

業界：減幅 20%至 50% 最多百分百免租



◆大型發展商商場紛紛響應政府呼籲，向商戶提供租金寬免，近幾周還有不少小業主加入減租行列。 資料圖片

美聯工商舖行政總裁(工商舖)盧展豪早前表示，今次第五波疫情覆蓋面極闊，對舖市的影響亦明顯較兩年前大。他坦言，對許多港人來說，上幾波疫情因受感染人數少，都屬於距離較遠的事情，但今次則變成「殺到埋身」的病毒，加上政府嚴厲的防疫政策下人流大幅減少，直接令許多店舖生意一落千丈。

他以餐飲業為例，即使不少餐廳防疫措施做到足，但許多市民於這一波疫情都寧願在家煮食，而且由於物流公司有不少員工染疫，外賣送餐亦受影響，對食肆生意的打擊也明顯較之前大，故此不少食肆更索性關門。對於政府即將進行全民檢測，他期望疫情能因此得以受控，屆時積聚的購買力將浮現，市面會出現「報復式消費」。他無奈說：「現在一定會較辛苦，但幾個月後如果疫情受控，後市仍未至於太悲觀。」

暫緩追租本周三立會首讀

為減輕受疫情影響租戶的租金負擔，財政預算案破天荒提出了立法暫緩追討欠租建議，其後聽取了地產界的意見，增加了不少彈性條款平衡業主及商戶權益，對原方案作三大主要修訂，包括：將禁止追租期由6個月縮至3個月；若果業主願意減租、與商戶重訂租約，亦可不受暫緩追租措施影響；而違者的罰則將由拖欠租金金額的三倍，減為兩倍。有關條例草案前日(18日)刊憲，並於本周三(23日)於立法會首讀和開始二讀辯論。

受累於這一波嚴峻疫情，特首林鄭月娥公開呼籲商舖業主減租，早前已獲不少大型地產商響應，除大企業相繼推出減租措施外，不少小業主亦協助租戶渡過難關。盧展豪表示，據該行了解，目前已有近80%業主願減租20%至50%，為期3個月至半年，展示業主願意與商戶共渡時艱的決心。

既減租又幫租客招攬生意

旗下有多間店舖的盛滙商舖基金，因應不同租戶制定方法助其渡難關，其中灣仔軒尼詩道一間

千呎街舖，現以12萬元租予一間米線舖經營，早前因應疫情嚴重已減租一半至6萬元，視乎疫情每個月檢討。此外，盛滙亦有向旗下不同租戶購入其商品，再以優惠方式送出，刺激租戶於疫情下生意額，例如送出30份海鮮丼(價值688元)、100份牛丼(價值100元)，變相減租。

其中，盛滙商舖基金較大手筆的，是為旗下一間扒房租客購入60份牛扒(每件兩塊)再對外送出，每份牛扒價值600元，總值3.6萬元，約佔租金三至四成。客人只要對租客講出打氣說話，就即時為客人預留牛扒，並鼓勵客人多點菜式，希望能透過這個雙贏方式，刺激扒房消費。

保就業增租戶捱下去信心

叙福樓集團主席兼行政總裁黃傑龍在接受香港文匯報查詢時指出，旗下個別分店業主願意減租，但幅度多少則不便透露，但據他了解，業界普遍都有20%的減租幅度，有的甚至100%（即免租）。他坦言，在過去兩個月，業界及市民都感到很迷惘，像在霧裏看不清前景，但前日(3月18日)政府公布的保就業計劃就像一線曙光，「雖然要到5月才有資助，但至少有個方向，令這兩個月都有信心去捱過去。」

新合約租金下調50%至70%

事實上，受疫情衝擊，部分舖位租金已見下跌。其中大型連鎖電器店「百老匯」的旺角亞皆老街五層旗艦店，營業約11年後，去年9月份遷出，舖位業主「玩具大王」蔡志明早前將巨舖拆細招租，新近終獲超市承租一樓全層，市傳月租約25萬元，呎租不足50元。翻查資料，該5層巨舖2009年起由百老匯租用，當時月租約190萬元，及後2013年舖位月租升至400萬元，呎租160元。換言之，最新呎租較高峰期下跌七成。

另外，由華人置業或相關人士持有的銅鑼灣地帶地舖，近日由手機保護殼專賣店進駐，每月租金約25萬元，較原來租客韓國美妝品牌的月租50萬元，大幅下挫超過50%。

重返消費，商戶才有信心重新啟動租舖，屆時空置量才有機會好轉。

1月核心區空置率變化不大

根據中原(工商舖)統計，1月份各核心區商舖空置率窄幅上落，其中中環、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀區舖位空置率均錄得輕微升幅，只有旺角區微跌，不過整體而言各區空置情況變化不大。

五大核心區中繼續以銅鑼灣租務需求最理想，1月該區空置率為4.99%，比去年12月略微上升0.04個百分點，而對比去年同期則大幅減低6.36個百分點。至於中環最新商舖空置率錄得約14.29%，按月輕微增加0.03個百分點，按年對比則明顯下跌6.2個百分點。灣仔區1月份舖位空置率錄得約14.22%，比12月增加0.05個百分點，對比2021年1月微跌0.56個百分點。

九龍區表現相若，同樣未見明顯升跌幅。黃偉基表示，尖沙咀區1月商舖空置率為10.32%，按月微升0.07個百分點，而對比去年同期就大幅減少6.86個百分點。旺角區商舖空置率則見輕微下降，由12月約9%減低至最新約8.96%，按年對比遞減3.07%。

商戶開舖計劃紛剎停 核心區空置難好轉

商戶轉為審慎

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)第五波疫情持續升溫，拖累商舖租務市況，空置率亦難見改善。中原(工商舖)預測，商舖市道旺淡主要視乎疫情情況，1月份第五波疫情爆發，令部分商戶心態轉審慎，暫緩租舖計劃。即使踏入2月份疫情仍未見受控，更有持續蔓延趨勢，預料2月核心區舖位空置情況會繼續膠着狀態，需要待疫情好轉時才有轉機。

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，疫情走向與商舖租賃市道息息相關，疫情影響市民外出意慾，亦直接影響租客租舖開業信心。1月份第五波疫情突然爆發，經過逾1個月抗疫仍未見受控趨勢，反而日漸升溫，確診數字屢創新高；目前疫情持續蔓延，短期內商舖空置情況難有改善，預料需要等疫情緩和，人流



◆黃偉基

抗擊 新冠肺炎

特区政府有關立法暫緩追討欠租建議的條例草案上周五(18日)已刊憲，未來一周提交立法會首讀。事實上，鑑於第五波疫情嚴峻，近月來不少大型發展商紛紛響應政府呼籲，向商戶提供租金寬免，近幾周還有不少小業主亦加入減租行列。業界反映，目前已有近80%業主願減租20%至50%，為期3個月至半年，顯示港人在此關鍵時刻抱持同舟共濟、齊心抗疫的決心。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆不少商戶已在第五波疫情下結業，為助仍在經營的商戶減輕負擔，政府積極推動暫緩追租立法工作。 資料圖片

同心抗疫助商戶 80%業主減租

大小業主紛減租同舟共濟

港鐵提供新一輪租金援助措施

港鐵指，根據個別行業及商戶，特別是中小型租戶的實際情況而評估其業務受影響程度，以不同形式的方案減輕商戶壓力，包括租金寬減，以及向因政府防疫規例而需要關閉的表列處所的商戶提供特別援助，並與各商戶保持密切溝通。此外，由今年2月中開始向部分於抗疫前線之醫護人員免費提供往返博覽館站和市區的车票，公司每星期會送贈約3,000張機場快線車票予醫院管理局作分發。

政府向數碼港租戶提供租金寬減

透過第六輪「防疫抗疫基金」，政府將向數碼港的商業租戶及初創公司提供六個月的租金寬減，租金寬減達75%，以紓緩數碼港的商業租戶在疫情持續下所面對的經營壓力及挑戰。每個租戶可享租金寬減的租用面積以5,000方呎為上限，預計約930家企業及初創公司將會受惠。

市建局減租6個月

市建局租金寬減措施將在4月1日生效，為期六個月至今年9月底，惠及約800名住宅及商業租戶。

有灣仔業主為租戶減租一半

盛滙商舖基金旗下灣仔軒尼詩道一間千呎街舖，現以12萬元租予一間米線舖經營，但因應疫情嚴重已減租一半至6萬元，視乎疫情每個月檢討。

盛滙商舖基金送牛扒助餐廳渡難關

盛滙商舖基金旗下一間商舖租客為扒房，為協助餐廳渡過難關，盛滙基金特別向扒房購入60份牛扒(每件兩塊)再對外送出，每份牛扒價值600元，總值3.6萬元，約佔租金三至四成。客人只要對租客講出打氣說話，就即時為客人預留牛扒，並鼓勵客人多點菜式，希望能透過這個雙贏方式，刺激扒房消費。

佐敦舖位減租兩成出租

佐敦彌敦道219號莊士倫敦廣場地下1至2及6至9號舖，舖位面積約6,789方呎，早前消息指，舖位原本由龍豐藥房以55萬元租用，受疫情影響最近租約期滿結束營業，業主重新推出市場招租後，每月叫租已降至42萬元，較舊租低超過23%，呎租僅62元，但據悉仍未獲承租。

多間發展商帶頭減租

嘉里旗下MegaBox、太古地產旗下太古廣場和太古城中心、置地及南豐集團為受政府防疫措施需要關閉租戶提供租金減免，及向餐飲租戶提供租金減免，個別情況只收取營業額提成租金。

盛滙擬全年買6億至8億街舖

投資者續入市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)第五波疫情重創百業，各區湧現吉舖。持有約40間街舖的盛滙商舖創辦人李根興接受香港文匯報訪問時表示，明白疫情下租戶生意難做，因而主動減租30%至50%，更自掏腰包買租戶產品派街坊，作為一種宣傳。他又透露，自新冠肺炎爆發第一至五波以來，盛滙已斥資8.4億元購入了45間街舖，獲利最多的都是在新冠疫情每一波最高峰期購入。今年盛滙繼續目標全年買入6億至8億元街舖，約30至40間街舖。

不少投資者四出尋筍盤

盛滙持有約40間街舖，當中約20間受到政府收緊社交措施影響，食肆佔一半。李根興指出，第五波疫情持續嚴峻，加上政府收緊社交措施，的確影響不少行業，作為業主都想租戶做到生意，現實更要共渡時艱。因此雙管齊下，又減租又出錢幫一幫租戶渡過難關。

面對周街吉舖，李根興自言：「人棄我取，買舖都是看長遠的。」自新冠肺炎爆發第一至五波以來，盛滙已斥資8.4億元購入了45間街舖，獲利最多的都是在疫情每一波最高峰期購入。而自今年1月第五波疫情以來已斥資逾億元連掃7間舖位。他笑言，目前入市是最佳時機，可以見到業主大撈價兩至四成求售的執貨時機，近期亦見有不少投資者四出尋筍盤。

事實上，今年Omicron爆發以來，盛滙購入的街舖都是大撈價貨。當中粉嶺聯和墟和隆街2至40C號寶榮樓地下8及40號舖，地舖建築面積1,000方呎，入則闊700呎，合共1,700呎。物業為遺產貨，原業主叫價3,000萬元，最終大撈價36.6%以1,900萬元成交。現租客是髮廊(8號舖，前舖)及花店(40號舖，後舖)。交吉交易。市值租金約6.5萬(前舖5萬，後舖1.5萬)，料回報約4.1%。原業主1993年6月以108萬元購入8號舖，及2005年4月以45.5萬元購入40號舖。合共成本153.5萬元，其間升值11.4倍。

另外，筲箕灣金華街65號，地舖連入則閣，

地舖建築800呎，閣樓500呎，合共建築1,300方呎。業主原叫價3,800萬元，最終大撈價1,162萬元，以2,638萬元成交。租客為魚檔，現月租73,000元，回報3.3%。原業主1992年以280萬元購入，持貨30年，升值8.4倍。

全民強檢後 舖市料反彈

他認為，市場有危有機，一旦全民強制檢測進行時，會配合禁足令，舖市想睇都無得睇！只是全民強制檢測後，確診個案有所下調，預期舖市會觸底回升。他指現時接近疫市高峰，仍可以周街睇舖，將會是「舖市最後最佳撈底入市時機」，可以「大撈價」二至四成入市。「只要能夠控制疫情，配合政府一萬元消費券及通關等利好消息，預期下半年舖市會V形反彈。」全年計，他估計民生區舖位價錢上升約5%至10%，核心區舖位升約10%至15%。



◆李根興