

憧憬通關復常投資者整裝購舖

防疫放寬刺激旅客 每月舖位成交料倍增

內地和香港進一步放寬防疫政策，市場期望兩地落實恢復正常通關好事近了，不少舖位投資者正整裝待發，積極物色並入手低水筍舖。盛滙商舖基金創辦人李根興接受香港文匯報訪問時表示，今年出現多種負面因素，對舖市產生重大衝擊，但同時認為目前特區政府全面放寬防疫及社交距離的措施比以前明確，加上內地調整疫情防控政策對穩定經濟有重大貢獻，睇好明年市道，有信心內地與香港復常通關短期能實現，已準備6至8億元於明年入手約40間地舖。

◆香港文匯報記者 黎梓田

李根興在訪問中表示，預計明年舖市走向由多方因素左右。向好的是：香港和內地可望上半年能全面復常通關；本地全面放寬防疫及社交距離措施；俄烏開始和談讓通脹見頂；美國息口到頂並開始放風減息，此亦是最重要的一點。如果以上四點皆朝好的方向發展，核心區舖價將會升兩至三成，民生舖升一至兩成。整體成交量也會較今年大升近一倍，預期平均每月近180宗商舖註冊成交。明年二、三月會有舖市小陽春，配合復常通關甚至乎有大陽春出現。

李根興：放寬傾向明確

至於向壞的方向，他提到可能包括：疫情反覆，下半年內地與香港未能全面復常通關；美國繼續加息未見頂；俄烏不停戰，通脹繼續上升。如果各點向壞發展，核心區舖價就會跌多15%至20%，民生區再跌10%至15%。整體成交量將會持續低迷，預料保持在每月約100宗水平。

然而，他相信，目前政府全面放寬防疫及社交距離措施的傾向比以前明確，正如在2018年大約有6,500萬名入境旅客，約八成來自內地，而購物又比起置業更少資金限制，復常通關對舖市的影響會比起住宅市場更直接，只要內地與香港復常通關，勢將會對本港的零售業甚至經濟有重大提振作用。

為迎接來年機遇，他表示，明年目標是買入總值6億至8億元的街舖，約30間至40間。比例上，約買入一半民生及一半核心舖。同時，

明年預期沽出總值約3億至4億元的街舖，約10間至13間。

餐飲零售搶開核心區設店

隨著特區政府放寬入境檢疫措施至「0+3」，訪港旅客已見略為回升，市場憧憬明年本港有望與內地正常通關，不少餐飲業及零售商都有望迎來轉機，紛紛伺機趁租金較高峰期普遍大跌70%下，於核心區包括中環、銅鑼灣及尖沙咀一帶入市租舖擴充。有投資者亦開始於核心區銅鑼灣區買舖收租。李根興認為，現時人人都在等與內地恢復正常通關，近月來不少租客已偷步租核心舖開旗艦店或分店，相信舖市最差時候已過，明年下半年至年底美國加息會見頂，甚至乎有機會下降，預期明年民生舖呎租會持平，核心舖呎租則會觸底回升10%至20%。

蔡志忠「心水」低水工廈

另一方面，資深投資者蔡志忠表示，政府取消安心出行，對於零售市道實際影響不大。以他所觀察，其取消只對零售商心理上會有正面作用，但也贊成政府逐步放寬的做法。

他又指，理論上防疫措施放寬，今年聖誕的零售生意應該會比去年好，但面對國際地緣政治變化、加息以及經濟衰退影響，加上本地消費力薄弱，對於農曆新年前的市況保持審慎樂觀。

被問及有何投資部署，他指自己也有物色，明年的「心水」將會是民生舖以及現時處於低水的工廈物業。



◆盛滙商舖基金創辦人李根興有信心內地與香港復常通關短期內實現，已準備6至8億元入手地舖。
香港文匯報記者 涂穴攝



◆有品牌趁租金低水而進駐核心區，如李寧在廣東道設旗艦店。



◆香港持續放寬防疫政策之餘，不少品牌已偷步在核心舖開旗艦店或分店，迎接日後復常通關的商機，商場亦舉辦活動以增加人流。資料圖片

零售飲食界

放寬見希望 業績反彈靠復常

◆太子珠寶鐘錶集團主席鄧鉅明估計明年農曆新年後，本港零售市道才會平穩回復。



資料圖片

◆稻苗飲食專業學會會長徐汶緯認為，現在飲食界「個個都輸錢」，擴充上可能會比較審慎。



資料圖片

自言捱了3年、經營零售珠寶生意的太子珠寶鐘錶主席鄧鉅明表示，取消安心出行等防疫措施的調整對零售市道當然有正面影響，又認為今次特區政府動作給出比較明確方向，至少能帶給商家希望，但不敢奢望對零售有即時反應。另外，他又慨嘆包括自己在內，零售業老闆們患得患失足足3年，恢復正常通關之夢年年落空，已「等到麻木」，只希望能盡快落實。

「0+3」刺激外遊打擊零售

鄧鉅明提到，公司九成的租金和人工開支都是要靠旅客生意支持，但香港早前宣布實施「0+3」入境檢疫措施，旅客未回到香港，香港人自己卻已「衝嚟出去旅行」，生意比去年更加少。而香港人每次去完旅行，又至少有兩個月不想花錢，「0+3」變相打擊本地零售市道。

被問及對今年聖誕節生意的睇法，鄧鉅明說，由於上述「0+3」影響，直言今年生意「唔跌得多已經開心」，又指自己被疫情嚇怕，所以做決定會很保守，唯有希望特區政府與內地盡快落實全面復常通關。

另外，特區政府近日多次重申非常積極推動香港與內地免檢疫通關，鄧鉅明表示，即使全面復常通關，旅客亦不會一下子就湧過來，需要至少4

個至5個月適應期，估計明年農曆新年的港人外遊高峰期過後，本港零售市道才會平穩回復。故此，旗下公司亦不敢增聘人手準備迎接通關，「等真係唔夠人先請人。」

餐飲業盼再有放寬措施

飲食業方面，稻苗飲食專業學會會長徐汶緯則表示，雖然取消安心出行，但是仍保留疫苗通行證，未見業界生意有大幅反彈的情況，旗下生意亦是如此。不過，業界有收到市民致電，查詢冬至及新年的訂約，相信放寬防疫措施對業界有正面作用，尤其是中餐，只是不會有V形反彈。

另一方面，即將到來的聖誕及新年長假將有不少市民外遊，但香港未與內地復常通關，徐汶緯擔心到時無法「補充」足夠遊客，業界對生意亦有擔憂。又指現在業界「個個都輸錢」，加上經濟差以及請人困難，在食店擴充上可能會比較審慎。他期望政府盡快進一步放寬防疫措施，包括取消疫苗通行證。

稻苗飲食專業學會榮譽會長黃傑國也對取消安心出行感到開心，亦歡迎取消「黃碼」安排，認為實際意義等同「0+0」安排，可讓旅客看到香港已復常。雖然新公布未必可即時帶動旅客來港消費，但希望可刺激新年餐飲消費市道。

民生區受追捧 屯門舖頻成交

本地居民消費需求強勁，疫情下為零售帶來持續生機，租金回報穩定的民生舖備受追捧。有消息指，人口逐漸增長的屯門區連錄民生舖成交，位於龍門路45號的富健花園，有單號舖新近以800萬元成交，商場街市內舖亦以390萬元易手。

富健花園連錄成交

消息指，富健花園地下1號舖，建築面積約299方呎，實用面積約209方呎，樓齡23年，目前月租2.1



◆位於民生區的屯門富健花園，接連有舖位成交。
記者王里 攝

萬元，現為雜貨店。該舖最新註冊成交800萬元，按月租計回報約3.2厘。

原業主於2010年12月以450萬買入，賬面升值350萬元。

同屋苑47號舖（商場街市內舖），建築面積151方呎，實用面積106方呎，目前由印尼小食店以每月約9,900元租用，剛以390萬元註冊成交，租金回報約3%。

原業主2014年5月以200萬買入，8年升值95%。

此外，「古董街」地舖也錄得易手。上環樂古道31-37號皇后商業大廈地下C號舖，建築面積約250方呎，實用面積約180方呎，樓齡42年，租客陸記古董店。新近以705萬元成交，原業主於1980年11月以250萬買入（連其他物業），持貨42年升值455萬元。

廣華街舖31年升值9倍

隨著政府放寬入境限制，核心區舖位漸見起色，旺角近期錄得「三連舖」成交。消息指，旺角廣華街1號仁安大廈地下2號舖，建築面積約350方呎，連約200方呎閣樓，最新以4,000萬成交。單位其後以10萬元分租予3個租戶，分別為澤森鐘錶、樂健坊及VAPOR SPOT，租約期至2024年8月，若以4,000萬元計算，租金回報率約3厘。

原業主於1991年11月以400萬買入單位，持貨31年，賬面賺3,600萬元，單位升值9倍。

專家：品牌近期重新部署

本港零售消費於下半年維持平穩，主要仍依賴本地消費。仲量聯行香港商舖部資深董事陳永慧表示，下半年疫情回穩，令租戶重拾信心，並在多區物色商舖。其中，餐飲業租賃需求仍然強勁，藥房過去數月開始重返核心街舖。由於舖租顯著調整、本地消費力高及內地旅客有望回歸，鼓勵海外零售商在港擴張，首度進駐香港的海外商戶數目與去年相若。

核心街舖租明年或升10%

該行指，今年核心街舖租金下跌10.6%，較2014年第三季高峰期低75.5%；優質商場租金則僅跌5.2%。由於旅客尚未恢復，核心街舖面對空置壓力，令空置率升至16.6%。陳永慧認為，若內地繼續放寬防疫及旅遊限制措施，將有助支持香港商舖市場，預期核心街舖租金將於明年上升5%至10%，優質商場租金則升0%至5%。

另一邊廂，戴德梁行執行董事及香港商舖代理及管理服務主管林應威表示，雖然香港舖租疫情間持續調整，但卻仍然領先亞太區，反映香港整體零售市場的韌性。近日內地放寬疫情防控措施，為與香港復常通關帶來曙光，而過去數月亦見入境香港人數慢慢回升。

為與香港復常通關帶來曙光，而過去數月亦見入境香港人數慢慢回升。

商場舉辦活動刺激人流

談及近期舖市，他表示，觀察到部分早前撤出核心地段或減少分店的品牌，近期開始重新部署招募零售人手，為通關復常做好準備。商場方面，業主願意以更具彈性的租賃條款招引能帶來人流的品牌進駐，亦舉辦不同類型主題活動，務求帶動商場人流和顧客購物氣氛。他預期，明年街舖和餐飲店舖租金有望在今年的低位稍微回升0%至5%不等。

浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才預計，本港聖誕至新年零售額在港人外遊下不會有太大增長，甚至短期內有下跌情況，仍需要全面復常，以旅遊需求帶動本港經濟。

他又補充指，外地旅客對於香港的印象仍是「限制多多」，削弱來港旅遊的動力，政府應多做宣傳，向外界展示香港經已「復常」，只要打齊針，旅客在港活動將與平常無異。

戴德梁行預測地區舖呎走勢

地區	今年呎租	按年變化	明年上半年預測呎租
銅鑼灣	764元	-8.0%	+2%—4%
尖沙咀	851元	-5.4%	+0%—2%
中區	366元	-2.7%	+3%—5%
旺角	323元	-2.5%	+3%—5%
元朗	271元	-2.3%	+2%—4%
屯門	207元	-2.0%	+2%—4%

仲量聯行對明年舖租預測

類別	今年租金*	明年租金預測
核心區街舖	-10.6%	+5%—10%
優質商場	-5.2%	+0%—5%

*初步數字