



內地與香港恢復全面通關，從旅客的消費習慣去看，一般會由日常用品先着手，之後才到奢侈品，因此業界估計本港藥房及藥妝店行業的復甦速度比其他零售行業更快，更有可能是零售行業復甦的「先頭部隊」。藥房店東為迎接內地客消費力而踴躍租舖，由首階段復常通關至今，個別藥房生意已增長10%至15%，而全港已有近10間藥房陸續開店，掀起小量業主反價加租個案。

◆文/圖：香港文匯報記者 黎梓田

榮華藥業集團主席鄭建志向香港文匯報記者透露，自內地與香港首階段復常通關後，旗下藥房生意已增長10%至15%，隨着上周香港與內地實施全面通關，估計首季生意會有20%增長。他指，為迎接通關，集團已在過年前「入貨」，以滿足將來通關後的需求，而最受歡迎的感冒藥、止痛藥，本地供應商供應已開始穩定，估計不久將會恢復正常供貨。

請人難 人手尚欠兩成

鄭建志提到，集團擴充將會視乎租金而定，認為只要業主肯減租便會撲鏈。他又指，藥房現時最大的挑戰不是無客，而是勞工短缺，疫情下有很多人轉了行，全行也「請唔夠人」，普遍只有七至八成人手。但他認為，內地與香港全面通關有助香港零售行業復甦，惟未知將來情況會否有變數，對於未來前景審慎樂觀。

經營藥房生意的港九藥房總商會副會長劉愛國向記者表示，全面通關初期仍是「靜蟬鳴」，目前生意額整體比首階段復常通關前好大約10%至20%，又指其他行家對於租舖開店仍有猶豫，須待旅客出現明顯增長再決定。

劉愛國預期，估計全面通關後可帶動藥房生意有三成增長，但由於部分受內地旅客歡迎的藥物目前供應不足，加上內地疫情趨向穩定，對必理痛等退燒藥、咳嗽等需求較之前減退，相信生意額短期內暫未能回復疫情前的水平。

同樣經營藥房生意的港九藥房總商會理事長林偉文認為，對於內地與香港全面通關後生意感到樂觀，又形容「水一通，就樣樣都通」。不過他指，三年疫情下內地人的消費模式出現轉變，日用品及化妝品都可以在內地購買，不一定需要來港「掃貨」，因此藥房行業較難回到2018年至2019年的高峰水平。

網購完善 生意或難復當年

港九藥房總商會副理事長張德榮則稱，早前很多藥房預期首階段復常通關後，生意額會增長兩至三成，故入貨多了大約一倍，不過1月8日復常通關一個月以來，入境旅客人數不似預期，實際生意額增長不足5%。

張德榮指，藥房業界對2月6日全面通關帶動生意普遍比較保守，期望未來生意增長兩成，但三年疫情以來，內地網購渠道完善，內地人的購物方式已經改變，即使訪港購物，亦難以重返疫情前的高峰，如果能夠回復至疫情前一半人流已經感到慶幸。

近期藥房承租商舖個案

舖位	面積	月租
旺角雅蘭中心地下連一樓複式巨舖*	約6,000方呎	100萬元
尖沙咀彌敦道36至44號重慶大廈地下2A號舖	約1,000方呎	20萬元
尖沙咀彌敦道27至33號地下	約450方呎	20萬元
上水新樂街38-40號舖	約2,400方呎	30萬元
廣東道86至98號文利大廈地下6號舖	約1,000方呎	30萬元

註：\*租客為松本清 資料來源：市場消息 製表：記者 黎梓田

藥妝行業成零售復甦「先頭部隊」



全面恢復通關以後，旺區恢復生氣，藥房擴充，旺角行人專用區更幾乎是幾步一藥房。



搶佔先機

遊客區地舖洽租查詢增三成

盛滙商舖基金創辦人李根興表示，2月6日開始全面通關，當日已在核心區街道上聽到不少操普通話的旅客，認為人流已開始回歸，但真正要完全復甦，則可能要等到2024年下半年。近期藥房老闆開始密出出手，主要集中在4大核心區（銅鑼灣、尖沙咀、旺角及中環）以及上水和佐敦一帶覓舖，查詢量大約比全面通關前多三成。他舉例說，早前廣東道86至98號文利大廈地下6號舖在首階段復常通關後獲藥房承租，舖位面積約1,000平方呎，以每月約30萬元租出，呎租約300元，較舊租金回落三成。

呎租較高峰低六成 老闆仍審慎

李根興透露，目前藥房舖租價中，以銅鑼灣及尖沙咀最貴，現時平均每呎300至400元，比起以前高位約1,000元相差六至七成，而旺角及中環呎租則大約200元左右。他提到，目前大部分藥房老闆對租舖仍有少許猶豫，須等到有大量旅客來港才敢出手租舖，希望政府盡快做好相關配套及宣傳，帶動零售業發展。

多寶地產董事總經理陳志寶表示，受疫情影響，香港近兩三年無個人遊，隨着內地與香港全面通關，不少藥房老闆希望搶佔先機，近半個月間租查詢量增加近三成。他透露，在認識約300個藥房老闆入面，有

約30個已向他表示會留意放租盤，而藥房行業間租量佔約10%至15%，最多的為飲食業，佔30%至35%。

陳志寶稱，在油尖旺區來說，以西洋菜街及亞皆老街最多查詢，當中又以1,000至2,000方呎最受藥店歡迎，目前同類舖位每呎叫租介乎20至25元。陳志寶指，三年疫情令核心區藥房「執左九成」，但隨着3月租務旺季即將來臨，相信大量的藥房會陸續搶佔核心區，並掀起藥房租舖潮。

美聯旺舖董事梁國文表示，內地旅客自全面通關後便開始踴躍來港，但他們並非是來吃喝玩樂，而是買藥和買保健品，而藥房老闆亦陸續進駐市區或熱門水貨客集中地，例如上水、粉嶺及屯門等，單是上水粉嶺已比通關前多了5至6間藥房，全港則增加了大約8至10間。他預料，今年第一季全港將會增加大約20間藥房或以上，或成為舖市小陽春的「導火線」。

投資者加入搶舖 租金有望回升

錢聯控股行政總裁（工商舖）盧展豪表示，今年初終於迎來復常通關，不少投資者於新春前在核心區搵舖，計劃於過年後裝修租用，當中大部分為藥房及藥妝店。盧展豪預料，隨着市況逐步向好，今年上半年核心區舖租將回升至疫情前高位約六至七成。



盛滙商舖基金創辦人李根興表示，目前大部分藥房老闆對租舖仍有少許猶豫，須等到有大量旅客來港才敢出手租舖。



多寶地產董事總經理陳志寶表示，不少藥房老闆希望搶佔先機，近半個月間租查詢量增加近三成。



錢聯控股行政總裁（工商舖）盧展豪表示，不少投資者於新春前在核心區搵舖，計劃於過年後裝修租用。



舖市曙光

搶頭啖湯 松本清百萬租旺角巨舖

全面通關令一眾零售商陸續搶租舖，當中藥房率先搶舖並掀起租盤反價。日本連鎖藥妝專門店「Matsumoto Kiyoshi 松本清」也同樣進取，近期再下一城於旺角搶租設新據點，向恒隆承租雅蘭中心地下連一樓複式巨舖，市傳每月租金近100萬元，為旺角區近年罕有大額租務成交。

據代理消息透露，上述舖位為雅蘭中心地舖及1樓部分，面向另一大型商場朗豪坊，總面積約6,000平方呎，舖位最新由松本清租，將開設品牌在港的第六間分店，市傳每月租金高達100萬元，呎租約125元。

尖沙咀上水舖提價招租

消息指，尖沙咀彌敦道27至33號地下一舖位，面積約450方呎，近日獲藥房以每月約20萬元預租。該舖前租客為天棧表，月租逾30萬元，租金仍跌約33%。據了解，同層另一舖位，面積約613方呎，業主去年已招租，12月叫價約19.8萬元，據悉早前亦提價至約38萬元放租，加幅近1倍。

多寶地產董事總經理陳志寶透露，上水新樂街38-40號舖，業主大鴻輝集團可以隨時終止租約，現時短租租金每月約10萬元，該盤於2021年建成，地舖建築面積約2,400方呎，最近獲藥房以30萬元承租。另旺角西洋菜南街64號地下連閣樓，建築面積地下及閣樓各500方呎，最近剛

老闊：生意已增逾一成

藥房前景樂觀

成功租予藥妝店，目前開始裝修約一個星期。

此外，尖沙咀亦錄得藥房進駐個案，區內彌敦道36至44號重慶大廈地下2A號舖，面積約1,000平方呎，位於重慶大廈的正門入口，新近由藥房以每月20萬元長租，成交呎租約200元。

據悉，該舖位疫情前同樣由藥房租用，當時月租約40萬元，不過在過去疫情約三年期間，舖位一直處於交吉狀況。值得注意的是，舖位在2014年亦由藥房租用，當時月租更高達105萬元。

向來為水貨客及藥房行業集中地的上水，該區舖位業主亦開始上調叫租，例如新豐路122至132號龍霞樓地下E號舖，業主為錦華實業董事長楊奮彬，原叫租為15萬元，於本月上調租金至25萬元，加幅高達66.7%；另外，新康街51至53號地下4號舖，原叫租為9.5萬元，現上調叫租至12萬元，加幅26%。

藥房進駐最貴街道廣東道

在亞洲區最貴街道的尖沙咀廣東道，早前首階段復常通關後，亦首次有藥房進駐，舖位為廣東道86至98號文利大廈地下6號舖，位於廣東道Apple Store旁邊，舖位面積約1,000方呎，新近以每月約30萬元租出，呎租約300元，較舊租金回落三成。不過，若對比零售高峰期的月租203萬元，租金累積下挫達85%。

蠢蠢欲動

看好零售反彈「富二代」投資核心舖

各地旅客重臨香港，各大主要零售商陸續進駐核心區。早前消息指，旺角MPM商場地舖，近日以每月約70萬元租出，為近年區內較大的租務個案，新租戶料為本地連鎖化妝品店，市傳為莎莎。另有於代理行任職、實為「富二代」的廿多歲年輕人因看好全面通關後舖市，與家人一起投資尖沙咀舖位，斥資約8,200萬元入市尖沙咀漢口道凱施餅店的自用舖。

傳莎莎租旺角巨型地舖

月租約70萬的舖位為旺角MPM商場一個面向大型商場朗豪坊的地舖，面積約2,600方呎，呎租約269元。舖位現由短租戶「大MALL王」租用作生活百貨特賣

場，市傳短租租金約25萬元。據悉，上述舖位2011年由美國服裝商GAP以每月300萬元租用，包括地舖、1樓及2樓，共約1.5萬方呎，不過在2016年改由卓悅以每月160萬元租用地舖及1樓。

翻查資料，旺角MPM商場前身為新文華戲院，2005年由資深舖位投資者黎永滔夥拍大鴻輝興業創辦人兼主席梁紹鴻以3.98億元購入，及後改造成為MPM商場，總樓面面積約3.6萬方呎。由於商場面向大型商場朗豪坊，亦鄰近港鐵站，周邊人流暢旺。

尖沙咀地舖賣8200萬

另一邊廂，內地與香港全面通關，連個別年輕「富二代」也被吸

引入市舖位。今年1月中連鎖品牌凱施餅店以8,200萬元沽出尖沙咀漢口道自用多年的地舖，新買家身份曝光，市傳為一名於美聯啟德分行工作的楊姓前線代理，年僅廿多歲。據悉該代理為「富二代」，家族從事鐘錶行業。

上述成交舖位為尖沙咀漢口道53號地下及閣樓，地舖面積約1,000方呎，閣樓約800方呎，合共約1,800方呎，舖位鄰近主要街道海防道，以成交價8,200萬元計，呎價約4.55萬元。據了解，他是次買舖主要是與家人一起投資，看好通關後的舖市。該「富二代」是次以個人名義入市，由於上述舖位屬住宅契，以個人名義入市僅需支付樓價4.25%稅項，即約348.5萬元。