

港人喜紅包沾旺氣 款式新又多 內地客追捧

利是封快閃店租旺區 搶龍年先機



灣仔春園街利是封店。香港文匯報記者馬翠媚 攝



搶龍年先機

龍年將至，核心區尖沙咀以至銅鑼灣、灣仔出現多宗利是封店及年花店短租成交，月租由4萬至20萬元不等，地產界人士指出，雖然潮流已傾向派電子利是，惟香港利是封款式較多，仍有不少人喜歡派實體利是，加上利是封店同時會銷售龍年裝飾物，今年利是封店短租個案與去年大致相若。由於中國人普遍認為龍年是「好年」，有本港市民仍要代家中長者選購傳統姓氏利是封，亦有旅客發現這些紅嘍嘍的賀年裝飾很有中國傳統特色，因而買入作裝飾應節，料利是封店生意仍會不俗。

◆香港文匯報記者 梁悅琴、馬翠媚



銅鑼灣羅素街可看到賣賀年裝飾的擺檔及利是封店。香港文匯報記者馬翠媚、梁悅琴 攝

香港文匯報記者昨天走訪銅鑼灣區所見，羅素街及利園山道都有快閃的利是封店及年花店，羅素街更設有賣賀年裝飾的擺檔，而在灣仔蘭帖街附近的春園街亦有利是封快閃店，吸引不少香港人及遊客駐足選購，在中午時段店內遊人如鯽。

有店舖大部分產品一百元起跳

縱然只是短租，記者到訪銅鑼灣羅素街一間利是封店發現，所賣的貨品種類都不少，百家姓利是封以至龍年各款掛飾都樣樣齊，價錢由88元至100多元不等。當中大部分產品入場都是100元起跳，包括利是封及掛牆裝飾，其中利是封大約20個為一套，視乎數量、大小及款式，一套售價大約100元至150元不等。

市民黃太表示，近年為了響應環保，已轉用電子利是，不過由於家中有長者，他們都是比較習慣使用傳統利是封表達心意，是次為了家中長者添購有姓氏的利是封，她認為利是封價格偏貴，不過一年一次，加上時間趕急，因此並無刻意格價。另一位不願透露姓名的印度籍遊客表示，她途經銅鑼灣時，發現這些紅嘍嘍的賀年裝飾很有中國傳統特色，因此計劃買入一些裝飾應節。

短租羅素街千呎地舖 月租20萬

事實上，核心區利是封店短租個案中，以銅鑼灣區呎租最貴，其中羅素街18號地舖，建築面積約1,000方呎，由利是封店橫跨聖誕及農曆新年兩個主要零售檔期短租，月租約20萬元，呎租約200元。該舖之前由口罩店「短租」達兩年，月租由10萬元逐步增至離場前的18萬元，最新租金上升11.1%。不過，舖位長租叫價為38萬元，目前成交租金仍較叫租低47.4%。

同一地段羅素街60號地下A舖，建築面積約400方呎，連續第四年同一時期由同一間利是封店租用，月租約18萬元，呎租約450元。此外，尖沙咀海防道32至34號寶豐大廈地下A舖，建築面積約1,000方呎，長租叫價每月45萬元，丟空兩個月後，去年10月中以每月約20萬短租予利是封店，呎租亦達200元。

美聯：潮興電子利是影響租務

美聯工商舖行政總裁盧展豪表示，由於核心區依然有吉舖存在，部分業主繼續吸納短租客，令

今年利是封店及年花店短租個案與去年相若，尤其是年花店一般傾向靠近維園等年宵市場，利是封店亦要人流旺區，由於以短期2星期至1個月散貨為主，依然有不少租戶出來租用。不過，由於時下不少年輕夫婦開始多用手機派電子利是，因此今年利是封店租戶相對比往年少。

李根興：年花店生意料較遜色

盛匯商舖基金創辦人李根興指出，今年利是封店及年花店租務都算旺，其中利是封主要受內地客追捧，皆因香港利是封款式多，加上今年為龍年，中國人普遍認為「好年」，相信利是封生意好。相對而言，年花店或會受北上消費影響市道，加上本港亦有年宵市場，旅客又甚少買花，估計年花店生意未必及得上利是封店。

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指出，由於一線零售區仍有不少舖位以短租形式租出，相信要等到今年第二或第三季，待短租客遷出後，舖租才會有明顯上升。他預期今年上半年一線零售區街舖租金，只有2%至7%的單位數增長。



印度籍遊客表示，紅嘍嘍的賀年裝飾很有中國傳統特色，因此計劃買入一些裝飾應節。香港文匯報記者馬翠媚 攝

近期利是封店短租個案

地點	建築面積	月租	呎租
尖沙咀海防道32至34號寶豐大廈地下A舖	約1,000平方呎	約20萬元	200元
銅鑼灣羅素街18號地舖	約1,000平方呎	約20萬元	200元
銅鑼灣羅素街60號地下A舖	約400平方呎	約18萬元	450元
尖沙咀彌敦道32至34號帝國酒店地下A舖	1,100平方呎	約10萬元	約91元
尖沙咀彌敦道83至97號華源大廈地下39A號舖連閣樓	約700平方呎	約8萬元	114元
天后電氣道22-54地下2, 18及19號舖	約650平方呎	約5萬元	77元
油麻地彌敦道375-381號地下5號舖	約300多平方呎	約4萬元	約130元

近期年花店短租個案

地點	建築面積	月租	呎租
荃灣嘉新大廈A1舖	約300平方呎	約8萬元	約266元
銅鑼灣利園山道19號	約750平方呎	約6.8萬元	約91元

內地餐飲品牌攻港爭開分店

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨着北上消費人潮增多，不少在內地甚具名聲的餐飲品牌看好本港市場，為增加知名度，積極趁勢落戶本港開設分店造勢，透過香港平台提升知名度，進軍海外市場增加國際知名度。中原(工商舖)商舖租賃部高級區域營業董事何潔釵預期，此股內地餐飲品牌相信會成為2024年商舖租賃「生力軍」，加上業主及發展商亦相當願意邀請此類品牌進駐旗下商場及地舖，預料在租賃交投推動下，將會改善空置率，繼而帶動租金穩步上揚。

推升租賃交投 改善空置率

何潔釵指出，中原(工商舖)資料顯示，去年12月市場共錄得約292宗商舖租務成交，涉及總租務金額約3,135萬元，與按年同期的258宗及約2,534萬元相比，上升約13%及23%，反映商舖租賃交投持續改善，而月內市場錄得多家內地餐飲品牌進駐本港的租務個案，包括旺角彌敦道601號創興廣場地下A舖，獲木屋燒烤以約26.8萬元承租，其建築面積約2,583平方呎(未核實)，呎租約104元；而另一宗同位於旺角彌敦道636號銀行中心廣場地下5號舖，面積約635平方呎(未核實)，以約20萬元獲內



◆內地茶飲品牌店蜜雪冰城以約20萬元承租旺角彌敦道636號銀行中心廣場地下5號舖。

地茶飲品牌店蜜雪冰城承租，呎租約314元。

事實上，2023年已有不少內地食肆進軍香港街舖及商場，除了木屋燒烤及蜜雪冰城外，還有茶救星球、太二酸菜魚、探魚、西塔老太太等等，連鎖火鍋店小肥羊亦回歸旺角，與湊湊火鍋同一集團的「呷哺呷哺」在尖沙咀大型商場內首度開設一人火鍋。

灣仔空置率降至5.7% 改善最快

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）從空置率走勢上來看，2023年度商舖吸納情況較2022年為佳，12月多個核心消費區商舖空置率走勢平穩及見改善，按年對比的話，港島區商舖空置率改善情況更見顯著。中原(工商舖)商舖租賃部高級區域營業董事何潔釵指出，根據中原(工商舖)資料顯示，去年灣仔區空置率改善情況最為理想，屬多區之冠，去年12月份空置率為5.7%，較11月份的5.71%下調0.01個百分點，而與上年同期的12.87%相比，則大幅下跌約7.17個百分點，其次是中環區，目前空置率為

8.18%，較2022年同期的12.9%相比，減少4.72個百分點。

至於受北上消費影響的新界區，當中元朗及荃灣區舖位空置率則見上升，其中荃灣區去年12月空置率為4.37%，較上年同期的3.56%高出0.81個百分點，而元朗區則按年上升0.55個百分點至12月的3.55%。她分析指，北上消費及港車北上趨勢為本港商舖租賃市場帶來新挑戰，不少港人逢假期北上成潮流，對個別地區，特別是往返內地時間較短的新界區最受影響，租務交投會見疏落，租金叫價亦需調低吸客。

最新商舖空置率情況

地區	2022/12	2023/11	2023/12	按月變幅(百分點)	按年變幅(百分點)
中環	12.9%	8.18%	8.18%	持平	-4.72
灣仔	12.87%	5.71%	5.7%	-0.01	-7.17
銅鑼灣	5.77%	5.90%	5.90%	持平	+0.13
尖沙咀	10.76%	9.27%	9.27%	持平	-1.49
旺角	8.91%	8.58%	8.54%	-0.04	-0.37
荃灣	3.56%	4.38%	4.37%	-0.01	+0.81
元朗	3.00%	3.52%	3.55%	+0.03	+0.55

資料來源：中原(工商舖)及市場資料