

水泉澳邨商場陷惡性循環 商戶促房委會諗計激活人流 吉舖愈多客愈少 客愈少吉舖愈多

房屋委員會轄下零售設施的整體空置率，從上年度平均2.5%急升至最新（截至今年4月底）的3.92%，為近年高位。近日一個周末，香港文匯報記者來到粉嶺皇后山邨以及沙田水泉澳邨直擊相關情況，發現以水泉澳邨商場較嚴重，地下四五成的舖位關門大吉。有清貨大減價的商戶解釋，疫情期間房委會推出的租金優惠計劃早前結束，但人流未復常，不少商戶無力負擔原來的租金而結業。「吉舖潮」亦造成惡性循環，開業店舖愈少愈乏人流，人流愈少結業店舖愈多。商戶促請房委會加強市場推廣，例如多搞音樂活動、優惠等激活人流，同時避免引入性質相同的店舖，造成同行惡性競爭。

◆文：香港文匯報記者 張弦
攝：香港文匯報記者 郭木又

香港文匯報記者早前甫踏入水泉澳邨商場的大門，已見地下多間丟空的舖位落閘，大門旁邊的靚舖亦關門大吉。這個3層高的商場共有近60間店舖，地下樓層最重災，約有六七間舖人去留樓，佔該層約半舖位，二樓則有5間丟空，另外有兩間店舖張貼租約期滿、大減價等橫額。三樓以食肆為主，舖位全數出租。

街坊：一片「吉舖」損購物意慾

記者其後到街市觀察，空置問題未算嚴重，全場大約有三四間「吉舖」。該邨居民吳女士表示，平常行人商場，眼見一片「吉舖」，心情大打折扣。她說：「過往這裏開業的店舖好多，吸引不少居民行街、消費，氣氛熱鬧，而現在則氣氛冷淡。」

她續指，吉舖湧現後，打擊居民購物意慾，「店舖選擇好少，有時買不到需要的日用品，有時我新抱會行十多分鐘，到其他邨買嘢。」吳女士認為，空置問題影響居民日常生活。

人流未復常 租金先復常

該邨街市一間牛肉檔的員工梁女士表示，疫情期間房署曾推出租金寬免計劃，但近月該計劃結束，加上部分店舖租約期滿，要重新釐訂貼近市況的租金水平，「人流都未恢復，租金又加，所以好難推。」該店亦想出自救辦法，包括向惠顧指定次數的客人，送贈指定數克的牛肉，但始終只有他們一家推出優惠，谷客力度有限。她建議街市考慮推出谷客措施，包括推出消費儲積分，換購日常用品等。

商場內一間張貼多張「約滿清貨」宣傳單張的鞋店負責人呂先生向記者表示，房署恢復正常租金水平，甚至有些租約期滿的商戶被加租，「執笠的大部分是賣衫、餐廳、電腦舖，有個原本做餐廳的舖位持續空置約兩年。」其鞋店月租約4.5萬元，租約將在9月到期，他擔心屆時被加租，「現在已蝕住經營，希望能減租幾千元已經好大幫助，否則可能退場。」

老闆：同類店舖多「頂爛市」

除租金外，呂先生認為商場的店舖類型分布有問題，舉例地下及一層原本共有4間藥房及個人護理連鎖店，他的鞋店附近就有一連3間藥房，當中一間連鎖藥房最快退場，「連鎖藥房門平又鬥不過，肯定執笠。」對於一個商場內有幾間同類型的店舖，他認為同質性太強，建議引入更多元化的店舖，以免造成「頂爛市」，「屋邨那麼大，無必要一個商場有那麼多同類型的店舖，這樣也削弱居民的選擇權。」

地舖無人



水牌乾淨



人流疏落

水泉澳邨商場從地舖到二樓均有不少「吉舖」。



地舖



二樓



呂先生指商場內同類店舖太多。



吳女士認為空置問題已影響日常生活。



梁女士表示人流未恢復，難頂加租。



街市

水泉澳街市有幾個空置店舖。

房委會：明白租戶困難 租金寬減須審慎

香港房屋委員會日前回應香港文匯報查詢時表示，旗下商業設施主要為當區居民提供日常必需品及服務，部分屋邨/商場租戶生意可能受季節性波動和居民消費模式改變（如北上消費及網購）的影響，令商戶經營面對挑戰，目前房委會轄下零售設施的整體空置率3.92%，雖然屬近年較高的水平，但相對私人市場約6.6%的空置率仍算相對理想。

房委會強調減租並不可以解決大環境及市民消費習慣改變所帶來的營商挑戰，商戶亦需積極進取求變，增強自身的競爭力，例如引入新貨品、提升服務水平以吸引顧客，增加生意額。

可考慮減少租用面積降成本

隨着市民改變消費模式，部分商舖如超級市

場、餐飲等所經營的模式需要改變，所需的舖位面積相應減少。若有商舖需配合市場改變，減少租用面積以減低租金壓力，房委會也會盡量考慮。房委會表示，明白租戶面對的困難，但同時亦需顧及投標制度的公平性。成功中標及開業後如果因為經營情況不似預期，或其他原因要求寬減租金，甚或出現投標者以高價投得舖位後要求租金寬減，不但會對其他投標者構成不公，若此例一開，投標制度的成效及公平性更會受到質疑，故在處理商業租戶租金寬減的問題上必須非常審慎。

房委會表示，會不時檢視轄下零售設施，優化現有零售設施，包括優化商場的行業組合及商舖布局、在可行情況下增加泊車位、增設指示牌及改善商場設施，亦會在商場設置合適的宣傳位

置，如商場入口當眼處、商舖門口等，協助商戶派發或放置宣傳物品以加強宣傳及發放優惠資訊。除了在重要節日和特別日子如暑假、中秋節、聖誕節等，於轄下商場街市推出各類宣傳及推廣活動，亦將緊貼配合共築幸福的概念，推出創新計劃，於不同地區向年輕人或非政府機構提供商舖試行創業計劃，藉此善用空置的商舖。

房委會又指不時檢視轄下商場的行業組合，考慮當區居民的需要，為更改空置商舖作其他合適行業作技術可行性研究，近期在海麗商場、華富（一）邨、水邊圍邨及葵涌商場均有商舖在更改行業後成功租出的例子。此外，房委會也會考慮為街市重新編排檔位、改變檔位用途或縮減街市規模等，提高出租率及為居民提供適切和多元化的商品及服務選擇。



皇后山邨商場周末人流稀疏。



居民吳太太(左)



吳女士

皇后山邨街市內有多個空置店舖和檔位。

記者直擊：皇后山邨商場周末冷清

近期不少港人趁假期北上消費，甚至有長者拖着車仔北上買艇回港，對粉嶺、上水一帶的零售店舖及街市影響較大。香港文匯報記者日前直擊接近香園圍口岸及羅湖口岸的粉嶺皇后山邨商場，假期人流寥寥可數。有商戶表示，人流較復常通關前減少超過五成，租金、入貨成本等卻不減反加，部分店舖明言很大機會不會續約。

香港文匯報記者日前於一個星期日中午時段，進入粉嶺皇后山邨商場，正值午飯時段，現場所見個別餐廳內有零星顧客，人流稀疏。商場內有兩間舖落閘，街市更重災，全場四十多個攤位中有六個空置。居民吳太太說，商場周日或假期的人流量比平日還要少，「這條邨八成居民是新來港人士，假日通常會北上，所以假期見到商場的人流反而比平日少。」

另一名居民吳女士也指，該邨毗鄰香園圍口岸，居民北上深圳非常方便，再加上內地消費較香港便宜。以她為例，幾乎逢周六便帶同子女到深圳福田購物及用餐，「外出食飯比香港便宜一半左右。」對於街市的幾個空置檔位，

她說：「沒有很多居民關顧，商戶撐不下去，如果想做好生意，價錢一定要夠平。」

人流砍半 成本漲漲 有商戶無意續約

在該商場經營士多兩年多的梁太太表示，早前曾在立法會議員劉國勳的帶領下與房屋署見面，表達希望可以減租，但得到的回覆是署方不會考慮減租，否則對其他競爭者不公平。她形容容士多只屬小本經營，現在經營情況已無法維持其生活，「人流量大減，租金仍然那麼高，供應商又一直加價，可以話蝕本經營。」

她舉例指提供汽水入貨價上調一兩元，但該店卻不能全數轉嫁給消費者，「平日競爭大，旁邊有藥房、街市，害怕加價後趕走客人，因此通常維持原價，變相係削減利潤。」

該店還有一年多要續約，梁太太正與丈夫商量是否續約，「我們主要做街坊生意，租金仍然那麼貴，續約還要加租的話，可能不會續約。」她希望相關部門考慮推出措施，以吸引更多居民到商場消費，例如派現金券。

續約先傾再定租 小本商戶不敢賭

公屋聯會主席文裕明昨日向香港文匯報表示，不是所有的屋邨街市及商場都出現舖位空置情況嚴重、人流量少的情況。他舉例指樂富街市以及慈雲山街市，地區人口密度足夠大，再加上貨品價格便宜，因此非常暢旺，但總體上，屋邨街市及商場舖位空置率增加。他觀察到隨着屋邨樓齡增長、設備落後，以及住戶年齡增長，消費力下降，再加上不少屋邨街市定價缺乏競爭力，長期以往人流量勢必下降。

至於商場，文裕明指出舊商戶的續約採用先傾約再定租金安排，令不少人卻步。

他舉例指部分舖位原本擬定10,000元的租金續約，正式簽約時租金經重新估值卻升至17,000元，令商戶失預算。「雖然估值後可能有加有減，但小本經營的生意，商戶都十分緊張血汗錢，怎會夠膽博？」

他建議房委會修定有關做法，改為先估算好租金再與商戶簽約，以增加商戶信心，吸引更多人進駐屋邨商場做生意。

公屋聯會倡「微降租」

文裕明曾與屋邨街市和商場的商戶商討發現，租金不是他們首要考慮，商戶認為人流量才最關鍵，因此最重要是想辦法吸引人流。他建議，一個街市有多少間魚檔、肉檔、菜檔等要合理分配，提升競爭力，降低貨品價格，「亦要提供新鮮感，例如有些街市魚檔只能賣凍魚，可以放寬至容許賣活海鮮。」

此外，現時經濟環境不明朗，這種情況下房屋署能否稍微降低租金水平，令商戶可以繼續經營，服務市民。

他還建議房屋署借鑒私人管理公司吸引人流量的措施，例如安排唱歌跳舞表演、小丑表演，搞旺氣氛，也可推出5元、10元的消費券給市民使用，促進消費，「可以時隔半年或幾個月派5元或10元券，平時好慳的長者見到都願意消費，一消費肯定不止5元10元。」