

房租高企人潮散 近期出现关店潮 台北老商圈咋成了明日黄花

本报记者 柴逸扉文/图

“看，这就是台北知名的江浙菜餐厅永福楼所在地。从永福楼撤店至今已两个多月了，但店面依旧空置待租。作为台北曾经最红火的商圈，东区如今是明日黄花啊！”4月下旬的一天，当记者路过永福楼门前时，台北市民赖先生长叹一声后这样表示。

台北东区，指的是台北20世纪60年代以后发展起来的商圈，范围大致在捷运（地铁）忠孝复兴站、忠孝敦化站附近，集中了太平洋SOGO百货、顶好商圈和明曜百货等，是台北重要的商业中心。但如今，这些却频频关店潮，店铺空置率高。这是为何？



空置率急剧上升

站在永福楼前，记者打量了下周围的环境：这里距离忠孝复兴站仅百米左右，毗邻远东SOGO百货，属于东区商圈核心区。但如今，原为餐厅的二楼、三楼已人去楼空，一楼的临街店面也大门紧闭。

沿着忠孝东路前行，记者来到美国时尚品牌Forever 21的店面所在地。这家店在3月底关门歇业，也意味着这一品牌退出了台湾市场。透过玻璃橱窗，记者看到的只有商家撤店前挂出的“销价”招牌，以及凌乱摆放的各种货架。很难想象，这里曾经人潮涌动。

选择撤离台北东区的不仅有这两家店。近期以来，葡吉小厨、SASA美妆店、韩国服饰SPAO、日药本铺、Swatch表店、糖朝港式茶饮等纷纷离开东区，“店铺到期，折价出售”“店面招租”等字样在商圈

里频繁出现。

从事房地产咨询业务的戴德梁行分析指出，2019年第一季度，东区的忠孝商圈店铺空置率高达12.5%，居台北市各大商圈首位。反观中山南京商圈仅4.7%，站前商圈与西门商圈更维持在3%以下，差别显而易见。根据瑞普莱坊（台湾不动产中介公司）市场研究暨顾问部调查显示，今年第一季度与2017年第四季度相比，东区实质关店数量翻倍增加。若再加上Forever 21在第二季度退出该商圈，东区短期内出租率断崖式滑落的现象仍会持续。

高房租难以承受

“东区的衰落既有台湾整体经济环境不景气的原因，也有自己的问题。不然为何信义商圈和西门町依旧火爆？”台北市某房屋中介资深从业者陈柏钧认为，东区衰落最主要的原因，就是人潮衰退的同时

房租还居高不下，店家无法承受只能选择离开。

据岛内房屋中介从业者调查，如以台北捷运公司2014年至2018年捷运站进出人次计算，东区忠孝敦化与忠孝复兴2站分别衰退6.6%与7.4%；与此相反，捷运市政府站增加8.9%，观光客居多的西门町站增加15.7%，显示东区人潮已大幅下降。

陈柏钧说，此前东区顾客多，房价也水涨船高，前两年更是接近峰值。而新近买入店铺的很多买家本身已投入不小成本，因而亟须从房租里找“回报”。这就是店租居高不下的主要原因。在过去，因为客流量大，商家并不太介意高房租，因为收入足以负担相应成本。但如今由于客流量变少，店家便有些人不敷出。

例如位于东区的金矿咖啡一个月租金高达80万元（新台币，下同），一杯黑咖啡的价格为55元，店家每个月必须卖

1.45万杯才付得起租金，再考虑原料、人力与水电成本的情况，经营压力甚为沉重。因为上述原因，金矿咖啡选择在租约到期后关掉东区的门市店。类似例子不一而足。

迷茫中寻找出路

自从知名店铺不断撤离东区，台北市各界人士都在呼吁“救东区”，要重振商圈。但具体如何实施，目前尚无定见。

为了振兴商圈，台北市政府相关部门推出“忠孝东区振兴计划”。但细看内容发现，里面不过是加强商圈广场照明、划设绿色人行道铺面、活化使用广场及附近公园等小修小补的内容。台北市议员汪志冰表示，这些措施“治标不治本”，现阶段最紧迫的问题是如何活络商圈，不要以高房租打翻一船人，毕竟这里的百货商店和一些商家生意还不错。商圈没落一旦形成

“破窗效应”，后果不堪设想。

针对台北市市长柯文哲提出“拟针对店面或房屋空一年以上，课征3.6%的空屋税”的做法，台北市议员洪健益指出，用惩罚性的征税手段来降低空屋率，借以强迫房东以降价或其他手段增加店面出租率，这不是个合适的政策。振兴商圈应更多思考如何整体提升商圈竞争力、做出差异化特色。

有台湾网友指出，东区想要振兴，借鉴“他山之石”很重要。例如永康商圈，为何多年来保持500多家店铺“零空置率”的满租状态，甚至店家想进驻还要排队。在那里，商家和房东可以良性互动协商房租、商家入驻前需要通过“具有差异化竞争力”的评估，甚至店主还会提供代收包裹等暖心服务。反观东区，又符合哪一条呢？

上图：Forever 21在台北东区的门店大门紧闭，空空如也。

香港千人同折纸

刷新“最大规模折纸课”世界纪录

据新华社香港电（记者 邵 婕）香港多所中小学和社会团体的上千名成员近日参加一场名为“同心创世界纪录”的活动，在一名折纸艺术家带领下刷新“最大规模折纸课”的吉尼斯世界纪录。

活动在沙田马场马匹亮相圈举行。参与者在本地折纸艺术家陈柏熹指导下，学习制作折纸花。这堂持续一个多小时的折纸课结束后，上千朵五颜六色的折纸花“盛开”在长桌上，由吉尼斯世界纪录工作人员认证。

吉尼斯世界纪录大中华区认证官路易斯·杰利内克当天下午宣布，全场共有1073个折纸花作品符合认证要求，刷新“最大规模折纸课”的世界纪录。

香港赛马会主席周永健和特区政府劳工及福利局局长罗致光代表参与者接受认证官颁发证

书。周永健表示，希望这次活动让参与者留下难忘印象，体会到“齐心就可事成”。

“同心创世界纪录”活动是香港赛马会一年一度大型社区活动“同心同步同乐日”的重点活动之一，已经连续举办5年，参与者总数超过5000人，刷新了5项吉尼斯世界纪录。

香港赛马会表示，希望借这一活动增进社会和谐共融，宣扬“我做得好”的正面精神。

今年的“同心同步同乐日”活动除了挑战世界纪录，还包括马术展示、近距离接触马匹、亲子游戏等多项表演和活动。本个赛马季恰逢沙田马场落成启用40周年，场内特设沙田马场马匹亮相圈微缩模型等展览。

香港赛马会在活动上还公布了4个意在促进跨代共融的慈善项目。



资料图片

港式“漂书”上演《寻宝记》

张雅诗

每逢周五傍晚，香港油塘港铁站附近一个小区的休憩处会出现一个小书摊，路过的市民在其中找到喜欢的书，可随意拿走，不用付款。因为这是一个“漂书站”。

“漂书”可理解为图书漂流，数十年前在欧洲兴起。人们将读完并认为值得推介的好书放在公众地方，例如公园长椅、车站、机场等，无偿地让其他人拿去看，从而分享阅读乐趣。

“漂书”近年在香港也流行起来。学校、商家、青年团体、民间组织等，以不同形式和规模举办“漂书”活动，它们目标基本一致，就是让爱书人找到他们喜欢看的书，延长图书的生命。

大约半年前，香港一个民间组织推行名为“悦读”的“漂书”计划，在全港多处设置“漂书站”。每个站均有“悦读大使”驻守，每次带上100多本书摆摊，吸引不同人士前往“寻宝”。

“这些虽然是旧书，但里面的知识很有用，都是作者的心血，不应该浪费。”周女士在“悦读”计划位于油塘的“漂书站”觅得一本养生食品书籍，她认为好书应该在读者群中循环阅读。

香港寸土寸金，居住空间狭小，人们看完而仍然簇新的书往往没地方存放，通过“漂书”为书本找第二个归宿，既可避免浪费也能推动阅读风气。

不同于国外的“漂书”，香港的“漂书”富有自己的特色，并且更多样化。

“悦读大使”庞智笙向记者介绍，以“悦读”计划为例，不同于“漂书”通常的随便拿走，他们采用借阅形式进行，鼓励读者将看完的书归还，以增加流动性。“若读者希望把书留着收藏也没问题，最重要的是

让书本落在合适的人手中。”

庞智笙说，他们会保证推出“漂书站”的书本题材健康，使家长放心让孩子参与“漂书”，而“大使”也会向读者推介好书。这样的操作方法使“漂书”更规范和有成效。

不少团体都在探索以更切合香港环境的方式推行“漂书”，提升活动可持续性。

4月中旬，在将军澳一个商场举行了为期3天的“书送快乐日”图书交换活动。主办方“书送快乐”的创办人刘庭善形容这是“‘漂书’二重奏”——同一个旋律，以不同的乐器演奏。

刘庭善10年前创办了慈善团体“书送快乐”，致力于为旧书找新主人。她认为，传统“漂书”比较被动，于是他们建立起不同平台，开放给市民，增加旧书遇到合适读者的机会。

“我们希望用一个更有效的方法，为书本找到第二个家，推广惜书文化。”刘庭善说，“书送快乐日”某种程度上是横跨多年的“漂书”活动，他们已经积累了“熟客”。曾有一位小读者第一年找儿童读物《寻宝记》，第二年找金庸小说，“看着书本陪伴小孩长大，心里很感动”。

“书送快乐”设有一个仓库，目前有超过两万本图书，主要来自社会上的捐赠。他们的一项重点活动是邀请学校和社会福利团体，到他们的仓库免费挑选合适的书籍。

刘庭善说，他们乐见学校派出学生代表前往挑选图书，因为这样更能让学生读到他们想读的图书。另外，他们建议学校将图书拿回去，放在校园不同角落，让学生随时随地都可以拿到书本阅读，达到二次“漂书”的效果。

行摄台湾



位于台北市的猫空是很多赴台湾陆客的打卡地。这里的观光缆车、登山栈道和休闲品茗是很多游客的最爱。周末的时候，当地人也会选择这里游玩度假。图为游客走过猫空当地的人气茶馆。

本报记者 任成琦摄