

租金觸底回升 生意只恢復到疫前一半 商戶去留兩茫茫

小食店「捱老襯」 慨嘆「無旅客死梗」



龍津老舖稱，現時經濟轉差，小食店生意「只係得咁多」，業主減租也無用，如加租只會選擇結業走人。資料圖片

飲食業

政府於新冠肺炎疫情下實施控關措施及多輪限聚令，餐飲業成為受害重災區。最新數據顯示，雖然食肆收益已連續三季回升，但上季食肆收益仍較2019年疫前減少近40%。在港經營貢茶及加盟店的黎先生昨日向香港文匯報表示，租金回升當然有壓力，況且市況亦未回復，但最重要是「計到數」。因即使業主減租，如果無生意一樣是「計唔掂數」。

貢茶生意不足疫前五成

他指，貢茶整體生意只有2年前的五成以下，不過仍一直都有覓舖開店，只要「計到數」都會承租開店，但如果業主加租，那幾乎肯定不會續租。他指，目前最擔心的不是疫情本身，而是能否通關，香港的零售及飲食生意都要依賴旅客，「無旅客死梗」。

同屬飲食業，龍津小食店老闆陳學偉接受香港文匯報訪問時亦表示，受疫情影響，旗下十多間分店「無乜生意」。他以早前「曾結業後來又復業」的尖沙咀海防道分店為例，業主（大鴻輝）願意把租金由22萬元減到18萬元，不過生意只有2年前的四成，每個月仍要倒蝕7萬至8萬元，舖位還有2年才完約，如情況沒有改善，該分店很大機會「再次結業」。

稻苗學會主席黃傑龍接受香港文匯報訪問時指出，傳統遊客區由於舖位空置率高，業主叫價已顯著回落，近期逐漸見到有一些消費合理以及外賣為主的餐廳開始重現，只要疫情不大幅反彈，同時更多人願意接種疫苗，盡早全民免疫，為通關創造條件，相信餐飲業最壞的時候已經過去。

黃傑龍又表示，餐飲業在疫情相對緩和的日子生意還好，過去注重遊客的區域如銅鑼灣、尖沙咀及旺角等區很多食肆需要轉型才能守得住，關鍵是要做到配合本地社區需要。至於未能轉型的同業，會因本來的租金太貴而選擇結業，令現時遊客區出現比較多空置舖位，民生區域相對穩定。

龍津嘆轉型難 加租寧結業

不過，龍津陳學偉提到餐飲轉型上困難。他稱，小食行業只是「捱老襯」，尤其是現時經濟轉差，「兩腿飯」、包點等食店吸走不少生意。而自己一向做小食，加上年紀又大，又沒有熟悉門路，不敢貿然轉做相關生意。他無奈表示，小食店生意「只係得咁多」，業主減租也無用，如果加租只會選擇結業走人。

樓市·民生系列

近月樓市

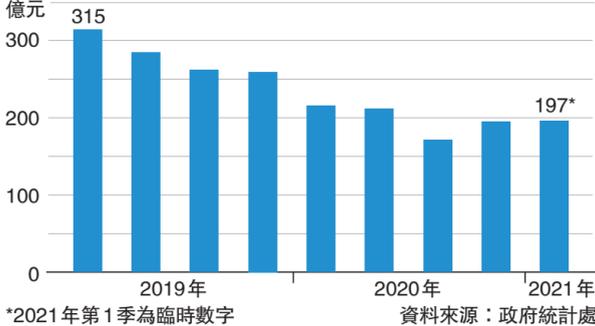
復熾，住宅樓價

指數再度逼近2019

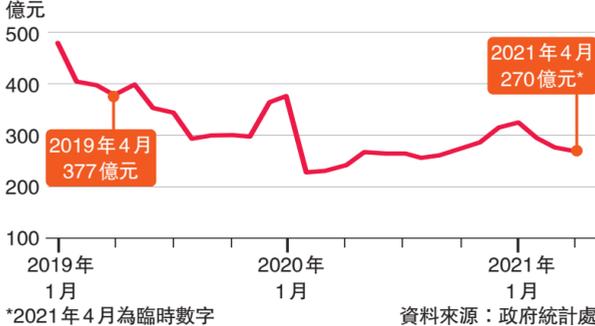
年的歷史高峰，並帶動商舖市道回穩，早前部分地區的商舖租金大跌七、八成，近月回升了二、三成。香港文匯報昨日訪問的不少商戶，普遍認為現今租金水平較易接受，餐飲零售的最壞時刻已過，部分零售商家更有意擴充，目前他們主要考慮的是「這盤生意值不值得守下去？」因為生意只恢復到疫前四、五成水平，在生意無法增加的情況下，租金再升就要結業。他們刻下最關心是香港何時能夠恢復與外地通關，尤其是與內地通關，餐飲零售業始終要靠外來錢。又期望更多市民接種疫苗，盡早全民免疫，為通關創造條件。

香港文匯報記者 黎梓田、梁悅琴、馬翠媚

上季食肆總收益較疫前跌近40%



4月零售業銷貨額較疫前仍低28%



零售業

零售生意意淡 愁租金更愁通關無期

與餐飲業情況相類似，零售業銷貨額雖較去年改善，但較2019年疫前時仍差距甚遠，最新4月銷貨額按年增12%，惟比起2019年4月仍萎縮28.38%。香港文匯報記者一直跟進尖沙咀99ml香水店老闆梁家傑的情況，他昨日接受記者訪問時表示，疫情下業主硬租金1蚊不減，他所交的租金仍然是修例風波前的「天價」5.2萬元，呎租高達500元，租約直至明年1月，坦言將會物色舖位搬遷。不過，他直言業界現在最擔心的不是業主加租，而是政策上對生意的影響，例如何時通關。

通關亦存消費「冷靜期」

梁家傑認為，香港零售行業都是環環相扣，如果無旅客來港消費，那麼其他的零售店收入都會減少，而整體消費都會減少，即使減租也無用。他坦言，對奢侈品行業的生意並不看好，即使恢復通關，奢侈品行業的生意也會有一段「冷靜期」，人們不會立即加大消費。

他又指，了解到商舖租金見底後開始回升，但是本來已經跌了八、九成，現在只是回升兩、三成，仍比修例風波前的「天價租金」平得多。以他所租加連威老道舖位附近的地舖為例，以前租金叫價約30萬元，現在即使租金回升，每月叫租亦只是約10萬元。他稱，身邊有不少朋友開始覓舖做生意，但多數是飲食或零售。

派對房間轉貨倉尋頂手

另一邊廂，在荃灣華俊工業中心開設過千呎派對房間的王小姐，今年4月接受香港文匯報訪問時表示，因應限聚令，派對房間被迫停業，每月都「燒5位數積蓄」，有出無入導致她精神緊張及失眠。她曾向業主提出減租，惟對方僅起租時因應市況減價500元，並挪揄她「做不下去應趁早結業」，當時的她只期望等待死約完結後結業或轉手止蝕。事隔近2個月，王小姐昨再接受記者訪問時指，由於政府防疫限制要求仍嚴謹，派對房仍未恢復營業，目前店舖正轉作貨倉用途，而死約將於8月完結，正準備轉售派對房間的物資，亦正洽商全部頂手轉讓。

王小姐透露，這段被迫停業的期間，她轉型做網購發現生意不俗，計劃死約完結後將另覓細舖搬遷發展。她也坦言對比1年前，工廈租金似乎有上升趨勢，自己上週剛看過葵涌區一個呎租較便宜的工廈單位，僅考慮15分鐘就已被其他人捷足先登。為減輕租金成本，她也要考慮偏遠地區的工廈單位。

玩具反斗城選民生區擴充

除面對租金高及遊客減少的經營壓力，疫情加速網購發展，亦令零售面對不少挑戰。玩具反斗城總經理黃嘉歡早前曾表示，疫情下集團透過加強小朋友對玩具產品的體驗及啟發性，令小朋友可以選擇到自己喜愛的玩具及學習到知識，從而減少受到網購的衝擊，集團都傾向於具潛力的民生區租用大面積舖位作分店。

嬰幼兒用品店荷花集團行政總裁尤金指出，疫情令不少人選擇網購，然而網購一般要一次過消費500元或600元以上才可能免運費，實體店卻無此限制，靈活得多。不過，他直言自己對香港零售前景較為保守，不會因為租金平便貿然開分店，而是看舖位的周邊環境是否有發展潛力才會租用，亦會傾向租用大面積舖位作分店。



核心區舖位租金雖然回升，但不少地區如波斯富街，仍有不少空舖。 記者梁悅琴攝

尖沙咀99ml香水店老闆梁家傑認為，即使恢復通關，奢侈品行業的生意也會有一段「冷靜期」。資料圖片



民生舖反彈速 街市舖價破頂貴兩三成

今年以來部分大額工商舖成交個案

物業	成交價	業主	買家
九龍灣國際展覽中心	約105億元	合和實業	億京彩資本策略等
葵涌葵喜街18至24號佳寶集團中心	14.35億元	佳寶食品	KB GROUP (BVI) LIMITED
長沙灣恒發工業大廈	9.65億元	未悉	峰顯有限公司
中環荷李活道C Wisdom Centre全幢商廈	約4.3億元	未悉	未悉
西貢花園地下入口連一樓商舖	約4億元	鄧成波家族	未悉
龍嶺安樂門街38號有成行物流中心	2.17億元	有成行辦館	EAGLE SWIFT LIMITED
尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B號商舖	2.068億元	鄧成波家族	佳明集團

製表：記者 梁悅琴



李根興直言，市場憧憬通關有望，不少創業者趁平租出來搶舖。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨著新冠肺炎疫苗接種增，全球及本港疫情緩和，憧憬各地之間陸續通關，加上港府去年11月放寬工商舖辣稅，以及活化工廈政策，都帶動工商舖市況持續回暖，租金及交投都持續增加。盛匯商舖基金管理創辦人及行政總裁李根興直言，市場憧憬通關有望，加上不少創業者趁平租出來搶舖，帶動商舖需求，皆令近期商舖租金見底回升。

李根興指：「個個都出晒來，實際上又不是這麼平租，租金自然回升，尤以民生

區為甚，核心區舖位租金亦已回升，可說是全面上升。民生區不少舖位成交價屢見近期高價，街市舖位更是比歷史高位再高兩至三成！」

李根興：創業者趁平租搶舖

除租金上升，他亦指近期自己都想購入部分舖位，可惜最終都被業主反價或封盤而買不到。

除舖位租售價回升之外，工廈售價表現在今年首5個月繼續穩定上揚。中原(工商

舖)董事總經理潘志明表示，本港5月工商舖成交額約104.27億元，按月微跌4.27%，但是按年則大幅上升91.35%。

工商舖上月成交額年升91%

他認為，自去年第四季起工商舖市況已見慢慢回暖，經過約半年時間，工商舖物業可以說是重拾正軌，在市況反彈的走勢上。除有「減辣」措施的利好因素外，疫苗接種、防疫措施放寬、經濟前景露曙光等都為工商舖市場帶來正面推動作用。

貴租復加疫情 大公司也難捱

香港文匯報訊（記者 黎梓田）貴租加上新冠肺炎疫情打擊，小企自然不堪一擊，但大企業也難敵淡市，甚多知名大牌也要縮舖或關門大吉。例如連鎖卡拉OK店Neway旗下公司Neway Music Limited近期遭呈請清盤，曾有40多間分店的連鎖甜品店許留山也最終落得清盤收場，各行各業正面臨着「大洗牌」。

受限聚令影響，Neway多次關店。發言人早前表示，前線和後勤員工上月起停薪留職，約500名員工受影響。此外，Neway位於旺角中心與CEO銅鑼灣分店，欠租連雜費等共逾3,302萬元，去年底遭

業主入稟高等法院，追討欠款及收舖。

卡拉OK 戲院相繼結業

要數娛樂事業，本港戲院龍頭之一的UA戲院亦在3月全線結業。UA在官方網站發聲明向觀眾告別，表示由於疫情及長期的經營壓力，忍痛作出停業決定，並向顧客致歉。香港戲院商會亦表示，自疫情以來，業界已3度停業，累計長達163天，即使有條件復業，但仍有營業限制，包括入座人數不逾半及不准飲食等，嚴重打擊業界生計，亦令各院線經營困難。

許留山遭追租申請清盤

在港曾擁有超過40間分店的許留山，近年僅保留數間分店，其後多間分店因多番被業主入稟追租，相關的許留山食品製造有限公司年初遭4間公司申請清盤。由於未能與債權人達成和解協議，高等法院聆案官在許留山食品製造公司不反對下，頒令將其清盤。

另外，瑞典時裝品牌H&M過去1年多已先後關閉在港4間門市，6年前以900萬元高價搶租的旺角家樂坊巨舖，包括地庫、地下及一樓，合共3層，新近已租予日式超市AEON及美國球鞋連鎖商Foot Locker。



本港戲院自疫情以來累計停業達163天，UA戲院最終在3月全線結業。 資料圖片