

本港新冠肺炎疫情爆發至今近兩年，嚴重打擊經濟，惟隨着疫苗接種、消費券派發，以及恢復正常通關漸見曙光，本地零售商企皆摩拳擦掌準備再戰市場。不少經營民生生意的老闆希望趁住各項利好因素營造出的氣氛開設新店或是細舖搬大舖，尤其在封關下未有大批外來客人來港消費下，受影響最大的舖位租金已由「天價」跌至「地面價」之際。香港文匯報記者走訪4家決定在疫市下擴張的零售商，老闆們直言「啱家開舖非常抵」，低廉的租金成為本港百業復甦的原始動力。

●香港文匯報記者 黎梓田

經營月餅、蛋卷等餅食生意的皇玥集團董事長及首席執行官嚴運波向香港文匯報記者表示，公司一直密切留意不同的放租舖位，之前亦有不同商場的發展商或地舖代理邀請他們睇租盤。他認為，決定開店首要考慮的是位置，當然現在租金低水有很大優勢，而公司今年已新開17間分店，總共擁有26間分店。

月餅生意增 年內已開17店

嚴運波透露，疫情對各行各業影響很大，而公司主打零售及企業生意，有賴本地市民的支持，近兩年生意皆保持增長。他提到，市民習慣提早認購月餅，而公司今年各月餅產品中，最近已有一款產品售罄，生意額比去年同期增加67%，預計中秋節完結後，生意額會比去年增加七成。

嚴運波提到，公司希望透過美食弘揚中華文化，經濟總量龐大的粵港澳大灣區是重要根據地，在通關後公司亦計劃在大灣區甚至內地其他城市開設分店，「數量一定比香港的26家分店多。」

生意受衝擊 賓館轉攻飲食

另一邊廂，從事RICCO特許經營餐廳生意的張先生向香港文匯報記者透露，對於政府「半通關」可能導致外來輸入個案會有少許擔心，但認為經濟不能完全停止運作，現在租金有大幅下調，直言「開舖好抵」。他又指，其他行家已在早前開業「飲咗頭啖湯」賺了一筆，現在開舖已經遲了少許。他又表示，本身餐廳主打外賣生意，今次新開的長沙灣青山道舖正在裝修，稍後開張時會同時提供外賣及堂食，會觀察生意情況再決定下一步擴充計劃。一直有從事賓館



●長沙灣及深水埗等地陸續重建，注入新人口，刺激區內消費力，從而吸引商家進駐。資料圖片

生意的張先生表示，捱完近2年疫情，原本盼望內地與香港通關能帶來更多生意。然而，政府今年卻修例，如賓館所在大廈公契寫明禁止用作旅館或作商業用途，有權拒絕發牌或續牌。而他自己的賓館牌照明年1月將會到期，屆時接近七位數的投資額或將「化為烏有」。他無奈指，本來期待疫情好轉時，賓館生意「守得雲開見月明」，可惜事與願違，惟有加碼投資在飲食業，希望幫補多少。

飲品店開舖 業主有商量

同樣從事飲食業，飲品店戀茶舍老闆莫先生向香港文匯報記者表示，位於長沙灣兼善里的新店剛在月初開張，主要看中該區新住宅落成的民生需求，加上業主願意跟租客合作，租金比起以前更平更合理，所以選擇現在開舖。

他稱，以前旺區租金至少也要十多萬元以上，而一間分店每日只是賣百多杯飲料，利潤相當有限，租金難以負擔，完全做不住。他認為，9月15日後每日有2,000個「來港易」，至少為香港經濟帶來生機，從而令香港人「多點錢使」，本地消費也會有所帶動。至於會否再開分店，莫先生指會一直留意有無靚舖，會視乎新店未來幾個月

的生意再決定。

至於以平高峰期九成租入旺角亞皆老街及西洋菜南街交界原金行巨舖的樓上（前稱樓上燕窩莊）發言人向香港文匯報記者表示，今次租入旺角巨舖是希望更多人能認識其品牌，除了名貴燕窩及蟲草，亦包括大眾化的產品。是次承租主要看中該舖人流非常旺。又指目前市況已經是「好差」，但已經在租金上反映。

疫苗接種 派消費券 通關憧憬

民生商戶趁平租開店擴充

▶今年開17間分店的皇玥集團認為，決定開店首要考慮的是位置，當然現在租金低水有很大優勢。記者 黎梓田 攝



▲戀茶舍老闆莫先生指，長沙灣新店的業主願意跟租客合作，租金比起以前更平更合理，所以選擇開舖。

▼經營RICCO餐廳的張先生表示，其他行家已在早前開業「飲咗頭啖湯」賺了一筆，現在開舖已經遲了少許。



飲食教育業最積極 5至10萬租最搶手

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本地疫情相對穩定，加上消費券效應，近期零售及餐飲市道有起色，連帶租客對開業信心增加，刺激舖位租務需求。有代理表示，近期四出搵舖的租客主要是民生飲食生意，一般每月租金預算以5萬至10萬元舖租為主，故令民生區如深水埗長沙灣一帶的中小型舖位更加搶手。目前已收到不少飲食及教育行業租客的查詢。

深水埗重建帶出新氣象

中原(工商舖)黃泳珊表示，近年深水埗舊區重建得如火如荼，加上不少發展商收購區內樓宇重建發展，區內多個新樓盤陸續落成入伙，多了年輕人入住，帶旺該區的飲食娛樂購物需求，為區內舖市帶來新的動力。

她舉例指，深水埗福榮街有一個地下連一樓兩層飲食舖放租，亦可分開出租。其

中，地舖面積約2,550方呎，一樓面積約3,620方呎，總樓面約6,170方呎，門闊達約38呎，以每月約22萬元招租，平均呎租約36元。如分開出租，地舖意向月租約12萬元，一樓叫租每月約11萬元，一樓可設獨立出入口及樓梯，方便租客經營。

「樹記腐竹」大埔舖月租15萬

此外，有業主趁近期租務氣氛向好而出售物業。藥房大王龍豐藥房老闆謝少海早前沽出大埔民生舖，賬面賺1,890萬元或39%。該舖位於大埔鄉事會街9號寶連樓地下2A號，在上月中以6,740萬元沽出，面積約1,500方呎，呎價約44,933元。據悉，舖位租戶為有79年歷史的著名腐竹店「樹記腐竹」，月租約15萬元，租期至2023年2月中，新買家可享2.67厘回報。樹記腐竹早期在深水埗經營，直至2014年5月份由深水埗搬至大埔。

近期民生商家租賃商舖個案

舖位	月租	租客
上環永樂街113號地下	6萬元	鴻發燕參行(續租)
佐敦文苑街2-24號文苑樓地下2(24)號舖	5.3萬元	神燈海鮮飯店(續租)
旺角西洋菜街2J-2Q號地下6號舖	13萬元	初芋
土瓜灣馬頭角道33號欣榮花園商場地下24-25號舖	12萬元	7-11便利店
元朗安寧路1-3號順興樓地下1號舖	7.5萬元	飲食
元朗安寧路11-17號福來樓地下4號舖連閣樓	7萬元	波記餐廳
西環干諾道西168號地下2B號舖	6萬元	中西花店
佐敦白加士街68-70號地下E號舖	6.8萬元	小食店
慈雲山毓華里1-23號地下F號舖	5.5萬元	興發海味雜貨

資料來源：綜合市場消息及代理資訊

製表：記者 黎梓田

疫市營商須備半年「銀彈」



疫市開業消息不絕於耳，但卻有一個問題不能忽視，就是新冠肺炎病毒變種未停過，部分國家及地區甚至出現一波接一波的變種病毒潮，令經濟增長變得陰晴不定，各地開關也存在變數，經濟回復至昔日光彩仍有不明朗因素。如何在疫情下減低開業風險，有過來人認為，有足夠的現金流就是做生意的「金科玉律」，同時不要「孤注一擲」。

做生意不外乎就是錢滾錢，但如果選擇「孤注一擲」，有可能面臨拖拖垮拖原料費等，一旦無力清付又未能借款周轉，便有機會被告上法庭而面臨清盤，到頭來便竹籃打水一場空，所以在做決定前需要做足風險管理。而做生意

跟買樓一樣，要預留充足的「銀彈」，以備生意出現變動時用作支持營運，預留金額應至少足夠維持半年以上的營運開支。

善用資訊平台招攬生意

另外，做生意亦要跟時代接軌，資訊流通性對於一門生意能否吸引新客源亦非常重要，除一般街市菜檔可靠街坊客源支撐外，其他行業新店開張後，皆可以靠社交平台宣傳新店或產品，甚至在某些網購平台/外賣平台將產品上架。目前這些平台的發展亦相當成熟，做到線上提供產品、線下提供服務，增加銷售途徑之餘，亦能減輕因社交距離措施導致生意減少的風險。

●香港文匯報記者 蔡競文

盛滙：舖市「一雞死一雞鳴」

香港文匯報訊 盛滙商舖基金創辦人李根興向香港文匯報記者表示，近期有不少民生店趁平租逆市擴充，舖市呈現出「一雞死一雞鳴」現象。本地的奢侈品名牌店對內地旅客吸引力減少，加上本地消費強勁，藥妝、凍肉店及超市等民生店最交得起租，當然交租能力不如以前的名牌店，因此尖沙咀廣東道及銅鑼灣羅素街街舖要回復以前的光景，可能要「等多十年、廿年」。

「來港易」刺激新界北舖位

李根興指，政府宣布9月15日恢復「來港易」，雖然每日只有2,000個名額，但對於舖市仍有一定刺激作用。相比起歐美旅客，內地旅客在香港的消費力相對較高，而主打水貨客生意的新界北區、西北區的民生舖位將會受到帶動，特別是藥房、藥妝店。

他又提到，上一年第2、3波新冠肺炎疫情爆發時，不少長租客「拉閘走人」，只有短租店能承租，舖市租金大跌九成，當時租金屬於最低位。其後隨着疫情減輕，長租客開始回來做生意，租金由大跌九成收窄至七至八成。他預料，民生區及核心區舖租會由跌幅七至八成，再收窄至五至六成左右。

外出用膳增 超市生意跌

對於現在開民生店的時機是否適合？李根興則指，最近疫情「中招」人數減少，不少港人都開始外出消費，減少在家中煮食，導致相關食品生意下跌三至四成，超市生意亦下跌兩成。因此，民生店揀現在開店的很大部分原因是因為租金夠平。他又表示，目前最看好的是食肆生意以及街市店生意，而街市店不用花大錢裝修，表現會比食肆稍好。



●李根興認為，廣東道及羅素街街舖要回復以前的光景可能要「等多十年、廿年」。



●旺角亞皆老街67至69號地舖連閣樓，最新以約30萬元樓上燕窩莊租入。

長租乏客 旺角舖劈足九成

香港文匯報訊 新冠肺炎疫情持續近兩年，封關令遊客絕跡，零售生意處於停擺狀態，企業執笠吉舖處處，部分核心零售區業主被迫大幅度劈租求租客，動輒以五成作起點。多寶旺舖董事總經理陳志實表示，民生店生意趁平租擴充，租用旺角亞皆老街及西洋菜南街交界巨舖。該舖原由內地龍頭金舖上海老鳳祥金行承租作旗艦店多年，惟今年6月遷出並交吉，新近獲樓上（前稱樓上燕窩莊）承租。另市場消息指，是以每月約30萬元短租，租金較舖位高峰期（長租）月租約220萬元，大幅抽水九成。

陳志實表示，上述舖位由資深舖位投資者黎永滔持有，在6月已重新把舖位推出招長租，意向月租約80萬元，叫租水平較老鳳祥高峰期月租約220萬元大跌六成。該舖位一直未能覓得長租租戶，最終只能短租。

另外，美心全新概念店「美心烘焙所」亦趁逆市開張第3間分店，主打現場新鮮即製烘焙產品。據悉，美心由2007年便以63萬承租中環干諾道中24至25號中華總商會大廈地下舖位，2015年曾以100萬元續租，舖面積共約5,568方呎。

中資400萬租西環舖開超市

另外，市場消息指，有中資以每月400萬元租入西環皇后大道西421號華明中心基座商業部分，計劃開設超市及食肆等，成交呎租約36元。據悉，租期長達8年。華明中心商場涉及3層，合共約4.7萬方呎，另1樓連平台至6樓的寫字樓，面積約6.2萬方呎。整個商業部分涉及約10.96萬方呎。物業正對港鐵香港大學站出口，周邊以住宅屋苑為主，亦有新落成的翰林峰。