

# 遊客不來 盛勢不再 租約不續 莎莎撤出尖沙咀北京道

「疫情嚴峻 結束營業」，尖沙咀海防道一間剛結業的藥妝店，門前掛着多條白幡，旁邊還寫上一個大大的「慘」字。靈堂般的氣氛近日籠罩着這個昔日被自由擠得水洩不通的地方，連內地客至愛的莎莎也要結束北京道7,000呎分店的業務。昨日北京道、海防道及漢口道一帶，街上沒有遊客，上班族寥寥可數，北京道近40家街舖，5家吉。新冠肺炎疫情下，食肆、酒吧、藥妝店、鐘錶珠寶、健身室以至40年老牌食店相繼沒頂，維港餘暉落盡，往昔霓虹燈照耀，而今只留冷冷清清。

香港文匯報記者 黎梓田



莎莎位於北京道的兩層巨舖將於約滿後不續約，業主現以61萬元放租。香港文匯報記者 攝



海防道吉舖2間



北京道近40間街舖吉舖約5間



漢口道約60間舖吉舖約8間

## 疫情肆虐後矚目棄租個案

月份	商舖	面積(方呎)	上手租客	最新叫租	備註
3	尖沙咀北京道71至77號誠信大廈地下及1樓	7,000	莎莎	61萬元	原先租金90萬元，租期至5月底，最近莎莎棄租，業主減至61萬元放租
3	中環威靈頓街17至19號香港工商大廈地庫、地下、閣樓及1樓	8,160	翠華	未有資料	翠華自1998年起已開始租用該巨舖，該舖計劃短期內暫停營業，但未有確實日子
2	銅鑼灣怡和街2至6號英光大廈地下2號舖	400	宏圖美食軒	33萬元	於去年3月進駐，每月租金約40萬元，租用一年後立即離場
2	銅鑼灣軒尼詩道黃金廣場地下1至7號舖	4,848	六福	280萬元	租約期至今年5月，惟六福提前撤出

資料來源：市場消息

製表：記者黎梓田

本港一線零售熱點尖沙咀旺極一時，三條大街有逾百家街舖，尖沙咀朗庭酒店前一段北京道，有近40間街舖，已現吉舖5間。漢口道的約60間舖，已出現約8間吉舖，而人流較旺的海防道暫時只有零星兩間吉舖，多數是因疫情而停業，情況相對較好。不過附近橫街，地舖或樓上舖都多處空置，就算是名牌鐘錶店也空無一人，距離「死城」或許只是一步之遙。

### 兩層7000呎巨舖 月租90萬

昨日傳出連鎖化妝品莎莎國際旗下尖沙咀北京道誠信大廈兩層共7,000方呎的分店即將結業。如以該店月租約90萬元計，關門後一年可省下近千萬元的租金。莎莎回應指，北京道分店約滿結業，因旅客訪港人數急劇下降，令尖沙咀區生意大跌九成。市場消息稱，業主目前將該舖位「劈租」三成二，正以月租61萬元招租，呎租僅87元，今年6月交吉。

### 龍津停業 「生意跌剩一成」

不論食店或零售藥妝店在旅遊旺區落腳，都是依賴「人」的生意，現在新冠肺炎疫情令全球多個國家封城，香港也幾乎對全球地區發出紅色旅警，遊客絕跡，生意越來越難做，只有暫停營業或結業。香港文匯報記者昨日所見，離莎莎北京道分店不遠處的龍津美食也拉開停業。

龍津美食老闆陳學偉向香港文匯報記者表示，該處正暫停營業，而業主也願意減半租金。但舖位位於核心區，生意跌至僅得一成，連租金、水電、人工及差餉也要蝕。他在尖沙咀的加拿芬道、北京道及海防道都有分店，加拿芬道舖目前已確定要棄租，北京道及海防道舖仍在考慮是否棄租，稱要「諗吓先」。同樣是自由行必到的翠華餐廳傳出中環分店結業消息。公司指其停業與市民減少外出用餐有關，為了有效控制成本只能停止營業。資料顯示，翠華在1998年9月底起租用此威靈頓街舖，2014年協

成行將租金由原先的230萬元，「劈租」100萬元或43%，至130萬元續租予翠華。隨着疫情不斷擴散，對行業的打擊也全面化。近日在其他旺區如灣仔大型健身室關門大吉，銅鑼灣波斯富街的老字號蛇王二也不敵疫情告別香江，捱得過沙士、金融風暴，最終卻敵不過新冠肺炎，40年老字號又少一間。美聯旺舖董事盧展豪稱，目前舖市正步入惡化，新冠疫情令絕大部分租客不願續租，「全港九新界所有業主都希望盡量留住原租客，不惜減租6至7成求續

租或招租。目前業主處於弱勢，只要見到買客就很高興，可惜現在沒有。」

### 核心區空置率料達17.5%

新冠肺炎疫情下市民避免出街，消費大減，商戶就算業主肯減租也是蝕住做，盧展豪預料到有疫苗出來前，保守估計商戶及業主都要捱多「一年半載」，而該行本來預計今年第三季的本港四核心區整體空置率會升至12.5%，現在已將預測調升至17.5%。他補充，除非出現恐慌性棄租，否則在合約精神下，四核心區整體空置率超過兩成的機會不大。

## 拉麵店老闆盼增資助 月月蝕錢難免減人手

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)許峻森於旺角及觀塘區經營拉麵店，亦有中式餐廳。他表示，假如政府要求全港食肆停業1個月，時間實在太長，對於業界衝擊無法估計，希望政府在推出嚴厲措施的同時，對行業提供支援，例如免息貸款或增撥資助等，協助業界先渡過今次難關，他嘆氣：「其實我們不是今天才受影響，去年生意已經開始轉差，現在生意只餘下正常時候的五至七成。」

他強調，並非不支持政府防疫，只是政府必須正視業界苦況。以他的餐廳為例，之前已要求員工把有薪假全部盡放，現在再逼放無薪假，對員工生計將造成巨大影響；此外，食物存貨有期限，如果政府突然宣佈業界停業，儲藏之食物將無法全部被消耗。而且每個月還要交租、交水電煤、支付員工薪酬等，對財政造成龐大壓力。

### 生意跌逾半 入不敷支

據他透露，兩間拉麵店正常時期每月生意額90萬至120萬元，目前只有約55萬元。兩店每月租金共約18.25萬元，人工支出約30萬元，水電煤約2.5萬至3.5萬元。換言之，目前的生意額僅夠支付舖租、人工及水電煤，食物成本都未計，更遑論利潤了。所以生意差時，就要從減人手方面想辦法。

### 旅遊區食肆 外賣難做

許峻森稱，即使政府只准外賣不准堂食，對於行業亦同樣有影響，因為並非每一間餐廳都適合做外賣，以拉麵店為例，大多數人都會選擇堂食而不外賣；而旅遊區及商業區的食肆，由於顧客並非當區居民，大多不會長途跋涉把外賣帶回家，只會在居所附近買外賣，故此如果措施一旦實施，他們生意亦肯定大跌。

其實因應疫情，拉麵店由本月23日起已暫停營業，目前打算停到30日，未來有打算只做外賣，不做堂食，「收支根本無法平衡，但只能這樣做」。許峻森認為政府應該加大力度監管「戴手帶」人士的行蹤，釋除市民疑慮，否則只是讓這些「計時炸彈」在社區走來走去，亦無助挽回市民對外用餐的信心。



拉麵店老闆許峻森指，大部份人傾向堂食拉麵。

## 李根興：賣酒佔生意九成 禁酒令如判酒吧死刑

香港文匯報訊(記者 黎梓田)為防止新冠肺炎疫情大幅擴散，政府日前提出立例禁止酒吧等食肆賣酒，惟業界認為此舉有如判酒吧死刑，料會有九成酒吧面臨結業或倒閉。不少人都知道經營酒吧利潤不俗，但背後的盈利模式卻鮮為人知。舖位投資專家李根興日前拍片上載Youtube，解釋為何「禁酒令」會令酒吧業大受影響。

李根興在片段中分享賣酒如何賺錢，並解釋酒吧分為清吧、拳手酒吧、Live Band酒吧、飛鏢酒吧、跳舞Club酒吧、Gay Bar、Cocktail Bar等不同類別；專門酒吧例如：Sake Bar、Gin Bar、Whisky Bar、Shisha Bar等。而在營業運作上比起一般餐廳有三大好處。

第一，酒吧只需要小食牌照，1,000呎舖位的大牌(普通食肆牌照)餐廳至少要四分一面積做廚房。細牌(小食食肆牌照)，廚房可以細一半，可以招呼更多客。

第二，人手比一般餐廳少一半，一間酒吧平均四五個人手，無需聘請廚房及洗碗，而且洗碗薪金高，因此節省不少成本。

第三，食肆來說「一個早餐快餐餐餐晚餐，最多一人食一兩個，唔會食十個豬扒飯」。但飲酒「high-high」，一個人很容易一晚就飲一打啤酒。

### 烈酒成本2元賣50元

至於各類酒水成本如何計算呢？李根興指，當中賣烈酒的利潤最高，例如Vodka(伏特加)來貨價，只是大約40元一支，但在調酒、加冰加汽水及其他飲料之後，可以變成50杯，平均每杯成本只是2至3元，但賣價就是50至60元，利潤可有數十倍。



酒吧業務單一，利潤主要靠賣酒，禁酒令猶如「死刑」。香港文匯報記者 攝

一般支裝啤酒來貨價可能7至8元一支，定價拾5至8倍後，賣價隨時達40、50元，這要視乎酒吧的地段，中環蘭桂坊較尖沙咀諾士佛臺貴，當然亦貴過屋邨樓下的小酒吧。

至於最無錢賺就是生啤(Draft Beer)，來貨價每一桶酒約千幾元，大約可以分為50杯，每杯成本20、30元，加上happy hour 隨時設置一送一優惠和存放期短，就等同無利潤，不過勝在銷量多。

### 賣酒佔餐廳利潤三成

李根興表示，賣酒佔餐廳利潤大約3至4成，而佔酒吧利潤達9成以上，直言酒吧不能賣酒「一定無得做」。他同時呼籲全港業主幫助酒吧，透過減租、免租等方式支持酒吧繼續營運。

## 點心店提早落閘慳電費 「蒸爐開着都用電」

香港文匯報訊(記者 殷考玲)在黃大仙經營「百好點心」的梁女士昨日接受香港文匯報訪問時表示，自1月底爆發疫情以來生意跌了一半，最差情況是附近街坊因擔心疫情而不敢外出用膳，午市生意跌了三分之二。她為節省成本，本月開始提早兩小時關店，由原本晚上7時，提早至下午5時，主要為節省電費，因為蒸點心的蒸爐開着耗電高。此外，她也從減少人手方面着手，她和丈夫兩人均有在店內工作，兼職由原本2名減至1名。

### 不獲減租 兼職2減1

雖然為節省成本而縮短營業時間，但梁女士稱未有打算增加休息日，「現在逢星期二休息，都不打算增加休息日，因為想留住一群熟客，方便街坊買點心，因為現時疫情下也是靠熟客支持。」即使從各方面節省成本，她稱現時每個月營業額與未有疫情前比較，仍蝕一成至兩成。

被問及有否與業主談過減租，梁女士無奈地說：「業主連傾都唔傾，打電話幾次都唔聽，莫講話減租一成至兩成渡過難關，可以減到5,000元都算唔錯。」現址租約7月到期，目前也未未知能否經營下去。

### 獲批20萬資助頂住先

梁女士也有申請政府為飲食業提供的抗疫基金，早前已獲批出20萬元的資助，「算是幫補到一些營運成本，但我最大的願望都是想疫情盡快過去，街坊願意出外用膳，生意唯有提早關門慳電費。」



點心店不想停業，提早關門慳電費。