

散貨場 創業初哥疫境快閃周圍走 1000蚊租張枱賣嘢

抗擊 新冠肺炎

新冠肺炎疫情打殘各行各業，市面吉舖處處，但「有危就有機」。香港文匯報發現大街窄巷，近期都有散貨場影子，就連大型屋苑都有攤子出現，在美孚小商場只租一個與寫字枱相若面積的檔主表示，「1,000蚊租1日，搵到餐食，好過在家打機。」業內人士預計，本港失業大軍不斷增加，料有更多人為生計「周圍走」做小販，散貨場未來一段時間都會是商舖「疫市」當中的一個現象。

■香港文匯報記者 黎梓田



■Texwood牛仔褲屹立35年的亞皆老街店近期結業，舖位建築面積2,547方呎。市傳以每月180萬元放租。香港文匯報記者 攝



■多寶地產董事總經理陳志實表示，租散貨場日租或月租皆可，市道差更可以隨時搬走退租。香港文匯報記者 攝

散貨場可謂是香港經濟寒暑表，當好景時，一些旺區商舖天價也租不到，候租名單由中環排到筲箕灣，不過，經濟逆轉時，以前租用這些舖位的名牌或是棄租、或是約滿門舖、甚至公司倒閉，令舖位成為「吉舖」。由於商舖位處旺區，人流量充足，於是有俗稱「場主」的專門經營散貨場人士，就看準業主短期無法找到長租客戶的心理，就以極平租金短租這些旺區「吉舖」，再分租予個體戶，租期有些短至1日，長則3個月。由於租金平，就連一些大型零售商也會短租吉舖作散貨場之用。

美孚商場賣口罩搵到食

香港文匯報記者近日走訪老牌大型屋苑美孚裡的小商場，其中一間吉舖就有一個經營散貨場的場主「金牌」進駐，其中一檔出售印尼口罩，面積僅寫字枱般大，檔主陳先生表示，這裡多老人家，他們少出街又不懂上網買，所以都有人幫

襯，但講到賺大錢就難少，「多人睇少人買，賺到餐飯吧，總好過在家打機。」他說，舖租一日1,000元左右，一盒口罩賣300元，同人拆貨返來賣，一盒賺約數十元，至少一日要賣超過廿盒才夠交租，未計運費、自己人工，同一日兩餐。

記者在西環街舖也見到有散貨場，其中一檔賣USB儲存器，每隻「手指」有2TB的存量，190元一隻。檔主推銷說，「4TB的硬碟在腦場賣過千元，我兩隻手指就有4TB，400蚊唔使，平腦場大半啦，手指仲方便，抵買嘢哥呀哥呀。」記者當時真係有些心動，可能出於職業習慣，還是先上淘寶搜一搜，結果發現同類產品只需60多元已有交易，當場慶幸無做傻仔。

不用簽約隨時搬走退租

熟悉散貨場行業運作的多寶地產董事總經理陳志實表示，小市民想做生意，除做網購、租街舖之外，亦可向散貨場主租個「卡位」，最細小面積約為一張書枱，日租約1,000元起。他解釋，書枱大小的「卡位」（約3呎乘4呎），比較適合賣小首飾的生意，如銷情理想的話，一日生意額可有二三千，即大約有1至2倍的

收入。不過，如果在「門口位」就要貴些，日租約3,000元左右。

他指，由於現在零售市道差，有很多吉舖，舖主都比較容易接受租予散貨場，總好過丟空零租金。而租散貨場可以比較靈活，日租或月租都可以，不需要裝修及簽約，當市道差的時候又可以隨時搬走退租。但正常的租舖是要簽約，租期未完而退租，可能要賠租。他並介紹，向舖主租回來再分租出去的場主，比較出名的有金盟集團、金牌及海洋集團、永達集團、創富集團、New Style集團（家庭用品店）。

失業大軍現 個體戶增

不過，由於疫情影響，不少散貨場租戶難以向內地取貨，加上也少了人出街，令到散貨場的分租情況比以往困難。陳志實說，現時短租場租金較以往市好時平了4至5成，而散貨場相關的從業員亦由以往800人下跌至現在的500人。但他相信，由於失業大軍即將出現，料內地供應正常後，將會有不少人「周圍走」，在入門門檻低的散貨場做個體戶，「散貨場生態」會成為商舖疫市其中一個主流，直至經濟好轉。

包浩斯短租「吉舖」呎租平過嘉湖



■包浩斯現仍租用旺角百寶利商業中心巨舖。香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）疫情擴散，市面冷清，百貨滯銷。有時裝品牌為求變現，不得不向核心區舖主短租散貨。「吉舖」持續增加的銅鑼灣，時裝品牌包浩斯（bauhaus）最近短租賭王何鴻燊四太梁安琪旗下尚嘉控股持有的銅鑼灣軒尼詩道澳門逸園大廈地舖，據悉月租僅25萬元，按面積約1,500方呎折算，平均呎租約167元，新租約較上手周生生長租時每月150萬元大減逾83%，市場估計租期約3個月。

劈足八九成 租勻港九舖

包浩斯早於去年11月亦以同一做法承租FOREVER 21棄租的旺角西洋菜南街百寶利商業中心近2萬方呎巨舖。該舖由外資基金黑石集團持有，包浩斯以較舊租平足88%短租約3個月，月租僅30萬元、呎租15元。

另外，由資深投資者黎永滔持有的尖沙咀安樂大廈地下A1、A2號及1樓，面積約1.45萬方呎的巨舖，亦由包浩斯在今年2月起短租，月租約20萬元、呎租14元，較過去服裝零售連鎖店G2000租用時的200萬元低90%。連同新開設的銅鑼灣店，上述3個位於四大核心旅遊區的特賣場合計租金支出75萬元，包浩斯便承租總共36,000方呎舖面，折算平均呎租約21元，較現今天水圍嘉湖山莊呎租更便宜。

事實上，香港由過去的小販處處，變成現在的商舖林立。在大環境變遷下，零售市場正醞釀變革，雖難說香港正在時光倒流，但商戶「去中心化」趨勢明確，而「數口精」的港人對「特賣場」、「散貨場」等地方情有獨鍾，其中東薈城的「OUTLET」商店群人潮更成為佐證。隨著經濟轉差，港人消費模式將趨向「抵而精」，加上散貨場短租的靈活性，相信將陸續吸引各大零售商加入散貨場行列。

中環明星舖租金平到… 回本要133年



■謝霆鋒擺花街28號舖位減租近25%。記者黎梓田 攝



■古巨基持有之擺花街22號舖位。記者黎梓田 攝



■舊民生區因便利吸引安老院進駐。圖為北角的安老院。記者黎梓田 攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）疫情來臨令餐飲零售業界進入冰河時期，斬纜離場逐漸增加，令舖位市場表現死寂一片，曾有多位名人明星持舖的中環擺花街陸續出現大幅劈租個案。市場消息指，由藝人謝霆鋒持有的擺花街舖位近日需帶價求租，終以月租7.3萬元租出，較高峰期租金水平跌逾六成。至於其他由明星經營的店舖也要停業，甚至轉戰網上平台自救。

市場消息指，中環擺花街26號地下及連閣樓，建築面積約700方呎，新近以7.3萬元租出，呎租103元。據悉，該舖曾在2012年以每月20萬元租予鞋店，而在上一份租約已減至11萬元租出，最新租金再降34%至7.3萬元。與高峰期相比，租金水平累減64%。該舖由謝霆鋒於2012年斥1.17億元購入，換言之，若算現租金回本的話，需133.56年，目前租金回報僅0.75厘。

酒舖獲謝霆鋒減租逾兩成

至於相連的擺花街28號舖位，同樣由謝霆鋒持有，面積約1,200方呎，由酒舖以每月8.5萬

元租用，自特首宣佈禁酒令後，獲減租2萬元或近25%，直至8月。至於由歌手古巨基持有的擺花街22號，現時由化妝品舖租用，暫未見減租動作。

張敬軒餅店需暫停營業

疫情下，藝人所開的明星店亦不能倖免。由張敬軒投資、位於灣仔胡忠大廈「仙后餐廳」旁的餅店Patisserie，早於2月10日暫停營業，而總店「仙后餐廳」仍然正常營業。

至於有舖收租的謝霆鋒，其成立的曲奇品牌「12道鋒味」曾於中環、尖沙咀等多個地方開設分店，惟受疫情影響，所有店舖都關門大吉，目前只會不定時短租形式開Pop Up Store。而他亦決定轉戰網上銷售市場，開設全新網上平台，並現身平台幫忙宣傳。

曾發生多名佛堂義工及信眾確診的北角，林夏薇位於北角堡壘街及渣華道的火鍋店及點心店亦要縮短營業時間，入夜就關店。林夏薇稱，已停止提供火鍋一段時間，但繼續供應點心。

安老院租丟空酒樓巨舖成奇軍

香港文匯報訊（記者 黎梓田）不少大型食店「疫境」執笠，遺下空置巨舖。惟如希臘哲學家亞里士多德所說：「大自然最討厭真空」，不少安老院趁「疫市真空」搶佔巨舖擴充，部分更選擇提價租用原為酒樓等食肆舖址，成為舖市一支奇軍。

美聯旺舖董事盧展豪表示，本港社會衝突及新冠肺炎疫情持續，令餐飲業及舖市重挫，有安老院逆市進駐原為酒樓的巨舖，更有部分個案即使面對加租仍願意承租。

10年長約變成賣點

造就安老院一類行業有條件搶舖的原因，不得不提香港人口平均壽命為全球之冠，人口老化問題突出，無論是政府津貼或自費入住的安老院舍，市場都有長期不斷的需求。但礙於行業特性，對建築物承重力、採光度、走火通道及消防設施都有嚴格要求，又需要動輒逾萬方呎樓面，且地點也需考慮方便家人和朋友探

訪，不少老舊民生區如深水埗、油麻地、九龍城等是合適選擇。在種種條件之下，市場上合適該行業租用的盤源確實有限。

不過，由於護老院租用地方及申請牌照後會斥巨資裝修，甚少遷出，租約一簽就起碼5年至10年，為業主穩定了收入。再加上，疫症刻下仍未受控，本港經濟衰退風險增大，普遍行業擴充轉趨審慎，護老院受經濟周期影響相對較低，需求維持平穩，肯開出較優厚條件吸引業主放租，造就去年中開始，市場已開始出現安老院逆市租用原為酒樓巨舖個案，最新呎租介乎25元至39元。

綜合美聯工商舖資料研究部、美聯旺舖及市場資訊，北角英皇道480號1樓，原為中式酒家及婚宴場地，月租65萬，呎租39元。此外，原由酒樓進駐的油塘嘉樂街6號油塘中心（嘉樂商場地下G9號舖及1樓，同樣由安老院以月租30萬元承租，較舊租升約38%，新租約據報長達8年。