



苦海無盡頭 小食店日日蝕

黑暗疫境 只望完約早日執笠

本港第三波新冠肺炎疫情來勢洶洶，染疫人數持續爆升，日日破百宗，飲食業再度為重災區。在政府禁堂食及限聚令收緊至2人，食店老闆絕望地等待停業厄運降臨。香港文匯報訪問三家小食店老闆包括旺角肥姐小食店，龍津小食店及貢茶店等，皆對生意前景感到非常沮喪，「日日蝕錢，出糧都唔夠」，無路可退，現在留下來開業，只是等份租約完，到時就閉門大吉。更加不會去想「東山再起」，留待下一代去做。

文：香港文匯報記者 黎梓田



■ 疫情嚴峻，政府禁堂食及收緊限聚令至2人，令飲食業雪上加霜，復甦無期，多位業內人士心灰意冷，正等待租約滿後結束生意。資料圖片



■ 疫情下，不單餐廳受累，連略有名度的小食店生意也大跌。資料圖片

旺角肥姐小食店老闆余先生表示，新一波疫情爆發以及新限聚令，生意額僅餘四成左右，加上業主願意減一半租，「叫做有粥食吓、吊下鹽水」。他兒子那裏（尖沙咀肥仔小食店）號召力不夠，每日都要蝕一張金牛（1,000元）支付人工。本想在疫情略緩下，有平舖可租，整返間分店，現在「開分店？都快快死咁喇！」他悲觀估計疫情影響還會持續一兩年，現在幸好有第3至4代老主顧光顧，才能勉強維持。他又稱，早前收到政府抗疫基金的十幾萬元，都已用作幫員工供強積金。

20年心血好似一鋪清袋

龍津小食店老闆陳學偉同樣表示，現在「完全無得做」，他語帶沮喪表示「20年心血好似一鋪清袋咁」。他透露，在疫情進一步擴散以及政府防疫措施影響下，旅遊區生意僅得兩三成，而民生區只有三四成，連人工也不夠支付，現在由於有租約在身，只能苦苦支撐，每月都要蝕逾百萬租金。陳學偉說，銅鑼灣怡和街本身已停業幾個月，日前亦獲業主減一半租，「本來諗住6月份有得做」，但現時疫情愈來愈嚴重，減一半租都做不來。

他對未來經營非常無奈，唯一打算「有得走就全部都走」，估計會在租約到期時不再續租，繼續減少分店，但要視乎疫情變化及減租幅度，料僅會在民生區保留「一間半間」分店。被問及會否「東山再起」，他僅回答「等後生嘅去做」。

另一邊廂，經營貢茶代理的黎先生表示，粗略估計整體加盟店的生意情況，旺區大約下跌五成，疫區（較多確診個案地區）跌至「谷底」，而民生區則稍好，下跌三至四成。可是非所有業主都願意減租，部分業主企硬「一蚊唔減」，其他業主平均減租幅度大約兩成。

收入「連出糧都未夠」

黎先生並稱現有的收入「連出糧都未夠」，但未有裁員以及放無薪假計劃，依然會繼續出糧，要靠政府補貼。未來有甚麼打算？黎先生說，未來市況相當不明朗，而公司生意下跌並非始於疫情問題，早於去年修例風波中已錄得生意下跌，加上中美關係惡化，預期未來旅客人數減少，暫時不會有擴充計劃，未來會考慮減少分店。現在在約的話至少要守半年。他認為，旺區至少要減租一半以上才「有得做」，而民生區情況不算太差，減三至四成亦可考慮。

他補充，現時仍在開業的食肆並非因為財雄勢大，而是因為簽了合約，不能隨便關門走人，否則會收到律師信，大部分仍開業的食店都是「捱住份約」（繼續履行租約）。如果不是租約捆綁的話，分鐘已有一半食店「執笠」。

飲食業全面受累

老闆蝕錢 員工無業

新限聚令下晚上禁止堂食對飲食業影響非常之大，飲食業職工總會郭宏興表示，有個別食肆每日僅得1-2萬元收入，連「人工都唔夠畀」，索性停業不做，所有員工都要放無薪假。其中酒樓處境最為嚴峻，不少公公婆婆均害怕「中招」而不再去酒樓飲茶，主要客源消失，老闆要「拎真金白銀出嚟捱」，亦有飲食集團15間分店停開13間，涉及數百名員工。

郭宏興大呻，新冠肺炎來襲，幾乎所有「慘事」都跟飲食業有關，包括放無薪假及失業率回升，大型的食肆深受其害，小型的食肆尚可靈活轉型做外賣。

外賣利錢少 做多蝕多

郭宏興直言，現時食肆做到三分之一的收入「已經好叻」，有不少食肆生意額跌至三成或以下，部分食肆即使轉型做外賣生意也無法撈起，外賣只佔生意額的兩至三成。他解釋，外賣單多數是「粉麵飯」類，單價及利潤較「小炒」類低，大搞外

賣生意的成效有限，做多蝕多，有食肆老闆更向他表示，「做外賣只係為咗聯繫熟客，費事俾人以為執笠」。

進退兩難 結業也要交租

至於舖位租金，郭宏興指，很少聽過有業主主動減租，特別是靚位舖、單一業主舖很少會有減租，反而他們是以「合約精神」為由，繼續要求食肆老闆交原額租金。他提到，現在的業主「非常醒目」，簽署租約時會要求食肆老闆以個人名義簽署，即使食肆停業，老闆都要繼續交租，除非破產為止。

郭宏興指，本來疫情在年中受控，有經營茶餐廳的朋友向他表示「有危就有機」，故選擇在近期開業，最初做到每日有數萬元收入，但現在疫情再次爆發，打擊食店生意，態度由正面轉為負面，感覺「唔知點算」，現已進退失據。另有朋友趁平承租舖位做食店，現在亦暫停裝修，說要待裝修公司減價才繼續工程。

轉外賣難回本 高檔食肆最受創

香港中文大學商學院客座教授洗日明表示，疫情踏入第3波爆發，在新限聚令下食肆都要作出不同的選擇，例如暫停開業又或者轉做外賣。但是，堂食和外賣的食物質素和服務都有很大差別，而一些只能做堂食的食店例如火鍋店及鐵板餐，相信短期內完全「無得做」。他認為，熱度夠高的外賣小食，例如串燒等，其高溫足以殺死病毒，在疫市中反而具備生存條件。洗日明指，大型食肆及高級食肆的主要支出來自租金和人工，需要「坐滿人」才能維持支出及獲利，一旦變成外賣，食物賣相及質素就會差很多，久而久之就會「無人幫襯」。而其他食肆尚能靠提供小菜及飯盒類食物維持收入。

洗日明又提到，據他所觀察，過去大排長龍的魚生外賣店以及飲料店的人流，在最近兩星期都減少，他估計是跟食物熱度有關。他解釋，魚生及飲料均需要經人手製作，而且本身亦容易滋

生細菌，因此引起市民戒心而暫停光顧。

倘疫情持續 一半食肆將結業

洗日明說，即使專做外賣，現在不少食肆轉做外賣並提供折扣，競爭也是十分大，外賣需要人手或提高成本，利潤不高，種類還要多才能留住客源，以上種種均造成食店經營困難，估計如疫情持續惡化，結業的食肆數量將會呈幾何級增長，並且一周比一周多，現時估計已有一成食肆結業，預計疫情惡化持續兩個月的話，最壞情況可能有一半以上食肆結業。

洗日明稱，由他日前觀察到，在街上的人流已減少約四分之三，食店禁止堂食，今晚上人流減少，連帶其他行業舖頭也受影響，很多舖頭都提早於晚上8時關門。市民減少出街，首當其衝的當然是飲食業，估計其次受影響的就是服裝和化妝品店。

老闆求止蝕 代理估一成商舖撤租

政府禁堂食及新限聚令下，不少食店老闆均利停計劃。地產代理直言「睇唔到曙光」，甚至估計上月至少有一成的租務流失，當中尤其是食店。美聯旺舖董事盧展豪表示，新限聚令下已有很多舖頭不開門，暫未能估算結業的情況。原本預計今年舖市租金會跌幾成，但目前人流減少，食肆無生意做，因此無論減多少也好，租客也未必再會。

被問及小食店及外賣店的擴張是否可行，盧展豪直言有困難，他指出旅客區人流完全受制於封關，而民生區的人口也是固定，「唔一定養到咁多間」，加上現在疫情變化難測，彷彿「睇唔到曙光」。

多寶集團董事總經理陳志實表示，餐廳及酒樓受疫情打擊下生意淡靜，本來由修例風波爆發起至今生意額已下跌約六至七成，唯疫情第三波爆

發，加上政府的新限聚令，估計生意額會再有七成的跌幅。而市場恐慌亦累及舖位租賃，幾乎所有之前趁平出來覓租的租客均暫停洽租，要觀望後市再決定。

10月前市況仍是最惡劣

陳志實指，疫情持續惡化，估計會再多一成餐飲及零售行業不再續租或結業，而今年第3季將會是舖位最惡劣的時期，之後會否好轉要視乎疫情發展。陳氏估計，7月份會下跌至約200單租務成交，會比6月少約10%。陳氏又提到，目前全港約有1.2萬間吉舖，料下半年吉舖數量或上升至1.5萬間。

盛滙商舖基金創辦人李根興則認為有危亦有機，他表示，新例對500呎以上的商舖影響較大，如果是500呎以下，售賣新鮮糧食或外賣性質（可

當三餐吃得飽）的商舖則沒有影響。旗下有租客做燒味外賣、滷味店、熱狗、炸雞外賣、菜肉檔等，反而生意上升。但如果是非必要的小食（吃不飽的），例如雞蛋仔、魚蛋、珍珠奶茶、雪糕店等，生意也會隨着人流減少而下降。

核心區舖租年底前跌五成

李根興說，整體來說，街道「有晒人」對舖位是雪上加霜。現在租值完全是睇疫情，如果疫情未能受控，他預期核心區租值年底前會下跌多四至五成，民生舖也跌二至三成。

他強調，現在反而是個買舖好時機，他自己買入商舖的步伐不會改變，早前已斥1,668萬元買入大圍舖位，也是外賣店，下半年預期繼續買舖，年底前目標買入最少一億元商舖。

復甦無了期 業主劈價逾半離場

新限聚令再度收緊，直接導致人流急劇下降，舖市租賃交投進入癱瘓狀態，並拖累舖位造價，最近開始出現「半價劈售」的放盤，連商場舖及樓上舖也「遭殃」，甚至出現勁蝕逾七成的個案。舖市專家李根興透露，現已有十間以內的舖位劈價過半，其餘均有不少減幅，核心區預期跌多三成，民生區也跌一至兩成。

李根興表示，現在基本上每一間放盤的業主都願意減價，只是視乎「急定唔急」，較肺炎以及修例風波前，個別業主已減價超過一半有多，數量大約在10間之內。李根興預期，這一輪新措施也令舖價下跌，個別「等唔切」的業主，核心區預期跌多三成，民生區也跌一至兩成。

市場消息指，西環卑路乍街44A-46號 LEXINGTON HILL 有低層地下3號舖放盤，面積850方呎，門闊約10呎，可交吉，市值租金大約12萬元，業主叫價5,500萬元，據悉可試3,600萬元。李根興估計，此舖約以2,200萬元成交。另深水埗青山道129-135A號匯輝大廈地下

12-17號舖，面積約1,000方呎，門闊約14呎6吋，目前由修具設計公司以3.8萬元月租租用，業主叫價3,000萬元，據悉可試1,850萬元。李氏估計最終成交價大約1,600萬元。

銅鑼灣連錄3宗蝕讓

事實上，在新限聚令再度收緊前，核心區已出現多宗蝕讓，其中重災區為銅鑼灣，單單在一星期內便錄得3宗蝕讓成交，包括渣甸坊56號地下，面積1,000方呎，以2,800萬元成交，較買入價蝕300萬元。

另外，同區商場舖及樓上舖亦同樣遭殃，前者位於銅鑼灣地帶一樓155號舖，面積244方呎，以500萬元成交，較原業主1,874萬元的買入價蝕1,374萬元或73%；後者為THE SHARP樓上舖，一個面積約1,580方呎單位以約3,000萬元售出，為該度首度失守2萬元水平，呎價及售價均為該度新低，而原業主2013年5,688萬元購入，賬面蝕2,688萬元或47%。



■ 李根興：商舖劈租一半。



■ 洗日明：半數食肆今年執。



■ 陳志實：一成商舖撤租。