

高檔餐廳進駐樓上舖 呎租貴傳統寫字樓兩成



銀座式食廈疫市突圍

過去3年多疫情為香港零售業帶來衝擊，當中飲食業悄然出現變化，概念來自日本的Omakase（廚師發辦）餐廳以及日式鐵板燒餐廳等高檔食肆在香港新冠疫情下大受歡迎，即使是復常通關後，這類餐廳也正陸續增加，主要集中在樓上舖或者是銀座式商廈，相信是與通關復常後港人消費力回升有關。有代理指，銀座式商廈租金回報比起傳統商廈有一定優勢，每呎租金較傳統寫字樓單位平均高出大約兩成。

◆香港文匯報記者 黎梓田

有從事宣傳行業的人表示，根據Foodies（飲食KOL）的反映，近年有不少餐廳積極邀請Foodies試食以及宣傳餐廳，在餐廳邀請中有接近兩成是位於樓上舖或者是銀座式商廈，一般都是Omakase、日式鐵板燒以及新派西餐，而這類餐廳大部分都是新開業的食肆，相信是因為樓上舖位置較難尋找以及需要Foodies打開知名度有關。

餐廳紛邀Foodies試食宣傳

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，早前疫情期間不少商戶都捱了一段時間，有部分商戶終於捱過了疫情，而今年第一季零售及餐飲的消費額都表現理想，不過復活節期間則有較多人外遊，加上五一黃金週訪港遊客的消費不如預期，商戶如遇上業主想加租，則部分食肆會考慮退租，因此餐飲業表現呈兩極化。

張翹楚又表示，銀座式商廈的食肆以Omakase餐廳、鐵板燒餐廳、酒吧為主，這些餐廳的經營毛利會較一般餐廳為高。他指，舊式銀座式商廈的租金水平相比起甲廈來說仍然偏低，銅鑼灣大約介乎每呎租金28至40元（港元，下同），而九龍區則維持在大約每呎租金30元以下。

張翹楚指，即使有個別業主將主打食肆的銀座式商廈租金調高至每呎60元，但目前經濟尚未完全恢復，而訪港旅客消費亦未回到疫情前水平，因此難有食肆租客能負擔這一租金水平，估計相關銀座式商廈呎租水平會平穩發展。

家全七福每月40萬租H Zentre

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，目前銀座式商廈暫時未有明顯的擴張趨勢，然而疫情後至今香港經濟尚未完全恢復，零售地舖仍有許多吉舖待租，而且租金相對比較吸引，因此食肆大規模搬上銀座式商廈的情況尚未出現。翁鴻祥指，銀座式商廈租戶一般是美容、診所與食肆，他以中環商廈作例子，早前有某知名米芝蓮餐廳，以每呎租金60至70元進駐商廈。而去年首屆「摘星」的專業家全七福酒家，早前以每月約40萬元租用尖沙咀H Zentre 7樓逾8,000方呎樓面，呎租約48元。翁氏解釋，米芝蓮餐廳追求更好的服務體驗及氛圍，因此亦會選擇進駐環境較高尚的商廈單位。翁鴻祥也指出，銀座式商廈租金回報比傳統商廈有一定優勢，每呎租金較傳統寫字樓單位平均高出大約兩成，但亦需要硬件配合，例如要做食肆的話，樓層承重最好有5kPa、有足夠的電梯容量、有足夠闊度的走火通道可直接通往戶外，還要有來去水、煤氣等硬件配合。

◆張翹楚指，目前香港經濟尚未完全恢復下，估計相關銀座式商廈呎租水平會平穩發展。



▲銀座式商廈食肆的經營毛利會較一般餐廳為高。圖為銅鑼灣金百利中心。

香港主要銀座式飲食商廈租金一覽

	商廈	地區	呎租(港元)
港島	Sugar+	銅鑼灣	60
	TOWER 535	銅鑼灣	45
	V POINT	銅鑼灣	44
	永光中心	銅鑼灣	41
	百樂中心	銅鑼灣	38
	金輪天地	天后	35
	干諾中心	上環	31
九龍	金百利中心	銅鑼灣	27
	LADDER Dundas	旺角	56
	厚福街8號	尖沙咀	53
	藍馬商業大廈	尖沙咀	48
新界	中港中心	尖沙咀	39
	大鴻輝(荃灣)中心	荃灣	30

資料來源：綜合市場及代理資訊 製表：香港文匯報記者 黎梓田



圖：香港文匯報記者 黎梓田

銅鑼灣 Sugar+呎租60元

每呎叫租高達60元（港元，下同）。

已有多間食肆進駐

其中銅鑼灣糖街25至31號銀座式商廈Sugar+，已於前年第四季落成入伙，據說當時每方呎約60元招租。項目樓高27層，採一梯一伙設計，每層面積由約2,902至3,785方呎不等，每層均備有三相250A電、煤氣、來去水、獨立洗手間、獨立冷氣及抽風系統等，標準樓層均攤4.75米特高樓底，12至27樓面積則為2,902方呎，適合餐飲行業租客承租。

有代理指，該廈已有不少樓面獲食肆租用，目前成交呎租介乎44元至60元，其中20樓全層樓面，面積約2,902方呎，今年初由上海素菜專門店「功德林」租用，每月租金約14.8萬元，成交呎租約51元。

除功德林外，該大廈至今已引入多間食肆進駐，如新派日法創意料理「Blendin Restaurant & Lounge」、city:super旗下首間日式料理「味藏by city:super」、主打日本和牛「宮崎肉本舖（香港店）」，以及傳統順德菜「圍爐順德菜」等。

翻查資料，項目由華潤集團持有，該集團於2017年，以16.8億元購入銅鑼灣糖街兩幢商廈並進行重建。

利嘉閣（工商舖）地產聯席董事陳國基表示，近日獲業主委託放租中環安蘭街18號中層單位，建築面積約2,464方呎，租金叫價約13萬元，平均呎租約53元。安蘭街18號位處中環核心區，鄰近蘭桂坊及雲咸街消費旺段，屬區內高級銀座式商廈。單位樓底高約4米，預留煤氣接駁位供租戶使用，適合包括餐飲業等各行業租戶進駐。陳氏續指，大廈的現有租戶相當多元化，當中不乏米芝蓮食府，為租戶帶來廣泛客源。

安蘭街18號叫租13萬

不過，該廈早前錄得逾億元的撻訂個案，去年有內地客以約1.7億元買入頂層複式連天台單位，不過在4月份該宗交易落實取消，意味該名內地客損失一成訂金。上述單位為安蘭街18號銀座式商廈頂層28樓及29樓複式單位，面積約4,896方呎，附設天台，原於2022年7月29日以約1.7億元易手，成交呎價約3.48萬元，買家為MIDTOWN GROUP LIMITED。據悉，該公司董事為內地人士。

在今年4月18日，該宗交易已正式取消，預計買家將會遭發展商殺訂，料損失樓價一成的訂金，即約1,700萬元。發展商恒地回覆傳媒表示，對於撻訂事宜不方便透露，但指不會急於重新推售，單位暫時先用作收租。



◆銅鑼灣銀座式商廈Sugar+已於前年第四季落成入伙。記者黎梓田攝

新冠疫情影響香港營商環境，企業對寫字樓需求轉疲弱。現在疫情消退，商廈業主陸續調整或重整旗下商廈物業組合，並把市場目光放到飲食行業上，近年主打飲食行業的銀座式商廈供應陸續增加，並主要集中在核心區一帶，

地舖租貴催生銀座式商廈

香港的銀座式商廈源自日本，十八世紀時，日本銀座區開放港口貿易通商後，大量外地商人湧入，導致地舖供應有限，商戶只能向上發展，其後逐漸形成一幢幢小規模而店舖多元化的「銀座式商廈」。

在香港情況也與當年的日本有點相似，最初期的銀座式商廈是商舖大旺市的副產品，內地旅客湧港大手「血拚」，本地經濟暢旺，使珠寶鐘錶店及奢侈品名店進駐核心區，區內商舖租金不斷飆升，許多商戶只得向上發展，遷往樓上舖繼續經營。

港發展直立式商廈有市場

不過，近年來中美貿易戰及新冠疫情等多方面因素影響，核心區商舖租金逐漸回落，加上內地旅客消費模式改變，消費者講求「方便就腳」，地舖的價值逐漸凸顯，樓上舖需求逐漸減少，市場頻錄樓上舖大幅蝕讓個案，「銀座式商廈」樓上舖空置率

高達五成多，商舖市場短期內難望大幅反彈，樓上舖租務持續受壓。

「銀座式商廈」逐步退場，但「銀座式食廈」的新式美食商廈則有後起之勢，在消費旺區遍地開花，成為食客的新寵。市場人士指出，當一個地方地少人多，小商戶想在CBD生存就只能向上發展，於是區內慢慢形成很多類似商場的直立式消費場所。現時，香港的銀座式商廈除了銅鑼灣外，在其他特別繁盛和人口密集的地區也隨處可見，如銅鑼灣、尖沙咀、旺角等核心區就是這樣。市場人士認為，除了日本外，香港是發展銀座式商廈的最大商機之一。

正如核心區不斷有國際或大型零售品牌進駐，租金只會愈來愈貴，很多歷史悠久的店舖和餐廳現在都難以生存，高級餐廳都要遷上商廈，因此旺區有不少廿幾層高、樓面面積細細的商廈，現在都被改成主要從事餐飲娛樂及服務行業的商廈。

食肆對擴充仍保持觀望

自從內地與香港全面復常通關後，對香港飲食行業大為利好。稻苗飲食專業學會會長徐汶緯接受香港文匯報記者訪問時表示，飲食業普遍生意額回到疫情前的九成，比預期中要好，但因人手缺乏以及食材漲價等令成本分別上升兩成及一成，拖累行業的實際毛利比疫情前減少了大約兩成。徐汶緯強調，別少看這兩成利潤的影響力，不少食肆的毛利率只有十多個百分點甚至更低，一旦再少了兩成利潤即變成虧本。

特稿



◆徐汶緯

徐汶緯續稱，飲食業生意在全面復常通關後基本面向好，但由於至今仍有不少市民外遊，對香港飲食業生意保守看好，料外遊人潮不會維持太久，在第三季之後市民的消費力將會回歸香港。至於同行食肆的擴張情況，徐汶緯指未見有大規模擴充潮，又指飲食業最大問題是人手不足，而在人手本來就不足的情況下擴充，會令員工更加抗拒，因此行家對於擴充只是保持觀望。另外，近年在樓上舖或者是銀座式商廈出現的高檔食肆，一旦再少了兩成利潤即變成虧本，這些樓上食肆每日流轉

率低，通常只做午餐及晚餐，加上有商場及食街的食肆搶客，因此難以構成直接競爭，但他坦言近年食肆牌照數量比十年前多了7,000間，行業競爭的確比以前大，行家需要更注重服務及食物質素留客。

徐汶緯也提到，美國外賣品牌KeeTa日前在港推出服務，預計至年底服務將覆蓋全港。他認為外賣平台增加對香港飲食業的影響正面，以往香港既有的外賣平台已經多年沒有出現轉變，如今出現新的大型競爭對手，估計會吸引更多市民用App叫外賣，並會為外賣平台市場帶來重大衝擊，而市民亦可以從更多渠道認識不同餐廳，變相「做大外賣市場蛋糕」。◆記者 黎梓田