

二零零八年十二月十五日發布會

### 領匯及房委會轄下街市租金調查

#### (一)前言：

「領匯」上市是香港第一宗徹底私有化的公共資產項目，房委會將公屋商場及停車場私有化後，居民、商戶以至基層勞工的權益，均受到深遠的影響。「領匯監察」的成立，便是要通過民主的渠道，長期監察領匯公司的運作，以捍衛公民社會和基層大眾的權益。

自「領匯」於 2005 年 11 月 25 日接管房委會轄下 180 個資產項目(包括：商場、街市及停車場)後，「領匯監察」過去三年透過熱線電話服務接收超過 1000 個商戶及住戶的投訴個案，大部份投訴範圍涉及加租幅度、續租、管理及街市承包商等問題。有鑑於此，「領匯監察」便定期進行調查，以了解領匯轄下商戶及住戶的情況。

#### (二)調查方法：

是次調查在今年十一月及十二月內進行，並以問卷調查及直接訪談方式進行；期間在沙田及天水圍區內四個來自領匯及房委會轄下的街市(包括：愉翠、博康、頌富及天恩)成功訪問了 104 個街市檔戶。而是次調查的四個街市當中，除了沙田博康街市屬房委會直接管理外，其餘三個街市均由兩家外判承包商管理的；包括愉翠及天恩街市是由「歡卓」管理，而頌富街市則由「現代」管理的。另外，除了房委會轄下的沙田博康街市屬非冷氣街市外，其餘三個街市均屬冷氣街市。訪問期間，有部份商戶不願提供資料，亦有部份檔戶東主未能接觸，故只可以上述 104 個檔戶的有效資料進行分析，並將兩個不同區域的街市商舖的租金進行比較。

#### (三)調查結果：

**【表 3.1】沙田區及天水圍區領匯街市與房委會街市商戶租金比較表(2008 年 11 月)**

項目	類別	愉翠(領匯)街市		博康(房委會)街市		頌富(領匯)街市		天恩(房委會)街市	
		不包冷氣	全包租金	不包冷氣	全包租金	不包冷氣	全包租金	不包冷氣	全包租金
		每平方米	每平方米	每平方米	每平方米	每平方米	每平方米	每平方米	每平方米
1	鮮魚	1,318.09	<b>1,409.53</b>	1,053.01	—	—	<b>1,600.64</b>	—	1,174.97
2	鮮肉	2,038.01	<b>2,129.42</b>	1,080.13	—	—	<b>1,903.46</b>	—	—
3	生果	1,111.39	<b>1,202.83</b>	666.67	—	—	<b>1,708.40</b>	—	—
4	食物乾貨	1,535.44	<b>1,626.92</b>	1,041.67	—	—	<b>1,366.95</b>	—	877.19
5	食物濕貨	1,084.45	<b>1,175.92</b>	983.33	—	—	<b>1,499.16</b>	—	1,107.69
6	非食物乾貨	906.58	<b>998.34</b>	556.11	—	—	<b>1,482.39</b>	—	815.03
7	非食物濕貨	830.78	<b>922.22</b>	583.33	—	—	<b>1,225.13</b>	—	—
8	燒味/鹵水	—	—	—	—	—	<b>2,300.66</b>	—	1,179.96
9	熟食	—	—	325.00	—	—	<b>1,210.00</b>	—	—

根據表 3.1 數據顯示，四個街市當中，領匯轄下的兩個街市(沙田愉翠及天水圍頌富)的租金都比房委會轄下的沙田博康及天水圍天恩街市為高。而頌富街市的租金是四個街市當中最貴的一個，每平方米的租金由 **\$1,210.00 元至 \$2,300.66 元不等**，至於最平的房委會博康街市的租金為每平方米 **\$325.00 元至 \$1,080.13 元不等**。

從以上資料所得，當街市由領匯接管及外判承包商後，租金明顯大幅飆升。以同樣是售賣熟食的舖位為例，位於天水圍頌富街市每平方米的承租價為 **\$1,210 元**，與房委會直接管理的博康街市每平方米 **\$325 元**相比，承租價相距**高達兩倍七之多**。調查亦發現，四個街市的鮮肉類別的承租價都比其他類別為高，當中以沙田愉翠街市為最高，每平方米租金為 **\$2,129.42 元**，與房委會博康街市的每平方米 **\$1,080.13 元**相差**九成七**。另外，食物乾貨類別同樣以沙田愉翠街市為最高，每平方米租金為 **\$1,626.92 元**，與位於天水圍的房委會天恩街市租金(每平方米 **\$877.19 元**)相比，每平方米相差 **\$749.73 元**，兩者差距同樣**高達八成五**。

訪問期間，受訪商戶亦強烈表示不知道自己所租的舖位市值多少，加租與否，只是單方面由領匯承包商決定，小商戶根本無從得知制訂租金的方法。由於領匯及承包商均欠缺明確的訂租機制，故在承租事宜上小商戶是全無議價能力的。

**【表 3.2】天水圍區領匯(冷氣)街市與房委會(冷氣)街市商戶租金比較表(2008 年 10 月)**

項目	類別	頌富(領匯)街市	天恩(房委會)街市	街市租金相差百分比
		全包租金 (每平方米)	全包租金 (每平方米)	
1	鮮魚	1,600.64	1,174.97	<b>36.23%</b>
2	鮮肉	1,903.46	—	—
3	生果	1,708.40	—	—
4	食物乾貨	1,366.95	877.19	<b>55.83%</b>
5	食物濕貨	1,499.16	1,107.69	<b>35.34%</b>
6	非食物乾貨	1,482.39	815.03	<b>81.88%</b>
7	非食物濕貨	1,225.13	—	—
8	燒味 / 鹵水	2,300.66	1,179.96	<b>94.98%</b>
9	熟食	1,210.00	—	—

根據表 3.2 資料顯示，天水圍區的兩個街市(頌富及天恩)均屬冷氣街市，故兩者均以全包租金作比較，即已包括每月租金、管理費、冷氣費、雜費及差餉。由於天恩街市有部份商戶不願提供資料，亦有部份檔戶東主未能接觸，故只可以其中五個類別的租金作比較。從上表 3.2 可見，領匯(頌富)街市每平方米租金由 **\$1,210.00 元至 \$2,300.66 元不等**，而房委會(天恩)街市每平方米租金由 **\$815.03 至 \$1179.96 元不等**；兩者租金差距甚遠。再從上述數據可見，領匯(頌富)街市與房委會(天恩)街市的租金相差幅度由最少達三成五 (**35.34%**)，至最高近九成五 (**94.98%**)；平均租金相差幅度亦高達六成。就以同樣的燒味檔作比較，兩者租金相差幅度竟近九成五 (**94.98%**)，至於非食物濕貨類別的租金差距亦**超過八成 (81.88%)**。

事實上，兩個街市只有一條天橋之隔，因此不管人流、附近居民的收入及消費力等可算均等，但兩者的租金差距卻有天壤之別，這正反映由領匯外判予承包商管理的街市一直欠缺監管及有效的投訴機制，美其名由市場調節，實際上是容許承包商胡亂訂定租金。訪問期間，不少商戶對於領匯(頌富)街市承包商在訂定租金、處理續租、街市規劃及管理事宜均表不滿，可是當商戶向領匯反映承包商的問題時，領匯卻以「聽完就算」的態度不了了之。曾有商戶投訴有貨物無故被承包商擅自拿走及丟掉，及後商戶直接致電領匯投訴，事隔幾個月仍沒有任何回覆及跟進行動。

**【表 3.3】沙田區領匯街市與房委會街市商戶租金比較表(2008 年 12 月)**

項目	類別	愉翠(領匯)街市	博康(房委會)街市	街市租金相差百分比
		不包冷氣(每平方米)	不包冷氣(每平方米)	
1	鮮魚	1,318.09	1,053.01	<b>25.17%</b>
2	鮮肉	2,038.01	1,080.13	<b>88.68%</b>
3	生果	1,111.39	666.67	<b>66.71%</b>
4	食物乾貨	1,535.44	1,041.67	<b>47.40%</b>
5	食物濕貨	1,084.45	983.33	<b>10.28%</b>
6	非食物乾貨	906.58	556.11	<b>63.02%</b>
7	非食物濕貨	830.78	583.33	<b>42.42%</b>
8	燒味 / 鹵水	—	—	—
9	熟食	—	325.00	—

沙田區的兩個街市中，領匯(愉翠)街市屬冷氣街市，而房委會(博康)街市卻是非冷氣街市，根據商戶提供的資料顯示，領匯(愉翠)街市的冷氣費為每平方米 \$91.50 元。因此在比較兩個街市的租金時，均以扣除冷氣費後的租金值作比較的。

根據表 3.3 資料顯示，愉翠街市每平方米租金由 \$830.78 元至 \$2,038.01 元不等，而博康街市每平方米租金由 \$325.00 至 \$1,080.13 元不等；兩者租金差距甚遠。從數據可見，愉翠街市與博康街市的租金相差幅度由最少的一成三 (10.28%)，至最高近九成 (88.68%)；平均租金相差幅度亦高達五成。同樣是鮮肉類別，兩者租金相差幅度竟近九成 (88.68%)，至於生果類別的租金差距亦超過六成五 (66.71%)。

調查期間，調查員亦發現兩個街市不管在位置、環境、人流、附近居民的收入等都有明顯的分別。愉翠街市雖然是冷氣街市，且附近一帶以居屋及私樓居民為主；可是位置較為偏僻，且人流較少。相反，博康街市屬非冷氣街市，鄰近一帶都是公共屋邨，但其街市位置較為理想，且鄰近交通方便，故人流較愉翠街市為多。可是，調查卻發現愉翠街市較博康街市的每平方米租金竟高出五成。由此可見，領匯及承包商經常以位置、人流等作為訂定租金的重要因素，但以愉翠街市為例，承包商所訂定的租金水平明顯是違反他們所設定的原則，而且是完全不合理的。

正如商戶所言，過去愉翠街市的承包商「歡卓」為了增加街市人流，他們開設了專車接送附近一帶的居民。可是，最近不但取消專車接送服務，還要藉續租向商戶瘋狂加租，每月租金由原來的 \$5,000 元加至 \$23,000 元，加幅高達三倍六。事實上，不少商戶均表示因承包商取消專車接送服務後，街市人流大幅減少，生意亦受影響。

**【表 3.4】沙田及天水圍區領匯街市與房委會街市的行業租金比較表(2008 年 10-12 月)**

項目	行業	領匯(愉翠)街市	房委(博康)街市	行業租金相差百分比	領匯(頌富)街市	房委(天恩)街市	行業租金相差百分比
		每平方米	每平方米	每平方米	每平方米	每平方米	每平方米
1	豆腐	—	966.67	—	1,983.54	1,107.69	<b>79.07%</b>
2	五金	737.47	575.00	<b>28.26%</b>	1,202.09	497.21	<b>141.77%</b>
3	香燭	830.86	563.33	<b>47.49%</b>	1,161.06	1,040.00	<b>11.64%</b>
4	海味雜貨	1,535.44	1,250.00	<b>22.84%</b>	—	—	—
5	燒味	—	—	—	2300.66	1179.96	<b>94.98%</b>

調查亦發現，在四個街市當中，均以豆腐、五金、香燭、海味雜貨及燒味行業的租金最貴。從表 3.4 可見，領匯(頌富)街市的燒味行業的租金最貴，平均每平方米為 **\$2,300.66**。其次是豆腐行業的租金，每平方米為 **\$1,983.54** 元，其租金比房委會(天恩)街市高近八成 (79.07%)；且租金不但比其他類別昂貴，而且相比同類別 (即食物濕貨) 的平均租金 (每平方米 \$1499.16 元) 高出三成二 (參考表 3.2)。

根據表 3.4 資料顯示，就以五金行業作比較，頌富街市租金為每平方米 **\$1,202.09** 元，而天恩街市租金只是 **\$497.21** 元一平方米，兩個街市的租金相差近一倍半。另外，同樣是香燭行業，位於沙田愉翠街市的，每平方米租金為 **\$830.86** 元，而房委會博康街市的租金只是 **\$563.33** 元一平方米；兩者相距近四成八 (47.49%)。

縱然領匯及承包商曾承諾，街市檔戶如屬必須行業，且只能賺取微薄利錢的行業，一般會向檔戶收取較廉價的租金，以讓商戶得以維持。可是，從上述表 3.4 所得，結果剛好相反；他們不但沒有獲優惠租金，而且更要比同類別的檔戶付出更多。

#### (四)總結：

領匯將多個街市外判給承包商管理，包括光亮、好眼光、萬有、利揚、現代、太平、歡卓等。現時領匯轄下街市承包商制度存在不少問題，領匯不單沒有監管及懲處承包商的制度，更不設任何投訴機制，致使商戶及住戶投訴無門。不少商戶批評「領匯欠缺企業社會責任，又包庇承包商，令承包商可以隻手遮天。」事實上，承包商瘋狂加租、加租沒有機制、不續租、無理任意調舖的情況越趨嚴重。

領匯將天水圍頌富街市外判予現代街市管理有限公司，根據部份街市商戶表示過往八年來，「現代」未能提供一套具透明度的溝通渠道，而且其平均租金與鄰近房委會轄下的天恩街市相比，同類行業比較竟最高達九成五。另外，商戶對於承包商在訂定租金、處理租賃、街市規劃及管理問題均表不滿，但承包商卻採取充耳不聞的態度，而商戶向領匯反映承包商的問題時，領匯亦只以「聽完就算」的態度不作處理。

至於沙田愉翠街市，承包商是「歡卓」，最近不少商戶投訴因合約到期，承包商藉此瘋狂加租，又強迫商戶調舖；商戶在毫無議價能力下被迫離場。承包商單方面決定取消專車接送服務，又假借科學數據將其瘋狂加租的行為合理化，但從上述調查資料已清楚顯示其不合理之處。

訪問期間，受訪商戶亦強烈表示不知道自己所租的舖位市值多少，加租與否，只是單方面由領匯承包商決定，小商戶根本無從得知制訂租金的方法。由於領匯及承包商均欠缺明確的訂租機制，故在承租事宜上，小商戶是全無議價能力的。

領匯不能迴避公眾監察，必須履行企業社會責任，因為全港有二百多萬人住在公共房屋，街市是市民不可缺少的服務，街市小商戶能賺取微薄利錢以養活生存，與小市民能在街市購買生活必需品，雙方是互助共生的社區生態。

## (五)具體要求：

- 1) 政府及房屋委員會立即停止再次出售任何公共資產的計劃；
- 2) 政府及房委會必須回購領匯；
- 3) 在政府及房委會回購領匯之前，領匯必須確切理行「企業社會責任」，並訂立完善的「企業行為守則」，確立小商戶與領匯及承包商的對等伙伴協作關係，並容許「領匯監察」到其轄下的商場、停車場及街市進行調查及監督；
- 4) 訂立公開、透明的定租制度，並公開所有有關領匯與商戶、外判商三方面的合約資料，使公眾可直接監督領匯及承包商的運作；
- 5) 確保小商戶的生存空間，領匯須製定嚴格大財團進駐商場百份比的準規，杜絕任何利益輸送，使小商戶可與大財團公平競爭；
- 6) 容許小商戶優先選擇舖位，以顧及附近屋邨居民的可負擔能力，並確保社區生態的平衡發展；
- 7) 為承包商加租設訂上限，以防止承包商肥上瘦下；
- 8) 長遠取消單一承包商制度，由領匯直接管理街市檔口。

### 備註：

1. 鮮魚類包括海鮮；鮮肉包括冰鮮雞、凍肉、豬牛肉等。
2. 食物乾貨包括雜貨、海味、印尼食品、麵包等；食物濕貨則包括豆腐芽菜、蔬菜等。
3. 非食物乾貨包括香燭、五金、水電、配匙、中西藥、跌打、報紙等；而非食物濕貨包括鮮花、水族館等。
4. 一般房委會轄下街市的租金已包括管理費及差餉，如街市為冷氣街市，才會額外收取冷氣費。
5. 「全包租金」已包括冷氣費、管理費、雜費及差餉。