

二零零七年一月四日(修訂版本)

領匯轄下商場及街市商戶調查

領匯監察 (Linkwatch)

領匯監察(簡介)

『領匯監察』是一個跨個人及組織的獨立註冊社團，由基層工友(Workers)、兩級議會及社運界活躍分子(Activists)、學者及學界(Teachers)、公屋商戶(Commercial tenants)及公屋居民(Housing tenants)組成，主要集中關注「領匯」上市後各項與租金政策、營運措施、外判管理有關的項目，並監察政府各項私有化計劃，以捍衛基層市民大眾的權益。『領匯監察』在2005年11月成立至今，先後發表了商場廁所工調查報告及處理天水圍頌富商場加租迫遷等事件。

『領匯監察』網頁：<http://www.linkwatch.hk>

聯絡電話：8228 1125

電郵 Email：info@linkwatch.hk

領匯轄下商場及街市商戶調查

領匯監察

二零零六年十一月二十四日

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通，長期監察領匯公司的運作，並關注政府各項私有化計劃，以捍衛公民社會和基層大眾的權益。

自領匯接管房署轄下商場及街市後，上有不少報章報導關於商戶面對加租及其他租務上的問題。有鑑於此，「領匯監察」便進行調查，以便了解領匯轄下商場及街市商戶的情況。是次調查由多位大學講師及學生（包括香港城市大學、香港理工大學、樹仁學院、嶺南大學、香港大學及科技大學）所負責，資料來自問卷調查、詳細訪談、個案分析，以及對資料的解讀。

二． 調查方法

是次調查的資料多來自問卷調查及詳細訪談，該部分於二零零六年一月、二月，及七月份進行，調查範圍包括領匯轄下八個商場及街市，詳細資料如下：

	商場/街市名稱	所得問卷分佈(份數)	所得問卷佔總體的百分比
1	樂富中心商場	16	16.16%
2	黃大仙中心街市	15	15.15%
3	天水圍頌富商場	13	13.13%
4	天水圍頌富（現代）街市	15	15.15%
5	屯門安定商場	17	17.17%
6	屯門安定街市	5	5.05%

7	大窩口商場	8	8.08%
8	大窩口街市	10	10.10%

三． 調查結果

是次調查結果如下：

一、租金問題

1.1) 定租機制

就著租金的問題，以下是 99 名受訪商戶的租金資料：

表一：不同商場的租金¹

商場	每平方米租金	加幅	平均加幅
樂富中心商場	\$250 至 \$670 一平方米	4.5% - 10%	7.63%
黃大仙中心街市	\$270 至 \$900 一平方米	3% - 4.2%	3.07%
天水圍頌富商場	\$200 至 \$935 一平方米	15% - 30%	19.29%
屯門安定商場	\$95 至 \$335 一平方米	5% - 70%	20.47%
屯門安定街市	\$300 至 \$450 一平方米	7% - 11.5%	10.88%
² 頌富(現代)街市	\$660 至 \$2000 一平方米	11.8% - 53%	23.5%
大窩口商場	\$143.3 至 \$250 一平方米	1% - 15%	7.32%
大窩口街市	\$212.5 至 \$650 一平方米	1.7% - 3.6%	3%

表一資料顯示，每平方米租金最高的商戶來自頌富（現代）街市，其次是頌富商場及黃大仙中心街市商戶。加幅最高的商戶來自安定商場，加幅高達七成，其次是頌富（現代）街市及頌富商場商戶，加幅分別為 53% 及 30%。而平均加幅最高的，是頌富（現代）街市的檔戶，加幅近 24%，其次為屯門安定商場及天水圍頌富商場，平均加幅分別為 20.47% 及 19.29%。

¹ 據 99 名受訪商戶的資料而得出的租金情況

² 除頌富(現代)街市由承包商管理外，其餘街市均由領匯管理有限公司直接管轄

從以上資料顯示，可歸納以下幾個要點：

- i) 一般大眾認為加租幅度較大的商場應只是集中於領匯重點發展的商場，然而數據顯示加幅最大的商場是離市區較遠，而又非重點發展的安定商場；
- ii) 兩者雖同為重點商場，然而天水圍頌富商場的租金加幅比位於九龍市中心的樂富中心商場為高，可見加租與否與商場的位置並沒有直接關係；
- iii) 承包街市的加租幅度比由領匯直接管轄的街市（包括黃大仙中心街、屯門安定街市，及大窩口街市）為高。

從以上資料可見領匯欠缺明確的定租機制，至於承包街市的定租機制則比領匯直接承租的商場及街市更模糊。根據表一的資料，可看出頌富（現代）街市的租金較黃大山中心街市、安定街市，以及大窩口街市昂貴，而他們的加租幅度亦比由領匯直接管理的為高。如同樣是售賣燒臘的舖位，於天水圍頌富街市承租需\$2,000 一平方米，與由領匯直接管理的黃大仙中心街市而又設於出入口的\$900 一平方米，承租價相距甚遠。調查期間，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。儘管領匯強調商戶與她是「伙伴關係」，但在承租事宜上商戶全無議價能力。

除了從問卷取得的資料，以下是從領匯招股書所得的資料：

表二：領匯零售業務 (05年3月31日至05年7月31日)³

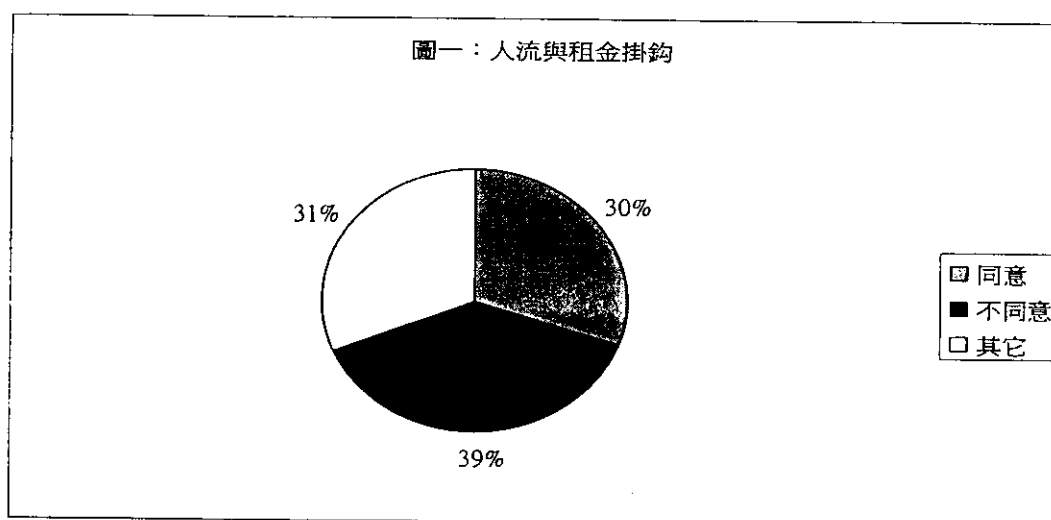
領匯零售業務	每平方米平均租金 (以領匯招股書內資料計算)
牛奶公司(包括惠康、7·11)	\$ 349.65
屈臣氏集團 (包括百佳超級市場)	\$ 365.53
宏安集團(包括新街市街市、如頌安、富康、連德、啓關、天盛、天盛等)	\$ 325.21
麥當勞有限公司	\$ 311.66
大家樂集團	\$ 322.29
美心食品有限公司	\$ 264.60
利揚投資有限公司(包括彩明、何文田街市、場街市、秀茂街市、尚德街市)	\$ 766.19
華潤零售有限公司	\$ 325.58

³ 以領匯去年上市招股書的資料計算。

中國銀行有限公司	\$	455.46
OK 便利店	\$	365.39

從表二可見，承包街市（包括萬有街市、利揚街市）的每平方米租金明顯較超級市場高。再細看表一頌富（現代）街市的租金資料與表二的資料比較，可見頌富（現代）街市的租金比萬有及利揚街市的租金更高，這也反映出領匯對轄下承包商並沒有明確的定租機制，監管制度亦欠完善。除此以外，表二亦反映出大型連鎖店的租金往往比小商戶便宜，可見小商戶於租金問題上處於不公平的狀況，致使他們很難與大型連鎖店競爭。

1.2) 人流與租金掛鈎



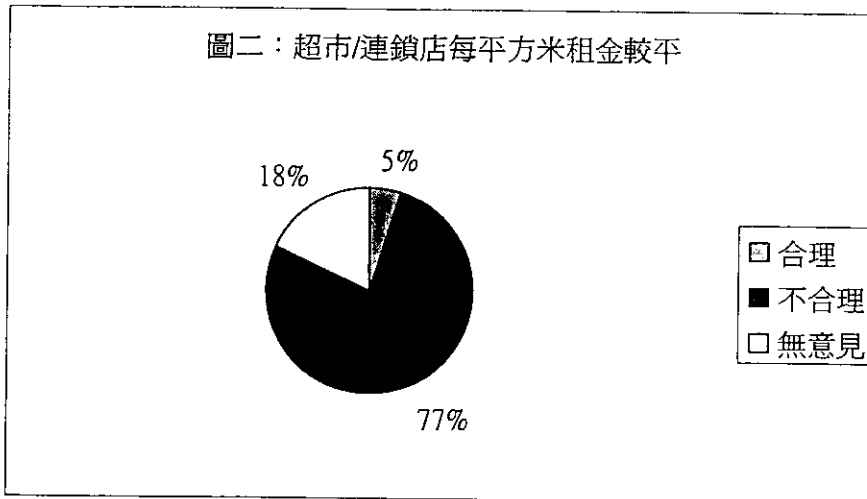
除了定租機制外，是次調查亦觸及人流與租金掛鈎的問題。從我們所得的資料中，近四成(39%)的受訪者不同意人流與租金掛鈎（圖四）。他們認為人流多亦未必能帶動生意，因居民只是路過，例如一些位於出入口的舖位，人流雖然多，但亦無助增多營業額，居民收入低也降低了他們的購買力。

1.3) 分賬計租

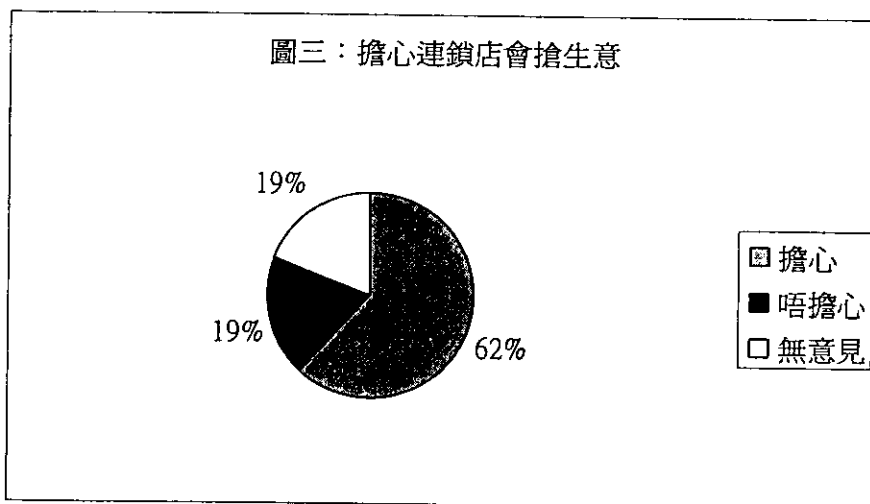
另一有關租金的問題是有關分賬計租。分賬計租是指商戶所賺得的利潤需與出租者分享固定比率，如六、四或七、三分賬。這計租方法多用於私人市場。雖然在我們受訪的九十九戶中還未引入這新方法。然而，訪談期間已有商戶表示得知其它區域的一些商戶已接到領匯以分賬形式計租的通知，領匯將於商戶的營業額中抽佣，又或者加租三成，視乎那種收租方法所獲取的租金較高，可見領匯於租金事宜上欠缺明確、透明的定租機制。

二、連鎖店壟斷

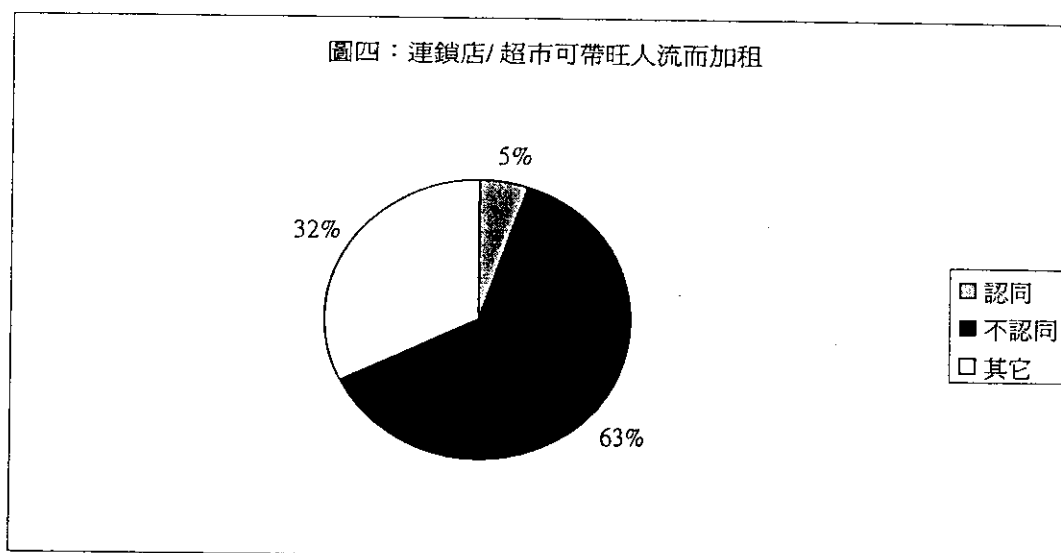
除了定租機制外，是次調查亦包括連鎖店壟斷領匯商場的問題：



調查結果顯示，近八成(77%)商戶認為超市/連鎖店每平方米租金較平是不合理的，並表示大財團是「以本傷人」，小商戶根本未能與他們公平競爭（圖二）。除了租金的不同，亦有街市豬肉檔戶投訴，超市所售的物品多種多樣，囊括蔬菜、新鮮豬肉、冰鮮豬肉、冷藏豬肉，對於街市檔戶受發牌限制而只能售賣其中一種商品非常不公平，生存空間大減。



此外，有六成二(62%)的商戶擔心超市/連鎖店會搶去他們的生意（圖三）。他們表示，在租金佔經營成本六成或以上的情況下，小商戶根本未能與大型連鎖店競爭。

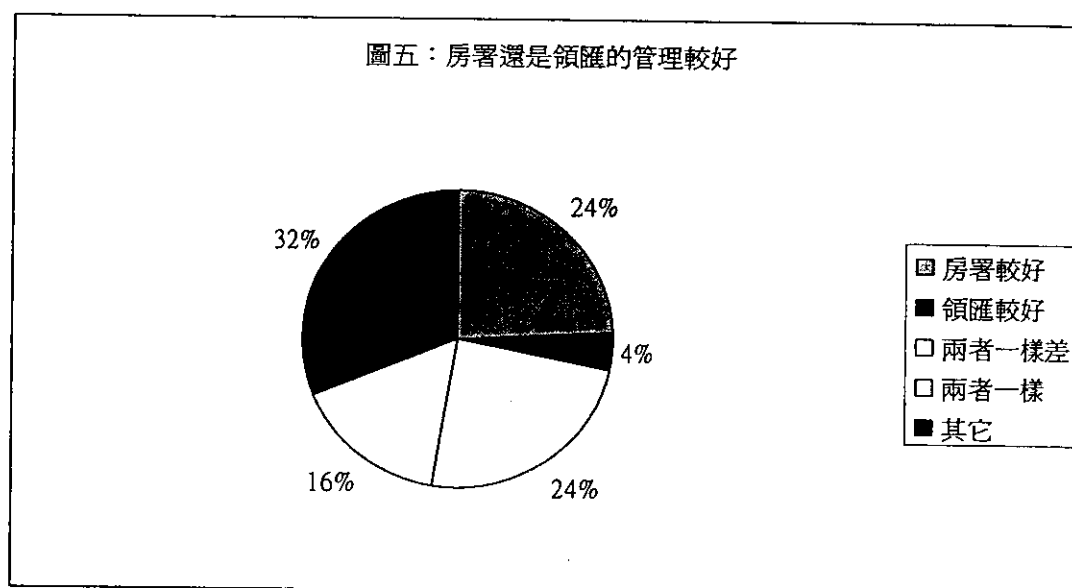


有超過六成(63%)的商戶不認同連鎖店會帶旺商場/街市人流,更不贊成領匯可因此而向小商戶加租(圖四)。小商戶表示超市及連鎖店是他們的主要競爭對手,超市/連鎖店根本未能改善小商戶的營商環境。小商戶亦擔心領匯會以連鎖店帶旺商場人流為籍口而向他們加租。

管理問題

3.1) 領匯未有改善營商環境

租務以外,商戶另一關心的問題是領匯的管理。是次調查結果如下:



逾五成的受訪者表示領匯未有作任何實質改善營商環境的配套措施(圖五)。受訪者表示,領匯的聖誕及新年佈置根本未能增加商場人流,他們更指責領匯未能回應商戶訴求,於

農曆年前夕洗擦牆壁及改善街市內的通風系統。再者，受訪者表示自領匯加租及取消了閒日商場的泊車優惠後，「商場的人流沒有增加，小商戶的生意也不見得有好轉」。其中更有近二成五(24%)的受訪者認為領匯及房署管理一樣差(圖五)，他們認為很多領匯的管理人員其實都是由房署過渡去，甚至質疑為何當初房署強行要出售公產予領匯。至於那近兩成四(24%)認為房署管理較好的受訪者投訴(圖五)，領匯一接管就加租，傾談租約時亦未能好像房署過往「有商有量」，缺乏人情味，根本未有考慮屋邨老化及居民購買力減弱的問題，亦可見領匯從房委會接管屋邨商場後只是唯利是圖，罔顧社會責任，最終犧牲了商戶居民的權益。

3.2) 對街市承包商缺乏監管

領匯除了對直接管理的商場及街市出現問題外，一些承包街市檔戶亦申訴，他們受盡承包商壓迫，但領匯無力處理，令商戶投訴無門。以下是承包街市商戶所遇到的問題：

3.2.1) 商戶未能享有與承包商對等的法律地位

街市承包商常以商戶「特許持有人」身份，強調街市商戶在法律身份上不是「租客」，而是「准許者」，故承包商對商戶的生存空間擁有最高決策權。從承包商與街市商戶所簽定的「特許合約」可見，商戶只是「特許持有人」，法定地位跟領匯與商戶簽定的「租約」為低，「特許合約」的內容只是單方面保障承包商的利益，內裡條文亦較「租約」嚴苛，好像租約可容許商戶停市七日，但「特許合約」只容許三日休市，而「租約」更容許承租人享有一個月免租期以維修舖位，「特許持有人」則沒有這項優惠。此外，商戶與承包商簽定合約時，商戶根本未能享有與承包商對等的法律地位。商戶於簽定「特許合約」時，有承包商不准商戶享有自僱律師的權利，於簽約前承包商又不給予合約的草稿與商戶，商戶於簽約時對英文版本的合約內容更是一知半解，這跟領匯轄下的直接承租人可同時獲得中、英各一份的合約不一樣。

3.2.2) 承包商可擅自更改商戶的「用途及行業」，並強迫商戶調舖

於簽定正式合約前，承包商曾與街市商戶簽定「借用合約續約申請書」。但這一文件的法律地位模糊，而其中的第四項「用途及行業」更列明乙方(商戶)只可售賣由甲方(承包商)批准之商品或服務，且申請書是由承包商單方面事前替商戶打下行業類別，使承包商可隨意收窄行業用途，商戶的自主權便因此受剝奪。

再者，承包商在沒有向商戶提供任何解釋的情況下單方面重組街市，並把商戶的舖位隨意調動，在不考慮商戶的經營條件便隨意刪減或增加某類用途及行業，導致商戶無所適從和影響生存空間。承包商更為符合新規劃，不惜透過無理加租而把街市檔戶趕走。以售賣燒臘的區先生為例，因他的檔位要改為鹵水檔，承包商向他加租五成三。但在同一街市的鹵水檔則被承包商要求搬到區先生的舖位，但鹵水檔於搬舖後的租金竟比區先生原本的租值還要便宜。當有關商戶向承包商查詢時，承包商只表示這是公司的商業決定。

3.2.3) 承包商無王管，檔戶投訴無門

領匯放權給承包商，承包商無視街市小檔戶的死活。對於無法負擔貴租的檔主，承包商不但要求檔主搬到街市內幾年也未有出租的舖位，承包商態度囂張，更公然向小商戶訓斥「有錢就租，無錢就走」。走訪期間，街市門外正張貼招租告示，表示街市正進行重組。然而，對受重組影響的檔戶，承包商不但沒有原因解釋，更於簽定「借用合約續約申請書」時任意更改商戶的「用途及行業」，使商戶被迫改行，由賣菜變賣魚，但決策過程中該名商戶並沒有被知會。受重組影響，商戶更需自己承擔搬舖的開支，包括裝修費、牌照費及增加了的租金。商戶更質疑為何鄰壁街市的租金比他們便宜的情況下，他們還需加租。根據「領匯監察」向領匯查詢所得的資料，領匯只向該承包商加租 8%，但商戶的租金加幅竟比 8% 的幅度多二至三倍。此外，於承包商管理期間，每當街市的商戶代表向該公司表達意見，該公司均以威迫及恐嚇的手段打壓商戶代表。對於商戶對承包商的不滿，房署及領匯均坐視不理，反映外判制度出現嚴重問題。

經領匯監察的質詢，領匯證實於房署管理的年代，房署是有一套計分標準以衡量會否同承包商續約，而其中街市檔戶對承包商的評分亦包括在內。然而，當領匯接管後，街市檔戶對承包商的評分則不再是續約的考慮。受訪者對此亦大感困惑，並懷疑領匯與承包商續約時會否偏幫承包商，質疑領匯的公信力。

表三：領匯轄下商戶與承包商轄下街市檔戶的比較

項目	領匯轄下商戶	承包商轄下街市檔戶
法律身分	法律身份上為「租戶」	法律身份為「特許持有人」
停市期限	容許租戶停市七日	特許持有人只容許停市三日

免租期限	享有一個月免租期以裝修舖位	未能享有免租期
自僱律師權利	可自選律師	不准自僱律師
簽約時的待遇	簽租約時可獲得中、英文合約各一份	只得英文合約，簽約前亦沒有合約草稿，簽約後數個月至一年後才取回正式合約
商戶地位	商戶可直接與領匯商討租務事宜	任由承包商宰割，未能享有與承包商對等的地位

四、商戶心聲

作為商戶，以下是他們的心聲：

一名商戶憶述，領匯本應向他加租，但因加幅度令他做不下去，最後他決定退租。退租後，他竟成功用一個較原先租值便宜的暗標投回自己的舖位。亦有已加租的安定商場商戶反映，這幾年的生意一落千丈，領匯與她商討新租約時，她把近幾年的營業帳目拿給領匯看，但領匯最後以書面回覆，說明因香港整體的經濟轉好，所以她的舖位在生意未有好轉的情況下仍要加租。陳先生在商場經營茶餐廳 20 多年，前幾年房署管理時，租金是根據經濟環境而調整的，有加有減。但領匯接手管理後，他立即收到通知書。通知書內容是講述新約要加租七成，而且沒有附上任何理由，令他感到非常不滿。陳生表示領匯的管理質素不見得比房署好，接手後商場的環境並沒有什麼明顯改變。陳生也曾經寫過投訴信和向區議員反映問題，但看不到領匯在收到有關意見後，有任何跟進工作。

通過這些例子，可看出領匯轄下商場的定租的政策不清晰，缺乏透明度，加租時亦未有考慮商戶的經營困難及該區居民的消費情況。

就超市／連鎖店是否壟斷市場的問題，有一位於樂富中心經營熟食的商戶投訴，他們曾經希望搬到商場較有利生意的舖位，但房署回覆說那些空置的舖位是留給大財團，小商戶是有錢都不可租用。領匯接管之後，此情況仍沒有改善。有黃大仙中心街市的商戶反映，領匯於合約到期仍未向商戶洽談續約事宜，並透過管理員向該名商戶表示，領匯希望把街市「改裝」，並轉租給大型超市，小商戶將不會續約。

從「領匯監察」所接到的個案投訴，引證了小商戶根本未能與大財團公平競爭。不獲領匯續租而將其舖位轉租給大財團／連鎖店的情況亦陸續出現，有關數字如下：

表四：「領匯監察」所收到的個案投訴資料：

商場/街市名稱	個案數目	當中不獲續租個案
鯉魚門廣場	6	4
樂富中心乾貨市場	20	3
啓田商場	7	3
小西灣邨商場	6	2
何文田廣場	15	處理中

就受影響的商戶所述，領匯如欲把該舖位轉租給連鎖店，過程中大部分商戶強烈反映領匯完全沒有公開發放涉及商場／街市未來發展藍圖的資訊，亦沒有足夠渠道諮詢受影響商戶的意見，而領匯通常會配以下列手段把小商戶趕走：

- i) 不續租／終止租約：領匯拒絕與商戶磋商，不理合約是否到期，只知會商戶有關終斷租約的決定，受影響商戶亦不會獲得賠償；
- ii) 長租約變臨租約：合約到期時領匯只會與商戶簽定一個月至十個月不等的臨時合約，甚至是沒有列名租用期限的「暫准證」；
- iii) 藉口「行業不合規格」：要求商戶改變所賣的貨物／行業，倘若商戶不就範，領匯不會予其續租；
- iv) 訂租無標準：增加租金至商戶不能承受的水平，以達至把小商戶趕走的目的；
- v) 升格「A場」趕走小商戶：領匯要求商戶自己掏腰包劃圖則，甚至把商舖重新裝修，以嘗試把舖位改成領匯心目中的「A場」標準。但領匯最後均以不合適／決定租給連鎖店為理由不向商戶續租。

面對大財團／連鎖店進駐屋邨商場，小商戶根本沒有條件與領匯討價還價，租戶身份毫無保障。就算願意跟領匯簽定臨時租約，商戶對於本身店舖的投資、入貨的數量、以至商舖的人手安排均未能掌握，生存空間全受制於領匯，生計大受影響。另外，有商戶投訴，與領匯就續租問題交涉期間，領匯不惜以加租達六至七成作為藉口，為求趕絕小商戶。對於領匯

要求小商戶把舖位裝修成 A 場，商戶怒斥領匯跟本未有考慮附近居民的購買能力，同一位「穿著拖鞋的師奶」於同一天在商場出入四次，商戶質疑附近街坊跟本沒有能力負擔得起 A 場的貨品，批評領匯想法不設實際。再者，當中不獲續租的商戶，他們多於 2003 年經歷 SARS，近一兩年的生意才漸有起色，領匯一接手就不與他們續約，令商戶覺得非常不合理兼不公平，「辛辛苦苦捱旺個場又要走」，直斥領匯「打完齋唔要和尙」。面對這種處境，小商戶亦感無奈，生存空間被大財團／連鎖店剝奪，但預計領匯轄下商場被大財團／連鎖店壟斷的情況將越來越普遍。

阿太於街市售賣海鮮已 25 年，見盡房署及領匯差劣的管理。由於海鮮極依賴電氣泵養活，對於售賣海鮮的她，穩定的電力供應對她非常重要。她憶述街市於關門後便由外判清潔工為街市進行大清洗。於房署管理期間，曾經因清潔工不小心打破燈泡而使她的海鮮檔的電力中斷，令她價值萬多元的海鮮全部死掉。她事後向房署投訴，而房署則向外判清潔商追討賠償。後來，外判清潔商向她賠償了六千多元，但她發現這六千多元其實是由該名打破燈泡的清潔工自己掏腰包拿出來的。經過此事後，每當清潔工不小心令電力中斷而使她的海鮮死亡，她都不敢投訴。為此，蘇太認為領匯這私營機構只會包庇外判商，而它亦不會比房署管理好。她更質疑為何領匯一接管後，街市人流未見增加時，領匯竟要加租百分之七。

四) 結論

總括而言，領匯轄下商場及承包街市的問題，主要有以下幾項：

1. 領匯訂租制度缺乏透明度，加租時根本未有理會附近居民的需要及消費力，更沒有理會商戶的可負擔能力，在經濟還未受惠於屋邨商戶時，還大幅加租；
2. 領匯厚此薄彼，大財團不但享有較便宜的租金，更可優先選擇位置較佳的舖位，對小商戶的商戶身份、生存空間非常不公平；
3. 領匯銳意把旗下商場改變為 A 場，完全忽視附近居民的需要及可負擔能力；
4. 領匯接管後，在未有改善轄下商場及街市的營商環境下還要加租，又隨意把小商戶趕坎走，漠視小商戶的生存空間；
5. 領匯監管不力，承包商無法無天，任意更改商戶的「用途及行業」，硬性強迫商戶調位，無力監督承包商是否違規。

五· 具體要求

- 1) 領匯必須確切理行「企業社會責任」，領匯管理層、公屋居民及利益攸關者(包括股東、商戶、工友)所代表三方，須盡快成立直屬董事局、獨立於領匯管理層以外的「企業社會責任委員會」，負責制定、推行和監督領匯的「企業行為守則」。而該委員會亦賦有實權，可隨時終止違反企業守則的承判商、分判商，供應商和特許經營商與領匯的合約；
- 2) 促請領匯訂立完善的「企業行為守則」，確立小商戶與領匯對等的伙伴協作關係，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；
- 3) 確保小商戶的生存空間，杜絕任何利益輸送，使小商戶可與大財團公平競爭；
- 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) 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；
- 6) 為承包商加租設訂上限，以防止承包商肥上瘦下；
- 7) 取消單一承包商制度，由領匯直接管理街市檔口；
- 8) 要求領匯定期與「領匯監察」會面，以便「領匯監察」就其管理問題作出反映，並提出改善建議。