

致：立法會人力事務委員會及房屋事務委員會聯席  
由：領匯監察 (The Link Watch)，清潔工人職工會  
日期：二零零六年六月三日

## 房屋委員會分拆出售設施後公共屋邨零售及停車場設施的提供及管理事宜和保障從事領匯管理有限公司外判服務的非技術工人的權益的意見書

「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。「清潔工人職工會」成立於2002年，會員絕大部份是公共屋邨外判清潔工友，工作主要是透過協助工友處理勞資糾紛。

### 1. 領匯出爾反爾剝削外判服務的非技術工人

自去年房委會出售公屋商場及停車場後，香港首個房地產投資信託基金正式運作。領匯投資物業組合包括180項零售和停車場設施，與全港四成人口為鄰。領匯現時是全港最大零售物業組合的單一持有人，旗下物業樓面面積約100萬平方米，可以說，誰能掌握領匯，誰就可掌控主要的零售市場渠道。領匯的影響範圍，已非一般上市公司，其營運方針、租金政策、管治文化、外判制度等，都會影響整體社會經濟民生，領匯任何既定方針及措施的變更，都必然對基層勞工及公屋居民做成衝擊。

以「外判制度」為例，管理層一般認為政策會為企業節省開支、精簡企業層級和人數，做到節流效果，卻完全無視對基層勞工的損害。「領匯監察」去年曾就領匯商場的廁所清潔工人進行調查，發現大部分工人工資每小時約14至17元，工作量大且經常被外判商無理壓榨，「工資低、工時長、福利少」成為外判下的工作特色。

領匯上市後，領匯以私人企業為理由，雖然表示工人待遇不會低於房委會的年代，但是，卻拒絕規定最低工資及標準工時。在今年6月由領匯直接批出的新合約中，領匯出爾反爾，新合約竟然低於統計處發表的季度性清潔行業每月平均工資\$4,844(每天8小時，時薪\$23.5)。

雖然在社會輿論和工會團體強大的壓力下，領匯管理層被迫作出修改。清潔工人工資回復統計處的水平，但又出現減人手，縮減夜更清潔工人工時的情況，工會接獲投訴有些商場的清潔工人減少三至兩成人手，夜更工人由過去8小時工作變為6小時。領匯更公開表示房署年代人手過多，要削減兩成半人手。

管理層為了減低成本，完全無視社會責任，製造失業及就業貧窮人口。在職工人卻又面對沈重的工作壓力。領匯完全漠視工人、租戶的意見，減工時、減人手的理據何在！

### 2. 單一承包制度，縱容承包商胡亂加租

「領匯監察」今年接獲「天水圍頌富街市小商戶」投訴單一承包制胡亂加租或轉約。承包商單方面強迫商戶簽署不對等的合約，任由承包商加租、逼遷，甚或逼令退租，無視小商戶對等談判及議價的權利。天水圍頌富商場是領匯旗下十大重點商場之一，由於領匯帶頭加租，承包商透過轉約時單方面提高租金20至50%，期間雖有立法會議員及領匯管理高層介入，但無法解決糾紛，

最後要交法庭處理，反映「單一承包制」出現非常嚴重的問題！

### 3. 領匯應成為公共企業典範

領匯作為社會企業，須認真實行「企業社會責任」。在企業社會責任之中，最重要的是訂下「企業行為守則」(Code of Conduct)。我們建議領匯管理層、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」。一套良好的社會企業行為守則，須具備下列5項基本要求：

1. 一致：制訂一套適用於評估所有供應商、承判商、分判商的企業行為守則；
2. 監察：設立一套對供應商、承判商、分判商可有效監督、考核及獎懲的機制；
3. 透明：確保領匯及外判商營商行為程序透明化，避免不合理加租及剝削勞工；
4. 仲裁：設立獨立投訴部門及仲裁上訴機制，處理企業營運引起的糾紛；
5. 溝通：領匯及外判商轄下的基層工人和小商戶，有對等和集體談判的權利。

作為香港一家具壟斷性的社會企業，要避免惡性循環的出現，必須從根本開始。領匯作為全港商場及停車場的最大擁有者，而前身為「公共資產」的企業，除了考慮盈利及股東的合理回報外，應同時建立一套具有「社會責任」的企業文化，在不得不進行服務外判時，就必須確保基層勞工、小商戶及公屋居民的權益不受剝削，為社會樹立榜樣。

最後，「領匯監察」及「清潔工人職工會」重申：

1. 反對領匯出爾反爾，沒有確保工人待遇不低於房委會年代，須設立最低工資及工時上限；
2. 確保領匯及外判商營商行為程序透明化，避免不合理加租及剝削勞工；
3. 反對領匯無視「社會企業」責任，瘋狂加租趕絕小商戶；
4. 建議領匯管理層、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」設立一套對供應商、承判商、分判商可有效監督、考核及獎懲的機制；
5. 設立獨立投訴部門及仲裁上訴機制，處理企業營運引起的糾紛；
6. 領匯及外判商轄下的基層工人和小商戶，有對等和集體談判的權利。

「領匯監察」網頁：<http://www.linkwatch.hk>

「清潔工人職工會」網頁：<http://www.hkwwa.org.hk>