

2017年6月

## 不同零售渠道出售的新鮮食品之價格調查 調查結果摘要



第1頁

SYSTRA  
MVA

## 目錄

1. 調查目的及方法
2. 不同零售渠道之間的價格比較
  - 整體法
  - 鄰近差別法
  - 鄰近排名法
3. 食環街市中食品價格與街市租金的關係

第2頁

SYSTRA  
MVA

# 1.



調查目的及方法

SYSTRA  
MVA

第3頁

## 調查目的

- 比較及分析於食環街市與其他三種零售渠道新鮮食品的價格的差別

食環街市	領展街市	超市	鄰近新鮮食品零售點
------	------	----	-----------

- 觀察食環街市的食物價格與檔戶租金之間的關係

SYSTRA  
MVA

第4頁

## 涵蓋範圍

### 銷售渠道

調查涵蓋22個食環街市，以及每一個食環街市附近(一般情況下在方圓十分鐘步行距離範圍內)的

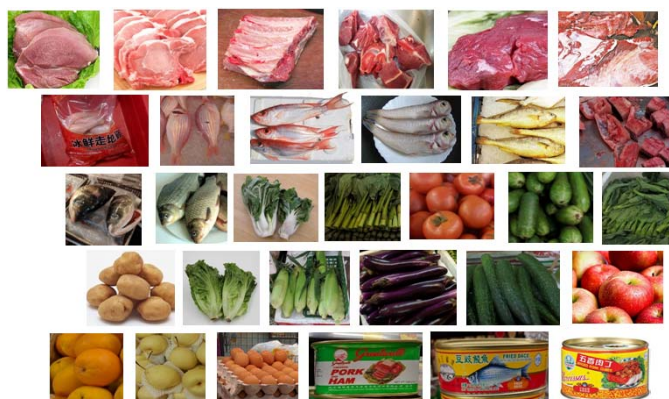
- 最多2 個領展街市；
- 2-3 個超市；以及
- 7 個鄰近新鮮食品零售點。

銷售渠道	街市/ 零售點數目
食環街市	22
- 附近領展街市	18
- 附近超市	51
- 附近鄰近新鮮食品零售點	154

## 涵蓋範圍

### 調查涵蓋31種新鮮食品

- 豬肉 (4種)
- 牛肉 (2種)
- 家禽 (1種)
- 鹹水魚 (4種)
- 淡水魚 (3種)
- 新鮮蔬菜 (10種)
- 鮮果 (3種)
- 雞蛋(1種)
- 罐頭食物 (3種)



## 調查方法

### 資料收集模式

- 採用了神秘顧客方法收集所需資料
- 確保所收集的價格能如實反映檔戶提供給顧客的真實售價
- 通過下列方法收集了零售價及單位所需資料:
  - 觀察價格標籤
  - 口頭報價 (例如豬肉、牛肉和魚)



### 調查工作

- 2016年9月5日至10月9日期間舉行
- 主要由上午8時正至上午11時15分期間進行



**SYSTRA**  
MVA

第7頁

## 調查結果

- 共收集超過一萬七千個價格紀錄。

食品類別	食環街市	領展街市	超市	鄰近新鮮食品零售點
豬肉	1,212	420	274	276
牛肉	131	41	10	16
家禽	194	50	187	54
鹹水魚	1,118	261	54	62
淡水魚	430	168	48	44
新鮮蔬菜	4,747	1,608	589	1,476
鮮果	909	426	1,014	368
雞蛋	270	137	127	111
罐頭食物	136	86	408	256
小計	9,147	3,197	2,711	2,663
合共	17,718			

**SYSTRA**  
MVA

第8頁



## 不同零售渠道之間的價格比較

SYSTRA  
MVA

第9頁

## 資料分析的三種方法

三種不同的資料分析方法

整體法

鄰近差別法

鄰近排名法

SYSTRA  
MVA



第10頁

## 整體法

### 整體法

- 就食品於四種零售渠道中每一種渠道的整體平均價格作出比較。

食品類別	食品項目	平均價格（港幣／斤，除非另外說明）			
		食環街市	領展街市	超市	鄰近新鮮食品零售點
豬肉	新鮮瘦肉	50.0	45.5	50.3	44.0
	新鮮豬扒	53.0	51.5	54.9	50.6
	新鮮一字排骨	65.7	64.8	66.3	61.8
	新鮮西施骨	52.1	49.0	57.4	49.0
牛肉	新鮮牛肉	97.4	97.3	146.7	102.9
	新鮮牛腩	88.2	80.0	122.9	97.9
家禽	冰鮮雞	36.2	34.2	30.3	27.4
鹹水魚	紅衫魚	51.4	60.2	74.9	56.9
	木棉（大眼雞）	85.0	80.0	103.0	61.6
	馬頭	47.7	50.5	68.0	39.6
	黃花	50.1	53.8	69.4	50.2

 價格最高  
 價格最低

第11頁

SYSTRA  
MVA

## 整體法

食品類別	食品項目	平均價格 （港幣／斤，除非另外說明）			
		食環街市	領展街市	超市	鄰近新鮮食品零售點
淡水魚	鮭魚腩	39.0	37.3	42.9	40.2
	大魚頭	45.7	44.9	52.2	50.3
	鯽魚	31.7	29.0	42.2	32.7
新鮮蔬菜	白菜	11.3	10.2	17.5	8.8
	菜心	12.0	10.7	16.5	8.3
	蕃茄	10.3	9.3	12.0	8.7
	節瓜	9.5	8.4	11.4	7.2
	芥蘭	12.1	10.7	15.8	10.4
	薯仔	8.5	7.1	10.1	6.6
	唐生菜	10.9	9.2	18.4	7.9
	粟米（*）	6.0	5.3	4.9	3.6
	茄子	10.5	9.2	14.6	8.3
青瓜	10.9	10.0	13.1	7.4	

（\*）平均價格以港幣／個為單位

 價格最高  
 價格最低

第12頁

SYSTRA  
MVA

## 整體法

食品類別	食品項目	平均價格 (港幣/斤, 除非另外說明)			
		食環街市	領展街市	超市	鄰近新鮮食品零售點
鮮果	蘋果 (*)	4.8	4.4	4.4	4.2
	橙 (*)	4.8	4.3	4.7	3.8
	雪梨 (*)	2.9	2.8	2.6	2.2
雞蛋	雞蛋 (*)	1.3	1.2	1.3	1.0
罐頭食物	火腿豬肉 (*)	12.3	11.9	12.4	11.8
	豆豉鯪魚 (*)	20.4	19.6	21.7	20.5
	五香肉丁 (*)	12.9	12.5	14.1	12.5

(\*) 平均價格以港幣/個為單位

■ 價格最高  
■ 價格最低

SYSTRA  
MVA

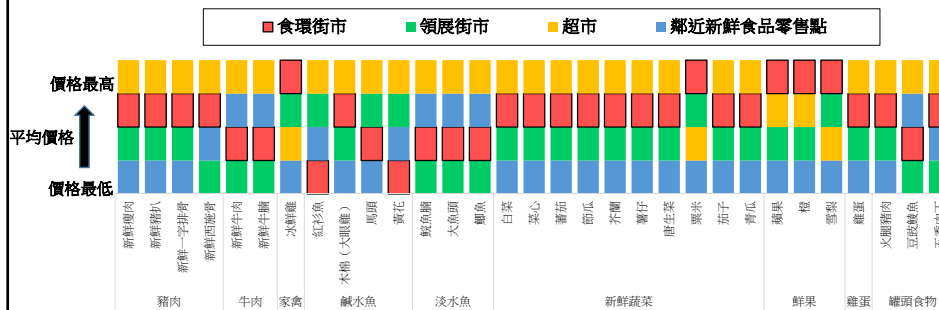
第13頁

## 整體法

● 食環街市售賣的食品價格並不是特別低。



5 種食品	• 第一名 (價格最高)
17 種食品	• 第二名
7 種食品	• 第三名
2 種食品	• 第四名 (價格最低)



SYSTRA  
MVA

第14頁

## 鄰近差別法

### 鄰近差別法

- 將食環街市的食品類別下食品項目的平均價格，逐一與鄰近其餘三種零售渠道相對應的平均價格比較。

食品類別	價格較高的渠道*		
	食環街市與領展街市	食環街市與超市	食環街市與鄰近新鮮食品零售點
豬肉	食環街市	超市	食環街市
牛肉			鄰近新鮮食品零售點
家禽	領展街市	食環街市	食環街市
鹹水魚			鄰近新鮮食品零售點
淡水魚	食環街市	超市	食環街市
新鮮蔬菜			
鮮果		超市	鄰近新鮮食品零售點
雞蛋			
罐頭食物		超市	鄰近新鮮食品零售點

\*代表此渠道售賣的食品平均價格有較多情況比對方高不少於10%

SYSTRA  
MVA

第15頁

## 鄰近排名法

### 鄰近排名法

- 根據食品項目的平均價格，為在同一鄰近範圍內的四種零售渠道排序。

價格最低 排名 1 → 排名 2 → 排名 3 → 排名 4 價格最高

食品項目	零售渠道的平均排名			
	食環街市	領展街市	超市	鄰近新鮮食品零售點
新鮮瘦肉	3.1	2.0	2.9	2.0
新鮮豬扒	2.4	2.5	2.9	2.2
新鮮一字排骨	2.8	2.8	2.3	2.1
新鮮西施骨	2.7	2.2	3.4	1.8
菜心	2.9	2.3	3.5	1.2
蕃茄	3.0	2.2	3.4	1.4
節瓜	2.9	2.4	2.8	1.9
薯仔	2.9	2.1	3.6	1.4
唐生菜	2.8	2.1	4.0	1.2
粟米	3.6	2.9	2.1	1.4
茄子	2.9	1.6	3.6	1.9
青瓜	3.1	2.4	3.3	1.3
蘋果	3.7	2.4	2.4	1.6
橙	3.5	2.4	2.8	1.4
雪梨	3.3	2.9	2.4	1.5
雞蛋	3.1	2.5	2.7	1.7

食物環境衛生署  
Food and Environmental  
Hygiene Department

7 種食品

• 價格較高

9 種食品

• 中等

0 種食品

• 價格較低

SYSTRA  
MVA

第16頁



## 價格比較結果總結

- 當跟領展街市、超市及鄰近新鮮食品零售商比較時，食環街市的食品價格不是特別低。
- 食環街市所售賣的家禽和鮮果價格最高，而豬肉、牛肉、新鮮蔬菜及罐頭食物的價格通常是屬中等水平。



## 食環街市中食品價格與街市租金的關係

## 食環街市中食品價格與街市租金的關係

- 食環街市內的不同檔戶即使以某一相同售價售賣的同一食品項目，其繳交的租金水平也有很大的差距。

食品類別	食品項目	最普遍價格	攤檔每平方米租金		
			最低	最高	倍數
罐頭食品	五香肉丁	每罐 \$ 12	\$ 242	\$ 1,050	4
...	...	...	...	...	...
新鮮蔬菜	粟米	每支 \$ 6	\$ 22	\$ 9,400	431

## 食環街市中食品價格與街市租金的關係

- 在某些個案中，即使檔戶在同一個食環街市以相同售價售賣同一食品項目，也同樣出現以上的情況。

食品項目	街市地區	最普遍價格	攤檔每平方米租金		
			最低	最高	倍數
薯仔	西區	每斤 \$ 8	\$ 166	\$ 472	2.8
	九龍城區	每斤 \$ 8	\$ 403	\$ 793	2.0
	大埔區	每斤 \$ 10	\$ 192	\$ 8,170	43

