



Community Development Alliance

社區發展陣線

聯絡地址：天水圍天悅邨悅貴樓地下 12 室 電話：3482 0622 電郵：cda.tsw2008@gmail.com

天水圍社區發展陣線回應領展房地產投資信託基金 出售分拆自香港房屋委員會的物業

2005 年政府出售房署商場、停車場、街市等公共資產於領匯(現稱領展)，令市民日常生活、消費購物識識相關的管有權同營運權，都交由市場決定。在沒有其他相同實力的競爭者出現下，領匯成為唯一壟斷者。

在多次行動，民間要求保留天耀街市，亦成立了天耀街市關注組，但領匯在力排眾議的情況下，天耀街市依然於 2016 年堅決閉幕，改裝為商場。讓居住於天慈及天耀的街坊，尤其是長者，在極之不便的情況下，被迫步行至天盛街市。而在缺乏競爭經營者的情況下，以監察公營街市發展聯盟(下稱聯盟)，於 2019 年 1 月所做的物價調查¹發現，天盛街市平均物價，較鄰近有食環署街市的地區元朗，分別貴於元朗的大橋街市 28%及貴於元朗的同益街市 43%，亦同時天盛街市亦成為全天水圍物價最貴的街市。

2017 天澤街市同是由領匯外判公司管理，先以加租 60%² 迫走小商戶，再在裝修後，兩層變一層，檔戶數目由約 150 檔減至 58 檔。而再跟據聯盟於 2019 年 1 月的物價所得知，天澤街市，分別貴於元朗的大橋街市 17%，及貴於同益街市 35%。令天水圍北面的居民，尤其以天澤同天恆的街坊，被迫選擇跨區買餸，以減輕購買新鮮食材的消費壓力

天水圍於 2017 年，曾有團體成功申請在擁有領展業權的屋邨地方舉行為期 2 個月的假日墟市，售賣蔬菜、冷凍肉類及乾貨等，可是其他地區如東涌、深水埗、觀塘等申請場地營辦時遭領展反對而未能成功申辦墟市，我們團體要求領展交代反對與否的準則，以及當中房署如何發揮應有角色，以協助推動有利民間的活動。

同時，我們亦見到領展將民生設施逐步拆售，早前領展將 17 項民生設施拆售予基滙資本，隨即出現翻新裝修小商戶退場以及濫收管理費的問題，本團體十分憂慮拆售的模式將逐步擴展至欠缺公營設施的區域，特別是新市鎮地區，令壟斷問題更為嚴重。

¹ 監察公營街市發展聯盟，東涌及天水圍街市物價比較及新街市意見調查發佈會，詳見節錄內容

² 領展翻新天澤街市 狂加租逼走 60%商戶，蘋果日報 2016 年 12 月 27 日

<https://hk.news.appledaily.com/local/daily/article/20161227/19877982>

天水圍居民已受夠領展的壓迫，我們要求：

- 1) 回購領展出售的街市，「賣一個買一個」，確保屋邨街市用得其所。
- 2) 根據《房屋條例》第 4 條（1）關於房屋委員會的一般權力及職責，條文內容指出，委員會要確保為公屋住戶「提供房屋及委員會認為適合附屬於房屋的零售設施」，
- 3) 促請政府積極研究回購領展方案，特別在一些迫切的地區如新市鎮，回購街市或商場，買回民生，回應居民生活需要。理行當年房委會承諾為居民提供「適切設施」的承諾

監察公營街市發展聯盟，東涌及天水圍街市物價比較及新街市意見調查發佈會，節錄內容

1. 物價調查

a. 物價調查概況及目的

在 1 月 28 至 29 日期間，分別在東涌、荃灣、天水圍及元朗進行物價調查，並與居民討論後抽取了 9 款比較平民及常用的食材，與就近有設有食環街市的區域進行物價調查。食材分別是寧夏菜芯(斤)、無骨五花腩(斤)、泰國蛋(隻)、新奇士橙(個)、牛肉(斤)、薑(斤)、蒜頭(3 個)、巴西雞翼(磅)、硬豆腐(磚)。透過跨區比較新市鎮及其就近有食環街市的區域物價調查，了解設置公營街市對平抑當區物價的成效。

c. 物價調查結果

i) 天水圍及元朗街市物價比較

食材/ 區域	天水圍及元朗街市物價比較									天水圍及元朗 整體差額
	天水圍						元朗			
	T-Market	天澤街市	天恩街市	天瑞街市	天盛街市	整體	大橋	同益	整體	
\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	
菜類										
寧夏菜芯(斤)	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	12.0	11.3	11.7	37.3%
蒜頭(3 個)	3.0	5.0	1.3	5.0	6.0	4.1	8.3	5.3	6.80	(39.7)%
薑(斤)	12.0	16.0	12.0	12.0	16.0	13.6	16.7	16.0	16.3	(16.6)%
鮮肉類										
無骨五花腩(斤)	84.0	48.0	52.0	58.0	48.0	58.0	52.3	53.3	52.8	9.9%
牛肉(斤)	98.0	200.0	/	80.0	240.0	154.5	140.0	90.7	115.4	33.9%
凍肉										
巴西雞翼(磅)	22.0	22.0	22.0	25.0	23.0	22.8	21.7	19.0	20.4	12%
生果										
新奇士橙(個)	8.8	5.0	8.3	9.0	9.3	8.1	6.3	6.1	6.2	30.1%
乾貨										
泰國蛋(隻)	2.4	1.5	1.5	1.5	2.5	1.9	1.1	1.0	1.1	72.7%
硬豆腐(磚)	5.0	5.0	5.0	4.5	5.0	4.9	5.0	4.5	4.8	2.1%
總額	251.2	318.3	118.0 (註 1)	211.0	365.8	283.8	263	207.2	235.3	

註 1：沒有牛肉

- 最貴
- 最平
- 差額最大的食材

就以上圖表所示，整體而言，天水圍所有街市 9 款食材平均物價為\$283.8，而元朗則是\$235.3。天水圍比元朗貴 2 成 (20.6%)。其中蛋貴 7 成(72.7%)，其次為菜貴近 4 成(36.7%)，牛肉貴超過 3 成 (33.8%)，

天恩街市沒有出售牛肉。而 9 款食材中，當中有 6 款食材食環署街市同益街市較為便宜，領展街市有 5 款食材是最貴。最能買平餸的街市為同益街市，最貴是天盛街市。