

# 領匯轄下商場及街市清潔 工友生活處境調查

領匯監察 清潔工人職工會

**2010年6月14日**

## 1. 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，均受到長遠的影響。「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，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。

等待多年的最低工資條例快將通過，屆時特區政府將公布法定最低工資的水平，可是政府及臨時最低工資委員會過去均表示，最低工資不保證能為維持基本家庭生活。另一方面，商界又表示最低工資過高將引致失業率上升，影響香港競爭力。自由黨張宇人更在早前更一度提出最低工資訂在 20 元水平，引起社會嘩然。有關言論，正反映政府和商界意圖訂立一個不能保障基本家庭生活的最低工資水平。

現時很多國家在制訂最低工資水平時，均參考國際勞工組織所訂定的國際勞動標準，包括工資、工作時數、生活開支、社會保障福利、經濟發展需要及國家生產力等。有鑑於此，「領匯監察」希望透過是次調查，了解現時領匯轄下商場及街市的外判清潔工友的工資水平和每天工作時數，並探討他們現時的工資是否能足夠養活自己及家人。

## 2. 調查方法

是次調查於二零一零年五至六月期間進行。調查剔除了港島區的商場及街市，集中調查了分佈在九龍及新界各區共 56 個領匯轄下商場及街市（表一），並以問卷的形式訪問了 153 名清潔工友。表一可見每區所得樣本所佔的百分比：

表一：各區調查商場及其樣本分布比率

| 地區  | 商場及街市名稱 | 公司名稱         | 各區樣本所佔比率 |
|-----|---------|--------------|----------|
| 大埔  | 廣福商場    | ISS (服務系統清潔) | 3.92%    |
|     | 富亨商場    | ISS (服務系統清潔) |          |
|     | 富善商場    | ISS (服務系統清潔) |          |
|     | 運頭塘商場   | ISS (服務系統清潔) |          |
|     | 太和商場    | ISS (服務系統清潔) |          |
| 沙田  | 瀝源街市    | 根記           | 4.58%    |
|     | 禾輦商場    | 根記           |          |
|     | 美林街市    | 英華           |          |
| 馬鞍山 | 頌安商場    | 時運           | 7.19%    |

| 地區     | 商場及街市名稱  | 公司名稱            | 各區樣本所佔比率 |
|--------|----------|-----------------|----------|
|        | 頌安萬有街市   | potat Storecare |          |
|        | 耀安商場     | 時運              |          |
|        | 耀安萬有街市   | potat Storecare |          |
|        | 恆安商場     | 時運              |          |
| 西貢及將軍澳 | 尚德商場     | 惠康              | 6.54%    |
|        | 厚德商場     | 惠康              |          |
|        | 厚德萬有街市   | 寶達清潔            |          |
|        | 景林商場     | 惠康              |          |
|        | 寶林商場     | 惠康              |          |
|        | 寶林街市     | 泉源              |          |
|        | 彩明商場     | 惠康              |          |
| 觀塘     | 平田商場     | 寶達清潔            | 21.57%   |
|        | 廣田商場     | ISS (服務系統清潔)    |          |
|        | 德田商場     | ISS (服務系統清潔)    |          |
|        | 啓田商場     | ISS (服務系統清潔)    |          |
|        | 順利商場及街市  | 力新              |          |
|        | 寶達商場     | 力新              |          |
|        | 寶達街市     | 城市清潔            |          |
|        | 秀茂坪商場    | 力新              |          |
|        | 秀茂坪街市    | 利揚環保清潔          |          |
|        | 翠屏商場及街市  | ISS (服務系統清潔)    |          |
|        | 樂華商場     | 力新              |          |
|        | 啓業商場     | 力新              |          |
| 黃大仙    | 樂富中心     | 羅氏              | 15.03%   |
|        | 樂富街市     | 羅氏              |          |
|        | 黃大仙中心及街市 | 力新              |          |
|        | 龍翔中心     | 力新              |          |
|        | 彩雲商場     | 力新              |          |
|        | 慈雲山中心    | 力新              |          |
| 九龍城    | 何文田商場    | 莊臣              | 5.23%    |
|        | 何文田利揚街市  | 利揚              |          |
|        | 愛民商場     | 莊臣              |          |
| 荃灣     | 安蔭商場及街市  | 惠康              | 21.57%   |
|        | 石蔭商場     | 惠康              |          |
|        | 石籬商場及街市  | 惠康              |          |

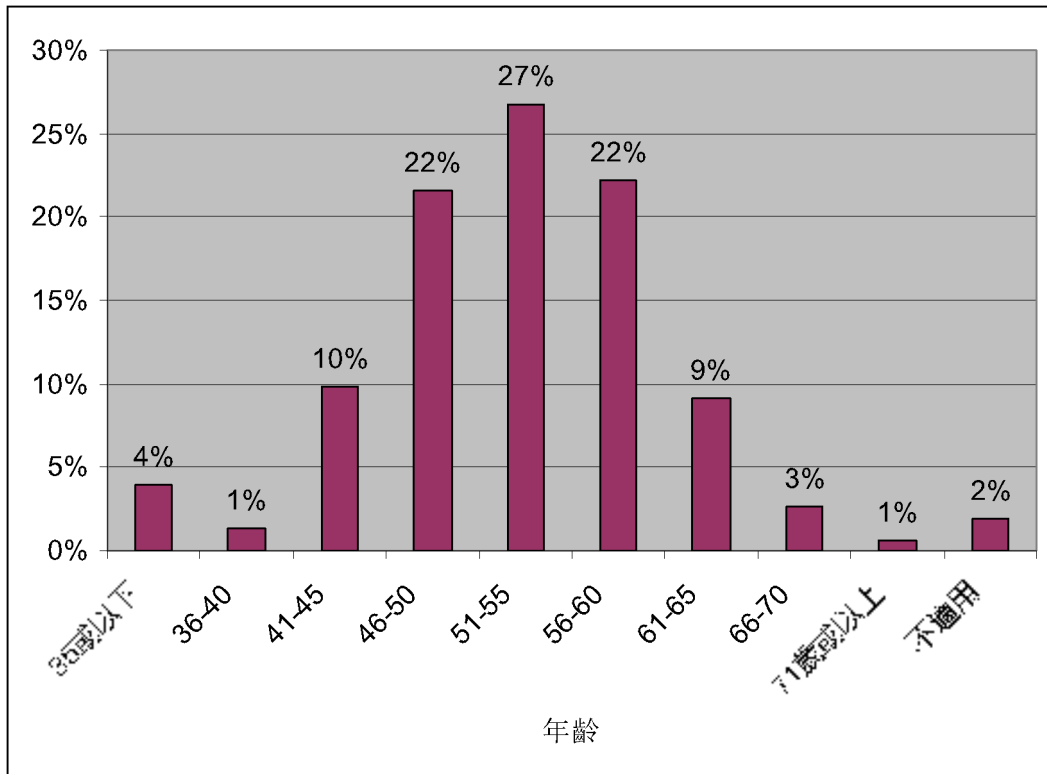
| 地區    | 商場及街市名稱  | 公司名稱         | 各區樣本所佔比率 |
|-------|----------|--------------|----------|
|       | 大窩口商場及街市 | 惠康           |          |
| 葵涌及青衣 | 葵盛東商場    | 惠康           | 1.31%    |
|       | 葵盛東街市    | 城市           |          |
|       | 葵芳商場     | 惠康           |          |
|       | 青衣長發商場   | 惠康           |          |
| 屯門    | 安定商場     | ISS (服務系統清潔) | 10.46%   |
|       | 大興商場     | ISS (服務系統清潔) |          |
|       | 蝴蝶商場     | ISS (服務系統清潔) |          |
|       | 山景商場     | ISS (服務系統清潔) |          |
|       | 良景商場     | ISS (服務系統清潔) |          |
| 上水    | 彩園商場及街市  | 莊臣           | 1.96%    |
| 元朗    | 天水圍頌富商場  | 香港工商         | 0.65%    |

就以上表一可見，這次調查的 56 個商場及街市當中，一共涉及 14 間清潔承辦商的工作條件。當中以 ISS(服務系統清潔)、惠康及力新的資本最為雄厚。就以表一資料所見，ISS 壟斷了大埔及屯門區領匯轄下商場的清潔服務。在 56 個商場及街市中，其中 14 個由 ISS 負責，佔這次調查 1/4(25%)的清潔服務。至於惠康及力新清潔，前者是新創建集團成員，而後者則為新鴻基集團的附屬公司。從表一可見，惠康清潔壟斷了荃灣區的領匯清潔服務，56 個商場及街市中佔了其中 12 個，佔這次調查的 21%。而力新清潔則集中在黃大仙及觀塘一帶，為 56 個商場中的其中 9 個提供服務，佔這次調查的 16%。

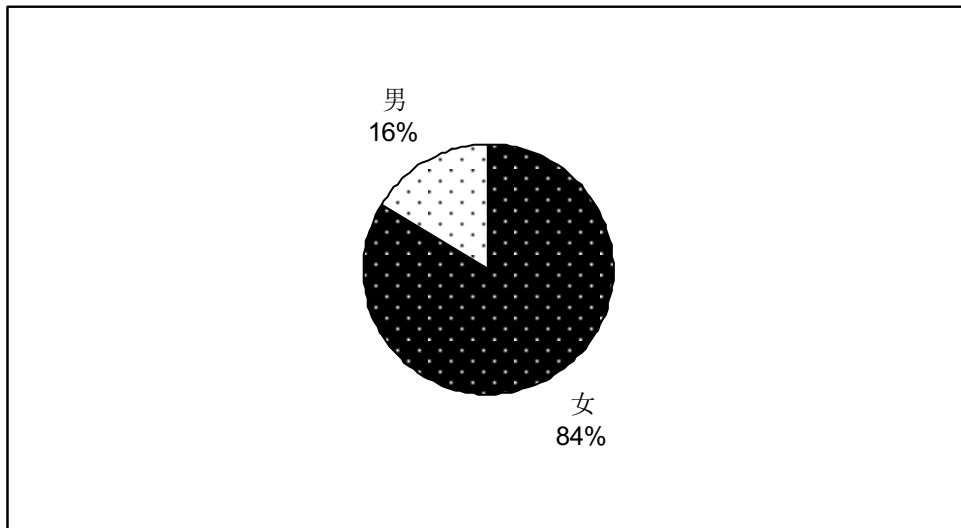
### 3 · 樣本特徵

除了以上各區的樣本分佈，以下這次調查所得樣本的年齡及性別分佈。從圖一可見，樣本多集中在 51—55 的年齡層，佔整體 26%。其次是 46—55 及 56—60 歲的工友，兩者各佔整體的 22%。這次調查中，有 128 名女清潔工友，佔總人數 84%，餘下的 25 人為男性，佔總人數 16%。

圖一：樣本的年齡分佈



圖二：樣本的性別分佈



#### 4 · 分析結果

##### 同工唔同酬，工資低處未算低

一般而言，領匯轄下的外判清潔工分兩更制，早更由上午7時至下午4時或5時半不等，中間有1至2小時的午膳時間，視乎不同公司的要求，但工作時數多是8小時，最高為9.5小時。夜更清潔工則由下午4時至5時開始工作，至晚

上 10 至 11 時不等，工作時數約 5 至 6 小時。

雖然領匯已跟大部份的清潔承辦商在去年 7 月至今年 3 月期間陸續轉換合約或續約，而清潔外判商亦跟隨全港行業的季度工資作出調整，但工友仍未受惠於這次調整，同工不同酬的情況依然存在。在同一地區跟同一清潔公司工作，月薪也有差距，以大埔區的商場為例，它們均由 ISS (服務系統清潔) 負責清潔，工友時薪可由 \$25.5 降至 \$18.8。

這次調查發現，領匯的清潔工友最高時薪為順利商場及街市的工友，最高時薪是 \$29.1，最低時薪是富亨商場的工友，承辦商是 ISS，工友時薪只有 \$18.8，就連張宇人所建議的 \$20 都沒有，可說是低處未算低了。再者，最高工時與最低的相比，差距竟達五成五，反映同工不同酬的情況嚴重，而領匯也沒有監督旗下的承辦商。在一眾受訪者中，他們的平均時薪亦只有港幣 \$24.4，完全不足夠應付日常生活。

表二：調查的最高及最低時薪

| 屋邨      | 公司名稱         | 月薪 (HK\$) | 工作小時 | 時薪      |
|---------|--------------|-----------|------|---------|
| 順利商場及街市 | 力新           | 5300      | 7    | \$29.12 |
| 富亨商場    | ISS (服務系統清潔) | 4500      | 8    | \$18.75 |

在富亨商場的工友表示，ISS 會因應不同工友的特徵而個別調節薪金。如工友年齡超過 65 歲，該公司會主動要求工友接受低工資、削減假期及不可要求分發「下欄」（即變賣商場紙皮所獲得的額外收入），以至工友需每月工作 30 天，公司可能涉及違規，工友亦未能得到合理的待遇。

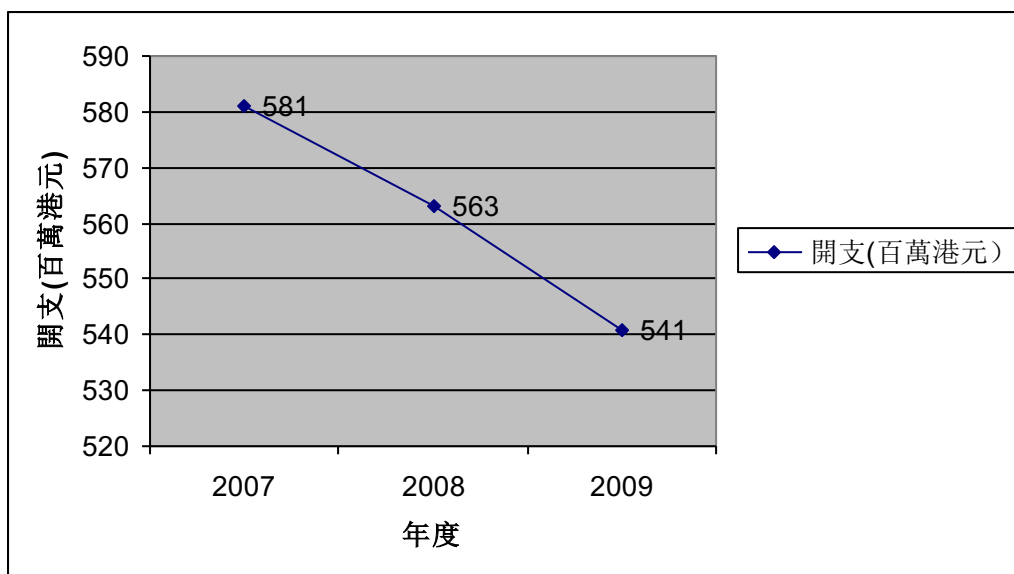
儘管在表二的力新清潔在順利商場給予工友較高的時薪，但在同一商場當夜更清潔的，時薪則降至 \$25，同工不同酬的情況非常明顯。同屬力新負責的啟業商場，日更清潔(\$25.5)與夜更清潔(\$21)的時薪亦相差 21%，可見清潔工的時薪低處未算低。除了力新清潔，同樣被發現日更與夜更清潔同工不同酬的商場亦包括由 ISS 負責的翠屏商場、太和商場、安定商場、大興商場、蝴蝶商場、山景商場，還有由惠康清潔負責的石籬商場，及由莊臣負責的彩園商場。當中差距最大的是莊臣負責的彩園商場，日更(\$25.6)與夜更清潔(\$20.5)，時薪相距達 25%。

### 涉嫌違法，每星期例假被扣掉？

領匯為求節省管理成本，上市後不斷縮減物業管理人費用、保安及清潔開支。從圖三可見，自 2007 年起，領匯漂亮的業績背後，有多少基層工友的權益

包括保安及清潔工卻被犧牲？

圖三：領匯年度物業管理人費用、清潔及保安的開支



資料來源：領匯年報([http://www.thelinkreit.com/tc/investor/fin\\_reports.asp](http://www.thelinkreit.com/tc/investor/fin_reports.asp))

根據圖三的數據，可知道領匯為求節省成本，每年均降低清潔承辦商的投標價格。各清潔商為保障自身利潤，不惜犧牲工友權益，甚至涉嫌以身試法，剝奪工友每星期的例假。除了剛才提及富亨商場個案，屬荃灣、葵涌一帶的清潔商—惠康清潔，在其負責的安蔭商場及街市、石蔭商場、石籬商場、大窩口街市、葵盛東商場及葵芳商場，受訪者均表示公司不定期的要求他們每月工作多於 26 天，不但未有支付加班費，亦不會事後補假以補償他們的工作成本，變相剝奪工友每星期一日，每月四天的工作例假。除了這屬新創建集團的惠康清潔，負責葵盛東街市的城市清潔也有同樣的情況。再者，壟斷了屯門領匯商場的 ISS，也因聘請替假工不足而要求其商場的清潔管工充當普通工友的替假。ISS 不但要求管工們每天在區內穿梭往來，處理不同商場的大小事務，必要時也需他們到區內其它商場充當替工，可謂為求利潤而無所不用其技。

清潔商為求確保自身利潤，有的要求工友無贖加班及剝奪假期，而剛投得樂富中心的羅氏清潔，則懷疑因人手過剩而強迫工友放假。受訪工友表示，開工不足的情況嚴重。雖然他們的時薪能達到平均水平，但他們每月均被迫放假，包括每月例假在內，被迫放假日數由 4 天到 10 天不等，致使每月實收工資不足 \$5000。受訪工友均表示，因開工不足而變相扣減人工，令他們的生活頓入困境。

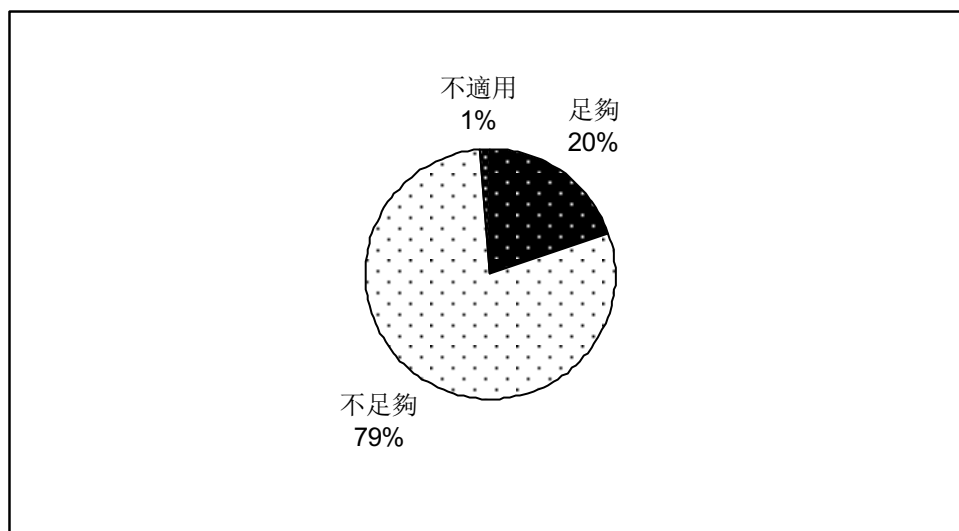
### 時薪 \$24 蚊，工資不足點養家？

就以上領匯清潔工所受到同工不同酬，以及假期被無理增多或減少，引致工

資變相被扣減等情況，以下是受訪者在工資每況愈下的生活處境。

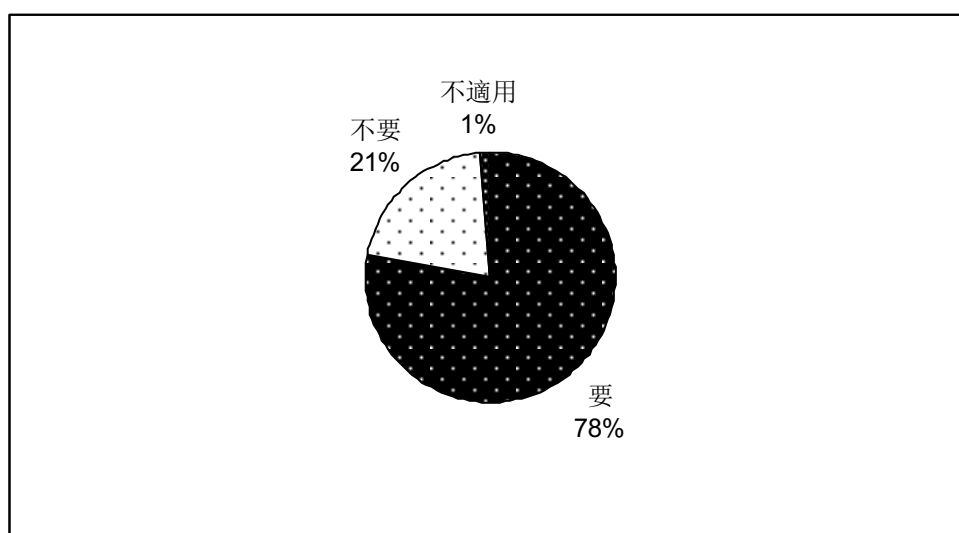
在 153 名的受訪者中，除了 2 名受訪工友沒有回答外，差不多 8 成的被訪者 (121 人)均表示收入不足夠應付日常生活開支【圖四】。

圖四：收入是否足夠應付日常生活開支?



在 153 名的受訪者中，除了 2 名受訪者外，78%(即 119 人)表示他們需要供養家人，只有 21%(32 人)不需要供養家人【圖五】。

圖五：受訪者是否需要供養家人?



從表三可見，在 153 名受訪者中，近 9 成的工友在工資不足的情況下，他們仍需供養家人。這反映了工資不足養家的情況非常普遍，也表示這群低收入工友一直以來均過著足襟見肘的生活。因此，立法制定最低工資，及提高工資水平至



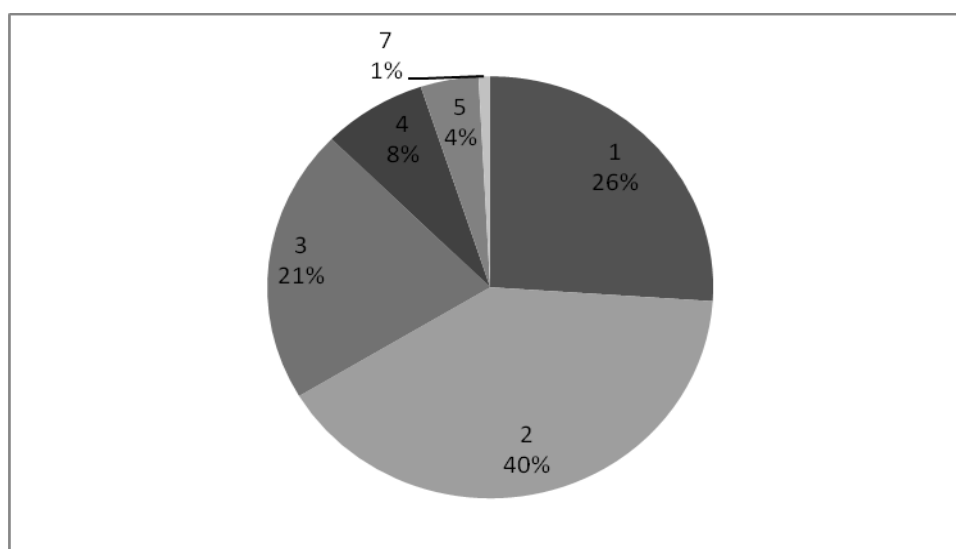
能維持基本家庭生活是必要的。

表三：工資不足應付生活而又需養活家人的狀況

| 需要供養家人? | 足夠應付生活?    |             |           | 總計  | 百分比     |
|---------|------------|-------------|-----------|-----|---------|
|         | 足夠         | 不足夠         | 不適用       |     |         |
| 要       | 11 (36.7%) | 107 (88.4%) | 1 (50.0%) | 119 | 77.78%  |
| 不要      | 19 (63.3%) | 13 (10.7%)  | /         | 32  | 20.92%  |
| 不適用     | /          | 1 (0.8%)    | 1 (50%)   | 2   | 1.31%   |
| 總計      | 30         | 121         | 2         | 153 | 100.00% |
| 百分比     | 100.00%    | 100.00%     | 100.00%   |     |         |

在 153 名的受訪者中，78%(即 119 人)表示他們需供養家人。而在這批需供養家人的受訪者中，有 4 成工友需一人供養 2 名家庭成員。其次便是一人需供養另一名或另三名成員，百分比分別為 26%及 21%。受訪者中最多的需一人供養 7 名成員，有關各成員人數的百分比，可參閱【圖六】。

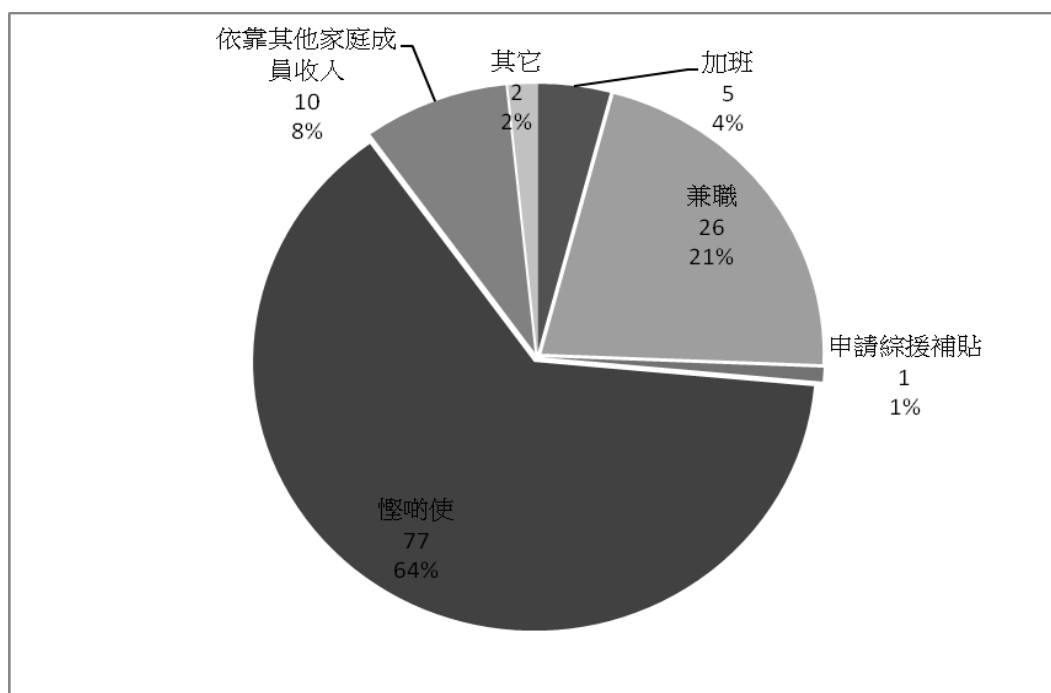
圖六：需供養家庭成員之人數



### 入不敷支的應付方法

從以上資料可見，一名清潔工需供養另外一至三名家庭成員的情況十分普遍，這也印證了為何有近 8 成的工友表示入不敷支。對於基層工友而言，面對生活艱難的現實，有 64%的受訪者反映他們會節衣縮食，所謂「慳啲使」。另外 25%的受訪者表示他們會加班或兼職，需依靠其他家庭成員幫補家計的有 8%。在 121 名人不敷支的被訪者中，只有 1%的工友需申領綜援以補助生活。

圖七：人不敷支的應付方法



就以上位受訪者表示以加班或兼職的方式應付人不敷支的情況，除了當中受訪者的資料不適用，以下是他們每天在正職以外加上兼職或加班的總工作時數，工作時數由 9 小時至 17 小時不等；當中每天工作達 12 小時或以上的工友竟高達九成五(95.5%)，其中超過四成(41%)受訪工友每天工作 15 小時，可見其工作時數實在令人吃驚。事實上，不少受訪工友均透露為了生活，都會在同一個工作地點連續做兩更清潔工，即由早上 7 時工作至晚上 11 時 (扣除食飯)，每天工作 15 小時，可是換來的工資只有 9000 餘元。

表四：加班與兼職者每天的總工作時數

| 每日總工時 | 人不敷支的應付方法 |    |    |
|-------|-----------|----|----|
|       | 加班        | 兼職 | 總計 |
| 9.0   |           | 1  | 1  |
| 12.0  | 3         | 1  | 4  |
| 13.0  |           | 2  | 2  |
| 14.0  |           | 4  | 4  |
| 15.0  | 1         | 8  | 9  |
| 15.5  |           | 1  | 1  |
| 17.0  |           | 1  | 1  |
| 總計    | 4         | 18 | 22 |

為應付生活，工友們在每天不斷加班或兼職的情況下，撇除當中 6 名每月不定期加班或兼職的受訪者，從表五可見，雖然每月努力額外工作，可是只能多賺 \$1000 至 \$5500 元不等的工資。但他們背後所犧牲的，卻是跟子女及家人相處的時間及空間，也剝奪了他們的生活素質與自我增值的機會。

表五：加班與兼職所獲收入

| 每月可獲的額外收入   | 受訪人數 |
|-------------|------|
| \$1000-2500 | 3    |
| \$3200-3900 | 11   |
| \$4000-4800 | 7    |
| \$5500 或以上  | 3    |
| 總計          | 24   |

從以上的資料可見，工友們在入不敷支的情況下，除了「慳啲使」以外，工友們寧願透過出賣勞力，多打幾份工或不斷要求加班以增加收入；也不願申領低收入綜援以補貼生活，原因不外乎「綜援養懶人」的負面標籤吧了。由此可見，較早前張宇仁及田北辰等商家的言論不但「無知」，而且更顯「無恥」。

### 生活上各項開支比重

是次調查的目的，是希望了解現時清潔工的工資水平能否應付基本家庭生活的開支。我們除了量度受訪者需要供養家庭成員的數目外，我們也研究了他們日常各項開支的比重。根據受訪人士的意見，我們列舉了 8 項家庭的經常開支，當中包括屋租、子女教育、食物、醫療費、交通費、水電費、儲蓄以及其他，由受訪人士從最重要的一項開支依次列出。以下是首四項受訪人士認為重要的開支(平均分越低，即表示該項目更為重要)：

表六：生活上各項開支比重

| 重要性  | 開支項目 | 平均分  |
|------|------|------|
| 最重要  | 屋租   | 1.51 |
| 較重要  | 子女教育 | 1.94 |
| 重要   | 醫療費  | 2.39 |
| 不太重要 | 食物   | 2.40 |

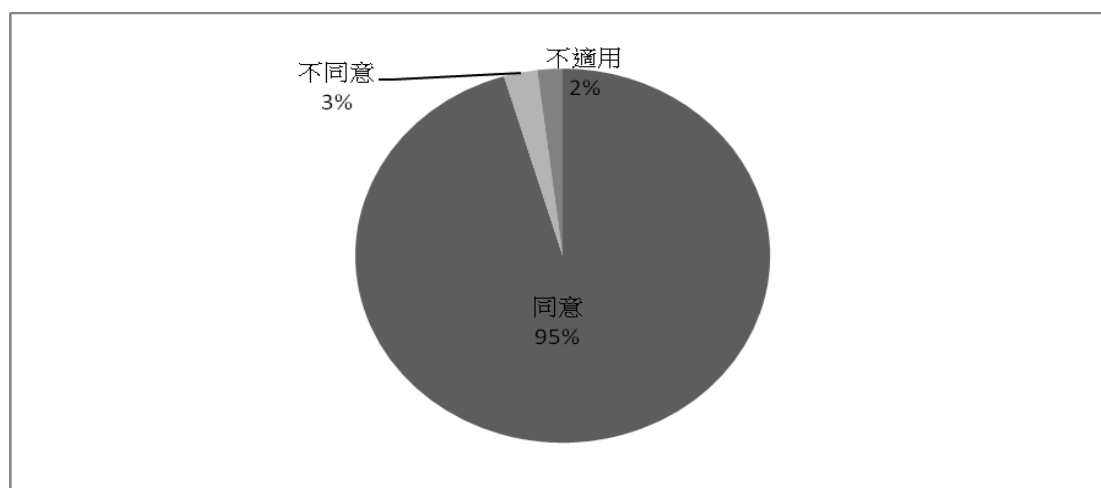
對於 73 名受訪者選擇了屋租為其家庭最重要的開支，其金額由\$900 至\$4000 不等，平均屋租為\$1895.5。對於 43 名選擇了子女教育為較重要的開支，其金額由\$500 至\$4200，平均開支為\$1837.5。至於醫療費用，受訪者均認為不是生活中

最重要的開支，萬一生病，也可在藥房購買成藥。根據受訪者的意見，家庭用於醫療方面大約\$1000 至\$2000，但不是太嚴重的情況下，都是「慳得就慳」。然而，這對於家中有長者或小孩的受訪者而言，這卻是非常重要的開支項目。對於這些家庭，用於醫療的開支則可高達\$3000 至\$5000。對於選擇了食物作為不太重要的生活開支，受訪者均表示，這些都是可以選擇的項目，即「有錢就食好啲，無錢就選平的囉」。但原來一個家庭用於食物的開支也不少，由\$2000 至\$5000 不等，平均也要\$3372.3。

### 對最低工資水平的看法

受訪工友對上述各項開支的意見，均表示單靠現時工資水平(平均時薪\$24.4)實在未能應付生活所需。從圖八可見，絕大部份(95%)受訪工友，同意立法最低工資水平為時薪 33 元，只有 3%的受訪者表示不同意。

圖八：是否同意把最低工資定在時薪\$33 的水平？



## 5 · 結論

總括而言，雖然領匯已加入工資保障運動的企業名單中，但旗下的清潔工友，根本未能追上特區政府所提倡時薪 \$26.2 的薪金要求【以 2010 年 3 月《工資及薪金總額按季統計報告》的金額計算】。領匯為吸引股票投資者，不惜把清潔服務的投標價一再壓低，在接管商場以後，清潔工友所遇到的問題亦沒有改善，以下是領匯清潔工主要面對的困境：

**同工不同酬，領匯無監管：**同工不同酬的情況於領匯旗下商場屢見不鮮。這情況經常出現於夜更工及日更工的比較，而同一間外判清潔商在不同商場或街市的工友也有相類似的情況。

**公司涉嫌違法，領匯坐視不理：**清潔承辦商為求節省成本，經常無理增加或扣減員工的例假，其中更涉及可能違反勞工條例的情況，這反映領匯根本沒有監管旗

下的外判清潔商，造成工友工資低處未算低，剝奪工友權益。

**薪金追不上市場，領匯與清潔商蛇鼠一窩：**在領匯與清潔商共同經營的外判制度下，清潔工友在工資水平上缺乏議價能力。工友的薪金水平受著領匯與不同集團所簽定的協議而有所不同，使工友們的工資水平偏低，未能應付生活所需。

**工資不足養家，生活壓力迫人：**面對比時薪\$20 還要低的工資，單靠在領匯商場當清潔根本不足一家 2 至 4 人以糊口。工友必須犧牲自己跟家人相處的時間，並透過不停的自我剝削，透過無理加班或從事兼職，才可多賺數千元以支撐家庭總開支。

**最低工資\$33，政府、領匯清潔商責無旁貸：**面對生活的壓力，工友唯有透過不斷出賣勞力而換取微薄的薪酬。而領匯及外判商也利用工友多勞多得的心理以不斷壓榨工友。在這循環不息的壓榨與壟斷，為最低工資立法是唯一的出路，政府、領匯、清潔商在此責無旁貸。把時薪定在\$33 的工資水平，才可確保工友所付出的勞力，能換來較有尊嚴的生活。

## 6 · 具體要求

「領匯監察」及「清潔工人職工會」強烈要求「領匯管理有限公司」履行「企業社會責任」：

1. 於特區政府「最低工資」仍未立法前，須嚴格執行及監管轄下外判商遵照工資保障運動的指標，確保工友至少受惠於基本工資保障的水平；
2. 在保障工人獲得合理勞動權益的基礎上，不論商場、街市或停車場等清潔，工友的工作時間應被規限於每天 8 小時，用膳時間亦須列入這 8 小時內；
3. 領匯應立即履行社會責任，取消外判承包制度。從領匯上市後的經驗可見，領匯根本無法監管旗下的清潔商。為了消除多層的剝削制度，外判制須立刻取消。
4. 在取消外判制度前，領匯須加強監督旗下外判清潔商，以確保他們不會出現同工不同酬及違反勞工法例的情況；
5. 領匯須開放旗下商場、停車場給民間團體作定期監察，以保障領匯履行「企業社會責任」；
6. 自領匯接管屋邨街市、商場及停車場後，一直無法又無力監管外判公司的運作，並引入財團造成資本壟斷，以致禍害市民。政府應立即為最低工資立法，並把工資水平定在時薪\$33 的水平。領匯、清潔商亦需執行其法，給予工友合理的工資水平。

| 附件一：受訪者每天加班或兼職狀況 |        |        |       |
|------------------|--------|--------|-------|
| 工作時數<br>(包食飯)    | 每日加班時數 | 每日兼職時數 | 總工作時數 |
| 5.0              |        | 8.0    | 13.0  |
| 5.5              |        | 3.5    | 9.0   |
| 6.0              |        | 6.0    | 12.0  |
| 6.0              |        | 8      | 14.0  |
| 9.0              | 3.0    |        | 12.0  |
| 9.0              | 3.0    |        | 12.0  |
| 9.0              | 3.0    |        | 12.0  |
| 9.0              |        | 4      | 13.0  |
| 9.0              |        | 5      | 14.0  |
| 9.0              |        | 5.0    | 14.0  |
| 9.0              |        | 5.0    | 14.0  |
| 9.0              | 6.0    |        | 15.0  |
| 9.0              |        | 6.0    | 15.0  |
| 9.0              |        | 6.0    | 15.0  |
| 9.0              |        | 6.0    | 15.0  |
| 9.0              |        | 6.0    | 15.0  |
| 9.0              |        | 6.0    | 15.0  |
| 9.0              |        | 6.0    | 15.0  |
| 9.0              |        | 8.0    | 17.0  |
| 9.5              |        | 6.0    | 15.5  |
| 10.0             |        | 5.0    | 15.0  |
| 10.0             |        | 5.0    | 15.0  |
| 10.0             |        | 5.0    | 15.0  |

## 附件二：惡劣清潔公司排行榜

| 公司名稱            | 惡行   |
|-----------------|--|
| ISS<br>(服務系統清潔) | 最低時薪\$18.8<br>每月做足 30 日<br>替假工不足             |
| 莊臣清潔            | 時薪只有\$20.5                                   |
| 惠康清潔            | 時薪只有\$21.5<br>壟斷地區清潔服務<br>扣假冇補水<br>每月工作 28 日 |
| 力新清潔            | 時薪只有\$21<br>集中黃大仙、觀塘一帶<br>形成壟斷趨勢             |