

**「領匯街市走晒樣 居民需要唔駛理」
社區行動調查**

**領匯監察
2010年10月18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。

自領匯接管房署轄下商場及街市後，「領匯監察」收到不少公屋居民及街市檔戶的投訴，領匯在沒有諮詢街市檔戶及附近居民的情況下，擅自把旗下街市改裝，漠視居民基本生活需要。在更改街市用途時，不少商戶被領匯或轄下承包商以不續租、強迫調舖及租金倍增等方式逼令結業及離場，情況日益嚴重。有鑑於此，「領匯監察」定期進行調查，以了解領匯在改裝街市時對附近居民的影響，連鎖集團進駐街市的比例及小檔戶的生存空間被受威脅的情況。是次調查由香港科技大學師生及領匯監察調查員負責，並以直接及實地調查方式進行有關調查。

2. 樣本特徵

是次調查於 2010 年 10 月 4 至 15 日期間進行，分別在港九新界各區共 43 個領匯轄下街市進行實地調查（詳見表一）。

表一：各區調查的街市名稱及所屬管理公司

地區	街市名稱	管理公司
大埔及北區	彩園	領匯
	祥華	領匯
	嘉福	佳宝
	富善	領匯
	運頭塘	領匯
屯門及天水圍	頌富	現代
	山景	領匯
	大興	領匯
	天耀	領匯
	寶田	光亮
	蝴蝶	領匯
	三聖	領匯
	建生	領匯
九龍中	麗閣	領匯

地區	街市名稱	管理公司
港島	環翠	領匯
	華貴	領匯
	小西灣	領匯
	興華	領匯
沙田	新田圍	領匯
	愉翠	歡卓
	美林	領匯
九龍東	彩雲	領匯
	慈雲山	好眼光
	黃大仙	領匯
	啓田	萬有
	廣田	好眼光
	鯉魚門	光亮
	翠屏	領匯
	德田	領匯
	寶達	太平
	順天	領匯
	順利	領匯
	順安	領匯
荃葵青	長康一	領匯
	長康二	領匯
	葵盛東	好眼光
	安蔭	領匯
	石圍角	領匯
馬鞍山	恒安	萬有
	利安	領匯
將軍澳	彩明	萬有
	景林	萬有
	寶林	萬有

就以上表一可見，這次調查的 43 個街市當中，其中 29 個(67%) 由領匯直接管理，其餘的分別為外判承包街市，當中 5 個由宏安集團(萬有)管理 (佔這次調查的 12%)，3 個由好眼光有限公司管理 (佔這次調查的 7%)，2 個由光亮有限公司管理(佔這次調查的 5%)，其餘的分別由佳寶、現代、歡卓及太平管理有限公司管理，各佔這次調查的 2%。

3. 調查結果

在屋邨中興建街市，乃房委會年代的德政之一。街市旨在為附近居民提供生活所需，當中包括鮮肉蔬菜、糧油雜貨，洋雜改衣、配匙五金、香燭紙紮、熟食小吃等。對於行動不便的長者及傷殘人士，以及位處偏遠的屋邨地區，街市的存亡直接影響該區居民的生活。而街市所能提供給居民的，除了日用品外，其中非物質的社區支援、人與人之間的關懷，也並非超級市場或大型連鎖店所能取替的。

街市空置率高企

然而，領匯在接管街市後，只為有加租潛力的商場街市進行資產增值，卻任由影響基層市民日常生活需要的街市長期空置。在這次調查的 **43** 個街市中，平均空置率是 **23%**，最高的是位於沙田半山的新田圍街市，空置率高達 **83%**，其次是深水埗的麗閣街市及葵涌的安蔭街市，空置率分別是 **64%**及 **59%**（詳見表二）。

表二：各個街市空置率

街市名稱	管理公司	總舖位數目	吉舖數目	空置率(%)
新田圍	領匯	80	66	83%
麗閣	領匯	42	27	64%
安蔭	領匯	46	27	59%
美林	領匯	63	32	51%
建生	領匯	38	18	47%
山景	領匯	85	40	47%
祥華	領匯	44	20	45%
大興	領匯	71	30	42%
葵盛東	好眼光	50	20	40%
石圍角	領匯	50	20	40%
富善	領匯	90	30	33%
翠屏	領匯	160	50	31%
長康一	領匯	42	13	31%
寶達	太平	50	11	22%
利安	領匯	58	12	21%
天耀	領匯	89	18	20%
彩雲	領匯	50	10	20%
黃大仙	領匯	50	10	20%
蝴蝶	領匯	160	30	19%
小西灣	領匯	60	10	17%
廣田	好眼光	42	7	17%
長康二	領匯	56	9	16%

街市名稱	管理公司	總舖位數目	吉舖數目	空置率(%)
寶田	光亮	52	8	15%
順天	領匯	20	3	15%
頌富	現代	58	8	14%
愉翠	歡卓	28	3	11%
鯉魚門	光亮	144	10	7%
順利	領匯	63	4	6%
德田	領匯	122	7	6%
華貴	領匯	30	1	3%
景林	萬有	61	2	3%
寶林	萬有	91	1	1%
慈雲山	好眼光	60	0	0%
啓田	萬有	83	0	0%
恒安	萬有	84	0	0%
彩明	萬有	78	0	0%
嘉福	佳宝	50	0	0%
三聖	領匯	28	0	0%

* 在計算以上空置率時，**彩園、運頭塘、環翠、興華及順安**街市均沒有計算在內，因其街市在領匯接管下經過改裝，街市已不存在。

以這次調查空置率最高的新田圍街市為例，其營商環境在領匯接管後根本沒有改善。領匯不但沒有以減租及增加配套設施等手法吸引租賃者，反而把部份街市變成迷你倉，令街市不成街市。在居民多番投訴下，領匯最近才增加燒臘及鮮魚檔，其餘行業只是各得一檔，這種獨市經營的情況更造成惡性循環，令街市的人流越來越差，出租率每下愈況。

而另一空置率高企的安蔭街市，原來共有 46 個檔位，因領匯加租及無嚴格執行街市行業規劃準則，並在管理不善的情況下，一些基本行業如雞及牛肉都沒有。街坊李太表示：「街市內無雞又無牛，魚、豬肉類只得一檔，樣樣獨市經營，貨品無得比較，而且價錢又唔平，街坊寧願搭車去荃灣同石蔭食環署街市買餸，真係嗰班行得唔好嘅老人家，無辦法先至被逼留底係度買！」

圖一：麗閣街市，空置率達 64%，街市十室九空



圖二：山景街市，空置率達 47%。街市十室九空，就連領匯的招租廣告也有點脫色。

領匯肆意改動街市功能

這次調查中，我們發現領匯非但沒有積極改善街市的營商環境，反而更改街市用途，甚至一刀切的把街市除去。在選取的樣本中，其中**9個街市**(佔這次調查的**20.9%**)均發現有關情況。除了上述新田圍街市被改為迷你倉外，其中彩園街市被改作補習社，三聖、環翠街市則改成酒樓及茶餐廳，順天及順安街市被改為老人院。此外，領匯更引入百佳廣場、惠康及日本城等大型連鎖店以取代原來的興華街市及運頭塘街市，這種情況亦越來越普遍。領匯在更改用途前，不但未有通知檔戶，更從未諮詢居民意見；領匯肆意改動街市用途，卻又未能切合該區居民需要，與其所標榜的「企業社會責任」背道而馳。

右圖三：部分順天街市現正改建為護老中心，該中心亦快將開業



又以觀塘順安街市為例，據街坊及商戶反映，領匯在未有顧及附近居民需要的情况下，不但把整個街市刪除並改建為老人院，就連商場大部份舖位亦同樣改建成老人院；商場餘下的舖位有**5間**已租給華潤超市，仍在營業的只有**5間**商舖。然而，華潤超市在進行內部裝修期間，不惜破壞了原本街市的建築結構，把原本建築物的鋼筋拆去。事件及後被房署發現，該工程因涉嫌影響樓宇結構，故超市拖延至今仍未能開業，致使該區居民造成不便。

連鎖店壟斷銷售，直接打擊小商戶公平競爭的機會

在這次調查中，共有**31個街市**(佔這次調查的**72.1%**)面對在街市內或在周邊的連鎖店競爭。領匯上市後揀選了**26個**商場及街市，例如天耀、麗閣、禾輦、德田等，以分階段進行翻新商場及街市工程。在過去五年來，領匯不斷引入不同類型的連鎖店，當中包括佳寶食品超級市場、大昌食品超級市場、波仔微波爐食品、吉之島超級市場等與街市檔戶直接競爭。過去本組織亦曾發表有關領匯引入了不少食肆、超市、便利店、家品等大型連鎖店的調查報告，大大削弱小商戶的生存空間。

圖四：環翠街市現已改建為福囍海鮮酒家，並在其中分拆成為福滿燒臘、福豆餐廳、福崎麵包及福林美食屋。外觀已和商場無異。



左圖五：山景街市門外，佳宝食品超級市場為街市檔戶造成直接競爭

右圖六：百佳及惠康超市均在石圍角邨出現，與街市直接競爭，使其街市空置率高達 40%



胡亂更改街市規劃、行業種類無準則

領匯見錢開眼，為求增加出租率，不惜更改街市規劃。七、八十年代香港政府為配合人口及城市發展，在新市鎮興建工廠及大型公共屋邨。根據房委會的資料指出，當局規劃公屋邨時，除了考慮人口及年齡分佈等因素，社區內的配套設施、商場及街市的行業數量、種類等也有嚴格的限制，不但能方便居民購物，亦避免小商戶之間造成惡性競爭。

至於街市規劃更有嚴格的規定，乾貨和濕貨必須分開，而乾貨和濕貨行業的種類亦有明確指引，乾貨包括雜貨、五金、開鎖配匙、水電維修、洋雜改衣等；濕貨包括雞、牛肉、豬肉、鮮魚、蔬菜、生果、燒臘、滷味等。因此，街市行業規劃是按照當區居住人口比率而計算所需行業，不但確保貨物為附近居民可負擔能力內，亦避免同行造成惡性競爭。即使該屋邨可能居民人口有所改變，若要作出規劃改動，亦需要在區議會、房委會及立法會作出諮詢及討論，不能忽略正規施政程序。

領匯接管街市後，在從新整頓街市時，破壞了原先的行業規劃，令居民商戶無所適從。如多次被點名批評的天水圍頌富街市，其承包商(現代管理有限公司)在釐定乾濕貨行業種類缺乏準則，使整個街市濕滑非常，為顧客做成不便。在小商戶的角度，因現代管理有限公司只為提高出租率而胡亂更改行業組合，以往曾把原本的菜檔改為雜貨，為原在街市內的兩檔雜貨造成惡性競爭，影響小商戶的生計。最近亦發現街市內唯一的報紙檔及花檔亦已離場，原來的報紙檔則改為熟食。

缺乏監管單一承包商制度，向承包商輸送利益

領匯一向缺乏監管單一承包商制度，不斷向承包商輸送利益。最近，領匯把位於上水的嘉福街市出租給佳寶，並把街市改名為佳寶市集。承包商接管街市後，把原有的檔戶以不續租的形式趕走。趕走小商戶後，便把原本的街市其中一半改建為佳寶食品超級市場，內裡貨品不但林林總總，更包售豬肉、凍肉、蔬果、糧油雜食等，為所餘的街市檔戶造成惡性競爭。附近居民及商戶均質疑佳寶市集的改動是否必要，該商場早已設有百佳超市，把半個街市改為佳寶食品超市，不但沒有考慮居民需要，當中更是「自己人明益自己人」，領匯與佳寶之利益輸送實在明顯不過。



右圖七：嘉福街市現已改名為佳寶市集，而一半的街市已變為旗下的佳寶食品超市

4 · 總結

在今次的領匯街市調查中，我們總結了以下發現的問題：

- 一、忽視公屋街市原來的社會功能，漠視社區生活需要，任由影響民生需要的街市長期空置，亦任意改變公屋街市的用途；
- 二、公屋街市規劃混亂，包括街市結構改裝、釐定貨品行業種類無準則；
- 三、缺乏監管單一承包商制度，涉及其經營某種行業的專利等利益；
- 四、放任連鎖店進駐街市，壟斷銷售商品渠道，並直接打擊小商戶公平競爭的機會。

5 · 具體要求

- 政府及房屋委員會立即**停止再次出售任何公共資產的計劃**；
- 政府及房委會**必須回購領匯**；
- 在政府及房委會回購領匯之前，領匯必須**確切履行「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；
- 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；
- **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；
- 領匯**必須嚴格執行有關房委會對街市規劃及行業組合的指引**，不能未經正規程序而擅自更改任何內部結構、指定用途及行業組合類別；
- **確保小商戶的生存空間**，領匯不能引入大型超市或超級廣場進駐街市，使小商戶享有公平競爭的機會；
- **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；
- **為承包商加租設訂上限**，以防止承包商肥上瘦下。

— 完 —