

影片名稱：《城市論壇 - 領展街市翻新外判利民？ 小店商戶叫苦管理失衡？》

播出日期： 2016-2-21

片長： 41 分鐘

學習單元： 今日香港

學習範圍： 經濟發展、生活素質、政府政策

關鍵字： 外判、判上判、街市、屋邨、領匯、領展、壟斷、管理、商戶、協定價格、競爭、物價、剝削、食環署、良景、長發、回購

簡介：

屯門良景邨因小販問題引發管理員和市民間衝突。涉事市集由領展外判予建華管理公司管理。繼良景事件後，青衣長發街市商戶亦因不滿領展將街市外判予建華而發起罷市。領展外判的做法帶來甚麼影響？本集主持蘇敬恆請來領匯監察主席蘇樂怡、青衣長發邨商戶聯會主席李錦源、元朗區議員兼自由黨成員周永勤，以及獅子山學會主席王弼，討論領展街市下的小商戶正面對的困難，以及探討如果增加小商戶的新存空間，防止壟斷於屋邨漫延。

內容重點：

- 分析良景街市衝突及長發街市罷市事件及成因
- 討論領展街市商戶所面對的困難和不滿
- 了解領展對商戶的管理機制及引發的問題
- 探討領展外判管理公司所出現的問題和處理方法
- 探討政府的責任及應否回購領展

持分者：

持分者	人物	立場 / 看法
民間監察團體	蘇樂怡 (領匯監察主席)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 領展九成七的股權是由 71 間跨國企業持有，香港的 小股東和政府根本無法控制領展的業務 ■ 現時不單是建華的問題，而是 外判制度一直存在很多問題，即使在政府未出售領匯前已存在。根據 2010 年的調查，問題包括租金比房署街市高出最少一成至一倍、判上判令街市清潔工被剝削。即使領匯後來指會給予工友們飯鐘錢及休息日工資，但實際上也被食價，沒有監管 ■ 天水圍街市的整體租金呎價偏高，比灣仔

		<p>還高。雖然承包商似乎有些讓物價降低的措施，但在壟斷下，那些都是人為的物價、虛假的競爭</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 王弼所指的競爭是假的，承包商並非經公開的投標進入市場，而承包商和小商戶間的關係並非對等，包括兩年死約等。雖有三分二的租戶願意續租，但實情有三分一是承包商的自己人 ■ 良景邨保安制度的問題反映外判制度的其中一個問題。管理員權力過大，但缺乏監管機制處理問題，領匯亦未能處理。政府應要處理當初出售物業予領匯帶來的禍 ■ 外判制度存在很多問題，應針對短、中、長期目標制訂解決方案。即時行動包括暫緩長發街市問題；長期目標是回購領展，還富於民 ■ 回購領展可只回購策略性股份，減低成本，實際不需要 1000 億，數字只是恐嚇市民，只要有心回購必可做到。加上領展近日大幅拋售物業，政府或可逐個街市或商場回購
<p>領展街市租戶</p>	<p>李錦源 (青衣長發邨商戶聯會主席)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 繼上周罷市後，長發街市周一會先復市，因考慮到有些街坊，尤其是長者，無法跨邨或跨區買菜，而且部分罷市商戶也出現經濟困難，需要繼續營業 ■ 不排除罷市後會再有升級行動，包括前往特首辦、野貓式行動，甚至絕食 ■ 要求政府繼續關注領展外判事件並介入，例如多建食環署的街市、臨時街市，讓商戶可以繼續經營，不要讓領展寡頭壟斷 ■ 對於領展指長發街市的商戶不願意與外判管理公司建華洽談，沒有這回事。70%的商戶的租約於本年 7 月到期，有逾 20% 商戶的租約於明年 5 月到期。租約是與領展簽訂的，而非與建華簽訂，質疑領展私

		<p>下將租約外判給建華，沒有合約精神。若領展是向商戶表示，租約期滿後會將合約外判，讓商戶自行決定是否續約，大家都心甘情願接受</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 在判上判的情況下，外判公司要賺取利潤，羊毛出自羊身上，小商戶只能將物價提高，將價格轉移至消費者身上，最後受害的是市民 ■ 若建華繼續獲判為承包商，相信長發街市八至九成的商戶會離場；商戶只為謀生，若外判公司大幅加租，唯有不幹 ■ 香港作為自由市場，外判公司不可能監管商戶出售的價格，令小商戶的生存空間被抑制 ■ 即使承包商將街市翻新，人流不會因此變多，因長發街市位於青衣島內，其他地區的人不可能跨區來買菜，生意只會來自本邨的居民 ■ 從媒體上清楚看到管理員的行為，正常小商戶不會與這些暴力行為的人打交道。自己寧可領取綜援也不願與這些人做生意，已有心理準備在約滿後加入失業大軍
區議員	周永勤 (元朗天瑞區區議員、自由黨成員)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自己經歷了 5 個承辦商管理天瑞街市，最近一個是建華集團 ■ 建華初時接手時，很多商戶關注的是鋪位面積減半，但租金卻上升 2 至 3 倍，即呎價提高 4 至 6 倍。當時自己曾要求管理公司保證將來的管理，以及讓街坊可得到價錢平、選擇多、地方清潔的服務。事隔兩年，商戶指若要賺取與以往同等的收入，要比以往艱辛很多倍，因當中涉及很多管理機制 ■ 領展有一套管理機制及大數據控制，管理人員會於每天早上 9 時記下商戶的零售價，然後跟區內 5 個街市作比較，在下午 1 時通知商戶要調整價格，定於不比其他街市昂貴的水平；在租金上升而廉價出售

		<p>的情況下，利潤相對減低。除非客量很高，否則商戶會蝕本</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 管理公司沒有強制商戶調整價格，但會通知商戶其他街市當時的價格，希望商戶作出相對調節。為了促使商戶跟隨建議價格，管理公司以獎罰制度施加壓力，例如設有「最佳檔戶」和「最差檔戶」選舉，公司會為得最佳獎的商戶拍攝宣傳片等，並設獎金予僱員，促使他們更有禮貌地提供服務 ■ 領展街市另有記分卡機制，顧客每購買 10 元物品便可儲 1 分，分數可用來換獎品，商戶則要將營業額的 5%撥作此換領優惠 ■ 雖然平價可留住熟客和吸引人流，但只因現在市場還未被壟斷，若將來愈來愈多街市由個別集團操控，他們可互相協議價格，造成寡頭壟斷，不會再有便宜貨物供居民 ■ 計分制度亦讓管理公司掌握每個商戶的營業額，管理公司會因應商戶利潤的數據，在簽訂新租約時作為加租憑據，商戶結果可能只是白做，利潤則流到中間人手中 ■ 應增加透明度讓商戶可以多勞多得，以及有更多生存空間 ■ 雖然對街坊而言，重點是價錢平和選擇多，但商戶也要生存，希望取得平衡，商戶也提出租金調整可否讓他們有多點盈利空間 ■ 天瑞街市在建華進場後，有三分之二的商戶續租。當時已向建華反映商戶的訴求 ■ 若街市的管理能吸引足夠客流，理應可抵銷租金的升幅。商戶最關心真正的收入是增加，還是因租金而減少，如何有持續的客流、管理措施不要太苛刻也是大家的關注點 ■ 管理公司是以低價令人產生「比其他街市便宜」的感覺，自己贊成市場透明，促進
--	--	---

		<p>競爭，但要考慮兩個問題：是真正便宜還是相對便宜；倘若該集團以便宜之名擴展市場佔有率，會否有一天壟斷了市場</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 房署設立屋邨商場的原意是讓居民可以平價購物、讓小商戶可生存，但領展進場令街市變質，造成金鋪、連鎖店經營，慢慢將小商戶淘汰，貨品價格亦已提升，市民亦有意見，應考慮這種生態是否應在屋邨存在 ■ 良景街市位於外判的屋邨，屬私人地方，食環處不能執法，令良景街市成為三不管地帶。加上小販背後涉黑社會勢力人士，與長發街市商戶生計受損的情況不一樣。良景邨的法團可以自行考慮是否願意讓無牌小販出現在屋邨範圍內 ■ 領展屋邨商場的自由競爭並不是完全開放，擔心小商戶生存空間被扼殺，希望承包商、領展和小商戶之間可以進行協商，使三方都得到應有的利益 ■ 只要政府設立更多食環署街市，引入競爭，已有足夠能力將領展街市價格拉低
民間智庫組織	王弼 (獅子山學會主席)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 外判從私有產權角度看，並沒有問題，尤其對消費者沒有不良效果，但良景事件因涉暴力、警方不介入等情況，令商戶憂心，領展作為上市公司應在這些細節上作交代 ■ 街市租金增加不一定導致物價提升，只要產品好，商戶一樣能賺錢。租金貴也可以賣得便宜。有些政府的街市，即使租金很便宜，但很多鋪位無人租用，亦因無生意，商戶甚至將鋪位用作放置雜物，可見租金便宜不一定是對街坊有利 ■ 對街市管理的看法取決於街市的存在到底是為市民購物方便著想，還是讓商戶賺錢，對消費者而言，外判制度沒大問題 ■ 若商戶的情況真的很艱難，理應不會續租，但實情卻有三份二商戶續租

		<ul style="list-style-type: none"> ■ 價格壟斷只是假設性，區內除了街市，還有超市，競爭不只限於街市，街市的管理公司不會造成壟斷 ■ 管理員暴力問題出現值得擔心。當商戶要與這些管理員傾談時，的確會有擔憂。在良景邨的大型衝突中，警方應執法 ■ 自己手持領展股票，但並不擔心領展街市賺多少錢，因在領展業務中只是一小部份，反而領展投資大陸業務才令自己擔心 ■ 領展是私人公司，要賺錢無可厚非。正如業主不會將物業平租予別人 ■ 不贊成政府回購領展，因只會浪費納稅人的錢，雖然對股東有利，但對市民有損 ■ 領展的管理層應加強監管外判商的質素
--	--	--

影片標籤 (CuePoints) :

- 0208 李錦源講述復市、升級行動的考慮，及對領展外判的不滿
- 0537 王弼指外判沒有問題，但領展要交代事件細節
- 0616 蘇樂怡指外判制度一直存在問題
- 0751 周永勤講述天瑞街市管理機制對商戶的不公
- 1207 蘇樂怡指天水圍街市租金偏高，競爭也是虛假
- 1240 李錦源指判上判最終的受害者是街坊
- 1334 王弼指租金便宜不一定對街坊有利
- 1418 周永勤講述天瑞小商戶續租的情況
- 1618 各嘉賓討論現行管理模式是否帶來真正的市場競爭
- 1825 李錦源指翻新街市無助增加人流
- 1931 周永勤認為領展進場令小商戶逐漸被淘汰
- 2027 各嘉賓討論管理員使用暴力的問題
- 2328 台下長發邨居民、政黨、團體、同學發言
- 3624 嘉賓們對政府回購領展的看法

思考問題：

1. 根據李錦源所指，長發街市商戶罷市的原因是甚麼？
2. 試分析領展翻新街市，並將管理外判，對消費者和商戶分別有甚麼好處和壞處。

3. 周永勤認為要平衡領展街市商戶和街坊的利益，你認為有沒有可能？解釋你的看法。
4. 你認為政府應否回購領展股份？請解釋你的看法。
5. 王弼指領展現行管理街市的模式對消費者無害。你是否同意？試解釋你的答案。
6. 在領展街市的外判制度中，領展、政府、承包商分別擔當甚麼角色？各持份者可如何改善外判制度？

延伸閱讀：

1. 通識專題：小販管理
<http://www.liberalstudies.hk/?date=2016-02-16>
2. 一日一通識：外判
http://www.liberalstudies.hk/daily_concepts/index.php?word=560
3. 集思廣益：青衣長發廣場街市罷市抗爭所為何事？
http://www.liberalstudies.hk/blog/ls_blog.php?mode=showThread&id=2796&other_id=1625
4. 集思廣益：屋邨商場變了
http://www.liberalstudies.hk/blog/ls_blog.php?mode=showThread&id=1501&other_id=628
5. 通識專題：領匯
<http://www.liberalstudies.hk/?date=2015-06-11>
6. 集師廣益：領匯愛尋味，尋不到人情味
http://www.liberalstudies.hk/blog/ls_blog.php?mode=showThread&id=1090&other_id=644

影片連結：

<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=cif15-0025>