

採用新思維 降創科土地成本

「北部都會區」是本港未來發展的一大方向。因應當局早前公布新田科技城發展大綱，投資管理公司高力香港昨日建議，政府可考慮以縮短土地使用年期等方式，降低土地成本。發展創科產業和新工業都急需大量用地，香港高昂的土地和房地產價格，使得創科上下游產業面臨巨大財務壓力，土地成本一直是行業發展的主要制約因素，任何有助降低土地成本或者以土地優惠方式推動創科產業發展的建議，都值得認真考慮。

根據發展局上月向立法會提交的文

件，於「北部都會區」心臟地帶建設的新田科技城，總發展面積627公頃，當中300公頃屬創科用地，料可提供達700萬平方米樓面面積，相當於17個香港科學園，與深圳河對岸300公頃的深圳創新科技區相若。當局較早前表示不排除會採用非傳統公開招標的批地方式，包括直接批地予企業，或只接受符合特定資格的企業進行投標，令用地與產業政策更融合，但亦令市場關注會否影響土地收益。

高力香港昨日建議政府採用混合批地及發展機制、「園中園」概念，

以及將土地租用年期由50年縮短至30年，同時增加地積比及總樓面面積靈活性，以更配合創科產業特點。縮短土地使用年期，自然能降低土地成本；不同創科企業，用地需求各有不同，有的可能只需要小型辦公室空間開展業務，有的則依賴更多土地進行大規模生產或研發測試，因而在批地用地方面需要更靈活，令科企的土地和樓面使用安排上有更大彈性。

新田科技城的重心為創新發展，當局必須以創新思維進行規劃布局，確保新田科技城不再走數碼港和科技

園的房地產發展模式。現時科技發達，任何新穎的土地行政管理方式，對政府而言都不是問題。當前粵港澳大灣區內地城市產業結構多元，早已形成與創科相關的上下游製造業集群。因此本港推進「北部都會區」建設，以及為新田科技城進行創科規劃，都應配合大灣區整體產業、基建和民生等方面的銜接合作。只有和大灣區內地城市攜手建立完整的創科生態圈及產業鏈，才能夠發揮經濟效益，為市民創造更多和更優質就業機會，提升生活品質。

熱門貨六成同價 兩超市惹疑

記者巡百佳惠康作比較 議員質疑合謀定價促規管

疫情下香港超市貨品銷售量不減反增，消委會早前調查發現去年全港超市260項貨品有七成加價，平均加幅約2.1%，較同期綜合消費物價指數1.9%升幅為高。本報記者昨巡察發現，超市貨品售價較藥房、士多貴，且兩大超市貨品定價往往相若，15款熱門貨品中有9款（佔60%）同價，其他商品差價最多7元。有小型超市透露，早年供貨商會「婉轉」施壓，要求貨品定價不能比兩大超市低太多，否則就不獲供貨，自競爭監管機構加強執法，情況才有改善，但市場格局已定型，小店難再與兩大超市抗衡。



■兩大超市出售的出前一丁麻油味即食麵5包裝，零售價都是20元。

連鎖超市因為分店多，店舖網絡廣泛，「總有一間分店喺左近」，故吸引不少市民惠顧，但定價比其他小店為高，且被指兩大超市定價高度相近。記者昨前往百佳及惠康超市，觀察一些市民經常購買的同款日用商品的售價，發現不少商品定價一致，有兩款售價只相差1至2毫。

隨後記者再搜羅兩大超市網店，綜合現場格價及網上格價的結果，發現15款熱門貨品中，有9款同價，其餘差價介乎0.1元至7元。其中白米、食油和嬰兒食品差價最少，甚至是高度一致。市民黃太表示，「兩間超市好多貨品售價相若，所以格唔格價都無乜作用，幫襯邊間都係貴。」另一市民張先生更表示，寧願到士多或藥房買日用品。

多名立法會議員也察覺問題，民建聯立法會議員李世榮表示，現時超市由傳統兩大集團壟斷，價格明顯有一致性，「我昨（前）日到超市調查，發現至少10多項貨品價格完全一模一樣。」他質疑是否已有基礎證據同合理懷疑兩大超市是合謀定價。

全港有六間分店的小型超市「家興超市」，負責人王重家表示，與大財團相比，家興只能靠低價吸引市民，靠薄利多銷，做街坊生意，價格比大型超市平均低5%至10%，「如何做到，一是靠自家物業開舖節省租金成本，二是省卻店內精美裝修、一切從簡。」

供貨商曾向小超市施壓定價

王重家還指，過去部分供貨商時常「暗示」定價不可過低，「舉例有啲供貨商會告訴我，某某商品，百佳、惠康賣幾多錢，你自己睇住定價啦，雖然只是暗示，但如果我定價過低，下次可能就擺唔到貨。」幸好最近兩年因競爭監管機構加強執法，他指供貨商不敢再向其施壓左右價格，「兩大超市好多商品標價一樣，佢哋主要喺特價商品上搞差異，呢間就某類商品特價，另一間就另一類特價。如果佢哋真係一齊加價，都唔出奇。」

對於兩大超市部分貨品定價分毫不差，疑有「合謀」之嫌，商務及經濟發展



■競委會昨展示宣傳小冊子。

競爭法生效7年多，其中包括禁止供應商等威逼分銷商操控轉售產品時的定價。競委會昨表示，近年接獲相關投訴，以食品、個人護理產品和家電佔最多。去年，競委會就首宗操控轉售價格案件入稟競爭事務審裁處，涉及一間供應商訂定兩個主要分銷商銷售味精粉產品的最低轉售價。由昨日開始，競委會會展開一系列宣傳工作，加深市民對操控轉售價格及潛在害處的認知，並鼓勵各界守法。

「操控轉售價格」是指供應商訂定分銷商（包括零售商）在轉售產品時，需要遵守的固定或最低轉售價格。供應商可能會直接操控轉售價格，即訂立固定或最低轉售價，分銷商不得減價或提供折扣；亦可能以間接的方式實行，例如訂定分銷商的利潤，或訂定分銷商在指定價格水平下可給予的最高折扣率。為操控轉售價格，供應商可能會激勵分銷商，亦可能會透過威脅、恐嚇、警告、處罰、延遲或暫停供貨，向分銷商施壓。

競委會調查組主管何敏知表示，「操控轉售價格」可從多方面損害競爭，最明顯的是分銷商之間的價格競爭會大幅減少，例如3間店舖的售價一致，消費者亦因而需要支付更高價格。此外，當供應商訂定了貨品的轉售價，有意以提供折扣打入市場的新分銷商或零售商，便無法實現。

競委會由昨起展開就操控轉售價格有關的宣傳教育活動，透過電視宣傳短片及電台、小冊子等媒介的宣傳，加深市民認識。

操控轉售價損競爭

消費者捱貴貨

兩大超市9款同價商品

商品	價格
金象牌頂上茉莉香米8KG	103.9元
獅球嘜花生油3X900ML	99.9元
維達金鑽系列4層衛生紙(12卷)	35元
美贊臣 Enfa A+ Neuro Pro 智睿系列1號900G	305元
維他檸檬茶9包 X 250ML	26元
日清香辣海鮮杯麵75G兩件	14.5元
出前一丁麻油味即食麵5包裝	20元
刀嘜純正花生油3X900ML	99.9元
喜寶 HiPP 喜寶 HMP 有機嬰兒奶粉1號800克	383元

資料來源：兩大超市現場及網站格價

局局長丘應樺於立法會回應議員提質時表示，香港是一個高度開放和全球最具競爭力的經濟體之一，政府並沒有對在市場上售賣的各項貨品實行價格管制。單憑超市貨品價格相似，本身未必構成反競爭，但若收到投訴，競委會會作出調查。