

狂加租徵費逼人走 拒續約吞靚舖位 街市管理商陰招滅對手



本報昨日揭露不少屋邨或居屋街市內的檔位都由管理商旗下菜肉檔品牌承租，定價差異性小，令人質疑管理商既是管理者又是營運者可能有利益衝突。「他們（管理商）一入場，（對）與其有競爭的舊商戶連年加租，甚至拒絕續租予有競爭關係的檔戶，一些新進場、同他們關係密切的新租戶租金反而較低。」有商戶向本報表示，有管理商疑透過瘋狂加租、加徵「裝修費」等手段逼走競爭對手，令個體戶無法入場擺檔，損害消費者權益。對此舉是否已違反競爭法，競委會在回覆本報查詢時表示，條例的「第二行為守則」禁止具有相當程度市場權勢的企業濫用該權勢去損害競爭，惟個別個案是否違反守則，必須經調查後方能作出結論。圖/文：專題組

私營街市管理商主宰場內的租務政策，倘管理商純粹是管理者，就沒有身份上的利益衝突，與商戶只是各取所需關係；但部分管理商同時兼營菜肉檔生意，與商戶存在競爭關係，會否利用職權之便削弱競爭備受關注。

不少屋邨街市檔戶向本報記者表示，過去幾年街市的管理權被外判，管理商多數以翻新街市為由要求加租和加徵裝修費，背後原因除了是管理商抵消裝修開支，也令人懷疑是逼走競爭對手的手段。有商戶質問：「如果（管理商）唔係想逼走你，點解管理商只向舊檔戶開刀加租，對新入場『友好』的商戶反而低價招租？」

陳伯（化名）原本在將軍澳一個街市經營牛肉檔多年，租約即將到期，適逢領展將管理權外判，陳伯千方百計打探卻未能聯絡上管理商，「好不容易聯絡到領展於該街市的負責人，卻被告知該街市是被外判予某公司負責，領展對租務一概不理。」

年長的陳伯哪裏知道管理商的聯絡辦法，無奈之下只有向西貢區區議員方國珊求助。方國珊本已有心理準備，一定會被收取高額租金，然而當地聯絡上該管理商後，得到的回覆竟然是「唔得」二字。

租務機制被指不透明

據悉，該街市管理商有意經營牛肉檔生意，陳伯是潛在競爭者。方國珊質疑，街市管理商對有競爭關係的小商戶，斷言拒絕提供入場機會，或削弱街市競爭。



■近年屋邨街市湧現不少連鎖菜肉檔。

各地私人街市受政府監督

■無論是內地、台灣，還是一些境外地區，街市即使業權屬私人擁有，當地政府也會參與監督，以確保市民生活必需品的售價按市場常規波動。

各地私營街市營運模式

地區	街市類型	主要管理者/營運模式
香港	私營街市	完全由業權人管理，或者外判予管理商，純粹市場主導，沒有政府監督。
加拿大	農夫市場	經營商需持有政府許可，攤檔租戶也需申請政府牌照，兩者均持牌才可以租賃攤檔經營。
新加坡	小販中心	大部分由國家環境局管理；少數試行非牟利外判模式，由社企或合作社管理。
台灣	民有市場	營運計劃及設計圖等須獲政府批准才可興建，所有權人與攤（舖）位使用人，共同推選代表組成管理委員會管理日常事務，並受政府監督。
內地	民營菜市場	日常管理及租務由經營者負責，各省市市場監督管理局、工商局等部門共同監管營運及食物安全。

資料來源：網上資料

除有人不獲入場之外，有舊租戶反映管理商看中其「靚舖位」，惹來瘋狂加租的後果。另外，市民劉先生早年在天水圍屋邨街市經營燒臘檔，當時月租3.4萬元，其後街市管理權外判予一個管理商，管理商提出續約條件是加租一倍至6.8萬元，「我點接受得到？唯有約滿後離場。」其後他得悉，管理商看中其舖位欲自營肉檔生意，透過加租令他知難而退。

屋邨私營街市的租務機制亦不似食環街市以透明、公開競投方法招租，小商戶要承租私營街市往往沒有對口單位。經營菜檔多年的傑哥曾一度想進入屋邨私營街市擺檔，但苦無門路，「身邊行家或親戚亦是靠人事關係才租到屋邨街市檔位賣菜，根本搵唔到公開招租嘅連絡方式，我一位親戚當年也依靠熟人關係才入到屋邨街市。」

競委會在回覆本報查詢時表示，根據《競爭條例》的「第一行為守則」，企業之間不可訂立或執行具有損害香港競爭之目的或效果的協議、決定及經協調做法。至於「第二行為守則」，則禁止具有相當程度市場權勢的企業濫用該權勢去損害競爭，當中包括企業運用它們在供應鏈某層



■台灣街市

面（例如分銷層面）的市場權勢，去扭曲另一層面（例如零售）的競爭。但個別個案是否違反守則，取決於調查後所確立的事實，競委會必須進行調查，方能作出結論。作為街市業權人的領展，發言人表示，場內個體戶數量不少，「個別街市檔戶同時於不同街市經營。這些檔戶都是由檔主個人承租，並非連鎖式經營。由於檔主經營得法，可以將業務拓展至其他領展街市。」發言人強調，領展會在退租攤檔張貼公開招租啟事，並附有聯絡方法以供查詢，而其網頁上亦載有相關資料，歡迎有意者與租務部接洽。在街市管理商方面，領展表示，不會就招租及其檔戶的商品售價事宜制訂指引，但就商戶組合設有指引，以確保街市檔戶提供的商品組合能夠切合居民的生活所需。

學者指競委會須介入調查



■莊太量

香港不少商場發展商只容許旗下超市品牌進駐，排除其他競爭者入場，這種經營模式近年侵入服務基層市民的街市之中。有法律界人士認為，香港競爭法未能發揮良好的市場規範作用，競爭事務委員會執法力度及頻次也明顯不足。有學者強調，街市出售的肉、菜、米等是生活必需品，政府有責任確保市場公平競爭，讓市民以合理價格購買。

若管理商的競爭對手入場受阻，又無合理解釋，競委會就必須介入調查，長遠應成立委員會監察街市管理商的投標、招租等流程，以及政府應回購已外判的街市，以及自行管理未來新建公屋的街市。

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量接受本報訪問時表示，屋邨街市作為服務基層市民的零售市場，本身不應該採用整體承租的外判制度，特別是外判商有極大的權力來決定「誰可以入場做生意」，自然會以自身盈利為主要考量，就好比某財團旗下商場，絕對不會允許競爭對手旗下超市品牌入駐一樣。

本身是律師的立法會議員江玉歡表示，房委會出售屋邨物業無疑加劇了財團的壟斷，如今政府已無法直接干預屋邨街市，唯有依靠競爭法限制管理商行為，然而競爭法2015年實施至今近十年，卻未能發揮良好的市場規範作用。競委會執法力度及次數未符預期，甚至淪為「無牙老虎」。她認為，政府應加強反競爭公民教育。

業內人：競投活豬像炒家控制股市

個別屋邨街市管理商不單營運鮮肉零售店舖，也參與香港活豬供應鏈，從拍賣到屠宰高度參與。有業內人士透露，街市零售新鮮豬肉是活豬供應鏈最下游，其上游是屠宰批發，「愈多自己陣營的豬肉買手，愈能左右批發價，中小型肉檔則難以跟超市、連鎖肉檔集團抗衡。」

香港活豬市場由五豐行、廣南行和農業專區三家公司負責代理，但競投、屠宰及批發過程，大財團仍佔主導地位。

一名不願透露姓名的業內人士介紹，香港生豬經由公開競投、以價高者得原則決定「豬落誰家」，簡單而言就肉販委派買手在拍賣會中，叫價投得心儀的生豬，「中小型肉檔需要的貨量少，可能幾個肉檔夾份請一個買手競投，但超市、大型豬肉零售集團就不同，他們需求量大，可能請好多買手參與競投，人多勢眾下，就主導整個競投的節奏和形勢。」

有業內人士指出，活豬競投過程不少豬肉買手集體行動，就像專業炒家控制股市一樣。在供港豬數量緊張時，他們集體抬高價格，以增加中小型肉販的經營壓力。