

租戶生意大減 議員籲改經營模式求變

私營街市可聯營降成本抗衡電商



▲有街市利用空置檔位設置陀螺場，有學生放學後過來玩耍，不過周邊商販就指對生意幫助不大。

►馬鞍山新港城中心街市大致以直線布局，街坊由頭行到尾，可經過大部分攤檔。



高檔海鮮套餐吸客 陀螺場冀帶動消費

私營街市在面對市場環境變化、街市消費習慣改變的衝擊下，各出奇招吸引顧客，包括推出消費換領活動、利用空置檔位設置陀螺場、攤檔推出學生飯盒及高檔海鮮套餐等，但商販普遍反映成效有限，有蔬菜攤檔生意較高峰期跌一半，亦有熟食檔表示街市跟熱潮設陀螺場，雖有玩家卻罕有人到周邊攤檔消費。

不少私營街市推出活動吸引顧客、刺激消費。新港城中心街市早前推出「即日憑最多5張收據累計消費滿388元，即送一支500毫升李錦記生抽」的活動，限量108支生抽在短時間內便被換罄。在樂富街市，有熟食攤檔推出中午時段的學生飯盒，亦有海鮮檔售賣特大澳洲黑鮑等高檔海鮮，並提供適用於火鍋等場景的配套套餐等。

不過，有不同攤檔向記者表示，街市攤檔月均舖租至少在數萬元起，並且近年出現生意下跌，亦有在蔬菜攤檔做了30年的店員表示，現在生意不太好，街市人流亦不多，生意最好的時候是2013年樂富街市翻新後的數年，現在估計差了一半。

近月本港興起陀螺熱潮，建華集團旗下的「香港街市」在竹園市場、華明街市等利用空置檔位設置陀螺場，更推出轉速排行榜等吸引年輕人，記者前往了解發現不少年輕人到場玩完後便會離開。有陀螺場附近熟食檔店員向記者表示，儘管不時有人到場玩陀螺，但「大家都是玩完就走」，偶爾有幾個人會買熟食，但整體生意和設陀螺場之前分別不大。

大公報記者 姚棠



▲有攤檔提供不同的火鍋套餐，開拓新客源。



▲熟食檔提供學生午市飯盒優惠。

街市經營透視②

公衆街市空置率高企，私營街市同樣面臨經營壓力。大公報記者近日走訪多個私營街市，發現客流雖較公衆街市暢旺，但商販普遍反映近年生意明顯下滑，部分僅能夠收支平衡。領展作為本港最大的私營街市擁有者和營運者之一，目前管理約50個街市，翻查其年報旗下街市及熟食檔位的租金收益在2025至2026財政年度錄得約10.02億元，較上一年下跌6%，為6年來首次錄得跌幅，續約租金調整幅度更連續兩年下降。

有議員認為，街市面對電商發展、集團式經營等衝擊，需應變求變，例如發展線上銷售或合作經營。

公衆街市空置率高企，私營街市同樣面臨經營壓力。

大公報記者近日走訪多個私營街市，發現客流雖較公衆街市暢旺，但商販普遍反映近年生意明顯下滑，部分僅能夠收支平衡。領展作為本港最大的私營街市擁有者和營運者之一，目前管理約50個街市，翻查其年報旗下街市及熟食檔位的租金收益在2025至2026財政年度錄得約10.02億元，較上一年下跌6%，為6年來首次錄得跌幅，續約租金調整幅度更連續兩年下降。

大公報記者 姚棠（文、圖）

低於2022至2023財年的租金收益，跌幅約6%；首次下跌發生在2019至2020財政年度，當時的按年收益減少約900萬元，跌幅僅約1%，其後逐年回升。

領展續約租金連跌兩年

不少街市租戶的利潤減少，每個攤檔的租金往往達數萬以上，高昂的租金成本可能最終導致租戶選擇離場。年報的數據顯示，領展的租金調整幅度已連續兩年錄得負增長，2024至2025財年為負9.8%，2025至2026財年為負4.6%，意味着商戶續約時整體上的租金不升反跌，不過出租率近年未見顯著變化。

此外，許多街市在數十年前落成，如今急需翻新及改造。根據領展2022/23和2023/24的財務報告，已完成工程的數個街市中，藍田德田街市投入約7400萬元、樂富街市投入約3500萬元、大埔大元街市和屯門蝴蝶街市則分別投入約2700萬元，當時預計的投資回報率介乎9.3%至23.7%；最新的兩個財政年度業績報告，均未再提及有關資料。

立法會議員楊永杰向《大公報》表示，無論是私營或公營街市，未來面對的衝擊只會愈來愈大，街市必須走符合市場規律的路線，包括發展線上營銷等。他亦指出，一些集團式經營的生鮮食材企業因進貨量大，進貨價格較低，但私營街市的個體商販缺乏規模經濟優勢，建議商販可以考慮合作聯營，尋求降低成本的方式。他強調，街市條例必須大幅鬆綁，否則難以適應新時代的消費趨勢。

領展資產管理有限公司回覆《大公報》查詢時表示，未來會繼續因應市場環境及消費需求變化，持續優化街市設施、商戶組合及顧客體驗，並與商戶保持緊密溝通，以提升街市的競爭力和吸引力。

競爭激烈 商販難有議價權

時移勢易

競爭事務委員會曾經推出以街市為背景、宣傳打擊合謀定價的電視宣傳短片，不過競委會回覆《大公報》查詢時表示，至今雖然已就17宗合謀定價及圍標的案件入稟競爭事務審裁處，當中並沒有涉及街市的個案。立法會議員楊永杰認為，現時街市並無合謀定價的空間，原因是市場競爭激烈，消費者可以選擇到附近更便宜的地區買貨，商販逐漸失去議價的主動權。立法會議員何俊賢指出，新興建的公眾街市「整體承租」時，需注意建立反壟斷機制。

受港人消費模式改變影響，現時不少街市攤檔正面臨利潤萎縮，僅能收支平衡，乃至陷入虧損的困境。記者近日到黃大仙區某街市觀察，一間海鮮檔的夥記向記者表示，老闆正在同街市的另一個攤檔，記者隨後到該攤檔，發現一名自認是老闆的人士正在檔內工作。記者向他詢問，是否在街市租下數個攤檔經營等問題時，對方一概拒絕回答。

在南區某街市，有乾貨檔負責人透露，鄰近有數個售賣同類產品的攤檔，是由他的幾名親戚在多年前開始租下。記者在場期間發現，該名負責人指出的數個攤檔無人看管，而他不時會走到這些攤檔駐留，惟現場人流不多、未見交易發生。他向記者表示這些攤檔均由親戚本人營運，曾經生意不錯，惟近年情況急轉直下，利潤無幾。

立法會議員楊永杰回覆《大公報》查詢表示，現時市民購物選擇眾多，網購、超市及街市周邊的連鎖生鮮店價格均較傳統街市便宜，「街坊還未進入街市，就已經被那些連鎖式生鮮店吸引」。在這種競爭環境下，商販不但無法合謀定價，反而最擔心的是街坊是否光顧的問題。「很多人選擇搭『兩蚊車』到深圳口岸買貨再折返，可能比在大埔墟街市買貨更便宜」，可見合謀定價在現時市場環境下並無必要，亦無利可圖。

立法會議員何俊賢則向《大公報》表示，留意到部分公營街市仍存在以「員工代投」方式壟斷檔位的情況，個別旺區街市的租金被抬高三倍過市價水平。

新街市「整體承租」 議員促設反壟斷機制

他指出，政府正在將軍澳、天水圍及古洞打造3個新公眾街市，將引入由市場主導「整體承租」模式。何俊賢提醒，當公營街市外判予私人機構營運時，若承包商自行招商，有機會令利益相關的商戶大量進駐，可能會影響市民的消费選擇。他認為當局在外判街市時，須設立有效的反壟斷機制。

競爭事務委員會回覆查詢時表示，至今已就17宗合謀定價及圍標的案件入稟競爭事務審裁處，當中並沒有涉及街市的個案。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，當中合謀定價及圍標，均屬於該守則下的嚴重反競爭行為。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。

大公報記者 姚棠

領展本地街市／熟食檔位近年租務數據

指標	2021	2022	2023	2024	2025	2026
租金收入（港元）*	9.54億	9.77億	10.25億	10.61億	10.66億	10.02億
收入按年變動*	+7.7%	+2.4%	+4.9%	+3.5%	+0.5%	-6%
出租率*	94.4%	95.2%	96.1%	95.8%	95.6%	95.6%
續約租金調整幅度*	+18.2%	+19.0%	+15.1%	+8.6%	-9.8%	-4.6%
佔本港零售物業基本租金比例#	16.6%	16.8%	17.4%	17.4%	17.4%	17.0%

*為截至各年3月31日的財政年度數據 *為各年3月31日的數據 #為各年3月的數據

來源：領展資產管理有限公司年度財務報告



大公報 AI製圖