



◆將軍澳區領展自營街市的肉檔，商戶品牌較多元化，除了連鎖店，也有個體戶。
香港文匯報記者廣濟 攝



◆領展將一個將軍澳街市的管理權外判後，該街市兩肉檔都為管理商的自家品牌。
香港文匯報記者廣濟 攝

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2023年7月 4 897001360013

25 星期二 癸卯年六月初八 廿二立秋

天晴驟雨 極端酷熱
氣溫28-35℃ 溫度60-90%

港字第26777 今日出紙2疊7張半 港售10元

文匯報 | 香港仔
爆料專線
(852) 60668769
60668769@wenweipo.com

街市管理兼自營 菜肉抬價涉壟斷

將軍澳等街市營辦商趕絕小商戶 市民無奈捱貴餸

街市競爭調查之一

民以食為天，街市更是新鮮食材的集散地、市民的糧倉。根據立法會文件，整個香港有約220間公營及私營街市，其中逾80間屋邨或居屋街市十多年前易主，被領展購入，當中至少幾十間街市近年又被領展外判予管理商管理，甚至轉售。香港文匯報記者近日走訪全港四區這類被外判的街市，發現個體戶較少，尤其是鮮肉零售商，取而代之的是街市管理商自家經營的肉檔，以及連鎖菜肉檔。有小商戶投訴管理商抬高租金逼走個體戶後，涉嫌壟斷有關街市的肉價。記者格價後亦發現，管理商兼營的肉檔在主場街市的售價比同區非主場街市（如街邊菜市場）貴逾三成，居民質疑屋邨外判街市貨品定價被操控，被迫捱貴餸。

◆香港文匯報專題組

香港街市類別

全港220間街市大致分為公眾街市及私營街市，公眾街市主要由食環署或房委會經營；私營街市則包括附設於屋邨、居屋、屋苑及路邊的街市，多數由領展及其管理商、其他財團或法團經營。

一、食環署街市共71間

香港 23間	九龍 19間	新界 29間
-----------	-----------	-----------

二、房委會街市共33間

房委會自營 15間	管理權已外判 18間
--------------	---------------

三、私人持有街市

領展	50間(當中至少17間的管理權已外判)
被領展拆售予財團	至少26間
其他財團或立法財團	約40間

資料來源：食環署官網、房委會提供數據、領展等街市營辦商官網

讀者行屋邨或居屋街市時，有沒發現不論是哪一區、哪條邨，街市菜肉檔來來去去都是幾個主要品牌，售價也相差無幾，幫襯張三抑或李四，也省不了多少錢。

家住將軍澳一個居屋屋苑的王婆婆，在樓下領展旗下街市逛了一圈後，向香港文匯報記者抱怨：「這裏價格比較貴，平時我搭巴士去富康（非領展旗下）的菜市場買比較價廉，但今日買東西不多，費事行遠，就在這裏買。」

另一位從該街市出來提着兩袋靚菜的張先生也向記者表示，居民「肉隨砧板上」，「貴又有什麼辦法？無腳骨力去邨外買平靚。」不止一位街坊向記者表示，「要平就要去街邊菜檔肉檔買。」

為了解情況，香港文匯報記者經過數月重點巡查將軍澳、觀塘、青衣和北角屋邨或居屋街市檔戶競爭情況，由於蔬菜來源各有不同，有從批發市場入貨的內地菜、直銷的內地菜，以及本地菜，價格有差異屬正常情況（見另文）；但鮮肉都是來自香港屠房，只有本地豬與內地豬之分，可比性較強。

一家主宰全區三分一肉檔

記者發現有耐人尋味之處。將軍澳是全港唯一沒有食環署公眾街市的地區，全區最少有14間私營街市主宰數以十萬計居民的一日三餐。

根據記者粗略統計，除了富康菜市場由屋苑法團管理，其餘13間都由私人財團擁有，當中4間屬領展擁有，餘下9間街市也有部分是領展轉售予私人財團。多數財團不是親自打理相關街市，而是外判予管理商。領展只親自打理該區兩間街市，區內至少8間街市的管理權分別由管理商A、B、C獲得。

然而這三大管理商除了管理者角色，同時也染指菜肉零售業務，並擁有多個菜肉檔品牌。記者再仔細分析他們管理的該8間私營街市，發現管理商旗下菜肉檔承租有關街市不少檔位，尤以鮮肉檔的情況最明顯，粗略統計該些街市共有約33間肉檔，當中近三分之一的肉檔由管理商A旗下不同品牌的鮮肉零售品牌承租，例如其中一個街市全場僅兩間肉檔，全部由管理商A旗下的肉檔承租，個體戶絕跡。

至於管理商B打理的一間街市共



◆王婆婆說，只買小量菜肉，為就腳才會幫襯私營街市。香港文匯報記者廣濟 攝

兩間肉檔，最少一檔證實是管理商B旗下肉檔承租，其餘一檔亦是其街市「常客」，顯示兩者關係匪淺。而管理商C打理的街市僅有一檔肉檔，亦是其自家品牌。

富康自營街市肉檔有競爭

ABC既是管理者，又是經營者，不少個體戶質疑有人利用自己管理者的權力，左右街市競爭。記者亦在新鮮瘦梅頭肉售價上發現一些端倪，先比較無角色利益衝突的街市，領展親自經營的尚德街市(TKO Spot)，全場有4間肉檔，3檔賣內地鮮肉，一檔賣本地鮮肉，當中約兩檔是個體戶，內地鮮肉每斤定價介乎80元至94元；本地肉則賣98元，市民仍算有得揀。

由法團經營的富康菜市場，全場共有8間肉檔，同日的內地鮮肉每斤定價58元至78元，本地肉則賣88元及98元，由於檔數多，競爭大，肉價比尚德街市更吸引，印證競爭下，顧客是最大贏家。

同區由管理商B打理的一間街市，全場兩肉檔，內地鮮肉每斤售價分別是108元及110元，兩者只差2元，點揀都貴；管理商A管理的另一間街市，兩間自家經營的內地鮮肉肉檔賣每斤88元及98元，價格比法團獨立管理的街市高出不少。

同品牌競爭價每斤平30元

奇怪的是，管理商A同一肉檔品牌，在「主場」及「非主場」街市的肉價有天壤之別。在其管理的觀塘區屋邨街市，內地鮮肉每斤賣88元；附近的瑞和街路邊菜市場並非A管理，又有多個連鎖肉檔及個體戶競爭，管理商A的品牌同日在瑞和街出售的內地鮮肉每斤58元，平絕全場仍有利可圖，更比同區主場屋邨街市賣平30元，可見其主場街市賺到盡。

領展昨日對香港文匯報回應表示，會嚴格遵守《競爭條例》，不會對旗下商場及街市商戶的商品售價作出任何政策指導或限制。以豬肉為例，大部分自營及外判予街市整體承租商經營的街市中，均有多於一檔的豬肉販商在同一街市內經營，讓消費者可以選擇。至於有關在將軍澳區的豬肉售價問題，相信不同商戶的貨源未必一樣，難以直接比較。

直銷菜來價比批發菜便宜

菜價因應菜的來源地、分銷模式各有不同，價格差異較大，無法簡單地透過直接比較價格發現端倪。不過，香港文匯報記者仍能透過菜檔品牌發現，個別連鎖菜檔已壟斷屋邨或居屋街市大半壁江山，這些街市只有兩三成屬個體戶經營。



◆街邊菜檔的菜價明顯低於私營街市及食環署街市。香港文匯報記者廣濟 攝

記者走訪多區共8個由食環署經營的公營街市、街檔菜市場，連鎖菜檔佔七八成。菜價方面，位於觀塘區的瑞和街食環署公眾街市共約13間菜檔，多為個體戶，菜心每斤售價介乎10元至18元；附近約10間賣菜街檔，多為連鎖經營，每斤菜心售價為8元至15元，且有3檔每斤售價為8元，整體上比公眾街市每斤至少便宜2元。

在食環署公眾街市賣菜的傑哥表示，菜價高低取決於貨源，他解釋香港蔬菜分為兩大類：一類叫批發菜，即由文錦渡過關後統一送往蔬菜批發市場，由於批發市場會向批發商抽取約一成成交價作服務費，故菜價較高，但好處是可以進行小額批發，適合銷量少的個體戶及小規模菜檔；另一類則是直銷菜，即無須經過批發市場，過關後直接送往零售商的蔬菜，連鎖菜檔銷量多，又有車隊，故多數輸入直銷菜，售價也較低。

兩區街市內地瘦梅頭肉售價比較

將軍澳區

街市	每斤
管理商A管理的某街市(全場兩肉檔,均屬管理商A品牌)	88元至98元
管理商B管理的某街市(全場兩肉檔,至少一檔屬管理商B品牌)	108元至110元
法團管理的富康菜市場(全場八肉檔,當中三檔屬管理商A品牌)	58元至68元

觀塘區

瑞和街街道菜市場(全場共12檔)	
管理商A兩肉檔	58元至68元
管理商C一肉檔	78元
規模較小的連鎖檔或個體戶	68元至78元
管理商A管理的2個觀塘屋邨街市	
全場各兩肉檔,全屬管理商A品牌	88元

行家揭手法：主場抬價 非主場鬥平

一名在鮮豬肉市場摸爬滾打多年的業內人士指出，自從領展將屋邨及居屋街市的管理權外判予財團後，小商戶備受加租壓力，大部分鮮肉個體戶難捱貴租而退場，「成個場就只剩管理商玩晒，可以將肉價舞高弄低，屋邨居民議價能力低，只能捱貴餸，或者跨區去有第三方管理嘅街市買平靚。」

該人士指出，街市管理商慣用手法是，在缺乏競爭的主場街市抬高菜肉售價，也不愁沒有銷路；但在非主場街市，例如領展自營，或業主立案法團營辦的街市，因競爭環境而不由這些管理商操控，自然要鬥平。「商業競爭中，根據不同區域競爭者多寡調整定價策略係普遍現象，但長此以往，對其他小肉檔及個體戶的傷害極大，令他們的生存難以為繼。」該業內人士續指，不僅如此，管理商開設多個菜肉檔品牌後，擴大市場佔比，「除咗你見到嘅幾個，有些乜記、乜記都是管理商的肉檔，但係普通人邊個知呢？」

肉商會促反思外判制度

香港豬肉行總商會理事長許偉堅認為，在自由市場商業競爭中，根據不同區域競爭情況調整價格是普遍現象，但長此以往，不利於其他中小肉檔及個體戶發展，「自由市場規則很難改變，但屋邨街市外判制度需要反思。領展購入房委會街市後又外判予其他財團經營，而這個外判過程卻沒有公開、透明的招標制度，令某些財團可以輕易承包多個街市，令自己品牌獨佔市場。若有更多中小型公司有機會承租領展街市，相信可以令更多品牌乃至個體戶肉檔受惠。」



◆將軍澳區有最少兩間街市為領展直接經營。
香港文匯報記者廣濟 攝