

租金加一倍 業績分一成 旺舖搭淡舖

領匯陰辣招 趕絕小商戶

香港文匯報訊（記者 謝雅寶）領匯自接管房委會旗下大部分商場後，被指藉翻新工程乘勢「瘋狂」加租，其中5間商場即將展開工程，令「退租潮」一觸即發。有商戶投訴領匯出盡「辣招」，除了大幅加租、迫遷等問題外，更要求商戶聘用專業核數師核對業績，按業績與領匯「九一分賬」，甚至迫令有意承租「旺舖」的商戶，須一併租入另一「淡舖」。商戶「炮轟」領匯猶如「吸血鬼」，有商戶不甘被壓榨，忍痛退租。領匯發言人回應稱，租金加幅一直與商戶「有商有量」釐訂，「分成租金」是按業內一貫的「拆賬」方式。

根據領匯去年的年報顯示，共有7間商場展開翻新工程，包括大埔大元商場、屯門良景商場、天水圍天瑞商場、沙田新翠商場、將軍澳尚德商場、何文田愛民商場和赤柱商場。當中赤柱商場和大元商場去年已完成工程，其餘5個商場分別於今年及明年完工。

大興翻新工程 加價激發退租

領匯監察成員張文慧指出，領匯藉翻新工程令商場身價倍增，遂趁機向商戶「瘋狂」加租，加幅介乎10%至20%不等，甚至有街市攤檔被要求加租1倍；若商戶無法承擔加幅，便會被調遷，甚至「迫遷」。她續稱，不少商戶寧願選擇結業，亦不願被領匯欺壓，終釀成「退租潮」。

沙田新翠商場今年中完成翻新工程，本報記者在場所見，商場1樓均為大型連鎖餐廳和家居用品店，2樓則十室九空。據悉，商戶陸續遷出的原因並非經營不善，而是被領匯的連環「辣招」擊倒。在該商場經營髮廊9年的陳先生表示，新租約下，「拆賬」的規定有所變動，合約列明商戶的業績須經由核數師核對，並以電子版形式提交予領匯，否則租約視作無效；另外，合約亦列明，若商場裝修，租戶須無條件接受搬遷要求。面對各種「不平等條約」，陳先生批評，領匯做法不近人情，已決定將該店「頂讓」。據悉，領匯商戶提交業績後，需按業績與領匯「九一分賬」。

辯稱優化物業 拆賬行內慣例

在該商場經營髮廊5年的陳先生將於下月退租，結業離場。他稱，領匯以「藥房賺最多」為由，去年底磋商續約時要求加租60%，他怒斥領匯猶如「吸血鬼」，只顧賺到盡，罔顧小商戶利益，「每月賺回來的錢都用來交租，我寧願結業打工，也不要做領匯的奴隸。」陳先生指出，該商場2樓共有5至6名商戶遭領匯迫遷，包括洗衣店、攝影店和美容店等，其中更有報紙攤檔被加租1倍，租金由6,000元上調至1.2萬元，最後選擇遷走。

領匯發言人強調，旗下物業的租金平均每年上調約7%，加幅參照市場水平和因應各舖位情況而定，與商戶有商有量。至於「拆賬」的問題，發言人稱，「拆賬」是業內的「分成租金」慣例，旨在蒐集商戶的營運資料，以便進行市場推廣等工作，領匯亦會按不同情況，向個別商戶提出「分成租金」的要求。發言人續指，在物業優化過程中，領匯會與商戶保持溝通，以回應商戶訴求。而小型商戶在領匯的零售物業內，一直佔重要席位，去年3月底，小型商戶租約數目共約3,300份，較2006年上升14%。



領匯街市與房委會街市租金比較

售賣貨品	領匯街市	租金(每平方米)	房委會街市	租金(每平方米)	租金相差
鮮肉	愉翠街市	2,038.01元	博康街市	1,080.13元	88.68%
水果	愉翠街市	1,111.39元	博康街市	666.67元	66.71%
燒味	頌富街市	2,300.66元	天恩街市	1,179.96元	94.9%
非食物乾貨	頌富街市	1,482.39元	天恩街市	815.03元	81.8%

製表人：香港文匯報記者 謝雅寶 資料來源：領匯監察

領匯街市與食環署街市食材價格比較

領匯街市	「兩饊一湯」食材價格	食環署街市	「兩饊一湯」食材價格
西貢厚德邨街市	90.5元	深水埗北河街街市	84元
東涌逸東邨街市	90.5元	黃大仙牛池灣街市	84元
葵青青衣街市	91.5元	元朗同益街市	85.5元

製表人：香港文匯報記者 謝雅寶 資料來源：工聯會

不平等條約：迫「買肉搭骨」



藥房負責人王先生(右)稱，不少小商戶被領匯無理「迫遷」，結業並非沒有生意。香港文匯報記者謝雅寶攝



沙田新翠商場年中將會完成翻新工程，但商場不乏空置舖位。香港文匯報記者謝雅寶攝



新翠商場經營髮廊的陳先生(中)指，商戶業績須經核數師核對，否則無效。香港文匯報記者謝雅寶攝

領匯旗下商場的商戶投訴租約滿是「不平等條約」，領匯監察表示，有商戶曾被領匯迫令在租入人流較高的旺舖時，必須一併租入另一間人流較少的舖位，否則不獲續約。領匯監察批評，領匯的做法猶如「買豬肉搭骨頭骨」，目的只為從中賺取更多利潤。

開店秀茂坪 須搭觀塘舖

領匯監察成員張文慧表示，有商戶曾投訴，原本只有意租入位於秀茂坪商場一間經營茶餐廳的舖位，但與領匯商討租約時，竟被要求須一併租入位於觀塘順利商場的另一舖位，「因為秀茂坪商場的店舖屬『旺舖』，但順利商場的店舖則屬『淡舖』，領匯為租出『淡舖』，故提出此要求」。最後該商戶答應領匯的要求，一併租入兩間位於不同商場的舖位，但經營約3年後，亦難逃結業命運。

張文慧認為，領匯此舉可降低人流稀疏商場的空置率，從中獲得更多花紅，「拆賬都可以拆多點」，她批評此舉猶如「買豬肉搭骨頭骨」，壓榨小商戶。她表示，類似的事件頻頻發生在舊式商場的茶餐廳、水族店等，主要集中在向具有一定資本的商戶「開刀」，「他不會找小商戶『開刀』，因為知道他們沒有資金營運兩間舖，所以會針對一些有資金，能開多幾間店舖的商戶」。

領匯稱推介 無強迫租舖

有秀茂坪商場的商戶負責人表示，曾聽聞有關「不平等條約」，但他坦言不敢透露太多，恐會招來無妄之災。該名負責人表示，領匯以各種「不平等條約」趕絕小商戶，雖然知悉有商戶曾被要求須一併租入兩間店舖，但由於該店接近續租期，不方便透露太多「內情」，「怕講太多，會被領匯迫遷」。

面對有關傳聞，領匯發言人證實，租務部會向準租戶介紹領匯旗下其他物業，租戶可按其業務發展需要考慮是否租用，強調此舉只為進一步加強與商戶的合作關係。

■香港文匯報記者 謝雅寶

街市幾壟斷 基層捱貴餸

領匯轄下商場都是屋邨商場街市，本來的主要功能是向基層小市民提供基本生活服務，而領匯向商戶「瘋狂」加租，商戶唯有將成本轉嫁消費者，變相推高物價，令小市民要「捱貴餸」。

根據領匯監察的調查顯示，由領匯管理的沙田和天水圍多個街市租金，較房委會

管理的街市租金，最多竟高達90%，其中燒味檔是最大的「重災區」。工聯會的調查亦發現，領匯旗下3個街市的食材價格升幅，普遍較食環署街市為高，差距介乎5.2%至16%不等。領匯監察稱，大部分公共屋邨的街市由領匯管理，形成壟斷，導致小市民苦無選擇。

■香港文匯報記者 謝雅寶

「硬啃」加租萬元 小戶還須讓大鱷

今年4月，王先生便要遷離紮根10年的秀茂坪商場，他既不捨得相處多年的居民，又不忿領匯「迫遷」的伎倆不近人情。本身經營藥房的王先生痛斥，領匯「反口覆舌」，早前與領匯商討新租約時，已表明會考慮接受加租幅度，以為已落實續租安排，豈料領匯突然「變卦」，稱會將舖位租予其他商戶，藥房可選擇調遷或遷走。他又透露，領匯以各種手段趕走小商戶，目的為讓連鎖集團進駐。

屆滿時，與領匯商討新租約問題，「領匯方面表示須加租1萬元，當時我們表明會再考慮，但1個月後卻接獲通知不獲續租」，領匯擬將舖位出租予其他商戶，建議王先生搬到租金較低的1樓，但鑑於該樓層人流較少，恐難以經營，故王先生選擇結業。

王先生表示，領匯提供2個半月的搬遷期，但至今仍未能另覓合適的地方重新開業，估計4名員工將要加入失業大軍。他明白領匯是上市公司，有加租需要，若加幅適當，相信有不少小商戶仍會「硬啃」，「不少商戶都願意接受加租的現實，寧願從其他渠道減低開支，都想繼續做下去，『博得就博』，但他批評，目前不少小商戶是被領匯無理「迫遷」，並非沒有生意而結業。

生意多可支撐 結業不堪迫遷

領匯旗下的秀茂坪商場位於秀茂坪邨附近，以街坊生意為主，底層人流最旺。本報記者在場所見，該商場底層、鄰近入口處有多間藥房，其中一間藥房張貼「租約期滿、清貨大減價」等橫額。

該藥房的負責人王先生表示，人流最多的商場底層是「搶手貨」，藥房在去年底租約期即將

王先生指出，近年進駐該商場的商舖有如「走馬燈」，租約期屆滿時，領匯都施以各種伎倆，迫令租戶調遷或遷走，然後再讓大型連鎖店進駐。

■香港文匯報記者 謝雅寶

版面導讀

圓病妻心願 檢20年垃圾換鋼琴

為完成重病太太想擁有一架鋼琴的心願，河南年近7旬的老人吳政檢換垃圾20年，終於攞夠了錢，而妻子也奇跡康復。

詳刊A5

京建世界最大機場 年載客量1.3億

北京新機場即將動工，規劃設計9條跑道，遠期年旅客吞吐量目標1.3億人次。該「超級機場」預計2015年前完成首期工程，而全部建成後可望成為世界第一大機場。

詳刊A6

抗讓河村言論 國人拒遊名古屋

日本名古屋市長河村隆之否認「南京大屠殺」的言論持續發酵。名古屋1家旅行社準備接待的中國團，40名團員中突然有近半數取消行程，被認為與河村的發言有關。

詳刊A7

搶購Nike 驚動防暴警

運動服飾品牌Nike推出最新款限量版「太空銀河」籃球鞋。美國多個州份有大批民眾排隊輪候購買，部分地區更引發混亂，要出動防暴警察協助維持秩序。

詳刊A11

涉代考托福試 警拘3內地「槍手」

考評局荔景評核中心昨揭發「請槍」考試案。3名內地青年涉嫌企圖代考「TOEFL」托福英文試時，被中心職員揭發，警方正追查涉嫌「請槍」主謀下落。

詳刊A16

六合彩MARK SIX

2月25日(第12/022期) 攞珠結果

12 14 24 26 27 49 22

頭獎：無人中
二獎：\$612,980 (4注中)
三獎：\$102,960 (63.5注中)
多寶：\$30,686,288

下次攞珠日期：2月28日