



天主教香港教區  
教區勞工牧民中心(新界)

商場租金與最低工資  
對中小企業經營的影響  
問卷調查報告

二零一一年八月

調查員：吳寶玲 鄺穎

(香港樹仁大學社會學系三年級實習學生)

## 目錄

背景	P. 3
調查目的	P. 4
樣本資料 調查對象 調查方法及日期 數據分析方法	P. 4-5
調查結果	P. 6-16
結果分析	P. 16-18
報告建議及調查限制	P. 18-20
附件一：調查問卷	P. 21
附件二：受訪商場名單	P. 22

## 背景

天主教香港教區 教區勞工牧民中心 (新界) (下稱中心) 隸屬香港天主教勞工事務委員會。中心致力協助基層勞工及教友，解決他們的工作或生活上的問題，亦為勞工爭取更多的權益。中心除了提供勞工法例諮詢以及求職支援服務外，亦藉著一些關於勞工問題的調查研究，引起社會各界關注。

現時社會上一直熱烈討論地產霸權的問題。地產霸權是指香港的土地市場主要由數個地產商壟斷，地產商主導了香港樓價及租金的升降幅度。金融海嘯以來，商場的租金不跌反升，主要是大型發展商及領匯商場不肯減租，反之不斷加租，商戶認為營商成本居高不下，是極不合理。<sup>1</sup>

實施不久的最低工資常受批評，不少報導指出，中小企承受不住最低工資而結業，員工亦因最低工資實施後遭到解僱。根據一份標題為「迎接黑暗的最低工資時代」<sup>2</sup>的文章指出，實施最低工資令小商戶的經營環境變得惡劣，商戶要對員工加薪，增加了經營的困難。小商戶因此將實施最低工資增加了的成本轉嫁予市民，提高貨品價格。由於平價貨品減少，所以難以吸引大眾，最終影響生意。因此報導指最低工資嚴重影響了小商戶的經營。

**究竟最低工資是否真的導致中小企經營困難呢？是否真的導致中小企大幅裁員呢？還有什麼原因導致中小企業的生存空間不斷減少，出現營商困難呢？中小企業面對的最大成本，會是因最低工資實施後增加了的員工薪金，抑或是不斷升幅的租金呢？**

因此本研究旨在探討最低工資及在大地產商壟斷商場的情況下，對中小企商場租戶的影響。我們會透過問卷調查，了解中小企對中小型商場租金成本及最低工資的意見，及它們對經營的影響，同時我們亦會探討中小企對租金升幅的預期影響，包括員工人數及薪酬的變化等，以分析最低工資對員工及企業經營的實際影響。

---

<sup>1</sup> 亞視新聞(2009年10月18日)。金融海嘯商場食肆租金不跌反升。香港：亞洲電視。

<sup>2</sup> 黑企鵝(2011年4月29日)。迎接黑暗的最低工資時代。商業電台。取自 <http://hk.news.yahoo.com/%E8%BF%8E%E6%8E%2A5%E9%BB%91%E6%9A%97%E7%9A%84%E6%9C%80%E4%BD%8E%E5%B7%A5%E8%B3%87%E6%99%82%E4%BB%A3-102400887.html>

## 調查目的

本調查旨在探討最低工資對在三大地產商及領匯旗下商場經營業務的中小企的影響，當中包括：

- 一、中小企的營運情況及困難之處
- 二、租金佔中小企的營運成本
- 三、工資佔中小企的營運成本
- 四、最低工資實施後，員工的人數及薪酬的變化

## 調查對象

是次調查對象是在本港三大地產商及領匯旗下營商的中小企，當中三大地產商包括長江實業(集團)有限公司、新鴻基地產發展有限公司及恒基兆業地產有限公司的商場。

在三大地產商旗下商場選取中小企進行調查是因為這三大地產商是本港最大的企業，同時根據「地產霸權」<sup>3</sup>一書指出，長江、新鴻基及恒基是跨行業收購的著名地產商，並經營大大小小的商場及管理，並租予中小企經營，正正適合作為主要的研究對象。

然而，是次調查只會選取三大地產商旗下的較中小型商場的中小企進行訪問，因為這些中小型商場多以中小企業為主，一般僱用少於 50 人員工，較符合中小企的定義。

領匯旗下商場亦屬本研究主要調查對象之一，這是因為房委會將公屋商場的營運權賣給領匯管理後，領匯轄下商場一直以商業原則運作。然而，領匯不時傳出負面消息，例如租金高昂問題、缺乏社會責任等。領匯旗下擁有九成以上的公屋商場業權，其營商決定影響了九成公屋商場的命運，因此，領匯旗下商場的中小企經營情況值得深入研究。

根據香港特別行政區政府的中小企業定義，即從事製造業而在本港僱用少於 100 人的企業；或從事非製造業而在本港僱用少於 50 人的企業。就此而言，"企業"是指為了圖利而從事的任何形式的生意、商務、工藝、專業、職業或其他活動。<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup>潘慧嫻(2010)。地產霸權。香港：天窗出版社有限公司。

<sup>4</sup>工業貿易署中小企業支援與諮詢中心：何謂中小企業? (2011 年 7 月 5 日)。香港：工業貿易署中小企業支援與諮詢中心網站。2011 年 7 月 27 日，取於 [http://www.success.tid.gov.hk/tc\\_chi/lin\\_sup\\_org/gov\\_dep/service\\_detail\\_6863.html](http://www.success.tid.gov.hk/tc_chi/lin_sup_org/gov_dep/service_detail_6863.html)

根據統計處資料顯示，在二零一一年三月，香港的中小企約二十九萬九千家，佔香港商業單位總數百分之九十八以上。<sup>5</sup>可見中小企在香港企業中佔有大多數，因此值得探討最低工資對中小企的影響。是次研究對象當中包括零售業、服務業及餐飲業。由於一般中小型商場內並沒有製造業，因此是次調查對象並不包括屬製造業的中小企。

## 調查方法及日期

是次調查將會採用量性調查方法，以問卷的形式，按「便利抽樣法」(convenience sampling)，到三大地產商及領匯旗下中小型商場，向中小企經營者進行訪問。是次調查所到的中小型商場地點包括沙田、屯門、元朗、北區、大埔、觀塘、荃灣、九龍城、深水埗、中西區及東區。(見附件二)。

是次問卷調查於 2011 年 7 月 1 日至 7 月 19 日期間進行，共訪問了 101 戶中小企。

## 數據分析方法

問卷調查所得的資料以統計軟件 SPSS 17.0 進行分析。

---

<sup>5</sup>工業貿易署中小企業支援與諮詢中心：何謂中小企業? (2011 年 7 月 5 日)。香港：工業貿易署中小企業支援與諮詢中心網站。2011 年 7 月 27 日，取於

[http://www.success.tid.gov.hk/tc\\_chi/lin\\_sup\\_org/gov\\_dep/service\\_detail\\_6863.html](http://www.success.tid.gov.hk/tc_chi/lin_sup_org/gov_dep/service_detail_6863.html)

# 調查結果

## I. 商店的基本資料

### (A) 受訪中小企所屬地區

是次受訪的101戶中小企所屬中小型商場的分佈如下：中西區有3戶、東區有15戶、深水埗區有9戶、九龍城區有4戶、觀塘區有4戶、荃灣區有1戶、屯門區有22戶、元朗區有8戶、北區有9戶、大埔區有8戶、沙田區有18戶。(表一)

表一 所屬地區

		頻數	百分比
有效樣本	中西區	3	3.0
	東區	15	14.9
	深水埗區	9	8.9
	九龍城區	4	4.0
	觀塘區	4	4.0
	荃灣區	1	1.0
	屯門區	22	21.8
	元朗區	8	7.9
	北區	9	8.9
	大埔區	8	7.9
	沙田區	18	17.8
	共計	101	100.0

### (B) 受訪中小企的店舖商場之所屬發展商

在 101 戶商戶中，有 20.8%，共 21 商戶經營的商場屬於新鴻基地產發展有限公司；26.7%，共 27 戶經營的商場屬於恆基兆業地產有限公司，14.9%，共 15 戶經營的商場屬於長江實業(集團)有限公司。其餘的 37.6%，共 38 戶屬於領匯(表二)

表二 所屬發展商

		頻數	百分比
有效樣本	新鴻基	21	20.8
	恆基兆業	27	26.7
	長江實業	15	14.9
	領匯	38	37.6
	共計	101	100.0

### (C) 行業性質

受訪的101商戶所屬的業務性質如下: 71戶屬於零售業, 如服裝店、眼鏡店、藥房、紅酒銷售等, 佔70.3%; 16戶屬於服務業, 如美容店、髮型屋、洗衣店、沖印服務等, 佔15.8%, 餘下的14戶商戶屬於餐飲業, 如餐廳、小食店等, 佔13.9% (表三)

表三

行業性質

		頻數	百分比
有效樣本	零售業	71	70.3
	餐飲業	14	13.9
	服務業	16	15.8
	共計	101	100.0

### (D) 受訪中小企聘用的員工人數

是次受訪的101戶商戶, 員工人數均在30人或以下。其中大部份商戶(27戶)沒有聘用員工, 佔整體的26.7%。表示聘有員工的商戶中, 較多商戶聘有兩名員工, 共有22戶, 佔整體的21.8%。聘有四名員工的商戶亦有11戶, 佔整體的10.9%。(表四·一)經統計分析, 是次調查的商戶平均僱有4名員工, 而商戶的員工中位數為2人。

表四·一

員工人數

		頻數	百分比
有效樣本	0	27	26.7
	1	8	7.9
	2	22	21.8
	3	7	6.9
	4	11	10.9
	5	5	5.0
	6	3	3.0
	7	1	1.0
	8	6	5.9
	10	3	3.0
	12	2	2.0
	14	1	1.0
	15	1	1.0
	16	1	1.0
	20	1	1.0
	30	2	2.0
共計		101	100.0

## (E) 商戶面積

在 101 戶商戶中，大部份店舖面積在 101-200 平方呎及 201-300 平方呎之間，分別佔整體的 24.8%。(表五·一) 經統計分析，是次調查的 101 戶店舖的平均面積為 328.1 平方呎。

表五·一 商戶面積 (平方呎)

	頻數	百分比
有效樣本		
50 - 100	20	19.8
101 - 200	25	24.8
201 - 300	24	24.8
301 - 400	7	6.9
401 - 500	4	4.0
502 - 600	9	8.9
601 - 700	5	5.0
701 - 800	3	3.0
801 - 900	2	2.0
1800	1	1.0
共計	101	100.0

## II. 商戶的經營情況

### (F) 受訪中小企之經營成本

在101戶中，有79戶，共78%表示租金佔現時店舖經營成本的最大部份。這顯示租金是影響大部份受訪中小企經營的重要因素。此外，只有14%，共14個受訪商戶表示員工薪酬佔現時店舖經營最大部份。這顯示大部份受訪商戶的員工薪酬不是經營的最大負擔，反之租金才是受訪中小企的主要經營成本。調查亦發現，6%商戶(6戶)認為原材料佔現時店舖經營成本的最大部份，可見原材料格價亦是影響中小企經營的因素。(表六)

表六 經營成本的次序

	頻數	百分比
有效樣本		
租金佔經營成本最高	79	78
員工薪酬佔經營成本最高	14	14
原材料佔經營成本最高	6	6
其他佔經營成本最高(例如：水電)	2	2
共計	101	100.0



### (G) 受訪中小企有否面臨營商困難

在 101 戶中，91.1%，共 92 戶商店表示現正面對經營困難，只有 8.9%，共 9 個商戶認為現時沒有面對經營困難。(表七)

表七 有否面對營商困難

		頻數	百分比
有效樣本	有	92	91.1
	否	9	8.9
	共計	101	100.0

### (H) 受訪中小企面對困難的因素

在 92 戶表示面對經營困難的商店中，大部份商戶(91.3%)表示租金是導致營商困難的主要因素。另外，53.3%表示為商品成本是導致營商困難的主要因素，39.1%表示員工薪酬才是導致營商困難的因素。調查結果顯示，租金是導致中小企經營困難的主要因素，其次才是商品成本，而員工薪金上升並不是導致中小企經營困難的主因。(表七·一)

表七·一 營商困難的因素 (共213個有選擇個案)

		回應		有選擇百分比
		頻數	百分比	
因素	商品成本	49	23.0%	53.3%
	租金成本	84	39.4%	91.3%
	員工薪金上升	36	16.9%	39.1%
	消費者需求下降	27	12.7%	29.3%
	其他	17	8.0%	18.5%
共計		213	100.0%	231.5%

### III 租金對商戶的影響

#### (I) 租金佔經營成本的百分比

在101戶受訪商戶中，有65戶(64.4%)表示租金佔經營成本41%或以上，當中表示租金佔經營成本41.1%-60%的商戶有50.5%，租金佔經營成本61-80%的商戶佔12.9%，81%或以上的佔1%，可見租金佔受訪商戶的主要經營成本。(表八)

表八 租金佔經營成本的百分比

	頻數	百分比
有效樣本 0-20%	7	6.9
21-40%	29	28.7
41-60%	51	50.5
61-80%	13	12.9
81%或以上	1	1.0
共計	101	100.0

#### (J) 租金是否佔經營成本的最大部份

在101戶受訪商店中，有80戶(79.2%)表示租金佔去了經營成本的最大部份，有21戶(20.8%)表示租金不是佔去經營成本的最大部份。(表九)

表九 租金是否佔經營成本的最大部份

	頻數	百分比
有效樣本 是	80	79.2
否	21	20.8
共計	101	100.0

#### (K) 估計續約是否會被加租

在101戶受訪商店中，逾九成五的商戶(95%)估計續約時會被加租，這可預期絕大部份的商戶未來會面對更大的租金壓力。(表十·一)

表十·一 估計續約是否會被加租

	頻數	百分比
有效樣本 是	96	95.0
否	1	1.0
不知道	4	4.0
共計	101	100.0

### (L) 估計續約會被加租的百分比

在估計續約時會被加租的96戶商店中，大部份估計(72%)會被加租至少30%，而估計會被加租31-40%，41-50%及51-60%的商戶亦分別佔4%、3%及2%。調查結果揭示，租金不但是商戶經營的主要成本，而且他們還會面對不斷加租的威脅，這與前文的發現「租金是導致他們經營困難的主要因素」 脛合。(表十·二)

表十·二 估計續約會被加租的百分比

	頻數	百分比
有效樣本 1-10%	20	19.8
11-20%	29	28.7
21-30%	24	23.5
31-40%	4	4
41-50%	3	3
51-60%	2	2
61-70%	1	1
71-80%	1	1
不知道	12	12
不適用	5	5
共計	101	100.0

### (M) 是否對租金上升感到不滿

在101戶商店中，超過9成(92.1%) 的商戶對於所屬商場發展商不斷加租感到不滿。(表十一)

表十一 是否對租金上升感到不滿

	頻數	百分比
有效樣本 是	93	92.1
否	8	7.9
共計	101	100.0

## VI 最低工資對商戶的影響

### (N) 最低工資實施是否對經營成本影響最大

在73戶有聘請員工的商戶中，在最低工資實施後，大部份商戶(53戶)，共72.6%，表示最低工資實施不對其經營成本構成重大影響。表示最低工資對商店經營成本構成影響的只有20戶，佔整體的27.4%。調查結果顯示，只有少數商戶因最低工資實施而影響原來的經營成本，而大部份商戶則沒有因最低工資而影響經營。(表十二)

表十二 最低工資實施對經營成本的影響最大

	頻數	百分比
有效樣本 是	20	27.4
不是	53	72.6
共計	73	100.0

### (O) 在最低工資實施前後，員工薪酬佔經營成本的變化

在73戶有聘請員工的商戶中，在最低工資實施後，共8個受訪商戶(11%)，即不足一成的受訪者，表示員工薪酬佔經營成本上升；89%，即65商戶，表示員工薪酬佔經營成本不變，可見在最低工資實施後只有少數商戶的員工薪酬比例佔經營成本較前上升。(表十三)

表十三 在最低工資實施前後，員工薪酬佔經營成本的變化

	頻數	百分比
有效樣本 上升	8	11.0
下降	0	0.0
不變	65	89.0
共計	73	100.0

### (P) 實施最低工資前的全職人數變化

在73戶有聘請員工的商戶中，在最低工資實施後，有**13.7%**，共**10**戶商戶減少了全職員工人數，表示全職員工人數不變的則有**63**戶，佔**86.3%**，可見最低工資實施後，有超過八成受訪中小企店舖沒有解僱全職員工。(表十四)

表十四 最低工資實施前後全職員工數目變化

		頻數	百分比
有效樣本	增加	0	0.0
	減少	10	13.7
	不變	63	86.3
	共計	73	100.0

### (Q) 實施最低工資後兼職人數的變化

在73戶有聘請員工的商戶中，在最低工資實施後，有**4**戶，佔**5.5%**表示多聘請了兼職員工；**3**個商戶則表示減少了兼職員工人數，佔整體**4.1%**。另外，大部份(**90.4%**) 商戶表示兼職員工人數不變。調查結果揭示，最低工資不會導致商戶大幅減少或增加兼職員工的數目。(表十五)

表十五 最低工資實施後兼職員工數目變化

		頻數	百分比
有效樣	增加	4	5.5
	減少	3	4.1
	不變	66	90.4
	共計	73	100.0

#### (R) 最低工資實施後商戶調整全職員工薪酬的情況

在73戶有聘請員工的商戶中，在最低工資實施後，有兩戶(2.7%)表示減少全職員工薪酬，另外共35戶(48%)表示要增加全職員工薪酬，我們估計需要向員工加薪的商戶中，一般員工的薪酬在實施最低工資前是少於法定最低工資的時薪水平，所以需要向員工加薪。此外，36戶，即49.3%，表示全職員工薪酬維持不變，相信這是由於在最低工資實施前，這些商戶已給予全職員工時薪不少於28元的最低工資。(表十六)

表十六 最低工資實施後商戶調整全職員工薪酬的情況

	頻數	百分比
有效樣本 要調升薪酬	35	48.0
要減少薪酬	2	2.7
不變	36	49.3
共計	73	100.0

#### (S) 最低工資實施後商戶調整兼職員工薪酬的情況

在73戶有聘請員工的商戶中，在最低工資實施後，大部份商戶(80.8%)表示兼職員工薪酬不變。另外，共有12戶(16.4%)表示要提升兼職員工薪酬；而有兩戶(2.8%)表示要減少兼職員工薪酬。調查發現，只有少部份商戶因最低工資要調升兼職員工的薪酬，而由於大部份商戶不用調升或減少兼職員工的薪酬，因此我們估計在最低工資實施前，大部份商戶已給予兼職員工不少於時薪28元的最低工資。(表十七)

表十七 最低工資實施後商戶調整兼職員工薪酬的情況

	頻數	百分比
有效樣本 要調升薪酬	12	16.4
要減少薪酬	2	2.8
不變	59	80.8
共計	73	100.0

## V 租金與最低工資對商戶影響的比較

### (T) 租金比最低工資的影響更大

在101戶受訪商戶中，有超過九成(93%)商戶認為租金較最低工資的影響更大。5戶 (5%)認為最低工資比租金影響更大；2戶(2%)認為租金和最低工資對他們有相同程度的影響。(表十八)

表十八 租金比最低工資的影響更大

		頻數	百分比
有效樣本	是	94	93
	否	5	5
	差不多	2	2
	共計	101	100.0

### (U) 發展商與商場租金的關係

是次調查的101戶商店分別屬於四個發展商，而不同發展商的商店租金亦有所不同。其中一戶商店的租金佔經營成本的81%或以上屬於新鴻基地產的。而最多商店的租金佔經營成本的六成以上的是領匯，在13戶中佔8戶；其次是新鴻基地產，有3戶。而在各發展商下，租金佔經營成本的41-60%的商戶則差不多，各有十數戶。最多商店的租金佔經營成本的0-20%的亦是領匯，在7戶中佔5戶。這可能是因為領匯旗下的商場分為甲級、乙級及丙級商場，因此商場的租金亦有所不同，甲級商場與丙級商場之間的租金懸殊。從下表可見，恆基兆業旗下的商場租金佔其商店的經營百分比比其他發展商低。(表十九)

表十九

發展商與商場租金的關係

			商場租金佔經營成本的百分比					共計
			0-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81%或以上	
發展商	新鴻基	數目	0	6	12	2	1	21
		% within發展商	.0%	28.6%	57.1%	9.5%	4.8%	100.0%
		% within 租金百分比	.0%	20.7%	23.5%	15.4%	100.0%	20.8%
		% of 共計	.0%	5.9%	11.9%	2.0%	1.0%	20.8%
恆基兆業	數目	數目	2	8	16	1	0	27
		% within發展商	7.4%	29.6%	59.3%	3.7%	.0%	100.0%
		% within租金百分比	28.6%	27.6%	31.4%	7.7%	.0%	26.7%
		% of 共計	2.0%	7.9%	15.8%	1.0%	.0%	26.7%
長江實業	數目	數目	0	3	10	2	0	15
		% within發展商	.0%	20.0%	66.7%	13.3%	.0%	100.0%
		% within租金百分比	.0%	10.3%	19.6%	15.4%	.0%	14.9%
		% of 共計	.0%	3.0%	9.9%	2.0%	.0%	14.9%
領匯	數目	數目	5	12	13	8	0	38
		% within發展商	13.2%	31.6%	34.2%	21.1%	.0%	100.0%
		% within租金百分比	71.4%	41.4%	25.5%	61.5%	.0%	37.6%
		% of 共計	5.0%	11.9%	12.9%	7.9%	.0%	37.6%
共計	數目	數目	7	29	51	13	1	101
		% within發展商	6.9%	28.7%	50.5%	12.9%	1.0%	100.0%
		% within租金百分比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		% of 共計	6.9%	28.7%	50.5%	12.9%	1.0%	100.0%

## 結果分析

### (一) 近八成商戶認為租金高企，同時面對加租壓力

是次接受調查的商店中，近八成(78%)商戶指出租金是店舖經營的最大成本，其次才是員工薪酬。(表六) 事實上，有近八成(79.2%)的受訪商戶承認租金是佔經營成本的最大部份(表九)。根據表八顯示，有近六成五(64.4%)商戶表示租金佔經營成本41%或以上，可見租金佔去中小企的主要經營成本。事實上，不少店主在問卷調查時提及，百多呎的店舖動輒要付上數萬元的租金，他們均表示租金價格相當高昂。

另外，調查發現，有九成五商戶估計續約時會被加租。在估計續約時會被加租的 96 戶商店中，逾七成(72%)表示會被加租不少於 30%，其中 28.7%的商戶估計發展商會加租百分之十一至二十，估計會被加租百分之二十一至三十的商戶則有 23.5%。這揭示租金不但是商戶經營的主要成本，他們將來還會面對不斷加租



的壓力。因此超過九成(92.1%)的商戶對租金上升感到不滿。租金是中小企面對最大的成本，發展商不斷加租，但租金成本難以轉移，商戶要繼續經營惟有接受加租的現實，否則就是不續約或另覓商舖，因此很多商戶都只能無奈接受加租。

## (二) 逾九成商戶表示租金是導致經營困難的主要原因

是次調查中，超過九成(91.1%)的商戶表示他們正面對經營困難。在表示面對經營困難的 92 戶商店中，逾九成(91.3%)商戶表示租金是導致其經營困難的主要因素，其次是商品成本(53.3%)，再次之才是員工薪金壓力(39.1%)，可見商戶經營困難的主因並不是最低工資，而是高昂的租金。我們相信，除租金成本外，近期人民幣升值及進口商品價格上升，均是導致部份行業，如餐飲業的原材料價格大幅上升之原因，並加重了商戶的經營成本。

## (三) 逾七成受訪商戶認為最低工資實施對經營成本的影響不大

73 戶有聘請全職或兼職員工的商戶中，逾七成(72.6%)受訪商戶指出最低工資實施不對經營成本構成重大壓力。表示最低工資對商店經營成本構成影響的只有 20 戶，佔整體的 27.4%。調查結果顯示，只有少數商戶因最低工資實施而影響原來的經營成本，而大部份商戶則沒有因最低工資而影響經營。

根據調查發現(表十三)，在最低工資實施後，共 8 戶受訪商戶(7.9%)，即一成的受訪者，表示員工薪酬佔經營成本上升，而大約九成的商戶表示員工薪酬佔經營成本不變，可見在最低工資實施後只有少數商戶的員工薪酬比例佔經營成本較前上升。我們估計員工薪酬較前上升的商戶應可能屬人手密集的商戶，他們需要為向較多員工增薪以符合最低工資的要求。

## (四) 少數商戶表示員工數目在實施最低工資後有所減少

調查發現，最低工資實施後，受訪商戶的職員人數的變化不大，只有部份商戶表示員工人數因最低工資而有所減少。在 73 戶商店中，共有 10 戶表示減少了全職員工人數，3 戶表示減少了兼職工的人數；在 10 戶減少了全職員工人數的商戶中，在深入訪談後發現，有 4 戶表示已將全職員工改為兼職員工，因此在最低工資實施後，部份商戶的兼職員工可能有所增加，但大幅裁員情況沒有發生。我們估計商戶是為減少最低工資增加的成本而減少員工人數或變更員工工作時間。但根據是次調查結果顯示，有關減少員工人數的情況並不嚴重，因此這與社會上有報導<sup>6</sup>指最低工資會導致大幅裁員的說法有所出入。事實上，大部份商戶(93%)

<sup>6</sup> 張一華 (2011 年 5 月 20 日)。失業率谷底回升至 3.5%。星島日報。取自 <http://hk.news.yahoo.com/%E5%A4%B1%E6%A5%AD%E7%8E%87%E8%B0%B7%E5%BA%95%E5%9B%9E%E5%8D%87%E8%87%B33-5-221017316.html>

承認租金加幅較最低工資的影響更大，可見租金才是影響中小企經營的主要因素。

另外，調查揭示，有**48%**商戶表示在最低工資後而增加全職員工的薪酬，我們估計需要向員工加薪商戶的員工一般的薪酬在實施最低工資前是少於最低工資的時薪水平，所以需要加薪。然而，調查指出，近五成(**49.3%**)表示員工薪酬不變，相信這是由於在最低工資實施前，這些商戶已給予全職員工不少於時薪**28**元的最低工資。

## **(五) 領匯旗下商戶面對不少租金壓力**

五成半的領匯商戶指出商場租金佔了四成經營支出，當中更有兩成商戶指出租金佔了六至八成經營支出(表十八)。超過九成的商戶相信領匯續約時會要求加租，而加租幅度會有兩成以上，九成商戶對此感到不滿。在領匯商場進行問卷訪問中，我們發覺到領匯旗下商場進駐了不少大型連鎖店，中小企業面對連年加租與連鎖店的競爭壓力下，中小企業在領匯商場內的生存空間不斷減少。

## **報告建議**

香港的中小企業面對不少營商困難，例如：租金、員工薪酬、商品成本增加等，其中商場租金是商戶最難以負擔的經營成本。是次調查可見，最低工資實施對中小企的營商情況影響不大，租金才是扼殺中小企經營的元凶，地產霸權才是罪魁禍首。地產商寡頭壟斷土地及囤積土地，追求租金利潤最大化，嚴重蠶食中小企的盈利。

另一方面，地產霸權的出現包括了很多複雜的原因。當中地產霸權與政府的政策有密切的關係。政府一向奉行高地價政策，以支撐低稅制；而且香港回歸後，特區政府奉行積極不干預政策，令地產業在產業結構中比例過大。香港房地產的價格昂貴，亦是長期政府政策的結構性問題所導致的。

另外，租金高企影響的不但只有中小企業，更包括了一班基層勞工。中小企面對高昂的租金，令經營環境變得十分困難。僱主會想辦法開源節流，最終會在迫不得已下解僱員工。這無疑令不少勞工失業，而失業率亦隨之上升。

此外，領匯把原本平民化的屋邨商場裝潢成美輪美奐的「豪宅商場」，導致店舖的物價上漲。在高租金下，勞工除了面對被解僱的壓力外，更要負擔高昂的生活費，令他們的生活百上加斤。因此地產霸權的影響力不單只扼殺中小企的生存，還有迫使勞工階層到「豪宅商場」購物。

是次調查發現，租金成本佔每月總成本超過一半的中小企接近六成，嚴重扼殺中小企的生存空間。因此政府必須打擊地產霸權及改變有關政策，以減輕現今中小企所面對高昂的租金壓力。就著以上情況，我們的初步建議如下：

## **制訂相關法例及政策打擊地產霸權**

### **1. 開徵地價稅及物業空置稅**

政府應開徵地價稅及物業空置稅。香港的土地市場由數個大地產商寡頭壟斷，政府應向它們徵收地價稅，徵收地價升值時的稅款，並以其他配套方法防止它們把這些稅項轉嫁商戶。

為了防止地產商囤積土地，向地產商徵收物業空置稅也能發揮作用。政府可效法新加坡的政策。在新加坡，若土地於三年內不被開發，政府是有權利收回土地的。<sup>7</sup>這些都能減低地產商囤積土地的可能及更能有效地運用土地。

### **2. 妥善和長遠地規劃賣地政策及批地條件**

政府由二零零二年起暫停定期公開拍賣土地，成為現今的勾地表制度。<sup>8</sup>勾地的地價高昂，地皮面積亦十分龐大，地價是非一般中小型發展商所能承受的，令整個地產市場越趨壟斷。有見及此，政府可將土地分割成多塊較小型土地以供拍賣，令中小型地產商更容易加入市場，增加競爭。

政府曾推出「限呎盤」的地皮，類似的條件亦可套用在商場上，例如政府可在批地條款中增設「限租舖」，如按照建築及買地成本計算，租金不高於成本的百分之二十，否則租金必然高企。政府亦可訂定賣地的呎價為同區的六至七成，這樣發展商便可能會調低租金價格。此外，政府在批地條件上亦可設定多項要求，例如規定發展商必須以低廉的租金租給初創業或有短暫困難的店舖，這都可鼓勵發展商成為良心企業。

---

<sup>7</sup>吳國昌 (2009 年 10 月 8 日)。8/10/2009 吳國昌議員議程前發言。新澳門學社。2011 年 7 月 23 日，取於 [http://www.newmacau.org/cms/index.php?option=com\\_content&view=article&id=895:8102009&catid=1:2008-09-08-18-42-26&Itemid=6](http://www.newmacau.org/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=895:8102009&catid=1:2008-09-08-18-42-26&Itemid=6)

<sup>8</sup>檢討勾地表制度及是否需要恢復定期土地拍賣 (2006 年 3 月 18 日) 立法會規劃地政及工程事務委員會。2011 年 8 月 10 日，取於 <http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plw0328cb1-1128-3c.pdf>

## 制訂保障中小企營運的公共政策

### **1. 實行租務管制**

中小企現今所面對的困難是租金高昂。中小企每次與地產商續約，地產商則會以向股東交代等為由，向租客加租至少百分之十。為了保障中小企的生存空間，政府應實行租務管制。租務管制是限制業主或發展商每年可加租的百分比，限制加租的幅度。由政府限制租金的價格，這樣可禁止地產商向中小企謀取過高的租金。政府應重新提出租務管制，控制發展商加租的程度。

### **2. 回購領匯或成立租金穩定基金**

領匯旗下的商場主要為居民提供一般生活所需的商品服務，商品價格應該比較便宜，而店舖的租金亦應該較低。但現時領匯旗下的商店性質已經轉變，逐漸變成高檔次的商場，引入大型連鎖店，以獲取更多利潤。

政府設立公屋，但為甚麼把原來的公營商場變成私有化呢？因此政府可回購一定數量的領匯股份，以成為領匯的最大股東。這樣便可下調店舖的租金，提供優惠租金予中小企，回復以屋邨居民為主的商場。此外，政府亦可成立租金穩定基金，以抑制領匯加租，減輕中小企加租壓力及對他們的影響。

## 調查限制

在進行是次調查中有不少限制，可能對結果有所影響。首先，不少中小企業的僱主不在公司，而員工不清楚公司財政情況，因而未能進行問卷調查，尤其是員工人數比較多的店舖，這些店舖大多只有主管或經理在場，他們也未必清楚店舖的經營的實際狀況，因此是次調查缺少了一些較大規模的中小企業商戶。因此是次受訪商戶多為聘有 4 名員工的商戶。另外，我們也遭到僱主拒絕訪問、僱主不願提供公司的開支情況；同時亦可能會遭到商場保安員驅趕。

最後，是次調查的 101 份問卷中，有七成店舖是屬於零售業的，另外三成則為服務業及餐飲業。當中並不包括製造業、進出口貿易、批發及運輸等行業。因此未能完全代表所有中小企業。

(這部分由訪問員填寫)

問卷編號：	訪問員姓名：	訪問日期及時間：
商場地區：	商場名稱：	所屬發展商：

**天主教勞工牧民中心(新界)問卷調查**

**商場租金與最低工資對中小企業經營的影響**

甲：商店資料 商店行業及性質：_____	乙：受訪者資料 受訪者稱呼：_____
員工人數：_____	受訪者職位：_____
商店大約面積：_____	聯絡方法：_____

丙：問卷內容

請細心閱讀各題，然後選出你認為最適合的答案。這份問卷只作研究用途，所有個人資料絕對保密。

1. 請排列出現時店舖經營成本的次序：(請填寫 1,2,3,4)

租金     員工薪酬     原材料     其他(如運輸費、水電費)：\_\_\_\_\_

2. 你認為現時店舖有沒有面對營商困難?     有 (請作答 2a)     沒有

2a. 你認為店舖所面對的營商困難是因為哪些因素?(可別多過一項選擇)

- 商品成本  
 租金成本  
 員工薪金上升  
 消費者需求下降  
 其他：\_\_\_\_\_

3. 現時商店租金佔經營成本的百份之多少?     10-20%     30-40%     50-60%     70-80%     90%或以上

4. 現時商店的租金佔經營成本的最大部份。     是     否

5a. 估計約滿後續約會被加租     是     否

5b. 估計續約會被加租百分之：\_\_\_\_\_

6. 我對於租金上升感到不滿。     是     否

7a 最低工資實施前，員工薪酬佔經營成本的約百分之多少?     0%     10-20%     21-40%     41-60%     61-80%     81%或以上

7b. 現時員工薪酬佔經營成本的約百分之多少?  
(請跳至第 7c 題)     0%     0-20%     21-40%     41-60%     61-80%     81%或以上

7c. 沒有聘請員工的原因:

- 沒有需要  
 不能負擔  
 其他: \_\_\_\_\_

8. 最低工資實施對經營成本的影响最大。     是     否

9a. 實施最低工資前的全職員工的人數變化     增加     減少     不變

9b. 實施最低工資後的兼職員工的人數變化     增加     減少     不變

10a. 最低工資實施後，全職員工薪的酬變化     調升     減少     不變

10b. 最低工資實施後，兼職員工的薪酬變化     調升     減少     不變

1. 我認為租金比最低工資的影响更大。     是     否

- 問卷完畢 多謝填寫 -

## 附件二：

### 受訪商場名單：

發展商	地區	商場
長江實業	中西區	海富中心
	觀塘區	匯景廣場
	元朗區	嘉湖山莊
	沙田區	銀禧閣商場
新鴻基地產	沙田區	金禧花園商場
	九龍城區	新九龍廣場
	屯門區	置樂花園商場
	屯門區	寶怡花園商場
恒基兆業地產	元朗區	合益廣場
	北區	粉嶺中心
	北區	牽晴間商場
	深水埗區	華麗購物廣場
	沙田區	新港城二期
	沙田區	新港城三期
	沙田區	新港城中心
	沙田區	新港城廣場
領匯	深水埗區	元洲邨商場
	深水埗區	幸福商場
	荃灣區	石圍角商場
	屯門區	安定商場
	屯門區	建生商場
	屯門區	寶田商場
	大埔區	富善商場
	大埔區	廣福商場
	東區	愛東商場
	東區	新華商場
	東區	新翠商場
	東區	興東商場
	東區	環翠商場