

## 圍繞領展轄下及已拆售物業的問題

1. 就領展及其拆售物業的問題，新民黨整理出一份初步的物業清單。根據傳媒報導及收到的投訴，在 2005 年房委會出售 180 個物業後，發現合共有 55 個領展或已拆售物業後，出現各種問題。當中 30 個為領展物業，25 個為已拆售物業。

領展現有物業 (最近拆售後)	138 個	30 個
已拆售物業數	45 個	25 個
總數	183 個	55 個

2. 領展轄下物業，主要涉及以利潤最大化的經營手法，小商戶首當其衝，包括商場以翻新為名，大幅加租，小商戶難以生存、街市外判商管理手法引起爭議，居民則面對物價上升，購物選擇減少等。情況在水圍及東涌等沒有公眾街市的地區最受嚴重。
3. 另一方面，領展轄下的停車場大幅加租、固定車位變浮動車位，最大爭議是在未有向地政申請下，出租車位予區外人士，涉嫌違反地契。根據傳媒報導，牽涉 192 個提供時租車位的停車場，涉及 1.63 億元，等同 16-17 年停車場收益 11%。(例如：逸東商場)
4. 拆售後的物業情況更為惡劣。新業主接手後，衛生環境倒退、改建商場、任由商舖空置、圍封或修改商場出入通道、違契出租商舖、向政府及非牟利機構加租及拆售車位牟取暴利等。當中以商舖空置、改建商場及拆售車位特別令居民困擾。
5. 首要關注是否有違反地契的情況出現，涉嫌違反地契個案數目 7 個
  - 逸東商場：停車場租予非住戶
  - 興民商場：以流動牙醫車代替牙科診所
  - 兆麟商場：出租辦公室作商業用途，及超出商業樓面面積
  - H.A.N.D.S：擅自修改天橋出入口
  - 葵興商場：公共空間改作商業用途
  - 彩霞邨：教唆非住戶車主向住戶出租車位
  - 彩輝邨：停車場租予非住戶
6. 綜合以上問題作簡單分類，發現有
  - 15 宗涉及管理衛生

- 13 宗屬翻新工程相關
- 9 宗與停車場相關
- 7 宗為外判管理
- 6 宗為商舖空置
- 5 宗與社福機構有關
- 1 宗為法律訴訟

圍繞領展轄下及已拆售物業的問題(香港島)

	地區	編號	物業	屋邨性質	已拆售	業主	爭議
香港島	南區	1	利東商場 (鴨脷洲)	公屋/ 租置屋	否	領展	[商舖空置]食街空置情況嚴重，「三判」公司於短時間內要求收回商舖 (2017)
		2	田灣商場 (香港仔)	公屋	是	傑熙投資有限公司 (佛山順聯集團)	[翻新工程]新買家曾向地政總署申請將有關商場改建為國際學校，不獲地政批准。  [翻新工程]主要出入通道被圍封，居民無法使用  [商舖空置]大部份商舖被空置
		3	華貴坊 (薄扶林)	公屋	是	逸俊發展有限公司 (林子峰)	[停車場] 拆售車位予區外人士  [翻新工程] 因翻新封閉街市，令居民極為不便  [法律訴訟] 曾入稟高等法院終止房屋委員會管理公司合約 (2016)
	東區	4	峰華邨 (柴灣)	公屋	是	萬鏗國際有限公司 (林子峰)	[商舖空置] 商舖空置情況一度嚴重
		5	東熹苑 (西灣河)	居屋	是	高泓投資有限公司 (林子峰)	[停車場] 拆售車位予區外人士，其後引起停車場出入通道使用權爭議 (2014)

香港島 (續)	東區 (續)	6	興民商場 (柴灣)	公屋	是	傑豐香港有限公司 (佛山順聯集團)	[商舖空置]大部份商舖被空置 [涉嫌違反地契]商場缺乏正式牙醫診所
		7	小西灣廣場 (小西灣)	公屋	否	領展	[外判管理]街市翻新外後判予建華，物價上升但頗受居民歡迎
		8	環翠商場 (柴灣)	公屋	否	領展	[翻新工程] 領展逼遷，告別環翠邨商場的街坊小店 (2017)

圍繞領展轄下及已拆售物業的問題(新界東)

	地區	編號	物業	屋邨性質	已拆售	業主	爭議
新界東	沙田	9	新田圍商場 (大圍)	公屋	是	傑爵有限公司 (佛山順聯集團)	[管理衛生] 拆售後商場、街市及停車場的環境衛生惡化，嚴重影響居民生活 (2017)
		10	顯徑商場 (大圍)	租置屋	否	領展	[管理衛生] 以加租方式趕走商戶 衛生環境欠佳 (2017)
		11	錦英苑商場 (馬鞍山)	居屋	是	盈信控股有限公司	[管理衛生] 商戶被逼遷，街市舖位被用作補習社 (2017)
		12	新翠商場 (大圍)	公屋	否	領展	[管理衛生]以加租方式趕走商戶 (2012)
		13	美林商場 (大圍)	公屋	否	領展	[管理衛生] 領展非法接駁美林商場渠排污水 遭環保署罰款 1.5 萬(2016)
		14	廣源商場 (沙田小瀝源)	租置屋	否	領展	[管理衛生] 廣源商場爆水管半年 領展仍未完成維修工作(2016) [外判管理] 領展將廣源街市外予建華集團管理，建華集團隨即決定翻新街市並停止街市運作約三個月
		15	瀝源廣場 (沙田禾輦)	公屋	否	領展	[管理衛生] 瀝源廣場天花滴水 影響途人安全(2016)
		16	沙角商場 (沙田圍)	公屋	否	領展	[外判管理] 沙角商場扶手電梯 3 月壞逾 10 次 領展僅責成保養承辦商跟進 (2017) [翻新工程] 終止租約 擬為拆卸冬菇亭舖路 (2016)
		17	隆亨商場 (大圍)	公屋	否	領展	[外判管理] 曾因向小商戶大幅加租及將街市外判予建華管理引起爭議 (2016)
	大埔	18	運頭塘商場 (大埔墟)	租置屋	是	駿昇投資(香港)有限公司 (林子峰)	[管理衛生] 運頭塘商場 6 小店被迫遷(2016)
北區	19	天平商場 (上水)	租置屋	是	創星企業(香港)有限公司 (林子峰)	[管理衛生] 完約後不與商戶談續租 變相逼遷 (2016)	

新界東 (續)	西貢	20	TKO Gateway (前稱厚德 (二)商場) (坑口)	公屋	否	領展	[管理衛生] 2017 年九月進行翻新 預計裝修後會加租，推高物價 (2017)
		21	寶林商場 (寶琳)	租置屋	否	領展	[停車場] 車位月租大幅上調，但管理不善 [管理衛生] 商戶擔憂續租時會被大幅加租 (2017)
		22	明德商場 (坑口)	公屋	否	領展	[翻新工程] 附近的厚德街市租金上升及物價上揚，市民跨區買 餸，令明德街市難以負荷 (2017)
		23	翠林商場 (寶琳)	租置屋	是	聯富環球(香港)有限公司 (林子峰)	[管理衛生] 新業主將商場全層租予麻雀館，滋擾居民生活 衛生情況倒退 (2016)

圍繞領展轄下及已拆售物業的問題(新界西)

	地區	編號	物業	屋邨性質	已拆售	業主	爭議
新界西	元朗	24	天耀商場 (天水圍)	公屋	否	領展	[翻新工程] 將街市改建為商場，漠視居民購買新鮮食品的需要(2015)
		25	天澤商場 (天水圍)	公屋	否	領展	[翻新工程] 位於天水圍北、為4個公共屋邨唯一鮮活街市的「天澤街市」，翻新後1樓將改作商舖，只餘地下一層為街市，料攤檔大減六成；翻新期內只設18個臨時攤檔，未知是否有違反地契(2016)
		26	朗屏商場 (元朗)	公屋	否	領展	[管理衛生] 當區的鼠患問題嚴重，但不限於朗屏商場(2017)
		27	T Town (頌富商場) (天水圍)	居屋/ 公屋	否	領展	[翻新工程] 商場及街市裝修，封閉多個入口，街市空氣不流通，影響人流和生意(2016)
		28	天盛商場 (天水圍)	公屋	否	領展	[翻新工程] 商戶指領展在續約時沒有表明商場會裝修(2016)
	屯門	29	H.A.N.D.S (前稱 友愛商場及 安定商場)	公屋	是	的朗有限公司 瀛佳有限公司 (基匯資本及高盛領頭財團)	[涉嫌違反地契] 擅自堵塞部分天橋出入口
		30	三聖商場 (屯門)	公屋	否	領展	[政府或非牟利機構] 商戶及非牟利機構稱續約時被大幅加租
		31	寶田商場 (屯門)	中轉屋	是	康泰投資有限公司 (母公司為科達地產有限公司)	[翻新工程] 新業主將街市重組，部份商戶不獲續租，部份則面臨大幅加租(2017)
		32	兆麟商場 (屯門)	居屋	是	日揚國際(香港)有限公司 (林子峰)	[涉嫌違反地契] 將佔地兩層的辦公室，租予一間專向長者售賣健康產品的公司。地政總署指調查後發現該辦事處改作商業用途，涉嫌違反該地段契約條款，超越該商場可建商業樓面面積(2015)

新界西 (續)		33	兆安苑商舖 (屯門)	居屋	是	月影控股有限公司	[停車場] 新業主接手後停車場大幅加租，加幅達 36% (2015)
		34	兆禧苑商場 (屯門)	居屋	否	領展	[停車場] 月租租金加價約兩成，但時租停車場「超租」迫爆，付出月租後不保證有車位使用 (2017)
		35	良景商場 (屯門)	公屋	否	領展	[外判管理] 良景邨「小販夜市」與懷疑為領展相關人士發生衝突 (2016)
	荃灣	36	石圍角商場 (荃灣)	公屋	是	東東控股有限公司	[商舖空置] 管理不善，任由商舖空置，空置率達 70% (2016)
	葵青	37	長發廣場 (青衣)	公屋	否	領展	[外判管理] 由外判商建華管理，翻新後租金上漲(2017)
		38	長康商場 (青衣)	公屋	是	億德企業(香港)有限公司 (林子峰)	[翻新工程] 改建工程一度封閉商場普通科門診和母嬰健康院出入口 (2017)
		39	長安邨商舖 及停車場 (青衣)	公屋	否	領展	[停車場] 停車場月租高達 3230 元，較同區房委會停車場，差距達 1.18 倍 (2017)
		40	長亨商場 (青衣)	公屋	是	豪品有限公司	[外判管理] 外判管理公司引入連鎖集團，翻新後大幅加租 (2017)
		41	青宏苑 停車場 (青衣)	居屋	否	領展	[停車場] 停車場月租高達 3230 元，較同區房委會停車場，差距達 1.18 倍 (2017)
		42	葵盛東商場 (葵涌)	公屋	是	中菲有限公司 (基匯資本及高盛領頭財團)	[政府或非牟利機構] 香港導盲犬服務中心指新業主接手後將租金調高四倍 (2017)
		43	葵興商場 (葵涌)	公屋	是	人人汽車有限公司 (馬亞木)	[涉嫌違反地契] 邨內公共空間懷疑被佔用作商舖及超市(2017)
		44	大窩口商場 (葵涌)	公屋	是	陸華行有限公司 (基匯資本及高盛領頭財團)	[翻新工程] 街市裝修，領展調整租金，有檔主承受不了而結業 (2017)



新界西 (續)	離島	45	逸東商場及 停車場 (東涌)	公屋	否	領展	[外判管理] 大部份為建華轄下商舖，物價較貴 [涉嫌違反地契] 推出「長期停泊優惠」吸引人流，涉違反地契上泊位只供列明人士，如建築物住戶、佔用人及訪客，使用的要求 (2017)
		46	富東商場 (東涌)	公屋	否	領展	[翻新工程] 街市翻新後，物價上升 (2017)

圍繞領展轄下及已拆售物業的問題(九龍)

	地區	編號	物業	屋邨性質	已拆售	業主	爭議
九龍東	觀塘	47	翠屏(北)商場 (觀塘)	公屋	否	領展	[管理衛生] 鼠患及衛生問題嚴重 (2017)
		48	彩霞邨商舖 (牛頭角)	公屋	是	大富基業有限公司 (魏仕成)	[涉嫌違反地契] 停車場管理員涉嫌教唆非住戶車主自行找人代租車位，以繞過地契限制，懷疑停車場車位被出租予非住戶人士 (2016)
		49	廣田商場 (藍田)	公屋	是	友文投資有限公司	[政府或非牟利機構] 新買家曾大幅上調管理費，變相加租及逼遷社福機構 (2017)
	黃大仙	50	彩輝邨商舖 (黃大仙)	公屋	是	全富環球有限公司 (馮國保)	[涉嫌違反地契] 懷疑停車場車位被出租予非住戶人士 (2016)
		51	慈愛苑商舖 及停車場 (慈雲山)	居屋	否	領展	[停車場] 屋苑道路出入口及停車場收費的管理權被交予領展，令區內道路使用量大增，市民生活不便 (2017)
		52	天馬苑商場 (黃大仙)	居屋	是	盈信控股有限公司	[商舖空置] 商舖空置情況嚴重  [管理衛生] 鼠患、蟲患嚴重，商場缺乏管理人手，業主未有就問題採取行動
九龍西	油尖旺	53	海富商場及 停車場 (旺角)	公屋	否	領展	[停車場] 停車場租金年均升幅超過 10%，客貨車月租租金達 3210 元，比區內其他停車場為高 (2016)
	深水埗	54	李鄭屋商場 (深水埗)	公屋	是	運軒有限公司 (基滙資本及高盛領頭財團)	[政府或非牟利機構] 郵局需要搬遷，令當區長者不便 (2017)
		55	富昌商場 (深水埗)	公屋	否	領展	[政府或非牟利機構] 社康護理中心需要遷出，未知新安排會否導致提供予社福機構的樓面面積不符合地契要求 (2017)