

NGO 關注領展租約小組

意見書

政府自 2005 年宣佈出售 180 個公屋居屋商場予領匯即現時之領展之後，領展由 2014 年至 2018 年 2 月底，領展已合共轉售了 45 個商場物業，商場被轉售後由不同的營運者管理，從社會服務角度，社會服務的提供亦均受到嚴重影響。

我地先從新聞回顧一下最近 3 年發生的事件：

1. 2016-3-15 廣田村五間社會服務單位被加租，其後變相徵收管理費，巧立名目，房署同社署需要曾經介入過，但最終五間社福機構均全部拒絕簽訂新約，全部遷出。服務牽及幼稚園、家庭服務、青少年服務同社區服務。
2. 2016-3-16 繼廣田邨商場後，牛頭角彩霞邨商場新業主原擬向兩間機構租戶加租一倍，不果後改為收取管理費，變相加租兩成。服務涉及長者服務及幼兒服務
3. 2017-8-13，領展位於沙田的新田圍商場，今年初被新業主以 4.6 億收購，基督教香港信義會卻被大幅加租 1.6 倍，增加經營成本近兩成。
4. 2017-11-30，環保團體綠領行動在 2009 年開始租用李鄭屋商場舖位作服務中心，至今被領展加租兩次，每次加租幅度約四至五成，之後再轉售左新業主基匯資本，更加擔心會被大幅加租，李鄭屋村既郵局亦同樣面對被逼遷問題
5. 2017-12 議員葉劉淑儀議員亦曾表示因為發表批評領展文章，並表示擔心租用領展單位的新民黨議員或會被逼遷
6. 2018-5-1 深水埗富昌邨南葵涌社會服務處 3 年前與明愛醫院合作推行社康中心，於村內提供基層及長者醫療服務，但領展大約於去年 7 至 8 月，發信指商場需要裝修，要求作為租戶的明愛醫院遷出，最終社康中心亦被逼遷

由社康服務、社會服務單位、郵局、診所、議員政黨辦事處……以至老人院舍等，屋邨商場過去有大量地方租予這類以社會服務為主的租客，但隨著領匯領展接手，再分拆出售予各新業主，明顯影響整個社會服務單位的提供。過去房署管理年代，以至現時新落成屋村，都會有預留一些商戶單位予社會福利用途，但自從領展接手，甚至現時各個新業主接手後，如需要於舊型公共屋村需要再提供新服務或 ngo，基本上不會有好多單位可以提供或選擇。

從房署當年出售公共資產俾領匯之後，政府究竟有什麼方法限制領匯及新業主對社福機構 NGO 既影響。點樣確保公屋居民能夠於當區獲得有關社會服務

現時政府會對符合資格既 ngo 提供租金津貼或優惠，但實際上隨著各新業主

各式各樣巧立名目收費甚或逼遷。甚至唔單只租約問題，如設施配套、無障礙設施、居民是否便利獲得有關社會服務等，政府實在責無旁貸

本小組建議政府應執行

- 1.包括成立巡查隊，主動積極巡查領展或新業主有沒有違規
- 2.被拆售的商場中最少有 19 個服務單位，認為政府應積極介入，是否能夠增加條款限制新買家大幅加租或巧立名目徵收費用。
- 3.政府應確保有關現時於領展或新業主範圍內之 ngo 不會受領展或新業主之影響，從而能夠繼續為居民服務。
- 4.如受影響之 ngo，政府是否應該需要採取具體措施，例如協助尋求合適單位，甚或包括資助因被逼遷而導致之額外租金差額等開支。
- 5.長遠而言，回購領展是一個可行做法，從而解決持續多年的問題。

NGO 關注領展租約小組

2018-7-8