



領匯監察

THE LINK WATCH

致：公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會主席及委員

就公屋及居屋商場、街市及停車場的營運情況提交意見書

林鄭龜縮束手無策 政府卸責唔肯執法
領展貪婪轉售圖利 民意清晰支持回購

政府自 2005 年宣佈出售 180 個公屋居屋商場、街市及停車場予領匯（後改名為領展），並以房地產投資信託基金的模式包裝上市，成為本港最大規模的私有化計劃。自領展接手管理後，公屋居民及商戶普遍認為領展的經營策略及營運方式，均對他們的生活帶來了重大的轉變及影響。此外，領展自 2014 年陸續把 28 個公屋商場、街市及停車場轉售，本年初再一次性轉售 17 個物業予基匯資本。直至 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，繼而進一步引發不同商場管理與民生上的問題。

因此，領匯監察特別聯同香港理工大學應用社會科學系社會政策研究中心，合作進行《香港市民對領展轉售商場的意見調查》，進一步了解香港市民對領展轉售商場的看和意見，以及他們對政府在解決領展問題上的角色與處理方法上的取態。問卷調查在 2018 年 6 月 6 日至 2018 年 6 月 12 日期間進行，以隨機抽樣方法成功訪問 1,024 名 18 歲或以上的香港居民，接觸率及合作回應率分別為 72.33% 及 51.02%。

是次調查結果顯示：

- **逾八成半（85.7%）** 市民表示知道政府在 2005 年把 180 個公屋商場、停車場及街市出售予當時的領匯；
- **近八成（79.1%）** 市民認為領展上市 13 年，在各方面包括商舖及停車場加租、商場規劃和管理等，對商戶及居民造成「負面」或「非常負面」的影響；
- **八成半（85.1%）** 市民表示「不同意」或「非常不同意」領展轉售公屋及居屋商場物業的做法，其中強烈表達「非常不同意」的意見更**高達五成**，顯然領展轉售商場物業只著眼於股東及投資者的利益，而罔顧居民的日常生活所需；
- **八成（79.9%）** 市民對林鄭特首表示領展問題「束手無策」之說法，表示「不同意」或「非常不同意」，民意共識政府並非沒有辦法解決領展問題；
- **超過七成半（76.1%）** 市民支持政府直接回購領展商場；
- **高達八成半（84.9%）** 現居於公屋的市民，認同回購商場建議屬「可行」或「非常可行」，比率明顯高於其他住屋類型的市民。

總結而言，是次調查結果清晰展示，香港市民和公營房屋居民對領展普遍存有相當負面的評價，並對領展轉售公共資產的做法表示強烈不滿和反感。此外，香港市民明顯不滿特首林鄭月娥表示政府處理領展問題束手無策，認為政府有責任主動積極解決「三座大山」之一的領展壟斷問題，並強烈要求政府直接回購公共資產，特別是居於公屋的受訪者作為該屋邨商場、街市及停車場的主要使用者，更渴求可以在政府回購物業後，能享有更多選擇及價格合理的商品和服務，打破一直以來在領展壟斷霸權之下「高物價、少選擇」的困局。

研究結論

1. 領展上市十三年頭 百弊叢生民怨沸騰

政府於 2005 年將公共屋邨共 180 個商場、街市及停車場的物業出售予領匯（現稱為領展），領展上市 13 年，不斷透過各種手段增加收益，包括把資產翻新增值、把物業拆骨改組變更改用途、大幅增加商舖租金、趕走小商戶並引入大品牌連鎖店等。多年來，領展既沒有履行企業社會責任，確保提供當區居民生活所需的服務和設施，其運作更偏離當初的原則和理念，並扼殺商戶的平等議價機會，令他們被迫結業離場。數以百萬計的公屋、居屋居民無法就近購買到平價及生活所需的商品或服務，無奈轉往其他地方購物，這些日復日、年復年的不便和對領展的不滿，令民怨有增無減。是次民意調查結果亦充分反映市民所積累的怨氣，近八成受訪者認為領展上市 13 年對商戶及居民各方面造成「負面」或「非常負面」的影響，反映大部分香港市民對領展歷年的所作所為深感惡絕，由領展繼續管理公屋居屋商場等公共物業，明顯弊大於利。

2. 轉售商場物業套現 罔顧居民生活所需

領展自 2014 年分批轉售合共 44 項公屋及居屋商場物業，套現金額超過 330 億；領展聲稱可以透過出售行動來完善其物業組合，確保利益的增長。從是次調查結果可見，超過八成半的受訪者「不同意」或「非常不同意」領展的有關做法，其中強烈表達「非常不同意」意見比率更達五成左右。不少市民都擔心領展把商場物業轉售予新業主後，商場的營運狀況會變得更差，今日後獲得適切的商品及服務變得難上加難。顯然，領展轉售商場的決定只著眼於股東及投資者的利益，而罔顧居民的日常生活所需。

3. 政府豈能坐視不理 主動解決方為上策

林鄭月娥於 2017 年 3 月競選特首時，提出領展問題為政府應積極處理的「三座大山」之一；然而，當她就任特首後便馬上龜縮迴避，並指出領展不斷轉售物業資產屬商業行為，政府實在束手無策，難以監管。在是次調查當中，近八成的受訪者清楚表達不同意特首林鄭月娥表示，對領展問題束手無策的說法；顯示民意已有共識，認為政府並非沒有辦法解決領展問題。政府理應履行法定責任，確保為居民提供商品及服務，不能繼續迴避承擔當年出售公共資產的歷史責任，更須主動以立法監管及嚴格執行現行法例，設法處理領展問題。

4. 回購商場市民共識 政府執行捍衛權益

在解決領展問題的討論當中，民間社會一直提出要求政府回購領展；不過此建議卻因涉及動用龐大公帑而備受爭議，難達共識。然而，針對領展近年不斷轉售物業資產的狀況，坊間就有新建議，指政府須從回購領展再轉售的公屋及居屋商場著手；此方案既回應領展轉售資產的商業行為，而且回購所涉資金亦相對較少，相當值得探討。合乎預期，是次調查結果對此方案的評價非常正面，不論居住於公營或非公營房屋的受訪者，皆有超過七成半認同政府直接回購商場的方法屬「可行」或「非常可行」。由此可見，上述方案在社會中爭議較少，亦能同時回應市民不滿領展管理、不滿領展轉售公共資產及不滿政府坐視不理的強烈訴求，政府須正視民意，並積極探討如何回購商場物業，保障公眾權益。

具體建議

民調結果清楚顯示，市民普遍對領展經營手法及轉售商場持負面及反對的態度，同時認為政府有責任解決領展問題，大部分的受訪者認同由政府直接回購商場的方法可行，領匯監察要求政府須主動解決領展壟斷霸權所引申的民生問題，絕不能坐視不理，任由市民繼續承受由政府當年決定出售公共資產予領展所帶來的禍害。最後，領匯監察提出以下五項建議：

（一）反對領展罔顧市民生活所需，立即停止任何轉售商場圖利

領展歷來罔顧市民生活所需，市民普遍反對領展再轉售公共資產的決定，我們強烈要求領展履行企業社會責任，立即停止任何轉售公屋及居屋商場物業圖利。

（二）政府須順應民意，積極主動回購公屋及居屋商場物業

市民均贊同由政府回購領展日後再轉售公屋及居屋商場是可行方案。政府於 2006 年成立的未來基金¹，至今已坐擁超過二千億的財政儲備，面對領展霸權，政府必須順應民意，承擔當年錯誤地將公共資產私有化的歷史責任，積極主動回購公屋及居屋商場物業，以確保市民能夠得到適切商品和服務。

（三）強烈要求政府成立巡查隊，監管領展及新業主的營運情況

強烈要求政府成立巡查隊，監管領展及新業主的營運情況，須定期巡查公屋及居屋商場、街市及停車場的營運情況，並對任何違反地契條款（包括拆售車位）的業主，嚴格執法以保障居民及商戶的利益。

（四）政府須立法加強監管領展轉售商場

政府須立法加強監管房地產信託基金的守則，及再次轉售公共資產的條款，以限制領展繼續轉售商場；並以法例規管領展及新業主的營運狀況，「確保提供」商品及服務予居民。

（五）立法會須監管領展及新業主的營運情況

我們促請 貴小組委員會履行相關職責，監察領展及領展轉售後的商業社區服務設施的運作情況，並敦促問責官員、房委會及各相關部門、領展及新業主出席會議，商討如何處理領展壟斷及轉售商場後引發的問題。

附件：《香港市民對領展轉售商場的意見調查》全港電話調查報告

日期：2018 年 7 月 7 日

¹ 立法會財經事務委員會。2015 年 12 月。CB(1)337/15-16(01)資料文件。
<http://www.legco.gov.hk/yr15-16/chinese/panels/fa/papers/facb1-337-1-c.pdf>

領 匯 監 察

及

香港理工大學應用社會科學系

社會政策研究中心

《香港市民對領展轉售商場的意見調查》

全港電話調查結果報告

2018年7月



一 調查概覽

1.1 研究背景

政府自 2005 年宣佈出售 180 個公屋居屋商場、街市及停車場予領匯（後改名為領展），並以房地產投資信託基金的模式包裝上市，成為本港最大規模的私有化計劃。自領展接手管理後，公屋居民及商戶普遍認為領展的經營策略及營運方式，跟香港房屋委員會時期截然不同，對日常購物、使用設施、物價、租金及營商狀況，均帶來了重大的轉變及影響。

此外，領展自 2014 年陸續把 28 個公屋商場、街市及停車場轉售，本年初再一次性轉售 17 個物業予基匯資本。直至 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，繼而進一步引發不同商場管理與民生上的問題。

林鄭月娥在 2017 年 3 月競選特首期間，曾提出要解決港鐵、領展及強積金對沖「三座大山」的問題；但在上任後，卻屢次表示政府對解決領展壟斷的問題「束手無策」。先是表示領展不斷轉售公共資產屬商業行為，政府難以監管，亦沒有太多工作可以做，只能透過房委會興建更多公營街市及停車場；其後又一口拒絕民間要求政府考慮回購領展商場的建議，並斷言回購領展是「相當愚蠢」的做法。政府和特首對領展的問題一籌莫展，但公屋商場、街市及停車場卻每天直接影響著附近居民和商戶的生活，民間對此問題的不滿與日俱增，情況相當令人關注。

有見及此，領匯監察特別聯同香港理工大學應用社會科學系社會政策研究中心，合作進行《香港市民對領展轉售商場的意見調查》，進一步了解香港市民對領展轉售商場的看和意見，以及他們對政府在解決領展問題上的角色與處理方法上的取態。

1.2 研究目的

本研究目的旨在了解和探討：

- a) 市民對領展上市 13 年以來的認知和觀感；
- b) 市民對領展轉售商場的取態；
- c) 市民對政府處理領展問題的意見；
- d) 市民對由政府直接回購領展再轉售商場的立場。

1.3 研究方法

1.3.1 調查工具

為搜集廣泛而具代表性的數據和資料以作完善的研究分析，本研究將以問卷調查為主要研究方法，並由香港理工大學社會政策研究中心屬下的電腦輔助調查組執行調查工作。

1.3.2 調查研究問題

問卷調查主要探討下列問題：

- a) 受訪者是否知道政府於 2005 年出售 180 個公屋商場、停車場及街市予領匯？
- b) 受訪者認為領展上市 13 年，對商戶及居民生活帶來的影響是正面還是負面？
- c) 受訪者是否同意領展轉售公屋及居屋商場的做法？
- d) 受訪者是否同意政府沒有辦法解決領展問題？
- e) 日後領展再轉售公屋及居屋商場時，受訪者是否同意政府直接回購商場？

1.3.3 調查對象

是次調查對象為年滿 18 歲或以上的香港居民。

1.3.4 調查時間

電腦輔助調查組於 2018 年 6 月 6 日至 2018 年 6 月 12 日期間進行電話問卷調查。

1.3.5 數據收集方法

本調查以電話訪問形式進行，所有樣本皆源自通訊事務管理局之香港電訊服務號碼計劃已分配予電訊商的電話號碼，並以簡單隨機抽樣方法（Simple Random Sampling SRS）抽選出來。如訪問員在第一次致電受訪者時未能完成訪問，則會在收集數據期間至少嘗試兩次或以上再聯絡受訪者，直到完成訪問或確定不能繼續為止。

電話訪問進行時段在星期一至五下午 6 時正至 10 時正，以及星期六至日下午 2 時正至 10 時正。調查進行期間，會由一名全職督導主任負責，所有參與是次研究的訪問員，事前均須接受及完成訓練。是次訪問全部以廣東話進行，其他國家語言及中國地方方言不包括在內。

1.3.6 調查數據處理

訪問完成所得到之數據，理工大學研究員會採用 IBM SPSS 20.0 作為資料輸入及分析工具，並作簡單描述性統計分析，包括頻數表及百分率表作分析及統計。

1.3.7 合作回應率

本調查共完成 1,024 個成功個案，並利用 Groves(1989)¹的公式計算接觸率（Contact Rate）及合作回應率（Co-operation Rate），其結果如下：

接觸率 Contact Rate	72.33%
合作回應率 Co-operation Rate	51.02%

1 Groves, R. (1989). *Survey Errors and Survey Costs*. John Wiley & Sons, Pp.144-145.

Contact Rate = $(I+P+NI)/(I+P+R+NI+NC)$.

Cooperation rate = $I/(I+P+R)$.

二 問卷調查結果

2.1 受訪者基本資料

2.1.1 受訪者性別

受訪者當中以女性較多，佔整體 50.7%；而男性則佔整體的 49.3%。（表 2.1.1）

表 2.1.1： 受訪者的性別

	人數	有效百分比 (%)
男性	505	49.3
女性	519	50.7
總計	1,024	100.0

2.1.2 受訪者年齡

受訪者中屬中年（30-49 歲）及準退休人士（50-64 歲）的群組較多，分別佔整體 44.5%及 31.4%；而青年群組（18-29 歲）及退休年齡群組（65 歲或以上）則各佔 8.5%及 15.6%。

（表 2.1.2 及表 2.1.2a）

表 2.1.2： 受訪者的年齡

	人數	有效百分比 (%)
18-19 歲	7	0.7
20-29 歲	80	7.8
30-39 歲	232	22.7
40-49 歲	222	21.8
50-59 歲	210	20.6
60-64 歲	110	10.8
65-69 歲	72	7.0
70 歲或以上	87	8.5
總計	1,020	100.0

備註： 4 位受訪者拒絕作答此問題。

表 2.1.2a： 受訪者的年齡（再分類）

	人數	有效百分比 (%)
18-29 歲（青年）	87	8.5
30-49 歲（中年）	454	44.5
50-64 歲（準退休人士）	320	31.4
65 歲或以上（老年）	159	15.6
總計	1,020	100.0

備註： 4 位受訪者拒絕作答此問題。

2.1.3 受訪者的教育程度

受訪者當中以具有中學程度或具有大專或以上程度的受訪者較多，分別佔整體 42.1% 及 44.2%，而具有小學或以下程度的受訪者則佔 13.7%。（表 2.1.3 及表 2.1.3a）

表 2.1.3： 受訪者的教育程度

	人數	有效百分比 (%)
未受過教育/幼稚園	25	2.5
小學	115	11.3
初中（中一至中三）	148	14.5
高中/預科（中四至中七）	281	27.6
大專（非學士學位）	133	13.1
學士學位或以上（包括碩士/博士等）	317	31.1
總計	1,019	100.0

備註： 5 位受訪者拒絕作答此問題。

表 2.1.3a： 受訪者的教育程度（再分類）

	人數	有效百分比 (%)
小學或以下程度	140	13.7
中學程度	429	42.1
大專或以上程度	450	44.2
總計	1,019	100.0

備註： 5 位受訪者拒絕作答此問題。

2.1.4 受訪者認為自己屬於哪一個社會階層

受訪者中認為自己屬於社會中下層及中層較多，分別佔整體的 32.9% 及 34.6%；其次是下層，佔整體的 26.2%；而認為自己屬於社會中上層及上層的則較少，分別佔整體的 6.1% 及 0.2%。（表 2.1.4 及 2.1.4a）

表 2.1.4： 受訪者認為自己屬於社會哪一個階層

	人數	有效百分比 (%)
下層	260	26.2
中下層	326	32.9
中層	343	34.6
中上層	60	6.1
上層	2	0.2
總計	991	100.0

備註： 33 位受訪者表示無意見/唔知道/好難講。

表 2.1.4a： 受訪者認為自己屬於社會哪一個階層（再分類）

	人數	有效百分比 (%)
下層或中下層	586	59.1
中層	343	34.6
中上層或上層	62	6.3
總計	991	100.0

備註： 33 位受訪者表示無意見/唔知道/好難講。

2.1.5 受訪者現時的住屋類型

逾四成半（45.3%）受訪者現時居住於公營房屋之中，其中 29.7% 現居於出租或自置的公屋，15.6% 現居於出租或自置的居屋 / 夾屋。而現時居住在非公營房屋的受訪者，則佔整體約五成半（54.7%），當中 38.1% 屬於私人住宅 / 唐樓 / 村屋的業主，15.5% 屬於租客；另有 1.2% 受訪者現居於員工宿舍 / 學生宿舍或其他處所。（表 2.1.5 及 2.1.5a）

表 2.1.5： 受訪者的住屋類型

	人數	有效百分比 (%)
公屋（無論出租或自置）	301	29.7
居屋 / 夾屋（無論出租或自置）	158	15.6
私人住宅 / 唐樓 / 村屋（自置）	386	38.1
私人住宅 / 唐樓 / 村屋（出租）	157	15.5
員工宿舍 / 學生宿舍	8	0.8
其他	4	0.4
總計	1,014	100.0

備註： 10 位受訪者拒絕作答此問題。

表 2.1.5a： 受訪者的住屋類型（再分類）

	人數	有效百分比 (%)
公營房屋 （包括出租或自置的公屋 / 居屋 / 夾屋）	459	45.3
非公營房屋 （包括出租或自置的私人住宅 / 唐樓 / 村屋等）	555	54.7
總計	1,014	100.0

備註： 10 位受訪者拒絕作答此問題。

2.1.6 受訪者的身份

受訪者中以「全職 / 兼職人士」比例最多，佔整體的 68.4%；其次是「退休人士」，佔整體的 19.0%；而「家務料理者 / 照顧者」、「學生」及「待業人士」則分別佔整體的 8.1%、2.1% 及 2.6%。（表 2.1.6）

表 2.1.6： 受訪者現時的身份

	人數	有效百分比 (%)
全職/兼職人士	696	68.4
家務料理者/照顧者	82	8.1
退休人士	193	19.0
學生	21	2.1
待業人士	26	2.6
總計	1,018	100.0

備註： 6 位受訪者拒絕作答此問題。

2.1.7 受訪者現時的個人每月平均收入

最多受訪者現時的個人每月平均收入介乎 20,000 至 39,999 元，佔整體的 28.3%；收入低於 5,000 元（包括無收入人士），佔整體的 24.7%；每月平均收入介乎 5,000 至 14,999 元，即在工資中位數以下的受訪者則佔 18.3%。（表 2.1.7 及表 2.1.7a）

表 2.1.7： 受訪者的個人每月平均收入

	人數	有效百分比 (%)
無收入	117	12.4
\$4,999 或以下	117	12.4
\$5,000-9,999	69	7.3
\$10,000-14,999	104	11.0
\$15,000-19,999	113	11.9
\$20,000-24,999	113	11.9
\$25,000-29,999	62	6.6
\$30,000-39,999	93	9.8
\$40,000-49,999	60	6.3
\$50,000 或以上	98	10.4
總計	946	100.0

備註： 78 位受訪者表示無意見/唔知道/收入不穩定/拒絕回答。

表 2.1.7a： 受訪者的個人每月平均收入（再分類）

	人數	有效百分比 (%)
\$4,999 或以下（包括無收入）	234	24.7
\$5,000-14,999	173	18.3
\$15,000-19,999	113	11.9
\$20,000-39,999	268	28.3
\$40,000 或以上	158	16.7
總計	946	100.0

備註： 78 位受訪者表示無意見/唔知道/收入不穩定/拒絕回答。

2.2 市民對領展轉售商場的意見

2.2.1 [v1] 你知唔知道政府喺 2005 年，將 180 個公屋商場、停車場同街市出售咗畀領匯，即係而家嘅領展呢？

逾八成半（85.7%）受訪者表示知道政府在 2005 年把 180 個公屋商場、停車場及街市出售予當時的領匯，顯示絕大部分的市民都清楚知道相關事件。（表 2.2.1）

表 2.2.1：受訪者是否知道政府於 2005 年，將 180 個公屋商場、停車場及街市出售予領匯（即是現時的領展）

	人數	有效百分比 (%)
1. 知道	863	85.7
2. 唔知道	144	14.3
總計	1,007	100.0

備註：17 位受訪者表示無意見/唔知道/好難講。

根據 Pearson 卡方測試顯示，教育程度越高的受訪者越多表示知道政府在 2005 年把 180 個公屋商場、停車場及街市出售予當時的領匯；有近九成（89.3%）教育程度在大專或以上的受訪者表示知道；而教育程度在小學或以下的受訪者中亦有近八成（78.2%）表示知道。（表 2.2.1a）

表 2.2.1a：受訪者是否知道政府於 2005 年，將 180 個公屋商場、停車場及街市出售予領匯（即是現時的領展） — 按受訪者教育程度劃分

	小學程度或以下		中學程度		大專程度或以上	
	人數	有效百分比(%)	人數	有效百分比(%)	人數	有效百分比(%)
1. 知道	104	78.2	357	84.6	399	89.3
2. 唔知道	29	21.8	65	15.4	48	10.7
總計	133	100.0	422	100.0	447	100.0

備註：Pearson 卡方=11.229, p<0.005

2.2.2 [v2] 領展已經上市 13 年，你認為領展喺各方面，包括商舖同停車場加租、商場規劃同管理等等，對商戶同居民生活帶嚟嘅影響，係正面，定係負面呢？

近八成（79.1%）受訪者認為領展上市 13 年，在各方面包括商舖及停車場加租、商場規劃和管理等等，對商戶及居民造成負面或非常負面的影響；當中認為上述影響屬非常負面的意見，佔整體逾四成（40.7%）。而認為以上影響屬正面或非常正面的，則共佔兩成（20.9%）。（表 2.2.2）

表 2.2.2：受訪者認為領展上市 13 年對商戶及居民生活帶來的影響是正面還是負面

	人數	有效百分比 (%)
1. 非常正面	19	2.2
2. 正面	164	18.7
3. 負面	336	38.4
4. 非常負面	356	40.7
總計	875	100.0

備註：149 位受訪者表示無意見/唔知道/好難講。

根據 Pearson 卡方測試顯示，超過八成（83.6%）現居於公營房屋的受訪者表示領展歷年對商戶及居民帶來的影響為負面或非常負面，當中認為上述影響屬非常負面的意見，更佔整體四成半（45.0%）；以上比率明顯較整體和非公營房屋居民為高。（表 2.2.2a）

表 2.2.2a：受訪者認為領展上市 13 年對商戶及居民生活帶來的影響是正面還是負面 — 按受訪者住屋類型劃分

	公營房屋居民 (包括出租或自置的公屋 / 居屋 / 夾屋)		非公營房屋居民 (包括出租或自置的私人住宅 / 唐樓 / 村屋等)	
	人數	有效百分比 (%)	人數	有效百分比 (%)
1. 非常正面	9	2.2	9	1.9
2. 正面	57	14.2	105	22.6
3. 負面	155	38.6	179	38.5
4. 非常負面	181	45.0	172	37.0
總計	402	100.0	465	100.0

備註：Pearson 卡方=16.166, p<0.05

2.2.3 [v3] 領展喺 2014 年開始陸續轉售 44 個公屋同居屋商場物業，涉及金額超過 330

億，你同唔同意領展轉售公屋同居屋商場嘅做法呢？

領展在 2014 年開始陸續轉售 44 個公屋和居屋商場物業，涉及金額超過 330 億元。有八成半（85.1%）受訪者表示不同意或非常不同意上述領展轉售公屋及居屋商場物業的做法；當中表示非常不同意上述做法的意見，更佔整體近五成（47.2%）。而表示同意或非常同意上述做法的，則共佔一成半（14.9%）。（表 2.2.3）

表 2.2.3：受訪者是否同意領展轉售公屋及居屋商場物業的做法

	人數	有效百分比 (%)
1. 非常同意	21	2.3
2. 同意	113	12.6
3. 唔同意	339	37.9
4. 非常唔同意	422	47.2
總計	895	100.0

備註：129 位受訪者表示無意見/唔知道/好難講。

根據 Pearson 卡方測試顯示，近九成（87.6%）女性受訪者表示不同意或非常不同意上述領展轉售公屋及居屋商場物業的做法；而男性受訪者亦有超過八成（82.4%）持相同意見。（表 2.2.3a）

表 2.2.3a：受訪者是否同意領展轉售公屋及居屋商場物業的做法— 按受訪者性別劃分

	男性		女性	
	人數	有效百分比 (%)	人數	有效百分比 (%)
1. 非常同意	17	3.9	4	0.9
2. 同意	60	13.7	53	11.6
3. 唔同意	138	31.6	201	43.9
4. 非常唔同意	222	50.8	200	43.7
總計	437	100.0	458	100.0

備註：Pearson 卡方=20.855, p=0.000

小結：

是次調查結果顯示，逾八成半（85.7%）受訪者表示知道政府在 2005 年把 180 個公屋商場、停車場及街市，出售予當時的領匯（現稱為領展），反映絕大多數香港市民對這宗由政府主導的大規模出售公共資產事件依然印象深刻。由於以上事件造成的「後果」，至今仍密切影響著數百萬香港市民的日常生活，自當一直受到本地社會的關注。

當然，市民一直較關注領展議題的原因，除了是因為它高度涉及民生外，也因為它歷年來劣跡斑斑的「功績」。從是次調查的數據可見，近八成（79.1%）受訪者認為領展上市 13 年來，對商戶及居民造成的各方面影響都屬於「負面」或「非常負面」；當中，更有超過八成（83.6%）現居於公營房屋的受訪者對此表達負面意見，比率明顯高過其他非公營房屋居民。自領展接手商場、街市及停車場以來，其營運和經營手法一直為人詬病，不少公營房屋居民都反映，他們多年來未能在居所附近，購買生活所需及平價的商品和服務，令這些商場、街市及停車場專為當區居民服務的功能蕩然無存。是次調查的結果也充分反映，香港市民和公營房屋居民對領展普遍存有相當負面的評價。

對於領展在 2014 年開始陸續轉售 44 個公屋和居屋商場物業，超過八成半（85.1%）的受訪者「不同意」或「非常不同意」有關做法，其中表達「非常不同意」意見的比率更接近五成（47.2%），反映香港市民對領展轉售公共資產的做法，表示強烈不滿和反感。一方面，市民或不滿領展「過橋抽板」，接手多年來不但牟利為先，沒有做好管理物業讓居民滿意的責任，近年竟還將公共資產一再向市場轉售，出賣居民的基本利益以獲取巨額收益；另一方面，部分公營房屋居民或擔心，新業主以高價接手，其透過這些公共資產牟利的渴求勢必更大，而新業主的經營手法與管理經驗也可能較領展更差，致令居民在日後更難獲得適切的商品及服務。

2.2.4 [v4] 林鄭月娥曾經表示，處理「領展問題係束手無策」，你同唔同意政府真係無辦法解決領展問題呢？

特區行政長官林鄭月娥曾經表示，處理「領展問題係束手無策」；然而，近八成（79.9%）受訪者卻表示不同意或非常不同意「政府沒有辦法解決領展問題」；當中表示非常不同意上述說法的意見，比率更接近五成（47.8%）。而同意或非常同意上述說法的，則共佔約兩成（20.2%）。（表 2.2.4）

表 2.2.4：受訪者是否同意政府沒有辦法解決領展問題

	人數	有效百分比 (%)
1. 非常同意	47	5.0
2. 同意	144	15.2
3. 唔同意	304	32.1
4. 非常唔同意	453	47.8
總計	948	100.0

備註：76 位受訪者表示無意見/唔知道/好難講。

根據 Pearson 卡方測試顯示，分別有逾八成（82.9%）和八成半（85.2%）的青年和中年受訪者不同意或非常不同意「政府沒有辦法解決領展問題」；而準退休人士及老年受訪者中亦分別有 74.4% 及 73.3% 持相同意見。（表 2.2.4a）

表 2.2.4a：受訪者是否同意政府沒有辦法解決領展問題— 按受訪者年齡劃分

	18-29 歲 (青年)		30-49 歲 (中年)		50-64 歲 (準退休人士)		65 歲或以上 (老年)	
	人數	有效百分比(%)	人數	有效百分比(%)	人數	有效百分比(%)	人數	有效百分比(%)
1. 非常同意	3	3.7	14	3.2	22	7.3	8	6.1
2. 同意	11	13.4	50	11.6	55	18.3	27	20.6
3. 唔同意	25	30.5	140	32.5	89	29.7	48	36.6
4. 非常唔同意	43	52.4	227	52.7	134	44.7	48	36.6
總計	82	100.0	431	100.0	300	100.0	131	100.0

備註：Pearson 卡方=22.892, p<0.01

2.2.5 [v5] 如果日後領展再轉售公屋同居屋商場，你認為政府直接買返呢啲商場，係咪一個可行嘅方法呢？

超過七成半（76.1%）受訪者認為，若領展日後再轉售公屋及居屋商場，政府直接回購這些商場是一個可行或非常可行的方法；持相反意見的受訪者則只有兩成多（23.9%）。（表 2.2.5）

表 2.2.5：受訪者是否同意若日後領展再轉售公屋及居屋商場，政府直接回購商場是一個可行的方法

	人數	有效百分比 (%)
1. 非常可行	251	26.8
2. 可行	462	49.3
3. 唔可行	156	16.6
4. 非常唔可行	68	7.3
總計	937	100.0

備註：87 位受訪者表示無意見/唔知道/好難講。

根據 Pearson 卡方測試顯示，現居於居屋 / 夾屋及私人住宅 / 唐樓 / 村屋的受訪者中，均有超過七成認同政府直接回購公屋及居屋商場是可行或非常可行的方法；而現居於公屋的受訪者中，更有高達八成半（84.9%）持相同意見，比率明顯高於其他群組。

表 2.2.5a：受訪者是否同意若日後領展再轉售公屋及居屋商場，政府直接回購商場是一個可行的方法— 按受訪者住屋類型劃分

	公屋 (出租或自置)		居屋 / 夾屋 (出租或自置)		私人住宅/唐樓/ 村屋 (自置)		私人住宅/唐樓/ 村屋 (出租)	
	人數	有效 百分比(%)	人數	有效 百分比(%)	人數	有效 百分比(%)	人數	有效 百分比(%)
1. 非常可行	85	32.1	38	25.0	86	24.4	37	25.2
2. 可行	140	52.8	76	50.0	164	46.6	74	50.3
3. 唔可行	25	9.4	28	18.4	70	19.9	27	18.4
4. 非常唔可行	15	5.7	10	6.6	32	9.1	9	6.1
總計	265	100.0	152	100.0	352	100.0	147	100.0

	員工宿舍 / 學生宿舍		其他	
	人數	有效百分比(%)	人數	有效百分比(%)
1. 非常可行	2	25.0	1	33.3
2. 可行	3	37.5	1	33.3
3. 唔可行	3	37.5	0	0.0
4. 非常唔可行	0	0.0	1	33.3
總計	8	100.0	3	100.0

備註： Pearson 卡方=25.562, p<0.05

小結：

在是次調查當中，有近八成（79.9%）受訪者表示「不同意」或「非常不同意」政府沒有辦法解決領展問題的說法，其中對此表示「非常不同意」的比率更接近五成（47.8%），顯示市民反對此說法的意向相當清晰。林鄭月娥在競選特首時信誓旦旦表示要解決包括領展在內的「三座大山」，如今卻指處理領展問題「束手無策」，香港市民明顯不滿林鄭出爾反爾的態度，當中青年和中年市民對此表達不滿就更為強烈。調查結果反映，市民或期待年度財政盈餘逾千億元、坐擁上萬億豐厚財政儲備的特區政府，有條件著手處理困擾他們多年的領展問題。政府應該責無旁貸擔當主動監管者的角色，並可積極考慮在日後領展再轉售公屋及居屋物業時，出手直接回購這些公共資產。是次調查結果就正正顯示，有超過七成半（76.1%）受訪者認同上述建議的方法「可行」或「非常可行」，反映民意已有普遍共識，支持政府從領展回購公營房屋屬下的商場物業。

值得注意的是，有高達八成半（84.9%）現居於公屋的受訪者，認同回購建議「可行」或「非常可行」，比例明顯高於其他群組。此結果突顯資產及入息比例相對較低的公屋居民，作為該屋邨商場、街市及停車場的主要使用者，更渴求可以在政府回購物業後，能享有更多選擇及價格合理的商品和服務，打破一直以來在領展壟斷霸權之下「高物價、少選擇」的困局。

三 研究結論及建議

3.1 領展上市十三年頭 百弊叢生民怨沸騰

政府於 2005 年將公共屋邨共 180 個商場、街市及停車場的物業出售予領匯（現稱為領展），領展上市 13 年，不斷透過各種手段增加收益，包括把資產翻新增值、把物業拆骨改組變更改用途、大幅增加商舖租金、趕走小商戶並引入大品牌連鎖店等。多年來，領展既沒有履行企業社會責任，確保提供當區居民生活所需的服務和設施，其運作更偏離當初的原則和理念，並扼殺商戶的平等議價機會，令他們被迫結業離場。數以百萬計的公屋、居屋居民無法就近購買到平價及生活所需的商品或服務，無奈轉往其他地方購物，這些日復日、年復年的不便和對領展的不滿，令民怨有增無減。是次民意調查結果亦充分反映市民所積累的怨氣，近八成受訪者認為領展上市 13 年對商戶及居民各方面造成「負面」或「非常負面」的影響，反映大部分香港市民對領展歷年的所作所為深感惡絕，由領展繼續管理公屋居屋商場等公共物業，明顯弊大於利。

3.2 轉售商場物業套現 罔顧居民生活所需

領展自 2014 年分批轉售合共 44 項公屋及居屋商場物業，套現金額超過 330 億；領展聲稱可以透過出售行動來完善其物業組合，確保利益的增長。從是次調查結果可見，超過八成半的受訪者「不同意」或「非常不同意」領展的有關做法，其中強烈表達「非常不同意」意見比率更達五成左右。不少市民都擔心領展把商場物業轉售予新業主後，商場的營運狀況會變得更差，令日後獲得適切的商品及服務變得難上加難。顯然，領展轉售商場的決定只著眼於股東及投資者的利益，而罔顧居民的日常生活所需。

3.3 政府豈能坐視不理 主動解決方為上策

林鄭月娥於 2017 年 3 月競選特首時，提出領展問題為政府應積極處理的「三座大山」之一；然而，當她就任特首後便馬上龜縮迴避，並指出領展不斷轉售物業資產屬商業行為，政府實在束手無策，難以監管。在是次調查當中，近八成的受訪者清楚表達不同意特首林鄭月娥表示，對領展問題束手無策的說法；顯示民意已有共識，認為政府並非沒有辦法解決領展問題。政府理應履行法定責任，確保為居民提供商品及服務，不能繼續迴避承擔當年出售公共資產的歷史責任，更須主動以立法監管及嚴格執行現有法例，設法處理領展問題。

3.4 回購商場市民共識 政府執行捍衛權益

在解決領展問題的討論當中，民間社會一直提出要求政府回購領展；不過此建議卻因涉及動用龐大公帑而備受爭議，難達共識。然而，針對領展近年不斷轉售物業資產的狀況，坊間就有新建議，指政府須從回購領展再轉售的公屋及居屋商場著手；此方案既回應領展轉售資產的商業行為，而且回購所涉資金亦相對較少，相當值得探討。合乎預期，是次調查結果對此方案的評價非常正面，不論居住於公營或非公營房屋的受訪者，皆有超過七成半認同政府直接回購商場的方法屬「可行」或「非常可行」。由此可見，上述方案在社會中爭議較少，亦能同時回應市民不滿領展管理、不滿領展轉售公共資產及不滿政府坐視不理的強烈訴求，政府須正視民意，並積極探討如何回購商場物業，保障公眾權益。

3.5 具體建議

民調結果清楚顯示，市民普遍對領展經營手法及轉售商場持負面及反對的態度，同時認為政府有責任解決領展問題，大部分的受訪者認同由政府直接回購商場的方法可行，領匯監察要求政府須主動解決領展壟斷霸權所引申的民生問題，絕不能坐視不理，任由市民繼續承受由政府當年決定出售公共資產予領展所帶來的禍害。最後，領匯監察提出以下五項建議：

（一）反對領展罔顧市民生活所需，立即停止任何轉售商場圖利

領展歷來罔顧市民生活所需，市民普遍反對領展再轉售公共資產的決定，我們強烈要求領展履行企業社會責任，立即停止任何轉售公屋及居屋商場物業圖利。

（二）政府須順應民意，積極主動回購公屋及居屋商場物業

市民均贊同由政府回購領展日後再轉售公屋及居屋商場是可行方案。政府於 2006 年成立的未來基金²，至今已坐擁超過二千億的財政儲備，面對領展霸權，政府必須順應民意，承擔當年錯誤地將公共資產私有化的歷史責任，積極主動回購公屋及居屋商場物業，以確保市民能夠得到適切商品和服務。

（三）強烈要求政府成立巡查隊，監管領展及新業主的營運情況

強烈要求政府成立巡查隊，監管領展及新業主的營運情況，須定期巡查公屋及居屋商場、街市及停車場的營運情況，並對任何違反地契條款（包括拆售車位）的業主，嚴格執法以保障居民及商戶的利益。

² 立法會財經事務委員會。2015 年 12 月。CB(1)337/15-16(01)資料文件。
<http://www.legco.gov.hk/yr15-16/chinese/panels/fa/papers/facb1-337-1-c.pdf>

(四) 政府須立法加強監管領展轉售商場

政府須立法加強監管房地產信託基金的守則，及再次轉售公共資產的條款，以限制領展繼續轉售商場；並以法例規管領展及新業主的營運狀況，「確保提供」商品及服務予居民。

(五) 立法會須監管領展及新業主的營運情況

立法會於 2018 年 1 月成立「公屋及居屋商場、街市及停車場小組委員會」，我們促請小組委員會監管領展及領展轉售後的商業社區服務設施的運作情況，並敦促問責官員、房委會及各相關部門、領展及新業主出席會議，商討如何處理領展壟斷及轉售商場後引發的問題。