

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會
公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會主席
林健鋒議員， GBS， JP

尊敬的林主席

南區（海怡西）區議員陳家珮就公營房屋商場的營運情況提交意見書

2016 年 11 月，立法會內務委員會通過成立公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會。其職權範圍包括研究及比較公營(房屋署)及私營(領展及領展轉售)管轄下的公屋/居屋商場、街市及停車場的服務狀況，以及不同的營運方式對居於公屋或居屋的基層市民的影響程度。本人一直堅持，領展的成立，是基於獨特的歷史因素及環境，肩負著服務超過 60 萬戶公屋居民的責任。對於今次立法會能提供平台予市民道出種種有關公屋或居屋附屬設施的問題，本人表示十分支持。

領展近年為求利潤最大化，透過玩弄財技、翻新商場、大幅加租、外判管理及拆售物業等手法增加收入，漠視居民需要。特別是拆售後的設施，管理質素良莠不齊。總括而言，被領展經手的商場往往會導致區內居民「餸都無得買」、「車都無得泊」、「街都無得行」。據了解，部分商場管理人更是「傾都無得傾」，逼走商戶後導致店舖長期空置，環境衛生倒退，街市檔位、診所及基本社區設施逐漸消失，嚴重影響市民日常生活。本人現向小組委員會提出兩個具體關注。

首先，本人曾就領展問題多次「落區」視察出現嚴重空置問題的商場，當中包括田灣邨及興民邨商場。以田灣商場為例，該商場在 2015 年被拆售後，新業主隨即將要求原有商戶遷出以騰出空間將商場改建成為國際學校。據報，服務約 17 000 人的田灣商場曾一度只剩下兩間商舖，加上其他鋪位被長期圍封，導致居民日常起居的環境十分惡劣。

興民商場方面，商場大部分鋪位被圍板圍封，大小商戶均被要求遷出，令區內居民猶如生活在孤島上。區內長者曾向我表示，由於他們行動不便，需要不時依靠鄰居幫助添購日常用品。同時，儘管有關地段於物業轉讓契約中加入各項限制性契諾，並訂明商場需要提供福利牙醫診所，有關業主依然未有遵從。新民黨早前曾去信地政總署對情況表示關注，並了解到有關商場的工程居然需時近兩年方可完成，實是不能接受。

上述兩個例子均顯示，領展為求將其資產以高價出售，根本無意確保接手的新業主遵從地契、大廈公契以及買賣轉讓契約上的要求。至於接手天馬苑、東熹苑及華貴邨等其他商場的新業主更是明顯利用法律漏洞，將相關停車場設施進一步分拆出售，駕車的居民一位難求。

問題的根源在於證監會於 2014 年大幅放寬《房地產投資信託基金守則》，造成漏洞讓領展可以多次透過玩弄財技以求推高股價。領展自 2014 年起，已合共出售 45 個資產，套現約 350 億元，嚴重影響居民日常生活。

領展自 2005 年上市以來，各區居民批評之聲不絕。以至 2014 年證監會放寬《房地產投資信託基金守則》後，令領展問題變本加厲。事實上，政府有責任根據《房屋條例》保障居民利益，因此當局實有需要盡快採取行動，避免問題進一步惡化。綜上所述，本人有三個建議以供小組委員會各位委員考慮：

- 要求當局嚴格執行地契條款，並貫徹《房屋條例》所訂定的法定責任，保障居民生活質素；
- 研究針對長期空置的公屋/居屋商場收取額外差餉，減少業主只視有關設施為停泊資金的資產而疏於管理；及
- 修訂《房地產投資信託基金守則》，訂明房託基金於出售前公共資產時有責任對潛在買家進行盡職審查，確保新買家有能力和願意遵從地契、大廈公契及買賣轉讓契約上的條款。

南區（海怡西）區議員



陳家珮 啟
2018 年 7 月 6 日