



公屋聯會

回應《公共及資助房屋商業設施規管(立法條文)條例草案》的建議

房委會於 2003 年因財政困難，宣佈將轄下共 180 個商業零售設施，包括商場、街市及停車場等拆售予當時的領匯房地產投資信託基金(現改名為“領展”)。公屋聯會早於 2003 年起，便一直反對房委會拆售相關設施，認為是妄顧公屋住戶及商戶的權益，擔心設施私營化後，業權人便會單從商業角度營運，唯利是圖，衍生更多問題，有關說法不幸在今天被言中！

當時的領匯在 2005 年接收商業零售設施後，成為了公屋居民幾乎唯一的零售及停車場提供者，居民無奈接受。領展扭轉了房委會過去的業務方針，以謀求利益為最大化，漠視居民、商戶生計，截至 2018 年底，領展更陸續出售旗下共 57 個商業設施，令問題更嚴重，如商舖租金飆升、透過整合零售業務組合，引入連鎖店大商號，趕走小商戶，迫使小商戶搬遷及自費裝修，商舖空置率高，拆售停車場車位，改建商場用途等，都對當邨的居民及商戶構成影響。

據悉有立法會議員擬提出私人條例草案，引入規管租金增幅機制、現有租戶的租約續期優先權及空置稅，以規管房委會於 2005 年分拆出售予領展及其後買家的物業。本會認為有關建議屬善意舉措；然而，造成今天領展獨大的結果，是政府當時一手種下的禍根，未經深思熟慮便草率作出決定所致。若然今天透過制定法律，回過頭來針對領展等作出規管，似乎是一種“輸打贏要”的做法；而且，其他商業機構不受此法例所限，欠缺公允，或會招致法律訴訟及司法覆核。香港一直奉行自由經濟市場原則，必須審慎考慮有關法例的合理性、可行性，避免損害香港營商環境，造成顧此失彼的困局。

本會一直以來，提出政府應積極介入、主動調查有關領展涉及違反限制性契諾及地契條款等問題，監督領展及轉售後業主遵守規定，必要時採取行動處理，而非放任不管。另一方面，政府及房委會應研究在公共屋邨中增設更多商業零售設施，讓居民可以有更多的消費選擇，對抗霸權行動。而在新一份《財政預算案》中，財政司司長擬撥款 200 億元購入 60 個物業作社福用途。本會認為，政府亦可以這種“新思維”方式，購回部分領展轄下的商場、街市等商業零售設施，去年領展變賣共 17 個商場，涉款 220 億元，影響多條屋邨居民，值得政府研究考慮。

