

領展轉售公產圖利 回購物業政府有責

領展轉售前房委會商業資產
2019 年民間巡視調查報告

領匯監察



二零一九年三月廿八日

(一) 前 言

「領匯」(現改名為「領展」)上市是香港第一宗徹底私有化的公共資產項目，房委會將公屋商場及停車場私有化後，居民、商戶以至基層勞工的權益，均受到深遠的影響。「領匯監察」自 2005 年成立至今，長期監察該公司的運作，並透過行動調查揭示相關問題，以捍衛公民社會和基層大眾的權益。

領展自 2005 年接手 180 個公屋商場、街市及停車場後，多年來為謀取暴利，無所不用其極，公屋居民及商戶早已苦不堪言。2014 年領展首度轉售公屋商場、街市及停車場物業，至今五年內合共轉售公共資產達三分一，套現 450 億元。此外，領展去年初把 16 個公屋及居屋商場單一轉售予私募基金「基匯資本」，套現 230 億元，成為轉售商場以來總金額最大的一次計劃。相隔一年，「基匯資本」再以 120 億元高價收購領展 12 個商場物業，包括：景林、明德、鴨脷洲、利東、幸福、橫頭磡、秦石、華明、華心、太平、山景及兆禧苑等，成為坐擁 28 個公共資產物業的大業主。

過去，「基匯資本」不斷標榜其營運手法有別於領展，多次強調會建立社區樞紐以平衡社區需要，聲稱會著重小店及保留社區情懷，同時透過發展多元化的消費模式以增加人流，更承諾租金加幅不會一刀切，及透過改善小型維修工程，讓區內人士能使用社區設施及服務，並會發展社福機構的服務等。然而，它在去年進駐 16 個公屋及居屋商場後，未見其利先見其害，除向商戶加租外、更調高管理費及雜費，並以翻新裝修商場為由強迫商戶提早離場，其間既無諮詢亦無賠償，其手段相比領展有過之而無不及，嚴重影響商戶及居民生活。

(二) 調查目的

2017 年林鄭月娥接任特首後，對於「三座大山」之一的領展依然是束手無策，領展霸權則逐漸坐大，對民生造成重大的影響。當領展、基匯資本及新業主均無法為屋邨居民提供商品及服務時，政府卻沒有履行「法定責任」為居民「確保提供」商品及服務，繼續迴避承擔當年出售公共資產的歷史責任，拒絕回購領展物業以及回購領展；我們實在忍無可忍。

2019 年 3 月初，「領匯監察」向立法會申訴部提出申訴，投訴領展、基匯資本及各個新業主以各種方式欺壓小商戶，甚至拒絕分攤居屋屋苑公共地方的維修保養及管理費用。我們同時邀請立法會議員實地巡視領展過去轉售的九個前房委會公屋及居屋商場，藉此向公眾揭示領展不斷轉售公共資產造成的嚴重後果；促請立法議會及社會正視問題，敦促特區政府須履行法定責任制止領展霸權，並須透過實際行動（包括回購物業）解決領展、基匯資本和第三者的營運及管理問題，以捍衛公眾利益。

(三) 調查方法

是次巡視調查於 2019 年 3 月 13 及 14 日進行，針對領展過去轉售的其中九項前房委會商場、街市及停車場物業（興民商場、天馬苑商場、李鄭屋商場、麗閣商場、穗禾苑商場、錦泰商場、明德商場、大窩口商場及友愛街市）。在九個商場物業中，六個屬於基匯資本擁有，其餘三個乃由傑豐香港有限公司、策勵有限公司及英皇國際持有。「領匯監察」以實地巡查方式到訪商場，並向當區居民、商戶、區議員、社福機構及關注團體等以直接對談方式了解實況，同時以錄像方式作記錄。此外，應邀出席是次實地巡查的十位立法會議員包括：尹兆堅（民主黨）、張超雄（工黨）、郭家麒（公民黨）、范國威（新同盟）、區諾軒及朱凱迪（議會陣線）、葉劉淑儀及容海恩（新民黨）、麥美娟（工聯會）以及鄭松泰（熱血公民），而立法會秘書處、房屋署及地政總署亦有派代表出席。以下是這次調查的相關資料：

（表 1）9 個巡查商場的基本資料

	區域	商場名稱	轉售日期	新業主	視察範圍
1	港島區	興民商場	5/2016	傑豐香港有限公司 (佛山順聯集團陳錦泰)	商場、天橋、升降機塔、小巴站及流動牙科診所
2	九龍東	天馬苑商場	5/2016	策勵有限公司 (盈信控股有限公司)	金竹里行車路、停車場、商場及平台
3	九龍西	李鄭屋商場	3/2018	基匯資本 (私募基金)	商場、郵局及扶手電梯
4		麗閣商場	3/2018	基匯資本 (私募基金)	街市及酒樓
5	新界東	穗禾苑商場	12/2016	英皇國際 (安望置業有限公司)	斜坡、行人天橋、商場升降機塔、地底水管、停車場消防供水系統、幼稚園遊樂場用地、街市上落貨位置及停車場等
6		錦泰商場	3/2018	基匯資本 (私募基金)	商場
7		明德商場	3/2018	基匯資本 (私募基金)	商場、停車場、藍球場及廁所
8	新界西	大窩口商場	3/2018	基匯資本 (私募基金)	商場、停車場及社區中心
9		H.A.N.D.S (友愛及安定)	3/2018	基匯資本 (私募基金)	友愛街市

(四) 調查結果

1. 業主涉嫌違反地契圖利 剝奪居民優先享用權利

按照公屋／居屋地契清楚列明當邨或該屋苑居民享有使用停車場車位的優先權，然而新業主收購公屋及居屋停車場後，卻將固定月租車位改為浮動車位以謀取更大利潤，如：天馬苑、穗禾苑及明德商場停車場。其中，天馬苑情況尤為嚴重，業主「策勵有限公司」更將其中一層停車場圍封，令屋苑居民長期「只能輪候、不准享用」固定月租車位，剝奪屋苑居民優先享用停車場之權利。此外，屋苑地契註明天馬苑有 580 多個車位，業主為了填補圍封一層停車場之車位數目，竟將原來電單車車位改為私家車車位，以及將私家車車位後面位置多劃一個電單車車位，以圖「篤數」蒙混過關。上述做法不但妄顧使用者安全，更有違反地契圖利之嫌，政府必須主動跟進巡查，嚴厲執法及作出懲罰。

此外，穗禾苑居民擔心業主會拆售車位圖利確實有其合理之處。事實上，林子峰旗下的高泓投資有限公司及逸俊發展有限公司，早在 2014 年收購東熹苑及華貴停車場後已逐步拆售車位，致使當區居民無法使用車位。然而，政府似乎未有阻止有關拆售行為，反映現時條例有其漏動之處，究竟政府、房委會及地政署如何有效監察領展及新業主有否違反地契列明的條款，實在值得關注。

2. 涉嫌違規佔用公共空間 更改用途妄顧市民需要

過去領展將酒樓改為安老院已時有聽聞，是次巡查亦發現業主以翻新商場為由，要求商戶離場，弄至商場、街市十室九空，天馬苑商場及麗閣街市就是最好例子。其次，業主在沒有諮詢的情況下將邨內唯一的酒樓趕離場，包括：天馬苑、麗閣及錦泰商場，由於酒樓面積大，業主將之改為安老院以賺取更大利潤。我們巡查天馬苑商場時，亦見酒樓門外張貼告示，內部正進行改裝安老院工程。由此可見，業主只顧謀取利益，那管居民生活所需，即使遭市民反對，業主一於懶理。

至於興民商場情況就更為嚴重，商場多處被圍封歷時兩年，邨內可謂「百無」，根本無法提供邨民日常所需之服務及設施，有關做法明顯妄顧居民需要。而業主「傑豐香港有限公司」在 2017 年接手商場後已傳有意將商場改建為國際學校，至今商場有何發展仍然存疑。以上例子證明領展轉售物業予新業主後，領展及新業主完全欠缺透明度，在採取任何變動前亦不會主動向受影響居民及商戶作出交代或解釋。此外，我們巡查興民商場時亦發現業主涉嫌佔用公共空間，將屬於公共地方的公園部份圍封變為商場部份，做法可能涉及佔用公共地方以及更改土地用途，政府及相關部門必須正視。

3. 拒絕履行契諾責任 房署有責執行處理

房委會當年出售的 180 項物業中，當中 23 個屋苑（包括是次巡視的穗禾苑及天馬苑）須遵守《限制性契諾》分攤公共地方之維修保養費用。是次調查重點之一，正是要了解領展及轉售後的業主有否履行《銷售買賣協議》及《限制性契諾》的責任，按照契諾所指各持份者須分攤屋苑涉及公共地方之維修、保養及相關管理費用。我們巡視上述兩個商場時，的確有業主立案法團投訴業主拒絕履行責任分擔相關費用。以天馬苑為例，業主「策勵有限公司」自 2016 年接手商場後，一直拒絕繳付屋苑內的金竹里行車路段的管理費。由於有關路段連接停車場出入口，須由業主共同承擔費用，但過去兩年均由法團全數支付有關費用。

至於穗禾苑問題更為嚴重，屋苑範圍多處涉及攤分比率的問題，包括斜坡維修、行人天橋、商場升降機塔、更換地底水管、停車場消防供水系統等，法團對前業主「領展」及現業主「英皇國際」均違反限制性契諾，拒絕分擔相關維修及保養費用極表憤怒。法團亦指責房署未有盡力履行公契執行者責任協助解決問題，致使法團多年來獨力支付上述範圍的各項費用，更曾因更換地底水管而多付一千多萬元，致小業主蒙受極大損失。至於幼稚園遊樂場用地及街市上落貨位置亦涉及地界不清等業權問題，法團多次要求房署澄清卻未獲跟進處理。究竟如何監管及解決領展或新業主與屋苑業主立案法團的權責糾紛，以及促使業主遵守《限制性契諾》共同分攤公共地方之維修、保養及相關管理費用，正是當務之急，政府的確責無旁貸，必須正視。

4. 興建升降機—等再等 設施破損失修無人理

是次巡查發現多個社區設施不足，令當區居民，特別是長者及殘疾人士的日常生活諸多不便，而大窩口情況最為惡劣。大窩口屬老化社區，居民爭取社區中心興建升降機設施長達十年，由於大窩口社區中心建於政府已出售的停車場之上，加建升降機設施必須徵得業權人同意，今天領展已將物業轉售至基匯資本，問題依然未有解決。上述情況只是冰山一角，去年已有報導指黃大仙長者綜合服務中心欠缺無障礙設施，區議會要求在黃大仙中心興建升降機以便長者直達中心。最終房署以技術不可行及業權問題而拒絕興建升降機。大窩口社區中心興建升降機事件已擾攘十年毫無寸進，究竟是政府、民政署、房屋署及相關部門未盡全力，還是這些所謂的私人業主妄顧社會責任？

此外，商場設施不足、損壞、破舊以至無法使用，包括：李鄭屋及大窩口商場的扶手電梯都是「有上無落」，不便居民上落，多年來忽視居民需要改善扶手電梯至「有上有落」。要數商場設施破損失修無人理，莫過於明德商場，由於商場多年未有翻新，場內設施破舊，通風系統差至傳出惡臭味，但商戶投訴、業主懶理。商場平台的康樂設施只有一個藍球場及兩張乒乓球檯，球場閘門破舊、場內長期壞燈沒有維修，晚上根本無法使用球場。至於乒乓球檯早已失修多年無法使用。而大窩口邨居民亦不好過，停車場入口的電子大閘壞了幾個月，業主「基匯資本」遲遲未肯維修，致使居民被偷車。

5. 引用不平等合約條款 欺壓小商戶提早離場

是次調查的九個物業中，其中六個商場屬「基匯資本」擁有，包括：剛接手的明德商場、及去年接手的錦泰、李鄭屋、麗閣、大窩口商場及友愛街市。一向標榜自己與商戶「有商有量」，體恤民情，顧及居民需要的「基匯資本」，在我們巡查上述商場時，卻遇上商戶、居民及關注團體紛紛指責它借翻新商場為由，引用不平等合約條款強迫商戶提早離場（不管租約是否到期），離場前更要求商戶還原單位。事前既沒有諮詢商戶，亦沒有向商戶作出任何賠償，至於甚麼優先承租權、免租或優惠措施一概沒有；小商戶完全沒有議價能力，只能任由魚肉不斷被欺壓，非常憤怒。此外，商戶亦指責其租約條款苛刻，除大幅加租、加管理費外，又將續租期由三年一約改為「一年一簽」。錦泰商場更有租戶直斥它出爾反爾，租約條款一時一樣，原來已洽談好續約事宜，及後業主卻突然改變主意，要求商戶搬至另一舖位，加租兼只簽約半年，結果商戶同樣被迫離場。至於友愛街市商戶則認為業主借翻新工程引入街市承包商，最終造成剝削及壟斷，結果小商戶還是要被迫離場。正所謂「送走領展大鱷，又來了基匯惡狼」，商戶、居民當然是苦不堪言。

(表2) 9個巡查商場發現的問題

	區域	商場名稱	投訴重點
1	港島區	興民商場	商場幾乎被圍封，居民被迫到邨外購買日常所需，惡劣情況持續兩年，居民叫苦連天。邨內嚴重缺乏社會服務及配套設施，公共交通工具不足，商場管理亦欠佳，居民投訴無門。邨內公共空間位置涉嫌被違規佔用及改變用途，或有可能違反地契。
2	九龍東	天馬苑商場	新業主拒絕履行契諾責任，法團被迫全數承擔屋苑內金竹里私家路段管理費。小商戶繼續面臨加租、結業、不續租及被趕離場等處境；停車場除加租外，固定月租車位又改為浮動車位，其中一層停車場更被圍封，涉嫌違反地契條款。
3	九龍西	李鄭屋商場	管理費加三成、停車場加租一成及商戶租金最少加幅一成半，續租期由三年改為一年一簽，停車場跌石屎損壞車輛，車主投訴無門。郵政局被迫遷，扶手電梯有上無落，問題未解決。
4	九龍西	麗閣商場	街市十室九空、業主強行提早收回舖位，街市及商場分別在3月及6月清場，小商戶不獲分毫賠償，亦沒有優先承租權。邨內唯一酒樓都已結業，商場未來規劃及發展方向，完全欠缺透明度，商戶無從得悉。
5	新界東	穗禾苑商場	屋苑範圍多處涉及攤分比率的問題(斜坡維修、行人天橋、商場升降機塔、更換地底水管、停車場消防供水系統等)，法團質疑業主違反契諾，拒絕分擔相關維修及保養費用，而房署亦未有履行執行者角色協助解決問題，致使小業主利益受損。至於幼稚園遊樂場用地及街市上落貨位置則涉及地界不清等業權問題，法團亦促請房署盡快釐清。另有居民投訴業主將月租車位改為浮動車位，同時擔心業主會拆售車位圖利，最終剝奪屋苑居民優先享用車位的權利。
6	新界東	錦泰商場	業主藉翻新商場大幅加租，對小商戶無誠信及出爾反爾。裝修工程將走廊通道縮窄，致使輪椅人士極為不便；裝修期間嚴重影響環境衛生，既製造嘈音，又傳來怪味及惡臭，老鼠橫行更令人擔心。社福機構曾向業主基匯資本申請，欲借商場或附近空置地方為區內長者提供服務，至今未獲正面回覆。
7	新界東	明德商場	居民強烈要求在商場內重設超市及保留郵政局服務，以便回應居民日常所需。商場唯一酒樓租約尚未到期，但老闆擔心新業主會大幅加租而被迫離場；而停車場車位則加租兼由固定變浮動車位。場內設施破舊，康樂設施日久失修，通風系統差，電梯及廁所衛生環境欠佳，投訴無門。
8	新界西	大窩口商場	業主強行提早收回商場舖位，要求商戶6月離場，其間無諮詢、無賠償，亦不會享有免租、優惠措施及優先承租權。現時小商戶最為擔心離場時要還原舖位，亦盼業主能給予臨時貨倉擺貨以便散貨減少損失。此外停車場、維修及管理問題亦為嚴重。長者多年來爭取大窩口社區中心加建升降機，苦等10年，興建升降機設施問題依然未解決。
9	新界西	友愛街市	領展轉售街市前已完成翻新工程，事隔一年，新業主基匯資本又以各種理由要求商戶提早離場收回街市。商戶經爭取後，清場死線延至明年2月。商戶最為擔心街市改裝後或會引入外判承包商，到時商戶一樣被加租，最終造成剝削及壟斷，結果還是要被迫離場。

(五) 九個轉售商場的最新情況

5.1 興民商場

興民商場自 2017 年被傑豐香港有限公司收購後，遂於 2017 年 5 月起圍封商場並進行翻新工程，歷時兩年至今尚未完成。如今，興民商場已面目全非，商場只有便利店、麵包店、連鎖超市及櫃員機，居民稱便利店去年底才開業，麵包店亦只開業半年；至於牙醫診所則被迫以流動車形式為居民提供服務。居民細說興民商場雖位於高處，在房署年代卻有街市、酒樓、餐廳、洗衣舖、香燭舖、藥房、牙醫診所等店舖，可謂日常生活樣樣俱全。2005 年領展（前領匯）進駐後，商場逐漸出現變化，街市改成老人院，就連邨內唯一的酒樓亦不獲領展續租而觸發邨民不滿靜坐抗議。2017 年轉售後，多次傳出新業主有意將商場改建為國際學校，隨即遭邨內居民強烈反對，近日又傳打算改做私營安老院（見圖 1 及 2）。

現時邨民為解決日常所需，唯有步行 15-20 分鐘到其他商場，長者或行動不便者只能乘搭交通工具，變相增加其生活成本。據居民稱，現時只有 4 部專線小巴出入興民邨，繁忙時間要等上 45 分鐘方能上車，而巴士只在山下路口有站，對長者上落邨極為不便。此外，有關注團體批評，邨內嚴重缺乏社會服務及配套設施，長者需要行經一條「行上行落」的樓梯，又或乘搭升降機到巴士站再沿斜路步行方可抵達區內的長者鄰舍中心，此舉引致不少長者無法得到中心服務及支援，更有違「居家安老」的原意。

關注團體亦投訴商場管理欠佳，翻新期間在商場多處進行圍封，阻礙居民出入，對長者或殘疾人士造成不便。我們巡視當日（即 3 月 14 日）亦親眼目睹商場內的廁所被封閉了，有需要人士只能到小巴站外的流動公廁。而巡視期間，管理公司人員確實刻意阻撓我們及立法會議員及職員拍攝商場的相關情況。更值得留意之處是，邨內原來屬於公園範圍的位置，現在卻被業主圍封並當成商場範圍，此舉亦有可能涉嫌佔用公共空間，違反地契等。



（圖 1）興民商場被圍封情況



（圖 2）興民商場正進行翻新工程

5.2 天馬苑商場

領展於2016年轉售天馬苑商場，由居民自發組成的關注團體多次要求新業主「盈信控股有限公司」轄下的「策勵有限公司」直接與居民溝通對話，以改善及解決商場和停車場的種種問題，然而關注團體一等再等，策勵有限公司最終拒絕會面，居民對此表示極度失望和憤怒。

天馬苑同樣涉及攤分比率的問題，情況與沙田穗禾苑相似。屋苑內的金竹里行車路屬私家路段及法團擁有，契諾註明有關金竹里行車路段的管理費須由業主共同分擔。惟新業主接手物業後，一直拒絕履行責任，因此現時每月6,000多元的管理費全數由法團支付。此外，屋苑範圍亦有幾處斜坡位置將要進行勘察，業主須根據契諾列明的分攤比率支付相關費用，但居民擔心業主拒絕承擔責任，到時又要犧牲居民利益。

關注團體稱新業主進場後，商場進行大規模改裝，不少商戶被收回舖位及趕離場，如今商場雖已完成改裝工程，但空置率高，商場卻變得死氣沈沈。小商戶繼續面臨加租、結業、不續租等處境；現時商場唯一的酒樓已被拆掉，並正進行內部裝修，門外張貼通告註明轉作老人院用途；補習社已結業、玩具店則快將離場，雜貨店6月到期，商戶很想續租，業主卻要收回舖位，商戶唯有清貨準備離場。我們巡視當日亦發現場內通風系統欠佳，停留10分鐘已令人有窒息的感覺，加上採光不足，整個商場更顯得黑暗。今天商場都被弄得七零八落，關注團體質疑政府當日出售商場予當時的領匯，聲稱會為居民「確保提供」服務；如今居民被迫要到鄰近竹園或樂富去解決日常所需；難怪居民都有被領展「賣豬仔」的感覺。



(圖 3) 天馬苑停車場電單車位
變私家車車位



(圖 4) 天馬苑商場酒樓變老人院

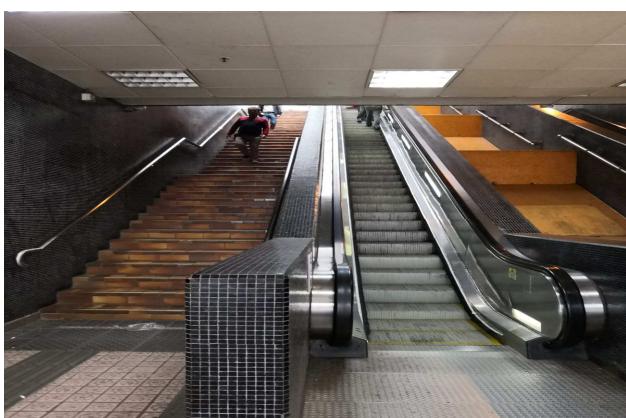
至於停車場則在新業主接手時宣布加租12%-18%不等，惟停車場的服務管理問題仍未解決，保安及衛生情況持續惡劣。停車場原來有580多個車位，但策勵有限公司不但將車位改為浮動車位，更無故圍封其中一層停車場，令一直久候固定月租車位的屋苑車主無法享用車位，做法涉嫌違反地契。業主為了掩飾及隱瞞有關事實，進一步將電單車車位改為私家車車位，又將原來的私家車車位後面位置多劃一個電單車車位，以圖「篤數」蒙混過關。此外商場入口的扶手電梯停用至今已有兩個月未見維修，大大影響居民日常生活，長者出入更添困擾。而平台的花草樹木，為免管理公司隨意砍伐，現時都是由居民自行打理照料（見圖3及4）。

5.3 李鄭屋商場

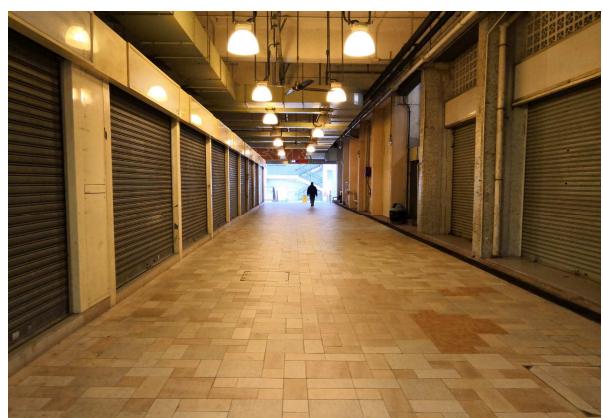
郵政局設在李鄭屋邨商場多年，並為李鄭屋邨及附近一帶居民提供郵遞及一站式繳費服務（包括繳交政府及公共事業帳單）。然而，去年領展轉售物業前突然要求郵政局搬舖，及後雙方未能達成共識，郵政局最終被迫遷到蘇屋邨去，引致居民強烈不滿。諷刺的是郵政局自離場後，原來位置至今空置一年多。而邨內唯一的文具店，在房署年代經營至去年基匯資本接管後亦要離場，居民被迫到邨外尋求服務。

商場正門入口扶手電梯「有上無落」，對行動不便人士及長者均造成嚴重不便。多年來居民要求房署跟進處理，最終在2005年出售物業予領展（前領匯）前才加裝升降機。由於商場沒有載貨升降機，故唯一的升降機卻被充當載貨升降機使用，致經常損壞，因此，居民在領展接手商場後一直爭取改善扶手電梯，多年來還是不得要領。2018年3月基匯資本進場，並承諾會進行扶手電梯改善工程，可是至今未見動工。然而，基匯資本接手三個月後率先宣布停車場加租一成，去年10月更開始向商戶增加管理費三成，商場續租最少加租一成半，並由三年一約改為「一年一簽」。商戶對基匯資本改為續年簽約表示非常憂慮，擔心它會借翻新商場或扶手電梯工程要求搬舖、加租甚至被趕離場（見圖5）。

此外，邨內停車場是由「威信停車場」負責管理，半年前停車場內石屎突然跌下至損壞停泊車輛，幸好事件未造成任何傷亡，但基匯資本及管理公司卻互相卸膊，車主至今尚未獲任何賠償。由此反映，政府出售公共資產帶來的權責問題必須關注。



（圖5）李鄭屋商場扶手電梯「有上無落」



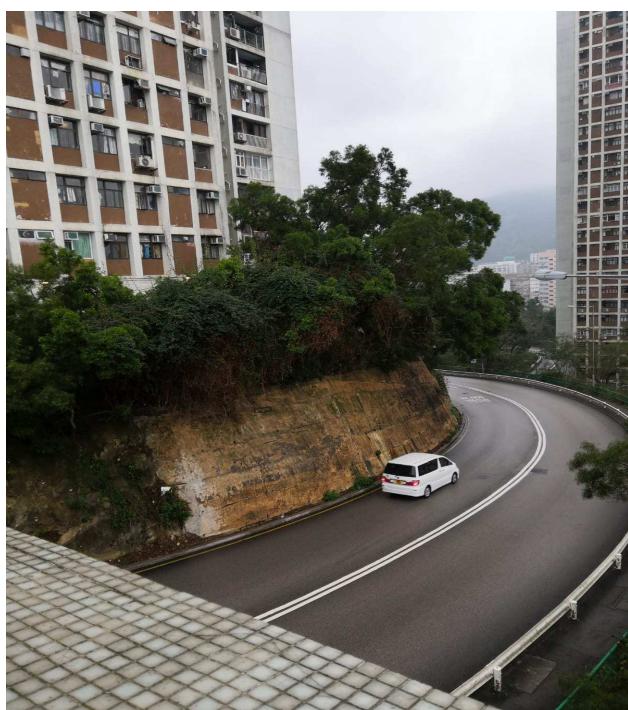
（圖6）麗閣街市十室九空

5.4 麗閣商場

麗閣商場自領展接管後已每況愈下，去年基匯資本進駐後亦未見改善，整個街市十室九空。基匯資本聲稱要活化重建街市，要求街市檔戶 3 月底離場，商場亦會在 6 月清場。經營日常衣物及學生鞋的街市檔戶稱，原來租約至本年 7 月，但基匯資本強行提早收回舖位，其間未有向商戶交代裝修後的計劃，亦沒有承諾會讓他們享有優先承租權，小商戶更不獲分毫賠償；唯有被迫清貨大減價。經營 30 多年的報販亦慨歎，基匯資本接管後月租由 16,000 元加至 19,000 元，加租近兩成，每日工作 15 小時，非常辛苦。而邨內唯一的君好酒樓，雖然同樣經營 30 多年，今天已經人去流空，正在清拆、面目全非了；有街坊聞說基匯資本會將酒樓位置改為安老院，亦有區議員稱會作其他用途。究竟基匯資本有何計劃，未來將如何發展商場及街市，商戶、居民全不知情，完全欠缺透明度（見圖 6）。

5.5 穗禾苑商場

穗禾苑以一整體模式興建，而住宅部分及商業部分的公共地方是不可分割的，因此契諾清楚註明各持分者須按「攤分比率」攤分屋苑公共地方的維修及保養費（住宅部分 50.8% 及商業部分 49.2%）。自 2001 年房署將屋苑管理權移交至穗禾苑業主立案法團後，就被「單方面」通知上述的攤分比率「不存在」。2005 年房委會將旗下物業出售予領展（前領匯）所簽署的「買賣協議」內卻列明 23 個居屋屋苑（包括穗禾苑在內）仍然保留相關條款，但房署自穗禾苑成立法團後隨即將相關責任直接推給居民獨自承擔；在出售及轉售商場及停車場物業時更沒有盡公契執行人的基本責任，監管和督導新業主須遵守契諾保障居民，結果穗禾苑的居民多年來被迫獨力承擔餘段所有公共地方的維修費用，至今問題仍未解決。



（圖 7）穗禾苑斜坡位置

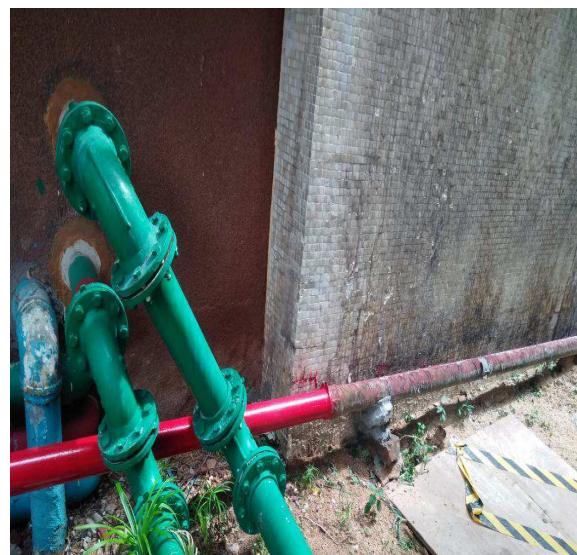


（圖 8）穗禾苑連接商場升降機

巡視當日，穗禾苑法團及一眾居民帶領我們由二期屋苑經行人天橋步行至一期商場，並細數房署及業主如何欺壓小業主至花費耗大的維修及保養費用，當中涉及多處公共地方包括：斜坡維修、行人天橋、商場升降機、更換地底水管及停車場消防供水系統等。法團亦表示對幼稚園遊樂場被借用及街市上落貨位置被消失等業權問題感到氣憤。法團主席指，1997年穗禾苑未有業主立案法團前，房屋署曾表示穗禾苑範圍內的斜坡維修保養費會以房委會（49.2%）及住宅管理基金（50.8%）分擔。其後，房屋署亦曾在準法團會議上表明會按照50.8%及49.2%的份數攤分斜坡或公共地方的維修費用，更在買賣協議中寫上「攤分比率」是永續及具有法律效力。今天，房署不但推翻及否定有關「攤分比率」，更在毫無法律基礎下，直接將七幅座落於餘段的斜坡的維修責任推卸予法團，縱使過往法團曾提出質疑，但房署依然不作理會，法團過去被迫承擔餘段內所有斜坡的維修保養費用。如今穗禾苑居民即將要就部份斜坡進行維修，然而新業主英皇國際（安望置業有限公司）卻拒絕按照攤分比率分擔相關費用，而房署更未有以執行人身份協助處理及解決事件，令法團造成極度困擾（見圖7）。



（圖9）穗禾苑停車場消防系統



（圖9a）穗禾苑停車場消防供水喉



（圖10）穗禾苑行人天橋



（圖11）穗禾苑地底供水喉管

法團在翻查屋苑圖則後，發現連接商場的兩部升降機及通往二期的行人天橋同時存在，而升降機屬於商場建築的一部份，其供電設備亦設置在商場內。不知為何商場的兩部升降機被劃入餘段內，因此房署職員便藉此指兩部升降機及通往二期的行人天橋屬於法團負責，自始居民就要承擔兩部升降機的維修保養責任。就行人天橋問題，據悉 2015 年房署收到運房局獨立審查組的「修葺令」後，房署主動維修通往二期的行人天橋，但不知為何只維修了半條天橋，餘下部份至今仍未處理。2013 年，穗禾苑進行更換地底供水喉管，造價逾 2,300 萬元，縱使各個持分者都有攤分工程費用，但房署及領展並無按照「契諾」攤分維修費用，反而要求居民以最「蝕底」的「用水量」方式來釐定並支付相關費用，最終導致居民無故多付千萬元工程費。法團指穗禾苑內有三個停車場，每個停車場的消防供水系統由開邸設計至今，都由旁邊兩座住宅負責提供（合共六座住宅大廈），而停車場要進行消防系統測試或檢查亦要住宅配合，即使及後政府出售了停車場，相關系統依然由住宅供應，但居民在成立法團後從未收取過相關費用（見圖 8、9、9a、10 及 11）。

此外，法團翻查文件時發現吳多泰幼稚園由八十年代開始已佔用住宅部份，而且租金全數竟由房署收取，直至 2012 年房署才知會法團屋苑範圍「被外借」，並與領展、幼稚園商議有關場地租金為每月 2,000 元；諷刺的是法團作為該地的業權人竟無權參與租金協商事宜。在翻查 1978 年圖則時，同樣發現商場鄰近街市的上落貨位置原屬法團擁有，但上述地方在《買賣協議》的圖則中卻無故「被消失」於餘段範圍而變成商業部份；法團質疑房署當年草率出售物業而未有準確釐清地界，變相誤將住宅部分一同出售予領展，損害小業主利益。

另外，巡查期間亦有居民投訴指，穗禾苑有 5 層停車場共 980 個車位，新業主將原來兩層月租車位改為浮動車位後，有居民曾被在旁的車輛弄花，但事後卻無法跟進及追究賠償；亦有居民擔心業主會拆售車位圖利，最終未能確保屋苑居民優先享用車位。

5.6 錦泰商場

基匯資本自去年接手商場後，近月又在進行翻新工程，原來商場食肆已不多，近日就連酒樓也要結業離場，只餘下兩間連鎖快餐店。商場小商戶投訴，對政府無能感到極為失望，決定今年五月離場。事緣租約去年底到期，商戶與基匯資本洽談續約事宜，基匯資本起初同意攤分三年加租，第一年加租 4,000 元、第二年加租 1,500 元、第三年加租 2,000 元，整體平均加幅兩成。後來卻突然改變主意，聲稱要翻新商場，要求商戶搬至另一舖位，且只能簽約半年及加租一成。小商戶指責基匯資本出爾反爾，除加租幅度大，更重要是「當商戶係波踢」，搬舖開支大，基匯資本既沒有補償損失，翻新後亦沒有任何承諾，商戶根本毫無保障。

有社福機構及幼稚園投訴，商場正進行翻新工程，期間傳出怪味及惡臭，且不斷發出嘈音，令孩子無法專心上課。而裝修工程不但影響衛生環境，又將走廊通道縮窄，令輪椅人士不便通過；近日更有機構發現老鼠橫行，令鄰近幼稚園及家長甚為擔心會有鼠患發生。社福機構

負責人指機構即將進行內部裝修，希望裝修期間能借用商場或附近空置地繼續為區內長者提供服務及定期派飯活動，並已向基匯資本提出申請，至今未獲正面回覆（見圖 12 及 13）。



（圖 12）錦泰商場翻新工程走廊通道縮窄



（圖 13）錦泰商場翻新工程影響出入

5.7 明德商場

3月13日新業主基匯資本正式接手明德商場，商場只有2個吉舖，但人流疏落，食肆亦不多（只有1間酒樓、2間茶餐廳及1間小食店）。不少街坊都認為商場「無啲買」，他們稱很久以前有街市，及後不知何故又執了，後來引入連鎖超市，之後又被趕走改為郵政局及派遞局。有社區主任指商場內的超市結業後，令邨內居民及長者十分困擾，經常到邨外購物，居民均希望商場能重設超市，以便購買日常所需。現時坑口區內的郵政局設於明德商場內，據悉郵局代表曾在區議會內表明，如再遭業主大幅加租，將有準備遷離坑口區；所以居民均希望保留郵政局。商場亦設有酒樓，是邨內唯一的酒樓，雖然租約尚未到期，但老闆同樣擔心新業主會大幅加租而被迫離場，又或借翻新商場強行收回舖位，命運如同麗閣邨酒樓。



（圖 14）明德商場月租車位變浮動車位



（圖 15）明德商場廁所衛生環境欠佳

除商場問題外，停車場問題亦為嚴重，車主除承受加租之苦外，亦有投訴本來的固定或月租車位，大多都被改成浮動車位，致使邨內居民未獲優先享用停車場。至於商場管理及衛生問題亦為惡劣，據悉前業主領展過去未有翻新商場，場內設施破舊，通風系統差，電梯及廁所衛生環境欠佳及經常傳出惡臭；曾有商戶投訴鋪內傳出陣陣渠臭味，惟投訴多次無人理。邨內唯一的藍球場設在商場平台上，平日均有不少人使用，由於球場長期壞燈沒有維修，致使晚上無法使用球場。球場閘門破舊及乒乓球枱已日久失修，無法使用了（見圖 14 及 15）。

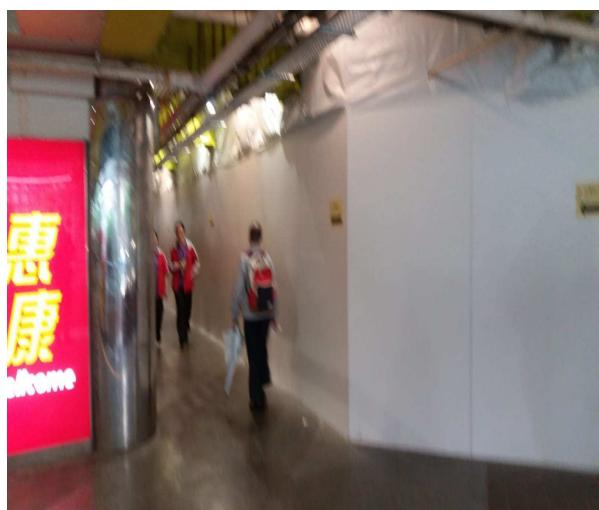
5.8 大窩口商場

在大窩口商場經營的商戶大多經營幾十年，近月陸續收到基匯資本以翻新商場為由，單方面出信要求商戶（即使租約未到期）須在本年 6 月 30 日或以前離場，其間既沒有諮詢商戶，更不會向商戶提供任何免租或優惠措施；小商戶完全沒有議價能力，只能任由魚肉。經營五金店的商戶聯會主席在我們巡查商場時直斥基匯資本提早收回舖位，不作任何賠償，事前更從沒向商戶交代翻新商場後的發展及用途。而經營鞋舖的商戶知悉經營無望後，也希望基匯資本可以給商戶臨時貨倉擺貨，以便有足夠時間散貨減少損失，最終不獲回應；現時她最為擔心的是，基匯資本要求商戶離場前一定要還原舖位。至於經營茶餐廳的老太太就更為激動，她表示基匯資本從未承諾翻新工程完成後會有優先承租權，加上經營茶餐廳裝修成本過百萬，他們根本無法從頭再做，基匯資本此舉變相迫他們提早離場及退休（見圖 19）。

基匯資本決定翻新商場後，現時商場平台部份商舖已經清場，有傳聞原來位置將改做安老院，亦有指會改為臨時食肆，並稱商場裝修後會以飲食為主題。普遍商戶均表示不想搬舖，因為街市自去年翻新後已交由承包商光亮經營並改名為「鮮薈市場」。有街市檔戶指街市舖租一點也不平宜，細舖位月租最少 1 萬，有些舖位更要 3 萬多，街市其中幾檔食肆都因租金太貴而執笠離場。亦有街市檔戶反映，鹹水魚檔佔了成條街，都是同一經營者，變相壟斷。有街坊指，很多檔舖都屬承包商光亮擁有，以前的小檔已買少見少了，所以街市檔戶都有打算離場之意，街坊自然要捱貴餸兼無選擇，又或被迫要到邨外購物（見圖 16 及 17）。



（圖 16）大窩口商場平台商舖已清拆



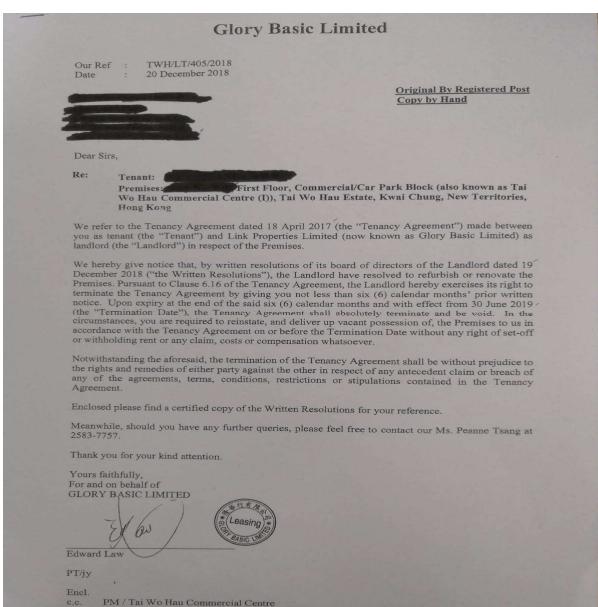
（圖 17）大窩口商場逐步圍封



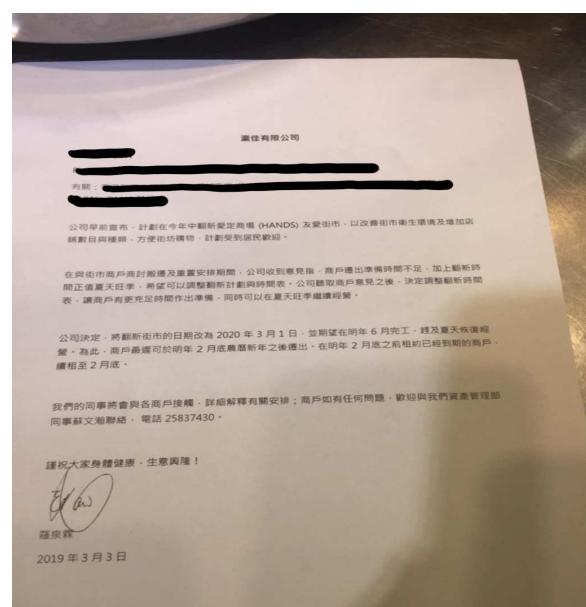
(圖 18 及 18a) 要求在大窩口社區中心五層大廈內加建升降機設施

大窩口邨屬老化社區，多年來社區設施不足，令長者日常生活諸多不便，居民及關注團體一直爭取社區中心興建升降機設施，以便區內年老及殘疾人士使用社會服務。可惜大窩口社區中心建於政府已出售的停車場之上，加建升降機設施變成政府與私人業權擁有者之間的利益問題。邨內長者苦等 10 年，停車場物業已由領展再轉售至基匯資本，興建升降機設施問題依然未解決（見圖 18 及 18a）。

此外，區議員亦投訴停車場、維修及管理出現大問題，下大窩口的停車場入口，假日經常有車輛霸佔在行人路上等候泊車入停車場，致造成嚴重阻塞通道，甚至影響輪椅人士出入。而近居屋停車場入口的電子大閘壞了幾個月遲遲未肯維修，亦沒有足夠保安人員看守，致使車輛自由出入，居民被偷車；幾個月以來，居民及區議員一直投訴跟進，至最近才完成維修。至於商場扶手電梯向來都是「有上無落」的，出入本來已經不便；但扶手電梯壞了，多次投訴業主依然懶理及管理極差，使居民更表不滿。



(圖 19) 不平等合約條款提早收回舖位



(圖 20) 友愛街市商戶經爭取後
業主延遲清場

5.9 友愛街市

基匯資本於 2017 年以 50 億元收購屯門 H.A.N.D.S（友愛及安定）商場連街市，並於 2018 年 3 月 1 日接手及成立「民坊」管理，近日以進行翻新工程為由要求租戶於 6 月 30 日前離場，引起商戶極度不滿。街市商戶稱前業主領展在轉售物業前已完成街市翻新工程，事隔一年，新業主又以各種借口要求商戶離場實為不合理。經營魚檔的商戶指，不少檔戶在去年街市翻新後，均斥資裝修檔舖以繼續經營；現時租約尚未到期，但基匯資本卻引用合約條文（六個月通知期）作為「尚方寶劍」強行收回檔舖，明顯欺壓小商戶，對小商戶造成不公平。

雖然事件經商戶爭取及獲傳媒報導後，基匯資本遂於 3 月 3 日發信通知商戶將清場死線延至 2020 年 2 月 29 日。但對於有報導指基匯資本翻新街市是為了改善街市衛生及解決空置問題，商戶卻忿忿不平，認為街市部份檔舖長期空置乃因租金貴所致，只要業主願意減租便能解決問題；而街市自去年翻新後，衛生問題已大大改善，亦未見街坊投訴；商戶認為業主收回街市裝修只是藉口，目的是要外判街市，減低經營成本。商戶均擔心翻新街市後會引入街市承包商，最終造成剝削及壟斷，結果還是要被迫離場（見圖 20）。

(六) 總 結

根據是次調查結果所得，有業主涉嫌違反地契，圍封整層停車場及將固定車位改為浮動車位以謀取更大利潤，最終剝奪邨民優先享用車位的權利。亦有業主涉嫌佔用公共空間，將屬於公共地方的公園部份圍封變為商場部份，以及更改土地用途，將商場改為國際學校或安老院，令當區居民無法得到適切服務。此外，調查亦發現部份業主拒絕履行當年房委會出售物業予領展（前領匯）之《銷售買賣協議》及《限制性契諾》的責任，按照契諾所指各持份者之份數分攤屋苑涉及公共地方之維修、保養及相關管理費用，變相強迫屋苑法團及小業主自行承擔。而房署亦未以公契執行人身份協助解決，更沒有做好把關工作，以致爭拗不斷，令小業主利益受損。而調查結果亦反映部份屋苑法團及新業主就地界及業權問題引致糾紛，至今尚未釐清雙方的權責問題，這或許與當年房委會草率出售物業有關。

另一方面，領展及新業主向小商戶大幅加租、調高管理費、增加雜費及短期租約，又或要求小商戶定期提交核數報告等已是屢見不鮮。是次調查卻發現小商戶面對不平等的合約條款，業主隨意引用合約條款強行提早收回舖位，小商戶卻不獲任何賠償，做法有違合約精神。是次調查亦顯示，多個商場出現十室九空甚或被圍封，亦有業主借翻新商場為由，要求商戶離場等情況，致使商場無法提供服務及設施予當區居民。其次，部份業主在商場管理上未如理想，多處地方出現破爛及損壞遲遲不肯維修，居民商戶經常投訴無門。除此以外，調查亦發現部份社區需要加建升降機設施，由於加建涉及領展及其他業權人，最終變成政府與私人業權擁有者之間的利益問題，致使居民苦等十年，問題未見解決。由此可見，政府根本無法履行《房屋條例》所訂明「確保提供」服務予居民，多年來縱容業主欺壓商戶、居民，妄顧社會責任。

面對領展及其轉售後的各種問題，政府究竟是束手無策？還是置之不理呢？根據 2005 年的媒體報導：政府代表律師曾向終審法院解釋，即使分拆公屋商場及停車場上市，房委會仍可根據《房屋條例》，履行其確保公屋居民可獲應有設施的法定責任。若公屋居民認為其提供的設施不足，房委會仍可作出其他應變措施，例如房委會可考慮提供免費交通工具，接載居民前往他們認為設施較完備的地方；或者將部分低層公屋改建成商舖，增加零售設施。甚至可以考慮興建新商場，或由房委會自行經營商舖，以確保向居民提供適合的服務及設備。

言猶在耳，政府自出售公共資產至今，從未行使任何權力及主動採取上述任何措施試圖解決問題。相反，特首林鄭月娥上任後隨即拒絕回購領展。近日，財政司司長宣布預留 200 億元購買私人物業建社福設施。既然如此，政府何不回購領展或領展轉售的物業，以徹底解問以上種種問題。

因此，我們強烈要求：

1. 立法會申訴部立案調查領展、基匯資本及相關投資者，並召開會議商討如何監察及解決相關問題，及詳細公布立法會調查報告；
2. 立法會在房屋事務委員會召開特別會議，於立法議會繼續跟進領展旗下商場及已轉售之公屋和居屋商場的運作情況及社區設施的問題；
3. 政府須主動監管領展及新業主，以及房委會須以公契執行人協助各持份者按照限制性契諾的協議，履行分攤維修、保養及管理費等項目的責任；
4. 政府須成立巡查隊，主動監管及定期巡查領展及領展轉售後的商業社區服務設施，對任何違反地契條款（包括拆售單位）的業主，嚴格執法及作出懲罰以保障居民及商戶的利益；
5. 政府須就領展及新投資者在更改商業樓宇面積、改變土地用途、公共空間的設施及使用權等進行監管；
6. 政府須承擔當年出售公共資產的歷史責任，運用政府預留的 200 億元回購領展轉售之物業，或以其他社會資源（如：未來基金）逐步回購領展股份，重奪話事權以抗衡領展霸權；並研究各種可行回購方法（包括：與領展商討優先賣買安排協議），全面回購領展，以求還富於民。