

老人權益中心

地址：荃灣沙咀道305號眾安大廈3字樓A1室 電話：(852) 2411 0196 傳真：2612 4222 電郵：greypower1997@gmail.com

領展大鱷炒賣謀利 政府坐以待斃懶理 「確保提供」全屬謊話 居民要求政府回購

老人權益中心(下稱本中心)由一群貢獻香港社會一生的基層老人所組成，多年以來，本中心一直關注種種與長者權益有關的社會政策。本中心對於「領匯公司」(現稱「領展」)為求謀取暴利，妄顧民生的種種行徑，已經非常不齒。領展為求擺脫公眾監督，推卸企業社會責任，近年更不斷轉售資產，新業主接管商場及停車場後，更加肆無忌憚，令情況更加惡劣，公屋居民更加苦不堪言。林鄭政府上場前，曾指領展問題是三座大山之一；上場後，卻只懂大放厥辭，指政府對此束手無策懶理。我們認為領匯這個「爛攤子」當年由政府一手造成，政府要「有膊頭」解決，以不同形式重新回購有關資產。

「確保提供」假大空 政府講咗當做咗

房委會以財政緊絀為由，在2004年公然出售180項公共資產，中心成員盧少蘭挺身而出，在本中心及捍衛基層住屋權益聯盟全力支持下，以司法覆核挑戰政府，並上訴至終審法院，雖然最終不能阻止房委會出售該180項公共資產，但房委會代表律師在終審庭大法官面前指〈房屋條例〉列明為居民「確保提供」原有服務及設施，更信言旦旦指，如果新業主未能履行有關責任，房委會亦有措施處理。今天看來，所謂「確保提供」的諾言，只是假大空的謊言；所謂有措施處理，原來是束手無策的托辭。

領展大鱷謀取暴利 居民商戶苦不堪言

自從政府在2014年8月放寬〈房地產信託基金守則〉，領展藉不斷把公屋街市商場及停車場轉售進行轉型。由2015年至今，已轉售共56項公共資產，去年及今年更以300多億元將旗下28項物業轉售予私募基金「基匯資本」。領展為求圖利不惜犧牲居民及商戶的利益，商場在轉售後，基匯資本的營運手段有過之而無不及，隨即向商戶大幅加租，加幅由2成至4成不等，亦以翻新商場為由迫使商戶離場，使商場失去服務市民的重要功能，嚴重影響居民的日常生活。有商戶投訴基匯資本以維修翻新商場為理由，強迫商戶還舖、把街市營運權外判、強迫安裝電子收費系統等壓榨手段損害商戶的利益，最終迫走小商戶離場，繼續引入連鎖店壟斷市場以及讓店鋪商品單一化，區內居民任人魚肉，被迫以更高昂的價錢以及到較遠的地方購物。

社區設施老舊殘 居民需要無人理

政府多年來推動建設無障礙社區，多年前已提出在大窩口邨社區中心加建電梯設施，方便年老及殘疾人士使用社會服務。惟大窩口社區中心建於政府已出售的停車場之上，加建電梯設施變成政府與私人業權擁有者之間的利益問題，領展十多年來一直拖延處理，去年天將物業轉售。為此，我們在去年7月立法會福利事務委員會討論社福設施規劃的公聽會上，當面要求勞福局局長羅致光作出跟進；今年2月亦去信葵青區民政事務專員要求交待進展；更藉立法會申訴部9位議員於3月13日視察大窩口邨時，再次作出投訴。本中心對有關問題一拖再拖，十年來毫無寸進，居民對此實在忍無可忍！

政府補鑊主動執法 不同形式回購資產

2005 年 7 月 20 日終院民事上訴 2005 年第 10 號終審法院判案書撮要提到：

「法例條文明訂房委會法定宗旨時，當中的措辭是“確保提供”...<房屋條例>第 4(2)(a)條明文規定，房委會有處置財產的權力。但在行使這個權力時，房委會必須符合第 4(1)條中所明訂的宗旨，就是要確保向委員會決定並經行政長官批准各類或各種類人士，提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施。」

我們認為，領匯這個「爛攤子」當年由政府一手造成，政府要「有膊頭」解決。政府作為仍在屋邨擁有大部分不可分割業權分數的房委會，政府絕對有責任監管領展及新買家，確保他們為屋邨居民提供適切服務。我們要求政府承擔當年出售公共資產的歷史責任，回購領展已轉售及日後將會轉售之公共資產，以捍衛公眾利益。因此，我們強烈要求：

- 1) 政府須監管領展及領展轉售後的商業社區服務設施，按照限制性契諾的協議，主動監管領展及商場轉售後的運作情況；
- 2) 政府絕對應該主動成立巡查隊，監管領展及新業主的營運情況，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)，嚴格執法以保障居民及商戶的利益；
- 3) 政府須承擔當年出售公共資產的歷史責任，回購領展轉售之物業，及逐步回購領展股份，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),並在適當時候運用社會資源 (如:未來基金)，全面回購領展股份。

老人權益中心

(主席 張繼炳)

2019 年 4 月 1 日