

回購領展研究社

領展股價將過百 市民生活勁受壓 政府束手唔負責 積極回購有辦法

領匯(現稱領展)在 2005 年 11 月 25 日上市的股價是\$10.3，市值 340 億，截至 2019 年 3 月底，收市價\$91.8，市值 1936 億，市場不斷吹捧 823 領展何時「破百」成為紅底股。一間成立僅 13 年，管理 180 項原來屬於公共資產，為 60 萬公屋及居屋市民日常生活的服務提供者的公司，其總資產暴升近 9 倍，想一想都知道「領展霸權」對基層市民的剝削及對日常生活造成影響的嚴重程度。

特首林鄭月娥上任前提出「領展」是三座大山之一，但在 2017 年 12 月底接受傳媒訪問時，一方面批評民間團體提出回購領展是「愚蠢」的做法，但又認為政府對於領展霸權「束手無策」！回購領展研究社一直倡議政府積極「回購領展」，在林鄭一眾自以為「聰明絕頂堅離地」的人心目中，肯定是「愚不可及」的智障人士。但我們必須重申，世界各地都曾有「回購公共資產」的案例，是否採用「回購」的方式紓緩以至解決「領展霸權」這個深層次矛盾，首先要問「應否回購」，其次才是「如何回購」。應否回購是「政治取向」的問題，如何回購是「管治意志」的問題。我們認為政府可以不同策略進行「回購」，反對林鄭及一眾政府官員想也不想就「落閘」，同時不願主動出擊、檢舉執法，讓領展這個「爛攤子」不斷惡化下去。

「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 年出售 180 項公共資產，盧少蘭女士以司法覆核挑戰有關決定，並上訴至終審法院，終院民事上訴 2005 年第 10 號終審法院判案書撮要提到：

「〈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的各類或各種類人士，提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施。」

代表房委會的御用大律師 J.Goudie 在終審庭指〈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。

「即使領匯上市後，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 1)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 2)將部分低層公屋改建成商舖，增加零售設施，3)可以考慮興建新商場，或 4)由房委會自行經營商舖，以確保向居民提供適合他們使用的設備。」(明報 2005 年 7 月 6 日)

今天看來，所謂「確保提供」的諾言，完全是假大空的謊言，而所謂有措施處理，原來是特首束手無策的托辭。

禍根由政府「一股不留」開始

房委會於 2004 年計劃出售 180 項商業資產予領匯公司，並非採取地鐵公司化等模式，而是以「一股不留」方式出售公共資產。領匯其後被國際大鱷乘虛而入，成為主要股東後清洗政府委任的管治班子，以便可以瘋狂加租，透過翻新商場大幅加租，趕走小商戶，引入連鎖集團，縮窄小市民購買日用品的選擇；外判管理、拆售物業，短間內謀取最大利潤，政府自此完全陷於被動，禍根就由此種下。

雖然上市之前，房委會與領匯曾簽訂「優先購買權安排的協議」(Deed of Right of First Refusal)，在領匯基金上市之後的十年內（至 2015 年 11 月），如果房委會希望出售轄下剩餘或者將來落成的零售及停車場設施時，是需要先向領匯基金提出出讓的建議。但政府自知領匯「失控」，再沒有計劃再出售其轄下的零售及停車場設施。

立法會動議回購公共資產 重新規管領匯

自政府 2004 年提出成立價匯公司，安排出售房委會商業資產上市以來，領匯成魔，市民遭殃，社會爭議不斷，立法會曾於 2008 年 12 月及 2012 年 11 月兩度提出動議，要求回購領匯。領匯的股價在 2008 年 11 月因金融海嘯，回落至每股約\$15；2012 年 11 月股價，仍未超過每股\$40。

儘管在立法會兩次動議辯論時，部份政黨公開承認錯誤支持領匯以「一股不留」上市，而支持回購的各黨派議員，亦分別提出「不同形式回購」的建議，但在一眾「保皇黨」支持下，兩次辯論均遭到否決，延誤了盡早解決問題的時機。回顧當日如果政府積極考慮進行回購，「領匯小魔頭」就不會蛻變成「領展霸權」，成為香港的深層次矛盾，連大權在握的特首都感到「束手無策」。

轉捩點是證監會放寬《房地產投資信託基金守則》

由於政府表明不會再向領匯出售轄下剩餘或者將來落成的零售及停車場設施，積極轉型以謀取更大利潤，游說政府放寬《房地產投資信託基金守則》。證監會在 2014 年 8 月通過放寬《房地產投資信託基金守則》，成為領展問題惡化的轉捩點，而「領匯」亦在 2015 年策略性改稱「領展」，由「收租佬」蛻變成「發展商」。由於政府一錯再錯，領展成魔，再無心再改善原有公屋的商場街市及附屬設施，只是專注透過轉售資產進行機構轉型，謀取最大利潤。

本來房委會和領匯公司的買賣契約有附設限制性契諾。一般而言，商場舖位和停車場設施不得分拆出售。不過，當中列明**如房委會在有關屋邨或屋苑已沒有持有任何物業權益，商場舖位不可分拆出售的規定無效；如房委會在有關屋邨或屋苑已賣出任何住宅單位，停車場不可分拆出售的規定則無效**。有原房委會產業分拆督導小組成員事後公開批評，政府在制訂物業出售協議時，明顯出現「鬆章」情況，房委會與領匯訂立的限制性契約充滿漏洞，變相容許轉型後的「領展」日後將物業拆骨出售給「新投資者」，出售後新投資者要怎樣營運甚至再拆售，令後來領展不斷轉售物業予第三者時，情況更加失控。

領展失控政府失縱 回購規管各施各法

林鄭從一開始就鄙視民間團體提出「回購」的建議，卻又拿不出辦法。過去一年，連政府「管治團隊」內的工聯會都要求政府「**策略性回購領展物業**」，指：「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，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」。而新民黨亦提出《**公共及資助房屋商業設施規管（立法條文）條例草案**》，認為〈房屋條例〉確保提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施，實際形同「無牙老虎」，以立法形式提出加強規管領展霸權。到底是實際情況太惡劣，連「籠裏雞」都變「憤怒鳥」，還是林鄭只懂「豬八戒照著鏡罵人」，張揚自己的「愚蠢」及「堅離地」？

我們認為社會可就「回購」的方法作廣泛的討論，關鍵是政府要尊重民意及有政治決心。我們建議如下：

1) 投資性收購：透過未來基金增持增領展股權

政府在 2016 年 1 月將財政儲備中 2200 億土地基金改變用途，成立「未來基金」。據報章透露，基一半放入外匯基金內主打私募股權及香港境外物業投資，另一半則是投放於外匯基金「投資組合」或其他投資產品。有不願具名的銀行家分析相信，現時未來基金投資回報主要來自私募投資及海外房地產...投資範圍或可擴闊至主動型買賣股票（包括港股）、初創公司甚至是不良資產等。(蘋果日報 2019 年 2 月 28 日)

領展失控源於政府出售時「一股不留」，不能間接影響領展的營運方向。而政府一直宣稱，直接回購領展公司股份會引發股價急升，花費公帑只會令炒家得益。既然政府成立的未來基金作投資工具，本身的投資組合無需公開披露，投資策略存在彈性，我們建議政府可以在適當的時間及合適的股價時，長期增持領展的股權，作為回購領展的一個策略。

2) 策略性回購：透過改善措施吸引領展向政府主動出售死場

打擊領展霸權壟斷的其中一個方法，就是創造競爭，而針對俗稱「死場」的屋邨，可運用策略式回購。政府代表律師為求領匯如期上市，當日向終審庭信言旦旦指，即使領匯上市後，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 1)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 2)將部分低層公屋改建成商舖，增加零售設施，3)可以考慮興建新商場，或 4)由房委會自行經營商舖，以確保向居民提供適合他們使用的設備。在有關措施產生成效時，令領展感受到壓力時，可與主動與領展談判，對領展最不願花錢改善(最缺乏服務及設施)的「死場」作策略性回購。

3) 針對性回購：透過一次性回購解決個別屋邨面對的服務及設施問題

以大窩口社區中心加建升降機設施為例子，政府多年來推動建設無障礙社區，多年前已提出加建布關設施，方便年老及殘疾人士使用中心的社會服務。惟大窩口社區中心建於政府已出售的停車場之上，加建升降機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。其實，加建電梯工程只需在社區中心下層停車場每層取得 2 個車位設立地基工程，新入主的基匯資本公司亦曾向當區議員表示，可考慮由政府出資回購 4 個車位。去年 7 月，有團體在立法會福利事務委員會討論社福設施規劃的公聽會上，要求勞福局局長羅致光作出跟進。既然在新一份《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，我們建議政府直接向新業主提出回購 4 個車位，金額相信只需數百萬元，即以解決推延十多年的問題。

我們認為，「領匯」這個「爛攤子」當年由政府一手造成，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。我們認為政府可以研究不同策略「回購」現時領展已轉售及日後將會轉售之物業，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（例如未來基金），逐步回購領展股權，重奪話事權以抗衡領展霸權。我們重申，作為問責官員，林鄭等政府官員不能一句「束手無策」，就讓領展這個「爛攤子」不斷惡化下去！