

關注基匯資本陣線

就領展出售分拆自房委會的物業提交意見書

私募基金「基匯資本」(下稱：基匯) 2017 年首次以 230 億元向領展購入 16 個公屋/居屋商場及停車場物業及 1 個私人物業，作價比市場高出 70 多億元，成為領展轉售商場以來總金額最大的一次計劃。相隔一年，基匯再以 120 億元收購領展轄下 12 個商業資產，並於本年 3 月 13 日正式接管相關物業，成為坐擁 28 個前房委會商業資產的第二大業主。

過去，基匯不斷進行形象工程，標榜其營商手法有別於領展，強調收購商業資產是作長遠投資，並公開表態暫沒有計劃拆售停車場；可是卻沒有承諾不會違反地契條款，將月租或固定車位改為浮動車位圖利。我們不斷收到屋邨/屋苑居民投訴，停車場越來越多浮動車位，令居民無法享有優先使用的權利。

基匯曾公開表示「錢一定要賺」，但會著重小店生存空間及會保留社區特色和香港情懷，承諾會考慮小商戶情況，租金加幅不會一刀切。可惜，就在去年初接手首批商業資產時，已有民間組織發表調查報告指，超過八成(81.2%)商戶表示「租金太貴」是離場最關鍵的因素。至於商戶最為憂慮或擔心之處，調查結果顯示如下：

商戶最為憂慮或擔心之處	百份比	商戶最為憂慮或擔心之處	百份比
要求加租或是在續約時大幅加租	83.6%	被迫搬舖	24.6%
調高管理費	23.0%	被趕離場	22.1%
增加雜費	18.0%	商場被圍封或翻新裝修	11.5%

另一方面，大部份商戶認為基匯缺乏管理商場的經驗，擔心接管商場後會出現「租約被縮短」、「商場無人清潔」、「商戶投訴無門」、「商場日後再被轉售」、「商場人流下降」及「保安員不足」等。

事實證明商戶有先見之明，他們最擔心的事都一一呈現在眼前。在荃葵青區做飲食業的商戶指責基匯續約時，提出第一年加租 25%、第二年加租 28%及至第三年加租 30%，加租幅度非常大，商戶根本難以生存。亦有做畫室的租戶表示基匯進場時剛好遇上租約期滿，首次與基匯洽談就要加租 25%。而屯門 H.A.N.D.S 的商戶亦表示即將約滿，基匯竟然「獅子開大口」，要求加租一倍，商戶認為業主根本無意與商戶洽談續約，如此舉明顯迫人離場，手段卑鄙。有新界區的商戶更大罵基匯的租約條款苛刻，除加租、調高管理費及雜費外，更額外多收一項「地租」，令至整體租金加幅達三成。亦有租戶直斥基匯無誠信、出爾反爾，租約條款一時一樣，原來已談好續約條款，及後卻突然改稱要翻新商場，要求商戶搬至另一舖位，並需加租兼只簽約半年，商戶失了預算兼被迫離場。不少商戶均質疑基匯明知要翻新及裝修商場，卻又刻意隱瞞事實，有欺騙商戶之嫌，行為可恥卑劣。九龍區的商戶亦指基匯將續租期由三年一約改為「續年簽約」，變相年年加租。

現時最少有五個商場，包括錦泰、麗閣、石籬、大窩口商場及友愛街市商戶怒斥基匯資本借翻新商場為由，引用不平等合約條款強迫商戶提早離場，並要求商戶離場前還原單位；又或以各種手段迫使商戶離場（如：大幅加租、強迫商戶搬舖、短期租約等），商戶稱基匯「無諮詢、無賠償及無承諾」，商戶猶如「N 無人士」。而友愛街市商戶則認為業主借翻新工程引入街市承包商，最終必會造成剝削及壟斷，結果小商戶還是要被迫離場。基匯發言人經常強調會直接與居民商戶溝通，做到「有商有量、聽取民意」以改善服務。然而，從上述商戶的遭遇卻反映，基匯資本向來喜歡以公關技巧圖以欺騙社會大眾，事實卻為求在短期內彌補因高價收購帶來的嚴重損失，致使其營運策略更為進取以急於求成。

基匯曾提及會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。可是，我們發現多個社區設施不足，令當區長者及行動不便人士的日常生活極為不便。以大窩口為例，由於該邨屬老化社區，而大窩口社區中心則建於政府已出售的停車場之上，加建升降機設施必須得到業權人同意，居民過去十年一直爭取社區中心興建升降機設施，今天物業已由領展轉售至基匯資本，惟問題依然未有解決。

當年政府將房委會 180 項公共資產出售予領展，並強調《房屋條例》將會「確保提供」適切服務及設施予當區居民。惟過去十多年情況每況愈下，由領展到基匯，同樣為追求利潤最大化，變成訂租無機制、加租幅度無準則，以至加租可以倍計，明顯業主不會考慮商戶的承租能力，而商戶當然是缺乏討價還價的能力；這情況下，商戶只能迫被離場。因此，我們認為政府必須承擔當年錯誤出售公共資產的責任，立即回購相關物業。

最後，我們強烈要求：

- 1. 立法會在房屋事務委員會召開特別會議，繼續跟進「基匯資本」旗下商場運作情況及社區設施的問題；**
- 2. 政府須成立巡查隊，主動監管及定期巡查「基匯資本」有否違反地契條款（包括拆售車位）的行為，並對違規行為嚴格執法及作出懲罰以保障居民利益；**
- 3. 政府須敦促房委會以公契執行人身份協助「基匯資本」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. 政府須承擔當年出售公共資產的歷史責任，立即回購物業以確保居民獲得適切服務及設施。**

2019 年 4 月 1 日