

## 公民黨就《領展房地產投資信託基金出售分拆自香港房屋委員會的物業》意見書

領展房地產投資信託基金（前稱領匯，下稱領展）自購入香港房屋委員會物業後上市以來，民生問題頻生，近來領展更進一步將一些原為香港房屋委員會的物業分拆出售，引起更多爭議。

以位於黃大仙的天馬苑商場及停車場為例，領展購入並管理數年後，於 2016 年轉售予盈信控股旗下的策勵有限公司，新業主接手後，帶來不少壞影響，包括街市封閉後重開無期、原本酒樓位置擬轉作老人院、密集改建新舖位卻逼走原來小店、停車場胡亂改劃車位、封閉樓層、商場範圍綠化區植物大量枯死等。

居民多次要求與新業主商議不果，當區區議員亦爭取不力，唯有以不同方式自救，例如成立車主會協調泊位、主動灌溉綠化帶植物或清除枯萎植物、業主立案法團成立共購站等等。以上各種自救行動均源於居民不忍大車車主每天需為泊位而躊躇，不忍原風光美好的平台植物變得枯黃，不忍長者需從長途跋涉由樂富拖着八公斤食米或數公升的洗潔精回天馬苑。但居民的自發行動所能做到的畢竟有限，如要更有效處理領展接手及拆售資產衍生的大量問題，公民黨作出以下幾項建議：

### 增建公共停車場

香港的停車位一向需求殷切，興建在屋邨的停車場更具有先天優勢，如位置方便、價錢相宜、泊位充裕等。但在領展接手或拆售後，原本用作便利居民或其訪客的停車場，改以商業模式運作。除了租金上升外，更開放予其他使用者，不但趕走了負擔不到租金的租戶，更加劇了區內違例泊車的情況，甚至有違反地契之嫌。

公民黨建議增建公共停車場，此舉除了可以減低區內的停車位需求壓力外，亦可引入競爭，以市場機制調節需求與租金水平，減輕社區負擔。

### 增建公共街市及商場

街市及商場提供市民日常所需，在房委會管理時，可負擔的租金、合乎居民需要的商舖、完善的管理，讓附近居民安居樂業。但領展拆售街市商場後，新業主發展時以盈利為主導，花大額資金裝修，

[www.civicparty.hk](http://www.civicparty.hk)

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : [contact@civicparty.hk](mailto:contact@civicparty.hk)

重新改劃舖位，同時大幅加租，原有的小商戶多半因未能負擔租金而被迫離場，而新引入的商戶多為連鎖商店，未必切合市民需要，居民被迫要長途跋涉，到其他地方購買所需物品。而無論在商場或街市，貨品價格都因租金原因而同時上升，增加附近居民生活負擔。

公民黨建議增建公共街市及商場，為居民提供多一個選擇，確保售賣的商品為市民所需，以及區內居民能負擔的消費水平，減低街市及商場因被商業模式主導而帶來的民生影響。

### 回購領展

由於領展購入了房委會大部分街市、商場及停車場等資產，而有關物業所提供的服務，接近壟斷了附近居民的生活日常。領展為求盈利，忽視了居民真正需要，而為了賺取更多盈利，更將一些資產分拆轉售圖利，而新業主為求收回成本，只會繼續以收益為先，繼續增加市民及小商戶負擔。

公民黨建議在領展繼續拆售更多資產前，立即完全回購領展，重新取回街市、商場及停車場的規劃主導權，並持續監察領展已拆售的資產運作，是否完全符合原有契諾的條款，並且適時介入，確保民生不受影響。

### 結語

以商業模式運作的領展，以及接手其資產的其他財閥，對社區的負面影響已不斷浮現。增建設施引入競爭，加強監察相關運作，甚至全面回購領展，相信能更有效改善民生。

公民黨

2019年3月

**[www.civicparty.hk](http://www.civicparty.hk)**

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : [contact@civicparty.hk](mailto:contact@civicparty.hk)