

無良領展轉售商場圖利 如何確保提供服務成疑？

28 個公產被轉售商場狀況調查報告

領匯監察

二零一七年七月二十五日

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」的成立，便是要通過民主的渠道，長期監察該公司的運作，並關注政府各項私有化計劃，以捍衛公民社會和基層大眾的權益。

林鄭月娥在競選前提出香港正面對包括港鐵、領展及強積金對沖「三座大山」，然而林鄭上任後竟然表示領展不斷轉售公共資產屬商業行為，政府難以監管，亦沒有太多工作可以做，只能透過房委會興建更多公營街市及停車場。當領展及新業主無法為屋邨居民確保提供商品及服務時，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。

領展自 2014 年開始轉售旗下商場、街市、停車場等物業，至 2016 年底五次轉售合共 28 個物業；不少居民及商戶均反映新業主無心經營商場及街市、加租並趕走原有商戶、改變商場或街市的商舖用途、甚至拆售車位套現圖利，使當區居民生活及商戶生計大受影響。有見及此，領匯監察向 28 個轉售物業的屋邨居民及商戶進行問卷調查，以深入了解領展轉售物業後對他們的實際影響。

調查方法

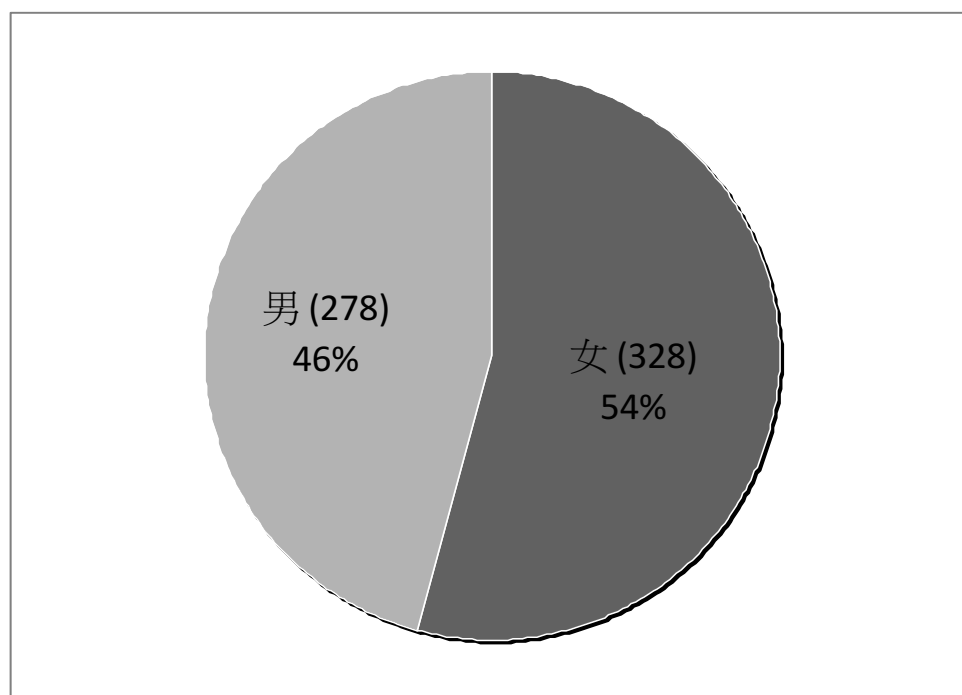
這次調查於2017年6月至7月間進行，針對領展自2014年7月至2016年12月所公布已轉售的28項物業。我們以街頭問卷及電話訪問的形式，分別與住戶、街市及商場租戶進行訪問，結果共收回606份有效問卷，以下是這次調查的相關資料：

表一：問卷數目總覽

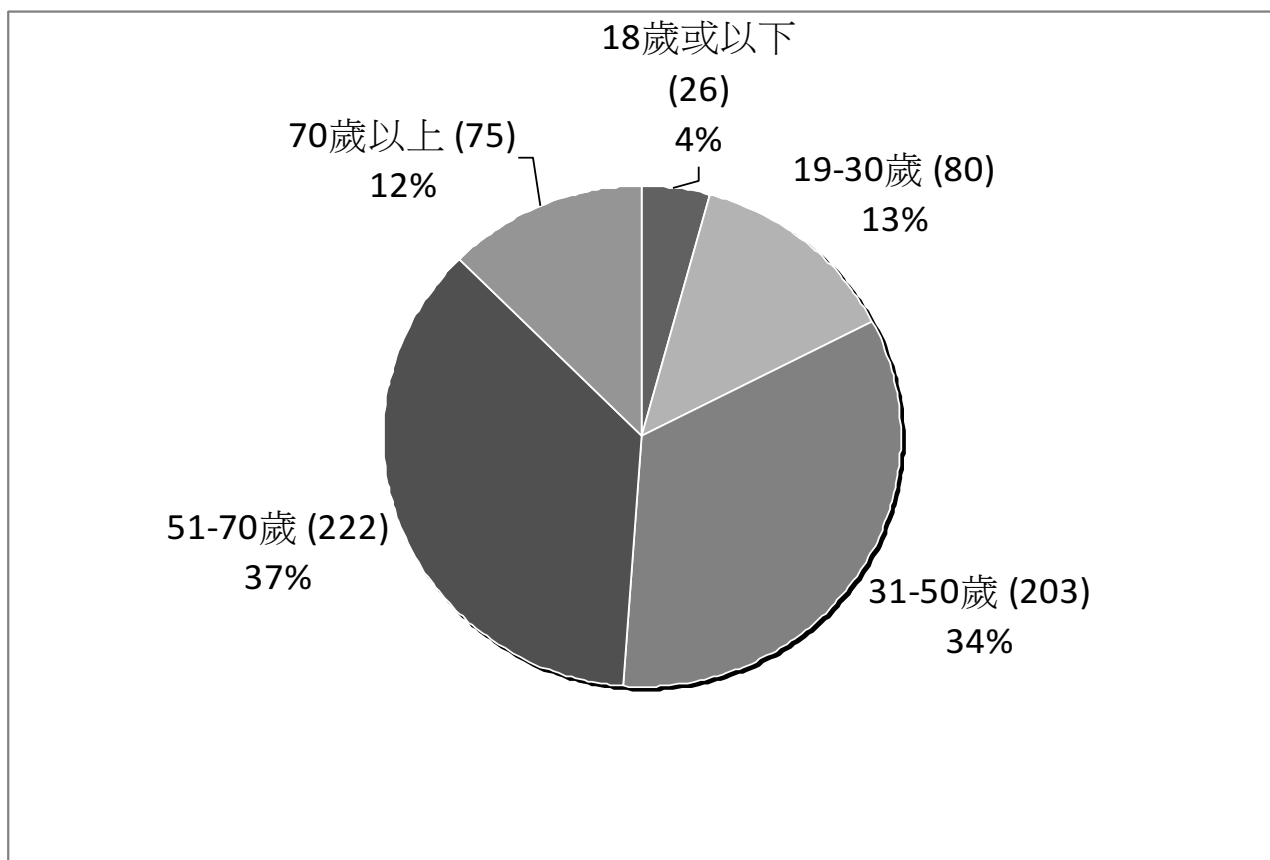
地區	物業名稱	住戶	街市	商場	總計
九龍東	天馬苑	31		2	33
	彩輝	16			16
	彩霞	20		1	21
	廣田	20	1	5	26
	興田	19	1	6	26
上水、粉嶺	天平	20			20
	欣盛苑	14			14
	嘉福	21	5	1	27
屯門	兆安苑	18			18
	兆麟	20		1	21
	寶田	21	6	4	31
沙田、大埔	美松苑	10			10

地區	物業名稱	住戶	街市	商場	總計
	新田圍	15		2	17
	運頭塘	14		6	20
	錦英苑	20	3	1	24
	穗禾苑	21	3	3	27
	寶雅苑	20			20
荃葵青	石圍角	20	3	3	26
	石蔭	20		5	25
	安蔭	20	4	2	26
	長康	16	4		20
	葵興	20		2	22
將軍澳	翠林	17	3	2	22
港島東	東熹苑	17			17
	峰華	19			19
	興民	21			21
港島南	田灣	20			20
	華貴	17			17
合共 28 個項目	總計	527	33	46	606
	百分比	87%	5.4%	7.6%	100%

圖一：受訪者性別



圖二：受訪者年齡比例



調查結果

整個調查結果以及相關數據，將會分為「住戶」、「商場」及「街市」三個部份來呈現。數據分析如下：

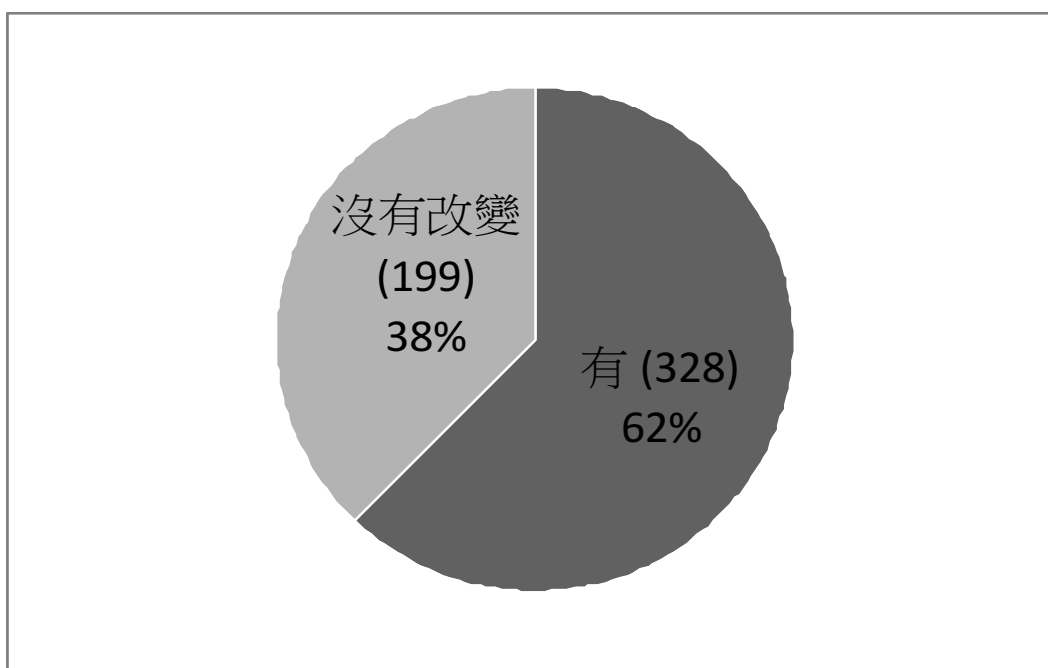
住戶

1. 物業於轉售後有否改變？

在是次調查當中，有62%（共328名）住戶認為其居住屋邨/屋苑的物業在轉售後出現改變（圖三）。受影響物業的範圍遍佈全港，包括港島區（田灣、華貴、興民）、九龍區（彩霞、興田、天馬苑）及新界區（天平、長康、新田圍、運頭塘、翠林、錦英苑及寶田），反映轉售物業並非單獨影響個別地區，政府必須正視領展轉售物業對全港居民所帶來的影響（圖三）。

至於38%回答沒有改變的受訪者中，他們都指出，商場服務在領展時期經已很差。新買家購入物業後，亦沒有作出改善，更拒絕為屋邨設施作長遠規劃，繼續犧牲居民利益（圖三）。

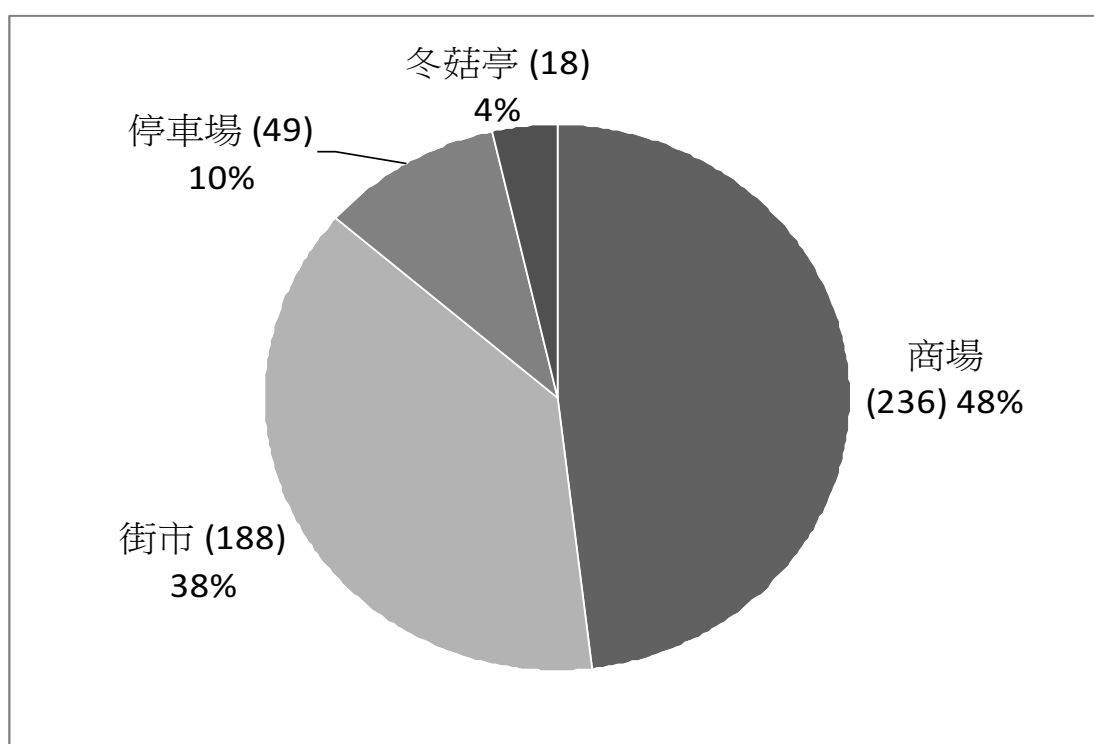
圖三：領展轉售物業後有否改變



2. 領展轉售物業後，甚麼物業設施出現了改變？

逾 6 成認為有改變的住戶中，他們認為商場的改變最為明顯(48%)，其次是街市(38%)及停車場(10%)。由於只有個別屋邨尚有冬菇亭，故較少居民表示冬菇亭(4%)有改變（圖四）。

圖四：甚麼物業設施出現了改變



3. 領展轉售物業後出現了甚麼改變？

認為轉售物業後出現改變的受訪者，有近 3 成(28.5%)居民反映最大的影響是購物「選擇變少」，其次認為商場及街市變得「十室九空」(22.9%)，以及「購物變得不方便」(20.8%)。從表二可見，天平及天馬苑的情況最為嚴重（分別是 10.9%及 10.3%），受訪者認為其屋邨/屋苑的商場及街市在轉售後變得「十室九空」、「購物不方便」、「購物選擇變少」以及「貨品或食物價格變得昂貴」。而長康、新田圍、興民、錦英苑及寶田亦相比其他商場及街市較多出現改變（由 6.1%至 7.1%不等），反映當區的居民均認為轉售後對其購買日常生活必須品帶來明顯的影響（表二）。

表二：轉售後物業出現了什麼改變

商場名稱	購物變得唔方便	貨品或食物價格變得昂貴	選擇變少	十室九空	其它	總計	百分比
天平	20	18	20	19		77	10.9%
天馬苑	20	6	19	19	9	73	10.3%
田灣	17	3	2	9	1	32	4.5%
石圍角						0	0%
石蔭		2	5		10	17	2.4%
兆安苑						0	0%
兆麟	1		3			4	0.6%
安蔭	2	8	9	9	5	33	4.7%
東熹苑						0	0%
欣盛苑						0	0%
長康	10	9	10	10	4	43	6.1%
美松苑					5	5	0.7%
峰華						0	0%
彩輝			2		1	3	0.4%
彩霞	2	1	8	5	11	27	3.8%
華貴	13	7	9	3	1	33	4.7%
新田圍	11	6	15	14	4	50	7.1%
葵興	6	10	7		4	27	3.8%
運頭塘	7	6	9		1	23	3.2%
嘉福		4	2		7	13	1.8%
翠林	5	4	15	17	1	42	5.9%
廣田			7	11	1	19	2.7%
興民	18		18	8	4	48	6.8%
興田	1	3	6	8	2	20	2.8%
錦英苑	9	14	15	6	5	49	6.9%
穗禾苑		4	1	4	11	20	2.8%
寶田	5	5	20	20		50	7.1%
寶雅苑						0	0%

商場名稱	購物變得唔方便	貨品或食物價格變得昂貴	選擇變少	十室九空	其它	總計	百分比
總計	147	110	202	162	87	708	100%
百分比	20.8%	15.5%	28.5%	22.9%	12.3%	100%	

4. 物業在轉售後有否改變用途？

過往領展擅自把商場及停車場改為老人院或卡拉 OK，結果引來居民反對聲音，故是次調查亦有了解物業在轉售後有否被改變原來用途。受訪住戶表示，新業主在購入物業後，不但沒有改善服務，更只集中拆售車位圖利；表示沒有改變用途佔 58.5%，表示不清楚物業有否改變用途佔 32.4%；只有約 1 成(9.1%)表示轉售後有改變，包括彩霞、興民、欣盛苑、葵興及錦英苑商場（表三）。彩霞邨住戶表示，新買家隸屬大富基業的護老院集團，把部分停車場樓層改裝為安老院。而興民邨的受訪者則反映，領展年代亦曾把街市改裝為安老院及酒樓，而作為新業主的陳錦泰所屬的傑豐有限公司則把整座商場圍封，現時全邨只剩下一間百佳超市。有居民擔心超市將於下月(即 8 月)約滿，究竟新業主將重新裝修商場，還是如傳聞般變成國際學校，買家從沒有向居民交待。至於欣盛苑商場及葵興商場則由董輝記木業及人人汽車的馬亞木購入，居民均表示商場的公共空間及街市分別被改變為超市及商舖，而魏振雄的紳榮有限公司已將錦英苑街市改為補習社。以上種種改動，皆扭曲屋邨商用設施以照顧居民日常生活所需的原意，屋邨/屋苑物業走樣變形，以及往後發展前景不明所帶來的影響，公眾絕不能忽視。

相片一：彩霞停車場被改裝為老人院



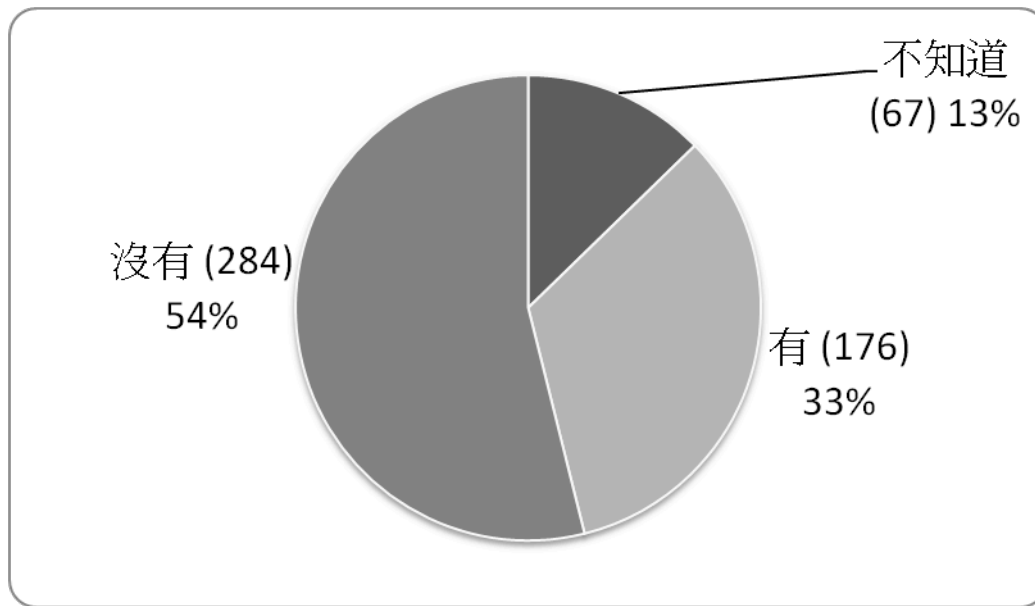
表三：轉售物業有否改變用途

商場名稱	不知道	有	沒有	總計
天平	10		10	20
天馬苑	21		10	31
田灣	7		13	20
石圍角			20	20
石蔭			20	20
兆安苑			18	18
兆麟			20	20
安蔭			20	20
東熹苑			17	17
欣盛苑	2	8	4	14
長康	2		14	16
美松苑	10			10
峰華	5		14	19
彩輝	7		9	16
彩霞	2	17	1	20
華貴	4		13	17
新田圍	6		9	15
葵興	3	8	9	20
蓮頭塘	14			14
嘉福	12		9	21
翠林	6		11	17
廣田	19		1	20
興民	5	13	3	21
興田	18		1	19
錦英苑	16	2	2	20
穗禾苑			21	21
寶田	1		20	21
寶雅苑	1		19	20
總計	171	48	308	527
百分比	32.4%	9.1%	58.5%	100%

5. 公共設施在轉售後有沒有影響？

逾 3 成(33%)受訪住戶發現，轉售後屋邨/屋苑的公共設施受到影響，54%的住戶則表示不察覺公共設施出現變化，但受訪者卻投訴，屋邨/屋苑的公共設施自領展時期已疏於管理，加上轉售後新業主無心經營，只著重炒賣車位，妄顧居民生活所需（圖五）。

圖五：公共設施於轉售後有沒有影響



6. 公共設施在轉售後產生甚麼影響？

至於回答公共設施受影響的 33% 受訪者中，他們認為「設施失修」的問題最為嚴重，高達 41.2%，其次是「其它」及「限制通道使用」，分別為 18.1% 及 15.9%（表四）。在「其它」一項，以魏振雄屬下紳榮有限公司購入的錦英苑為例，過往在領展時期，領展與錦英苑業主立案法團已就籃球場射燈電費責任誰屬持不同意見。由英皇購入的穗禾苑，亦同樣未有釐清權責問題，包括地界、停車場的電力系統和消防系統、商場的升降機和屋苑的垃圾站等維修及保養責任。除此以外，回答「其它」的住戶，主要認為商場在轉售後，衛生環境轉差、新業主冷氣壞掉、電梯壞了不維修、平台花槽無人打理等。

28 個商場中，尤以天馬苑商場特別嚴重(34.3%)，而翠林(6.9%)、田灣(6.1%)及興民(5.8%)商場的公共設施亦有影響。天馬苑居民投訴，策勵公司在接手天馬苑後，商場設施失修，電梯壞掉沒人維修、打風落雨商場樓梯亦會水浸。除了設施失修外，新業主更減少提供休憩設施，平台花園的樹木凋謝、半枯乾亦無人理會；而且商場周圍被圍封，新業主更限制電梯及商場通道使用的時間，使居民無路可行極為不便。至於翠林商場，在新業主林子峰的聯富環球接手後，居民表示商場扶手電梯壞掉，出入非常不便；而商場的公共空間原來可讓居民坐下休息，現在商場職員卻不容許居民使用。位於半山的田灣邨居民，在陳錦泰以傑熙投資購入商場後，整個商場被圍封，原本設於商場內的自動扶手電梯，是半山居民回家的必經之路，但隨著商場工程動工後，便限制了居民使用公共通道。居民如需購買日用品，唯有走斜坡路 15 分鐘，或苦等班次不足的小巴，對於老化社區的長者來說，生活極受影響。此外，同樣為於半山的興民商場，亦是由新業主陳錦泰購入，商場及街市同樣被圍封，整個商場只剩下一間百佳，原來的行人通道都被封閉，妄顧居民生活所需，半山的屋邨頓成荒島。

表四：公共設施於轉售後有何影響

商場名稱	設施失修	減少休憩設施	限制通道使用	更改原先用途	限制電梯使用時間	租借場地規則更改	其它	總計
天平								0
天馬苑	27	14	11	12	15	9	7	95 (34.3%)
田灣			13		4			17 (6.1%)
石圍角								0
石蔭	8					1	4	13
兆安苑	4	1						5
兆麟	2							2
安蔭								0
東熹苑								0
欣盛苑								0
長康	9	1					3	13
美松苑	2							3
峰華	9							9
彩輝							1	1
彩霞	3						1	4
華貴	1		6					7
新田圍	3						6	9
葵興	1						1	2
運頭塘	11		1				1	13
嘉福	1						1	2
翠林	14	4					1	19 (6.9%)
廣田	2				5	1	2	10
興民	2	1	7	1			5	16 (5.8%)
興田							7	7
錦英苑	3						2	5
穗禾苑			6				6	12
寶田	4							4
寶雅苑	7						2	9
總計	114	21	44	13	24	11	50	277
百分比	41%	7%	16%	5%	9%	4%	18%	100%



相片二(左): 田灣商場被圍封的情況

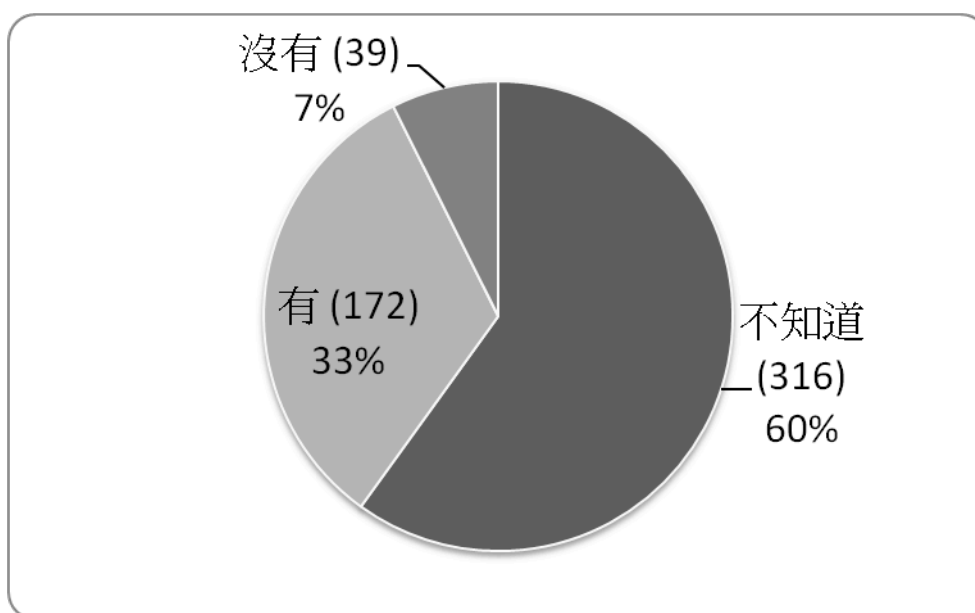
相片三(右): 整個興民商場新業主圍封裝修



7. 停車場在轉售後有否出現改變？

除了商場設施，轉售物業後的停車場亦是這次調查重點。雖然有 60%受訪者表示不知道轉售物業後停車場的變化，但仍有 33%受訪者表示停車場出現了轉變，只有 7%居民認為停車場沒有改變（圖六）。

圖六：停車場有沒有改變



8. 停車場在轉售後出現了甚麼改變？

在 3 成多（33%）表示停車場有改變的受訪者中，他們認為改變最大的是「車位加租」（52.8%），其次是「拆售車位」（20.1%），及「車位由固定位變浮動位」（14.4%）（表五）。以荃葵青安蔭商場為例，新業主鄧成波購入商場後，時租車位由每小時 11 元(平日)及 13 元(假日)加租至 16 元，加幅高達 45.5%。月租非固定車位則由每月原來 2,680 元加至 2,900 元，加幅近 1 成（8.2%）。

在拆售車位方面，天平、天馬苑、兆麟、東熹苑及華貴的受訪者皆表示他們的屋邨/屋苑有此情況。在這五個商場中，除了天馬苑商場由魏振雄的策勵公司購入，餘下四個商場全由林子峰透過不同公司持有。無獨有偶，除了東熹苑只有零星舖位外，其餘三個商場（天平、兆麟、華貴）的居民均表示新業主接手後「購物變得唔方便」及商場貨物「選擇變少」；（表二）。根據網上資料，東熹苑及華貴商場的私家車車位，更以高達 150 萬元出售¹，反映林子峰購入物業，旨為拆售車位圖利，根本無意經營商場及屋邨設施。

天馬苑、田灣、長康、峰華、彩霞及錦英苑的受訪者都表示該停車場車位由固定位變浮動位。這六個停車場中，長康及峰華商場亦是由林子峰持有，而天馬苑、錦英苑則由魏振雄

¹ 香港車位(2015)。網頁：<http://www.carparkhk.com/index.php>。香港：香港車位。瀏覽日期：21/07/2017。

透過策勵及紳榮有限公司購入，田灣及彩霞則屬於陳錦泰的傑熙投資及魏仕成的大富基業。受訪者表示，新業主進場後，除加租外，更取消固定車，住戶被迫要與時租車位人士爭用車位。此外，車位被分拆出售業權分散，停車場往後的維修保養權責不明，有關上述提及的責任誰屬問題，在領展轉售物業後，情況更為嚴峻。



相片四：東熹苑車主刊登拆售車位的資料

表五：停車場如何改變

商場名稱	車位拆售	車位加租	車位由固定位變浮動位	其它	總計	百分比
天平	12	12			24	10.5%
天馬苑	3	9	18	4	34	14.8%
田灣		3	1		4	1.7%
石圍角					0	0%
石蔭		1			1	0.4%
兆安苑		7			7	3.1%
兆麟	13	5		1	19	8.3%
安蔭		3		3	6	2.6%
東熹苑	16	5		3	24	10.5%
欣盛苑		12			12	5.2%
長康		4	3	1	8	3.5%
美松苑		2		3	5	2.2%
峰華		7	3		10	4.4%
彩輝		4			4	1.7%
彩霞		10	6		16	7.0%
華貴	2	2			4	1.7%
新田圍				1	1	0.4%
葵興		2			2	0.9%

商場名稱	車位拆售	車位加租	車位由固定位變浮動位	其它	總計	百分比
運頭塘		2		3	5	2.2%
嘉福					0	0%
翠林					0	0%
廣田					0	0%
興民		1		1	2	0.9%
興田		3			3	1.3%
錦英苑		6	2	1	9	3.9%
穗禾苑				7	7	3.1%
寶田		3		1	4	1.7%
寶雅苑		18			18	7.9%
總計	46	121	33	29	229	100%
百分比	20.1%	52.8%	14.4%	12.7%	100%	

商場

除了屋邨/屋苑居民，領展轉售物業後對商戶的影響亦是今次調查重點之一。28 個被轉售項目中，這次調查針對了其中 16 個商場商戶進行調查²。在這 16 個商場中，以魏振雄的策勵公司購入的天馬苑商場的空置情況最為嚴重，空置率高達 48%；其次是林子峰所屬的聯富環球持有的翠林商場，空置率達 31%。第三位是由陳錦泰購入的新田圍商場，空置率達 27%。上述數據反映，買家在購入領展商場後，根本無意改善經營環境，大多著重更改商場用途、拆售車位、將固定車位變為浮動車位以圖利，小商戶的生存空間進一步減少，車主居民叫苦連天，日常生活大受影響。

表六：商場空置率

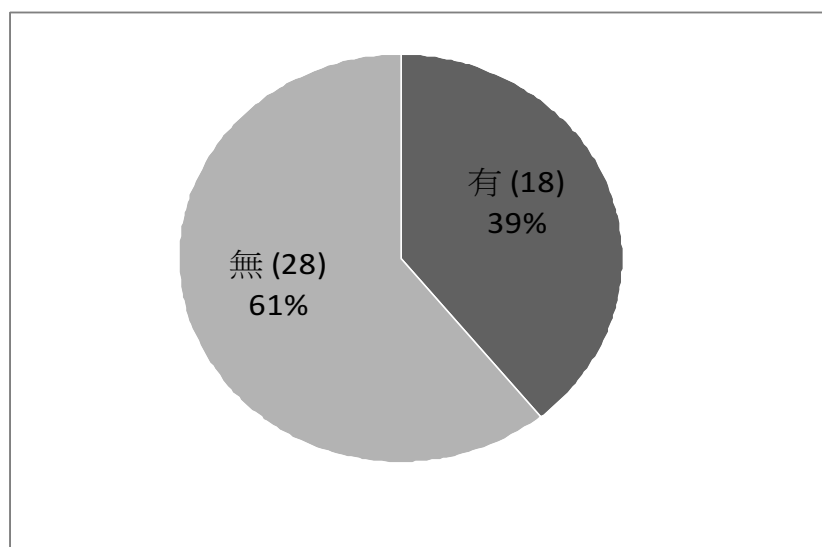
分區	商場名稱	商場管理公司名稱	商場舖位總數	商場吉舖數目	空置率
九龍東	天馬苑	佳定管理有限公司	31	15	48%
	彩霞	偉達行物業管理有限公司	13	1	8%
	廣田	友文管理有限公司	33	5	15%
	興田	佳定管理有限公司	26	1	4%

² 28 個商場中，其中 7 個，包括東熹苑、彩輝、美松、兆安、寶雅苑、欣盛苑及峰華邨以居屋屋苑或出售公屋為主，只有零星舖位或社福機構；另外興民與田灣則整座被圍封；而華貴、天平及長康邨，因商場均被連鎖店進駐、店舖負責人不在場故未能接受訪問，又或是店舖受訪者不願公開資料，因此這些商場資料未有包括在這次調查內。

分區	商場名稱	商場管理公司名稱	商場舖位總數	商場吉舖數目	空置率
上水、粉嶺	嘉福	天勝	23	3	13%
屯門、元朗	兆麟	佳定管理有限公司	12	2	17%
	寶田	益達管理有限公司	24	1	4%
沙田、大埔	運頭塘	佳定管理有限公司	35	3	9%
	穗禾苑	仲量聯行	26	3	12%
	錦英苑	佳定管理有限公司	17	1	6%
	新田圍	新昌管理服務有限公司	55	15	27%
荃葵青	石蔭	國際永勝物業管理有限公司	56	5	9%
	安蔭	佳定管理有限公司	22	0	0%
	葵興	國際永勝物業管理有限公司	18	2	11%
	石圍角	嘉怡物業管理有限公司	106	18	17%
將軍澳	翠林	佳定管理有限公司	42	13	31%
16 商場空置率		總計/百分比	539	88	16.3%

1. 商場在轉售後加租情況

從商場回收的 46 份商戶問卷中，當中 61% 受訪者表示新業主沒有加租，但仍有近 4 成 (39%) 受訪者反映新業主已加租 (圖七)，加幅由 1 成至 6 成不等，平均加租幅度達 2 成。最高加幅是寶田商場，新業主是湯君明的康泰投資，加租幅度高達 6 成 (表七)。部份合約未滿的商戶即使未有遭受加租之苦，但坦言不清楚新業主的經營策略，也擔心將來整個商場遭圍封而無法經營。商場前景不明令商戶更添經營壓力，同時也令該屋邨/屋苑的居民無法購買生活所需。



圖七：商場有沒有加租

表七：加租幅度

商場名稱／加租幅度	1成	2成	3成	4成	6成	總計
石蔭		2				2
兆麟				1		1
安蔭	1					1
彩霞		1				1
葵興		1				1
運頭塘			2			2
翠林		1	1			2
廣田	5					5
穗禾苑		1				1
寶田					2	2
總計	6	6	3	1	2	18
百分比	33.3%	33.3%	16.7%	5.6%	11.1%	100.0%

2. 商場轉售後有何影響？

除了「加租」及「其它」³（各佔 20.2%）外，其次商戶較擔心的，分別是「業主無心經營」（18%）及新業主「趕走原有租戶」（14.6%）（表八）。轉售商場後，最受影響的分別是石蔭商場，由馬亞木透過人人汽車購入；由林子峰透過駿昇投資持有的運頭塘商場，商戶不滿程度各佔 12.4%。其次亦同屬林子峰，透過金彰集團持有的興田商場，商戶不滿程度有

³ 「其它」包括人流不足、管理不善、設施壞掉沒有維修、投訴無門、需繳付地租及印花稅、被迫調舖等。

11.2%。而譚繼透過友文投資持有的廣田，及湯君明透過康泰投資購入的寶田商場，商戶不滿程度也各佔 10.1%。商戶反映商場經營環境惡劣，擔心遲早被趕走。在商場前景不明的情況下，商戶很有機會被迫結業，最終受害的定必是當區居民。

表八：商場改變

商場名稱	加租	轉為租約期短	裝修	設施減少	趕走原有租戶	業主無心經營	沒有改變	其它	總計	百分比
天馬苑			2	2	2	2			8	9.0%
石圍角						3		2	5	5.6%
石蔭	2	1		1		4		3	11	12.4%
兆麟	1								1	1.1%
安蔭	1	1				2			4	4.5%
彩霞	1							1	2	2.2%
新田圍					2			1	3	3.4%
葵興	1	1						1	3	3.4%
運頭塘	2				4		3	2	11	12.4%
嘉福							1	1	2	2.2%
翠林	2				2			1	5	5.6%
廣田	5				1	1	1	1	9	10.1%
興田			5			1		4	10	11.2%
錦英苑							1		1	1.1%
穗禾苑	1					1	2	1	5	5.6%
寶田	2			2	2	2	1		9	10.1%
總計	18	3	7	5	13	16	9	18	89	100%
百分比	20.2%	3.4%	7.9%	5.6%	14.6%	18.0%	10.1%	20.2%	100%	

街市

除了住戶及商場租戶，這次調查亦訪問了 33 名街市檔戶，調查發現街市空置問題最為嚴重。在 10 個街市中，平均空置率是 38%。空置率最高的，是由鄧成波購入的石圍角街市，空置率高達 79%。其次是由林子峰透過金彰集團購入的興田街市，空置率達 71%。由鄧成波及林子峰分別持有的安蔭及長康街市，空置率分別為 47%及 43%（表九）。街市空置問題嚴重，反映新買家根本無意改善服務，更沒有照顧居民生活所需。

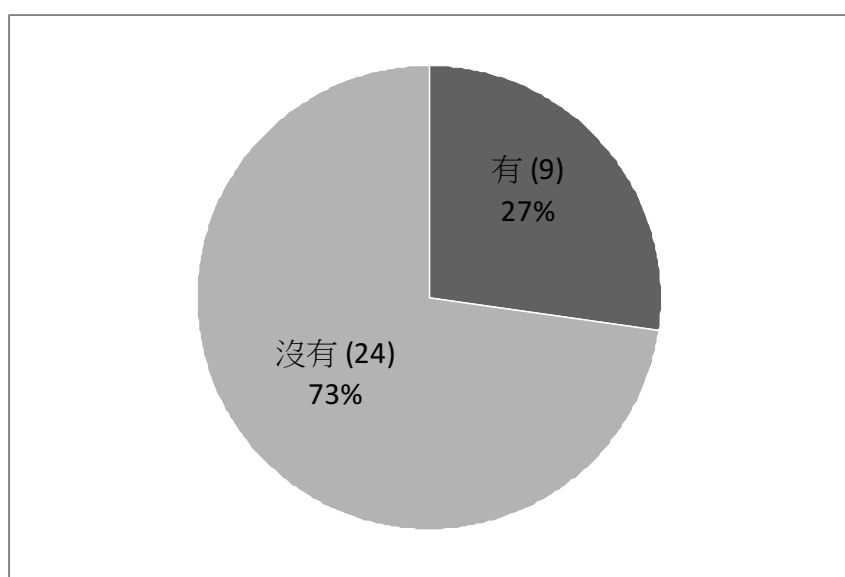
表九：街市空置率

分區	街市名稱	街市外判商/承包商名稱	街市舖位總數	街市吉舖數目	街市空置率
九龍東	廣田	友文投資	33	5	15%
	興田	佳定管理有限公司	38	27	71%
上水、粉嶺	嘉福	佳寶	15	0	0%
屯門、元朗	寶田	光亮實業有限公司	52	16	31%
沙田、大埔	穗禾苑	(沒有外判)	17	5	29%
	錦英苑	集旺策劃有限公司	29	5	17%
荃葵青	安蔭	(沒有外判)	43	20	47%
	石圍角	(沒有外判)	53	42	79%
	長康	(沒有外判)	56	24	43%
將軍澳	翠林	世匯	64	8	13%
10 街市空置率		總計/百分比	400	152	38.0%

1. 街市在轉售後情況

除了空置問題，街市有否加租也是關注重點。33 個受訪檔戶中，73%的受訪者表示沒有加租（圖八）。然而，在街市空置率高企的情況下，仍有 27%的受訪者反映新業主曾加租（圖八）。他們的加租幅度由 1 成至 4 成不等，平均為 1 成。加幅最高的是林子峰透過聯富環球購入的翠林街市，加幅達 4 成（表十）。因此，受訪街市檔戶均對未來經營前景不感樂觀。

圖八：街市有否加租



表十：街市加租幅度

街市名稱／加租幅度	1成	2成	3成	4成	總計
安蔭	2				2
翠林		1	1	1	3
廣田	1				1
興田	1				1
錦英苑		1			1
穗禾苑		1			1
總計	4	3	1	1	9
百分比	44.4%	33.3%	11.1%	11.1%	100.0%

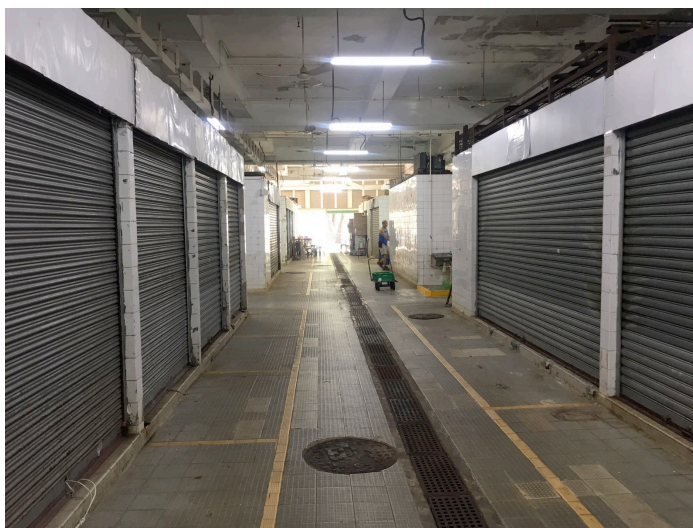
2. 街市於轉售後有何影響？

33名受訪街市檔戶中，街市在轉售後「業主無心經營」的問題最突出，高達17.8%。其次是「衛生管理變差」及檔戶被迫「裝修」，分別是15.1%及13.7%（表十一）。是次調查發現，部份街市出現改變情況相對嚴重，包括由湯君明透過康泰投資持有的寶田街市(23.3%)、由鄧成波持有的安蔭街市(15.1%)、由馬亞木透過人人汽車購入的嘉福街市(15.1%)，以及由林子峰透過聯富環球持有的翠林街市(12.3%)，還有魏振雄透過紳榮有限公司購入的錦英苑街市(12.3%)。而街市在轉售後出現轉變的情況與商場的改變相若，反映街市檔戶的經營狀況在轉售後未有轉好，反而變得更差。

表十一：街市改變

街市名稱	加租	轉為短期租約	裝修	趕走原有租戶	衛生管理變差	沒有改變	檔口被承包商壟斷	業主無心經營	其它	總計	百分比
石圍角		2				1				3	4.1%
安蔭	2	2						4	3	11	15.1%
長康				1	3	1				5	6.8%
嘉福		2				5			4	11	15.1%
翠林	3				3		1	2		9	12.3%
廣田	1				1			1		3	4.1%
興田	1		1							2	2.7%
錦英苑	1		3		1			3	1	9	12.3%
穗禾苑	1					2				3	4.1%
寶田			6	5	3			3		17	23.3%
總計	9	6	10	6	11	9	1	13	8	73	100%
百分比	12.3%	8.2%	13.7%	8.2%	15.1%	12.3%	1.4%	17.8%	11.0%	100%	

相片五：石圍角街市十室九空的情況



總 結

(一) **自成荒島**：領展已轉售的 28 個項目當中，有多個服務於半山區的公共屋邨/屋苑，包括港島區田灣及興民商場均由陳錦泰的傑熙投資及傑豐兩間公司購入。但因新買家只顧裝修商場圖利並把整座商場圍封，半山居民不但未能在屋邨商場購買日用品，就連場內的公共設施如扶手電梯等均不能使用，妄顧居民生活需要，半山屋邨頓變成荒島。

(二) **走樣變形**：除了整幢商場圍封裝修，使半山商場變成荒島外，新業主亦只求炒賣圖利而更改商場用途。如魏仕成屬下的大富基業，在購入彩霞商場後隨即改裝為老人院舍。欣盛苑及葵興商場分別由董輝記木業及人人汽車有限公司持有，商場的公共空間及街市分別被改變為超市及商舖，而魏振雄的紳榮有限公司已將錦英苑街市改為補習社。這些改動，皆扭曲屋邨商用設施原本照顧居民生活所需的原意，屋邨/屋苑商場隨即走樣變形。

(三) **拆售車位**：這次調查，部分受訪者反映新業主與領展的經營策略無異，他們在購入物業後，根本沒有為居民的需要而改善服務，亦無心經營商場及街市。買家購入物業，旨在拆售車位圖利，情況尤以天平（後來因房署仍有業權，分拆車位計劃擱置）、天馬苑、兆麟、東熹苑及華貴最嚴重。在這 5 個商場中，除了天馬苑商場由魏振雄的策勵公司購入，其餘商場均由林子峰透過不同公司持有。根據網上資料，東熹苑及華貴的私家車車位，更以高達 150 萬元出售⁴，反映林子峰在購入物業後，旨在拆售車位圖利。此外，車位加租達 45.5%、月租固定車位變浮動車位等，這些均令當區居民苦不堪言。

(四) **權責不清**：領展時期與屋邨/屋苑業主立案法團權責不清的情況，在新買家購入商場後，情況更為複雜。以魏振雄屬下紳榮有限公司購入的錦英苑為例，過往在領展時期，領展與錦英苑業主立案法團已就籃球場射燈電費責任誰屬持不同意見。由英皇購入的穗禾苑，就著地界、對停車場的電力系統和消防系統、商場的升降機和屋苑的垃圾站等維修及保養責任誰屬問題，權責依然不清。隨著新買家拆售車位物業，所導致的連串權責問題，如停車場的維修及保養問題，將來或有可能引致其他訴訟後果。

(五) **前景不明**：是次調查發現，多個商場商戶及街市檔戶反映，因租約未到期，對於未來新業主會否續租仍是未知之數。面對商場及街市將進行大型裝修工程，商戶及檔戶對商場未來發展全不知情，完全不利營商。除了商戶及街市檔戶，居民亦非常關心所居住的社區發展，就以興民邨為例，受訪者均非常擔心，新業主陳錦泰屬下的傑豐有限公司，本年八月後會否與全邨唯一一間百佳超市續租，還是如傳聞般將商場變成國際學校，買家從沒有向居民交待，發展前景確實不明。

⁴ 香港車位(2015)。網頁：<http://www.carparkhk.com/index.php>。香港：香港車位。瀏覽日期：21/07/2017。

具體要求

1. 政府必須履行「法定責任」，監管新買家為居民「確保提供」商品及服務；
2. 政府必須公開並釐清領展轉售物業及新買家拆售車位有否違反地契條款；
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；
4. 政府須公開當年出售領匯（現稱領展）的所有文件，以讓市民公開監察；
5. 政府已成立坐擁二千億的未來基金，政府須在適當時候運用社會資源，全面回購領展股份，以求還富於民。

附件： 28 個領展已轉售項目資料

出售日期	物業	買家	備註
31/7/2014	東熹苑之商舖與停車場	林子峰高泓投資有限公司	商舖樓面 6340 方呎，車位 146 個
	興田商場	林子峰金彰集團有限公司	商舖樓面 28313 方呎，車位 387 個
	華貴商場	林子峰逸俊發展有限公司	商舖樓面 41878 方呎，車位 413 個
	葵興商場	馬亞木人人汽車有限公司	商舖樓面 24664 方呎，車位 277 個
1/12/2014	彩輝邨之商舖與停車場	馮國保全富環球有限公司	商舖樓面 1045 方呎，車位 93 個
	彩霞邨之商舖與停車場	魏仕成大富基業有限公司	商舖樓面 21438 方呎，車位 205 個
	兆麟商場	林子峰日揚國際(香港)有限公司	商舖樓面 32022 方呎，463 個車位 定價普遍 70、80 萬元至 99 萬元
	天平商場	林子峰創星企業(香港)有限公司	商舖樓面 61722 方呎，車位 471 個
	翠林商場	林子峰聯富環球(香港)有限公司	商舖樓面 87723 方呎，車位 711 個
31/12/2015	峰華邨之商舖與停車場	林子峰萬鏗國際有限公司	商舖樓面 9821 方呎，車位 161 個
	嘉福商場	馬亞木人人汽車有限公司	商舖樓面 59053 方呎，車位 312 個
	廣田商場	譚繼友文投資有限公司	商舖樓面 57868 方呎，車位 53 個
	兆安苑之商舖與停車場	原偉強月影控股有限公司	商舖樓面 17084 方呎，車位 273 個
	田灣商場	陳錦泰傑熙投資有限公司	商舖樓面 35490 方呎，車位 417 個
31/5/2016	石蔭商場	馬亞木人人汽車有限公司	商舖樓面 76099 方呎，車位 424 個
	運頭塘商場	林子峰駿昇投資(香港)有限公司	商舖樓面 54464 方呎，車位 438 個
31/5/2016	興民商場	陳錦泰傑豐有限公司	商舖樓面 33915 方呎，車位 226 個
	錦英苑商場	魏振雄紳榮有限公司	商舖樓面 37260 方呎，車位 492 個
	美松苑之商舖與停車場	宏揚投資有限公司	商舖樓面 1077 方呎，車位 385 個
	寶雅苑之商舖與停車場	董輝記木業有限公司	商舖樓面 13951 方呎，車位 246 個
	寶田商場	湯君明康泰投資有限公司	商舖樓面 63505 方呎，車位 62 個
	天馬苑商場	魏振雄策勵公司	商舖樓面 38286 方呎，車位 585 個
	欣盛苑商場	董輝記木業有限公司	商舖樓面 11810 方呎，車位 252 個
16/12/2016	穗禾苑商場	英皇娛樂(安望置業有限公司)	商舖樓面 61782 方呎，車位 980 個
	石圍角商場	鄧成波東東控股有限公司	商舖樓面 128933 方呎，車位 578 個
	安蔭商場	鄧成波菜根香集團有限公司	商舖樓面 40619 方呎，車位 347 個
	新田圍商場	陳錦泰傑爵有限公司	商舖樓面 54377 方呎，車位 347 個
	長康商場	林子峰億德(香港)有限公司	商舖樓面 135086 方呎，車位 709 個