

追究政府出售責任 立即回購領展物業
回購領展物業調查報告

領匯監察

二零一六年七月二十六日

一、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。

近日特首梁振英及政務司司長林鄭月娥曾公開表示政府非常關心領展的問題，雖然坊間亦提出權宜之計，包括在屋邨附近興建市政街市、在房署空置舖位設立墟市等措施以引入競爭，但政府不但沒有回應有關訴求，更斬釘截鐵表示不會回購領展。

特區政府的回應，的確令人非常失望，二人完全忘記了政府應負的法律及政治責任。在二零零五年領匯上市前夕，代表房委會的御用大律師在終審法院提及，《房屋條例》賦予房委會明確處置資產的權力，條文沒有規定房委會在出售資產後仍要持有管理上述資產之控制權，而房委會亦沒有放棄該控制權，即使將資產賣斷，房委會與領匯之間仍有可強制執行的協議，房委會仍會履行對居民的法定職責。他更舉例說，若日後商場或街市未能為市民提供商場設施的話，仍可透過提供免費交通，或另找地方作商場，或徙置居民及自行售貨等途徑以作解決¹。

再者，在 97% 股權被 71 間跨國財團的控制下，不回購領展的股份是絕不能根本解決領展的問題。坊間亦經常誤傳，認為回購領展需動用過千億資金。為此，「領匯監察」特意進行回購領展調查，以探討在回購股份外，政府回購領展物業的可行性。是次調查由「領匯監察」的義工負責，資料來自領展商場的實地考察及領展的公司網頁。

二、調查方法

是次調查於二零一六年五月至七月期間進行。「領匯監察」在領展百多個物業中，以其 1) 空置情況、2) 位置是否偏遠、3) 附近有沒有可替代商場或街市這三大因素，挑選了十二個商場及街市項目進行調查，當中包括：

¹蘋果日報及星島日報報導，2005 年 7 月 7 日。

表一：調查項目

	地區	商場及街市名稱
1	大埔	富亨商場及街市
2		富善商場及街市
3	屯門	山景商場及街市
4		富泰商場及街市
5	葵涌及青衣	石圍角商場及街市
6		安蔭商場及街市
7		長亨商場及街市
8		葵盛東商場及街市
9	沙田	新田圍商場及街市
10	東涌	逸東商場及街市
11	觀塘	順天商場及街市
12		順安商場

三、調查結果

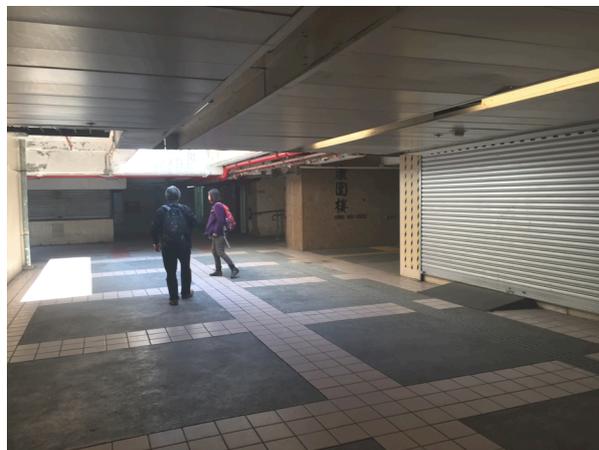
在這 12 個商場中，其中順安商場的空置率最高，有 28%。其次分別是新田圍及石圍角商場，空置率分別是 24%及 18%，比平均 11%為高（表二）。就以下圖片可見，那些位處偏遠、或在半山遠離鐵路的商場，領展接管後並沒有投放資源改善服務，或以減租形式招商引租，任由屋邨商業空間閒置，使屋邨居民未能獲得生活所需。

表二：商場空置率

	地區	商場名稱	商場舖位總數	商場空舖數目	空舖所佔百分比
1	大埔	富亨商場	30	3	10%
2		富善商場	60	5	8%
3	屯門	山景商場	57	6	11%
4		富泰商場	37	5	14%
5	葵涌及青衣	石圍角商場	71	13	18%
6		安蔭商場	21	0	0%
7		長亨商場	36	2	6%
8		葵盛東商場	56	7	13%
9	沙田	新田圍商場	55	13	24%
10	東涌	逸東商場	76	0	0%
11	觀塘	順天邨商舖及停車場	65	5	8%
12		順安商場	29	8	28%
總共：			593	67	11%



左圖一：長期招租的石圍角商場



右圖二：十室九空的新田圍商場



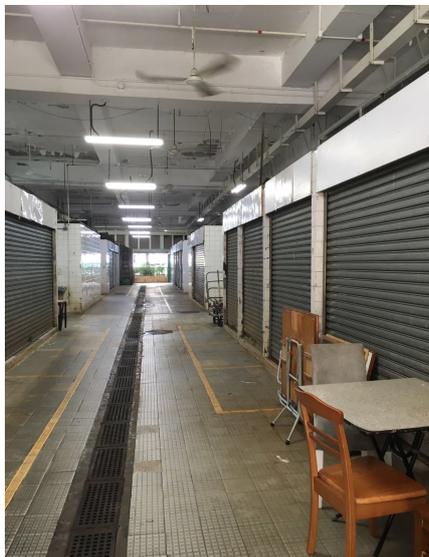
左圖三：長期空置的順安商場

除了屋邨商場，另一與民生息息相關的，便是街市服務。這次調查的 12 個商場中，除了順安商場沒有街市，其餘 11 個街市空置率平均達三成。空置率最高的是荃灣石圍角街市，空置率達七成。其次是葵涌安蔭街市，空置率達 49%。另外，富善街市、新田圍街市及順天(利揚)街市，空置率亦高達 33%。

表三：屋邨街市空置率

	地區	街市名稱	街市舖位 總數	街市空舖 數目	街市空置率
1	大埔	富亨(光亮)街市	42	8	19%
2		富善街市	91	30	33%
3	屯門	山景街市	66	20	30%
4		富泰(光亮)街市	49	6	12%
5	葵涌及青衣	石圍角街市 (建華暫緩承包)	53	37	70%
6		安蔭街市	43	21	49%
7		長亨街市	46	9	20%
8		葵盛東(建華)街市	73	7	10%

9	沙田	新田圍街市	69	23	33%
10	東涌	逸東(建華)街市	臨時街市，資料不全		
11	觀塘	順天(利揚)街市	21	7	33%
總共：			553	168	30%



左圖四：長期空置的石圍角街市，空置率高達 7 成



右圖五：空置達五年以上的新田圍街



左圖六：雖然順天街市由利揚投資有限公司承包，但仍有三分之一長期空置舖位

鑑於街市空置問題嚴重，而街市服務與民生息息相關，因此，「領匯監察」建議政府優先回購以上五個領展物業。以領展 2016 年的估值計算，回購這五個物業，其實只需 28 億，遠比坊間所述，需以千億回購領展為少，回購領展並不是全無可能(表四)。

表四：建議政府優先回購的領展物業

地區	商場名稱	估值(港幣百萬)
大埔	富善商場	\$1,056.00
葵涌及青衣	石圍角商場	\$575.20
	安蔭商場	\$394.00
沙田	新田圍商場	\$274.80
觀塘	順天邨商舖及停車場	\$469.60
總共：		\$2,769.60

四． 總結

總括而言，在領展百多個物業中，「領匯監察」以其 1)空置情況、2)位置是否偏遠、3)附近有沒有可替代商場或街市這三大因素，挑選了十二個屋邨商場及街市進行這次調查。就商場空置狀況，最高空置率的是順安商場，有 28%。其次分別是新田圍及石圍角商場，空置率分別是 24%及 18%，比平均 11%為高。

就街市空置率，除了順安商場沒有街市，其餘 11 個街市空置率平均達三成。空置率最高的是荃灣石圍角街市，空置率達七成。其次是葵涌安蔭街市，空置率達 49%。另外，富善街市、新田圍街市及順天(利揚)街市，空置率亦高達 33%。因此，「領匯監察」建議政府可先以 28 億優先回購荃灣石圍角、葵涌安蔭、大埔富善、沙田新田圍及觀塘順天商場這五個領展物業，履行保障公屋居民最基本的責任，逐步解決領展問題。

五． 具體要求

1. 政府立即向領展提出要求，回購以上五項領展物業，履行保障公屋居民最基本的責任；
2. 領展日後如要轉售物業，必須優先賣給政府；
3. 長遠而言，政府需回購領展股份，取回話事權，以根本解決領展問題；
4. 政府需公開當年出售領匯的所有文件，容許市民監察領展；
5. 政府已成立坐擁二千億的未來基金，政府應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。