

領展無良炒售商場 卸責政府居民受苦  
2016 年居民生活所需問卷調查

領匯監察

二零一六年十一月二十五日

## 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。

較早前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<sup>1</sup>。

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。近日，領展再傳出轉售旗下五個物業。無獨有偶，這次轉售的其中三個物業，正是「領匯監察」於本年中建議政府優先回購的項目。有見及此，我們便對受這次轉售物業影響的居民作生活調查，以了解這次轉售對他們的影響。

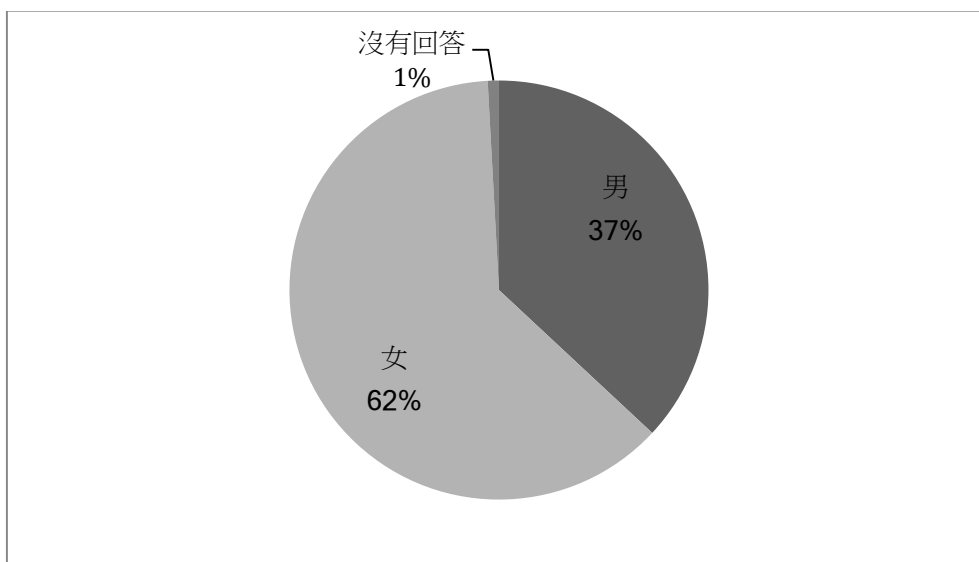
## 二、調查方法

這次調查於二零一六年十一月，在領展最近公布出售的五項物業進行。我們以街頭問卷以及「入信箱」的方式，一共收回了 582 份有效問卷，以下是這次調查的相關資料：

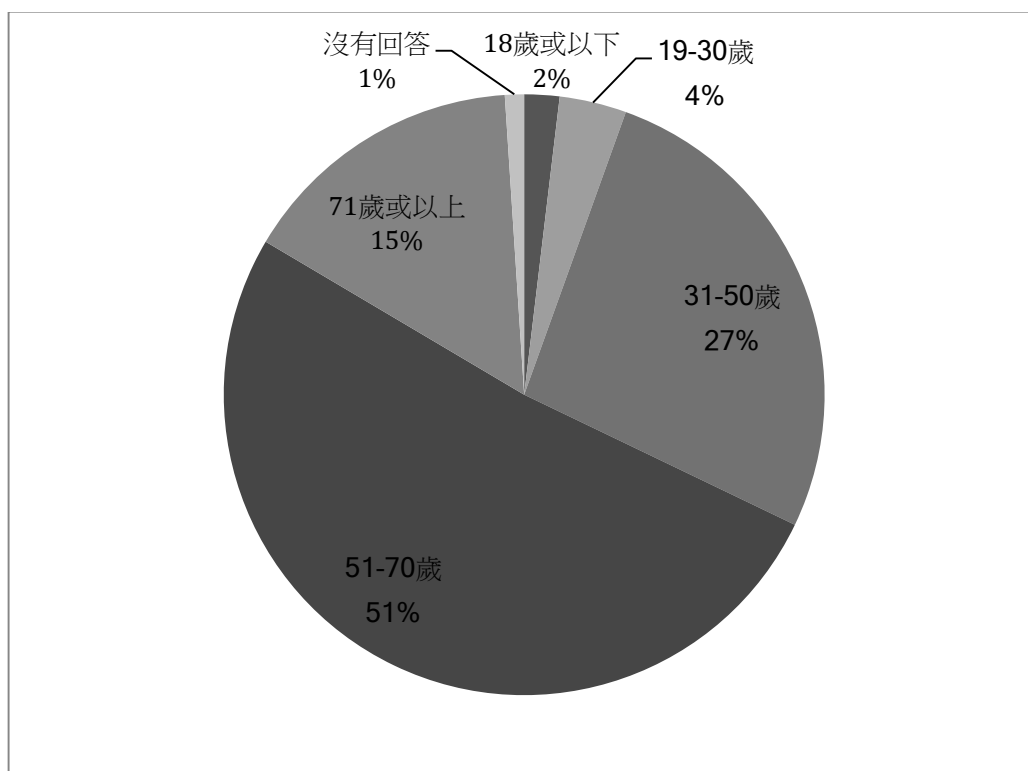
---

<sup>1</sup>蘋果日報及星島日報報導，2005 年 7 月 7 日。

圖一：受訪者的男女比例



圖二：受訪者年齡



表一：受訪者人數與所屬社區

屋邨名稱	有效問卷數目	所佔百分比
安蔭	64	11%
新田圍	61	10%
石圍角	61	10%
穗禾苑	340	58%
長康	56	10%
總計	582	100%

表二：受訪者的居住年期

居住年期	安蔭	新田圍	石圍角	穗禾苑	長康	百分比
5年或以下	1	2	9	31	1	8%
6-10年	6	6	6	25	4	8%
11-20年	25	4	7	80	15	23%
21-30年	28	5	7	77	14	23%
31年或以上	4	33	31	123	19	36%
非本邨/屋苑居民	0	11	1	0	3	3%
沒有回答	0	0	0	4	0	1%
總計	64	61	61	340	56	100%

### 三、調查結果

#### 1) 居民能否購買生活所需？

這次調查的重點有二，分別是居民能否在當區獲得生活所需，及對政府回購領展物業的意見。就著居民能否獲得生活所需，我們一共羅列了 19 項乾貨，以供受訪者評價。在五區而言，最多受訪者表示未能在當區購買衣履鞋襪(14%)，其次分別是文具精品及電器，佔 12%及 11%（表三）。從表四可見，五個社區缺乏的貨品都不一樣，如新田圍缺乏五金用品、石圍角欠缺理髮店，穗禾苑則沒有衣履鞋襪。而安蔭及長康，亦有較多受訪者表示沒有貨品未能在當區購買。

表三：未能在區內購買的乾貨貨品

	乾貨種類	安蔭	新田圍	石圍角	穗禾苑	長康	總計	百分比
1	個人及衛生用品	1			20		21	1%
2	電器	4	27	4	115	11	161	11%
3	家品	3	9	1	21	6	40	3%
4	藥物	12	1	1	44	3	61	4%
5	麵包			1	61		62	4%
6	衣履鞋襪	10	31		167	6	214	14%
7	報紙雜誌				22	1	23	2%
8	五金用品	7	36		27		70	5%
9	鎖類配匙		14		24		38	3%
10	文具精品	3	2		165	8	178	12%
11	糧油雜貨	18	6		16		40	3%
12	香燭紙品		22		105		127	8%
13	零食飲品	1			19		20	1%
14	洋雜(內衣褲,毛巾)		24		109	1	134	9%
15	洗衣		2	12	12		26	2%
16	理髮		5	35	13	1	54	4%
17	美容		9	32	35	4	80	5%
18	沒有	33	6	18	46	34	137	9%
19	其他		1		12		13	1%
	總計	92	195	104	1033	75	1499	100%

除了乾貨以外，我們亦羅列了 14 項濕貨供受訪者選擇。整體而言，最多受訪者表示未能在當區購買家禽(21%)，其次是燒味及海鮮，分別佔 18%及 11%。與乾貨相似，每區所欠缺的濕貨也不盡相同，如安蔭沒有魚類，新田圍及石圍角均缺乏海鮮，穗禾苑則欠缺燒味，長康亦沒有家禽（表四）。

表四：未能在區內購買的濕貨貨品

	濕貨種類	安蔭	新田圍	石圍角	穗禾苑	長康	總計	百分比
1	鮮肉	2	9	11	23		45	3%
2	蔬菜	5		15	13		33	2%
3	魚類	56	3	53	15	17	144	10%
4	水果	2		12	79		93	7%
5	海鮮	30	41	54	18	7	150	11%
6	家禽(雞,鴨)	51	35	35	149	25	295	21%
7	熟食/小食			2	38		40	3%
8	凍肉		1	1	33		35	2%
9	燒味		31		228		259	18%
10	粉麵		2	1	59		62	4%
11	豆腐芽菜	1	8	1	45		55	4%
12	鮮花	2	38	6	59	1	106	7%
13	沒有	4	7	2	53	24	90	6%
14	其他		2		12		14	1%
	總計	153	177	193	824	74	1421	100%

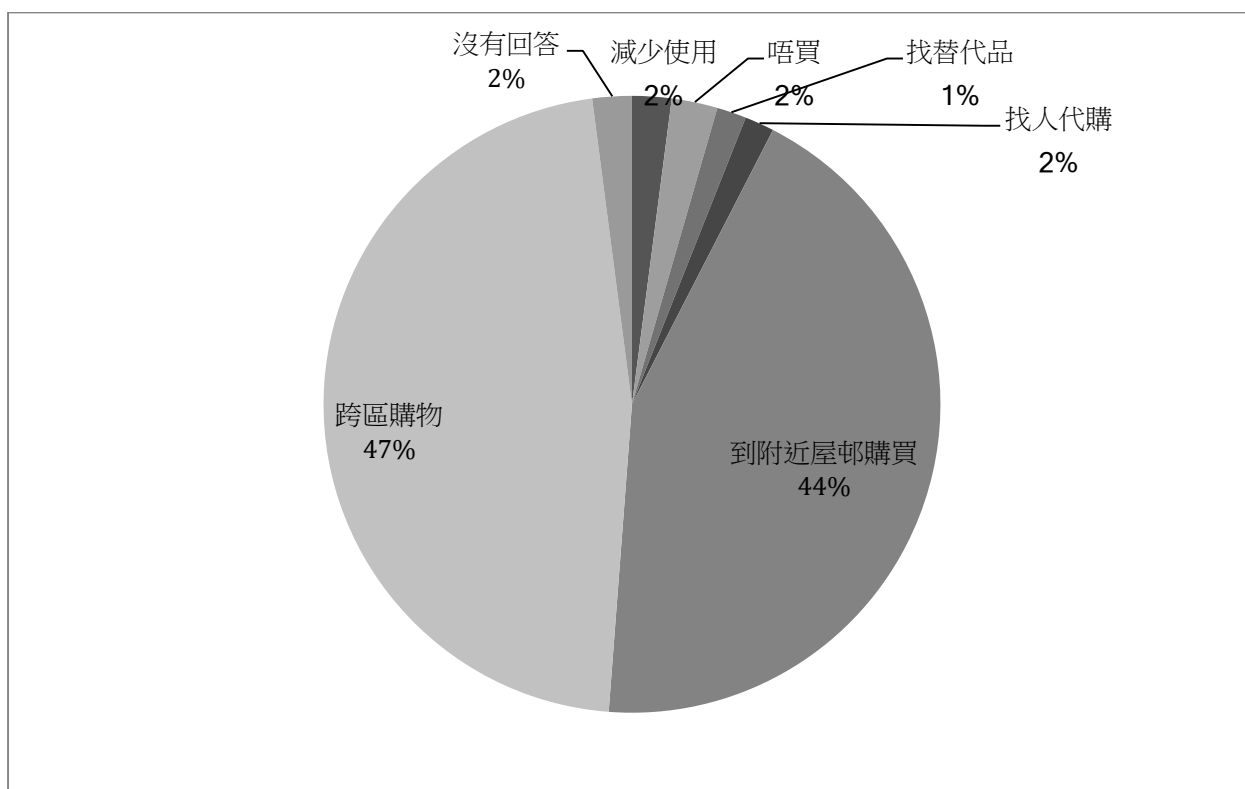
雖然不同屋邨的生活必需品或有不足，有較多的受訪者，即 333 人(57%)表示不會在該區購物，而 226 名受訪者(39%)則表示仍會在當區購物（表五）。

表五：平日會否在當區購物

屋邨名稱	會	不會	沒有回答	百分比
安蔭	11	53		11%
新田圍	11	50		10%
石圍角	18	40	3	10%
穗禾苑	158	162	20	58%
長康	28	28		10%
總計	226 (39%)	333 (57%)	23 (4%)	100%

如遇屋邨內未能找到所需用品，最多受訪者(272 人)會選擇跨區購物，佔整體 47%。其次有 254 名受訪者，即 44% 選擇到附近屋邨購買。餘下的分別是找人代購、減少使用、選擇唔買，或尋找替代品，亦有 2%的受訪者拒絕回答這問題（圖三）。

圖三：未能在本邨購買所用品的相應行動



除了能否購買所需用品，這次調查亦問及居民需跨區或到附近屋邨購物時所需時間。承接上題 526 人需跨區或到附近屋邨購物的受訪者中，有 39% (205 人)表示需以一小時以上跨區購物。其次是 17% (88 人)，他們以少於 15 分鐘到附近屋邨購物（表六）。然而，從表六可見，不同社區所需跨區購物的時間有異，新田圍、石圍角以及穗禾苑明顯遠離其它屋邨，居民需跨區購物的時間較長；安蔭及長康則附近有屋邨支援，跨區時間較短。

表六：跨區購物需時

屋邨名稱	15 分鐘以下	16-30 分鐘	31-45 分鐘	46-60 分鐘	1 小時以上	沒有回答	總計
安蔭	47	7	3	2			59
新田圍	2	12	5	12	26		57
石圍角	14	1	5	7	28	2	57
穗禾苑	6	49	48	48	146	5	302
長康	19	14	11	2	5		51
總共	88	83	72	71	205	7	
百分比	17%	16%	14%	13%	39%	1%	526

除了跨區購物需時，在回答需跨區購物的受訪者中(526 人)，有 32%對跨區購物反映「唔方便」，有 1/4 受訪者則表示一般（表七）。然而，與跨區需時不同，受著地理因素影響，石圍角與長康明顯有較多居民表示跨區購物也尚算方便（表七）。

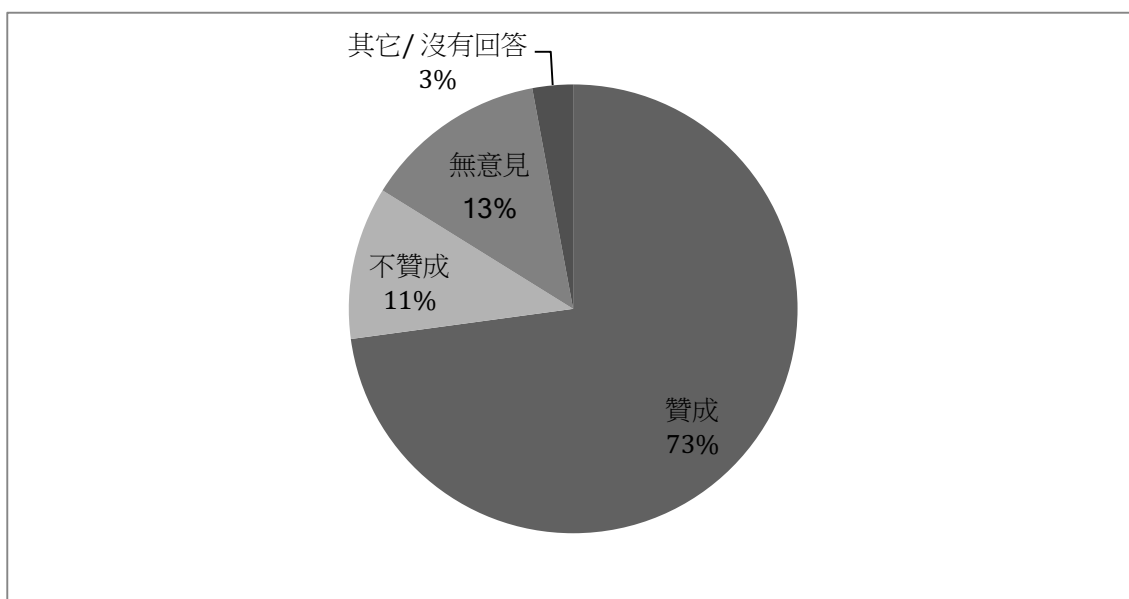
表七：跨區購物的方便程度

屋邨名稱	非常方便	方便	一般	唔方便	非常唔方便	沒有回答	總計
安蔭	1	12	20	20	6		59
新田圍		18	8	28	3		57
石圍角		25	7	13	9	3	57
穗禾苑	5	29	90	94	81	3	302
長康	1	23	6	14	7		51
總計	7	107	131	169	106	6	526
百分比	1%	20%	25%	32%	20%	1%	100%

## 2) 是否贊成政府回購領展物業？

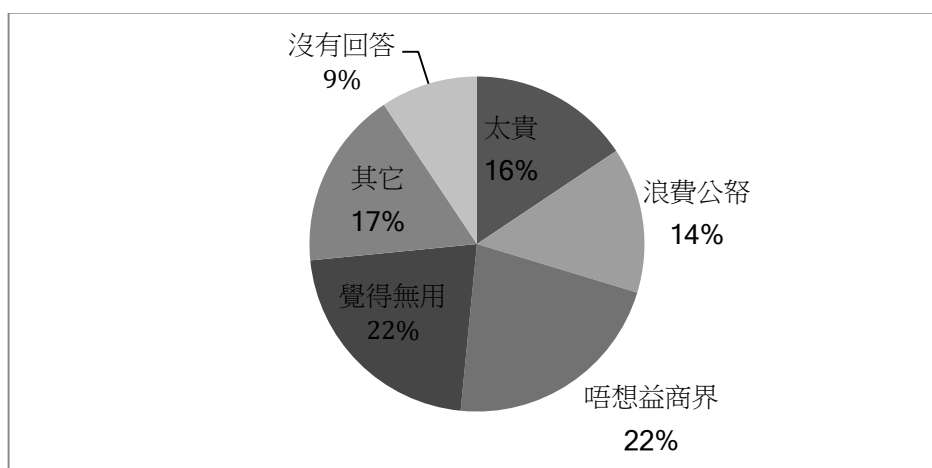
自領展接管物業後，屋邨服務未有改善，居民亦未能在所屬社區獲得生活所需。除了居民被迫跨區購物，不但浪費時間，更為生活帶來不便。為此，在 582 名受訪者中，高達 73% (724 人) 支持政府回購商場及街市，沒有意見(77 人) 的更比不贊成(64 人) 的高出 2%。

圖四：是否贊成政府回購商場及街市？



就不贊成政府回購商場及街市的 64 人中，「覺得無用」及「唔想益商界」分別各佔 22%，其次是「其它」、「太貴」及「浪費公帑」，分別佔 17%、16%及 14%（圖五）。在選擇「其它」的受訪者中，他們均同意以上眾多顧慮，並表示對政府沒有信心，亦害怕物價上升及集團壟斷。

圖五：不贊成政府回購商場及街市的原因



#### 四． 總結

總括而言，不論乾貨或濕貨，這五個領展將炒售的項目，居民都不能只依靠所屬商場及街市，以獲取生活所需。它們欠缺的貨品種類多樣，包括電器、衣履鞋襪、文具精品、海鮮、家禽以至燒味，各區有異。

為了獲取生活所需，近六成的受訪者被迫跨區、或到附近屋邨購物。在被迫離開本區消費的受訪者中，有近四成需花上一小時以上，以獲取生活所需。跨區消費的居民中，有近 1/3 反映「唔方便」，亦有 1/4 表示方便度「一般」。由此可見，領展在接管物業後，根本無心改善服務，亦只顧著炒售物業圖利，犧牲居民的利益與福祉。

鑑於領展只顧股東利益，多年來並未改善服務，高達 73% 的受訪者贊成政府回購領展物業。長遠而言，政府必須領展股份，以根本解決領展問題。

#### 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，以逐步解決領展問題；
2. 政府須承擔當年出售公產的歷史責任，回購領展股份，重奪話事權，抗衡領展霸權；
3. 政府應公開當年出售領匯的所有文件，以讓市民公開監察；
4. 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；
5. 房委會應從領展獲得教訓，停止所有街市外判制度。