



致：運輸及房屋局
香港房屋委員會

關注領展出售資產問題

敬啟者：

香港傷殘青年協會(傷青會)成立於一九七零年，是一所以服務肢體殘疾人士為主的註冊非牟利慈善團體。本會轄下設有傷青駕駛會，為殘疾駕駛者發聲和跟進他們所關注的問題。本會近期不停收到有殘疾駕駛者反映表示租用中的停車場被領展出售予私人投資者。而新買家有不少都大幅加租，取消殘疾駕駛者泊車優惠，甚至拆售車位。由於公屋商場和停車場都屬民生設施，領展出售資產對居民在屋邨內生活影響很大。

自廣田商場新業主向社福機構收取管理費後，公眾開始關注房委會和領滙在當年簽署的合約和有關商場的地契條款有否照顧公眾利益。事件後本會得知契約中商場有不可拆售的條款，但有關停車場的條款資訊卻很少。本會曾致函運輸及房屋局和房委會查詢有關停車場的條文，但未得到正面答覆和確實答案。

領展出售停車場後，新買家加租和拆售車位的事件已引發社會大眾關注當年房委會出售資產時所簽訂的合約和有關地契條文。在7月10日晚上香港電台的鏗鏘集以領展出售停車場為題，其中的一名受訪者正為本會會員。節目調查了其中三個商場的買賣契約地，發現當中存在條款為拆售車場提供法律基礎。據節目披露，契約中列明“商場設施不可拆售，停車場例外”。另一些場地條款則列明“若房委會出售公屋後，有關限條款即失效”(即租置屋邨)。

本會認為這些條款完全匪夷所思，亦全無必要。據節目展示的條文，有關“Other than”停車場的一條，肯定不是無心之失，而是故意加上去的。本會不知道為什麼房委會當年會加上這些條款。當中原因是否就如節目估計用以增加項目的商業吸引力，提供所謂彈性以賣得更高的價錢？如此事屬實，房委會在出售過程中為求順利而放棄在條款中加入保障居民的條款，更過份的是故意加入“Other than”的例文，完全置公眾利益不顧。

港府官員多次在公開場合表明在出售時已加入限制條款保障公眾利益，如孫明揚稱「房委會在合約中有適當機制，令領滙不能任意變賣資產」、張炳良稱「繼續提供零售和停車場設施予公屋居民使用」、邱誠武稱「房委會和領滙簽訂的各買賣契約，也設有若干限制性契諾」。然而我們現在看到的是當局不單止沒有加入足夠的限制條



款，更加入特製條款為拆售車場大開方便之門，完全置公眾利益於不顧。官員一方面對外大派「定心丸」，另一方面又加入了這些條款。本會認為此有行政失當之嫌，我們不排除向申訴專員投訴並要求介入調查。

自領滙上市後，公眾所看到的是領滙不斷在法例和合約中鑽空子，把握每個賺錢機會，做到利潤最大化，令公屋居民苦不堪言。公屋及其商場本為一體，公屋商場提供居民生活所需日常生活所需。有不少公共屋邨在地理上自成一角，領展商場和停車場是屋邨附近唯一的商場和停車場，根本沒有選擇。而房屋條例亦列明房委會要向公屋居民提供必要設施，房委會當年出售商場和停車場後，已無法規定領滙提供相關設施，現在領展更不停出售資產，令房委會有違反有關「提供」設施的可能性。

為此，本會向貴署查詢以下事宜：

1. 為什麼當初房委會出售資產時會故意加入如“Other than”停車場的條文？
2. 決定加入條文時基於什麼因素，有沒有考慮公眾利益？
3. 政府會如何處理領展加租和出售資產對居民所造成的問題？

本會促請當局盡快正面回覆以上事宜。如對以上的事宜有任何查詢，請隨時致電 2338-5111 與本人或政策倡導主任梁偉健先生聯絡。

身體健康，工作順利！



行政總監 劉家倫 謹啟

二零一六年七月二十五日

副本：
行政長官辦公室
申訴專員公署
康復專員
領展資產管理有限公司