公屋聯會　　港九新界販商社團聯合會

公屋聯會：觀塘成業街 30 號華富工貿中心 3 字樓 6 室　　電話 ： 2950 0291　　傳真 ： 2950 0276

港九新界販商社團聯合會： 九龍旺角通菜街 46 號 2 樓　　電話 ： 2574 4779　　傳真 ： 2781 2304

公屋商戶問卷調查結果

現時「領匯」擁有全港 180 條公共屋邨的商場、街市或停車場，其中在 149 條屋邨擁有商場或街市，涉及租約 9,000 個，租戶超過 8,000 戶；此外，亦擁有車位超過 7 萬個。「領匯」在公屋擁有的商業及零售設施，約佔整體的 90%以上已形成壟斷的情況，其營運策略直接影響商業租戶的生存空間，最終亦會影響到對廣大公屋戶的服務和權益。

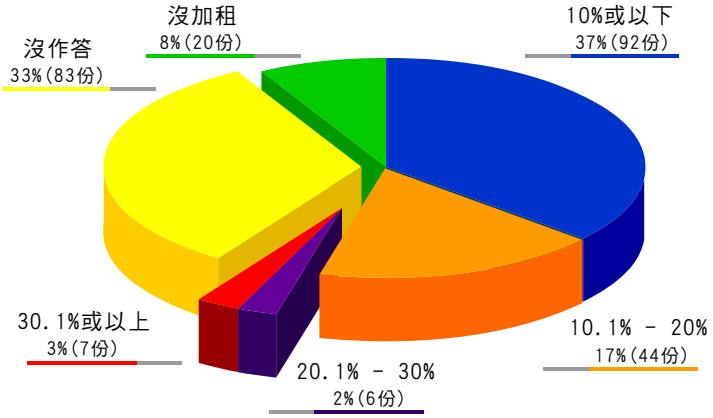
公屋聯會聯同港九新界販商社團聯合會於 2006 年 10 月至 12 月，在「領匯」轄下 144 個商場、街市進行問卷調查，成功收回 492 份問卷，其中函蓋各行業。商場佔 270 份、街市佔 222 份。

綜合是次問卷調查，有 51%（252 份）商戶表示已向領匯續約，當中超過九成（232 份）續約商戶被加租，有 37%（92 份）加租 10%或以下，其中加租超過 10%至 30%共佔 22%；17%（44 份）加租 10.1%-20%；謹 6%（20 份）商戶沒加租；另有 6%（20 個）商戶表示續約時被「領匯」迫遷往人流較少的商鋪。大部份商戶的租約是三年或以上，佔 66%（324 份）；少部份屬半年或以下的短期租約，佔 9%（44 份）。半數（246 份）商戶認為領匯接手後經營環境沒有得到改善，其餘則沒有意見。52%（257 份）表示會支持參與罷租、罷市，44%（216 份）會參與靜座、集會及遊行，以表示對「領匯」的做法不滿。

續租租約有冇加租?

受訪商戶有有 51%（252 份）商戶已向「領匯」續約，當中超過 92%（232 份）加租。

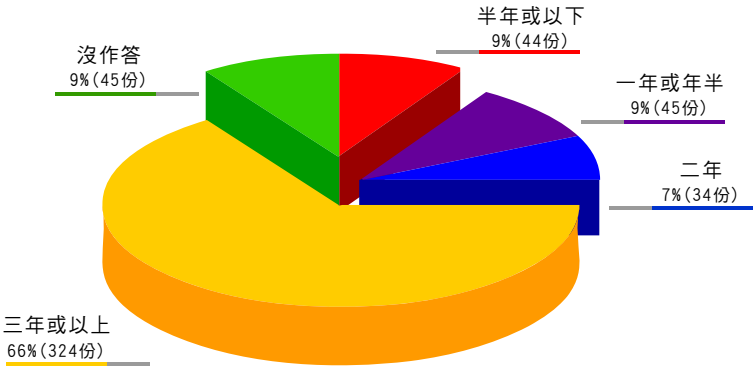
10%或以下	37%（92 份）
10.1 - 20%	17%（44 份）
20.1 - 30%	2%（6 份）
30.1%或以上	3%（7 份）
沒作答（沒有填上加租幅度）	33%（83 份）
沒加租	8%（20 份）



現時你的租約是：

受訪商戶（492 份）的租約：

半年或以下（1、2、3、6 個月）	9%（45 份）
一年或年半	9%（44 份）
二年	7%（34 份）
三年或以上	66%（324 份）
沒作答	9%（45 份）

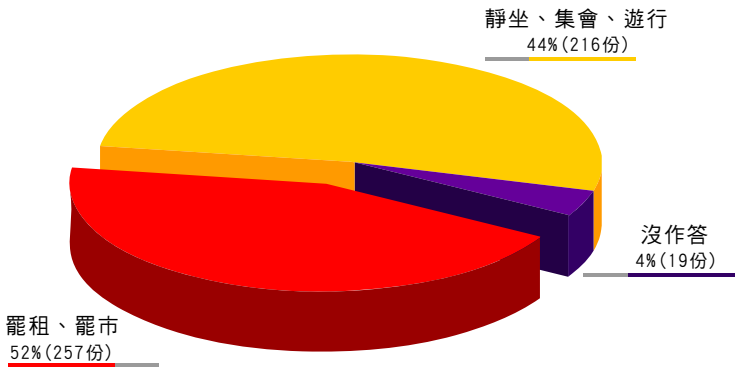


為求生存，日後是否可以進行或參與以下的行動？

52%（257 份）會支持參與罷租、罷市；

44%（216 份）會參與靜座、集會及遊行；

4%（19 份）沒作答。



綜合上述分析，有一半商戶認為「領匯」接手經營後，公屋商場街市的經營環境沒有改善，「領匯」卻對絕大部份商戶加租，部份加租幅度更超過三成，其中更有部份商戶續約時被迫遷往人流較少的鋪位。獲簽新租約的商戶，9%租約有效期只是半年以下，令商戶難有長遠的經營策略，對能否再續約抱悲觀態度。

對「領匯」的高壓經營手法，促使超過半數商戶支持用罷租、罷市作回應，亦有接近半數表示會參與靜座，集會或遊行，以表示不滿。

我們認為，自 2005 年 11 月「領匯房地產投資信託基金」上市後，房委會原屬下 90%的商業及零售設施由公產變為私產，「領匯」現行其管理模式，未能刺激及提升公屋居民的消費意欲，加上「領匯」全面加租的做法，反而加劇商戶因頻繁的離場，居民沒有消費選擇，從而令「領匯」因空置增加而令租金收入減少，最終只會造成商戶、居民、「領匯」三輸的局面。

當年，公屋商戶租鋪營生，主要信任房屋會有一套穩定和公平的租賃政策和經營環境，而房委會出售商業零售設施，沒有徵得商戶同意，亦一直受到反對。現今「領匯」轄下的公屋商戶，被受加租困擾，其生存亦受對威脅，所以政府應有不可推卸的道義責任。

我們建議：

1. 「領匯」應立即凍租減租；
2. 應對轄下的商場、街市全面進行改善措施；
3. 房委會不應再出售轄下商業及零售設施；
4. 政府應關注「領匯」上市前後造成的社會不穩定因素及其社會責任。