

領匯轉售、政府回購意見調查

領匯監察

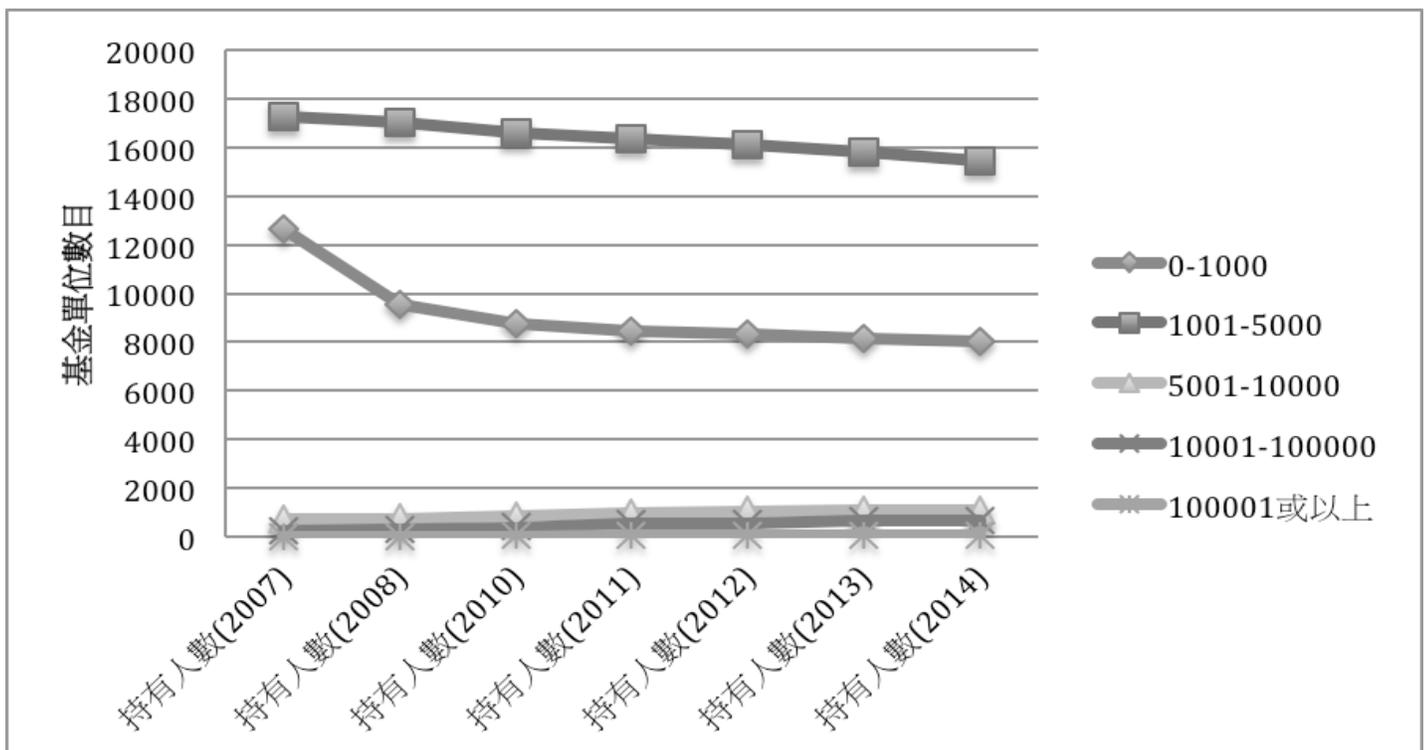
二零一四年七月二十二日

一、前言

「領匯」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，長期監察領匯公司的運作，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。

翻查記錄，領匯在本年年初曾召開特別股東會，其中一項議程是有關會否容許領匯投資海外物業。然而，領匯只知會了機構投資者有關特別股東會的安排，其餘的小股東因所持股份屬少數而被蒙在鼓裡，他們就連被知悉的機會都被剝奪。今年四月底，領匯突然傳出轉售旗下物業的消息，該消息也是透過傳媒廣泛報道才知道。這次領匯轉售的五個物業，包括藍田興田商場、香港仔華貴商場、葵涌葵興商場、筲箕灣東熹苑商舖及停車場，以及深水埗寶熙苑商舖，它們全位處於居屋或已出售公屋建築群中。換句話講，即準買家日後可把物業分拆出售，並進一步分散業權，影響日後屋苑管理。可是，受影響的商戶、附近居民卻未被知會。有見及此，「領匯監察」在六月至七月期間，在受這次轉售物業影響的地區進行問卷調查，以了解受影響居民及商戶的看法。

圖一：領匯不同基金單位數目的持有人數



二、調查方法

這次調查在本年六月至七月期間，以頭問卷的方式，在藍田興田商場、香港仔華貴商場、葵涌葵興商場、筲箕灣東熹苑，以及深水埗寶熙苑的門外進行。這次出售，領匯雖然最終沒有轉售深水埗寶熙苑商舖，但因估計這商場亦會被撥入下次的轉售計劃中，因此，我們這次調查亦把它包括在內。

表一：各商場所得問卷數目及其百分比

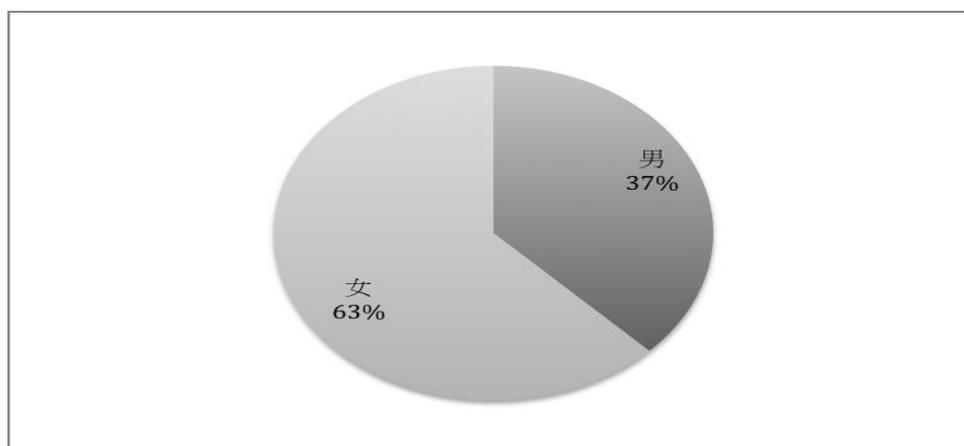
商場名稱	問卷數目	所佔百分比
藍田興田商場 	60	19%
香港仔華貴商場 	63	20%
葵涌葵興商場 	68	22%
筲箕灣東熹苑商舖 	60	19%
深水埗寶熙苑商舖	64	20%

		
總計	315	100%

三、調查結果

這次調查，「領匯監察」在五個商場門外成功訪問了 315 名受訪者。當中女性佔 63%（197 人），男性佔 37%（118 人）。

圖二：受訪者性別分佈



有超過六成（66%）的受訪者由 31 至 65 歲，66 至 80 歲的，都有近兩成（19%）。其餘的分別日是少於 18 歲的 3%、18 至 30 歲的 6%及 80 歲以上的 5%。有 1%的受訪者不願透露年齡。

圖三：受訪者年齡分佈

年齡	受訪者人數（所佔百分比）
18 歲以下	8 (3%)
18 – 30 歲	18 (6%)
31 – 50 歲	104 (33%)
51 – 65 歲	105 (33%)
66 – 80 歲	60 (19%)
80 歲以上	16 (5%)
不願透露	4 (1%)
總計	315

絕大部受訪者（294 名），即 93.33%是該區居民，20 名受訪者並非住在當區（6.35%），有一名受訪者（不足 1%）拒絕透露相關資料。

圖四：受訪者是否當區居民

是否當區居民	受訪者人數（所佔百分比）
是	294（93.33%）
否	20（6.35%）
拒絕回答	1（0.32%）
總計	315

這次調查主要有兩個重點，第一，了解居民對領匯轉售物業的意見。第二，了解居民對政府回購領匯的看法。就第一個重點，以下是今次調查結果：

A. 是否贊成領匯轉售旗下物業？

在 315 名受訪者中，有 81%表示不贊成領匯轉售物業，贊成的只有 7%，有 8%的受訪者表示無意見／不知道／不清楚。有 2%，即 5 名受訪者只是有條件贊成領匯轉售物業，他們認為領匯只可轉售給承諾會減租，或會把商場改造成街市的買家。其餘的 2% 則顯示很大的無力感，覺得「不到我們話事」、又或者「唔識講」。

表二：是否贊成領匯轉售旗下物業的意見

是否贊成領匯轉售旗下物業	受訪者人數（所佔百分比）
贊成	23（7%）
不贊成	256（81%）
無意見／不知道／唔清楚	26（8%）
有條件地贊成	5（2%）
其它	5（2%）
總計	315（100%）

在這五個商場中，其中四個已決定出售，並於七月底完成交易程序。當我們問及受訪者會否擔心之後的生活會進一步受影響，有近八成的受訪者（79.4%）表示擔心，但亦有近兩成的受訪者（18.7%）表示不擔心。不擔心的受訪者反映，他們平時都不會到轉售的領匯商場購物。

表三：有關有否擔心領匯轉售物業後影響到日後生活的意見

有否擔心影響生活	受訪者人數（所佔百分比）
擔心	250（79.4%）
不擔心	59（18.7%）
本身租貴	1（0.3%）
無意見	5（1.6%）
總計	315（100%）

在 250 名擔心生活受影響的受訪者中，有 79.2% 擔心轉售後商場所售物品價錢會更貴；另有 52% 的受訪者擔心轉售後商場改變用途；亦有 41.2% 的受訪者擔心往後購買日常用品的選擇更少。至於選擇其它的受訪者，他們擔心商舖租金飆升令小店被迫結業，亦擔心趕走小店後使財團壟斷，也有受訪者擔心轉售商場後新買家「無往管」，把「冬菇亭」改變用途使居民搵食艱難。有個別商場的受訪者更不能接受商場增開設老人院，害怕影響衛生及經常有救護車出入屋苑範圍。

表四：商場轉售後的擔心

轉售後有何擔心？	受訪者選項（可選擇多項）
商場所售物品價錢更貴	198（79.2%）
商場改變用途，不再服務當區居民	130（52.0%）
購買日常用品的選擇更少	103（41.2%）
其它	30（12.0%）
無意見	7（2.8%）

B. 政府回購領匯

從以上結果顯示，大多數受訪者都不贊成領匯轉售物業。他們認為領匯不應以屋邨商場、停車場等物業作投機炒賣，更擔心日後的生活進一步受影響。就政府應否回購領匯，以下是有關調查結果：

在 315 名受訪者中，高達八成二人支持政府回購領匯，不贊成的只有一成一。另有 6% 的受訪者表示無意見或唔清楚；表示無所謂、「兩睇」、持平或交由私人市場決定的亦有 1%。

表五：政府應否回購領匯

政府回購領匯	受訪者人數（百分比）
支持	257（82%）
反對	35（11%）
無意見／唔清楚	19（6%）
其它	4（1%）
總計	315（100%）

在八成二支持政府回購領匯的受訪者中，有 33.5%支持政府以回購商場的方式回購領匯，而更多的受訪者，即 44.3%支持政府回購領匯的股票，有 9.3%的受訪者更表示政府應以任何方法回購領匯。有趣的是，在支持回購股份的受訪者中，最獲支持的是回購 25%的股份（17.9%），而支持全數回購的受訪者（13.2%）更比回購 51%的股份（12.8%）多出 0.4%。除此以外，也有 4.7% 的受訪者提出以混合方式回購領匯。他們建議政府一方面回購領匯轉售的商場，同時亦回購一定數量的股份。有關回購辦法，有 7%的受訪者表示無意見，另有 1.2%的受訪人士反映，回購辦法應取決領匯股價及應只買回領匯街市。

表六：政府回購領匯方法的意見

政府回購領匯方法	受訪者人數（百分比）
政府逐次回購領匯轉售的商場	86（33.5%）
回購股份	
回購股份	1（0.4%）
回購 25%股份	46（17.9%）
回購 51%股份	33（12.8%）
全數回購 100% 股份	34（13.2%）
無所謂／任何方法	24（9.3%）
混合方法（既買商場，又買一定數量的股份）	12（4.7%）
無意見／唔認識	18（7.0%）
其它	3（1.2%）
總計	257（100%）

四、總結

領匯上市九年，小股東所佔股份比例其實不高。就近期領匯決定投資海外物業及轉售旗下商場，小股東一直均被蒙在鼓裡，直至傳媒報道事件才得知領匯發展。就領匯已轉售／有意轉售的五個商場，「領匯監察」成功訪問了 315 名商戶或附近居民，以下是這次問卷調查結果：

反對領匯轉售物業

這次調查顯示，高達八成一的受訪者反對領匯轉售物業，相比起贊成的只有 7%，受訪者意向其實非常清晰。近八成的受訪者表示擔心物業轉售後會進一步影響他們生活。然而，也有近兩成的受訪者反映他們並不會到轉售商場購物，因此這次轉售對他們影響不大。對於擔心生活受影響的受訪人士，他們最擔心的是加租使商場所售物品價錢更貴，其次是商場被迫改變用途、不再服務當區居民。受訪者亦擔心往後購買日用品的選擇更少、被迫光顧大財團使生活百上加斤。

支持政府回購領匯

至於這次調查的另一重點，是受訪者對回購領匯的看法。高達八成二的受訪者支持政府回購領匯，反對的只有 11%，大眾態度也非常明顯。對於回購領匯的辦法，有 9.3%的受訪者表示政府應以任何方式回購，清楚表達政府應立即回購領匯的立場。更多的受訪者，即 44.3%，傾向支持政府回購領匯股份，比支持回購商場的 33.5% 高出 10.8%。然而，受訪者對回購股份數量存在不同意見，但他們似乎較支持回購領匯 25%的股份。這次調查亦發現，支持政府全面回購領匯 100%股份的受訪者比回購 51%的股份輕輕高出 0.4%。為此，我們要求政府立即回購領匯股份，以解決屋邨居民的困苦。

五、具體要求

1. **政府立即回購 25%領匯股份，重奪話事權，讓公眾有權監管；**
2. **領匯立即停止任何轉售計劃，公共資產原為居民生活而設，絕不應給領匯炒賣自肥；**
3. **全面公開所有轉售及購買海外物業的計劃，並容許小股東及市民參與決策；**
4. **在仍未回購領匯股份前，政府須落實對領匯的監管，防止領匯以公產炒賣圖利。**

附件: 領匯基金單位持有人數目及所佔股份百分比

基金單位數目	持有人數 (2007)		持有人數 (2008)		持有人數 (2010)		持有人數 (2011)		持有人數 (2012)		持有人數 (2013)		持有人數 (2014)	
0-1000	12652	0.44%	9553	0.31%	8748	0.27%	8483	0.26%	8333	0.30%	8165	0.20%	8051	0.23%
1001-5000	17258	1.74%	17037	1.62%	16589	1.59%	16364	1.57%	16108	1.50%	15781	1.50%	15449	1.48%
5001-10000	738	0.24%	787	0.25%	883	0.28%	985	0.31%	1087	0.30%	1110	0.30%	1122	0.34%
10001-100000	232	0.25%	310	0.32%	408	0.47%	537	0.65%	582	0.70%	662	0.80%	683	0.77%
100001 或以上	9	97.33%	19	97.50%	41	97.39%	52	97.21%	63	97.20%	69	97.20%	77	97.18%
總數	30889		27706		26669		26421		26173		25787		25382	