

規管領展與保障基層應妥善處理兩相兼顧

新民黨主席劉淑儀及工聯會麥美娟兩名立法會議員，聯合透過私人條例草案規管領展，建議採取限制租金升幅等措，協助公共屋邨商場的小商戶得以持續經營。香港作為全球最自由經濟體，恪守自由市場原則，是香港吸引外資的優勢所在，立法直接干預私人企業運作，議事敏感，茲事體大，需小心處理。但同時，領展的經營範圍涉及重大民生，其重利輕義的經營手法，備受爭議，政府不能完全對領展束手無策，須採取必要的規管，保障基層市民的利益。

領展的商場、停車場原本附有照顧基層的社會責任，但售予領展後，被多次轉手炒賣牟利，違背了公共屋邨商場、街市及停車場的建設初衷，市民對領展經營手法的不滿存在多時，特首林鄭月娥亦曾形容領展問題是香港民生問題的「三座大山」之一。可惜政府遲遲未有相應的規管，此次有立法會議員出手，計劃以私人條例草案立法規管領展，儘管條例成功通過的門檻較高，但亦反映有相當部分民意認同，處理領展問題不能一拖再拖。

政府之所以未有對領展作出規管，相信是顧及其敏感性和複雜性。特首林鄭月娥曾指出，領展上市後有不少後遺症，但要以尊重知識產權的方法解決問題。領展的前身領匯，經過公開合法的途徑、用真金白銀購入房委會的資產，然後成為上市公司，政府非領展的大股東，難以直接干預領展的運作。

本港連續25年被評為全球最自由經濟體，具有高度自由、高度開放和高度國際化的鮮明特點，這是香港吸引外來投資的最大優勢；本港又是法治社

會，尊重合約精神。若貿然立法規管特定公司，難免令國際社會產生不良觀感，以為本港將改變行之有效的基本原則，此例一開，以後可朝令夕改，外資擔憂利益難保，來港或要慎重其事。

雖然，本港重視自由市場規律，希望通過供求關係、競爭機制的自發調節來實現社會資源的有效配置，但當市場機制自動調節失靈，不能正常運轉，並且影響到公眾利益時，政府就不能置之不理，必須進行必要的、直接或間接的干預。

房委會在2005年將多個公共屋邨商場、街市及停車場拆售予領展，之後租金連年飆升、小商戶被逼遷的非議從此不絕於耳。資料顯示，領展轄下商場及街市每平方呎的平均每月租金由2005年時25.4元升至2017年的58.9元，累計升幅達132%，遠高於私人樓宇72.8%的升幅，不少服務地區多年的小店先後結業，商場內店舖變成以大型連鎖店為主，市民的購物選擇減少，且要付出更高的價錢。

事實反映，領展轄下的資產與公屋市民的息息相關，而領展財大氣粗，擁有壟斷地位，過分追求最大經營利益，忽略照顧基層市民的利益，政府、立法會議員都有責任敦促領展作出適當平衡，承擔企業的社會責任。

事實上，香港政府對關係社會、民生的公用事業，一向都有規管或調控。政府投資興建大量公屋，目的就是打破地產商壟斷，抑制樓價，促進地產商之間的競爭；政府與兩電簽有利潤管制協議，巴士、電車、渡輪等公共交通加價，都要經行政會議審批。領展雖是上市公司，但亦涉及公用事業，應該如其他公用事業一樣，受到一視同仁的規管。

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL



間諜指控危言聳聽 西方媒體淪為編劇

德國傳媒引述所謂「知情人士」報道，稱估計有數百名中國及俄羅斯間諜活躍於比利時布魯塞爾，單單中國間諜已有約250人，警告多國外交官和軍方人員提高警覺。對此毫無根據、捕風捉影的指控，中國駐歐使團發言人嚴正駁斥。中國一貫堅持尊重各國主權、不干涉別國內政的外交原則，與歐盟各國維持良好、友善的政治和經貿關係，一些反華組織或政客立場先行，罔顧事實，發表種種危言聳聽、不負責任的言論，其圖謀不會得逞。

眾所周知，新聞報道講求「以事實說話」，但德國《世界報》有關間諜的報道毫無事實根據，只是拋出一個所謂「知情人士」，然後就言之鑿鑿地指中國近年擴大在歐洲的搜集情報工作，試圖招募當地公民搜集情報，人數更達250人之多。

在沒有任何事實根據支持下，戴着「有色眼鏡」編造出一大篇「跨國間諜故事」，儼然荷里活大片的編劇。中國駐比利時大使館發言人發表聲明指出，「有關說法毫無根據，純屬捏造」，強調中方高度重視歐盟和中歐關係，敦促有關方面客觀公正看待中國和中歐關係，不要發表不負責任的言論。

所謂欲加之罪，何患無辭。部分西方機構和媒體近年大肆宣揚「中國威脅論」，類似的鬧劇經常上演。去年年底，美國《華盛頓郵報》刊登報道，煞有其事地指：「中國中車集團賣到美國一些城市的地鐵列車是『特洛伊木馬』，這些車

廂可以監控乘坐地鐵的美國官員，並監聽他們的談話。」今年1月，美國一個智庫公佈研究報告指出，全球每月活躍用戶數達5億的中國手機短影音App「抖音(Tik Tok)」，可能和中國通訊設備廠商華為「存在一樣的問題」，成為中國的「間諜工具」。

必須強調，無論是西方媒體還是智庫，他們的指控純屬「空口講白話」，他們從沒有在中國生產的列車車廂內發現竊聽器，也從沒有在中國的手機App內發現「後門」程式，純粹是覺得「有可能」，就大肆報道，製造、散播對華恐慌。

無論是「中國間諜論」還是「中國威脅論」，背後都是西方某些人的「被迫害妄想症」作祟，這既有部分政客藉着煽動「對華焦慮症」撈取政治資本的考慮，也有一些機構藉着誇大中國威脅提升自身地位的盤算。有柏林的專家就表示，德國聯邦憲法保護局每年都會借「中國和俄羅斯間諜活動」炒作一番，以獲得更多財政預算。

中方一直致力於在相互尊重、平等互利的基礎上，同包括比利時在內的歐盟各國發展友好合作關係，這符合兩國人民根本利益，亦是國際社會的共同期待。個別機構或媒體的不負責任的言論，惡意中傷和抹黑中國，企圖誤導和矇騙公眾，干擾、破壞中歐關係，其圖謀是不會得逞的。

倡修例管領展 三招幫小商戶

葉太夥麥美娟提草案 引入「續租優先權」「加租管制」「空置稅」

香港文匯報訊(記者 顏晉傑)領展問題曾被形容為香港民生問題的「三座大山」之一，政府多年來一直束手無策，新民黨主席劉淑儀及工聯會麥美娟兩名立法會議員聯合提出《公共及資助房屋商業設施規管(立法條文)條例草案》，建議在房委會2005年拆售予領展的物業引入「續租優先權」、「租金增幅管制」及「空置稅」，以協助公共屋邨商場及街市內的小商戶可以持續經營。

房委會在2005年將多個公共屋邨商場、街市及停車場拆售予領展，領展轄下商場及街市平均每月租金，由2005年時每平方呎25.4元升至2017年的58.9元，累計升幅達132%，遠高於私人樓宇72.8%的升幅，不少服務地區多年的小店先後結業，商場內店舖變成以大型連鎖店為主，市民的購物選擇減少。

葉劉淑儀批評情況並不理想，指政府當年曾承諾在新市鎮提供的房屋必定會為居民提供醫療、教育、社區中心及街市等設施，社區可以自給自足。

葉劉淑儀將與麥美娟提出針對領展的私人條例草案，草案建議修訂《房屋條例》，設立租客續租優先權，以回應社會對業主以拒絕續租來逼走小商戶的關注。

條例並建議制訂規管租金增幅機制，房委會每年按包括應課差餉租值、家庭月入中位數及綜合消費物價指數的按年變動三項因素在內的公式計算「租金增幅」的初值，再諮詢區議會、業主立案法團及屋邨管理諮詢委員會等持份者再作最終決定，但如果增幅出現負數，條例不會強制業主向租戶減租。

建議空置半年 增稅30%

另外，草案亦針對部分被領展拆售的商場近年長期空置的問題提出修改稅務條例，向空置超過6個月的單位徵收最多30%年度應課差餉租值作空置稅，以財政手段增加業主出租單位誘因，從而確保公屋商場可以為居民提供基本零售及社區設施。

草案會在明日星期二提交房屋事務委員會討論，葉劉淑儀指領展問題與市場失效有關，政府有理由介入處理，幫助住在資助房屋的基層市民。

她指自己早前曾向財政司司長陳茂波提出有關意見，但可能遲局因「火頭太多」而未能處理，形容今次提出的草案是送給政府的新年禮物。

起街市緩慢 難解燃眉急

麥美娟指出，政府雖然以興建市政街市的方式試圖紓緩問題，但做法進度緩慢，自己跟進在東涌及天水圍興建街市的計劃最少7年，但工程現時仍只是就選址進行諮詢。

她指出通過私人條例草案的要求較政府法案高，期望政府可以接手處理，令草案成為政府建議修訂的條例草案。

領展發言人回應制訂有關私人條例草案的建議時表示，草案一旦通過，有關法律原則將同樣適用於全港其他商業物業，對香港影響深遠，又強調領展樂意與不同的持份者繼續溝通，將會主動聯絡新民黨及工聯會等聽取他們的建議和意見。



葉劉淑儀與麥美娟計劃提出私人條例草案規管領展管理公屋商場的方式。

香港文匯報記者莫雪芝攝

建議規管領展商場租金增幅算式

租金增幅 = 三分之一應課差餉租值按年變動 + 三分之一家庭月入中位數按年變動 + 三分之一綜合消費物價指數按年變動

資料來源：新民黨
整理：香港文匯報記者 顏晉傑

葉劉淑儀。香港文匯報記者莫雪芝攝

立法「過兩關」 門檻特別高

香港文匯報訊(記者 顏晉傑)新民黨及工聯會聯合提出《公共及資助房屋商業設施規管(立法條文)條例草案》，期望規管房委會在2005年分拆出售予領展的物業，但提出草案的葉劉淑儀及麥美娟均承認，有關立法過程絕不容易，因為法案不單要獲得行政長官批准才能提交立法會大會，並且需要經分組點票才能通過，門檻較政府提交的法案高。

立法會議員雖然可向立法會提出法案，但立法程序卻較複雜，基本法第七十四條規定，議員提出的議案不能涉及政治體制、公共開支或政府運作，葉劉淑儀承認如果成功立法可能會加重政府

工作量，但指房委會現時已經有類似方程式計算公屋租金，相信條例不會對政府運作構成太大影響。

盼政府接手 用法案跟進

不過，即使行政長官林鄭月娥同意她們提出的有關法案，亦不代表條例可以輕易通過，因為議員提出的私人條例草案通過門檻較一般政府提交的法案高，要通過分組點票，即要獲在席的功能組別及地區直選的議員分別過半贊成才能通過，所以葉劉淑儀及麥美娟均期望政府可以接手以政府法案方式跟進。

葉劉淑儀表示，暫時未與其他

黨派討論有關草案，擔心部分功能組別議員未必支持，但認為不論是建制及反對派中均有不少直選議員對領展有意見，相信即使要以私人草案方式進行立法亦有機會獲通過，期望草案可於7月立法年度結束前通過。

民建聯立法會議員何創盛接受香港文匯報訪問時表示，一向對領展瘋狂加租等做法有意見，認同有需要討論如何解決有關問題，但他現階段尚未清楚了解有關建議的詳細內容，所以暫時未能決定是否支持有關建議。

民主黨及公民黨亦向傳媒表示，要先了解具體方案再決定是否支持。

喪加租兼轉售 商場淪炒賣工具



特稿

領展在2005年接手管理全港多個公屋商場，但領展大規模翻新商場後大幅提升租金，商戶被迫將成本轉嫁消費者，而領展之後轉售部分商場，有新業主更只視商場為投資炒賣的工具，完全漠視居民的實際生活需要。

公屋商場原屬房委會物業，但領展接手後改以純商業模式管理，並將部分商

場拆售，包括南區的田灣商場。新民黨南區區議員陳家珮指，商場原本有酒樓、快餐店及超市等商舖，但新業主接手後打算將商場出租予教育機構開設非附近居民生活所需的國際學校。

街市難經營 居民怎買餸？

陳家珮指出，商場只是餘下一間便利店，居民被迫要到香港仔買餸，而商場新業主更過分的行為為一度封閉

商場，令田灣邨居民要行斜路回家，不能使用商場的電梯等設施。

同類問題在其他地區亦有出現，工聯會深水埗區議員陳穎欣批評，領展管理麗閣商場不善，街市十室九空，居民連買齊「兩盞一湯」的食材亦有難度，即使商場之後轉售予新業主，情況亦未見改善。她透露新業主已有翻新計劃，但據了解只得一個現有商戶之後可以繼續經營，預料會有多個服務該區多年的

商戶要被迫結業。

除小商戶外，政府部門亦深受其害，身兼葵青區議員的工聯會立法會議員麥美娟指出，領展早前將長康商場出售，新業主大幅加租，衛生署在商場內的母嬰健康院亦幾乎因無法支付貴租而被迫遷，即使最終成功續租，亦不知健康院在現有租約完結後是否可以繼續保留。

香港文匯報記者 顏晉傑