

2019年4月3日的立法會會議
麥美娟議員就
“要求政府解決民生‘三座大山’”
動議的議案

經郭偉強議員、何啟明議員、陸頌雄議員及區諾軒議員修正的議案

儘管本屆政府以改善民生為施政重點，然而本港社會一直受到民生‘三座大山’(即領展、港鐵、強積金對沖機制)所困擾，令市民的生活負擔加重；領展因不受政府制約及壟斷社區的商場及街市，導致商舖及攤檔的租金大幅增加，直接推高與民生相關物品的價格；港鐵因鐵路營運缺乏競爭、管理及工程監督不善，以致服務水平下降，而且在事故叢生下仍按票價調整機制年年加價；而強積金的對沖機制令僱員權益多年來被蠶食，大大削弱強積金的退休保障功能；去年的施政報告提出取消對沖機制的改良方案，把資助僱主的金額大大提升至293億元，但改良方案一直未能取得各方共識；就此，本會要求政府盡快制訂措施，解決民生的‘三座大山’，令各階層市民在生活上受惠，減少市民不滿，以達致社會和諧；對於強積金對沖機制這座‘大山’，政府應從速落實改良方案的細節，並於本屆任期內完成立法程序及實施方案，而政府作為全港最大僱主應率先全面取消對沖安排，令所有直接或間接受僱於政府的員工的強積金權益不被蠶食；就制衡領展方面，具體措施如下：

- (一) 修訂《房屋條例》，以規管領展轄下商場及街市的租金增幅、為現有租戶引入優先續租權，以及向長期丟空的單位徵收空置稅；
- (二) 在社區增建公共街市和公共停車場及舉辦墟市，為居民提供領展設施以外的選擇，藉此引入更多競爭；
- (三) 增撥資源予地政總署成立專責小隊，巡查領展轄下物業，以確保其物業符合地契條款列明的土地用途，避免領展擅自改變商場及街市的用途；
- (四) 要求領展及向領展購入其物業的買家，均須履行領匯(現稱‘領展’)向香港房屋委員會購入資產時簽訂的買賣協議所列明的責任，包括攤分所屬屋苑公用地方及設施的管理、維修及保養費用，以保障居民及所屬屋苑小業主的利益；及
- (五) 考慮回購領展放售的物業，以免業權不斷分散，令商場及街市大幅加租、管理不當等問題惡化，影響市民生活；

對於港鐵這座‘大山’，政府作為港鐵大股東，須盡快改革現時港鐵的管理及營運制度，包括增加港鐵董事局內的政府官員數目、檢討‘服務表現安排’的罰款上限及涵蓋範圍、重新訂立合理及公平的票價調整機制、減少外判維修保養工程及長遠考慮引入其他鐵路公司以增加競爭等，從而提升港鐵整體服務水平及制訂合理的票價，重建市民對鐵路營運的信心；此外，就鐵路項目的融資方式而言，政府須全面檢討‘服務經營權模式’，並在完成檢討前採用‘擁有權模式’，以減少鐵路項目出現延誤、超支或造假等問題；

其他具體建議包括：

- (六) 修訂《房地產投資信託基金守則》，以阻截領展等房地產投資信託基金涉足地產發展，從而減少領展拆售物業的誘因；長遠而言，研究就規管房地產投資信託基金立法，以更有力的方式監管領展。