



## 說到尾，還是霸權？

生命及倫理研究中心 研究主任(義務)  
陳永浩博士

**佔**中已經發生了。在旺角及銅鑼灣等「佔領」區，衝突不斷發生。其中除了五毛或愛字頭等可能是幕後的黑手，反對佔領的也包括該區不少的商販，他們直指佔中影響生意，甚或可能弄到結業云云，因而與示威人士發生爭執與衝突。後來有報章分析，在這些黃金地段的大型商舖，租金動輒過百萬，那是佔他們營運成本的最大部份。

又是地產霸權作祟，抬高租金？提起地產霸權，大家難免心中有氣。不過其中的領匯房地產基金就特別影響民生。領匯特別的地方，不在於其產業的規模，而是在於其影響的層面：它「雄霸」全港大部份公共屋邨商場，其以商業營利作前提的營運手法，看來是提升盈利，實質上卻大大影響香港絕大部份基層市民生活的。一個霸權，就是這樣在勞苦大眾的肩膊上站起來！

多年以來，這些霸權只在人前秀出亮麗的業績，然而我們好應為其算算賬，看看它如何由消費、生活習慣，以至整個鄰里生活的每一個細節影響居民生活！

## 項目五： 是誰造就領匯？

如果讀者是在港英殖民地時代出生，曾經跟隨父母到街市買餸的話，或許會對那些年充滿人情味的小店留下印象。可是千禧年後，這些小商戶已一間又一間地結束營業，換來的卻是如複製品般的連鎖商店，提供千篇一律的貨品和服務。這些商店及貨品，你可以在黃大仙中心找到，在樂富廣場找到，在元州商場也同樣找到。

藍俊文  
明光社項目主任(社關行動)

這是今日公屋居民的實況。而現時大多數公屋商場的擁有者，就是領匯……

### 領匯的誕生

要對領匯有較深入的了解，就要首先認識何謂「私有化」(Privatization)。簡單而言，政府將本身擁有的資產，透過轉移擁有權這方式，將其轉售給其他私人企業。轉售的程度可以是全部私有化，亦可以是局部私有化。雖然如此，但政府仍然擁有一定「話事權」，只不過是採用私人市場的營運方法，務求做到自負盈虧，甚至賺取可觀的利潤。而領匯正正就是在2005年，政府完全將其屬下的公屋商場、街市及停車場私有化的產物。

早在2004年，政府因八萬五房屋政策及停售居屋而使房委會陷入財赤，其後為了減輕政府負擔而決定將本來屬於政府房委會資產的商用物業及停車場證券化，成立領匯房地產投資信託基金，在港交所上市。

前公屋商場的商戶之所以能提供較廉價的商品，是因為政府收取的租金較私人市場低，因此當政府決定將商場私有化後，立即引來部份基層人士反彈。有人擔心公屋商場私有化後，有關機構只會盲目追求盈利，而漠視基層市民的負擔能力；而且，亦有人擔心房委會失去商場和停車場的收入後，會調升公屋租金以彌補損失；再加上當時的反對者認為這種私有化是「賤賣資產」。種種因素推使公屋居民盧少蘭向高院提出司法覆核。不過，案件上訴至終審法院，最終判決房委會勝訴。

當年市場預期這是穩賺不賠的一項投資，所以社會氣氛普遍支持領匯上市，就連今日不少大聲疾呼批評領匯的立法會議員都是當年的支持者之一，而出面支持法律行動的卻被指「阻人發達」。不過，假如時光能倒流，他們又會怎樣面對自己當年的決定呢？

### 領匯十年—瘋狂加租

領匯上市十年，當年所擔心的情況陸續浮現。不少政黨力數領匯十宗罪，甚至二十宗罪，其中最為人詬病的是瘋狂加租。就以深水埗富昌邨為例，在2010年，有商戶被大幅加租三成，高昂的租金令以往的小本經營者無法以低成本營運，最終只有選擇結業；而小商戶結業亦令當區居民少了選擇的機會。當時，富昌商場就有四分之一是空舖，毗鄰的麗閣邨商場亦面對同一命運，街市十室九空，當區居民要多走15至20分鐘至保安道街市或是北河街市政大樓一帶買餸，十分不便。

### 領匯十年—不平等條約

領匯甚至使用「分成租金」的方式，「協助」小商戶營商。所謂的「分成租金」，是指商戶需要向領匯定期提交經核數師核實的營運報告，如每月營業額高於指定的金額，商戶必須按比例繳交「分成」租金。當然，領匯可以辯稱這是市場的慣常做法，然而找核數師的費用卻要由小商戶承擔，「分成租金」如同向商戶「抽佣」，當小商戶的營業額達不到利潤，卻未獲領匯減租。

而且，小商戶如要續租必須遵守領匯開出的條件，其中之一是裝修要符合規定，可是這筆裝修費卻要由小商戶一力承擔，這些「不平等條約」都是加在小商戶和公屋居民身上重重的擔子。

### 領匯十年—連鎖式經營

受著這些「不平等條約」的打擊，不少小商戶已無力再和領匯周旋，放棄在領匯商場營運；有些人甚至轉行，由老闆變成打工仔。小商戶的撤離，換來的是大型連鎖集團的進駐，強行改變社區原有的面貌，例如在樂富邨和橫頭磡邨的樂富廣場，就由一個普通的公屋商場，被打造成處處都是連鎖式店舖的「示範單位」。無錯，確實正如領匯管理層所說，這是一個成



藍俊文指出不少小商戶已無力再和領匯周旋，放棄在領匯商場營運；有些人甚至轉行，由老闆變成打工仔。

功吸引區外客源的商場，但新商戶的進駐又是否當區居民所願，又是否真正符合當區居民的需要？

### 只關領匯事？

不過，我們不應將所有的問題簡單地歸咎於領匯，例如租金上調。過往的公屋商場之所以能夠以較廉價的租金批出租約，是因為政府沒有收取商戶市值租金。現時的私人市場，舖租的租金其實一直上揚，領匯調升租金或多或少只是跟隨市場的步伐。再者，物價上升，租金只是其中一個因素，其他具影響力的因素都是需要估計的。即使房委會沒有將商場私有化，這是否就能保證今日的情況不會出現呢？

### 回購領匯？

隨著領匯的負面批評日增，有聲音表示希望政府能回購領匯，這需要政府和立法會議員以智慧解決。不過，不得不注意的是領匯的價值已隨著年月逐步提升，今日的領匯市值已近千億，即使今天以千億換回領匯，假如仍舊是以市場的方式營運，這和沒有回購又有何分別呢？(正如港鐵最大的股東是政府，不過近年差不多每年都加價)此外，政府即將在各區增建公屋，這些新興建的公屋又能否擴大其商場範圍，使之有能力和鄰近的領匯商場競爭，從而降低租金呢？解鈴還須繫鈴人，政府在衣食住行等問題不體察民情，恐怕最後又會變成另一個施政上的計時炸彈。

## 文集介紹

### 真男真女：有價值的情性教育

作者：吳慧華主編  
出版：生命及倫理研究中心  
出版年份：2014

學校要推行性教育的時候，有沒有嘗試收集家長的意見？

這文集提供了「家長對性解放及性教育的意見調查」，可作為校方編制課程時的參考。



另外，本文集亦收錄了不少文章，旨在幫助家長及老師了解原來變性人很多時都是源於性別認同出了問題。如果希望小孩子長大後對自己的性別抱有自信，本文集亦收錄了過來人的心聲及一些建議，以供老師及家長參考。

而面對「同性戀政治」(或同性戀運動)跟「同性戀者」等社會議題，大家需要明白兩者原來完全不同，不是每一個「同性戀者」也參與及認同「同性戀政治」。由此，大家就可以理性地討論「同性戀政治」，卻同時又可以接納「同性戀者」。最後，本文集收錄了一篇探討同志釋經的文章，協助教牧及信徒面對相關挑戰。

## 報告推介

### National Health Statistics Reports

Number 77 ■ July 15, 2014

#### Sexual Orientation and Health Among U.S. Adults: National Health Interview Survey, 2013

By Brian W. Ward, Ph.D.; James M. Guthrie, Ph.D.; Adana M. Galsinsky, Ph.D.; and Sarah S. Jost, Dr.P.H., Division of Health Interview Statistics

過去很多人都喜愛引用金賽報告(Kinsey Reports)，認為同性戀者佔人口的百分之十。事實上，早期已有不少調查顯示同性戀者大概只佔人口的百分之二至四。而根據美國疾病控制與預防中心於2014年所發佈的最新調查顯示，於2013年，在34,557個介乎18歲至64歲的成年人中，有96.6%的受訪者表示自己是異性戀者；有1.6%的受訪者承認他們是同性戀者；有0.7%的受訪者表示自己是雙性戀者；另有1.1%受訪者表示其他，當中包括回答不知道或拒絕回答者。而在雙性戀者的比例中，女性的百分比較男性的百分比稍為高一點。調查顯示金賽報告指同性戀者佔人口的百分之十，這說法實在誇大其辭。

此為一項十分重要的調查，除了因為這是美國在57年來第一次對性傾向作出計算，也在於研究人員能從而探討不同的性傾向人士各種與健康相關的行為。調查發現比對其他性傾向人士(即異性戀傾向/其他性傾向/表示不知道的人士)，同性戀與雙性戀者中吸煙的人數百分比比較為高。此外，在過去一年，一天之內喝五杯或以上的酒精飲料的百分比中，同性戀與雙性戀者比其他性傾向人士也較為高。想了解更多有關同性戀的真相，這份調查報告十分值得一讀。

電子版下載：  
<http://www.cdc.gov/nchs/data/nhsr/nhsr077.pdf>



# 我們都是領養的

陳韋安博士 (建道神學院 神學系助理教授)

「你知道嗎？其實我們都是上帝領養的。」

每次上課時提到基督徒與天父的關係，我都曾這樣對同學說。然後，每次，真的是每一次，班上總有幾個同學頓然不禁流露一個驚訝、錯愕、真相大白般的表情，感覺恍如粵語殘片吳楚帆18年後發現自己原來不是父母親生的一樣。

是的。我們都是天父領養的。或者，你也可能曾經懷疑過這身世。有沒有想過這樣的神學問題？「其實呢……耶穌係上帝個仔，我又係上帝嘅兒女。咁樣……我係咪可以叫做神嘅兒子呢……」，「當然唔係，因為你唔係天父親生的。」

可能中國人對「領養」比較有禁忌，和合本聖經的翻譯也寫得比較婉轉。加拉太書四章5節：「我們得著嗣子的名分」。其實原文「嗣子的名分」就是  $\text{υιοθεσία}$ ，有些譯本把它翻譯為“sonship”，好像很高檔的感覺。sonship，其實就是，adoption這個字，領養。ok，現在，你讀了，也知道了，感覺不用難受，不要驚訝，不要哭，更不要問：「點解天父只當我係領養嘅？點解天父唔當我係佢親生仔？」

首先，領養的愛，絕不比親生的愛少。相反，這不正是「神愛世人」的重點嗎？甚至，上帝把自己的「親生仔」釘死在十字架上，為的就是要領養你這個小朋友。

我跟你說明這個身世，其實是要告訴你，我們作為天父的兒女，不是因着血緣，卻是因着一個互動的關係。親生，先有了關係，才在這關係上行動。領養，卻是先付上了行動，才因此而建立關係。這正是上帝的約。「我要作你們的上帝，你們要作我的子民」（利二十六12）。

既然不是必然的，這個關係，是出於上帝的愛，並且加上我們的回應。這正是領養父母與孩子之間的美妙關係。不是親生的，關係卻在真正的交往中而建立。這正是保羅早期在加拉太書的神學，並一直延續到羅馬書有著成熟的發展。保羅說：「你們既為兒子，上帝就差他兒子的靈進入你們的心，呼叫：阿爸！父！可見，從此以後，你不是奴僕，乃是兒子了；既是兒子，就靠著上帝為後嗣。」（加四6-7）

天父差遣耶穌基督的靈來臨，我們對天父的呼求，彼此的互動，促成了我們與上帝之間的關係。🌱

## 一 生命及倫理研究中心

地址：九龍荔枝角長裕街8號德京廣場11樓1105室  
網址：<http://ethics.truth-light.org.hk/>

電話：2768 4204 傳真：2743 9780  
電郵：[research@truth-light.org.hk](mailto:research@truth-light.org.hk)

### 諮議小組成員（排名按筆劃序）

吳原忠教授（香港科技大學生命科學部客座教授）  
吳庭亮博士（加拿大信義會新生堂 傳道）  
李耀坤博士（中國神學研究院 副教授）  
洪小琪牧師（金巴崙長老會道顯堂 助理會牧）  
張志偉博士（香港大學 教育學院 助理教授）  
葛琳卡博士（臨床心理學家）  
關啟文博士（香港浸會大學 宗教及哲學系 教授）

### 研究中心同工

陳永浩博士 生命及倫理研究中心 研究主任（義務）  
恆生管理學院 通識教育系 助理教授  
香港大學哲學博士  
監察賭風聯盟成員

吳慧華小姐 生命及倫理研究中心 高級研究員  
比利時魯汶大學神學碩士  
比利時魯汶大學宗教研究碩士  
香港浸會大學哲學碩士

督印人：蔡志森

總編輯：吳慧華

編委：陳永浩、羅遠輝

設計：文麗兒、周偉成

承印：保諾特網上印刷有限公司

\* 本刊所有文章，如欲轉載，請與本中心聯絡。