立法會
Legislative Council

立法會CB(1)2291/03-04(07)號文件

檔　號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

背景資料簡介

目的

本文件旨在闡述有關分拆出售房屋委員會(“房委會”)的零售和停車場設施(“產業設施”)的背景資料，以及概述房屋事務委員會對此事項的討論。

背景

2. 目前，房委會總共約有100萬平方米的零售設施，以及約10萬個泊車位，分別佔市場的11%及16%左右。分拆出售房委會的產業設施方案首先於2000年提出，旨在令房委會能集中資源，履行其為香港提供資助公共房屋的主要職責。此目標亦與2000年6月公布的《公營房屋架構檢討報告書》所提出的方向一致，該報告書建議房委會逐步分拆出售其非核心資產，即商業設施組合(產業設施)。

3. 房委會於2002年7月委任顧問評估分拆出售計劃是否可行，提供分拆出售策略及實施計劃的建議。政府當局根據顧問研究的結果，於2003年7月15日向行政長官會同行政會議呈交一份分拆出售建議書以供考慮。行政長官會同行政會議指令徵求房委會同意將其產業設施分拆出售，而出售設施所得的淨收益全數撥歸房委會。房委會於2003年7月24日原則上同意分拆出售產業設施。

分拆出售的理由

4. 政府當局表示，分拆出售設施的理由有二。首先，此舉可令房委會能集中資源，履行其為香港提供資助公共房屋的主要職責。第二，居者有其屋計劃單位無限期停建停售後，房委會失去了一個經常收入的來源。預計房委會的現金結餘將由2003至04年度初的220億元下跌至2005至06年度終的55億元赤字。分拆出售設施所得的收益，短期內可有助應付房委會的經費需求。

分拆出售的詳情

5. 房委會同意按以下的基本策略分拆出售產業設施；

(a) 成立一個房地產投資信託基金("信託基金")[1]的財務架構；

(b) 成立一家新公司管理信託基金。該公司會由信託基金單位持有人實益擁有，並由信託基金受託人以信託形式持有；

(c) 房委會初期會把產業設施的流動現金撥予新公司，並就產業設施與新公司簽訂買賣協議。在這基礎上，新公司會在香港聯合交易所進行首次公開發售，公開發售暫定於2004至05年度舉行；

(d) 在稍後階段，當有關土地契約的準備工作完成後，房委會便會把產業設施的合法業權轉讓給新公司；及

(e) 該公司將分兩期向房委會繳付購買產業設施的款項，大部分的款項會在公司進行首次公開發售後立即繳付，餘額則在完成轉讓合法業權後繳付。

6. 房委會亦決定，除了小部分的產業設施因位置欠佳、規模細小、樓齡太高或狀況漸趨殘損而不宜出售外，其餘所有設施會一次過分拆出售。

7. 房委會成立了產業分拆出售督導小組，專責監察和督導分拆出售工作。房委會經過招標程序後，委任了高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海匯豐銀行有限公司及瑞銀投資銀行作為聯席全球協調人，摩根大通證券(亞太)有限公司作為財務顧問，羅兵咸永道會計師事務所作為核數師暨申報會計師，以便推行分拆出售計劃。

對房屋署員工的影響

8. 分拆出售計劃將影響約650名現時負責管理和維修產業設施的公務員，他們當中由專業人員至前線人員都有。政府當局建議為有意離開公務員行列的員工，推出自願離職計劃。該計劃只涵蓋646個經確定為因分拆出售計劃而過剩的部門職系職位。任何在房屋署任職的公務員，只要職級與這646個職位相同，實際服務期離正常退休年齡5年以上，並且沒有涉及紀律程序，均符合資格申請參加該計劃。自願離職計劃的擬議福利包括，有關人員不論是否已屆正常退休年齡，只

[1] 據香港證券及期貨事務監察委員會表示，信託基金是"以信託方式組成而主要投資於房地產項目的集體投資計劃。信託基金旨在向持有人提供來自房地產的租金收入的回報。信託基金透過出售基金單位獲得的資金，會根據組成文件加以運用，以在其投資組合內維持、管理及購入房地產。"

要符合法例規定的最低合資格服務年資，便可即時開始領取退休金福利等。

9. 政府當局預期，新公司在運作初期，或需要部分現有房屋署人員透過臨時借調或服務合約形式協助其運作。房屋署人員如具備運作方面的知識和經驗，也有機會獲新公司聘用。

對商戶的影響

10. 有關權益人，如商戶和服務供應商等，均對分拆出售計劃帶來的影響表示關注。他們主要關注的問題包括加租、租用權保障、租賃／合約政策的延續、繳付印花稅，以及行業組合、轉名及火險政策的改變等。政府當局表示已安排了多次簡報會，以聽取他們對雙方共同關注事項的意見。

委員的關注事項

11. 在分拆出售計劃於2003年7月正式公布前，立法會議員已一直監察此事項。於2003年1月為房屋事務委員會舉行的政策簡報會上，一位委員曾要求政府當局在敲定分拆出售計劃前，先諮詢各有關方面。於2003年4月2日立法會會議上，亦有議員提出質詢，要求提供關於分拆出售計劃進度的資料。

12. 房委會原則上同意分拆出售產業設施後，政府當局曾於2003年11月3日及2003年12月1日向房屋事務委員會簡報分拆產業出售計劃的詳情，亦於2004年5月3日向其告知該計劃的最新資料。部分委員對計劃表示有保留。委員主要關注下列幾方面：

(a) 產業設施的租金收入是房委會流動現金的主要來源，房委會失去此經常收入，長遠而言將出現財政赤字；

(b) 若房委會不在新公司保留任何股份，便不能參與公司管理，以確保其租賃政策得以維持；

(c) 新公司須具有妥善的公司架構，以確保公司不會受一小撮人操控，而董事會成員的任期亦不會無限期延長；

(d) 分拆出售產業設施後，有關商戶的租用權保障會減少，對曾投資大筆金錢的商戶構成影響；

(e) 產業設施分拆出售後，會完全按商業原則營運。新公司會較傾向於增加租金，以致貨品及服務價格上升，負擔最終將轉嫁到消費者身上；

(f) 若有一小撮財力雄厚的公司全數買入新公司的股份，可能會對產業設施造成壟斷或寡頭壟斷；及

(g) 員工的就業保障，特別是房屋署的合約員工，將無可避免受到影響；單是重新調配過剩員工未必能解決問題。

13. 相關事件紀要及相關文件連同超文本連結分別載於**附錄I及II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年6月30日

附錄I

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

事件紀要

日期	事件
2003年7月15日	行政長官會同行政會議通過分拆出售計劃
2003年7月24日	房委會通過分拆出售計劃
2003年10月31日	房委會宣布委任全球協調人及各顧問協助推行分拆出售計劃
2003年11月3日	房屋事務委員會舉行會議以討論分拆出售房委會產業設施的事宜
2003年12月1日	房屋事務委員會舉行會議以討論分拆出售房委會產業設施的事宜
2003年12月9日	房委會的產業分拆出售督導小組與商戶會面
2003年12月	政府當局會見各工會及商業樓宇分處員工交換意見
2004年4月21日	房委會委任管理公司的行政總裁及財務總監
2004年4月21日	政府當局宣布為受分拆出售計劃影響的房屋署員工而設的自願離職計劃
2004年5月3日	房屋事務委員會舉行會議以討論分拆出售房委會產業設施的進度

附錄II

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

參考文件一覽表

立法會／事務委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2003年1月14日	立法會CB(1)941/02-03號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030114.pdf
立法會	2003年4月2日	立法會議事錄 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/counmtg/hansard/cm0402ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會	2003年11月3日	檔號：HD(CR)/(CS) Div/DV/3 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1103cb1-hplb-c.pdf 立法會CB(1)190/03-04(04)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1103cb1-190-4c.pdf 立法會CB(1)190/03-04(05)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1103cb1-190-5c.pdf 立法會CB(1)438/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1201cb1-438-3c.pdf 立法會CB(1)439/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg031103.pdf
房屋事務委員會	2003年12月1日	立法會CB(1)438/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1201cb1-438-3c.pdf 立法會CB(1)668/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg031201.pdf

立法會／事務委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2004年5月3日	立法會CB(1)1638/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0503cb1-1638-3c.pdf 立法會CB(1)2030/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040503.pdf
人事編制小組委員會	2004年6月16日	EC(2004-05)9 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/fc/esc/papers/e04-09c.pdf