

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)276/04-05(02)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

本文件旨在提供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，以及綜述房屋事務委員會就此事所作的討論。

分拆出售設施的理由

2. 目前，房委會持有約100萬平方米的零售設施，以及約10萬個泊車位，在有關市場的佔有率分別約為11%及16%。分拆出售房委會產業設施的方案首先於2000年提出，目的是令房委會集中資源，以便履行為香港提供資助公共房屋的主要職責。此目標亦與2002年6月發表的《公營房屋架構檢討報告書》所提方向一致，該報告書建議房委會逐步分拆出售其非核心資產，亦即商業設施組合(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，以及就分拆出售策略和實施計劃提出建議。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，而分拆出售該等設施所得的淨收益將全數撥歸房委會。房委會於2003年7月24日原則上同意分拆出售其產業設施。

4. 據政府當局所稱，分拆出售設施的理由有二。首先，此舉可令房委會集中資源，履行其提供資助公共房屋的主要職責。其次，隨着居者有其屋計劃單位無限期停建停售，房委會失去了一項經常收入來源。預計房委會的現金結餘將由2003至04年度初期的220億元，下跌至2005至06年度終結時的55億元赤字的水平。分拆出售設施所得的收益，將可在短期內有助應付房委會的經費需求。

分拆出售設施的詳情

5. 房委會同意按下述基本策略分拆出售其產業設施；
 - (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) 成立一家管理信託基金的新公司。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。在此基礎上，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年度進行；
 - (d) 在稍後階段，當有關土地契約的準備工作完成後，房委會將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，除小部分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分拆出售外，其餘所有產業設施將一次過分拆出售。

委員的關注事項

7. 房委會原則上同意分拆出售其產業設施後，政府當局曾先後多次向事務委員會簡報分拆出售設施的詳情。委員提出的主要關注事項綜述於下。

對房屋署員工的影響

8. 委員關注到房屋署員工(特別是合約員工)的就業保障問題。分拆出售計劃將影響約650名現時負責管理或維修產業設施的公務員，他們當中既有專業人員亦有前線人員。政府當局為有意離開公務員行列的員工推出自願離職計劃，但該計劃只涵蓋646個經確定為因為推行分拆出售計劃而屬過剩的部門職系職位。任何在房屋署任職而職級與該646個職位相同的公務員，只要在年屆正常退休年齡之前具有5年以上的實際服務期，並且沒有涉及紀律處分程序，均符合參加該計劃的申

¹ 據香港證券及期貨事務監察委員會所述，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。”

請資格。自願離職計劃提供多項福利，包括有關人員不論是否已屆正常退休年齡，只要具有訂明的最低合資格服務年資，便可即時開始獲享退休金福利。

9. 政府當局預期在新公司運作初期，有部分現職房屋署人員或須透過借調安排或訂定服務合約，為該公司的運作提供協助。新公司亦有可能會因應房屋署人員的運作知識及經驗而聘用他們。然而，委員始終擔心，推行自願離職計劃及重新調配過剩員工未必能解決有關問題。他們促請政府當局探討有何措施可緩解對合約員工造成的影響。

對商戶的影響

10. 令事務委員會委員同感關注的是，分拆出售計劃會對有關權益人(如商戶及服務供應商)造成何種影響。事務委員會於2004年7月5日聽取了來自零售、飲食及醫務界的10個代表團體的意見，他們提出的主要關注事項包括加租、租用權保障、租賃／合約政策的延續性、繳付印花稅，以及行業組合和轉名及火險政策的改變等。商戶提出的主要關注事項及建議載於**附錄I**。委員認為最重要的是，新公司須與商戶保持對話，以探討如何可解決他們的關注事項，而政府當局在此過程中亦應積極參與有關的工作。

新公司的運作及架構

11. 委員對新公司的運作及架構表達了下述關注：

- (a) 若少數具有雄厚財力的大公司全數購入新公司的股份，產業設施有可能會遭到壟斷或控制；
- (b) 若房委會不在新公司保留任何股份，便不能藉着參與該公司的管理工作而確保租賃政策的延續性；
- (c) 新公司須具有妥善的公司架構，以確保公司不會受少數人士操控，而其董事會成員的任期亦不會無限期延展；及
- (d) 產業設施在分拆出售後會完全按照商業原則營運。新公司將有較大空間可調高租金，而此方面的負擔最終會透過商品及服務價格上升而轉嫁至消費者身上。

12. 委員亦關注到產業設施的租金收入是房委會流動現金的一個主要來源，一旦失去此項經常收入，房委會長遠而言將出現財政赤字。

13. 相關事件的時序表及有關文件連同其超文本連結的一覽表分別載於**附錄II及III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年11月19日

**商戶就分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施
所提出的主要關注事項及建議**

1. 租金政策

- 1.1 管理公司會否增加租金以謀取更高利潤？
- 1.2 可否根據消費物價指數的變動每3年進行一次租金檢討？

2. 各項租約條款

- 2.1 會否繼續依照現行安排處理各項事宜，包括 ——
 - (a) 空氣調節收費；
 - (b) 管理費(包括在租金內)；
 - (c) 租金按金(即一般為兩個月租金，以現金及／或銀行擔保方式支付)；
 - (d) 豁免繳付印花稅；
 - (e) 出租面積以室內樓面面積而非建築樓面面積計算；
 - (f) 租金水平的協商機制；及
 - (g) 終止租約。
- 2.2 作為對現有商戶的保證 ——
 - (a) 他們是否有資格(或享有優先權)續訂租約？[註：某些團體要求可續訂租約長達9年。]
 - (b) 另一做法是可否延長此類商戶的租約期(例如5年)？
 - (c) 會否禁止管理公司向此類商戶執行“提早終止租約”的條款？
- 2.3 對於所謂“私下分租”的情況，有否任何一次過及無條件的豁免？
- 2.4 選擇遷出或不獲管理公司續約的商戶，會否獲付任何特惠金(以及那些以競出標金投標方式取得租約的商戶，會否獲發還標金)？

- 2.5 有關投保樓宇損壞(因火災及其他事故如颱風和水浸等造成)的保險，是否繼續由業主支付保費？
- 2.6 對受惠於2001年租金評估工作的商戶有何安排？根據該次評估工作而調低的租金，有效期將於2004年10月底屆滿。
- 2.7 對於各項租金寬減措施，例如為入伙較慢的新屋邨商戶提供的“租金調整”，將有何安排？

3. 行業組合

- 3.1 會否維持現時的行業組合，以避免惡性競爭？
- 3.2 管理公司會否改變原有的行業組合，以盡量減低空置率？

4. 小商戶的利益／管理公司的社會責任

- 4.1 如何保障小商戶的利益？
- 4.2 如何避免零售和停車場設施被個別經營者(特別是某些大公司)壟斷／控制？
- 4.3 歸根結底，如何避免管理公司被大財團“收購”？
- 4.4 由於管理公司較着重財政上的回報，如何確保管理公司會善盡其社會責任(例如提供健康護理服務)及實踐對租戶的承諾？
- 4.5 管理公司會否出售其組合內的零售和停車場設施，尤其是對於回報率低的設施將有較大傾向會將之出售？
- 4.6 房委會在分拆出售有關設施後，會否對管理公司的運作保留一定程度的控制權？

5. 維修保養費用

- 5.1 管理公司會否承擔維修保養服務的費用？
- 5.2 管理公司會否因設施回報率低而削減為有關設施進行維修保養的預算費用？

6. 與商戶的溝通途徑

- 6.1 商戶是否有途徑監察過渡安排？
- 6.2 管理公司與商戶之間是否設有任何諮詢及溝通機制？

6.3 就管理公司日後的決定，會否設有任何上訴機制？有何機制監察管理公司的政策(例如租金政策)及運作？

6.4 管理公司的董事會內有否商戶的代表？

7. 運作上的管理

7.1 小商戶反對更廣泛採用整體承租制度，但現有的“整體承租商”則贊成這個做法。

7.2 把停車場管理工作外判予外間公司的現行政策會否維持不變？

7.3 管理公司是否有能力立即接管大量零售和停車場設施組合的管理工作？

7.4 對屋邨公用地方及禁區會否作出清晰的劃分，以盡量減少分拆出售設施之後可能出現的管理問題？

7.5 必須確保現時的合約或財務文件(如保證書)順利轉移至管理公司。

8. 其他

8.1 鑒於分拆出售計劃會對商戶帶來種種負面影響，房委會會否延遲實施／擱置該計劃？

8.2 會否按人口比例提供診所設施？

8.3 經考慮到診所所具有的社會服務性質，可否不把診所納入分拆出售計劃的範圍內？

8.4 商戶可否優先認購房產基金單位？

8.5 現有商戶可否購買其承租的鋪位？

8.6 有何重建補償安排？

資料來源：政府當局提交的文件(立法會CB(1)2291/03-04(08)號文件)
附件B

立法會秘書處
議會事務部1
2004年11月19日

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

事件時序表

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不同的顧問，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，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，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晤
2003年12月	政府當局會見各工會代表及商業樓宇分處員工，彼此交換意見
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	政府當局公布為受到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，討論分拆出售房委會產業設施的進度
2004年7月5日	房屋事務委員會舉行會議，聽取代表團體對分拆出售設施的意見

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
房屋事務委員會	2004年7月5日	立法會CB(1)2291/03-04(08)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0705cb1-2291-8c.pdf 立法會CB(1)2503/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040705.pdf

立法會秘書處
 議會事務部1
 2004年11月19日