

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局
香港九龍何文田佛光街 33 號



Housing, Planning and Lands
Bureau
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1 part 3
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5086
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
立法會秘書處秘書長
(經辦人：余麗琼小姐)

余小姐：

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

立法會房屋事務委員會一位委員對房屋委員會拆售其零售和停車場設施後如何處理所得收益表示關注，現夾附資料文件，闡釋政府准許房屋委員會保留有關收益之決定的基礎，煩請轉交房屋事務委員會各成員參考。

房屋及規劃地政局局長

(林錦平

代行)

二零零五年九月二十九日

立法會房屋事務委員會

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施： 分拆出售收益的處理

目的

本文件旨在闡釋政府准許房屋委員會（下稱「房委會」）保留分拆出售零售和停車場設施收益之決定的基礎。

背景

2. 根據政府與房委會現行的財務安排（下稱「財務安排」），租住公屋（下稱「公屋」）屋邨和居者有其屋（下稱「居屋」）屋苑非住宅部分的土地價值，是作為政府對房委會投入的非住宅股本。政府投入這項股本，可獲得房委會非住宅業務每年運作盈餘淨額的 50%，作為回報。推行分拆出售計劃後，房委會大部分非住宅物業均會分拆出售，政府在這方面的收益會因而相應減少。

3. 財務安排並無說明，出售公屋屋邨和居屋屋苑非住宅部分內任何部分所得的收益，政府和房委會會如何攤分。政府與房委會在 1988 年首次訂立財務安排，以及在 1994 年以一份補充協議修訂上述財務安排時，雙方並沒有考慮要進行分拆出售計劃。事實上，在 2003 年決定分拆出售前，建有該等零售和停車場設施所處的土地大部份均由政府歸屬房委會（即房委會並不擁有這些土地的業權）。若有關土地已批給房委會，相關的土地契約亦包含一些適用於零售和停車場設施的不得轉讓條款。

4. 儘管政府在房委會的非住宅業務中有經濟利益，政府已同意¹：

(a) 以土地契約形式，把建有這些零售和停車場設施的土地以象徵式地價批給房委會，並在有關契約內附帶條文，以免收地價形式，准許房委會在分拆出售設施時，向新擁有者轉讓該等設施；

¹ 請參閱 2003 年 7 月發出的立法會參考資料摘要。該份摘要題為「分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施」。

- (b) 如土地契約已批給房委會，則同樣以免收地價形式，准許房委會向新擁有人轉讓有關的零售和停車場設施；以及
- (c) 准許房委會保留分拆出售設施所得的收益，並把收益用於應付房委會在興建公屋屋邨方面出現的現金赤字。

5. 2005年7月20日，終審法院對盧少蘭女士的上訴²作出裁決。終審法院首席法官在判詞中指出，「分拆出售設施後，（房委會）會保留出售設施的所有收益，而政府在效果上是把其權益注入（房委會）」。
一位立法會議員提出此項「注資」是否須立法會財務委員會批准的問題。

分拆出售收益

6. 儘管政府有權根據財務安排獲得房委會零售和停車場設施運作盈餘淨額的50%，房委會並無合約責任向政府支付分拆出售收益的50%，甚或收益的任何部分。這是由於「零售和停車場設施的運作盈餘淨額」並不包括出售該些設施的收益。

7. 另一方面，政府同意分拆出售零售和停車場設施的計劃時，已確知日後不會每年再獲得相等於有關零售和停車場設施運作盈餘淨額50%的經常收入。若非進行分拆出售計劃，政府是有權獲得該些經常收入的。政府亦已同意上文第4(a)和(b)段概述與土地有關的措施，以便房委會進行分拆出售。在此意義下，政府倘若決定要求房委會支付部分的分拆出售收益，並非不合理。此安排可透過例如政府與房委會制定相互協議，或在有需要時由行政長官根據《房屋條例》第9條³行使其權力等方式而達致。

8. 不過，由於房委會原本十分倚重出售居屋的收入，而停售居屋令

² 2004年12月，盧女士與另一人申請司法覆核，質疑房委會出售零售和停車場設施的決定的合法性。他們的申請被原訟法庭拒絕，而盧女士其後的上訴亦被上訴法庭駁回。2005年7月，終審法院聆訊盧女士的最終上訴後駁回上訴。

³ 《房屋條例》第9條規定，行政長官可就房委會根據該條例行使或執行任何權力、職能或職責，包括處置任何財產，向房委會發出其認為適合的指示。

房委會財政出現現金赤字的困難，政府已作出政策決定，准許房委會保留分拆出售收益。房委會會把收益主要用於應付興建公屋屋邨的開支。

9. 從上文第 7 和第 8 段概述的角度來看，可以說政府在效果上等同把其權益「注入」房委會(雖然政府事實上並無此行動)，使房委會可繼續為有需要者興建公屋。值得注意的是，這「注資」主要基於上文第 4(a)和(b)段概述與土地有關的措施，並不涉及須獲得立法會財務委員會根據《公共財政條例》(第 2 章)批准作出或將要作出的任何開支。

10. 政府不要求房委會支付任何分拆出售收益的政策決定，並不涉及從一般收入中撥款，故無須根據《公共財政條例》獲得立法會財務委員會的批准。

房屋及規劃地政局

2005 年 9 月