

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)562/06-07(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2007年1月4日會議

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，以及綜述議員在房屋事務委員會會議及立法會其他場合中就相關事宜所作的主要討論。

分拆出售設施的背景

2. 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)。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，隨着停建停售居者有其屋計劃單位，房委會失去了一項經常收入來源。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。

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提出建議和制訂實施計劃。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決定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，並通過多項事宜，包括設立產業分拆出售督導小組以監察和督導分拆出售計劃。

分拆出售設施的詳情

4. 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("領匯基金")，由該基金持有將會分拆出售的房委會產業設施；
- (b) 成立一家管理領匯基金的新公司，亦即領匯管理有限公司("領匯公司")。該公司會由領匯基金單位持有人實益擁有，並由領匯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領匯公司，並就產業設施與該公司簽訂買賣協議。在此基礎上，領匯公司會在香港聯合交易所("聯交所")進行首次公開發售；
- (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領匯公司；及
- (e) 領匯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。

5. 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。分拆出售計劃所包括的產業設施為180項。

領匯基金上市

6. 領匯公司於2004年2月成立為房委會的全資附屬公司，並於2005年3月接手管理計劃分拆出售的180項產業設施。

7. 2004年12月8日，即領匯基金公開發售截止日期前一天，兩名租住公屋("公屋")租戶就房委會分拆出售其資產的法定權力入稟申請司法覆核。2004年12月20日，房委會公布其有關領匯基金押後上市的決定。

8. 2005年7月20日，終審法院裁定，房委會有權分拆出售其產業設施。房委會繼而於2005年9月6日宣布其重新進行領匯基金單位的全球發售的決定。2005年11月14日，房委會刊發重新進行首次公開發售的《發售通函》。領匯基金其後於2005年11月25日上市。房委會從分拆出售設施獲得的收益總額達341億元。

¹ 據證券及期貨事務監察委員會("證監會")發出的《房地產投資信託基金守則》("《信託基金守則》")，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。

議員就分拆出售計劃提出的主要關注事項

事務委員會會議上所作討論

9. 房委會原則上同意分拆出售其產業設施後，當局於2003年11月3日首次向房屋事務委員會簡介分拆出售計劃。在其後於2003、2004及2005年舉行的多次會議上，委員曾聽取當局就分拆出售計劃最新進展情況所作的匯報，並就該計劃可能造成的影響進行討論。部分委員對分拆出售計劃表示有所保留及提出反對。他們提出的主要關注事項綜述於**附錄I**。

分拆出售計劃對商戶的影響

10. 房屋事務委員會特別感到關注的是，分拆出售計劃會對產業設施的商戶及服務供應商造成何種影響。為此，事務委員會於2004年7月5日會議上與來自零售、飲食及醫務界的代表團體會晤，以聽取他們對此事的意見。商戶所提出的關注事項及建議一覽載於**附錄II**。在此方面，委員認為領匯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。

11. 房屋事務委員會在2005年10月20日會議上討論此事時，委員對領匯公司的租金政策及租金釐定機制表示關注。他們認為領匯公司有必要與商戶保持對話，以釋除他們對租金可能會調升的疑慮。領匯公司行政總裁表示，從《發售通函》可以證明，加租並非領匯公司業務策略的重點。一如《發售通函》所載，領匯公司的業務重點是控制已分拆出售產業設施的營運成本，並改善其運作效率。領匯公司計劃推行各項措施，藉以改善已分拆出售產業設施的整體商業吸引力、購物人流及租戶銷售額，進而提升該等設施的租金潛力。一如任何業主，領匯公司在釐定租金時會考慮多項因素，例如租戶經營的業務、市場情況及鄰近同類商鋪的租值。市場機制將有效顯示是否有需要作出任何調整，以便把租金維持於合理水平。領匯公司視商戶為其重要的業務夥伴，並致力與他們保持溝通。在商戶租約期屆滿前，領匯公司會主動與他們聯絡以商討續約事宜。

保障商戶及公屋租戶的權益

12. 在房屋事務委員會於2005年10月20日舉行的會議上，委員關注到政府當局或房委會在分拆出售計劃完成後，將如何保障商戶及公屋租戶的權益。部分委員尤其感到關注的是，政府當局是否訂有任何措施，確保繼續以產業設施為屋邨居民提供服務，以及防止領匯基金單位的重要持有人可能聯手採取行動撤換領匯公司董事會、出售領匯基金的資產、或要求向有關商戶大幅加租以取得較高回報。領匯公司行政總裁保證，領匯公司會緊守有關準則，維持一個龐大且多元化的物業組合，包括以方便為本的產業設施，藉以繼續為居民、訪客和其他人士提供服務。據政府當局表示，在設計領匯基金的架構時，房委會已曾考慮信託基金所受到的多重保障，藉以解決關於領匯基金控制權益落入一名或一羣投資者手中的疑慮。證監會《信託基金守則》及／

或領匯基金信託契約已訂有若干條文，可對基金單位重要持有人控制領匯基金，從而為本身謀取超出一般單位持有人的利益的能力作出限制。該等條文載於**附錄III**。政府當局進一步表示，在分拆出售180項產業設施時，房委會採取的基本原則是，該等設施在分拆出售後將繼續作零售或停車場用途。此原則已納入相關設施的物業買賣協議和土地契約的有關係文中。任何擁有或控制該等設施的實體，均須遵守該等條文的規定。換言之，該等設施在管理或控制權方面所出現的任何轉變，並不會影響該等設施繼續作零售或停車場用途，亦不會影響適用的政府租契中所訂明的使用條款。

和領匯基金上市有關的關注事項

13. 對沖基金在2005年11月不斷大手買入領匯基金單位，導致領匯基金股價出現異常變動，以及鄭明訓先生的德意志銀行顧問身份，與他擔任領匯公司董事會主席一職之間可能存在的利益衝突，均令公眾極感關注。因此，財經事務委員會曾分別於2005年12月14日及2006年4月3日會議上，討論領匯基金上市時和上市後所涉及的利益衝突問題及其他財務事宜。有關文件及會議紀要的超文本連結載於**附錄VII**。

立法會會議席上所作討論

14. 鑒於政府當局及房委會未有理會房屋事務委員會在2004年11月22日會議上通過，提出多項要求包括擱置領匯基金上市安排的議案，議員在2004年12月1日立法會會議席上動議一項休會待續議案，讓議員就分拆出售事宜進行辯論。由於政府的私有化計劃(包括領匯基金計劃)影響深遠，議員在2005年6月1日立法會會議席上動議一項議案，要求政府暫時擱置其私有化計劃。該兩項議案均遭到否決。該等議案的措辭載於**附錄IV**。

15. 鑒於公眾對分拆出售房委會的產業設施、分拆出售計劃對利益相關者造成的影響及領匯基金的上市安排感到關注，立法會議員在2004至2006年間一直透過在立法會會議席上提出質詢，監察有關事宜的發展。載述有關詳情的文件的超文本連結載於**附錄VII**。

對領匯基金上市後領匯公司的工作的關注

16. 領匯基金上市後，有關領匯公司轄下商場及街市的商鋪大幅加租，以及領匯公司所委聘承租商出現管理問題的投訴不斷湧現，令公眾普遍感到關注。房屋事務委員會明白領匯公司已成為私營機構，但由於已分拆出售的產業設施的提供和管理，對於公屋租戶的日常生活有莫大影響，房屋事務委員會委員認為領匯公司須承擔企業社會責任，確保妥善提供和管理此等設施，以迎合租戶的需要。政府當局或房委會亦有責任按照《房屋條例》(第283章)的規定，確保公屋租戶可繼續獲提供適當和足夠的產業設施，從而在產業設施分拆出售後保障租戶的權益。

17. 為釋除上述種種疑慮，房屋事務委員會邀請領匯公司及政府當局的代表出席2006年5月9日舉行的會議，討論房委會分拆出售設施後公屋產業設施的提供及管理事宜。在該次會議上，委員對領匯公司未有派遣代表出席會議深表失望，並通過一項議案，再一次邀請領匯公司的代表，特別是領匯公司董事會主席鄭明訓先生及行政總裁蘇慶和先生出席事務委員會的會議。若上述領匯公司負責人再拒絕出席會議，事務委員會將考慮行使《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所賦予的權力，命令該等人士出席會議。與此同時，由於據報有投訴指領匯公司的服務承辦商自2006年6月起更改轄下保安人員的輪更工作模式，並削減其清潔工人的薪金，人力事務委員會委員對保障從事領匯公司外判服務的非技術工人的權益表示關注。

18. 房屋事務委員會及人力事務委員會於2006年6月與領匯公司及政府當局的代表舉行聯席會議，討論房委會已分拆出售的產業設施的提供和管理事宜，以及保障從事領匯公司外判服務的非技術工人的權益的相關事宜。在該次聯席會議上，委員對領匯公司調高轄下商業處所的租金深表失望，並認為此舉可能會迫使小商戶結業，以及對主要屬公屋租戶的消費者構成負面影響。儘管領匯公司聲稱轄下大部分商場的顧客量及購物人流均有所增加，但委員對此不表信納，並促請領匯公司信守其先前作出的承諾，在考慮調高商鋪租金前改善零售設施的整體商業吸引力。領匯公司應考慮在顧客量偏低的商場提供泊車優惠，以吸引更多顧客前往購物及鼓勵他們在該等商場消費。委員亦籲請領匯公司繼續為福利設施(例如診所)提供租金優惠安排，以配合公屋租戶的需要；以及容許非牟利機構暫時使用某些場地作舉辦社區活動之用。關於保障領匯公司服務承辦商所聘用的非技術工人的權益的問題，委員對領匯公司計劃裁減約1 400個職位深表關注。委員明白領匯公司有必須根據個別設施的購物人流模式及需要作出人手安排，藉以提高其管理質素及改善顧客服務，但他們促請領匯公司在招聘顧客服務員時優先考慮聘用現職人員。委員籲請領匯公司確保非技術工人可獲提供合理的工作條件及薪金水平；加強監管其承辦商以遏止剝削勞工的行為；訂定標準工資水平及工作時數以供承辦商遵循；以及採取政府的做法，參照政府統計處發表的《工資及薪金總額按季統計報告》所載相關行業／職業的平均每月工資，只聘用願意向非技術工人支付不低於上述水平工資的承辦商。領匯公司在進行招標工作時，不應考慮曾觸犯僱傭事務相關罪行的服務承辦商所提交的標書。委員並認為領匯公司在致力達致其商業目標時，應與立法會及社會各界保持對話。領匯公司與利益相關者繼續對話及加強溝通，將有助解決問題及避免產生誤會。領匯公司行政總裁回應委員及公眾提出的各項關注事宜時強調，領匯公司致力向顧客及公屋租戶提供更佳服務和保障非技術工人的權益。領匯公司已經及將會繼續逐步推行一系列範圍廣泛的改善措施，為顧客提供具吸引力的購物及休閒場所，藉以更適切地配合他們的需要、品味及負擔能力。領匯公司一直與各利益相關者(包括顧客及商戶)保持定期對話，並會跟進各項投訴和密切監察其承辦商。

最新發展

19. 2006年6月29日，領匯公司公布領匯基金涵蓋2005年11月25日至2006年3月31日一段期間的首份財政業績。領匯基金在上述期間表現良好，可為基金單位持有人帶來較《發售通函》所作預測高出10%的每基金單位分派。2006年11月21日，領匯公司公布領匯基金截至2006年9月30日為止的半年期中期業績。領匯基金的表現持續良好，以年度化計算的每基金單位分派較所承諾的高出6.3%。在該半年期內，物業組合及零售商業用地的平均續租租金調整率分別為8.3%及9.3%。

20. 近日有傳媒報道指領匯公司計劃把分布於公共屋邨內各處地方的診所及醫療化驗所，集中在轄下商場內組成醫療中心。2006年12月4日，香港醫學會發出一份新聞稿，載述在領匯公司轄下屋邨執業的醫生所提出的投訴。他們指稱領匯公司拒絕與在屋邨商場開業的醫生續訂租約，企圖在未經事先諮詢的情況下將該等診所遷往位置偏遠之處。有關的新聞稿載於**附錄V**。

21. 議員在2006年12月20日立法會會議席上提出一項有關領匯轄下商場的醫療中心的書面質詢。有關的質詢及政府當局所作回覆載於**附錄VI**。

參考資料

22. 和此事有關的文件連同其超文本連結載於**附錄VII**。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年1月3日

議員在房屋事務委員會會議上提出的主要關注事項

對房委會財政狀況的影響

鑒於產業設施的租金收入是房委會經常收入的一項主要來源，事務委員會委員關注到在分拆出售此等設施後，房委會長遠而言會出現財政赤字。

對房屋署員工的影響

2. 由於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，委員就房屋署("房署")員工(特別是合約員工)的就業保障問題提出關注。據政府當局所述，當局將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請資格。自願離職計劃將提供多項福利，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。當局預期在新公司運作初期，有部分現職房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。

3. 在事務委員會2004年11月22日特別會議席上，政府當局向委員簡介分拆出售計劃的最新進展。據政府當局表示，房署會重新調配過剩人手以執行其他職務，例如屋邨管理工作，而不會出現任何因分拆出售設施而強制遣散公務員的情況。至於自願離職計劃的進展情況，政府當局表示，在截至2004年9月18日的兩個月申請期內，房署內有156名公務員申請自願離職。政府當局其後表示，有72宗申請已獲得批准，而其後撤回的申請則有84宗。在該72宗獲得批准的申請中，有13人已加入領匯公司。此外，有48名並不符合自願離職計劃資格的房署人員亦加入了領匯公司。

4. 關於委員就分拆出售計劃對合約員工的影響所提出的關注，政府當局解釋，當局會考慮採取一切可行措施，致力紓解此方面的影響，其中包括訂立更具彈性的合約條款，讓員工共享職位，以及盡量把過剩的合約員工重新調配至房委會內其他工作崗位。當局亦已制訂計劃，為離職合約員工提供協助，藉以透過培訓提升他們在就業市場的競爭力，以及在適當情況下向準僱主作出推薦。此等行動已取得若干成效。在事務委員會2005年10月20日會議上，政府當局表示有44名合約員工已加入領匯公司。

對商戶的影響

5. 令事務委員會同感關注的是，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。在事務委員會2004年7月5日會議上，來自零售、飲食及醫務界的10個代表團體獲邀就此事發表意見。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、行業組合，以及轉名和火險政策的改變等。他們所提出的關注事項及建議一覽載於**附錄II**。就此，委員認為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。

6. 在事務委員會2004年11月22日的會議上再次就此事進行討論時，委員察悉房委會商場、零售及街市私營化關注組所提出的下述主要要求——

- (a) 領匯公司應確保現有租戶可優先續訂其租約，並可選擇簽訂為期3年、6年或9年的租約；
- (b) 設立與消費物價指數掛鉤而具透明度和合理的租金調整機制；及
- (c) 在租約中加入一項退出租約的條款，使現有商戶在領匯基金上市後發現難以適應新的租約安排時，可終止其租約。

委員籲請房委會及領匯公司審慎考慮上述要求，因為不少現有租賃條件並未包括在租約內，但卻受到房委會的租務政策規管，由於領匯公司的商業性質，其可能不會採納該等租務政策。部分委員認為，房委會務須取得領匯公司就接納該等要求所作出的承諾，因為部分商戶是受到過往的清拆行動影響，而須放棄其位於平房區的商鋪並遷進房委會轄下的商業處所，作為重置計劃的一部分。當局亦須考慮豁免現有商戶受到領匯公司作出的新安排(如有的話)所影響。據政府當局表示，就領匯公司應如何管理產業設施施加任何條件，實屬有欠恰當之舉。儘管如此，當局答允向領匯公司轉達委員的要求及意見，以供考慮。事務委員會對政府當局的回應不感信服，並通過下述議案——

"本會促請房委會與'領匯'共同盡快於'領匯'上市前與租戶切實商討具體過渡安排，包括租務政策，以確保商戶不須受租金飆升之苦，甚至因此而結業，而居民亦不會因此而要承擔加價的惡果。在'領匯'與租戶達成共識前房委會應擱置上市安排。"

新公司的運作及架構

7. 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。

分拆出售計劃的透明度

8. 委員強調有需要提高分拆出售計劃的透明度，因他們認為此舉對於妥善監察進行分拆出售的過程，以及向商戶保證他們的權益不會因為分拆出售設施而受到影響，實屬相當重要。然而，根據上市規則，在發表有關的招股章程之前，政府當局不得披露上市詳情，他們對此感到失望。

零售和停車場設施的估值

9. 委員關注到當局以低價出售產業設施，導致納稅人須為此付出代價。一名委員懷疑房委會刻意低估產業設施的十足市場價值，以便向投資者提供更高收益。另一名委員則對所作估值的可靠程度表示懷疑，因為據他所知，有關的估值工作是閉門進行的。此外，參與其事的其中一名人員(領匯公司行政總裁)過往紀錄欠佳，其誠信亦備受質疑。他認為事務委員會在獲得和估值及分拆出售安排有關的具體詳情之前，不應接納房委會的分拆出售計劃。政府當局解釋，根據法律意見，基於本地及海外上市規則，披露估值詳情會有問題。

(資料來源：摘錄自立法會秘書處擬備的背景資料簡介(立法會CB(1)62/05- 06(01)號文件))

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 商戶可否優先認購領匯基金單位？

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)

證監會《房地產投資信託基金守則》及／或
領匯基金信託契約的有關條文

- (a) 領匯基金的主要業務，必須是投資在一般可持續賺取收入的房地產，不能從事物業發展或投機性的投資項目。領匯基金如在購置物業後兩年內將物業出售，出售有關物業一事必須在單位持有人大會上獲特別決議¹通過。
- (b) 基金單位持有人無權要求把領匯基金任何資產轉到其名下。重要持有人²及其關連人士，不得就在旨為批准重要持有人或其任何關連人士於將予進行的業務中擁有重大利益的任何事項而召開的任何基金單位持有人大會上，就其基金單位投票，亦不得計入大會的法定人數。
- (c) 若領匯基金被終止，基金名下的房地產資產必須在受託人監督下，以公開拍賣或公開招標方式處置。處置有關資產所得收益，須根據信託契約的條文規定，分配予所有基金單位持有人。
- (d) 並無條文硬性規定持有少量基金單位者必須把名下基金單位售予重要持有人。
- (e) 根據《房地產投資信託基金守則》，管理人每年必須向基金單位持有人至少派發領匯基金每年經審計除稅後淨收入的90%作為股息。
- (f) 領匯基金的資本負債比率不得超逾其資產總值的45%。

¹ 通過特別決議的法定人數為兩名或以上持有已發行基金單位最少25%的單位持有人。

² 根據信託契約，重要持有人指任何持有10%或以上發行單位的人士。

在立法會會議席上否決的議案的措辭

於2004年12月1日立法會會議席上否決的議案的措辭

"本會現即休會待續，讓議員就下述事項進行辯論：就政府當局及房屋委員會漠視立法會房屋事務委員會於本年11月22日的特別會議上通過要求在"領匯"與租戶達成共識前房屋委員會應擱置"領匯基金"上市安排的議案，表達對"領匯基金"招股上市、資產估值及一切有關分拆出售公屋零售和停車場設施的意見。"

於2005年6月1日立法會會議席上否決的議案的措辭

"鑒於近日政府的公共資產私有化計劃，例如領匯上市、香港機場管理局私有化及兩鐵合併等，均引起公眾關注，而有關計劃涉及推行私有化是否對整體社會有利、會否影響民生及加劇貧富懸殊等問題，本會要求政府應審慎行事，暫時擱置有關的私有化計劃，並在推行各項公共資產私有化計劃前，須成立由各界代表組成的專責委員會，就各項私有化計劃的成本效益、回報、合法性及對普羅市民的影響等，作出全面及深入的評估及研究，以及就評估及研究所得結果作出全面及廣泛的諮詢；此外，政府應確保任何涉及公眾利益的私有化計劃，應以廣大市民利益為依歸，並必須受到公眾的監察。"

香港醫學會

新聞稿

二零零六年十二月四日

沒有社會責任承擔的領滙

香港醫學會、郭家麒議員、公共屋邨執業西醫協會、香港西醫工會、香港醫務委員會執照醫生協會及香港牙醫學會昨日下午聯會合舉辦了一個記者招待會，共同聲討「領滙」。

近日各個學會均收到會員投訴被領滙逼遷。黃大仙中心乃其中一個實例，多個醫生及牙醫診所要全部搬往黃大仙上邨停車場內的偏僻角落。屆時黃大仙下邨將無醫生診所。領滙曾向幾個大眾傳媒回應，包括明報，星島日報及商業電台等，表示上述調動是以公共衛生管理作考慮。言下之意在屋邨商場內設診所會構成衛生問題。本會認為領滙此言論對屋邨醫生的形象做成負面影響，並會混淆視聽。如確有其事，那麼房屋署及衛生署在過去四十年來容許診所在屋邨內構成衛生問題，對公眾健康產生危險，便應責無旁貸地站出來向市民解釋。為此，領滙更應盡快拿出具體證據，澄清在屋邨設診所會有那方面的衛生問題，有那些市民受到影響，好向公眾及醫學界交待。

屋邨醫生在非典型肺炎肆虐期間仍然繼續為市民服務，使大眾無需到公立醫院就診，充分表現了其在社區的功能。在廿一世紀，醫學界十分明白醫生需要走進羣眾之中。所以精神病患者在醫管局的新帶領下，已逐步離開醫院，在社區康復。再者，周一嶽局長在名為「創設健康未來」的討論文件中亦認同家庭醫生乃三層醫療架構的重要把關，為民提供基本醫療服務及疾病預防。如今屋邨診所被逼遷往停車場，遠離病人，醫生及病人每日呼吸廢氣，這與局長形容，以家庭醫生為把關者的理念是否吻合呢？

早在一九六五年，房屋署已在其週年報告中討論到理想的市區規劃藍圖，認為一個屋邨或社羣應有其獨立的社區配套設施，如學校，診所，母嬰健康院，文娛康樂設施，食肆酒樓等。當年的華富邨便是根據這個小市鎮的概念而發展，區內有自己的社區會堂，其他生活所需應有盡有。相反地，房署在十一年前已將黃大仙中心的醫生診所迫徙至三樓走廊盡頭的死角，美其名成立「醫療中心」，並承諾永不再徙。但領滙接手一年後，卻出爾反爾，診所不獲續約，取而代之的是短期的租約。此舉完全違反房署「獨立社區」的概念，令居於黃大仙下邨的市民需長途跋涉到上邨求診，苦了體弱的長者和行動不便人士。如今診所醫生人心惶惶，人手、儀器、傢具的添置和更換無所適從。領滙一年多前在立法會中承諾，五年之內不會作大規模的變動。是次逼遷事件，又再一次表現領滙出爾反爾，違背承諾。同時亦表現出政府的無能，未能有效監管領滙，又是一個官商鈎結的例子。

二零零六年十二月四日

編輯備忘：

香港醫學會成立於一九二零年，旨在聯繫政府、各公立醫療機構、大學及私人執業的醫務工作者，交流意見，團結一心。醫學會致力將最新的醫療資訊及醫務發展傳遞與會員，提倡會員遵行專業操守，進而服務社會，維護民康。

查詢 : 袁巧蓮女士

電話 : 二五二七 八二八五

國際電腦網頁地址 : <http://www.hkma.org>

電子郵箱 : hkma@hkma.org

新聞公報

立法會十五題：領匯旗下商場的醫療中心

以下為今日（十二月二十日）立法會會議上李國英議員的提問和房屋及規劃地政局局長孫明揚的書面回覆：

問題：

據報，領匯管理公司（「領匯」）正計劃在旗下一個商場設立醫療中心，將普通科、牙科和專科診所以及醫務化驗所集中於該處，以提供一站式醫療服務。領匯並要求該商場部分診所遷往停車場或偏僻的角落。就此，政府可否告知本會，是否知悉：

- （一） 上述計劃的詳情，以及領匯是否把該計劃擴展至旗下所有商場；若會，在各商場實施計劃的時間表；
- （二） 上述醫療中心選址的準則及如何顧及求診者的需要；
- （三） 鑑於向中醫求診的市民數目日漸增加，領匯會否考慮在上述醫療中心加入中醫診所；若會，詳情為何？

答覆：

主席女士：

領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯」）在二零零五年十一月二十五日上市後，已成為私營機構，其經營方針和日常運作，完全獨立於房屋委員會（房委會）。故此，只要領匯的運作符合法例規定、土地契約條文和領匯與房委會訂立的契諾或協議，政府和房委會都不能干預其日常管理、經營策略和運作模式。

政府和房委會無需要知悉領匯的商業發展計劃，以及它與轄下租戶之間的日常業務管理和合約安排。我們也沒有領匯在其商場設立醫療中心的計劃詳情，包括其實施時間表、選址準則，或會否加入中醫診所等資料。

完

2006年12月20日（星期三）

香港時間11時58分

香港醫學會

新聞稿

二零零六年十二月四日

沒有社會責任承擔的領滙

香港醫學會、郭家麒議員、公共屋邨執業西醫協會、香港西醫工會、香港醫務委員會執照醫生協會及香港牙醫學會昨日下午聯會合舉辦了一個記者招待會，共同聲討「領滙」。

近日各個學會均收到會員投訴被領滙逼遷。黃大仙中心乃其中一個實例，多個醫生及牙醫診所要全部搬往黃大仙上邨停車場內的偏僻角落。屆時黃大仙下邨將無醫生診所。領滙曾向幾個大眾傳媒回應，包括明報，星島日報及商業電台等，表示上述調動是以公共衛生管理作考慮。言下之意在屋邨商場內設診所會構成衛生問題。本會認為領滙此言論對屋邨醫生的形象做成負面影響，並會混淆視聽。如確有其事，那麼房屋署及衛生署在過去四十年來容許診所在屋邨內構成衛生問題，對公眾健康產生危險，便應責無旁貸地站出來向市民解釋。為此，領滙更應盡快拿出具體證據，澄清在屋邨設診所會有那方面的衛生問題，有那些市民受到影響，好向公眾及醫學界交待。

屋邨醫生在非典型肺炎肆虐期間仍然繼續為市民服務，使大眾無需到公立醫院就診，充分表現了其在社區的功能。在廿一世紀，醫學界十分明白醫生需要走進羣眾之中。所以精神病患者在醫管局的新帶領下，已逐步離開醫院，在社區康復。再者，周一嶽局長在名為「創設健康未來」的討論文件中亦認同家庭醫生乃三層醫療架構的重要把關，為民提供基本醫療服務及疾病預防。如今屋邨診所被逼遷往停車場，遠離病人，醫生及病人每日呼吸廢氣，這與局長形容，以家庭醫生為把關者的理念是否吻合呢？

早在一九六五年，房屋署已在其週年報告中討論到理想的市區規劃藍圖，認為一個屋邨或社羣應有其獨立的社區配套設施，如學校，診所，母嬰健康院，文娛康樂設施，食肆酒樓等。當年的華富邨便是根據這個小市鎮的概念而發展，區內有自己的社區會堂，其他生活所需應有盡有。相反地，房署在十一年前已將黃大仙中心的醫生診所迫徙至三樓走廊盡頭的死角，美其名成立「醫療中心」，並承諾永不再徙。但領滙接手一年後，卻出爾反爾，診所不獲續約，取而代之的是短期的租約。此舉完全違反房署「獨立社區」的概念，令居於黃大仙下邨的市民需長途跋涉到上邨求診，苦了體弱的長者和行動不便人士。如今診所醫生人心惶惶，人手、儀器、傢具的添置和更換無所適從。領滙一年多前在立法會中承諾，五年之內不會作大規模的變動。是次逼遷事件，又再一次表現領滙出爾反爾，違背承諾。同時亦表現出政府的無能，未能有效監管領滙，又是一個官商鈎結的例子。

二零零六年十二月四日

編輯備忘：

香港醫學會成立於一九二零年，旨在聯繫政府、各公立醫療機構、大學及私人執業的醫務工作者，交流意見，團結一心。醫學會致力將最新的醫療資訊及醫務發展傳遞與會員，提倡會員遵行專業操守，進而服務社會，維護民康。

查詢 : 袁巧蓮女士

電話 : 二五二七 八二八五

國際電腦網頁地址 : <http://www.hkma.org>

電子郵箱 : hkma@hkma.org

新聞公報

立法會十五題：領匯旗下商場的醫療中心

以下為今日（十二月二十日）立法會會議上李國英議員的提問和房屋及規劃地政局局長孫明揚的書面回覆：

問題：

據報，領匯管理公司（「領匯」）正計劃在旗下一個商場設立醫療中心，將普通科、牙科和專科診所以及醫務化驗所集中於該處，以提供一站式醫療服務。領匯並要求該商場部分診所遷往停車場或偏僻的角落。就此，政府可否告知本會，是否知悉：

（一） 上述計劃的詳情，以及領匯是否把該計劃擴展至旗下所有商場；若會，在各商場實施計劃的時間表；

（二） 上述醫療中心選址的準則及如何顧及求診者的需要；

（三） 鑑於向中醫求診的市民數目日漸增加，領匯會否考慮在上述醫療中心加入中醫診所；若會，詳情為何？

答覆：

主席女士：

領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯」）在二零零五年十一月二十五日上市後，已成為私營機構，其經營方針和日常運作，完全獨立於房屋委員會（房委會）。故此，只要領匯的運作符合法例規定、土地契約條文和領匯與房委會訂立的契諾或協議，政府和房委會都不能干預其日常管理、經營策略和運作模式。

政府和房委會無需要知悉領匯的商業發展計劃，以及它與轄下租戶之間的日常業務管理和合約安排。我們也沒有領匯在其商場設立醫療中心的計劃詳情，包括其實施時間表、選址準則，或會否加入中醫診所等資料。

完

2006年12月20日（星期三）

香港時間11時58分

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

有關文件一覽表

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	會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030114.pdf
立法會	2003年4月2日	立法會質詢 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 會議紀要 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 會議紀要 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 會議紀要 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(07)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0705cb1-2291-7c.pdf 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 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040705.pdf
立法會	2004年10月20日	立法會質詢 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm1020ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會	2004年11月22日	立法會CB(1)276/04-05(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg1122cb1-276-1c.pdf 立法會CB(1)276/04-05(02)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg1122cb1-276-2c.pdf 立法會CB(1)1025/04-05(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg1122cb1-1025-1-c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg041122.pdf

立法會／事務委員會	會議日期	文件
立法會	2004年12月1日	議案辯論 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm1201ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會	2005年1月3日	會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050103.pdf
立法會	2005年1月5日	立法會質詢 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0105ti-translate-c.pdf
財經事務委員會	2005年1月19日	會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/fa/minutes/fa050119.pdf
房屋事務委員會	2005年1月21日	會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050121.pdf
立法會	2005年1月26日	立法會質詢 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0126ti-translate-c.pdf
立法會	2005年3月2日	立法會質詢 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0302ti-translate-c.pdf
立法會	2005年5月25日	立法會質詢 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0525ti-translate-c.pdf
立法會	2005年6月1日	議案辯論 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0601ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會	2005年6月21日	立法會CB(1)1787/04-05(05)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0621cb1-1787-5-c.pdf

立法會／事務委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會		立法會CB(1)2256/04-05(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-2256-1-c.pdf
房屋事務委員會	2005年10月20日	立法會CB(1)62/05-06(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg1020cb1-62-3-c.pdf 立法會CB(1)62/05-06(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg1020cb1-62-1-c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg051020.pdf
立法會	2005年11月9日	立法會質詢 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm1109ti-translate-c.pdf
立法會	2005年11月16日	立法會質詢 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm1116ti-translate-c.pdf
財經事務委員會	2005年12月14日	立法會CB(1)514/05-06(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/papers/fa1214cb1-514-1c.pdf 立法會CB(1)514/05-06(02)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/papers/fa1214cb1-514-2c.pdf 立法會CB(1)514/05-06(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/papers/fa1214cb1-514-3c.pdf 立法會CB(1)532/05-06(01)號文件(只備英文本) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/english/panels/fa/papers/fa1214cb1-532-1e.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/minutes/fa051214.pdf

立法會／事務委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會		立法會 CB(1)815/05-06(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-815-1-c.pdf
立法會	2006年3月8日	立法會質詢 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/floor/cm0308ti-confirm-c.pdf
財經事務委員會	2006年4月3日	立法會 CB(1)1152/05-06(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/papers/fa0403cb1-1152-1c.pdf 立法會 CB(1)1152/05-06(02)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/papers/fa0403cb1-1152-2c.pdf 立法會 CB(1)1179/05-06(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/papers/fa0403cb1-1179-3c.pdf 立法會 CB(1)1179/05-06(04)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/papers/fa0403cb1-1179-4c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/minutes/fa060403.pdf
立法會	2006年4月26日	立法會質詢 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/floor/cm0426ti-confirm-c.pdf
房屋事務委員會	2006年5月9日	立法會 CB(1)1396/05-06(05)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1396-5-c.pdf 立法會 CB(1)1387/05-06(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1387-1-c.pdf

立法會／事務委員會	會議日期	文件
		<p>立法會CB(1)1396/05-06(06)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1396-6-c.pdf</p> <p>背景資料簡介 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1396-7-c.pdf</p> <p>會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg060509.pdf</p>
<p>房屋事務委員會及 人力事務委員會 (聯席會議)</p>	<p>2006年6月5日</p>	<p>立法會CB(1)1632/05-06(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hgmp0605cb1-1632-1-c.pdf</p> <p>立法會CB(1)1643/05-06(01)號文件(只備英文本) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/english/panels/hg/papers/hgmp0605cb1-1643-1-e.pdf</p> <p>立法會CB(1)1623/05-06(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hgmp0605cb1-1623-1-c.pdf</p> <p>背景資料簡介 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hgmp0605cb1-1643-4-c.pdf</p> <p>會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hgmp0605.pdf</p>

立法會秘書處
 議會事務部1
 2007年1月3日