

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)380/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會特別會議紀要

日 期：2009年9月28日(星期一)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH

其他出席議員：李卓人議員
方剛議員, SBS, JP
陳淑莊議員
葉偉明議員, MH

缺席委員：梁耀忠議員
張宇人議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
陳克勤議員
黃成智議員
黃國健議員, BBS

出席公職人員：署理房屋署署長
李麗儀女士, JP

房屋署總產業測量師(土地行政)
黃麗冰女士

房屋署物業管理總經理(支援服務)1
招建慈先生

應邀出席人士： 領匯管理有限公司

執行董事及行政總裁
羅爾仁先生

執行董事及首席財務總監
王國龍先生

首席營運總監
區道賢先生

企業傳訊及策略總監
藍列群女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

- I 房屋委員會及領匯管理有限公司("領匯公司")共用的公用地方的管理費政策，以及就已分拆出售的零售和停車場設施擬備有關的土地契約及轉讓合法業權予領匯公司的進展**
- (立法會 CB(1)2661/08-09(01)——領匯公司提交的意見書
號文件
- 立法會 CB(1)2661/08-09(02)——政府當局就香港房屋委員會與領匯房地產投資信
號文件

	託基金攤分公用地方管理費的政策以及已分拆出售的商業及停車場設施法定業權轉讓工作的進度提供的文件
立法會 CB(1)2661/08-09(03) 號文件	—— 立法會秘書處擬備有關分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施的文件(最新背景資料簡介)
立法會 CB(1)2661/08-09(04) 號文件	—— 興田邨業主立案法團提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)2661/08-09(05) 號文件	—— 離島區議會議員鄧家彪先生提交的意見書(只備中文本))

主席表示舉行是次特別會議的原因，是由於領匯房地產投資信託基金(下稱"領匯基金")被指拖欠公共屋邨內由房屋委員會(下稱"房委會")及領匯基金共用的屋邨公用地方的管理費。除此之外，事務委員會亦藉此機會討論轉讓已分拆出售零售和停車場設施(下稱"產業設施")的合法業權予領匯基金的進展。

2. 李華明議員及劉秀成議員申報利益，表明本身是房委會的委員。

3. 領匯公司執行董事及行政總裁就領匯基金、資產提升項目，以及與產業設施土地契約和合法業權及屋邨公用地方管理費有關的事宜進行投影簡介。

(會後補註：投影簡介資料文本載於已送交委員的立法會CB(1)2686/08-09(01)號文件。)

4. 陳鑑林議員歡迎領匯公司的高層管理人員出席會議，並希望日後有更多類似的交流機會，以加強彼此的溝通。他認為領匯公司的代表亦應與零售商

戶及地區代表會面，以解決任何和已分拆出售產業設施的管理事宜有關的糾紛。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司正朝着直接管理的方向發展，並正致力改善為社區提供的服務。為達到以上目的，該公司已成立一支專責的企業溝通隊伍，並會與委員進行更多意見交流。

屋邨公用地方管理費的分攤

5. 主席要求政府當局就領匯基金拖欠屋邨公用地方管理費的指稱作出澄清。署理房屋署署長解釋，房委會及領匯基金依據公契條款的規定，按各自擁有的管理份數分攤合乎比例的屋邨公用地方管理費。所收取的管理費會存入屋邨公用地方的管理基金。該管理基金由所有業主(即房委會及領匯基金)共同擁有，並由公契經理人(即房委會)負責管理。管理費並不屬於房委會收入的一部分。公契經理人每月均向業主發出繳款通知書，要求業主按公契繳付管理費。雖然業主應於每月首日繳交該月的管理費，但由於安排付款需時，若在到期日後30天內繳付管理費，一般不會作欠交論。然而，管理領匯基金的領匯公司被發現欠交大部分屋邨的2009年7月及8月管理費。鑒於欠交款項是嚴重事宜，房委會已於2009年9月9日透過其法律代表去信領匯公司，追討約800萬元欠款。領匯公司已於9月中清繳所有拖欠的管理費。至於9月份的管理費，由於30天結算期尚未屆滿，因此仍未列作欠交個案。房委會會密切留意領匯公司的繳款情況，如在限期屆滿後仍有任何未繳付的款項，便會即時採取行動全數作出追討。為簡化程序及方便繳付管理費，作為公契經理人的房委會將會提早向業主發出繳款通知書，而領匯公司則會考慮以自動轉帳方式繳交管理費。房屋署物業管理總經理(支援服務)¹補充，房委會仍在等待領匯公司確定何時開始以自動轉帳方式繳款，因該公司聲稱需要就此對其電腦系統稍作調節。

6. 領匯公司執行董事及行政總裁表示，導致遲交屋邨公用地方管理費的原因複雜，例如預備支票付款所需的時間，因為領匯公司每年須處理約45 000張發票及發出約9 000張支票。若屋邨公用地方的帳目審計工作未能及時完成，以致未能確定帳戶有多少盈餘，情況便會更加複雜。領匯公司執行董事及首席財

務總監補充，由於部分屋邨的管理基金出現盈餘，可用以支付員工薪金及相關開支，因此領匯公司及房委會均無需另行付款。然而，審計帳目以釐定房委會及領匯公司所須繳付管理費款額的工作需時，而不論盈餘多寡均預先支付管理費，則可能會令管理基金累積更加巨額的盈餘。

7. 為免再次出現遲交款項的情況，領匯公司執行董事及行政總裁表示，該公司已要求公契經理人在到期繳款日(即每月的第一天)前最少5個工作天向業主發出下一月份的繳款通知書。與此同時，雖然公契訂明有30天的寬限期，但領匯公司會在每月第一天繳款，並把費用直接存入各屋邨公用地方的管理基金帳戶。他同時證實，所有截至2009年9月須繳付屋邨公用地方管理基金的款項已悉數清繳，而支付2009年10月份費用的所有支票亦已發出。領匯公司執行董事及首席財務總監補充，雖然在個別屋邨承辦商發出繳款通知書至領匯公司付款期間，通常需要一段預備時間，但領匯公司已決定因應公眾對拖欠管理費一事的關注，由2009年10月起向承辦商預繳費用。關於主席所提出有關何時以自動轉帳方式付款的查詢，領匯公司執行董事及行政總裁回應時表示，直接繳款系統預計可於2009年11月1日投入服務。

8. 石禮謙議員詢問可否就拖欠的管理費向領匯公司收取利息。陳淑莊議員及甘乃威議員贊同應就拖欠的管理費收取利息。署理房屋署署長表示，雖然公契確有訂定可就拖欠的管理費收取利息的規定，但當局從未引用有關條文，因為房委會與領匯公司已作出安排，在雙方累積管理屋邨公用地方的實際經驗時不會行使該條文。由於領匯公司未有依時繳付2009年7月及8月的管理費，房委會已告知該公司，由2009年10月起會就所拖欠的任何管理費收取利息。然而，在2009年11月實施直接繳款安排後，拖欠管理費的情況將不大可能再次出現。在房委會所擔任的公契經理人的角色方面，署理房屋署署長表示，若出現違反公契的情況，公契經理人會採取行動。關於甘議員索取領匯公司在過去3年拖欠管理費的情況的資料，房屋署物業管理總經理(支援服務)¹表示，房委會並沒有所要求提供的資料，因為管理費並非房委會收入的一部分。儘管如此，有關資料已記入個別屋邨的管理基金帳戶。

轉讓合法業權的進展

9. 李華明議員察悉有40項已分拆出售物業的合法業權尚未轉讓予領匯基金，並詢問轉讓合法業權一事出現延誤，會否對政府造成任何財政影響。署理房屋署署長表示，房委會原先計劃在2008年年中或之前完成餘下合法業權的轉讓工作。其間，當局發現所涉及的工作遠較先前預期中複雜和繁重。此情況並非當局制訂原來的已分拆出售物業土地契約／公契採辦時間表時所能預期。所面對的其中一項主要工作，是必須遵守由2006年8月開始生效的新規定，以釋除公眾疑慮及保障有關各方的共同利益。此外，土地契約／公契的採辦工作亦因為一些不可預見的複雜情況而變得更加繁複，包括在已分拆出售物業內發現具有歷史價值的構築物、移植渠務專用範圍內的植物，以及保留地層以供新建鐵路線通過等等。基於此等不可預知的新規定及複雜因素，房委會把整項工作的完成日期重新訂定為2010年7月，但會致力盡可能最早於2010年年初完成有關工作。

10. 鑒於產業設施是以非常低廉的價錢分拆出售予領匯基金，而且其間並無經過任何公開招標程序，石禮謙議員認為領匯公司有責任確保向屋邨居民提供充足的服務。他質疑領匯基金有否實踐前房屋署署長在分拆出售產業設施時作出的承諾。他亦擔憂領匯基金若獲准在合法轉讓業權後出售有關物業，將有可能出售部分利潤較低的已分拆出售物業。為此，政府當局或有需要審核領匯基金的帳目。署理房屋署署長表示，契約限制訂明在沒有適當授權之下，將不得更改土地用途。有關的限制並已確保繼續在公共屋邨提供商業及停車場設施。

11. 梁國雄議員表示他自始便反對把產業設施分拆出售予領匯基金，因為此舉的實際意思是把公共資產私有化。為顧及社會的利益，他始終認為政府應從領匯基金手上回購已分拆出售的物業，

資產提升項目

12. 方剛議員察悉領匯公司將會就已分拆出售的產業設施作出大量翻新工程，他認為在有關設施進行裝修工程期間，領匯公司應向受影響的零售商戶提

供租金優惠，即如私營機構的做法一樣。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司一直竭盡所能，為旗下商場制訂合適的行業組合，並樂意在翻新商場期間研究零售商戶提出的個別要求。

13. 馮檢基議員指出，除翻新商場外，領匯公司亦要求零售商戶翻新其租用的商鋪，使之能夠配合商場翻新後的四周環境。此外，與早年房委會收取的租金已包括所有費用的做法不同，在領匯公司管理之下的零售商戶須另行繳付維修保養費用及電費。零售商戶別無他法，唯有把所有額外支出(包括翻新商場後的租金加幅)轉嫁到消費者身上。部分零售商戶甚至可能被迫結業，所騰出的商鋪則以連鎖商店取代。隨着傳統零售商戶相繼遷出，屋邨居民再無法享有他們以往慣用的服務。領匯公司首席營運總監表示，領匯公司一直致力讓零售商戶的利益與營業額掛鉤，並鼓勵零售商戶透過提升其設備來增加營業額，從而達到雙贏局面。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司致力為公眾提供優良服務及改善零售商戶的質素。

14. 甘乃威議員及劉秀成議員詢問領匯公司就產業設施作出任何改動或提升工程之前，有否先行諮詢零售商戶／屋邨居民。領匯公司執行董事及行政總裁表示，該公司已在區內進行獨立訪查，以蒐集各利益相關者的意見。從商場的人流及營業額均有所增加，可見公眾普遍接受有需要提升產業設施。領匯公司會再次進行類似的調查。劉議員有興趣知道該等調查的結果，因為它能夠顯示零售商戶及顧客是否滿意所提供的服務。為協助委員瞭解此方面的情況，領匯公司答允提供調查結果，供委員參考。梁國雄議員表示據他所知，已分拆出售商場的人流並無增加，因此領匯公司應信守不提高租金的承諾。

租金政策

15. 李卓人議員認為把產業設施分拆出售予領匯基金，已造成一種畸形現象。領匯基金為了向投資者負責，儘管旗下設施的主要服務對象是大多屬低收入家庭的屋邨居民，而且商鋪租金在金融危機下持續下跌，但仍須調高已分拆出售產業設施的租金。諷刺的是，政府當局在進行分拆出售計劃後已無法控制此

種情況。甘乃威議員對此表示贊同，並指出此情況導致領匯公司的高層管理人員得以獲取高薪厚祿。梁國雄議員就領匯公司高層管理人員的薪酬待遇提出查詢。領匯公司執行董事及行政總裁表示，此等資料會在領匯基金的帳目中披露。他補充，領匯公司已成立人力資源委員會，檢討該公司高層管理人員的薪酬福利條件。

16. 李華明議員察悉自領匯公司的管理層出現變動後，很多問題相繼浮現，包括大幅調高已分拆出售產業設施的租金。租金的高昂程度，已達到即使是房屋署的屋邨辦事處亦須遷出領匯公司所管理單位的地步。他贊同其他委員的意見，認為領匯公司正透過加租及削減人手以謀取更大利潤，好使其高層管理人員能享受高薪厚祿。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯基金的獨特之處在於其一方面須服務屋邨居民，另一方面則須確保其設施在商業上有利可圖，因為領匯基金並無接受政府任何補貼。在釐定租金時，必須考慮零售商戶的業績及市場趨勢。領匯基金會力求把租金維持於可負擔的水平，並會研究個別個案的情況。領匯基金物業組合每平方呎平均約29元的租金水平，可說是合理及可持續發展的水平，且與2000-2001年度的租金水平相若。

17. 李華明議員及方剛議員詢問每平方呎平均29元的租金水平，是否已同時計入零售商戶、非政府機構及社區服務單位所支付的租金。方議員進一步詢問，自進行資產提升項目後，出租予非政府機構的租用單位協定百分比有否改變。領匯公司執行董事及行政總裁證實，上述平均租金已包括所有租用單位的租金，而與2000-2001年度租金水平所作的比較，亦是按同類單位的模式進行。他補充，領匯基金物業組合中有約8%(或大概80萬平方呎)設施，目前是出租予非政府機構使用，該公司會考慮增加此一比率。

18. 馮檢基議員強調，領匯基金有責任提供服務以應付屋邨居民的需要。他認為部分屋邨商場的空置率高企，是由於領匯基金收取的租金高昂所致。他詢問領匯基金會否跟隨房委會的做法，就已經空置一段時間的零售鋪位進行公開招標，以確保此等鋪位可物盡其用，從而造福屋邨社羣。領匯公司執行董事及行政總裁表示，鑒於對零售設施的需求甚殷，估計領匯

基金轄下商場會出現競爭鋪位的情況，整體空置率料將下降。領匯基金將會提交2009年9月的租金數據，預料所作出的投資會取得回報。

19. 方剛議員雖明白領匯基金有意一如其他上市公司如新鴻基地產發展有限公司般，按照商業原則經營其業務，但他指出政府當初是因為理解到領匯基金須肩負提供服務以照顧屋邨居民需要的獨有職責，而以非常低廉的價錢把產業設施分拆出售予領匯基金。以現時情況看來，領匯基金似乎已忘記了本身的角色。方議員表示他曾與領匯公司管理層商討是否有可能調低租金，但領匯公司並未採取任何跟進行動。

已分拆出售產業設施的管理及維修保養

20. 關於**停車場設施**，李華明議員察悉根據政府租契所訂條款，停車位只應出租予屋邨居民。若把停車位出租予非居民人士，便應申請豁免及支付豁免限制費用。然而，他發現領匯基金把大約8 000個停車位出租予非居民人士，但既沒有申請豁免也未有支付豁免限制費用。陳淑莊議員對他的關注亦有同感。署理房屋署署長表示據她所理解，領匯基金已就大約20個停車場申請豁免。地政總署會與領匯基金跟進把屋邨停車位出租予非居民人士的事宜。

21. 李卓人議員詢問把大約8 000個停車位出租予非居民人士所涉及的豁免限制費用為數若干，以及有否把該筆款額納入領匯基金來年的財政預算。領匯公司執行董事及首席財務總監表示，將於2009年11月發表的領匯基金帳目會列明停車場設施的豁免限制費用。如當局有此要求，領匯基金樂意支付有關的豁免限制費用。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司有就關於停車場豁免限制費用的事宜，與地政總署保持密切聯繫。

22. 陳鑑林議員察悉並關注到上落客貨的免費泊車時段由30分鐘縮短至15分鐘，此舉對駕駛人士造成不必要的不便，因為他們必須在業已大為縮短的時段內匆忙上落客貨。他促請領匯基金把所述的免費泊車時段恢復為30分鐘，以便有充分時間安全地上落貨物。方剛議員亦支持把上落客貨的免費泊車時段恢復

為30分鐘。領匯公司執行董事及行政總裁表示，他會研究有關事宜並向委員作出回覆。領匯公司首席營運總監指出，把上落客貨的免費泊車時段由30分鐘縮短至15分鐘，目的並不在於收取更多停車費用，而是為了改善上落客貨的效率，因為等候送貨的貨車為數極多。

23. 李卓人議員雖得知領匯公司已擱置停車場職員的擬議兩更制而恢復採用三更制，但他察悉並關注到領匯公司所僱用的員工數目實際上卻有所減少。削減員工不但令就業機會減少，更會對所提供的服務構成影響。

24. 在**消防安全裝置**方面，李華明議員察悉作為上市規定的一部分，領匯基金須在已分拆出售的產業設施安裝符合消防安全規例的適當消防安全裝置。據他所理解，領匯基金自數年前上市以來，一直未有遵守此項規定。陳鑑林議員亦指出，雖然領匯基金已預留作此用途的資金，但卻未有按上市規定在2009年或之前改善產業設施的消防安全裝置。他詢問政府當局及房委會會否跟進此事。李卓人議員對他們的關注表示贊同。署理房屋署署長表示，根據法例規定，改善消防安全裝置的工程須分4期進行。房委會負責進行首兩期工程，此等工程在領匯基金上市前已基本上完成。第三及四期工程則由領匯公司負責。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司每季均有和消防處及屋宇署舉行會議，處理改善已分拆出售產業設施的消防安全裝置的事宜，並已成立一支專責隊伍，負責推行及監督消防安全裝置的改裝計劃。與此同時，領匯基金管理的所有設施均已取得消防安全證明書。陳淑莊議員要求領匯公司提供消防安全裝置工程的完工時間表。

25. 關於**康樂設施**，李華明議員指出很多由領匯公司管理的康樂設施已因為日久失修而變得殘破不堪，此情況實有違公契條款，因當中規定須就屋邨設施作出妥善的維修保養。作為公契經理人，房委會不能避免履行其監察的角色。署理房屋署署長表示作為公契經理人，房委會會監察領匯公司有否履行公契的條文，並會就違規情況採取行動。房委會已去信領匯公司，要求盡早重開有關的康樂設施。領匯公司首席營運總監表示，在領匯公司管理的208項康樂設施

中，有19項設施正進行不同階段的重鋪及修葺工程，而其他設施則會進行持續的維修保養工作。領匯公司執行董事及行政總裁證實，所有康樂設施將於2009年12月重新開放。陳淑莊議員要求領匯公司提供此等康樂設施修葺工程的完工時間表。

26. 關於**裝設升降機／扶手電梯**的事宜，李卓人議員察悉部分升降機／扶手電梯在晚間暫停服務，對住戶(特別是長者)造成極大不便。馮檢基議員對此亦感關注，並表示在節約能源和提供服務之間應取得平衡。他認為在任何時間均應提供升降機／扶手電梯服務，即使是有限度的服務。領匯公司首席營運總監答允研究有關事宜。

27. 在**廁所設施**方面，石禮謙議員指出樂富中心的廁所設施管理不善。署理房屋署署長表示，此事屬領匯公司的職權範圍，但房委會會繼續向領匯公司反映有關的關注，以便迅速作出跟進。

28. 就**提供診所服務**，方剛議員表示他曾接獲屋邨居民的多項投訴，指已分拆出售產業設施內的診所數目有所減少。他們關注到診所數目減少後，居民(特別是長者)如須前往屋邨以外地方求診，將對他們造成極大不便。部分屋邨醫生亦曾投訴，指領匯公司試圖強迫他們一同遷往位置較差的鋪位，以便把較佳位置鋪位留作出租予負擔得起較高租金的新租戶。領匯公司首席營運總監解釋，領匯公司正在研究把診所匯聚於一處，以方便居民出入及改善衛生情況，冀能提升社區的醫療服務質素。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司無意把診所設於位置較差的地方，而只是嘗試把診所集中設於停車場附近的位置，以方便病人。在決定診所的位置時，亦會考慮對商場顧客的健康影響。

地產代理牌照

29. 李華明議員指出，根據首次公開發售的《發售通函》，領匯基金的管理層須持有有效的地產代理牌照，才能管理轄下屋邨。據他所知，領匯公司高層管理人員中無一是持牌地產代理，此情況實有違首次公開發售的規定。領匯公司執行董事及首席財務總監表示，由於領匯基金在上市後已成為已分拆出售物業

的實益擁有人，因此在管理本身物業時並無需要持有地產代理牌照。署理房屋署署長表示，地產代理監管局一直有就此事與領匯公司作出跟進。她解釋從事地產代理工作的個別人士或公司，必須根據《地產代理條例》(第511章)申領合適類別的牌照。然而，《地產代理條例》規定，若某公司所出售或出租的是本身的物業，或屬同一公司集團成員的另一公司的物業，則可獲豁免遵守上述牌照規定。

30. 鑒於有40項物業的合法業權仍未轉讓予領匯基金，而領匯基金尚未成為所有已分拆出售物業的實益擁有人，甘乃威議員質疑領匯基金何以可獲得豁免。署理房屋署署長澄清，房委會在領匯基金於2005年11月上市後，已將所有180項分拆出售物業的實益擁有權轉讓予領匯基金，合法業權的轉讓對於申領地產代理牌照的規定並無任何直接影響。一如她所作出的解釋，地產代理監管局現正研究有關事宜。領匯公司執行董事及行政總裁補充，由於領匯基金所管理的是本身的物業，因此可獲豁免持有地產代理牌照。此外，餘下40項設施的合法業權轉讓工作預計將於2010年年初完成。

未來路向

31. 主席結束有關討論時表示，領匯公司須應要求 ——

- (a) 確保在2009年11月完成屋邨公用地方管理費的自動轉帳手續，以免再次出現拖欠管理費的情況；
- (b) 就內有分拆出售設施的公共屋邨，告知邨內消防裝置的所在位置，以及有關裝置的改善工程的完工時間表；
- (c) 修復設於各個已分拆出售設施內的19項破舊康樂設施，以便在2009年年底重新開放；
- (d) 考慮把上落貨物的免費泊車時段由15分鐘恢復為30分鐘；

- (e) 向事務委員會簡報就已分拆出售設施的租金進行最新調查的結果並參考有關非政府機構的情況，以及為了確保設施具有良好行業組合而進行的工作；
- (f) 出席事務委員會日後討論已分拆出售設施管理事宜的會議；

而政府當局則須應要求 ——

- (a) 解釋房委會在以公契經理人身份監察領匯基金的表現及執行公契條文方面，擔當了甚麼角色；及
- (b) 說明把停車場設施出租予非居民人士的豁免限制費用制度，以及告知領匯基金須清繳的未繳付豁免限制費用款額若干。

II 其他事項

32. 議事完畢，會議於上午10時43分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年11月16日