

立法會房屋事務委員會

香港房屋委員會與領匯房地產投資信託基金 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

目的

本文件簡述香港房屋委員會(下稱「房委會」)與領匯房地產投資信託基金(下稱「領匯基金」)攤分公用地方管理費的做法以及報告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。

公用地方管理費的攤分

2. 現時，在有分拆出售設施的 91 個公共租住屋邨，房委會及領匯基金需按公契規定，按各自擁有的管理份數，攤分屋邨公共地方的管理費。公契經理人每月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管理費，但因需時安排付款，故管理費一般在到期後三十天內繳付不會作欠交論。收到管理費會存放入屋邨公共地方的管理基金中。管理基金屬所有業主(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。

3. 屋邨公共地方的管理費用以支付所有參與執行有關職務的人員的薪俸支出、保養及維修、清潔、保安、水電費及外判物業管理公司的費用等。

4. 管理領匯基金的領匯管理有限公司(下稱「領匯公司」)在大多數屋邨欠交 7 月及 8 月的管理費。欠款是嚴重事宜，作為該等物業的大廈公契經理人，房委會會按照大廈公契的規定嚴肅處理。為全力追討欠款，房委會已向領匯公司發出律師信，並在有需要時考慮採取進一

步的法律行動。領匯公司期後在 9 月中旬補繳所有欠交的管理費。至於 9 月份的管理費，由於三十天限期尚未屆滿，仍未成爲欠交個案。不過，房委會已於 9 月 17 日去信領匯公司催促清繳管理費，房委會會密切留意領匯公司繳款的情況，並如在限期屆滿後有任何欠交的情況，會即時採取行動全力追討。

法定業權轉讓工作的進度

5. 領匯基金在 2005 年 11 月上市時，房委會已把全數 180 項拆售物業的實益權益移交領匯基金。當中 76 項物業的法定業權文件於上市時已轉讓予領匯基金。

6. 其餘分拆出售的大部分物業是房委會透過政府根據《房屋條例》第五條發出的歸屬令持有的，政府會把有關物業的地契及公契批予房委會，再由房委會把拆售物業的法定業權文件轉讓予領匯基金，以完成有關的工作。由於分拆出售的物業數目龐大，安排取得地契及公契需時，當時房委會計劃在 2008 年年中前完成餘下工作。

7. 期間，我們發覺所涉及的工作遠較原來預計的繁複，這是我們在最初爲拆售物業取得地契／公契制定計劃時無法預見的。其中的一個遇到的主要問題，是要符合由 2006 年 8 月起生效、旨在回應公眾關注及保障各有關方面的共同利益的新規定¹。此外，一些未能預見的複雜問題²，也令取得地契／公契的工作更形困難。

8. 由於上述未能預見的新規定和複雜問題，房委會將整項工作的目標日期重訂爲 2010 年 7 月，並爭取最快於 2010 年年初完成。當局已於 2008 年 3 月 3 日向立法會房

¹ 新規定包括核證地契訂明的建築樓面面積；把政府、機構及社區用途的獨立設施從地契訂明的界線範圍內劃出；實施建築物高度限制；以及根據已更新的大廈公契規定和經修訂的法例(例如在 2007 年 8 月 1 日生效的《建築物管理(修訂)條例》)，修訂公契的範本。

² 這些問題包括在拆售物業所在地點有一些具歷史價值的構築物、需移走渠務專用範圍內的植物，以及預留土地地層供鋪設新鐵路線之用等。在計劃階段，有關契約詳情尚未擬定，當時亦不能預知這些用地範圍的特殊情況。

屋事務委員會及 5 月 28 日向立法會財務委員會人事編制小組委員會報告有關情況。房委會亦把這個修訂日期通知領匯公司，而該公司亦隨後發出公告。

9. 截至 2009 年 9 月 25 日，餘下仍有 40 項產業(座落於 38 個屋邨)的法定業權的轉讓手續有待完成，當中 16 個屋邨已取得地契，該等業權的轉讓手續將於落實公契後完成。

10. 在制定地契和轉讓法定業權的工作上，房委會會繼續與領匯公司及有關部門保持密切聯繫，致力以修訂的時間表為目標，早日完成有關工作。

運輸及房屋局
2009 年 9 月