

立法會房屋事務委員會

房屋委員會分拆出售設施後 公共屋邨零售及停車場設施的提供及管理

目的

本文件簡述公共屋邨的零售和停車場設施在分拆出售後的提供及管理。

領匯上市後與房屋委員會的關係

2. 在分拆出售計劃展開時，房屋委員會已表明，其目標是把轄下 180 項零售和停車場設施的擁有權和管理權完全出售。在房屋委員會把有關設施注入領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯」），以及領匯在 2005 年 11 月 25 日上市後，這項目標已經達到。現時，領匯是私營機構，其經營方針和日常運作，都完全獨立於房屋委員會。

房屋委員會在《房屋條例》下提供零售及停車場設施的責任

3. 2005 年 7 月，終審法院裁定，房屋委員會分拆出售零售和停車場設施的計劃，符合《房屋條例》第 4(1) 條所訂明的房屋委員會的宗旨，即「以確保……提供房屋和提供（房屋委員會）認為適合附屬於房屋的康樂設施」。終審法院裁定，確保提供零售和停車場設施，不代表房屋委員會本身須為直接提供者，倘已備有該等零售和停車場設施，則即使該等設施乃由第三者而非房屋委員會提供，房屋委員會亦已確保提供零售和停車場設施。在作出裁決前，終審法院已知悉領匯會採用市場主導的商業運作模式，營運有關的零售和停車場設施，而房屋委員會當時採用的營運模式，未必與私人機構的做法一致。終審法院亦知悉，在領匯上市後，有關設施的運作情況或會有所改變，其中的例子包括商戶的行業組合改變。

領匯轄下零售及停車場設施的管理

4. 領匯在營運轄下的零售和停車場設施方面享有自主權，只要符合法例規定、土地契約條文和領匯與房屋委員會訂立的契諾或協議，政府和房屋委員會都不能干預領匯的日常管理、經營策略和運作模式。領匯在其上市時的《發售通函》中表述，其工作重點之一，是控制經營開支和改善分拆出售的零售和停車場設施的經營效率。

5. 領匯從房屋委員會購入的零售及停車場設施受地契約約束，必須繼續作零售及停車場用途，不能隨意改變。領匯要改變政府租契所述的土地用途，必須先得到地段內其他業權人（視乎屋邨類別而定，可能包括房屋委員會，和居者有其屋或租者置其屋計劃單位業主）的同意，以及地政總署的批准。即使領匯將設施出售，租契的土地用途條款仍然有效，業權繼承人必須遵循。這些契約條款確保在公共屋邨內的零售及停車場設施維持原定用途，繼續提供設施以滿足居民的購物和泊車需要。

6. 香港零售市場競爭激烈。領匯的設施位於屋邨，從營商角度考慮，在為商場作市場定位時，領匯必須顧及主要服務對象的喜好和需要，並對市場訊息作出適當反應。此外，領匯不時亦有派員出席屋邨管理諮詢委員會的會議，聽取居民對其服務的意見以改善服務質素。我們相信領匯提供的服務會繼續照顧屋邨居民的需要。

運輸及房屋局

2008年12月