

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2014/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期：2010年4月16日(星期五)
時 間：下午3時15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)
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS

其他出席議員：李卓人議員
梁劉柔芬議員, GBS, JP
張宇人議員, SBS, JP

缺席委員：李華明議員, SBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署副署長(機構事務)
黃智祖先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)2
廖敬良先生

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

房屋署物業管理總經理(支援服務)2
廖敬良先生

參與議程第VI項的討論

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
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：參與議程第VI項的討論

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

企業傳訊及策略總監
潘啟迪先生

總經理 — 設施及合約事務管理
陳贊輝先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

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. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1486/09-10號文件 —— 2010年2月
1日會議的
紀要)

2010年2月1日會議的紀要獲得確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文
件 ——

立法會CB(1)1314/09-10(01)及 —— 政府當局有關
CB(1)1568/09-10(01)號文件 2010年2月份
及3月份土地
註冊處統計數
字的文件(新
聞稿)；

立法會CB(1)1368/09-10(01)及 —— 立法會議員於
CB(1)1368/09-10(02)號文件 2010年1月7日
與深水埗區議
會議員舉行會
議後轉交處
理，有關蘇屋
邨重建規劃及
西北九龍填海
區第六號地盤
公共房屋發展
計劃的事宜的
文件(限供議
員參閱)；

立法會CB(1)1368/09-10(03)號文件 —— 申訴部於2010年2月26日把有關房屋署處理投訴的機制事宜轉交處理的文件(限供議員參閱);及

立法會CB(1)1628/09-10號文件 —— 申訴部於2010年4月14日把有關房屋署處理投訴的機制事宜轉交處理的文件(限供議員參閱)

3. 主席表示馮檢基議員要求把轉交處理，有關房屋署(下稱"房署")處理投訴的機制事宜納入下次例會的議程。鑒於在2010年5月份的會議將須討論多項事宜，委員可考慮向政府當局轉達上述事宜，以供作出初步回應。

4. 馮檢基議員表示投訴人向申訴部提出了多項有關房署的投訴，但不滿有關方面一再給予相同的答覆、所提出的投訴往往轉交其他機構處理，以及關於房署職員的投訴未有獲得高層管理人員處理。馮議員認為事務委員會或有需要跟進房署處理投訴的機制，特別是處理投訴的人手資源、把投訴轉交其他機構處理的準則，以及處理關於房署職員的投訴的程序。主席表示待接獲政府當局的回覆後，事務委員會將決定跟進此事的日後路向。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1575/09-10(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)1575/09-10(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

5. 主席表示政府當局建議在2010年5月3日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下列事項 ——

- (a) 新公共屋邨的無障礙通道的新措施；
- (b) "租者置其屋計劃諮詢隊"的成立；及
- (c) 提高所有新公共屋邨綠化率的措施及在現有公共屋邨提供的休憩設施。

主席亦提述黃國健議員以書面要求事務委員會邀請代表團體於2010年5月初，就恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")及活化居屋二手市場發表意見，以便把蒐集所得的意見轉交香港房屋委員會資助房屋小組委員會，供該小組委員會在2010年5月底舉行的會議上作出考慮。

6. 為有充足時間進行討論，馮檢基議員建議並獲委員同意把2010年5月3日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會，用作討論恢復推行居屋計劃及活化居屋二手市場的事宜。事務委員會將於2010年5月底舉行特別會議，討論政府當局提出的3項事宜。

(會後補註：經主席同意，事務委員會訂於2010年5月24日(星期一)上午8時30分舉行特別會議。)

IV. 在房屋署開設兩個首長級職位的建議

(立法會CB(1)1575/09-10(03)號文件——政府當局就在房屋署開設兩個首長級職位的建議提供的文件)

7. 房屋署物業管理總經理(支援服務)2進行投影簡介，闡述政府當局由2010年7月2日開始在房署屋邨管理處開設兩個首長級職位的建議。

8. 陳鑑林議員對於建議開設兩個首長級職位以應付有所增加的工作量雖表支持，但他詢問所開設的職位會透過內部晉升還是對外招聘填補，以及在開設有關職位後會否重新進行職責分工。房屋署副署長(屋邨管理)證實，由於該兩個首長級職位屬晉升職

級，故此將透過內部晉升填補。在房署的物業組合(尤其在東九龍區)不斷增加的情況下，有關區域的物業管理總經理須管理約190 000至200 000個租住公屋(下稱"公屋")單位，遠遠超出2004年所訂128 000單位的水平。為應付不斷增加的工作量，預計在開設兩個新職位後將須進一步重組及重新分配屋邨管理處的職責。

9. 涂謹申議員表示，委員在審議人員編制建議時必須非常審慎，以確保從工作量證明有充分理由增加人手，並據以量化所需增加的人手數目。他詢問從單位數目而論，每個公共屋邨的管理人手安排與私人住宅發展項目相關安排的比較如何。他亦詢問建議開設的職位是為了紓緩屋邨管理處的人手不足情況，還是為了改善現有的管理服務。房屋署副署長(屋邨管理)表示，對於日趨複雜的職務，以及為配合租戶日見殷切的期望而推行的若干新措施，當局實無從作出量化。自2004年進行部門架構重組以來，房署刪除了一個助理署長職位。在公屋單位及非首長級人員職位分別增加了約66 800個及730個，以及推行多項新管理政策如家庭和諧共融政策和全方位維修計劃的情況下，屋邨管理處在過去6至7年的既有首長級支援並不足以應付日益沉重和複雜的工作。為維持運作上的效率和確保提供高質素的客戶服務，房署需要增設一個助理署長職位，以分擔兩位助理署長(屋邨管理)的工作量，一方面吸納因物業組合擴充而產生的部分地區管理工作，另一方面則承擔部分新增的策略職務，同時紓減副署長(屋邨管理)直接督導3個支援服務組執行的主要支援服務和政策措施的沉重工作負擔。房屋署物業管理總經理(支援服務)2補充，房署在2004年設有3個助理署長(屋邨管理)職位，負責處理政策事宜及督導650 000個公屋單位的管理工作，平均每人負責管理220 000個單位。到了今時今日，兩位助理署長(屋邨管理)須負責管理720 000個公屋單位，每人平均負責360 000個單位的管理工作。涂議員對於開設兩個擬議職位的需要不表信納，並要求將他的意見記錄在案。他亦要求政府當局提供用以量化新增工作量的更多資料。

政府當局

10. 由於增加公屋單位建屋量及制訂新政策和措施以迎合租戶日見殷切的期望，均有可能會導致再有需要進一步增加首長級人手，故此，梁耀忠議員詢

問房署在未來5年有何人員編制計劃。房屋署副署長(屋邨管理)向委員保證，除非絕對有此需要，否則政府當局不會建議增設更多首長級職位。雖然在未來數年可能有需要為應付公屋單位建屋量增加而增設更多非首長級人員職位，但卻未必需要相應增加首長級人員的數目。在開設建議的職位後，屋邨管理處在未來5年將不大可能需要增設更多首長級職位，除非出現不可預見的情況。梁議員詢問在何種情況下有需要增設更多首長級職位。房屋署副署長(屋邨管理)表示，由於屋邨管理處主要負責為房署的物業組合提供管理服務，只有在物業組合於未來5年出現重大變化時，才有需要增加首長級人員的數目。

11. 陳鑑林議員詢問在屋邨管理處開設新職位後，會否減少將管理服務外判。他表示，公屋租戶希望房署可直接提供管理服務，而不是由服務承辦商提供有關服務，因後者的服務效率較低。房屋署副署長(屋邨管理)表示，目前約有半數屋邨管理服務外判。當局會繼續努力配合租戶在提供及管理公屋方面日益殷切的期望，並檢討把管理服務外判的策略。

12. 由於物業組合不斷擴充以致工作量有所增加，不少公屋租戶均就由此引起的房署管理服務欠缺效率的問題提出投訴。有見及此，黃國健議員支持開設新職位以應付新增的工作量。他詢問建議開設職位可帶來何種改善。房屋署副署長(屋邨管理)表示，建議增設職位會有助改善與租戶的溝通，並制訂適當的房屋政策以迎合租戶的需要。在精簡管理程序及採用更先進資訊科技之下，預計負責執行管理工作的人員數目不會有重大增長，特別是在首長級人員方面。建議開設兩個首長級職位將可分擔現有的工作量，有助解決迫切的人手需要。

13. 黃國健議員詢問，房署會否接納該等因租金高昂而須與領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")終止租約的商戶，讓他們租用轄下商舖。房屋署副署長(屋邨管理)表示在分拆出售零售和停車場設施予領匯公司後，房署只有數量有限的小規模零售設施，而且有關設施只有大約5%的極低空置率。如有空置商舖，房署會進行招標，有興趣的人士可就此作出申請。所有申請均會獲得公平處理，對領匯公司的前租戶並不會作出優先考慮。

14. 張宇人議員表示，屬自由黨的議員在審議人員編制建議方面非常審慎。他知悉房署在分拆出售零售和停車場設施予領匯公司後，內部出現了不少人員變動，並於其後多年間刪減／開設了不同的職位。他要求政府當局提供關於房署在分拆出售設施後的職員編制變化的補充資料。

15. 主席結束有關討論時表示，委員對是項開設職位的建議雖普遍表示支持，但亦要求政府當局提供上文各段所述的補充資料，證明有需要提出是項人員編制建議。

V. 為公屋租戶代繳租金

(立法會CB(1)1575/09-10(04)號文件——政府當局就為公屋租戶代繳租金提供的文件)

16. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)向委員簡介政府為居於香港房屋委員會(下稱"房委會")及香港房屋協會(下稱"房協")租住單位的租戶代繳兩個月租金的建議。

17. 陳鑑林議員表示支持為公屋租戶代繳租金的建議。

18. 梁耀忠議員對有關建議雖表支持，但他認為調低公屋租金以達到長期紓困的目的，比起實行一次過的代繳租金措施更加恰當。他並詢問當局基於何種依據，作出代繳兩個月租金的決定。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，為公屋租戶代繳租金的建議，是財政司司長在2010-2011年度財政預算案中提出的眾多紓困措施的一部分，目的是減輕未能受惠於經濟復蘇的市民的生活負擔。梁議員認為財政司司長應作出更長遠的規劃，紓解有需要人士的生活壓力，特別是在通脹問題日趨嚴重的情況下。政府當局須應要求向財政司司長轉達梁議員的意見，以供考慮。

19. 主席詢問為何房協乙類屋邨非年長者居住單位的租戶，只獲提供兩個月代繳三分之二淨租金的安排。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，由於此類屋邨是為入息水平比房協甲類屋邨居民較高的家庭

而設，其租戶遂獲提供兩個月代繳三分之二淨租金的安排，以確保合理使用公共資源。主席進一步詢問當局何時實施代繳租金的安排。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，政府當局計劃在2010年5月14日向財務委員會(下稱"財委會")提出所需的撥款申請。申請如獲得財委會批准，並考慮到進行各項預備工作所需的時間，包括調校電腦系統、核實租戶紀錄和調整銀行自動轉帳安排等，當局預期房委會的租戶／暫准租用證持有人和房協的租戶，將無須繳付2010年7月及8月份的全部或部分租金／暫准租用證費。

20. 馮檢基議員詢問當局可否向公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上符合入住公屋的資格準則，並已等候單位編配達3年以上的申請人作出代繳租金的安排。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，在獲得編配單位之前，此類申請人入住公屋的資格仍有待核實。此外，輪候冊的指定目的是讓低收入而有真正住屋需要的人士作出登記。因此，它並不是據以決定是否提供其他社會福利的恰當依據。然而，馮議員指出，當局過往曾向居住於私人樓宇的長者租戶提供租金津貼。他表示已名列輪候冊3年的申請人，主要是由於公屋供應量不足而未獲編配公屋單位。因此，當局應為此類輪候冊申請人作出代繳租金安排，但他們必須接受審查，而代繳的租金款額亦須視乎其家庭人數而定。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，所提及的租金津貼計劃是另一項具有不同目的，且訂有另一套不同資格準則的計劃，因此不宜就兩者作出直接比較。

21. 主席詢問財政預算案中為房委會及房協商戶提供的差餉優惠，可否同時適用於房委會及房協轄下停車場的使用者。運輸及房屋局副秘書長(房屋)予以否定的答覆，因為較諸所涉及的重大行政成本，以時租方式出租的停車位所涉及的退款額可說微不足道。房委會會把從差餉優惠所得的退款用於改善停車場的運作。主席認為把每年所得的差餉優惠撥歸房委會並不恰當，並建議把所得退款用於為有關的使用者提供優惠。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，房委會將積極考慮把所得退款撥入各項改善計劃的經費，並會將有關構思知會房協。

22. 主席詢問適用於食物環境衛生署(下稱"食環衛署")轄下街市的凍結租金安排，會否同時適用於房

委會營運的街市。房屋署物業管理總經理(支援服務)²表示，房委會商業樓宇小組委員會在情況有此需要時，會按照爆發嚴重急性呼吸系統綜合症及金融海嘯時的做法，研究是否有需要為轄下街市及商場實施租金援助措施。不過，現時並沒有此方面的需要。鑒於有不少市民仍未能分享經濟復蘇所帶來的成果，主席促請政府當局考慮在房委會轄下街市推行與食環衛署轄下街市相若的凍結租金措施。

VI. 香港房屋委員會分拆出售商業及停車場設施後有關提供與管理該等設施的最新情況

(立法會CB(1)1590/09-10(01)號文件 —— 領匯管理有限公司提交的意見書

立法會CB(1)1575/09-10(05)號文件 —— 政府當局就香港房屋委員會分拆出售商業及停車場設施後有關提供與管理該等設施的最新情況提供的文件

立法會CB(1)1575/09-10(06)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))

23. 主席歡迎領匯公司的高層管理人員出席是次會議，並希望事務委員會日後可繼續與領匯公司定期交換意見。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司董事會支持與委員繼續進行對話，該公司高層管理人員會在接獲邀請後出席事務委員會的會議。領匯公司亦會致力改善與政府機構的工作關係，並提高公司內部及對外的企業管治和風險管理，務求以專業方式管理領匯房地產投資信託基金(下稱"領匯基

金")。領匯公司確認小商戶所作出的貢獻，並會確保轄下所有商場的零售租約維持合理的分布情況。為改善服務質素，領匯公司一直有每季和各政黨、工會及零售協會組織舉行會議，更藉此蒐集了各種非常寶貴的意見。領匯公司執行董事及行政總裁繼而向委員簡介該公司所提交的文件。

24. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)應主席的邀請，就公用地方的管理、法定業權轉讓工作、消防改善工程及停車場的管理和營運，向委員簡述最新情況。

25. 李永達議員表示，由於收取高昂租金的政策及拒絕與租戶會晤，領匯公司已落得聲名狼藉。由於公司形象低落的上市公司將不大可能取得彪炳的業績，領匯公司必須竭力改善其形象，並盡力與委員及租戶會晤以聽取他們的意見。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司一直有努力提升公司的聲譽。該公司向來有定期與各政府部門舉行會議，就管理事宜交換意見。事實上，是次已是他第四度出席事務委員會的會議，而他亦會繼續與委員保持對話。

租務事宜及租金政策

26. 張宇人議員認為在3年租賃期內平均每年加租7.3%的加租幅度極高。他憶述在領匯基金上市時，領匯公司曾承諾若顧客流量及銷售額沒有相應增長，該公司不會調高轄下街市及商場的租金。然而，儘管領匯公司轄下商場的人流出現負增長，該公司一直有調高商場的租金。他詢問加租7.3%的背後理據何在，並查詢領匯公司轄下商場的租金統計資料。李卓人議員及陳鑑林議員對他的關注亦有同感。陳議員補充，領匯公司的商戶曾與他接觸，投訴租金大幅上升及難以繼續經營。鑒於領匯公司願意與面對具體財務問題的商戶個別進行協商，他詢問該公司可否考慮調整租金。領匯公司執行董事及行政總裁表示，每年加租7.3%的幅度是以3年的租賃期計算。該公司在作出租金分析時，會以多項參數作為基礎及參考市場的情況。每平方呎平均基本租金已由2008年9月的26.80元提高至2009年9月的29.70元，但續租租金調整率卻由2008年9月的30%下降至2009年9月的25%。領匯公司會繼續因應市場趨勢監察租金水平，而租金增幅是由

行政總裁及首席財務總監審慎考慮公司的物業組合後親自作出核准。他補充，如小商戶因面對特別的財務問題以致經營環境異常困難，領匯公司會與他們個別進行協商，在過去6個月更已因此作出了若干租金調整。

27. 李卓人議員認為租金高企嚴重影響營商環境，進而會影響工人的就業機會。他就個別租約租金增幅的分布情況提出查詢，並詢問領匯公司在2010年會否繼續加租。領匯公司執行董事及行政總裁表示，租金增幅的分布情況雖不能披露，但2010年下半年的平均租金水平將於2010年6月發放。鑒於領匯公司物業組合的整體空置率持續下降，相信並沒有太多商戶面對財政困難。儘管如此，領匯公司會盡力確保轄下商場的競爭力，藉以改善商場的租用率及銷售業務的比例，同時為零售商及該公司所服務的社羣提供可持續及穩定的營商環境。

28. 陳鑑林議員察悉和領匯公司簽訂的部分租約載有若干條文，規定商戶的營業額如超逾某一水平，便須在繳付例常月租以外支付"按營業額訂定的租金"。他認為有關條文有欠公允，因為租戶已受到定期加租之苦。根據過往的紀錄，在2005-2006年度有170個商戶須繳付按營業額訂定的租金，所涉及的總營業額為1,000萬元。至於2007-2008年度、2008-2009年度及2009-2010年度的相關數字，則分別為750個商戶及2,300萬元、1 403個商戶及3,200萬元和2 754個商戶及3,200萬元。儘管須繳付按營業額訂定的租金的商戶數目倍增，但所涉及的實際營業額並沒有相應提高。為評定是否有需要繳付按營業額訂定的租金，商戶的營業額即使未必達到需要繳付該類租金的水平，也須支付巨額金錢委聘核數師就此進行審計。此情況已不必要地增加了有關商戶的營運成本。他詢問領匯公司可否檢討徵收按營業額訂定的租金的需要，使小商戶無需浪費人力物力評定公司的營業額。領匯公司亦應考慮廢除繳付按營業額訂定的租金的規定。領匯公司執行董事及行政總裁表示，徵收按營業額訂定的租金是商業租約中常見的規定，現時大約有3 000名商戶須根據每月銷售數據繳付此類租金。按營業額訂定的租金雖並未構成領匯公司收入的主要組成部分，但有關的銷售資料對於協助該公司管理轄下商場卻非常有用。領匯公司會研究有何方法可

紓減小商戶在提供銷售資料方面的負擔。領匯公司執行董事及首席財務總監表示，領匯公司已依據從徵收按營業額訂定的租金所得的有用銷售資料，和樂富中心的商戶達成協議。

領匯公司

29. 馮檢基議員察悉由領匯公司管理的不少零售場所均曾進行大規模翻新，並因此收取只有大型連鎖店才負擔得起的極高租金。高昂的租金水平不僅迫使眾多商戶遷出領匯公司轄下商場，亦推高了此等商場所出售貨品的零售價。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司在提升轄下物業組合的質素時會考慮商戶的行業組合，而自領匯基金首次公開發售以來，有關組合並未出現太大變化。事實上，在領匯公司轄下商場經營零售業務的小商戶數目一直有增長，從領匯公司提交的資料文件所載的零售租約分析可資證明。此外，物業組合的整體空置率亦持續下降。儘管如此，領匯公司會繼續努力支持小商戶。應馮議員的要求，領匯公司會就過去3年的商戶流動情況(即續訂及終止的租約數目)提供資料，並提供分別由連鎖店及非連鎖店佔用的商舖的百分比。馮議員進一步詢問，領匯公司是否有任何計劃出售其零售和停車場設施。領匯公司執行董事及行政總裁表示，房委會尚未把餘下的已分拆出售設施的土地業權轉讓給領匯公司，而該公司亦無計劃出售名下任何零售和停車場設施或資產。領匯公司會專注進行提升轄下各項設施的工作，藉以改善能源效益。

30. 主席表示他曾接獲商戶提出的投訴，指領匯公司提高了零售攤檔的租賃按金。領匯公司執行董事及行政總裁表示，租賃按金款額通常為2個月至3個月租金不等，以他所知按金水平並沒有作出任何增加。大部分租戶均選擇提供銀行擔保而不繳付租賃按金。

31. 由於租金加幅會透過調高貨品售價而轉嫁到消費者身上，主席詢問領匯公司會否考慮仿效政府的做法，凍結轄下零售商舖的租金。領匯公司執行董事及行政總裁表示作為一間上市公司，領匯公司必須保障股東的權益。因此，一律凍結所有商舖的租金並非可行做法。然而，領匯公司會盡力協助面對經營困難的個別商戶。主席進一步詢問2009-2010年度財政預算案提供的差餉優惠，會否退還予商舖的租戶。領匯公司執行董事及首席財務總監表示，由於租戶須負

責繳付所租用商鋪的差餉，他們將可從有關的差餉優惠措施直接受惠。

商業設施

32. 梁劉柔芬議員表示，把零售和停車場設施分拆出售予領匯公司的目的之一，是就有關設施作出更良好及更具彈性的管理，從而惠及居民。因此，領匯公司應盡量善用空置設施，以供例如非牟利機構的團體使用，為社區提供各種訓練及康樂活動。她舉例作出說明時表示，她本人曾協助一羣退休足球教練覓得訓練場地，藉以為青少年提供免費足球訓練。她希望領匯公司、房委會及地政總署可提供協助，物色可為年青一代提供體育訓練的適當場地。主席認為像逸東邨停車場此類已空置多年的停車場，大可用作進行足球訓練或其他體育訓練。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示根據公契條款，領匯公司應容許在提供予居民作康樂用途的天台及平台提供康樂設施。只要沒有違反公契條文，房委會對於使用設施作有關用途會採取開放的態度。領匯公司執行董事及行政總裁表示，對於和房委會及非牟利機構合作提供場地作體育訓練，領匯公司表示歡迎。事實上，該公司現正考慮聯同獨立營辦商在樂富發展一所足球學校。然而，在此方面將須修訂公契以更改地契及土地用途，以便容許進行康樂及訓練活動。

33. 張宇人議員察悉領匯公司把樂富中心濕貨街市的一部分改裝成美食廣場，並將之出租予經營食物攤檔的商戶。然而，部分經營者因有關處所未能符合各項建築物規定而在申領適當牌照方面遇到不少阻滯，其他經營者則由於樓面負荷量問題而在裝設空調設施方面遇到困難。他質疑領匯公司是否適宜更改零售設施的用途，並詢問有關的用途更改是否須經房署、屋宇署及食環衛署事先批准。鑒於有關事宜令部分經營者蒙受財政損失，例如因為在未領有牌照下經營食物攤檔而受罰，張議員認為領匯公司應就受影響攤檔經營者的損失向他們作出賠償。領匯公司執行董事及行政總裁表示樂富中心的情況屬特殊個案，因為有90%商戶因進行大型翻新工程而需要搬遷。商場預計可於2011年2月全面開放。領匯公司一直有進行每月顧客流量檢討，並發現顧客流量一直有增加。至於部分小商戶所面對的困境，領匯公司執行董事及行政

總裁表示該公司會在有需要時提供協助，並正努力協助經營者申領營業牌照。

34. 陳鑑林議員察悉商場內部分露天場地不時會出租作售賣寄售貨品之用，並關注到此安排對於售賣類似貨品的現有檔位經營者或會造成不必要的競爭。他認為領匯公司有需要檢討此情況。領匯公司執行董事及行政總裁表示為避免出現競爭，領匯公司會嘗試不容許寄售人售賣在商場內經營的零售檔位有售的相同類別貨品。

35. 李永達議員表示領匯公司有必要在轄下濕貨街市裝設空調設施，以提升其競爭力。提供更舒適的購物環境不僅可增加購物人流，更可有助減低街市檔位的空置率。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司轄下一個濕貨街市現正進行翻新，並預計將於2010年12月重開。領匯公司會因應購物人士的意見檢討濕貨街市的投資及營運事宜。

36. 對於領匯公司為造福零售商戶而舉辦和營商策略有關的簡介會，陳鑑林議員雖表欣賞，但他希望領匯公司可作出更大努力，加強提供顧客服務及進行推廣活動。領匯公司執行董事及行政總裁證實，該公司會繼續在轄下商場提供多元化的推廣活動及顧客服務，務求提升商場的購物氣氛。

停車場設施

37. 李卓人議員詢問，領匯公司就出租轄下停車位予非居民人士申請豁免的進度如何。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，領匯公司建議繳交大約715萬元，作為把轄下700多個停車位出租予非居民人士的追溯豁免限制費用。建議的款額並未獲得地政總署接納，而地政總署現正就有關問題繼續與領匯公司進行磋商。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司一直有就出租停車位予非居民人士的豁免限制費用水平與地政總署進行討論，並會盡力及早解決有關問題。領匯公司在處理其業務時定必遵照公契條文行事。為方便委員更深入瞭解此事，事務委員會要求政府當局解釋追討豁免限制費用的工作為何需時這麼久，以及告知何時才可全數討回有關費用。

政府當局

消防裝置

38. 李卓人議員詢問關於消防裝置的工作進展如何。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，消防處及屋宇署已展開第三期及第四期消防改善工程計劃的聯合巡查工作，以便發出適當的消防安全指示，要求領匯公司在指明時限內完成消防改善工程。消防處及屋宇署對領匯公司提出的要求，以及領匯公司遵照指示完成改善工程的進度，均與其他私人企業相若。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司已遵照消防處及屋宇署發出的33份指示進行消防改善工作，並委聘3名獨立專家檢討該公司物業組合的消防安全。

VII. 其他事項

39. 議事完畢，會議於下午5時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年5月25日