

## 立法會房屋事務委員會

### 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

#### 目的

我們於 2009 年 9 月 28 日的立法會房屋事務委員會特別會議上，簡介自香港房屋委員會(下稱「房委會」)分拆出售予領匯房地產投資信託基金(下稱「領匯」)的商業及停車場設施後，該等設施在管理事宜上的安排。本文件旨在向委員會就該等事宜提供最新情況。

#### 領匯的營運

2. 領匯上市後，擁有營運轄下商業及停車場設施的自主權，與一般私營機構無異。領匯可自行決定其轄下的商場及舖位的行業種類，及根據情況調整行業組合及佈局設施。政府及房委會不能亦不會干預。

3. 領匯是按商業原則營運的機構，與其它私營機構一樣，領匯會因應經濟及市場情況，作出適當的反應，以繼續在市場上營運。翻新和進行資產提升計劃時的規模和安排，屬領匯的商業決定，基於領匯商場位處公共屋邨的客觀情況，其客源主要是屋邨居民，領匯轄下的設施，必然要迎合屋邨居民的需要和負擔能力。領匯亦須致力改善設施的營運水平，從而為居民提供他們所需的服務。

#### 公契經理人的權利與責任

4. 房委會於 2005 年年底分拆出售位於 176 個公共房屋項目的商場及停車場予領匯後，在其中 91 個公共房屋項目出任公契經理人(下稱「經理人」)。其餘公共房屋項目的經理人則由有關的「居者有其屋計劃」屋苑或「租者置其屋計劃」屋邨的業主立法團委任。

5. 作為經理人，房委會會密切留意及監察，確保領匯遵守公契的規定。如發現有任何業主抵觸公契條文，房委會會根據公契賦予經理人之權力，採取必要的措施及行動，執行公契條文。
6. 雖然經理人有權執行公契條文，但就領匯擁有業權的物業，除在抵觸公契的情況下，經理人無權干預其管理及營運其屬下物業的方式及手法，包括租金調整、租賃行業組合及位置等等。

## 公用地方的管理

7. 房委會作為這 91 個公共房屋項目的經理人，會根據大廈公契所賦予的權利與責任，管理有關項目範圍內的「公用地方」、執行公契上所訂明的條文及督促各業主遵守公契。
8. 根據公契，業主需按各自擁有的管理份數，攤分屋邨公用地方的管理費。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。領匯曾在大多數屋邨欠交 2009 年 7 月及 8 月的管理費，引起房委會嚴重關注，而委員亦在 2009 年 9 月 28 日的特別會議上討論有關情況。雖然領匯在 9 月中旬補繳所有欠交的管理費，為確保每月的管理費均會於當月月月初清繳，領匯自 2009 年 11 月起落實以自動轉帳方式支付管理費。這項安排落實至今運作暢順，避免了因行政手續需時而導致拖欠管理費的情況。
9. 此外，委員亦在 2009 年 9 月 28 日的特別會議上，關注領匯屬下康樂設施的使用情況。根據地契及公契，在由房委會擔任經理人的公共房屋項目之中，領匯須開放位於轄下 57 個屋邨內 100 個<sup>1</sup>商場或停車場天台或平台上康樂設施予住戶使用。房委會的前線職員會定期巡查此等平台及天台的康樂設施，如發覺此等地方沒有開放，會即時與領匯的職員聯絡及了解情況，及跟進重開日期。如發現領匯無合理解釋而延遲重開日期，經理人會因應情況發警告信，要求領匯須遵守公契的條文的規定。截至 2010 年 3 月 31 日，在 100 個康樂設施中，有 5 個因進行維修或改善工程而關閉。房委會會繼續密切留意這些工程的進度，確保有關設施可在安全的情況下早日重開。

---

<sup>1</sup> 此外，領匯亦須開放在 3 個「租者置其屋計劃」屋邨內的 5 個康樂設施予住戶使用。雖然有關屋邨並非由房委會擔任經理人，房委會已致函有關的業主立案法團留意這些安排，而在法團管理委員會內代表房委會的房屋署職員亦會不時提醒法團委任的管理公司須監察有關場地的開放情況，以保障居民使用這些設施的權利。

## 法定業權轉讓工作

10. 領匯在 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。當中 76 項物業的法定業權文件於上市時已轉讓予領匯。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，以完成有關的工作。當局已分別於 2008 年 3 月及 5 月向立法會房屋事務委員會及立法會財務委員會人事編制小組委員會匯報，根據房委會的時間表，整項工作會以 2010 年 7 月完成為目標。

11. 截至 2010 年 3 月 31 日，在 104 項需進行法定業權轉讓手續的產業當中，只餘 27 項法定業權的轉讓手續有待完成，當中 23 項已取得地契。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及有關部門保持密切聯繫，致力按時間表早日完成有關工作。

### 《消防安全(商業處所)條例》

12. 領匯屬下的訂明商業處所<sup>2</sup>(下稱「處所」)與其它由私人擁有的一樣，須按處所的樓齡分四期完成在《消防安全(商業處所)條例》(下稱「《條例》」)下要求的消防改善工程。消防處及屋宇署會在每一期開始時，在有關的處所進行聯合巡查；其後會因應巡查結果發出消防安全指示(下稱「指示」)，要求有關業主在限期內完成消防改善工程。

13. 領匯現已完成第一期及第二期大部份的消防改善工程。消防處及屋宇署已完成聯合巡查領匯轄下 43 個屬第三期的處所，並已陸續發出指示。至於第四期方面，消防處及屋宇署已經在 2010 年 3 月開始陸續聯合巡查領匯轄下第四期的 38 個處所及 55 個其他商業設施，期間會按需要就完成巡查的處所向領匯發出指示。

14. 消防處及屋宇署在處理領匯轄下處所的消防改善工程時，採用的準則與處理其它由私人擁有的一致。而消防處及屋宇署會與領匯定期舉行會議，商討因應《條例》規範而須進行的消防改善工程的進度。根據消防處及屋宇署的資料，領匯在遵從指示的進度，亦不下於其他私人擁有的處所。

---

<sup>2</sup>「訂明商業處所」指總樓面面積超逾 230 平方米的建築物或其部分，而該建築物或其部分是用作或擬用作為銀行；場外投注；設有保安區的珠寶或金飾業務；超級市場、特大超級市場或百貨公司；或商場。

## 領匯轄下停車場的管理與營運

15. 領匯轄下停車場所屬的地契規定，停車位不可出租予除地契所指的住戶、佔用人及其真正賓客或訪客外的非合資格人士(以下統稱為「非住戶」)。領匯如有意在有關豁免失效後出租其所屬的停車位予非住戶，需向地政總署申請短期豁免書。

16. 地政總署在 2009 年 9 月初從傳媒得知領匯可能有出租停車位予非住戶後，便立即與領匯商討，並重申若出現違反有關停車場用途限制的情況，政府會採取執行契約條款行動，並會追收豁免費及有關利息。

17. 領匯其後於 2009 年 10 月 28 日致地政總署的信件內表示，由 2009 年 10 月開始，除了一所停車場(共涉 26 個停車位)因安排停止租予非住戶上遇到困難外，便再沒有出租停車位予非住戶。領匯亦在信中提出繳交約共 715 萬元，作為所涉停車場直至 2009 年 9 月底就曾租予非住戶的追溯豁免費，當中涉及 700 多個停車位。地政總署現正考慮領匯提出的追溯豁免費是否合理。

18. 此外，領匯現正就 15 個停車場內 200 多個私家車停車位向地政總署申請豁免。地政總署正處理該等豁免申請，包括研究領匯提供的資料及索取額外的資料，並諮詢有關部門等。如果有關申請原則上獲批，地政總署會制定豁免書的條款，並計算應繳的豁免費。

運輸及房屋局  
2010 年 4 月