

立法會政府帳目委員會 (2011年5月12日)  
審計署署長第五十六號報告書  
第七章：香港房屋委員會：商業樓宇的管理

房屋署署長發言

主席：

房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，負責管理大約 710 000 個公屋單位，以及面積共達 169 000 平方米的商業和零售單位。正如審計署署長所知，我歡迎審計署進行這項審查，為我們的內部審查系統發揮重要的輔助作用。審計署署長和其同事進行的獨立監察，是我們制衡機制的重要一環。

2. 房屋署負責執行房委會制定的政策。就此而言，我很樂意見到報告書肯定了房屋署貫徹房委會的工作方向，透過把過剩的零售和停車場設施改作其他用途和重整街市等多項措施，以善用設施和減低其空置率。這些設施供應過量的主要原因，包括舊式公共屋邨人口老化、鄰近新發展項目帶來競爭、很多設施的設計過時，以及公共交通網絡的擴展，均非我們所能控制。儘管如此，我們仍會繼續竭盡所能，確保這些設施運用得宜，提供居民所期望的服務。

3. 雖然房委會在 2005 年把商業樓宇分拆出售，但房屋署仍要管理大量分布於全港各公共租住屋邨、「屋者有其屋計劃」屋苑和「租者置其屋計劃」屋邨的商業及非住宅物業，包括 1 800 個商舖、1 100 個檔位、900 個教育設施和政府辦公室的租用單位、6 800 個福利用途樓宇、8 400 個工廠單位，以及 27 000 個停車位。約有百分之七十零售設施由物業服務公司代管。

4. 我注意到，報告書建議我們檢討 2005 年的分拆出售計劃；我們贊同這項建議。由於轉讓最後一批合法業權的工作已於去年 7 月完成，我們現正準備進行有關檢討。

5. 鑑於業務規模如此龐大，我們認同在房委會商業設施的日常管理工作中有可改善之處，而我們亦不斷檢討這方面的工作。不過，我必須指出，在某些情況下，特別是涉及蓄意違反租約條款

的個案或例如與有組織賭博相關的犯罪活動，由本署前線同事採取行動，未盡合適。在這些情況下，我們會請相關的執法機關協助，合力處理。這並非表示我們就此卻步，對違規情況坐視不理。實際上，自 2003 年實施扣分制以來，我們向共 408 個違反租約條款的租戶扣分。在過去一年，我們按扣分制發出一份遷出通知書及因違反租約而發出另外兩份。除向成功檢控的刑事個案採取跟進工作外，本署人員會實地進行獨立調查，並加強行動，打擊違規情況；這些都是我們持續進行的工作。

6. 任何良好的制度，必須由合適的人員負責執行，才能有效運作。為此，我們一直與同事和物業服務公司的職員緊密合作，確保他們了解有關要求和作適當跟進。我們鼓勵同事在執行措施時運用其判斷能力，但又要減低瀆職的風險，如何努力在這方面取得平衡，正正是我們面對的考驗。我們竭力以恰當的商業模式運作，但同時要顧及我們的社會責任，這實難以取得平衡，但我們必須盡一切努力去達致。

7. 正如我剛才所說，我歡迎審計署就房屋署管理房委會商業樓宇的工作進行帳目審查。我感謝審計署人員以專業態度進行這項審查工作，特別是他們在報告書定稿前讓我們澄清不少事宜，以及回應部分審查結果。正如各位議員所見，我們大體上接納各項建議；這些建議或已付諸實行，或將於稍後推行。倘有關政策須通過審批，我們定必會尋求房委會或其附屬小組委員會核准。

8. 我們準備了一些補充參考資料，以及報告書所述的個案一覽表，讓各位議員更加了解由房屋署代表房委會管理的商業樓宇業務。

9. 面對大量物業的管理工作，我和同事定必繼續盡力為租戶提供高水平的管理服務。我們時刻緊記，必須竭盡所能為住戶和租戶提供各項服務。

10. 謝謝。