

## A. 引言

審計署就香港房屋委員會("房委會")轄下商業樓宇的管理進行審查。審查工作集中於以下範疇：

- 零售單位的管理；
- 停車場的管理；
- 工廠大廈的管理；
- 衡量及匯報服務表現；及
- 未來路向。

2. **房屋署署長栢志高先生**在2011年5月12日的公開聆訊上發表序辭。他的序辭全文載於**附錄18**。房屋署("房署")於2011年5月就公開聆訊提供的補充資料載於**附錄19**。

## B. 零售單位的管理

### 零售單位的日常管理

#### *管理零售單位的機制*

3. 據審計署署長報告書第2.7及2.8段所述，房署的前線人員(或保安員)須每天巡邏房委會轄下的零售設施，房署並由2010年7月開始實施逐戶巡查制度。根據該制度，房署人員(或外判單位的承辦商職員)須在18個月的周期內巡查每個零售商舖、街市檔位及熟食檔位，檢查商舖／檔位的狀況和有否違反租賃條件。然而，儘管有上述規定，審計署仍發現有懷疑濫用或不當使用零售單位的個案，另外又發現懷疑賭博活動、零售單位並非經常營業及阻塞通道的情況。

4. 為確定房署是否有效監察房委會轄下零售單位的管理工作，委員會詢問房署採取甚麼機制，以監察零售單位的管理工作(特別是房署如何執行其訓令和指引)，以及前線人員有何渠道向高級管理人員匯報違規／欠妥情況。

5. **房屋署署長及房屋署副署長(屋邨管理)李國榮先生**回應時表示：

- 房署作為房委會的執行部門，負責零售單位的日常管理工作。房屋署副署長(屋邨管理)由3名助理署長及其下屬輔助，管理所有零售單位，包括由房署直接管理的單位及外判予物業管理承辦商("承辦商")負責的單位；及
- 房署已向該署人員發出清晰指引，說明如何執行《房屋條例》(第283章)，以及匯報零售單位出現違規／欠妥情況的機制。房屋署副署長(屋邨管理)與3名助理署長每星期都舉行會議，檢討零售單位的管理工作。

6. 委員會進而詢問匯報機制的詳情，以及會否將違規／欠妥情況定期向高級管理人員匯報。

7. **副署長(屋邨管理)答稱：**

- 由於接近七成的零售設施都已外判給承辦商負責日常管理，房署倚賴承辦商將違規／欠妥情況透過地區總經理及個別屋邨的高級經理向助理署長匯報；及
- 房署亦透過查閱承辦商的文件及進行突擊檢查，定期監察每個地區內承辦商的表現。如屋邨管理並無任何重大問題，地區人員未必會將違規／欠妥情況向高級管理人員匯報。如屋邨內發生特別值得關注的事宜，地區人員會根據匯報機制向高級管理人員匯報。

8. 委員會關注到，雖然設有匯報機制，但零售單位的違規／欠妥情況多年來仍然存在。為確定房署有否調派足夠人手監管零售單位的管理工作，委員會詢問：

- 高級經理的職務範圍及其工作地點；及
- 有否就高級經理巡查屋邨的頻密程度作出規定。

9. **房屋署署長及副署長(屋邨管理)答稱：**

- 高級經理的職務包括租約管理及屋邨內所有單位的屋邨管理工作。現時房署調派16名高級經理負責監管大約180個屋邨的管理工作；換言之，每名高級經理監管平均12個屋邨。高級經理在地區辦事處工作；及
- 房署人員須每月就房署管理的單位提交報告，而外判承辦商亦須每季向房署的高級管理人員提交報告，以作監察之用。高級經理須查閱有關報告及每季巡查其負責的屋邨。房署知悉部分違規／欠妥情況屬某些團體的蓄意作為，這問題無法在短期內解決，亦不能單靠增聘人手解決。

10. 委員會質疑，儘管高級經理須每季巡查其負責的屋邨，為何房署察覺不到審計署所發現的違規／欠妥情況。

11. **副署長(屋邨管理)及房屋署助理署長(屋邨管理)3廖敬良先生**回應時答稱，逐戶巡查制度在2010年7月才開始實施。由於高級經理負責監管屋邨的整體管理工作，因此，除監察房署前線人員及承辦商，以確保他們妥善執行巡查零售單位的職務外，高級經理亦負責檢視屋邨的運作開支、房署前線人員及承辦商所提供服務的水平、清潔及保安服務，以及處理投訴。故此，高級經理只能透過例如查閱巡查報告，集中處理屋邨管理工作方面的重點關注事項。

12. 委員會進而詢問，高級經理每季巡查屋邨時，房屋事務經理會否協助高級經理，例如陪同高級經理進行巡查，以及向他們闡述屋邨內的重點關注事項。

13. **助理署長(屋邨管理)3答稱：**

- 房屋事務經理一般都會陪同高級經理巡查屋邨。房署前線人員和承辦商如在日常巡查期間察覺到有違規／欠妥情況，他們會盡力自行處理問題。倘若以他

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

們現有的資源無法處理該等問題，他們會向總部報告，尋求總部支援。就應付屋邨內日常和例行的事務而言，房屋事務經理及其下屬一般都能勝任；及

- 房署現正檢討高級經理應檢視的重點關注事項的涵蓋範圍，以改善零售單位的管理工作。鑒於屋邨管理工作的範圍廣泛，高級經理難以詳細查察每個範疇。

14. 委員會從審計署署長報告書第1.5段知悉，商業樓宇小組委員會是房委會轄下一個常務小組委員會，負責就商業、工業及其他非住宅設施的政策向房委會提供意見，以期在投資方面獲得最佳收益。為瞭解商業樓宇小組委員會在處理房委會轄下零售單位的違規／欠妥情況方面所擔當的角色，委員會詢問商業樓宇小組委員會每隔多久舉行一次會議，以及有否常設議程項目，以檢視審計署署長報告書提及的違規／欠妥情況。

15. **商業樓宇小組委員會主席陳炳釗博士**回應時表示：

- 商業樓宇小組委員會去年曾舉行9次會議，包括兩次特別會議及集思會。房署向商業樓宇小組委員會報告零售單位的整體佔用率及空置率；及
- 商業樓宇小組委員會亦曾實地視察房委會的商業、工業及其他非住宅設施。商業樓宇小組委員會如在實地視察期間注意到有違規／欠妥情況，會將該等情況轉介房署採取跟進行動。商業樓宇小組委員會知悉一些已出租零售單位沒有開舖營業(即不營業)，亦知悉現時房委會的租約中並無條文規定，零售商舖和熟食檔位每日的最少營業時數或每周的最少營業日數。房署會檢討可否按有關零售設施的業務性質及顧客需求在租約內註明營業時間，並會在檢討時顧及住宅租戶的最佳利益。

#### 懷疑賭博活動

16. 一如審計署署長報告書第2.12及2.13段所報告，在審計署人員曾視察的部分零售單位中，懷疑賭博活動(例如數伙人打麻

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

將／天九紙牌)似乎頗為常見。委員會知悉，房署早於1997年已注意到這個問題，並曾發出內部訓令，要求所有屋邨房屋事務經理積極採取行動，對付懷疑賭博活動。委員會詢問：

- 儘管房署已發出訓令，為何賭博活動多年來依然普遍；及
- 對付賭博問題的制度是否存在任何漏洞。

17. **房屋署署長**答稱：

- 房署與警方緊密合作，就可能涉及商業經營的嚴重有組織賭博採取執法行動。房署會就定罪個案採取執行租約行動，包括發出遷出通知書；及
- 對於公用地方的日常活動，例如個別租戶打天九紙牌，房署會透過與屋邨內不同機構或組織合作，嘗試說服他們不再進行這項活動。賭博問題無法杜絕，而房署正竭盡所能，致力對付賭博問題。

18. 應委員會的要求，**房屋署署長**在2011年5月16日的函件(附錄20)的附件II中，提供房署於1997年就對付賭博活動發出的內部訓令文本。根據該訓令，房署人員(及承辦商人員)須徹底執行該訓令所載列的各項措施，包括成立巡邏小隊，巡邏據屋邨辦事處所知有賭博活動的地方，以及組織由屋邨職員及警方進行的定期聯合取締行動。然而，委員會從審計署署長報告書第2.14段知悉，在某些個案中，房署沒有向警方舉報賭博活動，以及沒有向因非法賭博而被定罪的租戶發出遷出通知書。委員會詢問：

- 該訓令是否仍然有效，以及為何過去14年來，房署人員(及承辦商人員)一直沒有嚴格執行該訓令所載列的各項措施；及
- 房署有否設立熱線，以供舉報懷疑賭博活動。

19. **房屋署署長**答稱：

- 房署人員一直徹底執行該訓令所載列的各項措施。去年，房署與警方進行了150次聯合行動，以對付非法賭博活動。房署的實際行事方式與該訓令所載者並無任何差異；及
- 房署設有熱線處理各類投訴，包括有關賭博的投訴。

20. 委員會知悉，房委會自2006年10月起已就轄下零售單位實施扣分制，違規事項所扣的分數會按不當行為的嚴重性而定。委員會提述審計署署長報告書附錄C，當中載列扣分制下的指定不當行為。委員會詢問：

- 為何沒有把不當及未經許可使用零售單位(例如賭博)列為扣分制下的不當行為；及
- 房署會否考慮修訂現有的扣分制，以涵蓋一些屬不當使用零售單位但不一定是觸犯法例的情況。

21. **副署長(屋邨管理)及助理署長(屋邨管理)**3回應時表示：

- 採用該扣分制的目的，是要保持零售單位的環境衛生及整潔。根據現行做法，房署一旦發現有非法賭博活動，便會即時向警方舉報；及
- 在某些情況下，終止租約可算是一個有效的方法，以處理違反租賃條件的情況。然而，房署會考慮設立扣分制以對付不當使用零售單位的情況是否可行。

22. 審計署署長報告書第2.9段個案一顯示，某商場的租戶在未經房署批准的情況下打通兩個相連貯物室之間の間隔牆。委員會詢問，房署會否亦考慮修訂現有的扣分制，以涵蓋未經許可改建單位的情況。

23. **助理署長(屋邨管理)3答稱：**

- 由於零售單位的違規／欠妥情況林林總總，房署認為，要把所有不當行為均納入扣分制根本並不可行。房署會透過發出警告信、會見租戶及向他們解釋其行為屬不可接受，跟進任何違反租賃條件的情況。如違規／欠妥情況仍然持續，便會向有關租戶發出遷出通知書；及
- 個案一所提及的兩個貯物室已被房署收回。

*零售單位並非經常營業*

24. 委員會提述審計署署長報告書第2.17段，當中顯示在荃灣一個商場的已出租零售商舖及街市檔位中，33%並非經常開舖營業。然而，在房委會就零售商舖和熟食檔位訂立的租約中，並無條文規管不營業的問題。在街市檔位的租約中，不營業規則訂明，有關檔位不得連續停業超過7天。房委會的不營業規則似乎及不上食物環境衛生署所訂的規則嚴謹，因為承租人只要每周開舖營業一天，便不會違反租約。委員會詢問：

- 房署會否檢討現行租約所訂明的不營業規則；及
- 房署有否就零售單位開舖營業與否備存紀錄及有關紀錄(如有的話)的內容。

25. **房屋署署長及副署長(屋邨管理)答稱：**

- 導致商舖不營業的原因各不相同。有些店舖的單一經營者(例如電工等)雖然開有店舖，但卻在別處提供服務，以致他們開舖營業的時間十分有限。亦有另一個情況，就是有租戶以兼職形式經營電腦維修店。只要他有提供服務，房署認為這情況並無特別問題。有時候，經營者基於店舖位處某一特別的商業位置而選擇在傍晚或夜間開舖，不在正常營業時間內營業。只要店舖合法營運，房署必須包容及彈性處理不同情況。

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

房署現正檢討零售單位的批租條件，包括營業時間及持續營業等方面；及

- 一 房署有就零售單位開舖營業與否備存紀錄，但這些資料以往屬非正式紀錄。房署已採納審計署的建議，開始有系統地備存有關於紀錄。

零售單位的租賃及改善措施的推行

26. 一如審計署署長報告書第2.23段表三所顯示，房委會轄下很多零售單位一直長期空置。在251個空置零售單位中，有122個已空置逾3年，當中的91個甚至已空置逾5年。

27. 委員會質疑房署有否採取有效措施以出租這些空置零售單位，又或迅速採取行動以探討可充分利用這些單位的可行方法，例如聯絡一些在領匯房地產投資信託基金("領匯基金")接管房委會的商業樓宇後被迫結束營業的商舖租戶，以及邀請年青人在空置舖位創業。

28. 至於街市檔位空置問題，審計署署長報告書第2.37段述明，雖然房署已重新編排多個街市的檔位，但仍有5個街市的空置率於過去5年持續高企在30%以上。委員會並指出，有租戶投訴指街市衛生情況欠佳，光線不足，而且沒有提供空調設施，導致街市的人流偏低和生意欠佳。因此，這些街市根本無法吸引經營者競投。

29. 基於上述背景，委員會詢問：

- 一 房署曾採取甚麼措施，以出租空置零售單位；及
- 一 房署會否增撥資源，改善環境欠佳的街市，藉以吸引更多租戶，又或考慮將街市改作其他令街市得以善用的用途。



30. 房屋署署長及副署長(屋邨管理)表示：

- 房署已採取措施，透過重新編排街市檔位(即把空置的街市檔位重新編排在街市的其中一邊，以營造較佳的零售氣氛)及將檔位改作其他用途以切合居民需要，藉此減低街市的空置率。結果，街市空置率由2005年的22%大幅下降至2011年的9%。由於關閉街市會影響到為住宅租戶提供的服務，因此房署的目標是吸引更多商業租戶，使街市能夠繼續營運；
- 透過實施多項改善措施，零售商舖的整體空置率已明顯改善，由2006年的7.6%下降至2011年的5%。鑒於部分零售單位的設施陳舊，而且位處出入不便而又不受歡迎的地點，以致一些零售設施較欠吸引力的個別屋邨的空置率偏高。華富(二)邨便是一例。華富(二)邨位於上層平台，居民寧願在華富(一)邨街市買菜，因為華富(一)邨街市鄰近巴士站，而且位於下層平台；
- 房署會加大力度，採用靈活的租賃條款和招標程序，例如即時競出租金投標、提供短期租約及較長免租期等，務求進一步降低零售單位的空置率。房署亦會改建過剩設施作其他用途，以及進行產業增值的主要改善工程。房署歡迎領匯基金的租戶競投空置單位；
- 房署一直考慮如何改善環境欠佳的街市。不過，部分街市在多年前設計，根本無法以合理費用加設空調設施。因此，房署會研究其他方案，以解決此問題。商業樓宇小組委員會批准房署的建議，把4項主要零售設施(位於安基苑、博康邨、華富(一)邨及華富(二)邨)選定為可盡早考慮進行大型改善工程。房署亦會透過加裝升降機及自動梯，以改善華富(二)邨的連接通道；及
- 為吸引更多人士競投空置零售單位，房署亦就空置零售單位招登廣告。招標公告逢星期五在各大報章刊載，並上載於房委會網站。

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

31. 委員會進而提述審計署署長報告書第2.28段的個案二，當中載述一個空置零售商舖自2004年起經過逾25次重新招標及不斷改變指定行業，仍然未能租出，而每次重新招標時，房署人員只根據他們本身的知識及經驗為該單位重新指定不同行業(部分行業的性質相當類似)。委員會詢問：

- 若一個空置零售單位經過多次重新招標仍然無人問津，房署會否及何時檢討有關情況；
- 房署曾否就商業租戶對空置單位的實際需求進行市場調查，以及是否知悉部分行業或藝術團體難以找到合適單位營運；及
- 房署曾否考慮將那些商業價值偏低的空置單位闢作社區設施，例如自修室。

32. **房屋署署長、副署長(屋邨管理)及助理署長(屋邨管理)**3  
答稱：

- 房署一直持續檢討個案二的情況，並一直探討該單位的其他用途，以切合準租戶的需求。房署雖然知悉藝術團體需要營運地方，但房署必須顧及住宅租戶對商舖及食肆等服務的需要。對於個案二，房署過去多年來曾不斷為該個位於華富(二)邨的空置零售商舖重新指定不同行業，以吸引有興趣的人士投標。房署亦曾進行"優勢、弱點、機遇及威脅"分析，以探究問題成因。房署現正重新出租有關商舖，並讓有興趣人士／準投標者就可經營的行業提出建議；
- 房署定期進行"優勢、弱點、機遇及威脅"分析，以搜集市場資料。舉例而言，房署一直研究有關油塘新發展項目的全面市場資料；及
- 房署一直將商業價值偏低的空置單位改作社區設施用途。舉例而言，房署曾把澤安邨的一個空置熟食檔位改作圖書館，以及把順利邨的空置熟食檔位改作平台，供居民舉辦活動或嘉年華會。房署近期與醫院管

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

理局作出安排，將華富(二)邨的部分單位闢作長者護理中心和長者教育中心。

33. 委員會進而詢問：

- 參與空置單位招標及相關檢討工作的人員屬於哪個職級；及
- 何時會將招標時無人問津的個案告知副署長或助理署長職級的人員。

34. 助理署長(屋邨管理)3答稱：

- 當租戶終止租約並將單位交回房署時，房署轄下商業樓宇支援服務組的高級房屋事務經理會研究是否適合透過公開招標出租該舖位，並會按適當情況進行招標。就一些特別的舖位而言，房署會透過直接協商的方式出租舖位，而在進行直接協商時，選定行業的客戶名冊上的準租戶會獲邀提交租賃建議，供房署考慮；
- 房署會接受審計署的建議，在重新出租空置零售單位時鼓勵準租戶就擬經營的行業提出建議，以期盡快將舖位租出；及
- 總產業測量師和有關的助理署長會每季檢視零售單位的空置率，若舖位已經空置達4個月，便會研究是否有其他方法出租有關舖位。

35. 委員會提述審計署署長報告書第1.3段表一所載的房委會轄下商業樓宇的運作帳目，並詢問：

- 與零售單位、停車場及工廠大廈比較，為何福利用途樓宇的開支相對較低；及
- 運作盈餘是否包括由房署直接管理的樓宇及外判予承辦商管理的樓宇所獲的盈餘。

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

36. **房屋署署長及副署長(屋邨管理)**回應時表示，表一所提述的商業樓宇運作帳目已包括由房署管理及外判予承辦商管理的樓宇。由於福利用途樓宇的佔用率趨向穩定，而且無需進行大量維修保養工作，房署就福利用途樓宇承擔的開支相對較低。

37. 應委員會的要求，**房屋署署長**在2011年5月16日的函件(附錄20)及2011年5月30日的函件(附錄21)中就商業樓宇運作帳目及審計署署長報告書附錄B所載列的37項主要零售設施提供進一步資料。

運作開支的監察

38. 據審計署署長報告書第2.45至2.47段所述，在某一個案中，某屋邨內的福利用途樓宇面積，被誤當作零售單位。結果，實際面積被多報了接近4倍，而單位運作開支則被少報了約80%。此外，亦有個案是日常開支(例如保安或清潔開支)沒有記入正確的業務帳目。由於這些錯失理應相當容易察覺，委員會質疑為何出現這些錯失，以及高級經理會否定期覆核房署前線人員所輸入的數據是否準確無誤。

39. **助理署長(屋邨管理)**3回應時表示：

- 每月月初，承辦商會寄發帳單予房署付款。在核實帳單為正確後，房署便會向有關承辦商付款。然後，物業管理主任或房屋事務主任便會將開支的數據輸入電腦，並細分成不同的業務帳目類別。由於要最終確定整個屋邨的運作開支帳目約需一至兩個月，因此，若整體運作開支沒有超出房署的基準，部分房署人員未必察覺數據有誤。至於審計署署長報告書第2.45(c)段所提及的個案，是有關前線人員不謹慎地把數據錯誤輸入電腦所致的；
- 由於高級經理負責屋邨的整體管理事宜，因此，檢查運作開支是否準確，屬總部的商業樓宇支援服務組的責任。房署最近已為地區管理人員提供有關會計指引

及業務帳目入帳原則的特定培訓課程。房署希望，透過採取上述措施，房署的前線人員日後能夠正確地輸入數據；及

- 根據現有指引，運作報表應每3個月檢視一次。除高級經理外，有關的地區總經理、助理署長及副署長亦會定期視察屋邨，以確保整體管理服務的質素達到所要求的水平。

### C. 停車場及工廠大廈的管理

40. 一如審計署署長報告書第3.2段所述，在房委會轄下117個停車場中，3%的停車場由房署直接管理，97%外判予私人公司或停車場管理公司管理。委員會詢問房署為何仍繼續管理小部分停車場。**助理署長(屋邨管理)**3答稱，由於部分屋邨只有少量停車位，因此將有關停車場的管理工作外判並不符合成本效益。

41. 委員會繼而提述審計署署長報告書第4.15段，當中述明自1989年以來，房委會的政策是長遠來說應退出擁有及管理工廠大廈("1989年政策")。不過，直至2011年1月(事隔逾21年)，房署仍未制訂長遠策略，以實施1989年政策。委員會亦知悉，在6座於1979年或之後興建的較新型工廠大廈中，其中一座(即開泰工廠大廈)的經營已連續兩年錄得虧損(2008-2009年度為40萬元；2009-2010年度為90萬元)。委員會詢問，為何事隔多年後，房署仍未實施1989年政策。

42. **房屋署署長**答稱：

- 房署定期檢討1989年政策。於2008年，由於經濟不景氣，房署不建議關閉、翻新或重建柴灣工廠大廈。2011年3月，商業樓宇小組委員會批准清拆柴灣工廠大廈的計劃；
- 就該6座較新型的工廠大廈而言，其使用率接近99%。鑒於私營小型工廠單位供應有限，部分租戶將難以在私營工業大廈另覓單位。房署最近已徵得商業樓宇小

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

組委員會同意，繼續管理該6座工廠大廈，並會不時檢討有關情況；及

- 開泰工廠大廈的經營錄得虧損，是因為房署曾在該大廈進行一項大規模的翻新工程，以提升其水平並讓大廈繼續運作。

43. 依委員會看來，自商業樓宇小組委員會同意繼續管理該6座較新型工廠大廈後，房委會的1989年政策已經修訂。委員會詢問：

- 商業樓宇小組委員會何時作出該項決定，以及該決定是否在審計署提出此事後才作出；及
- 房署有否將該項政策修訂告知立法會。

44. **房屋署署長**在2011年5月31日的覆函(*附錄22*)中述明，商業樓宇小組委員會委員在2011年4月28日的會議上知悉，市場對房委會轄下6座較新型工廠大廈的8 000個小型工廠單位仍有持續需求。鑒於這些單位的出租率相當高(即超過99%)，商業樓宇小組委員會委員支持房署的建議，讓房署暫時繼續管理這些工廠大廈，以及不時檢視情況。倘若有關上述工廠大廈的擁有權和管理的長遠政策日後有任何重大變更，房署會告知立法會。他並向委員會提供相關的商業樓宇小組委員會文件文本。

45. 委員會察悉，該份商業樓宇小組委員會文件於2011年4月20日發出，旨在告知商業樓宇小組委員會委員有關審計署署長報告書的主要結果、建議和管理層的回應；由此可見，修訂1989年政策的決定是在審計署提出此事後才作出的。

46. 據審計署署長報告書第4.25段個案三所述，一名租戶已停止在工廠大廈1的4個單位經營業務達8年，而有關單位亦已分租予不同的第三者達2至11年。審計署署長報告書同一段落的個案四亦顯示，一個單位早於2004年2月已分租予一名第三者。委員會質疑：

- 房署為何多年來一直未能察覺有關個案；及

— 房署人員有否定期巡查每個工廠單位。

47. **助理署長(屋邨管理)**<sup>3</sup>在公開聆訊上回答及**房屋署署長**在2011年5月16日的函件中表示，房署要求其前線人員在工廠大廈進行逐戶巡查。此外，房署曾修訂《工廠大廈工作手冊》；該手冊就巡邏及巡查工作提供指引。房署的前線人員現時須就每個單位填寫巡查報告，並在報告上簽署，其上司亦須覆核他們的工作。採取上述措施後，房署預期將會更早察覺得到分租工廠單位的個案。

## D. 未來路向

### 2005年的分拆出售計劃

48. 2003年7月，行政長官會同行政會議決定徵求房委會同意，分拆出售房委會轄下零售和停車場設施("產業設施")，而分拆出售該等設施所得的淨收益將全數撥歸房委會。同月，房委會原則上同意分拆出售轄下產業設施。推行分拆出售計劃的其中一個理由，是隨着居者有其屋計劃單位停建停售，房委會失去了一項經常收入來源。分拆出售設施所得的收益，在短期內有助應付房委會的經費需求。

49. 房委會決定，分拆出售計劃將包括180項產業設施。此外，將會成立一個房地產投資信託基金的財務架構(即領匯基金)，並在香港聯合交易所上市，由該基金持有將會分拆出售的房委會產業設施；在稍後階段，當有關土地契約("地契")的準備工作完成後，房委會將把產業設施的合法業權轉讓予領匯基金。

50. 一如審計署署長報告書第6.9段所顯示，領匯基金在2005年11月上市時，房委會只能把76項拆售產業的合法業權轉讓予領匯基金。至於餘下的104項產業，當時只能轉讓其實益擁有權。根據領匯基金首次公開發售的《發售通函》所述，預計房委會將於2008年年中或之前把產業的合法業權分批轉讓予領匯基金。結果，房委會將完成整項轉讓工作的日期重訂至2010年7月，而整項轉讓工作最終在重訂時限前完成。

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

51. 委員會從審計署署長報告書第6.13段知悉，雖然原本預計房委會將於2008年年中或之前把餘下104項拆售產業的合法業權分批轉讓予領匯基金，但有54項拆售產業的合法業權須延至2008年年中之後才能轉讓予領匯基金。延期完成轉讓對政府就拆售產業徵收地租造成延誤。審計署估計，由此造成的財政影響(即由2008年年中至2010年7月期間名義上可徵收的地租)可高達約3,000萬元。

52. 鑒於延期完成業權轉讓，剝奪了政府在2008年年中至2010年7月期間可就已拆售產業徵收地租的權利，政府因而蒙受的損失約達3,000萬元，委員會詢問：

- 就該54項拆售產業而言，延遲完成轉讓每項產業的合法業權的理由為何；及
- 原訂的目標完成日期(即2008年年中)如何訂定，以及該目標是否切實可行。

53. **房屋署署長**答稱，當局在進行大量諮詢後才決定該原訂的目標日期。當局基於多項假設而訂定該日期，而當時認為這是一個合理的日期。

54. **房屋署署長**在2011年5月24日的函件(**附錄23**)中詳細述明延期完成業權轉讓的理由。他表示，在出售拆售產業的實益權益後才安排取得有關的地契和大廈公契("公契")，並無先例可循。當中涉及複雜而繁重的工作，亦遠非當初籌劃和拆售產業時所能預計。在取得有關地契和公契的過程中，不同政府部門提出種種新的規定和限制。此外，亦有大量其他不可預知的問題，對工作進度造成嚴重影響。鑒於上述情況，當局有需要重新審視和重訂轉讓合法業權的原訂目標完成日期，詳情如下：

*核證地契所指的建築樓面面積*

- 在領匯基金上市後不久，地政總署於2005年年底就核證地契所指的建築樓面面積事宜實施新程序和規定。由於須等待地政總署正式發出有關的新程序和規定，由當時至2006年年底，該計劃的進度受到嚴重影



香港房屋委員會：商業樓宇的管理

響。此外，這些改變相當程度上延長了個別地契的處理時間，繼而使整項計劃遭受重大延誤；

*規劃事宜*

- 2007年年初，規劃署提出新的規劃要求，須把政府、機構及社區用途的獨立設施從地契訂明的界線範圍劃分出來，並實施建築物高度限制。房署曾多次向規劃署申述，要求規劃署不要將新規劃要求應用於餘下物業(特別是已獲地政總署原則上批出地契的物業)，但規劃署認為不可作出豁免。故此，房署必須與政府各相關部門進行額外的協商溝通工作，以就有關地契(包括已獲地政總署原則上批出的地契)重新釐定界線和批出適當的權利和地役權。基於上述原因，為地契最終定案的工作難免出現延誤，繼而嚴重影響擬備公契和業權轉讓等工作；

*公契事宜*

- 房署須因應地政總署轄下的法律諮詢及田土轉易處的要求修訂公契範本，以符合新公契要求，以致業權轉讓的計劃受到進一步影響。此外，由於當時實施若干法例修訂，亦令有關的工作出現變數；

*其他衍生的問題*

- 在處理個別地契期間，亦不時出現一些不能預見的複雜問題，加深了有關工作的困難度，例如：
  - (a) 拆售產業的所在地點存有具歷史價值的構築物；
  - (b) 須拆卸渠務專用地範圍內的構築物，或須移走其內的樹木；
  - (c) 須保護公路構築物，以及增補適當的地契條款；
  - (d) 須預留土地地層供鋪設新鐵路線之用；
  - (e) 須把斜坡一併納入地段界線內，以便日後進行保養維修；

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

(f) 須解決地段上有構築物伸出，以致越過政府土地或私人地段的界線上空的問題；及

(g) 須解決侵佔毗鄰地段的問題，反之亦然；及

- 為解決上述複雜問題，房署須與政府各相關部門及有關各方進行額外的磋商、把有關個案重新遞交地政總署批核及／或擬備複雜的法律文件。

55. 委員會知悉房委會在轉讓合法業權的過程中遇到困難，但不明白房委會為何不在領匯基金上市前解決此事。委員會質疑房委會是否匆匆將其物業售予領匯基金，並沒有全面周詳地考慮各方面的影響。

56. **房屋署署長**在公開聆訊上並在2011年5月24日的函件中解釋，大部分公共屋邨所位處的土地，包括屋邨內的產業設施，均由政府根據歸屬令歸屬予房委會。為完成轉讓拆售產業的合法業權予領匯基金，房委會須先從政府取得地契，並就所涉物業訂立相關公契。由於拆售產業的數量龐大，當領匯基金在2005年11月上市時，房委會只能從拆售予該基金的180項物業中，將76項物業的合法業權和實益擁有權轉讓予領匯基金。至於餘下的104項物業，當時只轉讓其實益擁有權。因此，政府與房委會訂立協議，而房委會亦與領匯物業有限公司訂立協議，當中訂明在領匯基金上市後，會繼續把餘下物業的合法業權轉讓予領匯基金。

57. 鑒於領匯基金於該104項物業的實益擁有權在2005年11月轉讓後便可開始就該等物業收取租金，但卻要待該等物業的合法業權在較後階段(即2008年年中)轉讓後，才須就該等物業繳付地租，委員會質疑政府當局曾否採取有效措施，保障政府及納稅人的權益。委員會詢問：

- 政府當局所聘用的法律顧問有否從政府及納稅人的角度作出評估，並告知政府當局，延遲轉讓拆售產業的合法業權所帶來的風險和潛在財政影響；及

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

- 拆售產業的整體估值有否反映因延期完成業權轉讓而令政府可能損失原可徵收的地租所造成的財政影響。

58. **房屋署署長**在公開聆訊上並在2011年5月24日的函件中答稱：

- 房委會曾就分拆出售計劃徵詢外界的法律意見。然而，據房署瞭解所得，各相關政策局和政府部門曾就涉及其範疇的事宜徵詢政府內部的法律意見；
- 行政會議察悉，待完成地契後，領匯基金才須繳付地租。一般而言，在新地契獲批後便須繳付地租。在地契批出後，以及產業設施的合法業權轉讓予領匯基金後，領匯基金便需要就該等產業設施繳付地租。這一點已於2003年7月向立法會發出題為“分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施”的立法會參考資料摘要中清楚闡述；及
- 為該等產業設施進行估值的原意，明顯是要確保可為所有相關物業釐定公平的市場價值。《發售通函》中有關“管理人對未來業務之討論與分析”部分亦清楚表明，領匯基金須在拆售後就表一的物業繳付地租；其後，在產業設施的地契獲批和合法業權轉讓予領匯基金後，須就表二的物業繳付地租。由此可見，當局在分拆出售產業時已充分考慮這個因素。事實上，該等文件述明，有關地契會在分拆出售產業後數年內逐步訂立。擬於2008年年中完成轉讓拆售產業的合法業權的原先意向，亦在《發售通函》第93頁清楚說明。

59. 就委員會進一步查詢拆售予領匯基金的產業設施的估值，**房屋署署長**在2011年5月30日的函件(**附錄24**)中作出回應時表示，就拆售產業設施所作的估值由一獨立物業估值師(世邦魏理仕有限公司)進行。該物業估值師評定該等拆售產業當時的總市場價值為338億200萬元。

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

60. 委員會詢問政府當局曾否與領匯基金磋商，向政府賠償因延遲完成轉讓工作而不能在2008年年中至2010年7月期間收取的地租。**房屋署署長**在公開聆訊上並在2011年5月24日的函件中表示：

- 由於只有在相關政府地契獲批後，才有責任繳付地租，因此，領匯基金無須就該等沒有政府地契及其合法業權尚未轉讓予領匯基金的物業繳付地租。為此，政府並無法理依據，就該等物業在政府地契未獲批前的期間，向領匯基金追討所謂"名義上"可徵收的地租；及
- 領匯基金於2005年向房委會一次過支付了一筆其須繳付的款項。雖然轉讓合法業權所需的時間較預期為長，但各方均充分明白，業權轉讓工作將於較後時間完成。

61. 委員會提述審計署署長報告書第6.6(a)段，當中述明房委會會尋找機會分拆出售餘下及今後落成的產業設施。然而，審計署署長報告書第6.7段卻述明，運輸及房屋局局長曾於2009年12月表示，房委會沒有計劃進一步分拆出售轄下物業。委員會詢問：

- 更改政策是否因為市民對分拆出售計劃提出負面批評，還是因為分拆出售計劃遇到一些不能克服的障礙；及
- 房委會及房署曾否就整項分拆出售計劃進行推行後檢討，包括分拆出售物業的方式，以及就產業設施所作的估值。

62. **房屋署署長**答稱：

- 實施分拆出售計劃並沒有遇到特別障礙。房委會沒有計劃進一步分拆出售物業，因為能夠在管理商業樓宇方面保留一定的專業經驗，對房委會及房署而言屬理想的平衡。此外，餘下的物業因位置欠佳、規模較小、

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

樓齡高或設施陳舊，均屬不受歡迎的物業，當局因此預期各界對購買餘下物業的興趣不大；

- 2005年的分拆出售計劃極具透明度，而社會人士當時亦曾討論有關估值。當局認為，上一次分拆出售計劃的推行方法是恰當的；及
- 房署將會就2005年分拆出售計劃進行推行後檢討，以總結所得經驗。

房委會作為公契經理人的角色

63. 據審計署署長報告書第6.15至6.17段所述，房委會繼續出任91個公共屋邨內的拆售產業設施的公契經理人。作為公契經理人，房委會有責任確保領匯基金遵守公契規定，以及為執行公契的條文而採取必要的措施。然而，在2009年9月，領匯基金仍未就大部分屋邨的"公用地方"繳交2009年7月及8月份的管理費。此外，在2009年9月，立法會議員關注到，由領匯基金管理的多項康樂設施因日久失修而變得殘破不堪，他們並促請領匯基金盡早重開有關設施。

64. 委員會詢問：

- 房委會在履行其公契經理人的責任時遇到甚麼困難；及
- 所涉及的欠繳管理費的金額，以及領匯基金為何不繳交管理費。

65. **副署長(屋邨管理)**在公開聆訊上表示及**房屋署署長**在2011年5月16日的函件中述明：

- 房署一直密切監察領匯基金的工作，確保其符合公契及地契條件。目前，除一項康樂設施的修葺工程尚未完成外，所有相關的康樂設施均已重開；及

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

- 由於對領匯基金應繳付的管理費金額有爭議，領匯基金沒有繳付2009年7月和8月份的管理費，所涉金額約800萬元。領匯基金已於2009年9月中清繳所有拖欠的管理費。

## E. 結論及建議

### 66. 委員會：

#### 零售單位的管理

##### *零售單位的日常管理*

- 對於房屋署("房署")對香港房屋委員會("房委會")轄下零售單位的日常管理鬆散和欠缺成效，感到驚訝及遺憾，而這些問題部分歸因於房署及物業管理承辦商的人員多年來都沒有嚴格依循房署發出的訓令及指引，部分則歸因於房署管理層沒有為房署人員(及承辦商人員)巡查零售單位的工作提供適當指引，以及沒有調派足夠人手管理零售單位；這從以下各點可反映出來：
  - (a) 房署只調派16名高級經理負責監管大約180個屋邨的管理工作，這個人手水平未必足以有效督導房署前線人員及承辦商，確保他們妥善巡查零售單位；
  - (b) 在部分零售單位內進行懷疑賭博活動的情況看來相當普遍。雖然房署於1997年1月發出內部訓令，規定所有屋邨房屋事務經理採取多項措施，對付賭博活動，但一如審計署署長報告書第2.14段載述的多宗事件所顯示，房署人員(及承辦商人員)並沒有徹底執行有關訓令所載列的各項措施；
  - (c) 雖然房署前線人員(或保安員)須每天在各零售單位進行巡邏，確保有關單位使用恰當和迅速維修，並根據扣分制監察租戶的表現，而由2010年7月開始，房署亦對所有零售單位實施逐戶巡查制

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

度，但仍有不當使用及未經許可改建零售單位(包括貯物室)的個案；

- (d) 房署的逐戶巡查制度不包括貯物室，而房署亦沒有向房署人員(或承辦商人員)發出指引，告知他們應在逐戶巡查制度下，在18個月的周期內優先及較頻密巡查高風險個案的單位，例如屢次違規及並非經常營業的零售單位；及
- (e) 雖然房委會自2006年10月起已就轄下零售單位實施扣分制，而阻塞公眾地方是扣分制下所訂的不當行為之一，但阻塞公眾地方的問題仍然普遍，部分租戶更屢次觸犯這項不當行為。審計署發現，有租戶即使過往曾就同一不當行為被書面警告，但卻沒有被扣分，亦曾有房署人員及承辦商在發出書面警告或扣分後，沒有更新扣分制資料系統內的紀錄；

— 對於房委會轄下零售設施的一些已出租零售單位在正常營業時間內沒有開舖營業(即不營業)表示關注。然而，房委會的租約中並無條文規定，零售商舖和熟食檔位每日的最少營業時數或每周的最少營業日數，而房委會的街市檔位租約中的"不營業規則"及不上食物環境衛生署("食環署")所訂的規則嚴謹。零售單位普遍不營業，無助房委會達致其目標，即透過提供零售、商業和社會設施，以提高居民生活質素。此外，部分單位可能在沒有開舖營業的時候，被用作租約所訂以外的用途；

— 察悉：

- (a) 房署已就審計署所指出的個別懷疑個案進行調查，並已按適當情況採取執行租約行動；
- (b) 房署已發出新的內部訓令，藉以提供詳細指引，告知房署／承辦商人員應按指定先後次序及因應高風險類別個案(例如屢次違規及不營業的零售單位)而制訂的巡查頻率，加強逐戶巡查的工作；

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

- (c) 房署會向警方舉報所有懷疑賭博活動，並會就定罪個案採取執行租約行動，包括發出遷出通知書；
- (d) 房署會檢討可否按有關零售設施的業務性質及顧客需求在租約內註明營業時間，並會在檢討時顧及住宅租戶的最佳利益；及
- (e) 房屋署署長同意審計署署長報告書第2.20段所載的建議；

— 促請房屋署署長：

- (a) 檢討負責監管零售單位管理工作的人手是否足夠，以期有效督導房署的前線人員及承辦商，確保他們妥善巡查零售單位，以及按適當情況加強此方面的人手；
- (b) 採取措施，確保房署人員及承辦商嚴格徹底執行於1997年1月發出的內部訓令所載列的各項措施，以對付賭博活動；
- (c) 考慮修訂現行的扣分制，以涵蓋不當及未經許可使用零售單位的情況，例如進行賭博活動；及
- (d) 參照食環署的做法，盡快採取行動，收緊房委會街市檔位的“不營業規則”；

*零售單位的租賃及改善措施的推行*

- 對房委會轄下很多零售單位長期空置表示遺憾。截至2010年12月，在251個可供出租的空置零售單位中，有122個(49%)已空置逾3年。雖然房署近年曾在部分街市推行改善措施，但從街市空置率仍然偏高可見，有關措施尚未見成效；
- 明白長期空置的零售單位大多位處較舊的公共屋邨及不受歡迎的地點，但對房署既無採取有效措施以出租這些零售店鋪，亦無迅速採取行動以探討可充分利



香港房屋委員會：商業樓宇的管理

用這些單位的可行方法，以致浪費公共資源，表示遺憾；這方面的詳情如下：

- (a) 房署並無採取足夠措施，確保為這些空置單位作廣泛宣傳，並在切實可行的範圍內經常將這些單位公開招標；
- (b) 如空置單位在公開招標時無人問津，房署通常需要頗長時間(約兩個曆月)才能為同一單位重新招標。結果，零售單位如在公開招標後未能租出，該單位會在完成重新招標程序前繼續空置至少兩個月；
- (c) 位於華富(二)邨的一個空置零售商舖自2004年起經過逾25次重新招標及不斷改變指定行業，仍然未能租出，而每次重新招標時，房署人員只根據他們本身的知識及經驗為該單位重新指定不同行業(部分行業的性質相當類似)。由此反映出，有關房署人員只將重新招標工作視作例行公事，並沒有分析該店舖多次招標均無人問津的原因，以探究可租出該店舖的有效方法，而且從沒有進行市場調查，以確定最新的零售趨勢及對該空置店舖的實際需求；及
- (d) 房署在訂定大型改善工程的優先次序時，並沒有將有關零售設施的空置率列為考慮因素；

— 察悉：

- (a) 房署已採取措施，透過把空置單位改作其他切合居民需要的用途及重新編排街市檔位，以充分利用過剩零售設施及降低其空置率；
- (b) 經商業樓宇小組委員會批准，房署已選定華富(二)邨的零售設施，盡早考慮就該邨的零售設施進行大型改善工程，以提升其商業潛力；及
- (c) 房屋署署長同意審計署署長報告書第2.30及2.40段所載的建議；

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

— 促請房屋署署長：

- (a) 進行市場調查，以確定對長期空置零售單位的實際需求，以及因應實際需求，積極探討充分利用這些單位的方案，例如將單位出租予福利機構／藝術團體，或改作其他令單位得以善用的用途，例如圖書館或自修室；及
- (b) 盡快為華富(二)邨的零售設施進行大型改善工程，以提升其商業潛力；

*運作開支的監察*

- 對下述情況表示關注：在2009-2010年度，很多零售設施的運作開支超出房署的基準。部分屋邨房屋事務經理沒有把不符合基準的個案向高級管理人員全面匯報，亦無建議採取足夠的跟進行動，以控制開支；

— 察悉：

- (a) 房署會定期檢討運作開支，並已為地區管理人員提供有關會計指引及業務帳目入帳原則的特定培訓課程；及
- (b) 房屋署署長同意審計署署長報告書第2.48段所載的建議；

- 促請房屋署署長盡快落實推行上述審計署建議；

停車場的管理

— 對以下情況表示關注：

- (a) 很多舊型公共屋邨的停車場設施供應超過實際需求，以致這些房委會停車場的停車位過剩，空置率偏高，未能充分利用珍貴資源；
- (b) 儘管房署近年致力提高停車場的使用率，但在2010年12月，房委會轄下117個停車場中，46個(39%)的使用率仍然偏低，不足70%；

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

- (c) 有關項目3(將停車場部分地方租予機構C,以營運一間電話交易中心暨義工及培訓中心),雖然根據房署的紀錄,該項目屬商業租賃,但所收取的租金卻是一般適用於福利租賃的優惠租金。這做法有違房署就商業租賃收取市值租金的既定做法;
- (d) 雖然房署曾告知房委會轄下商業樓宇小組委員會,項目3的改建工程會在機構C簽署和確認房委會的要約書後才動工,但房署開始進行改建工程的日期,較要約書簽訂日期早逾兩個月;及
- (e) 雖然房署的內部訓令訂明,除非租戶已簽訂租約,否則不得遷入相關單位,但房署開始移交單位予機構C的日期,較租約簽訂日期早逾兩年;

— 察悉：

- (a) 自2009年起,公營房屋的停車位標準已作大幅修改。房署在諮詢運輸署後,已完善停車位的規劃標準,並會繼續按個別情況,仔細規劃適合新建公營房屋的停車場設施供應量;
- (b) 房署會展開為期5年的停車場改善計劃,並會同時實施短期措施,例如改變停車位用途(例如由私家車停車位改為電單車停車位)及出租給非屋邨居民,以提高使用率;
- (c) 房屋署署長認為項目3屬非常特別的個案。房署會沿用為其他大型改建計劃進行租金評估的做法;
- (d) 房屋署署長同意審計署署長報告書第3.12、3.21及3.34段所載的建議;及
- (e) 運輸署署長同意審計署署長報告書第3.12段所載的建議;

— 促請房屋署署長採取有效行動,落實推行上述審計署建議;

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

工廠大廈的管理

— 對以下情況感到失望：

- (a) 根據房委會早於1989年所制訂的政策，長遠來說，房委會應退出擁有及管理工廠大廈，但過去21年來，房署一直沒有制訂有效策略，以實施該項政策。及至審計署提出此事後，房署才於2011年4月尋求商業樓宇小組委員會批准修訂房委會的政策，讓房署暫時繼續管理6座較新型的工廠大廈，並會不時檢視情況；及
- (b) 就審計署曾視察的兩座工廠大廈而言，有關人員沒有妥善依循房署就偵查分租或未經許可使用廠房的程序，亦有未經許可分租廠房的情況；

— 察悉：

- (a) 商業樓宇小組委員會於2011年3月批准清拆柴灣工廠大廈的計劃。房委會認為該地盤適合作公共租住房屋發展，並打算尋求當局撥作興建公共租住房屋之用；
- (b) 房屋署署長承諾，倘若有關該6座較新型工廠大廈的擁有權和管理的長遠政策日後有任何重大變更，會告知立法會；
- (c) 房署已調查各宗懷疑分租廠房的個案，並已採取必要的行動，糾正有關問題；及
- (d) 房屋署署長同意審計署署長報告書第4.11、4.16及4.28段所載的建議；

— 促請房屋署署長，倘若有關該6座較新型工廠大廈的擁有權和管理的政策再有變更，應盡快告知立法會；

衡量及匯報服務表現

— 對以下情況表示關注：

- (a) 房署向商業樓宇小組委員會匯報的零售單位空置率的計算方式有欠妥善，詳情載於審計署署長報告書第5.5至5.7段；
- (b) 房署並無採用有系統的方式收集居民的意見，以瞭解居民對商業樓宇管理各方面表現的滿意程度；及
- (c) 除了零售單位外，其他物業類別(即停車場、工廠大廈和福利用途樓宇)都沒有衡量空置情況的主要成效指標／目標；

— 察悉：

- (a) 房署在計算空置率時，不會將所有未可即時出租的新單位計入總面積內，而房署會重新研究不同類別非住宅單位空置率的匯報方式；
- (b) 房署會擴大每年進行的公營房屋住戶綜合統計調查的範圍，以涵蓋居民對房委會商業樓宇管理方面的滿意程度，並會密切監察調查結果，以供比較之用；
- (c) 房署在制訂2012-2013年度商業樓宇業務計劃時，會考慮審計署的建議，為不同類別的商業樓宇制訂具體的主要成效指標和目標(例如空置率)；及
- (d) 房屋署署長同意審計署署長報告書第5.12段所載的建議；

— 促請房屋署署長落實推行上述審計署建議，不應有任何延誤；

## 未來路向

### 一 知悉：

- (a) 分拆出售房委會轄下零售及停車場設施的原因之一，是隨着居者有其屋計劃單位停建停售，房委會失去了一項經常收入來源。分拆出售設施所得的收益，在短期內有助應付房委會的經費需求；及
- (b) 領匯房地產投資信託基金("領匯基金")在2005年上市時，房委會只能把76項拆售產業的合法業權轉讓予領匯基金；

### 一 對以下情況表示遺憾：

- (a) 雖然政府當局原本預計房委會將於2008年年中或之前把餘下104項拆售產業的合法業權分批轉讓予領匯基金，但有54項拆售產業的合法業權須延至2008年年中之後才能轉讓予領匯基金。延期完成轉讓手續，剝奪了政府在2008年年中至2010年7月期間可就已拆售產業徵收地租的權利，政府因而蒙受的損失約達3,000萬元；
- (b) 在領匯基金上市之前，政府當局並沒有從政府及納稅人的角度，就延遲轉讓合法業權進行全面的風險評估，亦無採取有效措施，保障政府不會因無法獲取原可徵收的地租而遭受損失。舉例而言，雖然政府當局清楚知悉，須待104項產業的合法業權於較後階段(即2008年年中或之前)轉讓予領匯基金後，領匯基金才須繳付地租，但當局並沒有作出任何替代安排，處理因延遲完成轉讓而出現的情況，例如要求領匯基金就有關物業支付一筆過款項或定期支付款項，以彌補轉讓手續完成前的一段期間內政府原可徵收的地租。此外，立法會房屋事務委員會亦未獲告知，延遲完成轉讓物業合法業權，對政府收入可能造成的損失；及

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

- (c) 一如審計署署長報告書第6.8至6.20段所詳述，於2005年推行的分拆出售計劃曾引起不同的問題，但房委會在推行計劃後並無進行檢討，以總結推行分拆出售計劃所得的經驗；

— 察悉：

- (a) 雖然房委會在現階段並無計劃進一步分拆出售其零售及停車場設施，但會就2005年的分拆出售計劃進行推行後檢討；
- (b) 房屋署署長同意審計署署長報告書第6.26段所載的建議；及
- (c) 財經事務及庫務局局長同意審計署署長報告書第6.26(c)及(d)段所載的建議；

— 促請政府當局及房委會從2005年的分拆出售計劃中汲取教訓，將來籌劃分拆出售計劃時，應審慎評估延遲轉讓拆售產業的合法業權所造成的所有財政影響，並應制訂替代安排以保障政府收入；

— 促請房屋署署長盡快就2005年的分拆出售計劃進行推行後檢討，並將檢討結果告知立法會；及

跟進行動

— 希望政府當局繼續向其報告落實委員會及審計署各項建議的進展。