中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China

立法會 LEGISLATIVE COUNCIL
葉劉淑儀 議員 GBS, 太平紳士 Hon Mrs Regina IP LAU Suk-yee GBS, JP

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
財經事務委員會主席
張華峰議員, SBS, JP

尊敬的張華峰主席

促請與政府跟進香港房托基金的發展

就１月７日財經事務委員會會議項目ＩＶ「證券及期貨事務監察委員會《房地產投資信託基金守則》的實施情況」的討論，政府提交的文件及與會官員未能充份交代房托基金在香港的發展狀況，本人對於政府當天的回覆非常不滿。

本人理解政府鼓勵房托基金在香港發展的原意乃是基於房托基金作為投資工具有兩個好處，一方面像「收息股」有穩定租金回報，尤其對退休人士有吸引力；另一方面，房托基金上市，價格得以浮動，有升值潛力，當然亦可能下跌，投資者能作更靈活的選擇。證監會於２００３年公布《房地產投資信託基金守則》引入房託基金監管制度，而香港首個房託基金在２００５年推出，截至２０１８年底，共有１０個房託基金在聯交所公開買賣。

不過，香港房託基金的發展不及其他地區蓬勃，首先因為起步較遲，鄰近的新加坡現已有３９個房托基金上市，美國更有超過１００個房托基金上市，而且各個基金有清晰的分類，專門投資不同的物業，例如旅館、公寓、商場、農地、工業用地、數據中心、醫療院所等。此外，也有投資專家指出，由於香港地產股一枝獨秀，所以相比房托基金，投資者更傾向購入地產股。然而，很遺憾，這些相關房托基金的重要背景資料和市場資訊，財經事務及庫務局皆沒有向公眾交代。

另一方面，金融發展局於２０１３年發表研究報告，倡議將香港發展成為房地產投資信託基金集資中心，報告促使證監會在２０１４年放寬《房地產投資信託基金守則》，往後房託基金可以投資空置土地及從事物業發展，有關的金額上限更由資產「淨值」的１０％，提升至基金資產「總值」的１０％，令房託基金變成為資源龐大的地產發展商，更令房託基金有更大的誘因大量拆售旗下物業，以騰出資金作物業發展，雙重圖取暴利。有鑑於此，本人敬請　閣下與政府跟進：

１）　促請財經事務及庫務局列出香港所有的房託基金及其類別，例如哪個基金投資寫字樓？哪個基金投資酒店？哪個基金投資津貼屋邨的商場；

香港中區立法會道一號立法會綜合大樓804室　Room 804, Legislative Council Complex, 1 Legislative Council Road, Central, Hong Kong
電話 TEL: (852) 2537-3267 / 2537-3265 傳真 FAX: (852) 2810-0358 網站 WEBSITE: www.reginaip.hk 電郵 E-MAIL: iplau@reginaip.hk

中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China

立法會 LEGISLATIVE COUNCIL
葉劉淑儀 議員 GBS, 太平紳士 Hon Mrs Regina IP LAU Suk-yee GBS, JP

2） 金融發展局２０１３年發表上述研究報告，證監會遂於２０１４年1月匆匆作出一個月諮詢後，便放寬《房地產投資信託基金守則》。當時擔任金融發展局政策研究小組的王國龍先生正是「領展房地產信託基金」行政總裁，有直接利益衝突。請問金融發展局，王國龍先生當時有否申報利益？及現時有何措施去處理利益衝突和加強透明度，以及就政策修訂同時諮詢非業界人士；

3） 據金融發展局２０１３年的研究報告，放寬《守則》目的是將香港發展成為房地產投資信託基金集資中心。不過，政府在財經事務委員會會議上迴避本人的提問：在２０１４年放寬《守則》後，香港的房託基金數量增加了多少？令人質疑，當年王國龍先生有份撰寫的報告，根本為「領展房地產投資信託基金」度身訂造[1]，對香港房託基金的整體發展毫無裨益。更甚者，投資者從房託基金購入屋邨商場，隨即瘋狂加租，並降低管理質量以節省成本，嚴重影響基層市民的生活，扼殺中小企商戶的生存空間，擴大貧富懸殊的差距。就此，本人促請證監會考慮將放寬後的《守則》不適用於持有政府津貼屋邨物業的房託基金。

耑此候覆，有勞之處，不勝銘感！

財經事務委員會委員

葉劉淑儀

葉劉淑儀

2019年 1 月 11 日

[1] 「領展房地產投資信託基金」是香港首家上市及規模最大的房託基金，現市值接近 1,700 億港元。2014 年至今，領展拆售旗下 57 項物業，當中大部分是房委會前物業包括政府津貼屋邨的商場和停車場，一共套現 47 億港元。《守則》放寬後，領展的股價由 2014 年 9 月底 50 港元上升至 2019 年 1 月超過 80 港元，四年來升幅接近一倍。

香港中區立法會道一號立法會綜合大樓804室 Room 804, Legislative Council Complex, 1 Legislative Council Road, Central, Hong Kong
電話 TEL: (852) 2537-3267 / 2537-3265 傳真 FAX: (852) 2810-0358 網站 WEBSITE: www.reginaip.hk 電郵 E-MAIL: iplau@reginaip.hk