

會議過程正式紀錄
OFFICIAL RECORD OF PROCEEDINGS

2004 年 12 月 1 日星期三
Wednesday, 1 December 2004

下午 2 時 30 分會議開始
The Council met at half-past Two o'clock

出席議員：

MEMBERS PRESENT:

主席范徐麗泰議員，G.B.S., J.P.

THE PRESIDENT

THE HONOURABLE MRS RITA FAN HSU LAI-TAI, G.B.S., J.P.

田北俊議員，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE JAMES TIEN PEI-CHUN, G.B.S., J.P.

何俊仁議員

THE HONOURABLE ALBERT HO CHUN-YAN

何鍾泰議員，S.B.ST.J., J.P.

IR DR THE HONOURABLE RAYMOND HO CHUNG-TAI, S.B.ST.J., J.P.

李卓人議員

THE HONOURABLE LEE CHEUK-YAN

李柱銘議員，S.C., J.P.

THE HONOURABLE MARTIN LEE CHU-MING, S.C., J.P.

李國寶議員，G.B.S., J.P.

DR THE HONOURABLE DAVID LI KWOK-PO, G.B.S., J.P.

李華明議員，J.P.

THE HONOURABLE FRED LI WAH-MING, J.P.

呂明華議員，J.P.

DR THE HONOURABLE LUI MING-WAH, J.P.

吳靄儀議員

THE HONOURABLE MARGARET NG

周梁淑怡議員，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE MRS SELINA CHOW LIANG SHUK-YEE, G.B.S., J.P.

涂謹申議員

THE HONOURABLE JAMES TO KUN-SUN

張文光議員

THE HONOURABLE CHEUNG MAN-KWONG

陳婉嫻議員，J.P.

THE HONOURABLE CHAN YUEN-HAN, J.P.

陳智思議員，J.P.

THE HONOURABLE BERNARD CHAN, J.P.

陳鑑林議員，J.P.

THE HONOURABLE CHAN KAM-LAM, J.P.

梁劉柔芬議員，S.B.S., J.P.

THE HONOURABLE MRS SOPHIE LEUNG LAU YAU-FUN, S.B.S., J.P.

梁耀忠議員

THE HONOURABLE LEUNG YIU-CHUNG

單仲偕議員，J.P.

THE HONOURABLE SIN CHUNG-KAI, J.P.

黃宜弘議員，G.B.S.

DR THE HONOURABLE PHILIP WONG YU-HONG, G.B.S.

黃容根議員，J.P.

THE HONOURABLE WONG YUNG-KAN, J.P.

曾鈺成議員，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE JASPER TSANG YOK-SING, G.B.S., J.P.

楊孝華議員，S.B.S., J.P.

THE HONOURABLE HOWARD YOUNG, S.B.S., J.P.

楊森議員

DR THE HONOURABLE YEUNG SUM

劉千石議員，J.P.

THE HONOURABLE LAU CHIN-SHEK, J.P.

劉江華議員，J.P.

THE HONOURABLE LAU KONG-WAH, J.P.

劉皇發議員，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE LAU WONG-FAT, G.B.S., J.P.

劉健儀議員，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE MIRIAM LAU KIN-YEE, G.B.S., J.P.

劉慧卿議員，J.P.

THE HONOURABLE EMILY LAU WAI-HING, J.P.

蔡素玉議員

THE HONOURABLE CHOY SO-YUK

鄭家富議員

THE HONOURABLE ANDREW CHENG KAR-FOO

譚耀宗議員，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE TAM YIU-CHUNG, G.B.S., J.P.

石禮謙議員，J.P.

THE HONOURABLE ABRAHAM SHEK LAI-HIM, J.P.

李鳳英議員，B.B.S., J.P.

THE HONOURABLE LI FUNG-YING, B.B.S., J.P.

張宇人議員，J.P.

THE HONOURABLE TOMMY CHEUNG YU-YAN, J.P.

陳偉業議員

THE HONOURABLE ALBERT CHAN WAI-YIP

馮檢基議員，J.P.

THE HONOURABLE FREDERICK FUNG KIN-KEE, J.P.

余若薇議員，S.C., J.P.

THE HONOURABLE AUDREY EU YUET-MEE, S.C., J.P.

方剛議員，J.P.

THE HONOURABLE VINCENT FANG KANG, J.P.

王國興議員，M.H.

THE HONOURABLE WONG KWOK-HING, M.H.

李永達議員

THE HONOURABLE LEE WING-TAT

李國英議員，M.H.

THE HONOURABLE LI KWOK-YING, M.H.

李國麟議員

DR THE HONOURABLE JOSEPH LEE KOK-LONG

林偉強議員，B.B.S., J.P.

THE HONOURABLE DANIEL LAM WAI-KEUNG, B.B.S., J.P.

林健鋒議員，S.B.S., J.P.

THE HONOURABLE JEFFREY LAM KIN-FUNG, S.B.S., J.P.

梁君彥議員，S.B.S., J.P.

THE HONOURABLE ANDREW LEUNG KWAN-YUEN, S.B.S., J.P.

梁家傑議員，S.C.

THE HONOURABLE ALAN LEONG KAH-KIT, S.C.

梁國雄議員

THE HONOURABLE LEUNG KWOK-HUNG

郭家麒議員

DR THE HONOURABLE KWOK KA-KI

張超雄議員

DR THE HONOURABLE FERNANDO CHEUNG CHIU-HUNG

張學明議員，S.B.S., J.P.

THE HONOURABLE CHEUNG HOK-MING, S.B.S., J.P.

黃定光議員，B.B.S.

THE HONOURABLE WONG TING-KWONG, B.B.S.

湯家驊議員，S.C.

THE HONOURABLE RONNY TONG KA-WAH, S.C.

詹培忠議員

THE HONOURABLE CHIM PUI-CHUNG

劉秀成議員，S.B.S., J.P.

THE HONOURABLE PATRICK LAU SAU-SHING, S.B.S., J.P.

鄭經翰議員

THE HONOURABLE ALBERT JINGHAN CHENG

鄭志堅議員

THE HONOURABLE KWONG CHI-KIN

譚香文議員

THE HONOURABLE TAM HEUNG-MAN

缺席議員：

MEMBERS ABSENT:

霍震霆議員，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE TIMOTHY FOK TSUN-TING, G.B.S., J.P.

馬力議員，J.P.

THE HONOURABLE MA LIK, J.P.

出席政府官員：

PUBLIC OFFICERS ATTENDING:

房屋及規劃地政局局長兼任

政務司司長孫明揚先生，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE MICHAEL SUEN MING-YEUNG, G.B.S., J.P.

THE CHIEF SECRETARY FOR ADMINISTRATION AND
SECRETARY FOR HOUSING, PLANNING AND LANDS

財政司司長唐英年先生，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE HENRY TANG YING-YEN, G.B.S., J.P.

THE FINANCIAL SECRETARY

律政司司長梁愛詩女士，G.B.M., J.P.

THE HONOURABLE ELSIE LEUNG OI-SIE, G.B.M., J.P.

THE SECRETARY FOR JUSTICE

公務員事務局局長王永平先生，G.B.S., J.P.

THE HONOURABLE JOSEPH WONG WING-PING, G.B.S., J.P.

SECRETARY FOR THE CIVIL SERVICE

環境運輸及工務局局長廖秀冬博士，J.P.

DR THE HONOURABLE SARAH LIAO SAU-TUNG, J.P.

SECRETARY FOR THE ENVIRONMENT, TRANSPORT AND WORKS

財經事務及庫務局局長馬時亨先生，J.P.

THE HONOURABLE FREDERICK MA SI-HANG, J.P.

SECRETARY FOR FINANCIAL SERVICES AND THE TREASURY

衛生福利及食物局局長周一嶽醫生，S.B.S., J.P.

DR THE HONOURABLE YORK CHOW YAT-NGOK, S.B.S., J.P.
SECRETARY FOR HEALTH, WELFARE AND FOOD

列席秘書：

CLERKS IN ATTENDANCE:

秘書長馮載祥先生，J.P.

MR RICKY FUNG CHOI-CHEUNG, J.P., SECRETARY GENERAL

助理秘書長吳文華女士

MS PAULINE NG MAN-WAH, ASSISTANT SECRETARY GENERAL

助理秘書長林鄭寶玲女士

MRS JUSTINA LAM CHENG BO-LING, ASSISTANT SECRETARY
GENERAL

提交文件**TABLING OF PAPERS**

下列文件是根據《議事規則》第 21(2)條的規定提交：

The following paper was laid on the table pursuant to Rule 21(2) of the Rules of Procedure:

第 31 號 — 緊急救援基金
受託人截至二零零四年三月三十一日年度年報

No. 31 — Emergency Relief Fund
Annual Report by the Trustee for the year ending
31 March 2004

議員質詢的口頭答覆**ORAL ANSWERS TO QUESTIONS**

主席：質詢。按照《內務守則》，質詢時間一般不會超過一個半小時，即每項質詢平均約佔 15 分鐘。在一位議員提出主體質詢及有關的官員回答後，該名提出質詢的議員可優先提出第一項補充質詢，其他有意提出補充質詢的議員請按下“要求發言”按鈕，輪候發問。

議員在提出補充質詢時只可提出一項問題，請議員提問時盡量精簡，以便各位可提出更多補充質詢，亦請各位不要在提出補充質詢時發表議論，因這樣不合乎《議事規則》第 26(5)條的規定。

主席：第一項質詢。

退休高級公務員在私人機構任職**Retired Senior Civil Servant Taking up Job in Private Sector**

1. **鄭志堅議員：**主席，據報，在去年 11 月底退休前擔任房屋署副署長的一位公務員，在本年 4 月加入一間渡輪公司擔任業務發展部董事，工作範圍包括與西九龍文娛藝術區發展計劃（“西九龍計劃”）有關的文化項目工作，而該公司的母公司有就西九龍計劃提交發展建議書。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有否批准上述退休公務員在該渡輪公司任職；若有，給予批准的人士的職位、所屬政策局或政府部門及批准時間；
- (二) 在該退休公務員擔任上述職位前，當局是否知悉該職位的工作範圍，以及有否就該工作範圍再給予批准；若有，給予批准的人士的職位、所屬政策局或政府部門及批准時間；及
- (三) 鑒於該退休公務員曾在前市政總署及房屋署任職，當局有否評估這些公職與她的現職有否利益衝突，以及她擔任現職有否違反退休公務員任職私人機構的限制；若有評估，結果是甚麼？

公務員事務局局長：主席，根據退休金法例，退休公務員如在退休後兩年內從事業務，成為合夥人或董事或僱員，而有關業務或工作主要在香港進行，必須預先向行政長官取得批准。首長級甲一級政務官或以上職級的退休公務員，則須在退休後 3 年內申請批准。所有退休公務員不論職級高低，均受有關法例規管，並須遵守上述有關退休後就業的規定。

該政策的基本原則是，前公務員擬從事的業務或工作必須合宜，並考慮以下因素：

- (i) 該名人員在任職政府期間曾否參與可能令其準僱主得益的政策制訂或決策工作；
- (ii) 該名人員以往所得的資料和經驗，會否令其準僱主不公平地獲得較競爭對手有利的條件；及
- (iii) 公眾對該名人員擬從事的業務或工作的看法。

在現行機制下，行政長官已分別授權，由公務員事務局局長審批首長級甲一級政務官職級或以下首長級人員的申請，以及由部門或職系首長審批非首長級人員的申請。

首長級人員所提出的申請，一概經由退休公務員就業申請諮詢委員會（“諮詢委員會”）考慮。諮詢委員會是一個獨立組織，其主席及成員由行政長官委任，負責就前公務員退休後就業的事宜向政府提供意見。審批當局就每項申請作決定前，會充分考慮諮詢委員會的意見及建議。

現就質詢各部分回應如下：

- (一) 為保障私隱起見，我們通常不會披露前公務員退休後就業的詳情，但鑒於該名退休公務員的僱主已就此事發布新聞稿，我在此證實，我已在 2004 年 3 月按前文所述的程序及準則批准該名人員在一間渡輪公司工作。
- (二) 有關申請是根據申請書上所載列的資料處理，而申請書上列出的工作範圍包括文化事務，但不包括土地及地產。我批准該項申請，是以申請書所列明在渡輪公司工作的範圍為依據。由於該名前公務員的工作範圍並沒有改變，所以不引起另行批核的問題。
- (三) 該退休公務員曾於 1997 至 99 年任職前市政總署，1999 至 2002 年任職前房屋局及 2002 至 03 年任職房屋署。根據上文所述的原則，在評估過該名人員擬擔任的工作是否合宜後，我們接納該名人員獲准在有關渡輪公司擔任的工作，與其前任公職不構成利益衝突。有鑒於近日的傳媒報道，我們曾接觸過該名退休人員，知悉其目前工作範圍與批核範圍相符，因此我們認為她沒有違反我們批准限制。我們已提醒該名人員，在未經另行批准前，不得從事任何超越批准範圍的工作。

鄺志堅議員：主席，局長剛才的主體答覆提到兩點，第一，當事人曾任職房屋局和房屋署；第二，政府批准的工作範圍是根據申請書所載資料，其中列明是包括文化事務，但不包括土地及地產。主席，從有關僱主發放給新聞界的信件中，我們知道除於 2004 年 3 月 29 日外，政府在 5 月和 9 月亦再三確認這位退休公務員的工作範圍。我想問局長的補充質詢是，政府再三確認這位退休公務員的工作範圍時，是否知道這位人員會參與西九龍的發展項目？如果知道，便應覺察西九龍計劃即使不是一項地產項目，也是一項與地產有密切關連的項目，因而可明顯地看見其工作範圍與該發展項目有利益衝突。政府為何仍然說不構成利益衝突，仍然批准她擔任該工作呢？

公務員事務局局長：主席，首先，我覺得我並不適宜在此評論有關公務員事務局與該位退休公務員的書信來往，但我可以指出，第一，由於傳媒報道她所參與的工作，我們確曾與她接觸，希望清楚瞭解她負責的工作與最初批准的範圍是否相符，而且我在主體答覆亦清楚指出，我們現在清楚知道她的工作與我們最初批准的範圍是相符的。第二，至於這位退休公務員與西九龍計

劃方面，我想再次澄清，我們批准有關的前公務員在一間渡輪公司擔任文化方面的工作，她已向我們表示，與其所工作的公司有關連的一間公司有參與西九龍計劃，於是，她在公司服務時，工作上可能會透過這種間接方式，參與了西九龍計劃的工作。

就此，我們已再次提醒當事人，第一，我們批准她在渡輪公司工作，儘管她可以就西九龍計劃的文化細節向聘任的公司提供內部的諮詢意見，但她參與的工作不應包括擔任西九龍計劃競投小組的成員，亦不應直接或間接參與該計劃的競投過程。因此，透過我們這次的接觸，一方面確認了她的工作範圍與我們原來所批准的是相符的。此外，透過這次機會，我們亦再次提醒她，其工作範圍為何及她是受僱於該公司從事工作的。

主席：各位議員，共有 10 位議員輪候就這項質詢提出補充質詢。請大家無論在提問及回答時也盡量簡短，好讓更多議員能提出補充質詢。

李鳳英議員：主席，我想問局長，他在回答質詢第(一)部分時，開宗明義提到，為保障私隱起見，所以通常不會披露前公務員退休後就業的詳情。那麼，他以甚麼標準來衡量公眾對該公職人員從事有關業務的看法呢？

公務員事務局局長：主席，我在主體答覆已提過，首長級人員所提出的申請，是會經由諮詢委員會作考慮，其主席及成員均是獨立人士，由行政長官委任，並會就這方面提供意見。同時，就一般政策而言，我們會根據諮詢委員會提供的意見，作出決定。

MISS TAM HEUNG-MAN: 主席，*I need to refer to part (b) of the question itself. When the Secretary answered the question, he said he gave approval for the applicant to work in the ferry company, however, later on, we found that the woman was working in a land development company which submitted a proposal to the Government in relation to the West Kowloon Cultural District development project. So my question is, does that constitute any breach in terms of approval given to the lady to work in a ferry company in the first instance, but later she worked in a different capacity, will that constitute any breach in terms of approval given to her in the first place?*

SECRETARY FOR THE CIVIL SERVICE: Madam President, the approval given to the officer concerned is that she can work in a ferry company, and her work is related to the cultural aspects. It is a fact that her company provides services to an associated company, which is involved in the West Kowloon Cultural District development project. But she remains to work in the ferry company and her work is to provide service to the ferry company, not to the associated company of the ferry company.

主席：譚香文議員，你的補充質詢是否未獲答覆？

譚香文議員：是的。

主席：你可否重複他剛才沒有答覆的那部分補充質詢呢？

MISS TAM HEUNG-MAN: *I want to ask, since the original approval was given to her work contract with the ferry company, would any additional work on her part in the associated company constitute a different contract altogether?*

主席：局長，你有否補充？

公務員事務局局長：我只可以再次清楚說明，她是為渡輪公司工作，並不存在替其他公司工作。

張文光議員：主席，就這位房屋署的退休高官而言，儘管她是在渡輪公司工作，儘管她是負責文化藝術工作，但其母公司的確競投西九龍計劃，而這是一項涉及巨大利益的地產項目。政府可否告知本會，該位退休高官的做法，是否已抵觸了退休政策的基本原則的第一及第二項，即以她的經歷和經驗令她的準僱主得益，或令她的準僱主不公平地獲得較競爭對手有利的條件。政府會否基於這原因，按規定處理這位退休高官，要求她退出任何有利益衝突的工作和機構？

公務員事務局局長：主席，實際上，以張文光議員剛才提出、在主體答覆中述及的因素來評估這位前公務員的受聘是否構成利益衝突，我們的結論是否定的。第一，不單止因為她現時只是為渡輪公司工作和負責文化方面的事務，即使再說得遠一點，她過去在政府的工作亦完全不涉及有關西九龍計劃的策劃方面，所以，我們經詳細考慮後，覺得其中並不存在利益衝突的問題。

張文光議員：主席，局長沒有答覆我的補充質詢。西九龍計劃涉及文化、藝術、土地和地產等項目。因此，這位退休高官以文化藝術的名義，涉及土地和地產項目，是否已抵觸了退休高官擬從事業務須考慮的兩項基本原則，即會否令其準僱主得益，以及會否令其他對手覺得有不公平的競爭？政府會如何處理這種行為？

主席：局長，你是否還有補充？

公務員事務局局長：主席，我沒有甚麼補充。也許我再次澄清一下吧。我們經過審核，認為其中沒有涉及利益衝突。我不想重複剛才的答覆，不過，我們已再次提醒她，她不能參與的，不單止是西九龍的地產項目，她甚至不能代表任何一間公司就西九龍計劃進行競投，即使參與推廣文化活動也是不可以的。

李卓人議員：主席，渡輪公司搞文化，其實是“得啖笑”，不過，人人都知道她是協助母公司來搞這些工作的。主席，我想問局長，當初批核時，局長已明知她加入的公司會參與西九龍計劃，請問局長如何界定西九龍計劃的性質呢？在該計劃中，文化中有地產，地產中又有文化，局長認為可以把文化和地產分割嗎？如果不怕有利益衝突，為何要再三囑咐鍾麗幗不能參加競投小組？即使囑咐她不能參加競投小組，又如何能每天看着她，知道她有否向競投小組提供意見？這是無法知道的，這分明是瓜田李下。

主席：你無須提出自己的意見，只須直接提問，因為有多位議員正在輪候提問。

李卓人議員：是的，我正在問他.....

主席：請直接提問吧。

李卓人議員：是的，很明顯，這是瓜田李下。局長是否承認這是瓜田李下呢？其他人看來，這根本就是不公平。我剛才問局長的是，西九龍計劃的定性是文化，還是地產？這根本是分不開的，他是否承認呢？

公務員事務局局長：主席，如果補充質詢問西九龍計劃的定性，當然，我只能說，據我的理解，這項西九龍計劃基本上是文化藝術項目，當中包括了一些地產的元素。但是，這根本已脫離了質詢的範圍。

（李卓人議員示意局長沒有回答他的補充質詢）

主席：你的補充質詢是否未獲答覆？

李卓人議員：他剛才已證實了在該計劃中，性質是文化中有地產，但我的補充質詢是，他是否承認有瓜田李下的情況呢？這是很重要的。

主席：李卓人議員，你可以坐下。各位議員，由此可見，如果你們提出的補充質詢太長，是很難怪官員在回答了部分之後便兼顧不到其他的部分。所以，如果你們提出簡單的補充質詢，官員便可清晰地回答，而你們亦可知道他有否回答你們的補充質詢了，對嗎？

公務員事務局局長：主席，就我們現在容許她負責的工作範圍，我已三番四次提過了，由於有些人同樣持有李卓人議員的看法，所以我們已透過與這位前公務員澄清的過程，再次提醒她有關其工作範圍，並說明她不應做一些令人誤解的工作，包括不能擔任有關西九龍計劃的任何競投或推廣工作。

主席：本會就這項質詢已用了超過 19 分鐘，現在是最後一項補充質詢。

梁國雄議員：要站立嗎？

主席：提問及答覆時都是要站立的。

梁國雄議員：我想透過主席問王局長，他剛才提及的前公務員，我不知道自己
有否錯誤理解，她是鍾麗幗女士，對嗎？

主席：這是否你要提出的補充質詢？

梁國雄議員：不是，不是的。

主席：那麼請提出你的補充質詢。

梁國雄議員：我不知道大家談論的是哪一位？如果是她，我的心便可落實，
因為我不知道是談及哪一位。現時，整個議會也不知道正在說哪一位。

主席：梁國雄議員，請你直接提出你的補充質詢。我相信其他議員也很清楚
是指哪一位的。

梁國雄議員：好的。

主席：大家沒有提出姓名，便是想盡量就政策及原則方面提出補充質詢。

梁國雄議員：OK，可以的，收到了。話說某官員退休後到一間公司搞文化工
作，後來，出現了與西九龍計劃內有關項目的游說。我認為這情況並非只有

瓜田李下之嫌，而是明目張膽。根據我的觀察，曾蔭培、許淇安及許仕仁 3 位加入商界服務時，也是不符合局長先前提出的政策原則的。他們的情況是否經過特別批准呢？他們離開政府被禁制接受聘用的時間並不足夠，即沒有經過 1 年或 2 年的“過冷河”時間，而是很快便到商界服務。根據局長的理解，這些情況是否不符合政策原則呢？我是否有需要提醒局長？他們是曾蔭培、許淇安及許仕仁。

主席：梁國雄議員，我們也聽清楚了，但你不坐下來，我是不能請局長回答你的。

公務員事務局局長：主席，這宗個案和梁國雄議員剛才提到的所有個案，均是根據我們既定的政策和程序處理，並不存在任何特殊的情況。

（梁國雄議員向主席示意還想提問）

梁國雄議員：是追問，追問。

主席：跟進質詢是指局長剛才沒有回答議員某部分的補充質詢，所以議員才可跟進，但追問則是指要另外提出一項補充質詢。那麼，你究竟是跟進還是追問呢？

梁國雄議員：追問還是跟進……我現在也分不清楚，我提出後，你便知道了，（眾笑）是由你裁決的。

主席：是的。梁國雄議員，我只是提醒你，一位議員在提出了一項補充質詢後，如果還要提出第二項補充質詢，他是要再次輪候的。不過，如果局長沒有答覆議員的補充質詢，議員便可提出跟進質詢。

梁國雄議員：我是追問、跟進……

主席：那即是跟進。

梁國雄議員：對，是跟進。

主席：梁國雄議員，請站立發問。

梁國雄議員：是跟進，跟進。很多公務員致電給我，說這 3 位人士的情況並不符合規定，輿論也說是不符合規定。

主席：梁國雄議員，不好意思，我好像經常在打斷你的提問，但你提問的必須是你剛才問過的補充質詢。你現在所說的，並不是你剛才提出的補充質詢的一部分。

梁國雄議員：是的。

主席：你另外提出了一些新元素，這是不符合《議事規則》的。你只要提出局長沒有回答的那部分補充質詢便足夠了。

梁國雄議員：我問他是否經過特別的批准程序，是否有人作出特別批准？又或是否由他批准？就是這樣了。因為根據規定，如有特殊情況，便須由行政長官親自批准。我想問他們的情況是由局長批准，還是由行政長官批准呢？

主席：局長，是否有特殊情況？

公務員事務局局長：沒有，我剛才已說了，是根據既定的政策和程序處理的。

主席：第二項質詢。

向精神病患者提供服務**Provision of Services to Mental Patients**

2. **張超雄議員：**主席，據報，一名精神病康復者因受離婚打擊以致精神病復發，早前抱着 6 歲的兒子從鵬洲邨利澤樓跳樓身亡，事件引起社工界對家庭服務及精神病人的醫療和康復服務的廣泛關注。就此，政府可否告知本會：

- (一) 會不會重開 5 間單親家庭服務中心；若會，將於何時重開；若不會，原因是甚麼；
- (二) 現時全港公立精神科專科門診診所總共向多少名精神病患者提供服務，以及設有多少名醫務社工；社會福利署（“社署”）對於該等醫務社工是否仍然維持“3 年一調”的人事安排政策；及
- (三) 醫院管理局（“醫管局”）及社署有否計劃向沒有主動聯絡醫務社工的精神病患者提供服務？

衛生福利及食物局局長：主席女士，

- (一) 政府一向重視弱勢社羣包括單親人士及精神病人的服務需要，並透過不斷檢討及重整服務，提高服務質素和成本效益。

社署於 2000 年 8 月委聘大學專家進行家庭服務檢討顧問研究，報告書亦於 2001 年 6 月發表。當中，顧問認為因應新出現的家庭問題而開展新服務的模式會令服務缺乏銜接或出現服務範圍重疊的現象，未能符合成本效益，並建議重組各項家庭服務，包括專為單親家庭所提供的服務，組成綜合家庭服務中心。

綜合家庭服務中心對有需要家庭，包括單親家庭提供更全面及更方便的服務，所有目前由單親家庭服務中心所提供的服務亦可在綜合家庭服務中心內獲得，而新服務模式所強調的及早預防和介入的手法更能切合受助人的需要。

- (二) 社署及醫管局現時共有 168 名精神科醫務社工為各公立醫院及專科門診的精神科提供福利服務。截至 2004 年 11 月，正處理中的

個案約為 13 500 宗（其中約 3 200 宗為住院個案，約 10 300 宗為專科門診個案）。

就社署員工的職位調派安排，社署有一套職位調派政策，原則和機制，目的為提升整體的服務質素和協助達到社署的理想及使命，同時亦可促進員工的事業前途發展。職位調派的基本原則是必須配合社署各項服務的需要和需求；而服務的需要必然是首要考慮的因素。此外，透過定期調職，員工可從不同類別的服務及／或服務單位汲取各種經驗，令員工能充分善用才能和發揮潛質。所以，在不影響服務提供的大前提下，屬於社會工作職系的醫務社工按照機制會每 3 至 4 年調職一次，但每次也是會分時段而調派，並不會影響團隊本身的合作。

- (三) 現時社署在各醫院精神科病房及精神科專科診所均有派駐精神科醫務社工。他們與醫院及診所內的其他醫護專業人員（包括醫生、護士、職業治療師等），保持緊密協作，評估精神病康復者的心理社會狀況，制訂康復計劃；協助精神病康復者，在重新適應正常生活、情緒、人際關係或經濟困難等問題上，給予心理輔導，並且使康復者及其家人能善用醫護機構和社區內的醫療和康復服務。在評估及跟進病患者及家人的服務需要時，即使病患者及家人缺乏求助動機，醫務社工亦會主動接觸或探訪病患者及其家人，定期跟進，為他們提供所需的輔導及支援服務。

醫管局於其轄下的 14 間精神科專科門診診所亦設立了一套制度，追查不依期覆診的病患者。診所職員一般會先以電話聯絡病患者或其家人，查詢病患者沒有依期覆診及服藥，並且會在有需要時主動派員上門到病患者家中作出跟進。

另一方面，醫管局亦設有跨專業的外展社區精神服務隊，成員包括精神科醫生、精神科社康護士、臨床心理學家、康復治療師及社署醫務社工，他們的主要工作是為社區內精神病康復者及其家人提供外展探訪，以及為緊急個案提供危機介入服務。

張超雄議員：主席，局長剛才沒有清楚回答我的主體質詢第(一)部分所問，會否重開這 5 間單親家庭服務中心？局長只提及社署於 2000 年曾委聘港大專家進行研究，但據我瞭解，該研究的報告書也沒有清楚表明要關閉這 5 間單親家庭服務中心。在 2003 年 12 月，我個人其實亦進行過一項研究，並開

過記者招待會發表研究結果。這項研究顯示，我們所訪問的單親家庭服務中心使用者發覺，就單親家庭服務中心及綜合家庭服務中心兩者所提供的服務作出比較，單親家庭服務中心的服務更適合他們，而當他們處於身為受打擊的單親的過渡期中，單親家庭服務中心能給予他們第二個家的感覺。我想再問清楚局長，我的質詢是，這 5 間單親家庭服務中心會否重開？

衛生福利及食物局局長：我再說清楚，我們不打算重開這 5 間單親家庭服務中心，因為我們已把它的服務融合在 61 間綜合家庭服務中心之內。

李國麟議員：主席，局長剛才在主體答覆中提到設立精神科社康護士的服務隊，根據現時資料顯示，其實，整個香港島現時只有 21 位精神科社康護士，須照顧包括鴨脷洲內所有的精神病康復者，其他例子包括新界東及新界西，每個地區大約有 20 位精神科社康護士。現時每位精神科社康護士在社區內須跟進七十多名精神病康復者，除此以外，每位精神科社康護士亦要間接地應付社署轉介來的情緒有問題個案，於此，我想請問局長，有否具體的計劃令精神科社康護士對康復者的比例減少，因而使精神科社康護士能更有效地處理一些危機評估、康復跟進、情緒處理等這類在社區精神康復外展服務中常見的問題呢？

衛生福利及食物局局長：主席女士，據我所知，醫管局過去投入精神科，尤其是防止自殺服務裏的資源，已經不斷地增加，而所增加的不單止是護士方面，精神科醫生及外展服務亦有增加，還成立了社區精神健康網絡服務，總共有 20 個此類網絡。這也是與社工合作的。我要強調，我們的精神科康復服務，是不可以單靠某一方面的專職人士負責，必定要全體，即 multi-disciplinary，一起做才行，所以我們會不時進行檢討，看看究竟哪一方面的人手或人才不足夠，然後加以調動或培訓。

劉秀成議員：主席，剛才有多位議員提問時，也覺得這項服務並不足夠，我亦知道有很多新區的社區中心只有土地一幅，現正在滋生蚊蟲。我想問局長，有關的服務與興建社區中心是否有關連？是否因為尚未有這些硬件，因而亦沒有那些軟件呢？

衛生福利及食物局局長：主席女士，按照我們的計劃，是會在今個財政年度完成這 61 間中心的。當然，劉議員剛才提到的地區之中，有些在短時間內可能找不到理想的地方來提供服務，導致情況暫時不太理想，但我們也希望完工的時間不會延遲。

梁耀忠議員：主席，局長剛才回答張超雄議員時，很清晰提到不會重開這 5 間單親家庭服務中心，最主要的原因是其服務已經融入現時構思中的綜合家庭服務中心之內。我想請問局長是否知道或可否詳細告知，這些單親家庭服務中心過往的運作是怎麼樣的？與現時構思的綜合家庭服務中心或實際運作中的綜合中心有否分別，分別又何在呢？以我所知，正如張超雄議員剛才也說了，這些單親家庭服務中心可以成為單親人士的第二個家，而除了成為第二個家外，這些單親家庭服務中心還協助單親人士在很多方面發展的。所以，我想請問局長，可否詳細闡述其分別或相同的地方？請告知我們。

衛生福利及食物局局長：按照我們專家的意見，單親家庭所面對的問題，並非純粹是單親家庭才會遇到的，任何家庭都有可能面對一些問題，尤其是子女方面的問題，所以，我們希望以一個綜合家庭服務中心提供各方面的服務。此外，以前的 5 間單親家庭服務中心是分布於香港 5 處地方，很多並非居住在中心附近的人須長途跋涉前往最接近自己地區的中心。但是，現時有 61 間綜合家庭服務中心，實際上會更接近有關人士所居住的地方，尤其是我們認為較高危的地方，例如天水圍，而該地區內便設有 3 間這類的中心。

主席：梁議員，你的補充質詢是否未獲答覆？

梁耀忠議員：是的，局長仍未回答我的補充質詢。我剛才問局長是，這些單親家庭服務中心與綜合家庭服務中心在服務範圍方面相同和不同的地方，希望局長告訴我們。其實，以我所知，其分別主要是現時的這些中心只有個案式的服務，而單親家庭服務中心所提供的不是個案式服務，而是羣體式的服務，而且還會組織.....

主席：梁耀忠議員，你是在跟進.....

梁耀忠議員：局長未回答我的補充質詢。

主席：是，但並非要你教局長如何回答。

梁耀忠議員：主席，我沒有教局長，我只是提供資料讓他回答而已。

主席：你指出了所有不同之處，局長又何須回答呢？

梁耀忠議員：所以導致我問局長可否詳細告知，以局長所理解，這些單親家庭服務中心與現時的綜合家庭服務中心的分別何在？又或請告知兩者相同與不同的地方。

主席：這一句才是最重要的。你說局長剛才沒有回答你的，便是這一點了。局長，梁耀忠議員認為你沒有回答他這部分的補充質詢。

衛生福利及食物局局長：主席女士，據我理解，綜合家庭服務中心方面的服務當然與特殊的中心是有少許不同，但我也可以對大家說，我們會繼續檢討其服務的範圍及成效，亦須融合我們以往所提供的服務，我們希望可繼續提供一向以來提供的服務。

郭家麒議員：主席女士，局長剛才在主體答覆第(三)部分提到一些不依期覆診的病患者，並說政府設有一隊包括精神科及其他科的醫生和護士等人員來提供外展服務。據我所知，在精神科服務裏，全體醫護人員，特別是一些前線員工(包括醫生在內)的工作量及壓力其實均非常大，據他們向我們反映，他們是很難兼顧到這種追查病患的工作的。我想局長提供一些實際數字，說出有多少名精神病患者沒有依期覆診呢？在現行的安排下可以追查到多少名病患者，而追查不到的又有多少？

衛生福利及食物局局長：主席女士，我沒有實質的數據顯示，有多少名病患者是可以追查得到或有多少名病患者是追查不到。不過，通常來說，如果他

們不依期覆診，我們一定會有員工致電其家中，接觸其家人的。如果知道他是獨居或不能接觸得到，我們便會派員探訪。一般來說，很多病患者亦會因此而回來接受診治的，但我暫時沒有這方面的數據。然而，最重要的是，我們除了在診所方面跟進外，我們還有社區精神健康網絡來配合以協助接觸精神病患者，即是說，其他的服務組織及中心也會協助追查病患者的，所以，就此方面而言，以往一直亦達致頗理想的成績。

郭家麒議員：主席女士，我想問局長容後可否以書面的方式提供這兩項數字？請向我們提供這書面答覆。

衛生福利及食物局局長：好的，我同意。（附錄 I）

劉慧卿議員：主席，我也想提問關於追查方面。我希望稍後會很快取得到有關的數字。不過，局長在最初的答覆中提及，診所職員一般會先以電話聯絡病患者或其家人，查詢病患者沒有覆診的原因，並且會在“有需要時”才主動派人員上門。局長剛才再作答時表示一般也是這樣做的。當我正想問甚麼是“有需要時”，局長剛才在回答郭家麒議員的補充質詢卻表示，其實是一定會做的。是實際上一定會做，還是在有需要時才做呢？如果是有需要時才做，在甚麼情況下才令局長覺得是有需要呢？

衛生福利及食物局局長：我相信我們的同事會盡量前去追查。同時，在追查時，我們的人員也並非只接觸其家人，即使是他居住的地方，甚至是他的家人及他平時工作的地方，又或他經常出入的社交場所，我們也會去的。所以，我說有需要時，是醫生視乎他的病情而決定，一經決定哪些是高危病患者，我們便一定首先跟進。對於一些患憂鬱症的病患者或一些曾經有自殺傾向的病患者，我們一定會跟進。

劉慧卿議員：主席，我越聽便越覺混淆，最初的答覆是一般來說全部也做，當我問及為何說有需要時會做，則真正的答案似乎是，有高危的才做，並不是一般也做的，是嗎？

主席：局長，可否作出澄清？

衛生福利及食物局局長：據我所知，是一般都如此做，剛才所說的只是視乎需時多久才做得到，這一定要視乎經分析後有關的病患者屬高危還是不屬高危而已。

主席：第三項質詢。

建築物高度限制 **Building Height Restrictions**

3. 陳婉嫻議員：主席女士，關於保護山脊線及維多利亞港的景觀，政府可否告知本會：

- (一) 將於何時公布規劃署在數月前就維港沿岸地區的建築物高度限制進行諮詢的結果，以及會不會透過立法方式實施諮詢所得的高度限制；若不會，原因是甚麼；
- (二) 當局是同時就所有選定地區的建築物高度限制進行諮詢，還是就個別選定地區設有不同諮詢期；若採用後一種方式進行諮詢，原因及理據是甚麼；及
- (三) 對於土地契約內沒有包括建築物高度限制的地段，當局有沒有採取補救措施，限制正在及將會在有關地段興建的建築物高度，以免它們破壞鄰近山脊線的景觀；若有，詳情是甚麼；若沒有，原因是甚麼？

房屋及規劃地政局局長：主席，我就主體質詢的 3 部分答覆如下：

- (一) 陳婉嫻議員問及規劃署數月前進行的諮詢，據我瞭解，應是指規劃署為落實“香港城市設計指引”在今年 5 月至 7 月就觀塘及九龍灣商貿區建築物高度限制進行的公眾諮詢，同時亦就這兩區的建築物高度訂出臨時管制。大部分在諮詢過程中收到的公眾意見，均支持在法定分區計劃大綱圖內訂定建築物高度限制，以保存山脊線景觀及改善商貿區的面貌。公眾諮詢的結果已於今年 11 月 12 日向城市規劃委員會（“城規會”）匯報。在該會議上，城規會同意把擬議的建築物高度限制，收納於觀塘南及九龍灣分

區計劃大綱圖內。有關分區計劃大綱圖的相應修訂，將連同公眾諮詢報告於 2005 年年初公布。

我們於 2000 年在諮詢“香港城市設計指引”研究的過程中，曾探討是否應透過立法方式實施保護山脊線及維港景觀的建築物高度限制。當時，大部分被諮詢的人也同意這樣做，當中更有意見認為一個比立法更直接和較有彈性的方式，便是把有關的建築物高度限制納入法定分區計劃大綱圖內，因為公眾可透過《城市規劃條例》參與分區計劃大綱圖的擬備和修訂過程。有關上述研究，立法會的規劃地政及工程事務委員會亦曾在 2001 年 12 月 7 日的會議上作出討論，並同意透過分區計劃大綱圖加入建築物高度限制。

(二) 有關主體質詢的第(二)部分，由於每區的土地面積、歷史、地理環境、經濟發展情況和特性均有不同，因此，規劃署就個別選定地區的建築物高度限制進行諮詢。為了落實“香港城市設計指引”中有關建築物高度限制的建議，規劃署選擇了觀塘及九龍灣商貿區作為試點，因為這兩區鄰近海旁，並正逐漸轉變為以商貿發展為主導的地區，因此須更新規劃大綱，包括建築物高度管制，作為區內轉型的指引。規劃署下一步將會檢討啟德（南）及啟德（北）分區計劃大綱圖內有關的高度限制。

(三) 有關主體質詢的第(三)部分，即使土地契約內沒有建築物高度限制，擬議發展仍須符合有關法定分區計劃大綱圖內的高度限制，以及《建築物條例》的有關規定。規劃署會經常檢討分區計劃大綱圖，以便決定是否須加入有關的建築物高度限制。

在面臨維港兩岸的 21 張分區計劃大綱圖中，有 15 張已納入建築物高度限制。城規會亦已同意在適當的分區計劃大綱圖加上高度限制，以保護山脊線及維港景觀。規劃署現已訂立優先次序，先處理九龍灣及觀塘的商業區，而有關在啟德（南）及啟德（北）分區計劃大綱圖內的高度限制，亦已在“啟德規劃檢討研究”內開展了。

陳婉嫻議員：主席女士，我在立法會曾數次提出這項質詢。當時，在啟德機場要搬遷時，我們是很擔心，因為在機場搬遷前，該區是有高度限制，規定建築物不能超越航空線的，所以區內很多樓宇也可看到獅子山最美麗的山脊

線。政府當局當時的回覆是我們無須擔心。主席女士，我現在要提出補充質詢了。政府現在給我的感覺是做事慢條斯理，如果沒有地產項目，我認為也是沒有問題的，但現時地產暢旺，我便要質疑政府，究竟如何達致政府經常說的，希望香港有景觀廊和通風廊，以及不會再出現牆壁效應的這個目標呢？政府現在做事這麼緩慢，但地產市道又這麼暢旺，發展商在不斷興建一幢又一幢的樓宇，請問政府可以怎樣阻止他們呢？這是包括我上次提及位於舊機場附近沙浦道的發展，以及現時灣仔區合和酒店要更改地積等問題。請問政府會如何限制呢？

主席：陳議員，你提問了很多點，可否請你簡單一些只問一項問題，讓局長知道如何回答？

陳婉嫻議員：主席女士，我是因為有點不高興，所以才這麼勞氣，讓我將補充質詢集中一點吧。政府現時做事慢條斯理，但地產商卻在不斷勾地和不斷興建高聳的樓宇，請問局長會如何限制他們，以及如何達到政府說的要景觀廊和通風廊的目標呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，正如我剛才在主體答覆說，我們在 2000 及 01 年曾就“香港城市設計指引”研究，進行了兩輪廣泛公眾諮詢。主席，我們現在常常說要多聽取公眾意見，而無可避免，這個過程是需要一些時日進行的。我們現時的做法是在有關的分區計劃大綱圖內納入高度限制，使之成為該份大綱圖的一部分。我剛才說過，在 21 張分區計劃大綱圖中，現時有 15 張已納入了高度限制，至於其餘的分區計劃大綱圖，我們亦會按照先後次序納入高度限制，但這是要經過相當程序的。

主席，我希望議員瞭解，九龍半島的地勢比較平坦，山脈與維港兩岸相距較遠，因此，要從中環望向九龍時仍能欣賞所有九龍山脈和山脊線，其實是不太切合實際，因為有部分山脊線已被現時的建築物遮擋了。政府所說的風景廊、通風廊及其他等，也是因應現在的情況而提出的建議，只希望情況不要惡化下去。我們所謂的能看見山脊線，並非指全部也看到。當時，我們經過公眾諮詢，在沿岸揀選了數個大家也同意是可以看到有關山脊線最重要部分的瞭望點，決定會予以保存。這是我們可以做得到的。但是，至於其餘部分，我們並非完全不批准興建高樓大廈，但我們會適當地運用主體答覆中提及的分區計劃大綱圖內的高度限制。如果符合有關的高度限制，我們當然不會阻止在那裏進行發展項目。

何鍾泰議員：主席，山脊線除可保護山脈外，也可保護獅子山兩岸的景觀。如果局長認為只須在海港兩岸的地區看到山脊線，請問局長會否同時考慮也就離海港遠一點的地方進行諮詢？政府有足夠專業人士，大可待他們訂出了山脊線後才進行公開諮詢，而不是由公眾告知政府究竟應如何保護山脊線。這是否較實際的做法呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我們在 2000 及 01 年進行的公眾諮詢，是諮詢了很多人的，當中包括何鍾泰議員提到的專業團體，而我們亦曾在立法會召開數次諮詢會議。當時，大家認為應集中在數個旅客較多的地點（因為他們來香港也是希望看看這裏的觀景），以及人羣較容易聚集的地方，例如在放煙花時，人們自然會揀選的地點等。我們正正便是根據這些意見，揀選出這 7 個瞭望點。由此可見，我們並不是閉門造車，而是經過了廣泛諮詢，取得大家同意後，才定立這個標準的。

劉秀成議員：主席，我聽了局長剛才的答覆，便知道現時有很多地方是有高度限制，這即是說建築物不能建得太高，一定要橫向發展，變得“矮”和“肥”，因為密度是相同的。這樣一來，便會產生陳婉嫻議員很關心的空氣流通和空氣污濁等重大問題。我想請問局長，會否積極考慮檢討現行的《建築物條例》？這是因為該條例容許在 50 呎範圍內建完整個地盤，而這樣是會阻擋空氣流通的。此外，最重要的是，會否考慮香港整體的密度呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，劉秀成議員提出的各點，我們也應予以考慮。可是，正如我在主體答覆說，當時的一個關鍵考慮是我們如何能盡快令情況不會惡化，盡快在關鍵地方能有一些控制。所以，大家當時同意在分區計劃大綱圖內加入高度限制。至於會否引致其他問題，我們事實上是要作出平衡的。例如，現時透過分區計劃大綱圖施以高度限制的做法，對於土地的發展潛力是會造成影響的，因為一旦限制了樓宇高度，但在居住環境上又有需求時，便要在其他地區興建；這樣，對於另一區的公共設施，例如休憩地方等，當然會構成影響。因此，我們便要作出平衡。

劉秀成議員特別問及我們會否考慮透過《建築物條例》進行規限，我認為長遠而言是要這樣做，但我們現在不會因為這樣便修改該條例。大家應該記得，《建築物條例》內還有很多課題，是我們在上一屆的立法會會期內仍未處理完畢的。我們目前仍在處理那些課題，如果有機會，我們也希望可以一併提出這個問題。

王國興議員：主席，請問局長，可否將瞭望點重新提交立法會進行諮詢，好讓我們知悉這些瞭望點的設置是怎樣及是否合理。作為新一屆的議員，我們很想知道實際的情況是怎樣。我很擔心政府一方面進行規劃，發展商另一方面卻迅速地建成一條條柱般的建築物，破壞景觀。

房屋及規劃地政局局長：主席，我們當然理解新的議員沒有參與上一輪的諮詢工作，或對其中一些問題不太瞭解，所以，我同意提供有關文件和資料給各位議員參考。至於我們是否要推翻以前已經同意的所有事項，則我認為大家要慎重考慮，因為根據過往大家同意的事項，我們已做了不少工夫，如果現在貿然推翻，則有很多事我們是不可重新進行的。我當然同意向各位議員解釋有關的資料。如有需要，我們也可在有關的事務委員會向各位議員解釋。在聽了解釋後，大家可再決定應如何跟進。

主席：第四項質詢。

進口內地冰鮮豬肉

Importation of Chilled Pork from the Mainland

4. 張宇人議員：主席，由 2002 年 1 月 1 日起，內地當局已不再對供港的冰鮮肉類實行出口配額管理、不再審批出口經營資格和不再指定代理。然而，本人獲悉，至今仍未有內地冰鮮豬肉獲准進口。就此，政府可否告知本會，有關原因是甚麼，以及何時會有內地冰鮮豬肉獲准進口？

衛生福利及食物局局長：主席，自內地於 2002 年取消供港冰鮮禽肉配額管理後，食物環境衛生署（“食環署”）就進口冰鮮禽肉，一直也與內地有關部門保持聯繫，按部就班磋商各類肉類檢驗檢疫工作的細節安排，而內地已於 2002 年年底首先輸入冰鮮雞。現時，輸入冰鮮雞的檢驗檢疫工作等機制已經成熟。

食環署於本年 4 月起已與國家質量監督檢驗檢疫總局（“國家質檢總局”）積極進行商討冰鮮豬肉輸入香港的事宜。

所有冰鮮豬肉的出口地（包括內地）都必須先行向食環署提交以下資料，以證明有關冰鮮豬肉的衛生標準，通過審核程序後，才可獲准向本港供應冰鮮豬肉：

- (a) 規管肉類衛生標準的法例；
- (b) 動物疾病情況；
- (c) 有關獸醫師及檢驗檢疫人員的訓練水平、資歷及國際性的認可；
- (d) 農場、屠宰場及加工處理廠的設施（包括貯藏和運送的設施）及衛生水平；
- (e) 出口豬肉的生產流程（包括宰前及宰後的檢驗檢疫程序細節等）；
- (f) 衛生證書的簽發機構和認證內容；及
- (g) 獸藥殘留的監控。

食環署已於 5 月到分別位於山東、四川、廣東及深圳的 4 間冰鮮豬肉加工廠及其對應養殖場進行考察。食環署會繼續與國家質檢總局就有關供港冰鮮豬肉檢驗檢疫衛生的要求商討及草擬有關文件，然後進一步落實內地冰鮮豬肉供港的具體安排和時間表。

張宇人議員：主席，局長在主體答覆中，提到一連串如何放寬中國冰鮮豬肉入口的工作，但其他國家的冰鮮肉類其實現已獲准進口。此外，局長就我質詢的很多部分，也未有回答。主席，我想請問局長是否知道署長現時與內地單位磋商至甚麼階段？是否達致局長主體答覆中的(a)至(g)項，大家是否已有共識？當局在 5 月已看過養殖場及屠宰場，那麼現時是否引入冰鮮豬肉的適當時間？若否，現在還欠缺些甚麼？

衛生福利及食物局局長：主席，據我所知，以我們與他們的溝通和瞭解，我們已做好所需的功課，只要供應商能向我們提交有關文件或資料，我們便能盡快安排冰鮮豬肉供港的程序。

張宇人議員：主席，局長剛才答覆的意思，是否指香港這邊已預備好，只是等待內地單位通知，便可以進口冰鮮豬肉？

衛生福利及食物局局長：據我所知，我們已設有機制，但供應商如果希望進口冰鮮豬肉，便必須向我們提交足夠的文件資料，我們一經審核，便會批准冰鮮豬肉進口，我相信這是何時也可以做得到的。

林健鋒議員：主席女士，我想請問局長，現在有否就何時可以輸入冰鮮豬肉設定時間表？如果沒有，原因為何？

主席：林健鋒議員，你先坐下，然後由局長回答。

衛生福利及食物局局長：主席，我想，現時未有指定時間輸入冰鮮豬肉，但我剛才也說過，香港已作好準備，內地可隨時輸入冰鮮豬肉。

李華明議員：主席，我想請問局長有否從競爭的角度來考慮輸入內地的冰鮮豬肉？現時香港人進食的冰鮮豬肉，大部分也是從泰國進口的，為何內地有這麼好的冰鮮豬肉，卻遲遲不獲准進口？根據局長的答覆，食環署在 5 月已巡視過養殖場，但現在遲了半年多還未批准冰鮮豬肉進口。請問局長有否從競爭角度作考慮，使進食豬肉的香港市民，能透過競爭而受惠？

衛生福利及食物局局長：主席，據我所知，內地自 2002 年開始，首先注意的是雞肉的供應問題，然後才是豬肉，所以審核冰鮮豬肉的程序是由今年才開始進行，在時間上，並不存在競爭方面的考慮。當然，長遠而言，我們也相信供應商會考慮從哪裏進口的豬肉最便宜或價錢最好，而決定從哪裏進口。我們的責任主要是希望所有供應地，也通過同一標準的審核而獲准供應豬肉來港。

黃容根議員：主席，我想請問局長，泰國的冰鮮豬肉由 1999 年開始進口香港，但其間不斷出現藥物殘留的問題。雖然當局現時未有就內地豬肉進口定下時間表，但如果要讓豬肉進口，政府有甚麼辦法可以規管當地豬隻肉質的安全，令市民可以安心進食？是否單單相信國家發出的數項標準便可以解決問題？香港政府可以做些甚麼工作？

衛生福利及食物局局長：主席，我想除了從運送或製造豬肉的地方着手外，我們在豬肉到港後，也會在不同地方進行檢查，以證明每處地方進口的豬肉也達到一定的水準。

楊孝華議員：主席，我不大明白的是，冰鮮雞與冰鮮豬肉雖然來自同一地方——內地，但冰鮮雞似乎很容易便獲准進口，而冰鮮豬肉卻比較難獲准進口，這是否在技術或衛生上存在特殊情況，令兩者步驟不一？

衛生福利及食物局局長：據我理解，這並不是衛生或技術上的問題。

劉江華議員：主席，局長表示食環署已曾到過山東、四川、廣東及深圳等地方視察，可能是這些地方正準備出口冰鮮豬肉到港。我想請問局長，如果將來這些加工廠越來越多，又越來越偏遠，食環署的同事是否仍保證會逐一考察情況？否則，又如何保證偏遠地方豬肉的質量？

衛生福利及食物局局長：我們會就各方面看，因為中國大陸也有指定單位供應外銷豬肉。我們一定會視乎供應的地區，並審核有關的文件，有需要時便派員考察，證實其水準符合我們的要求。當然，這要視乎有多少單位，以及向我們供應的冰鮮豬肉的數量有多少而定。

劉江華議員：局長未有回答會否保證日後逐一視察。

衛生福利及食物局局長：主席，我們保證會維持一定的水準，但會否親身視察的問題，我現在不能回答。

張宇人議員：主席，我想請問局長，現時已過了這麼久，但冰鮮豬肉還未獲准入口，他會否覺得是因為署方工作不夠積極？他身為局長，會否覺得應該更積極工作，讓冰鮮豬肉可以盡快從中國內地進口香港？

衛生福利及食物局局長：我可以向張宇人議員保證，我已就這問題與署長多次討論，並希望他能盡快安排冰鮮豬肉進口。

郭家麒議員：主席女士，局長在主體答覆中指出，批准冰鮮豬肉進口時會考慮 7 項準則，我想知道現時冰鮮豬肉未獲進口，是基於未達致哪一兩項較重要的準則？特區政府能否做些甚麼，以協助解決有關問題？

衛生福利及食物局局長：主席，我想現時的問題，並非與 7 項準則中的任何一項有關。

劉江華議員：主席，我想請問內地是否真的第一次出口冰鮮豬肉？過往曾否也有出口到其他國家？我們現在是否也按照其出口其他國家的標準審批？如果是，為何那麼困難才能進口冰鮮豬肉到香港？

衛生福利及食物局局長：據我所知，內地設有出口標準，而我們是採用國際標準來決定香港的標準，所以我們與內地溝通時，也要求他們提供的標準必須合乎我們的標準。我們定下的標準，與其他向香港供應冰鮮豬肉的國家的標準是一樣的，例如剛才說過的泰國、丹麥或其他國家，也是採用同一標準的。我們的主要目的，是要確保送到香港的冰鮮豬肉能合乎我們的衛生條件。

主席：第五項質詢。

空氣污染 Air Pollution

5. 田北俊議員：主席，鑒於本港空氣污染持續惡化，政府可否告知本會：

- (一) 有否評估空氣污染對本港經濟造成的損失；若有，評估結果是甚麼；
- (二) 當局有否在減少廢氣排放（“減排”）方面向廣東省當局提供任何協助；若有，請說明有關協助的詳情；及

- (三) 當局會否與廣東省當局磋商，加強當地的減排工作，使原定在 2010 年才達致的減排目標能提前實現？

環境運輸及工務局局長：主席，

- (一) 環境保護署（“環保署”）在 2002 年曾委託香港大學和香港中文大學進行研究，以 2000 年的空氣質素及人口數據，估計可能與空氣污染有關連的呼吸系統和心臟病所引致的經濟損失（包括看病、住院費用和因病而損失的生產值）每年可達 17 億元。

空氣污染導致的經濟負擔和損失很多時候都是間接、長線和不明顯的；為改善空氣質素的經濟支出，例如更換石油氣的士和電廠減排所需的投入等，都是直接和即時的。此外，經濟的變化是取決於多方面的因素。舉例來說，自從九十年代末以來，整體區域空氣質素和煙霧的惡化是大家有目共睹的，但自 1999 至 2004 年，外資來港開設的區域總部數目由 816 間升至 1 098 間；區域支部的數目更從 1 491 間升至 2 511 間。但是，是否有投資者因空氣污染問題而卻步，卻是無法統計或確定的。

- (二) 至於改善整個珠江三角洲（“珠三角”）地區的空氣質素，當然是粵港兩地的共同願望；香港政府和廣東省政府以平等和互相尊重的方式合作減少整個地區的廢氣排放。

香港方面因為在控制空氣污染方面起步較早，所以在兩地合作的過程中，我們經常與內地的環保部門分享經驗，以至提出意見和資料，供他們參考。此外，我們亦透過交流互訪，參與培訓內地環保人員。

舉例說，在共同建立一個區域空氣質素監測網絡上，香港環保署與廣東省的環境監測部門，進行了大量的交流工作，包括監測站的選址、制訂適用於該監測網絡的操作手冊、質量控制手冊、數據管理及使用手冊及監測站的驗收等。此外，兩地環保部門正在聯手制訂空氣污染物排放清單，以及一份清單編製手冊，讓廣東省和香港可以用統一的方法，在未來每年評估區內污染物的排放量和減排工作的進度。我們亦舉辦了工作坊交流編製空氣污染物排放清單的經驗。

粵港雙方亦舉行了防治機動車大氣污染工作坊，讓珠三角地區的省、市跟香港各有關單位交流經驗，以便進一步強化相關措施，減少區內機動車排放。廣東省環境監測中心站的技術人員曾到香港環保署進行為期 3 周的實務工作交流。我們的人員亦透過實地考察，和粵方人員一同視察了廣東省 9 間電廠減排或安裝除硫設施的進度。

我局將繼續努力，進一步深化及擴大與廣東省在改善空氣質素技術和政策交流方面的合作關係。

- (三) 粵港雙方在 2002 年 4 月達成的減排共識，旨在改善整個地區的空氣質素。兩地政府正共同建立一個區域空氣質素監測網絡，明年便可以投入運作，以確保兩地採取的措施真正能達到改善空氣質素的最終目的。粵港雙方會根據監測網絡所提供的資料，結合其他詳細的分析，每年檢討“珠江三角洲地區空氣質素管理計劃”的進度及是否有需要和實際上能否增加減排措施，或可否加快減排的時間表。

田北俊議員：主席，政府表示香港現時的空氣污染，八成五是由國內吹來，只有一成半是我們自己製造，所以我最重視的，就是我們與廣東省方面的合作。就我主體質詢的(二)部分，政府回答說已制訂了多份手冊及做了大量工作。關於“讓廣東省和香港可以用統一的方法”的這個說法，我想問這是否表示在經過我們政府在較早時留意到這問題而與廣東省商談後，他們才以統一的方法——即我們的方法，我們的標準，在認同這個標準的基礎上的統一方法——朝着這個方向達致目標，而並非他們另有一個較低的水平？

環境運輸及工務局局長：主席，在統一方法來說，除了管治空氣污染的手法外，還有一些非常技術性的方面，空氣污染物排放清單的手冊是其中之一。由於排放清單在全世界均有國際守則，因此國家與國家、地區與地區之間才能就此作出比較。排放清單並非只是提交一個數目，而是須採用 3 方面引證才可決定排放率。我們對此有一共識，就是共同採用可達到國際標準的守則行事。至於其他管理方法，我們不能完全採用同一標準。國內的減排手法或監測頻率，可能與我們不同。

主席：共有 8 位議員輪候提問補充質詢，請大家盡量精簡。

劉健儀議員：主席女士，在減低車輛排放廢氣方面，香港做了大量的工作，包括採用超低硫柴油，規定歐盟前期的車輛須安裝催化器微粒收集器或過濾器，的士、小巴改用石油氣等，成績是有目共睹的。主體答覆第(二)部分提到粵港雙方舉行了防治機動車大氣污染工作坊以交流經驗，我想知道香港這方面的經驗有否得到交流？若有，為何我們看不到內地採用或準備採用香港已採用的有效措施呢？

環境運輸及工務局局長：主席，我們在與國內交流時，機動車的排污當然是一項主要課題，我們亦與他們交流我們的經驗。不過，他們有一個很不同的因素，主要是能源的分配。國內是有能源政策的，譬如低含硫量的煤、油，均有一定的數額，並會把它們分配於主要城市——例如北京、上海、廣州均可納入為主要城市。這類能源須計算每年的產量而作出分配。因此，他們很多時候可能未必能達到我們的要求，因為我們的能源是從外國輸入，我們可以按某一價錢指定購買某種燃油。在國內來說，雖然他們知道我們的做法，也非常希望可採用這些方法減排，但他們暫時可能仍未有這樣的政策。不過，在嚴格實施機動車排放標準方面，他們亦有提高燃油品質的標準，他們的指標是到 2006 年執行相等於歐盟 III 期的排放標準。在燃油來說，這仍未到達我們的超低含硫量的燃油標準，這是由於這種燃油在國內的生產量有限，未能提供得到。

此外，他們的汽車設計也及不上我們的標準。今年 7 月，他們才剛開始生產歐盟 II 期的汽車，到明年 1 月才能使用。我們只能盡量請他們加快步伐，但國內始終有自己的生產線，而生產線涉及工業政策。如果他們的工業政策可以加快，全國的汽車供給量能達到歐盟 III 期，而燃油又可配合，這便是我們的長遠計劃。不過，目前仍未能做到。

李柱銘議員：主席女士，局長可否告知本會，在過去 5 年與廣東省合作減排方面，進展是否太緩慢？這是否與兩地的管制標準和執法差異有關，所以難以及早做得成功呢？

環境運輸及工務局局長：主席，在代表政府方面，我可沒有 5 年這麼多的經驗。不過，在其他方面，即在我以前的工作崗位，我也一直有與廣東省合作。我可以說，從經濟發展的角度來看，他們當然是較香港緩慢很多，同樣地，他們對環保的要求也是較低的。雖然國家環保局所訂立的環保法非常嚴厲，

有時候甚至較香港法例更為嚴厲，但他們的執行步伐，卻並非根據該法例執行，每個地方均可因應其可行性、經濟發展的程度來執行。

此外，在廣東省方面，雖然它的經濟發展在全國來說已較偏高，但在某些方面可能發展得太快，在追上經濟步伐之餘，環保設施很多時候便跟不上了。大家也覺得要先發展經濟，然後才進行環保，有了錢便甚麼都可以做，我想這是理念上的問題。我們當然認為不能重蹈覆轍，西方國家也嚐過“先發展，後治理”的慘痛經驗，所以，我們也經常告訴他們應在一開始發展時便把環保納入主流方案。據我的經驗，廣東省現時的意識已普遍提高，省級、市級以至縣級均非常注重這點，尤其是數個工業城市。雖然這些城市現時賺取很多錢，經濟條件大有改善，但卻看到其生活質素、空氣質素和水質素均惡化。根據我的感覺，但沒有數據顯示，他們現在已積極多了，也制訂了一些很實在的計劃。不過，整項計劃的完成與運作是否可以持續，仍是一個非常關鍵的問題。

余若薇議員：主席，局長剛才回答李柱銘議員時說，她看到內地人士現時對環保已積極了很多，而且有很多實在的計劃。主體答覆的第(三)部分提到每年會作出檢討，這項協議是在 2002 年 4 月達成的，如果每年進行檢討，到現時為止，最少也應該進行了兩次檢討。既然局長剛才才回答李柱銘議員說，現時內地的人已積極和實在很多，又有很多實在的計劃，我想問局長，在 2002 年 4 月後，有否最少進行過兩次檢討？若是，檢討是在何時進行呢？對於現時的時間表與可達成的標準，檢討結果是否會有好消息告訴我們呢？

環境運輸及工務局局長：主席，我們曾在 2004 年進行檢討，我們其實曾為了研究明年的動向而進行總體的 stock-taking，即計算一下所完成的工作。我們在數個方面，一個是我剛才提過的排放標準——這是我們爭取了很久，同時也是廣州市本身爭取的——這方面是余議員可能也會覺得有點希望的。由 2005 年 7 月開始，國內規定銷售和註冊登記車輛須符合歐盟 II 期廢氣排放標準。議員可能覺得 II 期標準很低，因為我們也明顯達到 IV 期，但他們是由前歐盟到歐盟 II 期，已成功爭取無須經過歐盟 I 期的階段，便由前歐盟跳到歐盟 II 期。至於他們的車輛含硫量，我們在檢討中也看到，已由 2002 年年底起，由 0.5 下降至 0.2。有關的水平當然亦未到達我們這般低，但我們的下一個目標，便是要他們把含硫量減至 0.05。我剛剛也曾解釋，他們在能源方面，只可逐步減低柴油的含硫量。

在整體的運輸交通政策上，我們也是非常努力地讓大家瞭解一件事，就是在很多國家或發展中國家的標準來說，每個人擁有一部小房車是小康社會的一個指標，但我們也向他們推銷香港的公共交通政策，這樣做才可減低其用車量。大家也知道，廣東省現時有 250 萬輛車，較香港高出五倍。雖然他們的地方較大，但廣州市本身已有 170 萬輛。他們的市區鐵路、輕鐵系統現時已獲國家批准——這是他們欠缺已久的，由於宏觀調控，所有這些大型基建均未獲國務院的確實批准——廣東省的輕鐵網絡現在已獲得批准，這在交通運輸上是一項大進展。

香港最近就產品的揮發性有機化合物含量作出規定，我們也同步向他們提出同樣規定的要求，因為我們覺得這是造成煙霞的一個主要成因。他們現在已淘汰了使用二甲苯（*xylene*）作為溶劑的塗料，這是全面禁止的，只可使用一些代用品。雖然現時仍未看到他們已做到，但長遠來看，他們在其 5 年計劃的規劃中，在 2006 年會有 4 座使用天然氣的發電廠，這項規劃尚未落實。我們仍在等待他們落實計劃，因為這也是一個指標。

今年，即 2004 年年底，我們看到深圳的 4 座電廠，五六號機組，即東莞沙角廠的 A 廠和五號機組及台山的電廠，均增設了脫硫裝置。我們的同事會陸續進行視察，但根據報告，這些已經做好了，還有一連串的其他措施是日後要做的。我們的指標，就是監察他們如何在 2005、2006、2007 年一直減排，而我們的考察團也會在每個完成階段進行監察。

余若薇議員：主席，局長未回答我的補充質詢。我的補充質詢其實是問每年的檢討，我問的是由 2002 年 4 月到現在。局長回答時似乎提到 2004 年曾進行檢討，那麼，到目前為止，也只有一次檢討。主席，可否請局長告知我們，那個檢討是在 2004 年哪個月份進行的，讓我們知道可在何時追問她下一次的檢討。如果檢討是每年一次，我想知道是在哪個月份。

環境運輸及工務局局長：主席，我們其實每年也有進行檢討，但我只是參看整體報告。我們每年進行檢討的日子是在第二或第三季，但須在時間上作出配合。我們每次進行考察，也想多做些工作，並會訂定下一年的工作計劃。我知道余議員希望我們能公開這些計劃的內容，我們正在尋求廣東省方面的同意，如果他們同意，我們便會把這些資料公開。

主席：雖然這項質詢已用了 21 分鐘，但因為只有 3 位議員提問了補充質詢，所以我會多讓兩位議員提問。

鄭經翰議員：主席，對於局長解決香港環保問題的誠意，我相信我們是絕對無須質疑的，尤其是她昨天在拆卸紅灣半島的環保問題上的表態，是應予以表揚的。但是，當我們針對鄰近地區廣東省的污染問題時，我們也要檢討香港政府本身有否以身作則？有否身先士卒，樹立好榜樣？就以政府的車輛為例，這也是局長的管轄範圍，她有否考慮把政府車輛轉為使用石油氣呢？政府車輛為數不少，尤其局長現時所乘坐的車輛，以我記憶所及已差不多有 10 年，在使用燃油方面，全是“大食”兼且不環保，有否計劃更換車隊呢？在更換車隊時，會否考慮環保的問題呢，包括主席的車輛？（眾笑）

環境運輸及工務局局長：主席，包括你的車輛。

主席，我很高興鄭議員提出這項補充質詢，其實，我在上任時，便已要求更換車輛，但要由馬局長決定是否撥款換車。其實，如果車輛仍可使用，換車本身也是一項浪費，你們也看到劉慧卿議員已在不斷點頭，即如果我們要把全部車輛一次過更換，她也不會批准的。我非常希望可以更換石油氣車輛，或是混合型的車輛，因為這的確會減少很多污染。李柱銘議員也用動作表示我們應踏單車。（眾笑）我也懂得踏單車，不過，在香港的地形踏單車似乎會較為困難，即上山時可能會較為困難。不過，我覺得這是我們下次有機會換車時的方向。我們現時已陸續嘗試一些綜合型的車輛，即 hybrid，這不單止可以節省燃油，而且可以減少很多廢氣。這並非只是氧化氮一類的廢氣，而影響整個地球氣候轉變的二氧化碳（CO₂）也會減少。其實，所有駕駛大馬力車輛的人也應檢討一下。

主席：最後一項補充質詢。

蔡素玉議員：主席，在控制空氣質素方面，局長早前曾說過政府已準備引入高科技，例如使用遙距感應、衛星圖片等監察空氣污染，以便偵查污染源頭。我想請問局長，這方面的具體進行時間表為何？以及國內會否參與這類監測工作？具體做法是怎麼樣？

環境運輸及工務局局長：主席，我們已開始與香港科技大學在這方面進行合作，他們正使用衛星圖片測量空氣污染在區內的運作情況。環保署現時正在尋找其他方法，採用遙控的方法來探測空氣污染的成因和組合。但是，目前唯一結果使用的也只是衛星圖片。

主席：你的補充質詢是否未獲答覆？

蔡素玉議員：是的。主席，局長未回答我國內會否參與，以及時間表大約是何時。

環境運輸及工務局局長：主席，暫時沒有國內機構參與。廣東省似乎不大專長於這方面，但我們會繼續探討。

主席：口頭質詢到此為止。

議員質詢的書面答覆

WRITTEN ANSWERS TO QUESTIONS

檢討區議會職能及組成

Review of Function and Composition of District Councils

6. **劉皇發議員：**主席，行政長官在 2004 年施政報告中表示，政府會在適當時候檢討區議會的職能和組成。區議員均希望政府能盡快進行有關檢討，以進一步加強區議會在地區事務上的角色。就此，政府可否告知本會：

- (一) 政府當局將於甚麼時候開始進行有關檢討，以及預計的檢討工作時間表；
- (二) 有關檢討所涵蓋的範疇；及
- (三) 將會怎樣就有關檢討諮詢公眾？

政制事務局局長：主席，就劉皇發議員的質詢，我們答覆如下：

- (一) 行政長官在 2004 年施政報告中表示，政府會在適當時候檢討區議會的職能和組成。政府現時正集中處理修改 2007 及 08 年行政長官和立法會選舉辦法的工作，待這方面的工作較為成熟時，政府將開始着手處理區議會檢討的工作。在現階段政制事務局會繼續與民政事務局和其他有關政策局及部門緊密合作，就檢討工作作適當準備。現時我們的計劃是希望可以在 2005 年 10 月與立法會政制事務委員會討論有關檢討的事宜。待訂定了工作計劃的進一步詳情，我們會作出公布。
- (二) 檢討範圍將包括區議會的角色、功能及組成，以及其他有關課題。在檢討過程中，我們將參考有關法律條文、設立地方行政計劃的根本理念、政府在 2001 年發表的區議會檢討工作小組報告所載的建議，以及第二屆區議會自 2004 年 1 月成立以來的運作經驗。
- (三) 我們在檢討過程中，會發表諮詢文件，以聽取各方面的意見，包括立法會、區議會及公眾人士等。待訂定了公眾諮詢的詳細安排後，我們會向市民公布。

香港與內地就移管被判刑的人進行商討

Discussions Between Hong Kong and the Mainland on the Transfer of Sentenced Persons

7. 梁耀忠議員：主席，關於內地當局與香港特別行政區政府就移管被判刑的人安排所作的商討，政府可否告知本會：

- (一) 當局與內地當局至今舉行了多少次有關會議，以及往來的書信和文件共有多少份；
- (二) 當局與內地當局就移管被判刑的人所進行的商討的進展；
- (三) 目前負責是項商討的內地官員的最高職級；及
- (四) 當局仍未與內地當局達成協議的具體原因，以及預計何時可達成協議？

政制事務局局長（在保安局局長缺席期間）：主席，我們與內地當局就兩地移交被判刑的人的安排曾多次交換意見，包括兩度與內地專家舉行會議。參與討論的內地官員有港澳事務辦公室（“港澳辦”）、司法部及公安部的代表。

討論項目包括《移交被判刑人士條例》（第 513 章）及本港與其他司法管轄區簽署的移交被判刑的人協定所涵蓋的主要原則和條款，例如移返條件、移返程序、保留司法管轄權和繼續執行刑罰等。由於兩地法律及司法制度不同，以及涉及問題的複雜性，故此討論仍未完成。

最近，保安局局長與港澳辦官員於 2004 年 11 月 24 日在北京會面，會上亦曾提及這個問題，雙方同意繼續進行討論。我們希望盡快達成協議，但目前並無確實的時間表。

交通意外 Traffic Accidents

8. **王國興議員**：主席，政府可否告知本會：

- （一）在過去 3 年，每年在本港發生的交通意外數目和引致的傷亡人數，而當中分別因司機在交通燈路口附近不小心剎車及車輛衝紅燈而引致的意外數目及傷亡人數，並請按交通工具的類別（例如輕型、中型及重型貨車、公共巴士、公共小型巴士、電車、輕鐵車輛等）列出分項數目；及
- （二）運輸署會否定期在其網頁公布按成因及交通工具類別劃分的交通意外數目；若否，原因為何？

環境運輸及工務局局長：主席，過去 3 年，每年在本港發生的交通意外數目和引致的傷亡人數見附件甲。因司機在交通燈路口附近不小心剎車而導致的交通意外數目及傷亡人數見附件乙。因司機衝紅燈而導致的交通意外數目及傷亡人數見附件丙。

運輸署定期在其網頁公布按成因及交通工具類別劃分的交通意外數目。

附件甲

交通意外數目

車輛類別	2002 年	2003 年	2004 年 (1 至 10 月)
輕型貨車	2 794	2 435	2 090
中型及重型貨車	1 062	945	824
公共巴士	2 262	2 120	1 838
公共小型巴士	1 048	958	904
電車	73	90	73
輕鐵車輛	27	21	14
所有車輛類別	15 576	14 436	12 403

意外涉及傷亡人數

車輛類別	2002 年	2003 年	2004 年 (1 至 10 月)
輕型貨車	4 001	3 347	2 949
中型及重型貨車	1 703	1 410	1 385
公共巴士	3 489	3 052	2 794
公共小型巴士	1 760	1 516	1 508
電車	106	141	114
輕鐵車輛	33	25	15
所有車輛類別	20 600	18 310	16 049

註：在同一宗交通意外，可涉及超過 1 種車輛類別。

附件乙

因司機在交通燈路口附近不小心
剎車而導致的交通意外數目

車輛類別	2002 年	2003 年	2004 年 (1 至 10 月)
輕型貨車	2	3	2
中型及重型貨車	1	0	1
公共巴士	31	30	33
公共小型巴士	4	4	7
電車	2	0	0
輕鐵車輛	0	0	0
所有車輛類別	58	65	69

因司機在交通燈路口附近不小心
剎車的意外涉及傷亡人數

車輛類別	2002 年	2003 年	2004 年 (1 至 10 月)
輕型貨車	2	5	2
中型及重型貨車	0	0	1
公共巴士	34	35	44
公共小型巴士	5	4	10
電車	2	1	0
輕鐵車輛	0	0	0
所有車輛類別	64	76	87

註：在同一宗交通意外，可涉及超過 1 種車輛類別。

附件丙

因司機衝紅燈
而導致的交通意外數目

車輛類別	2002 年	2003 年	2004 年 (1 至 10 月)
輕型貨車	42	21	29
中型及重型貨車	7	6	7
公共巴士	9	3	10
公共小型巴士	15	18	21
電車	2	1	1
輕鐵車輛	0	0	0
所有車輛類別	238	241	193

因司機衝紅燈
而導致的意外涉及傷亡人數

車輛類別	2002 年	2003 年	2004 年 (1 至 10 月)
輕型貨車	72	33	60
中型及重型貨車	17	12	8
公共巴士	21	5	37

車輛類別	2002 年	2003 年	2004 年 (1 至 10 月)
公共小型巴士	43	31	59
電車	6	1	27
輕鐵車輛	0	0	0
所有車輛類別	430	397	432

註：在同一宗交通意外，可涉及超過 1 種車輛類別。

旅遊代理商租用康文署轄下度假營

Booking of LCSD Holiday Camps by Travel Agents

9. 曾鈺成議員：主席，據報，有一些旅行代理商於上月中安排內地旅行團入住康樂及文化事務署（“康文署”）轄下的度假營。就此，政府可否告知本會：

- （一）該等事件的詳情，包括該等旅行代理商以何名義租用度假營，以及在旅行團辦理入住手續時，度假營的職員是否知悉團員的遊客身份；
- （二）租用康文署轄下的度假營作商業謀利用途是否違反法例或有關規定，以及有何措施杜絕這種情況；及
- （三）康文署轄下的度假營是否容許外地人士入住；若然，當局會否考慮讓外地人士直接申請入住，以及對本地居民及外地人士實施分級收費？

民政事務局局長：主席，

- （一）2004 年 11 月 11 日下午，康文署轄下麥理浩夫人度假村（“度假村”）接獲一名男士以電話查詢，欲申請與 50 名友人於當晚入住度假村宿營。當天營內 280 個宿位中還有 66 個餘額。由於申請人以團體名義繳費，而度假村以往從沒有被團體用作安排旅行團住宿，因此度假村職員遵照正常的申請程序安排宿位給申請人。當天晚上，申請人帶同兩批共 52 人的內地旅行團乘旅遊巴士抵達度假村，度假村職員才察覺入住人士屬旅行團團員。由於考慮到團員已抵達度假村，而且度假村地點離市區較遠，為解決他們當晚的住宿問題，度假村職員惟有安排他們入住營舍。翌日早晨，該旅行團所有成員便離開度假村。

- (二) 康文署轄下度假村的運作是受《公眾衛生及市政條例》(香港法例第 132 章)下《遊樂場地規例》所規範。度假村主要為營友提供康樂設施及活動，住宿只是一項輔助服務。度假村只有基本設備，不適宜用作商業性旅館服務。如果任何人申報虛假資料以申請租用度假村作商業性旅館服務以賺取盈利，可能會觸犯行騙罪。今次有旅行社企圖安排內地旅客入住度假村只屬個別事件。為避免同類事件發生，康文署現會詳細檢查團體租用度假村的申請，並在申請表上註明度假村不可被旅行社申請用作商業性旅館用途。根據香港旅遊業議會發給所有旅行代理商的指引規定，所有旅行代理商必須安排到港旅行團入住持牌酒店，以及在旅行團抵港前須預先確定酒店房間的供應才可出團。
- (三) 凡年滿 18 歲及持有效身份證明文件的人士，無論是來自本地、內地或外地，均可以個人身份申請入住康文署轄下度假村。目前該署的收費制度並沒有區分本地居民或外地人士，亦暫時並未有計劃引進兩級收費措施。

石油短缺 Oil Shortage

10. **MR ABRAHAM SHEK:** *Madam President, the price of oil has exceeded US\$50 a barrel recently. The market expects that it may rise further, and is concerned that it will lead to an energy crisis. When the oil crisis occurred in 1973 and 74, the Government set up two committees to help Hong Kong meet the threat of an oil shortage, namely the Oil Policy Committee which oversaw the general strategy towards oil supplies and considered broadly any necessary controls over consumption, and the Oil Distribution Committee which proposed priorities and worked out detailed plans for economizing on oil consumption and for ensuring that priorities were met. In this connection, will the Government inform this Council:*

- (a) *of its latest estimation of the impact of the record-high oil prices on local economic growth and inflation respectively; and*
- (b) *whether it will consider setting up such committees this time?*

SECRETARY FOR ECONOMIC DEVELOPMENT AND LABOUR:
Madam President,

- (a) As the Hong Kong economy is service-oriented and does not rely heavily on oil (with fuel cost accounting for less than 5% of non-labour business cost), the direct impact of high oil prices on Hong Kong's economy should be relatively small. Nevertheless, depending on their consumption level, the impact of rising oil prices would vary amongst different sectors of the economy, with more significant impact on those sectors which are larger oil consumers, such as the aviation, transport, fisheries, restaurant and construction industries.

The surge in oil prices will affect external trade which has more significant impact on the Hong Kong economy. This is because high oil prices would curtail the economic growth of our trading partners, and the cut-back in income from external trade would affect spending and investment in Hong Kong. However, as the impact of the recent oil price hike on global output is less than that in the 1970s, its indirect impact on the Hong Kong economy should be milder. The Government Economist estimates that a persistent increase in oil prices by US\$10/barrel for one year will reduce Hong Kong's Gross Domestic Product growth by 0.6%.

The price hike would push up production costs, and if passed onto consumers, would lead to higher prices for consumer products. Nevertheless, the overall impact on consumer prices is not expected to be significant, as the Hong Kong economy is not heavily dependent on oil. The Government Economist estimates that a persistent increase in oil prices by US\$10/barrel for one year would increase the Composite Consumer Price Index by 0.2%.

- (b) At present, the Government does not see the need to set up any committee on oil supply, distribution and consumption in Hong Kong. Hong Kong's reliance on oil at present is much less than that in the 1970s. For example in the case of energy supply, a diversity of fuels, such as coal, nuclear power and natural gas, is used for electricity generation.

After the oil crisis in the 1970s, the Government has put in place legislative and administrative arrangements to deal with any oil supply disruption in Hong Kong. These include:

- (i) enactment of the Oil (Conservation and Control) Ordinance (Cap. 264) in 1979. Under the Ordinance, the Director of Oil Supplies, that is, the Director of Electrical and Mechanical Services (the Director), is empowered, in the event of an oil supply emergency, to regulate or prohibit the storage, supply, acquisition, disposal or consumption of oil;
- (ii) formulation of a contingency plan which will enable the Director to co-ordinate and enforce the conservation measures in the Ordinance in both the public and private sectors in the event of an oil supply disruption; and
- (iii) conclusion of a voluntary code of practice between the Director and the oil companies and Towngas in 1982, whereby the oil companies and Towngas are required to maintain strategic reserves of gas oil (that is, ultra low sulphur diesel and industrial diesel oil) and naphtha in Hong Kong respectively, in an amount equivalent to 30 days of retained imports during the previous calendar year. In this connection, the oil companies and Towngas file weekly reports on the stock levels of gas oil and naphtha respectively to the Director.

We will continue to monitor closely the oil supply situation in Hong Kong to ensure that the public will have reliable and sufficient energy supplies.

在青荃橋加設隔音屏障

Retrofitting Tsing Tsuen Bridge with Noise Barriers

11. 周梁淑怡議員：主席，據悉，環境保護署於 2000 年初步確定，將本港 655 條“噪音道路”中的 29 條道路，包括葵青區青荃橋，列為第一批須加建隔音設施的道路。同年，行政會議通過斥資 23 億元，分期 10 年為該批道路

加建隔音設施。根據政府為本會環境事務委員會、交通事務委員會和規劃地政及工程事務委員會於 2002 年 1 月 15 日舉行的聯席會議提供的資料文件，政府計劃於 2002 年 4 月展開在青荃橋加設隔音屏障的工程，並預計於 2007 年 12 月竣工。然而，根據截至本年 6 月底的葵青區土木工程項目進度報告，當局正檢討該項工程的動工及完工日期。就此，政府可否告知本會，該項工程仍未展開的原因及最新進展情況？

環境運輸及工務局局長：主席，政府在 2000 年推出一項政策，在切實可行的範圍內，對現時產生噪音水平超逾 70 分貝(A)L10(1 小時)的現有路段實施工程措施，即加設隔音屏障和隔音罩，以及鋪設低噪音物料，以紓緩現有道路對鄰近居民造成的噪音影響。我們在 2000 年 12 月 15 日提交交通事務委員會有關“解決現有道路噪音問題的措施”文件(CB(2)482/00-01(01))，其中附件一假設在 29 條現有路段加裝隔音屏障／隔音罩的計劃，參考成本為 23.4 億元。但是，該文件亦清楚表明為已選定的路段和在新政策下所涵蓋的其他路段加建隔音屏障／隔音罩和重鋪路面所需的撥款，將會透過正常資源分配的機制調撥。

所有公共工程的具體施工時間表都必須按資源分配的需要而釐定。青荃橋加建隔音屏障工程施工時間表亦是因應資源分配的優次而作出調整。該工程現已被納入工務工程未來 5 年的計劃內。路政署正積極籌劃有關工程的詳細研究及設計工作，並預計可於明年年中就工程的大綱諮詢葵青區議會及荃灣區議會。如果進展順利，該署預計工程可於 2007 年年底動工，需時約 3 年完成。

廢車胎造成的危險

Hazards Caused by Waste Tyres

12. 李永達議員：主席，據報，較早前一個位於元朗田心村的回收廢膠樽工場發生火警，令堆放村內的廢車胎多次着火燃燒和釋放濃煙及廢氣，而該批廢車胎原是當局資助回收以作循環再造之用。就此，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於車胎業人士指出，車胎着火後即使被撲滅，胎碎之間仍隱藏很強的熱能，只要風吹產生氧氣，便會自行燃燒起來，當局有否採取措施清理該等易燃物品，以免鄰近居民的生命財產受到威脅；若有，詳情為何；若否，原因為何；

- (二) 有何措施規管廢車胎此類可能釋放有毒氣體的廢物的棄置安排，以及有何緊急應變措施處理該等廢物釋放有毒氣體的問題，以確保鄰近居民不會因吸入該類氣體而影響健康；及
- (三) 由當局資助回收業及大學回收廢車胎以供製造建築物料的計劃有何成效，以及當局有否定期檢討該計劃的進展情況？

環境運輸及工務局局長：主席，

- (一) 根據《危險品（一般）規例》，橡膠車胎是可能燃燒物品，凡在專作工業經營用途的建築物內貯存 500 個橡膠車胎，均須通知消防處，但存放在空曠地方的橡膠車胎則不受此規例管制。當收到火警發生報告時，消防處會立即到現場灌救，以保障鄰近居民的安全，並勸諭負責人盡快清理現場。

該宗火警在 10 月 19 日發生後，環境保護署（“環保署”）曾於 10 月 20 日派員到現場視察，以及在 10 月 21 日及 26 日收到居民有關異味的投訴時，分別再到現場瞭解情況，並以口頭及書面方式，要求有關承辦商即時清理現場。清理行動在 10 月 26 日開始，並在 10 月 28 日完成。由於車胎燃燒過後仍然隱含熱量，當承辦商嘗試清理車胎時，消防處亦曾經數次派員到現場戒備。

- (二) 輪胎主要由橡膠和鋼絲所製成，在一般使用及貯存的情況下，不會對環境構成污染。但是，當輪胎發生火警時，會釋出濃煙和氣味。根據一般的處理緊急事故程序，消防處會根據實際情況作出必要的應變措施，例如如有需要，消防處會安排疏散，有關部門亦會作出相應支援，保障鄰近居民的安全與健康。消防處與環保署已於 11 月 1 日進行聯合巡查，消防處認為該承辦商的營運並沒有觸犯《危險品條例》。
- (三) 環保署於 2003 年 4 月開始推行廢車胎回收及再造試驗計劃，以推動本地的廢輪胎回收再造業，以及減少處置廢車胎所需的堆填空間，節省用於處理廢輪胎的開支。通過計劃，每月約有 240 噸的廢輪胎被切割為橡膠碎塊和鋼絲，其中約 300 噸的橡膠碎塊用作一種輕質建築物料“橡膠土”的材料，並在多個政府部門包括土木工程拓展署、建築署、路政署、民政事務總署及環保署的工程項目上應用，餘下所有的鋼絲，已作為廢鐵出售。環保署曾檢

討計劃的進展和成效。根據檢討的結果，認為計劃已達到減少對堆填區的負荷及把資源回收循環再造的目的。通過該計劃，“橡膠土”得以在本地試驗生產和應用；從去年 4 月至本年 11 月中，有達 4 600 噸的廢輪胎因此被回收切割成有應用價值的物料而不用棄置於堆填區，節省了將車胎運往堆填區的費用，並減低了堆填區被佔的空間。根據這試驗累積的經驗，環保署將於明年 4 月開始以一個較長期的合約招標，以期找出更多將廢車輪胎回收再造的方法，進一步推動本地的廢輪胎回收再造業。

救護員合理用膳時間

Reasonable Meal Breaks for Ambulancemen

13. 李卓人議員：主席，政府可否告知本會：

- (一) 消防處沒有給予轄下救護員 1 小時午膳時間的原因；及
- (二) 有何措施確保救護員和其他紀律部隊人員享有合理的用膳時間？

政制事務局局長（在保安局局長缺席期間）：主席，

- (一) 根據《公務員事務規例》，紀律部隊人員的規定工作時數¹及午膳安排，視乎行動需要而定，並取決於各紀律部隊的總職責、員額編制及當時實際人手情況。救護員屬紀律部隊人員，因此，須由消防處在考慮所有相關因素（包括行動需要及員工的福利）後，就其用膳時間作出安排。

目前，救護員在日更（上午 8 時 30 分至下午 8 時 30 分）當值，可在中午 12 時至下午 2 時內，享用不超過 1 小時的午膳時間。然而，消防處主要的責任是時刻為公眾提供緊急救護服務，所以當遇上緊急救護服務召喚時，救護員須中斷他們的午膳，以執行救急扶危的任務。但是，沒有救護員會完全沒有午膳時間。救護員如因緊急出勤以致未能在指定的時段內享用連續 20 分鐘用膳

¹ “規定工作時數”指計算公務員薪金時所依據的工作時數，以及計算逾時工作前所須工作的時數。

時間，可在其後獲 20 分鐘無須執勤的用膳時間，其間救護員無須應緊急召喚出動。2004 年 1 月至 9 月，平均每天有佔救護車總數 7.5% 的救護車隊員因未能在指定午膳時間內享有最少連續 20 分鐘用膳時間，而獲補償 20 分鐘無須執勤的用膳時間。

此外，除午膳時間外，日更救護員在上午及下午均有 15 分鐘茶點時間。每輛救護車亦設有緊急食物供應箱，內有餅乾及清水。

- (二) 各紀律部門所實施的員工用膳安排，已考慮了第(一)部分所列的各種因素。現時情況大致令人滿意。

就消防處而言，部門已因應員方對用膳安排的意見，作出多項改善措施，例如，除在 2001 年 3 月實行的 20 分鐘無須執勤補償用膳時間外，消防處自 2004 年 3 月起亦已把 29 個救護單位的用膳時段由以往中午 12 時至 2 時提前至 11 時 30 分至 1 時 30 分。

消防處已不斷與救護員就用膳時間安排進行商討，除上述的改善措施外，消防處亦與員方討論過其他可能性，例如改變救護員的當值制度及工作時間。消防處會在不影響公共緊急救護服務的大前提下，繼續與職方探討其他改善救護員用膳時間安排的可行方案。

固體廢物處理費

Fees for Disposal of Solid Waste

14. 馮檢基議員：主席，據報，環境運輸及工務局局長較早時表示，政府會先完善廢物分類及回收系統，才考慮向公眾徵收固體廢物處理費用。就此，政府可否告知本會：

- (一) 現正在社會推動的廢物分類及回收措施（例如產品責任制計劃、宣傳及公眾教育等方面的措施）的最新進展情況；
- (二) 會否考慮為環境保護及回收工業在稅務及土地租賃等方面提供優惠或設立貸款基金，以協助有關工業在本地發展；及
- (三) 如何釐定向公眾徵收的垃圾處理費用（例如全港住戶平均分攤或按住戶棄置的垃圾數量徵收），而當局在釐定有關費用時，會否

確保其不會對基層市民構成沉重的經濟負擔、設有豁免機制，以及避免作出擾民的垃圾收集安排？

環境運輸及工務局局長：主席，

- (一) 為鼓勵市民參與回收和減少廢物，政府一直推行一系列宣傳和公眾教育活動，推廣減少廢物和回收再造的信息。自 1990 年環境保護運動委員會成立以來，每年都舉辦各項活動，包括世界環境日、環保節、綠色學校計劃、香港環保企業計劃等，以提高大眾的環保意識，並與地區組織合作舉辦廢物回收活動，鼓勵市民減少廢物及把可循環再造的物料分類回收。

政府亦在全港各處設置了超過 27 000 個廢物分類箱，鼓勵市民參與廢物分類以利回收再造。廢物分類箱設於各公眾地點及屋苑，參與人數約佔全港人口七成。除設置廢物分類箱外，政府更不斷試驗各種廢物分類和回收再造方法，務求找出最方便市民、最合乎成本效益和最切合本地需要的模式。

2003 年 3 月，環境保護署（“環保署”）在港島東區 4 個屋苑試行為期 1 年的乾濕垃圾分類計劃，參與試驗計劃的屋苑所達致的回收率較只採用三色回收筒作回收的屋苑高 12%，反應雖好，但成本甚高，難以作大規模的推廣。從該計劃中獲得寶貴的經驗後，環保署改良了家居廢物回收的構思，並於今年 8 月在港島東區 13 個屋苑推行廢物源頭分類試驗計劃，參與的住戶數目約 37 000，人數約 12 萬。試驗計劃的目的，是在樓宇每層設置廢物分類設施，方便居民在源頭將廢物分類，以及增加可回收物料的種類，進一步提高廢物回收率和減少棄置廢物。由於試驗計劃成效理想，政府準備擴大這項計劃，並於明年年初進行一項大規模的宣傳推廣活動，鼓勵全港市民在家居將廢物分類，以方便回收再造。

政府正就車胎、充電電池、電子及電器設備及飲品容器研究推行產品責任計劃的可行性，旨在減少本港的廢物及加強廢物回收。在此計劃下，產品製造商、進口商、零售商及消費者須分擔妥善處理產品用後的責任。政府會詳細評估不同產品責任計劃方案的

成本效益及對有關界別的影響，並考慮各界的意見。與此同時，環保署亦與業界探討展開產品責任計劃下各種可行的回收建議。環保署已於 2002 年 4 月展開一個自願性的產品責任計劃，把流動電話充電電池回收及循環再造。透過此計劃的經驗，環保署正與業界商討把計劃擴展至所有充電電池。

- (二) 政府於 2002 年向環境及自然保育基金撥款 1 億元，資助社區組織和環保團體推行社區回收計劃。此基金亦會資助減少廢物及循環再造技術的研究與發展，循環再造石料、膠樽輾碎機及利用廢玻璃生產水泥的研究就是其中一些受惠於此計劃的項目。有意在環保及回收方面開發創新意念和提升科技水平的人士，可向創新及科技基金申請資助。現時，該基金的小型企業研究資助計劃便資助了“橡膠土”的研究。回收商亦可向工業貿易署的中小企業資助計劃申請適合他們發展需要的支援。

為回收商提供土地方面，地政總署會繼續批出短期租約用地，專供回收商使用。現時，以這種形式批出的土地有 27 幅，佔地約 5 公頃。提供短期租約用地是協助沒有能力購買私人土地的回收商建立業務的重要措施，深受業界歡迎。地政總署會繼續物色更多合適的地段，指定作回收業用途。長遠而言，政府正籌劃於屯門三十八區內建立回收園，為回收業提供年期較長的用地，鼓勵回收業作長遠發展。回收園共佔地 20 公頃，分兩個階段發展，每階段各佔地 10 公頃，第一階段預計可於 2006 年開始運作。回收園的設立將能牽動回收行業的發展，為區內製造就業機會。

- (三) 為進一步落實污者自付的原則，政府建議實施建築廢物處置收費，有關條例已於 2004 年 7 月 2 日獲立法會通過。立法會現正審議釐定有關執行細節的兩條規例，如果規例獲立法會通過，預計於 2005 年夏季開始實施收費計劃。

至於家居廢物收費，涉及層面較廣和複雜，須詳細研究執行安排和收費辦法。建築廢物處置收費計劃落實後，將提供寶貴經驗，以便為都市固體廢物收費進行仔細研究，政府會在落實任何方案前先諮詢公眾和業界。

安全駕駛宣傳
Safe Driving Promotion

15. 劉健儀議員：主席，政府可否告知本會：

- (一) 過去 3 年，當局為提高駕駛者的安全駕駛意識而推行的各類宣傳活動分別有多少項，以及該等宣傳活動針對哪些違例駕駛事項；及
- (二) 會否分別對職業司機和其他駕駛者加強宣傳安全駕駛；若會，有關的詳情；若否，原因為何？

環境運輸及工務局局長：主席，過去 3 年，為提高司機安全駕駛意識，我們曾推行的活動種類和數目如下：

	2001 年	2002 年	2003 年
道路安全講座	34 次	29 次	60 次
道路安全宣傳活動	54 次	34 次	33 次
街頭教育及宣傳	47 次	49 次	63 次
製作道路安全宣傳短片／ 聲帶供電視台及電台播放	-	6 套	8 套

以上的活動主要針對一些容易引致交通意外的違例事項作重點宣傳，例如不小心駕駛、超速、不遵守交通燈號、酒後駕駛及駕駛時以手持方式使用流動電話等。

我們一直以來都致力向駕駛者灌輸“精明駕駛”的概念，加強宣傳安全駕駛並積極推廣“顧己及人”的良好駕駛態度。以一般駕駛者為對象的宣傳及教育活動包括：

- 製作電視及電台宣傳短片及聲帶；
- 利用流動宣傳媒體，例如在車上及的士車身展示道路安全信息及在全港各主要通道及隧道出入口展示道路安全信息；
- 為駕駛人士舉辦道路安全講座、研討會和工作坊；及

- 在各主要交通黑點，派發宣傳單張及進行街頭教育。

此外，我們透過以下活動向職業司機宣傳安全駕駛的信息：

- 與運輸業界定期舉行會議，宣傳道路安全信息；
- 定期發放小巴、的士、旅運巴士通訊，推廣道路安全信息；
- 安排職業司機訓練課程，改善職業司機的駕駛態度，以保障道路安全；及
- 在貨櫃車停車場、邊境管制站、公共交通總站向職業司機派發宣傳單張，提醒司機注意道路安全。

香港與內地利用兩地牌車輛進行走私

Cross-border Smuggling Involving Use of Vehicles Bearing Both Mainland and Hong Kong Licence Plates

16. 李國英議員：主席，據報，內地海關總署副署長日前在國務院新聞發布會上提及香港與內地利用兩地牌車輛進行走私的問題，並指內地海關與香港海關要聯手加大監管力度。就此，政府可否告知本會：

- (一) 利用兩地牌車輛進行走私活動的規模和主要涉及哪些貨品，以及有否增加的趨勢；
- (二) 香港海關採取了甚麼行動打擊上述走私活動，以及有關行動的成效；及
- (三) 香港海關將如何與內地海關加強聯合打擊該等走私活動，以及有何具體措施？

政制事務局局長（在保安局局長缺席期間）：主席，

- (一) 在 2004 年 1 月至 10 月期間，香港海關共偵破 138 宗利用兩地牌跨境車輛走私的案件，搜獲走私物品總值約港幣 8,200 萬元，共拘捕 153 人。與去年同期數字比較，案件總數上升 16%，貨物總

值則下跌 51%。由內地偷運到香港的貨物主要包括未完稅香煙、燃油、肉類及家禽，而偷運往內地的物品主要包括電腦配件、電子產品、電器用品、汽車及汽車零件。

(二)及(三)

香港海關採取了以下行動，以打擊有關問題：

- (i) 情報交換：在策略上，香港海關採納了“情報主導”的運作模式。香港與內地海關設立了情報交換網絡及聯絡員機制，以便交換情報。此外，兩地海關亦在各口岸定期採取聯合行動，過往的合作均有效地打擊走私活動，包括利用兩地牌跨境車輛進行的走私活動。
- (ii) 風險管理：香港海關致力發展風險描譜，以加強貨物清關的風險分析。此舉一方面提高抽查的準確度，另一方面則利便貨物的進出。
- (iii) 先進儀器：香港海關廣泛採用先進儀器以加強打擊利用車輛走私的活動。在 2001 年 8 月，香港海關購置了兩套流動 X 光車輛檢查系統供邊境管制站使用，而在 2003 年年初，落馬洲管制站更裝置了兩套固定的車輛 X 光檢查系統。該兩套固定系統由開始使用至今年 10 月，已查獲 79 宗走私案件，涉案貨值達港幣一億六千四百多萬元。

有關的工作會繼續。

推廣本地特有的文化藝術

Promotion of Unique Local Culture and Arts

17. 楊孝華議員：主席，根據英國去年一項調查，本港武打巨星成龍先生及李小龍先生獲選為全球 50 位最偉大影星。最近，李小龍會會長向本人反映，位於油麻地的李小龍紀念館開業僅 1 年便已結束。反觀廣東省政府卻出資興建李小龍館，藉此刺激當地旅遊業。政府可否告知本會，為吸引長途遊客訪港及平衡入境旅客的客源：

- (一) 在推動本港旅遊業的發展項目時，會否考慮增加以傳統中國武術為題的旅遊景點，以加強推廣本地特有的文化藝術，維持長途遊客市場的持續發展；及
- (二) 會否考慮在尖沙咀海濱長廊的星光大道豎立李小龍雕像或設立李小龍紀念館，展示其電影戲服、海報、雙節棍及其他生平物品等，以進一步表揚他在宣揚中國武術及香港功夫電影的卓越貢獻？

民政事務局局長：主席，

- (一) 中國武術是中國文化的一個特色，對海外人士別具吸引力。香港旅遊發展局（“旅發局”）積極向旅客推介九龍公園的“功夫閣”，並大力宣傳和推廣於傳統節日舉行的舞龍舞獅表演等。康樂及文化事務署（“康文署”）去年曾與一些民間團體合辦中國武術項目的表演和訓練營。在過去 3 年，旅發局更贊助寶蓮寺在浴佛節期間邀請少林寺的小武僧來港進行武術表演。

為吸引遊客來港，旅發局一直透過不同渠道積極推廣香港的本土文化及傳統中國藝術和習俗，例如有關傳統節慶和文物古蹟的專題性刊物，以及以旅客為對象的“文化萬花筒”文化體驗計劃等。

此外，民政事務局亦有協助香港各界文化促進會在大澳籌建香港少林武術文化中心，目的是要將中國悠久的少林武術文化及精神，推廣給香港市民。該中心選址於大嶼山大澳，是要與大澳古樸自然的風貌相配合，使其成為大澳一個旅遊特點。由於這項計劃對香港十分有意義，政府雖然沒有直接參與，但在協調及技術支援方面提供了協助，讓計劃早日得以落實。有關計劃正在開展中，預計中心第一期工程可在明年年中完成啟用。

- (二) 政府向來十分重視本地演藝人士對社會的貢獻，並透過不同途徑保存演藝文物和表揚演藝人士的成就。

康文署轄下的香港電影資料館，收集和保存香港的電影文化瑰寶，並定期舉辦各類相關活動及出版書本，以促進電影研究，推廣本地電影藝術及表揚電影工作者的貢獻。資料館的館藏包括電

影、電影劇照、戲橋、劇本、海報、唱片、影片特刊、合約文件及演藝人士的文物藏品，例如李小龍的雙節棍及其電影“死亡遊戲”的服裝等。

有關在星光大道豎立李小龍雕像的建議，會交予星光大道管理委員會研究。星光大道管理委員會的成員包括康文署、旅發局、旅遊事務署、建築署、民政事務總署、新世界發展有限公司及香港電影金像獎協會等代表。

在海灘堆放建築廢料

Dumping of Construction Waste on Beaches

18. 陳偉業議員：主席，據報，由於政府監管不力，坪洲東灣海灘被人堆放建築廢料。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有何措施防止再有海灘被用作堆放建築廢料；及
- (二) 有否措施復修被用作堆放建築廢料的海灘（例如坪洲東灣海灘）；若有，詳情為何；若否，原因為何？

環境運輸及工務局局長：主席，坪洲東灣的個案，涉及有當地人士在九十年代將發展過程中產生的建築廢料，懷疑在東灣海岸非法傾倒。當局於 1999 年至 2002 年間興建東灣海岸緊急車輛通道及散步長廊的工程時，已一併清理了當時堆存在東灣北的非法傾倒廢料。

- (一) 現行香港法例第 354 章《廢物處置條例》及預計於明年夏季正式生效的《2004 年廢物處置（修訂）條例》均訂明非法棄置廢物的罰則。任何人如未有合法權限或辯解或獲得土地業權人士的許可可在任何地方擺放廢物，即屬犯罪。違例者首次定罪，可處罰款 20 萬元及監禁 6 個月，第二次及其後定罪，則可處罰款 50 萬元及監禁 6 個月。

為防不法分子逃避責任，我們在修訂條例時加強了法例條文對非法棄置廢物的管制，例如，條例賦權法院下令被裁定犯非法棄置廢物罪行者，清理棄置在政府土地上的廢物；如果政府已進行清理工作，則法院可在適當情況下，下令被定罪者向政府付還全部或部分清理費用。

在適當情況下，地政總署會提供如圍欄或水泥障礙物等設施以防止政府土地被非法擺放廢物；而其他部門，包括環境保護署、食物環境衛生署、漁農自然護理署、房屋署、海事處及警務處會加強巡查及執法，阻遏非法擺放廢物的情況，並可引用《定額罰款（公眾地方潔淨罪行）條例》，向觸犯輕微非法擺放廢物罪行者，發出定額罰款通知書，以遏止有關活動。

- (二) 在坪洲東灣的個案，有關部門會繼續協調並在可能範圍內盡量清理近期在該海灘上發現的建築廢料。至於其他的海灘，則須視乎個別個案處理。

在柴灣興建青年發展中心

Development of a Centre for Youth Development in Chai Wan

19. 劉慧卿議員：主席，行政長官在 1998 年施政報告中公布把當時的柴灣社區中心重建為青年發展中心（“中心”）。本年 5 月，政府當局就該計劃向本會提交進度報告，表示中心的打樁及地庫工程已於去年年底完成，但上蓋建築工程尚未展開。報告指出，若採用“有限公司模式”營運中心，首 10 年可能會有超過 9,000 萬元的經常性赤字。該報告又指出，政府當局曾向興建青年發展中心督導委員會提交把中心所有設施的管理及營辦權全面外判的方案，該方案卻未被該督導委員會接納，而鑒於這些問題，民政事務局已委聘顧問進行研究，並預計研究會於 4 個月內完成。就此，行政機關可否告知本會：

- (一) 該項顧問研究是否已完成；若然，顧問報告就中心的興建、管理和營辦模式及經費來源有何建議；若否，該項顧問研究將於何時完成；
- (二) 有關計劃的開支細項，包括柴灣社區中心拆卸工程、中心地基工程和顧問研究的費用；及
- (三) 預計中心的上蓋建築工程將於何時展開？

民政事務局局長：主席，本人的答覆如下：

- (一) 政府在 2004 年 5 月委託顧問公司進行研究，檢討中心的設施組合，以及評估在興建和營辦中心、提供經費和維修保養方面，採

用“公營部門與私營機構合作”(“公私營合作”)模式的可行性。研究旨在找出一個適當的營辦模式，一方面可確保中心能有效推動青年發展，另一方面確保中心有足夠財力可自負盈虧地運作。

顧問研究現已完成。經仔細考慮所有相關因素後，顧問公司建議採用公私營合作模式營辦中心，並建議與單一的服務提供者簽訂營辦及維修合約。此外，顧問公司建議修訂中心的設施組合，以期作出更具彈性的安排，配合年青人不斷轉變的需求。我們已就顧問報告的內容和建議，諮詢了興建青年發展中心督導委員會及東區區議會轄下工務建設及發展委員會的意見。我們現正與青年事務委員會商討在中心內進行的青年發展計劃的內容和規範，並擬定如何落實以公私營合作模式營辦中心。政府計劃在 2004 年 12 月向立法會民政事務委員會匯報中心的最新進展。

- (二) 中心的估計建設費用總額為 750,900,000 元，其中 2 億元由華人永遠墳場管理委員會捐助。拆卸柴灣社區中心的費用為 510 萬元，顧問研究的費用為 129 萬元。
- (三) 經考慮青年事務委員會和民政事務委員會的意見後，我們會盡快重新展開工程，也會在訂定具體細節後就中心的營辦及維修合約進行公開招標。

濫用抗生素

Abuse of Antibiotics

20. 何鍾泰議員：主席，據報，醫院管理局(“醫管局”)計劃於明年在公立醫院實施監察制度，覆檢醫生處方抗生素的決定是否適當，以免細菌抗藥性因濫用抗生素而惡化。就此，政府可否告知本會，是否知悉：

- (一) 公立醫院醫生於過去 12 個月處方各類抗生素的數量；
- (二) 上述監察制度的詳情；及
- (三) 有關當局有否措施監察私人執業醫生處方抗生素？

衛生福利及食物局局長：主席，

- (一) 根據醫管局中央藥劑部的資料，公立醫院在 2003-04 年度用於抗生素的開支約為 1.86 億港元，佔藥物總開支的 9.8%。
- (二) 目前，各公立醫院的感染控制組負責定期在醫院內進行感染調查，並收集和記錄細菌抗藥性的數據。為要加強公立醫院對有關情況的監察，醫管局傳染病中央委員會及衛生防護中心感染控制處將共同制訂一套標準的監察系統，並計劃在明年內於醫管局轄下的急症醫院推行。新監察系統所收集的數據將包括細菌的抗藥性及各種抗生素的使用次數。將這些數據加以分析，將有助醫護人員為病人選擇合適的抗生素，以及增加使用抗生素的成本效益。

除監察公立醫院使用抗生素的情況外，醫管局現時亦會透過醫院的藥物治療委員會，協助臨床醫護人員恰當地使用抗生素，從而改善治療功效和減低抗藥性細菌出現的機會。此外，醫管局亦會確保臨床醫護人員能盡快獲得個別病人的細菌試驗結果，以便他們能夠為病人選擇適當的抗生素進行治療。

- (三) 衛生署於 2002 年年初發出基層醫療診所使用抗生素指引，提供在不同情況下使用抗生素的建議，作為醫護人員參考之用。為了推動醫生審慎使用抗生素，衛生署的衛生防護中心亦已就抗藥性細菌在社區環境中的活躍情況進行定點監察計劃，將會透過公眾健康及流行病學期刊向全港醫生發布有關的資料，使醫生及其他醫護人員可透過有關資料，對眾多類型的細菌抗藥性趨勢有所瞭解及警惕；而抗藥測試的結果亦會公開，以協助醫生進行專業評估，為其病人選擇合適的抗生素。

此外，衛生防護中心將成立一小組委員會，成員包括衛生署和醫管局的代表，以及私人執業醫生等，藉以探討進一步加強監測抗生素在社區上的使用及控制細菌抗藥性情況的措施。

《抗生素條例》(香港法例第 137 章)第 4 條對醫生處方抗生素，以及藥劑師和獲授權的毒藥銷售商在銷售及供應抗生素的方面均有作出限制。事實上，醫生的專業訓練及持續進修與培訓等方面均有提倡適當使用抗生素的臨床守則。香港醫務委員會所訂定的醫生專業守則亦要求醫生配處藥物給病人時，標籤上須註明藥物的服用方法、劑量及注意事項等資料，以保障服用者的健康。

此外，衛生署一直有印製小冊子推廣正確使用抗生素的方法，並提醒市民遵照醫生指示服用抗生素的重要性，防止抗生素被濫用。衛生署會繼續進行有關的公眾健康教育宣傳工作。

議案

MOTIONS

主席：議案。根據《應課稅品條例》動議的決議案。

根據《應課稅品條例》動議的決議案

PROPOSED RESOLUTION UNDER THE DUTIABLE COMMODITIES ORDINANCE

財經事務及庫務局局長：主席女士，我動議通過議程所印載以我名義提出的議案，把現時超低硫柴油每公升 1.11 元的優惠稅率的有效期延長至 2005 年 12 月 31 日，以落實財政司司長在較早時候宣布的建議。

首先，我要多謝立法會的小組委員會主席陳鑑林議員及委員會的成員，在短時間內完成審議，並支持有關議案。我亦感謝各位議員在 11 月 3 日的議員議案辯論中就超低硫柴油稅優惠這項議題提出的寶貴意見。

政府一直以來都很關注運輸業界在經濟逆轉或油價波動下的經營困難。政府在 1998 年 6 月推出臨時措施，將一般車用柴油的稅率由每公升 2.89 元，減至每公升 2 元。後來，我們在 2000 年 7 月基於環保理由，把新引入的超低硫柴油的稅率訂於每公升 1.11 元的優惠水平。優惠稅率原定會逐步調整，回復至每公升 2.89 元。雖然本港的加油站已經以超低硫柴油完全取代一般車用柴油，然而，政府為了紓緩經濟逆轉對業界造成的壓力而五度押後把超低硫柴油稅率回復至 2.89 元水平的日期。根據今年 3 月獲立法會通過的決議案，超低硫柴油的 1.11 元優惠稅率有效期只會延長至本年 12 月 31 日。這項稅率將於 2005 年 1 月 1 日起，回復至每公升 2.89 元的水平。

政府關注到近期油價急升的情況，一如各位議員所提議，政府已審慎全面檢討目前的超低硫柴油稅率，以及業界的經濟情況。我們認為，雖然香港整體的經濟活動對石油的依賴較低，但個別行業會受到高油價較大的沖擊。考慮了政府目前的財政狀況、整體經濟，以至運輸業所面對的壓力後，我們建議再度延長優惠稅率的期限至 2005 年 12 月 31 日。在這個期限屆滿後，即在 2006 年 1 月 1 日，超低硫柴油的稅率將回復至每公升 2.89 元的水平。

延長優惠稅率的有效期為 1 年，這一年的寬限期將會令政府在 2005 年的收入減少大約 11 億元，而柴油稅率方面的多次寬減，累計總共令政府收入減少約 79 億元。

有部分議員在小組委員會會議上指出，政府應考慮把現有的優惠稅率轉為長期的安排，即是把超低硫柴油的稅率大幅減低至 1.11 元的優惠水平，以省卻每年須動議是否把優惠延續。我想重申，把稅率訂於 1.11 元的水平是臨時措施，是鑒於經濟情況、油價突然飆升等因素而制訂的短暫紓緩措施。優惠稅率為 1.11 元，相比 2.89 元的原稅率調低了超過 60%。政府認為在目前來說，把這項臨時優惠稅率轉變為長久的大幅減稅措施並不恰當。但是，在明年最新的優惠期屆滿前，我們會對超低硫柴油這稅項進行檢討。

除了延續超低硫柴油優惠稅率，以幫助業界外，政府已公布會透過其他措施，協助運輸業界進一步提升競爭力。

我希望各位議員支持這項決議案。

多謝主席女士。

財經事務及庫務局局長動議的議案如下：

“議決修訂《應課稅品條例》附表 1，在第 III 部第 1A 段中 —

- (a) 在(a)節中，廢除“2004 年 12 月 31 日”而代以“2005 年 12 月 31 日”；
- (b) 在(b)節中，廢除“2005 年 1 月 1 日”而代以“2006 年 1 月 1 日”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：財經事務及庫務局局長動議的議案，予以通過。

陳鑑林議員：主席女士，本人謹以研究有關決議案小組委員會主席的身份發言，簡報小組委員會商議的結果。

是項決議案旨在延長目前每公升 1.11 元的超低硫柴油優惠稅率至 2005 年 12 月 31 日。小組委員會對決議案並無反對，但委員亦藉此機會表達了多項對於政策事宜的關注。

就訂定有關稅率的機制，委員認為在目前的經濟及社會情況下，要把有關稅率回復至每公升 2.89 元的水平有實際困難。委員亦察悉當局現時不會考慮將目前每公升 1.11 元的水平訂為永久性的立場。故此，委員促請當局認真檢討現時超低硫柴油的稅率，考慮在法例中訂明一個符合實際及各方可以接受的稅率，而並非如現在般提出決議案，要求本會延長所謂的優惠稅率。

委員亦非常關注現時高油價對本港經濟，尤其是對運輸業界的影響，以及對當局是否有效監管油價表示關注。委員察悉，當局將與廣東省有關單位跟進有關提升香港運輸業競爭力的措施，如“四上四落”及“一車一司機”等問題，並且促請當局繼續研究如何協助運輸業。

正如委員所理解，上述政策事宜並非在小組委員會的工作範疇之內，故此，委員要求有關政策局考慮及跟進該等委員關注的事宜。如有需要，委員日後亦會在相關的事務委員會上跟進。

小組委員會支持當局所提出的決議案，以便由 2005 年 1 月 1 日起，將有關稅率優惠延長 12 個月。

主席女士，對於政府今天動議的這項決議案，民建聯是支持的。自從商業用車輛普遍採用更環保燃油後，香港的空氣質素明顯有所改善，因此，政府自 2000 年引入超低硫柴油，並把該年度的稅率訂在每公升 1.11 元的優惠水平，民建聯十分支持。況且，為了協助業界紓緩燃油成本的壓力，民建聯在過去 4 年也聯同業界代表，成功要求政府延長有關優惠。

可是，近期國際油價持續高漲，超低硫柴油的油價由今年的每公升 6 元水平，升至現時 7.2 元，升幅達兩成。縱使現時油價已停止攀升、回復平穩，但超低硫柴油零售價格仍未恢復舊日水平，對於為數十多萬的運輸從業員來說，燃油成本已經成為他們沉重的負擔。

較早時我們曾與運輸業開會，由於油價高漲，經營專線小巴的早更司機，盈利由原來的 300 元，下跌至 260 至 270 元，每月收入平均下跌了約 1,000 元；夜間司機的盈利則由原來的 400 元，下跌至 350 元，每月入息更跌了大約 1,500 元。因此，難怪較早前有很多夜更小巴司機“飛車”、“衝紅燈”，希望這種情況不要繼續下去。主席女士，這些司機的每月收入大約只有 1 萬元，他們是香港的基層市民，現時油價增加，已直接使他們成本增加，而且收入減少。我們看到現時專線小巴營運商，因為油價成本大增已於 10 月份向政府提出申請加價，將成本的增加直接轉嫁市民身上，可見油價上升已不

但影響運輸行業，而且影響了普羅大眾。因此，政府今次再將有關優惠延長至明年年底，無疑是符合社會訴求的德政。

政府每年延長超低硫柴油優惠，雖然得到支持，但我們明白，香港的燃油價格偏高才是關鍵的問題。根據政府最近公布的資料顯示，香港的油價較外國不少先進國家為高，而這些國家不論工資和成本均較香港昂貴，但油價卻較香港為低。例如地價遠比香港昂貴的日本，車用柴油為 4.1 元，較香港現時的 7.2 元水平還要低 3 元；法國及美國的生活指數均較香港為高，但兩地的車用柴油僅為 3.24 元及 2.84 元。香港的油價似乎高得並不合理。

我們聽到社會上有不少聲音，直指香港油價高企，定價上的“加快減慢”等情況與油商定價欠缺透明度有關。我們認為政府有必要從速與有關的石油公司制訂一套公平及透明度高的燃油價格調整方案，亦要盡快檢討現時的燃油政策。

主席女士，本人謹此陳辭。謝謝。

劉健儀議員：主席女士，今次是政府第 6 次延長超低含硫量柴油稅務優惠，我既感到無奈，亦感到失望。無奈的是，我今天必須支持通過決議案，否則稅率會由每升公 1.11 元自動跳升至每公升 2.89 元。失望的是，政府冥頑不靈，堅持不減免、堅持不將優惠稅率永久化，或將柴油稅率調低到實際合理的水平。

由 2000 年開始，我已要求政府就柴油稅率作出全面檢討，看看減免的空間有多大，實實在在降低稅率，無謂拖拖拉拉。如果政府願意這樣做，便無須每隔半年、9 個月或 1 年又來本會一次，要求議員通過決議案，而本會又無須年復一年處理這個問題，運輸業界亦無須擔心柴油稅率可能會大幅增加。

政府與其每年都要求議員延長優惠，不如修改法例，訂定合理的稅率。可惜，政府表示不會考慮將優惠轉為長期的安排，並且不排除將來經濟好轉時，會將稅率回復至每公升 2.89 元。政府不願意訂定合理的稅率，是因為政府最少有兩個心魔。政府一天心魔未除，一天都可能不會訂定合理的稅率。

政府第一個心魔，就是把寬減柴油稅視為補貼。政府一再表示，延長優惠稅率多 1 年，便會令政府少收 11 億元，又說，累計總共令政府少收 79 億元。換言之，好像是政府補貼了運輸業，運輸業欠了政府 79 億元般。如果

政府繼續視寬減柴油稅為補貼，便越不會想訂定合理的稅率，因為政府累積的補貼會越來越大。在上月，我動議辯論調低超低含硫量柴油稅時，我們已指出，柴油稅既不涉及政府支出，又無關政府成本，因為稅款由油公司代收，政府減收柴油稅，根本不應視之為補貼或資助。

政府第二個心魔，便是寬減運輸業的柴油稅會對其他行業不公平。我已經指出，其他行業使用免稅柴油，又是否對運輸業公平呢？這個問題暫且不爭論，但最少說明政府認為工業用柴油免稅是有其道理的，因為如果工業用柴油要課稅，便會對本港工業構成不良影響。至於車用柴油要課稅，實際上已對本地物流業構成不良影響，政府對此又有何看法呢？現在柴油是唯一直接構成任何行業，尤其是指運輸業經營成本的應課稅品，運輸業是唯一一個，不論賺蝕都要先付稅的行業，令本身的經營成本偏高，大大削減了與鄰近地區的競爭力。

對於政府延長超低硫柴油稅務優惠，我開始的時候說，我既感到無奈，亦感到失望。不過，對於政府不立即對超低硫柴油這項稅率進行全面檢討，我更感失望，因為立法會在上月通過湯家驊議員的修正案，要求政府盡快檢討超低硫柴油稅率，而湯家驊議員要求盡快的意思是 3 個月內，湯家驊議員並致函政府表明意向，但現在差不多已過了 1 個月，還聽不到政府有何行動或回應。

我由 2000 年開始已經要求政府就柴油稅率作出全面檢討，我失望了好幾年。湯議員提出了 3 個月的期限，今次得到立法會大部分議員的支持。現在還有兩個月時間，我希望政府今次不要讓議員失望。

主席女士，我謹此陳辭，無奈地支持決議案。

王國興議員：主席女士，對於今天財經事務及庫務局局長提出的決議案，我實在百感交集。眼看職業司機面對苦況，在油價高企、營商環境競爭日益激烈的情況下，政府願意將超低含硫量柴油（“超低硫柴油”）的稅項優惠延長至 2006 年 1 月 1 日，我本以為可以替他們感到高興。可是，審視行業整體的環境，政府仍然無法解決本港油價被壟斷和操控，以及油價加得快、減得慢的問題。現時，職業司機正面對國內或本港其他交通運輸工具的強烈競爭，而政府的交通政策又越來越嚴苛，業界的生存空間便越來越小，再加上國際油價不明朗。在這種種問題下，政府只是再次延長稅項優惠，這做法對於運輸業而言，實在只是小恩小惠。一想到這點，我便為職業司機感到不滿和無奈。

更令我忿忿不平的是，以現時每公升超低硫柴油稅率 1.11 元計算，這項稅收只佔全年稅收的 1%；如果利用這 1%的稅款來幫助業界，我相信長遠而言，政府和社會整體的得益應遠高於現時的狀況。與此同時，連同今天的延長優惠在內，政府已將超低硫柴油稅優惠延長了 6 次。我想政府多次延長這項優惠，便足以證明運輸業正面對水深火熱的困難，有需要接受政府 1 年又 1 年的幫助。為此，我再次希望政府可以考慮永久豁免這項稅項。

主席女士，我代表香港工會聯合會（“工聯會”）屬下的汽車交通運輸業總工會及香港貨櫃車司機總工會重申我們的立場：我們今天是無奈地歡迎政府今次延長超低硫柴油稅的優惠，但我們堅持，政府如果要真正協助運輸業的話，便必須全面豁免這項稅項。唐代陸贄的《均節賦稅恤百姓第一條》曾經說過：“以人為本，以財為末。人安則財贍，本固就邦寧。”意思即是說：政府在考慮稅收時，不應以錢財為重點，應先考慮民生；若然民生安定，庫房的收入自然便會增加。我希望政府日後能再次考慮永久豁免超低硫柴油稅，令社會各階層都豐足。

主席女士，我謹此陳辭。

李卓人議員：主席，我代表的職工盟亦是被迫支持這項決議案的，因為我們認為應該完全免稅才對。不過，我贊成和支持完全免稅，完全不是因為我憐納稅人之慨，而是我認為對香港來說，我們應該盡量令業界的成本減低，在他們賺取利潤後徵收利得稅，當局繼而可以增加利得稅，這種做法對香港的經濟較好。這樣遠勝現時各方只顧應付燃油稅，以致無法賺取利潤，阻礙經濟發展。因此，我認為如果要從稅收方面着手，便應從利得稅方面考慮，而不應從燃油稅方面考慮。

當然，有人會說即使減少燃油稅也沒有用，因為油公司可能佔去所有利益。我知道當時在審議法例時，政府代表證實了一點，便是油公司並沒有佔去燃油稅的利益。雖然說他們沒有佔去燃油稅的利益，但這其實是因為他們不能佔盡所有利益，而他們所佔的利益已很大。剛才大家也聽見，香港的油價是全世界最貴的，高達每公升 7 元，日本也只是 4 元而已。大家想想香港的工人有多慘，一個在油站工作的工人，月薪只有四五千元。我相信在日本不會有每月賺取四五千元薪金的油站工人。日本的地價較昂貴，薪酬也較高，但油價可以是每公升 4 元，與香港的 7 元相差 3 元之多。這樣，香港的油公司是否“食水深”呢？如果是油公司“食水深”的話，對業界來說，要徹底解決的問題當然便不單止是油稅，最徹底、最徹底的方法便是要解決壟斷的問題，不過，這並不屬於馬局長的範疇。我認為在整個爭拗中，局長希

望多加一點稅，但如果多加一點稅的話，價格根本完全不合理。因此，如果可以將燃油價格調整至合理的水平，即使政府要加稅，或是要追收以往的稅項，大家也容易商討了，因為大家最少會認為油價合理，業界不致有被極度壓榨的感覺。如果業界被極度壓榨，在燃油方面有很重的負擔，油價與其他國家如最先進的國家相距很遠的話，香港的經濟根本沒有發展的餘地——尤其當大家經常掛在口邊，指物流業是香港其中一條很重要的經濟支柱。

剛才有議員提及修改政策來協助業界，如“四上四落”、“一車一司機”等，即使全部政策改變也好，只要油價繼續高企，業界始終無法撐下去，始終對香港的經濟發展有不良影響。因此，我認為香港特別行政區政府如果想將燃油稅恢復至原來的水平，除非可以調整燃油價格，否則往後也無法恢復燃油稅的水平。因為即使政府想恢復至該水平，我們也一定會反對。當然，政府最後硬要恢復的話，我們也不能作聲，因為這是無須經立法會通過的。可是，照道理說，如果油價一直被壟斷，香港的經濟便一直無法發展。

剛才劉健儀議員表示政府有兩個心魔，我覺得問題不在心魔，而是有一個“連體魔”——“官商勾結連體魔”。為何政府一直不理會油公司壟斷市場的情況呢？這不是心魔這麼簡單。因此，主席，政府如果想解決油稅的問題，便一定要解決油價壟斷的問題，如果不解決油公司壟斷，托高油價以致侵蝕香港經濟的問題，有關這稅項的討論便永遠也不會完結的。多謝主席。

李永達議員：主席，我們支持這項議案。民主黨支持這項議案的原因，是基於燃油佔這些職業司機的運作支出很大的比例，在經濟不太好的時候，如果不再延長減稅期，相信對他們的營運便會造成很大壓力。

但是，我想說一點，我很同意李卓人議員所說，現在很多表面證據或資料顯示，香港的燃油售價，比一些與我們相類似的城市高出很多。如果我們說，燃油有其成本考慮因素，當然我們是可以看到的，香港的地價相對較高，並反映在燃油的售價中。然而，很多資料亦顯示，其他國家也有很多位於地價昂貴的油站，例如日本的東京，油價卻仍然很低。

在上一次就湯家驊議員的議案辯論發言時，我曾說過有一個心結：由1992年至今，這個問題在議事廳內已經討論過六七次了。關於燃油稅是否高昂、燃油市場有否寡頭壟斷、油公司有否公開或私下令油價加得快減得慢，甚至令燃油價格比我們一般想像的為高，對於這些問題，大家都知道消費者委員會（“消委會”）做過研究，但礙於權力所限，消委會能取得的資料很少，因此，消委會不敢下結論，指香港的燃油市場有寡頭壟斷或私下協定價

格的習慣。不過，在上次湯家驊議員的議案辯論中，政府作出了些微反應，這總比以往好，政府說會做一些研究。財政司司長就財政預算案在上次向立法會諮詢時，也說過類似問題，並會就油公司是否有足夠競爭的問題作出研究；而葉局長在公開場合亦曾討論這個問題。我很希望，這個研究不會是應付立法會要求的做法。

主席，我覺得這個問題最終處理得如何，政府便要想清楚，否則會自食其果，為甚麼呢？因為燃油表面價格昂貴，如果是由於蘊含了燃油市場壟斷產生暴利而致的話，政府必然會受到很大壓力，司機不能以現時的成本經營，他們一定會向政府施加壓力，要求不要將這項減稅或免稅的部分終止。最初，優惠稅率是有效 1 年，現在已差不多延展 6 年了，暫時性措施便會成為永久性措施。至於國際油價的波動，亦不是我們的政府官員可以控制的，當波動太大的時候，這些壓力便會出現，業界不單止會要求這項措施成為永久性的政策，甚至會要求燃油免稅。我不明白為甚麼政府或前任財政司司長在這個問題上表現得優柔寡斷，而且越來越多人相信，香港的油商之間確實存在壟斷。我希望政府就我們上一個月的議案辯論，盡快作出回覆。

我們會見財政司司長的時候，他說希望在大概 —— 他沒有定下日期（馬局長在笑，我知道他沒有定下日期，我希望他能辦事快一點）在 3 個月至半年間回覆：3 個月是表現合格，6 個月已經很緩慢；如果 6 個月內也辦不到，我覺得他便應“炒魷”了，因為這是一件很緊急的事。如果 6 個月內也辦不到，我覺得政府的管治定會被人質疑，因為這件事已經拖延多年，政府當然不會建議立法會成立專責委員會進行調查，以索取資料。其實，我相信政府現時是能夠取得資料的，取得資料後，他們便會知道真相，我希望政府能擬備一份好的報告，讓公眾能看到現在的情況是否真的有壟斷。我更希望劉健儀議員不要那麼失望，王國興議員亦無須那麼嘆息，像演出白燕及張瑛主演的戲般。

我的意思是，如果立法會議員是彼此合作的話，即使政府不進行，我們也可以自行進行。我希望劉健儀議員日後支持我，如果政府不能“交貨”，我們可三黨聯盟，成立專責委員會，要求油商交出資料。我知道現在很多資料，都以商業機密為理由來加以保護。我希望政府想一想，燃油稅的問題，每年都會令馬局長和財政司司長很頭痛。我看不到有何方法可將燃油稅回復至以前的水平，除非油價真的因競爭而調低，令減價空間增加，否則，我覺得這項措施便得成為永久性措施。我在此邀請王國興議員、工聯會的代表和自由黨，以至民建聯的議員，如果政府在 3 個月或半年後所提交的報告不理想，與我們一起聯手成立專責委員會，研究香港的油商有沒有壟斷的情況，讓我們明年，即第八年無須再討論這個問題。多謝主席。

梁國雄議員：有很多司機要求我一定要支持這項議案，支持繼續減免油稅，而我亦被迫支持繼續這樣做，因為他們說他們的景況很慘，不但油價貴，石油氣又連續加價兩次了。駕駛的士、小巴或貨 van 的個體戶或自僱人士也覺得生意難做。我也沒有辦法。

可是，我覺得我贊成減免油稅，其實也是逼不得已的，因為我覺得大量用油的公司獲得減免油稅，其實是不對的；即使他們是說明除非政府減免他們的油稅，他們才會使用低硫量柴油，那也是不對的，因為大企業對社會應該有更大的承擔。小企業或自僱人士、個體戶等在生活上掙扎得太辛苦了，因此，作為政府的，津貼少許錢給這些人，讓他們能保存更環保的環境，其實這就是貫徹 user-friendly 的做法，這是對的。

可是，要我贊成那些大量用油的大企業可繳交低稅項，根本便是違反了我的原則。我覺得沒有理由這樣做。其實，這樣的消費正好符合了一個條件。舉例來說：我的朋友買了一隻很美麗的遊艇，每次用油也要花數千元，他說：“我一出海也不只付出數千元。”我問：“為甚麼呢？是因為掉了東西下海嗎？”他說：“不是，我單是買油，也要用數千元。”為甚麼要減免他用這些油的稅呢？又或有些人是大量用油來賺錢的，那麼為甚麼要減免他們的稅呢？我看不出為甚麼要這樣做。不過，沒辦法，我沒法提出修訂，相信這個議會裏也沒有人會理會我的修訂。因此，沒有辦法了，我只好投這一票。

事實上，任何一個稍有常識的人也知道甚麼叫“七姊妹”。此“七姊妹”並非七姊妹道的“七姊妹”，此“七姊妹”是形容壟斷石油的財團的稱號。香港的“七姊妹”全在這裏，誰說他們沒有組織到 cartel（卡特爾），即使砍了我的頭下來，我也不會相信。不過，這根本是無法查證的，原因是過去，我還沒有當選立法會議員時，我經常聆聽議員進行辯論，往往會聽到政府說那些是商業秘密，一公開了便不行。政府當然可以這樣說，可是，立法會可引用《立法會（權力及特權）條例》，我們作為議員可藉此獲賦權索取這些資料的。我便曾經是《立法會（權力及特權）條例》的受害者，我曾 3 次在公眾席上示威，3 次也被人引用這項法例來控告我。豈能在控告我的時候，便隨時引用這項法例，對付大機構時卻一點聲音也沒有呢？

我覺得政府是應該有政府的立場的，為甚麼呢？他們覺得要與大財團、“七姊妹”合作，甚至與“七姊妹”的各大小兄弟姐妹合作，我一點也不感到奇怪，可是，立法會並非政府，為甚麼不引用我們的《立法會（權力及特權）條例》進行審查，而要每年在此乞求它們呢？我覺得真應該審查一下。如果發現有問題便公諸於世，讓大家評一評道理，這才是真正的監察政府。我自從進入立法會以來，每次要求取看一份文件，也要引用《立法會（權力

及特權）條例》，每個機構也說不想把文件交出，認為無須把文件交出來，就是這樣。廉政公署如是，關於“領匯”的，也如是。梁展文先生當時就坐在那裏，他就是說，我不會告訴你的，Road Show 播放時你便知道了。我出席記者招待會，取了這兩本有如電話簿般厚的文件，如何進行監察？因此，我呼籲各位同事如果想調查一些政府聲稱拿不到的資料或不想公布的資料，請大家引用一下我們的《立法會（權力及特權）條例》，在這方面我還覺得大家尚算尊貴，可以此方式監察政府，否則，對不起，各位又如何算得上尊貴呢？

其實，燃油稅作為消費稅，是一種累退性質的稅項，即誰多用便要多付稅，因此，大財團當然贊成減免稅項。我覺得即使要贊成減免稅項，應可讓用燃油的消費者選擇一些較便宜的油，這樣既可履行環保原則，亦可使他們更容易營商，而就着大量用油的工具則須相應地大量徵稅，令他們付出更多稅。例如買遊艇的人便要多付一些稅，誰叫他買浪費燃油的東西？又不是一定要擁有該東西的。因此，就着這一點，我覺得與其年年也這樣做，倒不如全面一點。很多人說要理性處事，這便是最理性的了。誰多用料，誰造成污染，便向他重鎚出擊，要他多付點錢。

第二點是關於油價的問題。油價這麼昂貴，在某程度上也是由政府造成的，這是由於政府不肯讓港幣與美元脫鈎，因而導致現時在高油價、低美元的情況下，連累港元偏低而負上沉重的負擔。政府是有責任的，這是金融政策的問題。

我要繼續提出的是，石油公司在香港橫行，和我們討論的石油氣庫及油庫是有關的。我接到兩宗個案，是關於本來不是用來作油庫的地方，現在被改用作油庫。這是葉澍堃局長訂立競爭經濟政策後，一次過批了 5 處地方來興建中石油的油庫所造成的。中石油是國內的紅籌企業，因此，我覺得這樣做是不應該的。

郭家麒議員：主席，我支持這項決議案，並相信沒有人可以反對。

問題是，正如其他同事所說，這項決議案究竟要提交多少次呢？所以，我希望稍後財經事務及庫務局局長在答辯時，可以向我們說清楚，這樣做還要維持多久。我認為沒有人會反對利用一些誘因，來鼓勵運輸業朋友使用低硫柴油，也沒有人會反對利用一些紓緩措施，來協助某個行業。問題是，我們現時這樣做，其實已令很多人受害。

在這個議事堂上，我們討論了很多有關香港因面對財政赤字和經濟轉型而令很多人付出了重大的代價。我們極力游說，亦不能令政府將已削減的綜

援還原，也爭取不到政府把醫療、福利等開支增加，以滿足最低收入及最貧窮人士的需要。

然而，我們卻偏偏要寬減這些稅項，名義上，我們是為運輸業提供幫助，但實際上，我們是製造了很多機會，讓一些油商可以壟斷。我也同意很多同事，包括劉健儀議員所說，我們在將來考慮一些幫助運輸業的措施時，應從一個令石油業運作得更透明、令這些不公平的行為更能受到社會適當監察及法律約束的角度出發。如果沒有這些考慮，我覺得我們每年在這裏通過這項決議案也是沒有甚麼意義的。我也看不到有何盡期。

如果情況依然，我會建議或呼籲很多同事，在他們各所屬行業均受制於很多大企業（包括電力公司和油商）的情況下，站出來要求政府派錢，反正大家希望開放，大家不如也提出要求。不過，實際上，政府如果仍然縱容某些行業內的壟斷的話，對於所有受影響的市民，以至全港市民，都是相當不公平的。多謝主席。

梁耀忠議員：主席，我也是站在一些職業司機個體戶的立場，來贊成此決議案。主要原因是，在經濟如此低迷的環境下，一羣職業司機，特別是一羣客貨車司機，面對高油價政策，根本不可能生存，而事實上，現在這行業養活的人數亦不少。因此，我不希望因這問題而把這些人推向困境，因為他們在其他行業的就業能力也非常低，所以，這一點必須加以考慮。

正如剛才多位同事所說，大家是在無可奈何的情況下贊成這種制度和這項政策的。但是，大家亦發表了很多意見，其中包括剛才多位議員所說，我們不應該幫助大財團、大企業，使他們在油量有所增加的情況下仍然獲得優惠，甚至有人覺得，進行消閒活動的消費者都可能得益，是更不應該的。

有人提及，既然這行業可以受到資助，為甚麼其他行業卻不能呢？在眾多不滿情緒下，這種制度，長遠而言，不是一個好辦法。政府應該考慮一些較好的方法，為真正有需要的人解決問題。事實上，我所說的“較好的方法”，不應只能解決生活上的問題，更應能一併解決環保問題。採用這種燃料會造成非常嚴重的環境污染，所以即使減低收費，亦未能夠解決問題。

我覺得此時此刻政府應該考慮更多的問題，而不應將眼光收得這樣狹窄。這包括數方面，一如剛才同事所說，我們應該打擊大財團的壟斷，在這方面，我覺得應該多加考慮，多做點工夫，絕不能像以前一樣，年復一年的拖延下去。正如有同事說，如果政府這樣拖延下去，我們議會的同事便應齊心想一想，該下怎樣的工夫來打擊大財團壟斷的情況。因為只要我們能夠打

擊這行業中大財團的壟斷，便可對其他行業的壟斷情況起警惕作用，可能會令我們在今屆會期開始時所指出要打擊的壟斷情況，有更大的改善。我希望各黨派的議員同事能積極一點，不要再容忍這些情況。

另一方面，我亦希望政府想一想，就燃料而言，這並非唯一的燃料，其實，很多職業司機都希望他們不是只能用這種燃料來作為他們的唯一燃料。一來，他們很擔心要求政府年年減稅，會越來越困難；即使今年可獲寬免，下一年亦可能不獲寬免的。這樣除了令他們的生活不穩定外，亦會產生很大壓力。這種壓力不單止來自生活，還包括備受其他人責罵，指他們污染了社會。客貨車司機經常面對一個問題，便是他們的汽車容易“噴黑煙”、排出廢氣。他們除了害怕被抄牌外，另一方面亦害怕被人指責是污染者。所以，政府可否切實考慮一下怎樣幫助這些客貨車司機，協助他們將客貨車轉用石油氣作燃料，免使我們的環境變得那麼差。

很可惜，政府在這方面是完全袖手旁觀，完全沒有想辦法讓這行業找到出路。政府只推說石油氣站和貯存設施已經飽和，不能再增加下去，因此不能再容許客貨車改裝。我覺得此舉沒有解決問題，亦不能成為一個藉口。只要政府用心做，我不相信是辦不到的。政府必須看看近期的空氣污染情況為何這麼嚴重，這方面是值得政府再細心想想的。

客貨車司機是很願意跟政府合作的，他們都希望能把他們現有的車輛改裝使用石油氣，而他們亦曾嘗試要求政府讓他們試行，看看結果能否接受。但是，他們連試行的要求亦被政府拒絕，為甚麼政府要這樣做呢？無論從減稅角度（司機們覺得繼續放下身段，要求政府減稅的做法不太好）或從環境角度，政府都有需要想一想這個問題。然而，政府似乎從來未考慮過這方面的問題。因此，我想借這次的討論再次提醒政府，希望政府從環境和民生角度考慮幫助這些職業司機，不要讓他們一方面捱罵，另一方面卻要乞求你們；這實在是“一箭幾鵰”的做法，我希望政府會就這方面的問題詳加考慮。

主席，我謹此陳辭。

主席：是否有其他議員想發言？

（沒有議員表示想發言）

主席：如果沒有，我現在請財經事務及庫務局局長發言答辯。

財經事務及庫務局局長：主席，首先，我感謝各位議員發表意見。其實，各位議員剛才提出的很多意見，在數星期前進行的議案辯論中我已聽到。

第一，我想重申，政府完全明白業界在經營上面對的困難，由於香港的經濟狀況在過去數年來一直不是很好，所以政府才提出延長稅務優惠。其實，大家也知道，政府在 2000 年推出這項稅務優惠時，並非基於經濟理由，而是基於環保的理由。因此，我想指出，政府其實是非常體恤業界的，不要把政府說成不體恤業界，做得不夠，這是第一點。

第二，我完全明白議員是代表業界說話，但政府其實亦是代表業界說話的，否則我們便不會提出延續稅務優惠的決議案。不過，各位議員也知道，政府在制訂政策時，眼光不能這麼狹窄，我們在決定一項政策時，要顧及很多原因、因素，包括有關做法對其他納稅人是否公平。就王國興議員剛才說，政府只不過是少收 1% 的稅款，但問題是這少收了的 1% 稅款應該由誰支付，以應付政府的開支呢？是否在座各位議員也贊成加稅呢？這裏減收 1% 是很少，那裏減收 1% 似乎也很少，但加起來便很多，屆時財赤便會更嚴重。因此，問題並不是這麼簡單的。政府既要照顧業界，也要顧及財政狀況，還要考慮公平的原則。如果各個業界也要政府資助的話，政府的財赤便會越來越嚴重。我便是想解釋政府這個立場。很坦白說，我們也不想每年來這裏討論這個決議案，因為這樣做會浪費很多時間。郭家麒議員剛才問我何時會進行檢討——他現在離開了會議廳——其實，我在演辭中已表示，我們在 2005 年稅務優惠結束前便會進行檢討。我們是否想這樣做呢？我們其實也不想。最好便是屆時經濟環境好得不得了，人人也生活得很好，那麼我們便不用提供這項稅務優惠了。不過，我們也明白現時的經濟環境，所以才會每年作出檢討，每年延長優惠。

剛才，很多議員提到油價的問題，大家在上次的議案辯論中其實也花了很多時間討論這點，我認為湯家驊議員分析得特別好。我第二天回到辦公室，便與葉澍堃局長討論，葉澍堃局長其實已知道所有的情況，他也很關注這件事。他亦提醒油公司在調整價格時，要向公眾提供調整的理據，而在上次說過以後，油價在第二天便已被調低了，這證明他一出聲便已奏效。

我只是想向各位議員保證——雖然這不屬於我的範疇，但我知道——葉局長對此感到非常關注，財政司司長也表示很關注。我們會在競爭政策諮詢委員會中，主動研究油公司在這方面是否有違反競爭的行為。

最後，我想指出，這項稅務優惠絕對有助業界，而政府在稅收方面的收入確實減少了，如果我們就燃油徵收每公升 2.89 元的稅項，政府是可以多收很多稅款的。因此，希望各位議員明白政府的處境，也明白政府的難處，因而支持這項議案。謝謝主席。

主席：我現在向各位提出的待決議題是：財經事務及庫務局局長動議的議案，予以通過。現在付諸表決，贊成的請舉手。

（議員舉手）

主席：反對的請舉手。

（沒有議員舉手）

主席：我認為議題獲得在席議員以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

議員議案

MEMBERS' MOTIONS

主席：議員議案。就延展《2004年廢物處置（指定廢物處置設施）（修訂）規例》及《廢物處置（建築廢物處置收費）規例》的修訂期限而根據《釋義及通則條例》所動議的決議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

PROPOSED RESOLUTION UNDER THE INTERPRETATION AND GENERAL CLAUSES ORDINANCE

蔡素玉議員：主席女士，我動議通過以我名義提出的議案，議案內容已載列於議程內。

在2004年11月5日的內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會，研究在2004年11月3日提交立法會的《2004年廢物處置（指定廢物處置設施）（修訂）規例》及《廢物處置（建築廢物處置收費）規例》。我獲選為小組委員會主席。為使小組委員會有足夠時間進行審議工作，以及向內務委員會報告其審議結果，我謹以小組委員會主席的名義，動議將該項附屬法例的審議期，延展至2005年1月5日。

主席女士，我謹請議員支持議案。

蔡素玉議員動議的議案如下：

“議決就 2004 年 11 月 3 日提交立法會會議省覽的 —

(a) 《2004 年廢物處置(指定廢物處置設施)(修訂)規例》(即刊登於憲報的 2004 年第 165 號法律公告)；及

(b) 《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(即刊登於憲報的 2004 年第 166 號法律公告)，

將《釋義及通則條例》(第 1 章)第 34(2)條所提述的附屬法例修訂期限根據該條例第 34(4)條延展至 2005 年 1 月 5 日的會議。”

主席：我現在向各位提出的待議議題是：蔡素玉議員動議的議案，予以通過。

主席：是否有議員想發言？

(沒有議員表示想發言)

主席：我現在向各位提出的待決議題是：蔡素玉議員動議的議案，予以通過。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

主席：我認為議題獲得經由功能團體選舉產生及分區直接選舉產生的兩部分在席議員，分別以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

本會現即休會待續

THAT THE COUNCIL DO NOW ADJOURN

主席：休會待續議案。

主席：動議議案的議員及其他議員每人最多各有 15 分鐘發言。此外，動議議案的議員另有 15 分鐘發言答辯。

鄭經翰議員：主席，我提出“就政府當局及房屋委員會漠視立法會房屋事務委員會於本年 11 月 22 日的特別會議上通過要求在‘領匯’與租戶達成共識前房屋委員會應擱置‘領匯基金’上市安排的議案，表達對‘領匯基金’招股上市、資產估值及一切有關分拆出售公屋零售和停車場設施的意見”議案。

主席，立法會房屋事務委員會在上星期一，即 11 月 22 日的會議，就“領匯”上市有關事宜進行討論，最後達成共識，通過議案，“促請房屋委員會與‘領匯’共同盡快於‘領匯’上市前與租戶切實商討具體過渡安排，其中包括租務政策，以確保商戶不須受租金飆升之苦，甚至因此而結業，而居民亦不會因而要承擔加價的惡果”，並要求“在‘領匯’與租戶達成共識前，房屋委員會應擱置上市安排。”可是，言者諄諄，聽者藐藐，在受“領匯”上市影響的一萬多名租戶、數以十萬計的停車場用戶和三百多萬公營房屋居民仍受困擾之際，房屋委員會（“房委會”）便完全漠視立法會的要求和廣大民眾的意願，獨斷獨行，以“霸王硬上弓”的姿態，將“領匯”上市。

房委會雖然是法定的獨立機構，財政自負盈虧，但今次將房委會屬下資產全面私有化，卻動搖根本，徹底改變原來的遊戲規則，情況截然不同，絕非尋常。何況房委會名下的公屋商場和停車場，全屬公共資產，為全民所有，今次一股不留地全數出售，根本就是變賣公產，豈能不獲經民意授權的立法會批准呢？房委會連立法會的意見也不屑一顧，而且一意孤行，委實目中無人，令人氣憤。

“領匯”上市涉及兩項重大問題，其一是關乎民生的社會動盪問題，其二是究竟有否賤賣公共資產的問題。

“領匯”上市後，由於有關公屋商場和停車場的產權轉變，定必影響有關租戶、用戶和公營房屋居民的切身利益。事實上，有關租戶和用戶亦已多次向立法會議員表達他們的擔憂，並組成“公屋商場及停車場租戶大聯盟”，要求房委會全面諮詢租戶、用戶和居民的意見。如今房委會卻完全罔

顧他們的意願，匆匆上市，名副其實是“長官意旨先行”、行政獨裁，視民意如無物。

老實說，居民的擔憂完全是有所根據的，絕非無的放矢。眾所周知，由於市場競爭劇烈，而本港又缺乏公平競爭法的法律保障，本港不少行業已出現壟斷的情況，由少數大財團操控，其中又以零售服務業的情況最為嚴重。與廣大市民日常生活息息相關的生活用品，便幾乎全由大超級市場集團壟斷，公屋商場內個體戶式的小本經營企業，可說是中小型商戶碩果僅存的生存空間。這為數一萬多的商戶，背負着數萬個家庭的生計，公屋商場一旦私有化，以基金股東利益為重的“領匯”，即使以商業掛帥、市場至上，也是順理成章之事，屆時難免與原來的租戶與用戶的利益構成直接衝突，他們最終肯定會被犧牲。事實上，“領匯”的招股書已經列明在上市後的 12 個月內，會積極尋求改善租約及行業組成的組合，租戶面對的威脅可說是迫在眉睫。因此，“領匯”上市而可能帶來的社會動盪，肯定是無可估量的；牽涉的社會成本，亦難以估計。所以我們反對房委會輕率行事，主張房委會必須全面諮詢全體商戶和用戶的意見，以至把他們的代表納入監管機構之內，確保他們的利益獲得充分保障後，才可決定上市計劃的事宜。

另一方面，停車場的用途亦深受用戶關注。泊車費用的釐定固然是焦點所在，更重要的是，如果“領匯”將來因商業考慮而變更停車場的用途，例如將部分停車場改作二手車場或其他用途，因而對用戶帶來不便；甚至是將商場改作主題商場，引致外來人流增加，令區內交通運輸設施不足，以及個體戶企業被趕離主題商場，對公屋居民生活所需帶來不便。用戶和公屋居民的利益，都是房委會必須優先重視的問題。

凡此種種，都足以令一萬多商戶、數以十萬計停車場用戶和三百多萬公營房屋居民引以為憂，房委會又豈能視若無睹、置若罔聞？

除了“領匯”上市可能帶來社會動盪之外，房委會賤賣公共資產，更令人憤慨、更值得關注。

首先，“領匯”今次上市，是房委會把屬下資產全面私有化。如何分配公共資產，以及公共資產的售價收益，絕對是一個關乎公眾利益的問題，根本不可能由政府不經民意授權自行決定。

其次，只要我們細心計算一下房委會今次以投資信託基金形式出售名下資產的價值，便會認同今次是房委會繼賤賣紅灣半島後，另一次賤賣公共資產的行徑。

根據“領匯”公布的上市資料，今次“領匯”擬發售 19.7 億個基金單位，每份作價由 10.51 元至 10.83 元。集資 207 億元至 213 億元。如果市場反應熱烈，則可額外增發 2.17 億股，即可額外集資 22.8 億元至 23.5 億元。換言之，即使“領匯”以最高價和最高額發售所有基金單位，連同“領匯”提取自貸款融資的 86.38 億元，頂多亦只能集資 323 億元左右。

可是，房委會準備上市出售屬下 151 個商場和 8 萬個車位的市價，究竟又值多少呢？

以最低的市價計算，任何地區的車位平均也可以 10 萬元賣出，因為每個車位如果每月用最低的市價 1,000 元租出，每年的回報率也有 12%，是現時任何人也夢寐以求的投資。因此，房委會單計屬下 8 萬個車位，如果全數平均以 10 萬元出售，便可套現 80 億元。那麼，餘下的 151 個商場，豈非合共只值 243 億元？任何稍對地產市道有所認識的人，當會知道這是天大超值的“筍價”，因為單計其中一個商場的價格，已所值不菲。以我選區內的樂富商場為例，第一和第二期商場合共有 36 000 平方米零售面積，是房委會名下目前最具規模的商場。36 000 平方米相等於 36 萬平方呎，用最低市價每呎 1 萬元計，也值 36 億元。即是說，如果減去樂富中心的市值，那麼餘下的 150 個公屋商場，通過“領匯房地產投資信託基金”上市發售，只能售得 207 億元，即每個商場的平均售價為 1.38 億元，以公屋商場樓面總面積接近 1 000 萬呎計算（不計算樂富商場），每呎平均售價只有 1,533 元。數以十億元計的商場，以億餘元出售，是否賤賣資產呢？如果不是，又是甚麼？

說一句真的，房委會的資產估值，根本毫不專業，令人質疑大大低估了資產的價值，隨便舉一兩個例子，便足以說明一切。根據“領匯”上市招股書提供的資料，估值最低的车位是位於我的選區——秀茂坪邨 3 區停車場，平均每個車位只售 14,031 元——每個車位的估值是 14,000 元。全個停車場合共 784 個車位，整體估值只有 1,100 萬元——即是說，以 1,100 萬元便可購買秀茂坪邨 3 區全部 784 個車位。估值最低的商場則為屯門的兆禧商場，內部樓面面積每平方米只估值 3,217 元，即每平方呎只售 321.7 元——今時今日，這個價格可以買得甚麼呢？如此“超筍”的“跳樓價”，相信任何有閒資的普羅市民都有興趣買入，為何房委會卻以上市形式向外“賣大包”呢？

房委會以上市為名，公然賤賣資產，如果一如盈富基金上市時，盡量以香港市民為銷售對象，還可推說是還富於民，勉強過關。可是，今次“領匯”發售的基金單位，將近四分之一（即 25%）的發售單位，配給 9 名所謂基礎投資者（cornerstone investors）和 1 名策略投資者，而本港普羅投資者只獲分配 10%，即一成。即使市場反應熱烈，根據回撥機制增加分配的單位，估

計也不超過四成，顯然是不折不扣的利益輸送，又怎能不令人看在眼裏、氣在心頭呢？

如果要還富於民的話，是否應該優先配股給所有香港市民，而不是配售給國際投資者呢？這個答案是所有香港人均想知道的。此外，我在上星期日出席城市論壇時，有一位“維園阿伯”問我（他沒有罵我）：“為甚麼這麼‘筭’的東西不售予 MPF？”MPF 即公積金——應該是強制性公積金（“強積金”）才對，因為我仍很想有公積金，所以說了公積金。此外，由任志剛先生掌管的政府盈餘亦可以撥錢購買，既然每年有 6% 的 return，肯定勝於現行的強積金及金融管理局的投資。

在此，我要指出，最重要的還是諮詢市民的意見。在市民未有充分機會發表意見，以及投資者覺得放心以前，我在此要求房委會立即擱置“領匯”上市的事宜。我反對罔顧公屋商場租戶、用戶利益，更反對賤賣公共資產。謹此陳辭。謝謝主席。

鄭經翰議員動議的議案如下：

“本會現即休會待續，讓議員就下述事項進行辯論：就政府當局及房屋委員會漠視立法會房屋事務委員會於本年 11 月 22 日的特別會議上通過要求在“領匯”與租戶達成共識前房屋委員會應擱置“領匯基金”上市安排的議案，表達對“領匯基金”招股上市、資產估值及一切有關分拆出售公屋零售和停車場設施的意見。”

主席：我現在向各位提出的待議議題是：本會現即休會待續。

房屋及規劃地政局局長：主席，我很高興今天有機會在立法會和各位議員討論房屋委員會（“房委會”）分拆出售轄下零售和停車場設施的計劃，並且回應社會對此計劃的關注。

首先，我要多謝主席容許我作兩次發言。我會首先解釋和分析出售計劃的背景，以及回應社會上的數項關注。接着，我會細心聆聽議員的意見，然後，我會再詳細就着議員發表的內容作出回應。

房委會出售零售和停車場設施的建議，最先由房委會於 2000 年委託的一間顧問公司提出，其後在 2002 年 6 月政府公布的《公營房屋架構檢討報

告書》亦有建議推行。為進一步研究有關計劃，房委會委聘了顧問公司研究不同的出售方案，以及就未來路向提出建議。

在 2003 年 1 月公布的施政綱領之中，政府宣布會評估分拆出售計劃的各項方案。同年 7 月，房委會原則上通過分拆出售計劃，並且成立產業分拆出售督導委員會（“督導委員會”），負責制訂和推行有關的計劃，並且督導落實具體的工作，而當局亦隨即向立法會提交了參考資料摘要。我們隨後 5 次出席了立法會房屋事務委員會會議，聽取委員對有關分拆出售產業事宜的意見。有關會議分別在 2003 年 11 月、2003 年 12 月、2004 年 5 月、2004 年 7 月，以及 2004 年 11 月舉行。

房委會將零售和停車場設施分拆出售，主要的目標是讓房委會退出商業運作，以便我們能夠專注履行提供資助公共房屋的職責。由私營機構擁有和經營有關設施，體現“小政府、大市場”的整體施政方針，亦有助這些設施運作得更具效益，從而令商戶及居民受惠。此外，房委會可以將分拆出售設施的約 320 億元的收益，用於興建租住公屋單位之上，在中短期紓解房委會面對嚴峻財政困難，讓政府及房委會有較多時間尋求長遠的開源節流的辦法，以解決房委會的基本財政困難。

在督導委員會同意之下，分拆出售工作以成立一個房地產投資信託基金（亦即“領匯基金”）的模式進行。“領匯基金”持有分拆出售的零售和停車場設施，而“領匯基金”的管理，是由一間為此而成立的新公司，即領匯管理有限公司（“領匯”）負責。這間公司會由“領匯基金”單位持有人實益擁有，並由“領匯基金”的受託人以信託形式持有。“領匯基金”預計會在 12 月 16 日在香港聯合交易所掛牌上市。

社會對分拆上市這個計劃的關注，主要可以歸納為 3 方面：第一，正如鄭經翰議員剛才所說，對於商戶的影響。第二，鄭議員也提及的物業估值，以及第三，他又提及的，基金單位分配予機構投資者和散戶投資者的比例。

房委會決定分拆出售轄下零售和停車場設施後，隨即展開廣泛的諮詢商戶工作。除了向全體商戶及其他有關人士派發單張，介紹計劃的主要內容和時間表外，更多次會見不同的商戶代表，向他們介紹計劃的進展，以及聽取商戶的意見。例如在去年 7、8 月期間，房屋署同事與各主要商戶團體分批會面，又在去年 12 月，督導委員會與主要商戶團體分兩批會面。此外，房委會代表應個別區議會的要求出席有關會議，聽取意見。

在“領匯”成立後，房委會已將從各種途徑收集的意見，交予該公司詳加考慮。“領匯”清楚表示重視與商戶的溝通，以期締造一個緊密夥伴合作關係，齊心協力將零售及停車場設施經營得更好。“領匯”的行政總裁蘇慶和先生自今年 7 月履新之後，一直有會見商戶團體及各區商戶，與他們商討大家共同關注的事宜，目的是希望獲得共識。

我們相信，“領匯”及商戶在夥伴合作、互惠互利的基礎之上，必定能夠就商戶的合理要求，找到妥善的處理方法，達致一個雙贏的局面。“領匯”與代表七千多個公屋商戶的全港公屋商戶總會，已經就續租安排、租金政策、行業政策、解約安排等 4 項大原則達成初步共識，雙方並且同意在此基礎上繼續對話。

有不少商戶對“領匯”日後的租務安排，特別是會否不顧市場規律，大幅提升租金，表示關注。但是，正如“領匯基金”的《發售通函》中表示，增加商戶租金，並非“領匯”業務計劃的重點。“領匯”的首要目標，是要節約開支和提升商場效率，包括加強宣傳推廣、改善商場環境、吸引更多顧客人流，令商戶生意暢順。只有在這些前提下，“領匯”才有空間根據個別行業的情況調整租金。

“領匯”在《發售通函》中，提出了一系列提高營運水平的措施。我們相信，這些措施不單止對“領匯”本身有好處，對於商戶、停車場租戶以至包括屋邨居民在內的一般消費者，也是有利的做法。

關於物業估值方面，有個別議員指房委會把零售和停車場設施分拆出售，是“賤賣”資產。各位議員，這是十分嚴重的指控，也是非常不公道的說法。

房委會絕不會以低於合理市場價格賤賣資產。物業估值，在有關的基金監管制度下，是非常重要的環節。證券及期貨事務監察委員會（“證監會”）的《房地產投資信託基金守則》對物業估值有嚴格的要求，以保障投資者。根據有關規定，房委會聘請了獨立估值師，為分拆出售的物業進行獨立估值。根據該獨立估值，分拆出售產業組合內的 180 項零售和停車場設施，總市值為 308.5 億元，其中零售部分佔 245 億元，停車場部分佔 63.5 億元。

有關估值是獨立估值師按照證監會規定的估值標準，採取經貼現的每年淨收入的現金流量，以及將出租物業的淨收入轉化為資本等兩種方法進行。採用這兩種方法，主要是考慮到房地產投資信託基金持有房地產作租賃用途的特性，這是國際慣常採用的方法。獨立估值師在估價時，亦參考近期相類物業的銷售和租賃交易情況，以確保上述兩種方法所得的估值，符合市場規限。

房委會本身除了向估值師提供數據和審視估值採用的假設外，在估值進行期間，房屋署的同事已經竭盡所能，向估值師提供詳盡的解釋及資料，以爭取估值師的認同。但是，房委會不能影響有關估值工作和估值的結論。受聘的估值師在行內有良好地位和信譽，進行估值時十分詳盡嚴謹，並且對估值作出獨立的決定。房委會委聘的聯席全球協調人及房委會的獨立財務顧問亦分別審視了有關的估值數據和假設，認為這估值合理，並且認同這是有根有據的。

至於機構投資者和散戶投資者的分配比例，“領匯基金”的首次公開發售會包括國際發售和香港公開發售兩部分。國際發售以香港和外地的機構、專業及其他投資者為對象，而香港公開發售主要以本地的散戶投資者為對象。根據現時公布的初步分配比例，所推銷基金單位總數的 90%會撥作國際發售，餘下的 10%會撥作香港公開發售。採用 90 對 10，甚至其他相類似的發售所採用的 95 對 5 的比例，是近年絕大多數大規模首次公開發售股票的慣常做法。我要強調，此比例一般都會視乎認購情況而加以修訂。

事實上，“領匯基金”的《發售通函》清楚列出了回補機制：如果香港公開發售認購超過十五倍，原來預作國際發售的基金單位，必須回撥作為香港公開發售之用，使香港公開發售的單位，不少於公開發售單位的 30%。超額認購越多，回撥作香港公開發售的最低比例也會越高。由於回撥機制只定出回撥比例的最低要求，房委會有絕對彈性回撥更高比例的基金單位，作為香港公開發售之用。我可以在這裏保證，房委會會因應香港公開發售的超額認購的實際情況，將較大比例的基金單位分配予香港本身的散戶投資者。

社會上有意見認為應該把基金單位全數發售予散戶投資者，我們則認為不應把國際或機構投資者完全摒除於公開發售之外。將適當分量的基金單位，發售予預計會較長久持有基金單位的機構投資者，對後市價位的穩定性有利，這對於持有基金單位的散戶投資者，以及市場交易的秩序而言，也是百利而無一害的。此外，我們也不能忽視，香港是國際金融中心，在基金上市的過程中，一定把部分發售予外地或是機構投資者，這是符合市場期望的做法，也與香港作為國際金融中心的地位相稱。

房委會是次分拆出售計劃的規模之大，是香港私營化項目之冠。再者，“領匯基金”是本港首個房地產投資信託基金，同時亦是全球以單一房地產投資信託基金上市項目中最大的一次。我們一直聯同多個專業顧問，在房委會督導委員會的監督下，致力將工作做到最好。

我們深信，分拆出售計劃有助發揮房委會商場及停車場的潛力，為商戶開拓更佳的商機。總體而言，分拆出售的計劃對於政府、房地產及金融市場、商戶，以及香港市民來說，均是一個多贏的方案。

謝謝主席。

王國興議員：主席女士，房屋委員會（“房委會”）雖然是獨立機構，但房委會的錢也是來自稅收，即是說，房委會及房屋署（“房署”）的資產，是屬於香港人的公共財產。

房委會及房署完全沒有公開任何關於房委會及房署分拆出售的商場及車位的價值，只是以上市的條例為由，不能公布為何不在進行上市前於立法會討論有關資產的價值，說清楚給我們知。剛才局長列舉了政府曾經有 5 次前來立法會就有關問題進行諮詢，最近一次是 2004 年 11 月，即我進入立法會後有機會參加的那一次，而之前的 4 次我是不知悉的。

以最近一次的會議而言，我們議員所問的問題，即剛才提出的問題，政府似乎完全不能解答，這樣便說是諮詢，說是聽取了立法會的意見，實在有點奇怪。再者，剛才局長說已向有關區議會進行諮詢，我身為東區區議會主席，亦不得不在這個場合說出事實，就是東區區議會沒有收過任何有關文件。當這消息公布後，區議員好像於上個月自行致函政府，要求官員前來區議會解答，出席的政府官員卻表示無可奉告，我想這便是所謂諮詢了區議會。東區區議會議員的數目，在區議會中算是數一數二的多，為何連我們也聽不到任何的信息？所以如說房委會出售資產沒有任何問題，我覺得我們有理由懷疑房委會及房署出售的資產可能超過目標集資的價值，在這情況下，房委會及房署還強行上市，而且也沒有具備可使我們信服的理由，令我們不能排除這是賤賣香港人的資產。此外，政府近幾年來的紀錄，也不見得有任何充分理由令我們不懷疑房委會這次的舉動。

主席女士，房委會出售資產，即是將公產私營化，此舉雖然可以解決短期財困，但我們如冷靜地細心想下去，香港政府的公產不多，不能夠依靠長期出售公產來紓緩財困，否則，政府將來還有多少資產可以出售呢？另一方面，市場吸納公產的能力，始終可能會有用盡的一天，到最後便會變成零和遊戲。被分拆的商場及車位轉為私營化後，雖然已經承諾了短期內不會加租，但究竟短期是有多短呢？根據政府在 11 月的答覆，是至 2005 年 6 月，即只有半年。但是，在商言商，商場的租金最終會提升，車位租金也會提升，最後社會成本也會因此增加，這與我們的社會強調要壓低本港的營商成本、

提高競爭力的主張，又是否背道而馳呢？主席女士，今天中文大學剛發表了一份本港企業競爭力的調查報告，雖然有不少外資企業對本港的電力供應、通訊設備、供水和交通可靠性感到滿意，但如果租金和交通運輸的成本日後再得不到改善，企業仍是會選擇離開本港，到別處進行投資的。這是否意味着“領匯”上市，會令社會成本，營商成本增加？

主席女士，房委會現時有穩定的租金收入，每年約 17 億元，為何它要放棄這麼穩定的收入？出售資產雖然能夠解決即時的困難，但長遠而言，房委會有否考慮到收入如何？究竟出售資產所得可維持多久？出售後如有財困，又如何解決呢？

主席女士，出售資產對哪一方面的人最有利？商場中的小商戶能否分享到利益？出售資產後，又會否出現整個本來利民、便民的街市不見了，之後變成了兩間大型超級市場的天下呢？有很多家庭都是依靠一個小小的店鋪維生，他們想盡辦法在十分困難的情況下掙扎求存，為何房委會不欣賞他們的努力，反而要扼殺他們小小的生存空間？如果他們連這樣的小本生意都不能維持下去，我們的社會又是否容許這樣的情況發生呢？

主席女士，我確實有很多疑問，不過，最後，總括起來，我想用以下的問題來結束我的陳辭。我要問：今天天怒人怨的紅灣事件，會否成為他日“領匯”的寫照？

主席女士，我謹此陳辭。

周梁淑怡議員：主席，正如主席閣下批准今天這項休會辯論的理由一樣，我亦很同意今次房屋委員會（“房委會”）透過“領匯基金”，將其轄下商場及停車場出售，當中涉及非常龐大的政府資產，對公眾而言，這是很重要的事。因此，我認為必須在本會進行討論。我相信大家到過房委會轄下的屋邨商場，亦曾到過一些由私人發展及管理的商場，兩者之間的分別，我相信大家也很清楚。

私人營運的商場一般都比較“企理”，除了一些很特殊的情況，正如剛才鄭議員所說的所謂旗艦商場，即樂富商場（我相信多年以來，這商場也是房委會的旗艦商場），我相信大家也很清楚兩者的分別何在。事實上，私人營運的商場的管理比較優勝，人流亦較旺，換句話說，商戶的生意亦相對較佳。我認為原因是房委會畢竟是公營機構，對於經商始終不能說內行，所以，其管理轄下商場時亦較為保守，採取無為而治，連帶商戶的客路也難有突破。因此，我相信今次“領匯”上市，對於租用其轄下商場的商戶來說，會

是一件好事，因為可藉此引入更先進的管理模式，令商場變得更有吸引力，帶旺人流，改變以往屋邨商場只能集中做屋邨居民生意的模式，改為吸引更多街外客。商場一旦變旺，最大得益的，自然是在商場內營商的小商戶。故此，自由黨肯定今次“領匯”上市具有正面作用。

或許有人會問我，我一方面說“領匯”上市是好事，但另一方面又代表“房委會商場零售及街市私營化關注組”就此事與房委會周旋，究竟我的立場為何？我可以很清楚地告訴大家，不論我本人或自由黨，也不是反對“領匯”上市，但我們所關心的和希望為這一羣屋邨商戶爭取的，是透過與“領匯”對話及磋商，做到平穩過渡，取得一個雙贏、甚至三贏的方案。所謂“三贏”，即“領匯”、商戶及居民均有所得益。其實，租戶現時最擔心的，並非上市，而是一旦上市後，大業主便由政府變為商家，經營模式日後將有改變，在商言商，屆時租金便可以大幅飆升，令這些經營小生意的租戶百上加斤，甚至可能要關門大吉。因此，他們並不是反對上市，而是擔心上市後的安排會否影響他們的生計，因而希望有關方面與他們對話及給予他們保證，令他們可以平穩過渡，生計不受影響。這正正是自由黨內，我本人聯同張宇人議員和方剛議員在過去十多個月以來，一直為這些大中小商戶所爭取的。

在過去這十多個月以來，其實已經舉行過數次會議，與署長梁展文先生也開過會。上星期，在我們的要求下，“領匯”行政總裁蘇慶和先生也曾與全港公屋商戶總會代表會面。關注組轄下的 3 個小組亦陸續與有關方面會面。與公屋商戶代表會面後，雙方也表示了誠意，而聞說蘇先生在今天開始會連續半個月落區，在不同商場內與商戶見面。我覺得這無可否認是很好的做法，亦很高興看見我們一直以來所爭取的對話終於實現。我相信，其實不論“領匯”或租戶也好，也是想搞好屋邨的商場，否則，只會出現“雙輸”的局面。因此，大家的利益是一致的，而不是對立的。

我剛剛收到一些小商戶的反應，他們很歡迎“領匯”管理層所顯示的誠意。可是，代表一些大型商場的零售管理協會所租用的商鋪，佔現時“領匯”轄下物業 25%，涉及的投資亦相當大，也為屋邨商場帶來很多人流，但他們可能面對高達 25% 的租金增幅，所以他們現時也正在與“領匯”商討。其實，他們的要求也很簡單，便是希望可以優先續租 3 年，而如果“領匯”不能就此作出保證，即不能保證在不加租的情況下續租 3 年，則他們希望在續租的 3 年期間的租金增幅仍維持在單位數字。他們認為這樣可給他們一個保證，即加租的幅度不會高達兩三成，亦不會因此而影響居民要承受的價格。我相信，如果“領匯”未能滿足他們的要求，他們一旦被迫要斷租，“領匯”、屋邨商戶及居民也同樣是大輸家。

我曾經在不久前的房屋事務委員會提出議案，要求房委會和“領匯”公司盡快與租戶磋商租金的問題，如果未能就此達成共識，應該擱置上市計劃。當時，我是基於“領匯”一直未能對我們的要求提供令人滿意的答覆，亦沒有承諾與租戶對話，所以才提出這項議案；但很明顯，這項議案取得了一定的成果。現時既然“領匯”已經與租戶展開實質和具體的磋商，亦就一些問題達成共識，我們其實應該珍惜這個機會，讓大家能夠繼續快速、認真地進行討論。因此，現時我看不到為何仍堅持要“領匯”擱置上市。我們在這一兩天亦特別再一次地詢問關注組的成員，究竟我們是否要阻止這項上市計劃呢？他們回答說對上市的計劃沒有意見，他們希望的是向“領匯”取得一些保證。此外，我們又聽到另外一些意見，即除了商戶外，有很多市場上的人要求我們不要阻礙“領匯”上市，因為他們事實上對此有一定的期望。所以，我們覺得在現階段來說，要求擱置上市其實是不適宜的。

至於議員認為房委會分拆上市的資產，最少應該值 1,000 億元（有議員好像是說 1,000 億元），但今次只是以二百多億元出售，很明顯便是賤賣這種言論，我想在此指出，香港作為一個高度成熟的金融市場，擁有公平、完善及行之有效的上市機制，一切安排也須依足既定的程序辦事，亦有法規管理的。我對於這個機制很有信心，而對於這方面的專業估計或估值能力，相對一些議員來說，我相信我同樣是有較大信心的。今次房委會在分拆“領匯”上市前，已經依足上市的要求，委託獨立及專業的專家進行估值。我有理由相信，今次的價格足以反映這批資產的市值。因此，對於房委會將資產賤賣的這項指控，我認為值得商榷。我也很明白，有誰不想自己的物業及資產可以較高價錢出售，多賺一點錢。問題是，“領匯”最重要的資產，其實是它穩定的租金收入和出租率，但如果像鄭經翰議員剛才所言，這些商場和停車場應該以超過 1,000 億元出售才對，這樣的話，以股息派 6.65% 計算，“領匯”便應該大幅加租四至五倍，屆時的情況相信大家也可以想像得到。就這一點，不論我本人或自由黨，我們都會代表商戶和居民提出反對。我相信這次房委會分拆的資產總值，是通過專業分析計算出來，不能以一些人所舉的一些片面例子，或以某商場、某商鋪及某車位作為根據，因為在不同屋邨，商場與商場之間的呎數可以有很大差別，各方面條件也可以有很大差別。車位的情況也是一樣。所以，單單列舉某些例子來支持某論點，似乎有欠說服力。

主席，以下我們自由黨的數位議員將會發言，特別是張宇人議員會陳述小商戶及酒樓東主方面的最新反應，而其他數位議員也可能對這方面有其本身獨特的看法。謝謝主席。

主席：鄭經翰議員，你是否要求澄清？

鄭經翰議員：我要求澄清。我剛才的發言可能太沉悶，以致周梁淑怡議員可能打瞌睡。我沒有說過估價是 1,000 億元。我希望作出修訂，並記錄在案。

李華明議員：主席，首先，很多謝鄭經翰議員提出這項議案。鄭經翰議員剛才提及在九龍東的商場物業，因此，我也不能不發言。如果進行研究，十大租值最高及收入最好的商場，其中 6 個來自九龍東，即梁家傑議員、“大班”、陳婉嫻議員及我所屬的選區。因此，我也很關心這事。

以 180 個物業來說，如果把停車場計算在內，九龍東便佔了 27%。所以，這是一個很重要的區。該區有很多商場和停車場，與民生有密切關係。一些較廣闊或宏觀層面的事情，便留待何俊仁議員及李永達議員談論，我會集中討論一些較小、較細微的事情，因為我主要都是做一些較小的事。（眾笑）

商戶所吐的苦水，實在可以噸計。由房屋署（“房署”）管理至將來的“領匯”，現時已經到處張貼通告、派發單張，指會由“領匯”接管。當然，商戶所提的意見，例如凍結租金，不加租金等，大家一定已聽到，但大家是否看到，多年來，房署對這些商業設施的管理，其實真的是千瘡百孔，包括出現漏水、整個商場黑漆漆的，沒有燈光，儘管提出了多年，仍然沒有改善。我以興田商場為例，就是提議在商場設置垃圾桶一事，也討論了 9 個月，最近才設置了 1 個垃圾桶。這反映了甚麼呢？李永達議員說我沒有“力”，我總不能自己去買垃圾桶給商戶吧！問題是，房署把管理權交給外判公司後，當外判公司管理不善時，房署又缺乏監管。現時又說要交給“領匯”，由“領匯”全面接管，商戶憑甚麼對“領匯”有信心呢？當然，有人可能說沒有比房署管理更差的情況，所以，“領匯”沒有理由比房署差。因此，商戶只能在沒有實質證據的情況下，希望“領匯”的管理會較佳。這也是商戶向我們所吐的苦水。

當然，租金一定是最重要的，此點是無須強調的，很多同事也一定會再談及此點。我只想問，孫局長可否沿用出售公屋的做法，即在出售前，房署會登記每個單位的投訴，記錄已破爛的東西或結構上的問題，然後進行執漏，才把單位賣出，甚至在賣出後仍然對這些問題作出承擔？商場和停車場何嘗沒有這些問題？局長會否為有關商戶登記，記錄建築上的漏水或其他問題，例如冷氣商場或冷氣街市出風位置不平均，有些地方很冷，有些地方很熱？雖然這是一些瑣碎的問題，但亦可以影響攤檔的生存空間，商戶可能每天也承受着這些壓力。此外，商鋪種類的管理不善，不應該賣的又亂賣，某

類商鋪不足時又沒有把該類商鋪引入商場，又或攤檔空置了 3 年也不理等，這些問題是完全有影響的。雖然鄭經翰議員剛才發言時沒有提及價值，但在一些其他場合上也曾提及其價值應不止三百多億元。其實，如果房署管理得宜，當然不只值三百多億元，它們其實可以有很大、很大的潛力。現在根本是浪費政府和市民的資產，因為這些是以公帑興建的商場，以公帑興建的街市。其實，他們的潛質一直很大，只是管理一直很差，從來沒有認真處理問題。

今天說要把商場和停車場交給“領匯”，房署也有高官轉到“領匯”工作，有現任房署商業科的高官轉到“領匯”出任總經理，我希望孫局長真的要看看“領匯”是否能夠把這個大包袱做好，不是把這些資產只保留在三百多億元，而是一直滾存下去。正如本會同事指出，我們應該設法讓香港人能夠買入這些資產，這亦是民主黨十分強調的一點。我們認為不應只有一成，即使是四成我們也不同意。為何不考慮給予強制性公積金計劃管理局（“積金局”）呢？這是香港人的積金局，而這也是一種很好的投資，從而讓市民取得不止一兩厘的回報。很多商場和街市的設計也很差，我希望房署和“領匯”在這過渡期間可以解決我剛才提出的問題，令商戶有信心“領匯”會較房署做得更好。

議員作為民意代表，很多時候會邀約商業科官員開會，討論商場和街市的問題。將來如沒有了房署的角色，我們作為民意代表，如何與“領匯”溝通呢？“領匯”作為上市的商業機構，對民意代表，包括我們在座各位來說，如果商場商戶有投訴，我們要替他們出頭的話，“領匯”與我們是怎樣的關係呢？可否確立一個溝通機制，使“領匯”仍然採用房署的做法，即與商場代表商討，或當代表該區的議員替商戶出頭時，“領匯”也會尊重我們作為立法會議員或區議員這些民意代表在商討過程的角色。否則，日後有任何投訴時，如果這上市機構基於商業運作而拒絕與議員代表商討，我相信將會帶來相當大的震盪和沖擊。我希望孫局長會向蘇慶和先生清楚說明這一點，這是不能忽視的。

實際上，我們在開始時便有一些很不好的經驗，也就是到了最後期才能約見蘇慶和先生，他一直也避開，不與我們會面，而且至今也沒有得出甚麼結果，沒有作出任何承諾。他也是今天才到油塘與商戶見面，昨天才見秀茂坪、樂富的商戶，明天又會到另一些地方。可是，對於商戶的要求，根本很難作出實質的回應。因此，我覺得這些諮詢及與商戶的溝通來得太遲，令商戶、代表商戶的團體、代表商戶的議員很擔心“領匯”是否能“領會”商戶的困難和問題。我希望能夠以一些例子反映商場和停車場的管理實際上是千瘡百孔的。雖然現在提出了擱置的建議，但不知道是否獲得通過。然而，由於今次是休會辯論，我們是不可能通過鄭經翰議員的議案，否則便會結束會議。我們在投票時會反對，所以我們惟有在發言時表示支持。我謹此陳辭。

張宇人議員：主席，我想作出申報，我也是香港房屋委員會（“房委會”）的其中一名委員。我希望談談我在去年，即在 2003 年 7 月 24 日在房委會討論有關出售房委會轄下商場和停車場的事宜時，我就商場方面的發言。當時，總括而言，我表示其實在出售這些商場、街市和停車場一事上，我收到很多商戶，特別是我的選民，例如在街市和食肆經營生意的選民所表達頗強烈的反對聲音。此外，他們感到日後如果由一間私營公司經營商場、停車場和街市，可能會出現一些情況：第一、為了向股東交代，在商討租金等事項時，有關方面可能不會像房委會那樣隨和。如果租金上升和飆升，便會發生數項問題，一是街市的販商很可能不能夠把租金轉嫁給市民，因而不可能繼續經營下去。由於很多這些商戶本身也是住在公共房屋的，做的是小生意，有很多是我的選民，例如是賣雞、魚的商販，他們不懂得做其他工作，只懂得經營自己的生意，他們很擔心日後不能繼續經營下去。

另一項問題是，如果他們的生意好、市道也好、經濟也好，本應能夠把所增加的租金轉嫁給顧客，但這些商場和街市卻很少能夠做到外人的生意，大多數也是做公屋居民的生意，而從公屋居民方面來看，他們也擔心會影響他們所購買物品的價錢，因此，商戶認為在這方面，屆時一定會對居民的消費和對經營者帶來沖擊。

剛才，李華明議員提及房屋署的管理是如何差勁。雖然是差勁，但事實上，房委會是一個在全港也不會再找到的業主，它是好得令太多人也喜歡它了。因此，在租戶當中，沒有人希望它會賣掉租戶，然後一走了之的。遠的事情不要說了，較近期的例子是在去年爆發 SARS 的時候，房委會很迅速和“一刀切”地把食肆的租金減少五成，為期 3 個月，街市也減租三成。較遙遠的事例是，雖然租戶簽訂了租約，有白紙黑字的文件為憑證，但房委會也願意重估租值，浪費了很多時間、人力和物力來重估租值，因為它看到本港已經歷了數年的通縮，也看到在可見的將來，日子不會好過，因此，房委會當時也立即進行了這項工作。甚至在最近，在 10 月下旬，它也有鑒於重估租值的 3 年有效期即將屆滿，便再延期 1 年。雖然它明知本身將會賣給“領匯”，但它再做一次從商戶角度來看是一個的確很好的動作，便是再將這個 3 年年期延期 1 年。因此，有了一個這麼好，以及在全香港也不會再找得到的業主，他們當然是不想看到這樣好和這樣難得的業主離去。

因此，當時，即在 7 月 24 日，我投了反對票，當時也請局長——我想局長也會記得——記錄在案，表明我是反對的，因為大多數同事的發言也是表示支持的。很不幸地，雖然我表示反對，但決議也是通過了。在今年 6 月 10 日的特別周年公開會議席上，我也有發言。我也想指出，我當天在發言時——這距離我上次發言已經差不多 10 個月了，其間商戶和食肆與我

會面，他們也覺得可以接受房委會的私有化措施，即是把商場和街市上市——我很明確地表明，而我相信局長已聽到，當時也應該有記錄在案（但我也想在此重複一次），我說希望在整個出售資產的過程中，這個信託基金（當時它好像仍未定名）及在上市後負責管理這個基金的管理公司能夠定期諮詢受影響公屋商場和街市商戶的意見，讓他們參與及制訂涉及上市的過渡安排，使最終的安排能夠充分照顧他們的訴求。很不幸地，到現在資產即將上市了，這項要求仍未見落實。

他們其他的訴求包括：第一、現有的租約繼續有效，即原有的租戶明確享有 9 年的優先續租權、每 3 年調整租金一次、租金的增減按消費物價指數調整、管理費包括在租金之內，以及按實用面積計算租金及各類費用。此外，也應該維持現有的其他多項安排，分別是按金的金額、租戶無須支付釐印費、火險繼續由業主投保、租金協商機制及提早終止租約的政策；第二、對各行業的政策應該尊重簽訂租約時的情況，維持以平衡的原則分配各行業的商鋪位置，避免將同一行業的商鋪集中在一起，以致造成惡性競爭；第三、未來的管理公司及其附屬公司應直接管理現時房委會的商場，不應再以承包的方式外判給其他公司；及第四、現時房屋署轄下的商場和街市的租戶有部分是一房東，甚至是三房客，如果公司方面出現股權變動，租戶希望管理公司可以與他們延續租約，可以給予他們一次無條件和免費的轉名權。以上便是我在今年 6 月 10 日的房委會周年特別會議席上的發言。

主席，我想談談現時的事情。剛才，周梁淑怡議員代表自由黨，也代表我談及很多事情，我是完全認同的。我最後想說的是，其實在去年，當出現這項問題時，我們組織了房委會商場零售和街市私營化的關注組，由周梁淑怡議員擔任召集人。這個關注組主要包括 3 個商會，即全港公屋商戶總會、香港零售管理協會及港九新界屋邨酒樓業商會。其實，我們也有很定期地與這 3 個商會會面。我們把一直以來在會議席上或在房委會會議席上發言時所表達的意見和租戶的要求全部告訴了“領匯”的蘇先生，但卻未見他有任何很明確的表示。不過，自從在上星期動議議案後，正如周梁淑怡議員說，我們似乎看到一些成效。據我瞭解，他在星期六約了全港公屋商戶總會和港九新界屋邨酒樓業商會舉行會議。我面前亦有一封信，是港九新界屋邨酒樓業商會寫給蘇慶和先生的，談及他們上星期舉行會議的議題。他們大致上討論了 3 項重要議題，除了第三項外，其餘兩項應該已經圓滿解決了。主席，我只是想舉出這個例子。

此外，我想談談資產是否賤賣的問題。不要說是誰剛才曾經提及了，報章也曾經提及資產是否值 1,000 億元的問題。如果價值有 1,000 億元，以及要派 6 厘息，稍為估計一下，便可計算出每月須收取 60 億元租金。如果我

沒有記錯，房委會的物業現時只能收取十多億元租金，甚至 20 億元也不知有沒有。因此，如果說是賤賣，而我假設的確是賤賣，不知道局長稍後可否就這方面與我們分享一下，如果真的在賤賣後要得到 1,000 億元，以及假設會派 6 厘息，我們便要把租金增加三倍。我相信現時經營生意的商販和小商戶是不會希望看到這種情況發生的。如果資產值有三百多億元，便與現時的租值很接近。老實說，我並不覺得這是賤賣。當然，如果說賤賣，也會有一個好處，便是由於很多市民曾經長期收聽鄭經翰議員的電台節目，可能大家也會蜂擁去買這些基金單位。屆時很可能不單止是一百倍，甚至可能是五百倍或一千倍超額認購，那麼，局長可能稍後還要多謝鄭議員，請他吃飯。

因此，我也希望局長再就資產是否賤賣，以及既然須派 6 至 7 厘息，屆時租金會增加多少，作出評論。我們千萬不要一方面說是賤賣，要求賣得較好的價錢，但另一方面，我們又為商戶感到可惜，因為現時收取的是這個水平的租金，不然，便須加租了。所以，我希望局長回去和蘇先生談談，因為我所屬的兩個業界，即街市和食肆方面，其實仍有一些問題有待解決，希望局長盡快把消息轉告蘇先生，請他盡快與商戶解決這項問題。多謝主席。

李永達議員：主席，我作為前房屋委員會（“房委會”）委員，覺得今次的事件令我感觸良多。這次的上市我沒參與，因為自 2000 年以後，我已沒擔任房委會委員了。

房委會內的街市和商場留存着很多香港市民的集體回憶，很多人在該處生活、在該處買菜、在該處做小生意。我們的問題是，街市以這樣的模式可否持續發展下去，在我任職房委會委員的 8 年當中，這問題一直糾纏着，令我難以下結論。

因為如果街市變成完全私營化、商業化的話，很多以小本經營的人很快便不能與現代的大型集團或大公司競爭，我們再也看不到婆婆公公賣豆腐、芽菜等東西了。但是，在現實中，社會是進步的，我們是很難永遠不變的。

所以，我經常面對的選擇只有數個，一個是維持現狀，不過，這種現狀可以維持多久呢？其實我也沒法估計，因為根據這類研究——消費者委員會也曾作過研究，我們的濕街市，即售賣濕貨品的街市的使用率一直下降，而他們估計在 15 年後，香港的濕街市也會所餘無幾，只會有很少數而已，因為兩間大超級市場的規模很大。

另一個選擇是改善管理，由一間新的管理公司管理這些商場及街市，令管理改善，促進人流，令房委會的街市、商場具競爭力，令它們可以持續經營。

當然，第三個選擇，便是現時的選擇，即讓“領匯”上市。其實，我覺得第二、第三個選擇均可以討論，而第二個選擇，更是我個人偏愛的。不過，現實擺在眼前，這個選擇已不存在，即沒有一個不上市而只是找一間新管理公司管理街市的選擇。

我覺得，很多同事所說到，關於現時的租戶或商戶的問題，局長、蘇先生或梁先生也是知道的。很多租戶本身所經營的其實都是小手作，也即是經營手作產品的個體戶，很多亦是以家庭式經營來賺取微薄的利潤，甚至有些只是賺取其生活費而已。不過，從現代化的角度來看，這些經營方式已屬outdate，不合時宜了，可以被時間淘汰。

然而，我個人卻不是這麼看，我覺得這些街市、商場孕育了香港很多刻苦耐勞的人，這些人生生不息，即使賺得很少錢，也不願領取福利，只要賺的錢夠生活便算。所以，我希望局長、蘇先生和梁先生首先要考慮的，不是怎樣對租戶加租的事，不過，我相信也不是。

就我自己在房委會服務的經驗而言，商場的發展為何如此差，其實是有原因的，其中一個原因是，房屋署是一個政府部門，是很難於管理一個商場的，且讓我舉一個例子，這完全是沒有對房屋署的同事表示不敬的。4年前，我開始替長發街市籌辦加裝冷氣的事，現在該街市已有冷氣開放了，但籌辦為時首尾4年。有1次，我在電台做節目，因為鄭先生放假，我在他放假期間代他做節目。我當時是與劉江華議員傾談，我說正替街市商場加裝冷氣，他問我用了多少時間？我問劉江華議員，“你認為要多久？”“半年”。我說，“你說多一次！”“一年”；如是者，我要求他再說又再說，一共說了8次，因為就是用了4年時間，由構思、決定到商場裝妥冷氣，是用了4年時間。

其實，任何的商業運作中，這是 not viable（是不可能的），你怎能將一件好事、要進行的改善，用上4年時間來做呢？對不起，我對房屋署的同事完全沒有不敬之意，但程序確是要這樣進行的。我曾與商戶跟房屋署的同事相約開會以提出改善。我當時帶同數名商戶代表出席，我們是列坐於一排的，房屋署方面，出席的共有9名職員：包括一位高級經理、一位經理、一位負責電力維修的工程師、一位負責估值的測量師、一位負責.....，我也記不起這些人了，總之有9名人員與我們開會。我們要提出的，可能只是一

個建議，像李華明議員說，可能只是一個很簡單的建議，例如，在停車場加一個“P”字的牌，或多加一些垃圾桶，又或多加一些指引的標誌，讓商戶或顧客容易找到商場或停車場。這些都是很簡單的工作，但可能卻要數個月才能完成，甚至像李華明議員所說，要用 9 個月的時間才能改善放置垃圾桶的問題。這是因為房屋署（憑我的記憶計算）的管理層大約有 9 層，很多時候，決策人是助理署長，大家可想一想，由主任或副經理提出一件事，要經過重重關卡才能達至助理署長，才可以決定該事。

所以，我認為，雖然現時的做法可能不是很多商戶也贊成的，但他們卻對孫先生、蘇先生和梁先生充滿期望，我希望你們記着，小商戶本身也是勞苦大眾，他們不希望資產上市後，會將他們這些商戶趕走，然後找些名牌商店來加入。當然，這可能是最快賺錢的方法，但正如我剛才所分析，只要新公司將程序簡化，減少管理層，以便能更有效地回應商戶的要求，其實已經可以賺很多錢了。

我沒有實際數目，但我知道很多商場是如何計算回報（return）的，它們每賺 1 元，便會計算有若干數額是耗用在 staff cost 之上，我知道房屋署就這方面是全香港高踞首位的。如果能夠簡簡單單地處理好各種事務，我覺得孫局長、蘇先生和梁展文署長是無須考慮加租的問題，而“領匯”經過一段長時間是會賺錢的。

我自己對今次的上市有很多不滿，鄭家富議員和我也是在很後期才能掌握到大量資料，其實，我已經多次問過梁先生和蘇先生，但他們都說基於上市原因不可透露，不過，說真的，這只是藉口而已。我相信當他們跟那些基金經理和我們叫做經濟分析員的人接觸時，大體上已公布了很多資料和他們要做的工作。這次辦事的透明度很低，我覺得就是因此令受影響的人感到大大的擔心。過去數星期以來，我們也曾聯同一羣商戶與蘇先生會面，在不以文字表達，即並非以書面（written）寫下來的情況下，他所說的話，其實也足以令一些商戶感到舒服，最少他口頭上說他的總方向不是以加租和趕走小本經營者為目標，而只是着意於改善商場的管理，並希望今次這個選擇是一個好選擇，可令各方面都贏。我希望局長答辯時也會同樣用這個方向來回答我們的問題，因為我相信這就是很多個別商戶所要求的答案。

我知道，“領匯”上市後，對於很多要求，也不可以立刻很坦白地回應，但我覺得，既然這次上市對眾多小商戶的未來生活會造成如此重要的影響，而無論是政府或“領匯”，其實已經贏了很多，那麼，是否應該對商戶好好地交代呢？對政府來說，今次的上市收益達二百多億元，但有一點是政府沒有提到的，其實政府已藉此將商場職員一次過大幅減少，我相信這是房委會和政府擬收窄政府公務員編制的政策中一個最想做到的結果。

我也說，今次上市，是否能令香港市民或本地的小投資者有較佳的投資機會呢？我覺得局長應有一些比較進取的想法。當然，招股書已寫明是九、十、十，如果出現申請人的數目多於十五倍的超額認購，該公司其實是有很大的自主權。現時社會上有多個問號，也有很多質疑，包括政府有否過分低估資產價值，有否令某些人過分得益等，其實，最簡單的結論，也是最簡單的方法，便是當出現十五倍的超額認購時，便將 75%的股票售予本地散戶。這是一個較能令某些質疑減至最低的辦法，當然，政府儘管這樣做，可能仍會有同事批評政府低估了資產，但最少這些資產也是落入香港人的口袋裏。這些人不是領取綜援的窮人，他們有少量的資金，希望有穩定的收入，這次的上市最少可以成為他們資金的出路。我覺得政府應該很進取、很大膽採取我所提議的做法，便是如果超額認購達十五倍時，便應承將其中 75%的股票賣給本地的散戶，或正如鄭經翰議員所言，即配售予強積金的基金，或採取一些做法，讓香港市民分享這次上市的好處。

一直以來，有一點是令我感到不大開心的，其實我也就此提出過問題。很多不是以家族式而主要以產權方式來營運的基金，一般所強調的是分散股權。當然，現時的上市做法可能是分散，我不知道，因我不知道其他基金會否大手入貨，以期在分配時取得多一點，但最少在今次招股書中便沒有這個限制。其實，我是有少許擔心的，因為商場、街市的利益不是統一的。大家都知道現時有兩間大超級市場，它們一直都不喜歡濕街市“阻頭阻勢”，而我對房屋署一直以來的期望（雖然這期望至今仍未達到），便是要辦好濕街市的管理，令其可以站起來，有能力與香港兩間最大的超級市場競爭，不過，這期望直至今天為止仍未能達到。為何我要用 4 年時間替長發街市搞冷氣街市呢？目標便是希望該街市可以站起來跟兩間大超市競爭。我也同意，減租不是解決小商戶的問題的方法。即使減一次、兩次、三次，如果不能改善其營運，不能吸引或留住其客戶的話，這些濕街市裏的商戶是會被逐步蠶食的。不過，我很開心發現，自從長發街市安裝了冷氣後，他們的經營狀況的確轉好了，他們開始有競爭能力，我希望政府也有這樣的看法。

要分散這些股權，其實是有兩個方法可行，一個是投資者購買這些基金單位時是否分散，但在招股書中沒規定，所以我感到有點失望。第二個是關乎所謂持有人在投票方面的規限。機場管理局即將上市，現時正值諮詢期，其中一項建議是，單一股東無論買了多少股票，在周年大會上也最多只有 10% 的投票權，當中的原因是不說自明，就是不想日後有任何集團可壟斷該公司的發展。例如“領匯”的管理人蘇先生，他當然不是只接受了十多二十個百分率的股權，否則便很容易將他解僱了，所以他一定佔有很高的百分率。但是，大家想一想，有些公司的主理人是佔有很大的股權，他只要告訴公司，我已在外間放出一批“貨”，便可在股價方面造成大幅波動。這也說明了為

何我們要求有這樣的規限，因為只有如此，才能保障基金真正的穩定性。可是，我很失望，在招股書中，這兩點也沒有處理。為何沒有處理？因為它沒有公布資料，要讓我們看到招股書時才知道沒有，現在已經沒法走回頭了。我覺得很失望的是，政府似乎覺得這些並不重要的事，正是我們覺得很重要的。

最後一點，我希望新管理階層真的能做到與我們民主黨會面時作出的承諾，他們表示，總方向是不希望藉加租來改善經營，他們希望與商戶的接觸較現時房屋署的做法更具彈性，態度更進取，還會以客戶為準，他們不會在下午 6 時後不與人會面，他們不會在商戶致電後才願意會面，他們看見問題，會主動跟商戶傾談，也會跟政黨、立法會同事、區議員商議。我希望蘇先生的承諾會實現。因為“領匯”的資產本身便是香港人資產，我不希望在短短的 3 至 6 年，以至 9 年或 10 年之間，看到這些商戶用集體抗議或表示不滿的方式向“領匯”申訴及說出他們感到不開心的話。如果經營得好，我希望我們心目中所說的三贏：政府會贏、“領匯”會贏、商戶會贏，真的會出現。

多謝主席。

湯家驊議員：主席女士，我剛才聽到局長說，在配發“領匯”的單位時，他們現時的想法是應將 90% 分配給國際投資機構，只會將 10%，甚至 5% 分配給香港人。我在聽到這一番說話後，實在感到震驚。

局長說，這個比例是“絕大多數大規模首次公開發售股份的慣常做法”，這正正凸顯了香港政府一向以來在處理每項重大議題時的致命傷。政府一向以來在處理香港不同的課題，特別是有關香港市民利益的問題時，也完全當作是一些商業化的買賣。它的出發點完全不是從以民為本的政府的角度來看事情。現時涉及的，是一項前所未有的龐大的公屋商業資產上市計劃。這不是一項商業上市計劃，這不是局長自己的資產，也不是董先生自己的資產，而是香港人的公共資產。

不要忘記香港房屋委員會（“房委會”）的資產是從何而來的。房委會的資產和地皮，均是透過特別的法律安排，令房委會以最低，甚至是免費的價錢得到的。為甚麼要這樣做呢？這樣做的原意是要幫助香港有需要的人，而不是做生意。如果它擁有了這樣的資產，現在說“不玩”了，要將資產私有化，便不應該將這麼重要的集體資產，毛巴巴地送給國際財團，讓它們賺錢。這完全違反了政府一向以來一再強調的還富於民的基本原則。因此，局長所說的一番話，令我感到十分失望，你們是完全走錯了方向。如果從一個以民為本的出發點來考慮這件事，局長會否考慮一下這是否一項好安排，對

香港市民而言，他們的得益在哪裏？相反地，現在我們看到的是，將會有很多國際財團，包括與香港在國際市場上成為競爭對手的新加坡，也得益良多，而香港人呢？可以說是沒有機會得益的。剛才，有多位同事也說過，今次的上市安排在很多地方也存在問題。

首先，是剛才鄭議員和其他同事也談及的資產估值問題。政府一直堅持資產估值為 237 億元。可是，據我理解，這項評估是兩年前的評估，是在市道低迷時作出的評估。以今天的市價來看，我們不用是專家也知道，這些評估是甚有問題的。這也不要緊了，如果我們說評估得低一點，讓多些香港人受惠，“明益香港人”的話，我想在這裏的全體同事也會贊成。如果有香港人買了基金單位，說他不想持有了，在第二天便賣了出去，由國際財團在市場上買入，這是香港人的抉擇，而你已經盡了自己的責任。可是，如果說將 90%賣給國際財團，10%賣給香港人，有多少香港人會買呢？他們又會怎樣想呢？“我又不及國際財團般財雄勢大，我要借錢認購，我必須寫一張支票，放在那裏兩個星期，隨時只能認購到‘雞碎咁多’，甚至連申請時可供認購的 10%也沒有”，這些人便自然不會認購。當然，結果是 95%以上的股份由國際財團認購。也就是說，如果估值低，而這是一項好的投資項目，得益的只會是國際財團或香港的大商家。這又如何會是還富於民呢？

（代理主席劉健儀議員代為主持會議）

我們可以簡單地看看這項市值評估的對與錯。我們無須爭辯，只須看一看當局本身提供的資料便可以。據政府現時估計，這些資產明年可以帶來 6.65 厘的回報率，這是一個十分好的回報，而推測至 2006 年，更可以達到 7 厘的回報率。也就是說，這較普通商場收租所得到的大約 4%回報率為高。為甚麼呢？這即是說成本降低了，容易賺錢。我想這點不用是經濟學家，也是可以想到的。既然如此，即是說這是一項好投資，一項好買賣。當局應該考慮的是用甚麼方法，可以使更多香港人從中得益，而不是想方法令更多國際財團可以在這方面鞏固市價。

據我們現時所知，一些背景雄厚的財團已經可以透過策略夥伴或基礎投資者（*anchor investor*）的名義，得到政府的保證。現時，大約有 10 間以上的公司憑這兩種名義，得到接近大約 24.7%的股份。這已經是買去了四分之一的股份，而今次的上市也沒有任何條款限制投資者的持股比分。也就是說，有越多的金錢投入作出申請，便有越大機會認購更多股份。任何有財力的大財團看到一項這樣回報優厚的投資，便可以利用財勢，取得壟斷市場的

優勢。香港市民又怎可以與這些財雄勢大的財團爭一日之長短呢？結果，可能甚至餘下的幾個巴仙也分不到。

此外，這間公司本身的管理架構也是甚有問題的。在上市計劃中，有一間名為嘉德置地的新加坡公司，擔當了策略夥伴的角色，我覺得其身份是十分令人質疑的，因為這實在是一份優差。首先，它能夠優先認購 5.9% “領匯”的單位，以及每年可獲得近 2,000 萬元的顧問費，又可以派兩名代表做董事。雖然這間新加坡公司可說是在管理房地產信託基金方面富有經驗，但香港人沒有這些經驗嗎？是否須將這些如此優越的條件、這份優差送給香港的競爭對手新加坡呢？這算不算慷納稅人之慨呢？政府在這方面有甚麼方法，以監察付出這些錢之後物有所值，令我們有足夠的回報呢？如果我們香港人的股份是少之又少的，這對我們又有甚麼益處呢？

我想向局長說一句話。我們今天的香港，實在有太多令人感覺到存在官商勾結和利益輸送的事件。一件又一件，我們做議員的，24 小時也不夠用，每一件也須研究。就每一件事，記者也會問：“湯議員，你明天會作出甚麼反應？明天你會提出甚麼方案？會否問孫局長這是怎樣一回事？”這些事情我們是處理不盡的，實在太多了。所以，我在這裏公開呼籲，特別是向局長呼籲，希望你可以聽到市民的聲音。你應該盡一切力量，將餘下的 75% 單位以優先的條件分配給香港市民。他們要不要是另一回事，但最低限度，你須盡你的責任，這樣才真正可以做到還富於民，而不是給予大財團，特別是外國財團一個奪取本港市民集體財富的機會。我希望無論今天辯論的結果如何，孫局長也會認真考慮一下香港人在這方面的損失。謝謝。

何俊仁議員：代理主席，正如局長一開始所說，香港房屋委員會（“房委會”）今次把商場和停車場上市的計劃，是香港有史以來最龐大的一項計劃。不幸的是，在議員利用今天這個時間提出一項緊急辯論——連議案辯論也沒有機會了——只能以休會辯論的形式緊急討論這問題，大家的心情是怎樣的呢？前有數碼港、紅灣半島，後有西九龍，讓大家要不停地問：為何政府做事會經常令公眾和議員質疑呢？為何在發生一次又一次的事件後，政府仍不能汲取教訓和經驗，做好自己的工作，增加透明度，使監管政府的議員和公眾也能安心呢？

我不希望我們日後發現——尤其看到市面的試價反應後，證明今次真的是“大賤賣”。或許市場真的可以證明，但事實上有很多問題是值得質疑的。我暫時不提出鄭經翰議員的數據，但我想提出數點疑問。

我先談估值問題，局長說一切均依循正當程序，由國際知名和獨立的測計師進行估值，這滿足了法例要求，也滿足了所謂的慣例上的規定。我不禁要問，在這項有史以來如此龐大的計劃中，在最終定價時一定會牽涉到估值，亦應估計到估值是會有所爭議的，也應知道——代理主席，估值這門學問，即使不是藝術，也是很準確的科學，這是共識，是大家知道的。正因如此，對估值有專業知識的投資銀行也作出了其他估值。我相信局長也知道，最高估值達到 380 億元，而現在政府的估值加起來是 320 億元。當然，把外間所作的估值加起來所取得的平均數，可能只是 340 億元左右，但請記着，這始終存在一個很大的差異。為何局長作為房委會主席，在這麼重大的事件上不能要求有多一個或兩三個估值師進行估值，再取一個我們最少覺得是較為可靠的平均數？

以我記憶，以往土發公司收購土地時，可能願意與業主商議，也會同意多取一個估值，有時候是 3 個或 4 個——希望石禮謙議員稍後按其專業經驗，談談土發公司的做法——這是一個使人較為安心和覺得客觀的評估方式，但政府沒有這樣做，只是將三千多億元的資產出售，這如何說得通呢？會否對不起香港人？即使不是“賤賣”，又會否是平賣呢？現在是便宜了二三十億元，即使是 10%，亦已經達 30 億元，這是怎樣的一個數目？我相信，若用來解決很多老人的綜援問題，這筆錢是綽綽有餘的。

代理主席，基於回報率是 6.65%，稍後會升至 7%，今天的售價是相當吸引的數目。從這個角度看，怎能不讓人覺得是賣得便宜了？再者，大家也知道房委會的管治架構造成很多效益偏低的問題，大家亦知道這是歷史遺留下來的因素，例如架構臃腫，缺乏商業管理的文化和能力。基於我剛才所說的兩個原因，因而很多時候造成大量的浪費、極高的空置率。不管租金是否便宜，只要能夠改善管理問題，我相信回報率會大大提升。

在這種情況下仍有 6.65% 的收益，的確是相當吸引，令人覺得值得投資。在這情況下——我看見局長在搖頭，不知他是否不同意我的說法，他稍後可告訴我們是否覺得應該是 10% 才對——主席女士，如果政府認為我們要將這些資產私有化的主要原因，便要提高管理效益，其實，把它全部出售是否唯一的方法？要把公營架構變成私人管理而有商業效益的架構，把它百分之一百出售是否唯一的方法呢？

這件事完全沒有經過充分辯論，我對此表示遺憾。我們以往也不是沒有先例，例如地鐵上市——雖然政府仍然是最大的股東，也全部以商業形式經營。九鐵將來也會跟隨地鐵，在合併後上市。我相信機場管理局也未必會百分之一百全部出售。第一，究竟我們基於甚麼原因要百分之一百出售？這

是沒有經過全面辯論的，第二，這是否現金流轉的問題，例如房委會出現赤字，需要現金流轉？大家也知道，既然現時有 6.65% 收益，將來或許更會有 7%，這些收益用來支付銀聯貸款的利息也是綽綽有餘的，加上房委會是公營機構，我相信其貸款信用也是很高的。以今天如此低的利率來說，如果純粹要解決現金周轉，應不是一個大問題，而政府甚至可利用發行債券的方法解決問題。

代理主席，無論如何，到了今天這個地步，房委會既已到了這一步，相信要它擱置也不容易。所有招股文件已經刊印，已經“米已成炊”，差不多是明日黃花，怎麼辦呢，代理主席？我們覺得唯一的做法——局長，你唯一可以挽回自己可能遭人詬病的做法，便是在扣除已同意給予國際投資者的 25% 股份外，把其餘全部 75% 股份給予香港人，包括那位很聰明的“維園阿伯”所提出的強積金。強積金真的代表了香港人的利益，尤其是現時強積金的表現，局長也知道有多少個百分率的回報，為何不給它這 6.65% 的利潤？代理主席，我們不是要特別照顧強積金，但如果它有興趣申請的話，為何不給它多一點呢？

我必須指出，政府在這件事上固然得到很多財務顧問、法律顧問和估值師的支持，他們一直輔助政府和房委會進行把停車場和商場私有化的計劃。可是，這個督導委員會如果真的代表公眾利益，作為房委會成員來代表公眾利益的話，他們的工作可以說是過度保密，缺乏充足的透明度。他們來到立法會時，很多時候也以商業理由而無法公開交代，令我們議員難以行使職責。我以往多次遇到署長，也有詢問他有關的管治架構，他每次也是無可奉告。今次公開了招股書，很多事情才真相大白。

就以基金經理為例，可說是待遇相當優厚的一個職位。湯家驊議員剛才也說過，我們竟然要因為經驗不夠而從新加坡方面請人。我真的不知道香港如何有面目告訴全世界的投資者說香港是國際金融中心。憑空說便是天下無敵，可是做起來便甚麼也要外出找人，完全是有心無力。我想我們跟新加坡最大的分別，便是新加坡看到我們有好東西時，便懂得來香港拿取；反過來，香港只會製造很多好東西，讓新加坡拿取。這怎麼跟別人競爭呢？新加坡也是金融中心，跟香港一樣大，甚至可能還比我們小一點，但對於如何管理這些資產，我們竟然不懂得，要從新加坡找人才。我們新請的總裁，年薪連花紅加起來已經五六百萬元，請局長問他懂得多少？如果他是懂得的話，是否有需要聘用這麼多的國際投資者，為何不給本地投資者更多機會呢？

代理主席，將來私營化後，我希望商場管理不會在短期內面對很大的租務政策改變。我剛才聆聽局長的發言時，有一點是感到欣賞的，那便是局長說一定會首先改善整個商場和停車場的運作，以吸引更多顧客，令商場生意

興旺，希望生意好轉後才考慮加租，這是正確的想法。可是，局長能否告訴我，你如何保證自己這個一廂情願的想法，會獲得十多個機構投資者採納呢？請你記着，將來你已把商場全部出售，我相信小投資者也沒甚麼發言權，究竟如何落實呢？我希望局長稍後能向我們清楚交代，謹此陳辭。

郭家麒議員：代理主席，首先，我感謝鄭經翰議員提出休會辯論。今天又看到局長前來跟我們說話了，我覺得政府的做法，越來越令我們感到痛心。倒果為因，倒行逆施，有同事提出，紅灣半島也是賤買資產，為何我們的政府會弄至如此的境地？為何一些原本可以做得好一些的政策會做得如此差勁呢？我們時常說，我們有優秀的公務員系統，有優秀的政府，現時的這些是甚麼？它怎樣對得起廣大市民？

按局長的說法，於 2000 年曾委託顧問公司檢討出售這些資產，當然，大家明白我們為何要這樣做，正是因為房屋委員會（“房委會”）面臨很大的財赤問題，而大家都知道導致房委會有嚴重財赤問題的原因，是政府早前因應地產商的壓力而放棄了居屋政策，致令房委會面臨龐大的赤字，要找方法解決，於是使用上這些方法。房委會減低赤字的目的，應該是為了幫助公屋市民、公屋的商戶，但現在政府所做的事，有否幫助到公屋的商戶、公屋市民呢？

有兩點是我想說的，羊毛出自羊身上，我當然明白，任何商營機構，以至將來的“領匯”公司，都是要追求利益的，這沒有問題。然而，追求利益，一定要想出一些辦法來增加收入，最容易及直接的辦法便是加租，無論以任何方式，無論如何包裝，增加租金收入，是任何商營機構都會進行的事，包括“領匯”也會進行的事，而最終受害的，又會是小商戶，以及很多的居屋居民。

大家都知道，公屋在香港扮演了很重要的角色，香港有一半的市民是住在公屋裏，特別是一些最貧窮、最無能力、最低收入的市民，公屋的環境讓他們可以生存，當然，這也由於我們有一個很好的社會保障制度。可是，另一點不可不說的是，公屋當中容許很多人用很少、很微薄的收入維持生活，他們之中，很多人不像我們般，可天天走進超級廣場或很大型的百貨公司購買很昂貴的進口貨，他們真的要靠很微薄的收入維生，只能在小商戶中買很少的東西。此外，這些小商戶基本上很多都是居屋或公屋的居民，他們在現今社會中很難參與競爭，他們如何與兩大集團競爭，如何與眾多的商營機構競爭呢？外間根本沒有甚麼機會可以讓他們賺得生計，他們唯一可以在他們營業了多年的公屋商場中找到生計。

如果將來的發展結果是弄至這些商戶沒法謀生，可能因為商場加租致令這些商戶要遷走，最終影響很多低收入的市民找不到地方以其微薄的收入購買日常用品，他們一定會有所反應。現時貧富懸殊已經在香港形成一個很嚴重的問題，如果還要將這些小商戶及居民迫向牆角，社會便可能要因此付出沉重的代價。我不想這些居民沒機會購物，亦不想這些小商戶沒機會謀生，但我可以告知各位，“領匯”上市後，這些事情便會發生。

剛才有很多同事說“領匯”的負責人蘇先生及梁展文皇恩大赦了，落區了，為何現在才落區？為何發生了這麼多爭拗後，至今才前去聆聽居民、租戶的反應？現在才做 show，為何之前不做？他們敢不敢面對那些租戶呢？當然是不敢吧。

我覺得政府現時對很多事物都十分倒行逆施，當然，我明白房委會今天的商場經營不善，很多時候是由於政府、公務員的行政架構以至監管，呈現出重重疊疊的現象，正如剛才有議員說，要進行少許事情也要經過數十層，費用自然會增加。多年來，政府對房屋署的管治如何？局長在任內有否任何建樹，足以令房屋署的情況改善呢？答案是沒有。現在就是這樣將此計劃拋出來，讓公眾負擔好了。其實，將來的經營會如何？大家都知道，所有小商戶均要付出代價。政府本身有責任進行管治而管治得不好，便將責任推了給別人。當然，將來如果能搞好房屋署的管治，便一定可以節省公帑，這是毫無疑問的，而我亦覺得政府應該這樣做。

代理主席，讓我向大家說出一些小例子，我有一些同業在屋邨開設家庭醫生或家庭牙醫的診所。以往，他們會盡力以保障市民的利益來經營，由於他們支付較低廉的租金，所以便可以收取病人較低的診金。數年前，房委會就商場租金更改了做法，將這些診所或牙醫診所的租金進行公開投標，採用價高者得的方法，結果是大部分的診所便由一些醫療集團（我們稱為 HMO 的集團）投得，他們是以很高的租金來投得這些鋪位的，於是便反過來發生了兩種情況，一是向病人收取高昂的費用，或是用盡方法減低成本，即用醫療集團的方法將能提供予病人的東西減至最低程度，然後賺取最高的利潤。其實，這些做法，與“領匯”所做的差不多，大家都是為了錢，但為何要這樣做呢？

剛才很多同事提到，公屋包括商場及停車場屬於政府的公產，現時並非是甚麼地產集團上市，大家別太高興才好。這些是香港所有市民的資產，我們為何要將其保留下來？也就是希望社會上可以有一個方法，或設有一個阻隔，英文稱為“buffer zone”，讓一些人可以在那裏生活、營商，讓他們可以

用低收入的模式來進行，這便是“buffer zone”的功效。但是，一旦將“buffer zone”取走了，矛盾及衝突便顯露了出來。我今天一定要說，政府與局長一定要就此負全責，你們已經令香港的市民很失望，很失望。

第二，是否賤賣資產的問題。我完全不懂得準確的價錢為何，不過，幾百億元的資產，只由一個人作估值，這是否弄錯了？這是“離譜”得很。市建局就着一個鋪位，或一個住宅單位作出考慮時，也須經過 5 次估值，為何要這樣做呢？就是因為要公平、公正及公開。怎麼政府現在完全忘記了這公平、公正及公開的原則？二三百億元的資產，只由一個估值師估一次價便作實，這是否弄錯了？這究竟是甚麼做法？我覺得這是很“離譜”的事。政府現時所出售的是我們的資產，孫局長等人都有分，他們怎可以做這些事？

第三，代理主席，他說這是推動香港的經濟云云，還說要很多人的協助才可以令之上市。剛才我聽到這樣的說話，真的感到很難過。在作為投資者的機構當中，有很多是新加坡的財團，大家如果翻查它們的股權，便會知道原來很多是新加坡的公積金機構間接擁有的。新加坡的公積金機構其實負擔了新加坡很多的經濟活動，其最終的目的是讓其市民享用所有的經濟成果。我們的政府究竟做了些甚麼？我不知道怎樣計算現時是平價或賤價售賣資產，然而，我們的資產有 90%最終是會由國際投資者獲得，我看到除了歷史上的八國聯軍入侵外（今次特區政府真是了不起），外國投資者今次是不費一刀一槍，特區政府便跪下將九成最重要的資產，獻給了外國投資者，這是否弄錯了？

新加坡政府懂得為其市民、其公積金受益人爭取最多的利益，我們的特區政府甚麼都不懂，坐下來就是將本地的資產斷送給外地的人。這是甚麼光景？這是個甚麼的政府？還要說現在皇恩大赦了，將來可能會有 10%至 30%的利益回饋社會，這根本是倒行逆施。

剛才有議員提到，我們也希望強積金能夠有多些回報，此外，很多的小投資者，例如“牛頭角順嫂”或甚麼人也好，手上只有很少的資金，他們只希望有安定的回報，但政府卻不讓他們這樣做。很多商戶跟我說，他們其實也想認購一些基金單位，當中有兩個原因，其一是他們的老本便包含在其中，商戶也知道將來的“領匯”是其頭上的一把刀，但他們也沒有任何其他方法。其二是有些商戶很聰明，懂得對沖，他們想認購少許基金單位，待日後即使加了租，這邊損失的金錢，也可以從那邊取回一些。政府卻說不可以，只願意推出 10%給散戶。政府真是很醒目，怎麼會想到這些方案？這是全世界的政府都想不到的東西。

代理主席，我現在並非乞求政府多撥百分之多少的基金單位，政府喜歡完全不撥當然可以，或明天說喜歡增撥 10%也可以，因為我們對這個政府已沒有任何期望。紅灣半島、西九事件，到現在的“領匯”事件，沒有甚麼人可對政府有任何期望了。我為何不說，政府喜歡怎樣做便任由它怎樣做好了？我不可以有這樣的態度，因為所涉的是公產，所有的政策局長現正支取我們的薪金，所以應對市民負責。但是，在這件事上，我看不到政府對市民，包括對公屋居民、商戶，以至整個社會做出任何負責任的行為。一旦聽到立法會關注這件事，“領匯”的人員便“急急腳”將上市的計劃推出，惟恐做不到而將其急急進行；事情還未弄清楚，價錢還未訂好，我們正懷疑他們的估值，但他們都不予理會，仍繼續推出，為何要這般急切呢？特區政府又未致於貧窮至此，我們不是有九千多億元嗎？當然，我不是要花光那九千多億元，但政府做任何事，也要顧及後果。

代理主席，首先，在今次的討論中，我對於政府當然並不寄予任何期望，因為全部已寫了出來，正如各位同事說，“米已成炊”，它喜歡怎樣做也可以。第二，在投票時，我不敢說大家是否一定支持議案的通過，不過，我希望透過今天的議案，可成為令政府回心轉意的機會。政府現時這樣的做法，是將我們最重要、最珍貴的東西出售，我們之中，有很多人都是在屋邨中長大的，我自己也是，我對於在屋邨能提供一個維持生活的方式，令香港某些人能夠存在於社會的一個階梯中，是極表欣賞的。代理主席，政府現在斷送了這東西，我相信是很難回頭了，但我仍希望各位同事在稍後投票時，或在你們發言時，能就香港這些最重要的公產表態。我謹此陳辭。多謝代理主席。

楊森議員：代理主席，各位同事，我呼籲你們不要支持鄭經翰議員提出的議案，（眾笑）因為他的這項議案是一項休會待續議案，而民主黨很想就小班教學多點發言，也希望鞭策政府早日落實小班教學，因此，你們千萬不要支持鄭經翰議員的議案。他現在的議案是一項休會待續的議案。如果你們支持這項議案，便等於我們立即可以回家，那麼，便不能討論小班教學了。

代理主席，原則上，民主黨不反對房屋署把商場和停車場上市，因為我們在會見財政司司長時，也建議他靈活運用政府資產，使我們無須總是透過加稅及加政府的收費來減少財赤。因此，在靈活運用資產方面，民主黨當時建議政府考慮發行債券。大家也看到市民對發行債券的反應非常熱烈，而發行債券亦可令政府的許多基本建設工程有一定的資金可用，無須動用儲備。因此，我們原則上也不反對房屋署把其轄下的商場及停車場上市。透過上市，一方面可讓更多人參與這項投資，因為事實上，銀行現時有很多儲蓄存款，但銀行的利息卻差不多是聊勝於無，因此，基本上資金也不是有很多出

路。如果能夠增加這方面的投資，對市民而言，亦不為過。另一方面，透過上市及透過私營化，運用市場的力量，也可讓市民有更多選擇，以及透過市場競爭，提高效率。基於這項考慮，民主黨原則上並不反對資產上市。此外，民主黨也不會全力要求政府擱置計劃，因為招股書已經發表，今天還派發申請表，因此，如果立法會要求政府擱置，恐怕會對市場發出不太好的信息。

不過，代理主席，在考慮整項事情時，我們亦希望指出，我們收到許多商鋪的投訴，我們的同事，包括鄭經翰議員，也曾盡力向政府反映意見。現時，商鋪基本上均面臨經營非常困難的局面，因為在兩大超級市場（“超市”）內，已經差不多可以買到一切可以想到的東西。一方面，超市越開越多；另一方面，代理主席，政府現時不想再興建市場，因為政府認為現時的年青人已不喜歡到市場買菜，而是喜歡到超市買菜。我不知道政府為甚麼對這兩大超市特別另眼相看。基本上，政府是可以提供一些選擇的，大家也經常說市場上的選擇，可是，現時卻是政府本身不願興建市場，說市民現時的購物習慣已經改變，但這想法肯定是錯的。如果政府能夠做一些民意調查，在 7 年的經濟衰退期內，仍說人們很喜歡到超市買貴價物品，我肯定政府的這種估計是落後於形勢的。面對超市壟斷——或可以說是寡頭壟斷，因為最低限度兩大超市不單止是開設一間超市——民主黨一直要求政府制定公平競爭法，希望能夠遏止這種寡頭壟斷的情況。

現時，商戶最擔心的是，政府會大幅加租，以致商戶無法續約，那麼，他們以往的血本便會無歸了，用於裝修的錢也會血本無歸。其實，代理主席，他們的憂慮是完全有理據的，因為將來並非由香港房屋委員會（“房委會”）一手經營商場，而是交由上市公司經營。它的盈利越高，股票價值便會越高。因此，商戶的擔心是絕對有理由的。我不知道孫局長會如何處理這項問題。這樣做是從房委會的手上，把社會的資產，把屬於人民的資產轉交給上市公司。雖然有理由支持透過上市及透過市場營運，來減少房委會在各方面的龐大開支，可是，無論如何也須考慮到，這樣把政府手上的資產轉交給上市公司，如何可讓商鋪在無須面對龐大的加租壓力下，繼續得以經營呢？政府甚至沒有優先考慮與經營者續約，避免令他們的生計由於政府的上市措施而頓然完全被破壞。我想民主黨必須反映這一點意見。事實上，商戶的擔心是絕對有市場基礎的。大家試想一想，一間上市公司是否必須賺取盈利呢？盈利越高，股票價值便越高，如果房委會的資產上市，小商戶可能便會成為犧牲品。希望孫局長能夠清清楚楚聽到這一點。即使我們原則上不反對你，我們也不知道你會如何處理這方面，因為“領匯”必須上市，也須考慮盈利的問題。

我們期望孫局長能夠在稍後總結時回應一下商戶的問題。他們之中，很多人現時也正在收看電視和收聽收音機的，他們都感到很擔心。我很希望你稍後在回應時，能夠就社會責任方面回應一下。不過，這又好像有點兒與虎謀皮，因為房委會一方面要讓資產上市，而另一方面又被要求須兼顧社會責任。可是，我始終覺得有關方面從房委會的手上接手這件事，是否也須顧及一些歷史的因素呢？也就是說，即使上市，也應不影響現正經營的商鋪。正如政府提出的一些法例，在生效時也可以規定不影響現有的一切，即所謂“grandfather laws”。希望政府在稍後總結時，可以談論一下。

此外，代理主席，就房委會經營不善方面，很多同事也談及過了，我特別想提及興東邨的商場。這麼多年來，該屋邨的商戶一直也是非常辛苦地經營的，我們經常向政府提出安裝空調的問題，但經過這麼多年，還是不得要領。基本上，現時興東邨商場的營運仍是非常差的，令商鋪像“吊鹽水”般捱下去。這些例子根本上是層出不窮的，亦反映了房屋署的管理效率相當低。如果上市可以令經營環境好轉，使“領匯”公司無須大幅加租，便可達致雙贏的方案，我希望孫局長在稍後作出回應時能就着這方面闡述一下。

代理主席，民主黨必須提出的一點是，民主黨對整個上市的手法及過程是極度不滿的。雖然我原則上不反對上市，但對政府的處理手法卻感到極度不滿。代理主席，大家必須清楚知道，立法會的主要角色是監察政府，但在多次會議上，雖然有關人士說已經前來開會 5 次之多，但無論是梁展文常任秘書長，甚至蘇慶和先生，我們也根本難以從他們的口中得知甚麼，就好像無法從石頭鑿出血來一樣。基本上，有很多消息他們也是不讓我們知道的。我們的這些招股書，其實也是與市民在同一時間取得的。我不是說立法會有甚麼特權，我只是說立法會的職責是監察政府。根據《基本法》，行政機關是向立法機關負責的。我們有法律責任監察政府，以免政府濫權或誤用公帑，可是，孫明揚局長，請你撫心自問，在整個過程中，你根本是黑箱作業，對立法會視而不見，根本不把它放在眼內，亦輕視了《基本法》賦予立法會的監察政府權力。有很多消息，我們根本是完全得不到的。因此，我必須代表民主黨清楚表達我們的強烈不滿。我也很擔心這一次會變成一個先例。政府日後可能也會把很多東西先後上市，例如機場等各方面。如果政府再次採用這種方法，我想民主黨便可能會以很特別的手法阻止；不是阻止上市，而是阻止上市的過程，我希望局長可以聽得清清楚楚。議員，特別是民主黨的議員，對於西九龍等各項目，已經是感到怒火中燒，再加上要拆卸紅灣半島，如果當局再在上市過程中進一步點火，民主黨便會與你勢不兩立。

代理主席，我剛才提及商戶的關注和他們的續約權，以及在租金會不會不斷上升方面，應如何取得平衡。另一方面，我要重申，立法會的角色是監察政府。我很不希望看到今次上市會造成一個先例，讓政府日後可全部以市

場和商業原則為理由，說：“對不起，我無法透露，因為這是商業秘密，一透露便會破壞整項上市計劃”。如果是這樣，政府倒不如完全不要在立法會出現好了，索性完全蔑視我們好了，好讓市民作一個公道的判決。

此外，代理主席，“還富於民”這一點，是民主黨所強調的，因此，千萬不能把 90%的基金單位售予外國公司，而只把 10%配售予本地人。如果說現時很多資金沒有投資的出路，既然門檻只是 5,000 元，民主黨便強烈要求政府把基金的 75%零售，供本地人購買，以體現還富於民的原則，而不單止是考慮如何令房委會得到 320 億元，作為建屋之用。當局不應只顧自己，也要考慮到這些資產基本上是屬於全港市民的，要考慮可如何透過一個還富於民的過程，令市民在過程中得益，即令普羅市民有所得益。

我謹此陳辭，不支持鄭經翰議員所提出的休會待續議案。

代理主席：鄭經翰議員，是否規程問題？

鄭經翰議員：代理主席，我覺得現在出席會議的議員不足法定人數。

代理主席：請秘書點核出席會議的議員人數。如果沒有足夠法定人數，請秘書響鐘傳召各位議員返回會議廳出席會議。

（在傳召鐘響後，多位議員返回會議廳）

代理主席：由於現已有足夠法定人數出席會議，本會恢復處理事務。我現在請陳婉嫻議員發言。

陳婉嫻議員：代理主席，在發言前，首先，我想指出，有傳媒問我，在上屆議會，當政府向我們諮詢時，我們在房屋事務委員會通過了同意政府出售資產。我把所有文件找出來翻看，發覺立法會並沒有同意政府出售，而且我每次出席那些會議，必定與政府爭論這問題。不過，爭論還爭論，最後總是不得要領，政府亦沒有理睬我們。

代理主席，我這樣說，實際上是想帶出一個問題，近期，政府提出了兩大個案，均是屬於房屋署（“房署”）的：一個是有關我們今天所討論的議題——出售房署轄下的停車場和商場；另一個是有關紅灣半島。不過，兩大個案都是局長負責的，我也不知道局長有何感受。究竟是局長應負責，還是署長應負責呢？現在，我們很多同事也想研究一下。兩件事擺在眼前，是很清楚的。究竟有何理由？紅灣半島以呎價 500 元賤賣，然後讓發展商再興建豪宅，法律上是否看不到呢？今天，我與劉教授討論了一會，我也問，是否《建築物條例》出了問題呢？就今天這宗個案，我們在議會內已討論了很多次，代理主席，我向來支持推動本土文化經濟，希望可藉此讓一些小商戶有機會謀生、求職，所以我一直是反對房署資產上市的。我每次也說得喘着氣，是十分勞氣的。

局長，我今天對傳媒說，你真可算是當災了，因為這兩大個案均衝着你而來。我希望局長可以檢討一下香港房屋委員會（“房委會”）內究竟發生了甚麼事？代理主席，我不想翻舊帳，不過，我和代理主席均曾加入 select committee，這是有關短樁的專責委員會，也是與房署有關的，而且亦是關乎“孫公”屬下的一個署。在這過程中，究竟發生了甚麼事呢？

最近，梁展文先生來到立法會，我原本對他的評價是，他也可算是一個不錯的署長，因為他曾解決了一些一直爭拗的問題。當天，我覺得他很辛苦，我批評房署這樣售賣——我暫不追隨“大班”說是“賤賣”——資產。房署屬下商場的租戶大致上都是一些小本經營者，他們期盼政府改善房署的商場，因為這些商場的管理欠佳，我們亦一直提出過很多意見。例如，一些商場的鋪位空置了，為甚麼不讓一些失業者投標呢？商場內訂有諸多限制，令很多鋪位騰空了。我們甚至笑指基於陰謀論來分析，房署可能是蓄意不出租。雖然一些失業者很想到這些地方謀生，而正在這些地方謀生的人亦想商場的環境得以改善，但按照局長今天的發言稿第二十段結語中指出，局長“深信分拆出售計劃有助發揮房委會商場和停車場的潛力”。我想問，這是否唯一的方法呢？其實，有 n 個方法可以處理（不過，不等於我是同意這些方法的）。例如，可考慮公私合營，政府把屋邨的管理外判，是同樣可以發揮作用的。為甚麼一定要出售呢？所以這是一個具很大爭議的問題。

我在這個議會及房屋事務委員會的會議，或其他牽涉小商小戶的會議時均表示，事實上，房委會轄下的商場和前市政總署轄下的街市，經常面對着兩大超市與他們的競爭，我們提出要改善環境，但說來說去也沒有做到。我覺得，如果政府曾作出過改善，局面可能不是這樣的。代理主席，就這一百八十多個商場和停車場，我所屬的區佔了百分之二十幾，這裏包括了一些旺

區。今天遊行的商戶屬黃大仙中心、龍翔中心、樂富中心等，他們害怕很快會加租，因為這些都是興旺的場地，不過，這些場地全部均是經過很長時間才發展成為居民羣中的商場。如果政府當年肯作出改變，有些情況便不會變成今天的局面。我覺得，房委會反而要撫心自問，經營商場時，是否應以當小商戶是甲由屎的態度來行事——大家也許記得在上屆立法會期間，有一個房委會的商務主席說小商戶是甲由屎，我聽到後真的感到十分憤怒，我是絕對不同意的。所以，我覺得局長應該檢討一下房委會，看看發生了甚麼事，究竟房委會的委員是否不能反映民間意見？在整個決策上是否有甚麼問題？立法會一直對房委會的做法持有不同意見，但房委會根本把我們“視若無睹”，局長要明白，我們有時候也是很憤怒的。

其實，我也不希望像一些同事所說，要就紅灣半島事件召開 *select committee*。我認為情況已很清楚，不過，如果同事真的要舉行研訊，也是可以的。我已經參加過 3 個 *select committees*，如果再有第四個，我也要思慮一下。現在的問題很清楚，我也不知道是否與局長有關，總之局長又搵了兩個“鑊”。

局長在第十九段中指出，今次分拆出售的規模之大，是香港私營化的項目之冠。這便帶入了有同事剛才就今次出售所提出的問題，為甚麼只有一個專業人士評估資產價值，為甚麼這麼不小心呢？為甚麼在整個過程中，把國際資本所佔的比例看得這麼重要呢？我們可從今次出售資產的廣告中看到穿着橙色衫者（代理主席，該人所穿衣服的顏色跟我參加選舉時所穿的顏色是相同的）介紹“領匯”計劃，廣告中指 180 個商場和停車場是香港人有分的，可是，在買賣過程中，卻似乎沒有考慮過香港。即使只是形式上這樣做，為甚麼不在立法會討論呢？即使不能公布整個財務安排，為甚麼不能告訴我們呢？既然沒有告訴我們，可能便造就了另一個 *select committee*，就如何出售、有否官商勾結等進行研訊。局方的前副署長現任職於西九龍計劃獲入圍的三大集團之一。我恐怕社會上又會出現很多怨氣，特別是現時中產階層，他們都感到很勞氣，紛紛問究竟發生了甚麼事。

代理主席，我今天由於背部不適，便去看脊醫，脊醫也問我為甚麼好像發生了很多事，而且每件事都是衝着地產而來的。我希望局長真的要全面想一想，我不想簡單地要求局長問責。然而，為甚麼房委會會出現現時的情況呢？如果有人指於上屆議會，我們在房委會的 5 次會議中均沒有表達意見的話，請局長重新翻閱會議紀錄。我也曾聽說有人指我們通過了這出售的建議，這令我感到很緊張，於是我翻閱了紀錄，發覺事實上我們並沒有通過。局長是公道的——看！他也說沒有通過。傳媒問我是否通過了，我說沒有通過，最低限度陳婉嫻每次也是提出反對的。局長表示同意了——請把鏡

頭轉向局長。代理主席，我們亦受傳媒監察的，傳媒擔心我們在當天同意了，而今天卻反對，那麼，究竟我們當時在說甚麼呢？我告訴傳媒我們沒有通過建議，多謝局長亦表示我們並沒有通過。不過，我仍很希望局長會就房委會進行檢討，看看究竟發生了甚麼事，究竟獲委任的人又發生甚麼事。我希望有這樣的一個檢討。

另一點我想提出的是，政府向我們諮詢如何能解決貧窮，如何能解決失業。最近，董先生與我們見面時，表達了他很關心這些問題。我們的周局長也說會在福利方面集中處理貧窮的問題。立法會內務委員會已決定組成一個專責委員會，雖然這個專責委員會還未開鑼，但我們亦很關心這事。從我們的議案辯論中帶出了貧窮的問題，顯示出這是因為低工資、因為沒有工做而致。

其實，政府轄下的商場蘊藏着很多小本經營者。例如大家看到今天遊行的人，他們並不是有錢人，而且可說全部都是窮人、基層的人，他們為了生活，是在這些商場內謀生以賺兩餐，他們所面對的，正是特區政府及董先生想解決的問題。現在說要出售商場，雖然說保證在半年內不加租，但我覺得這保證並不能解決他們的問題。今天，公屋聯會發起遊行，指可能起訴政府賤賣商場的做法，認為這樣做不知是否符合條款。

他們為甚麼會這樣說呢？我自己曾經處理過很多勞資糾紛，代理主席，我想提出一些個案以作說明。在出售資產的過程中，如果出售的價錢便宜，買方會願意一併買入一些必定能清還的債項，例如欠下員工的保障；如果出售的價錢較高，便得由出售的一方自行承擔了。數年前，東急百貨公司出售予新世界，當時是由新世界承擔東急員工的遣散費的，可見出售的價錢是便宜了，而買方在成本中已計算了要承擔的債項。最後，這個案中的員工取得雙重補償的款項，即獲得退休金及遣散費。這是我處理勞資糾紛中從未嘗試過的。現時的法例規定不能這樣做，因為補償已經對沖了，可是，那次，員工取得兩份補償，大家很開心，因為他們最初以為只可得到十萬八萬元，原來最後可以取得二十多萬元。由於在這次買賣中，買方得到了“着數”，所以便補償給員工多一點利益。

然而，今次上市建議的一買一賣又如何？署長上次到這裏時只望着我們，木無表情。他指正在進行上市的事項與他無關，請我們追問“領匯”。於是，我們便與蘇慶和先生見面。他正面地回應我們，他知道商戶的困難，明白他們是小商戶、是基層市民，他亦很想幫助他們，可是，他不能承諾任何事，因為在買賣的過程中，沒有人會承擔這些問題的。因此，今天公屋聯會提出了上述的問題，我估計他們是有自己的想法。

政府的政策向來是為基層市民創造就業機會，而政府商場等地方亦養活了很多。現時為甚麼有這樣扭曲的政策呢？在這過程中，我們在立法會曾就這方面提出了很多意見，為甚麼沒有人理會呢？我們本來要求改善整體營商環境來對抗超市，房署最後卻是擲包袱，把它賣掉算了。這情況與另一個情況很相似。今天有一個新聞人物，她便是鍾麗幗女士，她說要令公屋收取零租金，我立即叫住戶千萬不能這樣做，因為維修費用一定會很昂貴。

局長，現在的情況是一樣，“領匯”現時說半年內不加租，其實不是這樣的。那天，我們有一項決議案，Selina 與我們的同事提到一個“3 年加 3 年加 3 年”的方案，上次出席會議的商戶包括了醫生團體、幼稚園團體，以及其他團體和商戶，他們就租金提出了 10 年的過渡期，有人可能會說他們太貪心，但實情並非如此。因為很多商戶是由於政府清拆行動、火災或得到各種補償而獲安排入商場鋪位經營的，所以，今天公屋聯會的人感到很勞氣。他們見證過不少歷史事件，很多時候是與政府的清拆重建行動有關的，例如鑽石山的商戶，他們是獲得政府以商場鋪位作補償，是政府哄他們加入商場的。他們的背後，是有條件才能進入商場經營，不是無需任何條件便可以進去的。

今天，政府說一筆勾消，政府無須負甚麼責任了，這不是合乎商業的行為。我剛才說，在買賣公司時，有一方是要承擔重要責任的，但政府現在說不負責了，我覺得這是不公道的。局長，要公道一點，政府的政策向來說要幫助窮人，讓他們有多一些謀生的能力，在商場裏經營的，有很多是一家大小合力做生意的。照今天的說法，半年後，租金便會按市場規律來調整，我相信屆時，對他們來說，便是要趕絕他們了。我很害怕數大集團會在不知不覺間進入了商場，屆時這些小商戶便要“死俾佢哋睇”。

曾經有一次，政府的物業沒有人承租，我便向梁展文提議，香港百貨商業總會有一個書城的構思，既然當時油塘的商場有大量空置鋪位，我們提議可以做書城，但我亦說明，如果這些鋪位將來由大集團壟斷，成為大集團的項目，便會趕絕很多人。我覺得，今天我們不能掉以輕心，說留待將來再與“領匯”商討。我看不透其中的商業行為，現在社會上已發出聲音了，如果立法會對“領匯”定出太多掣肘，這盤生意如何經營呢？我覺得我們現在所說的，不純粹是生意，房署的商場是經由我們的住戶和居民養活的，當商場成為市民生活的中心點之後，房署便說要把商場賣掉。局長也懂得看歷史的，我隨便說出一個商場也可以證明我的說話，例如黃大仙下邨中心，以前沒有太多的人流；樂富中心，以前沒有富強苑等居屋時並不熱鬧，現在卻很興旺，因為這些商場已成為了中心點。樂富的公屋最初入伙時，還是冷清清的地方，該處本來叫做“老虎岩”，現在已變了，還改稱為樂富邨，與當時

的境況又是兩個模樣。今天，房署不理會居民的利益了，局長，現時的局面是“唔掂”的，我希望局長能親自搞清楚這件事後，然後再說上市的事。

代理主席，謹此陳辭，反對鄭經翰議員……不過，不是反對的意思。多謝。

梁國雄議員：其實，現在說的樂富商場，以前叫做“老虎岩”，那裏以前很荒蕪，是貧民居住的地方。現在香港人發了達，經濟轉好了，所以便要為地方改名——藍田，本來的名稱是咸田，就是這樣一直更改名稱。這是一個地方迅速發展後形成的壞習慣，以為改了名稱便會變好。

今天，房屋委員會（“房委會”）滔滔地說“領匯”怎樣怎樣的，其實全部也是用這些技倆，改個好名稱，巧立名目，以為改得好聽一點，大家便會相信。不足 10 天前，梁展文曾到這裏來，他便坐在那裏。我們問他那些資產是如何估值的，他說不可以透露，因為那是商業秘密。李永達議員便問是否騙他，並表示不相信，因為全世界也是會有路展的——我起初不知道甚麼是“路展”，後來回去請教別人，才知道是四出推銷的意思。我便對梁展文說，如果他再不告訴我是如何估值的，我便行使《立法會（權力及特權）條例》下的權力，要他將所有資料交出來。

其後，我因為有事先離去，原來房委會會議的結論，是要他們暫緩上市。兩天後，即上星期三，我終於在記者會中取得一本有如電話簿那麼厚的文件回來，那還不是特意給我們的，是我們自己前往出席記者招待會，向記者拿的，因為記者們真的很踴躍，全部文件都被他們取光了。這便是房委會和官員對立法會的態度了——你們要拿取資料？我們便立刻上市，跟我們競賽吧。我相信他們可能未必故意這樣做，但很明顯視立法會的監察如無物。

這麼大的一本電話簿，我相信是說不完的，讓我只唸管理層的資料給大家聽，便知道這些是怎樣的管理人。王冬勝先生，在花旗銀行工作逾 15 年，成為北亞洲區營業服務及銷售渠道總監，接着加入了渣打銀行工作，現在已經辭職，這是大家也知道的，他是 number one、是在大財團工作的。第二位是披甲上陣的蘇慶和先生，他更厲害，他由 1972 至 1981 年出任和記地產有限公司的助理總經理，跟着當了地鐵有限公司的物業總監，接着任職香港房屋協會（“房協”）的執行董事兼行政總裁，房協工資高，這是大家也知道的，因為房協的生意易做。好了，他不在房協工作，做甚麼呢？由 2002 年起至 2004 年，出任新鴻基地產發展有限公司執行董事，這真的是可圈可點。據傳媒調查所知，紅灣半島是梁展文有分的，即是達成了 deal：例如說，

賣給你，好嗎，“大班”？便宜一點吧。原來蘇先生是可能有分的，今天，這項被捧為創世界紀錄，無論是規模或價錢也便宜買家，便宜到不得了的上市項目，便是這位蘇先生所炮製的。

就這一本電話簿，單是唸這數頁便已說明了問題，跟着我可以再唸下去，不過，無謂了，不知網上有沒有。那些管理人光是當董事，大篇幅的英文——我有些老花，看得我眼也花——說出他們很有錢，或說他們是受僱於很有錢的人，現在靠他們管理，你們說這是否“大件事”？這是瓜田李下的事，很清楚，即是一個政府叫人到瓜田下綁鞋帶，在李棚下整理帽子，還說不用怕，動手也不一定是要偷東西的。我便不相信了。

他們誇誇其談，正如孫局長說，全世界也是這麼估值的，我也認為全世界可以是這樣估值的，但我未曾聽過賣樓只會由一個人估值，我不知道梁展文和孫先生賣樓時，是否叫買家估計樓宇的價值後便出售？任何人也不會這樣做的，當然是會多找數人估值。如果他們真的是這樣做，我當然服了他們，還會立刻讚賞他們，但現在當然不是這樣的一回事了。任何做生意的人，怎會只找一個人或一個團體估值後，便說不用爭拗了？

我們所要求的是甚麼呢？很簡單的，大家有沒有看過奧運？舉行跳水、體操比賽時，教練們全部都坐在那裏，最高和最低的分數也是不會計算的。大哥，現在是在售賣資產，怎麼連奧運委員會只取中位分數的方案也想不出來？他們現在告訴我們要相信他們？所以，如果不取得他們的資料，我們怎麼能知道呢？究竟是否有人討論過，說不要這樣做，何以不用奧運那種比較公正的計分方法來估值？沒有。我們不知道，所以我們便不能喊冤了。

現在是否賤賣資產？當然，這不是由我和“大班”能評論的，我們也可能被說成是“牛頭角順嫂”般見識，對嗎？我今早坐小巴時，聽到自由黨的同事周梁淑怡議員說，自由黨不會做這種事，不會無端端估值，那是專業人士做的，我們怎懂得估值。我告訴你，愚者千慮也可能有一得，智者千慮也可能有一失，愚者提出來的一條問題，不會因為其身份的高下而反映該問題的價值，舉例來說，希臘的大哲人蘇格拉底到處問人為甚麼，便正因為他一直是問，結果便得出了哲學。我是市民，也是有認受性的議員，我既然被認定是愚蠢，當然要問他們問題了，而他們也要懂得怎樣回答才好，但我未聽過他們回答得如何妥當。

為何要這樣把資產賣出去？其實答案很簡單，有少許傳統智慧的人也知道，就是想讓售價便宜得令全世界也感到開心。作為侍應的，想茶客多給點小費，要怎樣做呢？茶芥全免，還給茶客一點敬菜，讓他覺得“抵到爛”，

結果茶客走的時候便多放下兩個銅板，讚侍應招待得好，懂得送敬菜給客人，還是茶芥全免，因此應多給點小費作為獎勵。這便是為何國際歡迎他們，這便是問題所在了！他們將價格壓低，所收取的份額在租值方面相對提高後，回報一定好，他們說得對，買家買的不是那件物件，而是買回報。買價低，收租（回報）高，這當然是好了，他們便是想這樣。還有，當中最大陰謀是甚麼呢？我有出席那個記者招待會，梁展文先生當時說他現在設下了一個很好的模式，可為政府將來其他物業和資產上市時作一個好例子。我聽到這些話，真的是心也寒了。各位，此後，隧道、橋、機場等，便會是這樣出售的了。我可以不懷疑他們的動機，但我不能相信他們的智慧。官員做事最好是這樣的了，成績好時便收取薪酬“走人”，商家亦最喜歡官僚以某一方式牢牢地綁着普通的人，然後任由他們宰割。

（主席恢復主持會議）

“大班”說，又或有一位同事說，政府想還富於民，也應還於香港的市民，不應還於國際財團。這只不過是其中一個理由而已，我覺得最好不要售賣資產，最好是改善經營，因為這些資產是屬於香港人的，一直運用下去，才是真正的還富於民。財富在人民的手裏運用時，可令即使消費力最低的人也有機會受惠。如果說買股票，有些人像我般是沒錢買的，即使把全部股票售賣給香港人，我也買不到的。另一個例子是捷克，私有化時將資產分配到17間公司，工人各有企業，但賣了企業之後便沒錢出糧，接着又將股票變賣，多人賣股票的時候，股價自然會下跌，而股價下跌，收購公司便以低價吸納，轉手賣給財團，造成壟斷。所以，我是絕對不贊成以股票方式還富於民的。我是一個社會主義者，我絕對不會贊成這樣做。

因此，在我看來，今次大賤賣資產，第一，令小商戶 — 這些被香港社會稱為勤奮努力，在獅子山下最具溫情、最肯工作的人 — 現在便被當作“甲由屎”，面臨被踢出局的苦況。第二，令公屋居民在商場、車位將來上市後，可能面臨公屋範圍全部被外來人使用的境況。我到過英國的金絲雀碼頭，即等於香港的西九龍中心，我在該處喝着的可樂比別處貴，吃的漢堡包也比別處貴。在英國倫敦第五區居住的人，是不會到金絲雀碼頭吃東西的，私有化的結果就是這樣。有錢的人享有較多公產，沒錢的人卻在出賣公產的過程中受到損害。

對不起，我不能同意有些同事所說，我認為要解決問題很簡單，就是立刻停止“領匯”的運作，應該以不同的估值方式或評估，並以不同的方法考

慮怎樣處理房屋署的商場和車位。今天賣商場車位，明天會賣樓宇單位，後天會賣隧道，大後天便會賣橋，各位，資產大賤賣，即是財富大轉移，是對香港貧苦市民百上加斤，是對他們的踐踏。我絕對不會答應做這件事。

就紅灣半島事件，我已說過，房屋是用來居住，而不是用來炒賣的，這亦是希臘物理學中，亞里士多德所解釋為何樹葉會掉下來，那便是因為它要掉下來。房屋是給人居住，而不是用來炒賣的，為何要將房屋拆了來增值？為何要將房屋拆了，製造大堆垃圾出來？他們是回答不了的，他們告訴我說規例就是這樣。這是一個怎麼樣的政府呢？規例是由政府擬定的，我們不能監察，即使是被選出來的議員也無法監察。今天，政府便是以規例來限制我們。我想請問大家，房屋是用來給人居住的還是一種商品？因此，我認為一定要帶些東西入住紅灣半島，我是不會讓他們拆卸的。

陳偉業議員：主席，湯家驊議員剛才的發言，說出了九成我想說的話，所以我用了一段時間重組我的演辭。自政府開始討論出售公屋商場和停車場起，我每次在房屋事務委員會上均表示強烈反對。我反對的理由非常簡單，那便是我不相信這次出售資產的最後得益者是香港市民。我絕對不相信出售這些資產，最後對公屋商場的租戶、公屋居民及公屋停車場的租戶不會構成負面影響，我更不相信政府不會透過這次出售資產進一步進行官商勾結及利益輸送。

主席，我的憂慮是完全正確的。我們看到，出售這些資產肯定是賤賣。我非常驚訝，在上星期三未看到有關估值時，我的一些同事便已說支持出售。他們不知道售價是多少便已說支持。我更驚訝的是，一些房屋委員會（“房委會”）的委員原來沒有看過估值報告。我真不大明白，作為房委會委員，未看過估值報告怎可容許出售“領匯基金”？這是令人震驚的表現，也是對不起我們六百多萬名香港市民的。

局長剛才說是次出售資產，是採用了房地產信託基金形式。名稱是他們訂出來，模式又是他們訂出來，他們所選擇的方法，基本上便決定了價值及回報。可是，為甚麼要選擇這個方法呢？這是否唯一的方法呢？過去，事務委員會很少討論這問題，也很少進行公眾諮詢。當然，局長可以說這是很多國際機構採用的方法，但他們現在是否要媚洋呢？外國做的事是否一定正確呢？是否一定要照顧國際投資者的利益？為何要把九成“領匯基金”配售給國際投資者？香港市民是低下階層嗎？是二等公民嗎？為甚麼不讓我們香港市民享受利益？這些始終也是香港市民的資產。

為甚麼不單止把利益輸送給香港的利益集團、大財團，還要輸送給國際機構？孫局長把利益輸送的原則提升到更高的層次，我真的要封他為利益輸送局長，因為他是香港數十年來利益輸送的總冠軍——紅灣半島是一次冠軍，這次的“領匯基金”則是更大的冠軍。紅灣半島可能可賺過百億元，但今次“領匯基金”的估值，我真不知道是估低了多少百億元。單單停車場已是一個例子。我並非專家，也不是甚麼收取了過億元顧問費的顧問公司，我沒有撰寫甚麼“垃圾”報告，但也知道現時是在賤賣香港人的資產。

讓我舉出兩個例子，可惜周梁淑怡議員現不在此。第一個例子是天水圍的停車場。我較為熟悉天水圍，因為我在那裏有 3 個辦事處。我曾接觸過很多居民，知道情況是怎樣。頌富商場和天澤商場停車位的售價分別是 47,000 元及 46,000 元，但隔鄰嘉湖的停車位則要 23 萬元。如果那些停車位可讓天水圍居民認購，我可以告訴局長，開價要是 10 萬元或十多萬元，隨時有很多人搶購。如果他不相信，便請嘗試一下，否則，他又怎知情況不是這樣呢？又例如現在已不使用的禮賓府，如果又不把它出租，按一個不出租的地方進行估值，當然是不值錢；如果再按不值錢的市場價值決定價值，那絕對是荒謬的做法。

第二個例子是樂富中心。樂富中心的估值是每呎 3,000 元，竟較頌富商場和天澤商場為低。天澤邨和天恆邨是天水圍出名的綜援邨，有五分之一至四分之一的居民是在領取綜援。在那裏理髮，兩位的收費是五十多六十元，但在理髮後，帶同孩子往理髮的媽媽竟還可跟理髮師議價，詢問兩人的收費可否是 40 元。主席，這便是天澤商場的理髮店所面對的苦況，但它的估值卻高於樂富中心。

我並非專家，政府支付過億元給顧問撰寫報告，目的究竟是甚麼呢？那便是正如梁展文說，可令他實現出售我們資產的夢想，可取悅國際投資者。讓我們看看有關的架構組織，看看它聘請了一些甚麼人。“長毛”剛才已描述過那羣董事，現在且看看有關的執行人員。位處最高的是蘇慶和。我在此議事堂已說過不少次，蘇慶和從前是做甚麼的呢？他服務最長時間的是房屋協會（“房協”）。以地產發展商來說，管理商場最差的是房協，那麼，為何要找一個在房協工作的人管理房委會的商場？這真是荒天下之大謬。大家請看看房協管理的商場，如果把它們跟其他發展商的相比，可說是九流的。此外，還聘請了些甚麼人呢？招股書第 207 頁所列出的管理人員，為首的一羣全是房屋署職員。政府說房屋署在管理商場方面做得不好，於是便成立“領匯”，但卻聘請把房協管理得一塌糊塗的蘇慶和當“頭頭”，更聘請了整羣房屋署官員到“領匯”出任高層人員。政府說要透過成立“領匯”改善運作模式，但這羣聘請回來的房屋署人員，有些是我很熟悉的，他們大部分

已五十多歲，退了休，“領匯”便成為了另一個房屋署退休高官的俱樂部。這些是我們納稅人的金錢，政府不單止賤賣我們的資產，在組織架構上更看不到有任何改善。

這次出售資產，是要平衡兩羣人的利益，而其中一羣是周梁淑怡議員及張宇人議員所說的，屬於他們選民的房屋署轄下商場的商戶。我非常欣賞張宇人議員的態度，他堅守所代表的組合，開宗明義說明他的立場，他在房委會上投了反對票。有些同事是我已認識了十多年，他們在房委會的表現卻令我有些失望；他們事前沒有發動羣眾關注這問題，而我也不知道他們在房委會是投了贊成票或反對票。我覺得他們這樣是對不起我們的市民——既然擔任某個位置，便要計算着數目是否正確，能否代表公眾利益。

除了商場租戶的利益外，我們也要顧及公眾利益。估值便是公眾利益，我們不能為了保持商場租戶的利益便犧牲了公眾利益，這裏是要取得平衡；我們也不能為了取悅國際投資者，令這場戲演得好看些，造成有一千一百倍的超額認購，便覺得自己很光彩，因而犧牲了公眾利益。我們為何不能以 10 萬元把停車位賣給天水圍居民，卻要以估值 47,000 元賣給國際投資者？政府當市民是甚麼呢？為何要犧牲公眾利益、市民的權利，以取悅國際投資者？如果這不是另一種官商勾結、利益輸送，我便不知道是甚麼了。

我的另一種憤怒，便是不滿在整個過程中的黑箱作業和私相授受形式。政府美其名說國際運作模式便是這樣，其他地方也是這樣做，更從新加坡聘請了兩位富經驗的人到來。香港一直對外誇大說自己是國際金融機構，擁有很多人才，但現在卻看不起自己香港人。這又是一種媚洋態度，不知是否因為香港政府過去 7 年管治失敗，所以對自己沒有信心，所以有此虛怯的表現？政府甚麼也跟隨外國，無視香港本身可做些甚麼，整個思維模式便是外國的月亮是圓的，外國人放屁也是較香的。“一國兩制”發展至今，可說是令我極端失望。這樣的管治模式、利益輸送、官商勾結、賤賣資產，可說是醜聞中的醜聞。

主席，我不知道能否阻止今次的出售資產行動，但我覺得今次是歷史性的醜聞和災難，因為我們的資產被賤賣、香港人的尊嚴被剝奪、香港人的權益被踐踏，但我們有些議員似乎覺得仍可接受和容忍。如果局長堅持在 12 月 16 日出售“領匯基金”，我正積極研究能否在法律上禁止這樣做。政府從前說可立法削減公務員薪金，但最後卻證明此舉違反了《基本法》。所以，局長的很多構想並非絕對正確；紅灣半島證明了那是一個災難、一個錯誤的決定，我當局長是“看漏眼”。可是，如果局長繼續堅持，他便不是“看漏

眼”，而是在睜大眼睛看着香港人的利益受損、權益被踐踏、尊嚴被剝奪而不採取任何行動。

我希望局長真的能痛定思痛，好像我對西九龍的態度那樣，被人騙了一次後，知道出現了嚴重錯誤，便為香港的利益做一點事，而並非如梁展文所說，為他自己的夢想做事。我當初支持曾蔭權時，也曾在這個議事堂說我有一個夢想，希望看到天篷在西九龍出現。可是，我不能犧牲香港人的利益，以達到我的夢想。同樣，我們也不應為了個人的夢想而剝奪和犧牲香港人的利益。最後的決定，應是如何能令香港人得益，這是任何官員和議會，特別是這個立法會議事堂所應採用的量度尺度。

我希望支持是次出售資產的同事能告訴我，究竟香港人能得到甚麼利益？以 47,000 元一個停車位的售價賣給國際財團，如何能令香港人得益？請說服我。陳鑑林議員，希望你能說服我；希望房委會的委員和有分通過今次出售資產的人能說服我，是否以 47,000 元賣停車位給國際財團便可令香港人得益？

我希望局長回頭是岸，暫時擱置今次的配售，重新訂定方法，令整項出售行動不要繼續是官商勾結和利益輸送。

謝謝主席。

石禮謙議員：主席，我想回應孫局長剛才發言中的數點。孫局長剛才說絕對沒有賤賣我們的資產。如果另一位問責官員說這句話，我便不會相信，但由一位負責土地政策的局長說出來，我本來是會相信的。然而，他今次這樣說，我也很難相信。為甚麼呢？47,000 元一個車位的售價，且不計算地價，建築成本也不行，這不是賤賣是甚麼？在水圍，一個車位現時的售價是 20 萬元，有些是 23 萬元，一個在新界上班的司機要花 20 萬元買一個車位，但政府現在卻以 47,000 元賣給國際財團，這還不是賤賣是甚麼？

至於樂富中心，估值是每呎 3,000 元，這個數目是連地價也不夠。看回上一次土地拍賣所得的呎價，這是否賤賣呢？局長知道、梁展文先生知道、全香港的“阿茂”也知道，但政府所知道的跟我們所知道的是不同的，因為我們是用不同的尺來量度——我們用的是良心的尺，但局長用的卻是責任的尺，他是無法負起這個責任的。

此外，局長剛才在提到估值時，用了“獨立”兩個字。甚麼是獨立估值呢？甚麼是估值？如果我用英文說，*valuation is not a science, it is an art*，意思是說估值不是科學，而是藝術。由於是有市值，我們才可估值。可是，現在涉及的是三千多億元的資產，怎可以只由一位估值師估值？如果這些是你自己的物業，你會否這樣做呢？當然不會。這還不是賤賣是甚麼呢？另一些官員又向我說，滙豐銀行的估值跟我們的差不多。然而，滙豐銀行的估值是包括了它自己的利益，政府又怎可相信滙豐銀行的估值跟政府的估值是一樣的呢？為甚麼政府不多找數位估值師呢？正如市區重建局數天前說，他們就着一個鋪位也找 7 位估值師估值，這雖是有點多餘，（眾笑）但卻是公道的。主席，3,000 億元的資產，為何只找一位估值師？這真是難以置信。

此外，為甚麼今天要有“領匯”呢？人人也在談“領匯”，但我們有否檢討一下，為甚麼要“領匯”呢？這是因為在過去，這 78 000 個停車位、千多萬呎商場全也是公家財物，沒有人理會，管理得相當差。由於是公家的，所以便出價低廉，認為以低價租出便是，但竟然沒有人肯租。正如陳偉業議員說，由於沒有人要那些商場，於是便拿去估值。我不是說政府錯，但這是否社會的錯呢？我不知道，要問問政府的良心。所以，這方面真的要檢討一下。

湯家驊議員剛才說，管理“領匯”的是一間稱為 Capital Land 的新加坡公司，有兩名獨立董事。是否 Capital Land 呢？如果我說錯，請告訴我。Capital Land 是新加坡政府的公司。為甚麼要找一間新加坡政府的公司管理我們的商場和停車場呢？可否解釋一下呢？我們香港是否沒有人才呢？

主席，我不想再說了，但我卻想用英語發言，因為有很多外國投資者在。

Madam President, the reason why I want to speak in English in this particular instance is that I do not want to give the foreign investors a wrong impression that we do not welcome them. We do welcome them, we need their investment because Hong Kong is a financial centre. But the reason for this debate is that we do not want them to prosper and make money out of the sweat and tears of the people who have contributed to the prosperity of Hong Kong and we have built up such a massive number of car parks and commercial malls for the benefit of the people living in those estates. We are having this problem not because of their fault of wanting to invest in Hong Kong. Rather, it is the fault of our Government which has totally undervalued the assets which belong to the people of Hong Kong.

I am a fervent advocate of "small government and big market". I totally support the idea that the Administration should privatize its assets as far as

possible. The private sector has been proven to be much more efficient and less costly. Privatization can also quickly narrow the fiscal deficit when the Civil Service shrinks. Therefore, in principle, I support The Link REIT. However, I regret that I have to ask the Administration to halt the Initial Public Offering (IPO) in this instance as I find that the transaction is not in the best interests of our citizens.

The Government has long been criticized for being inefficient. That is the reason why we cannot maximize our return on assets. The privatization of the retail facilities and car parks offers an opportunity for the Government, and hence the taxpayers, to make higher yields on the assets. Better management and lower cost enhance the value of the assets. In this IPO, however, we fail to see such benefit.

If we assume that the units will be sold at the cap price of \$10.83, the government coffer will net about \$21.36 billion to \$23.71 billion. The total consideration to be paid to the Housing Authority (HA) is about \$32.31 billion, plus liabilities to be taken over by The Link Management. It appears that there is a premium of 5.7% over the total estimated value of \$30.9 billion put forward by the valuer CB Richard Ellis (CBRE). But, taking a close look at the data, the assets, in my opinion, have been much much undervalued, and I am just an ignorant citizen.

The assets to be disposed of consist of 78 000 car parks and retail facilities with gross floor area of over 1.7 million sq m. If we assume that the average car park price is \$150,000, instead of your \$60,000, which is quite modest in a commercial sense, the car parks can fetch about \$11.8 billion. This will leave the retail facilities to be valued at a meagre \$19 billion, which means approximately \$10,000 per sq m. It is more or less like Shenzhen price. Ladies and gentlemen, where in Hong Kong can you buy land at \$1,000 per sq ft in a shopping arcade? Only from the HA. Yes, this is a new record. You are actually prostituting the value of Hong Kong property.

CBRE, your only valuer, based its valuation on the average of two values calculated according to the capitalization method and the discounted cash flow (DCF) analysis. The yield rates it has adopted are rather high, about 8% to 9% for the capitalization method and 10% for the DCF method. If we take a normal return of about 5% or less for the current return on real estate investment which is the norm now, the valuation produced by the CBRE is much much on the low side. In addition, when the CBRE made the DCF analysis, it has not

taken into account the sudden jump in profits, as there will be a huge reduction in management cost when the assets in question which have been badly managed and badly marketed will be managed by a private enterprise (The Link Management) instead of by civil servants; not to mention the potential of fetching higher rent under the management of the private sector. It is worthwhile to note that the CBRE's valuation has attached a price tag of \$80,000 to each carpark and \$25,000 per sq m to the retail facilities. When the bank deposit rate now is virtually nothing or very low, the valuation carried out by the CBRE appears to be very low, as a very high yield rate has been applied.

Another reason which makes me feel totally uncomfortable about the IPO is that, initially, only 10% of the units are offered for the subscription by the general public while 90% will be offered to institutional, professional and other investors. The Secretary has said that there is going to be an improvement. Thank you for that. I really fail to understand the logic behind it. I understand that the sentiment among the Hong Kong citizens for the subscription is going to be very very high. Why? This is because the price is low. Since the Government has a mindset to sell Hong Kong assets so cheaply, why not let our citizens enjoy and subscribe the shares? If such units are owned by our citizens, it will promote our sense of belonging and ownership. Our citizens will have a say in supervising the performance of the Manager and Trustee of The Link Management, be it Singaporean or what. We are proud to be owners of our assets in Hong Kong. We can cause The Link Management to run in an efficient manner and in the best interests of Hong Kong. If the majority of the units fall into the hands of foreign investors, apart from losing our face, we shall lose our say in managing a piece of important asset which constitutes nearly 10% of the total retail space in Hong Kong.

I hope, Mr Secretary, you can rest tonight.

Thank you, Madam President.

李卓人議員：主席，首先，我反對今天休會，但很多謝鄭議員為我們提供這個機會，讓我們辯論這件如此重要的事項，因為真的時日無多了，“領匯”快要上市。第一，我根本完全反對出售那些停車場及商場，第二，更反對賤賣。

我先講述一下我反對出售的理由。我認為公屋的所有商場和停車場，主要均是為公屋居民服務，讓他們可以購買日用的必需品。如果把商場出售，

便根本無法再考慮其對民生的影響。如果租金持續增加，對民生肯定會有影響。商場出售後，便會完全失去控制。以後的租金加幅，房委會是完全不能干預。當然，你可以說“由市場決定”。是的，現在的市場決定就是不斷加租。加租會造成怎樣的結果呢？第一，租戶在加租後生意追不上，根本承受不來而要“執笠”，又造成更多人失業。另一個可能性，便是租戶承受下來，但要加價。加價便令居民負擔加重，最後也是居民方面受到損害。

我很記得局長曾經做過的一件好事，便是當香港爆發 SARS 的時候，房委會的商場減租。“領匯”日後上市，香港若不幸地再有任何類似問題時，還可不可以減租呢？局長，你已沒有決定權，因為資產已經出售了。“領匯”有沒有社會責任呢？沒有。即使是由政府全資擁有的九鐵也沒有社會責任，由於要遵行審慎的商業原則，西鐵也就變相加價了。連政府全資擁有的機構也無須負上社會責任，更何況是“領匯”呢？因此，一開始便不應該出售，因為一旦出售以後，物價一定會貴，商戶一定會捱貴租。最後，不是“執笠”，便是被財團取代。這是我反對出售的第一個理由。

第二，我更反對賤賣。我提出這是賤賣，“大班”是這樣說，大家也可能會說你們是賤賣，連石禮謙議員也說你們是賤賣。石禮謙議員在計算整盤數字後，指出你們賤賣停車場，賤賣商場。“孫公”和梁展文對於其他人說他們賤賣資產可能很感惱怒，並在此提出：“房委會絕不會以低於合理市場價格賤賣資產。有人說賤賣資產，這是十分嚴重的指控，也是非常不公道的說法”。

不過，老實說，你們在這方面已經毫無信譽。還記得在出售紅灣半島時，你們當時告訴我們說沒有賤賣，難道你會承認紅灣半島是賤賣嗎？你還是不會承認的。你仍是搖頭否認，你還是不承認賤賣紅灣半島。可是，事實上，全香港人都看到是賤賣了。賤賣了多少錢呢？無故被買方多賺了 67 億元，不就是賤賣了 67 億元嗎？這不是賤賣又是甚麼呢？既然紅灣半島是賤賣，你當時也沒有承認，現在賤賣了多少，全香港的人也是看到的。

我今天可以大膽地預測 — 請記錄在案 — 將來可回頭再看今次又賤賣了多少錢。紅灣半島現在是賤賣了 67 億元，房委會的商場將來又會賤賣多少？將來可能會逐個分拆出售。請局長證實一下 — 將來其實是可以分拆出售的。分拆的話便必然會賣得很高的價錢。局長剛才否認，稍後可以解釋。我們將來會否看到這樣的情況：這個商場屬於這個財團，那個商場則屬於另一個財團。即使不能如此賤賣，還會有很多其他方法，例如判上判，即以一個價錢判了給一個財團，讓其獲得一個收租權。即使取不到土地權，得到收租權也可以“豬籠入水”。我敢預計，整件事最後又是演變成一個賤賣的紀錄。

說到這裏，雖然孫局長很惱怒其他人指他賤賣資產，但他已經不可以再否認了，因為他已經有前科。整件事讓人看到，由紅灣半島事件到房委會事件，到之前的數碼港——數碼港跟你沒有關係——但紅灣半島和房委會全部與你有關，是有很清楚的紀錄，很清楚看到是廉賣，而且還只有一個估價師。整件事令人看到，你只是想盡快將公家財產出售，以圖自己脫身。

主席，我覺得單是計紅灣半島一宗事件，孫局長也應該引咎辭職。如果再加上這一宗事件，他應引咎辭職兩次，但可惜這世界不可以引咎辭職兩次。孫局長可能會說“你要我引咎辭職，即是要我發達。現在外面很喜歡聘請高官。”不過，孫局長曾說過，退休後不會替地產商“打工”，我也相信你。然而，局長在任內肯定有失職，賤賣房委會的資產，這件事你是難辭其咎的。究竟你在辭職後會否如鍾逸傑或很多其他高官一樣有這麼多發達機會，我不知道，這是將來的事。可是，就這件事而言，孫局長其實須引咎辭職負責，因為從紅灣半島事件看到，你已經令天怒人怨了。

最後，主席，我覺得事到如今，如果孫局長還是堅持要“領匯”立即上市，便正是出賣香港人的重要資產，我希望他可以臨崖勒馬，否則，他便真的要辭職了。多謝主席。

梁耀忠議員：主席，其實我不想在這裏出言侮辱一位官員，不過，當聽完多位同事所提供的資料後，令人有種除非不聽，否則，聽完這些資料後，的確無法不對這位官員作出批評的感覺，而且要用一些很嚴厲的字眼來批評才行。特別是當聽完石禮謙議員所提出的資料後，我更覺得如果該名官員真的有社會良知、社會良心的話，的確沒有理由再繼續堅持實行這個計劃，除非他本人是如此厚顏無恥，覺得自己沒有背棄香港市民大眾的利益。因為很多數字已清楚告訴我們，這個計劃確實犧牲了香港市民的利益，而益惠本港大財團，甚至是向國際大財團提供利益。在這樣的情況下，對香港、對香港市民會有甚麼好處呢？我實在不明白。

很多同事剛才除了說出一些資料外，其實他們也提出了很多建議，但有很多我是不同意的。舉例來說，何俊仁議員剛才說，現在好像勢成騎虎，其中 25%的股份已塵埃落定，倒不如把其餘的 75%也盡量撥回香港市民。這似乎是從一個現實的角度出發，本來這種做法應該是不錯的，但我覺得這樣做也是不行。主席，以大前提來說，首先，我們究竟是否同意這樣做？這樣做有甚麼好處？如果我們不同意，也看不出有甚麼好處的話，我認為我們不能在現階段便無可奈何地說不如退而求其次。事實上，直到今天為止，政府仍未正式批出基金單位，仍未正式批給任何人，在這時候，為何不可以像李卓人議員所說要懸崖勒馬，立即終止這計劃，為何不可以這樣做呢？湯家驊議員說，希望政府可以還富於民，我非常同意以民為本這項大原則，但即使把

其餘的也撥回給香港市民競投的話，請問怎樣可以還富於市民，怎樣可以以民為本呢？對於這些基金單位，大財團仍然是垂手可得的，因為它們可以集資，有資金可取得更多基金單位，而小市民又怎可以這樣做呢？他們依然是沒有甚麼得益的。所以，這樣做並不能算是還富於民，而只是還富於一些富裕的市民，讓他們可以富上加富，但對基層來說，只會是貧上加貧，這樣又有甚麼意思？

主席，正如局長在發言開首時說，推出這項出售計劃最重要的原因，其實是將透過分拆出售設施所得的約 360 億元的收益，用於興建租住公屋單位，以及就中期而言，可紓解房屋委員會（“房委會”）面對嚴峻的財政困難。如果是這樣，我不禁要問，為何房委會多年來也沒有財政困難，現在才出現財政困難呢？究竟為甚麼呢？其實，答案真的很簡單，現時出現財政困難的情況，是“孫公”造成的。為何這樣說呢？因為你決定要暫停售賣居者有其屋（“居屋”）計劃單位。政府失去了售賣居屋的收入，而用於公屋的維修和管理方面的費用則不斷是“負資產”或是赤字，所以導致出現財政困難。我覺得先要解決的問題，是局長當初決定停售居屋這個決定究竟是否正確、是否妥當呢？今天討論應否停售居屋，似乎是事過境遷，無須再說，但即使我不再說，如果我沒有記憶錯誤——如果我有說錯的話，請局長稍後作出澄清——當時停售居屋時，曾蔭權司長曾經說過，假如房委會將來出現財政困難，政府會幫助解決問題。怎樣幫助呢？不是像現在這般出售家產來解決吧，其實是可以注資來緩和它的財政困難的。即使我們今天不討論出售居屋是對或不對，但政府曾作出這個承諾，政府便應該解決房委會的財政困難，而不是出售我們的家產。

此外，還有一個最大的問題，便是即使我容許你出售家產，但請孫局長指教我，這次出售家產只是套現了未來 15 年的租值收入，但 15 年後又怎麼辦呢？15 年後，我們在房委會裏的家產應該所餘無幾，因為所餘下的商場和停車場，大概會是一些你認為是沒有利益可圖、管理欠佳、收入不多的設施，你根本不會將它們出售，這樣還剩下甚麼可售賣呢？你已說過不會再出售居屋，那麼，可以怎樣呢？還有甚麼方法可以紓緩你的財政壓力呢？還有一個方法，便是將所有公屋出售，政府不再在公屋市場上作任何的承擔，這樣便沒有甚麼可再爭論了。

詹培忠議員：現在會議廳內的議員人數實在太少了。

主席：詹議員，請你先坐下。由於現在會議廳內沒有足夠法定人數，所以請秘書響鐘傳召各位議員出席會議。

（在傳召鐘響後，多位議員返回會議廳）

主席：現已有足夠法定人數出席會議。梁耀忠議員，請你繼續發言。

梁耀忠議員：主席，政府或“孫公”強調，今次這項出售計劃，最主要是解決房委會的財政問題。我剛才說，如果房委會出現財政困難，是一手由“孫公”造成的，因為如果他不是停止出售居屋，便不會出現那麼嚴重的問題。另一方面，政務司司長曾蔭權當時已說明，如果房委會未來出現財政困難，政府會在財政上加以援手。我相信所謂援手，並非一如今天的出售資產或家產，而應該是實際上以真金白銀資助房委會，幫助它發展。但是，很可惜，政府現時竟然採用這種方式來解決房委會的財政困難。

在未來而言，究竟局長是否真的想政府完全脫離整體公屋的承擔責任呢？否則，有何方法一如局長在剛才發言時表示，讓政府與房委會有較多時間尋求長遠的開源節流的辦法呢？這會否是一個假承諾呢？會否是欺騙市民大眾，說長遠會有辦法可以解決問題而無須再出售家產呢？其實，除了公屋外，屆時亦沒有甚麼家產可讓政府售賣了。可是，局長表示是不會出售公屋的。所以，究竟局長有甚麼方法可以解決問題呢？根本是沒有辦法的。

因此，我真的很擔心，局長所套現的這二百多億元，又可維持多久？我反過來看，目前從商場或停車場所得的收入，每年平均最少有 11 億元，即使在 SARS 時期也有 9 億元收入，這實在是一大筆金錢，是實際的收入來源，為何局長不考慮改善這方面的收入，如何增加這 11 億元或 9 億元的收入？這方法會較出售為佳。大家應知道，很多同事剛才也提及，商場本身可幫助地區居民和幫助我們解決失業問題，甚至有助小商戶的發展。有些舊型、傳統的商業模式是依賴舊式街市而生存的。如果把他們趕走，他們根本便沒有機會在現行的私人市場中生存，這是沒有可能的。如果連政府也對這些行業“趕盡殺絕”的話，又教他們如何是好呢？況且，正如剛才有同事提到，即使保證未來半年不會加租，這又有何意思呢？不用說半年，即使是一年、兩年，也是沒有意思的，何況局長更不敢保證。為甚麼局長不敢保證呢？因為他不是股東之一，他不是最大的股東，所以又怎能保證呢？

談及股東問題，以這類私營化的管理來說，小商戶日後其實是沒有發言權的，即使我們作為議員或任何團體，也沒有發言權，為甚麼呢？因為管理層只要以一句說話，便可解釋一切：“我如何向股東交代？”這一句話便能解釋，不用再說了，將來也沒有商量餘地，因為只要拿出這句話便不用再說了。局長游說我們說，將來可以慢慢商量和研究，我覺得這真是廢話，將來根本不會看到這現象，因為我看過太多這類例子了。上市機構只要說一句：“如何向股東交代？”我們便已經不用再說了。

因此，主席，我只能再次呼籲其他同事，雖然議員可從一個實際的角度考慮，既然惠及國際財團，不如惠及香港市民，但這並不是真正解決問題的辦法。政府本身並沒有一套正式的長遠房屋策略，並沒有一個清清楚楚的房屋政策立場。政府往往只是“頭痛醫頭，腳痛醫腳”，盡快賺錢回來維持現時的開支便算，而不顧及將來。如果我們接受政府這種變賣家產的做法，只會縱容懶於研究一個切合香港房屋策略的方向，更容許它胡亂地做事。

所以，從利益或長遠策略來說，我認為我們沒有理由容許政府今天變賣家產，何況變賣家產會變成典範，不斷再重複，我覺得更沒有可能這樣做。行政長官不斷向我們表示，希望解決貧富懸殊的問題，但就這種上市模式，小市民有何得益呢？得到一兩個基金單位，可賺取多少錢呢？對大家來說，又有何意思呢？更何況有很多人沒有金錢購買，即使想買也未必可抽中，對他們來說，又有何意思呢？最終，這些基金單位不是落在富商或大財團手上，又會落在誰的手上呢？我們期望把貧富差距拉近，但即使我們成立多少個扶貧委員會，也是沒有意思的，這已變成了表面工夫，沒有實質的意義。最實際、最好的辦法，便是要求政府立即暫停出售，重新檢討整個房屋政策，研究如何能把目前房委會的財政弄得好一點，這才是正確的方向。否則，我們只會被它牽着鼻子走，永遠不能做想做的事，因為售賣了一件東西，便可售賣第二件東西，售賣了第二件東西，便可售賣第三件東西，形成永無休止的變賣。

所謂“大市場、小政府”，這完全是一個錯誤的做法。即使我們推行“大市場、小政府”也好，也不能為了推行這政策而強行變賣資產的；我們要想辦法如何作出妥善安排和過渡安排，慢慢走向這條路。我們可能認為有需要走向這條路，但我覺得推行“大市場、小政府”也是行不通的，尤其對我們基層市民的權益沒有保障，亦不能收窄貧富懸殊的差距，為甚麼我們要這樣做呢？

主席，我不認同一些議員反對鄭經翰議員的議案，我贊成他的做法，但很多同事表示不要這樣做，否則便不能繼續進行會議了。我覺得這也不要緊，因為我們要表達的一個信息，就是：強烈反對政府這樣做。如果政府不是賤賣、不是平賣，便一定是錯賣家產，如果政府變賣家產是錯的話，我們又有何理由容許政府這樣做呢？我們還有何理由容許政府錯完又錯，一錯再錯呢？因此，我希望議員考慮支持鄭經翰議員的議案。

謝謝主席。

劉慧卿議員：主席，我發言反對鄭經翰議員的議案，我想請議員先看看他的議案內容究竟是甚麼。他現在要求現即休會待續，如果我們同意，便要立刻回家睡覺了。不過，主席，我也很希望你一定嚴格執行 10 時半便休會，明天回來再續會。我們明天的各個會議已被今天這項議案辯論弄垮了，不過，我仍很感謝鄭經翰議員提出這項休會待續的議案。主席，其實，這議案本應是由局長自己提出的，因為這是一件多麼重要的事，我們由今天下午 5 時討論至現在，看來最少還要討論到明天，討論需時五六小時，這當然是大家也認為是很重要的議題，難道議員真的很空閒，沒事做嗎？對於政府沒有自行提出這議題，讓議會有機會進行辯論，我自己感到很遺憾。

我支持房屋委員會（“房委會”）分拆出售零售及停車場的設施。雖然，我與梁耀忠議員很“老友”，在民主、人權、法治等很多問題上大家立場一致，但就這項議題，我很傷心，要跟梁耀忠議員分道揚鑣了。不過，我希望即使在我發表意見之後，我們依然很“老友”。我倆的看法雖然有點不同，但在一個民主多元的社會，我相信可容納不同的看法。

雖然我支持政府分拆出售的政策，但政府今次的做法，便真的有如很多同事所說：令我們感到很遺憾。現在的發展，是否真的已到了騎上虎背，無法下來的地步呢？如果現在擱置，局長也可以說一說，會有甚麼後果呢？主席，相信你也記得的，我們較早前才完成招標，索取了建築樓宇的資料，以準備興建我們的立法會大樓，別人花了一二千萬元完成了模型，現在還不是同樣化為烏有？所以，政府其實亦已沒餘下甚麼名譽了，現在西九龍計劃也被要求停止，即使我自己亦要求將之擱置，昨天我也有跟董建華先生說過這件事。

局長說要替房委會解決財赤問題，我同意那是很大的問題，我們前幾星期天才討論過這問題。我本身支持局長在剛開始時所提到，房委會是應該做甚麼的。我覺得房委會應該提供出租公屋給有需要的人，至於興建居屋與否，其實也是惹人爭議的，我偏向不贊成興建，政府不要做地產商，但問題是如果不繼續興建，而高地價政策又持續，很多市民便會被夾在中間。因此，我們和香港理工大學進行的調查指出，市民既想政府這樣做，又想政府那樣做，其實是想政府各種事情都做。

對於怎樣理順房屋政策，我相信這是要做的，而在這過程中，局長一定要讓立法會充分參與。我自己覺得，當局沒有錢，便到立法會來拿吧，在財政預算案中要求撥款吧。當然，那便要與其他教育、福利開支等競爭，這些都是社會開支，大家是應該支付的。局長不要以為出售物業便不用取用款項，那些還不是我們香港人的資產？因此，局長是無須自己騙自己了。

不過，今次我也很同意剛才很多同事所提出的問題，估值是否過低呢？為何只找一間估值公司？我相信這是局長無法令我們信服的。主席，我也很感謝梁展文常任秘書長今早前來立法會，與我們大約 10 位同事進行討論，並向我們提供了一些資料，但即使這樣做，還是解釋不到為何只找一間公司估值的。因此，即使局長現在對我們說價錢並不低，不是賤賣，同事也是很難接受的。況且，到了現階段，怎樣叫停呢？叫停會有甚麼後果？這是很困難的，我希望局長稍後會詳細說一說，如果可以，而後果又不是那麼嚴重的話，我支持局長回去爭取一個比較好的價錢，讓大家都覺得公道一點，而無須有如石禮謙議員般，用那麼重的語氣來大罵政府。紅灣半島的情況已經是這樣，現在又是這樣，為何政府的估值全部也是這麼低的呢？

主席，我也很同意周梁淑怡議員和李華明議員所說，現時房屋署轄下的商場情況真的很差，石禮謙議員說那是因為局方管理得差，管理得差便導致價錢低，結果便要這樣出售了，這也是有其邏輯的。但是，我比較相信如果將商場交由私人機構管理，他們有效率及備有各項條件，會管理得比較好。我相信議員在這議題上的看法也是南轅北轍的，但沒法子，大家也須尊重大家的看法，尤其是我和梁耀忠議員皆是直選選出來的。我希望日後商場的管理等各類事項可以做得好些，我很希望不要將小商戶、個體戶趕盡殺絕。如果商場內變成人人也經營很高檔的食肆、連鎖店等店鋪，小商戶便會面臨被淘汰的厄運，我相信這是很多香港人所不願意看到的。我亦不相信要更有效地管理商場，便等於要趕走所有小商戶，如果真的是這樣，我相信很多人也會感到很遺憾。我認為局長也要就這方面清楚說明。

此外，剛才局長和很多同事也提到不少商戶正關心續約的安排、租金政策、行業政策和解約安排等，我相信這些已經是最大的項目。局長表示已達成初步共識，並會在這基礎上繼續對話。主席，我希望政府真的會這樣做，因為這是很重要的。老實說，如果政府得不到商戶支持，怎能繼續做呢？如果人人“作反”的話——我們未必會一如烏克蘭的人民般，我是很尊重、很敬佩他們，這麼大雪也可以繼續站在街上抗爭——我希望政府不要迫使商戶也採取這樣的行動。因此，我相信局長要清清楚楚說出其所承諾的事。

最後，主席，我也要提到配股 75% 的問題。今早，我們也有跟梁展文常任秘書長提及此點，如果大家也覺得“領匯”的前景真的是這麼好，便應該一定要益惠香港市民。我同意湯家驊議員剛才所說，看到這裏的分配情形真的令人無名火起——只配給 10% 予香港人，還說那是一貫的做法。然而，現時並非一貫的情況，這些都是我們香港人的資產，鄭經翰議員還幫着煽風，說香港很多人也有興趣購買。這個時候，是絕對絕對要照顧香港人，而不是把基金單位全數配給外國的大財團和大投資者。梁耀忠議員剛才說，政

府即使將基金單位賣了給香港人，他們又會轉手將基金單位賣給別人的。主席，這樣做卻又無問題，分配了給他們的，他們喜歡的話便可賣給別人，干卿底事？這做法正正是我很喜歡的資本主義社會的方式，各人有各人的自由，投資者買了多少，喜歡時便賣出去，是有自由的，而且他們天天也是這樣做，我覺得這是沒有問題的。不過，如果只是配售 10%或 30%給香港人，令認購全部超額，而那些非香港人卻全部取得了，我便覺得很不成理。就着這點，我與某些議員有不同的看法，但我剛才也聽到很多議員贊成如此配售——除了那些反對政府售賣資產的人，當然是甚麼也不贊成的了。政府即使依照這個方向處理，也一定要體察民意。如果是大部分市民也很想知“領匯”的基金單位是否真的這麼“抵買”，政府便要盡最大的努力，令市民可以參與，這樣才算是還富於民，藏富於民。

主席，我得悉局長的演辭中說，房委會有絕對彈性回撥更高比例的基金單位，在香港作公開發售之用。他並保證房委會將因應香港公開發售的超額認購情況，把較大比例的基金單位分配給散戶投資者。“較大比例”這一點，對我來說，是不能接受的，政府當初說會配售三成，較大比例也只是四成、甚至最多是四成五吧了，我相信我們今天很多議員也說，其實應達致七成五的比例。除非局長稍後告訴我——不要稍後了，還是明天才說吧，因為局長今天應該沒機會說的了——分配七成五的比例會有困難，如有這情況，可以告訴我們，否則，我們一定要讓香港市民參與得更多。

主席，今天這項辯論非常好，你批准進行這項議案辯論亦很英明。我真的希望當局將來如果預期會有事情發生，即使不是關乎立法或撥款的，也要大方一點將議題拿來立法會，讓議員辯論會發生得到的事情，而不是只讓我們每星期提出議案辯論，討論一些我們想做到但不會做得到的事項，而那些議案也會討論四五小時。現在真的有些事情會發生了，便須在此討論，這樣才真的能夠發揮議會和政府的夥伴關係。如果局長下月要進行某件事，便應將議案拿來給立法會議員看一看。當然，局長提出來的議案，可能會有遭議員否決的危險，但這是政府所應該做的事。

因此，由於今次的議案所涉是這般緊急，主席也批准了，局長，這也應該算是幫了你。有些議員覺得政府這一步是走錯了，便希望政府臨崖勒馬，並希望最終的結果是能令市民得益。在這議事廳內，不可能是人人也開心的，但有時候是沒辦法的，我最終也希望外面的廣大市民會同意這次的計劃。剛才很多同事也表示，現時很多商戶已經接受了，當然，如果日後情況變得很差，他們也可能會有很大反應的，所以局長便要保證會怎樣處理。如果今次的安排真的那麼好、真的是市民那麼想要的，我便希望不會令很多人最後空手而回。我謹此陳辭。

詹培忠議員：主席，我們今天討論“領匯”的問題。這問題引發我對整個香港特別行政區（“特區”）政府政策的思考，當然包括土地政策。

我曾在星期一向本會五十多位立法會同事說，大家不應再討論 2007 及 08 年雙普選的問題，因為這會製造分化。今天，我們討論這問題則是團結的表現，而近日的西九龍項目更是團結了大家。這顯示在特區政府的政策上，立法會擔當的是甚麼角色。

最近，我們竟然看見一些上訴庭法官對立法會在兩年前通過的法律作出否決，所持理由是違反《基本法》第一百條。由立法會花費了不知多少時間為香港制定的法例，而有關法例又得到宗主國中國政府通過的（最低限度沒有發回，即表示通過），法庭竟然有這權力否決，足證特區政府，正如大家所知，正正是一團糟。政府內各局長、司長，各有各的做法。

主席，就“領匯”一事，我不會複述剛才很多同事已說過的意見。在此，我想指出兩點。

第一，證券及期貨事務監察委員會（“證監會”）為何這樣倉卒便通過讓其有特權和批准它上市？這當然受到政府的指示和壓力，也足以令人質疑整個證監會的運作是否公平和合理，是否對所有公司都給予同等對待，抑或是在政府有需要或有必要時，他們便可違背守則來做其想做的事。不錯，政府是有特別的優先權，但過分的優先便暴露了政策的不公平，也顯示出香港不是一視同仁、公平、公開的。

主席，香港回歸中國七年多，在此之前，勉強還有部分本地華資經紀能與世界級的經紀抗衡。我在 10 月 30 日會見董先生時，董先生問我“詹先生，現時哪間本地經紀規模最大呢？是否新鴻基？”我說“是，新鴻基也很大，但它現時已屬於澳洲或馬拉資本，所以不是本地的華資資本了。”如果再問下去，我是業界代表，我也能夠回答，但這答案顯示華資在過渡後受到更大的壓迫。香港特區政府強調要成為世界性的金融中心，我們絕對支持，因為這對香港整體甚至未來中國在金融方面的發展也有好處；但大家不要忘記，外資來到香港，有錢賺便做下去，沒錢賺他們固然可以選擇立刻離開，形勢好轉時又再來。在這情況下，為了維護本地金融或國際金融的發展，政府應要取得平衡，當中固然要顧及有關的政策，包括今次“領匯”的基金單位的分配。無可否認，香港正面對新加坡的嚴峻挑戰，但作為政府，為何還要選新加坡作為代理人呢？當然，我相信這未必絕對是孫局長的意見，可能是整體的意見，但從這件事顯示出香港特區政府藐視、忽視了本地華資經紀的重要性。我們不是妒忌別人在香港賺錢和發展，不過，政府是要同時平衡各方面的需要。

證監會在這事上擔當了兩個角色，一是批准“領匯”上市，剛才很多同事質疑估值，甚至提出很多其他質疑。當然，政府已表示由專業人士作出評估及提供意見，我們也不能說是絕對錯，但與此同時，我們也要瞭解到，如此重大的事務不可能讓單獨一間公司處理，必定要相應地作其他參考。

回歸七年多後，很多方面也被國際性金融機構控制，畢竟別人的規模、實力都較我們強，在這情況下，正如我在 1997 年前也說過，我們只會成為另類的殖民地。莫非香港沒有具代表性的包銷商或經紀行嗎？在這方面，最重要的是政府的態度。有行政會議的議員曾經就“領匯”一事提出如何培養本地華資經紀可與其他國際銀行或經紀作出相應的抗衡和競爭。事實上，這最主要還是視乎政府本身的政策問題，同時也關乎政府屬下機構的指令，例如證監會，就如今次事件，它對大公司全程“開綠燈”，但對其他公司卻設置障礙。那麼，本地公司如何能得到公平、合理的助力來與其他國際機構競爭呢？

所以，主席，由於很多同事都說過市場上的問題，故此我從有關政策引申至整個香港金融制度的問題，這都是大家很關注的問題。長期藐視、忽視本地力量，變成扶植其他國際性的機構，令我們變相成為另類的殖民地。

我們必須瞭解，香港自五十年代起在各方面一直演變至今天的發展。我也多次指出，當時的居住環境非常差，而這些街市和車位是為一些很小的社區而設的，有很特殊的環境。政府不能“一刀切”，純粹以商業決定行事，這會損害當地居民的凝聚力。故此，如純粹站在商業角度，我個人支持這上市項目，但必須要在招股書內特別提醒租戶，不可以只着意於數個月或太短期的回報，否則，將來會成為另類的社會炸彈，會引起社會不安，屆時沒理由將責任又推回立法會或其他機構。

主席，泛民主派人士曾說在這次選舉中他們的得票率是 62%。我可以告訴大家，今天的議題和未來西九龍的議題，將會製造出 10% 的選票；支持政府、親政府的，或盲目支持政府的，便會失去選票。有關方面經常研究為何有這麼多人支持某些人，事實上，政府是在為支持它的候選人踢走選票。聰明如石禮謙議員也要大聲責罵，儘管他明知計劃於 16 日必定能上市，即“大鬧”其實是小幫忙。所以，我們要殷切地告訴政府，為了它的支持者着想，不要再創造這麼多能夠取得選票的機會給反對政府的候選人或其他未來候選人，這絕對是事實。為甚麼呢？因為政府所做的，確實是違背原則與事實。我相信下星期或在兩星期後，我們會討論西九龍問題，這是整體市民很關注的課題，也涉及香港人本身的利益。

我個人曾經對董先生說，特區政府做得對的，我會絕對支持；做錯的，對不起，我一定會非議和批評，這樣做並非為了我自己，而是為了事實，為了香港整體的利益。我堅信我們作為負責任的立法會議員應這樣做。我也曾說，2007 及 08 年普選是沒有可能的事，不可誤導市民，亦不可誤導選民。但是，今天的議題正正涉及全體香港人的權益，我們絕對有義務和責任表態，從而維護他們的權益。今天的辯論可能太遲，因為在 16 日便會上市，但無論如何，我們一定要向政府表達意見。

不錯，立法會所進行的很多辯論是沒有法律效力的，但我堅信，當我們面對政府任何不公平、不以市民利益為依歸的做法，如果 60 位議員團結起來，大家努力表達和爭取，便可從而得到全港市民的尊重，選民的愛戴和支持，也可令特區政府以後在每項施政細節上，不會只是空談尊重市民而為所欲為。所以，我們今天表達了心聲和希望，我相信孫局長一向都是非常公正的，他從來亦能為政府政策忍辱負重，況且，問責制下的高官應要勇敢面對錯失，除非局長是受到很多其他壓力，否則你是有義務、有責任承擔的。多謝。

林健鋒議員：主席女士，房屋委員會（“房委會”）將轄下屋邨 150 個商場及近 8 萬個停車場車位，注入領匯房地產投資信託基金上市。我們覺得這是將公用事業公司化，縮減公營部門的規模，既符合“大市場，小政府”的原則，亦符合世界的大趨勢，也是自由黨一向倡議的。以房地產投資信託基金的形式上市，並非香港首創，新加坡已有這個例子，而且是成功的例子。

上市得來的資金，將可令多年來受財赤困擾的房委會，多添一個開源的渠道，亦可為市民提供多一項穩健的投資選擇，因為“領匯”保證首兩年的投資回報率達 6.65 厘，與本港銀行現時的活期存款利率 0.01 厘相比，可謂非常吸引。況且，租金收入相當穩定，不會大起大落，同時又可為房委會帶來三百多億元的收入。當然，我明白“領匯”在準備上市之前，會聯絡一些基金經紀而作出一些安排，但我們現在看到有很多香港市民對此基金的反應非常熱烈。在這種情況下，我希望有關當局考慮是否可以作出一些較好的安排，使更多香港市民可以購得此股票。我希望最少可以向香港人配售超過 50%，最理想是 70% 的基金單位可由香港市民購得。

再者，如果由一間私人公司來管理這些商場及停車場，亦必定較現時由房屋署來管理更有效率，使這批資產更能充分發揮其市場價值。

我剛才聽到有議員批評，政府今次是“賤賣資產”。如果香港政府真的賤賣資產，我們當然會堅決反對，可是，今次政府是否賤賣資產，我們對此

說法有所保留。如果以呎數來計算，這批資產當然不只值三百多億元這麼少。我們須知道，“領匯”今次雖然是收購了房委會 180 項物業的業權，但其實它與一般的業權收購不同，因為“領匯”不能把這批物業立即拆卸重建，所以“領匯”的收益，應該是以租金收入來計算。我們覺得三百多億元應該是合理水平。

此外，今天因出外公幹而未能出席會議的方剛議員和我也認為，小商戶的利益亦不能被忽視。不少小商戶擔心，公共屋邨商場的店鋪將會被少數連鎖大集團壟斷。他們擔心，如果屋邨商場以商業形式運作，董事局又缺乏監管的話，便可能隨時面對大幅加租的情況。不過，我們留意到“領匯”方面表示，現時房委會商場的租戶以小商戶為主，大約七成是散租戶，三成為大租戶。如果這個比例會維持下去，並且是一個長遠政策的話，則顯示“領匯”無意把這些小商戶趕走，所以可算是一個比較妥善的做法。

此外，梁展文常任秘書長亦承諾，在明年 6 月底前，停車場車位不會加租，而且一些特殊租戶，包括福利機構及幼稚園等，租約均會維持不變。“領匯”的行政總裁蘇慶和先生亦多番強調，加租並非公司未來開源的首務，公司亦會採取措施減省營運成本，紓緩加租的壓力。這些信息，我覺得是值得歡迎的。

其實，“領匯”與租戶之間，利益上未必有矛盾，反而有共同利益。“領匯”上市，可以更有效地發揮商場的潛質，引入新思維來管理商場，加強市場推廣，帶動人流。其實，現時有部分商場的店鋪仍是空置，有待租出。如果能夠帶動人流，令營業額上升，對商戶而言，未必是一件壞事。

因此，歸根究柢，問題的癥結在於溝通。本會的房屋事務委員會，較早時已經通過議案，促請房委會與“領匯”在上市前，與租戶切實商討具體的過渡安排，確保租戶不會承受租金急升之苦，但可惜政府當局並沒有積極回應。我們認為，政府當局一早便應該加強與商戶之間的溝通，清楚解釋“領匯”將來的發展策略，釋除他們的疑慮，而不是將計劃匆匆“上馬”。

我們回顧過去 7 年，政府有很多政策均是出於好意，但問題在於推行的時間及與社會各界溝通不足，以致落實時事倍功半。“領匯”上市是一件值得支持的事，但在保障商戶利益之間，亦要取得平衡。我相信只要加強溝通，定必能創造一個多贏的局面。

主席女士，我謹此陳辭。

馮檢基議員：主席，對於房屋委員會（“房委會”）成立領匯房地產投資信託基金（“領匯基金”）進行分拆出售轄下零售和停車場設施的計劃，我及民協從整個構思和概念，以至及後的實際操作和安排，都表示強烈反對，認為這套計劃最終只會造成三輸的局面。

第一個輸家是房委會本身。根據過去 5 年資料顯示，房委會轄下包含商鋪和停車場在內的商業樓宇，每年都能為房委會帶來近 40 億元收入，而且這筆收入波動不大，可預期性亦高。因此，我及民協認為，商業樓宇的營運其實一直都擔當着維持房委會穩定收入的安全網角色。

事實上，歸根究柢，導致房委會今時今日被財赤問題困擾不堪的局面，其實正正是由特區政府為着“托市”而下令停建停售居者有其屋（“居屋”），但又不願意向房委會注入因停售居屋而造成房委會收入減少的款項，導致造成今天的困局。現在單單以房委會須承受興建租住房屋的龐大開支為理由，使房委會深陷經濟困局。相反，面對這種情況，政府不但不加以援手，反而向房委會開刀，打其商鋪和停車場業務的主意，這是本末倒置，於理不合的。

此外，根據“領匯基金”和市場估計，如果房委會能成功分拆轄下零售商鋪和停車場業務，可即時為房委會帶來 200 億元至 300 億元的收入，足以應付未來數年的營運開支。可是，我及民協卻想指出故事的另一面（如果房委會看到的話）：房委會變賣商業樓宇的家當後，每年便會流失近 40 億元的租金收入。換句話說，房委會在分拆商業業務後所得的數百億元資金，在未來 5 至 7 年間就會用得一乾二淨。其實，房委會是用一段很短的時間，來取得那二三百億元，而這二三百億元其實可在 5 至 7 年的租金收入中賺回的，換句話說，長遠而言，這做法的輸家是房委會。

第二個輸家是公屋商戶。眾所周知，房委會是次決定分拆轄下零售商鋪和停車場的用意就是籌措資金，所以日後“領匯基金”的運作，以至其下商業樓宇業務的營運均肯定會以商業原則作主導。我及民協認為，在這套“市場優先”的策略下，現時各個公屋商場的租金水平、管理安排和行業組合都會受到影響，尤其目前位置不佳，人流不多和營運額不高的公屋商場更會首當其衝。事實上，房委會在“產業分拆出售”計劃的簡介書內，已經在“常見問題”部分開宗明義地表示，分拆出售轄下大部分商場和停車場，其實“正是希望透過私人管理，加強營運這些設施的效率和靈活性”，所以“要求‘領匯’採用與房委會相同的租務和物業管理安排，並不可取”——是“並不可取”。換句話說，房委會要求將來的“領匯”不應該、不能夠、不可以再用房委會這一套。我及民協對這句話的詮釋是，房委會已間接承認轄

下商業樓宇分拆出售後，“領匯基金”必定會以市場力量作為營運準則，議價能力低的商鋪租戶和停車場用家在釐定租金時自然只能“肉隨砧板上”，任人宰割，再加上各大企業和集團屆時更可藉着“領匯”重組商場行業組合以增加收入而大肆進駐，於是小商戶的生存空間便只會進一步減少和被打壓。所以，商戶又是輸家。

第三個輸家是公屋居民。或許有人會質疑，房委會今次只是分拆出售商鋪和停車場，對公屋居民沒有很大影響，不關他們的事。但是，我及民協須向大家指出，公屋居民其實正正就是目前各個公屋商場的最大用家。房委會當年興建公屋的時候，亦說明這些商場的目的，就是要服務樓上的住客。所以大家看到，商場內除了是商業樓宇之外，亦有一些服務性行業，包括醫生、牙醫、幼稚園、甚至一些志願機構等。特別是志願機構，房委會是會以較市值為低的租金租給他們。但是，在今次改變了運作模式之後，這些租客仍能否像以往一樣，繼續以折讓了的租金租用那些鋪位呢？加租之後，或按市場的租值原則運作之後，他們能否繼續在這些商場內生存呢？這些服務性的行業、機構如果流失，受到打擊的便是公屋的居民，提供給他們的服務便會減少。在這個問題上，我看不到房委會以至“領匯基金”：一、有沒有諮詢過鋪戶的意見；二、有沒有諮詢過公屋居民的意見？究竟這項分拆出售對公屋居民的影響，有沒有在公屋屋邨內做過宣傳、開過諮詢會、問過分區會、問過互委會，甚至有沒有問過區議會？

除此以外，現時大部分公屋商場的營運業績，就商業市場的標準和角度來看，很明顯是房委會覺得欠缺理想，但我及民協卻想指出，這些公屋商鋪對邨內居民的功能性和重要性卻絕不能單以金錢來衡量，絕不是用錢來計算究竟有沒有價值的。因為目前大部分公屋的商場設施皆是民生配套。當時將這些鋪位租出的時候，已說明是多少間賣豆腐，多少間是餐室，多少間是酒樓，多少間是賣菜的，多少間是賣豬肉的，我相信將來不能這樣劃分了，屆時只要流行那種商品，賣那種商品的商鋪便會充斥市場：多人買豬肉，便突然變成有 30 間賣豬肉的肉檔；多人買豆腐的，便有 40 間豆腐鋪；多人買鞋的，便有 50 間鞋鋪。這就是商業的運作模式，再沒有以往的房屋署計劃性的運作模式了。當然，我們可以質疑過往的模式是否不對呢？是否不可行呢？若不對、不可行的話，為甚麼房屋署的商場鋪位又絕大部分可以租出呢？又可以每年有 40 億元的收入呢？這反映了這些所謂“計劃性”的安排，似乎得到商業的支持，得到公屋居民的支持，否則便不會有這些收入。

所以，這個是一項整體配套，但將來便全部沒有配套，也不知道怎樣配套，沒有計劃，任由市場決定。現在的商場——公屋的商場是麻雀雖小，五臟俱全。其實，公屋的商場，是維繫一個社區規劃完整性的其中一部分。

我亦擔心，公屋商場樓宇在日後在“領匯基金”的主導之下，在市場為最重要的、錢為最重要的、收入為最重要的、提高股價為最重要的的前提下，變成以吸引人客為主要，而不是以服務這個屋邨為主。甚至可能要把一些個別的商場變成一些主題商場，以求帶旺人流，帶旺生意，這完全是將以往的公屋的商場的目的抹煞了。我相信這些不是我們數以百萬計的公屋居民想看到的。

總括而言，我和民協對今次房委會的決定，透過推出“領匯基金”來處理和分拆轄下的零售商場和停車場的構思，是殺雞取卵，本末倒置，放棄了以往社區的整體性互相配合的和諧氣氛，用錢把雙眼掩蓋、用市場覆蓋整個宇宙，這就是現時房委會的“小宇宙”。造成這樣的一天，我也不完全怪責房委會，我怪責的是政府，它不再准許房委會出售居屋、興建居屋，又不願意承擔興建出租公屋、注資給房委會的責任，因而導致房委會要出此下策。

主席，房委會是被犧牲了、商戶是被犧牲了、一個完整的社區設計是被犧牲了。所以我反對這種做法。

張超雄議員：主席，現時銀行存款利率如此低，但“領匯”的投資回報率卻估計達 6 厘以上，難怪許多市民都趨之若鶩。不過，由於利益當前，我想很少人會細心反思，香港房屋委員會（“房委會”）這次將公共資產私有化所帶來的種種問題。我奉勸各位市民，在排隊認購“領匯基金”的時候，也要反省一下，他們這樣出售香港人的資產，實際上是否對得起香港人。

首先，房委會將屬下 151 個商場出售套現。換言之，將來這 151 個商場會按照市場法則來營運。大家知道房委會的商場，過往從來不是只用作賺錢的工具。商場的主要存在目的，是為邨內的居民服務。我們看到房委會屬下所有屋邨都有一個社區設計，以一個自給自足的模式來運作。在住屋方面，當然要滿足居民住屋所需的空間，而商場則用以滿足居民一些日常生活上的基本需要。房委會向租戶收取較市面便宜的租金，令不少中小商戶得以繼續生存。可是，將來“領匯”要向股東交代，便只能夠“向錢看”，要全力謀取最大的利潤。結果，很可能出現大幅加租，令本來只可賺取微利的小商戶無法經營下去。

“領匯基金”行政總裁蘇慶和拒絕向小商戶保證未來數年不會加租，他只是表示加租並非增加利潤的首要方法。不過，我們只要看看其他國家的經驗，便會知道加租是一個必然的趨勢。新加坡近年推出不少房地產投資信託基金，最近該地某電視台播出一套題為“房地產基金以高昂租金壓榨小商戶”的專題報道。新加坡的零售商會在報道中指出，這個房地產基金的管理層的唯一興趣便是不斷加租，令小商戶面臨巨大的租金壓力。

如果小商戶被迫關門，他們是否要申領綜援呢？日後，這些商場會否被那些負擔得起昂貴租金的大財團完全霸佔呢？事實上，“領匯”在發售基金的文件中已經透露，現時“領匯”轄下商場的十大租戶，都是一些大型連鎖商店，例如超級市場、便利店、快餐店集團等，該等集團租用“領匯”轄下商場總樓面的 34%。如果將“領匯基金”上市，恐怕這個趨勢只會一直惡化下去。

蘇慶和又說，要吸引一些高檔次的商戶，好像 24 小時書屋、外國熱門名牌店鋪、優閑咖啡店，甚至在商場內加設攀石場等。可是，這些是否公屋居民真正有需要的呢？“領匯”委託物業顧問公司分析公屋商場顧客的購物習慣，結果發現消費者的年紀都較大，介乎 15 至 44 歲的高消費年齡組別比例偏低，只佔 43.6%至 49.8%不等，而且他們不十分有錢。我想請問蘇先生，他考慮在日後改建這些商場時，是否想讓那些居於公屋的公公婆婆去攀石呢？

當然，“領匯”的管理層可能會說，他們只會在將軍澳、沙田等高消費力地區的屋邨，引入高檔商店。不過，更令我憂慮的是，那些消費力低，位置偏遠的屋邨商場，如果無利可圖，又無法進行改革時，以利字當頭的“領匯”，最終會否將那些商場關門大吉。屆時，那些屋邨的居民，會否要花很長的车程，前往很遠的地方，才可以買到他們日常所需的生活用品呢？

公共屋邨有數以千計，甚至萬計的居民，每個屋邨都是一個社區。公屋商場絕對應先滿足社區居民的需要，而且大部分公屋居民都是一些低入息的弱勢社羣，我們更應關心他們的生活所需。屋邨商場私有化，對他們相當不利。

贊成私有化的人會說，政府沒有理由再以公帑來補貼這些小商戶，而且按照市場法則營運公屋商場，可以改善管理效率。可是，我想指出，毫無批判地崇拜市場，是否等於對市場法則中殘酷不仁的態度視若無睹呢？我也要反問，市場化是否唯一的出路呢？為何我們不可以增加一點想像力，尋求其他方法呢？現時，房委會套現二百多億元，只能夠短暫地紓緩房委會的財政壓力。或許我們應考慮徹底改善房委會目前的管理，以及其整體的財政鋪排。事實上，我們可否利用這些公共屋邨的資源，讓市民得到進一步的裨益。舉例來說，我們可否讓公屋居民在公屋商場搞一些二手店或其他社區經濟項目等，令居民可以自給自足，為窮困的社區注入新的經濟活力。這些是否可以成為市場化以外的出路呢？

再者，房委會的資產，是屬於所有市民的，如果將公共資產私有化，必須顧及公共利益，所以以上種種問題，未必單單用“市場”兩個字便能解決。

另一方面，“領匯”的商場和停車場的價格已引來很多爭議。剛才多位議員亦提及，這樣做是否賤賣資產，我想我無須在此重複。不過，我認為整個問題的核心，是由於房委會在 1988 年改組後，訂有一套所謂自負盈虧的政策，而政府過去一直只是撥地，由房委會自行負責興建其轄下的所有公共屋邨。過往，房委會通過租金，尤其是商場方面的租金所得的盈餘，其實足以彌補其在公共屋邨住戶方面的虧損，而其出售居屋所得的盈餘，也足夠用來興建新的公共房屋。可是，政府過去推出“孫九招”，停止出售居屋、停止租者置其屋計劃，最後，當然導致房委會出現今天的財政困難。我們看到房委會目前仍有大約 100 億元的盈餘，而“領匯基金”只可容許套資約二百多億元，如果加上借貸，大約會有 300 億元。即使再加上原來的 100 億元，合共也只有四百多億元，如果單靠這四百多億元來維持房委會的運作，試問又可以維持多久呢？

最近，我有一位同事鍾劍華作了一個粗略的估計，這四百多億元可能只足夠房委會繼續維持運作 5 年左右。我們出售房委會的資產，會否如馮檢基議員剛才所言，只不過是殺雞取卵，甚至可說是一種飲鴆止渴的措施，並不能夠長遠解決房委會的財政困難。我們隨便將公共資源私有化、出售，而出售這些資源的同時，可能亦出賣了房委會轄下所有居民和小商戶的利益，這樣做，我們是否要三思呢？

我相信房委會的財政安排必須重新部署、重新策劃。如果我們純粹為了這一屆政府暫時無須動用任何其他的公帑，而以一种短暫的措施來解決這個長遠的問題，結果我們在兩三年後，便仍要重新解決這個問題。屆時，我們已失去了現時每年從商場獲取的十多億元的租金盈餘，失去了這個補貼用於公共屋邨住戶的開支的長遠和穩定的收入。因此，我希望政府能夠再三考慮，這次出售房委會的商場和停車場，確實並非解決問題的長遠方法。因此，我反對出售及反對將“領匯基金”上市。謝謝主席。

主席：是否有其他議員想發言？

陳鑑林議員：主席，民建聯原則上支持政府分拆房委會的商場和停車場上市。我覺得這個問題已談了一段相當長的時間，而在前一階段討論這問題時，社會大致上也是支持的。雖然立法會沒有任何紀錄或透過任何議案表示我們在這件事上支持政府，但就整體的意見來說，大家均覺得政府把房委會的商場和停車場出售上市，是明智的做法。

我們經常在區內接觸很多商戶，可能大家較為注意的，是一些大而美麗的商場，但大家卻往往忽略了一些細小的商場。當我們說要維護商戶的經營權益和解決他們的擔憂時，往往以為只要為他們制訂一些長遠租金或租約便可解決問題，但事實上，根據我們接觸到的商戶所發出的聲音，事實卻並非如此。我們可以看看一些舊型屋邨的商場，例如興田邨，該屋邨具有十多年歷史，人口逐步老化，商場內可說是 10 個鋪位中有五六個鋪位是空置的。很多時候，一般市民也問為何不以較低的租金出租讓市民創業呢？有人甚至提議讓一些沒有工作的綜援受助人在這些空置單位做生意，幫助他們創業，自食其力。但是，請大家想深一層，有資本的商戶也“捱”得很辛苦，要一個沒有資本的人在那裏“捱”，便更不會有奔頭。

我們經常與這些商戶接觸，他們非常強烈要求房屋署能改變經營商場的手法，但很可惜，大家也知道，現時很多屋邨的商場管理差，並非因為管理人員或房屋署官員的質素低，而是我們固有的管理模式存在着很多問題。要解決這些問題，當然是要打破這些政策和一些管理上的規限。要改善現時的經營狀況，如果不引入一些商營的手法，是完全不可能的。當我們說到房屋署的商場時，也會想起政府現時經營的一些街市。我們在前一階段也曾談論如何改善現時街市的經營狀況？也談到當新式的超市擴大業務時，舊式的街市如何與之競爭呢？如何提升舊街市的競爭能力？我們很容易便想到在街市內安裝冷氣，或對街市內濕漉漉的現狀、去水渠不夠通順、甚至燈光不足等情況，進行改善工程。但是，很可惜，很多商戶對改善經營環境的態度並不積極。儘管我們在商場內下了很多工夫，向他們解釋如安裝了冷氣、改善周圍的燈光和去水渠，對整體的清潔、環境、衛生和經營環境也有改善，更可與一些超級市場競爭，儘管他們可能要繳交較高的租金，因為要支付冷氣費，但商戶在面對這些轉變時，卻往往會感到很擔心。主席，我們完全理解這些憂慮。為甚麼呢？因為他們的生意皆是小本經營，他們只是賣菜、魚或豬肉的，對經營的前景，他們完全掌握得不大好。剛才有議員提到，青衣有些商場和街市在安裝冷氣後，整個經營環境也改善了。這些例子都告訴大家，我們不應害怕轉變，只要大家明白這些轉變是為我們好，我們便應勇敢面對。

當然，我們並非說他們的顧慮是不必要的。事實上，在過去的一段時間裏，“領匯”與房屋署曾多番接觸商戶，對於所接收到的信息，有些商戶是正面的，但很多商戶仍然很擔心，因為直至目前為止，“領匯”仍未能就商戶的擔憂和意見作出承諾。然而，我們覺得只要加強溝通，建立互信，應可解決問題。事實上，房屋署商場或街市的租戶長期在屋邨的商鋪內經營生意，他們的紀錄可說是十分良好的，他們是非常長情的商戶。他們一做便做

了數十年，在租約約滿後，又自動地續租。儘管過去多年來租金均是升多減少，但他們仍然非常努力地經營。

我們很希望在新公司成立後，能多與商戶溝通和多向他們解說。當然，我們最近也聽到蘇慶和先生講述了很多構想，一些人質疑蘇慶和先生管理商場的能力，但我覺得只要我們有新思維，能引入一些現時商場沒有的管理元素，大家是樂於看到這些改變的。蘇先生向我們說，日後也許可以改變租金政策中劃一租金的安排，例如以商戶的營業額作為訂租的準則，又或改善一下某些商場的配套，讓人流可以更暢順，或讓在商場內購物的人更為方便，為商戶開拓更多客源。我們當然覺得這些都是非常好的做法。

另一方面，我們如何改善現時的管理效率呢？我們覺得這也是相當重要的。如果分拆房委會的商場和停車場上市，可以達到加強管理效率的效果時，我便覺得成本是可以大大下降的。馮檢基議員剛才說，房委會每年可從商場方面得到四十多億元的收入，其實這數字是錯誤的。可能他只看到房委會在商業單位方面每年總收入為 44 億元，但他並沒有扣除開支，因為我們每年在商場營運方面的開支超過 3,048,900,000 元，而運作盈餘基本上約為 13 億元。如果按照馮議員計算的四十多億元，而現在以 300 億元出售，即表示盈利率可達十多個百分點，這是絕對錯誤的。他也說將來“領匯”將以吸引客人而非服務居民為主，這說法也是錯誤的，因為客人就是居民，只要能吸引居民，就可以吸引客人。所以，我覺得這說法的思維是完全錯誤的，不應該為了反對政府，而提出一些不合理的理由來反對政府。

我們認為另一好處是房委會的業務可集中在提供資助房屋方面，因為事實上，現時房委會的架構非常龐大，開支可說是佔整體資助房屋開支一個很重要的部分。如果我們能夠把房委會的業務集中於為有需要的人提供房屋，我覺得這項工作會對整體香港市民是有好處的。

主席，房委會現時面對資金困難，這是眾所周知的。當然，我們也同意，要解決資金的問題，並不一定要把物業上市或分拆出售。其實，我們也可透過很多其他渠道套現，例如我們民建聯經常提出擴大現有的公屋租置計劃。我們可把出售公屋套現回來的資金繼續發展其他公屋，讓有需要的人獲得協助。當然，把這些商場和停車場上市也是一項很重要的措施，因為我們可集中在資助房屋方面工作，而不是進行一些我們的管理架構所不懂的商業運作。

主席，我們今天在樂富商場出席了一項推廣活動。我曾與一些商戶接觸，他們昨天曾與蘇慶和先生開會。我們也知道蘇慶和先生在這段時間內曾

到過很多分區直接與商戶接觸。我們今早與一些商戶談過，他們覺得與蘇慶和先生傾談後，內心感到較為踏實，沒有以前那麼擔心和憂慮，他們甚至覺得現時的做法會取得三贏的局面。所謂三贏局面，就是商戶會贏，因為將來的經營環境如得到改善，他們便有生意做；房委會會贏，因為可把商業單位出售；“領匯”也會贏，因為如果在資產管理方面做得好的話，基金單位也會升值。

主席，我覺得在整體的發售過程中，現時政府所公布的 9 比 1 配售安排並不大理想，因為很多市民非常期望能擁有這些基金單位。如果按一成來配售，即使市民申請購買很多基金單位，也可能只獲得一手，即只有五六百股在手，作用有限。所以，我很希望局長在決定最後分配額時，可以增加公眾認購的比例，最好是超過 50% 以上，讓香港市民能真正擁有這些資產。

謝謝主席。

主席：各位議員，現在是晚上 10 時零 2 分，我認為我們可以在今天午夜 12 時前完成這項“本會現即休會待續”議案辯論，所以我建議我們繼續進行會議。稍後視乎議員的表決結果，我們可能有機會在明天下午 2 時 30 分繼續進行會議。

李柱銘議員：主席女士，香港最珍貴的資產當然是土地，因為這麼多年來，無論是港英政府或現在的香港特別行政區（“特區”）政府的經濟，也是建築在高地價政策之上的。可惜，最近，或說自特區政府成立以來，最具爭議性的問題也是與我們的土地有關的，例如“八萬五”政策、數碼港或近期的紅灣半島和在西九龍的發展，均令人感到特區政府是特別優待某些地產商的，以致香港被譽為“李家之城”。不過，在這項西九龍的計劃當中，卻多了一個郭氏家族。

為何我要提及這些事情呢？因為今天我們談論的，是關於商場和停車場私有化的事宜。我聽了這麼多議員如此精采的言論後，有一個很奇怪或很有趣的想法，便是既然我們的房屋及規劃地政局局長受到了這麼多質疑，而我們是在談論私有化，那麼，我們可否把這個房屋及規劃地政局也私有化呢？怎樣私有化呢？大家可以公開投標，由李家投標也好，由郭家投標也好，或由任何一家投標也好，投標價最高的便中標，便可以委任一個人當局長，這總比現在孫局長好像不想批項目給這些地產商，但卻又不能不批給他們為好，因為這樣不會招致這麼多人質疑他。如果我這項提議是成功的，我們可以再進一步，把主要官員問責制也私有化，行政長官不用這麼辛苦地找局

長，就讓我們這麼能幹的香港人、香港商人大家投標。這是很公道的，而投標所得的錢便撥作公帑，這樣，我們的局長便可以一個一個衣錦榮歸了。

主席女士，就今天的這項議案所討論的事，很多議員也提及兩項問題，便是賤賣和加租的問題。其實，我覺得賤賣是頗難避免的，而我也不明白為何政府這麼強烈地說一定沒有賤賣的情況。如果一間公司想上市，想人家買它的股票，會把它的地產或其他資產用高價注入，還是用低價注入呢？如果它用高價注入，那麼，誰會買它的股票呢？如果它用低價注入，這樣，便會有很多人排隊購買這些股票，因為物有所值。當然，今次所有的基金單位均沒有留起，但有關方面也是想別人認購所有基金單位的，尤其是現在我們知道那些所謂的獨立估值師，他們也是替政府方面作出估計的。有數個包銷商，例如香港滙豐銀行，而 **Goldman Sachs**、**Walbert** 等也是一些包銷商，股票如有賣剩的情況，它們是必須包銷的。很明顯地，它們也希望會有多些人買這些基金單位，不用自己買一些不好的基金單位，因此，政府的這些獨立估值師，即所謂的“細摩”和其他 3 個包銷商，它們的利益其實也是一致的，便是想多些人把所有基金單位全部買了。有鑒於此，它們的評估是否一定這麼可靠呢？這肯定是值得質疑的。可是，現時卻沒有人是代表另外一方，即投資者一方的。

所以，我們對這種事情可說是最熟悉的了，而石禮謙議員也很清楚地指出，如果今次還不算是賤賣，又是甚麼呢？例如車位，明顯地每個是值 20 萬元的，有很多人也願意購買，其實是可以先把車位賣了，餘下的車位便用來上市。不過，有關方面卻不想這樣做，因為他們想那些基金單位的價值高一點，因此不賣掉那些車位，而對此我是明白的。正因為這樣，政府便不能聘用一間有信譽和獨立的估值師來代表另一方作出評估，因此，政府也無謂如此大聲地否認這件事，因為大家也不會相信它。

現在，我想說說加租這一方面。其實，如果成立一個房地產投資信託基金，我相信背後的邏輯是這樣的：首先，是希望這個新的信託基金的執行人員或經理等能夠改良商場及停車場的運作，好讓生意興隆。在生意興隆後，便旺場了，在旺場之後，租值亦當然增加，因此便可以加租。當然，生意做得好的商戶，是很樂意有關方面加租的，因為他們不想搬走；但做得不成功的一羣，便沒有辦法可以留下來繼續做生意了，於是會被淘汰掉。其實，當大家明白這個背後的邏輯後，便會明白除非公司做得不好，如果做得好，加租是很難避免的。可是，我們的商戶又不用這麼擔心，因為如果他們對自己有信心，便可以說：“不要緊，如果商場旺場了，我的生意好了，我是可以支付多一點租金的，這總比現在因為沒有生意而減租好。”如果因為沒有生意而減租，一直經營下去也只會是繼續蝕本。這可以說是市場的定律，優勝劣敗的結果，是很分明的，但我希望我們的小商戶真的可以有一個良好的環境，以及我真的很希望，而民主黨亦建議了多年，可以制定公平競爭法，不

然，肯定仍會是大吃小。這對市場經濟是沒有好處，甚至是有傷害的，因此，民主黨仍然希望政府盡快把這方面的法例提交本會。同時，民主黨亦希望政府把 75% 的基金單位賣給香港的市民。當然，我同意我們尊貴的長髮議員說他是買不起的，因為他沒有錢買。這是對的，社會上是有些人沒有錢買的，對於這些沒有錢買的人而言，這是不公平的。有錢買的人可以排隊買一手好貨，但沒有錢的便買不到，不能得益，在此情況下，強制性公積金便可以保障大家了。因此，有議員提及政府應把配售的基金單位撥最少 10% 給強制性公積金，這樣便可以保障其他市民了。

我謹此陳辭，當然，我會反對這項休會待續議案。

主席：是否有其他議員想發言？

單仲偕議員：主席，就這個課題，我首先要申報一點利益，我是房屋委員會（“房委會”）的成員，亦有分參與這次上市的 *steering committee*，即有關的督導委員會。

事實上，我相信政府或房委會在今次的工作中，是刻意把數個黨派的成員安插在這個督導委員會中，這些成員當然不是代表黨，不過，實際上，我屬於民主黨，而民建聯的陳鑑林議員，自由黨的何世柱先生，都獲委在 *steering committee* 中。我自問亦克盡己任，出席了所有會議，即使在最難以分配時間的期間，即在選舉的時候，我也沒有躲懶，我依然出席會議，盡忠職守。我一貫是用放大鏡來察看房屋署的官員，亦有用懷疑，有時候甚至以陰謀論，的角度監控着這項出售行動。

我覺得在整個出售中，我是問心無愧的，我沒有做錯事。我又不明白剛才有些同事為何罵得這麼狠。我覺得，首先來說，有些分歧是屬於意識形態的，我想我與長髮議員是有些意識形態的分歧，但這與上市無關，只是關乎整體上怎樣看私有化等問題，我在發言到最後時可以就此說一說。

我先談論一兩個問題。我記得數個月前，在整個過程中，我們就着要不要找一個所謂策略性投資者這問題，辯論了很久，首先要決定的，是要不要有一個策略性投資者。如果決定是有需要，接着便會在全球廣發“武林帖”，在全球尋找。我還記得我們在中環，已忘記了是在哪一間銀行內，開了兩天會議，朝九晚八，我在每個會議聆聽了兩小時，然後大家經過很 *vigorous process*，選擇了這一次的做法。其實，作這個選擇的過程也有些問題，所以亦進行過辯論。我們的討論中，包括會否把商場都改建成很高檔的店鋪，讓“飛甩雞毛”等名牌產品進駐公屋。有些同事，包括我在內，又問

為何不找澳洲那個，為何不找德國那個等，辯論的過程中，可以說，關乎中西方文化等這些 **factors** (因素) 都想過了，亦看過一些策略性投資者所提供的條件，還研究哪一個的條件對房委會是 (用我們的述語就是) “最着數” 的。我覺得在整個過程中，沒有人 “做過手腳”，如果有的話，他一定是很高明，連我也不覺察，但在我有分參與的過程中，我覺得都是很公道的。

至於估值方面，如果大家看那本書刊，便可知道是按照 **DCF** 分析法進行的，**Abraham SHEK** 是一定知道。這究竟是不是一個公道的做法呢？這可說是一個市場的習慣 (**norm**)。**REIT** 今次就市場的 **norm** 定價，是六厘半至七厘多。就國際市場而言，六厘半至七厘多的定價，已經是 **yield** 的 **lower end**。**Yield** 的 **lower end** 的意思即是說，價格已經相對盡量拉高一些了。其實，我們 **internally** 進行商議的時候，大家都知道整個出售的優先次序，其實也是 3 個字而已，(聽來可能不大順耳的，) 就是 “**Price, Price, Price**”，即是說，房委會的目的是希望出售的價錢，可以盡量高一些。

事實上，剛才很多同事也說出了，房委會正面臨財政赤字，這是大家都知道的，明年如果出售不成功，在工資的發放方面，政府也不用擔心，但至於建樓便比較困難，即是說房委會將來想建樓，要 **finance** 一些 **housing programmes**，便會有困難。我也會從草根階層的角度來看這件事的。我明白張超雄議員感到很擔心的，然而，300 億元最少可建成等於房委會在 3 年裏興建的單位，最少可 **finance** 接近 6 萬個單位。我也有看過公屋輪候冊，現時輪候冊內的名單比較短，只須等候 3 年，不過，政府要 **finance** 基層市民的住屋，這是重要的事。

好了，大家要求政府不出售資產，便叫政府拿 300 億元出來興建公屋，大家有沒有這個本事？有沒有本事強迫政府？我們要求政府不要為三億多元減綜援，它也不願意，大家能叫政府拿 300 億元出來嗎？我覺得，如果要我從兩者取一，我便寧願出售資產了，最少可以 **finance housing programmes** 來處理市民的住屋問題。張超雄議員，我是支持不要削減綜援的，但政府也不願意，如何能迫政府拿 300 億元出來呢？試想想，大家不強迫政府，即使解決了這問題，另一個很大的問題又會出現，數年後，找誰來興建公屋呢？

不錯，我同意，即使是出賣了資產，也只能解決三數年的問題，但最少也能應付三數年。我從另一個角度看，就是最少在三數年內，最少能 **secure** 五六萬個單位，可以袋袋平安。那些搬進公屋居住的都是基層市民，我也是從基層市民的角度來考慮這個問題的。我問過孫明揚局長怎樣解決這個財政赤字的問題，孫明揚局長不是在耍太極，便是支吾以對，仍然是解決不了的。

房委會為了今天的 valuation (估值)，找來一個獨立的估值師。當然，我不是市場中人，但我也請教過一些人士，知道這是上市的 market practice (市場習慣)，是只須找一個便可。房委會找來的那個專業估值師是有極大的 incentive (如果大家真的要就此進行辯論) 來把價錢推至最高，因為我們想多賣些錢。你們“擰擰頭”？不要緊。

不過，having said that，在我們現時剩下的七成半份數，正如孫明揚局長剛才亦說過，根據我們的 prospectus，是有足夠彈性讓我們配售多少份數予零售市場的。譬如說，以獨立投資者身份申請，即以自己名義申請的那些應獲配多少，我知道那個所謂 allocation (配售) 還未做。如果根據大家剛才的情緒，我相信要理順民憤 (如果有民憤的話)，現在其實是一個好時機，政府亦應該聆聽一下，然後決定究竟應該如何配售，對小額投資者分配得最多會如何等。雖然大家是這樣看其前景，但投資者亦不可說是沒有風險的，如果照樣配售了給他們之後，第一天上市便跌價時，必然會罵到“七彩”。然而，誰可以夠膽“保證甚麼”，“鄭大班”說可賣 1,000 億元……

鄭經翰議員：我沒有這樣說過。

單仲偕議員：對不起，我收回這句話。

主席：鄭議員，你是不可以這樣插言的。

單仲偕議員：主席，我向……

鄭經翰議員：因為我剛才已經修正了。

單仲偕議員：好的，主席，我說錯話，我向“鄭大班”道歉，我不再說超過 1,000 億元了。

我覺得，縱使小投資者真的獲配售，基金單位是否真的沒有下跌的風險？在座的人是否都願意擔保？我便沒有這個膽量了。不過，如果大家說市場有如此大的需求，而結果又真的有如此大的需求時，我仍然認為是有需要滿足小投資者的需求的。

好了，主席，以上我只是說出我曾盡忠職守監督這個出售的運作。以下我想回應一下應否私有化的問題。我要坦白承認，我在這裏，可能與部分同事在意識形態上有分歧。我是支持小政府的，我覺得有些工作，如果不是政府必須做的，便不應該去做。但是，我們的政府卻往往是不會做我們想它做的事，對公平競爭的處理，便是一個例子。

孫明揚局長，你今次的出售，是有一個先天性缺陷存在的，今次由你負責，因為你是政策局局長。坦白說，即使我是房委會的成員也好，我並不是每件事都同意的。譬如說，紅灣半島這事件，其中是涉及很多技術上的困難，不是房委會可以作決定，但局長便可以決定要做的事。我也不贊成局長採用這個方法將該項發展售予那兩間公司，我對這做法是有保留的。不過，房委會的角色又只限於安排買家給居者有其屋計劃，政府其實還有很多方法可用的。如果問我，我便覺得政府應該把那塊土地推出來拍賣，這會比較公平些，即是說如果是經過拍賣的過程，我會覺得是比較公平些，也不會讓人有所謂利益輸送的感覺，現在便是水洗也不清了。坦白說，現在無論局長怎樣辯論，說經過怎樣 *due diligence* 來辦理所有的事情也好，紅灣半島的事件始終也會讓人對局長產生水洗也不清的感覺。

我現在回應一下部分同事問有關應否私有化的問題。讓我說出一些最經典的故事。1979 年，戴卓爾夫人上台。如果大家曾於 1979 年之前去過英國，便會發覺英國當時的經濟情況與今天的經濟情況相差很遠。事實上，在歐盟中，與一些社會主義色彩較濃厚的國家相比，英國現時經濟的 *momentum* 比較大，它的失業率比較低，經濟活動狀況亦比較好。有時候，有些英國領事會向我們說出他們的私有化經驗，讓我們知道英國現在連監獄也私有化（對不起，監獄不應該是私有的，應該說私營化），但它的水、電，全部都是私有化（*privatization*）。這些情況，經過 20 年間，已經使英國差不多成為了一個（*preacher*），即成為了很多國家的傳道者。大家且看看，英國經過這樣的所謂潮流轉變之後，在經濟方面是否有地方改善了？當然不是每一項 *privatization* 都一定成功，有些個案是會有 *hiccups* 的，但整體來看，社會效率是會有所提高的。

大事說完了，回復到今次這事件。我同意今次的出售，是可以作為先例，反而剛才有些同事說，今次出售了之後，擔心以後便一定套用這個模式了。我覺得香港政府現有的資產之中，還有出售的空間。今次 REIT 如果成功，我們的政府還有 13 個停車場，民主黨交給財政司司長的預算案建議中，亦覺得可以採用 REIT 這個方式，出售那 13 個停車場。做得好的話，經過檢討，汲取經驗，下一次在出售的過程便可以做得更好。我覺得不要怕。此外，當

然還有其他的，接續的便是機場管理局，我們也贊成上市。當然，出售的過程一定要健全，也不要批評太多。

不過，我覺得事實上是很困難的，因為在出售時，會牽涉到很多 **listing rules**，規定何時說話是不可以，說錯了又不可以，是有很多困難存在的。今次出售，我是有分參與的。我今天在此說我不怕發言，因為我們有 **P&P**，即是有權力和特權，但到外面說話，我便擔心了，我不知道何時會說錯話，又不知可不可以說，行事要很謹慎，盡量不提供錯誤的答案。所以，這次的出售是相對地比較複雜的工作。我覺得今次是否不成功，尚屬未知之數，還未有結果。假如市民反應良好，出售時又真的可配售較多給香港市民，便會令大家也感到開心，希望大家能夠得到這份聖誕禮物。

加租的壓力大不大？老實說，三十多四十億元的租金，淨收入是 13 億元，（**cost-income ratio**）是百分之六十多，就 **commercial sector** 的 **norm** 而言，很少情況是 **cost-income ratios** 達致 30% 以上的。簡單來說，房委會不是一個 **efficient organization** 去 **run** 這些項目。上市之後，它只須做 **cost savings**，最少也可會在數年內不用加租；如果數年內還要加租，蘇慶和便要炒。根本上是沒有加租壓力的。6.65% 的回報率，我覺得這仍屬保守的估計，我覺得還可以高一些。今次是否賤賣資產呢？我覺得不是。可不可以再賣高一些？也許還可以提高 5% 或 7% 至 8%，我覺得這已經是最盡的了。

我謹此陳辭。其實，我很想支持這項議案，因為這樣明天便不用再開會了，不過，我和民主黨都會繼續支持政府把計劃如期上市，堅定不移。我謹此陳辭。

主席：是否有其他議員想發言？

譚耀宗議員：主席，反正亦已這麼晚，不如我也發言吧。有些事情我是不吐不快的。我不知道現時這個做法是好是壞，亦不敢說日後對那些小商號是否有好處，但卻不太欣賞現時的做法。在我所屬的新界西選區，特別在屯門那裏，有很多舊型屋邨，由於人口老化，商場均是慘淡經營。如果要那些小商戶離開，他們是沒法轉業的，而且也很難找到工作。因此，他們可說是在食之無味、棄之可惜的情況下捱着。可是，那些商場的管理層又完全沒有甚麼意思要搞旺場面。

我們經常帶這些商戶到房屋署商議，看看可否減一點租，但通常也是被拒絕的。到了續租時，我們是怎樣懇求房屋署也沒有用。有時候，負責管理的經理也很同情這些小商戶，但卻表示減租是得由測計師計算的。那些測計

師是不食人間煙火的，雖然他們曾直接到現場視察，但通常估值的租金均較現時高；即使懇求他們在續租時減一點，也無商量餘地，更甚的是還可能要加一點租。那些商戶已是沒生意的了，再要加一點租，教他們怎樣維持下去呢？

因此，我們可以看見，很多舊型屋邨的商場真的是死氣沉沉，大家正在捱着。有些商戶表示不是不想繳納租金，但有沒有辦法可令商場興旺，多一點人流，多一點生意呢？他們認為最重要的是有生意。以維園的年宵攤檔為例，為何賣魚蛋賣汽水 4 天也可付出 45 萬元呢？這是因為收入肯定不止 45 萬元，對嗎？所以，多付租金是沒有所謂的，最重要的是有生意、有人流。

可是，房屋署現時的商業管理部門根本覺得鋪位是否租出也沒有所謂，一旦有差池便收回，空置着也沒有問題，反正大家照樣支薪。這種管理經營態度是無藥可救的。

所以，我希望現在採用的這個上市方式，可以改變以前的陋習，也希望在改變後可真正幫助小商戶。不然，屆時商場是搞旺了，但小商戶卻要離場，這也會帶來很大的反響。我記得有一次帶小商戶跟房屋署的商業部開會，後來側聞他們被問到，又要減租，是否不想交租？他們還說這件事即使找董先生也是沒有用的。我覺得說出這樣的話，商場又怎會興旺呢！那是沒有可能的。所以，現在走這條路，我希望真的可以幫助小商戶。

至於是否賤賣，由於我不懂計數，所以也不知道。不過，我相信經過了這次辯論，肯定會有更多人認購，因為如果是賤賣，也便是抵買，所以不要“執輸”，一定要買；香港人是一定不會“執輸”的。再者，我覺得“領匯”的宣傳做得好，因為說有六厘多年息。我知道很多退休人士也在等待有多點利息可以養老。我覺得有六厘多年息是很吸引人的，“孫公”是用了一個具吸引力的宣傳。我們今天說不要賤賣，可能會遭人非議，因為這可能是正在阻礙人家發達。

無論怎樣，在出售資產後，我認為房屋委員會也應繼續關注怎樣可幫助商戶。“領匯”現時不得說甚麼也可以，但屆時卻甚麼也不管，只說商業經營。它是要向股東負責的。這類說法我過往聽過很多，我不希望上市後繼續聽到這樣的話。

多謝主席。

主席：是否有其他議員想發言？

（沒有議員表示想發言）

主席：議員發言到此為止。我現在請房屋及規劃地政局局長就議案發言。

房屋及規劃地政局局長：主席，我剛才非常小心聆聽各位議員發表的意見，我接受大多數的意見，這是我們第一次做這類在香港上市的工作，當然有許多不足之處，各位議員對我的提點，我已一一記了下來，如果盡量做得到的，我一定做到。

主席，今天這項辯論，其實課題非常廣闊。各位議員不是只就着今天的議題發表意見，各位議員其實是就着房屋政策、香港的地產市道、政府有些處理地產上的問題等，都一針見血地提了出來。這些當然不是今天辯論的主題，我亦不可能就這些問題一一作答，我想日後會有機會在不同場合，可向大家就其他課題作出交代。

主席，其實大多數的言論我是接受的，但有一小部分的言論令我吃驚，我當然猜得到背後的理由是甚麼，不過，這不是一個適當的時間討論這些事。我很多謝單仲偕議員在這裏將他自己參與這件事的過程，如實向各位議員講述，他剛才所說的很多點亦正是我想說的，但我想，從他口中說出來的說服力，較從我口中說出來大得多。

主席，我想這帶出一個很大的問題，我接受要有透明度；我接受我們應該盡量公開資料；我接受行政當局要受立法會議員的監察，但監察是否等於參與每一個細節？是否要你們參與每一個細節，然後才算達到有透明度？主席，我想這點值得我們深思。

剛才單仲偕議員不是以立法會議員的身份參與這件事，他是房屋委員會（“房委會”）委員，我們希望在房委會的問責方面有所交代。他是用房委會委員的身份參與這件事的。但是，很可惜，如果在相同情況下，對於立法會議員，我覺得，不是說我們有意隱瞞，而是真的是有很多事需要很長時間，有很多事，是我們花了很多工夫，而大家也是看不到的。

我想，如果不是剛才單仲偕議員說出進行過這麼多冗長的會議，是沒有人知道的。外界只知道我們挑選了一間新加坡的公司為我們進行 cornerstone

investment，以及來這裏做我們的夥伴。大家不知道，我們其實已經篩選了 17 間其他相同的公司，像單議員所提及，有澳洲的、有德國的，我們都是因為種種原因而不選擇他們。這說明甚麼？這說明了立法當局和行政當局之間要有信賴、信任才成。我覺得很可惜，現在似乎行政當局每做一件事，都受到所有人質疑。我們的出發點無論是甚麼，如果有些微的懷疑理由，大家在這方面便是沒有互信基礎。

主席，這令我們的工作倍加困難。例如價錢的問題，我們不是今天第一次在這裏討論、公眾不是第一次知道的，公眾也不是第一次討論究竟價錢是否適當。在過去 1 個星期或 10 天左右，報章有很多評論、很多市場人士公開發表了他們的意見，報章的社論，尤其兩份經濟日報的社評都有提及這件事，都有提出他們的理據。我不相信議員沒有看過這些評論，沒有看過這些言論，但我明白大家當然有不同出發點，你們有不同理由說不同的事，為了凸出你們對於某一樣事物的理念，對於房屋政策的看法，這是我完全接受的，主席。但是，我覺得，今天大家在這裏提了很多問題，在所提的問題之中，議員其實也自行解答了許多，例如，究竟加租影響如何，是否應該接受找人將商場搞好一點的建議，否則只有一直減租，大家均沒有生意。這些問題不斷出現，當然這些都不是容易解答的。

主席，我說完這麼多，我想應該就着剛才議員幾點主要問題作出回應。

第一是對商戶的影響。房委會和領匯管理有限公司（“領匯”）其實都十分理解商戶的關注，也很着重聽取商戶的意見。“領匯”的行政總裁蘇慶和先生，一直有與商戶團體及各區商戶商討關注的事宜。這點各位議員也有提及親身經歷過，和商戶談過，知道和瞭解這方面的情況。我們相信“領匯”及商戶在夥伴合作、互惠互利的基礎上，必定能夠就商戶的合理要求，找到妥善的處理方法，達致雙贏局面。

對於“領匯”日後會否不顧市場規律，大幅提升租金，“領匯”已表示其首要目標，是節約開支和提升商場效率，包括加強宣傳推廣、改善商場環境、吸引更多顧客人流，令商戶生意暢旺。只有在這些前提下，“領匯”才有空間根據個別行業的情況調整租金。我想，這點很多議員也有提過。在分拆出售的零售和停車場設施中，小商戶佔大多數。基於屋邨居民的消費模式、他們的口味和需要，我們相信小商戶仍有很大生存空間，也相信“領匯”會充分考慮屋邨居民的選擇。

至於商戶續租安排方面，我理解“領匯”視商戶為緊密的生意夥伴，會致力維持合作關係，續租時會用靈活方式處理商戶的要求。在行業政策方

面，我亦明白“領匯”會因地制宜，適當地重整商場的布局，以充分發揮商場潛力。任何改動都會是循序漸進，與商戶繼續保持有商有量。

至於物業的估值，我們絕不同意，房委會把零售和停車場設施分拆出售，是“賤賣”資產。證券及期貨事務監察委員會（“證監會”）的《房地產投資信託基金守則》對物業估值有嚴格要求，以保障投資者。有關估值亦是按證監會規定的估值標準，採用慣常用於房地產投資信託基金的估值方式。受聘的估值師，在行內享有良好地位和信譽。房委會委聘的聯席全球協調人及獨立財務顧問，亦審視了有關的估值數據和假設，認同估值合理，亦是有根有據的。

至於某些議員或輿論提出的其他數據，可能建基於大幅加租的假設上，又或忽略了分拆出售物業組合內包括不同等級的商場和停車場，因此不能與獨立估值結果的可靠性，相提並論。

剛才某些議員提及個別商場和停車場的估值。我想指出，有關的估值是由獨立估值師根據有關物業的實際情況及詳細調查資料而作出的。如有需要，這些資料可於稍後呈交各位議員，作為參考。

事實上，獨立估值師對物業的估值，與市場對“領匯”上市資產的估值，相差不遠。剛才亦有議員提到，滙豐、高盛及瑞銀的獨立證券分析員研究報告中有關估值的平均數是 340 億元；相對於獨立估值師 308.5 億元的估值，加上上市招股溢價額外所得 14.5 億元，即房委會分拆出售物業共可獲得約 323 億元，只有少於 5% 的差別，而實際上比滙豐的獨立分析研究所提出的估值為高。

有議員提出，應否採用兩間或以上的估值行，確保物業估值的準繩。我希望指出，倘委聘超過一間物業估值行，便會脫離了全球各地房地產投資信託基金上市時產業估值的慣常做法。此外，採用超過 1 位估值師進行估值，會導致難以決定採納哪一個估值的問題。即房委會如採取一個較高的估值時，公眾投資者便會對產業的真正價值有所懷疑。又假如房委會在獲知獨立估值師的估值後，而聘任另一位估值師再作估值，我想公眾投資者亦難以接受此一安排。

至於機構投資者和散戶投資者的分配比例，我想我剛才的表達方式可能不太好，引致各位議員在這方面有所懷疑。我剛才所說的是，90 對 10 的分配是慣常的做法。有些事物開始時是那樣，所以如果是硬性規定就會寫明有這樣的規定。各位如果看清楚，“領匯基金”的《發售通函》內有一項回補

機制，就是如果香港公開發售受歡迎，認購超過十五倍，可以在從原來預作國際發售的基金單位，回撥作為香港公開發售的單位，這不能少於公開發售單位的 30%，但其實在實際運作上，這機制是可以容許當香港公開發售出現任何倍數的認購時，亦可以回撥公開發售單位的任何百分比的數量給散戶投資者。在聆聽了剛才各位議員在這方面的發言後，我想向各位保證，除了配售予基礎投資者的 25%基金單位外，其餘 75%的基金單位，會視乎香港公開發售的需求情況，我會促請房委會作出因應的考慮，把最多的基金單位配售給香港的投資者。其中亦會研究以甚麼方式，將部分單位配給予強制性公積金方面，詳細情況有待我們作出考慮，因為有少許技術上的問題。

我們也認為，把適當分量的基金單位，發售予機構投資者，將有利於後市價位的穩定性，對持有基金單位的散戶投資者，以及市場交易的秩序亦有好處。正如我曾說過，這做法也與香港作為國際金融中心的地位相稱。

又有議員擔心，“領匯基金”會被大財團收購，造成壟斷的局面。我們認為，以“領匯基金”的情況而言，由於它的資產龐大，基金被一個機構或單位全面收購的機會並不高。況且，在自由的經濟體系裏，商業買賣根據市場力量來進行，我們不可能完全阻止收購行為的出現。不過，這並不代表房委會對於基金被收購的風險掉以輕心。

房委會在同意以房地產投資信託基金作為分拆出售物業的模式時，我們已充分考慮到這類基金所受到的多重監管機制所帶來的保障。這些監管機制包括：基金運作受證監會的《房地產投資信託基金守則》規管和獨立專業受託人監察，而且管理基金的公司亦受到證監會的發牌監察。其中，根據證監會的守則，“領匯”作為“領匯基金”的管理人，只有在代表最少 75%已發行單位價值的持有人向受託人提出書面要求下，“領匯”才會被辭退，當然該公司董事會亦可辭退任何行政人員。這些都是良好的制衡方式。

此外，持有人如持有基金已達到發行單位的 10%以上，即屬於“重大持有人”，根據“領匯基金”的信託契約，持有全部已發行基金單位權益 10%或以上的人士，有責任向受託人及管理人披露有關權益。倘若未能履行該知會規定，管理人有絕對酌情權宣布暫時中止該基金單位持有人所持基金單位附帶的投票權，以及暫時中止支付該等基金單位的派息等。這項披露要求，用意非常明顯，就是增加了基金單位“重大持有人”的透明度。

為了加強“領匯”的企業管治，房委會及其顧問在設計“領匯”的架構時，也額外加入了一些有利企業管治的元素。例如：“領匯”的董事會內最少有一半董事須為獨立非執行董事，主席也須由獨立非執行董事出任。此

外，基金單位持有人如提出罷免董事，必須通過特別決議，而通過特別決議所需的法定人數，須為親身或以委任代表出席，而且持有不少於 25%已發行基金單位的兩名以上基金單位持有人。

以上所述種種機制，表明了房委會在選擇分拆上市模式，以及制訂具體架構時，對企業管治的重視，而且致力減低基金被收購的風險。

接下來，我想談談策略夥伴和基礎投資者。有議員提及策略夥伴和基礎投資者的問題。房委會為“領匯”物色策略夥伴，希望可以幫助“領匯”汲取其他具備管理房地產投資信託基金公司的經驗和專業知識，以及借助策略夥伴的品牌加強投資者的信心。房委會在考慮所有具備亞太地區管理零售房產基金經驗的 17 間公司之後，在 2004 年 8 月底決定委任嘉德置地作為“領匯”的策略夥伴。房委會相信嘉德置地的經驗和專業知識能夠對“領匯基金”大有幫助。

我想強調，甄選策略夥伴的過程既嚴謹亦全面。所有具備有關條件的公司，即具備在亞太地區管理零售房產基金經驗的公司均獲考慮，這些公司經過房委會數輪遴選，才決定委任嘉德置地。房委會產業分拆出售督導委員會成立了一個 5 人甄選小組主理有關工作。

此外，鑒於這次首次公開發售的規模龐大，而“領匯”又缺乏過往業績紀錄，加上“領匯基金”是香港首個成立和上市的同類基金，取得基礎投資者的確認，對於“領匯基金”首次公開發售的市場推廣，是非常重要的。

分拆出售計劃規模龐大，並且對房委會非常重要，房委會有需要緊密督導有關工作。鑒於出售計劃會涉及有關房委會的商業樓宇、財政及人力資源管理的事宜，而且亦涉及很多敏感的資料，所以房委會特別成立了專責的產業分拆出售督導委員會。這委員會由 10 位不同背景的人士組成，可以提供專業意見。督導委員會主要由房委會委員組成，會保障公共利益。房委會亦聘請了獨立的財務顧問，為房委會提供獨立的專業意見，確保房委會和公眾利益得到最佳保障。

有議員重提上次房屋事務委員會會議上，房屋署代表因為上市法規，有些資料的確當時不宜透露。相信有財經方面經驗的人士都會明白，由於上市牽涉不少敏感的資料，在發出通函之前，我們未能向外發放更多資料。然而，各位可以看到，在《發售通函》中，已全面披露有關資料。“領匯基金”的透明度是無可置疑的。

有議員亦關注到“領匯”的組織架構，包括董事會成員的背景，以及行政人員中有部分為前房屋署人員。

其實，董事會內已包括不同專業背景有分量、有豐富經驗的人士，出任獨立非執行董事，他們的責任是監督公司運作。

至於“領匯”的行政人員，是包括一些前房屋署人員，但亦包括一些有私營運作經驗的人員，正好為這些設施提供一定延續性，協助公司瞭解這些設施的特色，同時又為營運注入新思維和新動力，釋放這些設施的潛質，為商戶帶來良好的營商環境。

最後，我再次多謝議員就分拆上市計劃提出的意見，也希望以上我就議員關注要點的回應，可以進一步有助各位和公眾瞭解我們的看法、立場，和我們的做法。

多謝主席。

主席：鄭經翰議員，請你發言答辯。

鄭經翰議員：主席，我相信今晚的討論是有建設性的。剛才孫明揚局長回應時表示會把散戶的配股量提高至 75%，以及會研究讓強制性公積金認購，我不知道這是否一個承諾，還是須請示行政會議或房屋委員會（“房委會”）才可成事。但是，在公眾配股量方面，最低限度已回應了很多同事的質疑，這方面可能是今晚唯一的收穫。

不過，我們不要忘記，今晚在這裏討論的問題，不是討論私產上市，而是討論公產上市。如果這是公產，很抱歉，一般商業的原則便不能應用於這方面了，因為公產是大多數市民擁有的資產。今晚，在這個辯論過程中，我相信大多數議員——我可以大膽說是全部議員——均有一個共識，便是房屋署的商場和停車場的管理非常劣質，現在是把劣質資產上市。

如果屬私人產業，上市應是爭取最高市盈率和最高股值的時候，即當營業額達至某個水平（差不多達至盈利的最高水平）時，資產擁有者才會把資產上市的。但是，今次令人質疑的是，房委會不是很“等錢使”。雖然“敗家仔”把身家敗了，現在要賣家當，也應該要以一定的價值出售。

至於估值的問題，我同意局長所說，無須多一個估值。如果我們對估值的專業評估有很多懷疑，這是不公平的，這亦是一個事實。不過，最重要的一點，是我們必須知道估值是如何計算出來的。很多人說議員沒有做功課，但我做了很多功課，我看完了這本書。今次上市的估值並非基於差不多 8 萬個車位和 151 個商場的資產值計算，並不是這樣計算的，即資產值歸資產值。正如石禮謙議員剛才說，作為專家，這個估值連磚頭也買不到。那麼，今次的估值是 **based on** 甚麼來計算的呢？是根據收入作估值的。現時 151 個商場和差不多 8 萬個車位，1 年的租金收入是 39 億元。不過，由於房委會的劣質管理——這是大家，包括了局長在內也承認的——由這些“大食懶”管理商場和車位，在扣除了最高時有 19 億元的開支後，淨收入是 20 億元。如果要進行估值，而回報要有 6%，這是很容易計算出來的，根本無須任何專業人士，我的選民——“牛頭角順嫂”和“維園阿伯”——也懂得計算。如果每年收入 20 億元，回報要有 6%，價值便是 300 億元了。因此，這個估值便是這樣計算出來的。

如果大家承認房屋署管理不善，而“領匯”能夠化腐朽為神奇，以 39 億元的租金收入也無須加租——很可惜，說雞和魚是他的選民的該位尊貴的張宇人議員看賽馬去了，他逢星期三也會去看賽馬，我對此行徑是真的有很大的意見。不過，他不在這裏也不要緊，他剛才說要把租金加至每呎 100 元。其實無須這樣做，即使把租金保持在現時的水平，只有 39 億元收入，只要“領匯”能夠提高效率，例如把淨收入由 20 億元增加至 30 億元，支出只需 9 億元的話，估值便能變成 450 億元。此外，還有空置單位，因為經營不善而空置的鋪位和車位，如果因為“領匯”而化腐朽為神奇的話，能扭轉乾坤，全部租出，又可以變成 500 億元，所以是無須加租的。這又是“牛頭角順嫂”和“維園阿伯”也計算出來的，根本無須專家，無須 CB Richard Ellis，因此，這次是賤賣。既然我們不是“等錢使”，一般人會如何把資產上市呢？便是把它私有化，繼續成立“領匯”，然後改善經營再上市的話，便可以有 500 億元，或較 300 億元更高的回報。這是很容易計算的，大家也無須爭拗。

此外，我們關心的另一件事，便是房委會的財政問題。房委會得到這 300 億元後，有議員批評說是殺雞取卵，5 年過後，房委會可以怎樣呢？單仲偕議員今天苦口婆心，突然悲天憫人地為我們的基層市民着想，認為得到 300 億元後可以興建很多出租公屋，解決輪候上樓的問題。但是，興建了又如何，建一間，租一間，蝕一間，無以為繼，將來可以出售甚麼呢？單仲偕議員，我不知道將來可以出售甚麼，我真的不知道。

另一個很矛盾的問題，便是自由黨的朋友對我的質疑，他們指我一方面說抵買，要把估值盡量提高，多收點租金；但另一方面我又說會影響租戶。這是一個很矛盾的問題。站在我的立場，最好是不出售，這是無須說的了。關於租戶的問題，房委會為甚麼興建公屋時要有商場呢？其實，最初也不是為了賺錢的，而是為了服務社區，服務邨民。我們現在走進商場——我們有很多富貴的議員，也有很多中產的議員，大部分人其實都是中產的，連“長毛”也是中產的，他是繳交富戶租金的——如果是私營的商場，是不會看見由一家大小經營的個體戶商店的，是不會看得到的。這些碩果僅存、稀有、值得保護的動物，即個體戶，只能在公屋的商場中看到。將來，甚麼也是假的。我不會相信局長的話，我也不會相信梁展文先生的話，我更不會相信蘇慶和先生的話。因為我看過這本供投資者參閱的冊子，如果他們不依這本冊子所述的經營方式，便是訛騙，是要坐牢的。這裏指出“領匯”將來會以商業原則經營。請不要對我們說謊，無謂說甚麼加租可以商量，萬事都可以商量一類的謊話了。

此外，這裏還寫明以後不會津貼福利機構的租金，但蘇慶和先生卻說幼稚園和託兒所等可以商量。其實，這些是廢話。自由黨的議員嬌生慣養，他們很少機會做反對黨的，我很尊重他們，因為一定要有執政黨，一定要有保皇黨。如果沒有，生態便不能平衡了。

我是很公道的，今天晚上，我是力求公道。其實，自由黨的業界議員，包括張宇人議員、周梁淑怡議員，以及選出來的方剛議員，的確曾為商場的租戶出了很多力，而我只是最近才加入的。我在選舉的時候已經留意到這問題，當時，我請李永達夫人——她是競選飲食界別的——留意這件事，因為這件事可以爭取選票。我亦有與陳添勝先生提過，可惜，他們兩人也不肯聽我的話，不長進，所以無緣進入立法會。其後，周梁淑怡議員代表的其中一個成員，即全港公屋商戶總會曾經與我接觸，否則，我是不會參與這件事的。我們在 201 室開會，這並不是很久之前的事。他們說事件已擾攘了一段時間，但蘇慶和先生不肯與他們會面。我說是沒有理由的，難道連行政會議和執政黨的周梁淑怡議員協助，也無法安排見面嗎？他們說還未能安排見面，於是，我便介入了。

可能正是由於有我們這些非理性的、被標籤為激進派的議員的介入，蘇先生才突然害怕起來，安排約見租戶。然後，他說萬事有商量。我在此奉勸商戶，以及代表他們爭取權益的議員，請他們不要上當。既然央求見面也不可以，將來，“過了海便是神仙”、“過橋便抽板”，上市後一定會根據這本冊子辦事的，還有甚麼商量餘地？是不會再有商量的。

正如詹培忠議員剛才說，作為議員，尤其是直選的議員，這個是可以爭取選票的 **issue**。我也知道有些同事已在葵青區掛出橫額，表示已成功爭取“領匯”不加租，這是很危險的。一年半載後，如果有甚麼“冬瓜豆腐”，在區議會選舉時，將會賠上很多議席。其實，我們也是為商戶爭取權益，陳婉嫻議員剛才提了一些很久以前的事。曾經有一位議員，他現在不在議會裏，我不點名說他，我替他取名為“甲由屎”議員，他說這些一家大小經營的商戶令商場停滯不前，令商場老化，就如一粒“甲由屎”掉進一鍋粥裏般。不單止是陳婉嫻議員聽了很憤怒，我聽了便更憤怒，這是很久以前的一個事件，當時有人把這些商戶視為“甲由屎”，真是很“陰功”的，這些個體戶竟然被形容為“甲由屎”。

我告訴大家一宗較近期的個案，可能大家也知道，其實也無須我說出來，我只是 **remind**（提醒）大家而已。如果大家有留意商場運作，太古廣場是全港最旺的商場，我相信很多同事也經常在那裏流連。馬莎百貨公司（**Marks and Spencer**）從第一日（**day 1**）已經是太古廣場的 **anchor tenant**，租金繳足，每年賺大錢，簽訂了 7 年租約。今年，租約剛好期滿，商場便通知馬莎不再續租；原因不是它未能繳付足夠租金，也不是加租，而是沒有商量餘地。根本不是加租的問題，只是想它離開，因為它不符合商場的主題。將來，即使這些個體戶願意接受加租——因為商場興旺了，他們想留下來經營——也是未必可以的。這是我們今天進行辯論的原因，也是我們關心他們的原因，我相信這是大家也同意的。

如果靠“領匯”照顧這些商戶，是不可能的。今天，在政府的管理下，我們可以請孫局長到這裏進行緊急辯論——局長坐在這裏已多個小時了。將來，我們想請蘇慶和先生來，真是“睬你都睇氣”。關於壟斷的問題，局長剛才沒有提及。但是，這本書提及了，可惜我要慢慢找出來，只是佔很小篇幅而已。兩年後，“領匯”可以出售商場，可以把它“拆骨”，這是一個事實。還有，我不明白為何會聘請蘇慶和先生，其實，我對他是沒有成見的——不是因為他說我沒有做功課或他曾經批評我，以致我對他有成見。究竟他有多少管理商場的經驗呢？是完全沒有的。此外，他的合約也很“神奇”，年薪 500 萬元，並保證他有 **bonus**。他的 **minimum bonus**，即最低的花紅的，是年薪的 30%。我真的很少看到這樣的合約，合約寫明可分花紅的，我見得多，但保證有最低津貼的，我真的沒有看過。

我很擔心將來的情況，這間公司由於已低估資產值，將來一定很成功，一定能賺很多錢，但問題是如果要達到目的，一定要犧牲很多小商戶，屋邨居民的利益亦會受損。因此，我希望它能夠延遲上市。在它上市前，我亦希

望同事能夠為租戶爭取，並能以白紙黑字保證他們的權益，而不是單說萬事有商量。

謹此陳辭。多謝。

主席：我想提醒議員，議案如獲得通過，我會根據《議事規則》第 16(3)條宣布休會。在此情況下，今次會議將不能繼續舉行，以考慮議程內餘下的事項。

主席：我現在向各位提出的待決議題是：本會現即休會待續。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

主席：我認為議題未獲得經由功能團體選舉產生及分區直接選舉產生的兩部分在席議員，分別以過半數贊成。我宣布議案被否決。

暫停會議

SUSPENSION OF MEETING

主席：各位議員，由於議案被否決，這表示我們無須現即休會待續，但礙於時間問題，我現在宣布暫停會議，明天下午 2 時 30 分續會。

立法會遂於晚上 11 時 13 分暫停會議。

Suspended accordingly at thirteen minutes past Eleven o'clock.

附錄 I

書面答覆

衛生福利及食物局局長就郭家麒議員對第二項質詢的補充質詢所作書面答覆

有關有多少精神病患者沒有依期覆診，以及在現行安排下可以追查到多少病患者等兩項數字，根據醫院管理局的資料，有關數字表列如下：

精神病專科門診部 — 不依期覆診個案

不依期覆診個案數目 (2003 年 11 月至 2004 年 10 月)	已追查個案的估計數目 (%)
79 577	68.76%

Appendix I

WRITTEN ANSWER

Written answer by the Secretary for Health, Welfare and Food to Dr KWOK Ka-ki's supplementary question to Question 2

As regards the number of patients who failed to turn up for scheduled follow-up consultation, and the number of cases traced under the existing arrangements, based on the information given by the Hospital Authority, the figures are set out in the table below:

Psychiatric Specialist Out-patient Department — Default Attendances

<i>No. of Default Attendances (November 2003 to October 2004)</i>	<i>Estimated % of Cases Traced</i>
79 577	68.76%