

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)833/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會特別會議紀要

日 期：2004年11月22日(星期一)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)
李永達議員(副主席)
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：李華明議員, JP
梁耀忠議員
鄭經翰議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

房屋署助理署長(商業樓宇)
李國榮先生

法律顧問
高偉紳律師行
詹貝德先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理法律顧問6
顧建華先生

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

(立法會CB(1)276/04-05(01)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)276/04-05(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施的背景資料簡介)

主席解釋安排舉行是次會議的目的，是讓政府當局向事務委員會簡介房屋委員會(下稱“房委會”)透過成立房地產投資信託基金(領匯房地產投資信託基金)，分拆出售轄下零售和停車場設施的最新進展。他提醒委員不要要求提供有關領匯房地產投資信託基金(下稱“領匯基金”)透過首次公開發售，而在香港聯合交易所上市的敏感資料。

2. 張宇人議員申報利益，表明本身是房委會委員及代表飲食界功能界別的議員。他表示在房委會有關會議上，他曾投票反對分拆出售上述設施。

3. 委員察悉在會議席上提交的下列文件 ——
- (a) 房委會商場、零售及街市私營化關注組的新聞稿；及
 - (b) 鄭經翰議員有關房委會的零售和停車場設施的來函。

(會後補註：上述文件已於2004年11月23日隨CB(1)311/04-05號文件送交委員參閱。)

4. 房屋及規劃地政局局長向委員簡介政府當局提交的文件，並解釋基於法律上的考慮因素，政府當局在現階段不能透露任何有關首次公開發售的詳細資料。

分拆出售計劃的透明度

5. 周梁淑怡議員及李永達議員雖明白有關首次公開發售的某些資料可能屬敏感資料，但卻認為這並非不透露任何資料的充分理由。李議員進一步強調，為向零售和停車場設施的租戶(下稱“商戶”)保證分拆出售計劃會對他們有利，提高分拆出售計劃的透明度實屬相當重要。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)(下稱“常任秘書長(房屋)”)回應時闡釋，根據上市規則，在發表有關的招股章程之前，不得披露任何公司的上市詳情。他向委員保證，有關領匯基金的所有詳細資料，包括領匯管理有限公司(下稱“領匯公司”)的營運策略及政策方針，均會載於有關的招股章程內。領匯基金亦須受到證券及期貨事務監察委員會頒布的《房地產投資信託基金守則》所規管，以確保具備高透明度的妥善公司管治。

6. 常任秘書長(房屋)回應李永達議員時澄清，在發表公司的招股章程後，才可進行展覽以推廣其首次公開發售安排。應主席所請，他亦證實在發表有關的招股章程之前不得披露上市細節，是一項法律規定。

7. 梁國雄議員認為，政府當局不向事務委員會提供有關領匯基金的全部詳細資料，令事務委員會無法妥善監察分拆出售屬公共資產的零售和停車場設施的事宜，實屬不能接受的做法。石禮謙議員及王國興議員對此亦有同感。關於梁議員詢問事務委員會可否行使《立法會(權力及特權)條例》(第382章)第9(1)條所賦予的權力，命令政府當局提供有關的資料，助理法律顧問6回應時表示，如藉立法會決議授權，事務委員會可行使上述權力。

8. 常任秘書長(房屋)回應時強調，他已竭盡所能，在上市規則容許的範圍內回答委員的提問。他完全理解及尊重立法會議員擔當的監察角色，並樂意在招股章程發表後向事務委員會提供更多詳情。他指出由於零售和停車場設施是房委會的財產，將之分拆出售的決定是按照房委會的正常程序作出。主席亦解釋，立法會在2003年已原則上同意將此等設施分拆出售。房委會其後成立了產業分拆出售督導小組(下稱“督導小組”)，負責監察有關工作。該小組由來自各個界別的代表組成，包括立法會議員。事務委員會亦曾多次聽取有關分拆出售設施的進展情況的簡報。因此，立法會有就分拆出售設施一事作出監察。他可以理解政府當局根據上市規則，須受到有關披露詳細資料的限制所約束。

9. 梁國雄議員對此不表信服。他指出，當局有必要提供更多有關領匯基金的資料，因為該基金上市後，立法會議員將不能監察領匯公司的運作，以確保零售和停車場設施的妥善運作，以及保障商戶的利益。常任秘書長(房屋)回應時重申，他會在是次會議席上盡可能回答委員的提問，並向領匯公司轉達委員的關注事項。他不能在領匯基金首次公開發售前披露和該基金有關的詳細資料，因為此舉會被詮釋為一項宣傳活動，屬上市規則嚴禁作出的行為。

10. 李永達議員提述報章上有不少關於領匯公司營運策略的報道，並質疑為何政府當局可向報界披露資料，但卻不能向立法會提供資料。他詢問政府當局是否願意在發表招股章程後及首次公開發售前，與事務委員會討論如何可釋除商戶的疑慮。常任秘書長(房屋)對此作出肯定的答覆，並重覆上文第5段所述各點。他對報章報道有關領匯基金的詳情表示遺憾。他回答李永達議員時報告謂，政府當局並未就領匯基金與任何基金經理或經濟分析員會晤，而只曾就該基金向他們作出簡介。對於政府當局認為有需要就領匯基金向經濟分析員作出簡介，而立法會議員則不然，李議員表示遺憾，並指出此種選擇性披露資料的做法難免會引起不滿。

零售和停車場設施的估值

11. 石禮謙議員查詢零售和停車場設施的估值詳情，此項資料可用以評估該等設施的十足市場價值有否被刻意低估，以便向投資者提供更高收益。常任秘書長(房屋)回應時解釋，根據法律意見，基於本地及海外上市規則，在現階段披露估值詳情會有問題。他進一步解釋，領匯基金的最終上市價格將由市場決定。準投資者會根

據預計收益及收入而非估值，決定是否購買領匯基金單位。

12. 石禮謙議員重申其提供估值詳情的要求。常任秘書長(房屋)向委員保證，房委會已竭盡所能，確保就零售和停車場設施作出獨立的估值。有關詳情亦會在招股章程中公布。

13. 陳偉業議員表示他反對分拆出售設施。他認為當局以低價出售零售和停車場設施，導致納稅人須為此付出代價，情況一如發展西九龍文娛藝術區及維港巨星匯。他指出，該等設施的價值高達1,200億元，但有關的估值工作卻閉門進行。參與其事的其中一名人員(領匯公司行政總裁)過往紀錄欠佳，其誠信亦備受質疑。陳議員對所作估值的可靠程度深感關注。他認為事務委員會在獲得和估值及分拆出售安排有關的具體詳情之前，不應接納房委會的分拆出售計劃。

14. 主席提醒陳偉業議員必須公平對待領匯公司行政總裁，因為他並沒有出席會議，無法就陳議員的指稱作出回應。陳議員回應時質疑基於利益衝突的理由，主席是否適宜主持是次會議，因為主席是房委會的委員，在作出有關分拆出售設施的決定方面曾參與其事。主席回應時明確指出，在此方面完全不存在利益衝突的情況，因為當中並不涉及任何金錢上的利益。常任秘書長(房屋)亦澄清，估值工作是由一間獨立的估值公司進行，招股章程也會全面披露有關領匯基金的詳情。他進一步強調，分拆出售設施的目標與“大市場、小政府”的原則一致。

15. 陳偉業議員表示，他所引述的估值可根據零售和停車場設施的市價，以簡單算術計算出來。他認為立法會應擔當監察角色，監察當局如何作出關於分拆出售設施及有關安排和估值的決定。當局在首次公開發售前不發表有關詳情，殊不可取。常任秘書長(房屋)回應時重申他在上文第8段所提出的論點，並強調當局已曾就分拆出售設施向有關人士進行廣泛的諮詢。此外，社會各界亦曾就分拆出售設施進行廣泛的討論。最後而重要的一點，是招股章程將會披露領匯基金的詳細資料。

商戶的疑慮及要求

16. 周梁淑怡議員申報利益，表明本身是房委會商場、零售及街市私營化關注組的召集人，並特別提出關注組的下列主要要求 ——

- (a) 領匯公司應確保現有租戶可優先續訂其租約，並可選擇簽訂為期3年、6年或9年的租約；
- (b) 設立與消費物價指數掛鈎而具透明度和合理的租金調整機制；及
- (c) 在租約中加入一項退出租約的條款，使現有商戶在領匯基金上市後發現難以適應新的租約安排時，可終止其租約。

17. 周梁淑怡議員指出，房委會及領匯公司尚未表明會否接納商戶的要求。她強調，向商戶保證會作出暢順的過渡安排相當重要，因為有不少租賃條件並未包括在租約內，但卻屬房委會的租務政策。她籲請房委會及領匯公司積極回應商戶的要求。馮檢基議員指出，商戶與房委會簽訂的租約會連同零售和停車場設施一併分拆出售，因此他亦要求政府當局提供詳細資料，說明當局可如何解決商戶的關注事項。

18. 常任秘書長(房屋)回應時報告謂，當局一直有和商戶進行諮詢及溝通，以釋除他們的疑慮。然而，房委會不能代表領匯公司作出任何承諾，而後者會視乎個別商戶的情況，就續訂租約一事與商戶進行磋商。分拆出售設施的其中一個目的，是令房委會集中其寶貴資源，履行其提供本港資助公共房屋的主要職責，並繼續按“大市場、小政府”的原則行事。當局希望在分拆出售零售和停車場設施後，營運效率得以提高，令有關居民及商戶均可受惠。他相信領匯公司會一如房委會所採取的做法，致力與商戶保持良好的商業夥伴關係，並以積極的態度就續訂租約進行磋商。

19. 鑒於商戶在以合理價格為公屋租戶提供所需服務方面擔當重要角色，周梁淑怡議員籲請政府當局向商戶作出更明確及具體的保證。陳婉嫻議員及張宇人議員對此亦表贊同。陳議員指出，領匯公司作為一間商營機構，所考慮的因素可能與房委會截然不同，因此，她關注到房委會現行的租務政策未必會繼續獲得採用。她尤其認為房委會務須取得領匯公司的承諾，表示會接納上文第16(a)段所述由商戶提出的要求，因為部分商戶是多年前在當局清拆其位於寮屋區或舊租住公屋屋邨的商鋪時，獲房委會提供有關租約以作補償。張議員亦提出下列各點——

- (a) 房委會是本港最佳的零售商鋪及停車場設施業主，因此，商戶對於零售和停車場設施業權出

現任何轉變感到憂慮，特別是在租用權的保障方面；

- (b) 商戶的要求相當合理，屬自由黨的議員認為當局有必要對他們的要求作出更具體及積極的回應，從而帶來雙贏的局面，以確保順利過渡；
- (c) 雖然房委會及領匯公司均願意聽取商戶的意見及疑慮，但他們似乎在互相推卸責任。當局必須採取具體行動以釋除商戶的疑慮，尤其是在過渡期內；及
- (d) 當局有必要保留現有安排，讓商戶可在給予4個月通知後終止租約。

20. 常任秘書長(房屋)回應時重申他向領匯公司轉達商戶要求的承諾，並提出下列各點——

- (a) 儘管領匯公司在續訂商戶租約方面享有彈性，然而，為了維持零售和停車場設施的高租用率，領匯公司就續訂租約進行磋商時，會考慮商業原則和有關租戶的需要；及
- (b) 在分拆出售零售和停車場設施後，該等設施的法定所有權會轉歸領匯公司，該公司繼而可全權管控該等設施。其後，房委會將不能干預已分拆出售設施的營運或領匯公司的租務政策。

21. 陳婉嫻議員對政府當局所作解釋不表信服。她以地下鐵路公司上市為例，表示她始終認為當局可向領匯公司施加某些條件。

22. 馮檢基議員亦認為，房委會僅向領匯公司轉達商戶的疑慮以供其考慮並不足夠。關於馮議員所提會否把商戶提出的任何疑慮納入招股章程以確保作出跟進的查詢，常任秘書長(房屋)回應時指出，他不能在現階段披露招股章程的細節。馮議員認為此回覆未能令人滿意。

23. 在此方面，主席認為最重要的是商戶、房委會及領匯公司之間繼續保持溝通。然而，陳婉嫻議員對其意見不表贊同，並表示如房委會及領匯公司均拒絕作出任何承諾，進行溝通也不會有太大用處。主席指出，領匯公司行政總裁現正積極考慮商戶的要求。他會促請領匯公司繼續與商戶保持積極的對話。

24. 常任秘書長(房屋)贊同主席的意見，並進一步指出，有關的溝通工作應是緊密、定期進行、長遠而全面的溝通。他又指出，房委會及領匯公司亦希望達致雙贏的局面。領匯公司既有保留現有商戶的需要，商戶又同時須與領匯公司建立夥伴關係。在雙方均熱切期望就如何解決有關的關注事項達成協議的情況下，他相信所有障礙均可於適當時獲得清除。

25. 張宇人議員強調，當局有必要及時向商戶清楚表明其要求會否獲得接納，以便他們可及早決定是否繼續租用零售和停車場設施。常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會及領匯公司行政總裁均樂意與商戶進行討論，但如何管理零售和停車場設施將須由領匯公司決定。他相信既然領匯公司會享有較大彈性，該公司將更能積極回應商戶的要求，以及改善有關設施的營運效率。

26. 楊森議員表示，屬民主黨的議員支持靈活運用公共資產，並原則上不反對分拆出售設施。然而，他們也認為妥善解決商戶的關注事項很重要，特別是有關加租及保障租用權的疑慮。為了盡量減輕分拆出售設施所帶來的影響，楊議員要求房委會與領匯公司就訂定某些條件進行商討並達成協議，以確保滿足現有租戶的合理期望。

27. 常任秘書長(房屋)回應時表示，當局會為某些類別租戶作出特別安排。舉例而言，對於若干非牟利社會服務設施及幼稚園，房委會目前只收取特惠租金，而此安排會維持不變。此外，約240個獲特惠對待租戶的租約及租金，也將不會受到分拆出售設施所影響。

28. 楊森議員雖樂見此等安排，但他籲請政府當局再進一步考慮豁免現有商戶受到領匯公司作出的新安排(如有的話)所影響。常任秘書長(房屋)表示，此舉與透過分拆出售零售和停車場設施，從而就此等設施進行商業營運的原則背道而馳。他進一步澄清，一般而言，房委會會就零售和停車場設施收取市值租金，因為此等設施基本上屬商業處所並根據商業原則出租予租戶。一直以來，當局並沒有使用公帑作出任何形式的補貼。就領匯公司應如何管理零售和停車場設施施加任何條件，亦屬有欠恰當之舉。然而，他再次承諾會向領匯公司轉達委員的要求及意見，以供考慮。為了讓委員安心，他又指出，按照他的理解，領匯公司行政總裁現正積極考慮商戶的要求。

員工安排事宜

29. 王國興議員詢問分拆出售設施對房屋署(下稱“房署”)的員工有何影響，以及如何紓解他們所受到的影響。房屋署副署長(機構事務)(下稱“副署長(機構事務)”)闡釋謂，房署轄下共有650名公務員會受到分拆出售計劃影響。房署會善用人手，將他們重新調配以執行其他職務，例如屋邨管理工作，而不會出現任何因分拆出售設施而強制遣散公務員的情況。此外，政府當局亦為受到分拆出售計劃影響的公務員推出自願離職計劃，由領匯公司聘用的員工提出的自願離職計劃申請將優先獲得批准。在截至2004年9月18日的兩個月申請期內，房署內有156名公務員申請自願離職，其中90人會在確定獲得領匯公司聘用後離職。在這些申請人當中，至今已有10人加入領匯公司。所有申請均將於2004年12月31日或之前獲得處理，以配合領匯公司的招聘工作。此外，另有48名不符合參與自願離職計劃的資格的房署人員加入了領匯公司。

30. 關於王國興議員就分拆出售設施對房委會合約員工的影響，以及有何措施協助他們所提出的查詢，副署長(機構事務)回答時證實，當局也會為受到分拆出售設施影響的房署合約員工找尋重新調配職務的機會。然而，他指出在房署進行架構重組之下，無論是公務員及合約員工均會受到影響。他向委員保證，除了重新調配人手之外，當局會考慮採取一切可行措施，致力紓解此方面的影響，例如訂立更具彈性的合約條款，讓員工共享職位。他指出，若沒有足夠工作支持保留有關職位，若干合約員工的僱傭合約難免不會獲得續期，然而，當局會協助他們在別處求職。事實上，當局已制訂計劃，為離職合約員工提供協助，藉以透過培訓提升他們在就業市場的競爭力，以及在適當情況下向準僱主作出推薦。此等行動已取得若干成效。應黃議員的要求，副署長(機構事務)答允提供資料，說明受到分拆出售設施影響的房署合約員工的確實數目，以及他們所獲提供協助的詳情。

政府當局

諮詢

31. 馮檢基議員認為除了會見商戶團體之外，房委會亦應與零售和停車場設施的個別小租戶會晤。當任秘書長(房屋)回應時匯報謂，房委會於2003年7月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工作。除了向全體商戶及其他相關各方派發單張，介紹分拆出售計劃的主要內容和時間表之外，房委會更曾會見逾10個商戶團體，向他們解釋有關決定及聽取他們的意見。房委會並不時向商戶團體匯報分拆出售設施的進

展，以及與他們會晤，進一步跟進各團體的關注事項。房委會亦主動向各區區議員發送上述單張，以及應個別區議會如屯門區議會、南區區議會、沙田區議會及東區區議會的要求，派代表出席其會議，向區議員簡介分拆出售設施的計劃及聽取他們的意見。此外，督導小組成員曾於2003年10月19日與兩組不同的商戶會晤。當局亦曾數次就分拆出售設施事宜向事務委員會作出簡報。領匯公司行政總裁曾與商戶團體進行超過10次的會晤，討論他們所關注的事項。

32. 常任秘書長(房屋)進一步指出，招股章程將載有關於領匯基金運作策略及租務政策的闡釋。商戶如有任何意見，可與領匯公司商討。領匯公司在致力提高零售和停車場設施的資產價值及運作效率時，會積極考慮他們的意見，以期與商戶建立密切的夥伴關係。

33. 馮檢基議員認為上述答覆未能令人感到滿意。他詢問會否舉行任何公開諮詢會議或設立其他渠道，供個別商戶表達其意見。常任秘書長(房屋)回應時指出，正如先前所作闡釋，當局已向全體商戶及其他相關各方派發有關分拆出售設施的單張。他們應已知悉分拆出售設施的計劃，並可在有需要時提出其意見。此外，與商戶團體進行的會晤亦可確保進行有效及全面的諮詢。他不同意諮詢工作必須以個別方式進行。

其他意見及關注事項

34. 李永達議員要求當局提供資料，說明是否訂有任何措施，防止由一間公司購入大部分領匯基金單位，以圖擁有領匯公司董事局的大多數投票權，從而可決定該公司的政策。常任秘書長(房屋)回應時表示，《房地產投資信託基金守則》訂有嚴格的規定，說明此類信託基金必須及不得作出何種事宜。舉例而言，房地產投資信託基金的不少於90%利潤須分發予投資者；信託基金不得進行房地產發展；以及不得透過信託基金從事投機的房地產買賣活動。在若干程度上，此等措施可能會令有意壟斷式收購領匯基金的公司卻步。此外，當局亦會在領匯基金的受託人契約中訂定措施，以盡量減低領匯公司董事局被任何單一單位持有人操控的風險。

35. 常任秘書長(房屋)回應王國興議員時證實，有關屋邨的現有租戶及居民會繼續享有租用分拆出售的停車場設施的優先權。至於王議員所提關於會否把停車場收費的增幅盡量減至最低的問題，常任秘書長(房屋)證實，當局已承諾在2005年6月底或之前不會提高停車場的收費。王議員察悉有關資料，並關注到該等收費可能會在

其後大幅飆升。常任秘書長(房屋)回應時表示，讓領匯公司在考慮市場狀況後自由決定其租務政策及停車場收費，才是恰當的做法。

36. 陳偉業議員指出，一直以來，零售和停車場設施在協助小商戶經營者面對大財團的激烈競爭而求存方面，發揮了相當重要的功能。他關注到在分拆出售設施後，零售和停車場設施可能會被數目有限的大規模營辦商(特別是具備相當名氣的大財團)所壟斷或控制。他進一步指出，零售和停車場設施的租金收入是房委會經常現金流量的主要來源。一旦失去此等收入，房委會長遠而言會出現赤字。常任秘書長(房屋)察悉其意見。

議案

37. 周梁淑怡議員同意領匯公司行政總裁有積極釋除商戶的疑慮。然而，她指出除非及直至房委會和領匯公司實質及具體地說明其將會如何處理有關事宜，否則將無法消解商戶的疑慮，特別是他們對於租約續期及如何調整租金水平的關注。她要求房委會與領匯公司制訂具體的措施，並建議就此動議一項議案。陳偉業議員表示應促請房委會暫時擱置有關的上市安排，直至領匯公司與商戶達成共識。周梁淑怡議員經考慮陳偉業議員的意見後建議動議下述議案：

“本會促請房委會與‘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，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，而居民亦不會因此而要承擔加價的惡果。在‘領匯’與租戶達成共識前房委會應擱置上市安排。”

38. 周梁淑怡議員提出的議案獲得陳婉嫻議員附議。

39. 陳偉業議員申報利益，表明其辦事處所在地點屬於房委會的零售設施。助理法律顧問6回應陳偉業議員時表示，根據《議事規則》，議員只須申報金錢上的利益。

40. 主席將上述議案付諸表決。除了主席沒有行使其投票權外，7名在席委員均投票支持該項議案。主席宣布該項議案獲得通過。

經辦人／部門

II. 其他事項

41. 議事完畢，會議於下午6時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年2月3日