

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)574/05-06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 : 2005年10月20日(星期四)
時 間 : 上午8時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
李永達議員(副主席)
何俊仁議員
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP
鄭經翰議員

其他出席議員 : 何鍾泰議員, S.B.St.J., JP

缺席委員 : 陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
石禮謙議員, JP
馮檢基議員, JP
李國麟議員
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員 : 參與議程第I項的討論

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

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)
譚榮邦先生, JP

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

房屋署助理署長(產業出售)
藍列群女士

房屋署助理署長(商業樓宇)
李國榮先生

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)
郭立誠先生, JP

領匯管理有限公司行政總裁
蘇慶和先生, JP

高偉紳律師行合夥人
羅秀嫻女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 法律顧問
馬耀添先生, JP

助理秘書長1
吳文華女士

助理法律顧問6
顧建華先生

高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

I. 分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施的進度

(立法會CB(1)1787/04-05(05)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
立法會CB(1)2256/04-05(01)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
立法會CB(1)2349/04-05(01)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
立法會CB(1)62/05-06(01)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關“分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施”的背景資料簡介最新版本
立法會CB(1)62/05-06(02)號文件 —— 陳偉業議員致政府當局的函件(只備中文本)
立法會CB(1)62/05-06(03)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
立法會CB(1)108/05-06(01)號文件 —— 政府當局就陳偉業議員致政府當局的函件作出的回覆(只備中文本))

房屋及規劃地政局局長向委員簡介房屋委員會(下稱“房委會”)分拆出售轄下零售和停車場設施(下稱“產業設施”)的最新進展，以及領匯房地產投資信託基金(下稱“領匯基金”)首次公開發售的籌備工作。有關詳情載於附錄。

重新推出領匯基金進行首次公開發售

2. 李永達議員表示，屬民主黨的議員支持該項分拆出售計劃。李議員提述配售對象時詢問，香港公開發售安排中散戶投資者所佔的股份比率，會否在重新上市時獲得盡量提高。房屋及規劃地政局局長回應時表示，房委會擬配售予香港公開發售的單位，其所佔的股份比率將不少於2004年的首次公開發售安排，但確實比率將視乎公眾對香港公開發售活動的興趣有多大。2004年首次公開發售安排所得的經驗顯示，普羅投資者對於認購基金單位具有一定需求，有見及此，房委會決定不委任任何基礎投資者。此做法將給予有關方面較大靈活性，

以便配售更多單位予其他投資者，包括散戶投資者在內。雖然房委會的目標仍然是在基金重新上市發售時，向每份有效申請配售基金單位，但在此方面卻無法作出任何保證，因為這須視乎整體申請數目而定。

3. 鄭經翰議員詢問房委會如何可確保從分拆出售產業設施的收益所得的投資回報，不會少於領匯基金的股息收益。他表示，房委會若只能取得較低回報，將會被視為賤賣資產。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，分拆出售產業設施的目的，是讓房委會集中資源履行其提供資助租住房屋的主要職責，以及從分拆出售產業設施的收益中取得所需資金，應付日後興建租住公屋的資本開支。他補充，一如任何其他投資，房委會無法保證從分拆出售產業設施的收益所得的投資回報會達到某一水平。鄭議員不信納政府當局所作回應。他指出若情況果真如此，房委會便應擱置分拆出售計劃。

4. 梁家傑議員詢問房委會有否就重新上市發售一事進行訴訟風險評估，以及如何披露此方面的風險。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，經汲取2004年首次公開發售安排的經驗後，房委會明白披露訴訟風險是基金重新上市發售的主要關注事項。為了就重新推出基金作首次公開發售一事作出準備，房委會曾徵詢香港及倫敦多位有名的資深大律師的法律意見。由於香港是法治之地，沒有人可完全排除受到進一步法律挑戰的可能性。為基金重新上市發售而發出的《發售通函》，將會就可能出現的法律挑戰風險作出適當的披露，讓準投資者在作出投資前可就有關風險作出評估。房委會亦將訂立緊急應變措施，例如為投資者提供“撤回投資權利”，以處理此方面的挑戰。關於梁議員就《發售通函》會否清楚訂明投資者可在何種情況下行使“撤回投資權利”一事而進一步提出的查詢，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，很抱歉他不能在發表《發售通函》前披露更多詳情。

5. 何俊仁議員強調有需要在《發售通函》載列領匯管理有限公司(下稱“領匯公司”)向房委會作出的所有承諾，以確保有關承諾會獲得遵守。房屋署副署長(機構事務)證實所有法律上的承諾，包括繼續就福利設施提供優惠租金的安排，均已載入《發售通函》。房屋及規劃地政局局長補充，即使在房委會擁有該等產業時，亦需不時因應當時的情況對管理政策作出修改。

處理分拆出售設施所得的收益

6. 關於其有關准許房委會保留分拆出售產業設施所得收益的決策的函件(立法會CB(1)62/05-06(02)號文件)，陳偉業議員就政府當局所作回應(立法會CB(1)108/05-06(01)號文件)表示不滿。他指出，根據政府與房委會的財務安排(下稱“財務安排”)，租住公屋屋邨和居者有其屋屋苑非住宅部分的土地價值，被視為政府對房委會投入的非住宅股本。作為投入此項股本的回報，政府每年可獲得房委會非住宅業務運作盈餘淨額的50%。財務委員會(下稱“財委會”)於1988年通過上述財務安排。因此，他始終認為准許房委會保留分拆出售產業設施所得一切收益的決策，是偏離上述財務安排的做法，必須獲得財委會的批准。終審法院就房委會分拆出售其產業的權力的司法覆核作出的判決亦證實，政府准許房委會保留分拆出售設施所得的一切收益，實際上是把其權益注入房委會。他繼而就此種“注入權益”的做法是否符合《基本法》第六十四和七十三條，以及《公共財政條例》(第2章)所訂有關立法會權力的規定徵詢法律顧問的意見。

7. 法律顧問回應時表示，他不宜就政府與房委會訂立的財務安排作出評論，但政府根據財務安排獲取房委會產業設施運作盈餘淨額50%的權利，似乎是基於此等設施會繼續以同一模式運作的假設而作出。關於分拆出售安排會否基本上改變上述模式，以及房委會在合約上是否有責任向政府支付分拆出售設施所得收益的50%款項的問題，須由政府作出解答。

8. 至於房委會保留分拆出售設施所得收益會否構成政府須因此支付任何開支，因而須經財委會批准的問題，法律顧問指出，《公共財政條例》第3及4條分別規定，所有為政府而籌集或收受的款項均為政府一般收入的一部分，以及除非按照或根據《公共財政條例》的規定，否則不得將任何開支記在政府一般收入上。《基本法》第六十四及七十三條的相關部分賦予立法會權力，以便透過制定《撥款條例草案》或由財委會通過撥款申請而批准公共開支。然而，見於《基本法》及本地法例的“公共開支”一詞，其涵義既未經任何法例作出界定，而法院亦未有就此作出任何裁定。在西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會第I期研究報告內，亦曾提出一項類似的問題。小組委員會察悉政府所持的立場是並沒有需要向立法會申請批准撥款，因為西九龍文娛藝術區發展計劃是財政自給的項目，並不涉及以政府一般收入支付開支。然而，小組委員會認為，若在有可能低於市值的情況下處置貴重的土地資源或以金錢或實物作公帑補

經辦人／部門

貼，應如公共開支一樣須受審核。梁家傑議員表示，經西九龍文娛藝術區發展計劃引起的爭拗後，政府當局現時應充分知悉和不當使用政府土地有關的嚴重後果。他提醒政府當局如不適當處理分拆出售計劃，將須為此付出政治代價。

人員編制事宜

9. 王國興議員憶述，政府當局曾承諾分拆出售計劃不會影響負責管理或維修保養產業設施的600多名公務員。由於當局實施自願離職計劃，他關注到有關的公務員會被迫離職。房屋署副署長(機構事務)表示，房屋署(下稱“房署”)已制訂調配過剩員工擔當其他職務(如物業管理工作)的全面計劃，而分拆出售計劃並不會導致任何強制遣散公務員的情況。至於自願離職計劃，房屋署副署長(機構事務)表示，該計劃旨在處理分拆出售計劃所引起的員工過剩問題。在兩個月申請期內，房署共有156名公務員申請參與自願離職計劃。當中72宗已獲批准，84宗申請其後撤回。在該72名獲批准自願離職的公務員當中，有13名已加入領匯公司。

10. 張宇人議員詢問領匯公司及房署在分拆出售設施後的人員編制情況。領匯公司行政總裁解釋，該公司共有300個職位，其中275個已被填補。領匯公司會因應完成分拆出售計劃後的實際需求，考慮是否有需要填補餘下的職位。至於房署，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，在商業科原有的600多名公務員當中，現時只有150名員工仍然留職以處理餘下的工作。他們最終會重新調配至房委會的其他部門工作。房委會有足夠職位吸納有關員工，預期不會進行任何遣散。

11. 王國興議員關注到分拆出售計劃對合約員工的影響。他詢問受影響合約員工的數目為何、政府當局曾採取何種措施協助他們尋找新的工作，以及此等合約員工的就業情況如何。房屋署副署長(機構事務)表示，為了盡量減輕對此等員工的影響，房委會將致力在房署內部為他們找尋合適的調配機會。如不能找到此方面的機會，他們的合約屆滿時將不會獲得續約。預計受影響的合約員工數目將少於100人。有44名合約員工已加入領匯公司。房委會將盡量嘗試把過剩的合約員工重新調配至其他職位。他預期在此方面應不會出現任何重大的困難。他答應就王議員所提出有關合約員工的問題，以及在分拆出售設施後就現有服務承辦商所作的安排，以書面提供更多資料。

政府當局

12. 關於指稱在領匯基金上市後，領匯公司在審批某些類別的服務合約時，將無須遵守政府所訂有關非技術工人每月最低工資的規定，鄭經翰議員要求政府當局就此作出澄清。如情況確實如此，將與行政長官在施政報告中作出的承諾背道而馳。行政長官在施政報告中鼓勵商界本着企業承擔社會責任的精神，在訂定其非技術工人的工資時遵守政府公布的平均月薪水平。王國興議員憶述在與領匯公司代表張建發先生舉行的一次會議中，張先生曾保證領匯公司服務承辦商所聘用的非技術工人的工資，將會高於每月最低工資。他促請領匯公司履行其承諾。

13. 領匯公司行政總裁回應時表示，領匯公司為其服務承辦商訂立了極高的服務要求。因此，如該等承辦商付出的工資未能與市場水平看齊，將無法吸引優秀的工人加盟，進而提供所需的服務水平。此外，該公司會進行不記名調查，以收集服務承辦商員工對承辦商任何不當行為(例如支付不合理工資)的意見。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)補充，領匯基金上市後，領匯公司將成為一家私營公司，與政府並無任何直接的關係。該公司會以商業原則運作，並自行決定本身的經營策略，例如工資政策。

14. 然而，鑑於領匯公司行政總裁擔任香港房屋協會(下稱“房協”)前任執行總幹事期間，房協在管理其物業方面的表現不如理想，陳偉業議員質疑領匯公司能否有效管理分拆出售的產業。李永達議員雖明白領匯公司在領匯基金上市後將成為一家私營公司，但他認為該公司仍須承擔其社會責任。在此方面，他建議領匯公司發表公司聲明，表明會就環境保護、工資及租金水平等各方面事宜採取最佳做法。他希望政府當局會向領匯公司董事會成員轉達其建議，以供考慮。房屋及規劃地政局局長答應向領匯公司主席傳達委員在是次會議上表達的意見。

租金及租賃事宜

15. 周梁淑怡議員就領匯公司的租金政策作出查詢。她關注到領匯公司會大幅增加租金，使之與市場水平看齊。李永達議員亦問及領匯公司訂定租金的機制。他認為領匯公司有需要與商戶保持對話，以釋除他們對租金可能會調升的疑慮。王國興議員表示，在領匯公司從房署接管產業設施的管理工作後，他曾接獲租戶所提出有關加租的投訴。由於此等商店大多屬小型企業，大幅加租將迫使他們結業，繼而影響屋邨居民的日常生活。鑑於投資者的期望將有別於商戶，他詢問領匯公司

如何可平衡兩者的利益。陳偉業議員亦表示曾接獲安定邨商戶就生意欠佳所提出的投訴，他們表示生意遠較嚴重急性呼吸系統綜合症爆發期間惡劣。然而，領匯公司不但沒有減租，反而妄顧他們的負擔能力而將租金調高。

16. 領匯公司行政總裁回應時表示，正如《發售通函》所顯示，加租並非領匯公司業務策略的重點。一如《發售通函》所載，領匯公司的業務重點是控制分拆出售產業設施的營運成本，並改善其運作效率。領匯公司計劃推行各項措施，藉以改善分拆出售產業設施的整體商業吸引力、購物人流及租戶銷售額，進而提升該等設施的租金潛力。一如任何業主，領匯公司在釐定租金時會考慮多項因素，例如租戶經營的業務、市場情況及鄰近同類商鋪的租值。市場機制將有效顯示是否有需要作出任何調整，以便把租金維持於合理水平。領匯公司行政總裁補充，該公司視商戶為其重要的業務夥伴，並致力與他們保持溝通。在商戶租約期屆滿前，領匯公司會主動與他們聯絡以商討續約事宜。在現時的600多項租約中，有接近90%已經續約，而整體租金亦維持於穩定水平。房屋署助理署長(商業樓宇)補充，在已續訂的租約當中，有53%的租金維持不變，有34%涉及加租，而有12%則涉及減租。整體的租金偏差約為1%。

政府當局

17. 王國興議員要求當局就個別產業設施的租金提供更詳細的分項數字。房屋署助理署長(商業樓宇)表示，領匯公司未必適宜發放商業合約中的敏感資料。主席提出另一建議，要求政府當局提供有關加租或減租幅度的資料，供委員參閱。他並認為只有在商戶生意有所改善後才可考慮加租，以達致領匯公司及商戶雙贏的局面。

18. 張宇人議員詢問有關享有租金優惠的年期較長租約的情況。領匯公司行政總裁表示，在200項有關的租約當中，大部分涉及酒樓、超級市場及便利店業務的租約已獲得處理。餘下40項租約的磋商工作現正進行，並預計可於短期內完成。

運作管理

19. 張宇人議員認為領匯公司在釐定及調整租金水平時須小心行事。鑑於不少所需服務如濕貨市場的活家禽攤檔及銀行(包括自動櫃員機)，皆因顧客量不多而從不少屋邨撤走，他詢問領匯公司會採取何種措施，改善分拆出售物業的營商環境。領匯公司行政總裁理解張議員的關注，並表示領匯公司接管分拆出售產業設施的管理工作後，已聯絡多間銀行，向他們介紹領匯公司轄下多

經辦人／部門

達180項物業的龐大產業組合所帶來的商機。迄今為止已有多間銀行與領匯公司簽訂租約，自動櫃員機數目亦已增加11部，而有關數目預計將繼續增加。

20. 李永達議員詢問領匯公司有何業務策略，以改善部分分拆出售產業設施空置率偏高的情況。鑑於過往曾有不少和整體承租商有關的投訴，他希望領匯公司在管理此等產業設施方面不會過分依賴整體承租商。他認為為了公共屋邨居民的利益着想，領匯公司應維持多元化的租戶組合。李華明議員對其意見亦有同感。領匯公司行政總裁承認在保持物業的整潔及秩序方面，由整體承租商管理的產業設施的確較為理想，但他同意有需要保持多元化，並向委員保證領匯公司會檢討整體承租商政策。

21. 李華明議員詢問在管理鄰近的已分拆出售及剩餘產業設施方面，領匯公司與房署之間是否有任何協調。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，剩餘設施將由房署按照房委會本身的政策管理。鑑於可能須面對已分拆出售設施所帶來的競爭，房署已成立專責小組，負責制訂措施以改善剩餘設施的營商環境及競爭力。

土地用途及土地契約

22. 梁家傑議員雖明白若干已分拆出售的產業設施具有提升為高級商業樓宇的潛力，但他提醒當局不要這樣做，因為此舉將有違以此等產業設施為屋邨居民提供服務的目的。他促請領匯公司在《發售通函》內向投資者清楚說明此項限制。領匯公司行政總裁向委員保證，領匯公司會緊守有關準則，維持一個龐大且多元化的物業組合，包括以方便為本的零售物業和停車場物業，並繼續以此等物業為屋邨居民、訪客和其他人士提供服務。2004年首次公開發售安排的《發售通函》所訂的投資策略，已納入上述指導原則。此外，已分拆出售產業設施屬屋邨土地契約的一部分，領匯公司不能對之作出任何更改。

23. 陳偉業議員詢問有關的契約條款有否納入《發售通函》內。他並詢問現時是否訂有任何機制或條文，可讓政府在領匯公司作出違反公眾利益的事情時，據以將有關土地重收。舉例而言，領匯公司將分拆出售的物業出租作夜總會、卡拉OK等用途以牟利。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，土地契約已明確訂明分拆出售物業的土地用途。對土地契約作出的任何更改，均須經房委會同意並獲得地政總署批准。如有關的更改有違房委會根據《房屋條例》(第283章)所訂，在保

證提供產業設施以迎合住宅租戶需要方面的責任，房委會將不會同意作出此等更改。此外，領匯公司必須遵守《發售通函》訂明的投資策略，否則會受到證券及期貨事務監察委員會(下稱“證監會”)的懲罰。然而，法律顧問指出，《房屋條例》第4(1)條只規定，“委員會須根據本條例行使其權力和履行其職責，以確保提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施”。委員所關注的是房委會如何可就領匯公司在分拆出售物業後如何使用產業設施作出管制，因為該條例以其所訂的“委員會認為適合”一語，似乎預期房委會將繼續擁有提供房屋及附屬康樂設施的管控權。

24. 房屋署副署長(機構事務)強調，公共屋邨內已分拆出售的物業亦為該屋邨的同一土地契約所涵蓋，對該契約所訂土地用途作出的任何更改，均須經房委會同意。此外，現時訂有法例，對設立娛樂／遊戲設施如場外投注站及電子遊戲機中心作出規管。當局就此等設施進行發牌前，必須先行向住宅租戶作出諮詢。房屋署助理署長(產業出售)補充，房委會在興建屋邨時，必須遵照分區規劃圖及規劃大綱提供土地契約所包括的產業設施。對此等土地的用途作出的任何更改，均須取得房委會的同意，並獲得城市規劃委員會(下稱“城規會”)及地政總署的批准。

25. 陳偉業議員關注到如獲得城規會的批准，便有可能對分拆出售物業的土地用途作出重大更改。他詢問政府是否有權將已分拆出售物業的土地重收，以及若有此項權力，當局須否作出任何賠償。房屋及規劃地政局局長證實，如領匯公司違反土地契約所規定的土地用途，政府可將有關土地重收。

26. 何俊仁議員並不信納房委會可基於領匯公司在領匯基金上市後會成為私營公司的理由，而免除其監察領匯公司表現的責任。他指出，地下鐵路公司(下稱“地鐵公司”)亦為上市公司，但政府仍可對該公司作出管制。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，領匯公司與地鐵公司之間的根本差別，在於政府是地鐵公司的最大股東。作為一所私營公司，領匯公司在經營其業務方面應享有完全的自主權，來自房委會的任何干預均屬有欠恰當。雖然如此，領匯公司仍須受到《發售通函》所訂的投資策略、信託契約、《房地產投資信託基金守則》和證監會的管限，以及受到市場及投資者的監察。然而，何議員認為如政府覺得有此需要，可透過法例對私營公司作出若干管制，情況一如中華電力有限公司及香港電燈有限公司一般。

經辦人／部門

地界

27. 何俊仁議員問及分拆出售物業與剩餘物業旁邊的公用設施(例如道路)的管理及維修責任問題。他認為此等設施應由房署管理，以確保居民擁有此等設施的通行權。他提醒政府當局如不能確保此方面的權利，可能會受到法律上的挑戰。房屋署助理署長(產業出售)表示，公用設施的管理及維修將受到地政總署批准的有關公契所規管，並會大致上按照房署採用的現行做法進行。

問責性

28. 李華明議員詢問領匯公司是否有責任出席立法會的會議。領匯公司行政總裁表示，領匯公司可透過多種渠道加強與有關各方的溝通。事實上，領匯公司曾與租戶、居民、區議會及個別議員會面，以聽取他們的意見。主席表示作為一所私營公司，領匯公司並無責任出席立法會的會議。然而，李議員對此持有不同意見。他指出，地鐵公司亦有出席立法會的會議。

II. 其他事項

29. 議事完畢，會議於上午10時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年12月20日

房屋及規劃地政局局長在立法會房屋事務委員會特別會議發言全文

* * * * *

以下為房屋及規劃地政局局長孫明揚今日（十月廿日）在立法會房屋事務委員會特別會議上的發言全文：

主席、各位議員：

我很高興今天向立法會房屋事務委員會介紹房委會分拆出售計劃以及領匯基金上市籌備工作的最新進展。

正如房委會在 2005 年 9 月 6 日所公布，目前的計劃是，有待符合一切監管及審批要求後，重新上市的發售通函將於 2005 年 11 月刊發，領匯基金單位期望於 2005 年年底前提完在香港聯合交易所上市。

我並不打算重覆在今次會前派發予委員會的文件內容。我希望集中就委員會及公眾特別感興趣的某些安排，在監管規定容許的範圍內，向大家作出簡介。

（一）配售目標

首先，我想談談房委會的配售目標。去年十二月領匯基金第一次上市時，投資者反應踴躍，約有百分之五十七的基金單位通過「香港公開發售」分配予香港散戶投資者，而在對象為本地和海外機構投資者的所謂「國際發售」方面，約有百分之八的基金單位分配予香港強制性公積金。兩者合共約有百分之六十五分配予香港投資者。

領匯今次重新上市，如果投資者對「香港公開發售」的反應同樣踴躍，房委會的目標，是把不少於上次比例的基金單位最終撥作「香港公開發售」，亦會再次在配售時優待強制性公積金。

此外，上次「香港公開發售」，每一位有效申請人均獲配最少一手基金單位。今次重新上市，房委會的目標是維持此安排，雖然我們不能作出保證，相信大家可以理解，這最終很大程度上視乎投資者的認購反應。

（二）2004 年上市成功認購者會否獲優先配售

第二，房委會留意到部份去年領匯基金第一次上市時成功獲配售的人士，希望在領匯基金重新上市時獲優先配售。雖然房委會並無法律責任為這些去年曾獲配售的投資者提供優先配售，房委會曾仔細考慮這做法當中的利弊。為了對所有散戶投資者公平起見，房委會決定不會作出任何優先配售。再者，正如我曾提及，房委會的目標是每一位有效申請人均獲配售最少一手基金單位，因此沒有必要再向去年成功認購的人士給予任何優先配售，因為今次希望每一個申請人最少能有一手基金單位。

(三) 基礎投資者

第三，在2004年領匯基金第一次上市時，我們曾引入了一些基礎投資者，以確保市場對基金的認可，並且及早確保市場對基金單位的需求。當然，2004年上市的實際情況，顯示了市場對基金單位的需求有廣泛的支持，因此，房委會已決定在重新上市時，不會再設立任何基礎投資者。這決定可以讓房委會有較大靈活性，把基金單位配售予其他投資者，包括散戶和強制性公積金。

(四) 分拆出售設施組合及物業估值

第四，我想談談分拆出售設施組合及物業估值。正如房委會於2005年9月6日的公告已一再重申，納入分拆出售範圍的180個商場和停車場設施，將維持不變。為重新上市而進行的物業估值，房委會會沿用同一個獨立估值師，即世紀魏理仕，估值工作亦會沿用同一套物業估值方法。該估值方法依循了《房地產投資信託基金守則》的標準以及為這類基金上市進行物業估值的國際慣例。我要重申，房委會必會確保「善價而沽」，絕對沒有，也不會把物業賤價出售。

(五) 重新上市的訴訟風險

第五，在訴訟風險的披露和管理方面。因應去年的經驗，相信大家都會很關注重新上市時披露訴訟風險的問題。雖然終審法院已一致裁定房委會有權分拆出售轄下零售和停車場設施，但香港是一個法治地方，沒有人（包括政府和房委會在內）可以完全排除再次受到法律挑戰的可能性。當然，這個可能性大家都知道是極低，但不能抹煞這個可能性的存在。為籌備重新上市，法律顧問已做了大量的研究工作，並且向本地和倫敦的資深大律師取得法律意見。房委會已為可能出現的法律挑戰作出所有準備。在重新上市的發售通函中，亦會就有關的訴訟風險作出適當披露，房委會亦會制定不同的應變方案，以應

付可能出現的法律挑戰，其中一項在考慮中的應變方案，是為投資者提供「退股申請權」。我們正就此諮詢經紀業界。

結語

最後，我希望重申政府全力支持房委會的分拆出售計劃。有關計劃與政府「大市場、小政府」的基本政策，彼此吻合。政府對房委會推行分拆出售計劃，以及帶領領匯基金順利上市，充滿信心。

我和我的同事，樂意解答議員的提問。謝謝。

完

二〇〇五年十月廿日(星期四)