

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2209/05-06號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

### 房屋事務委員會及 人力事務委員會聯席會議紀要

日 期：2006年6月5日(星期一)  
時 間：下午4時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：房屋事務委員會委員

陳鑑林議員, SBS, JP (主席)  
李華明議員, JP  
涂謹申議員  
\* 陳婉嫻議員, JP  
\* 梁耀忠議員  
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  
李國麟議員  
梁家傑議員, SC  
\* 梁國雄議員  
張學明議員, SBS, JP  
鄭經翰議員

#### 人力事務委員會委員

劉千石議員, JP (主席)  
鄭志堅議員(副主席)  
李卓人議員  
曾鈺成議員, GBS, JP  
鄭家富議員  
李鳳英議員, BBS, JP

(\* 亦為人力事務委員會委員)

**其他出席議員：** 郭家麒議員

**缺席委員：** 房屋事務委員會委員

李永達議員(副主席)  
何俊仁議員  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
楊森議員  
劉秀成議員, SBS, JP

人力事務委員會委員

梁君彥議員, SBS, JP

**出席公職人員：** 房屋及規劃地政局局長  
孫明揚先生, GBS, JP

房屋署副署長(機構事務)  
麥靖宇先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)4  
嚴家仁先生

勞工處助理處長(僱員權益)  
陳麥潔玲女士, JP

**應邀出席人士：** 領匯管理有限公司行政總裁  
蘇慶和先生

領匯管理有限公司企業傳訊經理  
繆美詩小姐

**列席秘書：** 總議會秘書(1)6  
司徒少華女士

**列席職員：** 高級議會秘書(1)7  
王兆宜先生

議會事務助理(1)9  
粘靜萍女士

---

## I 選舉主席

張宇人議員提名陳鑑林議員，是項提名獲得張學明議員附議。由於別無其他提名，陳鑑林議員當選是次聯席會議的主席。

## II 房屋委員會分拆出售設施後公共屋邨零售及停車場設施的提供及管理事宜和保障從事領匯管理有限公司外判服務的非技術工人的權益

(立法會CB(1)1632/05-06(01)號文件——政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)1643/05-06(01)號文件——領匯管理有限公司董事會主席鄭明訓先生2006年5月30日致立法會主席的函件

立法會CB(1)1623/05-06(01)號文件——領匯管理有限公司2006年5月26日致人力事務委員會秘書的函件

立法會CB(1)1387/05-06(01)號文件——領匯管理有限公司2006年4月25日致房屋事務委員會秘書的函件

立法會CB(1)1396/05-06(05)號文件——房屋事務委員會秘書2006年4月7日致領匯管理有限公司的函件

立法會CB(1)1643/05-06(02)號文件——公屋聯會及港九新界販商社團聯合會聯名提交的意見書

- 立法會CB(2)2072/05-06(01)號文件——香港環保服務及物流從業員協會  
2006年5月18日提交的意見書
- 立法會CB(2)2072/05-06(02)號文件——香港護衛及物業管理從業員總會  
2006年5月30日提交的意見書
- 立法會CB(1)1643/05-06(03)號文件——香港護衛及物業管理從業員總會  
2006年5月23日提交的意見書
- 立法會CB(1)1659/05-06(01)號文件——街坊工友服務處和管業及保安從業員工會聯名  
提交的意見書
- 立法會CB(1)1643/05-06(04)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及停車場設施和保障從事領匯管理有限公司外判服務的非技術工人的權益”的背景資料簡介)

2. 委員察悉在會議席上提交的下列意見書 ——
- (a) 香港物業管理及保安職工總會2006年6月2日的意見書；
  - (b) 清潔服務業職工會2006年6月2日的意見書；
  - (c) 港九勞工社團聯會2006年6月3日的意見書；

(d) 領匯監察及清潔工人職工會2006年6月3日的聯名意見書；及

(e) 街坊工友服務處及香港清潔工人協會的聯名意見書。

(會後補註：上述意見書載於2006年6月6日送交委員的立法會CB(1)1696/05-06(01)至(05)號文件。)

### 領匯管理有限公司所作簡介

3. 領匯管理有限公司行政總裁表示，領匯管理有限公司(“領匯公司”)已就房屋事務委員會及人力事務委員會提出的關注事項作出書面回應(立法會CB(1)1623/05-06(01)及CB(1)1387/05-06(01)號文件)，並向委員簡述有關的要點如下：

- (a) 鑒於領匯房地產投資信託基金(“領匯基金”)的物業組合，主要是為鄰近租住公屋(“公屋”)的租戶提供服務，這些租戶是領匯公司的主要客戶，而領匯公司亦十分關注他們的需要。領匯公司的業務策略是在轄下零售設施提供高質素服務、改善租戶的經營環境，以及為購物人士提供最佳的行業組合和購物便利，從而更妥善配合客戶的需要。領匯公司亦有與各利益相關者(包括客戶和租戶)維持定期對話。
- (b) 領匯公司相信優良管理可提高轄下設施的商業吸引力，從而為租戶帶來經濟利益，以及為工人創造新的就業機會。在領匯公司轄下各個最近經過翻新的商場，均可看到此方面的正面成果。儘管如此，領匯公司需要若干時間提升其設施的硬件和軟件部分，以期令此等設施更加能以客戶為本。
- (c) 非政府機構可根據既定指引，暫時借用領匯公司轄下商場的場地作慈善、公民教育或其他社區建設活動之用。有關指引包括減收或免收借用場地的費用。有意作出申請的人士可瀏覽領匯公司的網頁，或致電推廣場地預訂熱線查詢詳情。目前，領匯公司每月約撥出60個場地供非政府機構免費作舉辦活動之用。

- (d) 為提升管理質素及改善客戶服務，領匯公司正在重組轄下物業管理服務合約，並檢討承辦商根據商場人流模式及設施需求而訂定的人力方案。為求向客戶提供優質服務，必須在各商場派駐更多顧客服務員，為此，部分物業管理服務承辦商已舉辦顧客服務助理的聯合招聘活動。
- (e) 鑒於領匯公司承諾提供質素更高的服務，且需要優秀員工協助達到此目標，員工薪酬及更制將不會比以往差。領匯公司會作出密切的監察，確保物業管理服務承辦商遵照人力方案所訂規定行事。此外，員工如有任何查詢或投訴，可致電有關的客戶服務熱線。
- (f) 就領匯公司轄下部分商場所獨有的物業管理問題，例如小販管制及保安事宜，領匯公司將作出安排，以加強晚間的專職保安巡邏工作，此舉或可吸納其他商場部分過剩人手。

## 討論

### 調高領匯公司轄下設施的租金

4. 張宇人議員雖明白立法會或許不宜干預領匯公司及其租戶之間的租務事宜，但他對領匯公司轄下設施的租金最近有所增加表示深切關注。張議員提述有眾多關於商鋪(特別是酒樓)租金大幅增加的投訴，部分個案的租金增幅更高達20%。他關注到領匯公司並未信守在轄下設施的商鋪生意得到可見的改善之前，不會考慮調高租金的承諾，並就領匯公司指轄下零售設施的顧客量及營業額最近有所增加的說法提出質疑。他詢問領匯公司是否訂有釐定及調整租金的既定政策。

5. 領匯公司行政總裁回答時強調，領匯公司依循審慎的商業做法處理租務事宜。任何租金調整均屬領匯公司與有關租戶之間的事情。由於就租金進行磋商涉及敏感的商業資料，領匯公司不宜披露有關詳情。雖則如此，需要注意的是自領匯基金上市以來，與大部分現有租戶續訂租約的事宜均順利進行而未有出現任何重大問題。只有數宗個案需要就實際的租金調整款額作出跟進，而此等個案皆可望於短期內獲得解決。他補充，領匯公司轄下商場於2006年1月中至4月期間提供的泊車優惠，加上在節日期間進行的推廣活動，已成功令商場

的購物人流增加了500 000人次。領匯公司認為其設施的租金，與購物人流及商鋪營業額的增幅實屬相稱。他向委員保證，領匯公司會繼續改善其零售設施的購物環境，此舉將有利於改善在該處經營的商鋪的生意。

6. 梁國雄議員評論謂，領匯公司具有為公屋居民提供必需的零售和停車場設施(“產業設施”)的企業社會責任。他認為領匯公司未能信守在調高租戶的租金前，先行改善其零售設施的整體商業吸引力的承諾，因此，該公司理應為此受到譴責。在此方面，陳婉嫻議員提述有眾多關於領匯公司轄下商場租金大幅飆升的投訴，並對領匯公司高層管理人員拒絕與租戶及有關人士會晤以商討有關事宜表示不滿。

7. 領匯公司行政總裁回應時重申，領匯公司轄下不少商場的顧客量及購物人流均有所增加。他相信公眾可從領匯公司的業績報告看到該公司經努力後所得的成果。

8. 陳偉業議員同意領匯公司並未信守其承諾，並批評該公司調升租金之舉會迫使小商戶結業。關於對領匯公司轄下街市承租商的監管不足，他亦表示關注。舉例而言，有投訴指頌富商場的街市承租商把檔位租金調高達40%，但領匯公司的加租幅度僅為10%以下。

9. 領匯公司行政總裁回應時表示，領匯公司已檢討頌富商場街市租金的調整事宜，並察悉該處的租金有加有減，而整體的調整幅度可算合理。

10. 陳婉嫻議員詢問，黃大仙下邨熟食市場的改善工程進展如何，因她察悉攤檔經營者及區內居民對工程項目的意見分歧。在此方面，陳議員促請領匯公司加強與攤檔經營者及該區居民的協調，以加快進行有關工程。領匯公司行政總裁回應時表示，該工程項目已獲得領匯公司批准，預計工程可於2007年夏天展開。由於區內部分居民關注到熟食市場可能會造成滋擾，特別是在晚間時分，領匯公司在解決此問題時須平衡有關各方的權益。

11. 李卓人議員同意領匯公司並未信守其向租戶所作出有關租金調整的承諾，並詢問在進行分拆出售計劃後，房屋委員會(“房委會”)或政府當局在確保適當提供及管理產業設施方面，擔當了何種角色。房屋及規劃地政局局長回應時請委員參閱政府當局提交的文件(立法會CB(1)1632/05-06(01)號文件)第3段。該段述明終審法院裁定，分拆出售計劃符合《房屋條例》(第283章)第4(1)條

所訂明的房委會的宗旨，亦即“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”。終審法院所作裁定亦確認，確保提供產業設施並不代表房委會須為該等設施的直接提供者。倘已備有該等產業設施，則即使該等設施是由第三者而非房委會提供，房委會亦已確保提供該等產業設施。

#### *社會服務機構及非政府機構使用領匯公司轄下設施*

12. 郭家麒議員對領匯公司並無與租戶保持對話感到失望，並關注到診所租金大幅提高的問題。他察悉某醫務所及某牙醫診所的租金增幅，分別高達33%及50%。此外，在續訂租約方面，部分診所只能簽訂短期租約，以便可隨時遷往位置較差的鋪位，從而把鋪位騰出讓有能力負擔較高租金的新租戶租用。郭議員認為領匯公司有責任在轄下零售設施提供社會服務，包括醫療及牙醫服務，以配合公屋居民的需要。他關注到由於大型醫療機構能負擔較高租金，而且在磋商租約方面有較大議價能力，領匯公司轄下商場的醫療服務可能會出現壟斷情況，因而可能會對顧客的權益造成不良影響。

13. 領匯公司行政總裁回應時表示，領匯公司有和醫療及牙醫服務機構保持聯絡，就他們關注的事項進行討論。他重申，租金磋商是領匯公司和有關租戶之間的事情。雖然領匯公司已制訂重組設於轄下零售設施的診所的初步計劃，藉以改善有關服務，但目前尚未作出任何具體決定。據他所知，領匯公司在最近數月並未與任何大型醫療機構續訂租約或簽訂新的租約。他答允跟進郭議員提出的關注事項。

14. 關於暫時使用領匯公司場地的事宜，馮檢基議員察悉並關注到有投訴指商業機構在此方面會獲得優待，而在需求較高的期間，非政府機構只有在願意支付市值租金時，其申請才會獲得考慮。馮議員要求領匯公司就此作出澄清。

15. 領匯公司行政總裁回答時證實，領匯公司有關暫時使用場地的指引並無任何改變。只要有場地可供使用，便會公開讓非政府機構申請使用。他重申領匯公司轄下各零售設施每月可撥出60個場地，供非政府機構免費舉辦慈善、公民教育或其他社區建設活動。如出現撞期的情況，領匯公司會另行提供設於同一或其他零售設施的場地，供非政府機構考慮。



16. 梁家傑議員關注到社會服務及非牟利機構須面對加租，或被迫遷往領匯公司轄下商場其他位置較差鋪位的問題。他詢問領匯公司和房委會在進行分拆出售計劃時，有否訂立任何有關該等機構使用設施或臨時場地的協議。梁議員察悉領匯公司採取了市場主導的方式經營轄下設施，此做法與房委會不同，他因而關注到非政府機構可否獲得與以往相若的對待。

17. 房屋及規劃地政局局長回答時表示，當局訂有一項特別協議以保障非政府機構。房屋署副署長(機構事務)補充，房委會與領匯公司訂立的物業協議中訂有一項條款，規定在已分拆出售的商場繼續提供若干場地作社會福利或教育用途，並按照房委會就其轄下商場作類似用途的場地所收取的費用，就該等場地收取相若的優惠租金。當局已於領匯基金上市的《發售通函》中，告知準投資者訂有該項條款。領匯公司行政總裁補充，雖然領匯公司是根據商業原則營運的上市實體，但會適當顧及傳承問題及其企業社會責任。

#### *領匯公司資產組合中的停車場設施的管理事宜*

18. 馮檢基議員提述領匯公司決定取消麗閣商場的泊車優惠，並調高商場停車場的時租收費時詢問，作出此項決定所涉及的理由為何。他表示此項決定會令購物人流減少，對租戶的生意不利。馮議員進一步質疑領匯公司更換麗安邨停車場管理公司的決定，因為有關的屋邨管理諮詢委員會對原有公司的表現感到滿意。在此方面，他詢問領匯公司是否訂有委聘物業管理服務承辦商的政策。

19. 領匯公司行政總裁回應時解釋，領匯公司會考慮個別設施的供求情況，為停車場釐訂不同的收費。他不會就個別個案作出評論，但需要注意的是，領匯公司轄下停車場的收費既有增加亦有下調。至於和更換產業設施的物業管理服務承辦商有關的關注，領匯公司行政總裁表示，鑒於領匯公司的資產組合規模龐大，分布範圍廣泛，領匯公司聘有9名服務承辦商負責管理其產業設施，而更換承辦商更屬該公司日常管理工作的正常運作安排。關於麗安邨停車場的管理事宜，他解釋該停車場已納入一份涵蓋領匯公司轄下多個停車場的主體合約，並已批予單一物業管理服務承辦商。領匯公司行政總裁向委員保證，領匯公司會確保新物業管理服務承辦商的服务質素。他補充，麗安邨停車場的原有管理公司有可能獲新的物業管理服務承辦商委聘，因而可繼續服務該處的居民。

20. 馮檢基議員進一步質疑領匯公司為何拒絕與麗閣邨及麗安邨的屋邨管理諮詢委員會會晤，以便就他們的關注事項進行討論。領匯公司行政總裁表示，領匯公司會視乎所涉的討論事項及該公司的負責職員能否出席，而安排舉行會議。他答允跟進馮議員所提出，有關與該兩個屋邨管理諮詢委員會的會面安排的關注事項。

*保障領匯公司服務承辦商聘用的非技術工人的權益*

21. 王國興議員對領匯公司計劃裁減約1 400個非技術工人職位深表關注。隨着香港經濟復甦，王議員認為領匯公司進行大規模裁員計劃，實未有履行其企業社會責任。領匯公司此舉必須受到譴責，因為它會製造失業問題，因而造成社會不安。王議員亦指出，有無數投訴指領匯公司的服務承辦商削減非技術工人的薪金，並向他們施加不合理的工作條件。他以太和商場為例，指出該商場部分工人的工作時數由每天8小時增至10小時，但其薪金卻遭到削減。此外，亦有工人須在休假時，向替代的工人支付每日200元的工資。在將軍澳區的零售設施，部分非技術工人的薪金由5,055元削減至4,880元。

22. 領匯公司行政總裁回應時解釋，由於部分商場人手過剩，裁員是合理的行動，因領匯公司是按照商業原則經營。領匯公司及其服務承辦商曾就其零售設施的人手狀況與私營機構的情況作一比較，並認為有充分理據裁減領匯公司轄下部分商場的人手，以便與市場的標準一致。他補充，領匯公司本身一直遵守相同的商業原則行事，並指出在分拆出售設施前，房委會用以管理180個產業設施的人手編制約為800人(不包括服務承辦商聘用的人手)，但領匯公司目前的人員編制只有約300人。為提高客戶服務的水準，領匯公司需要聘請更多顧客服務員。部分現有保安員或可透過再培訓擔任該項新的工作。關於太和商場工人遭到剝削的投訴，雖然領匯公司並未發現任何違反《僱傭條例》(第57章)規定的個案，但領匯公司行政總裁承諾要求有關的服務承辦商就此事作出澄清。至於有關非技術工人不合理的工資及工作條件的投訴，領匯公司行政總裁答允跟進有關個案，並糾正有關問題(如有的話)。他向委員保證，領匯公司的服務承辦商必須向其工人提供合理工資及作出合理的輪更安排。

23. 陳偉業議員批評領匯公司及其服務承辦商大幅裁減非技術工人，並以不合理的低薪聘用他們。他擔心隨着領匯公司的服務承辦商把更多服務分判，工人會遭到剝削及不公平對待。

24. 領匯公司行政總裁回應謂，不合理的工資水平及工作條件將不能招攬具備合適能力的僱員，從而提供領匯公司及其客戶所要求的優質服務。領匯公司重視其物業管理服務承辦商的服務質素。領匯公司委聘的服務承辦商皆屬大型管理公司，會僱用適合的分包商以提供服務。為釋除委員的疑慮，他承諾跟進委員所提出有關剝削勞工的投訴，並糾正有關問題(如有的話)。

25. 鄭經翰議員認為領匯公司有責任監察其服務承辦商的表現，並為他們提供的服務負責。為確保就產業設施提供優質管理服務，以及防止出現剝削勞工的問題，鄭議員認為領匯公司不應把管理服務外判予承辦商，而應考慮透過直接聘用職員或成立附屬公司進行有關工作，承擔該等管理職務，此亦為地產及物業發展商的慣常做法。至於非技術工人的薪酬問題，鄭議員認為領匯公司必須確保其服務承辦商所支付的工資，並不低於政府委聘的非技術服務合約承辦商所支付的工資水平。

26. 領匯公司行政總裁答稱，一如《發售通函》所述，領匯公司會考慮直接承擔產業設施的管理工作，特別是在主要設施方面。他向委員保證，領匯公司可確保其服務承辦商支付的工資，並不低於政府委聘的承辦商所支付的工資水平。

27. 李鳳英議員察悉並關注到有關領匯公司服務承辦商僱用的非技術工人遭削減薪酬，以及其輪更安排出現改動的投訴。她詢問領匯公司有否訂定標準工資水平及工作時數，以供服務承辦商遵行。李議員特別詢問，領匯公司有否規定其服務承辦商向非技術工人支付的薪酬，不得低於政府統計處所發表《工資及薪金總額按季統計報告》內相關行業／職業的平均每月工資。由於領匯公司正在重組轄下的物業管理服務合約，李議員認為這是個好機會，可讓領匯公司制訂有關工資水平及工作時數的規定，以供服務承辦商遵行，從而保障非技術工人的權益。

28. 關於對非技術工人工資水平的關注，領匯公司行政總裁表示，作為起點，領匯公司會確保其服務承辦商向工人支付與市場水平相若的最低工資。儘管工資有升有跌，但無論是上調或下調，調整幅度不算太大。領匯公司會與服務承辦商跟進委員的關注事項。他重申為達致合約所要求的服務質素，領匯公司的服務承辦商必須支付適當水平的工資及訂定合理工作時數，才可招聘具備適當能力的工人。至於工人的輪更安排，領匯公司行政總裁指出，領匯公司轄下所有產業設施均採取3更制

的安排。因此，領匯公司已主動加強對工人權益的保障。領匯公司會繼續密切監察其服務承辦商，並在有需要時改善監察制度以加強阻嚇作用。領匯公司亦會考慮獎勵有傑出表現的服務承辦商。

29. 李卓人議員對領匯公司監察其服務承辦商的工作表示關注，從出現無數有關僱傭問題的投訴，即可見一斑。他同意委員的意見，認為領匯公司大幅裁員是未有履行其企業社會責任的做法，並關注到在推行招聘顧客服務員的計劃後，被裁減職位的實際數目可能超過1 400個。此外，他亦關注到在招聘顧客服務員方面會出現年齡歧視的情況。關於工人的輪更安排，李議員指出，雖然領匯公司為保安員實施3更制的安排，但卻出現每更人員數目可能有所減少，因而導致裁員的關注。關於加強規管服務承辦商，李議員詢問領匯公司會否考慮採取房委會實行的措施，禁止觸犯僱傭方面的違規行為的管理公司競投領匯公司的管理服務合約。

30. 領匯公司行政總裁回應時指出，領匯基金上市製造了更多就業機會，工人因而可從中受惠，特別是在進一步改善領匯公司轄下設施的商業吸引力之後。為滿足客戶不斷轉變的需要，領匯公司必須改善其服務。在適當情況下，現有職員將獲留任以擔當顧客服務員的職務。此外，領匯公司會加強部分產業設施的夜間巡邏工作，而新的就業機會則可吸納其他產業設施的過剩人員。關於招聘過程中可能出現年齡歧視情況的關注，領匯公司行政總裁強調，為求向客戶提供優質服務，領匯公司需要具備有關經驗的資深員工管理其產業設施。

31. 關於領匯公司監察其服務承辦商的關注事項，領匯公司行政總裁表示，領匯公司與其服務承辦商簽訂的合約屬締約雙方之間的事情，不宜披露箇中詳情。然而，他強調訂有嚴格條文規管服務承辦商的表現，而領匯公司已制訂措施，阻嚇及懲罰觸犯僱傭方面的規定的服務承辦商。舉例而言，領匯公司可扣減合約款額，以及終止表現差劣的承辦商的服務。

32. 李卓人議員認為領匯公司在招聘顧客服務員時，應優先考慮聘用現職保安人員。領匯公司行政總裁回應時解釋，招聘工作由領匯公司的物業管理服務承辦商進行。由於屬公開招聘活動，市場上的適合人選及現職員工會一併獲得考慮。然而，領匯公司已要求服務承辦商盡量考慮由具備適當經驗的現職員工填補有關空缺。

33. 陳婉嫻議員提述有無數關於領匯公司服務承辦商觸犯《僱傭條例》的投訴，並詢問領匯公司及勞工處就此採取了何種跟進行動。她進一步詢問，領匯公司是否有計劃就其服務承辦商僱用的工人，採取關於最低工資及標準工時的措施。陳議員認為禁止承辦商參與領匯公司的投標活動，是遏止不遵守僱傭相關規定的行為的有效阻嚇措施，而領匯公司有必要清楚訂明此方面的罰則。

34. 勞工處助理處長(僱員權益)回應時表示，勞工處會跟進有關觸犯《僱傭條例》所訂規定的投訴，如有足夠證據，更會就此提出檢控。

35. 領匯公司行政總裁表示，新訂管理合約將由2006年7月開始生效，領匯公司會繼續監察其服務承辦商，並在有必要時加強其措施。他指出，密切監察服務承辦商能更有效確保承辦商遵從合約規定。他強調，合約已訂有嚴格條文，確保服務承辦商遵守有關規定。領匯公司會與服務承辦商跟進違規個案。若證據確鑿，他相信勞工處會向服務承辦商提出檢控。

36. 鄭志堅議員對領匯公司裁減轄下商場清潔工人及保安員職位之舉提出質疑，並認為此舉與領匯公司聲稱轄下商場顧客量及購物人流有所增加的說法不符，因為此情況應導致對上述員工的需求更大。在此方面，鄭議員詢問管理合約有否規定服務承辦商須聘用多少名工人。關於工資方面，鄭議員詢問，領匯公司會否按照政府對其服務承辦商所作規定，要求其服務承辦商採取相同的工資及工時規定，並監察其服務承辦商，確保他們遵守《僱傭條例》的規定。

37. 領匯公司行政總裁回應時表示，領匯公司會監察其服務承辦商的人手規定。他補充，不同種類職位所需的人員數目，會因應個別設施的需要而有所不同。雖然領匯公司會確保在需求較高的期間會有足夠人手為客戶提供服務，但科技發展的一日千里和日新月異，已令管理產業設施的人手需求有所減少。他重申，領匯公司已要求其服務承辦商為工人採取3更制的安排，並根據政府建議的工資率支付工人薪酬。領匯公司會跟進與工資水平及工時有關的事項。

38. 王國興議員不滿領匯公司拒絕與職工會代表會晤，就有關剝削勞工問題的投訴和關注事項進行討論。他指出，領匯公司未有監察其服務承辦商，以防止出現上述問題。他重申其對領匯公司轄下設施裁減人手的關注。舉例而言，小西灣邨及藍田區的商場人手分別裁減

了三分之二及超過一半。至於蝴蝶邨，保安員的數目由每更11人減至5人。友愛邨及石蔭邨的商場亦出現類似情況。鑒於保安員和顧客服務員的工作性質及工作要求各有不同，保安員未必能勝任顧客服務員的職務。由於並未就領匯公司的服務承辦商訂定任何有關其人手要求的規定，承辦商可削減工人數目及剝削工人，藉以降低其經營成本。王議員要求領匯公司澄清實際上會有多少員工，將受到重組領匯公司轄下物業管理服務合約所影響。

39. 領匯公司行政總裁回應時表示，領匯公司必須先行就有關投訴及相關事宜進行調查，然後才可與有關各方會晤。他同意加強與利益相關者的溝通，將有助釋除他們的疑慮及解決有關問題。至於有關小西灣邨商場工作人員數目有所減少的關注，領匯公司行政總裁指出，雖然該商場面積細小，先前卻聘有共28名保安員。新的服務承辦商把工作人員數目縮減至15人，包括1名高級顧客服務助理、2名顧客服務助理、2名顧客服務大使及10名屋宇事務助理。為確保向客戶提供優質服務，服務承辦商須調派最少8名職員在繁忙時間內當值。新的人手安排與私營零售設施的做法一致。他強調，領匯公司務須因應不斷變化的市場需求合理調配其資源。領匯公司已要求服務承辦商根據有關設施的需要，作出適當的人手安排。此等人力方案須經領匯公司審批，然後方可付諸實行。至於受影響員工的實際人數，領匯公司行政總裁表示，由於部分現職員工可能轉任顧客服務員，因此領匯公司在現階段不可能提供有關資料。

40. 對於領匯公司的服務承辦商裁減非技術工人及剝削勞工的問題，梁國雄議員同樣感到關注。他批評領匯公司未有保障工人權益，並促請領匯公司調查太和商場有關剝削工人的投訴。他認為若證實有關的承辦商違反《僱傭條例》的規定，領匯公司行政總裁應引咎辭職。

#### *其他意見*

41. 鄭經翰議員重申，他反對分拆出售房委會的產業設施。他亦不贊同立法會不宜干預領匯公司運作的說法。他認為儘管領匯公司已成為上市公司，但有關分拆出售設施租金上升及領匯公司服務承辦商裁減工人的關注事項，是涉及公眾利益的事宜，因為該等事項可能會對屬於產業設施主要客戶的公屋居民造成負面影響。政府或房委會亦有責任確保適當提供及管理產業設施，以滿足公屋居民的需要。因此，事務委員會就有關問題與領匯公司及政府當局進行討論，是恰當的做法。

42. 馮檢基議員贊同上述意見，並指出立法會就有關問題進行討論是合法之舉。要求領匯公司信守其對租戶及公屋居民的承諾，不應被視為干預領匯公司的運作。

43. 梁國雄議員表示，立法會本來便不應支持分拆出售計劃，而涉及該計劃的政府官員應就有關領匯公司的問題負責。對於領匯公司董事會主席並未出席是次聯席會議，他進一步表示不滿，並表示立法會應考慮行使《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所賦予的權力，就有關問題進行調查。

44. 石禮謙議員感謝領匯公司行政總裁出席是次聯席會議，與委員討論有關問題。他認為有關的利益相關者之間進行直接對話，對於解決分歧及促進雙方的瞭解均有裨益。領匯公司在致力達致其商業目標時，亦應與立法會及社會各界保持對話。然而，作為一間新成立的公司，領匯公司應在其營運方面獲給予若干空間。

45. 主席同意領匯公司與立法會繼續對話及加強溝通，將有助解決問題及避免產生誤會。是次聯席會議讓領匯公司有機會就委員及公眾提出的關注事項作出回應。主席希望日後若有需要，領匯公司會接納出席事務委員會會議的邀請。

### **III 其他事項**

46. 議事完畢，會議於下午6時10分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2006年9月14日