

Our Ref. HD(CS) Div/DV/COMM/5  
本函檔號

Your Ref.  
來件檔號

Tel No. 2761 5003  
電話

Fax No. 2762 1110  
圖文傳真

香港中環  
花園道 3 號  
萬國寶通銀行大廈  
6 樓 602A 室  
立法會陳偉業議員辦事處  
陳偉業議員

陳議員：

### 有關領匯上市的法律問題

謝謝你十月四日和七日的來信。

來信內容主要環繞分拆出售收益的處理安排。就此，我要強調，當局早於兩年多前（即二〇〇三年七月），已決定准許房屋委員會（房委會）保留分拆出售設施所得的收益。當時政府就房委會分拆出售計劃向立法會提交的參考資料摘要，亦已清楚列明這點。

我們和有關部門，已仔細研究十月四日來信夾附的文件，以及十月七日來信中的補充問題。我們的回應，分別載於**附件 A**及**附件 B**。

房屋及規劃地政局局長

(麥靖宇 代行)

二〇〇五年十月十九日

回應陳偉業議員於 2005 年 10 月 4 日提出的關注

來信段落

引自來信的要點

回應

3.2.3 「……行政長官會同行政會議未經立法會同意下，便把房委會出售商場的收益全數撥歸房委會，便可能違反基本法 64 條有關公共開支須經立法會批准的規定。」

當局於 9 月底向立法會房屋事務委員會提交的文件，已闡釋政府准許房委會保留分拆出售零售和停車場設施收益之決定的基礎。

3.2.5 「……政府是透過房委會把商場的業權售予領匯，房委會把商場售予領匯所得到的得益，也可能等同於政府把土地批給領匯所得到的收入。」

當局同意以土地契約形式，把建有零售和停車場設施的土地以象徵式地價批給房委會，並在有關契約內附帶條文，以免收地價形式，准許房委會在分拆出售設施時，向新擁有者轉讓該等設施。

3.3.1 及 3.3.2 「根據公共財政條例，政府從出售商場所得的收入，應被視為一般收入，而撥款給房委會，應視為開支。……政府在出售商場中應得的收入應視為公帑及一般收入。」

房委會分拆出售零售和停車場設施所得的收益，屬於房委會的收入，而不是政府的收入，也不會反映在政府帳目中。

「政府把出售商場應得的收入全數撥歸房委會，如被視為注資房委會，便應該先把該筆收入放在資本投資基金的帳目內，然後再經立法會財務委員會核准，才可撥歸房委會。」

當局於 9 月底向立法會房屋事務委員會提交的文件，已說明政府不要求房委會支付任何分拆出售收益的政策決定，並不涉及從一般收入中撥款。

## 來信段落

## 引自來信的要點

## 回應

3.4.1 「該協議[即「政府協議」]也沒有說明房委會可出售非住宅樓宇，故不可被演譯為房委會有權出售非住宅樓宇，因此在協議是否規定房委會可出售非住宅樓宇的問題上，及有否規定出售非住宅樓宇後政府和房委會必須分攤所得的利潤，仍然有極大爭議之處。」

3.4.2 及 「由五五分帳改變為十對零分帳是原則上  
3.4.3 及本質上改變了利潤分帳的模式，脫離了分帳的安排，……該改變必須經由立法會財務委員會審批方可落實。」

「如政府一方面不收取因出售商場予領匯而產生的利潤，但另一方面又收取其他非住宅樓宇，例如房委會轄下的商場，停車場所產生的利潤，便可能違反當年的協議的規定。此外，如政府稱五五分帳的制度仍然存在，只是在領匯事件中把政府應得的收益撥給房委會，這也可能違反資本投資基金的條例。」

根據政府與房委會的財務安排，房委會須向政府支付轄下零售和停車場設施「運作盈餘淨額」的 50%，但這並不代表房委會也要把這些設施「分拆出售」收益的 50% 同樣繳付政府。攤分「運作盈餘淨額」50% 的安排，日後仍繼續適用於房委會轄下零售和停車場設施（即尚未分拆出售者）。

此外，終審法院已一致裁定房委會分拆出售的權力，這權力並非源自，也不受制於政府與房委會的財務安排。

正如前述，攤分「運作盈餘淨額」50% 的安排，日後仍繼續適用於房委會轄下零售和停車場設施（即尚未分拆出售者）。財務安排中就此等運作盈餘的攤分安排並沒有改變。

至於已分拆出售的物業，房委會不會再從該等設施獲得任何運作盈餘，因此，與政府攤分運作盈餘的安排自然不再適用。

## 來信段落

## 引自來信的要點

## 回應

- 4.1.2 「(1) 如果商場是房委會的物業，又或者房委會已有足夠法定權力可出售資產，房委會為何要等政府批出租契或得到政府授權才可出售物業？
- (2) 房委會須政府批出租契或授權才可隨意處置物業，是否代表房委會並沒有擁有該等物的業權？
- (3) 政府授權房委會在無持有租契的情況下，也可隨意處置物業，政府是以何等法例為基礎，授予房委會上述的權力？」

將由領匯收購之物業，部分位於房委會根據現有政府租契持有的公共屋邨內；其餘位於房委會根據房屋條例第 5 條發出之歸屬令，獲授其控制及管理權之屋邨內。

根據房屋條例第 4 (2)(a)條，房委會有權獲取和持有任何類別的財產，並在符合持有該等財產的條款及條件下處置任何該等財產。正如終審法院的判案書所述，房屋條例第 4(2)(a)條明文規定，房委會有處置財產的權力。房委會並非根據房屋條例第 17A 條出售轄下零售和停車場設施予領匯。

就房委會仍未持有政府租契的屋邨而言，房委會根據歸屬令只獲授其控制及管理權，歸屬令並無賦予房委會任何可轉移或轉讓的土地權益，因此房委會不能根據房屋條例第 4(2)(a)條處理或出售有關財產。

為此，政府與香港房委會於 2004 年 11 月 18 日訂立一項協議(即「政府協議」)。根據該協議，政府同意將應房委會之要求，在實際合理可行情況下盡快將政府協議內所列物業所處屋邨之政府租契(按與地政總署經已議定之格式)授予房委會，藉此將有關屋邨之全部法定業權授予房委會。在法律上而言，政府同意將有關屋邨的全部法定業權授予房委會，即等同房委會已獲得有關屋邨之實益擁有業權

## 來信段落

## 引自來信的要點

## 回應

4.1.6

「.....基於上述房屋條例第 17(a)條第 1 款，房署不可在無政府租契的情況下出售商場，而根據基本法第七條，政府必須直接批出及出租土地，政府授權房委會在無持有政府租契的情況下出售土地是否合法是值得研究的。」

(beneficial ownership)。此實益擁有業權乃為一可轉讓的業權權益。

房委會根據政府協議就未有政府租契屋邨所擁有的實益擁有業權，屬房委會財產的一部分，並可根據房屋條例第 4(2)(a)條轉讓。根據領匯上市的物業協議，有關物業的實益擁有業權將於上市日轉讓予領匯，而領匯亦可根據此實益擁有業權持有有關物業的全部物業權益。法律上的擁有權 (legal ownership) 則待有關政府租契完成後逐步轉讓予領匯。

基於上述安排，在未獲得政府租契前，房委會在領匯上市時乃是將房委會根據政府協議獲得的實益擁有業權轉讓給領匯，這完全符合法律基礎，亦非房委會出售不屬於房委會的物業。

根據政府協議，政府同意將有關屋邨的政府租契批予房委會，並不存在政府透過第三者把土地批出或出租予其他人的問題。

回應陳偉業議員於 2005 年 10 月 7 日提出的「補充問題」

有關一般收入及開支的法律問題

問 1 由房委會出售商場停車場等設施得來的收益（“該等收益”），是否屬於公共財政條例中的一般收入？

問 2 若是，該等收益怎樣從政府帳目中反映出來？

回應 房委會出售零售和停車場設施所得的收益，並不屬於公共財政條例中的一般收入。

問 3 政府讓房委會保留該等收益，變相注資房委會，在政府帳目中是否屬於開支部分？

問 4 若是，此等開支是否屬於公共財政條例中第 8(2)(b)條的在經核准的分目或新分目中的追加備付款項，須由立法會財務委員會核准？

回應 政府不要求房委會支付任何分拆出售收益的政策決定，並不涉及任何政府開支，故此並不需要在政府的開支帳目中反映。

有關資本投資基金及房委會帳目的法律問題

問 5 若問題 1 的答案為否的話（即該等收益並非為一般收入），該等收益如何入帳？

回應 該等收益屬於房委會的收入，故此祇會反映在房委會的帳目中。

問 6 該等收益怎樣在房委會的帳目反映出來？該等收益會否影響政府在房委會的財務利益(financial stake)？

回應 該等收益會在房委會綜合運作帳目的特別項目內反映。在房委會出售零售和停車場設施後，政府從房委會非住宅業務取得的回報將會降低，但政府對房委會的總投資並不會

受到該等收益影響。

**問 7** 該等收益會否在政府帳目中表現出來？會否在資本投資基金的帳目中反映出來？政府現決定不保留該等收益，將之撥歸房委會，又怎樣在政府或資本投資基金的帳目中反映出來？

**問 8** 根據就資本投資基金作出的決議(Cap 2B)中第 3(h)或 3(i)段，政府是否需要先將該等收益撥入資本投資基金的帳目？

**問 9** 政府將該等收益，即資本投資基金中的資產撥歸房委會，政府是否需要根據資本投資基金決議(Cap 2B)中第 5 段，先要獲得財委會核准，才可作出有關撥款？

*回應* 該等收益不需要在政府帳目中反映。該等收益屬於房委會的收入而不是政府的收入，故此並不會反映在政府的一般收入帳目或資本投資基金收入帳目內。政府不要求房委會支付任何分拆出售收益的政策決定，並不涉及任何政府開支，故此不需要反映在政府的一般收入或資本投資基金的開支帳目中，亦不需要財務委員會批准。

#### **有關免收地價的法律問題**

**問 10** 在 2005 年 9 月有關「分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施：分拆出售收益的處理」的文件中第 4 段，政府指已同意以免地價的形式，准許將設施轉讓予新擁有人，有否符合資本投資基金決議(Cap 2B)中第 5 段的要求？

*回應* 有關房委會出售零售和停車場設施的安排，並不涉及財政司司長自資本投資基金支用款項，故此資本投資基金決議(Cap 2B)中的第 5 段，並不適用。

**問 11** 政府以免地價的形式，准許將設施轉讓予新擁有人，是否需要符合任何有關公共財政的要求？

*回應* 涉及寬免地價以地契形式批出的土地，均需預先得到行政長官會同行政會議批准。

## 有關零售和停車場設施的運作盈餘淨額的法律問題

問 12 政府是否已在領匯上市前，再沒有收取零售和停車場設施的運作盈餘淨額？為期多少？所涉金額為多少？

問 13 根據公共財政條例第 29 條，投資基金的收入須撥入政府一般收入，若問題 12 的答案為是的話，政府是否已違反有關法例？

回應 政府仍按既定的財務安排，收取房委會自零售和停車場設施運作盈餘淨額的 50%。就分拆出售組合內的設施而言，有關物業的實益擁有業權在上市日才轉讓予領匯。在此之前的運作盈餘淨額，仍須按既定的財務安排與政府攤分。