

立法會房屋事務委員會
及人力事務委員會聯席會議

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

目的

本文件簡述公共屋邨的零售和停車場設施在分拆出售後的提供及管理。

領匯上市後與房屋委員會的關係

2. 在分拆出售計劃展開時，房屋委員會已清楚表明，其目標是把轄下 180 項零售和停車場設施的擁有權和管理權完全出售。在房屋委員會把有關設施注入領匯房地產投資信託基金(下稱「領匯」)，以及領匯在 2005 年 11 月 25 日上市後，這項目標已經達到。現時，領匯是私營機構，其經營方針和日常運作，都完全獨立於房屋委員會。

房屋委員會在《房屋條例》下提供零售及停車場設施的責任

3. 2005 年 7 月，終審法院裁定，房屋委員會分拆出售零售和停車場設施的計劃，符合《房屋條例》第 4(1) 條所訂明的房屋委員會的宗旨，即「以確保……提供房屋和提供（房屋委員會）認為適合附屬於房屋的康樂設施」。終審法院裁定，確保提供零售和停車場設施，不代表房屋委員會本身須為直接提供者，倘已備有該等零售和停車場設施，則即使該等設施乃由第三者而非房屋委員會提供，房屋委員會亦已確保提供零售和停車場設施。在作出裁決前，終審法院已知悉領匯會採用市場主導的商業運作模式，營運有關的零售和停車場設施，而房屋委員會當時採用的營運模式，未必與私人機構的做法一致。終審法院亦知悉，在領匯上市後，有關設施的運作情況或會有所改變，其中的例子包括商戶的行業組合改變。

領匯轄下零售及停車場設施的管理

4. 領匯在營運轄下的零售和停車場設施方面享有自主權，只要符合法例規定、土地契約條文和領匯與房屋委員會訂立的契諾或協議，政府和房屋委員會都不能干預領匯的日常管理、經營策略和運作模式。領匯在其上市時的《發售通函》中表述，其工作重點之一，是控制經營開支和改善分拆出售的零售和停車場設施的經營效率。

5. 領匯從房屋委員會購入的零售及停車場設施受地契約束，必須繼續作零售及停車場用途，不能隨意改變。領匯要改變政府租契所述的土地用途，必須先得到地段內其他業權人(視乎屋邨類別而定，可能包括房屋委員會，和居者有其屋或租者置其屋計劃單位業主)的同意，以及地政總署的批准。即使領匯將設施出售，租契的土地用途條款仍然有效，業權繼承人必須遵循。這些契約條款確保在公共屋邨內的零售及停車場設施維持原定用途，繼續提供設施以滿足居民的購物和泊車需要。

對領匯服務承辦商所聘用非技術工人的法定權益的保障

6. 勞工處非常重視剝削僱員的情況。勞工處的勞工督察主動巡查工作場所，以保障僱員在《僱傭條例》下的法定權益。在巡查期間，勞工督察會面見僱員，以及檢查和核對由僱主備存的紀錄，以確保僱主遵守《僱傭條例》的規定。

7. 在2006年首四個月，勞工督察曾到領匯兩個承辦商轄下的工作場所進行巡查，並發現一宗違反了《僱傭條例》有關假期及年假薪酬規定的個案。勞工處現正研究所搜集的證據，並會在有足夠證據的情況下向有關承辦商提出檢控。在巡查時，勞工督察亦已向僱員派發印有僱員權益和投訴熱線(2815 2200)的單張，以便他們在有需要時尋求協助。勞工處會繼續巡查，以保障領匯承辦商所聘用的非技術工人的法定權益。

房屋及規劃地政局
經濟發展及勞工局
二零零六年五月