

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2358/06-07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：2007年4月13日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)
李國英議員, MH, JP (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
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
王國興議員, MH
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

其他出席議員：郭家麒議員

缺席委員：梁耀忠議員
馮檢基議員, SBS, JP

出席公職人員：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

應邀出席人士：領匯管理有限公司

行政總裁
蘇慶和先生

企業傳訊主管
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)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

經辦人／部門

I 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

(立法會CB(1)1306/06-07(01)號文件——領匯管理有限公司提交的意見書

立法會CB(1)1337/06-07(01)號文件——慈雲山中心街市商戶聯會提交的意見書

立法會CB(1)1337/06-07(02)號文件——慈雲山慈正邨正德樓互助委員會提交的意見書

立法會CB(1)1337/06-07(03)號文件——公屋聯會提交的意見書

立法會CB(1)1337/06-07(04)號文件——一名粉嶺公屋居民提交的意見書

立法會CB(1)562/06-07(03)號文件——政府當局就2007年1月4日會議提交的資料文件

立法會CB(1)562/06-07(08)號文件——秘書2006年12月8日致領匯管理有限公司的函件

立法會CB(1)562/06-07(04)號文件	——	領匯管理有限公司就2007年1月4日會議提交的意見書
立法會CB(1)562/06-07(05)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
立法會CB(1)1235/06-07號文件	——	2007年1月4日會議的紀要
立法會CB(1)648/06-07(01)號文件	——	領匯監察就"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"提交的意見書
立法會CB(1)648/06-07(02)號文件	——	一名私人執業醫生就領匯公司"一站式匯診"概念提交的意見書
立法會CB(1)648/06-07(03)號文件	——	一名黃大仙區居民就領匯公司"一站式匯診"概念提交的意見書
立法會CB(1)648/06-07(04)號文件	——	一名藍田區居民就領匯公司"一站式匯診"概念提交的意見書)

委員察悉在會議席上提交的下列意見書：

(a) 獅子山學會提交的意見書；

- (b) 新界社團聯會提交的意見書；
- (c) 一名領匯房地產投資信託基金(下稱"領匯基金")投資者提交的意見書；及
- (d) 港九新界屋邨酒樓業商會提交的意見書。

(會後補註：上述意見書其後已於2007年4月13日隨立法會CB(1)1357/06-07號文件送交委員參閱。)

領匯管理有限公司作出的簡介

2. 應主席的邀請，領匯管理有限公司行政總裁向委員簡介領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")的意見書，並特別闡述下列各點：

- (a) 自領匯基金上市以來，領匯公司一直致力發揮其資產組合的最大潛力，並吸引更多人使用房屋委員會(下稱"房委會")分拆出售的零售及停車場設施(下稱"產業設施")。有關進展令人滿意。因此，在最近的半年業績報告期內(截至2006年9月30日)，領匯公司資產組合的整體出租率較對上一個業績報告期增加了1.3%，達到92.3%，有約15萬平方呎原先空置的零售鋪位成功租出。此情況可為顧客帶來更多元化的購物消閒選擇，以照顧他們的需要和喜好。這些在領匯公司轄下物業開業的新商戶，估計亦能為所在社區提供最少800個新職位。此外，現有商戶更主動就貨品陳設及服務質素作出改善，以提高本身的競爭能力。因此，包括購物人士、租戶、投資者及有關社區的所有利益相關者，均能從領匯公司的工作受惠；
- (b) 在領匯公司的努力之下，已有約90個新商戶在分拆出售的設施開設約200間商店。顧客對該等商店所提供貨品和服務的質素及價格均感到滿意；
- (c) 領匯公司已成功糾正分拆出售設施內銀行服務和設施不足的問題。舉例而言，過往並無任何銀行設施的屯門富泰商場及東涌逸東商場，已分別開設了銀行分行及裝設了自動櫃員機；
- (d) 在過去一年，領匯公司透過提供泊車優惠，成功吸引了約160萬架次車輛使用轄下商場的停車場。此等推廣活動已令商場的顧客量有所增加；

- (e) 根據香港大學在2007年3月進行的獨立顧客意見調查，在2005年9月開始的18個月期間，受訪者對購物及餐飲選擇的評級上升了18%。有88%受訪者支持領匯公司在轄下物業推出更多購物及餐飲選擇的方針，有超過60%受訪者更表示，商戶所提供貨品的價格在其負擔能力範圍以內。調查結果令人鼓舞，而領匯公司亦會繼續令轄下物業更添生氣，以配合顧客不斷轉變的需求；及
- (f) 領匯公司對於履行其良好企業公民的責任非常重視，並一直有推行以服務社區為目標的措施。舉例而言，領匯公司指定把轄下佔總零售樓面面積達8%的場地，按特惠租金出租予非牟利機構。此外，領匯公司亦不時(每月約1 000小時)提供免費推廣場地予社區團體，以便此等團體在商場內舉辦眾多有意義的社區活動。最近，社會福利署向領匯公司頒發了"積極贊助及推廣獎"，以表揚其在此方面的工作。

3. 領匯公司行政總裁總結時承諾會繼續執行上述工作，並繼續提升分拆出售設施的潛力，為領匯公司顧客、租戶、投資者和有關社區作出有價值的貢獻。

討論

領匯公司的租務政策及加租問題

對商戶員工的影響

4. 王國興議員指出，雖然在領匯公司轄下物業開業的新商戶可帶來800個新職位，但領匯公司拒絕與現有租戶續訂租約，卻導致不少商鋪如慈雲山中心的鳳德樓海鮮酒家(下稱"鳳德樓")結業，眾多工人亦因此而失業。他要求領匯公司提供資料，說明自領匯基金上市以來，因為產業設施租用權的轉變而失去及新增的職位的估計數目。領匯公司行政總裁回應時指出，據領匯公司所理解，鳳德樓僱用的員工數目少於200人，且當中有不少員工已獲得取代鳳德樓的兩間新食肆聘用，而該兩間食肆聘用的員工總數則超過260名。由於商場空置鋪位迅即被其他商戶租用，由此而新增的職位當可彌補所失去的職位。此外，根據最近進行的一項調查，91%受訪者認為上述兩間新食肆提供的食物的選擇及質素均較佳。

5. 李國英議員對領匯公司的租務政策過分側重於牟利表示關注。梁國雄議員質疑領匯公司轄下物業的新增職位數目，是否真的可以彌補因租用權轉變而損失的職位。他並指出，有不少人亦因為領匯公司把服務外判而失業。張宇人議員補充，結業食肆的部分中年或年老工人並未能獲新開業食肆聘用，因為他們未必能配合該等食肆的營運風格。

對飲食業的影響

6. 李華明議員指出，粵式酒樓是不少商場賴以招徠顧客的焦點，他並詢問此類食肆所騰出的鋪位會否出租予其他風格類似的食肆。領匯公司行政總裁認同酒樓在吸引顧客光顧商場方面擔當了重要的角色，並證實酒樓及其他食肆通常佔用了領匯公司轄下商場約30%至40%的零售樓面面積。因此，儘管租用權有變，原本出租予食肆的鋪位通常不會被其他類型商鋪租用。然而，顧客的喜好在決定商場開設何類食肆方面舉足輕重。因此，傳統的大型粵式酒樓可能有需要彈性分拆成數間規模較小而提供不同菜系的食肆，以迎合顧客的口味。

7. 李國英議員指出分拆出售設施的行業組合有變，並關注到備受香港人歡迎的港式茶餐廳的經營者即使願意接受加租，但仍被迫結業。他指出改善商場行業組合的目標是為顧客提供更多選擇，並認為在每一商場均應保留能代表香港文化的港式茶餐廳。李議員尤其關注到一如最近一宗個案所顯示，不續訂租約的目的是讓連鎖式快餐店得以進駐商場。領匯公司行政總裁回應時強調，領匯公司產業組合中的每一商場均各具特性，而就行業組合作出的每一決定均屬商業決定，當中已充分顧及顧客的需要及提高商場整體顧客流量的目標。他相信小型和大型商鋪可在商場內和諧並存。

8. 張宇人議員指出，縱然有需要調整食肆的規模及菜系以切合時代的需要，但和領匯公司不同，私營零售設施的業主通常會鼓勵現有食肆的經營者自行作出此方面的調整，而非收回有關物業以供出租予其他租戶。此等現有食肆亦鮮有在續訂租約時被要求遷往同一商場的另一鋪位，因為業主明白到食肆經營者須作出鉅額投資進行內部裝修，因而需要訂定較長租賃期以收回所作投資。張議員繼而提述領匯公司曾向現有食肆的經營者承諾，表示他們在續訂租約時會獲得優先考慮，並可一如房委會管理產業設施時的做法，選擇簽訂3年或6年的租約。他促請領匯公司信守承諾。

9. 領匯公司行政總裁回應時證實，上述承諾並不存在。所述安排只是領匯公司願意因應個別食肆經營者的需要及情況，以個別方式與他們協商的方案之一。此外，領匯公司亦不應只顧全現有租戶的權益，而必須向極盼租用該公司轄下物業的準租戶提供機會，藉以為購物人士提供更理想及更多元化的服務。事實上，租用領匯公司轄下物業的輪候名單很長，但有不少現有商戶卻在領匯公司轄下商場經營超過一間店鋪。為了令領匯公司轄下商場所有商戶的生意更興隆，每一商場的定位均按照商業原則訂定。因此，商場的行業組合亦會相應作出改變，藉以為顧客提供更多選擇，從而提升顧客流量。

10. 然而，陳婉嫻議員強調，在過程中有需要向有關的商戶及顧客作出詳細諮詢。舉例而言，領匯公司應提醒顧客注意有關變動可能帶來的影響，例如貨品價格及服務收費可能會上升。因此，陳議員認為領匯公司獨斷獨行，在慈雲山中心進行資產提升工程，而且不與鳳德樓續訂租約，讓經營者有機會考慮進行變革以配合商場的提升計劃，是不可取的做法。她進一步指出，根據她進行的調查，受訪者對於領匯公司進行資產提升計劃後的價格上升問題曾提出關注。她認為領匯公司既未有在調整其租務政策前先向利益相關者作出適當諮詢，又未能確保就經營食肆提供與現行市場做法一致的6年租約，實際上比私營零售設施營辦單位更加不如。

11. 領匯公司行政總裁回應時重申，續訂食肆租約的決定必須按個別情況作出，而且屬商業決定。在此方面，領匯公司會定期進行顧客調查，藉以跟進轄下商場服務及貨品的價格和質素，從而確保為區內市民提供最佳服務。他進一步澄清，領匯公司實際上已極早展開與鳳德樓經營者進行的磋商工作。

12. 張宇人議員堅持領匯公司曾向飲食業作出有關最少6年租賃期的承諾，而且答允在營商環境和產業設施顧客流量未見改善前，不會考慮調升商鋪的租金。他認為此等承諾非常重要，因為首先，基於其獨特的歷史背景，領匯公司產業組合中的商場與其他以商業方式營運的商場不同。其次，根據既定做法，租房委會轄下鋪位的食肆最低限度會獲得自動續租一次，因為房委會的標準3年租賃期較私人市場所提供的為短。因此，張議員促請領匯公司認真考慮把現時在分拆出售設施經營的食肆的租約最少續期3年，讓商戶有足夠時間收回其所作投資。領匯公司行政總裁回答時指出，部分私營商場亦向大型中式酒樓提供為期3年的租約。領匯公司固

然須致力吸引更多顧客前往轄下商場消費，但商戶本身亦需要努力改善其生意。

對醫療界的影響

13. 對於領匯公司及政府當局均未有履行他們在領匯基金上市前作出的眾多承諾，郭家麒議員表示深切關注。據他所稱，領匯公司正採取各種可堪譴責的措施，強迫多間已在黃大仙中心經營多年的診所遷往位於龍翔中心的所謂"匯診"中心。此外，領匯公司雖然聲稱會聽取醫生及用家對"匯診"概念的意見，但卻罔顧各方提出的反對，積極進行"匯診"中心的籌備工作，以便匯診設施早日啟用。他並知悉領匯公司使用類似的低下技倆，強迫一名在樂富中心執業的醫生遷往該商場一個位置偏僻的鋪位。因此，他質疑領匯公司有否顧及病人和公眾的利益。

14. 領匯公司行政總裁回答時指出，關於以上所述在黃大仙中心的個案，有關的租金已10年未有調升，即使按建議加租後，新的租金仍低於市場水平。然而，在該處開診的醫生的收費卻已調升數倍。至於"匯診"概念，他表示向病人權益組織作出的諮詢顯示，有關概念具有多重優點，包括在一個設備齊全的綜合服務設施內，向公眾提供匯集普通科門診、牙醫及其他相關服務如化驗所，並以彈性時間運作的一站式服務。因此，該項概念獲得他們的認同。至於上述在樂富中心的個案，領匯公司只是提醒有關的醫生，告知其診所附近將會進行翻新工程，並表示如他能及早遷往新的鋪位，可能會較為方便。雖然該名醫生認為鋪位的所在地點不便，但很多現時並非在領匯公司轄下物業執業的醫生卻極盼租用有關物業。

對租住公屋租戶的影響

15. 郭家麒議員指出，領匯公司提供及管理分拆出售設施的手法已引起公眾的極大關注，特別是領匯公司雖然聲稱，該公司的目標仍然是服務有超過30%屬最低收入階層的租住公屋(下稱"公屋")租戶，但不少公屋租戶卻發現在領匯公司轄下商場多間小商鋪結業後，商場所提供的服務及貨品已超出他們的負擔能力。他籲請政府當局更積極處理有關事宜，以改善上述情況。

16. 鑒於領匯公司轄下部分商場交通便利，梁家傑議員認為領匯公司的目標顧客並不一定局限於公屋租戶。另一方面，領匯基金公開上市的發售通函及反對進行分拆出售計劃的法律程序均顯示，分拆出售設施必須

繼續符合公屋租戶的購物需要。因此，實有必要確定領匯公司目前的租務政策能否在上述兩者之間取得平衡，而並未有抵觸上述原則。除此以外，亦有需要提供客觀的基礎，以供判斷公屋租戶在領匯公司推行資產提升計劃後，是否仍能獲得提供有關的服務，還是實際上被迫使用較昂貴的服務。因此，他詢問是否訂有任何客觀的機制，以確定更改領匯公司租務政策的影響及可接受程度；以及如有的話，有關機制的詳情為何。

17. 領匯公司行政總裁回答時闡述，受到公屋租戶的消費能力所吸引，已有約90個商戶在領匯公司轄下商場開設約200間商鋪。相信此等商戶會盡力提供受到公屋租戶歡迎，且可為他們所負擔的服務及貨品。因此，領匯公司轄下商場的經營方式及行業組合的轉變，將由市場力量決定。領匯公司產業組合中的大部分商場，將仍然設有可應付顧客基本需要的商鋪，例如新鮮食品市場及超級市場等。若商鋪的生意理想，調高租金未必一定會導致貨品價格及服務收費上升。事實上，根據就領匯公司轄下商場進行的獨立意見調查，不少受訪者對資產提升工程表示支持，並認為進行資產提升後的商場所提供貨品的價格屬可以負擔。領匯公司日後就轄下商場的行業組合作出決定時，會參考此等有用的調查結果。

18. 關於梁家傑議員就進行意見調查的頻密程度所提出的查詢，領匯公司行政總裁回應時證實，該等調查會定期進行，特別是在完成資產提升計劃並重開有關的商場後。應主席的要求，他答允提供和意見調查有關的資料，特別是不時進行，藉以蒐集租戶及顧客對資產提升計劃的意見的跟進調查。

(會後補註：領匯公司就此作出回應的文件載於2007年5月29日送交委員的立法會CB(1)1774/06-07(01)號文件。)

19. 王國興議員指出，領匯公司現正進行把產業設施分判的工作，而且日後可能會考慮出售該等設施。他詢問政府當局或房委會有否訂定任何措施，確保領匯公司會繼續為公屋租戶提供適當及足夠的產業設施。他並詢問政府當局會否自行進行調查，以監察領匯公司的表現。房屋署副署長(機構事務)回應時表示，商場之間的競爭可有助領匯公司轄下產業設施的貨品價格及服務收費維持於可負擔的水平。此外，由於領匯公司轄下商場位於公共屋邨之內或其附近，而且主要是為公屋租戶提供服務，因此商場內的商鋪無論大小，均須迎合公屋租戶的需要和消費模式，才可成功營運。領匯公司轄下商場須面對鄰近其他零售設施的激烈競爭。正因如此，領

匯公司作出了極大的努力，為顧客提供更多元化及更佳的服务選擇。

20. 陳婉嫻議員認為，房委會有責任確保向公屋租戶提供房屋和附屬於房屋的康樂設施，以及確保所提供的設施屬適當和充足。她認為領匯公司只着眼於提高租金收入而罔顧租戶及顧客權益的租務政策，與上述的房委會目標並不一致。因此，她詢問房委會如何確保領匯公司的租務政策，能令分拆出售設施所提供的貨品及服務是公屋租戶負擔得起的。

21. 在此方面，陳偉業議員關注到有何措施可確保領匯公司履行其企業社會責任，盡力提供及管理分拆出售設施以滿足公屋租戶的需要。他認為單憑分拆出售設施鄰近公共屋邨，並不足以確保該等設施所提供的貨品與服務可為公屋租戶所負擔，特別是在對沖基金成為領匯基金的主要單位持有人後，因為該基金的目的是推高產業設施的租值，以期在短時間內取得鉅額回報。他認為有必要制衡對沖基金所採取的冒進手法，否則，商戶可能被迫採取激烈行動以保障本身的權益，而政府則可能一如對沖基金所願，被迫購回領匯基金單位。

22. 房屋署副署長(機構事務)回應時解釋，領匯公司在管理及營運轄下產業設施方面享有完全的自主權。只要領匯公司的營運符合現行法例的規定、政府租契條件及領匯公司與房委會訂立的規約和協定的條款，政府和房委會便不能干預領匯公司的日常管理、經營策略和運作模式。然而，他重申市場力量會使貨品價格及服務收費有效維持於合理和能夠負擔的水平。儘管有傳媒報道指領匯公司打算就租金作出較大幅度的調升，但在最近的半年業績報告期內，實際的續租租金調整率僅為平均8.3%。政府當局一直有監察分拆出售設施所提供貨品及服務的收費，迄今並未發現任何需要特別留意之處。領匯公司行政總裁補充，領匯基金所有投資者均希望領匯基金能有理想的業績。為達到此目標，領匯公司須透過資產提升工程，藉着改善行業組合及商場的實際結構，吸引更多顧客使用其設施。此等資產提升工作不單惠及商戶及領匯公司，同時亦可提供更多元化的購物及餐飲選擇，為鄰近的公屋租戶帶來裨益。

有關加租的關注

23. 王國興議員表示，根據公屋聯會進行的一項調查，有超過90%已和領匯公司續訂租約的受訪者被迫繳交較高昂的租金。超過22%的續訂租約的加租幅度介乎10%至30%不等，而有超過96%受訪者強烈反對大幅加

租。他對領匯公司的行動表示深切關注，並要求領匯公司提供資料，說明自領匯基金上市以來，分拆出售設施的租用權轉變情況，包括之前與房委會簽訂而不獲領匯公司續訂的租約的數目。領匯公司行政總裁回應時表示，大部分不與領匯公司續訂租約的商戶均是自願作出有關決定。他並指出在分拆出售產業設施之前及之後，產業設施的租用權均有出現變動。他答允在會後按委員的要求提供上述資料。

(會後補註：領匯公司作出回應的文件載於2007年5月29日送交委員的立法會CB(1)1774/06-07(01)號文件。)

24. 在此方面，梁國雄議員指出，關於領匯公司加租的資料，並未包括整體承租商就轄下街市實行的加租幅度。他進一步指出，有不少九龍塘居民光顧的樂富中心的貨品價格及服務收費，已因為該中心大幅加租而向上調整，再非鄰近公屋租戶所能負擔。

25. 主席認為他能夠從分拆出售計劃看到的唯一改善，是位於偏遠地區的分拆出售設施內的銀行服務及設施有所改進。他憶述在進行分拆出售工作前，領匯公司行政總裁曾估計在提升分拆出售設施的質素及努力控制成本下，利潤會有所增加而無需實行加租。因此，他質疑領匯公司是否有需要加租，以及領匯公司的董事會(下稱"董事會")是否已決定追求更高回報。

26. 領匯公司行政總裁回應時強調，有需要從更宏觀的角度審視領匯公司的租務策略。除了增加分拆出售設施的租金進而提升其收入及控制營運成本之外，一如發售通函所述，領匯公司亦會實施多項措施，以提高分拆出售設施的整體商業吸引力、改善購物人流及商鋪銷售情況，藉以提升該等設施的租金潛力。舉例而言，領匯公司曾提供各種泊車優惠。領匯公司亦有逐步引入較具吸引力的新食肆及商鋪，以改善部分商場現時顧客流量偏低的問題，尤其是在晚間。

租賃期的保障

27. 何俊仁議員指出有商戶投訴領匯公司未與有關商戶進行商討，便直接發出終止租約通知書。他詢問是否真有其事，以及若有的話，所涉及的原因為何。領匯公司行政總裁回應時表示，領匯公司採取了彈性租務策略，以期吸引及挽留商戶，從而令轄下設施更具生氣及改善行業組合。為配合資產提升工程的推行工作，領匯公司在有必要時亦須理順租戶的租約期。

28. 何俊仁議員認為，若商戶不能有效回應顧客的需求，他們便不能維持有利可圖的業務。因此，租戶能否繼續在商場經營，應視乎市場力量而非領匯公司的專斷行動而定。此外，若純粹為了提升商場質素而改變行業組合，藉以迎合新的服務對象的要求，房委會便可能未有履行其確保向公屋租戶提供適當和充足的附屬於房屋的康樂設施的責任。領匯公司行政總裁回應時表示，發售通函已清楚述明，分拆出售設施仍會繼續服務區內的公屋租戶，但亦會在可能範圍內提升設施的質素以吸引區內其他居民。然而，由於在分拆出售設施購物的人士仍以公屋租戶為主，市場力量將可把貨品價格及服務收費有效維持於公屋租戶能夠負擔的水平。

29. 陳偉業議員認為，領匯公司轄下商場現有商鋪的租約能否獲得續期，實取決於董事會訂定的租務策略。如董事會的唯一目標是爭取最大利潤，難免會問題叢生。在此方面，他指出分拆出售產業設施前的續租比率約為90%。然而，據他所知，領匯公司董事會已指示將有關比率調低至65%。此外，領匯公司租金收入的約70%來自約50個備受歡迎的商場。因此，雖然領匯公司最初計劃每年為8個商場進行資產提升工作，但董事會其後卻決定一次過為上述50個商場進行有關工程，務求推高利潤水平，從而提高領匯基金的價格。陳議員擔心由此而引致的壓力會在2007年10月，當出售分拆出售設施的兩年凍結期屆滿時惡化。

30. 領匯公司行政總裁回應時拒絕評論董事會的決策。然而，他澄清領匯公司並無訂定任何目標續租比率，並重申該公司有需要採取彈性租務策略，以配合時代及情況的轉變。他進一步強調領匯公司因應顧客的購物需要採取行動，以及董事會滿足領匯基金投資者要求的重要性。應主席的要求，領匯公司行政總裁答允提供資料，說明自領匯基金上市以來的產業設施續租比率。委員要求領匯公司分別就轄下商場及街市提供續租比率資料，以及分別就領匯公司產業組合中的商場及街市，提供其總零售面積的變動比率資料。

(會後補註：領匯公司作出回應的文件載於2007年5月29日送交委員的立法會CB(1)1774/06-07(01)號文件。)

關於領匯基金被對沖基金控制的關注

31. 李華明議員提述根據傳媒所作報道，領匯公司前主席鄭明訓先生曾表示，大手吸納領匯基金單位的對沖基金的目的，是盡可能在最短時間內取得利潤，因而

極希望看見分拆出售設施的租金上升，此情況已改變了分拆出售計劃的原來目標。他詢問鄭先生指出的情況有否影響領匯公司在推行分拆出售計劃前向其商戶作出的承諾。領匯公司行政總裁解釋，作為領匯公司的行政總裁，他不宜就鄭先生的言論置評，不過所有領匯基金單位的持有人自然均希望看見領匯公司有良好的業績。為了滿足他們的期望，領匯公司必須吸引更多顧客前往轄下產業設施光顧，並採用"租有所值"的原則釐定租金，向商戶收取足以反映設施租值的租金。

32. 李華明議員關注到政府如何處理領匯公司控制權可能有變的問題，以貫徹分拆出售計劃的原來目標。郭家麒議員補充，政府須為容許領匯基金落入對沖基金的控制負責，並促請領匯公司不要再採取更多對公眾不利的行動。房屋署副署長(機構事務)回應時解釋，房委會已清楚表明其目標是把轄下180項產業設施的擁有及管理權完全分拆出售，以便該等設施能全面按照商業模式營運。因此，政府當局並沒有對領匯基金單位的擁有權施加任何限制。然而，政府當局相信，由於領匯公司產業組合中的設施主要是為公屋租戶提供服務，市場力量會發揮其作用，以確保該等設施所提供貨品及服務的收費能滿足公屋租戶的需要，並符合他們的負擔能力。

33. 鑒於領匯公司被對沖基金控制，陳偉業議員對領匯公司銷售分拆出售設施的兩年凍結期將於2007年10月屆滿表示關注。房屋署副署長(機構事務)回應時解釋，當局在進行分拆出售前特意決定，不會就領匯公司在購入分拆出售設施兩年後處置該等設施一事施加任何限制。然而，有關的政府租契已訂明，分拆出售設施只可作零售及停車場用途。若領匯公司有意改變政府租契所指明的土地用途，必須事先獲得有關地段其他業權人(房委會及居者有其屋計劃或租者置其屋計劃單位的業主(視乎有關屋邨的類別而定))的同意，以及地政總署的批准。即使日後出售該等設施，租契所訂的土地用途條款仍然有效，其後的所有業權繼承人均須予以遵循。該等契約上的限制旨在確保在公共屋邨繼續提供產業設施，以滿足居民的購物和泊車需要。此外，分拆出售的商場只能整體而不可局部出售，而此項限制對於其後購入設施的買家亦有約束力。至於主席所提出，會否要求其後購入設施的買家(如有的話)提供產業設施，以滿足公屋租戶需要的查詢，房屋署副署長(機構事務)回答時表示雖未有訂定此方面的具體要求，但相信由於分拆出售設施的基本客源是公屋租戶，市場力量會確保所提供的設施可迎合公屋租戶的需要。

34. 梁國雄議員認為，原本屬公共資產的分拆出售設施落入對沖基金手中，並因而令很多商戶受到影響，此情況殊不可取。他憶述本身曾如何促請其他議員反對推行分拆出售計劃，並對當時只有少數人士聽取他的意見表示遺憾。

進一步分拆出售房委會的產業設施

35. 王國興議員指出，房委會有若干產業設施尚未分拆出售(下稱"剩餘設施")，並認為房委會在決定分拆出售剩餘設施前，應密切監察分拆出售設施的提供和管理情況。房屋署副署長(機構事務)回應時表示，鑒於房委會有責任確保提供房屋和附屬於房屋的康樂設施，政府當局及房委會一直有密切監察分拆出售設施的提供和管理事宜，以確保該等設施能夠符合公屋租戶的需要。他向委員保證，政府當局至今並未發現有任何證據足以顯示，領匯公司轄下商場提供的貨品或服務種類未能符合公屋租戶的基本需要，或所提供貨品的價格及服務收費並非公屋租戶所能負擔。事實上，一如部分向事務委員會提交的意見書所顯示，有若干市民歡迎領匯公司在分拆出售設施引入新的商店及食肆，以便為他們提供更多購物及餐飲選擇。就領匯公司的資產提升計劃進行的獨立意見調查，亦反映了鄰近公屋租戶所表達的類似意見。政府當局及房委會會繼續密切監察有關情況。

36. 劉秀成議員就房委會分拆出售剩餘設施的計劃提出查詢。房屋署副署長(機構事務)回應時解釋，剩餘設施主要是因為所在地點欠佳、規模細小、樓齡偏高或狀況殘舊而被認為不適合分拆出售的產業設施；涉及尚未解決的技術問題(如業權問題)的設施；以及新落成的設施。房委會分拆出售剩餘設施的政策並未有任何改變，其目的是使房委會得以集中資源履行其作為香港公營房屋供應部門的主要職能。然而，在此方面並未訂定任何具體的時間表，而房委會亦需要時間檢討領匯公司的表現，然後才會採取進一步行動。不過，劉秀成議員表示維持現狀以保留若干程度的競爭可能是較佳安排，因為此舉可確保房委會及領匯公司均會妥善管理轄下的產業設施。房屋署副署長(機構事務)回應時向委員保證，如有任何進一步分拆出售剩餘設施的計劃，當局定必諮詢房委會和事務委員會。

37. 郭家麒議員對於把剩餘設施進一步分拆出售予領匯公司表示有所保留，並籲請房委會不要推行在此方面的任何計劃。他認為領匯公司惺惺作態，向事務委員會委員顯示其願意與有關各方商討其租務政策，但實際上卻一直拒絕與有關方面對話。領匯公司行政總裁回應

時促請郭議員聯絡較早時提出投訴的醫生。據他所知，經進一步磋商後，該等醫生對最新的安排均感到滿意。

領匯公司轄下街市的火警事故

領匯公司及政府當局採取的跟進行動

38. 陳鑑林議員提述將軍澳厚德街市及景林街市的火警事故，並詢問由於該兩個街市的管理工作均已外判予整體承租商，領匯公司在跟進上述事故方面的整體責任為何。陳議員關注到無論街市檔位的經營者還是附近居民，均受到火警事故的影響而受苦。因此，他促請有關方面立即採取行動，在切實可行的情況下協助檔位經營者盡快恢復營業。

39. 領匯公司行政總裁回答時表示，在景林街市發生的火警並不嚴重，因此只有2至3個檔位受到影響，而該街市亦已於翌日重開。至於厚德街市的火警，則約有四分之一個街市受到影響。關於厚德街市火警的跟進事宜，領匯公司的高層管理人員差不多每天均與街市的整體承租商會商，以確保街市不受火警影響的部分能早日重開。在此方面，街市的整體承租商亦正在積極與50個有關的檔位經營者聯絡，以期解決各個可能妨礙街市早日復市的問題。對於受影響的檔位經營者，他們從檔位取回其私人財物後，領匯公司會協助他們清理檔位。有關工作約需時兩周完成。其後，整體承租商將有6個星期時間進行檔位翻新工程，冀能使檔位經營者在兩個月內恢復營業。然而，部分受影響的經營者仍未從受到破壞的檔位取回其個人財物，以致有關方面未可展開上述程序。為解決鄰近居民的日常購物需要，現已暫時安排提供來往區內屋邨及將軍澳其他街市的穿梭巴士服務。

40. 陳鑑林議員指出，房委會轄下街市也可能會出現相同問題，並詢問房委會在此方面採取何種做法。房屋署物業管理總經理(支援服務)⁴回應時表示，房屋署(下稱"房署")只有數個外判街市，並且一直有進行定期巡查以密切監察其運作。在房委會轄下商業樓宇推行經改善的扣分制，亦有助確保房委會轄下街市的安全經營環境。為提高房委會轄下街市的消防安全，房委會在厚德街市發生火警後已就轄下街市進行特別巡查，並證實所有有關設施的狀況均令人滿意。

41. 梁國雄議員對領匯公司及政府當局為跟進厚德街市火警而採取的行動表示不滿。首先，領匯公司行政總裁不願與他及受影響的檔位經營者會面。其次，領匯公司並不認為本身有責任協助受影響的經營者，因為厚

德街市已經外判。第三，據他所知，有關方面向受影響的經營者提出不公平的要求，提出以放棄就損失索償的權利來換取有關方面退回他們所繳付的3個月租金按金。第四，領匯公司只着眼於從產業設施賺取利潤而沒有處理其應該料理的事宜，例如跟進厚德街市的火警。然而，政府當局卻無力監察領匯公司的工作。梁議員促請領匯公司行政總裁與受影響的檔位經營者及整體承租商會晤，解決與厚德街市火警有關的所有問題。領匯公司行政總裁回應時表示，據領匯公司所知，整體承租商正積極聯絡所有有關的檔位經營者，冀能在切實可行的情況下安排厚德街市盡早重新開放。

對受影響經營者提供的協助及作出的賠償

42. 關於陳鑑林議員對於作出妥善安排，確保受影響的檔位經營者可就其損失獲得賠償一事的關注，領匯公司行政總裁解釋，街市的整體承租商及部分受影響經營者已分別就街市及所租用的檔位投保。部分受影響經營者已就其損失及檔位的裝修費用作出估價。鑒於整體承租商與受影響經營者之間具有直接的合約關係，整體承租商正積極與個別受影響經營者跟進處理厚德街市火警的善後工作。舉例而言，受影響經營者已獲退還3個月租金按金，以協助他們解決資金周轉的問題。有關方面亦已作出承諾，容許經營者在翻新工程完成後立即重新營業。此外，有關方面亦已作出臨時安排，讓部分受影響經營者免費在附近的明德商場街市營業。

43. 主席指出據他所知，房委會及領匯公司轄下街市的所有整體承租商均須為有關街市投保火險，但個別檔位經營者卻不一定會自行購買保險。關於檔位經營者的保險安排，領匯公司行政總裁表示從整體承租商處瞭解所得，承租商與厚德街市的檔位經營者簽訂租賃協議之前，已向檔位經營者派發傳單，特別告知為檔位投保的需要。然而，在此方面並未有向檔位經營者施加任何強制規定。儘管如此，整體承租商已表示，如證明他須就厚德街市火警負責，他願意承擔他所須肩負的部分責任。在此方面，房屋署物業管理總經理(支援服務)⁴證實房委會轄下街市亦就火險採取了類似做法。

44. 李華明議員詢問，領匯公司會否考慮為受影響的檔位經營者提供特惠補助金，而非安排退還3個月租金按金，以示領匯公司是良好的企業公民。他認為是項建議並不會對賺取豐厚利潤的領匯公司造成任何財政負擔。領匯公司行政總裁回應時澄清，街市的整體承租商在合約上有責任妥善處理厚德街市火警的善後工作。此外，由於個別檔位的損失各有不同，亦應在確定損失情

況後才作出賠償安排。為所有受影響的經營者作出劃一賠償，可能並非恰當之舉。

45. 儘管有需要在確定責任誰屬及損失程度後才處理索償事宜，李國英議員認為領匯公司仍應向所有受影響的經營者提供特惠補助金，因為部分經營者並無自行投保。此外，作為賺取鉅額利潤的大公司，領匯公司亦應更努力協助受影響的檔位經營者，以改善其企業形象。

46. 張宇人議員詢問就厚德街市火警事故而言，是否須在證明涉及人為疏忽的情況下，才可向受影響的檔位經營者作出賠償。若事實如此，張議員認為為了加強對街市檔位經營者的保障，領匯公司及房委會應促請街市的整體承租商投保保障範圍更全面的火險，以便在無需證明涉及人為疏忽的情況下亦可就所蒙受的損失獲得賠償。領匯公司行政總裁回應時指出，街市盡早恢復營業是對受影響經營者的最大幫助。雖然整體承租商已就整個街市投保，但個別檔位經營者仍須就所租用的檔位自行投保，以保障本身的權益。儘管如此，街市整體承租商的投保公司已迅速就厚德街市火警作出跟進。若能證明厚德街市火警是由整體承租商的疏忽引致，保險公司可能會就由此而令第三者蒙受的損失作出賠償。

火警事故的起因

47. 李國英議員指出據傳媒所報道，厚德街市火警是由於街市的消防灑水系統停用所引致，而景林街市火警則因為灑水系統失靈而引致。在此方面，他詢問有否在領匯公司轄下街市進行定期檢查，以確保街市的消防裝置運作正常。領匯公司行政總裁回應時表示，消防處已證實景林街市的消防裝置在火警發生時運作正常，因此能迅速撲滅火警。至於厚德街市，由於街市在火警發生時正在進行裝修工程，消防灑水系統遂按照此方面的指引而被暫時關閉。在跟進厚德街市火警時，領匯公司亦已在聯絡有關部門(包括消防處)，研究是否有需要檢討現行指引，以確保在關閉消防裝置以方便進行修葺或維修工程期間的消防安全。

48. 領匯公司行政總裁回應劉秀成議員所提出，關於厚德街市火警是否與正在街市進行的裝修工程有關的查詢時表示，火警的起因仍在進行調查。然而，在火警發生時街市確實正在進行裝修工程，而消防灑水系統則被關閉。就此，劉議員促請有關各方與受影響的經營者會面，以瞭解他們的需要及相應提供所需協助。他進一步表示，在裝修工程進行期間讓街市繼續營業是相當危險的做法，並促請領匯公司日後切勿如此。

其他意見及關注

49. 對於領匯公司取消較早時安排與橫頭磡商場商戶舉行的會議，並一再未有就樂富中心商戶的會面要求作出回應，陳婉嫻議員表示深切關注。領匯公司行政總裁回應時表示，由於就樂富中心進行的資產提升計劃將會為該中心帶來重大的改變，領匯公司需要訂出有關詳情，然後才與有關的商戶會面。

50. 主席表示在提升公共屋邨街市的競爭能力方面，他曾一再促請房委會為街市裝設空調，而他在長發街市所得的個人經驗更證明這是一個正確的方向。因此，他就領匯公司為其產業組合中所有街市裝設空調的計劃提出查詢。領匯公司行政總裁表示，此方面的工程已在部分街市展開，包括翠林街市及沙角街市。然而，會否在領匯公司轄下所有街市裝設空調系統，則須視乎個別街市的經營環境及技術因素而定。為領匯公司轄下街市裝設空調的工作仍在規劃階段。應主席的要求，領匯公司行政總裁答允提供資料，說明領匯公司在轄下街市推行資產提升工作的計劃，特別是為街市裝設空調的計劃及時間表。

(會後補註：領匯公司作出回應的文件載於2007年5月29日送交委員的立法會CB(1)1774/06-07(01)號文件。)

II 其他事項

51. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年9月14日