

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)668/08-09號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

### 房屋事務委員會會議紀要

日 期：2008年12月16日(星期二)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：王國興議員, MH (主席)  
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)  
李華明議員, JP  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
張宇人議員, SBS, JP  
李永達議員  
李國麟議員, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
劉秀成議員, SBS, JP  
甘乃威議員, MH  
陳克勤議員  
黃成智議員

其他出席議員：何俊仁議員  
李卓人議員  
陳偉業議員  
湯家驊議員, SC  
李慧琼議員

缺席委員：梁耀忠議員  
石禮謙議員, SBS, JP  
黃國健議員, BBS

## **出席公職人員：參與議程第IV項的討論**

運輸及房屋局副局長  
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)  
劉啟雄先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)2  
廖敬良先生

## **參與議程第V項的討論**

運輸及房屋局副局長  
邱誠武先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)  
劉啟雄先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)5  
彭瀚華先生

## **參與議程第VI項的討論**

運輸及房屋局副局長  
邱誠武先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
李麗儀女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(政策統籌)  
余泳倫女士

## **應邀出席人士：參與議程第VI項的討論**

領匯管理有限公司

執行董事及行政總裁  
羅爾仁先生

企業傳訊及策略總監  
藍列群女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)1  
余麗琼小姐

**列席職員** : 高級議會秘書(1)2  
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4  
潘耀敏小姐

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**

(立法會CB(1)377/08-09號文件 —— 2008年10月  
24日會議的  
紀要)

2008年10月24日會議的紀要獲得確認通過。

**II 上次會議後發出的資料文件**

2. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文件 ——

立 法 會 —— 當值議員於2008年11  
CB(1)314/08-09(01) 號 月21日與全港租客大  
文件 聯盟舉行會議後轉交  
處理有關要求檢討  
《業主與租客(綜合)  
條例》(第7章)的文件  
(只備中文本)

立 法 會 —— 黎銘洪先生就公共屋  
CB(1)329/08-09(01) 號 邨供應的石油氣費用  
文件 高昂一事表達關注的  
意見書(只備中文本)

立 法 會 —— 政府當局所提交有關  
CB(1)177/08-09(01) 及 2008年10月及11月份  
CB(1)340/08-09(01) 號 土地註冊處統計數字  
文件 的文件

梁家傑議員表示，事務委員會應跟進全港租客大聯盟有關檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的意見，而該團體亦已在2008年11月21日與當值議員舉行的會議上提出有關意見。主席表示有關事宜已納入事務委員會的待議事項一覽表。

### III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)378/08-09(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)378/08-09(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意在2009年1月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下述事項 ——

(a) 全方位維修計劃的進展和未來路向；及

(b) 公共屋邨的建築設計。

### IV 屋邨管理扣分制

(立法會CB(1)378/08-09(03) —— 政府當局就屋邨管理扣分制提供的文件

立法會CB(1)378/08-09(04)號 —— 立法會秘書處擬備有關屋邨管理扣分制的文件(背景資料簡介))

4. 房屋署物業管理總經理(支援服務)2就實施屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")的進展，以及將於2009年1月1日生效的改善措施進行投影簡介。

5. 馮檢基議員認為扣分制要求整個家庭為個別家庭成員觸犯的不當行為負責，實在有欠公允。有關做法的後果是租戶如在兩年內被扣分數累計達16分，可能會被終止租約。房屋署副署長(屋邨管理)表示，公共屋邨租戶必須遵守租約規定及房屋委員會(下稱"房委會")的政策，當中已訂明個別家庭成員觸犯的任何不當行為，均會對整個家庭的租約造成影響。根據扣分制實行扣分的目的是遏止租戶的不當行為和對其他租戶構成的滋擾，有關安排只是一種警告，告誡個別公共屋邨住戶切勿再次觸犯相同的不

當行為。當局發現在實施扣分制後，公共屋邨的衛生情況已大有改善。現時有超過8 000個公共屋邨住戶曾根據扣分制被扣分，但當局只曾發出16份遷出通知書，終止有關租戶的租約。

#### 扣分制所訂的不當行為

6. 馮檢基議員關注到有部分不當行為，例如在公眾地方非法賭博及損毀／盜竊房委會財物，已是現行法例所訂的刑事罪行，因而可能會導致有關租戶受到雙重懲罰。房屋署副署長(屋邨管理)表示，只有涉及損毀防火設備及火警警鐘等較為嚴重的不當行為，才會根據扣分制作出扣分。截至目前為止，只曾出現9宗此類個案。馮議員認為房委會應就將會被扣分的不當行為提供較具體的說明，因為若非如此，公共屋邨租戶會不必要地觸犯扣分制的規定，因而可能導致被當局終止租約。

7. 馮檢基議員提述B3類有關"未經業主書面同意在出租單位內飼養動物"的不當行為，並詢問公共屋邨是否容許飼養寵物。他認為房委會應更具體說明租戶不得飼養何種動物，因為若非如此，租戶可因為飼養魚類及其他小型寵物而受罰。房屋署副署長(屋邨管理)表示根據扣分制的規定，未經業主書面同意在出租單位內飼養狗隻及其他未經許可的動物和禽畜，均會被扣5分。載有扣分制資料的小冊子已清楚列明租戶不得飼養何種動物。應委員的要求，政府當局同意檢討按扣分制規定會被扣分的不當行為的說明。

8. 李國麟議員關注到就扣分制所訂有關吸煙的不當行為進行執法方面，在租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")屋邨範圍內的公共地方，存在執法標準不一的問題。他指出，由於租置計劃屋邨的業主立案法團可自行訂定本身的吸煙規則，被發現在租置計劃屋邨範圍內的公共地方吸煙的租戶，未必會像其他在公共屋邨範圍吸煙的租戶般，被當局根據扣分制作出扣分。主席對此亦感關注，並就扣分制在租置計劃屋邨的一般應用情況提出查詢。房屋署副署長(屋邨管理)表示租置計劃單位一經售出，便會被視為私人物業並由該等單位的業主立案法團管理，而業主立案法團會訂定本身的管理規則。租置計劃屋邨的居民，不論他們是業主還是租戶，均有必要遵守此等規則。值得注意的是，約有70%租置計劃屋邨的單位已出售予租戶，有30%單位則仍屬房委會所有。居住於租置計劃屋邨的公共屋邨

租戶只會因為在其所居單位內觸犯的不當行為而被扣分，但在扣分制管轄範圍以外的屋邨公共地方則不受此限。

9. 陳鑑林議員提述最近發生的公共屋邨高空擲物事件時強調，屋邨管理人員就此等不當行為進行執法時有必要提高警覺。房屋署副署長(屋邨管理)表示，關於高空擲物此項不當行為，如所涉物件並非重物，違犯者會被扣7分，但如屬可造成危險或人身傷害的物件則會被扣15分。如高空擲物的不當行為導致任何人受到人身傷害，肇事租戶會被即時終止租約。

10. 由於高空擲物屬刑事罪行，梁國雄議員表示應把當場被逮個正着的人拘捕，而非根據扣分制向其作出扣分。他認為後者並不能防止該人在其他地點拋擲物件。他亦認為要求整個家庭為某一家庭成員觸犯的不當行為負責是不能接受的做法，因為其他家庭成員對有關的不當行為未必知情，而且無法阻止有關的家庭成員作出該項不當行為。被扣分數累計至某一水平便會被終止租約的做法，亦有可能導致家庭失和。此外，作出高空擲物此項不當行為的人，亦有可能不是涉案公共屋邨單位的居民，而是其訪客或親戚。他進一步指出，施加罰則之舉令房委會不恰當地擔當了法庭的角色。

#### 把冷氣機滴水納入為扣分制的不當行為

11. 陳鑑林議員支持實行扣分制，該制度為屋邨管理帶來重大改善。對於把冷氣機滴水納入為扣分制的不當行為，他亦表示歡迎，因為冷氣機滴水是居民所受滋擾的源頭之一，尤其是在夏季。然而，當局必須加強進行有關加入該項不當行為的宣傳，以便居民知悉有需要裝置所需設備，藉以防止家中的冷氣機滴水。房屋署副署長(屋邨管理)表示，由於公共屋邨有關冷氣機滴水的投訴的數目，已由2005-2006年度的18 900宗上升至2006-2007年度的超過23 400宗，當局有必要把冷氣機滴水納入為扣分制的不當行為。當局會致力就該項新增不當行為進行宣傳，以便居民作出更充分的準備，裝置所需設備以防止冷氣機在夏季出現滴水問題。

12. 陳偉業議員察悉公共屋邨的冷氣機滴水以致造成滋擾的問題非常嚴重，但由於屋邨管理屬房屋署(下稱"房署")職責範圍以內的事務，食物環境衛生署(下稱"食環

署")未能就有關的滋擾採取行動。然而，由於房署職員未獲賦權就冷氣機滴水採取執法行動，冷氣機滴水以致造成滋擾的問題一直未獲解決。陳議員表示他雖為扣分制的擁護者，但亦希望得知可否賦權房署職員根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)向有關住戶發出通知書，要求該等住戶減除所造成的滋擾。此舉可免卻將相關滋擾納入扣分制的必要，從而避免造成終止租約的嚴重後果。房屋署副署長(屋邨管理)表示，如賦權房署職員發出上述通知書，將有需要作出法例修訂。由於扣分制已證實能有效阻遏公共屋邨居民作出各種不當行為，當局認為把冷氣機滴水的行為納入扣分制是恰當的做法。此外，自扣分制於5年前實施以來，只有少數住戶因此被終止租約。儘管透過裝設冷氣機去水管及把冷氣機滴水納入扣分制，可局部解決此方面的滋擾，但陳議員詢問有何其他可行措施可進一步紓解此問題。房屋署副署長(屋邨管理)表示即使裝設冷氣機去水管，冷氣機滴水的滋擾依然存在，因為部分住戶並未把冷氣機去水喉接駁至去水管。觸犯該項不當行為可被扣5分，而扣分制的警告機制將告適用。當局預期在房署作出更廣泛宣傳及採用警告機制的情況下，將可給予租戶充分機會，使他們避免觸犯有關的不當行為。

## V 坪石邨全面結構勘察結果報告

(立法會CB(1)378/08-09(05)——政府當局就坪石邨全面結構勘察結果報告提供的文件)

13. 房屋署物業管理總經理(支援服務)就坪石邨的全面勘察結果，以及建議的修葺和改善工程進行投影簡介。

14. 陳鑑林議員很高興得悉勘察結果顯示坪石邨所有樓宇的結構均屬安全，但必須進行結構修葺和改善工程。由於有需要就各項屋邨改善工程項目向租戶進行諮詢，他就諮詢工作時間表及完成所需修葺和改善工程的時間表提出查詢，因為租戶極盼得知此方面的工作進展。房屋署副署長(屋邨管理)表示，諮詢屋邨管理諮詢委員會的工作已於2008年12月8日進行。當局將會訂定完成所需結構修葺和改善工程的時間表，並向租戶作出公布。應委員的要求，政府當局答允向事務委員會及居民提交改善工程的進度報告。

政府當局

15. 陳鑑林議員提述載於文件第5(a)至(i)段，所需進行的結構修葺和改善工程項目一覽時詢問，該工程項目一覽為何並未包括某些改善工程，例如在黃石樓關設有蓋行人道此項廣受租戶支持的工程。他希望房署把握是次機會，在切實可行範圍內盡量滿足租戶的需要。房屋署副署長(屋邨管理)表示為進一步改善坪石邨的居住環境，房署會在邨內進行其他改善工程，包括設立綠化天台、興建升降機，以及加設升降機直達樓層的機門口以方便出入。當局現正研究在黃石樓關設有蓋行人道的建議，如發現該項建議可行，定會加設有關設施。

16. 對於建議興建升降機及加設升降機直達樓層的機門口以方便出入，梁家傑議員雖表歡迎，但亦就所涉工程的時間表及推行細則提出查詢，尤其是有關後者的資料。房屋署物業管理總經理(支援服務)表示，房署在興建升降機方面具有充足經驗。裝設一部升降機通常需時約一年半，當局會盡力減輕其間對居民造成的不便，並會事先就有關工程作出通知。待制訂更全面的改善工程計劃後，當局會進一步向租戶作出諮詢。房屋署副署長(屋邨管理)補充，由於每幢樓宇均裝設了4部升降機，當局每次只會就其中一部升降機進行裝設工程，以期減輕對居民造成的不便。在完成有關工程後，每一樓層均會設有升降機門口。關於梁議員進一步就紓緩繁忙時間內乘客流量的措施所提出的查詢，房屋署副署長(屋邨管理)表示在升降機裝設工程進行期間，當局會盡力方便居民出入。

17. 劉秀成議員申報利益，表明本身是房委會的委員。他雖歡迎當局進行所需的修葺／改善工程，但卻認為可作出更大努力以改善坪石邨的居住環境及邨內設施，使之可與新建屋邨媲美。此外，當局應採取措施，透過綠化工程及更換屋邨大廈外牆的磚塊，改善邨內樓宇的外觀。當局亦有可能需要提升邨內設施，以配合居民的需要。為了降低室內溫度，當局應盡可能設立綠化天台。房屋署副署長(屋邨管理)表示，進行有關的結構修葺和改善工程將有助繼續保存各屋邨大廈，使之最少可使用多15年。所有建議的改善工程將會在同一時間一併推行，以便坪石邨各項設施的水平會在有關工程完工時大獲改善。

18. 馮檢基議員支持在邨內進行更多綠化工程，例如進行垂直綠化及平台綠化的工作。他建議在綠化天台裝設長椅，以便居民可安排在天台進行聚會。除了現有的會堂及青年中心外，當局應提供更多設施以應付青少年及長者

的需要。當局應在邨內設立詢問櫃位，回答居民就修葺／改善工程的進度所提出的查詢。房屋署副署長(屋邨管理)表示，作為全方位維修計劃的其中一項措施，當局會在坪石邨設立詢問櫃位，回答居民就維修及改善工程的進度提出的查詢。在適當情況下，會進行更多綠化工作。

19. 梁國雄議員質疑綠化天台的成效，因為該等設施並未向公眾開放。當局應改為考慮在天台發展太陽能。他進一步指出，為顧及居民的舒適，在屋邨公共地方應設置木製欄杆及長木椅而非金屬／石製欄杆和長椅。當局亦應提供更多設施，供居民享用。

## VI 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

### 與領匯管理有限公司舉行會議

(立法會 CB(1)378/08-09(06)——領匯管理有限公司  
號文件 提交的意見書)

### 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)378/08-09(07)——政府當局就房屋委  
員會分拆出售設施  
號文件 後公共屋邨零售及  
停車場設施的提供  
及管理提供的文件)

立法會 CB(1)378/08-09(08)——立法會秘書處擬備  
號文件 有關分拆出售房屋  
委員會的零售和停  
車場設施的文件(背  
景資料簡介)

立法會 CB(1)399/08-09(01)——公屋聯會提交的意  
號文件 見書(只備中文本)

立法會 CB(1)411/08-09(01)——獅子山學會提交的  
號文件 意見書(只備英文  
本))

20. 領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")執行董事及行政總裁就領匯公司的租務策略及方針進行投影簡介。他強調，領匯公司的利益與該公司租戶、社會及投資者的利

益息息相關。領匯公司一方面會繼續履行重大的企業及社會責任，但另一方面亦須向投資者百分百負責。該公司的租務方針旨在把租金維持於具有競爭力及跟得上市場趨勢的水平。

(會後補註：於會議席上使用的投影簡介資料文本，載於2008年12月17日送交委員的立法會CB(1)432/08-09(01)至(03)號文件。)

21. 對於領匯公司只顧牟利而忽略居民的利益，梁國雄議員代表公共屋邨住戶及領匯公司轄下商場的零售商戶表示強烈不滿。他重申其本人一直反對分拆出售房委會的零售及停車場設施(下稱"產業設施")，以及把該等設施注入領匯房地產投資信託基金，因為此項決定等同於把公共資產私有化，從一開始便已是錯誤。此舉亦導致產業設施的租金大幅上升，實際上影響了零售商戶的生計，令不少商戶被迫結業。為解決此問題，政府應認真考慮回購領匯公司的股份，因為根據《基本法》第一百零五條，保護私人取得財產的權利是政府的職責之一。

22. 李永達議員認為即使在分拆出售產業設施後，政府當局亦不可能對房委會轄下公共屋邨產業設施的管理事宜置身事外。他憶述政府當局曾經承諾，在營運效率獲得改善的情況下，分拆出售產業設施後將無需調高商鋪租金，零售商戶將可繼續如常營業。結果，不單商鋪租金有所增加，領匯公司轄下商場部分零售商戶甚至在願意繳付較高租金的情況下未獲續訂租約。由於有關"回購領匯股份"的議案辯論將於2008年12月17日舉行，他贊同其他委員的意見，認為政府應認真考慮購入更多領匯公司股份，以便能委派代表加入董事會，監察產業設施的管理事宜。

23. 運輸及房屋局副局長表示，政府始終認為分拆出售產業設施是正確的決定，因為此舉有助房委會集中履行為真正有需要人士提供租住公屋的主要職責。不過，政府當局會向領匯公司轉達公眾的意見，並期望該公司會採取市場主導的營商模式營運轄下產業設施。

24. 陳鑑林議員憶述領匯公司曾經表示，只有其租戶取得成功，領匯公司才能成功。儘管領匯公司已致力優化其設施，但該公司與商戶的關係卻未有獲得改善，從租戶及零售商戶提出的投訴越來越多，可資證明。他認為領匯公司應採取積極措施，與租戶建立伙伴關係。有關措施包

括因應市場環境轉趨惡劣而減租，因為在金融危機下，市民大眾的負擔能力已大不如前。此外，領匯公司亦應加強進行推廣，為轄下街市及商場廣作招徠。

25. 領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司明白有需要協助零售商戶渡過金融海嘯之下的艱難時期。為此，領匯公司會耗資16億元提升轄下商場的質素，因為若不這樣做，情況將會惡化，服務質素亦會隨之下降。該公司亦正積極研究如何為零售商戶開拓客源及提升銷售額。在持續推行各項市場推廣措施的情況下，商場的生意已有改善。迄今為止，零售商戶和社會人士的回應均非常樂觀。

26. 張宇人議員表示，他一直反對分拆出售房委會的產業設施，以及讓領匯房地產投資信託基金上市。他憶述領匯公司的管理層先前曾經承諾，若顧客流量及銷售額沒有相應增加，該公司不會調高街市及商場的租金。因此，在提升產業設施的質素後而人流和銷售額均有增長之前，領匯公司不應調高租金。為了更深入瞭解有關情況，他詢問領匯公司可否提供統計資料，說明自分拆出售設施以來，商戶的變動和去向，以及比較在提升設施質素之前及之後的商品價格水平。

27. 李華明議員表示他曾接獲多宗由領匯公司轄下商場商戶提出的投訴，當中包括一名餐廳經營者投訴在根據前後兩份租約於現址經營6年後，他必須參與出租鋪位的投標程序，才有望獲得續訂租約。由於投標結果導致鋪位租金上升65%，該名經營者最終被迫結業。因此，對於領匯公司在所提交資料中聲稱租金加幅是以市場情況為本並相對溫和，他質疑此說法的準確性。他指出，在2005年分拆出售設施之前，每月的平均租金為22.60元，並已包括管理費在內。相反，在領匯公司管理之下，2008年的平均租金為26.80元，且不包括管理費，由此可見租金已大幅增加。由於領匯公司轄下商場全部位於公共屋邨之內，而住戶大多屬低收入家庭及負擔能力有限，大幅增加商鋪租金會嚴重影響住戶及零售商戶的生計。因此，對於根據調查結果，由領匯公司管理的12個零售設施所出售商品的價格水平，與另外12個其他零售設施出售的商品價格水平大致相若的說法，他表示懷疑。他要求領匯公司就選作進行調查的其他零售設施，提供詳細的資料。馮檢基議員進一步指出，房委會收取的租金包括空調費用在內，但領匯公司收取的租金則不然。領匯公司執行董事及行政總裁澄清，領匯公司收取的每月平均租金亦包括管理費在

內。至於有關價格水平的調查則是由獨立公司進行，當中包括以隨機方式選出，在領匯公司轄下商場附近經營的12個零售設施。他進一步指出，領匯公司在2007年9月至2008年9月間的總收入及物業收入，只分別微升了7.1%及8.5%。

政府當局

28. 李國麟議員詢問領匯公司是否訂有固定回報率。他並詢問由領匯公司管理的180個產業設施，是否以公共屋邨住戶作為主要的服務對象，還是用以吸引不同地區的顧客前來光顧。若答案屬前者，所出售的商品便應訂定於可以負擔的水平。為了更深入瞭解有關情況，提供下述資料將有幫助：在分拆出售設施之前的2005年及之後的2008年，屋邨住戶的入息概況和領匯公司轄下商場和街市所出售商品的價格。他察悉在面對金融危機的情況下，房委會將會調低轄下街市和商場的租金，並詢問領匯公司有否打算作出相同安排。運輸及房屋局副局長表示，政府當局會提供2005年至2008年的屋邨住戶入息概況。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司會就具體的租務安排及業務相關事宜與個別商戶保持定期對話，並按個別情況向他們提供協助。

29. 李慧琼議員知道領匯公司有努力改善產業設施的質素以提高銷售額，但她表示對於因面對金融危機而正在艱苦經營的商戶來說，這未必是他們樂意接受的安排，尤其是如提升設施質素後會加租的話。她要求領匯公司闡述該公司會按個別情況向商戶提供何種協助、因租金增加而沒有續訂租約的商戶數目及其分布情況，以及將會採取何種措施減低濕貨街市的租金。領匯公司執行董事及行政總裁表示，目前有29個街市以整體承租方式按照領匯公司與服務承辦商簽訂的合約營運。此等街市檔位的加租問題不在領匯公司的控制範圍內。待合約到期須續訂租約時，領匯公司會評估取務承辦商的表現，並決定是否與之續約。領匯公司會就濕貨街市的營運模式進行試驗研究。

30. 李卓人議員表示，分拆出售房委會的產業設施已導致出現一種異常情況。根據就分別由房委會和領匯公司管理的街市及商場的租金所作的比較，後者的租金水平比前者高出約60%至90%。這是由於在領匯公司的管理之下，大部分零售檔位被出租予連鎖商店，而此類商店有能力負擔較高租金。於是，不少商戶因租金高昂而被迫撤離領匯公司轄下的街市及商場。另一方面，因租金高昂而招致的成本支出，最終將轉嫁到消費者的身上，而他們大多是來自低收入家庭的公共屋邨住戶。由於附近並無其他商

鋪可供選擇，他們別無選擇，只好支付較高昂費用購買所需商品，因而導致區內居民怨聲載道，特別是在金融海嘯的沖擊之下。雖然社會各界一再籲請領匯公司減租，但該公司一直以需要向股東負責為理由而予以拒絕。他詢問政府當局可否運用其影響力，要求領匯公司減租，若不能如此的話，當局會否考慮回購領匯公司的股份。運輸及房屋局副局長重申，領匯公司一直以市場主導的營商模式營運產業設施，政府當局無意回購領匯公司的股份，亦沒有打算進一步分拆出售房委會的產業設施。

31. 梁家傑議員詢問，終審法院在審理就分拆出售房委會產業設施提出的上訴時，曾否考慮領匯公司將會採取以市場主導的營商模式管理轄下產業設施。如其後發現此種模式已對房委會提供康娛設施的角色造成影響，房委會可能已違反了《房屋條例》(第283章)第4(1)條。他要求當局訂定量化指標，用以評估房委會履行《房屋條例》第4(1)條所訂角色的能力。運輸及房屋局副局長表示，終審法院裁定在確保提供產業設施方面，並不代表房委會本身須直接提供有關設施。只要已備有產業設施，則即使該等設施是由第三方而非房委會提供，房委會亦會被視作已確保提供該等設施。

32. 馮檢基議員察悉領匯公司曾要求現有商戶翻新其鋪位，然後才與之續訂租約。結果，部分商戶選擇結業，情況一如慈雲山邨的鳳德樓海鮮酒家，而另一些商戶則須調高其食物價格，就像何文田邨的餐廳一般，把有關成本轉嫁到顧客身上，使這些大多屬低收入人士的顧客無法負擔價格的升幅。此外，租金高昂亦導致領匯公司轄下商場的鋪位空置率偏高。他以富昌邨為例，指出該屋邨有接近30%檔位空置，因為商戶基於租金高昂的理由而拒絕與領匯公司簽訂租約。此情況不但導致領匯公司轄下商場無法達致良好的行業組合配搭，亦違反了《房屋條例》第4(1)條的規定。

33. 湯家驊議員詢問為何運輸及房屋局局長不出席是次會議，參與討論此重要的事項。對於政府當局即使面對眾多投訴，但仍堅持分拆出售房委會產業設施是正確的決定，他感到遺憾。他表示領匯公司採取以市場主導的營商模式管理產業設施，已無法達到《房屋條例》第4(1)條所訂的目的。他詢問如2008年12月17日提出的有關"回購領匯股份"的議案獲得通過，政府當局會否全數回購領匯

公司的股份，以及若會這樣做的話，會否仍然採取以市場主導的營商模式管理產業設施。運輸及房屋局副局長表示，立法會將於2008年12月17日會議席上進行議案辯論，討論政府應否回購領匯公司的股份。政府當局會在聽取議員的意見後作出回應。

34. 陳偉業議員認為領匯公司是無良業主。由於該公司大幅度加租，眾多商戶因此被迫結業。他表示，造成目前的困難局面，導致大部分屬中小企經營者的商戶陷入困境，政府當局及領匯公司均可說責無旁貸。如領匯公司把產業設施出售，情況將進一步惡化。他建議舉行另一次會議，邀請有關商戶就此發表意見。領匯公司執行董事及行政總裁表示，領匯公司無意出售其資產。該公司會集中力量就檔位進行重新定位，並改善街市及商場的租用率。

## **VII 其他事項**

35. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2009年1月29日