

香港花園道3號花旗銀行大廈3樓
立法會秘書處

CB(1) 2661/08-09(01)

致：房屋事務委員會秘書
余麗琼女士

余女士：

房屋事務委員會
2009年9月28日特別會議

多謝 2009年9月11日來信本公司行政總裁，邀請本公司(領匯管理有限公司；以下簡稱「領匯」)出席上述會議，商討有關零售及停車場設施的政府租契及法定業權，以及公共屋邨內公用地方管理費的事宜。

零售及停車場設施的租契及法定業權

領匯房地產投資信託基金的發售通函列明，於2005年出售予領匯的180個零售及停車場設施分為表一及表二物業。表二物業的80個物業為位於未獲得政府租契的屋邨範圍內，但根據有關歸屬令擁有或管有權牌照，香港房委會擁有控制及管理權。

由於未有有關的政府租契，表二物業的法定業權當時未能由香港房委會轉讓至領匯。然而，按照政府協議，有關80個屋邨之管有權視為已授予香港房委會，且香港房委會已取得包括轉讓及處置各公共屋邨或其任何部份或任何權益的權利，猶如政府租契於協議訂立之日已由政府授予香港房委會。政府亦已承諾在切實可行情況下，盡快將表二物業的法定業權授予香港房委會。因此，領匯除了是法定業權已轉讓的物業之法定擁有人，亦是旗下180個零售及停車場設施的實益擁有人。

根據買賣合約，當有關政府租契獲政府批出及有關大廈公契就緒，香港房委會有責任轉讓表二項物業的法定業權予領匯。

根據發售通函，表二物業之法定業權轉讓預計於 2008 年中前完成。然而，主要由於取得及轉易法定業權過程之法例及監管規定出現變動，香港房委會已通知有關工作將延至 2010 年初完成。


至目前為止，領匯旗下 180 個物業中有 140 個已完成法定業權轉讓。領匯一直與香港房屋委員會緊密聯繫，並積極作出配合，務求盡快訂立及完成有關屋邨的租契及大廈公契的條款。我們會繼續秉承此原則，在切實可行情況下盡快完成有關業權轉讓工作。

屋邨公共地方管理費

香港房委會在領匯旗下 91 項物業代表其本人及領匯擔任公共地方的管理人。公共地方管理費乃根據大廈公契所訂立的管理份數按比例攤分。作為香港最大零售物業業主，領匯定當尊重此原則及背後之合約精神。

所有負責任之公司或機構在繳付任何款項前均會進行核實，此乃普遍做法。由於涉及之物業眾多，核實程序需時；過去數月，本公司於處理屋邨公共地方管理費時不幸出現行政延誤，部分屋邨 2009 年 7 月的付款及所有有關屋邨 2009 年 8 月的付款因此受延誤。然而，在本函當日，領匯已繳清所有該等款項，並沒有拖欠。

本人謹代表領匯及本公司行政總裁，應邀出席是次會議，討論以上事宜，進一步闡述本公司的立場，我們期待跟委員會成員進行建設性的討論。謝謝。


企業傳訊及策略總監
藍列群

2009 年 9 月 22 日

副本送抄：

房屋事務委員會主席王國興

運輸及房屋局局長(致：李湘原先生)