

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1/209
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處秘書長
(經辦人：余麗琼女士)

余女士：

跟進 2009 年 9 月 28 日立法會房屋事務委員會會議事項

立法會房屋事務委員會於 2009 年 9 月 28 日的會議上，要求政府提供文件，解釋香港房屋委員會(下稱「房委會」)如何監察領匯房地產投資信託基金(下稱「領匯基金」)的表現，以及作為包含分拆出售商場、停車場設施的公共房屋項目的公契經理人(下稱「經理人」)的權責。在同一會議上，委員會亦要求政府介紹有關以豁免形式讓領匯租出停車場車位予非居民的安排的詳情。經綜合地政總署提供的資料，現回覆如下-

領匯基金上市後，擁有營運轄下商業及停車場設施的自主權，與一般私營機構無異。由於房委會不再擁有領匯基金或管理該基金的領匯管理有限公司(下稱「領匯公司」)的任何股本權益，房委會不能亦不會干預領匯基金及領匯公司的日常管理、經營策略和運作模式。

不過，在房委會分拆出售屬下設施予領匯時，已透過地契、公契及契諾，確保拆售設施的用途不得隨便更改、公屋商場舖位不得分拆出售，以及非牟利機構可繼續以優惠租金租用若干樓面面積。

房委會於 2005 年底分拆出售位於 176 個公共房屋項目的商場及停車場予領匯基金後，在其中 91 個公共房屋項目出任公契經理人，其餘公共房屋項目的公契經理人則由有關的「居者有其屋計劃」屋苑或「租者置其屋計劃」屋邨的業主立案法團委任。

房委會作為這 91 個公共房屋項目的經理人，會根據大廈公契所賦予的權利與責任，管理有關項目範圍內的「公用地方」、執行公契上所訂明的條文及督促各業主遵守公契。

公契已詳細訂明經理人負責執行和管理的細節，例如-

- (一) 須就每個財政年度擬備預算案，列明有關財務年度的建議開支，以供業主通過；
- (二) 索求、徵收和收取業主按照公契條文應付的一切款項(包括管理費)，並於有需要時採取法律程序追收；
- (三) 支付及紀錄各項有關「公用地方」費用與支出；
- (四) 修葺「公用地方」，使它們保持良好狀況，但經理人須經業主大會通過議決方可進行涉及費用超過該年度管理財政預算 10%的任何改善工程；
- (五) 為「公用地方」購買保險；
- (六) 維持「公用地方」的整潔與衛生，以及保持照明與通風系統的良好狀況；
- (七) 拆除「公用地方」的違法僭建物，並向有關業主、住客或租戶追討有關移除工程的費用；
- (八) 確保「公用地方」以及走火通道暢通無阻及防止違法泊車等；
- (九) 防止和糾正業主違反地契、公契或附屬公契條文的行為；及
- (十) 若業主有違反公契條文，可採取適當措施(包括法律行動)要求遵守條文。

作為經理人，房委會會密切留意及監察，確保所有業主均會遵守公契的規定。如發現有任何業主抵觸公契條文，房委會一定會根據公契賦予經理人之權力，採取必要的措施及行動，執行公契條文。

雖然經理人有權執行公契條文，但就領匯基金擁有業權的物業，除在抵觸公契的情況下，經理人無權干預其管理及營運其屬下物業的方式及手法，包括租金調整、租賃行業組合及位置等等。

有關以豁免形式讓領匯基金租出停車場車位予非居民的安排，請參閱附件內地政總署於 2009 年 9 月 30 日發給領匯公司的相關信件。

房屋署署長

(余泳倫

代行)

二零零九年十一月十日

(譯本)

傳真及郵遞信件
(傳真號碼：2726 2017)

2231 3802
2119 0106 / 2523 4973
ceshq@landsd.gov.hk
(36) in L/M (4) in LD LSR/COR/DCP II

覆函請註明本署檔號

香港九龍
黃大仙正德街 108 號
多層停車場大廈 4 樓
領匯管理有限公司
經辦人：余翠媚女士
轉交
領匯物業有限公司

執事先生：

申請批出短期豁免書以准許
出租過剩的停車位予非住戶

本署自發出日期為二〇〇九年九月三日的信件起即與貴公司就上述事宜通信。貴公司上次日期為二〇〇九年九月二十四日的信件收悉。

此事源於本署在二〇〇九年九月三日首次因傳媒報道留意到有出租停車位予非公屋住戶的情況。由於政府租契訂明，停車位只供停泊屬於該地段或指定的毗連地段上建築物的住戶或佔用人及其真正賓客或訪客的汽車，不得作其他用途(下稱「有關用途限制」)，因此上述情況似已違反了政府租契的規定。若出現違反有關用途限制的情況，政府有權採取執行契約條款行動。

本署於二〇〇九年九月三日致函貴公司查詢有關的傳媒報道。貴公司在二〇〇九年九月九日及十一日的信中，除指出已提交四項豁免書申請外，亦認為沒有違反有關用途限制的情況。不過，貴公司其後藉

二〇〇九年九月二十一日及二十四日的信件，申請批出短期豁免書以准許在 20 個屋邨出租停車位予非住戶。

現有資料顯示停車位已出租予非住戶，即違反了有關用途限制，而貴公司的申請是要求以追溯生效方式批出短期豁免書。本人必須強調，貴公司當日在出租任何停車位予非住戶之前，應先提交暫時豁免有關用途限制的申請並取得批准。地政總署一般不會處理要求以追溯生效方式批出短期豁免書的申請。不過，本人明白此事涉及很多停車位及租戶，有見及此，本署現擬處理貴公司所提出以追溯生效方式豁免有關用途限制的申請，但須符合以下規定：

- (1) 如申請獲得批准，貴公司須即時就因停車位出租予非住戶而違反了有關用途限制的期間(下稱「有關期間」)，繳付一筆由地政總署釐定的豁免限制費用(下稱「豁免限制費用」)，否則本署可採取執行契約條款行動。
- (2) 如申請不獲批准，或申請獲得批准但貴公司不接納建議，則貴公司須在 28 天內告知本署何時會停止出租違反有關用途限制的停車位、提供該等停車位的出租期間與租金收入詳情，以及就有關期間支付豁免限制費用。
- (3) 貴公司須在本信日期起計的 28 天內，提供違反有關用途限制以及未有提交豁免申請的屋邨的詳情，並須提交經執業會計師核證為正確的出租期間與租金收入詳情。貴公司須同時提交一份將會支付有關期間的豁免限制費用的承諾書。

下文與至今已遞交的短期豁免書申請有關：

- (a) 有關良景、華荔及廣源邨的申請，已於二〇〇九年九月三日前遞交。有關地政處已就短期豁免書提出建議，有待貴公司接納建議。倘若貴公司不接納建議，則上文第(2)條適用。
- (b) 有關富泰邨的申請不獲批准。上文第(2)條適用。

(c) 有關載列於附表的 20 個屋邨，地政總署正會同其他部門處理貴公司的申請。本署知悉貴公司將同時徵求城市規劃委員會(下稱「城規會」)的批准。除非貴公司取得城規會的批准，否則本署不能批准貴公司的申請。由於有關申請處理需時，倘符合上文第(3)條的規定，本署會暫緩採取執行契約條款行動，以待處理有關申請並等候貴公司接納建議。倘若涉及任何屋邨的申請不獲批准，或者申請獲批但貴公司不接納相關建議，則上文第(1)及第(2)條適用。

除上文(a)及(c)項所指的屋邨之外，本署假定目前再無其他違反有關用途限制的情況。但無論如何，倘本署得知有任何違反有關用途限制的情況，本署將採取執行契約條款行動而不會另行通知。

本信對有關政府租契下的任何政府權利，並不隱含或構成放棄。政府保留在有關政府租契下或其他方面的一切權利。

地政總署總產業測量師(總部)陳永堅

連附件

二〇〇九年九月三十日

已提交短期豁免書申請的 20 宗個案
(截至二〇〇九年九月二十八日為止)

屋邨／屋苑

1. 長發邨
2. 彩霞邨
3. 富善邨
4. 富東邨
5. 興華(一)邨
6. 海富苑
7. 錦泰苑
8. 葵興邨
9. 瀝源邨
10. 沙角邨
11. 新翠邨
12. 太平邨
13. 太和邨
14. 大窩口邨
15. 華心邨
16. 禾輦邨
17. 怡閣苑
18. 愉翠苑
19. 黃大仙上邨
20. 兆禧苑