

就李華明議員 2009 年 12 月 15 日致立法會房屋事務委員會的信件
查詢有關領匯房地產投資信託基金停車場營運事宜的回覆

背景

領匯房地產投資信託基金(下稱「領匯」)於 2005 年 11 月上市前，香港房屋委員會(下稱「房委會」)有見於公共屋邨住戶對轄下部分停車場月租停車位的需求偏低，為了善用停車位，已按情況向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可及地政總署申請豁免，以把部分停車位出租予除地契所指的住戶、佔用人及其真正賓客或訪客外的非合資格人士(以下統稱為「非住戶」)。在領匯上市後，領匯如有意在有關豁免失效後出租其所屬的停車位予非住戶，需自行向地政總署申請短期豁免書。

有關領匯停車場獲豁免的資料(來信第 1 項)

2. 領匯於 2005 年年底上市前，地政總署就房委會的申請已發出 110 個短期豁免，讓相關停車場內的車位可出租予非住戶。截至 2009 年年底，其中 80 個豁免經已終止，仍生效的豁免有 30 個，其豁免會在房委會把有關停車場的業權轉讓手續辦理完成後終止^{註一}。有關詳情請參閱附件一。當時批出的豁免書並沒有訂明所涉停車位的數目。而據領匯較早時所提交的資料顯示，曾涉及於豁免失效其間出租予非住戶的停車位總數有 700 多個。

執行土地契約的工作(來信第 2 及 7 項)

3. 領匯如欲在豁免失效後出租有關的停車位給非住戶，應按情況向城規會申請規劃許可及地政總署申請豁免。在豁免未獲地政總署批准、簽訂文件和繳交豁免費前，領匯有責任確保不會向非住戶出租有關的停車位。

4. 地政總署在 2009 年 9 月初從傳媒得知領匯可能有出租停車位予非住戶的情況後，便立即與領匯商討，並重申若出現違反有關停車場用途限制的情況，政府會採取執行契約條款行動，並會追收豁免費及有關利息。

^{註一} 在 2009 年 12 月 2 日立法會會議有關「就香港房屋委員會分拆出售的停車場設施批出的租契條件豁免」的回覆中，提及 111 個短期豁免，包括 82 個經已終止和 29 個仍生效的豁免。經進一步核實後，應為 110 個短期豁免，包括 80 個經已終止和 30 個仍生效的豁免。

豁免費的評估事宜(來信第 3 及 4 項)

5. 領匯其後於 2009 年 10 月 28 日致地政總署的信件內表示他們的停車場，由 2009 年 10 月開始，除了一所停車場(共涉 26 個停車位)因安排停止租予非住戶上遇到困難外，便再沒有出租停車位予非住戶。並且領匯在信中提出繳交約共 715 萬元，作為所涉停車場直至 2009 年 9 月底就曾租予非住戶的追溯豁免費，涉及 700 多個停車位。

6. 一般而言，地政總署釐定豁免費的方法，是透過評估有關物業作先前批准用途時的租值與發出豁免書後其批准用途的租值兩者的差額而定。地政總署現正研究領匯所提出約共 715 萬元的追溯豁免費，並向他們索取進一步會計帳目資料，以決定領匯提出的追溯豁免費是否合理。

領匯就轄下停車場申請豁免的進度及有關資料(來信第 5 及 6 項)

7. 領匯現正就 15 個停車場(名單載列於附件二)內 200 多個停車位向地政總署申請豁免。處理該等豁免申請需時，包括研究領匯提供的資料及索取額外的資料、諮詢有關部門，以及在申請原則上獲批後制定豁免書的條款並計算應繳的豁免費等。處理豁免申請所需的時間會因每個個案的個別情況和複雜程度而有所不同，不能一概而論。

8. 如需向城規會申請規劃許可，領匯需另行向城規會呈交有關申請，城規會將會按《城市規劃條例》的規定處理。按該條例的規定，城規會會在收到規劃許可申請後的兩個月內考慮有關申請並作出決定。一般而言，地政總署會先待領匯取得規劃許可，才可考慮批准其豁免書的申請。

領匯確保停車位租予合資格人士和提供正確資料(來信第 8 及 10 項)

9. 地政總署已提醒領匯必須確保符合租契的一切條件，包括只可出租停車位予合資格人士。領匯亦須確保其提出的追溯豁免費及豁免申請所提供的資料正確，並須提交經專業人士核證為正確的租金收入詳情。倘政府得知領匯提供的資料有失實，或發現有違反契約條款的情況，會諮詢法律意見，並採取適當跟進行動，如有需要，不排除採取法律行動。

公布公共房屋發展項目下停車場設施的有關事宜(來信第 9 項)

10. 公眾人士可透過房委會網頁，查閱各屋邨/屋苑/商場等是否設有停車設施，以及停車場管理公司的資料。公眾人士亦可透過房屋署查詢熱線 2712 2712 或直接聯繫個別停車場管理處，以查詢停車場車位出租的事宜。

地政總署

規劃署

房屋署

二零一零年一月

附件一

分拆出售予領匯的停車場取得豁免的資料

屋邨/屋苑	豁免終止 日期	屋邨/屋苑	豁免終止 日期
1. 蝴蝶邨	21/6/06	2. 長發邨	23/3/06
3. 長亨邨	16/11/09	4. 青華苑	1/6/07
5. 彩輝邨	18/8/09	6. 彩雲邨	7/10/09
7. 彩園邨	21/6/06	8. 竹園邨	27/11/07
9. 頌安邨	2/5/06	10. 幸福邨	16/11/09
11. 富昌邨	18/5/06	12. 富亨邨	3/12/05
13. 富善邨	28/2/06	14. 富泰邨	7/11/06
15. 富東邨	31/12/08	16. 凤德邨	3/12/05
17. 厚德邨	2/5/06	18. 顯徑邨	3/12/05
19. 興華邨	16/4/07	20. 紅磡邨	31/12/08
21. 嘉福邨	8/7/08	22. 嘉田苑	1/6/07
23. 啟業邨	16/1/09	24. 錦鞍苑	1/6/07
25. 瓊麗苑	1/6/07	26. 葵芳邨	10/11/09
27. 廣田邨	2/5/06	28. 廣源邨	3/12/05
29. 麗安邨	18/9/09	30. 利安邨	19/9/08
31. 李鄭屋邨	3/12/05	32. 利東邨	25/11/05
33. 澱源邨	22/12/07	34. 良景邨	3/12/05
35. 樂富邨	28/2/08	36. 樂華邨	20/10/09
37. 朗屏邨	24/8/06	38. 黃大仙下邨	19/11/07
39. 明德邨	17/11/08	40. 南昌邨	31/12/05
41. 愛民邨	7/11/06	42. 愛東邨	18/5/06
43. 安蔭邨	2/5/06	44. 寶達邨	22/10/09

屋邨/屋苑	豁免終止 日期	屋邨/屋苑	豁免終止 日期
45. 秀茂坪邨	18/5/07	46. 沙角邨	30/9/08
47. 石圍角邨	31/8/09	48. 尚德邨	30/5/07
49. 順安邨	31/12/08	50. 順天邨	10/6/09
51. 兆禧苑	1/6/07	52. 小西灣邨	18/6/07
53. 新翠邨	17/7/09	54. 新田圍邨	30/5/08
55. 大興邨	29/9/09	56. 太平邨	3/12/05
57. 大窩口邨	24/3/09	58. 大元邨	27/11/07
59. 天澤邨	2/5/06	60. 天馬苑	1/6/07
61. 天瑞邨	27/11/07	62. 天慈邨	19/11/07
63. 天逸邨	19/2/09	64. 天耀邨	2/5/06
65. 唐明苑	1/6/07	66. 翠林邨	31/7/06
67. 翠灣邨	3/12/05	68. 慈正邨	30/3/07
69. 慈樂邨	31/1/08	70. 慈民邨	30/5/08
71. 東頭(二)邨	3/12/05	72. 牛頭角上邨	29/7/08
73. 黃大仙上邨	27/4/07	74. 華荔邨	7/11/06
75. 華心邨	20/7/09	76. 宏福苑	1/6/07
77. 橫頭磡邨	10/6/09	78. 禾輦邨	30/5/07
79. 逸東邨	19/10/09	80. 英明苑	1/6/07

豁免仍生效的屋邨

1. 鴨脷洲邨	2. 長康邨	3. 長宏邨	4. 秦石邨	5. 興民邨
6. 興東邨	7. 啟田邨	8. 健明邨	9. 高怡邨	10. 葵盛邨
11. 廣福邨	12. 麗閣邨	13. 隆亨邨	14. 馬坑邨	15. 美林邨
16. 安定邨	17. 平田邨	18. 寶田邨	19. 三聖邨	20. 石籬邨
21. 石蔭邨	22. 順利邨	23. 天華邨	24. 田灣邨	25. 天悅邨
26. 翠屏邨	27. 元州邨	28. 環翠邨	29. 友愛邨	30. 耀東邨

附件二

領匯提出豁免申請的 15 個屋邨/屋苑內停車場的名單

1. 長發邨	2. 彩霞邨	3. 興華(一)邨
4. 海富苑	5. 葵興邨	6. 沙角邨
7. 新翠邨	8. 太和邨	9. 大窩口邨
10. 禾輦邨	11. 怡閣苑	12. 黃大仙上邨
13. 兆禧苑	14. 良景邨	15. 華荔邨