

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1575/09-10(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2010年4月16日會議

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

最新背景資料簡介 (截至2010年4月9日的情況)

目的

本文件載述分拆出售房屋委員會(下稱"房委會")的零售和停車場設施(下稱"產業設施")的事宜，並概述各有關的事務委員會就此提出的意見及關注事項。

背景

2. 分拆出售房委會產業設施的方案首先於2000年提出，目的是令房委會集中資源，以便履行為香港提供資助公共房屋的主要職責。此目標亦與2002年6月發表的《公營房屋架構檢討報告書》所提方向一致，該報告書建議房委會逐步分拆出售其非核心資產，亦即商業設施組合(產業設施)。據政府當局所稱，分拆出售設施的理由有二。首先，此舉可令房委會集中資源，履行其提供資助公共房屋的主要職責。其次，隨着停建停售居者有其屋計劃單位，房委會失去一項經常收入來源。分拆出售設施所得的收益，將可在短期內有助應付房委會的經費需求。

3. 房委會於2002年7月委任顧問評估分拆出售計劃是否可行，以及就分拆出售策略提出建議和制訂實施計劃。政府當局根據顧問研究的結果，於2003年7月15日向行政長官會同行政會議呈交一份分拆出售建議書，以供考慮。行政長官會同行政會議決定徵求房委會同意將其產業設施分拆出售，而分拆出售該等設施所得的淨收益將全數撥歸房委會。房委會於2003年7月24日原則上同

意分拆出售其產業設施，並通過多項事宜，包括設立產業分拆出售督導小組以監察和督導分拆出售計劃。

分拆出售設施的詳情

4. 房委會同意按下述基本策略分拆出售其產業設施 ——
 - (a) 成立一個房地產投資信託基金(下稱"信託基金")¹的財務架構(下稱"領匯基金")，由該基金持有將會分拆出售的房委會產業設施；
 - (b) 成立一家管理領匯基金的新公司，亦即領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")。該公司會由領匯基金單位持有人實益擁有，並由領匯基金受託人以信託形式持有；
 - (c) 房委會初期會把產業設施的流動現金撥予領匯公司，並就產業設施與該公司簽訂買賣協議。在此基礎上，領匯公司會在香港聯合交易所(下稱"聯交所")進行首次公開發售；
 - (d) 在稍後階段，當有關土地契約的準備工作完成後，房委會將把產業設施的合法業權轉讓給領匯公司；及
 - (e) 領匯公司將分兩期向房委會繳付購買產業設施的款項，大部分款項會在公司進行首次公開發售後立即繳付，餘額則在完成轉讓合法業權後繳付。
5. 房委會亦決定，除小部分產業設施因位置欠佳、規模細小、樓齡太高或狀況漸趨殘損而不宜分拆出售外，其餘所有產業設施將一次過分拆出售。分拆出售計劃所包括的產業設施為180項。

領匯基金上市

6. 領匯公司於2004年2月成立為房委會的全資附屬公司，並於2005年3月接手管理計劃分拆出售的180項產業設施。

¹ 據證券及期貨事務監察委員會發出的《房地產投資信託基金守則》，信託基金是以信託方式組成而主要投資於房地產項目的集體投資計劃。信託基金旨在向持有人提供來自房地產的租金收入的回報。信託基金透過出售基金單位獲得的資金，會根據組成文件加以運用，以在其投資組合內維持、管理及購入房地產。

7. 2004年12月8日，即領匯基金公開發售截止日期前一天，兩名租住公屋(下稱"公屋")租戶就房委會分拆出售其資產的法定權力入稟申請司法覆核。房委會其後於2004年12月20日公布其有關領匯基金押後上市的決定。

8. 2005年7月20日，終審法院裁定房委會有權分拆出售其產業設施。房委會繼而於2005年9月6日宣布其重新進行領匯基金單位的全球發售的決定。2005年11月14日，房委會刊發重新進行首次公開發售的《發售通函》。領匯基金其後於2005年11月25日上市。房委會從分拆出售設施獲得的收益總額達341億元。

有關分拆出售計劃的主要關注事項

9. 房委會原則上同意分拆出售其產業設施後，當局於2003年11月3日首次向房屋事務委員會簡介分拆出售計劃。事務委員會其後曾舉行多次會議，聽取當局就分拆出售計劃的最新進展情況所作的匯報，並就該計劃可能造成的影響進行討論。委員特別感到關注的是，分拆出售計劃會對產業設施的商戶及服務供應商造成何種影響。為此，事務委員會曾邀請來自零售、飲食及醫務界的代表團體表達他們對此事的意見。委員認為領匯公司須與商戶保持對話，以探討如何可解決他們的關注事項，而政府當局在此過程中亦應積極參與有關的工作。

領匯公司代表出席會議的情況

10. 房屋事務委員會曾於2006年5月9日舉行的會議上，邀請領匯公司及政府當局的代表討論房委會分拆出售設施後，公屋產業設施的提供及管理事宜，以及如何解決關於領匯公司轄下商場及街市商鋪加租的關注事項。委員對領匯公司未有派遣代表出席該次會議感到失望，並於席上通過一項議案，邀請領匯公司董事會主席及行政總裁出席房屋事務委員會的會議。該項議案並表明，若領匯公司再拒絕派遣代表出席會議，事務委員會將考慮行使《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所賦予的權力，命令有關人士出席會議。

11. 由於領匯公司再次拒絕房屋事務委員會的邀請，沒有出席2007年1月4日的會議，委員通過了下述議案——

"就領匯管理有限公司執行董事及行政總裁蘇慶和先生今次拒絕出席立法會的會議，討論與其管理房委會分拆出售設施的相關事宜，本委員會對此表示遺憾，並建議本會再一次邀請蘇慶和先生出席會議。"

自2008年委任領匯公司的新任行政總裁之後，情況已有改善。

分拆出售計劃所帶來的影響

12. 在房屋事務委員會及人力事務委員會於2006年6月5日舉行的聯席會議上，委員討論管理已分拆出售的產業設施，以及保障從事領匯公司外判服務的非技術工人的權益的相關事宜。委員籲請領匯公司繼續為某些設施(例如診所)提供租金優惠安排，以配合公屋租戶的需要；以及容許非牟利機構暫時使用某些場地作舉辦社區活動之用。委員對領匯公司計劃裁減約1 400個職位亦深表關注，因為此舉可能對領匯公司服務承辦商聘用的非技術工人帶來不利影響。他們促請領匯公司在招聘顧客服務員時優先考慮聘用現職人員。

13. 房屋事務委員會於2007年1月4日再次討論分拆出售房委會的產業設施時，委員重申他們對領匯公司轄下商場及街市的租金大幅調升感到關注，並關注到社會福利機構可否繼續享有特惠租金優惠。對於領匯公司發展的"一站式匯診"概念(下稱"匯診概念")，委員亦提出了若干問題。他們認為把現時分散設於各處的診所和化驗所匯集於一站式設施的匯診概念並不可取，因為此舉會為病人(特別是長者)帶來不便，他們現時均可使用鄰近診所的服務而無需來回勞頓。部分委員認為，匯診概念只是領匯公司騰出位置優越的鋪位，以供有能力負擔較高昂租金的新租戶租用的藉口。他們認為政府當局應擔當較積極的角色，確保該等商場及街市能繼續滿足公屋租戶的需要，並以公屋租戶能夠負擔的價格為他們提供服務及貨品。

14. 在房屋事務委員會於2008年12月16日舉行的會議上，領匯公司新任行政總裁就領匯公司的租務策略及方針進行簡介，並於席上補充謂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貼近市場趨勢的水平。

15. 然而，部分委員指出，把產業設施分拆出售的決定從一開始便已是錯誤。在分拆出售產業設施後，設施的租金大幅上升，不但影響了零售商戶的生計，令不少商戶被迫結業，對公共屋邨的租戶亦造成影響。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。如領匯公司把產業設施出售，情況將進一步惡化。他們強調，即使在分拆出售產業設施後，政府當局亦不能免除管理房委會轄下公共屋邨產業設施的責任。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，保護私人財產取得的權利是政府的職責之一。

16. 鑒於領匯公司被指拖欠屋邨公用地方的管理費，房屋事務委員會於2009年9月28日舉行特別會議，討論房委會及領匯公司共用的公用地方的管理費安排，以及就已分拆出售的產業設施轉讓合法業權予領匯公司的進展。委員察悉領匯公司欠交大部分屋邨的2009年7月及8月管理費。為此，房委會已於2009年9月9日透過其法律代表去信領匯公司，追討約800萬元欠款。部分委員雖知悉領匯公司已於2009年9月中清繳所有拖欠的管理費，但卻認為應就拖欠的管理費收取利息。為免再次出現類似情況，委員歡迎領匯公司把費用直接存入各屋邨公用地方的管理基金帳戶的決定。

17. 關於轉讓合法業權的進展，房屋事務委員會察悉有40項已分拆出售物業的合法業權尚未轉讓予領匯基金。部分委員詢問轉讓合法業權一事出現延誤，會否對政府造成任何財政影響。其他委員擔憂領匯基金若獲准在合法轉讓業權後出售有關物業，將有可能出售部分利潤較低的已分拆出售物業。鑒於產業設施是以非常低廉的價錢分拆出售予領匯基金，而且其間並無經過任何公開招標程序，領匯公司有責任確保向屋邨居民提供充足的服務。為此，政府當局或有需要審核領匯基金的帳目。

18. 部分委員察悉領匯公司將會斥巨資就已分拆出售的產業設施進行翻新工程，並詢問該公司就產業設施作出任何改動或提升工程之前，有否先行諮詢零售商戶／屋邨居民。他們指出，與分拆出售設施之前租金已包括所有費用的情況不同，在領匯公司管理之下的零售商戶須另行繳付維修保養費用及電費。零售商戶別無他法，唯有把所有額外支出(包括翻新商場後的租金加幅)轉嫁到消費者身上。其他委員認為領匯公司正透過加租及削減人手以謀取更大利潤，好使其高層管理人員能享受高薪厚祿。

19. 關於已分拆出售產業設施的管理及維修保養，部分委員察悉根據首次公開發售的《發售通函》，領匯公司的管理層須持有有效的地產代理牌照，才能管理轄下屋邨。然而，領匯公司高層管理人員中無一是持牌地產代理。其他委員關注到領匯公司把大約8 000個停車位出租予非居民人士，但既沒有根據政府租契所訂條款申請豁免，也未有支付豁免限制費用。領匯公司亦未有按消防安全規例的規定，在產業設施安裝及改善消防安全裝置。很多由領匯公司管理的康樂設施已因為日久失修而變得殘破不堪。政府當局及領匯公司就委員所提關注作出回覆的文件的超文本連結載列於下，以便參考。

最新發展

20. 事務委員會邀請政府當局及領匯公司出席2010年4月16日舉行的房屋事務委員會會議，向委員簡介公共屋邨已分拆出售產業設施的提供及管理事宜的最新進展。

有關文件

政府當局就房屋事務委員會2005年6月21日會議提交的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0621cb1-1787-5-c.pdf>

政府當局就房屋事務委員會2005年10月20日會議提交的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg1020cb1-62-3-c.pdf>

政府當局就房屋事務委員會2006年5月9日會議提交的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1396-6-c.pdf>

房屋事務委員會2006年5月9日會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg060509.pdf>

政府當局就房屋事務委員會及人力事務委員會於2006年6月5日舉行的聯席會議提交的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hgmp0605cb1-1632-1-c.pdf>

房屋事務委員會及人力事務委員會2006年6月5日聯席會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hgmp0605.pdf>

房屋事務委員會2007年1月4日會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/minutes/hg070104.pdf>

政府當局就房屋事務委員會2008年12月16日會議提交的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg1216cb1-378-7-c.pdf>

房屋事務委員會2008年12月16日會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20081216.pdf>

領匯公司就房屋事務委員會2009年9月28日特別會議提交的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0928cb1-2661-1-c.pdf>

政府當局就房屋事務委員會2009年9月28日特別會議提交的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0928cb1-2661-2-c.pdf>

房屋事務委員會2009年9月28日特別會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20090928.pdf>

領匯公司就房屋事務委員會2009年9月28日特別會議提交的補充資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0928cb1-317-1-c.pdf>

政府當局就房屋事務委員會2009年9月28日特別會議提交的補充
資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0928cb1-339-1-c.pdf>

立法會秘書處

議會事務部1

2010年4月9日