

本函檔號： HD CR4-2/PS/4-35/2
來函檔號： CB(4)/PAC/R56

電話號碼： 2761 5049
圖文傳真： 2761 7445

(譯本)

香港中環
昃臣道8號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：伍美詩女士)

伍女士：

審計署署長第五十六號衡工量值式審計結果報告書

香港房屋委員會：商業樓宇的管理（第7章）

謝謝你於本年五月十七日及五月十八日就標題事宜的來函。我現提供來函中所要求的資料如下－

- (一) 香港房屋委員會就商舖，以及食物館／酒樓的標準租約；
以及
- (二) 政府當局就2011年5月17日政府帳目委員會秘書來函所作的回應。

回覆的中文譯本隨後附上。

房屋署署長

(鄧智良

代行)

二零一一年五月二十四日

副本送：

財經事務及庫務局局長（傳真號碼：2147 5239）

審計署署長（傳真號碼：2583 9063）

***委員會秘書附註：本函件即末段所述的中文譯本。**

**香港房屋委員會就商舖及食物館／酒樓的標準租約
並無在此隨附。**

立法會
政府帳目委員會
政府當局就 2011 年 5 月 17 日政府帳目委員會秘書來函
所作的回應

我們注意到，審計署署長在其報告中引述的「名義上可徵收的地租」所涵蓋的期間，為 2008 年 7 月 1 日至 2010 年 7 月 14 日，而下文的問題(a)至(c)，則關乎該段期間以前的時間。儘管如此，我們已盡量臚列回應問題(a)至(c)的資料，供政府帳目委員會參考。我們並已於下文各段落，闡述我們就餘下問題的回應。

(a) 前房屋及規劃地政局局長（下稱「局長」）出席決定在未有為轉讓法定業權的工作定下確實時間表把餘下的 104 個物業的實益擁有權轉讓予領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯基金」）的有關行政會議時，那些政府官員就此事向局長提供意見及所提供的意見為何？請向政府帳目委員會（下稱「委員會」）提交當日供局長出席該次會議時參閱的相關參考資料的副本；

附錄 A

2. 在行政會議 2003 年 7 月 15 日的會議上，行政長官會同行政會議審議政府當局關於拆售香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下的零售和停車場設施（下稱「產業設施」）的建議方案，並指令政府當局須徵求房委會原則上同意，以拆售其轄下的產業設施。有關詳情已載列於 2003 年 7 月發給立法會的《立法會參考資料摘要—分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施》[立法會參考資料摘要檔號 HD(CR)/(CS)Div/DV/3]（見**附錄 A**）。該份立法會參考資料摘要於第 13 至第 14 段，特別提及政府租契（下稱「地契」）和地租的事宜。行政會議注意到，一般而言，在獲批新地契後便須繳付地租。領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯基金」）須在地契批出後，就有關的產業設施繳付地租。

3. 當時，前房屋及規劃地政局局長（下稱「局長」）是以行政會議官守成員的身分出席該次行政會議。一般而言，高級政府官員出席行政會議討論其權責下的事項時，在有需要和適合的情況下，相關政策局和部門負責人員會為其擬備參

考資料摘要。就此，我們已翻查過辦公室內相關的檔案，但未能找到為局長出席該次行政會議而擬備的任何參考資料。

(b) 若政府當局有就拆售計劃聘用法律顧問，請提交有關聘函的副本；以及

(c) 政府當局所聘用的法律顧問有否評估並告知政府當局延遲轉讓拆售產業的法定業權所帶來的風險和潛在財政影響；若有，政府當局在應對風險方面有何考慮和做法（請向委員會提供相關法律意見文件的副本）；若沒有，政府當局會否考慮就法律顧問未能提供有關意見尋求賠償，以保障其利益；

4. 房委會曾就拆售計劃徵詢外界的法律意見。至於相關的政策局和政府部門，據我們了解，他們亦有就涉及其範疇的事宜徵詢過政府內部的法律意見。

5. 正如下文回應問題(d)所指出，以及立法會參考資料摘要所反映，行政會議察悉到，領匯管理有限公司只會在地契批出後才須繳付地租。

(d) 拆售物業的整體估值有否反映因延遲轉讓法定業權而可能引致延後徵收地租的財政影響；如有，請向委員會提供有關估值資料和標明相關部分；

6. 一般而言，在新地契獲批後便須繳付地租。在地契批出後，以及產業設施的法定業權轉讓予領匯基金後，領匯基金便須就該等產業設施繳付地租。2003年7月發給立法會的《立法會參考資料摘要—分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施》的第14段已清楚闡述此點（見附錄A）。

7. 為該等產業設施進行估值，是要確保可為所有相關物業釐定一個公平的市場價值。這一點已在《立法會參考資料摘要》的附件一內清楚闡述。另外，《發售通函》中「管理人對未來業務之討論與分析」部分，亦清楚表明領匯基金須在拆售後就表一物業繳付地租；其後，在產業設施的地契獲批和法定業權轉讓予領匯基金後，須繳付表二物業的地租。

這顯示我們在分拆出售產業時已充分考慮這個因素。事實上，該等文件亦提到有關契約會在分拆出售產業後數年內逐步訂立，《發售通函》第 93 頁清楚說明原先的意向是在 2008 年完成轉讓分拆出售產業法定業權工作（《發售通函》的有關節錄載於**附錄 B**）。

附錄 B

(e) 政府當局曾否與領匯基金磋商，向政府賠償因延遲完成法定業權轉讓而不能收取的地租；如否，政府當局會否考慮這樣做；以及

8. 由於只有在相關地契獲批後，才有責任繳付地租，因此，領匯基金無須就該等並沒有地契，以及法定業權尚未轉讓予領匯基金的產業繳付地租。政府亦並無法理依據，就該等產業在地契未獲批前的期間，向領匯基金追討所謂「名義上可徵收的地租」。

(f) 審計報告第 6.13 段提到有 54 個拆售物業的法定業權轉讓延遲完成，原因為何。

附錄 C

9. 政府當局的回應載列於**附錄 C**。

房屋署

2011 年 5 月 23 日

***委員會秘書附註：附錄 A 及 B 並無在此隨附。**

立法會
政府帳目委員會
轉讓拆售物業的法定業權事宜

目的

本文件旨在向委員提供有關當局須重訂拆售物業法定業權的轉讓工作的目標完成日期的相關背景和資料。

背景

2. 大部分公共屋邨所位處的土地，包括屋邨內的零售和停車場設施，均由政府根據歸屬令歸屬予香港房屋委員會（下稱「房委會」）。為完成轉讓其拆售物業的法定業權予領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯基金」），房委會須先從政府取得有關的政府租契（下稱「地契」），並就所涉的物業訂立公契。由於拆售物業的數量龐大，當領匯基金在 2005 年 11 月上市時，房委會只能從拆售予該基金的 180 項物業中，轉讓 76 項物業的法定業權和實益擁有權。餘下的 104 項物業，當時只轉讓其實益擁有權。因此，政府與房委會訂立協議（下稱「《政府協議》」），而房委會亦與領匯物業有限公司訂立協議（下稱「《物業協議》」），當中訂明在領匯基金上市後，會繼續把餘下物業的法定業權轉讓予該基金。

3. 在《發售通函》中有一意向陳述，表明：「雙方有意於 2008 年年中前完成此項（轉讓餘下物業的法定業權）工作。」《發售通函》第 192 頁至第 196 頁，亦載有《政府協議》和《物業協議》的主要條款摘要，而《發售通函》第 192 頁則述明，該兩份有關收購物業的協議，均存放於年利達律師事務所的辦公室，以供查閱。此外，按《發售通函》第 45 頁所述，轉讓餘下物業法定業權的工作，並無確實時間表，而倘若政府未能及時履行《政府協議》，亦無規定向政府追究之方法。

附件一

附件二

未能遵照原定目標日期的原因

4. 在出售拆售物業的實益權益後才安排取得有關的地契和公契（下稱「分契」），並無先例可循，而當中所涉及複雜而繁重的工作，亦遠非當初籌劃和拆售物業時所能預計。在進行分契的過程中，不同政府部門提出種種新的規定和限制，加上遇

到大量其他不可預知的問題，均嚴重影響工作進度。鑑於上述情況，我們有需要重新審視和重訂轉讓餘下物業法定業權的原訂目標完成日期。詳情載述於以下各段。

核證地契所指的建築樓面面積

5. 在領匯基金上市後不久，地政總署於 2005 年年底，就核證地契所指的建築樓面面積事宜實施新程序和規定。由於須等待地政總署正式發出有關的新程序和規定，由當時至 2006 年年底，分契計劃的進度受到嚴重影響。此外，這些改變相當程度上增加個別地契的處理時間，繼而使整項計劃遭到重大延誤。

規劃事宜

6. 在 2007 年年初，規劃署提出新的規劃要求，須把政府、機構及社區用途的獨立設施從地契訂明的界線範圍內劃分出來，並實施建築物高度限制^{註1}。房屋署曾多次向規劃署作出申請，豁免應用新規劃要求於餘下物業（特別是已獲地政總署原則上批出地契的物業），但不獲規劃署的豁免。故此，房屋署必須與政府各相關部門進行額外的協商溝通工作，以就有關地契（包括已獲地政總署原則上批出的地契）重新釐定界線和批出適當的權利和地役權。此外，由於實施建築物高度限制，主體契約文件^{註2}須予修訂，亦因而產生額外工作，包括進行實地測量以確定在相關地契訂明的建築物高度、擬備天台構築物列表，以及最終敲定相關的法律文件。基於上述原因，為地契最終定案的工作難免出現延誤，繼而嚴重影響擬備公契和業權轉讓等工作。

公契事宜

7. 房屋署須因應地政總署轄下的法律諮詢及田土轉易處的要求修訂大廈公契範本^{註3}，以符合新公契要求，使業權轉讓的計劃受到進一步影響。此外，由於當時實施若干法例修訂，亦令有關的工作出現變數。

^{註1} 建築物的高度限制訂明某發展項目在重建後的建築物高度上限，以處理公眾日益關注新發展項目建築物過高和規模過大的問題。

^{註2} 拆售物業的主體契約是政府就帶有拆售物業的公共租住屋邨所批出的政府契約，個別屋邨的土地契約須在主體契約的基礎上，按各自的具體情況作出適當的修訂。

^{註3} 大廈公契範本是政府就帶有拆售物業的公共屋邨所制定的公共契約。範本只能作為一種概括性的框架，個別屋邨的公契須在大廈公契範本的基礎上，按各自的具體情況作出適當的修訂。

8. 2006年4月公布的《法律諮詢及田土轉易處通函第56號》載列多項關於擬備公契的新指引，以加入政府在建築物安全方面所訂立的新措施。鑑於新規定的範圍廣泛且內容複雜，房屋署於2006年5月委派一名法律顧問負責修訂當時的大廈公契範本，以符合有關的新指引。由於當中涉及大量修訂工作，該法律顧問須用超過六個月的時間才能完成有關工作，以及獲得法律諮詢及田土轉易處的批核。在該段期間，房屋署已多番要求法律諮詢及田土轉易處給予房委會豁免，尤其是豁免新指引第36條所訂明的規定，即要求房委會在公契生效日期起計一個月內提交大型工程和裝置（包括拆售和房委會保留的部分）的保養手冊^{註4}。然而，經冗長的談判後，法律諮詢及田土轉易處決定不給予房委會豁免，並只同意延長房委會提交相關保養手冊的期限。

9. 隨着《建築物管理（修訂）條例》在2007年8月1日正式生效，房屋署須就大廈公契範本作進一步的修訂。房屋署於2007年9月委派一名法律顧問負責檢討大廈公契範本，以確保該範本與有關法例的新規定一致。所有餘下的大廈公契個案亦須依照已修訂的範本，並重新遞交地政總署批核，令致轉讓有關物業業權的時間進一步延長。

其他衍生的問題

10. 在處理個別地契期間，其他未能預見的問題的出現，加深有關工作的困難度，例如：

- 拆售物業的所在地點存有具有歷史價值的構築物。
- 須拆卸渠務專用地範圍內的構築物，或須移走其內的樹木。
- 須保護公路構築物，以及增補適當的地契條款。
- 須要預留土地地層供鋪設新鐵路線之用。
- 須把斜坡一併納入地段界線內，以便日後進行保養維修。
- 須解決地段上有構築物伸出，以致越過政府土地或私人地段的界線上空的問題。
- 須解決侵佔毗鄰地段的問題，反之亦然。

^{註4} 根據新指引，發展機構必須就所有大型工程和裝置編製保養手冊供業主參考。該手冊必須包括所有大廈裝置和樓宇設備的完工記錄和圖則、承建商提供的所有保證書和保養證、建議的維修保養策略和程序，以及例行維修檢查工作的核對表等。

11. 為解決上述的複雜問題，我們須與政府各相關部門及有關方面進行額外的磋商、把有關個案重新遞交地政總署批核，以及／或擬備其他複雜的法律文件。

房委會採取的行動

12. 上文第 5 至第 9 段所述的事項，均由不同的政府部門提出。為處理有關事宜以滿足各相關部門的要求，這無可避免須花上大量時間。正如上文所述，當時實施各項新規定，目的是要處理公眾所關注的不同問題，以及保障有關方面的整體權益。鑑於這些情況在籌劃和拆售物業時無法預計，房委會已採取一切可行措施以克服這些困難，以加快分契的工作進度。有關措施包括：借調房委會臨時合約人員到政府產業署和地政總署，參與地契和公契工作；以及透過日常電話溝通，與政府各相關部門和有關方保持緊密聯繫，務求盡快解決尚待處理的問題。

13. 正如上文第 5 至第 10 段所述，鑑於當時的各項新規定和特殊情況，以及房委會與政府各相關部門和有關方面共同處理有關問題所取得的經驗，我們認為，整項分契工作只能於 2010 年 7 月完成。在 2008 年 3 月和 5 月，政府當局分別向立法會房屋事務委員會和立法會財務委員會轄下人事編制小組委員會匯報，指出由於在處理地契和公契的過程中，須處理在籌劃和拆售物業時不可預見的法定要求和其他複雜情況，整項分契工作的原定目標日期，須重訂為 2010 年 7 月。其後，領匯管理有限公司（下稱「領匯公司」）發出公告宣布重訂目標日期。此外，在 2009 年 9 月和 2010 年 4 月的立法會房屋事務委員會會議上，房屋署均向委員匯報有關分契工作的進度。

14. 房委會在 2010 年 7 月按重訂的目標日期完成整項分契工作，而領匯公司隨後於 2010 年 8 月發出公告，宣布已完成轉讓法定業權。從物業買賣的角度來說，由於房委會在領匯基金上市時已全數收取有關的收購款項，因此重訂轉讓法定業權的時間表，不會對房委會的財政構成任何負面影響。在地契和地租方面，當局在籌劃階段已提出並審議這些問題，包括在新地契獲批後一般均須繳付地租，而領匯基金在地契獲批後，便須就

附件三

有關的零售和停車場設施繳付地租。

15. 整項分契工作不僅只涉及房委會的努力，亦涉及《政府協議》和《物業協議》所提及的政府當局（包括政府各相關部門）的參與。在整個分契工作過程中，房委會／房屋署及政府各相關部門均按照《政府協議》和《物業協議》行事，並致力加快工作進度，務求可按重訂的工作時間表完成整項工作。經各方共同努力，整項工作如期於 2010 年 7 月完成，其間於地契未獲批前以致未能收取的地租，正如審計署署長所指，只是純屬名義上的數值。

16. 雖然分契工作已經完成，而房委會亦沒有計劃在日後進一步拆售轄下的商業設施，但房屋署會採納審計署署長的建議，就拆售計劃進行事後檢討，從中汲取經驗。

房屋署

2011 年 5 月

***委員會秘書附註：附件一、二及三並無在此隨附。**