

立法會房屋事務委員會

香港房屋委員會分拆出售零售及停車場設施

目的

本文件簡述香港房屋委員會(房委會)在 2005 年分拆出售零售和停車場設施和相關事宜的背景資料。

分拆出售設施

2. 為了讓房委會能夠更專注履行其提供資助公共房屋的目標，並透過分拆出售設施所得的收益，改善房委會中短期內的財政狀況，房委會在 2005 年透過「領匯房地產投資信託基金」(領匯)分拆出售 180 項物業，包括零售及停車場設施。2005 年 7 月，終審法院裁定，房委會分拆出售零售和停車場設施的計劃，符合《房屋條例》第 4(1)條所訂明的房委會的宗旨，即「以確保……提供房屋和提供(房委會)認為適合附屬於房屋的康樂設施」。終審法院裁定，確保提供零售和停車場設施，不代表房委會本身須為直接提供者，倘已備有該等設施，則即使該等設施乃由第三者而非房委會提供，房委會亦已確保提供該等設施。在作出裁決前，終審法院已知悉領匯會採用市場主導的商業運作模式，營運有關的零售和停車場設施，而房委會當時採用的營運模式，未必與私人機構的做法一致。終審法院亦知悉，在領匯上市後，有關設施的運作情況或會有所改變，其中的例子包括商戶的行業組合改變。

3. 自領匯於 2005 年 11 月 25 日上市，它已是一間私營機構，政府及房委會並沒有持有領匯的任何股本權益。領匯的經營方針和日常運作，完全獨立於政府及房委會。房委會並無計劃再拆售其商業及停車場設施。

領匯轄下商業設施的管理

4. 領匯作為私營機構，就其物業享有一般私人業主的權利，亦同樣受到相關法例和政府租契(即一般所謂「地契」)條文所規範。房委會和領匯簽訂的買賣契約亦設有若干限制性契諾。

5. 領匯轄下的物業所涉及的政府租契，已列明有關地段的土地用途。領匯要改變政府租契所述的土地用途，必須先得到地段內其他業權人(視乎屋邨類別而定，業權人可以包括房委會和居者有其屋或租者置其屋計劃單位的業主)的同意，以及地政總署的批准。契約條款讓其他業權人可確保在公共屋邨或屋苑內的商業及停車場設施維持原定用途。無論該等設施日後是否仍為領匯持有，上述租契所訂的土地用途條款仍然有效，其後的業權繼承人均須遵循。

6. 房委會和領匯的買賣契約亦附加限制性契諾。一般而言，商場鋪位和停車場設施不得分拆出售。不過，如房委會在有關屋邨或屋苑已沒有持有任何物業權益，商場鋪位不可分拆出售的規定無效；如房委會在有關屋邨或屋苑已賣出任何住宅單位，停車場不可分拆出售的規定則無效。

7. 為確保原本在商場營運的社會福利及教育設施可以繼續服務市民，房委會與領匯訂立的契諾指定，領匯及其後的業權繼承人必須繼續以優惠的租金出租該等單位，予非牟利機構作社會服務或教育用途。

8. 換言之，有關物業在管理或控制權方面的轉變，並不會影響有關設施繼續作商業、停車場、社會服務和教育設施用途，現時已有機制確保該等設施的提供。

9. 現時，房屋署與領匯在日常有關屋邨管理事宜方面一直保持溝通。日後，房屋署亦會繼續與有關設施的營運者維持溝通，以保障房委會在上述政府租契及限制性契諾中的權益。此外，房屋署會與領匯跟進，確保領匯及有關設施的新營運者在相關契諾下的責任。房屋署亦會與營運者聯絡，注意物業的實際使用情況和市場上的資訊，了解有關物業買賣的情況，作出適當跟進。

10. 領匯轄下的商業設施位處於公營房屋地段，客源主要為公營房屋的居民。從營商角度而言，在為商業設施作市場定位時，營運者必須顧及主要服務對象的喜好和需要。事實上，在領匯管理的商場中，仍有小商戶和傳統行業，例如雜貨店、文具店和中醫藥等，與新商戶並存，為居民提供服務。此外，香港有良好的交通網絡且高度城市化，居民可選擇到其他商業設施購物，商戶亦可因應市場情況在不同地區營商。與此同時，居民的需要會不斷變更，不同的居民亦有不同的購物需要。面對競爭，商場營運者和商戶，均有經濟誘因去滿足居民的購物需要，對市場訊息作出適當反應，與時並進調整經營模式，才能成功營運。任何營運者都不能無視居民的需要和租戶的營運，盲目加租和改變租戶組合。

回購領匯或轄下商業設施

11. 政府的房屋政策目標，是為合資格家庭提供資助公共房屋，尤其是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供出租公屋。房委會當年拆售零售及停車場設施的主要目的，正是讓其能集中資源，專注履行提供出租公屋的職責。回購領匯及轄下商業設施與政府的政策目標不符，政府過往亦曾向立法會詳細解釋回購領匯不能夠符合公眾利益和審慎理財的原則，因此政府及房委會均沒有打算回購領匯或其轄下的商業設施。

12. 土地和公共資源有限，政府和房委會必須按輕重緩急，集中資源為低收入家庭提供公營房屋。與此同時，房委會亦在屋邨和屋苑提供社會服務設施，例如幼稚園、社區中心、自修室等以配合居民的需要。在資源許可的情況下，房委會會因應情況提供商業設施。

運輸及房屋局

2014年5月