

2015年12月7日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會
領展資產管理有限公司改建天耀街市事宜

目的

本文件簡述有關領展資產管理有限公司(領展)改建天耀街市事宜。

領展資產管理有限公司改建天耀街市事宜

2. 政府於本年11月11日的立法會會議上已就梁志祥議員提出有關領展改建天耀街市事宜的口頭質詢作出回應，當中亦提及政府決定是否興建公眾街市時的相關考慮因素。相關答覆載於附件一，以供委員參考。

3. 在2005年香港房屋委員會(房委會)分拆出售商業設施時，當時政府解釋，分拆出售商業設施，可讓房委會更專注履行其提供資助公共房屋的主要職責。有關設施由私營機構以商業原則經營，亦可提升營運效率，對整體經濟發展帶來正面影響。面對市場競爭，私營營運者會透過節省成本、整頓行業組合、改善市場推廣策略等措施，提高設施的運作效率，盡量發揮其經濟潛力。作為一所私營公司，領展(前稱「領匯」)在經營其業務方面有完全的自主權，以靈活應對市場情況，但它要符合法例規定、地契條文的規定和與房委會簽訂的限制性契諾。

4. 領展在上市後是一所私營公司，自行決定如何回應市場需求，平衡顧客、商戶和基金單位持有人的需要和利益。大部份領展的商業設施位處公營房屋地段，客源主要為公營房屋的居民。從營商角度而言，營運者必須考慮顧客的需要和喜好。居民的購物習慣各有不同，而且會隨時間改變，商業設施營運者必須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。以購買新鮮糧食為例，市民選擇從那些渠道購買新鮮糧食會隨著社會經濟、生活習慣、購買力等不同因素而不斷演變。現時，市民購買新鮮糧食的渠道十分多元化，可選擇從公營及私營機構營辦的街市、超級市場或各式各樣的零售店購買新鮮糧食。面對市場的變化，營運者透過改善購物環境，提供更多和更好的購物選擇，和更新商戶組合，可為顧客帶來更大的方便，亦有助其成功營運。反之，若妄顧市場情況，忽視顧客的需要，盲目地轉變經營模式亦對營運者不會帶來好處。因此，營運者必須因應各種客觀因素和市場情況調節營運模式。

對領展的規管機制問題

5. 在 11 月 11 日的立法會會議上亦有議員提出房委會拆售設施的背景和適用於領展的規管機制的問題。有關房委會在 2005 年分拆出售商業和停車場設施事宜的相關資料，政府過去已在不同場合向立法會作出介紹，包括 2014 年 6 月向房屋事務委員會解釋房委會與領展買賣契約中的限制性契諾的運作。政府亦於 2014 年 11 月 12 日的立法會會議上就麥美娟議員提出有關領展出售零售及停車場設施的口頭質詢作出回應，該回應亦提及有關契諾的運作。相關委員會文件和答覆載於附件二及附件三，以供參閱。下文為相關資料的簡介。

房委會分拆出售設施的背景

6. 房委會在2005年透過「領匯房地產投資信託基金」(即現時的領展)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房委會沒有管控權的第三方而非房委會提供，房委會亦已確保提供該等設施。

7. 在作出裁決前，終審法院已知悉領匯(即現時的領展)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。同時，終審法院注意到地契就拆售物業的規管，包括有關拆售物業如需改變土地用途，需要申請修訂地契條款；以及領匯與房委會契諾規定，業主(包括領匯和日後的新業主)必須以優惠的租金出租拆售物業內若干社福設施。

適用於領展的規管機制

8. 政府及房委會並沒有持有領匯或領展的任何股本權益。領展的經營方針和日常運作，完全獨立於政府及房委會。領展作為私營機構，就其物業享有一般私人業主的權利，同時亦與一般私人業主一樣，受到相關法例，地契條文以及其他合約條款所規範。領展的商業決定，例如裝修、改建其轄下物業，需要符合法例規定、地契

條文的規定和其與其他公司或機構或個人所簽訂的合約條款的規定，包括：該公司與房委會就拆售的商業物業所簽訂的買賣契約中的限制性契諾。一如所有私營機構，只要符合法例及地契條文，政府不能干預業權人合法使用物業的權利；同樣，只要領展不違反與房委會訂立的上述契諾，房委會不能亦不會干預領展的日常運作和商業決定。

9. 就法例規定方面，領展若決定裝修或改建其轄下物業，必須符合相關法例規定，包括《城市規劃條例》(第131章)和《建築物條例》(第123章)。物業用途須符合由城市規劃委員會根據《城市規劃條例》擬備和公布的法定圖則；《建築物條例》則規定改建工程須先取得建築事務監督就所涉的建築圖則及同意展開有關建築工程的批准。有關的改動及擴建工程亦須符合地契條款，包括不可超越地契所容許的商業設施的總樓面面積等。

10. 在地契方面，領展轄下的物業所涉及的地契，已列明有關地段的土地用途。領展要申請修訂地契所述的土地用途，必須先得到地段內所有其他業權人(視乎屋邨類別而定，業權人可以包括房委會、居者有其屋或租者置其屋計劃單位的業主等)的同意，以及地政總署的批准。若業權人未能達成共識，將難以申請修訂地契所述的土地用途。

11. 無論該等設施日後是否仍為領展持有，上述地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。

12. 就房委會與領展買賣契約中的限制性契諾方面，該些契諾規定在特定條件下，商業舖位和停車場設施只可整項出售，而不能分拆個別商舖及停車位出售。契諾亦規定有關商業及停車場設施的業主(包括領展及任何其

後的業權繼承人) 必須繼續以優惠的租金出租若干指定商業舖位予由教育局或社會福利署提名的非牟利機構營運教育或社會福利設施。

結語

13. 因應近期立法會議員對領展改建天耀街市事宜的關注，我們已經向領展反映立法會議員和市民的意見，相信領展會考慮有關的意見。

運輸及房屋局
2015年12月

立法會一題：公營及私營街市設施

以下是今日（十一月十一日）在立法會會議上梁志祥議員的提問和食物及衛生局局長高永文的答覆：

問題：

香港房屋委員會在二〇〇五年把轄下公共屋邨的部分零售及停車場設施，分拆出售予領匯房地產投資信託基金時表示，該基金的管理人，即領匯管理有限公司（已易名「領展資產管理有限公司」，下稱領展）是私人企業，政府不會干預其運作，但承諾會透過措施規管該公司繼續向居民提供服務。然而，有天水圍天耀邨的居民向本人投訴，指稱領展最近提出把天耀街市改建為商場的計劃（下稱改建計劃），漠視他們購買新鮮食品的需要。領展在回應傳媒查詢時表示，領展計劃搬遷天耀街市的濕貨檔位，但會保留乾貨部分。領展又表示，已按照有關地契行事。該等居民又質疑，他們無從得悉在改建計劃推行後，當區的公眾街市檔位數目，是否符合《香港規劃標準與準則》的有關準則。就此，政府可否告知本會：

（一）是否知悉改建計劃的詳情；如果知悉，詳情為何；當局有否接獲有關領展就改建計劃提出更改土地用途及地契條款，以及其他需由政府部門審批的申請；如有接獲，詳情為何；

（二）有否評估改建計劃會否令當區居民所獲的街市服務有所減少，即領展不會繼續向居民提供原有服務；如有評估而結果如此，當局有何方法可阻止領展推行該計劃；及

（三）鑑於政府在二〇〇九年修改《香港規劃標準與準則》中有關街市檔位數目，訂明政府在規劃新公眾街市時，除了按原本以人口數目作為公眾街市的規劃準則的做法外，亦要同時考慮其他相關因素（包括社區需要），但公眾一直無從了解街市的供應是否充足，政府會否重新按人口數目就公眾街市（包括由食物環境衛生署、香港房屋委員會、香港房屋協會、領展及私營機構興建和管理的街市）的供應進行整體規劃，並增加規劃工作的透明度；如會，詳情為何；如否，原因為何？

答覆：

主席：

根據領展資產管理有限公司（領展）表示，領展只是重整現時轄下位於天水圍天耀邨的天耀商場內的店鋪組合，並會將商場內的濕街市檔口移至毗鄰、現在正進行翻新工程的天盛街市（兩個街市大概相距七至十分鐘路程、中間有行人天橋及升降機連接）。重整後的天耀商場仍會有店鋪繼續售賣蔬果、肉類及副食品，並將設有空調。天盛街市將於今年底及明年初分兩階段重開，面積將為現時天耀街市及翻新前天盛街市的總和，並且會設有空調。

現時天水圍區內，除天耀街市外，尚有其他由領展及房委會營運的街市及其他私人機構營運的商業設施。除上述毗鄰天耀邨的天盛苑內的街市外，領展在天瑞邨、天澤邨和頌富商場亦設有街市。此外，房委會在水圍設有天恩商場及天晴商場，其中天恩商場附設街市。

我現就問題的各部分回覆如下：

（一）就天水圍天耀街市改建工程涉及的程序，詳情如下：

（i）天耀街市位於天水圍天耀邨天耀廣場地下一樓，該地點在《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》（下稱「大綱圖」）現時劃為「住宅（甲類）」用途地帶。按大綱圖的規定，「街市」是經常准許的用途，而在該地點建築物的最低三層（包括地庫或現有建築物特別設計的非住宅部分），「食肆」和「商店及服務行業」亦屬經常准許的用途。換言之，無須就上述用途向城市規劃委員會申請規劃許可。

（ii）一如其他私人物業，天耀街市的改建工程，受《建築物條例》（第 123 章）（條例）監管，認可人士須按該條例向建築事務監督呈交申請。由於天耀街市是香港房屋委員會（房委會）的拆售物業，屋宇署署長作為建築事務監督，授權運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室獨立審查組（獨立審查組）按照條例進行審批，並按屋宇署的一貫做法將該申請轉介至其他相關政府部門，包括規劃署、地政總署和消防處等審閱。獨立審查組在二〇一五年五月遵照條例所規定的要求和屋宇署現行的程序，行使建築事務監督授予的權力，批准有關申請。

（iii）此外，領展也須符合地契條款和房委會與領展訂立的契諾。

根據天耀邨（即天水圍市地段第 38 號（該地段））的地契條款，該地段是限作非工業（不包括貨倉、酒店及加油站）用途。擬議改建有關街市為商業設施用途如商場等，並不抵觸地契條款內所載用途。天耀邨地契條款訂明商業設施的總樓面面積，根據獨立審查組轉介至地政總署有關擬議改建天耀街市為商場的建築圖則，把街市改為商場並無

超越地契條款所載商業設施的總樓面面積。

房委會與領展簽訂的各買賣契約設有限制性契諾。契諾規定有關商業及停車場設施的業主必須繼續以優惠的租金出租特定商業鋪位予由教育局或社會福利署提名的非牟利機構營運教育或社會福利設施。

一如所有私人業主，領展須符合法例規定（包括《城市規劃條例》（第 131 章）和《建築物條例》），並須遵守地契條款及其與房委會訂立的契諾。這機制確保房委會分拆出售的設施在管理或控制權方面的轉變，不會影響它們繼續作商業、停車場、教育、社會福利服務和康樂設施用途。

（二）根據房屋署表示，政府過去已經在不同場合向立法會解釋房委會在二〇〇五年分拆出售零售及停車場設施的背景及目標，以及規管有關設施的用途的機制。領展是私人企業。只要符合法例規定、地契條款和房委會與領展訂立的契諾，政府及房委會不能亦不會干預其日常運作和商業決定，包括改建其物業。

（三）我們的着眼點最重要是便利市民在鄰近其居所的地方可購買到他們所需的食品及日用品。現時，市民購買新鮮糧食的渠道十分多元化。除了公眾街市外，不少市民亦可到其他公營及私營機構營辦的街市、超級市場或各式各樣的零售店購買新鮮糧食。市民選擇從哪些渠道購買新鮮糧食亦隨社會經濟、生活習慣、購買力等不同因素不斷演變。因此，單按地區人口數目去規劃建立新公眾街市未必合適。

《香港規劃標準與準則》內有關公眾街市的規劃準則，是考慮了相關因素，如地區人口（包括人口組合）、社區需要、附近公營及私營街市設施、新鮮糧食零售店的數目，以及區內市民對於保留小販區的意願等。這較單以人口數目考慮是否興建公眾街市更為全面。在制定或檢討各規劃圖則時，規劃署會諮詢有關政策局及部門，以確定是否有需要預留土地作公眾街市用途。我們會因應社會的發展和地區的實際情況，在適當時評估是否有需要檢討公眾街市的規劃準則。

興建公眾街市需要佔用政府土地及公共財務承擔。因此，在決定是否興建公眾街市時，我們要充分考慮需求和成本效益，以確保公共資源得以善用。事實上，面對激烈的競爭及不時轉變的社區情況，一些公眾街市出現了空置率偏高及人流不足的情況。審計署在以往發表的報告書亦曾指出，鑑於興建公眾街市的成本高昂，因此須嚴守有關原則。

我們會根據以上的規劃準則及有關地區的實際情況考慮是否在個別地區設立新公眾街市，並充分聆聽持份者的意見，審慎考慮各項相關因素，以確保公共資源得以善用。

完

2015年11月11日（星期三）

香港時間14時28分

CB(1)1533/13-14(02)

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

立法會一題：領匯出售公共屋邨的零售及停車場設施

以下為今日（十一月十二日）立法會會議上麥美娟議員的提問和署理運輸及房屋局局長邱誠武的答覆：

問題：

香港房屋委員會（房委會）於二〇〇五年將轄下公共屋邨的部分零售及停車場設施分拆出售予領匯房地產投資信託基金。管理該信託基金的領匯管理有限公司（領匯）於本年出售了九個屋邨的商場及停車場（已轉售設施）。有屋邨商戶及居民向本人表示，他們擔心新業主大幅提高泊車費及商鋪租金，引致邨內的物價上升，他們亦憂慮已轉售設施的管理質素下降。另一方面，《房屋條例》規定，房委會須確保提供適合附屬於公屋的設施，包括康樂設施、商業零售的設施。就此，政府可否告知本會：

（一）是否知悉領匯在出售有關設施前，有否知會各持份者（包括房委會及有關屋邨的業主立案法團）；當局在知悉領匯有意出售設施後，有否因應情況採取措施，例如評估有關設施的轉讓對房委會及有關屋邨的商戶和居民的影響，並向有關的業主立案法團及居民提供諮詢及支援服務；如有採取措施，詳情為何；如否，原因為何；

（二）當局有否接觸已轉售設施的新業主，向他們說明該等設施的服務對象、管理責任，以及在管理有關設施時須以照顧屋邨居民的需要為先；如有接觸，新業主的回應為何；如否，當局如何確保新業主繼續負起上手業主的責任；及

（三）鑑於有屋邨居民向本人表示，他們擔心新業主可能將已轉售設施內的商場轉型為以服務遊客或邨外居民為主，甚至拒絕承擔公共地方及公共設施的維修責任，當局如何防止該等情況出現，以確保居民可繼續獲提供適合的設施；當局會否成立專責小組，監察及跟進已轉售設施的管理問題？

答覆：

主席：

就麥美娟議員的問題，我現綜合答覆如下。

政府過去已經在不同場合向立法會解釋香港房屋委員會（房委會）在二〇〇五年分拆出售零售及停車場設施的背景及目標，以及規管有關設施的用途的機制，包括二〇一二年十一月，運輸及房屋局局長在有關領匯房地產投資信託基金（領匯）的議案辯論曾就政府為何不會回購領匯作出全面說明，及後在今年六月，我們再次在立法會房屋事務委員會討論相關事宜。

終審法院在二〇〇五年七月已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。確保提供零售和停車場設施，不代表房委會本身必須為直接提供者；倘已備有該等設施，則即使該等設施由第三者而非由房委會提供，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，包括商戶的行業組合，或會有所變動。

領匯是私人企業。只要符合法例規定、政府租契（即一般所謂「地契」）條文和領匯與房委會訂立的契諾，政府及房委會不能亦不會干預領匯的日常運作和商業決定，包括是否出售或購入任何物業。領匯出售項目前沒有需要知會政府或房委會，但領匯和有關設施日後的新業主與一般私人業主一樣，受到相關法例和地契條文所規範。房委會和領匯簽訂的各買賣契約亦設有若干限制性契諾。這些規管確保房委會分拆出售的設施在管理或控制權方面的轉變，不會影響它們繼續作商業、停車場、教育、社會福利服務和康樂設施用途。

首先，地契條文列明有關地段的土地用途。業主如需要改變有關土地用途，必須先得到地段內其他業權人（包括房委會及住宅單位業主）的同意，以及地政總署的批准。地契條款的具體情況各有不同，一般來說，地契載有條款清楚規定，限制停車場車位只可供該地段的住戶及訪客停泊其車輛之用，個別地契亦可能規定須提供車位予其他指定地段的住戶或訪客的車輛使用，而有別於公共停車場。

房委會和領匯簽訂的買賣契約中的限制性契諾亦訂明如領匯及日後的業主出售商場或停車場設施，新業主仍須遵守有關的限制性契諾。這些契諾規定商業鋪位和停車場設施只可整項而不得分拆出售。如房委會在有關屋邨或屋苑仍然持有任何土地權益，商業鋪位不可分拆出售的規定繼續適用。若房委會擁有在有關屋邨或屋苑全部住宅單位，停車場不可分拆出售的規定繼續適用；契諾亦規定領匯及新業主必須繼續以優惠的租金出租商業鋪位予由教育局或社會福利署提名的非牟利機構營運教育或社會福利設施。

有關屋邨及屋苑的公共地方和康樂設施的管理和維修事宜，大廈公契設有規定確保相關業主履行責任。舉例來說，在附設於分拆出售設施的休憩設施，根據大廈公契的相關條款，業主須開放有關的休憩設施供屋邨及屋苑居民使用，以及妥善維修和管理有關設施和通道。大廈公契經理人，在部分屋邨及屋苑由房委會擔任，可按照大廈公契的規定，要求領匯或新業主必須遵守大廈公契的條款。

房委會在二〇〇五年出售的物業共 180 項。各項物業的具體情況不一，房委會一直按各物業的情況，在適當時候與領匯聯繫。例如，房委會擁有該地段的土地業權時，房委會會以業主身分，考慮其他業主，包括領匯，在修改地契的建議。或者若房委會是公契經理人時，會以公契經理人身分，要求業主包括領匯遵守公契的條款。如果物業涉及福利設施契諾，房屋署會協調教育局及社會福利署，處理教育或社會福利服務設施租賃事宜。如有任何發現其他業主有違反各項契諾的要求，房屋署必定會跟進，及採取適當行動。

房屋署將繼續按照有關法律文件及上述既定機制，因應情況採取行動以促使法律文件得到切實執行，並會作出相應的監察。

客觀而言，領匯轄下的商業設施位處於公營房屋地段，客源和服務對象主要為公營房屋居民。在為商業設施作市場定位時，業主必須考慮主要服務對象的喜好和需要。同時，居民的購物習慣各有不同，而且會隨時間改變，業主和商戶必須對市場信息作出適當反應，與時並進調整經營模式，才能成功營運。

完

2014年11月12日（星期三）
香港時間14時58分