

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)868/15-16(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2016年5月10日舉行的會議

有關"領展對香港房屋委員會分拆出售的 零售和停車場設施的管理" 的最新背景資料簡介

目的

本文件綜述議員就領展資產管理有限公司(下稱"領展")¹對香港房屋委員會(下稱"房委會")分拆出售的零售和停車場設施的管理提出的意見和關注事項。

背景

2. 據政府當局所述，為了讓房委會能夠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，改善房委會短中期的財政狀況，房委會在2005年透過領匯房地產投資信託基金(下稱"領匯基金")分拆出售180項物業，包括零售及停車場設施。

3. 2005年7月，終審法院確認，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，房委會亦已做到確保提供該等設施。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。

¹ 領匯管理有限公司於2015年8月19日宣布，"領匯房地產投資信託基金"已易名為"領展房地產投資信託基金"，以及"領匯管理有限公司"已易名為"領展資產管理有限公司"。

4. 領匯作為私營機構，就其物業享有權利，但亦受到相關法例和政府租契條文所規範。領匯要改變相關政府租契所指明的土地用途，必須先得到相關地段其他業權人(例如房委會)的同意，以及地政總署的批准。無論有關的零售及停車場設施日後是否仍由領匯持有，上述租契所訂的土地用途條款仍然有效，其後的業權繼承人必須遵循。

5. 據政府當局所述，房委會和領匯訂立的買賣契約附加了若干限制性契諾，訂明如領匯及日後的業主出售零售及停車場設施，新業主仍須遵守有關的限制性契諾。該等限制性契諾亦規定，領匯及其後的業權繼承人必須繼續以優惠的租金，將現時在商場營運社福及教育設施的單位出租予非牟利機構。在確立上述機制後，有關物業在管理及控制權方面的轉變，將不會影響有關設施繼續作商業、社福和教育用途。

房屋事務委員會的商議工作

6. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")一直密切監察領匯對房委會分拆出售的設施進行的管理工作，特別是與有關社區居民的生活及可使用的服務相關的事宜。委員提出的意見及關注事項綜述於下文各段。

領匯轄下設施增加租金

7. 在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，委員籲請領匯繼續為某些設施(例如診所)提供租金優惠安排，以配合公共租住房屋(下稱"公屋")租戶的需要，並容許非牟利機構暫時使用某些場地作舉辦社區活動之用。

8. 事務委員會於2007年1月4日再次討論分拆出售房委會的零售和停車場設施時，委員重申他們對領匯轄下商場及街市檔位的租金大幅調升感到關注，並關注到社福機構可否繼續享有優惠租金。他們認為政府當局應擔當積極的角色，確保該等商場及街市檔位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。

零售及停車場設施的提供和管理

9. 在2008年12月16日的會議上，領匯向事務委員會簡介其租務策略及方針。部分委員指出，把零售和停車場設施分拆出售的決定從一開始便已是錯誤。在分拆出售零售和停車場設施後，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減租，但領匯一直以需要向股東負責為理由而予以拒絕。該等委員強調，即使在分拆出售零售和停車場設施後，政府當局亦不能免除管理房委會轄下公共屋邨零售和停車場設施的責任。為解決此問題，政府應認真考慮回購領匯的股份。

10. 事務委員會於2009年9月28日舉行特別會議，討論就已分拆出售的設施轉讓合法業權予領匯的進展。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。鑒於零售和停車場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。

11. 事務委員會在2010年4月16日討論提供及管理已分拆出售的零售和停車場設施的事宜時，委員深切關注到儘管已分拆出售零售設施的顧客量出現負增長，但領匯在3年租賃期內的平均每年租金增幅仍高達7.3%，此舉實有違領匯當年在領匯基金上市時所作出，關於若顧客流量及銷售額沒有相應增長便不會調高租金的承諾。委員指出，高昂的租金水平不僅迫使眾多商戶遷出領匯轄下商場，亦推高了此等商場所出售貨品的零售價，令公屋屋邨居民的生活費用增加。

出售物業

12. 委員在2014年6月3日的事務委員會會議上討論領匯公布就5項房委會分拆出售的零售設施進行私人招標的事宜。委員極為關注領匯此舉是賣掉旗下盈利不高的業務的序幕。新業主亦可能會增加零售設施的租金，有關負擔會轉嫁到公共房屋居民身上。委員亦關注該等物業可能會改作其他用途，令居民無法享用便利的零售設施。委員批評政府當局沒有防止領匯出售房委會分拆出售的設施，並促請政府當局全面評估已分拆出售的零售及停車場設施的情況，例如該等設施的租金調整水平，並採取補救行動。

13. 事務委員會在2015年12月7日的會議上討論領展改建天耀街市為商場的計劃。委員表示領展的改建計劃將嚴重影響現時向天耀邨居民提供的街市服務，並批評領展沒有就改建計劃諮詢房委會。委員認為，根據《房屋條例》(第283章)，即使在分拆出售設施後，房委會仍然責無旁貸，必須確保繼續為居民提供街市服務。房委會不應以領展屬私人機構，故不能干預

其商業決定為藉口逃避責任。事務委員會在會議上通過兩項議案，包括促請房委會在公共屋邨增加商業鋪位的數目及提供臨時攤檔，以減低領展關閉現有街市設施對居民的影響。有關議案的措辭載於**附錄I**。

在立法會會議上提出的質詢及動議的議案

14. 王國興議員、麥美娟議員、梁志祥議員、張超雄議員、陳恒鑌議員及梁家傑議員曾在不同的立法會會議上，就領匯管理分拆出售的公共屋邨零售及停車場設施的事宜提出質詢。梁國雄議員曾在2012年11月21日的立法會會議上，就"回購領匯股份"動議議案，該項議案最終被否決。有關立法會質詢及議案詳情的超連結載於**附錄II**。

最新發展

15. 麥美娟議員在2016年3月1日發出函件²，對領展關閉房委會分拆出售的街市設施一事，以及領展透過將部分街市轉型出售高檔產品，迫使小型零售商結業的手段表示關注。她建議邀請政府當局出席事務委員會會議，商討增加房委會管理的公屋屋邨的商業鋪位數目及在該等屋邨設立假日墟市的建議。

16. 麥美娟議員在2016年3月16日發出另一封函件³，要求邀請政府當局出席事務委員會會議，討論最近在一項零售設施營運的社福及教育設施營運者被業主徵收過多費用的事宜。該業主是向領展購入有關零售設施，而設施原本由房委會分拆出售予領展。

17. 事務委員會將在編定於2016年5月10日舉行的會議上，討論上述事宜。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年5月4日

² 立法會CB(1)629/15-16(01)號文件

³ 立法會CB(1)703/15-16(01)號文件

房屋事務委員會

**在2015年12月7日的會議上
就議程項目V"領展資產管理有限公司改建天耀街市為商場事宜"
通過的議案**

1. 立法會房屋事務委員會強烈要求香港房屋委員會在天耀邨增加商業舖位，以減低領展取消現有街市對居民之影響。

動議人：麥美娟議員

和議人：梁志祥議員

2. 立法會房屋事務委員會強烈譴責領展不出席本委員會會議討論關閉天耀街市的議程及反對領展在未有諮詢居民下關閉天耀街市，並要求房屋署履行承諾，確保民生設施不會被領展任意關閉及減少，及研究以臨時攤檔為居民提供服務。

動議人：李卓人議員

和議人：張超雄議員、陳偉業議員

**領展對香港房屋委員會分拆出售的
零售和停車場設施的管理**

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2005年6月21日	政府當局文件(CB(1)1787/04-05(05)) 背景資料簡介(CB(1)1787/04-05(04)) 會議紀要(CB(1)2157/04-05)
房屋事務 委員會	2005年10月20日	政府當局文件(CB(1)2349/04-05(01)) 背景資料簡介(CB(1)62/05-06(01)) 會議紀要(CB(1)574/05-06)
房屋事務 委員會	2006年5月9日	政府當局文件(CB(1)1396/05-06(06)) 背景資料簡介(CB(1)1396/05-06(07)) 會議紀要(CB(1)1858/05-06)
房屋事務 委員會	2006年6月5日	政府當局文件(CB(1)1632/05-06(01)) 背景資料簡介(CB(1)1643/05-06(04)) 會議紀要(CB(1)2209/05-06)
房屋事務 委員會	2007年1月4日	政府當局文件(CB(1)562/06-07(03)) 背景資料簡介(CB(1)562/06-07(05)) 會議紀要(CB(1)1235/06-07)
房屋事務 委員會	2008年12月16日	政府當局文件(CB(1)378/08-09(07)) 背景資料簡介(CB(1)378/08-09(08)) 會議紀要(CB(1)668/08-09)
房屋事務 委員會	2009年9月28日	政府當局文件(CB(1)2661/08-09(02)) 背景資料簡介(CB(1)2661/08-09(03)) 會議紀要(CB(1)380/09-10)

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2010年4月16日	政府當局文件(CB(1)1575/09-10(05)) 背景資料簡介(CB(1)1575/09-10(06)) 會議紀要(CB(1)2014/09-10)
房屋事務 委員會	2014年6月3日	政府當局文件(CB(1)1533/13-14(02)) 會議紀要(CB(1)192/14-15)
房屋事務 委員會	2015年12月7日	政府當局文件(CB(1)230/15-16(06)) 背景資料簡介(CB(1)230/15-16(07)) 會議紀要(CB(1)492/15-16)

相關立法會質詢的超連結：

會議日期	立法會質詢
2011年11月9日	王國興議員提出的 立法會質詢
2014年11月12日	麥美娟議員提出的 立法會質詢
2015年11月11日	梁志祥議員提出的 立法會質詢
2016年3月16日	張超雄議員提出的 立法會質詢 陳恒鑠議員提出的 立法會質詢
2016年4月13日	梁家傑議員提出的 立法會質詢

相關議員議案的超連結：

會議日期	議員議案
2012年11月21日	梁國雄議員動議的 議案