

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(4)250/18-19 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB4/HS/4/16

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

第四次會議紀要

日 期：2018 年 5 月 25 日(星期五)
時 間：上午 8 時 30 分
地 點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：林健鋒議員, GBS, JP (主席)
何啟明議員(副主席)
涂謹申議員
梁耀忠議員
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
毛孟靜議員
易志明議員, SBS, JP
姚思榮議員, BBS
陳志全議員
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
郭榮鏗議員
尹兆堅議員
朱凱迪議員
何君堯議員, JP
周浩鼎議員
邵家輝議員
邵家臻議員
柯創盛議員, MH
容海恩議員
陳沛然議員
張國鈞議員, JP
許智峯議員

劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
譚文豪議員
范國威議員
謝偉銓議員, BBS

缺席委員 : 陳恒鑌議員, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
郭偉強議員, JP
張超雄議員
葛珮帆議員, BBS, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
鄭俊宇議員
區諾軒議員

出席公職人員 : 房屋署副署長(屋邨管理)
黃麗冰女士

房屋署助理署長(政策統籌)
張鎮宇先生

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)
楊耀輝先生

房屋署總產業測量師(商業樓宇)
徐素華女士

列席秘書 : 總議會秘書(4)4
黃安琪女士

列席職員 : 議會秘書(4)4
伍靄雯女士

議會事務助理(4)4
侯穎珊女士

I. 逾期參加委員會的申請

(立法會 CB(4)1128/17-18(01)號 —— 范 國 威
文件 議 員 於
2018 年 5 月
18 日發出的
函件)

委員接納范國威議員就逾期參加小組委員會提出的申請。

II. 小組委員會的未來路向

(立法會 CB(4)1128/17-18(02)號 —— 待議事項一
文件 覽表)

2. 主席提醒政府當局在切實可行的情況下盡早提交文件，以便委員討論。

3. 為了令政府當局能適時提供委員要求取得的資料，以及讓委員可就有關資料進行更聚焦的討論，委員同意就他們提出的要求提供理據，例如因為懷疑有違反地契的情況存在而要求當局提供公營房屋發展項目的地契。

4. 小組委員會同意在下次會議聽取公眾就公營房屋發展項目的商場、街市及停車場的營運情況表達意見。此外，小組委員會亦應邀請領展房地產投資信託基金("領展")及其分拆出售物業("拆售物業")的買家("其後的買家")出席上述會議。如委員認為有必要進一步討論公眾在下次會議上提出的關注事宜，請聯絡秘書處。

III. 香港房屋委員會根據《房屋條例》(第 283 章)對拆售物業的規管

(立法會 CB(4)1128/17-18(03)號 —— 政府當局提供的文件)

5. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

申報利益

6. 柯創盛議員申報他是香港房屋委員會("房委會")的非官方委員。

主要意見及關注

對拆售物業的規管

7. 副主席表示，其後的買家讓某些商場長時間空置，對居民構成不便。他質疑，房委會有否履行《房屋條例》(第 283 章)第 4(1)條就其責任所訂，向有關人士"提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施"。

8. 尹兆堅議員關注到，房委會拆售設施予領展時，透過在地契、公契及限制性契諾的條款作出規定，確保拆售物業會繼續作商業及停車場用途。然而，市民提出大量相關投訴。他促請政府當局檢討現行規管機制，以及制訂有效措施監察領展及其後的買家。

9. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局已在多個場合提醒領展在進行交易的過程中，向其後的買家清楚解釋法定要求、地契條款及其他限制，以及確保限制性契諾已納入相關買賣契約及法律文件內。

10. 朱凱迪議員詢問，當局處理有關更改公共租住房屋("公屋")屋邨內的土地用途申請時，會否諮詢不同政策局／部門，確保能提供充足的多元化商業設施，以應付居民的需要。

11. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，所有拆售物業均受《建築物條例》(第 123 章)規管。建築工程如涉及主要改動或用途上的重大更改，須獲得運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室轄下的獨立審查組批准，方可展開有關工程。獨立審查組會諮詢

相關政策局／部門，而有關政策局／部門會就其轄下的範疇進行評估，以確保地契條款及法定規劃要求獲得遵從。

停車場設施

12. 副主席察悉並關注到，雖然停車場契諾訂明，停車場設施只可整個出售，領展及其後的買家卻把部分公營房屋發展項目的泊車位另行售予個別業主。房屋署副署長(屋邨管理)解釋，根據停車場契諾，只要房委會持有某屋邨或屋苑的所有住宅單位，相關停車場設施只可整個出售的限制仍然有效。然而，如該等屋邨的住宅單位已出售，有關的停車場契諾則停止生效。

13. 范國威議員察悉，部分拆售物業的買賣契約並不包括停車場契諾，該等物業內的泊車位可售予非住戶。他詢問，房委會有否備存有關泊車位交易的相關統計數字，以及房委會如何能確保可提供充足泊車位，以滿足相關居民的需求。鄭松泰議員詢問，房委會有否主動巡查已拆售的停車場設施，以確保有關業主遵守地契條款。

14. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，關於已售予個別買家的拆售物業內的泊車位數目，房委會並沒有備存相關的統計數字。無論個別停車場是否受停車場契諾所規限，有關業主均須遵守相關地契條款。有關停車場／泊車位的擁有權轉讓，不會令業主在地契下的責任有所更改。如懷疑有違反地契條款的情況，房委會會把有關個案轉介地政總署，以採取適當的執行契約條款行動。然而，房委會迄今並未發現任何與停車場有關的違反地契情況。

15. 何君堯議員擔心，如不限制泊車位只能售予當區居民，會令公營房屋發展項目泊車位短缺的問題進一步惡化，以及停車場收費大幅增加。他認為，地契應載有條文，訂明相關公營房屋發展項目居民應有優先權購買有關泊車位。

16. 房屋署副署長(屋邨管理)察悉何君堯議員的關注。她並解釋，拆售物業的地契條款一般不會就

停車場的營運模式及業權作出限制，但會要求泊車位應由住宅單位的居民及其真正賓客和訪客使用。只要停車場／泊車位的個別業主沒有違反相關地契條款及限制性契諾，政府當局及房委會不能亦不會干預上述業主的商業決定，包括租賃安排。鑒於有關停車場位於公營房屋發展項目內，其主要服務對象為公營房屋居民，業主釐定停車場收費水平時會考慮此等相關因素。

社會福利設施

17. 邵家臻議員請政府當局留意，其後的買家除了收取優惠租金外，亦向現有社會服務機構收取裝修費用。他要求當局澄清按福利租賃契諾可收取的費用，並促請房委會在領展確定拆售物業時，立即與現有社會服務機構就過渡性租賃安排進行溝通。

18. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，按照既定的程序，在領展出售拆售物業後，房委會會向其後的買家發出函件，提醒他們須遵守福利租賃契諾的規定，並會把有關函件的複本送交現有社會服務機構及其提名機構。儘管業權改變，相關福利租賃契諾會繼續有效，有關機構根據契諾只須支付房委會評定的優惠租金，當中已涵蓋管理及保養的費用，因此不應要求該等機構支付租金以外的其他費用。為釋除邵家臻議員的疑慮，房屋署副署長(屋邨管理)承諾跟進委員提出的個案。

公共地方的設施

19. 柯創盛議員對於運輸及房屋局的公職人員未有出席會議表示十分不滿。他指出，若要在拆售物業的公共地方進行保養和改善工程，須獲得領展同意。然而，多個工程項目(例如安裝無障礙通道設施的工程)因未能取得領展同意而無法展開，對居民構成極大不便。他詢問，政府當局有何措施解決有關問題。梁耀忠議員表達類似的關注。

20. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，房委會訂有一個確立良久的機制，在與領展舉行的周年會議

上，討論及解決有關公營房屋發展項目公共地方及設施管理及保養工作的事宜。此機制一直運作暢順和行之有效。關於在某些公屋屋邨提供無障礙通道設施，房委會現正與領展討論有關事宜。

21. 梁耀忠議員指出，領展未有按公契所訂，讓公營房屋居民使用康樂設施。舉例而言，領展縮短部分康樂設施的開放時間，並以保養為由，長時間關閉球場。尹兆堅議員表達類似的關注。他請政府當局留意，領展出售拆售物業前拆除部分遊樂場設施，並問及政府當局有何反規避的措施。

22. 房屋署副署長(屋邨管理)重申，房委會一直有參考公契條文，監察公營房屋康樂設施的保養情況。房委會會與領展及其後的買家就有關管理和保養康樂設施的事宜進行聯繫，並會與上述各方跟進，以確保有關設施是按照公契下的條文開放予公營房屋居民使用。如有任何不遵守公契的情況，公契經理人會因應情況向有關業主發出警告信或採取法律行動，以執行公契的條文。

23. 主席總結時表示，委員可把涉嫌違規的個案轉介政府當局採取跟進行動。

IV. 其他事項

24. 議事完畢，會議於上午 10 時 27 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 4
2018 年 11 月 26 日

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

第四次會議過程

日期：2018 年 5 月 25 日(星期五)

時間：上午 8 時 30 分

地點：立法會綜合大樓會議室 1

時間 標記	發言者	主題／討論	需要採取 的行動
<i>議程項目I——逾期參加委員會的申請</i>			
001536- 001640	主席	致開會詞 范國威議員就逾期參加小組委員會提出的申請	
<i>議程項目II——小組委員會的未來路向</i>			
001641- 001939	主席 葉劉淑儀議員	葉劉淑儀議員建議邀請"領展房地產投資信託基金"("領展")所拆售物業的買家出席會議，聽取公眾的意見	
001940- 002759	主席 朱凱迪議員 政府當局	朱議員詢問政府當局有關其要求的文件	
002800- 005055	主席 邵家輝議員 姚思榮議員 郭家麒議員 朱凱迪議員 葉劉淑儀議員 何君堯議員 范國威議員 邵家臻議員 鄭松泰議員 梁耀忠議員 易志明議員	委員就政府當局提供有助委員討論的相關文件(例如地契、公契等)表達意見	

時間 標記	發言者	主題／討論	需要採取 的行動
005056- 011456	主席 副主席 郭家麒議員 朱凱迪議員 葉劉淑儀議員 鄭松泰議員 柯創盛議員 邵家輝議員 梁耀忠議員 謝偉俊議員 邵家臻議員	委員就聽取公眾意見的會議安排表達 意見	
議程項目III——香港房屋委員會根據《房屋條例》(第283章)對拆售物業的規管			
011457- 012110	主席 政府當局	政府當局進行簡介	
012111- 012559	主席 副主席 政府當局	副主席關注到，在領展出售拆售物業 後，停車場設施被轉售及商業設施的 營運情況	
012600- 013039	主席 邵家臻議員 政府當局	邵議員就拆售物業內的現有社會服務 機構被要求收取裝修費用提出關注	
013040- 013426	主席 范國威議員 政府當局	范議員就轉售公營房屋發展項目的 停車場設施予非住戶提出關注	
013427- 013833	主席 柯創盛議員 政府當局	柯議員關注到，難以取得領展同意， 在公營房屋發展項目內的公共地方 進行保養和優化工程	
013834- 014155	主席 鄭松泰議員 政府當局	鄭議員問及政府當局採取何種措施， 確保有關停車場設施合乎地契條款	
014156- 014727	主席 梁耀忠議員 政府當局	梁議員就領展未能提供康樂設施提出 關注	

時間 標記	發言者	主題／討論	需要採取 的行動
014728- 015154	主席 朱凱迪議員 政府當局	朱議員就審批有關更改公營房屋發展項目樓宇結構及土地用途的申請，各政策局／部門之間如何協作提出關注	
015155- 015516	主席 何君堯議員 政府當局	何議員對轉售公共屋邨的停車場設施予非住戶的關注	
015517- 020017	主席 尹兆堅議員 政府當局	尹議員就領展拆除公營房屋發展項目康樂設施的事宜，以及現行措施在規管領展及其後的買家的成效提出關注	
議程項目 IV ——其他事項			
020018- 020116	主席 朱凱迪議員	朱議員問及秘書處資料研究組進行相關研究的進度 總結	

立法會秘書處
議會事務部 4
2018 年 11 月 26 日