

立法會

Legislative Council

立法會 CB(4)272/18-19 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB4/HS/1/16

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

第五次會議紀要

日 期 : 2018 年 7 月 9 日(星期一)
時 間 : 上午 10 時至下午 7 時 15 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
郭偉强議員, JP
郭榮鏗議員
張超雄議員
葛珮帆議員, BBS, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
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
鄭松泰議員
譚文豪議員
范國威議員
區諾軒議員
謝偉銓議員, BBS

缺席委員 : 陳恒鑌議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
劉國勳議員, MH
鄭俊宇議員

出席公職人員 : 議程第 I 項

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
黃麗冰女士

房屋署總產業測量師(商業樓宇)
徐素華女士

議程第 II 項

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

房屋署總產業測量師(商業樓宇)
徐素華女士

房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)
黃永雄先生

議程第 III 項

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)
楊耀輝先生

房屋署高級房屋事務經理(商業樓宇)
周李德玉女士

應邀出席者 : 議程第 I 項(第一節)

陳志豪先生

新民黨

代表
夏劍琨先生

民主建港協進聯盟

房屋事務委員會副發言人
陳振中先生

天水圍民生關注平台

社區幹事
唐健豐先生

鄭珉楠先生

公民黨

新界東地區發展主任
麥梓健先生

沙田區議會議員陳敏娟女士

南區區議會議員陳家珮女士

陳寶瑩小姐

NGO 關注領展租約小組

曾春旭先生

李翠琮女士

香港理工大學社會政策研究中心

主任
鍾劍華先生

領滙監察

成員
馮兆斌先生

盧少蘭女士

關注基滙資本陣線

成員
張文慧女士

照顧者關注組

成員
朱滿真小姐

追究領滙企業社會責任關注組

成員
戴悅晴小姐

吳家欣小姐

黎嘉駿先生

譚永賢先生

老人權益中心

主席
張繼炳先生

公共服務產業化關注組

成員
徐日強先生

議程第 I 項(第二節)

香港民主民生協進會

中委
江貴生先生

黃浩銘先生

回購領展研究社

成員
伍建榮先生

許垣桓小姐

黃雅文小姐

自由黨

黨員
曾卓兒女士

黎煒棠先生

袁嘉蔚小姐

穗禾苑業主立案法團

主席
何倩儀女士

郭翠兒小姐

西貢區議會議員呂文光先生

崔煥琮女士

梁寶玲小姐

鄭錦滿先生

熱血公民

運頭塘社區主任
黃兆健先生

香港普通青年

發言人
王穎祈小姐

香港理工大學社會政策研究中心

研究助理
黃建邦先生

梁逸朗先生

議程第 II 項(第一節)

張柏源先生

梁昊佳先生

小麗民主教室

發起人
劉小麗博士

羅健勤先生

慈樂邨居民協會

社區主任
張茂清先生

監察公營街市發展聯盟

發言人
林凱翹小姐

社區發展陣線

組織幹事
陳淑淇小姐

天水圍民生關注平台

社區幹事
陳詩雅

專業動力

方國珊小姐

黃向賢先生

大埔區議會議員任啟邦先生

張弓發先生

民主建港協進聯盟

房屋事務委員會副發言人
陳振中先生

公民黨

新界東地區發展主任
麥梓健先生

竹園街市關注組

成員
蔡秋英小姐

慈雲山街市居民關注組

代表
王植林先生

慈雲山建設力量

社區主任
岑宇軒先生

深水埗區議會議員楊彧先生

梁國雄先生

陳寶瑩小姐

譚永賢先生

老人權益中心

主席
張繼炳先生

回購領展研究社

成員
伍建榮先生

議程第 II 項(第二節)

關注基滙資本陣線

成員
張文慧女士

香港民主民生協進會

副主席
何啟明先生

石硤尾街市商戶權益關注組

主席
林美倩女士

黃浩銘先生

工黨

主席
郭永健先生

何少聰

陳穎欣

趙志輝先生

黎錦秀女士

清河規劃組

代表
何嘉柔小姐

北區基層權益聯盟

代表
王智輝先生

自由黨

黨員
阮建中先生

熱血公民

成員
王穎思女士

何倩儀女士

郭翠兒小姐

崔煥琮女士

梁寶玲小姐

鄭錦滿先生

鄧文傑先生

長沙灣街市規劃關注組

成員
徐溢軒先生

盧少蘭女士

啟晴邨居民協會

主席
李庭豐先生

議程第 III 項

民主派領展停車場關注聯盟

召集人
梁翊婷小姐

劉聖雪小姐

公民黨

新界西地區發展主任
張鈞翹先生

香港公共交通智庫

陳迪遙先生

青年公民

新界東地區發展主任
麥梓健先生

民主建港協進聯盟

代表
司徒駿軒先生

新民黨青年委員會

執行副主席
葉沛霖博士

梁國雄先生

老人權益中心

主席
張繼炳先生

回購領展研究社

成員
伍建榮先生

大埔區議會議員周炫瑋先生

穗禾苑業主立案法團

何倩儀女士

西貢區議會議員呂文光先生

崔煥琮女士

梁寶玲小姐

黎明禮先生

郭翠兒小姐

熱血公民

副主席
鄭錦滿先生

胡志健先生

盧少蘭女士

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

經辦人／部門

I. 公營房屋市場的營運情況

不出席會議的團體／個別人士提交的意見書

(立法會 CB(4)1212/17-18(01)號——基滙資本提交的意見書(只備中文本))

立法會 CB(4)1350/17-18(01)號——葵青區議會議員黃炳權先生提交的意見書
(只備中文本)

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件 I)。

3. 小組委員會聽取 40 名出席會議的團體代表／個別人士表達意見，以及接獲兩份由不出席會議的團體／個別人士提交的意見書。團體代表／個別人士提出的主要意見及關注事項綜述如下：

拆售商場

- (a) "領展房地產投資信託基金"("領展")採取市場主導的商業模式營運拆售商場，對公營房屋居民的生活造成負面影響，引起社會人士不滿；
- (b) 近年，領展把部分拆售物業售予大財團謀取暴利，罔顧公營房屋居民的利益；
- (c) 領展及拆售物業的其後買家("其後的買家")漠視拆售商場商鋪租戶的意見及公營房屋居民的需要；
- (d) 在翻新拆售商場後，領展及其後的買家大幅增加商鋪租金。租金增加引致貨品及服務價格上升，令居民的生活雪上加霜；
- (e) 由於租金大幅增加，小商店、社會服務機構，甚至政府部門被迫遷出相關商場，取而代之的是中高檔次的零售及飲食連鎖店鋪，令居民只可購買他們不能負擔的昂貴貨品；
- (f) 領展及其後的買家與租戶續訂租約時，在租約加入不公平的條款迫使租戶遷出；

- (g) 為獲取可觀回報，有部分其後的買家把商場空置或把商業單位改建作國際學校、私人安老院等用途，令居民不能獲取可負擔的生活必需品及服務；
- (h) 領展及其後的買家把拆售商場的管理外判，引致管理問題叢生(例如衛生狀況欠佳)；
- (i) 領展及其後的買家涉嫌違反地契條款，例如不在商場提供某類行業，以及限制連接房屋發展項目的商場和住宅的行人天橋開放時間等；
- (j) 領展及其後的買家沒有履行管理和保養拆售物業公用地方的責任，例如不同意在公用地方進行安裝升降機等改善工程；
- (k) 在承擔屋邨公用地方及設施的管理和維修保養費用和開支時，房委會並沒有監察領展及其後的買家，有否遵守相關買賣契約中分攤比率契諾所列明的分攤比率；

補救措施

- (l) 房委會有責任履行其監察職能，以確保領展及其後的買家妥善管理拆售物業，以及根據《房屋條例》(第 283 章)("《房屋條例》")第 4(1)條所訂，向公營房屋居民提供附屬設施；
- (m) 房委會應制訂措施提高其商場的競爭力，以抗衡領展的霸權和壟斷，例如，翻新舊商場以改善人流、釐定商鋪租金水平時顧及小商鋪租戶的負擔能力等；
- (n) 拆售物業買家應繼續為社會服務機構提供優惠租金安排。如有社會服務機構因為領展出售拆售設施而受影響，房委會應向他們提供協助；

- (o) 應考慮把現時租用地下商鋪的社會福利設施遷至一樓，從而增加售賣日用品的零售店鋪或商鋪；
- (p) 政府當局應成立一個跨部門的專責小組，負責巡查拆售商場，以確保領展及其後的買家遵從地契條款；
- (q) 房委會應確保領展及其後的買家，在分擔屋邨公用地方及設施的管理和維修保養費用和開支時，妥為遵守分攤比率契諾的條款；
- (r) 領展及相關的其後買家應就以往曾在屋邨公用地方及設施進行的保養工程(例如穗禾苑的個案)，支付其應分擔的部分費用和開支；
- (s) 政府當局應考慮透過援引《收回土地條例》(第 124 章)，收回房委會轄下公營房屋發展項目公用地方的業權，以有效管理相關公用地方及設施；
- (t) 政府當局應回應社會上的強烈訴求，回購領展的基金單位或領展推售的拆售商場。如領展日後擬出售拆售物業，政府當局應可優先回購有關物業；及
- (u) 在證券及期貨事務監察委員會修訂《房地產投資信託基金守則》後，領展可透過出售其資產調整投資組合，導致領展出售拆售物業。政府當局應審慎檢討有關修訂可能對社會和公營房屋居民構成的影響。

4. 委員察悉並深切關注到，房委會未有監察領展及其後的買家，以確保拆售物業獲得妥善管理。領展及其後的買家提供的服務亦差劣，並且未有履行其管理和保養屋邨公用地方的責任。此外，他們亦涉嫌違反地契條款及與房委會訂立的分攤比率契諾。倘若領展及其後的買家未有按照契諾分擔有關保養和維修費用，委員促請房委會向領展及其後的買家收回有關

費用。此外，政府當局及房委會應加強工作，確保領展及其後的買家會為當區居民提供適當的服務。

5. 政府當局就委員及團體代表於會議上提出的意見及關注事項作出下列回應：

規管拆售商場

- (a) 終審法院在 2005 年裁定，房委會的分拆出售計劃，符合《房屋條例》第 4(1)條所訂明的房委會的宗旨。該條文要求房委會確保向有關人士"提供房屋和房委會認為適合附屬於房屋的康樂設施"。只要已設有上述設施，即使該等設施由第三者而非房委會提供，房委會亦已履行《房屋條例》第 4(1)條所訂明的責任；
- (b) 與其他私營機構一樣，領展及其後的買家可按情況決定其轄下商場的租戶組合及設施布局。只要領展及其後的買家遵守相關法例規定、地契條款及與房委會訂立的契諾，政府當局及房委會不能亦不會干預其業務策略、營運模式及租戶組合。反之，如領展及其後的買家違反任何法例、地契條款或與房委會訂立的契諾，政府當局會採取適當的行動；
- (c) 房委會和領展簽訂的拆售物業買賣契約包含若干限制性契諾，包括福利租賃契諾。有關契諾規定領展及其後的買家須按房委會所訂，以優惠租金出租指定單位予由社會福利署、教育局等提名的非牟利團體，以提供教育或社會福利服務。然而，如該等機構透過商業租賃安排租用公營房屋發展項目內的單位，即不會受福利租賃契諾所規限；
- (d) 政府當局察悉團體代表及委員所提出的關注事宜。如市民發現業主涉嫌違反地契條款及限制性契諾，可向房委會作出投訴；

- (e) 鑒於房屋供應緊張，只要不影響在公營房屋發展項目提供的單位數目，政府當局及房委會會視乎當區的情況，個別考慮將位於地下的社會福利機構處所遷至一樓；
- (f) 房委會現正處理涉嫌違反分攤比率契諾的個案；如有關個案屬實，便會採取適當的跟進行動；
- (g) 在《房地產投資信託基金守則》作出修訂之前及之後，領展等房地產投資信託基金均有權透過出售資產調整其投資組合。根據經修訂的《房地產投資信託基金守則》，用作物業發展的投資最多只能佔房地產投資信託基金資產總值的 10%，而有關基金的資產總值至少 75%仍須投資在產生定期租金收入的房地產項目；

"回購"建議

- (h) 政府當局及房委會沒有計劃回購領展或個別拆售物業。鑒於領展的市值超過 1,500 億元，回購將不會符合公眾利益及審慎理財的原則。如市場得悉政府當局擬回購領展，有關資產的價格可能會急速上升，機構投資者因而可坐收利潤，即耗用公帑令他們得益；
- (i) 由於領展受到其基金信託契約、《房地產投資信託基金守則》及相關法例規管，當中載有保障股東權益的條文，即使政府當局或房委會購入大量領展的基金單位，亦不能改變領展的營運模式；及
- (j) 房委會目前沒有計劃拆售其公營房屋發展項目內的商業設施，並會專注於在新房屋發展項目提供合適的商業設施，以應付居民日常所需。如有需要，房委會會委聘顧問在規劃階段進行零售研究，以決定在

新公營房屋發展項目應提供的適當零售設施。

II. 公營房屋街市的營運情況

不出席會議的團體／個別人士提交的意見書

(立法會 CB(4)1212/17-18(01)號——基滙資本提交
文件 的意見書(只備
中文本)

立法會 CB(4)1350/17-18(04)號——香港街市關注
文件 組提交的意見
書(只備中文
本)(只限委員參
閱)

立法會 CB(4)1378/17-18(05)號——馬偉標先生
文件 提交的意見書
(只備中文本))

6. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於
附件 I)。

7. 小組委員會聽取 45 名出席會議的團體代表／
個別人士表達意見，以及接獲 3 份由不出席會議的
團體／個別人士提交的意見書。團體代表／個別人士
提出的主要意見及關注事項綜述如下：

拆售街市

- (a) 領展及其後的買家只以商業決定掛帥，
忽視其企業社會責任；
- (b) 在翻新拆售街市後，領展及其後的買家
大幅增加檔位租金。現有檔戶別無選擇，
只有大幅提高其貨品的售價或結束營業，
迫使居民前往其他地區購買食物及日用
品。政府當局應考慮為居民提供往返附近
公眾街市的穿梭巴士服務；

- (c) 領展及其後的買家把拆售街市的管理外判予承辦商。該等承辦商改變街市的營商模式，淘汰一些以往曾為公營房屋居民提供廉價食品及日常用品的小檔攤；
- (d) 很多外判承辦商未有妥善管理拆售街市，以致很多街市衛生狀況欠佳及欠缺保養；
- (e) 地政總署及相關政府部門應制訂更有效的措施，以規管拆售街市，例如定期巡查以確保合乎相關地契條款、把商業樓宇管理扣分制擴展至涵蓋拆售街市，以及成立一個獨立委員會監察所有公眾街市；
- (f) 由於《香港規劃標準與準則》把街市列為一種零售設施，一些其後的買家把部份拆售街市改作其他零售用途(例如迷你倉及室內遊樂場等)，令居民難以在鄰近地方購買新鮮糧食及雜貨。為解決有關問題，應在《香港規劃標準與準則》為街市另訂一個類別，並規定在公營房屋發展項目提供此等設施，藉以保障居民的利益；
- (g) 房委會應確保領展及其後的買家按相關分攤比率契諾所訂，承擔屋邨公用地方的保養和維修費用；
- (h) 政府當局應回購領展的基金單位及領展出售的個別街市。倘若領展有意出售拆售零售及停車場設施，領展應給予房委會優先購買權；

房委會轄下的街市

- (i) 房委會部分街市採用整體承租安排，按商業原則營運。房委會會把單一租約批予一個經營者，該經營者會與個別檔戶簽訂租約，以及營運整個街市。此模式會引致營運費用增加，而有關費用最終會轉嫁給公營房屋居民；

- (j) 現行整體承租安排的租賃政策欠缺透明度，未能妥善保障檔戶的權益。整體承租商可能為不為人知的利益而挑選某些檔戶。由於安排混亂，若干檔戶與相關整體承租商之間出現租務糾紛；
- (k) 部分整體承租商一方面直接營運街市內的部分檔位，另一方面向其他檔戶收取過高租金，令後者難以繼續營運。結果，由整體承租商直接營運檔位，可能會引致街市食品供應被壟斷的情況，推高街市食品價格；
- (l) 房委會街市的若干整體承租商，同時亦為領展街市的外判承辦商。如同一經營者在同區內同時控制領展及房委會轄下的街市，便造成壟斷；
- (m) 當局應考慮就整體承租安排下的檔位租金設定上限；
- (n) 為保障市民的權益，應設立機制評核及監察整體承租商的表現。整體承租商若曾經因為不遵守租約條件而被終止租約，不應獲准再就其他整體承租街市投標；
- (o) 整體承租街市一直未能有效營運。房委會應直接管理其轄下所有街市，以確管理質素，以及在釐定檔位租金時顧及檔戶的負擔能力；
- (p) 由房委會直接管理的街市，大多位於高樓齡公屋屋邨內，規模較小而市場潛力有限。房委會應活化該等街市，吸引更多檔戶遷入，以及引入專業管理，改善及提升服務水準；
- (q) 為向公營房屋居民提供更多購物選擇，政府當局應促進營辦墟市及制訂合適的小販政策；

- (r) 政府當局應修訂現有規劃標準，令當局會考慮在所有新發展區興建公眾街市；
- (s) 政府當局應盡快落實規劃及興建公眾街市，以抗衡領展壟斷的情況；及
- (t) 現有石硤尾街市附近的新街市設施將於明年啟用。房委會改變原計劃，致現有街市不會被新街市設施取代。由於新街市內的設施及服務環境均較現有街市理想，現有街市將會無法競爭。此外，現有街市的檔戶將不會獲准優先遷往新街市設施，此安排對他們並不公平。

8. 考慮到團體代表所表達的意見，委員關注整體承租街市未能有效營運及管理。他們認為，房委會有必要規定整體承租商須達致的租用率，並回應社會的強烈訴求，直接管理其轄下所有街市。此外，應興建更多新的公眾街市，以抗衡領展的霸權。

9. 政府當局就委員及團體代表在會議上提出的意見及關注事項作出下列回應：

整體承租安排

- (a) 自 1997 年以來，房委會在公營房屋發展項目的所有新街市均採取整體承租安排，目的在於借助私營機構的專業人才及靈活的管理和營運模式，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。由於整體承租街市證實行之有效，可平衡商業營運的實際情況及居民的購物需要，所有在公營房屋發展項目新落成的街市均會採取有關安排；
- (b) 房委會有必要容許整體承租商在管理整體承租街市時有充分的彈性，以借助私營機構營運模式在人才及效率方面的優勢。根據此項原則，整體承租商應可按商業基礎選定個別檔戶，以及與他們商定租金及租賃條款；

- (c) 房委會已採取規管措施保障檔戶的利益，以及監察整體承租商的表現。關於個別檔戶的保障，房委會規定整體承租商只可向檔戶收取租金、冷氣費、差餉及管理費。房委會亦規限整體承租商向個別檔戶收取的按金及管理費金額。有關管理費只能每年調整一次，而年度的調整應與政府統計處公布的名義工資指數的變動相符；
- (d) 至於監察整體承租商方面，房委會會定期巡查整體承租街市，以及每兩個月評核整體承租商的表現。承租商能否有效及暢順地管理街市的日常運作，是房委會決定其續約的最重要評估因素。對於在多次警告下仍未能符合租約規定(例如沒有向房委會繳付租金)的經營者，房委會有權終止有關的租約，以及在指定期間內不再邀請他們競投街市承租合約；
- (e) 有必要讓整體承租商直接經營部分街市檔位，以減低空置率及確保街市按實際情況有效營運。此安排亦有助承租商遵照租約條款，提供一定比例食品及雜項行業。為了在整體承租街市運作上保持彈性與回應公眾關注兩者之間作出平衡，房委會已限制整體承租街市租戶直接營運的規模，不得超過個別檔位總室內樓面面積的 20%；

提供公眾街市

- (f) 如情況許可，政府當局會分配更多資源提供新公眾街市設施及改善現有街市設施；
- (g) 正如 2017 年施政報告中公布，政府當局會在相關設施聲稱不足的地區(例如東涌、天水圍及洪水橋)興建公眾街市。政府當局物色合適選址興建公眾街市時，會徵詢區議會的意見；

- (h) 房委會一直積極配合政府的墟市政策。若收到在房委會轄下的公屋屋邨設立墟市的具體建議，房委會會按需要及有關屋邨的實際情況，研究建議的可行性及對屋邨的影響。有關建議亦應按政府的墟市政策獲得社區和相關區議會的支持。公屋屋邨通常人口密集，地面的空地往往是供居民使用的公用通道、休憩設施或公共空間。若要在房委會及其他業主共同擁有的公用地方設立墟市，必須就有關建議取得其他業主的同意。如有關土地受政府租契所規限，可能須取得地政總署批准。無論有關屋邨是否涉及其他業主，房委會均須顧及居民及其他持份者的意見，以及考慮有關建議的影響，包括建議會否引致環境衛生的問題、阻塞公用通道、對居民造成滋擾等。按照既定的機制，近年曾分別在天耀邨、清河邨及海麗邨舉辦墟市；
- (i) 石硤尾邨第六期的新街市設施規模較小，只包括一間街市店鋪及 11 個小檔位，面積合共約為 400 平方米。雖然新街市設施會為鄰近居民提供更多購物選擇，但現有的石硤尾街市仍會是向居民供應新鮮食品及其他日用品的主要街市。如石硤尾街市的現有檔戶有興趣在石硤尾邨第六期的新街市設施經營業務，可在有關設施公開招標時參與競投。同時，政府當局會在現有石硤尾街市進行各項改善工程，以改善其購物環境；

規管拆售街市

- (j) 在維護法治及尊重產權的前提下，只要符合相關法例規定、地契條款及其他限制，政府當局及房委會不能干預領展及其後的買家的日常運作及商業決定，包括如何釐定租金、行業組合及業務策略。然而，如有關業主違反任何法例、地契條款及與房委會訂立的契諾，相關政府

部門及房委會必定會嚴肅處理有關事宜。地政總署最近已因應有關葵興邨及天馬苑的投訴採取執法行動；

- (k) 根據"優先購買權契據"，由 2005 年上市當日起計，如房委會有意出售其設施，須給予領展優先購買權，有效期為 10 年(即在 2015 年屆滿)。然而，優先購買權並非一項相互安排；
- (l) 回購領展的基金單位或個別拆售商業或停車場設施的建議，既有違政府的政策目標，亦不符合公眾利益和審慎理財的原則；及
- (m) 政府當局察悉團體代表就個別拆售物業內的街市所提出的事宜。例如，政府當局正跟進有關穗禾苑的個案，涉及聲請違反分攤比率契諾。

III. 公營房屋停車場的營運情況

不出席會議的團體提交的意見書

(立法會 CB(4)1212/17-18(01)號——基滙資本提交的意見書(只備中文本))

10. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件 I)。

11. 小組委員會聽取 20 名出席會議的團體代表／個別人士表達意見，以及接獲一份由不出席會議的團體提交的意見書。團體代表／個別人士提出的主要意見及關注事項綜述如下：

拆售停車場設施

- (a) 其後的買家進一步把個別泊車位轉售予不同業主，令政府當局難以就拆售設施進行監察；
- (b) 不少個別業主購入泊車位投機炒賣，令泊車位價格飆升；
- (c) 領展及其後的買家每年均大幅增加拆售停車場的收費(包括殘疾人士泊車位的收費)，加重租用該等泊車位的公營房屋居民的生活負擔；
- (d) 儘管泊車的收費水平甚高，拆售停車場的管理卻不斷惡化，例如出現衛生狀況欠佳、積水及蚊蟲滋生等情況；
- (e) 領展及其後的買家涉嫌違反地契條款，把拆售停車場泊車位出租予非住戶，或以浮動泊車制度取代月租專用泊車位的制度；
- (f) 領展及停車場設施其後的買家未有按分攤比率契諾所列，分擔屋邨公用地方及設施的保養費用；

補救措施

- (g) 政府當局應探討措施，遏止投機炒賣停車場設施的活動；
- (h) 應訂立機制規管領展及其後的買家就停車場收費所實施的增幅，令停車場的收費水平可配合停車場使用者的負擔能力；
- (i) 應考慮向公營房屋居民提供停車場收費優惠；
- (j) 政府當局應積極採取措施監察停車場設施的營運情況，包括設立一個跨部門的專責

小組，定期在拆售停車場進行巡查，確保領展及其後的買家遵守地契條款及有關停車場的管理具質素；

- (k) 政府當局應採取措施改善公眾停車場的競爭力(例如提升保安系統)，以抗衡領展壟斷的情況；
- (l) 政府當局應透過興建更多公眾停車場(尤其是地下停車場)、修訂《香港規劃標準與準則》就泊車位所訂的標準，以及應用新科技改善現有停車場的使用效率，增加泊車位的供應；
- (m) 短期租約停車場不能從根源解決泊車位短缺的問題。政府當局應就個別地區的泊車需要進行深入研究，以制訂適當措施增加泊車位數目；
- (n) 為方便停車場使用者尋找空置的泊車位，政府當局應使用先進科技，加強發放實時泊車資訊及空置泊車位數據；及
- (o) 政府當局應回購領展的基金單位或領展出售的拆售停車場設施。

12. 委員認同團體代表就房委會拆售停車場設施對社會帶來負面影響的關注。他們認為，政府當局應設立一個跨部門的專責小組，主動調查涉嫌違反地契條款及限制性契諾的情況。

13. 政府當局就委員及團體代表在會議上提出的意見及關注事項作出下列回應：

- (a) 房委會在 2005 年拆售 180 項非住宅物業予領展，當中包括零售及停車場設施。領展近年出售了 45 項拆售物業。換言之，領展仍管理 135 項拆售物業，當中 104 項為同時有零售及停車場設施的物業、兩項為停車場設施及 29 項為零售設施；

- (b) 房委會與領展之間的物業協議載有適用於若干拆售物業的限制性契諾。即使有關設施的業權已轉移給其他業主，該等限制性契諾會繼續適用。如確定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採取適當的執法行動；
- (c) 政府當局會繼續推行各項措施，以增加個別地區的泊車位數目，例如興建更多公眾停車場，以及應用"智慧出行"下的措施，提升停車場的使用效率。事實上，當局已於 2017 年 12 月展開一項有關商用車輛泊車位的顧問研究，以制訂適當措施紓緩泊車位短缺的問題；
- (d) 政府當局察悉團體代表就公營房屋個別停車場所提出的意見及關注事項，並會採取所需的跟進行動，包括把他們就《香港規劃標準與準則》提出的意見轉交規劃署，以研究是否有需要更新規劃標準；
- (e) 政府當局及房委會會研究興建地下停車場的可行性。鑒於興建地下停車場涉及複雜事宜，政府當局及房委會會繼續徵詢相關區議會及持份者的意見；及
- (f) "回購"的建議不符合政府的政策、審慎理財的原則及公眾利益。政府當局及房委會沒有計劃回購領展的基金單位或個別拆售物業。

議案

14. 主席請委員參閱區諾軒議員動議及經容海恩議員修正的議案(議案的措辭載於**附件 II**)。主席把經修正議案付諸表決。所有在席委員表決贊成議案。主席宣布議案獲得通過。

15. 主席請委員參閱副主席動議的議案(議案的措辭載於**附件 II**)，並把議案付諸表決。所有在席委員表決贊成議案。主席宣布議案獲得通過。

16. 委員要求政府當局就上述獲得通過的議案提供書面回應。

(會後補註：政府當局就議案作出的書面回應於2018年10月29日隨立法會 CB(4)126/18-19(01)號文件送交委員。)

IV. 其他事項

17. 議事完畢，會議於下午 7 時 10 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 4
2018 年 12 月 3 日

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

第五次會議過程

日期：2018 年 7 月 9 日(星期一)

時間：上午 10 時至下午 7 時 15 分

地點：立法會綜合大樓會議室 1

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
<u>議程項目 I ——公營房屋商場的營運情況</u>			
<u>第一節</u>			
001633- 002132	主席 政府當局	致開會詞	
002133- 002427	民主建港協進聯盟 ("民建聯")	陳述意見	
002428- 002746	天水圍民生關注平台	陳述意見	
002747- 003014	鄭珉楠先生	陳述意見	
003015- 003335	公民黨	陳述意見	
003336- 003643	陳敏娟女士	陳述意見	
003644- 003954	陳志豪先生	陳述意見	
003955- 004312	陳家珮女士	陳述意見 [立法會 CB(4)1423/17-18(01) 號 文件]	
004313- 004625	陳寶瑩小姐	陳述意見	
004626- 004945	NGO 關注領展租約 小組	陳述意見 [立法會 CB(4)1378/17-18(01) 號 文件]	
004946- 005253	李翠琼女士	陳述意見 [立法會 CB(4)1378/17-18(02) 號 文件]	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
005254- 005605	香港理工大學社會 政策研究中心	陳述意見	
005606- 005918	領滙監察	陳述意見 [立法會 CB(4)1378/17-18(03) 號 文件]	
005919- 010316	盧少蘭女士	陳述意見	
010317- 010625	關注基滙資本陣線	陳述意見 [立法會 CB(4)1378/17-18(04) 號 文件]	
010626- 010942	照顧者關注組	陳述意見	
010943- 011303	追究領滙企業社會 責任關注組	陳述意見	
011304- 011617	吳家欣小姐	陳述意見	
011618- 011946	新民黨	陳述意見	
011947- 012249	黎嘉駿先生	陳述意見	
012250- 012611	譚永賢先生	陳述意見	
012612- 012919	老人權益中心	陳述意見	
012920- 013258	公共服務產業化 關注組	陳述意見	
013259- 013602	區諾軒議員 政府當局	區議員詢問有關香港房屋委員會 ("房委會")執行分攤比率契諾的 事宜	
013603- 013847	朱凱迪議員 政府當局	朱議員對領展房地產投資信託 基金("領展")有否遵守分攤比率 契諾的事宜表達關注	

時間 標記	發 言 者	主 題	需要採取 的行動
013848-014129	葉劉淑儀議員 政府當局	葉劉淑儀議員就有關修訂《房地產投資信託基金守則》的影響表達意見	
014130-014409	梁耀忠議員 政府當局	梁議員關注領展管理及保養屋邨公用地方和設施的責任	
014410-014650	容海恩議員 政府當局	容議員詢問政府當局就拆售物業訂定的規管措施，以及執行契約的行動	
014651-015056	政府當局	政府當局回應團體代表的意見	
015057-015642	小休		
第二節			
015643-015845	主席	致開會詞	
015846-020153	香港民主民生協進會	陳述意見	
020154-020518	回購領展研究社	陳述意見	
020519-020806	許垣桓小姐	陳述意見	
020807-021110	黃雅文小姐	陳述意見	
021111-021421	自由黨	陳述意見	
021422-021729	黎煒棠先生	陳述意見	
021730-022032	袁嘉蔚小姐	陳述意見	
022033-022352	穗禾苑業主立案法團	陳述意見	
022353-022648	郭翠兒小姐	陳述意見	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
022649- 023009	呂文光先生	陳述意見	
023010- 023328	崔煥琮女士	陳述意見	
023329- 023644	梁寶玲小姐	陳述意見	
023645- 023957	鄭錦滿先生	陳述意見	
023958- 024216	熱血公民	陳述意見	
024217- 024542	香港普通青年	陳述意見	
024543- 024837	香港理工大學 社會政策研究中心	陳述意見	
024838- 025136	梁逸朗先生	陳述意見	
025137- 025453	黃浩銘先生	陳述意見	
025454- 025902	鄭松泰議員 政府當局	鄭議員有關分攤比率契諾的提問	
025903- 030125	張超雄議員 政府當局	張議員促請當局回購領展	
030126- 030327	毛孟靜議員 政府當局	毛議員就政府當局對違反分攤 比率契諾所採取的跟進行動表達 關注	
030328- 030556	葉劉淑儀議員 政府當局	葉劉淑儀議員就《房屋條例》 (第 283 章)訂明的房委會責任表達 意見	
030557- 030800	區諾軒議員 政府當局	區議員籲請政府當局按照相關 分攤比率契諾，向拆售物業的 業主收回保養和維修費用	
030801- 031050	朱凱迪議員 政府當局	朱議員關注業主遵守分攤比率 契諾的事宜	

時間 標記	發 言 者	主 題	需要採取 的行動
031051- 031323	范國威議員 政府當局	范議員促請政府當局清楚界定 業主進行保養和維修的責任	
031324- 031721	政府當局	政府當局回應團體代表的意見	
031722- 040833	小休		
議程項目 II ——公營房屋街市的營運情況			
第一節			
040834- 041120	副主席 政府當局	致開會詞	
041121- 041345	張柏源先生	陳述意見	
041346- 041533	梁昊佳先生	陳述意見	
041534- 041853	小麗民主教室	陳述意見	
041854- 042146	羅健勤先生	陳述意見	
042147- 042451	慈樂邨居民協會	陳述意見	
042452- 042804	監察公營街市發展 聯盟	陳述意見 [立法會 CB(4)1350/17-18(02) 號 文件]	
042805- 043128	社區發展陣線	陳述意見	
043129- 043414	天水圍民生關注平台	陳述意見	
043415- 043714	專業動力	陳述意見	
043715- 043945	黃向賢先生	陳述意見	
043946- 044253	任啟邦先生	陳述意見	

時間 標記	發 言 者	主 題	需要採取 的行動
044254- 044508	張弓發先生	陳述意見	
044509- 044701	民建聯	陳述意見	
044702- 045015	公民黨	陳述意見	
045016- 045310	竹園街市關注組	陳述意見	
045311- 045625	慈雲山街市居民 關注組	陳述意見 [立法會 CB(4)1350/17-18(03) 號 文件]	
045626- 045932	慈雲山建設力量	陳述意見	
045933- 050225	楊彧先生	陳述意見	
050226- 050541	梁國雄先生	陳述意見	
050542- 050907	陳寶瑩小姐	陳述意見	
050908- 051235	譚永賢先生	陳述意見	
051236- 051602	老人權益中心	陳述意見	
051603- 051919	回購領展研究社	陳述意見	
051920- 052433	政府當局	政府當局回應團體代表的意見	
052434- 052832	毛孟靜議員 政府當局	毛議員要求當局提供有關石硤尾 新街市的資料	
052833- 053202	邵家臻議員 政府當局	邵議員對房委會轄下街市推行 整體承租安排表達關注	
053203- 053553	葉劉淑儀議員 政府當局	葉劉淑儀議員詢問領展及房委會 簽訂的"優先購買權契據"及整體 承租安排	

時間 標記	發 言 者	主 題	需要採取 的行動
053556- 053906	鄭松泰議員 政府當局	鄭議員詢問"優先購買權契據"及 政府當局對"回購"建議的立場	
053907- 054127	毛孟靜議員 政府當局	毛議員詢問石硤尾邨和啟晴邨 公眾街市的運作	
054128- 054335	邵家臻議員 政府當局	邵議員促請政府當局直接管理 其所有街市	
054336- 054740	副主席 政府當局	副主席對規管整體承租商，以及 領展及其後的買家改建拆售街市 作其他用途表達關注	
054741- 055350	小休		
<u>第二節</u>			
055351- 055515	副主席	致開會詞	
055516- 055832	關注基滙資本陣線	陳述意見 [立法會 CB(4)1378/17-18(04) 號 文件]	
055833- 060135	香港民主民生協進會	陳述意見	
060136- 060507	石硤尾街市商戶權益 關注組	陳述意見	
060508- 060814	工黨	陳述意見	
060815- 061122	黃浩銘先生	陳述意見	
061123- 061235	何少聰	陳述意見	
061236- 061343	陳穎欣	陳述意見	
061344- 061652	趙志輝先生	陳述意見	
061653- 061831	黎錦秀女士	陳述意見	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
061832- 062141	清河規劃組	陳述意見	
062142- 062508	北區基層權益聯盟	陳述意見	
062509- 062819	自由黨	陳述意見	
062820- 063135	熱血公民	陳述意見	
063136- 063456	何倩儀小姐	陳述意見	
063457- 063720	郭翠兒小姐	陳述意見	
063721- 064042	崔煥琮女士	陳述意見	
064043- 064346	梁寶玲小姐	陳述意見	
064347- 064707	鄭錦滿先生	陳述意見	
064708- 065011	鄧文傑先生	陳述意見	
065012- 065326	長沙灣街市規劃 關注組	陳述意見	
065327- 065529	盧少蘭女士	陳述意見	
065530- 065918	啟晴邨居民協會	陳述意見	
065919- 071410	政府當局	政府當局回應團體代表的意見	
071411- 071804	范國威議員 政府當局	范議員關注政府當局就違反分攤 比率契諾所採取的跟進措施，以 及在新公營房屋發展項目興建新 公眾街市的進度	
071805- 072440	副主席 關注基滙資本陣線 政府當局	關注基滙資本陣線作出的查詢	

時間 標記	發 言 者	主 題	需要採取 的行動
072441- 075119	小休		
議程項目 III ——公營房屋停車場的營運情況			
075120- 075420	主席 政府當局	致開會詞	
075421- 075642	劉聖雪小姐	陳述意見	
075643- 075929	公民黨	陳述意見	
075930- 080245	民主派領展停車場 關注聯盟	陳述意見 [立法會 CB(4)1361/17-18(01) 號 文件]	
080246- 080553	香港公共交通智庫	陳述意見 [立法會 CB(4)1350/17-18(05) 號 文件]	
080554- 080859	青年公民	陳述意見	
080900- 081158	民建聯	陳述意見	
081159- 081505	新民黨青年委員會	陳述意見	
081506- 081819	梁國雄先生	陳述意見	
081820- 082131	老人權益中心	陳述意見	
082132- 082456	回購領展研究社	陳述意見	
082457- 082800	周炫瑋先生	陳述意見	
082801- 083130	穗禾苑業主立案法團	陳述意見	
083131- 083437	呂文光先生	陳述意見	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
083438- 083708	崔煥琮女士	陳述意見	
083709- 084026	梁寶玲小姐	陳述意見	
084027- 084349	黎明禮先生	陳述意見	
084350- 084654	郭翠兒小姐	陳述意見	
084655- 085004	熱血公民	陳述意見	
085005- 085321	胡志健先生	陳述意見	
085322- 085550	盧少蘭女士	陳述意見	
085551- 090120	柯創盛議員 政府當局	柯議員促請政府當局適時解決 拆售停車場設施引致的民生問題	
090121- 090533	政府當局	政府當局回應團體代表的意見	
090534- 090859	主席 副主席 區諾軒議員 容海恩議員	議案	
議程項目 IV ——其他事項			
090900- 090932	主席	總結	

立法會秘書處
議會事務部 4
2018 年 12 月 3 日

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會
Subcommittee on Issues Relating to Shopping Centres, Markets and Carparks
in Public Rental Housing Estates and Home Ownership Scheme Estates

在2018年7月9日的會議上通過的議案
Motion passed at the meeting on 9 July 2018

議案措辭

本會要求政府交代如何確保已售房委會資產業主(即領展、基滙資本等)確切執行有關公用地方的維修攤分契諾(Split Ratio Covenant)包括：

1. 制定指引確保契諾切實執行；
2. 若有居屋、出售公屋維修公用地方未有按契諾攤分維修費，房委會代為追討；
3. 當發現已售房委會資產業主違反契諾，循行政及法律途徑執行罰則。

動議人：區諾軒議員

修訂人：容海恩議員

Wording of the Motion

(Translation)

This subcommittee requests the Government to ensure that the split ratio covenant ("covenant") on the maintenance and repair costs for common areas has been duly fulfilled by owners of divested properties of the Hong Kong Housing Authority ("HA") (i.e. Link, Gaw Capital etc.), including:

1. formulating guidelines to ensure that the covenant has been duly fulfilled;
2. recovering the maintenance and repair costs of common areas in Home Ownership Scheme Estates and sold Public Rental Housing Estates by HA, if such costs have not been shared according to the covenant; and
3. imposing penalties through administrative and legal means, if owners of divested HA properties were found to have breached the covenant.

(Moved by Hon AU Nok-hin)

(Amended by Hon YUNG Hoi-yan)

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會
Subcommittee on Issues Relating to Shopping Centres, Markets and Carparks
in Public Rental Housing Estates and Home Ownership Scheme Estates

在2018年7月9日的會議上通過的議案
Motion passed at the meeting on 9 July 2018

議案措辭

本會促請政府考慮實施以下措施，以保障公屋及居屋居民繼續獲得適切的社區設施，包括：

1. 停止將商場、街市及停車場外判，收回設施由房委會直接管理
2. 成立專責小組，以監察及跟進已拆售設施的管理問題
3. 興建更多公眾街市及設立墟市，引入競爭，制衡領展及外判商
4. 回復2009年前《香港規劃標準與準則》「每55至65戶家庭設有一個公眾街市檔位，或10 000人設有約40至45個檔位」的準則，以及將「街市」應納入「社區設施」項目，以非現時的「零售設施」項目

動議人：何啟明議員

Wording of the Motion

(Translation)

This subcommittee urges the Government to consider implementing the following measures to ensure the continued provision of suitable community facilities to the residents of Public Rental Housing Estates and Home Ownership Scheme Estates, including:

1. ceasing the contract-out arrangements for shopping centres, markets and car parks, repossessing such facilities and placing them under the direct management of the Hong Kong Housing Authority;
2. setting up a task force to monitor and follow up the management problems of divested facilities;
3. building more public markets and setting up bazaars to introduce competition to counteract the dominance of Link and contractors; and
4. reinstating the criteria laid down in the pre-2009 version of the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (i.e. one public market stall should be provided for every 55 to 65 households or approximately 40 to 45 stalls per 10 000 persons), and categorizing "markets" into "community facilities" instead of the current category of "retail facilities".

Moved by : Hon HO Kai-ming