

立法會

Legislative Council

立法會 CB(4)499/18-19 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

第六次會議紀要

日 期：2018 年 10 月 30 日(星期二)
時 間：下午 2 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)
梁耀忠議員
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
梁志祥議員, SBS, MH, JP
郭家麒議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
尹兆堅議員
朱凱廸議員
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
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員

鄭俊宇議員
譚文豪議員
范國威議員
區諾軒議員
謝偉銓議員, BBS

列席委員 : 楊岳橋議員

缺席委員 : 涂謹申議員
葉劉淑儀議員, GBS, JP
陳恒鏞議員, BBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉強議員, JP
郭榮鏗議員
張超雄議員
葛珮帆議員, BBS, JP

出席公職人員 : 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

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)
楊耀輝先生

房屋署助理署長(政策統籌)
張鎮宇先生

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

經辦人／部門

I. 處理公共屋邨之零售和停車場設施在拆售後的問題及有關回購領展的建議

(立法會 CB(4)1261/18-19(01)號——政府當局提供的文件)

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件 I)。

申報利益

2. 邵家輝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

"回購"建議

3. 委員從政府當局的文件察悉，政府認為回購"領展房地產投資信託基金"("領展")或個別拆售物業不符合公眾利益及審慎理財原則。毛孟靜議員、范國威議員、鄭松泰議員、梁耀忠議員、郭家麒議員及譚文豪議員認為，回購領展或個別已拆售的零售及停車場設施("拆售物業")會令社會受惠。領展及拆售物業其後的買家漠視基層市民的需要，必須透過回購改變拆售物業的營運模式，以確保滿足公營房屋居民的需要。再者，考慮到現時當局坐擁巨額財政儲備，他們認為回購是可行的。副主席詢問，政府當局、房委會或其他公營機構會否考慮回購領展。朱凱迪議員詢問，政府當局會否考慮發行政府債券集資，以回購領展的基金單位或個別拆售物業。毛孟靜議員詢問，政府當局估算全面回購所需的款額。

4. 運輸及房屋局副局長重申，政府及房委會沒有計劃回購領展或個別拆售物業。截至 2018 年 9 月底，領展的市值已超逾 1,600 億元，回購會牽涉大量公帑及資源。如市場得悉政府當局擬回購領展，領展的

資產價格會急速上升，機構投資者因而可坐收利潤，換言之，即耗用公帑令他們得益。此外，由於領展受相關上市規則規管，當中包含有關保障基金單位持有人權益的條文，即使政府當局購入若干數量的領展基金單位，亦不能單方面改變領展的營運模式。由於公共資源有限，政府當局和房委會必須按輕重緩急，集中資源提供公營房屋。

5. 梁志祥議員認為，政府當局應主動探討有效措施，以減輕拆售物業對基層市民生活所帶來的影響，例如在拆售物業附近一帶提供更多公眾街市、商業設施及停車場設施。譚文豪議員建議政府當局考慮重建附有拆售物業的舊公共屋邨。

6. 運輸及房屋局副局長表示，正如行政長官2018年施政報告宣布，政府當局會在天水圍及東涌興建新公眾街市，並正在將軍澳及古洞北新發展區物色興建公眾街市的地點，讓市民購買新鮮糧食時有更多選擇。政府當局亦會按新思維投放資源活化現有公眾街市。為照顧居民不斷轉變的需要，房委會已推出多項新措施，向其轄下公營房屋的居民及區內居民提供更多貨品及服務選擇，例如流動銀行及流動醫療服務站等。房委會會持續致力提供多元化的商業設施，以應付公營房屋居民的日常所需。此外，政府會按照"一地多用"的原則，提供更多公眾泊車位及探討在本港合適的地點興建地下停車場。

7. 周浩鼎議員認為，東涌新街市應由食物環境衛生署管理，並設有熟食中心。運輸及房屋局副局長表示，政府當局會就新公眾街市的營運模式持開放態度，並承諾把周議員的意見轉達相關政策局／部門跟進。

拆售零售及停車場設施

8. 尹兆堅議員及郭家麒議員極之不滿房委會沒有認真處理委員就其提供附屬設施予公營房屋居民方面的角色所提出的關注。政府當局在其文件中表示，作為社會的一分子，公營房屋居民可透過多種途徑，包括藉各區公私營機構所提供的設施來滿足其購物及

泊車等需要，他們認為當局的解釋並不合理。尹議員質疑，若本港整體的街市及停車場設施供應不足，又如何能滿足公營房屋居民的需要。郭議員強調，要年長居民前往其他地區購買日用品亦不切實際。

9. 范國威議員指出，領展近日翻新一個已拆售的商場後，不與當中的超級市場、診所等續訂租約。鄭松泰議員關注到，有其後買家把半個已拆售街市租予一個室內遊樂場，令居民難以在居所附近地方購買新鮮糧食及雜貨。副主席請政府當局留意，部分其後的買家長時間空置已拆售的商場，對居民造成不便。容海恩議員質疑，某些已拆售商場十室九空，或會構成違反地契條款的情況。

10. 鄭松泰議員及郭家麒議員請政府當局留意，領展及其後的買家為了獲取最大的利潤回報，大幅增加泊車收費及出售已拆售停車場的個別泊車位予不同業主。

11. 運輸及房屋局副局長解釋，終審法院在 2005 年就一宗有關房委會拆售物業的司法覆核案件作出判決時，已知悉有關設施的運作情況(例如在商戶及行業組合方面)或會有所改變。至於停車場設施，若拆售物業的買賣契約並不包含停車場契諾，又或該契諾已經失效，則有關物業的個別泊車位可售予不同業主。事實上，與其他私人物業業主一樣，領展及拆售物業其後的買家均受到相關法例及地契條款所規範。只要他們遵守相關法例規定、地契條款及限制性契諾，政府當局不能干預其日常運作和商業決定，包括就行業組合、翻新工程、租務安排、租金等作出的決定。然而，若地政總署及房委會收到有關拆售物業懷疑違反法例規定、地契及不遵守限制性契諾的投訴、轉介或查詢，便會按照既定程序作出跟進。地政總署最近已因應有關興田邨及天馬苑的投訴採取執法行動。

12. 副主席指出，根據政府租契就提供及使用地段內的泊車位所設定的限制，私家小巴(包括保姆車及校車)可能不獲准停泊。由於地政總署收取相當高昂的行政／豁免限制費用，領展不願意把泊車位改劃作停泊保姆車及校車的用途。他促請政府當局豁免相關

費用，鼓勵業主改劃有關泊車位滿足公營房屋居民的需要。運輸及房屋局副局長承諾向地政總署轉達副主席的意見，並表示政府當局知悉商用車輛的泊車位短缺。當局已於 2017 年展開一項有關商用車輛泊車位的顧問研究，以期制訂適當措施紓緩泊車位短缺的情況。

地契及限制性契諾

13. 尹兆堅議員、范國威議員及區諾軒議員從傳媒報道得悉，領展將再推售 10 項拆售物業謀取暴利。尹議員擔心，新業主或會與其他其後的買家一樣，違反地契條款及與房委會所簽訂的限制性契諾，包括福利租賃契諾、分攤比率契諾等。區議員呼籲政府當局進行專題研究，探討於 2014 年就《房地產投資信託基金守則》作出的修訂對社會構成的影響，並要求領展披露其重大交易，以保障投資者的利益。

14. 運輸及房屋局副局長重申，只要拆售物業業主的運作符合現行法例規定、地契條款及限制性契諾的條款，政府當局及房委會不會干預其商業決定(例如出售物業)。儘管業權改變，各項契諾(例如福利租賃契諾)會繼續有效。房委會曾在多個場合提醒其後的買家須妥為遵守法例規定、地契條款及限制性契諾。若確定有違反契諾的情況，政府當局及房委會會嚴肅跟進有關事宜及採取適當行動。在披露重大交易方面，根據現行監管要求，房地產投資信託基金必須披露有關內幕交易或股價敏感消息。《房地產投資信託基金守則》所載規定並非為個別房地產投資信託基金設計，而是為規管整體房地產投資信託基金市場的運作。政府當局因此沒有計劃就個別房地產投資信託基金進行專題研究。

15. 楊岳橋議員及朱凱迪議員詢問，是否有機制確保領展及其後的買家遵守分攤比率契諾；及是否有措施協助相關居者有其屋計劃("居屋")屋苑的業主立案法團("法團")了解法團在契諾下的權利。

16. 運輸及房屋局副局長解釋，房委會在拆售其零售及停車場設施之前，作為 23 個居屋屋苑商業設施的業主，在公契要求之外亦分擔有關居屋屋苑公用地方

和公用設施中某些"指定項目"的管理和維修保養費用。訂立分攤比率契諾的目的，是讓拆售物業其後的買家延續房委會在相關居屋屋苑所作出的善意安排。因此，分攤比率並非不受限制地適用於所有公用地方和公用設施的一切管理和保養開支；而只是適用於房委會在未拆售物業前，在這些屋苑一直有分攤費用的"指定項目"。拆售物業的業主有責任妥為遵守他們在分攤比率契諾下的責任。如發現有不遵守契諾的情況，房委會會採取其認為必要的行動。與此同時，所有包含相關限制性契諾(包括分攤比率契諾)的拆售物業買賣契約，已於土地註冊處登記，讓公眾查閱。市民一直以來均知悉上述攤分安排和分攤比率契諾。因應近來公眾對契諾的關注，房委會已再次與該 23 個居屋屋苑的法團及管理公司聯絡，並向其提供相關資料。

公共屋邨的貯物室

17. 邵家臻議員表示，根據申訴專員公署發表的主動調查報告，不少公共屋邨的閒置地方已改作貯物室，並租予公屋租戶或互助委員會。然而，上述貯物室的空置率頗高。他促請政府當局改善空置貯物室的狀況(例如提供窗戶)，以及將之租予非政府機構作提供福利服務的用途。

18. 運輸及房屋局副局長解釋，房委會一直在情況許可下，嘗試把貯物室及空格改作住宅及非住宅用途。然而，基於種種限制(例如天然照明或通風不足)，改建貯物室作其他用途並非時常可行，其可行性亦須視乎有關改建是否符合相關法例及監管規定。儘管如此，房委會亦認同，公共屋邨貯物室的空置率可予改善，並會探討其他更善用貯物室的可行方法。

議案

19. 主席請委員參閱區諾軒議員動議的議案(議案的措辭載於**附件II**)，並把議案付諸表決。大部分在席委員表決贊成議案。主席宣布議案獲得通過及要求政府當局就上述議案提供書面回應。

(會後補註：政府當局就議案作出的書面回應已於 2018 年 12 月 19 日隨立法會 CB(4)347/18-19(01)號文件送交委員。)

II. 其他事項

小組委員會的工作進度

20. 應主席邀請，委員及政府當局就尹兆堅議員、郭家麒議員、邵家臻議員、朱凱迪議員及范國威議員提交的聯署函件(立法會 CB(4)144/18-19(01)號文件)所提出的關注事宜發表意見。在進行商議後，大部分在席委員認為沒有需要舉行會議再次聽取公眾意見，因為小組委員會已於 2018 年 7 月舉行一次為時甚長的會議，聽取公眾就公共屋邨商場、街市及停車場的營運情況所表達的意見。主席亦表示，由於領展仍未確定將會推售的拆售物業清單，小組委員會或不適宜前往有關物業進行考察。

21. 主席繼而告知委員，研究政策事宜的小組委員會應在展開工作起計 12 個月內完成工作。鑒於小組委員會於 2018 年 1 月 8 日展開工作，小組委員會將於 2019 年 1 月初向內務委員會提交報告。

22. 議事完畢，會議於下午 4 時 22 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 4
2019 年 2 月 4 日

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

第六次會議過程

日期：2018 年 10 月 30 日(星期二)

時間：下午 2 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
議程項目 I ——處理公共屋邨之零售和停車場設施在拆售後的問題及有關回購領展的建議			
000715- 001405	主席 尹兆堅議員 政府當局	致開會詞 政府當局進行簡介	
001406- 001819	主席 尹兆堅議員 政府當局	尹議員對公營房屋商業設施不足以照顧居民日常所需提出關注	
001820- 002228	主席 邵家臻議員 政府當局	邵議員促請政府當局把公營房屋的閒置地方改作社會福利設施	
002229- 002655	主席 毛孟靜議員 政府當局	毛議員詢問政府當局就回購"領展房地產投資信託基金"("領展")所持立場	
002656- 003100	主席 范國威議員 政府當局	范議員對領展以商業模式營運拆售物業及政府當局對回購領展所持立場提出關注	
003101- 003527	主席 鄭松泰議員 政府當局	鄭議員對領展及其後的買家如何營運拆售停車場及街市表達關注	
003528- 004003	主席 副主席 政府當局	副主席關注政府當局對回購領展所持立場、已拆售商場的高空置率及當局就改劃泊車位收取的費用高昂	
004004- 004433	主席 楊岳橋議員 政府當局	楊議員問及當局確保領展及其後的買家遵守分攤比率契諾的機制	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取 的行動
004434- 005024	主席 梁耀忠議員 政府當局	梁議員關注政府當局對回購領展所持立場	
005025- 005555	主席 區諾軒議員 政府當局	區議員促請政府當局研究修訂《房地產投資信託基金守則》對社會帶來的潛在影響	
005556- 010126	主席 梁志祥議員 政府當局	梁議員促請政府當局探討有效措施以減輕拆售物業對基層市民生活的影響	
010127- 010547	主席 郭家麒議員 政府當局	郭議員促請當局回購領展以滿足公營房屋居民日常所需	
010548- 011104	主席 譚文豪議員 政府當局	譚議員關注政府當局對回購領展所持立場	
011105- 011501	主席 周浩鼎議員 政府當局	周議員就東涌新公眾街市的營運模式表達意見	
011502- 011930	主席 容海恩議員 政府當局	容議員關注若干拆售街市的空置率高企	
011931- 012420	主席 朱凱迪議員 政府當局	朱議員關注到不遵守分攤比率契諾的情況，並就發行政府債券以便落實回購建議表達意見	
012421- 012540	主席 區諾軒議員	議員議案	
議程項目 II —— 其他事項			
012541- 015356	主席 朱凱迪議員 范國威議員 何君堯議員 邵家輝議員 譚文豪議員 區諾軒議員 易志明議員 謝偉銓議員 梁志祥議員 政府當局	委員就尹兆堅議員、郭家麒議員、邵家臻議員、朱凱迪議員及范國威議員提交的聯署函件(立法會 CB(4)144/18-19(01)號文件)表達意見 政府當局就委員表達的意見作出回應	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取 的行動
015357- 015511	主席	小組委員會的工作進度 總結	

立法會秘書處
議會事務部 4
2019 年 2 月 4 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10月30日的會議上
就議程項目"處理公共屋邨之零售和停車場設施在拆售後的問題
及有關回購領展的建議"通過的議案

Motion passed under the agenda item
"Practical solutions to issues relating to the divested retail and carparking facilities
in public housing estates; and the suggestion of buying back Link"
at the meeting on 30 October 2018

議案措辭

本委員會促請房委會及房屋署設專責隊伍及機制，確保領展及其後的買家根據2005年房委會與領匯(領展前身)簽訂的買賣協議，履行所有的限制性契諾(包括「福利租賃契諾」、「分攤比率契諾」等)的責任，即須負責攤分有關屋苑公用地方的管理和維修費，以及須持續跟進領展或其後的買家有否違反協議，以保障居民權益。

動議人：區諾軒議員
和議人：尹兆堅議員

Wording of the Motion

(Translation)

This subcommittee urges the Housing Authority ("HA") and the Housing Department ("HD") to set up a taskforce and a mechanism to ensure that Link and the subsequent buyers will fulfill their obligation to comply with all the restrictive covenants (including welfare-letting covenants, split-ratio covenants, etc.) contained in the assignment deeds signed between HA and The Link (the former entity of Link) in 2005, which require Link and the subsequent buyers to share the management and maintenance costs of the common areas in the relevant housing estates; and that HA and HD will continue to monitor whether Link and the subsequent buyers are in compliance with the deeds, so as to protect the interests of the residents.

(Moved by Hon AU Nok-hin and seconded by Hon Andrew WAN Siu-kin)