

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(4)446/17-18(02)號文件

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

立法會秘書處就 2018 年 1 月 8 日舉行的會議 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供有關公共租住房屋("公屋")及居者有其屋計劃("居屋")屋邨商場、街市及停車場事宜的背景資料，並綜述議員在立法會及其轄下委員會的會議上進行的相關討論。

背景

2. 香港房屋委員會("房委會")營運各項設施，以應付公營房屋居民日常所需。據政府當局所述，¹房委會按審慎的商業原則營運其商業設施，有關的租賃安排會因應市場需要靈活調整。

香港房屋委員會營運的商業/零售設施及停車場

3. 房委會興建新的公共屋邨時，會考慮政府的相關政策及規劃要求，為屋邨的零售及停車場設施作出規劃。在有關過程中，亦會考慮所規劃屋邨的規模，以及在附近一帶提供的商場、零售及停車場設施等因素，並會諮詢相關機構(例如區議會)。房委會亦會按需要在規劃階段委託顧問進行零售設施研究，為新建屋邨釐定合適的零售設施，同時亦會考慮有關設施在營運和財政上是否可行及適切等。²

¹ 政府當局於 2016 年 3 月 16 日就"立法會三題：管理公共屋邨零售設施"發出的[新聞公報](#)

² 政府當局於 2017 年 12 月 6 日就"立法會一題：房委會提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任"發出的[新聞公報](#)

4. 根據政府當局於 2017 年 6 月所提供的資料，房委會提供約 23 萬平方米的零售設施，當中包括街市。³自 1988 年起，房委會已採用整體承租安排出租其轄下街市。根據此項安排，房委會會把單一份租約批予一個承租商。該承租商會將部分出租範圍分租予個別檔戶，以及負責整個街市的管理工作。自 1997 年起，房委會轄下所有新街市已採用上述整體承租安排。截至 2017 年 5 月，房委會轄下共有 22 個街市，當中 6 個是整體承租街市，⁴其餘 16 個則由房委會直接租予個別檔戶。

5. 截至 2017 年 9 月底，房委會轄下有 151 個停車場，合共提供約 3 萬個泊車位。⁵據政府當局所述，⁶房委會採用彈性的租賃模式，並因應需求的轉變就泊車位作出更改。剩餘的月租泊車位可改作時租泊車位或各類有較大需求的泊車位。房委會亦可按有關屋邨/屋苑的歸屬令和地契條款所訂，向城市規劃委員會和地政總署申請有關許可和豁免，以把泊車位租予非住戶使用，藉以盡量提高運用停車場的效益，並切合停車場使用者不斷轉變的需要，務求以有效率的方式運用資源。

香港房屋委員會分拆出售的設施

6. 房委會在 2005 年透過 "領匯房地產投資信託基金" ("領匯") (現已易名為 "領展") 分拆出售 180 項物業。據政府當局所述，分拆出售物業的目的，是旨在讓房委會得以更專注履行有關提供資助公營房屋的核心職能，以及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。此外，由私營機構按商業原則營運該等商業設施，亦會提升營運效率。

7. 終審法院在 2005 年就一宗有關上述出售物業事宜的司法覆核案件作出判決時，已確認房委會的分拆出售計劃，符合《房屋條例》(第 283 章)第 4(1)條所訂明的房委會宗旨。第 4(1)條要求房委會確保向有關人士提供房屋和房委會認為

³ 立法會 [CB\(1\)1024/16-17\(04\)](#) 號文件

⁴ 該 6 個整體承租街市包括晴朗街市、洪福街市、葵涌街市、梨木樹街市、水泉澳街市及天恩街市。

⁵ 政府當局於 2017 年 12 月 6 日就 "立法會一題：房委會提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任" 發出的 [新聞公報](#)

⁶ 政府當局於 2015 年 1 月 21 日就 "立法會十四題：房委會轄下停車場的泊車位" 發出的 [新聞公報](#)

適合附屬於房屋的康樂設施。終審法院裁定，上述規定並不意味房委會本身須為直接提供者；只要已設有該等設施，即使該等設施由第三者而非房委會提供，房委會亦已確保向有關人士提供該等設施。

8. 領展自 2005 年上市後一直是一間私營機構。據政府當局所述，政府及房委會並無持有領展的任何股份。領展的經營方針和日常運作，獨立於政府及房委會。與其他私人物業業主一樣，領展作為房委會所拆售物業的業主，受到相關法例和地契條件所規範。房委會和領展訂立的買賣契約亦包含若干限制性契諾。上述規定確保，即使分拆出售的設施在管理或控制方面有所轉變，亦不會影響該等設施作商業、停車場、教育、社會福利和康樂的用途。

議員提出的主要意見及關注事項

9. 議員曾在立法會及其轄下委員會(例如房屋事務委員會)的會議上，就有關公共屋邨的商業/零售設施及停車場的事宜提出意見及關注事項。下文各段綜述他們所提出的主要意見及關注事項。

公共屋邨的整體承租街市

10. 議員認為，整體承租街市一直未能有效營運，房屋署應全面檢討其外判街市的政策，以確保房委會街市的管理及租務政策配合居民的需要。部分議員認為，整體承租街市安排導致檔位租金不斷上升，而成本上漲最終會轉嫁給公共屋邨居民。亦有建議認為，應取消整體承租安排，並應由房委會直接管理其轄下街市。

11. 政府當局表示，推行整體承租街市的措施，是為了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。房委會通常會在新公共屋邨街市落成前 6 個月，邀請整體承租街市客戶名冊上的人士競投街市。房屋署會根據競投者過往管理街市的表現，以及擬就承租建議收取的租金，分別作出評分，兩者所佔比重相等，因此並非純粹按最高的建議租金進行甄選。房屋署亦會透過與承租商所簽訂租約的標準條款，限制承租商除了向檔戶收取租金、冷氣費、差餉及管理費外，不得收取其他費用。房屋署前線

職員會定期視察街市，以確保承租商遵守租約規定，維持具質素的管理服務。

12. 部分議員指出，整體承租街市租戶一方面直接營運街市的部分檔位，另一方面向其他檔戶收取過高租金，令後者難以繼續經營。他們關注到，由整體承租街市租戶直接營運檔位，會導致整體承租街市的食物供應被壟斷，推高街市的食物價格。

13. 政府當局解釋，即使整體承租商直接營運部分街市檔位，而非將街市檔位租予其他檔戶，他們仍須遵照租約的標準條款，確保有關物業以傳統街市形式營運，並提供一定比例的食物及雜項行業。為回應公眾的關注，房委會已推出措施，限制整體承租街市租戶直接經營業務的規模，不得超過個別檔位總室內樓面面積的 20%。如有空置街市檔位可供出租，整體承租街市租戶亦須公布有關消息。

管理分拆出售的物業

14. 議員認為，自領展於 2005 年成立以來，一直罔顧基層市民能否負擔領展於其零售設施出售的生活必需品，亦隨意翻新商場、大幅增加商舖租金及引進月租浮動車位等，以期取得最大利潤回報。他們質疑，房委會有否有效履行其監察角色，以確保領展妥善管理分拆出售的物業。他們又質疑，房委會有否履行《房屋條例》第 4(1)條就其責任所訂，即房委會須確保會提供附屬於房屋的康樂設施。

15. 政府當局表示，領展是一間私營機構，與任何其他私營機構一樣，可以自行決定本身的業務策略、營運模式及租戶組合。然而，領展必須遵守現行法例、政府地契的條件，以及領展與房委會訂立的買賣契約中的契諾條款。倘若政府當局認為領展有不遵從規定的情況，便會採取適當的措施，包括法律行動。只要業主符合相關法例規定及地契條件，政府當局不能干預有關業主合法使用其物業的權利。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，包括翻新及出售其商場和停車場的租務安排等。

把公共屋邨的泊車位租予非住戶

16. 議員詢問，政府當局現時有何機制監察領展或購入房委會所分拆出售停車場的業主遵守地契條件的情況。他們並

質疑，該等業主有否違反地契條件，把分拆出售的停車場內的泊車位租予非公營房屋居民。

17. 政府當局回應時表示，政府批出有關地段予房委會的地契，以及房委會其後分拆出售有關設施予領展的地契，包含有關須在該等地段提供的泊車位數目及可停泊車輛類別的限制。個別地契亦包含條款，訂明須提供部分泊車位予鄰近屋邨或屋苑的住戶或訪客的車輛停泊。領展作為物業的業主，須遵守有關的地契條件。然而，與所有地契一樣，有關業主可向地政總署申請短期豁免書，以豁免原本地契內部分具體規定。相關政策局/政府部門會評估有關泊車位的最新供求情況，以及考慮這些短期豁免書申請。

泊車位租金

18. 部分議員指出，領展屢次調高其位於公共屋邨的停車場泊車位月費，並問及上述情況對因工作需要而要租用該等泊車位的公屋租戶的相關影響。議員又詢問，領展轄下停車場壟斷有關地區的泊車位，有否令該公司近年可大幅調高該等泊車位的月費。

19. 政府當局表示，供應泊車位的政府政策旨在提供充足數量的泊車位，以應付需求，但又不致誘使原擬使用公共交通工具的乘客轉用私家車。政府當局一直透過多個途徑在各區提供適量的泊車位以應付需求，當中包括：在考慮《香港規劃標準與準則》的規定及發展項目附近一帶的交通及泊車情況下，透過地契條款要求發展商在發展項目中提供適量泊車位供各種車輛使用；以及在有需要時把未有訂定即時發展計劃的用地改作臨時停車場等。儘管領展與其他私人業主一樣，有權自行釐定其停車場泊車位租金，領展的服務對象主要為公營房屋居民，營運其停車場設施時，須考慮服務對象的需要和負擔能力，以持續營運其業務。

出售所拆售的物業

20. 議員關注到領展近年出售房委會拆售的物業，對租用其零售設施的租戶及公營房屋居民所帶來的影響。在購入該等物業後，新業主可能會增加零售及停車場設施的租金，變相推高各類物品價格和泊車位租金，令公營房屋居民的財政負擔加重。議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。部分議員詢問，倘若任何業權繼承人

沒有提供足夠而合適的零售和停車場設施以滿足居民的基本需要，房委會會否代表有關居民採取法律行動。

21. 政府當局表示，房委會和領展訂立的限制性契諾規定，領展在特定情況下，只可整項而不能分拆出售商業舖位和停車場設施。只要房委會在有關屋邨或屋苑仍然持有任何所有權權益，商業設施只可整項而不能分拆出售的限制繼續適用。如房委會擁有相關屋邨或屋苑的全部住宅單位，停車場設施只可整項而不能分拆出售的限制會繼續適用。不論分拆出售的設施日後是否由領展擁有，契約中與土地用途相關的條件仍然有效，任何業權繼承人均須遵守該等條件。地契條件訂明有關地段的土地用途。業主如要改變有關土地用途，須事先得到有關地段內的其他業主(包括房委會及住宅單位業主)同意及地政總署批准。

22. 部分議員認為，房委會應為社會的福祉著想而考慮回購領展。政府當局回應時表示，房委會拆售其零售及停車場設施的主要目的，是讓房委會能集中資源履行提供房屋的職能。回購領展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。

最新發展

23. 公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會將於2018年1月8日舉行首次會議。

相關文件

24. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處

議會事務部 4

2018年1月5日

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜
小組委員會

相關文件一覽表

會議日期	立法會/委員會	文件
2014年6月3日	房屋事務委員會	議程 會議紀要
2015年1月21日	立法會	有關香港房屋委員會轄下停車場的 立法會質詢
2015年1月28日	立法會	有關領匯管理有限公司調高轄下泊車位租金的 立法會質詢
2015年12月7日	房屋事務委員會	議程 會議紀要
2016年3月16日	立法會	有關管理公共屋邨零售設施的 立法會質詢
2016年4月13日	立法會	有關領展房地產投資信託基金轄下的停車場設施的 立法會質詢
2016年5月10日	房屋事務委員會	議程 會議紀要
2016年6月1日	立法會	有關公共屋邨停車場業主遵守相關地契的條款的 立法會質詢
2016年11月23日	立法會	議程 議案 進度報告

會議日期	立法會/委員會	文件
2017年5月17日	立法會	有關香港房屋委員會外判予整體承租商管理的街市的 立法會質詢
2017年6月5日	房屋事務委員會	議程 會議紀要
2017年12月6日	立法會	有關香港房屋委員會確保提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任的 立法會質詢

立法會秘書處
議會事務部 4
2018年1月5日