

立法會
公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

補充資料

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會（小組委員會）於2018年3月5日來信，要求政府因應小組委員會於2018年2月26日會議的討論，提供有關香港房屋委員會（房委會）轄下停車場的電動車泊車位，以及文件（編號：CB(4)461/17-18(01)）中提及有關房委會已拆售物業在商業設施營運、地契條款的執行、停車場設施、裝修改建工程、環境衛生及社福機構租賃等方面的補充資料。現提供有關資料如下。

電動車泊車位

2. 截至2017年12月底，房委會轄下停車場的私家車泊車位，約580個設有電動車輛充電設施，其中約450個為月租車位，約130個為時租車位。

商業設施營運

3. 政府過去已經在不同場合¹向立法會解釋房委會在2005年分拆出售零售及停車場設施的背景及目標，以及規管有關設施的機制。一直以來，政府及房委會均有注意拆售物業的營運問題，並按法例及合約執行規管工作。若有證據顯示拆售物業的業主有任何違反法規、地契條款，或與房委會訂立的限制性契諾的情況，相關政府部門及房委會必定嚴肅跟進及採取相應行動。同時，當屋邨或屋苑公用部份因拆售物業業主的運作受到影響，例如通道阻塞或環境衛生問題，公契經理人亦會根據公契所賦予的權力向其採取適當行動。

4. 然而，一如其他私人業主，在遵守上述規定的情況下，政府及房委會不能亦不會干預他們使用其物業的權利及日常的運作決定，例如出售物業、租金釐定、租務安排、裝修工程，以及商戶組合等。

¹ 包括2016年11月23日容海恩議員有關「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」的議案辯論、2017年12月6日譚文豪議員有關「房委會提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任」的提問及2018年1月17日麥美娟議員有關「香港房屋委員會拆售的商業設施」的提問等。

地契條款的執行

5. 在執行地契條款方面，地政總署會以地主身分，根據地契條款處理已批租的土地。一如其他私人物業，地政總署主要是因應收到有關已拆售物業懷疑違反地契的投訴、轉介或查詢，根據現行程序作出巡查和跟進，並且會視乎情況徵詢相關政策局／政府部門及法律意見，如證實有違反地契條款，地政總署會採取適當的執行地契條款行動。

6. 一般來說，如確定有違反地契條款的情況，地政總署會發出警告信要求業主糾正違契情況，或按實際情況處理業主的規範化申請。如違契的情況未被糾正或規範化，地政總署會將警告信送予土地註冊處註冊（俗稱「釘契」），並在有需要時採取進一步的執行契約條款行動，包括依據《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》重收有關土地或將有關權益轉歸財政司司長法團。

7. 房委會作為屋邨的其中一個業主，一直有與其他業主在日常有關屋邨管理事宜方面保持溝通，以保障房委會在大廈公契及限制性契諾方面的權益，如果發現懷疑違反地契的個案，房委會會轉介公契經理人、業主立案法團及相關地政處跟進處理。例如，文件中提及一些停車場涉嫌違反地契條款出租予非住戶人士的個案，房委會已將個案轉介地政總署跟進。

停車場設施

8. 就停車場設施方面，地契一般載有條款，列明在相關地段內須提供的泊車位數目、可停泊的車輛類別等限制。個別地契亦會指明部份泊車位須提供予鄰近屋邨或屋苑的住戶或訪客的車輛停泊使用。業權人如希望豁免原本地契內部分具體規定，可向地政總署申請短期豁免書。若住戶或管理公司發現個別泊車位業主違反地契條款的情況，可向地政總署作出投訴。如證實有違反地契條款的情況，地政總署會採取適當的執行契約條款行動。

9. 另外，根據有關拆售物業買賣契約中有關停車場的限制性契諾，若房委會擁有在有關屋邨或屋苑全部住宅單位，停車場只可整項出售，即個別車位不能分拆單獨出售。這些限制性契諾亦適用於拆售商業和停車場設施的業權繼承人。但如個別停車場

不受相關的限制性契諾所規範²，則其業主可分拆出售泊車位予個別業主，惟這些業主仍須遵守相關的地契條款。

10. 一如所有其他的私人業主，有關停車場設施的業主可自行決定停車場的運作模式，包括停車場泊車位的租金及優惠安排。

裝修改建工程

11. 公眾關注拆售物業進行裝修時對商戶／公眾的影響。現時，所有拆售物業均受《建築物條例》規管，任何涉及建築物結構或用途擬有重大更改的建築工程，須就工程圖則及施工等向建築事務監督提出申請，而建築事務監督已授權運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室轄下的獨立審查組處理有關申請。獨立審查組的執法安排與屋宇署一致，在處理申請時，獨立審查組會根據屋宇署指引，按中央處理圖則的制度把圖則轉介予其他相關的政府部門，包括消防處、地政總署及規劃署，該等部門會就其所屬範疇進行審議，以確保消防設備及格，及符合土地條款與法定規劃用途的規定。

12. 就文件提出數宗懷疑違規改建工程的個案（例如：圍封出入通道及改建商場等），房委會已經轉介相關政府部門跟進及進行調查。據了解，當中一些改建工程由於不符合地契條款規定，建築圖則需要作出修改，然而，並沒有發現有關個案有違反《建築物條例》的情況。

環境衛生

13. 就文件提出一些有關環境衛生的個案，食物環境衛生署（食環署）在接獲有關環境衛生問題的投訴後，會聯同物業管理公司到有關地點作實地視察，並給予管理公司負責人員適當的建議，敦促其加強潔淨服務及防治蟲鼠等工作。食環署會繼續留意有關情況及採取適當行動，以確保有關地點的環境衛生。至於文件提及涉及非法接駁排污水渠的個案，房委會已轉介環境保護署跟進。據了解，有關違法行為已被定罪。

² 由於房委會在2005年拆售有關商業設施時，已出售居屋屋苑和租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨的住宅單位，所以居屋屋苑和租置計劃屋邨的買賣契約中不會包含停車場的限制性契諾。

社福機構租賃

14. 部份拆售物業的買賣契約中亦備有福利租賃契諾，規定業主必須以優惠租金出租指定的商業單位予由提名機構（包括社會福利署、教育局等）提名的非牟利機構營運福利、教育及社區設施。這些單位在管理或控制權方面的轉變，不會影響有關設施繼續作社會服務和教育設施用途。當拆售物業日後出售時，房委會會去信提醒有關物業的新業主福利租賃契諾的規定，並繼續與各提名機構保持溝通，按需要向有關機構提供協助。

15. 福利租賃契諾亦指定，這些單位的租金不可超過房委會福利單位的優惠租金水平；而用作幼稚園用途的單位，首租賃期租金不可超過房委會評估市值租金的一半，續租賃期租金則不可超過一半市值租金或優惠租金，以較高者為準。現時的優惠租金為每平方米每月55元（不包括差餉及地稅），房委會商業樓宇小組委員會每三年檢討一次有關優惠租金。房委會在釐定優惠租金水平時已充份考慮轄下社福物業的管理成本、保養和其他恆常支出，拆售商業設施的業主亦只可向有關機構收取房委會訂定的優惠租金，不得收取管理費或其他費用，否則房委會會視之為違反契諾。

16. 過去，房委會曾處理數宗拆售物業業主涉嫌違反福利租賃契諾的個案，當中涉及業主擬向營運機構額外收取租金或管理費，以及有關裝修工程及單位調遷的事宜。經房委會介入後，有關問題經已解決。房委會會繼續與各提名機構保持溝通，按需要向有關機構提供協助。房委會亦會去信提醒有關物業的新業主福利租賃契諾的規定，如發現有違反各項契諾的情況，房屋署必定會跟進，採取適當行動。

17. 有意見認為政府及房委會應該增加受福利租賃契諾規管的處所數目，此建議並不可行。目前，受有關契諾限制的處所一共有約170個。受福利租賃契諾規管的處所數目及位置載列於相關物業的買賣契約中，房委會不能單方面改變契約中的內容。至於一些機構透過一般商業租務協議租用拆售物業的商業單位提供服務，政府及房委會無權干預有關租務安排。我們了解到一些拆售物業的業主或會自發以優惠租金把一些場地租予非牟利機構，我們支持有關做法，並鼓勵相關業主與這些機構保持溝通。

總結

18. 房委會作為公共屋邨或屋苑的其中一個業主，一直有與其他業主在日常有關屋邨或屋苑的管理事宜保持溝通，保障房委會在大廈公契及限制性契諾方面的權益，及改善居民的居住環境。在公屋方面，房委會會按需要邀請拆售物業的業主派員出席屋邨管理諮詢委員會會議，聽取居民對其服務的意見以改善服務質素，並於有需要時向公司管理層反映居民的訴求。

19. 我們鼓勵各持份者向拆售物業的業主提供意見，讓其在制定其商業策略時能更了解居民及公眾的關注，達至雙贏的效果。

房屋署
運輸及房屋局
2018年3月