

2018年5月25日會議
資料文件

立法會

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

香港房屋委員會在《房屋條例》(第283章)下 提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任

目的

本文件旨在向委員簡述香港房屋委員會(房委會)在《房屋條例》(第283章)下提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任。

2. 政府曾多次向立法會解釋房委會在這方面的責任及工作¹，現應小組委員會要求，把相關重點載列於下文。

3. 房委會在2005年透過領匯房地產投資信託基金(領匯)(現稱「領展房地產投資信託基金」)分拆出售180項物業，包括零售及停車場設施，目的是讓房委會能夠更專注履行其提供資助公共房屋的職責，並透過分拆出售設施所得的收益，改善房委會中短期內的財政狀況，亦考慮到有關商業設施由私營機構以商業原則經營，可提升營運效率。

¹委員可參考以下文件／講詞：

- (i) 運輸及房屋局局長於2018年5月16日就立法會一項有關「確保提供附屬於房屋的康樂設施」提問的答覆；
- (ii) 運輸及房屋局局長於2018年1月17日就立法會一項有關「房委會拆售的商業設施」提問的答覆；
- (iii) 運輸及房屋局於2018年1月提交立法會房屋事務委員會的補充文件(文件編號：CB(1)437/17-18(01)號)；
- (iv) 運輸及房屋局局長於2017年12月6日就立法會一項有關「房委會提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任」提問的答覆；
- (v) 運輸及房屋局局長於2016年11月23日就立法會一項有關「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案辯論的回應；
- (vi) 發展局局長於2016年6月1日就立法會一項有關「公共屋邨停車場業主遵守相關地契的條款」提問的答覆；以及
- (vii) 2016年5月10日立法會房屋事務委員會有關「在涉及福利租賃契諾的處所營運的非牟利機構」的討論文件(文件編號：CB(1)868/15-16(08)號)

房屋條例

4. 《房屋條例》第 4(1)條訂明房委會須確保向有關人士提供房屋和「委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施」。終審法院在 2005 年就一宗相關的司法覆核案件作出判決時，裁定房委會的分拆出售計劃，符合上述第 4(1)條的宗旨。終審法院指出，《房屋條例》中沒有條文規定公共屋邨的租戶擁有法定權利，在他們仍然使用有關設施時，房委會必須繼續保有及管控這些設施。即使這些設施是由一個房委會沒有管控權的第三者所提供，房委會亦已經確保提供有關設施。在作出裁決前，終審法院已知悉拆售物業會以市場主導的商業運作模式營運，而房委會當時採用的營運模式，未必與私人機構的做法一致。

5. 終審法院注意到房委會拆售的零售和停車場設施受到地契條款的規範。有關設施如需改變土地用途，須要申請修訂地契條款；以及房委會有約干契諾規定，包括業主必須以優惠租金出租物業內若干社福設施。終審法院亦知悉，有關設施的運作情況或會改變，例如商戶的行業組合。

對拆售物業的規管

6. 與一般私人業主一樣，拆售物業的業主受到法律、地契條款及相關限制性契諾所規範。

(一) 法律要求

7. 拆售物業的業主在營運其物業時，必須根據實際情況，遵守相關的法律要求。舉例來說，物業用途須符合由城市規劃委員會根據《城市規劃條例》擬備和公布的法定圖則；加建及改建工程須按《建築物條例》審批等。

(二) 地契條款

8. 地契方面，正如政府於 2018 年 3 月提交小組委員會的補充文件（文件編號：CB(4)801/17-18(01)號）提到，地政總署會以地主身分，根據地契條款處理已批租的土地。地契條款一般列明有關地段的土地用途。業主必須先得到地段內其他業權人的同意，以及地政總署的批准，才可以改變有關土地用途。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。

9. 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。

(三) 大廈公契

10. 大廈公契就屋邨／屋苑的公共地方和康樂設施的管理和維修等事宜，設有規定確保相關業主履行責任。舉例來說，根據個別大廈公契的相關條款，業主須開放附設於商業設施的休憩設施，供屋邨及屋苑居民使用，以及妥善維修和管理有關設施和通道。屋邨／屋苑的日常管理工作一般由管理公司處理。公契經理人亦可要求業主遵守公契的條款，包括遵守相關地契中的條款及限制。

11. 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，以保障房委會的權益，如果發現懷疑違反地契及大廈公契的個案，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。

(四) 限制性契諾

12. 拆售物業的買賣契約，因應個別情況亦設有若干限制性契諾，包括零售設施契諾、停車場契諾及福利租賃契諾等。上述買賣契約均已於土地註冊處登記。

13. 零售設施契諾規定，如拆售物業業主要出售屋邨或屋苑內的零售設施，只可把該項設施整個出售，而不可把設施中的個別商舖分拆出售。契諾訂明，契諾只在房委會仍持有有關屋邨或屋苑除零售設施外的任何權益（如住宅單位）的情況下才有效。

14. 停車場契諾規定，拆售物業業主出售屋邨或屋苑內的停車場設施時，只可把該項設施整個出售。契諾亦訂明，當房委會出售有關屋邨或屋苑的剩餘部份的任何住宅單位，該契諾即不再生效。

15. 福利租賃契諾規定，個別拆售物業內若干指定單位必須以由房委會訂定的優惠租金或一半市值租金出租予獲指定提名機構提名的非牟利機構作社會福利服務、教育等用途。契諾亦訂明，業主須向該等非牟利機構提供三年的租約，三年租約完結後，亦只可繼續出租該單位予獲提名的非牟利機構作社會福利服務、教育等用途。

16. 優惠租金是指房委會適用於在其擁有或控制及管理的物業內用作福利或類似用途的單位的租金，房委會會就有關租金不時進行評估。有關拆售物業的業主亦只可向有關機構收取房委會訂定的優惠租金，不得額外收取管理費，否則房委會會視之為違反契諾。若有違反契諾的情況，房委會會採取適當行動，以維護房委會的法律權益。

17. 一如任何的物業買賣，拆售物業的買賣雙方應釐清該物業的附帶權利和責任，包括任何限制性契諾，如有需要可諮詢法律意見。任何潛在或新買家均能從土地註冊處查閱有關買賣契約，從而清楚知道有關商業設施在買入及轉售時均須加入的相關限制性契諾，而任何拆售物業的業主都有責任遵守在限制性契諾下的責任。

總結

18. 正如政府多次在公開場合提到，只要符合法律規定及地契條款，政府不能干預拆售物業業主合法使用其物業的權利。同樣，只要有關業主不違反與房委會訂立的上述契諾，房委會不能亦不會干預其日常運作和商業決定，包括出售物業，以及租務安排等。然而，若證實相關業主違反任何法律、地契條款，或與房委會訂立的契諾，則相關政府部門及房委會必定嚴肅追究及採取相應行動。

19. 如社會大眾一樣，公營房屋居民的各種購物、社區服務及停車等生活需要，因應實際情況透過多種途徑得到滿足，包括各公營或私營機構提供的設施和服務。相關的設施和服務已在政府在 2018 年 2 月提交小組委員會題為「回應公營房屋居民對商業設施需求的政策和措施」的文件（文件編號：CB(4)634/17-18(01)）中交代，包括公眾街市、墟市、泊車設施、房委會轄下的商業設施和相關措施等，現不在此重覆。

運輸及房屋局

2018 年 5 月