

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局
香港九龍何文田
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD4-2/PS1/1-80/1/2 III
來函檔號 Your Ref. CB4/HS/4/16

電話 Tel No. 2761 5235
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
伍靄雯女士

伍女士：

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜
小組委員會

各項跟進事宜

我們現就上述小組委員會會議的各項跟進事宜回覆如下。

2018 年 3 月 26 日會議上通過的議案

2. 秘書處於 2018 年 4 月 11 日的來信，要求政府就小組委員會 2018 年 3 月 26 日會議上通過的兩項議案作出回應。現附上有關回應（附件）供委員參閱。正如回應指出，該二項議案提及的部份議題，非屬於小組委員會的職權範圍涵蓋的事宜，與公營房屋的商場、街市及停車場的服務狀況無關。如有需要，政府樂意在適當的場合（例如相關的事務委員會）與立法會討論相關事宜。

郭家麒議員及葉劉淑儀議員的要求

3. 秘書處於 2018 年 3 月 5 及 6 日來信，要求政府回應郭議員 2018 年 2 月 28 日及葉議員 2018 年 3 月 6 日的信件，提供一些有關拆售物業的文件。地政總署已於小組委員會 2018 年 3 月 26 日的會議前提供 45 個拆售物業的地契。

4. 政府早前同意提供葉議員 2018 年 3 月 6 日信件中所指的 13 個物業文件，我們會將以光碟形式把文件的電子副本送交秘書處，所載文件包括政府尚未提交的四個物業的地契，以及大廈公契和房委會與領匯簽署的買賣契約。這些文件只有英文版本。

朱凱迪議員的要求

5. 秘書處於 2018 年 3 月 12 日來信及於 2018 年 3 月 27 日致電郵，轉達朱議員 2018 年 3 月 12 及 26 日的信件，要求政府提供有關房委會於 2005 年拆售停車場及商業設施時的多項文件。

6. 正如我們在 2018 年 4 月 24 日致秘書處的電郵所述，我們認為朱議員所要求的文件與小組委員會的職權範圍無關。該等文件旨在處理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」）於 2005 年的首次公開招股，例如列出了領匯行政總裁的聘用條款、一些當時適用於領匯的合約的過渡性安排、首次公開招股包銷商的承諾等。領匯已於 2005 年 11 月完成上市，成為一個獨立機構。這些文件無關現時公營房屋的商場、街市及停車場的服務狀況。

7. 政府曾在多個不同場合解釋，房委會與拆售物業業主的限制性契諾載於個別物業的買賣契約。只要相關業主符合法律規定、地契條文及與房委會訂立的契諾，政府及房委會不能亦不會干預有關他們的日常運作。公眾可於土地註冊處取得個別拆售物業的地契和買賣契約。

8. 然而，我們會按政府早前在小組委員會會議中的承諾，以光碟形式把以下文件的電子副本送交秘書處，供委員參閱，這些文件只有英文版本：

- (i) 房委會與 The LINK Properties Limited 於 2004 年 11 月 19 日簽訂的買賣協議；
- (ii) 房委會與 The LINK Properties Limited 於 2005 年 9 月 6 日簽訂買賣協議的補充物業協議；以及
- (iii) 房委會與 The LINK Properties Limited 於 2005 年 11 月 3 日就協議(i)和(ii)簽訂的附錄。

譚文豪議員及葉劉淑儀議員的信件

9. 秘書處於 2018 年 4 月 13 日來信要求政府回應譚議員 2018 年 3 月 29 日及葉議員 2018 年 4 月 3 日的信件。我們現正準備有關資料，並將在 2018 年 5 月 25 日的會議前提供回覆。據我們了解，秘書處會處理葉議員信件中有關與拆售物業有關的法例/法律文件的要求。

運輸及房屋局局長

(陳煦生



代行)

2018年5月23日

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

1. 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 4 月 11 日來信，要求政府因應小組委員會於 2018 年 3 月 26 日會議通過的兩項動議作出回應。政府的回應如下。
2. 政府留意到兩項議案中部份議題似非小組委員會的職權範圍涵蓋的事宜，與公營房屋的商場、街市及停車場的服務狀況無關，亦不涉及香港房屋委員會（房委會）履行《房屋條例》第 4(1)條的情況。如有需要，政府樂意在適當的場合（例如相關的事務委員會）與立法會討論相關事宜。

區諾軒議員及尹兆堅議員的議案

3. 議案提及房委會提供的零售／營商設施。事實上，房委會在設計每個新公營房屋項目時都會諮詢公眾，亦會盡可能嘗試加入公眾建議的零售、福利、社區、教育、交通等設施。至於現有屋邨，房委會亦恆常地收到屋邨管理諮詢委員會及其他公眾人士對各種設施的意見，房委會會盡可能嘗試調整現有設施及加入新設施。上述做法是既定、恆常、透明的程序。

有關《房地產投資信託基金守則》

4. 議案提及的房地產投資信託基金屬集體投資計劃。證券及期貨事務監察委員會（證監會）作為監管證券投資產品（包括集體投資計劃）的監管機構，發出《房地產投資信託基金守則》（《守則》），以便對該等基金作為一種公募投資產品作出監管，在發展市場的同時亦保障投資者權益。目前有 11 個該等基金獲證監會認可。
5. 具體而言，《守則》通過對產品結構（例如主要經營者和投資範圍等）和重大交易事項及披露方面作出規定（包括在出售物業時須向投資者作出披露），保障基金投資者。《守則》的規定不能只針對個別基金，而須涵蓋並顧及整個房地產投資信託基金市場。

6. 證監會於 2014 年 8 月在經諮詢後對《守則》作出修訂，目的是為配合國際監管及本地市場發展。《守則》的修訂對房地產投資信託基金營運方式（包括出售旗下物業與否）應並無帶來重大影響。在修訂《守則》前，該等基金已有權出售旗下資產。《守則》修訂後，用作物業發展的投資最多只能佔該等基金資產總值的 10%。該等基金的資產總值至少 75% 仍必須投資於產生定期租金收入的房地產項目。我們注意到，該等基金在修訂《守則》前亦會配合其投資策略調整投資組合，例如出售旗下資產。如該等基金遵守《守則》內的規定，證監會不能就其商業決定作出干預。
7. 換言之，該等基金在《守則》修訂前後均有權出售旗下資產。至於關於該等基金若出售物業而對社區可能帶來的影響，已超越證監會及《守則》可監管的範圍。政府沒有計劃就上述對《守則》的修訂對社區及公營房屋居民構成的影響進行專題研究。而上述對《守則》的修訂與小組委員會的職權範圍下有關公營房屋商場、街市及停車場的服務情況和營運方式並無直接關係。
8. 正如政府於 2018 年 2 月提交小組委員會的文件（文件編號 CB（4）634/17-18(01)）提到，公營房屋的居民作為社會大眾一部分，他們的購物、泊車等需要，透過多種途徑得到滿足，包括各種公私營設施。《行政長官 2017 年施政報告》清晰表明政府會以便民利民的新思維投入資源興建新的公眾街市，包括落實在東涌、天水圍和洪水橋興建新公眾街市，為市民購買新鮮糧食提供更多選擇。在聲稱相關設施不足的地區，政府亦會研究興建新公眾街市的需要及可行性。

邵家臻議員及張超雄議員的議案

規劃房委會新公營房屋的社會福利服務

9. 在現時機制下，政府各相關部門在規劃公營房屋發展項目時會保持密切聯繫，正如政府於 2018 年 3 月提交小組委員會的文件（文件編號 CB（4）800/17-18(01)）提到，當找到具潛質作公營房屋發展的新發展區或用地，政府各相關部門會考慮社區意見，協調在有關發展項目及社區內非住宅設施（包括康樂、教育、福利設施等）的供應。在這個安排下，社會福利署（社署）可在初步規劃階段整體地研究在發展項目內提供合適的福利設施。一般來說，社署會考慮區內的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、公營房屋用地的位置及其交通便利程度，以及規劃署及房委會就用地限制及發展參數和局限所提出的意見（包括環境因素，例如噪音和空氣質素），以訂定適宜的福利設施建議，回應因公營房屋發展項目所帶來的服務需求，並照顧社會整體的需要。
10. 房委會在考慮是否在新公營房屋發展項目內設置建議的福利設施時，所考慮的因素包括個別用地的限制、設置所需設施的可行性及適切性、不同社區設施的需求、所涉及設施的撥款安排，以及相關的條例、規則與規例（例如《香港規劃標準與準則》、《城市規劃條例》、《建築物（規劃）規例》及相關的作業備考）。房委會與社署在這方面的協作可讓發展用地得以地盡其用，以回應社會對公屋及不同社區設施的需求。
11. 若建議的福利設施被初步評估為可行，它們將被納入相關公營房屋發展項目的規劃大綱內。房委會在考慮建議的福利設施在某發展項目內的確實位置時，會考慮個別用地的情況、設計及運作要求等相關因素。一般來說，為方便出入，福利設施會設於住宅大廈地下、低層或平台，或與其他設施（例如幼稚園、停車場和零售設施）共用的附屬設施大樓內，以加強這些設施與社區的共融。至於涉及較多福利設施的公營房屋發展項目，房委會會將部分或全部建議的福利設施設置於一座專用福利大樓內，讓使用者能夠易於到達及方便他們使用有關設施。

社會福利署和非政府機構向新落成公共租住房屋（公屋）居民提供的支援

12. 政府一直關注新落成公屋居民的需要。社署會在個別新落成公屋項目入伙初期提供合適的支援服務，以協助居民適應新的居住環境。社署的地區福利辦事處一直就地區人口發展及變化評估地區層面的福利服務需要，並透過協調相關的政府部門、非政府機構及持份者調配社區資源，以策劃合適的支援服務，同時及早識別有服務需要的居民，轉介他們接受有關服務。另外，當有新落成公屋項目落成，有關地域範圍內的社署或受資助非政府機構營辦的綜合家庭服務中心或／及綜合服務中心（下稱「服務中心」）會與其他政府部門／地區組織協作提供服務，包括由勞工及福利局轄下的「社區投資共享基金」（下稱「基金」）或香港賽馬會慈善信託基金資助的建立鄰里支援網絡項目，協助新入伙的居民及家庭盡快融入社區。服務中心會透過多種途徑例如單張、海報、通訊、街站、外展、以及與其他政府部門、地區服務單位、居民組織的協作等方式推廣服務，識別有需要家庭，並接受轉介，協助新入伙的居民及家庭認識社區資源和鼓勵有需要的家庭及早求助。服務中心亦會和屋邨辦事處緊密聯絡，向屋邨辦事處職員介紹服務和個案轉介方法，建立伙伴關係及轉介網絡。
13. 「基金」自 2015 年起投入資源，批出多項新社區支援網絡計劃協助新落成公屋居民建立互助網絡。截至「基金」第二十七期（2017 年）申請，「基金」共批核了 21 個支援新入伙公共屋邨的計劃。其中 20 個計劃已展開，而其餘一個新批核的計劃預計在今年六月展開，共涉及撥款約 4,871 萬元。為更主動及適時地推出支援新屋邨的「基金」計劃，「基金」會研究如何與社署協作，令新屋邨居民入伙時會有適當的「基金」計劃在有關屋邨提供服務，協助居民盡早適應及投入新社區。
14. 為方便在入伙階段提供服務，房委會最近通過將部份合適而尚未使用的非住宅單位（例如互助委員會辦事處等），以優惠租金提供予相關的非政府機構為提供支援服務設立臨時工作地方。

延長「基金」計劃資助年期

15. 根據過往「基金」計劃的經驗，受資助機構一般可在三年內按照其計劃的目標在地區協助居民建立互助網絡和跨界別協作平台，以凝聚居民，推動鄰里守望相助的文化和氣氛。如機構在計劃進行中或完結後發現新的社區需要，它們可考慮申請「基金」以推行第二期的計劃。若計劃資助期內受到不可預知的因素而影響計劃開展日期或／及計劃預期成效（例如入伙日期延遲，從而影響機構接觸居民提供相關的活動及服務），機構可申請延長資助年期。另外，機構亦可按推行計劃的地區需要及特色（例如：居民在不同年份入伙）而申請分階段資助及推展。「基金」會在這方面繼續與持份者保持溝通，探討如何協助機構因應個別新屋邨的情況，以更靈活的方式為公屋居民提供適切的服務。

運輸及房屋局
財經事務及庫務局
勞工及福利局
2018年5月