

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 7 月 6 日、10 日及 16 日來信，要求政府就梁耀宗議員於 2018 年 7 月 5 日、譚文豪議員於 2018 年 7 月 6 日及區諾軒議員於 2018 年 7 月 8 日致小組委員會主席的信件提供回覆及補充資料。小組委員會亦分別於 2018 年 7 月 17 日及 10 月 16 日來信，要求政府因應小組委員會於 2018 年 7 月 9 日會議通過的兩項動議作出回應；及提交文件供小組委員會，就 2018 年 10 月 30 日會議上討論有關「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」作參考。

2. 現提供有關公眾街市的資料於下文第 4 至 5 段，有關香港房屋委員會（房委會）公營房屋的非住宅設施的資料於下文第 6 至 9 段，有關執行地契條款的資料於下文第 10 至 12 段，有關分攤比率契諾的資料於下文第 13 至 18 段，有關房委會轄下整體承租街市的資料於下文第 19 至 24 段，以及有關回購拆售物業的資料於下文第 25 至 26 段。

3. 政府在 2018 年 2 月提交小組委員會<sup>1</sup>的文件提到，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。現時，政府在各區提供公眾街市和公眾停車場等設施，房委會的公營房屋項目內亦提供商舖及停車位等商業設施，這些設施部分由私人業主擁有和營運。另一方面，私營機構亦一直透過多種途徑向大眾提供各種貨品和服務，例如營運停車場、商場、零售店、網上銷售平台等。

### 公眾街市

4. 公眾街市方面，正如《行政長官 2018 年施政報告》宣佈，政府已完成新公眾街市的選址研究，並建議在天水圍港鐵站對出的天福路路段騰出地方興建全新設計的街市；東涌市中心的公眾

---

<sup>1</sup> 文件編號：CB(4)634/17-18(01)

街市則會設於東涌港鐵站毗鄰的第 6 區商業大廈低層，政府正在就上述選址及街市設計諮詢地區意見，並進一步探討新街市的營辦模式。政府也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。

5. 在研究興建新公眾街市的需要及可行性過程中，政府會考慮相關因素，包括該區人口及人口組合、社區需要、附近街市設施，以及新鮮糧食零售店的數目。在物色合適選址方面，考慮的因素包括選址的地理位置、現有或規劃用途、可供使用的面積、鄰近的交通配套設施等。

### 房委會公營房屋的非住宅設施

6. 房委會方面，截至 2018 年 6 月底，房委會轄下約有 175 萬平方米的非住宅設施，當中約 49% 用於福利及社區設施，13% 是商舖及街市檔位，12% 是工廠大廈，餘下的 26% 則作其他用途，例如政府租用的單位、辦公室和儲物室等。另外，房委會轄下有 154 個停車場，合共提供約 30 300 個泊車位。

7. 一直以來，房委會不斷改善新落成和現有零售及停車場設施。為善用資源及照顧居民所需，房委會自 2011 年起制訂五年向前推展計劃，為房委會轄下的零售和停車場設施進行「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析，並因應不同因素及情況變化，包括商業設施的位置、周邊環境、租賃情況、屋邨人口等選定適當項目作詳細研究，為進行資產優化工作訂定優次。自 2011 年起，房委會已完成多項改善工程，包括翻新商場，重訂行業組合，增加商舖、更改用途等，透過資產優化工作，改善及提升設施的商業潛力。房委會亦順應市場趨勢，為零售設施採取積極及靈活的市場推廣和租賃安排，並發掘新渠道，為租戶和社區提供更多購物選擇和多元化服務，例如近年在一些屋邨增設了流動銀行、流動中醫和物理治療服務，以及為網上購物派遞服務而設的包裹儲物櫃等。

8. 房委會亦採取積極措施，改善零售設施的空置情況。透過市場拓展、重訂行業組合及調整租賃策略，包括街市重組及改建作其他用途，為居民和社區提供更多購物選擇和多元化服務。房委會亦會密切檢視轄下停車場設施的使用情況，不時採取各項措施，包括更改泊車位類別、靈活調整泊車位的租賃安排、將剩餘泊車位租予非住戶人士等，以充分使用房委會轄下停車場設施，及照顧居民和社區的需要。

9. 在進行各項改善／改建計劃和改善租賃策略後，房委會改善了轄下商業單位的使用和租用情況，及零售空間及停車場的使用率。今後，房屋署會繼續不時檢視轄下非住宅物業的使用情況，尋找新的機遇，提升這些設施的潛力及改善營商環境的方針，配合居民需要，並使資源得到最佳運用。

## 執行地契條款

10. 地契方面，正如政府在多份提交小組委員會的文件<sup>2</sup>中提到，拆售物業的業主與一般私人業主一樣，受到相關法例、地契條款及相關合約所規範。只要相關業主符合法例規定及政府地契條款，政府不能干預業權人合法享用土地的權利。一般而言，地契條文會列明有關地段的土地用途，但不會就停車場的營運方式作出規管。在沒有違反地契條款的情況下，地政總署無權干預有關停車場的日常營運安排。

11. 根據地政總署的資料，拆售物業停車場設施所涉及的地契，並沒有限制停車場車位分拆出售的條款。如有關業權人計劃分拆停車場車位出售，無須向地政總署申請，但業權人必須遵從地契的相關要求，例如使用人的身份。

12. 至於議員來信中提及有關天盛苑的地契問題，根據天盛苑的地契，該地段需提供私家車位予天盛苑住戶及其賓客和訪客的車輛使用。此外，天盛苑的地契條款提及該地段的發展亦須符合相關的已核準規劃大綱，而相關規劃大綱訂明該地段須同時提供私家車位予商場顧客的車輛使用。就議員提出的關注，地政總署已去信提醒領展必須遵守地契內的條款，領展其後回覆指他們有遵守相關的地契條款。地政總署會繼續跟進個案，如證實領展將私家車位租予其他非上述人士使用，則屬違反地契條款，署方會採取適當的執行地契條款行動。

---

<sup>2</sup> 文件編號：CB(4)801/17-18(01)、CB(4)1128/17-18(03)、CB(4)1133/17-18(01) 及 CB(4)1353/17-18(03)。

## 分攤比率契諾

13. 正如政府在 2018 年 5 月提交小組委員會的文件<sup>3</sup>中提到，拆售物業的買賣契約，因應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、福利租賃契諾及分攤比率契諾等。這些買賣契約已於土地註冊處登記。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。

14. 分攤比率契諾方面，房委會於 2005 年透過領匯房地產投資信托基金（領匯）（現稱領展）分拆出售商業設施前，居者有其屋計劃（居屋）屋苑內的所有商業設施（包括停車場）均屬房委會所有。作為商業設施的業主，房委會一般須根據居屋屋苑公契，按其在住宅地段所擁有的業權份數支付每月管理費。在公契要求之外，房委會亦有基於善意，因應個別屋苑的情況和業主立案法團的要求，經協商後同意攤分屋苑的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。就此，截至分拆出售零售及停車場設施前，房委會作為 23 個居屋屋苑商業設施的業主，按與業主立案法團協議的分攤比率，額外分擔這些屋苑指定項目的開支，而並非屋苑內公用地方和公用設施的所有管理和維修保養開支。

15. 在房委會拆售商業設施的過程中，部分居民團體要求維持上述攤分支出的安排。領匯同意有關安排，並在物業協議訂明分攤比率契諾及領匯的上市發售通函中作解釋。政府當時亦向立法會房屋事務委員會匯報進展，並交代分攤比率契諾安排<sup>4</sup>。分攤比率契諾載於 23 個居屋屋苑<sup>5</sup>相關拆售物業的轉讓契據，而所有拆售物業的轉讓契據已於土地註冊處登記，供公眾查閱。由此可見，上述攤分安排和分攤比率契諾一直以來為公眾知悉。

16. 分攤比率契諾的目的，是讓拆售物業後的新業主延續房委會以往在相關屋苑所作出的善意安排，當中分攤比率只適用於有關居屋屋苑公用地方和設施某些指定項目的管理和維修保養支出。23 個居屋屋苑的情況各有不同，部份屋苑拆售物業的轉讓

<sup>3</sup> 文件編號：CB(4)1128/17-18(03)

<sup>4</sup> 文件編號：CB(1)1787/04-05(05)

<sup>5</sup> 並不涉及租者置其屋屋邨。

契據列明分攤比率契諾適用於管理開支，但在其他屋苑則不然。至於維修保養工程，每個屋苑的契諾所覆蓋的工程種類各有不同。總括而言，分攤比率並非不受限制適用於所有公用地方和設施的任何管理和維修保養費用；而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」。

17. 根據分攤比率契諾條文，即使拆售物業業權轉讓，有關物業仍受契諾規限，拆售物業買家必須簽立承諾契據，向房委會承諾遵守有關契諾條文。房委會非常重視契諾內所有條款必須遵守，如發現有違反契諾條款，會考慮採取其認為必要的行動。如證實確有違反契諾條款，房委會會考慮循法律程序強制執行條款。

18. 因應早前公眾及部份法團的關注和查詢，房委會已再與該 23 個屋苑的管理公司聯絡，重申房委會的立場，並提供背景資料方便管理公司及法團參考。房委會一直並會繼續對拆售物業業主採取措施，確保即使部分物業的業權已經轉讓，有關物業仍受契諾規限。委員如對分攤比率契諾及房委會在該事宜上行動有興趣，可參考房委會商業樓宇小組委員會 2018 年 7 月的議事備忘錄<sup>6</sup>。

## 房委會整體承租街市

19. 政府過去已經在不同場合<sup>7</sup>向立法會解釋房委會推行整體承租街市的政策目的及有關安排。房委會轄下的零售設施，包括屋邨街市，基本上以商業原則營運。自 1988 年房委會已有採用整體承租方式出租轄下街市，目的是借助私營機構的專業營運能力和經驗，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。自 1997 年開始，房委會轄下所有新落成街市均以整體承租方式出租。目前，房委會轄下共有 23 個街市，其中 8 個<sup>8</sup>以整體承租方式出租。

---

<sup>6</sup> 文件編號：CPC 18/2018  
(<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/CPC18-18.pdf>)

<sup>7</sup> 包括 2018 年 4 月 11 日議員有關「房委會轄下的整體承租街市」的提問、2017 年 5 月 17 日議員有關「香港房屋委員會的整體承租街市」的提問、2016 年 3 月 16 日議員有關「管理公共屋邨零售設施」的提問、立法會 CB(1)1024/16-17(04)號及 CB(1)1466/16-17(01)號文件等。

<sup>8</sup> 包括晴朗街市、洪福街市、葵涌街市、梨木樹街市、水泉澳街市、天恩街市、以及新落成的欣田街市和迎東街市。

20. 房委會不時檢視整體承租街市的租賃安排及監管措施，現行的措施包括保障檔戶及監察承租商兩方面，使整體承租安排能夠更有效推行。在保障檔戶方面，房委會規定承租商只可收取租金、管理費、冷氣費及差餉，並須給予檔戶免租期；同時，承租商須提交報表，列明所收各項費用；房委會亦規限承租商向檔戶收取的按金和管理費金額等。至於監察承租商方面，有關措施包括定期視察街市及評估承租商表現、規範行業比例、限制承租商直接經營檔位的規模，規定承租商須進行宣傳推廣活動及在出租檔位時公布周知等。

21. 房委會會定期視察街市，確保承租商遵守租約規定、維持具質素的管理服務、並與各持份者包括檔戶等建立良好關係。房委會亦會每兩個月對承租商的表現進行評估，在評分過程中會考慮屋邨管理諮詢委員會的意見。承租商能否有效及暢順地管理街市的日常運作，是房委會決定是否與其續約的最重要評估因素。若承租商的表現未能達標，房委會會向其反映及要求作出改善；若其持續未能改善及未能履行租約規定，房委會有權在租約到期前終止其合約，並且在指定期間內不再邀請他們競投街市承租合約。

22. 房委會商業樓宇小組委員會曾在2017年3月及8月的會議上就整體承租街市政策作出討論，並認為現時整體承租街市的監察機制，已平衡商業營運的實際情況及居民的購物需要，因此在新落成的屋邨街市將繼續採用整體承租的管理及營運模式。

23. 小組委員會理解公眾對房委會轄下街市以整體承租方式營運的關注，並已通過一系列的改善措施，加強保障檔戶及監管承租商。房委會會繼續不時檢視整體承租街市的租賃安排及監管措施，以確保整體承租街市的管理及營運模式有效地推行。

24. 房委會轄下主要零售設施和街市的整體每月每平方米平均租金分別約為420元及640元。至於營運成本，房委會轄下的街市屬公共屋邨內商業設施的一部份，並沒有專屬其分類的營運賬目。有關屋邨商業設施的營運數字，已納入房委會商業樓宇運作賬目內。

## 回購拆售物業

25. 房委會在 2005 年透過領匯分拆出售 180 項非住宅物業，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。

26. 政府知悉社會上有意見認為政府或房委會應該回購領展或個別拆售物業。正如政府多次在公開場合指出<sup>9</sup>，政府及房委會均沒有打算回購領展或個別拆售物業。政府認為回購這些物業不符合公眾利益和審慎理財的原則，亦與政府的政策目標不符。由於公共資源有限，政府和房委會必須按輕重緩急，集中資源提供公營房屋。

## 運輸及房屋局

2018 年 10 月

---

<sup>9</sup> 2016 年 11 月 23 日運輸及房屋局局長在立法會有關「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」動議辯論上的發言，2018 年 4 月 11 日回應議員有關「提供附屬於房屋的康樂設施」的提問。