

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 5 月 28 日及 6 月 8 日來信，要求政府就區諾軒議員於 2018 年 5 月 25 日及葉劉淑儀議員於 2018 年 6 月 6 日致小組委員會主席的信件提供回覆。現提供有關資料如下。

提供文件

2. 因應議員的要求，我們現提供 27 項拆售物業的地契、大廈公契和香港房屋委員會（房委會）與領匯（現稱領展）簽署的買賣契約。這些文件只有英文版本，我們將會以光碟形式把文件的電子副本送交秘書處。

停車場設施

3. 正如政府在多份提交小組委員會的文件¹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；同樣，只要相關業主不違反與房委會簽訂的各買賣契約下的限制性契諾，房委會不能干預他們的日常運作和商業決定。

4. 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。然而，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。

5. 此外，部分拆售物業的停車場設施的買賣契約設有限制性契諾，訂明如房委會擁有有關屋邨的全部住宅單位，停車場設施只可整項出售，而個別停車位不可分拆出售。即使有關設施的業

¹ 包括立法會 CB(4)801/17-18(01)、CB(4)1128/17-18(03)及 CB(4)1133/17-18(01)號文件。

權經已轉讓，有關業主仍須遵守相關的限制性契諾。

有關田灣邨的查詢

6. 根據地政總署的資料，田灣商場相關的地契條款第 3.15(b) 項，規定業主控許公眾在田灣商場開放的時間內經由該商場地段進入相關接駁天橋。然而該地契並無規定業主開放田灣商場的時間。因此，早前田灣商場因工程關閉而同時關閉田灣商場的內部通道及接駁天橋的入口，並無違反地契條款。

7. 另外，根據相關地契條款第 3.15(f) 項，田灣商場的業主是要容許屋邨經理人（而不是指定為房屋署）或田灣邨一期的業主及其合約工人或授權人士（不是指一般公眾人士）經過其地段及相關天橋進行天橋的維修保養工程。因此，這條款並沒有給予房屋署有凌駕性權力，亦沒有要求業主提供一般的公眾通道權。

有關天馬苑的查詢

8. 根據地政總署的資料，新九龍內地段第 5994 號的契約，規定承租人須：「美化該片或該幅土地所有未發展部分的景觀，並在該部分或該等部分種植樹木和灌木，以及保持該部分或該等部分清潔、整齊和有條理，全部達到署長（即地政總署署長）滿意的程度……」。

9. 九龍東區地政處於本年四月中收到有關天馬苑商場內有些樹木狀況不佳的投訴，遂於四月下旬進行實地視察，發現於商場天台有些樹木出現枯枝。九龍東區地政處已於 5 月 4 日去信業主要求作出跟進，並會繼續監察情況，確保業主作出改善。

福利租賃契諾

10. 正如政府在早前提供小組委員會的文件²中提到，部份拆售物業的買賣契約中備有福利租賃契諾，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。

² 包括立法會 CB(4)801/17-18(01)號及 CB(4)1128/17-18(03)號文件。

11. 目前，受有關契諾限制的場所一共有約 170 個。受福利租賃契諾規管的場地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的內容。福利租賃契諾並沒有訂明可在這些單位營運的非牟利機構名單，個別單位的營運機構由相關提名機構負責提名。

12. 房委會會繼續與各提名機構（包括社會福利署，教育局等）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，維護房委會的法律權益。

運輸及房屋局
2018 年 6 月