



立法會尹兆堅議員辦事處

Office of Hon Andrew Wan Siu-Kin, Member of Legislative Council

香港中區立法會道一號
立法會綜合大樓9樓909-914室
Room 909-914, 9/F, Legislative Council Complex,
1 Legislative Council Road, Central, Hong Kong
電話 Tel: 2537 2319
傳真 Fax: 2537 4874

立法會 CB(4) 765/17-18(01)號文件

立法會
公屋及居屋商場、街市及
停車場事宜小組委員會主席
林健鋒議員

林主席：

建議會議討論及跟進議題

本人對於小組委員會未來的討論重點及跟進事項十分關注，故特函 閣下，期望 閣下可以將下列本人關心的範圍列入議程，讓委員討論及研究。有關範疇如下：

1. 房委會如何履行《房屋條例》

政府自 2005 年出售 180 公屋商場、街市及停車場予領匯（後改名為領展）後，公屋居民及商戶早已苦不堪言。領展自 2014 年開始將 28 個公屋街市商場及停車場轉售，並計劃於 2018 年 2 月底，再次轉售 17 個物業，直接影響居民生活。過往例如興民邨、田灣邨等，屋邨轉售後變成孤島，居民根本買不到生活必須品，究竟房委會如何履行《房屋條例》第(4)條(1)訂明「確保提供」服務予居民；

2. 轉受資產時政府的角色

領展轉售公屋商場及停車場予新業主後，領展及新業主完全欠缺透明度，在採取任何變動前亦不會主動向受影響居民及商戶作出交代或解釋，面對前景不明的處境，居民及商戶均存有莫大憂慮，房委會及政府如何促使領展及新業主作交代，讓居民及商戶釋除疑慮；

3. 政府如何確保居民可優先使用車位

按照公屋／居屋地契內清楚列明當邨居民享有使用車位的優先權，然而新業主收購公屋停車場後，只顧拆售車場圖利，例如東熹苑、兆麟苑等，致使當區居民無法使用，房委會及地政署如何有效監察領展及新業主有否違犯地契列明的條款；

4. 政府如何確保社區有足夠社會服務

公契清楚列明公屋／居屋範圍備有社會福利用途的單位，但新業主收購公屋商場街市及停車場後，為求賺取更高回報，直接向社福機構、非牟利機構或自助組織增加租金及管理費，最終變相迫遷，例如新田圍邨提供認知障礙症服務的社福機

構 (信義會) 被加租達 1.6 倍，與政府推行的施政方針背道而馳 (居家安老、小區服務為本等)，直接影響服務使用者及服務提供者；房屋署、社會署及勞福局如何協助相關機構繼續在區內提供服務；

5. 政府如何協助處理權責不清問題

領展時期與屋邨／屋苑業主立案法團權責不清的情況，在轉售後情況更為複雜。以錦英苑為例，過往在領展時期，領展與錦英苑業主立案法團已就籃球場射燈電費責任誰屬持不同意見。而穗禾苑就著地界、停車場的電力系統和消防系統、商場的升降機和屋苑的垃圾站等維修及保養責任誰屬問題，至今仍未解決。隨著新業主拆售車位物業，導致連串權責問題，如停車場的維修及保養問題，將來或有可能引致其他訴訟後果。房委會按照 2004 年 11 月 19 日與領匯的簽署《銷售買賣協議書》**Sales and Purchase Agreement**，無論領展及新業主均要遵守並覆行協議書的條文，包括權責問題、更改商業樓宇面積規範、改變公共空間的設施及使用權等、究竟地政署是否有一套清晰批審程序指引；以及政府如何監管及解決領展或新業主與屋邨／屋苑業主立案法團的權責糾紛問題；

6. 政府興建商場、街市的規劃

特首林鄭月娥一口拒絕回購領展，政府是否像特首所言：束手無策？根據 2005 年的媒體報導：政府代表律師曾向終審法院解釋即使分拆公屋商場及停車場上市，房委會仍可根據《房屋條例》，履行其確保公屋居民可獲應有設施的法定責任。若公屋居民認為其提供的設施不足，房委會仍可作出其他應變措施，例如房委會可考慮提供免費交通工具，接載居民前往他們認為設施較完備的地方；或者將部分低層公屋改建成商舖，增加零售設施。甚至可以考慮興建新商場，或由房委會自行經營商舖，以確保向居民提供適合的服務及設備。政府可有考慮及規劃上述曾提及的建議。

本人謹提出上述建議議程，望主席 閣下加以考慮，並向全體委員轉達及盡快納入會議議程。

順頌 鈞安

立法會議員



尹兆堅

2018 年 3 月 6 日