

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1255/18-19 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2019 年 4 月 1 日(星期一)
時 間：下午 2 時 30 分
地 點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：柯創盛議員, MH(主席)
尹兆堅議員(副主席)
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
黃國健議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
胡志偉議員, MH
陳志全議員
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
郭偉强議員, JP
張超雄議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
朱凱迪議員
何啟明議員
邵家輝議員
邵家臻議員
容海恩議員

張國鈞議員, JP
劉國勳議員, MH
鄭俊宇議員
譚文豪議員
范國威議員
區諾軒議員
鄭泳舜議員, MH
謝偉銓議員, BBS
陳凱欣議員

其他出席議員： 張宇人議員, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
郭榮鏗議員
楊岳橋議員

缺席委員： 陳恒鑌議員, BBS, JP
何君堯議員, JP
鄭松泰議員

出席公職人員： 議程第 IV 項

運輸及房屋局局長
陳帆先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
梁悅賢女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
郭善兒女士

差餉物業估價署助理署長
(差餉及物業估價事務)
葉百強先生, JP

議程第 V 項

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(政策統籌)
陳婉嫻女士

房屋署總產業測量師(商業樓宇)(署理)
鄭潔蓮女士

應邀出席人士：議程第 VI 項

第一節

深水埗區會議議員
陳穎欣小姐

公民黨
地區發展主任
鄭文杰先生

沙田區會議議員
吳錦雄先生

黃浩銘先生

徐日強先生

民主建港協進聯盟
房屋事務副發言人
陳振中先生

梁國雄先生

社會民主連線
秘書長
陳寶瑩小姐

程張迎先生

領匯監察
主席
李翠琮小姐

鄭國榮先生

麥偉健先生

徐詠然小姐

追究領匯企業社會責任關注組
成員

馮兆斌先生

NGO 關注領展租約小組

成員

黃天娜小姐

捍衛基層生活權益關注組

成員

盧少蘭女士

關注基匯資本陣線

成員

張文慧女士

老人權益中心

主席

張繼炳先生

回購領展研究社

成員

伍建榮先生

蘇綽熙先生

黃潤達先生

香港民主民生協進會

江貴生先生

關注社會開支聯席

組織幹事

李芝融先生

徐子見先生

鄭仲文先生

公屋聯會
主席
文裕明先生

第二節

南安之友
將軍澳社區幹事
陳宇婷小姐

富明新之友社
大埔社區幹事
楊釗鴻先生

天馬苑業主立案法團
主席
黃貝雯小姐

唐綺雯小姐

陳紹基先生

馮志偉先生

恆安之友社
馬鞍山社區幹事
方浩良先生

溫和達先生

黎嘉駿先生

潘卓斌先生

陳俊裕先生

山民主義
社區主任
謝妙儀小姐

傅曉琳小姐

麗閣邨居民協會
總幹事
李炯先生

照顧者關注組
成員
梁寶玲小姐

撐基層墟市聯盟
張延先生

天水圍社區發展網絡
莫曉兒小姐

天水圍民生關注平台
唐建豐先生

監察公營街市發展聯盟
陳淑淇小姐

西環飛躍動力
召集人
葉錦龍先生

何偉俊先生

天水圍社區發展陣線
楊健濱先生

香港工會聯合會
屯門社區幹事
馮沛賢先生

自由黨
中央委員
何竑先生

列席秘書：總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員：高級議會秘書(1)5
彭惠健先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人/部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)798/18-19 號—— 2018 年 10 月
文件 29 日政策簡報
會的紀要)

2018 年 10 月 29 日政策簡報會的紀要獲確
認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列
文件——

立法會 CB(1)675/18-19(01)號—— 政府當局提供
文件 的 2019 年 2 月
份土地註冊處
統計數字(新聞
稿)

立法會 CB(1)688/18-19(01)號—— 政府當局對邵
文件 家臻議員於
2018 年 11 月 30
日就 2018-19 年
度至 2022-23 年
度公營房屋建
設計劃及推展
公營房屋發展
項目的挑戰和
困難發出的函
件 (立 法 會
CB(1)259/18-19
(01)號文件)的
回應

立法會 CB(1)758/18-19(01)號——政府當局因應
文件 范國威議員於
2018年11月29
日就"2018-19
年度至2022-23
年度公營房屋
建設計劃"要求
補充資料發出的
函件(立法會
CB(1)248/18-19
(01)號文件)所
作的進一步回
應

立法會 CB(1)773/18-19(01)號——政府當局對謝
文件 偉銓議員於
2019年1月9
日就全港公營
房屋用地的發
展密度資料發
出的函件(立法
會CB(1)451/18-
19(01)號文件)
的回應

立法會 CB(1)815/18-19(01)號——張超雄議員在
文件 2019年3月27
日就房屋署的
東涌迎東邨項
目承建商拖欠
薪金的事宜發
出的函件(只備
中文本)

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)771/18-19(01)號——跟進行動一覽
文件 表)

立法會 CB(1)771/18-19(02)號——待議事項一覽
文件 表)

3. 委員同意在編定於 2019 年 5 月 6 日(星期一)下午 2 時 30 分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 總目 711 工程計劃編號 B194TB—鑽石山發展區的運輸基礎設施工程；及

(b) 香港房屋委員會("房委會")的屋邨管理扣分制。

(會後補註：會議預告及議程已在 2019 年 4 月 2 日隨立法會 CB(1)831/18-19 號文件發給委員。)

IV. 修訂《差餉條例》(第 116 章)以向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"

(立法會 CB(1)771/18-19(03)號——政府當局就向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"提供的文件

立法會 CB(1)771/18-19(04)號——立法會秘書處就修訂《差餉條例》(第 116 章)以向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"擬備的文件(背景資料簡介))

4. 應主席之請，運輸及房屋局局長向委員簡介當局建議修訂《差餉條例》(第 116 章)，就空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"的背景。運輸及房屋局副秘書長(房屋)借助電腦投影片，介紹主要的立法建議。

(會後補註：就此項目提供的電腦投影片介紹資料(立法會 CB(1)835/18-19(01)號文件)已於 2019 年 4 月 2 日以電子方式發給委員。)

[在下午 3 時 19 分，主席表示接獲委員提出的兩項議案。]

在已落成住宅項目中的空置一手私人住宅單位

5. 張宇人議員質疑政府當局在立法會 CB(1)771/18-19(03)號文件中，指稱在已落成住宅項目中，未售一手私人住宅單位的數目約有 9 000 個的說法，並詢問在該等單位中，用作出租用途的服務式公寓/單位(如有的話)的數目為何。胡志偉議員提出類似的問題。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，政府當局按季在運輸及房屋局的網站公布私人住宅一手市場供應的統計數字，包括在已落成住宅項目中，未售一手私人住宅單位的數目。由於發展商無須申報未售單位的狀況，政府當局並無備有在該等未售單位中，服務式公寓或出租單位所佔數目的資料。張宇人議員要求政府當局提供補充資料，以回應他的提問。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1277/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 7 月 19 日發給委員。)

6. 石禮謙議員認為，上述約 9 000 個未售一手住宅單位包括服務式公寓。他要求政府當局提供補充資料，按面積列出該等未售單位的分項數字。就胡志偉議員詢問政府當局有否任何關於該 9 000 個單位的單位組合的資料，運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，在已落成住宅項目中，未售一手住宅單位的數目及種類不時有變。運輸及房屋局現正就如何編製此類資料，與相關政府部門聯絡。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1277/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 7 月 19 日發給委員。)

7. 胡志偉議員問及上述約 9 000 個未售單位自落成後，是否一直長期空置。盧偉國議員詢問，在該 9 000 個未售單位中，部分單位是否獲發佔用許可證只有一段短時間，以及在已落成住宅項目中，未售一手私人住宅單位的所謂空置問題，事實

上是否未如政府當局所指稱那樣嚴重。他又問及自 2018 年 3 月底以來，在發展商已落成住宅項目中的未售單位數目的變動，以及該等單位截至 2019 年 3 月底的總數。邵家輝議員表示，與日本、新加坡及美國曼克頓相比，香港的單位空置率不算高。運輸及房屋局局長回應時表示，截至 2018 年 12 月底，在已落成住宅項目中，未售一手住宅單位的總數約有 9 000 個。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，在上述約 9 000 個未售單位中，獲發佔用許可證的單位數目，在 2011 年至 2016 年期間約有 3 300 個，在 2017 年約有 2 700 個，而在 2018 年則約有 3 000 個。

有關建議的目的及效用

8. 麥美娟議員認為，政府當局宜推展會增加房屋供應的措施，以應對物業市場過熱的情況，而有關建議或對此方面有幫助。梁耀忠議員認為，早年當社會人士提出引入空置稅的建議時，空置單位的數目遠較現時為多，政府當局那時便應接納有關建議。由於現時在已落成住宅項目中，未售一手私人住宅單位的數目有限，落實有關建議未必對發展商造成重大影響。張宇人議員及邵家輝議員認為，在增加私人樓宇單位的供應及應對單位價格高昂方面，有關建議的作用不大。邵議員表示，為解決當前的房屋問題，政府當局應推展其土地供應措施，例如填海。運輸及房屋局局長回應時表示，有關建議並非旨在針對發展商或壓抑單位價格。上述約 9 000 個未售單位，是構成未來數年一手私人住宅物業預計供應量的重要部分，而有關建議會有助加快該等房屋單位的供應。

9. 郭家麒議員認為，當前單位價格高企的問題，源於政府的"高地價政策"，以及政府當局推售其管控的土地(例如前啟德機場用地的土地)的工作進度緩慢。運輸及房屋局局長回應時表示，政府並無實施"高地價政策"，而是依循既定機制，在出價未達底價的情況下不會賣地，以保障公帑。

就二手單位徵收空置稅

10. 區諾軒議員認為，鑒於空置二手住宅單位的數目可能達 20 萬個，政府當局應考慮就該等物業徵稅。尹兆堅議員建議，政府當局應就非本港居民持有的二手住宅物業徵收空置稅。運輸及房屋局局長回應時表示，與長期平均空置率相比，私人樓宇單位(包括二手單位)的整體空置率相對較低。業主在尋找買家或租戶、進行議價或翻新其物業的過程中，會將二手單位空置一段短時間，這是正常的市場現象。根據現行印花稅機制，非本港永久性居民(包括任何公司)取得住宅物業，均須繳付買家印花稅及新住宅印花稅，兩者的稅率劃一為 15%，即合共須繳付 30%的印花稅。

有關建議對市場的影響

11. 邵家輝議員及盧偉國議員察悉，擬議"額外差餉"將會是有關未售單位的應課差餉租值的兩倍，並認為發展商可能會把所涉支出轉嫁客戶，以致日後的單位價格更高。邵議員表示，"額外差餉"機制或有違自由經濟的原則。他擔憂，在實施擬議"額外差餉"機制後，在樓市逆轉的時候，發展商經考慮物業市場的情況，可能會推售全部未售單位，而此舉或對市場造成重大負面影響。張宇人議員表示，業界向他反映，認為有關建議弊多於利。發展商或難以處理在實施"額外差餉"機制時仍未售出的單位。

12. 梁志祥議員認為，考慮到"額外差餉"機制，以及政府當局把政府開拓的新增土地上的房屋單位的 70%，撥作發展公營房屋的措施，發展商可能不願意競投土地，以進行新的私營房屋發展項目。他關注到，私人樓宇單位的供應會因而減少，而日後的單位價格則會持續上升。

13. 運輸及房屋局局長回應時表示，有例子顯示某些倡議自由市場經濟原則的國家的政府，亦有在其城市(例如溫哥華、墨爾本等)引入空置稅。根據政府當局的最新推算，未來 3 至 4 年的一手私人住宅單位供應量，約為 93 000 個單位。由於把政府

開拓的新增土地上的房屋單位的 70%，撥作發展公營房屋的措施，可能對日後的私人樓宇單位供應量造成壓力，現時是政府當局引入"額外差餉"的適當時間，藉以促使發展商適時供應一手私人住宅單位。

14. 石禮謙議員表示，根據《基本法》，香港特別行政區依法保護私有財產權。鑒於二手單位的空置率，若有關建議只會針對一手單位，屬歧視性的做法。他質疑有關建議是否只顧及某政黨的意見，並促請政府當局留意市場對有關課題的意見。運輸及房屋局局長回應時表示，政府尊重私有財產權和自由市場機制。政府當局已顧及社會上不同的意見，並會在草擬相關修訂條例草案時，繼續聽取市民的意見。石議員表示，事務委員會應舉行更多會議，讓委員進一步討論有關建議。主席察悉石議員的建議。

"額外差餉"的水平

15. 郭榮鏗議員認為，在發展商須就將其未售一手住宅單位空置付出高昂代價的情況下，"額外差餉"機制才可能會達致其預期目標。對於有建議指，視乎單位空置期的長短，"額外差餉"應按累進稅率徵收，他詢問政府當局的立場為何。運輸及房屋局局長回應時表示，盡快實施"額外差餉"至為重要，而"額外差餉"機制亦應要容易理解及執行。與政府所建議的劃一稅率相比，上述採用累進稅率的建議，可能會令有關機制在某些情況下變得過於複雜，例如發展商或許斷斷續續地在某些年內出租某未售單位，而在其他年內則將之空置。郭榮鏗議員建議，若有未售一手住宅單位被空置累計超過某段時間，當局可向該等單位的業主徵收"額外差餉"。

差餉寬減及利得稅扣除

16. 陳志全議員認為，在落實有關建議後，政府當局應把未售空置一手私人住宅單位豁除於任何差餉寬減措施之外，以免違背有關建議的原意。運輸及房屋局局長回應時表示，一般差餉及擬議的

"額外差餉"具有不同作用，而徵收此兩類差餉的安排亦各異。與此兩類差餉有關的事宜應分開處理。

17. 郭榮鏗議員認為，當局不應容許發展商就其未售一手住宅單位的"額外差餉"繳款，申索扣除利得稅。尹兆堅議員表達相同意見。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局在擬備相關修訂條例草案時會研究此課題。

"額外差餉"機制下的目標單位

18. 范國威議員認為，政府當局應引入空置稅，因為本港私人住宅物業的整體空置率於 2018 年創下 6 年來的新高。鑒於在有關建議下，發展商或只須就其已獲發佔用許可證達 12 個月或以上的未售單位，繳付"額外差餉"，他建議將該段擬議為期 12 個月的時間縮短至 6 個月，藉此促使發展商以較低的價格推售其單位。劉國勳議員詢問政府當局基於哪些考慮因素，建議把該段時間定為 12 個月。邵家輝議員認為，建議把該段時間定為 12 個月對發展商不公，因為發展商將其單位出售或出租前，可能需要時間在單位內進行裝修工程。

19. 運輸及房屋局局長回應時表示，在制訂有關建議時，政府當局力求在有需要加快已落成一手私人樓宇單位的供應與維持市場運作暢順之間取得平衡。建議把該段時間定為 12 個月實屬恰當，當中已顧及發展商有需要尋找買家或租戶，又或進行裝修工程等因素。由於未建成住宅物業的預售期，最長可達有關物業預計落成日期之前的 30 個月，發展商可以預售形式出售其住宅單位。

20. 鑒於有關建議的目的在於加快一手單位的供應，以應付市民大眾的需求，劉國勳議員詢問，擬議"額外差餉"機制下的目標單位，應否為市民大眾所能負擔的未售一手私人住宅單位，而非其他大型或豪宅單位。運輸及房屋局局長回應時表示，有些市民或希望出售其面積較小的單位，並購買面積較大的單位。現行建議會促使發展商供應所有面積的一手私人住宅單位。

有關建議下的罪行及罰則

21. 尹兆堅議員表示，與就公營房屋居民在其入息和資產申報中漏報資料，或就違反《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)下禁止作出失實陳述或傳布虛假資料的規定所施加的罰則相比，就發展商每年向政府當局提交有關未售單位的申報時明知而作出虛假的陳述而言，當局建議施加的罰則(即罰款 10 萬元及監禁一年)太輕。陳志全議員詢問政府當局會否考慮較高的罰款額(例如有關單位應課差餉租值的倍數)，以加強阻嚇作用。運輸及房屋局局長回應時表示，擬議罰則屬合適和合理，應具有阻嚇作用。

22. 區諾軒議員察悉，政府當局建議，就"額外差餉"機制下的目標單位而言，若發展商沒有在指定限期內向差餉物業估價署提交申報或資料；又或在取消買賣協議後，沒有在指定限期內通知差餉物業估價署，即屬干犯《差餉(修訂)條例草案》所訂罪行。他問及上述指定限期為期多久。運輸及房屋局局長回應時表示，就有關目標單位而言，發展商須在取消買賣協議後的 28 天內通知差餉物業估價署。

"額外差餉"的適用情況

23. 譚文豪議員要求當局澄清，某發展商若在過去 12 個月內租出未售一手住宅單位 6 個月，但在該 12 個月內的其餘日子將有關物業空置，是否無須繳付"額外差餉"。運輸及房屋局局長回應時表示，根據有關建議，若發展商在過去 12 個月內，以市值租金或以上租出單位超過 6 個月，便無須就有關單位繳付"額外差餉"。

24. 鄭俊宇議員詢問，若有兩個發展商各自向對方出租其未售一手住宅單位，是否可規避繳付"額外差餉"。譚文豪議員認為，為規避繳付"額外差餉"和繼續將未售單位空置，發展商可就有關單位與一名員工簽訂 6 個月以上的租約，而所涉員工可能沒有居於有關單位，並獲得發展商提供的補貼以彌補所支付的租金。他詢問這是否擬議"額外差餉"

機制中一個需要堵塞的漏洞。運輸及房屋局局長回應時表示，就未售一手住宅單位的情況向政府作出虛假的陳述，是擬議法律框架下其中一項罪行。

25. 陳志全議員詢問，發展商若就員工福利目的，向員工提供未售一手住宅單位作為宿舍，是否可規避繳付"額外差餉"。運輸及房屋局局長回應時表示，發展商向其員工提供僱傭福利，屬發展商的內部事務。發展商若根據正式租約，以市值租金或以上將其未售單位租予個別人士(例如其員工)，或無須繳付"額外差餉"。政府當局在擬備相關修訂條例草案時，會進一步研究此課題。

26. 麥美娟議員認為，在審議《差餉(修訂)條例草案》的時間表中，應預留足夠時間讓議員辨識擬議機制中的任何漏洞。她詢問，關於住宅發展項目內的未售空置單位，發展商若就該發展項目申請更改土地用途，是否可無須繳付"額外差餉"。范國威議員認為，發展商可藉不就其已落成單位申請佔用許可證，從而規避繳付"額外差餉"。運輸及房屋局局長回應時表示，由於住宅發展項目涉及重大投資，應可促使發展商申請佔用許可證，以及盡快將一手單位出售或出租。

有聯繫公司之間的交易

27. 范國威議員及郭家麒議員認為，發展商透過每年以市值租金或以上將其未售單位租予個別人士或公司(例如其有聯繫公司)超過 6 個月，便可規避繳付"額外差餉"。范議員問及政府當局會如何堵塞上述漏洞。主席要求政府當局提供補充資料，以回應范議員的問題。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1277/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 7 月 19 日發給委員。)

28. 尹兆堅議員認為，發展商可能在持續扣起其已落成一手住宅物業不作發售的同時，通過多種方法規避繳付"額外差餉"。梁志祥議員表達類似意見。胡志偉議員詢問，除有關建議所列的規定外，

政府當局會否考慮訂定發展商須符合的其他規定，使發展商在某些其他情況(例如把有關未售單位租予有聯繫公司或用作員工宿舍)下，仍須繳付"額外差餉"。鄭俊宇議員認為，政府當局應堵塞擬議"額外差餉"機制在不同情況下可能引起的潛在漏洞，並質疑立法會 CB(1)771/18-19(03)號文件所載政府當局就有聯繫公司提出的建議，可如何應對相關問題。

29. 運輸及房屋局局長回應時表示，為了避免發展商透過出售一手住宅單位予有聯繫公司以規避繳付"額外差餉"，政府當局建議在相關修訂條例草案中訂明，如交易雙方為有聯繫公司，有關單位在該交易後仍會被視為一手單位，並受"額外差餉"機制所規限。政府當局建議採用《公司條例》(第 622 章)中"有聯繫公司"的定義，即就法人團體而言，"有聯繫公司"指該法人團體的附屬公司、該法人團體的控權公司，或上述控權公司的附屬公司。

住宅發展項目延期落成

30. 梁耀忠議員認為，為規避繳付"額外差餉"，發展商可透過拖延其住宅發展項目內單位的樓宇建築工程，故意暫緩申請佔用許可證。郭家麒議員表達類似關注，並詢問若發展商未有根據相關法例在指明限期內建成一手住宅單位，當局可向有關發展商施加的罰則為何。

31. 運輸及房屋局局長回應時表示，就住宅發展項目而言，地段業權人須在批地文件或契約條件所指明的建築規約期限內，建成該批地文件或契約所訂明的最低樓面總面積，並取得由建築事務監督發出的佔用許可證。有關地段的業權人可向地政總署提出理據，申請延長建築規約期限，而若有關申請獲得批准，申請人須遵守地政總署施加的條件，包括繳付補價。若有關地段的業權人拒絕繳付補價，政府可根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)尋求重收土地。梁耀忠議員依然認為，為應對發展商在建成其房屋發展項目方面採取拖延手法，政府當局應考慮加強阻嚇性措施。就

梁議員詢問政府當局過往有否援引第 126 章，運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會提供這方面的補充資料。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1277/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 7 月 19 日發給委員。)

議案

32. 主席請委員參閱尹兆堅議員提出的議案，他認為該議案的內容與議程項目相關——

由尹兆堅議員動議的議案——

"為遏制海外熱錢流入，及打擊非本港居民炒賣住宅物業令樓價飆升及出現大量空置單位的情況，本事務委員會促請政府研究向非香港居民(包括由非港人擁有的公司)持有的二手住宅物業徵收空置稅。"

(Translation)

"In order to curb the influx of hot money from overseas countries and deter speculation of residential properties by non-Hong Kong residents, which have led to soaring property prices and a large number of vacant units, this Panel urges the Government to examine the introduction of vacancy tax on second-hand residential properties held by non-Hong Kong residents (including companies owned by non-Hong Kong people)."

33. 應葉劉淑儀議員的要求，主席命令進行點名表決。表決鐘聲響起 5 分鐘。主席將由尹兆堅議員動議的議案付諸表決。14 名委員表決贊成議案，7 名委員表決反對議案，4 名委員投棄權票。個別委員的表決如下：

贊成：

梁耀忠議員
胡志偉議員
麥美娟議員
郭偉强議員

李國麟議員
陳志全議員
郭家麒議員
尹兆堅議員

何啟明議員	邵家臻議員
鄭俊宇議員	譚文豪議員
范國威議員	區諾軒議員
(14 名委員)	

反對：

石禮謙議員	葉劉淑儀議員
謝偉俊議員	盧偉國議員
邵家輝議員	容海恩議員
謝偉銓議員	
(7 名委員)	

棄權：

梁志祥議員	劉國勳議員
鄭泳舜議員	陳凱欣議員
(4 名委員)	

34. 主席宣布議案獲得通過。

35. 主席請委員參閱范國威議員提出的議案，
他認為該議案的內容與議程項目相關——

由范國威議員動議的議案——

"鑒於政府向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"，其目標單位是指獲發佔用許可證(俗稱"入伙紙")長達 12 個月的一手私人住宅單位。根據差餉物業估價署的數字，2018 年本港整體私樓空置量已升至 51 430 個，創出 6 年新高。為此，本事務委員會要求政府，將目標單位的空置期限減至 6 個月，以加快發展商把空置單位推出市場出售。"

(Translation)

"Given that with respect to the "Special Rates" to be introduced by the Government on vacant first-hand private residential units, the target units refer to first-hand private residential units with occupation permit issued for 12 months or more. According to the figures of the Rating and

Valuation Department, the overall vacancy of private residential properties in Hong Kong has increased to 51 430 units in 2018, reaching a six-year high, in this connection, this Panel requests the Government to shorten the vacancy period applicable to target units to six months, so that developers will expedite the process of putting up vacancy units for sale in the market."

36. 主席將由范國威議員動議的議案付諸表決。6名委員表決贊成議案，11名委員表決反對議案，4名委員投棄權票。個別委員的表決如下：

贊成：

梁耀忠議員	陳志全議員
郭家麒議員	邵家臻議員
范國威議員	區諾軒議員

(6名委員)

反對：

石禮謙議員	葉劉淑儀議員
謝偉俊議員	梁志祥議員
盧偉國議員	邵家輝議員
容海恩議員	劉國勳議員
鄭泳舜議員	謝偉銓議員
陳凱欣議員	

(11名委員)

棄權：

麥美娟議員	郭偉強議員
尹兆堅議員	何啟明議員

(4名委員)

37. 主席宣布議案被否決。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)841/18-19(01)號文件，並已於2019年4月2日發給委員。政府當局就議案作出的回應載於立法會 CB(1)1277/18-19(01)號文件，並已於2019年7月19日發給委員。)

V. 領展房地產投資信託基金出售分拆自香港房屋委員會的物業

相關文件

(立法會 CB(1)817/18-19(01)號——領展資產管理
文件 有限公司就出售分拆自香港房屋委員會的物業提交的意見書

立法會 CB(1)771/18-19(05)號——政府當局就對
文件 拆售物業的政策和規管提供的文件

立法會 CB(1)771/18-19(06)號——立法會秘書處
文件 就領展房地產投資信託基金出售分拆自香港房屋委員會的物業擬備的文件(背景資料簡介))

不出席會議的團體/個別人士提交的意見書

(立法會 CB(1)771/18-19(11)號——音樂堂慈善基
文件 金會提交的意見書(只備中文本)

立法會 CB(1)771/18-19(12)號——黃宇翰先生提
文件 交的意見書(只備中文本)

立法會 CB(1)771/18-19(13)號——李東江先生提
文件 交的意見書(只備中文本)

立法會 CB(1)771/18-19(14)號—— 文件	107 動力提交的 意見書(只備中 文本)
立法會 CB(1)771/18-19(15)號—— 文件	香港工會聯合 會新界東辦事 處提交的意見 書(只備中文本)
立法會 CB(1)812/18-19(01)號—— 文件	黃穎珊女士提 交的意見書(只 備中文本)
立法會 CB(1)812/18-19(02)號—— 文件	陳一心提交的 意見書(只備中 文本)
立法會 CB(1)822/18-19(03)號—— 文件	陳建成提交的 意見書(只備中 文本)
立法會 CB(1)823/18-19(04)號—— 文件	中國香港新興 運動協會提交 的意見書(只備 中文本)
立法會 CB(1)823/18-19(05)號—— 文件	基滙資本提交 的意見書(只備 中文本)
立法會 CB(1)823/18-19(06)號—— 文件	梁淑儀提交的 意見書(只備中 文本))

38. 委員察悉在會議席上提交的 6 份意見書。

(會後補註：該等意見書載於立法會 CB(1)837/18-19(01)至(02)及(06)至(09)號文件，並已於 2019 年 4 月 3 日以電子方式發給委員。)

會議安排

39. 主席表示，有 60 個團體/個別人士申請出席會議，表達其對領展房地產投資信託基金("領展")出售分拆自房委會的物業("拆售物業")的意見。事務委員會將在是次會議上，分兩節聽取團體代表的意見。

團體代表/個別人士陳述意見

40. 應主席之請，共 50 名團體代表/個別人士陳述意見。該等團體代表/個別人士提出的意見摘要載於**附錄**。

41. 應主席之請，運輸及房屋局副局長對團體代表/個別人士所提意見的回應如下——

- (a) 終審法院在 2005 年裁定，房委會的拆售計劃符合《房屋條例》(第 283 章)第 4(1)條所訂房委會的宗旨，該條文規定房委會須"確保向有關人士提供房屋和提供房委會認為適合附屬於房屋的康樂設施"。倘已備有該等設施，則即使該等設施並非由房委會而是由房委會沒有管控權的第三者提供，房委會亦屬已履行該條例第 4(1)條所訂的責任；
- (b) 一如其他私人物業業主，180 個拆售物業的業主(包括領展及其後的物業業主)受到法例、地契條款、公契及買賣契約中的相關限制性契諾所規範。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。若證實有關業主違反任何法例或地契條款，相關政府部門會嚴肅追究事件及採取適當行動。同樣地，若有關業主沒有違反與房委會訂立的限制性契諾，房委會並無法定權力干預拆售物業業主的日常運作和商

業決定。如證實有違反地契條款的情況，地政總署會以地主身份，採取執行地契條款行動；

- (c) 因應個別情況，拆售物業的買賣契約載有若干限制性契諾，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。買賣契約均已在土地註冊處登記，以供公眾查閱。一如任何物業交易，拆售物業的買賣雙方有責任釐清相關物業的附帶權利和責任，包括任何限制性契諾；
- (d) 關於分攤比率契諾，房委會在 2005 年拆售居者有其屋計劃("居屋")屋苑的商業設施(包括停車場)前，所有該等設施均由房委會擁有。除公契訂明的要求外，作為該等商業設施的業主，房委會亦基於善意，同意按指定比率攤分某些居屋屋苑公用地方和設施中所適用的"指定項目"的管理和維修保養費用。領展的發售通函有提及分攤比率契諾，而政府當局在拆售計劃後提交事務委員會的文件中，亦有告知委員分攤比率契諾的事宜；
- (e) 政府當局較早時已回應對穗禾苑的分攤比率契諾的關注和查詢，並會繼續跟進團體代表在會議上就此課題提出的關注。清麗苑的清麗商場並非拆售物業，而政府當局會跟進團體代表就有關的管理事宜提出的關注；
- (f) 出售拆售物業受個別物業的買賣契約載有的限制性契諾所規範，而業主在再次出售拆售物業時，須在買賣契約中訂立相關條文，以確保在擁有權改變的情況下，有關契諾依然繼續有效；

- (g) 《房地產投資信託基金守則》及/或領展基金信託契約已訂有若干條文，可對基金單位重要持有人控制領展，從而為本身謀取超出一般單位持有人的利益的能力作出限制。鑒於領展的市值逾 1,500 億元，回購並不符合公眾利益及審慎理財的原則。如市場得悉政府當局擬回購領展，有關資產的價格可能會急速上升，機構投資者因而可坐收利潤，換言之即耗用公帑令他們得益。因此，政府當局/房委會並無計劃回購領展的基金單位或個別拆售物業；
- (h) 根據《房地產投資信託基金守則》，房地產投資信託基金必須專注投資於可產生定期租金收入的房地產項目(即房地產投資信託基金對該等房地產項目的投資，在任何時候均須佔基金資產總值最少 75%)。此外，根據《房地產投資信託基金守則》，房地產投資信託基金的物業發展活動受多項限制，包括物業發展費用以房地產投資信託基金資產總值的 10%為上限。政府當局認為，《房地產投資信託基金守則》所訂的各項要求，已平衡不同方面就該等事宜提出的意見；
- (i) 拆售物業的買賣契約所載的福利租賃契諾規定，個別拆售物業內若干指定單位必須租予獲指定提名機構提名的非牟利機構，以營運社會福利或教育設施。拆售物業的業主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。然而，現時亦有一些個案是社會福利機構透過商業租賃安排租用拆售物業內的單位，這些租賃安排並不受福利租賃契諾所規範；

- (j) 已拆售的零售及停車場設施受地契條款所規範。如要改變土地用途，必須申請更改地契條款；
- (k) 就團體代表對天馬苑停車場提出的關注，如有關業主違反地契條款，地政總署會採取適當的執行地契條款行動；
- (l) 過去 3 年，地政總署接獲 13 宗涉及業主涉嫌違反已拆售停車場設施的用途限制的個案，並已進行 22 次巡查及發出 24 封跟進函件；
- (m) 終審法院在 2005 年就一宗司法覆核個案作出裁決時，已知悉拆售物業會以市場主導的商業模式營運，而房委會當時採用的營運模式，未必與私營機構的做法一致；
- (n) 房委會一直積極展開工作，在房委會轄下屋邨提供更多零售設施，當中會顧及有關屋邨的需要和實際環境。除了公共屋邨的零售設施，一如 2018 年施政報告所述，政府當局已完成在天水圍和東涌興建新的公眾街市的選址研究，並已就該等街市的地點諮詢有關區議會。相關的可行性研究現正進行。此外，政府當局正物色合適的用地，在將軍澳及古洞北新發展區興建公眾街市；
- (o) 政府當局對由下而上的具體墟市建議持開放態度。只要有關建議不影響公共秩序和安全、不影響食物安全和環境衛生，又或不阻塞公眾通道，在有關的個別人士/機構物色到合適用地，並得到所在社區及區議會的支持後，食物環境衛生署會就使用用地與相關政府政策局/部門聯絡。房委會支持政府的墟市政策。在接獲於房委會

轄下公共租住房屋("公屋")屋邨設立墟市的具體建議後，房屋署會因應有關屋邨的需要和環境，研究該等建議是否可行，以及其對有關屋邨造成的影響。在既定機制下，天耀邨、清河邨及海麗邨近年曾設立墟市；及

- (p) 關於透過規管租金增幅、引入現有租約續期優先權和空置稅，以規管拆售物業的建議，政府當局會繼續聽取公眾意見，並會考慮上述建議措施對公共開支、政府政策和政府運作的影響。

討論

[在下午 6 時 57 分，主席指示將會議延長 15 分鐘。]

規管拆售物業

42. 何啟明議員認為，政府當局並無盡全力應對拆售物業(例如興田邨及廣田邨的零售設施)空置率高的問題。運輸及房屋局副局長回應時表示，一如其他私人物業，地政總署是執行拆售物業的地契條款的主管當局。地政總署已成立專責隊伍，以加強該署在執行地契條款、土地和寮屋管制方面的工作。就何議員問及由專責隊伍調派以在拆售物業展開執行地契條款工作的人員數目，運輸及房屋局副局長回應時表示，政府當局會提供關於專責隊伍的詳情的補充資料。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1134/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 6 月 3 日發給委員。)

43. 麥美娟議員關注地政總署在拆售物業展開執行地契條款工作的成效，並問及地政總署人員在該等物業進行巡查時發現了多少宗違規個案，以及在該等個案中，政府當局就多少宗個案提出了檢控。尹兆堅議員關注對拆售物業業主所作的規管是否足夠。他詢問，地政總署就業主涉嫌違反地契提

出了多少宗檢控，以及政府當局有何措施處理所發現的業主違規情況。

44. 運輸及房屋局副局長回應時表示，地政總署會因應有關涉嫌違反拆售物業的地契的投訴、轉介或查詢，根據現行程序進行巡查和採取跟進行動。地政總署會視乎情況諮詢相關政策局/政府部門，並會尋求法律意見。如證實有關業主違反任何地契條款，地政總署會採取適當行動，例如向業主發出警告信、將警告信送交土地註冊處註冊(俗稱"釘契")，以及引用《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)重收有關土地。他表示，至今並無確定有任何拆售物業業主違反地契。

45. 麥美娟議員詢問，房委會/房屋署有否將任何有關拆售物業業主涉嫌違反地契的個案，轉介地政總署跟進。運輸及房屋局副局長回應時表示，在執行公屋屋邨及居屋屋苑的日常管理工作時，房委會/房屋署人員會向地政總署轉介所發現的任何涉嫌違反拆售物業地契的個案。

46. 郭偉強議員關注到，房委會/房屋署有否把處理拆售物業業主涉嫌違規的個案的責任，轉嫁其他政府部門。何啟明議員詢問，房委會如何監察拆售物業業主日常是否遵守公契/買賣契約中相關限制性契諾的規定/條款，以及為執行上述監察工作而特別動用的員工數目為何。運輸及房屋局副局長回應時表示，房委會就相關屋邨日常管理的事宜，與其他業主保持溝通，以期保障公契及限制性契諾所訂房委會的權利。政府當局會因應何議員的問題提供補充資料。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1134/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 6 月 3 日發給委員。)

47. 區諾軒議員認為，領展出售轄下拆售物業所引致的問題，源於當局過往對領匯上市欠缺規管，以及證券及期貨事務監察委員會因應金融發展局在 2013 年發表的研究報告所載的相關建議，修訂《房地產投資信託基金守則》。他批評領展在其

意見書(立法會 CB(1)817/18-19(01)號文件)第 17 段聲稱，出售轄下部分資產(包括部分拆售物業)符合其策略性發展目標及現有增長方向，並認為出售拆售物業已對在一些公營房屋屋邨和屋苑(例如天馬苑、穗禾苑及興民邨)提供零售和停車場設施，造成負面影響。他建議政府當局應制定法例，規管香港的房地產投資信託基金。

為公營房屋居民提供設施和服務

48. 鑒於房委會轄下屋邨部分拆售設施已經關閉或閒置一段長時間，尹兆堅議員詢問，政府當局/房委會會如何監察業主管理拆售物業的情況，以及確保為公營房屋居民提供足夠康樂設施和其他設施。運輸及房屋局副局長回應時表示，為了在貨品和服務方面向居民提供更多選擇，政府當局/房委會一直確保在轄下屋邨提供更多設施，例如為網上購物派遞服務而設的包裹儲物櫃、各類流動設施等。

49. 邵家臻議員就兩個拆售物業提出關注。他表示，關於基匯資本擁有的大窩口商場，現時欠缺連接設於該商場的"社福街"的無障礙通道設施，例如升降機。至於柴灣的興民商場，房屋署較早時基於私隱原因拒絕協助居民組織為長者免費提供熟食，亦沒有提出其他替代方案，以協助該等居民組織在無損私隱的情況下進行上述活動。主席要求政府當局就邵議員的關注事項，提供書面回應。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1134/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 6 月 3 日發給委員。)

50. 郭偉強議員認為，為應對提供予公營房屋居民的設施不足的問題，政府當局較適宜回購相關的拆售物業，而不是領展的基金單位。運輸及房屋局副局長回應時表示，考慮到回購領展的基金單位或個別拆售物業涉及大量公帑，並不符合公眾利益，而且會提供機會令投機者得益，政府/房委會並無計劃進行此類回購。

51. 張超雄議員質疑，只要拆售物業業主符合法例規定，政府當局/房委會根本無意制訂解決方法，應對領展出售轄下拆售物業所引起的事宜，例如提供予公營房屋居民的設施和服務不足的問題。容海恩議員認為，對公營房屋居民而言，供應新鮮肉類和魚類的街市實屬必要。超級市場未必能夠完全滿足他們的日常購物需要。政府當局應積極確保拆售物業的業主遵從各項限制性契諾，以及就他們為居民提供街市的責任作出規管的條文。政府當局亦應跟進關於這些方面的投訴。鑒於屋邨和屋苑(例如美林邨、天馬苑、天水圍的屋邨等)的已拆售零售設施空置率甚高，李國麟議員認為，政府當局/房委會應清楚解釋其就提供臨時零售設施制訂的政策和措施，以滿足居民日常購買新鮮糧食的需要。

52. 運輸及房屋局副局長回應時表示，雖然在有關業主並無違反相關法例、契約條款及與房委會訂立的契諾的情況下，政府當局/房委會不能亦不會干預拆售物業業主的日常運作和商業決定，但政府當局/房委會並無罔顧公營房屋居民的需要。政府當局明白公眾期望有更多新鮮食品零售渠道，並已在 2018 年施政報告中提出措施，在東涌和天水圍興建新的公眾街市，以及就物色合適地點在將軍澳和古洞北新發展區興建公眾街市進行研究。鑒於興建新的公眾街市需時，政府當局/房委會會繼續在房委會轄下屋邨提供更多零售設施，當中會顧及有關屋邨的需要和實際情況。至於墟市政策，政府當局/房委會對地區人士/組織所提出由下而上的具體墟市建議持積極態度，並會在申請使用場地的過程中協助倡議者，以助推行墟市建議。

53. 容海恩議員認為，政府當局/房委會應加強與地區人士及拆售物業業主溝通，以期為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。就李國麟議員關注臨時墟市的地點與房委會轄下屋邨的住宅大廈有多接近，運輸及房屋局副局長回應時表示，在處理於公共屋邨設立墟市的申請時，居民的意見會納入考慮範圍。

限制性契諾

54. 楊岳橋議員詢問，政府當局會否及如何解決穗禾苑居民因分攤比率契諾被指不獲遵從而面對的困難。他及李國麟議員詢問，政府當局會否協助公營房屋居民與有關的拆售物業業主聯絡，以處理涉及個別買賣契約所載的分攤比率契諾的任何問題。運輸及房屋局副局長回應時表示，個別買賣契約所載的分攤比率，適用於有關居屋屋苑公用地方和公用設施中若干"指定項目"的管理和維修保養費用。分攤比率並非沒有限制地適用於所有公用地方及設施的一切管理和維修保養費用，而是只適用於房委會在拆售物業前基於善意就某些居屋屋苑的"指定項目"攤分的管理和維修保養費用。一如其他限制性契諾，即使拆售物業的擁有權有所改變，分攤比率契諾仍然有效。政府當局已在 2018 年 9 月回覆穗禾苑的業主立案法團，述明房委會的立場及對該業主立案法團就分攤比率契諾所作查詢的回應，而政府當局亦願意就該業主立案法團對此事的意見，繼續與該業主立案法團跟進。楊岳橋議員關注到，政府當局已改變其對分攤比率契諾的相關事宜的原有立場，這對有關屋苑的居民並不公平。

55. 就李國麟議員問及是否亦有一些個案與穗禾苑的個案相似，運輸及房屋局副局長回應時表示，現時有 23 個居屋屋苑的拆售物業的買賣契約載有分攤比率契諾。政府當局會提供補充資料，述明上述個別居屋屋苑的分攤比率契諾各自的詳情，例如涵蓋範圍/適用性、分攤比率等。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1134/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 6 月 3 日發給委員。)

56. 邵家臻議員表示，自 2005 年以來，業主根據福利租賃契諾/安排應租予政府當局提名的非牟利機構("獲提名機構")的個別拆售物業單位數目維持不變，並詢問政府當局會否增加/調整該等單位的數目。他又詢問非政府機構如何可獲列為獲提名機構之一/獲列入政府當局的提名名單(如有

經辦人/部門

的話)。他要求政府當局提供補充資料，以回應他的提問。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)1134/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 6 月 3 日發給委員。)

VI. 其他事項

57. 議事完畢，會議於下午 7 時 21 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 7 月 29 日

房屋事務委員會會議

日期：2019 年 4 月 1 日(星期一)

時間：下午 2 時 30 分

議程第 V 項——領展房地產投資信託基金
出售分拆自香港房屋委員會的物業

團體代表/個別人士提出的意見及關注事項摘要

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
第一節		
1.	深水埗區議會議員 陳穎欣小姐	- 在業主翻新拆售設施後，小商戶/檔戶未必能繼續經營其業務。 - 拆售街市設施的檔位空置率高，會令居民難以滿足其日常購物需要。
2.	公民黨 地區發展主任 鄭文杰先生	立法會 CB(1)823/18-19(01)號文件
3.	沙田區議會議員 吳錦雄先生	- 領展所持有拆售物業其後的買家可能會將商場/街市空置，導致居民無法在其社區內獲得生活必需品及服務。 - 政府當局/房委會應制訂措施以處理下述情況：領展可能繼續把拆售零售設施售予其他業主，有關業主卻未必會履行管理該等設施的責任，以滿足居民的需要。
4.	黃浩銘先生	- 政府當局應以具策略性的方式回購拆售物業，以期應對公共屋邨零售設施不足的問題。 - 政府當局應考慮引用《收回土地條例》(第 124 章)收回房委會轄下公共屋邨的公用地方，以便為居民提供社區設施。
5.	徐日強先生	立法會 CB(1)771/18-19(07)號文件

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
6.	民主建港協進聯盟 房屋事務副發言人 陳振中先生	● 政府當局有責任規管拆售零售和停車場設施的運作，以確保該等設施最切合居民及租戶的需要，並符合他們的最大利益。 ● 政府當局應在公共屋邨附近的政府/房委會土地上設置更多公眾街市，以及提供商場設施。
7.	梁國雄先生	● 政府當局/房委會有責任監察拆售物業的業主是否遵守買賣契約中的限制性契諾，並就違反該等契諾採取有效的行動。 ● 某些業主把拆售設施改作其他用途(例如國際學校)，該等用途並不切合公營房屋居民的日常生活需要。
8.	社會民主連線 秘書長 陳寶瑩小姐	● 政府當局知悉拆售物業存在的問題，但並沒有進行任何工作，處理有關問題。 ● 政府當局應成立專責小組，就拆售物業進行巡查，以偵察和跟進業主的違規事項，並應回購拆售物業。
9.	程張迎先生	● 領展把拆售物業售予新業主，對長者居民的日常生活造成極大負面影響，而政府當局/房委會未有協助與上述業主聯絡，以處理該等居民所面對的困難。 ● 領展所持有拆售物業其後的買家未必會承擔該等物業的維修保養責任，並可能拒絕與售賣日常必需品的街市檔位續訂租約。
10.	領匯監察 主席 李翠琮小姐	● 立法會 CB(1)822/18-19(01)及 CB(1)823/18-19(02)號文件
11.	鄭國榮先生	● 房委會不應在 2005 年將其物業拆售予領匯。 ● 拆售物業的業主在與零售租戶續訂租約時，可能於租約加入不公平的條款，迫使該等租戶遷出。
12.	麥偉健先生	● 拆售物業業主可能大幅調升租金，令零售租戶難以維持業務。

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
		● 與居民建立了良好鄰舍關係的小商鋪租戶，已遷出拆售物業。
13.	徐詠然小姐	● 領展所持有拆售物業其後的買家可能漠視零售租戶的意見和關注，並在翻新拆售物業後大幅提高鋪位租金，令租戶難以維持業務。 ● 政府當局/房委會未有履行責任，確保拆售物業中的服務/設施，會繼續切合公營房屋居民對可負擔的生活必需品的需要。
14.	追究領匯企業社會責任 關注組 成員 馮兆斌先生	● 購入拆售物業的私人財團可獲取利潤，而居民和租戶的利益則受損。 ● 公共屋邨的商場應提供貨品及服務，以滿足居民的日常需要，而政府當局應回購屋邨的已拆售商場。
15.	NGO 關注領展租約小組 成員 黃天娜小姐	● 關於居屋屋苑(例如清麗苑)的公用地方及設施的維修保養工程，政府當局應釐清房委會在分擔該等工程的費用方面的責任。 ● 對於不遵從個別屋苑拆售物業的買賣契約中分攤比率契諾所訂明的分攤比率的情況，政府當局/房委會應正視由此引起的問題。
16.	捍衛基層生活權益關 注組 成員 盧少蘭女士	● 先前把房委會的物業拆售予領匯的決定，漠視了公營房屋居民的需要。 ● 政府當局應回購已拆售的零售及停車場設施。
17.	關注基匯資本陣線 成員 張文慧女士	● 立法會 CB(1)837/18-19(01)號文件
18.	老人權益中心 主席 張繼炳先生	● 立法會 CB(1)822/18-19(02)號文件
19.	回購領展研究社 成員 伍建榮先生	● 立法會 CB(1)823/18-19(03)號文件

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
20.	蘇綽熙先生	● 領展可藉出售其拆售物業獲取利潤，而公營房屋居民的利益則受損。 ● 由於高樓齡公共屋邨在實體上可能與拆售物業相連，政府當局應審視日後在推展重建該等屋邨的項目方面所涉及的事宜。
21.	黃潤達先生	● 拆售物業的業主可能大幅增加商鋪及停車場租金，進一步加重小商鋪租戶及居民的負擔，該等業主亦可能終止非牟利機構在拆售物業營運社會福利設施所享有的優惠租金安排。 ● 政府當局應回購拆售物業。
22.	香港民主民生協進會 江貴生先生	● 政府當局能否確保業主妥善管理拆售物業，以及政府當局/房委會能否確保為公營房屋居民提供足夠設施，令人存疑。 ● 政府當局應回購拆售零售設施，並妥善管理該等設施，以滿足居民的需要。
23.	關注社會開支聯席 組織幹事 李芝融先生	● 拆售物業的業主可能迫使社區組織遷出，令居民無法獲得社會福利服務。 ● 拆售物業的小商鋪租戶，可能因為在續訂租約方面條款苛刻而遷出，而拆售街市的消費品及服務價格上升，進一步加重居民的負擔。
24.	徐子見先生	● 立法會 CB(1)837/18-19(02)號文件
25.	鄭仲文先生	● 立法會 CB(1)771/18-19(08)號文件
26.	公屋聯會 主席 文裕明先生	● 立法會 CB(1)771/18-19(09)號文件
第二節		
27.	南安之友 將軍澳社區幹事 陳宇婷小姐	● 拆售零售及停車場設施的租金大幅調升，可能迫使小商鋪租戶遷出商場，導致商鋪單位空置率高企，以及車輛司機極度不滿。 ● 政府當局應以具策略性的方式回購拆售物業，以提供更多設施，切合社區需要。

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
28.	富明新之友社 大埔社區幹事 楊釗鴻先生	● 公營房屋居民對屋邨內已拆售商場的物業管理問題深表關注。 ● 該等管理問題包括衛生情況惡劣、天花滲水、無障礙通道設施毫無改善等。
29.	天馬苑業主立案法團 主席 黃貝雯小姐	● 關於分攤屋邨公用地方和設施的清潔及維修保養服務費用，有不遵守分攤比率契諾的情況。 ● 對於不遵從有關分攤比率的情況，政府當局/房委會未有嚴格執行條款。
30.	唐綺雯小姐	● 天馬苑的商舖租戶/食肆經營者因租金上升而結業，令長者居民無法獲得可負擔的生活必需品及服務。 ● 拆售商場的設施的狀況不斷惡化，以及政府當局/房委會應協助居民處理他們的需要和關注事項。
31.	陳紹基先生	● 政府當局/房委會有責任處理因 2005 年進行拆售計劃，以及領展其後出售拆售物業而令居民面對的問題。 ● 居民須負擔拆售設施部分樓梯的維修保養費用並不合理。 ● 立法會 CB(1)837/18-19(03)號文件
32.	馮志偉先生	● 在天馬苑的拆售停車場實施浮動泊車位制，令居民十分不滿。 ● 政府當局應處理懷疑違反拆售設施的地契條款的情況。
33.	恆安之友社 馬鞍山社區幹事 方浩良先生	● 食肆經營者因拆售商場租金大幅上升而結業，而業主把空置零售鋪位租予大型機構(例如安老院經營者)，可能令居民的購物選擇進一步減少。 ● 政府當局應制訂措施以規管租金增幅、引入現有租約續期優先權、就拆售物業引入空置稅、興建新的公眾街市，以及以具策略性的方式回購拆售物業。

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
34.	溫和達先生	● 拆售物業的業主可能將康樂設施閒置，以及並無對物業內的無障礙通道設施作出改善。 ● 房委會應履行責任，確保為公營房屋居民提供康樂設施及其他設施；以及政府當局應回購拆售物業。
35.	黎嘉駿先生	● 自房委會於 2005 年進行拆售計劃，不少小商鋪租戶已結業，居民則被迫購買他們未能負擔的昂貴貨品。 ● 政府當局應確保提供足夠的設施/服務，以滿足公營房屋居民的需要，或回購拆售物業。
36.	潘卓斌先生	● 拆售物業業主可能大幅調升停車場收費，加重公營房屋居民的負擔。 ● 業主應改善拆售物業的無障礙通道設施，而政府當局應確保業主妥善管理拆售物業。
37.	陳俊裕先生	● 拆售零售及停車場設施未能滿足公營房屋居民的需要，有關的業主亦不願與居民溝通。 ● 政府當局有責任履行其監察角色，以確保業主妥善管理拆售物業。
38.	山民主義 社區主任 謝妙儀小姐	● 立法會 CB(1)771/18-19(10)號文件
39.	傅曉琳小姐	● 東涌的拆售街市提供的貨品/服務價格高昂，公營房屋居民未能負擔。 ● 政府當局應盡早在東涌興建擬議的新公眾街市，並應留意東涌居民就其設計提出的意見。
40.	麗閣邨居民協會 總幹事 李炯先生	● 立法會 CB(1)837/18-19(04)號文件
41.	照顧者關注組 成員 梁寶玲小姐	● 關於不遵從穗禾苑拆售物業的買賣契約中的分攤比率契諾的問題，房委會尚未處理。 ● 運輸及房屋局局長應直接處理此事。

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
42.	撐基層墟市聯盟 張延先生	● 立法會 CB(1)852/18-19(01)號文件
43.	天水圍社區發展網絡 莫曉兒小姐	● 不少零售租戶可能因天水圍的拆售街市檔位租金大幅上升而遷出。 ● 由於天水圍的拆售街市被連鎖檔位壟斷，居民被迫購買他們未能負擔的昂貴貨品，或被迫前往其他地區購買可負擔的貨品及新鮮食物。政府當局應回購拆售街市及商場。
44.	天水圍民生關注平台 唐建豐先生	● 政府當局/房委會應檢討有關規劃及管理公共屋邨內商場設施的政策，並提供在拆售商場未有提供的基本社區設施/服務。 ● 政府當局應調查是否有違反拆售物業的地契條款的情況。
45.	監察公營街市發展聯盟 陳淑淇小姐	● 立法會 CB(1)837/18-19(05)號文件
46.	西環飛躍動力 召集人 葉錦龍先生	● 領展未有出席是次會議，反映領展漠視公眾人士對其出售拆售物業的關注。 ● 政府當局應回購拆售物業。
47.	何偉俊先生	● 不少提供可負擔的貨品及服務的商鋪租戶已遷出新田圍邨的拆售商場。 ● 新田圍邨的居民須長途跋涉前往鄰近屋邨的零售設施購物。
48.	天水圍社區發展陣線 楊健濱先生	● 立法會 CB(1)837/18-19(06)號文件
49.	香港工會聯合會 屯門社區幹事 馮沛賢先生	● 零售租戶因拆售零售設施的鋪位租金及物業管理費大幅上升而遷出。 ● 政府當局應規管租金升幅、引入現有租約續期優先權，以及就拆售物業引入空置稅。
50.	自由黨 中央委員 何竑先生	● 房委會於 2005 年拆售其物業，原因是房委會對該等物業管理不善。

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
		● 政府當局應在不同地區興建更多公眾街市，以配合人口增長。

不出席會議的團體/個別人士提交的意見書

編號	代表團體名稱/ 個別人士姓名	意見書
1.	音樂堂慈善基金會	立法會 CB(1)771/18-19(11)號文件
2.	黃宇翰先生	立法會 CB(1)771/18-19(12)號文件
3.	李東江先生	立法會 CB(1)771/18-19(13)號文件
4.	107 動力	立法會 CB(1)771/18-19(14)號文件
5.	香港工會聯合會新界東辦事處	立法會 CB(1)771/18-19(15)號文件
6.	黃穎珊女士	立法會 CB(1)812/18-19(01)號文件
7.	陳一心	立法會 CB(1)812/18-19(02)號文件 (此為譯本，原文以點字書寫)
8.	陳建成	立法會 CB(1)822/18-19(03)號文件
9.	中國香港新興運動協會	立法會 CB(1)823/18-19(04)號文件
10.	基滙資本	立法會 CB(1)823/18-19(05)號文件
11.	梁淑儀	立法會 CB(1)823/18-19(06)號文件
12.	穗禾苑業主立案法團	立法會 CB(1)837/18-19(07)號文件
13.	傑豐香港有限公司	立法會 CB(1)837/18-19(08)號文件
14.	傑爵有限公司	立法會 CB(1)837/18-19(09)號文件