

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1359/18-19 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 6 月 3 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
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
陳恒鑾議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
張超雄議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
朱凱迪議員
何君堯議員, JP
何啟明議員
邵家輝議員
容海恩議員
張國鈞議員, JP
劉國勳議員, MH

鄭松泰議員
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

缺席委員 : 石禮謙議員, GBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
郭偉强議員, JP
邵家臻議員
鄭俊宇議員

出席公職人員 : 議程第 IV 項

房屋署副署長(發展及建築)
楊光豔女士

房屋署總土木工程師(工務計劃)
康榮傑先生

房屋署總建築師(2)
譚瑰儀女士

土木工程拓展署土木工程處副處長
(工程及環境管理)
莫鵬程先生

土木工程拓展署總工程師/專責事務(工程)
梁池歡先生

議程第 V 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)
張趙凱渝女士, 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

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)
徐素華女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 議會秘書(1)5
吳華翠女士

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)1112/18-19 號—— 2019 年 1 月 7
文件 日會議的紀要)

2019 年 1 月 7 日會議的紀要獲確認通過。

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)1039/18-19(01)號—— 公共申訴辦事
文件 處就增加資助
住宿宿舍位供
應及興建過渡
性房屋供無家
者居住的政策
事宜轉交的便
箋(只備中文
本)(只限委員參
閱)

立法會 CB(1)1040/18-19(01)號——政府當局提供的 2019 年 4 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)

立法會 CB(1)1103/18-19(01)號——政府當局對郭偉強議員在 2019 年 4 月 4 日就香港房屋委員會在租者置其屋計劃屋邨的管理和維修保養角色發出的函件(立法會 CB(1)853/18-19(01)號文件)的回應

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)1104/18-19(01)號——跟進行動一覽表)

立法會 CB(1)1104/18-19(02)號——待議事項一覽表)

3. 委員同意在編定於 2019 年 7 月 9 日(星期二)下午 4 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 B795CL—薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程；及

(b) 支持非政府機構過渡性房屋項目的擬議資助計劃。

(會後補註：2019 年 7 月 9 日會議的預告已在 2019 年 6 月 4 日隨立法會 CB(1)1143/18-19 號文件發給委員。上述會議未有舉行。委員於 2019 年 7 月 2 日獲告知，基於安全及保安考慮，主席決定取消上述會議。)

**IV. 總目 711 工程計劃編號 B812CL—油塘碧雲道
公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程**

(立法會 CB(1)1104/18-19(03)號——政府當局就工
務計劃項目編
號 B812CL—油
塘碧雲道公營
房屋發展之工
地平整及基礎
設施工程提供
的文件)

4. 委員察悉觀塘區議會議員及社區主任於 2019 年 5 月 31 日就此議程項目提交的意見書("該意見書")。秘書處於 2019 年 6 月 3 日收到該意見書，該意見書並已在會議席上提交。

5. 房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，向委員簡介政府當局的建議，將工務計劃項目編號 B812CL 提升為甲級，以進行油塘碧雲道公營房屋發展("公營房屋發展項目")之工地平整及基礎設施工程，詳情載於政府當局的文件(立法會 CB(1)1104/18-19(03)號文件)。

(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)1142/18-19(01)號文件)已於 2019 年 6 月 4 日以電子方式發給委員。)

6. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第 83A 條，委員在會議上就所討論的課題發言之前，應披露與該等課題有關的直接或間接金錢利益的性質。他亦請委員留意《議事規則》第 84 條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。

項目用地的使用

7. 容海恩議員察悉，擬議項目用地包括兩幅用地，即地盤甲及地盤乙。她詢問，其中一幅用地是否會提供公營房屋，而另一幅用地則會提供附屬設施，以及為何未有為行人設置行人天橋或地下通道，連接該兩幅用地。房屋署副署長(發展及建築)

回應時表示，香港房屋委員會("房委會")會同時在兩幅用地上興建公營房屋。由於高超道變電站和油塘食水配水庫位於兩幅用地之間，要興建行人天橋或地下通道把兩幅用地連接起來，並不切實可行。主席建議，政府當局應確保油塘配水庫遊樂場會繼續開放予市民使用，並應優化該遊樂場的設施，包括增設廁所設施。房屋署副署長(發展及建築)答允向相關政府部門轉達有關建議，以供考慮。

政府當局

8. 胡志偉議員認為項目用地位處山坡，並詢問政府當局會如何在用地上提供更多已平整的土地，務求充分運用有關用地以提供設施，例如泊車位。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，將會採用的工地平整方法會確保把環境影響減至最少，以及公帑得以審慎運用。有關用地亦會設置不同高度的土地平台。胡議員要求政府當局提供擬議工地平整及基礎設施工程的詳細資料和估計費用分項數字。

政府當局

9. 尹兆堅議員、梁耀忠議員及謝偉銓議員對所提供的配套基礎設施/配套設施是否足以配合公營房屋發展項目表示關注。尹議員及梁議員認為，因應地區人士關注所提供的交通及其他附屬設施能否應付需求，政府當局/房委會應考慮改善項目建議，而非在入伙後才增設有關設施。謝議員認為，為方便委員考慮有關建議，政府當局應提供詳細資料，闡述項目用地的發展布局，以及用地上的發展項目/設施會如何與其外圍的發展項目/設施融為一體。他要求政府當局提供公營房屋發展項目的地基工程和上蓋建築工程及位置的詳細資料(若情況合適，連同平面圖/繪圖)，包括擬興建的樓宇數目、其高度、坐向、布局和停車場設施等，以及公營房屋發展項目周邊地區和道路的規劃及發展。

公營房屋發展項目

10. 劉國勳議員問及公營房屋發展項目會否提供出售單位。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，擬議項目按擬議用地會提供資助出售單位的假設進行設計。儘管如此，房委會會確保公營房屋發

政府當局

展項目在設計上容許公共租住房屋("公屋")與資助出售單位之間維持可互換性。關於劉議員詢問，在擬議項目下將會興建的護土牆及斜坡的維修保養責任，會否由政府當局而非日後的資助出售單位業主承擔，房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，倘若公營房屋發展項目會提供資助出售單位，該等資助出售單位的業主須負責護土牆及斜坡的維修保養。在設計擬議工程時，政府當局會在切實可行的情況下，將日後需要維修保養的設施減至最少。劉議員認為，因應維修保養相關設施的所涉及的開支，政府當局/房委會應考慮是否更適宜在有關用地興建公屋。他要求政府當局提供補充資料，開列相關護土牆及斜坡的保養和修葺工程估計費用。

項目費用及推行情況

11. 范國威議員表示，政府當局近年就工務工程項目諮詢區議會時，其建議往往欠缺估計費用的資料。他問及擬議工程的 5 個項目(即立法會 CB(1)1104/18-19(03)號文件第 2 段項目(一)至(五))的費用分項數字，以及擬議的兩條行人天橋、護土牆及斜坡在估計費用中各佔的費用比例。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，擬議工程的估計建設費用為 18 億 2,330 萬元，當中約一半為工地平整工程的建設費用，有關工程包括興建護土牆及斜坡。興建擬議行人通道系統(包括一條行人路、兩條行人天橋及 3 座升降機塔)的費用，在項目費用中並非佔最大部分。政府當局會在稍後提供擬議工程的費用分項數字。

12. 范國威議員詢問政府當局會否委託房委會進行擬議工地平整工程。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，擬議工程會由土木工程拓展署進行，不會委託房委會進行。土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)解釋，鑒於項目用地的特徵和預計的施工期，擬議地基工程和工地平整工程不能同步進行。因此，委託房委會進行擬議工地平整工程，未能有助縮短擬議項目的推行計劃。

行人設施

13. 劉國勳議員要求當局澄清，政府當局有否推行觀塘區議會房屋事務委員會所通過議案中的建議，興建兩條行人天橋連同升降機連接鯉魚門道及橫跨高超道，以便居民前往政府診所及使用主要公共交通系統。尹兆堅議員認為，在顧及地區人士的意見的情況下，政府當局應考慮進一步擴展擬議項目下的行人天橋網絡。容海恩議員詢問，鯉魚門道兩旁會否設有行人天橋的着陸點。

14. 房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，擬議項目包括興建兩個行人通道系統，各自附設有蓋行人天橋及升降機塔，連接至鯉魚門道東面。要把擬議行人天橋連接至鯉魚門道西面並不切實可行，因為其行人路太窄，未能設置着陸點。為應付日後往來鯉魚門道的行人流量，政府當局會在擬議項目下新設燈號控制的行人過路處，使該道路上設有兩個行人過路處。觀塘區議會房屋事務委員會原則上同意兩條擬議行人天橋的走線，並已就擬議工程表達其他意見，以供政府當局參考，包括載於其意見書的意見。

15. 胡志偉議員認為，就上述兩條行人天橋而言，最少應有一條行人天橋跨越鯉魚門道並連接至該道路西面。他建議，政府當局應考慮擴闊相關公共行人通道部分地方以設置着陸點，例如透過峭坡。容海恩議員問及設置地下通道的可行性，以便擬議行人天橋的使用者前往鄰近港鐵站。何啟明議員重申把擬議項目下的一條行人天橋延伸至連接鯉魚門道西面的建議，以在有關道路上設置分層行人過路處。就何議員關注到擬議項目或會影響可能經油美苑停車場和一個走火通道出口，前往油塘港鐵站的行人，房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局會繼續與相關業主立案法團溝通，以跟進何議員所提的關注事項。

16. 張超雄議員詢問，擬議項目下所設的行人天橋及其他行人設施將如何切合長者或行動不便人士的行動需要。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局會就有關項目採用無障礙設計方

案。市民可使用擬議行人天橋及升降機在公營房屋發展項目與鯉魚門道之間往返，而他們亦可使用兩個地面行人過路處橫過鯉魚門道，從而到達油塘港鐵站。

17. 何啟明議員詢問就擬議行人天橋設置的升降機數目為何。他及張超雄議員問及升降機的載客量。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局會就兩個行人通道系統提供 3 座升降機塔，而每座升降機塔將設有兩部升降機。土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)回應時表示，由於在地盤甲的行人會較在地盤乙的行人為多，就連接至地盤甲的行人通道系統設置的升降機而言，每部升降機的載客量約為 30 人。至於主要為往來地盤乙的行人而設的行人天橋，就該行人天橋設置的每部升降機的載客量約為 12 人，而政府當局會進一步檢視應否設置載客量較大的升降機。

18. 就張超雄議員詢問擬議升降機能否容納最少兩部輪椅及其使用者，土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)給予肯定的答覆。何啟明議員建議，政府當局應考慮就鄰近廣田邨及康栢苑的行人隧道興建升降機，以確保為市民提供安全便捷的通道前往廣田邨巴士總站。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局已研究何議員的建議，認為要落實有關建議在技術上並不可行。

19. 胡志偉議員認為，除公營房屋發展項目的居民外，項目用地附近各個屋邨的居民日後可能亦希望使用擬議行人通道系統。他問及擬議行人通道系統的管理及維修保養責任。主席對有關通道系統的部分地方不會設置上蓋表示關注。他詢問，鄰近屋邨(例如廣田邨、康栢苑等)的居民會否不獲准使用有關通道系統。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，擬議行人通道系統不會設於地盤甲的公營房屋發展項目之內，並會開放給公眾人士使用。

泊車位

20. 鑒於現時在項目用地附近的泊車位供應緊絀，加上公營房屋發展項目將提供約 3 120 個單位，胡志偉議員詢問，考慮到"一地多用"的原則，有關用地會提供多少個泊車位。主席提出類似問題。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，因應當區人士對泊車位的需求，政府當局/房委會在規劃公營房屋發展項目時，會把泊車位數目增至《香港規劃標準與準則》所訂標準的上限。在不影響公營房屋發展項目落成及將會提供的公營房屋單位總數的前提下，政府當局/房委會會繼續研究提供更多泊車位的可行性。

21. 何啟明議員及主席關注到，擬議項目會否及如何有助處理項目用地附近一帶(例如碧雲道和鯉魚門道)的違例泊車問題。尹兆堅議員及梁耀忠議員認為，在新落成公共屋邨的居民入伙後，該等屋邨往往出現泊車位短缺的情況，這是因為按《香港規劃標準與準則》所訂標準提供的泊車位，未必足以應付需求。尹議員詢問當局有何特別措施處理泊車位不足的問題，藉以應付社會人士的需求，以及政府當局何時會檢視《香港規劃標準與準則》所訂的相關標準。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，運輸署現正檢視就泊車位所訂的規劃標準，而房委會在規劃公營房屋發展項目時，會密切留意相關檢視工作的進度。

22. 梁耀忠議員認為，與其純粹依循運輸署所訂的相關標準，房委會應按實際需要在其公營房屋發展項目提供泊車位。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，在就其項目提供泊車位進行規劃時，房委會須參照《香港規劃標準與準則》所訂的標準，並顧及運輸署的建議、相關區議會的意見，以及項目用地的限制等。主席表示，政府當局應留意梁議員的意見。他認為，在規劃項目用地的泊車設施時，政府當局/房委會應同時顧及私家車和商用車輛對泊車位的需求。

23. 譚文豪議員詢問，由於佛教何南金中學現正使用位於受擬議項目影響範圍內的一個臨時停車場，政府當局會如何處理有關項目對該學校的影響。主席提出類似問題。他及譚議員認為，要上述受影響的學校使用附近住宅發展項目的停車場，未必切實可行。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，由於公營房屋發展項目或會提供資助出售單位，為免資助出售單位的業主日後因公共設施的維修保養工作而背負沉重的負擔，政府當局不會在項目用地提供公眾停車場。

對樹木的影響

24. 張超雄議員問及擬議項目對現有樹木的影響。土木工程拓展署總工程師/專責事務(工程)回應時表示，根據相關樹木調查及影響評估，約有1 200 棵樹木會受影響。該等受影響樹木屬本港常見品種(例如相思)，當中不包括古樹名木冊所載的樹木。就張議員問及植樹補償計劃，土木工程拓展署總工程師/專責事務(工程)回應時表示，政府當局建議在切實可行的情況下，盡量在項目用地或鄰近地方(例如在擬議行人通道系統附近的斜坡上及鯉魚門道遊樂場)作出植樹補償。相關建議已提交地政總署考慮。

普通科門診診所

25. 何啟明議員及主席問及擬議普通科門診診所將會提供哪些服務。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，與該診所的服務相關的事宜屬醫院管理局的管轄範圍。該診所的目標使用者主要包括長者、低收入組別人士及長期病患者。主席表示，為方便委員與政府當局在會議上討論工務計劃項目建議(例如擬議項目中涉及屬食物及衛生局管轄範圍的事宜)，政府當局應邀請所有相關政策局/部門的代表出席會議。張超雄議員要求政府當局提供詳細資料，說明有何措施以確保在擬議項目完成後將會有足夠的醫護人員，在普通科門診診所及擬議兒童體能智力測驗中心提供服務。

政府當局

26. 鑒於擬議普通科門診診所位於高超徑的車輛出入口相當接近學校，例如香港道教聯合會圓玄學院陳呂重德紀念學校，譚文豪議員及主席詢問，政府當局會如何處理就該診所啟用後學生的安全事宜所提的關注。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局會考慮只限緊急服務車輛和具特定行動用途的車輛使用高超徑的車輛出入口，以及把該診所的停車場出入口設於高超徑以外的合適地點。

地區人士對擬議項目的意見

27. 主席認為，政府當局應留意觀塘區議會房屋事務委員會及地區人士對擬議工程的意見和批評，並因應他們的關注檢視項目建議。劉國勳議員認為，政府當局應先取得相關區議會對工務計劃項目的支持，然後才把項目建議提交立法會考慮。譚文豪議員問及政府當局對該意見書有何回應。房屋署副署長(發展及建築)回應時表示，政府當局曾接獲觀塘區議會房屋事務委員會的函件，當中列出其對擬議工程的關注事項，該等關注事項與該意見書所載的意見相若，而政府當局亦已就該函件作出回應。她承諾就該意見書提供書面回應。

政府當局

(會後補註：該意見書載於立法會CB(1)1141/18-19(01)號文件，並已於2019年6月4日發給委員，以及在同一天透過電郵發給政府當局。)

結語

28. 主席總結討論時表示，委員支持向工務小組委員會提交有關建議，以供考慮。

V. 《公共及資助房屋商業設施規管(立法條文)條例草案》

(立法會 CB(1)963/18-19(01)號—— 葉劉淑儀議員
文件 及麥美娟議員
在 2019 年 4 月
16 日就《公共及
資助房屋商業
設施規管(立法
條文)條例草案》發出的聯署
函件

立法會 CB(1)1104/18-19(04)號—— 政府當局對於
文件 立法規管香港
房屋委員會拆
售設施的初步
意見提供的文
件

立法會 CB(1)561/18-19(01)號—— 葉劉淑儀議員
文件 就她修訂《房屋
條例》(第 283
章)及《稅務條
例》(第 112 章)
而提出的議員
條例草案發出的函件)

29. 委員察悉邵家臻議員於 2019 年 5 月 31 日就立法會 CB(1)1104/18-19(04)號文件發出的函件，該函件已在會議席上提交。

(會後補註：邵家臻議員的函件載於立法會 CB(1)1141/18-19(02)號文件，並已於 2019 年 6 月 4 日發給委員。按照主席的指示，秘書已要求政府當局就該函件提供書面回應。政府當局就該函件作出的回應載於立法會 CB(1)1344/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 9 月 4 日發給委員。)

[在下午 3 時 55 分，主席表示他會把會議延長 15 分鐘至下午 4 時 45 分，以便有足夠時間就此項目進行討論。]

30. 應主席之請，葉劉淑儀議員向委員簡介《公共及資助房屋商業設施規管(立法條文)條例草案》。她及麥美娟議員有意以議員條例草案形式，向立法會提出上述條例草案。葉劉淑儀議員表示，條例草案所載的措施包括引入規管租金增幅機制(包括租金調整的方程式)、現有租約續期優先權及空置稅等("擬議措施")，以規管在 2005 年分拆自房委會的若干物業("拆售物業")，而該等物業位於條例草案附表 2 所指明的地段內。運輸及房屋局局長闡釋政府對條例草案所載建議的初步意見，詳情載於立法會 CB(1)1104/18-19(04)號文件("政府當局文件")。

政府對條例草案所載建議作出的回應

31. 麥美娟議員認為，政府當局文件僅僅轉達其他機構(例如競爭事務委員會)對擬議措施的意見，並無表明其不支持條例草案的立場。容海恩議員表示，擬議措施旨在處理拆售物業的多個問題，包括空置情況、拆售商場/街市所提供的貨品及服務種類有限等。兩名議員提出條例草案，是因為政府當局未有採取有效措施，以處理有關問題。政府當局應研究如何協助推行擬議措施。陳志全議員認為，政府對條例草案所作的回應，顯示其不願意協助推行擬議措施。劉國勳議員提出類似的意見。區諾軒議員認為，因領展房地產投資信託基金("領展")出售其在公共屋邨的拆售物業而受到負面影響的居民面對困難，政府當局不應對此置若罔聞。他促請政府當局支持推行條例草案，或制訂更有效的措施以規管該等物業。

32. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府感謝葉劉淑儀議員及麥美娟議員提出條例草案，藉以處理一直備受社會人士關注的若干事宜。政府當局已闡述其對條例草案的初步意見。基於法律及政策方面的分析，並考慮到《基本法》的相關條文，政府當局認為沒有足夠基礎支持擬議措施及條例草案。

對自由市場制度及公平競爭的影響

33. 事務委員會察悉，由於條例草案訂明，擬議措施只應適用於本港部分物業，即條例草案附表 2 所列的 147 項拆售物業，政府當局對該等措施是否可能違反自由公平競爭的原則存疑。區諾軒議員認為，即使擬議措施適用於本港所有其他物業，政府當局亦未必會改變其對條例草案的立場。以在 2019 年 4 月 3 日立法會會議上通過的一項議案為例，有關議案建議修訂《房地產投資信託基金守則》，以阻截包括領展在內的本港房地產投資信託基金涉足地產發展，區議員認為，政府當局似乎未有接納有關建議，或就有關建議採取行動。陳志全議員表示，完美的市場及全面的競爭並不存在。他提述政府當局的意見，指擬議措施或會觸發有關的拆售物業業主提出法律挑戰，並認為不應對此表示擔憂，因為政府大有可能會在有關司法案件中勝訴。

34. 容海恩議員、麥美娟議員及梁志祥議員質疑，拆售物業是否存在自由公平競爭。容議員重申對拆售物業的營運模式可能違反《競爭條例》(第 619 章)下的第二行為守則的關注，並表示正如政府當局文件所指，競爭事務委員會並未得出拆售零售設施沒有出現壟斷情況的結論。葉劉淑儀議員表達相同意見。麥美娟議員質疑，對於在拆售街市中，出售新鮮肉類和蔬菜的檔位由單一整體承租商經營的做法是否屬壟斷情況，政府當局為何未有徵詢競爭事務委員會的意見。

空置稅

35. 陳志全議員提述政府當局文件所載有關擬議空置稅對公共開支的影響的解釋，並認為有關解釋不能構成不支持條例草案的合理理由。鄭松泰議員詢問，運輸及房屋局有否與相關政策局聯繫，以探討可否在不招致額外公共開支的情況下推行擬議空置稅。葉劉淑儀議員表示，政府當局建議就空置的一手私人住宅單位徵稅，加上其為應對物業市場過熱而推出的多項印花稅措施，可被看成干預市場，而她亦不認同政府當局就擬議措施(例如空置稅)對自由市場制度的影響提出的意見。

36. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局文件載述的意見是在諮詢相關政府部門/機構(包括財經事務及庫務局、商務及經濟發展局、律政司、政府經濟顧問辦公室和競爭事務委員會)後得出的。一如政府當局文件所解釋，倘若政府引入新的空置稅，便須設立一套新的制度來評定和徵收有關稅項，以及防止和追究逃稅行為，因而涉及額外開支。在引入任何限制私人產權的措施時，政府必須在有關措施的公眾效益與保障私人產權之間取得平衡，並小心考慮其適合性、必要性和相稱性。陳志全議員認為，政府當局未有就條例草案的相關措施是否符合《基本法》第六條及第一百零五條下的相稱驗證準則進行評估，此舉反映政府當局不願意考慮推行條例草案。

規管租金增幅機制

37. 對於政府當局就推行條例草案中的租務管制建議，以規管有關拆售物業的租金增幅可能導致的後果(例如令有關業主向租客收取高昂雜費)所提的意見，區諾軒議員不表認同。他認為，政府當局可採取措施，防止有關業主收取上述費用。麥美娟議員提述政府當局文件所提的關注，即條例草案建議授權房委會對拆售物業執行租務管制，可能會對房委會的角色和運作構成深遠影響。她認為，政府當局若願意自行制訂和推行建議，以達致擬議租務管制措施的相同目的，便不會構成上述影響。

38. 運輸及房屋局局長回應時表示，經考慮競爭事務委員會的意見，政府當局認為，除非正常市場競爭過程未能制約某業主或某零售商擁有的市場權勢，否則不應貿然考慮引入租務管制。葉劉淑儀議員認為，政府當局不宜純粹因應競爭事務委員會的意見，考慮是否支持租務管制或擬議機制，以規管有關拆售物業的租金增幅。她認為，採取擬議措施不會導致有關拆售物業的現有商舖供應減少，反而會有助維持其租金於合理水平。

現有租約續期優先權

39. 葉劉淑儀議員表示，擬議現有租約續期優先權會有助提升有關拆售物業的零售租戶的議價能力。譚文豪議員認為，房委會應同時向房委會轄下物業的商鋪租戶提供該項權利。

40. 運輸及房屋局局長回應時表示，根據既定做法，房屋署會在租約屆滿前約 9 個月，要求零售租戶表明其是否有意續訂租約。若零售租戶在租期內未有違反任何租約條款，有關租戶在一般情況下會獲邀續訂租約。他表示，根據上述安排，房委會轄下街市部分小型零售商戶已經營 10 年以上。譚議員察悉，房委會已在其招標文件中，加入"其所標投者為 3 年定期租約，期滿後沒有續租權"的提示。他建議房委會應在招標文件中述明上述既定做法(儘管有運輸及房屋局局長所提及的法律情況)，以便準投標者考慮是否競投承租商鋪/檔位。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會/政府當局會考慮如何處理譚議員的建議，當中會顧及在零售租戶的權益與房委會須保持靈活性之間取得平衡的需要。

在公營房屋發展項目中提供設施

41. 葉劉淑儀議員認為，在 1997 年回歸前，政府已承諾為公營房屋居民提供附屬設施，該等設施不僅包括康樂設施，亦包括零售及其他社區設施。她促請政府當局/房委會採取適當行動，確保在拆售物業中合理地提供康樂設施及其他設施，以切合居民的需要。她又表示，根據終審法院在 2005 年的裁決，《房屋條例》(第 283 章)第 4(1)條規定房委會須確保向有關人士提供房屋和附屬於房屋的康樂設施，即使該等設施並非由房委會而是由第三者提供。運輸及房屋局局長回應時表示，房委會會繼續按照相關法律條文，確保在轄下屋邨提供附屬於房屋的康樂設施/其他設施。

政府當局就處理拆售物業的問題採取的措施

42. 麥美娟議員察悉政府當局對擬議措施的成效存疑，以及不願支持條例草案，並問及政府當局可否制訂替代措施以處理拆售物業的問題，例如拆售零售設施的業主未能切合居民對可負擔的生活必需品的需要，以及未能維持公平的市場環境，讓小商戶經營其業務。劉國勳議員及葉劉淑儀議員提出類似的問題。劉議員表示，他曾收到很多涉及拆售物業的投訴，包括空置情況、租金增幅不合理，以及零售租戶被業主迫遷。他問及政府當局會如何處理有關問題。葉劉淑儀議員認為，政府當局未有在其文件載列有效措施，以處理拆售物業的問題。為照顧居民日常購物需要而設的墟市(例如天秀墟)並不廣受歡迎。梁志祥議員表示，由於在有關公共屋邨內並無其他商業設施以抗衡拆售物業業主的壟斷情況，該等業主可隨意調高其拆售物業的租金。

43. 運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已完成在天水圍和東涌興建新公眾街市的選址研究，並已就有關選址諮詢相關區議會。同時，政府當局現正物色合適的地點，在將軍澳和古洞北新發展區興建公眾街市。他表示，政府當局會全速推展其興建新公眾街市的項目，並會繼續考慮增建新公眾街市，以照顧市民(包括附有拆售零售設施的公共屋邨的居民)的日常購物需要。至於現有公共屋邨，若未能在有關屋邨內提供額外設施，政府當局會研究能否在附近地點興建公眾街市或提供其他設施，以照顧居民的需要。

44. 麥美娟議員及葉劉淑儀議員表示，東涌及天水圍的新公眾街市擬議選址受到地區人士批評。麥議員認為，在制訂有關建議時，政府當局未必清楚了解拆售物業的問題對有關居民的影響。葉劉淑儀議員對該等街市所容納的檔位數目有限表示關注。何啟明議員認為，空置率高、租金大幅增加及貨品和服務種類有限等問題常見於拆售零售設施，例如廣田邨、興田邨、新田圍邨及天馬苑的拆售零售設施。由於附有拆售零售設施的公共屋邨主要位於土地供應有限的已發展地區，政府當局

應善用可予供應的空置土地，提供新的零售設施，以切合有關屋邨的居民的日常購物需要。他提述較早時在會議上所討論用作提供公營房屋發展項目的油塘碧雲道用地，並關注到政府當局並無計劃在該用地上提供商鋪，以助照顧居民(包括附有拆售物業的毗鄰屋邨(例如廣田邨)的居民)的日常購物需要。運輸及房屋局局長回應時表示，視乎有否空間，政府當局/房委會會在切實可行的情況下，盡量在公共屋邨或鄰近地點提供零售設施。

45. 葉劉淑儀議員認為，拆售零售設施租金偏高，令小商鋪租戶無法生存，而且即使該等租戶長時間工作，當中不少租戶亦未能負擔租金，因而被迫遷出有關的拆售物業。鑒於政府不支持推行擬議措施，透過立法方式規管有關物業，她詢問政府當局會否要求有關業主改善天馬苑拆售零售設施的空置和衛生情況，以及放棄大幅調升在安定邨和友愛邨的拆售物業的檔位租金及強迫在該等拆售物業的零售租戶在租約期滿前遷出。運輸及房屋局局長回應時表示，若情況合適，政府當局會向拆售物業業主轉達葉劉淑儀議員所述的事宜。

46. 葉劉淑儀議員表示，鴨脷洲西邨的相關拆售物業業主可能為物業進行翻新工程，而受影響的零售租戶可能要在 2019 年 11 月底或之前被迫遷出。她建議，政府當局應與有關業主跟進此事，以期讓上述租戶可繼續經營其業務最少直至下一個農曆新年之後。鑒於有關物業的部分樓面面積一直長期空置，她建議政府/房委會應考慮租用有關地方以提供服務，例如長者日間照顧服務或幼兒中心服務，藉此滿足屋邨居民的需求。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局會盡最大努力，按葉劉淑儀議員的建議跟進相關個案。

47. 陳志全議員詢問，為了向領展施加影響，若領展的基金單位價格日後跌至較低的水平，政府會否回購領展；又或政府會否在經濟逆轉時，回購領展可能出售的拆售設施。運輸及房屋局局長認為陳議員的問題屬假設性質，並在回應時表示政府當局不宜就該等問題給予意見。

規管拆售物業

48. 麥美娟議員認為，政府當局文件所載的建議，例如鼓勵拆售物業業主盡量肩負社會企業責任，反映政府當局並無有效的解決方案，以處理拆售物業的問題。她詢問，政府當局為何未有就相關法例提出修訂，以賦予房委會更大權力，處理拆售物業的違規情況。容海恩議員質疑，政府當局/房委會為何至今未有發現任何違反拆售物業買賣契約所載的限制性契諾條款的個案。

49. 運輸及房屋局局長回應時表示，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。房委會一直密切監察該等契諾獲遵從的情況。有關業主若違反任何限制性契諾，房委會定必嚴肅追究及採取適當行動。拆售物業業主未有違反限制性契諾，或反映房委會在確保該等契諾獲遵從方面所作的努力。運輸及房屋局局長又表示，福利租賃契諾規定業主必須以房委會訂定的優惠租金或市值租金的 50%，出租有關拆售物業內若干指定單位予獲指定提名機構提名的非牟利機構，以營運某些社會福利或教育設施。有關契諾亦訂明，物業業主應與該等非牟利機構簽訂為期 3 年的租約，而待有關租約期滿後，物業業主應繼續把該等單位租予獲提名的非牟利機構，以營運社會福利或教育設施。因此，在有關契諾下，上述機構租用有關處所的權利獲得保障。

50. 梁志祥議員表示，限制性契諾在規管拆售物業方面成效不彰，令該等物業的業主處於有利位置，得以把該等物業改作不同用途，從中獲取最大利潤。政府當局應研究有何措施(例如條例草案所建議的措施)，以彌補這方面的不足之處，務求加強規管該等物業。

停車場設施

51. 就劉國勳議員認為當局未能有效規管業主出售拆售停車場設施，運輸及房屋局局長回應時表示，拆售停車場設施的地契並無載有限制出售個別

泊車位的條款，但某些地契可能載有條款，規定須首先訂立分公契，然後業主才能夠出售個別泊車位，或分割契據須得到地政總署批准。房委會和地政總署會繼續審慎考慮有關業主就批核該等契約所提出的申請。劉議員依然認為，運輸及房屋局局長所述的機制，未能有效規管居者有其屋計劃屋苑拆售泊車位的情況。

52. 何啟明議員、區諾軒議員及葉劉淑儀議員對拆售停車場業主收取過高的泊車費表示關注。何議員認為，在就於新公營房屋發展項目(例如油塘碧雲道的公營房屋發展項目)提供泊車位進行規劃時，政府當局/房委會可能只會考慮新公營房屋發展項目居民的需求。他詢問，政府當局會如何提供足夠的泊車位，以切合其他未能負擔使用拆售停車場的市民的需求。

53. 運輸及房屋局局長回應時表示，在規劃新公營房屋發展項目時，政府當局/房委會會在切實可行的情況下，盡量增設零售設施、康樂設施及泊車位，以滿足市民的日常需要。在考慮將於碧雲道用地提供的設施時，政府當局已顧及下述因素：在有關用地面積有限的情況下，不影響其建屋潛力及建屋計劃；可能於項目用地上提供的資助出售單位的業主就設施所承擔的維修保養費用；鄰近地點是否有類似設施等。為紓緩公眾人士對泊車位的需求，政府當局會按照"一地多用"原則，在合適的"政府、機構或社區"設施及公共休憩用地發展項目中，提供公眾泊車位。他表示，政府當局會檢視及修訂《香港規劃標準與準則》就泊車位所訂的相關標準。在可予作出有關修訂前，房委會會在切實可行的情況下，盡量增加泊車位，例如在規劃公營房屋發展項目時，把所提供的泊車位數目定於《香港規劃標準與準則》所訂標準的上限，同時把相關因素(例如交通影響評估結果)納入考慮範圍。

54. 主席表示，政府當局應注意委員就拆售物業的問題所提的意見及關注，並制訂有效措施以處理有關問題。

經辦人/部門

VI. 其他事項

55. 議事完畢，會議於下午 4 時 41 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 10 月 2 日