

立法會 房屋事務委員會

補充資料

立法會房屋事務委員會於2019年4月1日的會議討論有關「領展房地產投資信託基金出售分拆自香港房屋委員會(房委會)的物業」的事宜，會上委員要求政府提供數項補充資料，現提供相關資料如下。

政府對拆售物業的政策和規管

2. 政府曾多次向立法會解釋政府對房委會已拆售商業設施(拆售物業)的政策立場和規管工作，有關資料載列於我們於2019年4月1日會議前向事務委員會提交的一份資料文件¹。

3. 與一般私人業主一樣，政府會透過法律及土地契約(地契)規範拆售物業。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地使用其物業的權利。否則，相關政府部門必定嚴肅追究及採取相應行動跟進。

執行地契條款

4. 就懷疑拆售物業業主涉嫌違反地契條款，地政總署會因應收到相關投訴、轉介或查詢，以及個別曾經發現違反地契條款的個案，根據既定程序作出巡查和跟進，並視乎需要採取執行地契條款措施。如違契的情況未被糾正，地政總署會考慮採取進一步行動，包括將警告信送予土地註冊處註冊(俗稱「釘契」)，及引用《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》重收有關土地或將有關權益轉歸財政司司長法團。

¹ 立法會文件CB(1)771/18-19(05)號
(<https://www.legco.gov.hk/yr18-19/chinese/panels/hg/papers/hg20190401cb1-771-5-c.pdf>)

5. 因應去年土地執管方面增撥資源，地政總署經整合現有及新增資源後，開設一個過百人的特別行動專責組，加強統籌、監察及執行全港土地執管的相關工作，包括土地管制、寮屋管制及地契執管等。由於拆售物業數量龐大、分布甚廣，地政總署難以作主動定期巡查。署方會視乎情況嚴重性及工作優次，對包括有關已拆售商業設施業主涉嫌違反地契條款的投訴，進行針對性跟進工作。

房委會的工作

6. 房委會方面，拆售物業的買賣契約因應個別情況設有若干限制性契諾。如果房委會知悉到任何涉嫌違反這些契諾的問題，會基於契諾，嚴肅地追究及採取相應行動。然而，如果有關業主沒有違反與房委會訂立的契諾，房委會沒有法律權力，亦不會干預其日常運作和商業決定。

7. 房委會作為屋邨的其中一個業主，一直有與其他業主在日常有關屋邨管理事宜方面保持溝通，以保障房委會在大廈公契（公契）方面的權益，及改善居民的居住環境。房委會亦會繼續留意相關物業的業權及實際使用情況，以作適當跟進。房委會目前於大約一半含有拆售物業的房屋項目中出任公契經理人。公契經理人會根據公契所賦予的權力與職責，管理有關項目範圍內的「公用部分」²，執行公契上所訂明的條文及督促各業主遵守公契，包括符合相關地契條款的要求。

8. 房委會不時留意到在這些物業有懷疑不符合公契及地契的情況發生，消息來源包括居民投訴、區議會討論、媒體報導及日常物業管理工作等。房委會作為這些物業的其中一個業主及部分物業的公契經理人，會轉介有關個案予地政總署調查及跟進，亦有權向相關業主發出警告要求糾正，若警告無效，可按照公契考慮適當的法律行動。

9. 監察拆售物業業主有否遵守公契及限制性契諾中的規定及條款為房屋署屋邨管理處的日常工作一部分，房屋署沒有備存執行有關工作所需人手的統計數字。

² 即供整個屋邨/屋苑共同使用、佔用或享用的地方。

福利租賃契諾

10. 部份拆售物業的買賣契約中設有福利租賃契諾，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、教育局及不時由房委會通知業主的其他政府部門、團體或機構等）提名的非牟利機構³營運福利、教育及社區設施。

11. 目前，拆售物業中受福利租賃契諾限制的場所一共約 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。

分攤比率契諾

12. 房委會作為商業設施的業主，於拆售該些物業前，在一些居者有其屋計劃（居屋）屋苑，除了繳付大廈公契規定的費用外，因應業主立案法團的要求，作出善意安排，一直按指定比率攤分某些公用地方及設施的管理和維修保養開支。

13. 房委會於 2005 年拆售相關商業設施時，為了令拆售物業後的新業主，延續房委會過往的善意安排，在 23 個居屋屋苑（包括穗禾苑）的拆售物業轉讓契據中，加入分攤比率契諾，訂明商業設施的業主，須按轉讓契據附表訂明的分攤比率，分擔屋苑公用地方及設施特定項目的物業管理、維修及保養費用及開支。

14. 由於這 23 個居屋屋苑的情況各有不同，部分屋苑拆售物業的轉讓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，契諾旨在按有關屋苑的實際情況，延續拆售商業設施前房委會所作的善意安排。分攤比率並非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特定項目。有關轉讓契據已於土地註冊處登記，詳情亦載於一份房委會商業樓宇小組委員會文件⁴。

³ 根據《稅務條例》第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

⁴ 房委會商業樓宇小組委員會文件編號 CPC 18/2018

(<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/CPC18-18.pdf>)

15. 至於穗禾苑，現屆業主立案法團（法團）委員會於2018年10月組成後，房委會亦已就分攤比率及斜坡之維修責任等事宜回覆法團主席的查詢，並先後於2019年2月及4月與法團及現時拆售物業業主的代表會晤，解釋穗禾苑分攤比率契諾的安排。

16. 至於有居民指出穗禾苑二期停車場在2017年之前的電源一直由住宅部分供應，由居民承擔電費的情況。法團於2019年4月與房委會會晤時，有要求代為追討。房委會已向法團代表表示，假如法團提出申索而未能聯絡到拆售物業前業主（即領展），房委會樂意提供適切協助。房委會亦於2019年5月中致法團的信函中重申上述立場。我們留意到法團於2019年5月15日致房委會的信函中，有要求房委會就此事宜作出進一步跟進，我們正處理此個案，並會適時回覆法團。

大窩口商場及停車場

17. 大窩口邨商場及停車場的業主由2018年5月起把11個舖位統稱為「社福街」。「社福街」與大窩口社區中心位處同一平台，沿途設有無障礙通道（斜台）供有需要人士使用，長者及行動不便人士可經大窩口道轉入社區中心平台往返「社福街」。長者及行動不便人士亦可在富安樓地下保安櫃位登記個人資料後，經富安樓升降機前往平台，往返「社福街」及大窩口社區中心。

興民邨「長者飯堂服務」

18. 循道愛華村服務中心（中心）曾於2017年2月向興民邨辦事處（辦事處）查詢在邨內舉辦派發熟食活動的申請手續。辦事處已向中心闡明在屋邨借用場地舉辦活動的程序，當中包括獲批准進行的活動須取得所需牌照/許可證，以及須遵守和履行相關條例、規條及附例的條文等。

19. 根據房委會的紀錄，中心在 2017 年 3 月向辦事處申請在興民邨樓宇地下大堂護衛員櫃位擺放其中心「長者飯堂服務」的單張及直接將單張派遞入住戶信箱，並獲辦事處批准。據悉，使用中心飯堂服務的人數於派遞單張後有所增加。此外，辦事處亦於 2017 年 4 月 6 日的興民邨屋邨管理諮詢委員會上，向委員報告中心所提供的「長者飯堂服務」。如有需要，辦事處會在得到住戶同意下轉介個案予有關部門提供適切援助。

運輸及房屋局
2019 年 5 月