



敬啟者：

### 107 動力就「領展出售分拆自香港房屋委員會的物業」提交之意見書

房委會於早年宣佈停售居屋後面臨財政困境，促使其分拆部分物業(商場、街市及停車場)，並成立基金上市。當時，政府利用市場方式籌集資金，並讓私營機構以商業原則運作，以便其履行社會職責(提供資助公共房屋)。其實在效益為本的運作下，房委會分拆的物業更能夠回應用家(社區)需要。

#### 1. 自由市場之原則

香港連續 25 年被評為全球最自由經濟體。堅守自由市場原則，並配合法治的體制是香港發展的最大優勢。在此兩大基石下，任何經濟活動都能在自由立約的框架下達成協議，不受干預，否則只會惹來國際社會的不良觀感。領展作為私營企業，在市場上出售其私人物業予買方為正常的商業行為。如若新買家在營運上抵觸地契或有關的法定限制，此乃買方個別行為，並非在出售物業方面出現問題。

#### 2. 商業原則營運 發揮物業潛力

由政府管理商場或街市，在官僚心態下往往缺乏效益。儘管租用率高，但由於租金低廉的關係，有些舖位淪為存放雜物的貨倉，店舖亦缺乏競爭的動力，白白浪費了珍貴的公共資源。以現時公營街市為例，營運虧損金額更由 2011/12 年度的 1.7 億元增加至 2017/18 財政年度的 3.7 億元。相反，在商業原則下，拆售後的業主均需針對居民的需要和消費模式來營運，因此不少商場和街市經過資產提升工程後，其質素大為提升，為大眾帶來更多的消費選擇和更佳的購物體驗。企業亦會按市場情況作出適當的反應，若然盲目加租只會導致大量空舖出現，最終得不償失。

香港灣仔軒尼詩道 397 號東區商業大廈 1206 室  
Rm 1206, Eastern Commercial Building, 397 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong.  
Tel: (852) 3568 9412 Fax: (852) 2217 0000  
E-mail: info@momentum107.hk Web: www.momentum107.hk

**減少稅金 Lower Tax**

**善用公帑 Less Waste**

**簡政便民 Efficiency Government**





### 3. 租金與商品價格的關係

租金與物價是有正比的關係是一種迷思，然而在租戶均希望利潤最大化的前提下，這個關係是被否定的。租金只是其中一個成本因素，然而租戶更要掌握市場的供求以釐定價格，可惜這方面正是在官僚管理下缺乏的營運元素。例如採用薄利多銷的策略，即使營運成本較高，仍可為租戶帶來利潤。因此，最終影響商品價格的並不完全是租金，而是那雙無形的手 -- 銷售策略及供求情況。

物業拆售在自由市場下為合情、合理及合法的行為，而且在此規律下，通過供求關係、競爭機制的自發調節來實現社區資源的有效配置。然而有關業主在營運物業時，仍需遵守地契及相關法例規定，以履行其作為擁有人的責任。

此致

房屋事務委員會主席及委員會成員



107 動力

召集人 何民傑 謹上

2019 年 3 月

