

2019年4月1日會議
資料文件

立法會
房屋事務委員會

對拆售物業的政策和規管

目的

政府曾多次向公眾及立法會¹解釋政府及香港房屋委員會（房委會）對房委會已拆售商業設施的政策立場和規管工作，包括多份向今年年初完成工作的立法會公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會提交的文件²。現把相關重點載列如下供委員參考。

背景

2. 房委會在2005年透過領匯房地產投資信託基金（現稱「領展房地產投資信託基金」（領展））分拆出售180項物業，包括零售及停車場設施，目的是讓房委會能夠更專注履行其提供資助公共房屋的職責，並透過分拆出售設施所得的收益，改善房委會中短期內的財政狀況，亦考慮到有關商業設施由私營機構以商業原則經營，可提升營運效率。自2014年開始至今，領展先後七次出售部分商業設施，涉及56項物業。

¹ 包括2018年1月17日麥美娟議員有關「香港房屋委員會拆售的商業設施」的提問（<https://www.info.gov.hk/gia/general/201801/17/P2018011700580.htm>）及2018年5月16日葉劉淑儀議員有關「提供附屬於房屋的康樂設施」的提問（<https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/16/P2018051600485.htm>）。

² 包括立法會文件CB(4)801/17-18(01)號（https://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/hc/sub_com/hs104/papers/hs10420180226cb4-801-1-c.pdf）、CB(4)1128/17-18(03)號（https://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/hc/sub_com/hs104/papers/hs10420180525cb4-1128-3-c.pdf）及CB(4)126/18-19(01)號（https://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/hc/sub_com/hs104/papers/hs104cb4-126-1-c.pdf）。

政策立場和規管工作

3. 與一般私人業主一樣，拆售物業的業主（包括領展及隨後的物業買家）受到法律、地契條款、大廈公契及買賣契約中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地使用其物業的權利。同樣，只要有關業主不違反與房委會訂立的上述契諾，房委會不能亦不會干預其日常運作和商業決定，包括出售物業，以及租務安排等。然而，若證實相關業主違反任何法律、地契條款，或與房委會訂立的契諾，相關政府部門及房委會必定會嚴肅追究及採取相應行動。政府及房委會會對領展及其他拆售物業買家一視同仁，不會因物業業權改變而影響我們的立場和工作。現把相關的規管措施載列於下文。

（一） 法律要求

4. 拆售物業的業主在營運其物業時，必須根據實際情況，遵守相關的法律要求。舉例來說，物業用途須符合由城市規劃委員會根據《城市規劃條例》擬備和公布的法定圖則；加建及改建工程須按《建築物條例》審批等。

（二） 地契條款

5. 執行地契條款方面，地政總署會以地主身分，根據地契條款處理已批租的土地。一如其他私人物業，地政總署主要是因應收到有關懷疑已拆售物業業主違反地契條款的投訴、轉介或查詢，根據現行程序作出巡查和跟進，並且會視乎情況徵詢相關政策局／政府部門及法律意見，如證實有違反地契條款，地政總署會採取適當的執行地契條款行動。

6. 一般而言，地契條文會列明有關地段的土地用途，但不會規管商業設施的營運方式。此外，根據地政總署的資料，拆售物業停車場設施所涉及的地契，一般並無限制停車場車位分拆出售的條款，但部分地契包含條款，註明拆售物業前所需要訂立的分公契，或分割契據須得到地政總署批准。除此之外，業權人必須遵從地契的其他相關要求，例如地契內就有關停車場車位使用的限制等。

(三) 大廈公契

7. 大廈公契就屋邨／屋苑的公共地方和康樂設施的管理和維修等事宜，設有規定確保相關業主履行責任。舉例來說，根據個別大廈公契的相關條款，業主須開放附設於商業設施的休憩設施，供屋邨／屋苑居民使用，以及妥善維修和管理有關設施和通道。屋邨／屋苑的日常管理工作一般由管理公司處理。公契經理人亦可要求業主遵守公契的條款，包括遵守相關地契中的條款及限制。

8. 房委會作為屋邨的其中一個業主，一直與其他業主在日常有關屋邨管理事宜方面保持溝通，以保障房委會的權益，如果發現懷疑違反地契及大廈公契的個案，房委會會轉介公契經理人、業主立案法團及相關地政處跟進處理。

(四) 限制性契諾

9. 拆售物業的買賣契約，因應個別情況亦設有若干限制性契諾，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。所有拆售物業的買賣契約均已在土地註冊處登記。一如任何的物業買賣，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，如有需要可諮詢法律意見。任何人士均可從土地註冊處查閱有關買賣契約，從而清楚知道有關商業設施在買入及轉售時均須加入的相關限制性契諾。

10. 零售設施契諾規定，如拆售物業業主要出售屋邨或屋苑內的零售設施，只可把該項設施整項出售，不可把設施中的個別商舖分拆出售。契諾訂明，契諾只在房委會仍持有有關屋邨或屋苑除零售設施外的任何權益（如住宅單位）的情況下才有效。

11. 停車場契諾規定，拆售物業業主出售屋邨或屋苑內的停車場設施時，只可把該項設施整項出售。契諾亦訂明，當房委會出售有關屋邨或屋苑的剩餘部份的任何住宅單位，該契諾即不再生效。

12. 福利租賃契諾規定，個別拆售物業內若干指定單位必須由房委會訂定的優惠租金或一半市值租金出租予獲指定提名機構提名的非牟利機構作社會福利服務、教育等用途。契諾亦訂明，業主須向該等非牟利機構提供三年的租約，三年租約完結後，亦只可繼續出租該單位予獲提名的非牟利機構作社會福利服務、教育等用途。優惠租金是指房委會適用於在其擁有或控制及管理的物業內用作福利或類似用途的單位的租金，房委會會就有關租金不時進行評估。有關拆售物業的業主亦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，否則房委會會視之為違反契諾。若有違反契諾的情況，房委會會採取適當行動，以維護房委會的法律權益。

13. 分攤比率契諾方面，房委會於 2005 年分拆出售商業設施前，居者有其屋計劃（居屋）屋苑內的所有商業設施（包括停車場）均屬房委會所有。房委會一般須根據居屋屋苑公契，按其在住宅地段所擁有的業權份數支付每月管理費。在公契要求之外，房委會作為商業設施的業主，亦有基於善意，因應個別屋苑的情況和業主立案法團的要求，按指定比率攤分某些屋苑的公用地方和公用設施中所適用指定項目的管理和維修保養費用。

14. 上述限制性契諾不會由於拆售物業的業權改變而失效。一直以來，房委會都有既定機制確保即使部分物業的業權已經轉讓，有關物業仍受契諾規限。例如，房委會會發信提醒有關業主適用於其物業的限制性契諾，並且提醒他們當出售有關物業時，必須在轉讓契據中訂立相若條文。房委會亦會要求新業主簽立對房委會的承諾契據，並在有關物業完成交易後，發信提醒新買家適用於其物業的限制性契諾及相關事宜。

15. 房委會非常重視拆售物業業主是否嚴格遵守限制性契諾中的條款，如發現有涉嫌違反契諾條款的情況，房委會會立即採取必要行動。如證實確有違反契諾條款，房委會會按情況考慮循法律程序強制執行條款。就此，房委會已提醒有關拆售物業業主，若他們出售有關物業時，未有在與新買家簽立的轉讓契據中訂立相若條文，或未有取得新買家對房委會簽立的有關承諾契據，即使物業的業權已經轉讓，賣方仍須就違反契諾事宜負責。

16. 房委會會繼續與各持分者保持接觸，並會在有需要時提供協助及解答他們的查詢，促使各項限制性契諾能夠順暢執行。例如，因應早前公眾及部份居屋屋苑業主立案法團就分攤比率契諾方面的關注和查詢，房委會已再與 23 個相關屋苑的管理公司聯絡，重申房委會的立場，並提供背景資料方便管理公司及法團參考。

《房屋條例》

17. 《房屋條例》第 4(1)條訂明房委會須確保向有關人士提供房屋和「委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施」。終審法院在 2005 年就一宗相關的司法覆核案件作出判決時，裁定房委會的分拆出售計劃，符合上述第 4(1)條的宗旨。終審法院指出，《房屋條例》中沒有條文規定公共屋邨的租戶擁有法定權利，在他們仍然使用有關設施時，房委會必須繼續保有及管控這些設施。即使這些設施是由一個房委會沒有管控權的第三者所提供，房委會亦已經確保提供有關設施。在作出裁決前，終審法院已知悉拆售物業會以市場主導的商業運作模式營運，而房委會當時採用的營運模式，未必與私人機構的做法一致。

18. 終審法院注意到房委會拆售的零售和停車場設施受到地契條款的規範。有關設施如需改變土地用途，須要申請修訂地契條款；以及房委會有若干契諾規定，包括業主必須以優惠租金出租物業內若干社福設施。終審法院亦知悉，有關設施的運作情況或會改變，例如商戶的行業組合等。

房委會與拆售物業業主的聯繫

19. 房委會作為公共屋邨或屋苑的其中一個業主，一直與其他業主在日常有關屋邨或屋苑的管理事宜保持溝通，保障房委會在大廈公契及限制性契諾方面的權益，及改善居民的居住環境。公共租住屋方面，房委會會按需要邀請拆售物業的業主派員出席屋邨管理諮詢委員會會議，聽取居民對其服務的意見以改善服務質素，並於有需要時向其公司管理層反映居民的訴求。

20. 我們鼓勵各持份者向拆售物業的業主提供意見，讓其在制定其商業策略時能更了解居民及公眾的關注，達至雙贏的效果。考慮到這些物業位處於公共屋邨，公營房屋的居民是重要的服務對象，政府多次鼓勵領展及其他物業業主，應該盡量肩負其社會企業責任，希望他們更多留意及考慮立法會議員和市民意見，在日常運作中加強與不同持份者的溝通工作。我們亦希望他們能夠重視居民不時轉變的期望及需要，與居民和地區持份者保持良好有效及具建設性的聯繫。

總結

21. 事實上，如社會大眾一樣，公營房屋居民的各種購物、社區服務及停車等生活需要，可透過多種途徑得到滿足，包括各公營或私營機構提供的設施和服務。

22. 政府近年在改善公營房屋居民生活質素方面進行了不少工作。公共街市方面，《行政長官 2018 年施政報告》指出政府已完成在天水圍和東涌興建公眾街市的選址研究，並正在將軍澳及古洞北新發展區物色興建公眾街市的地點。就泊車位方面，政府會按照「一地多用」的原則，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，加設公眾泊車位，預計未來五年可提供至少 1 500 個公眾泊車位。

23. 我們會繼續推行上述工作，並聆聽市民就改善公營房屋居民生活質素方面的意見。

運輸及房屋局
2019 年 3 月