

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)771/18-19(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2019 年 4 月 1 日舉行的會議

立法會秘書處

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 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供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")的物業的背景資料。

背景

香港房屋委員會拆售零售及停車場設施

2. 2005 年，房委會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"))拆售 180 項非住宅物業，當中包括零售及停車場設施。

3. 據政府當局所述，在 2005 年進行拆售計劃的目的，是讓房委會能夠更專注履行其提供資助公共房屋的核心職能，並透過拆售設施所得的收益，改善房委會中短期的財政狀況。此外，由私營機構以商業原則營運該等商業設施，亦可提升營運效率。

拆售物業的地契條款

4. 政府當局表示，拆售物業的地契條款各有不同。一般而言，有關的地契條款不會對出售個別商業鋪位或停車場車位作出限制，但很多時會指明有關地段的土地用途，包括規定須把若干樓面面積用作提供指定設施。當前及日後購買這些物業的業主均有責任遵守這些地契條款。業主若擬改變土地用途，必須向地政總署提出申請。地政總署會就投訴個案作出巡查和跟進。如證實有違反地契條款的情況，會採取適當的行動。

拆售物業的買賣契約

5. 因應個別情況，房委會與領展就拆售物業訂立的買賣契約載有若干限制性契諾，規定業主在特定情況下不得分拆出售商業和停車場設施。部分物業亦設有福利租賃契諾，規定業主必須以房委會訂定的優惠租金水平，把某些指定單位租予社會福利署、教育局等提名的非牟利機構，以提供服務。在再次出售這些拆售物業時，業主亦須確保相關的法律文件(例如買賣契約)包含這些限制性契諾。一如任何物業交易，買賣雙方必須釐清有關物業附帶的權利和責任。

領展出售拆售物業

6. 自 2014 年以來，在房委會拆售的 180 項物業中，領展已把 45 項物業¹售予其他業主。2018 年 12 月 12 日，領展宣布出售另外 12 項物業²。政府當局表示，只要符合相關法例規定及地契條款，政府不能干預業主合法使用其物業的權利。同樣地，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有關業主的日常運作和商業決定，包括出售物業、租務安排等。然而，若有關的業主違反任何法例、地契條款或與房委會訂立的契諾，相關政府部門及房委會會採取適當行動，並向業主追究責任。

房屋事務委員會及相關的政策事宜小組委員會的商議工作

7. 房屋事務委員會("事務委員會")一直密切跟進領展在管理房委會拆售的設施方面的工作，特別是關乎有關社區內民生情況和居民可使用的服務的事宜。

8. 委員在 2014 年 6 月 3 日的事務委員會會議上討論領展公布就 5 項已拆售的零售設施進行私人招標的事宜。委員極為關注領展此舉是賣掉旗下盈利不高的業務的序幕。新業主亦可能會增加零售設施的租金，有關負擔會轉嫁到公共房屋居民身上。委員亦關注該等物業可能會改作其他用途，令居民無法享用便利的零售設施。委員批評政府當局沒有防止領展出售已拆售的設施，並促請政府當局全面評估已拆售的零售及停車場設施的情況，例如該等設施的租金調整水平，並採取補救行動。

¹ 請參閱 2018 年 3 月 23 日發出的立法會 [CB\(4\)811/17-18\(02\)](#) 號文件，該文件載列該 45 項物業的名稱。其中兩項物業(即屯門的安定商場及友愛商場)被領展視作一項物業，稱為 H.A.N.D.S。

² 領展發出的新聞稿 (<https://www.linkreit.com/tc/media/news/42?year=2018>)

9. 事務委員會在 2015 年 12 月 7 日的會議上就領展將天耀街市改建為商場的計劃進行討論。委員表示，領展的改建計劃將嚴重影響現時向天耀邨居民提供的街市服務，他們批評領展沒有就改建計劃諮詢政府。委員亦不滿房委會未有履行在拆售設施時所作的承諾，採取措施規管領展繼續向居民提供服務。

10. 政府當局表示，終審法院在 2005 年 7 月裁定，房委會拆售其零售和停車場設施的計劃，符合《房屋條例》(第 283 章)第 4(1)條所訂房委會的宗旨，即"確保提供房屋和提供房委會認為適合附屬於房屋的康樂設施"。即使房委會可能認為有必要提供零售和停車場設施，但該等設施可由房委會沒有管控權的第三方提供。領展是私人機構，可全權酌情決定應如何回應市場需求。

11. 事務委員會在 2015 年 12 月 7 日的會議上通過兩項議案，反對領展在未有諮詢居民下關閉天耀街市，以及要求房屋署增加天耀邨的商業鋪位數目和研究以臨時攤檔為居民提供服務。

12. 2016 年 5 月 10 日，事務委員會討論在廣田邨和彩霞邨受福利租賃契諾規限的處所營運的非牟利機構，被要求繳付管理費的事件。委員關注，在領展不斷出售轄下由房委會拆售所得的零售設施的情況下，非牟利機構被徵收額外費用的同類事件或會再次發生。他們要求當局澄清，領展所出售設施的新業主，可否向由提名機構提名的非牟利機構，收取優惠租金以外的費用。

13. 政府當局指出，房委會與領匯物業有限公司就拆售商業設施簽訂的買賣契約，載有某些限制性契諾，包括福利租賃契諾。福利租賃契諾規定，有關設施的業主(包括領匯物業有限公司及任何業權繼承人)必須以某個租金水平，把某些指定商業鋪位租予由提名機構提名的非牟利機構。在領展出售有關的商業設施後，房屋署曾致函彩霞邨和廣田邨福利租賃單位的新業主，列出福利租賃契諾所載的各項規定，要求他們遵循。房屋署會繼續監察新業主遵循福利租賃契諾各項規定的情況，如發現有違規情況，將會採取適當行動。

14. 在內務委員會轄下成立的公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會於 2018 年 1 月展開工作。在進行商議工作時，小組委員會就領展出售拆售物業對公共房屋居民及拆售零售設施的租戶的影響表達意見和關注，並就規管該等拆售設施的措施提出多項建議，以確保繼續為居民提供合適及足夠的服務設施。委員可參閱 2019 年 1 月提交予內務委員會的小組委員會報告(立法會 [CB\(4\)377/18-19](#)號文件)，以了解有關詳情。

立法會質詢

15. 在 2017 年 12 月 6 日、2018 年 1 月 17 日及 2018 年 5 月 16 日的立法會會議上，譚文豪議員、麥美娟議員及葉劉淑儀議員就在商業設施已被領展拆售的公共租住屋邨提供附屬於房屋的康樂設施提出質詢。有關的議員質詢及政府當局答覆的超連結載於**附錄**。

最新發展

16. 尹兆堅議員在 2018 年 12 月 3 日致函事務委員會主席，要求舉行特別會議暨公聽會，就領展出售其在公共屋邨內的物業進行討論。在 2019 年 3 月 5 日的事務委員會會議上，委員同意葉劉淑儀議員的建議，即事務委員會應舉行會議，就此課題與政府當局進行討論並聽取公眾意見。有關的會議將於 2019 年 4 月 1 日舉行。

相關文件

17. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 3 月 28 日

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

相關文件一覽表

立法會/委員會	會議日期	文件
立法會	2017 年 12 月 6 日	關於香港房屋委員會確保提供附屬於房屋的康樂設施的責任的 立法會質詢
立法會	2018 年 1 月 17 日	關於香港房屋委員會拆售的商業設施的 立法會質詢
立法會	2018 年 5 月 16 日	關於確保提供附屬於房屋的康樂設施的 立法會質詢
房屋事務委員會	2014 年 6 月 3 日	會議紀要 (立法會 CB(1)192/14-15 號文件)
房屋事務委員會	2015 年 12 月 7 日	會議紀要 (立法會 CB(1)492/15-16 號文件)
房屋事務委員會	2016 年 5 月 10 日	會議紀要 (立法會 CB(1)1060/15-16 號文件)
公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會	-	小組委員會報告 (立法會 CB(4)377/18-19 號文件)