



中華人民共和國香港特別行政區

Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China



立法會 LEGISLATIVE COUNCIL

葉劉淑儀 周慧君太平紳士 Hon Mrs Regina Ip LAU Suk-yee G.S.

九龍何文田佛光街 33 號

房屋委員會總部

房屋署

房屋署署長

應耀康先生, JP

尊敬的應耀康署長，

關注房屋署執行「分攤比率契諾」情況

政府於 2005 年分拆出售 180 項停車場及零售設施予領匯（現稱領展），當中涉及 23 個居屋屋苑。為保障居屋居民的利益，在政府與領匯簽訂的《買賣協議》(Assignment Deed)中，設有「分攤比率契諾」規定，要求商場及停車場的擁有人，包括領展及其後買家，必須按房委會過往在該屋苑採納之分攤比率，承擔公用地方及設施的管理、維修及保養之費用及開支。早前本人應立法會申訴部邀請，前往視察沙田穗禾苑，當區居民表示該屋苑最少有兩項工程未有按比例攤分維修及工程費用，新民黨對此表示關注，希望 貴署協助釐清相關權責。

穗禾苑的業主立案法團指出，領展於 2013 年進行更換地底供水喉管工程，完成後未按「契諾」中的比例分攤逾 2,300 萬的費用。根據「契諾」的條文，穗禾苑屋苑業主應負責 50.8% 費用，商場及停車場業主的工程費用分攤比例分別為 20.2% 及 29%。然而，法團代表認為以「用水量」計算工程費用攤分比率，最終負責的費用達 2,244 萬元，對屋苑業主並不公平，並質疑領展及新業主未有按「契諾」規訂行事。而房署的回覆中只重申，工程費用分攤比例獲業主大會通過，但署方卻未有明確回應在穗禾苑的個案中，商場及停車場業主未有按分攤比率契諾支付工程費用的理據，令屋苑業主感到相當困惑。

領匯於 2005 年的《發售通函》中已清楚列明，「領匯已同意就該 23 項物業，按照房委會過往所採納之若干分攤比率承擔各項……物業所屬有關公共屋邨公用地方及設施之管理和維修保養的費用和開支」¹，理論上「契諾」的條文對往後的買家依然具約束力。在運輸及房屋局提交立法會的文件中，亦提到房委會亦會要求新業主簽立對房委會的承諾契據。但據法團代表所述，商場業主英皇

¹ 《發售通函》「重大合約及其他文件和資料」P. 196

國際集團²僅表示會跟從過往領展的做法攤分費用，未有承諾會履行「契諾」的條款。鑑於法團正準備展開斜坡保養工程，但至今仍未能釐清分攤比率契諾的法律效力，居民希望房署可提供協助以解釋相關疑慮。

《房屋條例》第 4 (2e) 條賦權房委會：「在顧及租戶、擁有人或佔用人的權益、福利及舒適下，管理任何房屋和任何附屬於房屋的處所、構築物及場地，以及任何公用部分」，反映在現行的法例框架中，在監察領展及其新買家上屬責無旁貸。《買賣協議》中訂明，「分攤比率契諾」由房委會一方負責執行，新民黨希望就下列事項作出跟進：

- 一、 盡快回應穗禾苑法團的查詢，以釐清穗禾苑各個持分者於「分攤比率契諾」下的法律責任；
- 二、 向房屋事務委員會交代新業主簽立對房委會的承諾契據及房署執行條款的詳情，

如有疑問，請 貴局人員致電 3972 3118 或電郵至 casper.yu@npp.org.hk 聯絡本人的高級政策主任余先生。耑此奉達，並頌

鈞祺

立法會議員 葉劉淑儀

立法會議員 容海恩 謹啟

2019年4月9日

副本抄送：	運房局局長 陳帆先生, JP	電話：3509 8153
	立法會房屋事務委員會主席 柯創盛議員, MH	電話：3543 0373

² 穗禾苑商場於 2016 年被領展拆售予英皇國際集團旗下的附屬公司