

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2503/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2004年7月5日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員, JP (副主席)
朱幼麟議員, JP
李華明議員, JP
吳亮星議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊孝華議員, SBS, JP
楊森議員
楊耀忠議員, BBS, JP
司徒華議員
張宇人議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
劉炳章議員, SBS

列席議員：周梁淑怡議員, GBS, JP

缺席委員：李卓人議員
黃宏發議員, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員, JP

出席公職人員：議程第III項

房屋署副署長(發展及建築)
湯永成先生, JP

房屋署助理署長(法律事務)
王國興先生

房屋署高級產業測量師(業務發展)
陳淑芳女士

議程第IV項

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋署副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

房屋署助理署長(產業出售)
藍列群女士

應邀出席者：議程第IV項

街坊工友服務處

社區幹事
黃潤達先生

社區幹事
鍾孝平先生

捍衛基層住屋權益聯盟

委員
吳永澤先生

委員
陳東妹女士

黃竹坑邨關心重建小組

代表
梁盈慧女士

代表
歐陽煥先生

公共屋邨執業西醫協會有限公司

會長
凌柱培醫生

香港醫務委員會執照醫生協會

會長
李森和醫生
(亦為公共屋邨執業西醫協會有限公司委員會會員)

香港醫學會

會董
蔡堅醫生

香港西醫工會

會長
楊超發醫生

義務司庫
佘兆蔭醫生

港九新界屋邨酒樓業商會

主席
陳祥佐先生

全港公屋商戶總會

主席
陳永成先生

司庫
黃承德先生

香港零售管理協會

發言人
麥瑞琮女士

代表
黃林惠貞女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 續議事項

(立法會CB(1)2298/03-04(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)2298/03-04(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

委員同意保留事務委員會的待議事項一覽表，供新的房屋事務委員會在下屆立法會任期內跟進。

2. 主席表示，政府當局會在今屆立法會任期結束前，就跟進行動一覽表所載事務委員會在之前會議提出的有待作出的跟進行動，作出匯報。

(會後補註：政府當局的回應已於2004年7月14日隨立法會CB(1)2394/03-04號文件送交委員。)

II. 上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉，在2004年6月7日舉行的上次事務委員會每月例會後，沒有發出資料文件。

III. 嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜

(立法會CB(1)2291/03-04(01)號文件 —— 政府當局提供的資料文件)

4. 房屋署副署長(發展及建築)(“房屋署副署長”)向委員簡述政府當局文件所載有關嘉峰臺私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)項目的現況。

嘉峰臺的住宅單位

5. 主席詢問，對於房屋委員會(“房委會”)因無法與嘉峰臺發展商(“發展商”)就契約修訂補價達成協議而決定向發展商購入嘉峰臺的住宅單位，政府當局打算如何

處理。房屋署副署長答稱，可行的處理方案包括在2006年後恢復推售單位之後將該等單位作為私人參建計劃單位出售、拍賣，將單位轉作租住公屋(“公屋”)及改為政府部門宿舍等。房委會會詳細研究應採納哪個方案，相信很快會有決定。

6. 房屋署副署長回應楊孝華議員時確認，將單位改作紀律部隊宿舍為當局正考慮的建議之一。就這方面，楊議員指出，立法會秘書處申訴部已因應受將居者有其屋計劃(“居屋”)單位改作部門宿舍建議影響的紀律部隊人員所提出的關注事項，安排一次個案會議。他促請政府當局妥善處理該等關注事項，令建議得以落實。房屋署副署長報稱，該事宜正在處理中。

7. 就將剩餘居屋大廈改作賓館的建議，楊孝華議員籲請政府當局協助酒店經營者與旅行社經營者解決雙方對建議的爭拗，令此方案可予落實。房屋署副署長回應時同意向房委會轉達他的意見，以供考慮。

8. 主席詢問有否可能將嘉峰臺單位轉作公屋單位，房屋署副署長答覆時解釋，由於該等單位主要為三房單位，合資格的公屋輪候冊申請人不多。不過，當局或可考慮將單位編配予現有的公屋富戶。

嘉峰臺的非住宅部分

9. 楊孝華議員詢問，如無法就嘉峰臺的非住宅部分達成協議，發展商可否因嘉峰臺住宅單位須暫停出售，而向房委會索取賠償。房屋署副署長及房屋署助理署長(法律事務)(“房屋署助理署長”)回應他及主席時解釋，發展商已入稟法院申索損害賠償，現不宜提供有關此事的詳情。

10. 主席關注到，如房委會無法就購買嘉峰臺的非住宅部分與發展商達成協議，可能會影響嘉峰臺住宅單位的處理事宜。房屋署副署長表示，非住宅部分屬發展商所有，根據有關的賣地章程，房委會並無責任購買；而房委會擁有非住宅部分與否，也不應是以招標或拍賣出售方式處理住宅單位的先決條件。雖然房委會擁有整個發展項目的業權，在處理時會有較大自由度，但房委會只會在價格合理時，才購買非住宅的部分。房屋署副署長及房屋署助理署長回應主席時進一步表示，房委會購買非住宅部分與否，不應是以招標或拍賣出售方式處理住宅單位的先決條件。不過，為免生疑問，當局正就此事徵詢法律意見，之後再決定處理嘉峰臺的日後路向。

11. 主席雖然信納當局一直按照有關合約規定及程序處理嘉峰臺私人參建計劃項目，但他強烈希望當局可確保在切實可行的範圍內盡快處理嘉峰臺，盡量減少單位閒置所造成的經濟損失。房屋署副署長回應時向委員保證，房委會同樣以可盡早研究出嘉峰臺的處理方案為目標。

IV. 分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

(立法會CB(1)2291/03-04(07) —— 立法會秘書處擬備有關“分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施”的背景資料簡介)
號文件

與團體代表會晤

12. 委員察悉香港地產建設商會於2004年6月28日提交的意見書(立法會CB(1)2291/03-04(06)號文件)。該商會並無出席會議

13. 委員亦察悉於會議席上提交的下列文件 ——

- (a) 捍衛基層住屋權益聯盟的意見書；
- (b) 公共屋邨執業西醫協會有限公司提交的另一份意見書；及
- (c) 香港西醫工會的意見書中文本。

(會後補註：上述文件已於2004年7月6日隨立法會CB(1)2321/03-04號文件送交委員。)

與街坊工友服務處(“街友服務處”)會晤 (立法會CB(1)2298/03-04(03)號文件)

14. 街友服務處社區幹事黃潤達先生向委員簡述街友服務處的意見書。

與捍衛基層住屋權益聯盟(“該聯盟”)會晤 (於會議席上提交的立法會CB(1)2321/03-04(01)號文件)

15. 該聯盟的委員吳永澤先生及陳東妹女士向委員簡述該聯盟的意見書。

與黃竹坑邨關心重建小組(“該小組”)會晤
(立法會CB(1)2298/03-04(04)號文件)

16. 該小組的代表梁盈慧女士及歐陽煥先生向委員簡述該小組的意見書。

與公共屋邨執業西醫協會有限公司(“執業西醫協會”)會晤
(立法會CB(1)2291/03-04(02)號文件及於會議席上提交的
立法會CB(1)2321/03-04(02)號文件)

17. 執業西醫協會會長凌柱培醫生向委員簡述該協會的意見書。

與香港醫務委員會執照醫生協會(“執照醫生協會”)會晤
(立法會CB(1)2291/03-04(04)號文件)

18. 執照醫生協會會長李森和醫生向委員簡述該協會的意見書。

與香港醫學會會晤
(立法會CB(1)2291/03-04(03)號文件)

19. 香港醫學會會董蔡堅醫生向委員簡述該學會的意見書。

與香港西醫工會(“西醫工會”)會晤
(立法會CB(1)2298/03-04(05)號文件)

20. 西醫工會義務司庫余兆蔭醫生向委員簡述該工會的意見書。

與港九新界屋邨酒樓業商會(“酒樓業商會”)會晤
(立法會CB(1)2298/03-04(06)號文件)

21. 酒樓業商會主席陳祥佐先生向委員簡述該商會的意見書。

與全港公屋商戶總會(“商戶總會”)會晤
(立法會CB(1)2291/03-04(05)號文件)

22. 商戶總會主席陳永成先生及司庫黃承德先生向委員簡述商戶總會的意見書。

與香港零售管理協會(“零售管理協會”)會晤
(立法會CB(1)2309/03-04(01)號文件)

23. 零售管理協會發言人麥瑞琮女士向委員簡述零售管理協會的意見書。

與政府當局舉行會議
(立法會CB(1)2291/03-04(08)號文件)

24. 主席解釋，房委會的零售和停車場設施(“產業設施”)將透過房地產投資信託基金(“房產基金”)的模式分拆出售，事務委員會同意邀請為管理房產基金而成立的公司(“管理公司”)的行政總裁出席是次會議，但於會議舉行當日，行政總裁仍未上任。

對團體代表的整體回應

25. 各團體代表對分拆出售計劃表示有所保留，亦提出多項關注事項，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)(“常任秘書長(房屋)”)應主席之請作出回應時，就分拆出售計劃提出以下理據——

- (a) 分拆出售產業設施的方案曾經過周詳考慮，旨在令房委會能集中寶貴的資源，履行其為香港提供資助公共房屋的主要職責。此方案的目標亦與2002年6月公布的《公營房屋架構檢討報告書》所提出的清晰方向一致，該報告書建議房委會逐步分拆出售其非核心資產，即產業設施；
- (b) 分拆出售方案與2003年施政綱領所述房委會“精簡內部結構”的目標一致，即堅守“大市場、小政府”的原則。通過市場力量經營產業設施，可提升其營運效率，令社會受惠；及
- (c) 房委會目前因停建停售居屋單位而須面對的嚴重現金周轉問題，可從分拆出售所得的收益暫時獲得解決，令房委會得以繼續為有需要的人興建公屋。另一方面，雖然產業設施的租金收入是房委會一個穩定的經常收入來源，但由於營運成本高，其成本效益有限。

26. 常任秘書長(房屋)亦為釋除團體代表的共同疑慮，提出以下各點——

- (a) 如房委會經分拆出售產業設施，並致力開源節流，財政狀況仍然毫無起色，政府或會為房委會注資，原因是，提供資助房屋是政府的承諾之一；
- (b) 當局會審慎作出安排，以確保能順利過渡至分拆出售計劃正式落實。當局會繼續密切諮詢房屋署職員及其他有關權益人，以釋除他們的疑慮。事實上，根據夾附於政府當局文件內的商戶訴求清單所載，當中部分事項只須澄清即可。至於與租賃政策有關的事項，房委會正與管理公司認真商討。此外，當局亦會為管理公司與有關權益人設立一個可供雙方定期溝通的有效渠道，讓雙方可適時直接討論研究有關事項及疑慮；
- (c) 由於商戶與管理公司利益一致，分拆出售計劃並不會對商戶造成不良影響，反而兩者均可因產業設施的營運效率加強而受惠。事實上，管理公司只有在以最能切合使用者需要的方式經營產業設施的情況下，才可賺取利潤。正因如此，管理公司雖然會按商業原則營運，但與商戶保持開放對話，並建立緊密的夥伴關係，均有助提升產業設施的資產價值及營運效率，亦切合其本身利益；及
- (d) 分拆出售工作一直進展得非常順利。雖然社會上意見分歧，但計劃獲得大眾支持。在獲委任負責分拆出售的投資銀行協助下，準備工作已進入最後階段。雖然在房產基金公開上市前，產業設施仍由房委會協助營運，但有關管理工作會逐步由管理公司接管。

回應醫生的關注

27. 主席詢問可否將現時給予社區組織在租約續期及租金水平方面的特別優惠的涵蓋範圍擴大，使醫生診所亦可受惠。常任秘書長(房屋)回覆時解釋，醫生與商業經營者所提供的服務，其實沒有分別。為確保公平，政府當局認為不宜對醫生另眼相看，給予特別優惠。現時有若干非牟利的社區服務設施獲得租金優惠，而有關此類設施的日後安排，會進一步予以研究。

28. 執照醫生協會的李深和醫生憶及政府一直以確保公眾可享有價格合理的醫療服務為己任。基於這個背景，五、六十年代的醫務衛生署及徙置事務處曾邀請醫生在深水埗及石硤尾等公共屋邨開設診所。因此，房委會應小心研究，並交代擬對診所出租政策作出的改變。再者，有關改變亦可能與政府的整體政策方向互相矛盾。李醫生又告誡謂，大型醫療集團已在作出準備，藉分拆出售設施的機會，壟斷公共屋邨的醫療服務。

29. 西醫工會會長楊超發醫生贊同李醫生對即將出現壟斷情況的意見。他繼而重點說明須舉行更多會議，讓商戶表達他們的意見，因為政府當局似乎並不瞭解他們的憂慮。他亦認為讓商戶在管理公司內有充分代表，並讓其能優先認購房產基金的單位作為緩衝，以應付日後可能出現的租金上升，實非常重要。

30. 常任秘書長(房屋)回應兩位醫生時，表示深明醫療服務及提供診所服務，以滿足居民的需要十分重要。然而，他重申，由於診所基本上與私人業務無異，不應享有特別優惠，因此要求醫生與其他商戶一樣經招標程序租賃單位，並非不合理。關於安排更多會議一事，常任秘書長(房屋)保證會安排商戶團體與行政總裁舉行會議。

31. 楊森議員指出，雖然分拆出售計劃是房委會既定的政策方向，但考慮到醫生協會對大型醫療集團壟斷的疑慮，房委會分拆出售時應採用混合模式，使屋邨醫生過往對社會的出色表現及貢獻，可恰當地獲得認同。常任秘書長(房屋)回應時表示，雖然房產基金上市後，房委會不會再參與產業設施的營運，但管理公司董事會中，大部分為獨立非執行董事。因此，管理公司的運作透明度甚高，而公開招標程序亦有助防止壟斷。然而，陳婉嫻議員不相信公開招標可防止壟斷，因為在招標的過程中，難與大集團競爭的小本經營者會較為吃虧。

回應零售商的關注

32. 應主席之請，常任秘書長(房屋)回應商戶協會對租用權保障及暫停進行零售設施改善工程所提出的關注。常任秘書長(房屋)表示，房委會會與管理公司合作，確保在過渡期間可妥善地解決有關租用權保障的問題。至於商業設施的改善工程，常任秘書長(房屋)承諾，當局會按原定計劃進行已承諾的工程。至於為若干街市提供空調設備一事，有關的可行性研究仍在進行。但他指出，

由於有關街市的商戶必須支付空調費用，故並非所有商戶均歡迎安裝空調設備的建議。

33. 商戶總會的黃承德先生詢問團體代表能否出席房委會與管理公司舉行的會議。他亦特別提述有關竹園邨改善工程將暫緩進行的報道，並對常任秘書長(房屋)有關改善工程不會受分拆出售計劃影響的承諾表示懷疑。他又指出，公開招標對防止壟斷作用不大，因為由若干大型超級市場及管理公司的做法可見，這些公司並不認為本身有任何社會責任，而會以種種手段與傳統街市及報紙檔爭生意。

回應委員的關注

—— *對分拆出售有所保留*

34. 梁耀忠議員表明反對分拆出售計劃，原因如下

- (a) 當局並無保證有關權益人提出的關注及要求會完全獲得解決。常任秘書長(房屋)只答允與管理公司跟進有關事宜。再者，並無機制賦權房委會可確保管理公司會解決有關問題，亦無法可促請管理公司在有需要的時候(如在爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(“沙士疫症”)期間)提供租金優惠；
- (b) 儘管常任秘書長(房屋)作出保證，但要確保管理公司承認本身負有社會責任，實有困難。反之，鑒於管理公司視經濟回報為首要目標，該公司會較房委會更輕易增加產業設施的租金，導致貨品及服務價格上升，令負擔最終轉嫁到消費者身上；及
- (c) 分拆出售計劃所得的收益，數額並非太大，不足以證明計劃推行合理。事實上，產業設施的租金收入是房委會流動現金的主要來源，房委會失去此經常收入，長遠而言將出現財政赤字。

35. 陳婉嫻議員對分拆出售計劃亦強烈表示有所保留。依她之見，雖然房委會在營運產業設施方面仍有有待改善之處，但房委會應致力改善營運效率，而非將設施分拆出售。

36. 馮檢基議員認為上文第25段所載房委會就分拆出售所提出的理據(即財政困難及集中興建公屋的需要)，未能令人信服。原因是，正如過去20年的經驗顯示，房委會經營產業設施並未削弱其為市民提供資助公共房屋的功能。至於房委會的財政困難，他認為這是由於房委會停售居屋單位而令收入大減所致，並表示不應要商戶承擔後果。再者，分拆出售後，房委會將失去產業設施長期帶來的收入，出售設施所得的收益，亦難以彌補損失。事實上，有關收益總額只約值產業設施20年的租金收入。常任秘書長(房屋)回應時重申有需要改變，因此必須分拆出售設施。

——對有關權益人利益的關注

37. 關於梁耀忠議員就如何解決有關權益人的關注及要求所提出的意見，常任秘書長(房屋)表示，他有信心，若有關權益人的要求合理實際，管理公司會樂意與其磋商，研究如何能滿足其要求。最重要的，是雙方保持開明的態度，願意聆聽對方的意見。他重申，管理公司及商戶的利益終歸是一致的。他又確認，在房產基金公開上市前，房委會會繼續密切留意管理公司與商戶之間的溝通。房委會並會協助雙方建立夥伴關係，以期就商戶提出的問題，尋找可達至雙贏的解決方案。

38. 楊森議員認為應在實際可行的情況下，盡快安排團體代表與行政總裁舉行會議，讓團體代表可直接向行政總裁提出他們的關注事項。常任秘書長(房屋)同意他的意見，認為必須舉行會議，促進管理公司與各有關方面的溝通，他並報稱當局正在安排有關會議。

39. 陳婉嫻議員關注到，倘由有關權益人自行與管理公司商討，其利益可能受損。考慮到今屆立法會任期即將屆滿，她要求暫緩實施分拆出售計劃，讓事務委員會可在下屆立法會繼續密切跟進，保障有關權益人的利益。她特別提出須由立法會密切監察的數個理由。首先，房委會轄下零售設施的很多小商戶若不能繼續租用設施經營，他們可能再無其他謀生方法。第二、對於團體代表提出續訂租約8年的要求能否獲得批准，實在成疑。第三、政府當局仍未能確保分拆出售對房委會職員的影響可否獲得妥善紓緩。常任秘書長(房屋)回應時重申，在房產基金公開上市前，房委會會密切留意管理公司及有關權益人之間的對話。至於員工方面，當局會採取各項措施協助將他們妥善地重行調派至其他職位。

—— 對公司的營運及租賃政策的關注

40. 李華明議員指出，一如過往經驗顯示，房委會
在困難時期會較其他業主願意提供租金優惠。房委會亦
經常為入伙緩慢的新屋邨作“租金調整”，並在與診所簽
訂租約時給予特別對待。他擔心在分拆出售設施後，此
等寬大體恤的租金政策未必能維持。

41. 梁耀忠議員(第34(b)段)及李華明議員(第40段)
均關注到管理公司較難像房委會般傾向對商戶作體恤考
慮，常任秘書長(房屋)回應時強調，管理公司經營眾多產
業設施，若能順應有關居民及商戶的需要，保持高度的
商業道德，會切合其本身利益，因為上述各點會大大影
響其本身的形象及運作效率。他又指出，鑒於管理公司
較房委會享有更大的自由度，出售產業設施後，預期有
關設施的營運效率和市場應變能力均會得到提高，而人
流、生意額和利潤等亦會有所增加，令設施的租戶受惠。

42. 梁耀忠議員對常任秘書長(房屋)貶低房委會營
辦產業設施的表現以標榜分拆出售的好處表示不滿。他對
分拆出售實際上能否帶來益處表示懷疑，並引述房委會將
轄下街市租予一個整體承租商，而該承租商又把有關檔位
分租予小營辦商的個案。據他所述，當房委會在2001年租
金評估工作中為商戶提供租金優惠時，該整體承租商並沒
有因應調低分租戶的租金，讓他們亦能受惠。上述個案可
顯示，按商業原則運作的公司未必會留意到社會責任的問
題。管理公司在房產基金上市前可能會願意承擔社會責
任，但上市後卻未必會繼續。

43. 常任秘書長(房屋)回應時澄清，上述的整體承租
商確有在獲得租金優惠後調低分租戶的租金，但由於有
關的租金水平不盡相同，以致調低租金的比率亦有差
別。常任秘書長(房屋)重申，管理公司不能在罔顧有關權
益人意見的情況下運作，他亦藉此機會，解釋房產基金
的運作方式 ——

- (a) 房產基金基本上以一個保守的方式運作，
透過增加租用率、減低整體成本並為營商
環境增值，以維持穩定的租金收入。正因
如此，管理公司在釐定租金時，實不大可
能完全無視商戶的意見及需要。反過來
說，管理公司會以與商戶建立夥伴關係為
目標，並制定合理的租金政策，以挽留現
有商戶，並吸引新商戶；

- (b) 順利過渡至為重要，有關方面會設立有效渠道，與商戶保持溝通，以便討論和研究商戶所提出的各關注事項；及
- (c) 房產基金非常重視妥善的公司管治，其特色是透明度高，並有清晰的派息政策，將大部分淨盈利分給股東。因此，市場力量可發揮作用，令有關各方的利益得以保持平衡。

—— 其他關注事項

44. 楊耀忠議員質疑管理公司能否解決有關權益人的關注事項。原因是，雖然當局聲稱已密切諮詢有關權益人，但出席是次會議的團體代表依然反對分拆出售計劃。他詢問當局會否在多方反對之下，仍進行分拆出售計劃，常任秘書長(房屋)回答時指出，團體代表以前已提出對分拆出售的關注，房委會已詳細研究過該等事項，廣大市民亦曾予以討論。然而，廣大市民及房委會均同意，基於前文各段所闡述的理由，分拆出售計劃有必要推行。但楊議員表示，依他之見，社會上對分拆出售計劃並未有共識。常任秘書長(房屋)回應時堅稱，市民對任何政策都會有不同意見，但房委會認為社會普遍覺得分拆出售是朝正確方向邁進。

45. 李華明議員關注到，分拆出售產業設施後，立法會議員及區議會均不能發揮任何作用，以確保有關商戶獲得妥善對待。為證明他的疑慮有根據，他憶及在爆發沙士疫症期間，他曾嘗試為淘大花園的商戶與有關管理公司磋商減租事宜，但該公司拒絕與他會晤。常任秘書長(房屋)回應時強調，雖然管理公司在上市後會獨立於房委會，但預計該公司會繼續與有關權益人及社會其他關注團體保持溝通。

結論

46. 總括而言，主席認為，當局首次就分拆出售計劃向事務委員會作出簡報時，房委會已原則上同意分拆出售產業設施。即使委員對分拆出售計劃有所保留，有關工作仍繼續實行。他表示，儘管今屆立法會任期結束，委員仍可以個人身份協助團體代表。他亦肯定房屋事務委員會在下屆立法會任期會繼續跟進有關事項。至於他本人，他會與行政總裁聯絡，促請他與團體代表加強溝通。

經辦人／部門

V. 其他事項

47. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年8月31日