

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)230/15-16(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2015年12月7日舉行的會議

有關領展對香港房屋委員會分拆出售的 零售和停車場設施的管理的 背景資料簡介

目的

本文件綜述議員就領展資產管理有限公司(下稱"領展")¹對香港房屋委員會(下稱"房委會")分拆出售的零售和停車場設施的管理提出的意見和關注事項。

背景

2. 為了讓房委會能夠專注履行其提供資助公共房屋的目標，並透過分拆出售設施所得的收益，改善房委會短中期的財政狀況，房委會在2005年透過領匯房地產投資信託基金(下稱"領匯基金")分拆出售180項物業，包括零售及停車場設施。

3. 2005年7月，終審法院確認，確保提供零售和停車場設施不代表房委會本身須為直接提供者。倘已備有該等設施，則即使該等設施乃由第三者而非房委會提供，房委會亦已做到確保提供該等設施。在作出裁決前，終審法院已知悉領匯會採用市場主導的商業運作模式，營運有關的零售和停車場設施。

4. 領匯作為私營機構，就其物業享有權利，但亦受到相關法例和政府租契條文所規範。領匯要改變政府租契所述的土地用途，必須先得到相關地段其他業權人(例如房委會)的同意，以

¹ 領匯管理有限公司於2015年8月19日宣布，"領匯房地產投資信託基金"已易名為"領展房地產投資信託基金"，以及"領匯管理有限公司"已易名為"領展資產管理有限公司"。

及地政總署的批准。無論有關的零售及停車場設施日後是否仍由領匯持有，上述租契所訂的土地用途條款仍然有效，其後的業權繼承人必須遵循。

5. 據政府當局所述，房委會和領匯訂立的買賣契約附加了若干限制性契諾，訂明如領匯及日後的業主出售零售及停車場設施，新業主仍須遵守有關的限制性契諾。該等限制性契諾亦規定，領匯及其後的業權繼承人必須繼續以優惠的租金，將現時在商場營運社會福利及教育設施的單位出租予非牟利機構。在確立上述機制後，有關物業在管理及控制權方面的轉變，將不會影響有關設施繼續作商業、社會福利和教育用途。

房屋事務委員會的商議工作

6. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")一直密切監察領匯對房委會分拆出售的設施進行的管理工作，特別是與有關社區居民的生活及可使用的服務相關的事宜。委員提出的意見及關注事項綜述於下文各段。

領匯轄下設施增加租金

7. 在事務委員會及人力事務委員會於2006年6月5日舉行的聯席會議上，委員籲請領匯繼續為某些設施(例如診所)提供租金優惠安排，以配合公共租住房屋(下稱"公屋")租戶的需要，並容許非牟利機構暫時使用某些場地作舉辦社區活動之用。委員對領匯計劃裁減約1 400個職位亦深表關注，因為此舉可能對領匯服務承辦商聘用的非技術工人帶來不利影響。他們促請領匯在招聘顧客服務員時優先考慮聘用現職人員。

8. 事務委員會於2007年1月4日再次討論分拆出售房委會的零售和停車場設施時，委員重申他們對領匯轄下商場及街市的租金大幅調升感到關注，並關注到社會福利機構可否繼續享有特惠租金優惠。對於領匯發展的"一站式匯診"概念(下稱"匯診概念")，委員亦提出了若干問題。他們認為把現時分散設於各處的診所和化驗所匯集於一站式設施的匯診概念並不可取，因為此舉會為病人(特別是長者)帶來不便，他們現時均可使用鄰近診所的服務而無須來回勞頓。部分委員認為，匯診概念只是領匯騰出位置優越的鋪位，以供有能力負擔較高昂租金的新租戶租用的藉口。他們認為政府當局應擔當積極的角色，確保該等商場及街市能繼續滿足公屋租戶的需要，並以公屋租戶能夠負擔的價格為他們提供服務及貨品。

零售及停車場設施的提供和管理

9. 在2008年12月16日的會議上，領匯向事務委員會簡介其租務策略及方針，並於席上補充謂領匯的利益與該公司租戶、社會及投資者的利益息息相關。領匯一方面會繼續履行重大的企業及社會責任，但另一方面亦須向投資者百分百負責。該公司的租務方針旨在把租金維持於具有競爭力及貼近市場趨勢的水平。

10. 然而，部分委員指出，把零售和停車場設施分拆出售的決定從一開始便已是錯誤。在分拆出售零售和停車場設施後，設施的租金大幅上升，不但影響了零售商戶的生計，令不少商戶被迫結業，對公共屋邨的租戶亦造成影響。雖然社會各界一再籲請領匯減租，但該公司一直以需要向股東負責為理由而予以拒絕。如領匯把零售和停車場設施出售，情況將進一步惡化。他們強調，即使在分拆出售零售和停車場設施後，政府當局亦不能免除管理房委會轄下公共屋邨零售和停車場設施的責任。為解決此問題，政府應認真考慮回購領匯的股份，因為根據《基本法》第一百零五條，保護私人財產取得的權利是政府的職責之一。

11. 事務委員會於2009年9月28日舉行特別會議，討論就已分拆出售的設施轉讓合法業權予領匯的進展。委員擔憂領匯基金若獲准在合法轉讓業權後出售有關物業，將有可能出售部分利潤較低的已分拆出售物業。鑒於零售和停車場設施是以非常低廉的價錢分拆出售予領匯基金，而且其間並無經過任何公開招標程序，領匯有責任確保向屋邨居民提供充足的服務。為此，政府當局或有需要審核領匯基金的帳目。

資產提升項目

12. 部分委員察悉領匯將會斥巨資就已分拆出售的零售和停車場設施進行翻新工程，並詢問該公司就零售和停車場設施作出任何改動或提升工程之前，有否諮詢零售商戶／屋邨居民。他們指出，與分拆出售設施之前租金已包括所有費用的情況不同，在領匯管理之下的零售商戶須另行繳付維修保養費用及電費。零售商戶別無他法，唯有把所有額外支出(包括翻新商場後的租金加幅)轉嫁到消費者身上。其他委員認為領匯正透過加租及削減人手以謀取更大利潤，使其高層管理人員能享受高薪厚祿。

13. 部分委員關注到領匯把大約8 000個停車位出租予非居民人士，但既沒有根據政府租契所訂條款申請豁免，也未有支付豁免限制費用。領匯亦未有按消防安全規例的規定，在零售和停車場設施安裝及改善消防安全裝置。很多由領匯管理的康樂設施已因為日久失修而變得殘破不堪。

14. 事務委員會在2010年4月16日討論提供及管理已分拆出售的零售和停車場設施的事宜時，委員深切關注到儘管已分拆出售零售設施的人流出現負增長，但領匯在3年租賃期內的平均每年加租幅度仍高達7.3%，此舉實有違領匯當年在領匯基金上市時所作出，關於若顧客流量及銷售額沒有相應增長便不會調高租金的承諾。委員指出，高昂的租金水平不僅迫使眾多商戶遷出領匯轄下商場，亦推高了此等商場所出售貨品的零售價，有關成本最終會轉嫁到主要是公屋屋邨居民的消費者身上。

出售物業

15. 委員在2014年6月3日的事務委員會會議上討論領匯公布就5項房委會分拆出售的零售設施進行私人招標的事宜。委員極為關注領匯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匯出售房委會分拆出售的設施，並促請政府當局考慮全面評估房委會分拆出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，以及是否需要採取補救行動。

在立法會會議上提出的質詢及動議的議案

16. 王國興議員及麥美娟議員分別在2011年11月9日及2014年11月12日的立法會會議上，就領匯管理分拆出售的公共屋邨零售及停車場設施的事宜提出質詢。梁國雄議員亦在2012年11月21日的立法會會議上，就"回購領匯股份"動議議案。有關立法會質詢及議案詳情的超連結載於**附錄**。

最新發展

17. 梁志祥議員於2015年10月8日致函事務委員會主席，要求政府當局在會議上向事務委員會解釋領展改建天耀街市為商場的事宜，包括進一步削減街市零售設施，以及當中所或涉及

的更改土地用途及地契條款事宜。在2015年11月11日的立法會會議上，當食物及衛生局局長回應梁志祥議員就有關事宜提出的口頭質詢時，議員不滿運輸及房屋局局長沒有出席會議，從規管領展出售房委會分拆出售的零售及停車場設施的角度，回應委員的提問。

18. 應事務委員會要求，政府當局將在2015年12月7日的事務委員會會議上，向委員簡介領展改建天耀街市為商場的事宜。

相關文件

19. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年12月3日

領展對香港房屋委員會分拆出售的
零售和停車場設施的管理

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2005年 6月21日	政府當局的文件(CB(1)1787/04-05(05)) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0621cb1-1787-5-c.pdf 背景資料簡介(CB(1)1787/04-05(04)) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0621cb1-1787-4-c.pdf 會議紀要(CB(1)2157/04-05) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050621.pdf
房屋事務 委員會	2005年 10月20日	政府當局的文件(CB(1)2349/04-05(01)) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-2349-1-c.pdf 背景資料簡介(CB(1)62/05-06(01)) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg1020cb1-62-1-c.pdf 會議紀要(CB(1)574/05-06) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg051020.pdf

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2006年 5月9日	<p>政府當局的文件(CB(1)1396/05-06(06)) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1396-6-c.pdf</p> <p>背景資料簡介(CB(1)1396/05-06(07)) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1396-7-c.pdf</p> <p>會議紀要(CB(1)1858/05-06) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg060509.pdf</p>
房屋事務 委員會	2006年 6月5日	<p>政府當局的文件(CB(1)1632/05-06(01)) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hgmp0605cb1-1632-1-c.pdf</p> <p>背景資料簡介(CB(1)1643/05-06(04)) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hgmp0605cb1-1643-4-c.pdf</p> <p>會議紀要(CB(1)2209/05-06) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hgmp0605.pdf</p>
房屋事務 委員會	2007年 1月4日	<p>政府當局的文件(CB(1)562/06-07(03)) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/papers/hg0104cb1-562-3-c.pdf</p> <p>背景資料簡介(CB(1)562/06-07(05)) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/papers/hg0104cb1-562-5-c.pdf</p> <p>會議紀要(CB(1)1235/06-07) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/minutes/hg070104.pdf</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2008年 12月16日	<p>政府當局的文件(CB(1)378/08-09(07)) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg1216cb1-378-7-c.pdf</p> <p>背景資料簡介(CB(1)378/08-09(08)) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg1216cb1-378-8-c.pdf</p> <p>會議紀要(CB(1)668/08-09) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20081216.pdf</p>
房屋事務 委員會	2009年 9月28日	<p>政府當局的文件(CB(1)2661/08-09(02)) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0928cb1-2661-2-c.pdf</p> <p>背景資料簡介(CB(1)2661/08-09(03)) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0928cb1-2661-3-c.pdf</p> <p>會議紀要(CB(1)380/09-10) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20090928.pdf</p>
房屋事務 委員會	2010年 4月16日	<p>政府當局的文件(CB(1)1575/09-10(05)) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0416cb1-1575-5-c.pdf</p> <p>背景資料簡介(CB(1)1575/09-10(06)) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0416cb1-1575-6-c.pdf</p> <p>會議紀要(CB(1)2014/09-10) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100416.pdf</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2014年 6月3日	政府當局的文件(CB(1)1533/13-14(02)) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/papers/hg0603cb1-1533-2-c.pdf 會議紀要(CB(1)192/14-15) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/minutes/hg20140603.pdf

相關立法會質詢的超連結：

會議日期	立法會質詢
2011年11月9日	王國興議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201111/09/P201111090206.htm
2014年11月12日	麥美娟議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201411/12/P201411120445.htm
2015年11月11日	梁志祥議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201511/11/P201511110477.htm

相關議員議案的超連結：

會議日期	議員議案
2012年11月21日	梁國雄議員動議的議案 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/floor/cm1121-confirm-ec.pdf