

香港特別行政區政府  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局  
香港九龍何文田  
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau  
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong  
Street, Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. (13) in HD4-2/PS1/1-55/1/4 (2018/19) IX  
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049  
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
房屋事務委員會秘書  
羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會  
2019 年 6 月 3 日會議  
補充資料

貴秘書處於 2019 年 6 月 5 日向我們發出電郵，要求政府就 2019 年 6 月 3 日舉行的立法會房屋事務委員會（事務委員會）會議議程第五項《公共及資助房屋商業設施規管（立法條文）條例草案》的跟進事項，即邵家臻議員於 2019 年 5 月 31 日致事務委員會主席的信件，提供補充資料。我現就信中提出的問題綜合回覆如下。

2. 正如政府在上述會議前提交事務委員會有關「政府對於立法規管香港房屋委員會拆售設施的初步意見」的文件<sup>1</sup>及 2019 年 3 月提交事務委員會有關「對拆售物業的政策和規管」的文件<sup>2</sup>所述，香港房屋委員會（房委會）在 2005 年分拆出售 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

<sup>1</sup> 立法會 CB(1)1104/18-19(04)號文件

<sup>2</sup> 立法會 CB(1)771/18-19(05)號文件

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。

3. 與一般私人業主一樣，拆售物業的業主受到法律、地契條款及大廈公契所規範。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，包括是否把其物業租予連鎖商戶營運的商業決定。然而，若相關業主違反任何法律或地契條款，相關政府部門必定會嚴肅追究及採取相應行動。房委會方面，只要有關業主不違反與房委會訂立的買賣契約中相關的限制性契諾，房委會沒有法律基礎，亦不會干預業主的日常運作和商業決定。若業主違反限制性契諾，房委會會嚴肅追究及採取行動。

4. 部份拆售物業的買賣契約中設有福利租賃契諾，規定業主必須以優惠租金出租指定的商業單位予由提名機構（包括社會福利署、教育局及不時由房委會通知業主的其他政府部門、團體或機構等）提名的非牟利機構營運福利、教育及社區設施。正如政府在2019年5月提交事務委員會的補充文件第11段中提到，拆售物業中受福利租賃契諾限制的場所一共約170個。受福利租賃契諾規管的場地數目及位置載列於相關物業的買賣契約中，房委會不能單方面改變契約的內容。

5. 由於政府和房委會現時沒有拆售物業的業權，拆售物業的業主亦沒有法律責任把他們的營運情況（包括其轄下商場租戶的行業組合及租務安排等）告知政府和房委會。因此，政府和房委會並沒有拆售物業內的連鎖及非連鎖商戶數目的相關資料。至於信件中第四項提問，如上所述，由於只要有關業主不違反與房委會訂立的買賣契約中相關的限制性契諾，房委會沒有法律基礎，亦不會干預業主的日常運作和商業決定。

6. 至於含有拆售物業的屋邨/屋苑的公共地方的管理及維修事宜，房委會作為屋邨的其中一個業主，一直有與其他業主就有關屋邨的日常管理保持溝通，以提供適合居民使用的設施及服務，包括康樂設施的管理及維修事宜。另外，房委會於大約一半含有拆售物業的房屋項目中出任公契經理人。作為公契經理人，房委會會繼續根據公契所賦予的權力與職責，管理有關項目範圍內的公共地方，執行公契上所訂明的條文及督促各業主遵守公契，包括符合相關地契條款的要求。

運輸及房屋局局長

( 陳婉嫻



代行)

2019年9月3日