

擬 稿

《公共及資助房屋商業設施規管（立法條文）條例草案》

本條例草案 旨在

修訂《房屋條例》以規管在香港房屋委員會售予領展物業有限公司的物業內的康樂設施及其他設施的提供，並規管該等物業的租金增加；以及修訂《稅務條例》，對該等物業的空置處所徵收空置稅。

弁言

茲因 —

- (1) 繼 2003 年 7 月 15 日行政長官會同行政會議命令政府應徵求房屋委員會原則上同意出售其零售及停車場設施，而香港房屋委員會於 2003 年 7 月 24 日原則上同意出售其零售和停車場設施；
- (2) 領展房地產投資信託基金（領展）於 2005 年 9 月 6 日成立，旨在收購香港房屋委員會出售的 180 項物業，並獲授權根據《證券及期貨條例》（第 571 章）作為集體投資計劃運作。在 2005 年 11 月 25 日，領展在香港聯合交易所公開上市；
- (3) 2016 年 11 月 11 日，立法會內務委員會委任公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會研究多項事宜，當中包括香港房屋委員會能否切實履行《房屋條例》第 4(1)條所訂定的職責，確保提供房屋和該委員會認為適合附屬於該等房屋的康樂設施；及
- (4) 除了政府採取的各項措施外，有需要以立法方式解決香港房屋委員會能否妥善履行其職責的問題；

因此，現由立法會制定下列條文—

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《公共及資助房屋商業設施規管（立法條文）條例》。
- (2) 除第（3）及（4）款另有規定外，本條例當作在《公共及資助房屋商業設施規管（立法條文）條例草案》首次在憲報刊登的日期起生效。
- (3) 本條例第4及6條由運輸及房屋局局長藉《憲報》公告指定的日期開始實施。
- (4) 本條例第3部須由財政司司長藉《憲報》公告指定的日期開始實施，該日期為稅務局局長根據第9條就各項規則作出的生效日期。

2. 予以修訂的成文法則

第2至3部分指明的成文法則按該等部分所列予以修訂。

第 2 部分 對《房屋條例》(第 283 章)的修訂

3. 修訂第 2 條(釋義)

第 2 條

按字母順序加入

“**已出售物業(Divested Property)**指在附表 2 所指明的一個或多個地段內，並由香港房屋委員會轉讓予領展物業有限公司的任何物業，即使日後其全部或部分轉讓予第三方，該等物業須仍然屬於已出售物業；”。

4. 加入第 4A 及 4B 條

第 4 條後 -

加入

“4A. 委員會的額外職責

- (1) 在不減損根據第 4 (1) 條規定的委員會職責的情況下，並在符合第 (2) 款的規定下，委員會須按照本條例，就已出售物業的任何租約的租金增幅作出規管。
- (2) 第 (1) 款不適用於租用停車位的租金增加。

4B. 規管租金增幅

- (1) 在符合本條的規定下，委員會須藉在《憲報》刊登的公告，指明在該公告生效期間租約續期的最高租金增幅。
- (2) 根據第 (1) 款刊登的公告，須在其在《憲報》刊登的日期生效，並在其被另一份根據第 (1) 款刊登的公告所取代之前保持有效。
- (3) 根據第 (1) 款刊登的第一份公告，須在由運輸及房屋局局長藉《憲報》公告指定的日期後 3 個月內刊登。
- (4) 第 (1) 款所指的租金增幅，須為採用附表 3 所指明的公式予以確定的數值(“初始值”)，並由委員會經考慮其於指明日期前從以下各方收到有關該初始值的意見後決定給予的若干程度的折扣 -
 - (a) 《區議會條例》(第 547 章)所指的區議會；
 - (b) 領展、其繼任者及已出售物業的其後受讓人；
 - (c) 在《建築物管理條例》(第 344 章)所指的法團當中，獲委員會認為適當的法團；及
 - (d) 由委員會設立並認為適合的屋邨管理諮詢委員會。

- (5) 凡根據第(4)款所確定的租金增幅低於0.1%，則根據第(1)款指明的租金增幅須為零。
- (6) 就本條而言，“租金增幅”指適用於某租金額的比率，該租金額訂明於在第(1)款提述的公告所指的期間續期的租約。
- (7) 根據本條在《憲報》刊登的公告並非附屬法例。
- (8) 就已出售物業內物業單位的現行租約的租戶與業主所訂立的任何租約，倘訂立租約的目的是規避本條對該租約適用，則須當作為是對現行租約的續期，而適用於該租約的租金增幅為零。”。

5. 加入第 19B 條

在第 19A 條之後 –
加入

“19B. 租戶對現行租約有續期優先權

附表 2 所指明的已出售物業內任何物業單位的所有租約，均憑藉本條而被視為已載有一項條文，規定租戶就租約續期有優先權。”。

6. 加入第 29AA 條

在第 29A 條之後—
加入

“29AA. 以超過已公布的租金增幅進行租約續期的罪行

任何人無合理辯解而要求、或有意促使第 4A(1)條適用的租約的現有租戶或其授權代表，同意以高於根據第 4B 條發出的公告所指明的租金增幅進行租約續期，即屬犯罪，一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款。”。

7. 加入附表 2 及 3

在附表 1 之後 –
加入

“附表 2

[s. 2]

為第 2 條所述已出售物業的定義而指明的地段

1. 香港仔內地段第 433 號
2. 香港仔內地段第 455 號
3. 鴨脷洲內地段第 133 號
4. 鴨脷洲內地段第 134 號
5. 柴灣內地段第 166 號
6. 柴灣內地段第 169 號
7. 柴灣內地段第 176 號
8. 柴灣內地段第 177 號
9. 柴灣內地段第 179 號
10. 柴灣內地段第 180 號
11. 粉嶺上水市地段第 39 號
12. 粉嶺上水市地段第 204 號
13. 粉嶺上水市地段第 207 號
14. 粉嶺上水市地段第 208 號
15. 粉嶺上水市地段第 223 號
16. 粉嶺上水市地段第 226 號
17. 粉嶺上水市地段第 230 號
18. 粉嶺上水市地段第 234 號
19. 粉嶺上水市地段第 236 號
20. 紅磡內地段第 554 號
21. 將軍澳市地段 9 號
22. 九龍內地段第 11119 號
23. 九龍內地段第 11141 號
24. 九龍內地段第 9826 號
25. 葵涌市地段第 389 號
26. 葵涌市地段第 489 號
27. 葵涌市地段第 497 號
28. 葵涌市地段第 498 號
29. 葵涌市地段第 500 號
30. 葵涌市地段第 503 號
31. 葵涌市地段第 505 號
32. 葵涌市地段第 506 號
33. 觀塘內地段第 754 號

34. 新九龍內地段第 5969 號
35. 新九龍內地段第 5994 號
36. 新九龍內地段第 6095 號
37. 新九龍內地段第 6117 號
38. 新九龍內地段第 6131 號
39. 新九龍內地段第 6189 號
40. 新九龍內地段第 6205 號
41. 新九龍內地段第 6211 號
42. 新九龍內地段第 6227 號
43. 新九龍內地段第 6266 號
44. 新九龍內地段第 6318 號
45. 新九龍內地段第 6326 號
46. 新九龍內地段第 6329 號
47. 新九龍內地段第 6348 號
48. 新九龍內地段第 6377 號
49. 新九龍內地段第 6413 號
50. 新九龍內地段第 6416 號
51. 新九龍內地段第 6437 號
52. 新九龍內地段第 6438 號
53. 新九龍內地段第 6439 號
54. 新九龍內地段第 6442 號
55. 新九龍內地段第 6444 號
56. 新九龍內地段第 6445 號
57. 新九龍內地段第 6446 號
58. 新九龍內地段第 6451 號
59. 新九龍內地段第 6452 號
60. 新九龍內地段第 6459 號
61. 新九龍內地段第 6460 號
62. 新九龍內地段第 6461 號
63. 新九龍內地段第 6462 號
64. 新九龍內地段第 6465 號
65. 新九龍內地段第 6466 號
66. 新九龍內地段第 6470 號
67. 新九龍內地段第 6472 號
68. 新九龍內地段第 6474 號
69. 新九龍內地段第 6475 號
70. 新九龍內地段第 6478 號
71. 新九龍內地段第 6480 號

72. 新九龍內地段第 6481 號
73. 新九龍內地段第 6483 號
74. 新九龍內地段第 6484 號
75. 新九龍內地段第 6427 號
76. 沙田市地段第 43 號
77. 沙田市地段第 305 號
78. 沙田市地段第 396 號
79. 沙田市地段第 447 號
80. 沙田市地段第 462 號
81. 沙田市地段第 500 號
82. 沙田市地段第 503 號
83. 沙田市地段第 505 號
84. 沙田市地段第 506 號
85. 沙田市地段第 544 號
86. 沙田市地段第 549 號
87. 沙田市地段第 550 號
88. 沙田市地段第 551 號
89. 沙田市地段第 552 號
90. 沙田市地段第 553 號
91. 沙田市地段第 554 號
92. 沙田市地段第 555 號
93. 沙田市地段第 557 號
94. 沙田市地段第 558 號
95. 筲箕灣內地段第 834 號
96. 筲箕灣內地段第 849 號
97. 筲箕灣內地段第 851 號
98. 筲箕灣內地段第 852 號
99. 赤柱內地段第 98 號
100. 大埔市地段第 73 號
101. 大埔市地段第 172 號
102. 大埔市地段第 176 號
103. 大埔市地段第 178 號
104. 大埔市地段第 189 號
105. 大埔市地段第 192 號
106. 大埔市地段第 196 號
107. 天水圍市地段第 17 號
108. 天水圍市地段第 18 號
109. 天水圍市地段第 37 號

110. 天水圍市地段第 38 號
111. 天水圍市地段第 39 號
112. 天水圍市地段第 40 號
113. 天水圍市地段第 42 號
114. 天水圍市地段第 43 號
115. 將軍澳市地段第 108 號
116. 將軍澳市地段第 52 號
117. 將軍澳市地段第 54 號
118. 將軍澳市地段第 82 號
119. 將軍澳市地段第 83 號
120. 將軍澳市地段第 88 號
121. 將軍澳市地段第 96 號
122. 將軍澳市地段第 98 號
123. 將軍澳市地段第 99 號
124. 青衣市地段第 100 號
125. 青衣市地段第 160 號
126. 青衣市地段第 167 號
127. 青衣市地段第 172 號
128. 青衣市地段第 175 號
129. 青衣市地段第 177 號
130. 青衣市地段第 178 號
131. 荃灣市地段第 411 號
132. 屯門市地段第 216 號
133. 屯門市地段第 255 號
134. 屯門市地段第 357 號
135. 屯門市地段第 418 號
136. 屯門市地段第 441 號
137. 屯門市地段第 458 號
138. 屯門市地段第 469 號
139. 屯門市地段第 473 號
140. 屯門市地段第 476 號
141. 屯門市地段第 479 號
142. 屯門市地段第 481 號
143. 屯門市地段第 484 號
144. 屯門市地段第 485 號
145. 東涌市地段第 30 號
146. 東涌市地段第 40 號
147. 元朗市地段第 521 號

附表 3

[s. 4B]

第 4A 及 4B 條所述的租金增幅

1. 確定初始值

須予應用的公式 -

$$\frac{1}{3}V + \frac{1}{3}I + \frac{1}{3}C$$

當中-

- V* 代表在第一個日期和第二個日期之間該物業單位的應課差餉租值的變動率；
- I* 代表第一個日期和第二個日期之間的“家庭住戶每月入息中位數”的變動率；
- C* 代表第一個日期和第二個日期之間綜合消費物價指數的變動率。

(2) 在本條中—

“綜合消費物價指數”(Composite Consumer Price Index)指由政府統計處處長編制及發表的綜合消費物價指數；

“第一個日期”(first date) -

- (a) 就第一次公告而言，指行政長官對立法會通過的《公共及資助房屋商業設施規管(立法條文)條例》給予批准的日期；或
- (b) 就其後的任何公告而言，指現行公告到期前的 18 個曆月。

“家庭住戶每月入息中位數”(median monthly household income) 指由政府統計處處長編制及發表的“家庭住戶每月

入息中位數”；

“應課差餉租值”（rateable value）指根據《差餉條例》（第116章）第III部所確定的物業單位的應課差餉租值

“第二個日期”（second date） -

- (a) 就第一次公告而言，指行政長官對《公共及資助房屋商業設施規管（立法條文）條例》給予批准當日之後的一週年；或
- (b) 就其後的任何公告而言，指現行公告到期前的6個曆月。”。

第3部分

對《稅務條例》（第112章）的修訂

8. 修訂第2條（釋義）

第2節 -

按字母順序加入

“已出售物業與《房屋條例》（第283章）第2條所界定的已出售物業具有相同涵義；”。

9. 加入第2A部分

在第2部分之後
加入

“第2A部

空置稅

7E. 收取空置稅

- (1) 在符合本條例條文的規定下，空置稅須就位於已出售物業內的任何應課稅的物業單位在每個評稅年度向每名擁有人收取。
- (2) 在第(1)款中，**應課稅的物業單位**指任何物業單位—
 - (a) 其租約在每個課稅年度內有效累計不足6個曆月；及
 - (b) 不是停車位。
- (3) 任何應課稅物業單位的稅率見附表46。

- (4) 如物業單位在緊接當前課稅年度之前的評估期內已被確定為應課稅的物業單位，則附表 46 所指明的稅率須加倍。
- (5) 局長須按其認為適當的方式訂立規例，以執行本部的條文。”。

10. 加入附表 46
在附表 45 之後 –
加入

“附表 46 [s. 7E]
兩級制空置稅率

1. 在本附表—
總計時間 (aggregate period) 指在評稅年度內將物業單位出租予任何租戶的總時間。
2. 在 2019 年 4 月 1 日或之後開始的評稅年度，就每個應課稅物業單位徵收空置稅—
 - (a) 如果總計時間少於 6 個歷月但超過 3 個歷月，則按物業單位應課差餉租值的 10% 計算；或
 - (b) 如果總時間少於 3 個歷月，則按物業單位應課差餉租值的 30% 計算。”。

摘要說明

本條例草案的目的是修訂《房屋條例》(第 283 章)及《稅務條例》(第 112 章)，在香港房屋委員會向領展物業有限公司出售的物業中，規管租金增加及引入空置稅，以確保已出售物業獲合理地提供康樂設施及其他設施。

2. 第 1 條列出簡稱及生效日期。
3. 第 3 條修訂《房屋條例》第 2 條，清楚訂明條例草案只影響附表 2 列明的地段的已出售物業，並不會影響整體商業物業業主的私人產權。

規管租金增幅

4. 第 4A 條授權香港房屋委員會規管已出售物業內的租金增加。根據附表 3 的建議公式計算的最高租金增幅，適用於所有租約的續期。第 (2) 款訂明對租金增幅的規管將不適用於停車位。
5. 擬議的公式旨在反映租賃市場、公眾的負擔能力和消費品價格的變化。
6. 在第 4B 條引入規管加租機制的目的，是為了平衡合法行使私人財產權和業主可能濫用市場權力的情況，以解決社會對已出售物業租金暴漲的關注。
7. 第 4B 條為持份者和公眾參與該過程提供諮詢機制，然後由房屋委員會確定允許的租金增幅最終值。
8. 第 4B (5) 條指明最高租金增幅須為 0% 的情況。因此在經濟不景氣下，業主不會被迫根據公式減租。
9. 第 5 條加入租戶對現有租約續期的優先權。第 5 條的目的是提高租戶的議價能力。這種權利的存在，也將會防止目前的業主以新訂租約規避租金增加的管制。
10. 第 6 條訂明對第 4B 條所述罪行的罰則。
11. 第 7 條加入《房屋條例》附表 2 及附表 3。
12. 第 8 條修訂《稅務條例》第 2 條，明確規定空置稅只會影響《房屋條例》附表 2 下列名的已出售物業，不會影響商業物業業主的私人產權。
13. 第 9 條就已出售物業引入空置稅。在已出售物業內的任何物業單位，如果在評稅年度內有租約的總計時間合計少於 6 個月，會被視為應課稅的物業單位。空置稅的目的是確保已出售物業獲提供康樂設施及其他設施。
14. 第 9 (3) 條規定，空置稅稅率在附表 46 中列明。第 9 (4) 條加入規定，如果物業單位連續兩年被確定為應課稅的物業單位，則該稅率將加倍。

15. 第 9(5) 條授權稅務局局長制訂規例，但有關規例只可以為實施空置稅而制訂。

ⁱ 「領展房地產投資信託基金」(領展)原稱「領匯房地產投資信託基金」，該基金於 2015 年 8 月 19 日起改稱「領展」。

Draft

**Regulation of Commercial Facilities in Public and Subsidized Housing
(Legislative Provisions) Bill**

A Bill

To

Amend the Housing Ordinance to regulate the provision of amenities and facilities in the properties divested by the Hong Kong Housing Authority to the Link Properties Limited, and to regulate rental increases in such properties; and to amend the Inland Revenue Ordinance to impose a vacancy tax on vacant premises in such properties.

Preamble

WHEREAS—

- (1) Following the Chief Executive in Council's order made on 15 July 2003 that the government should seek the Housing Authority's agreement in principle to divest its retail and carpark facilities, the Hong Kong Housing Authority agreed in principle on 24 July 2003 to divest its retail and carpark facilities;
- (2) The Link Real Estate Investment Trust (The Link REIT) was constituted on

6 September 2005 for the purpose of acquiring the 180 properties divested by Hong Kong Housing Authority and was authorised to operate as a collective investment scheme under the Securities and Futures Ordinance (Cap. 571). On 25 November 2005, The Link REIT was publicly listed in the Stock Exchange of Hong Kong;

- (3) On 11 November 2016, the House Committee of the Legislative Council appointed the Subcommittee on Issues Relating to Shopping Centres, Markets and Carparks in Public Rental Housing Estates and Home Ownership Scheme Estates to study, among other things, whether the Hong Kong Housing Authority can duly discharge its duties to secure the provision of housing and such amenities ancillary thereto as that Authority thinks fit as stipulated under section 4(1) of the Housing Ordinance; and
- (4) In addition to the various measures adopted by the Government, it is desirable and necessary to address the concern about whether the Hong Kong Housing Authority can duly discharge its duties by legislative means:

NOW, THEREFORE, it is enacted by the Legislative Council as follows—

1. Short title and commencement

- (1) This Ordinance may be cited as the Regulation of Commercial Facilities in Public and Subsidized Housing (Legislative Provisions) Ordinance.

- (2) Subject to subsections (3) and (4), this Ordinance is deemed to have come into operation on the day when the Regulation of Commercial Facilities in Public and Subsidized Housing (Legislative Provisions) Bill was first published in the Gazette.
- (3) Sections 4 and 6 of this Ordinance shall come into operation on a date to be appointed by the Secretary for Transport and Housing by notice published in the Gazette.
- (4) Part 3 of this Ordinance shall come into operation on a date to be appointed by the Financial Secretary by notice published in the Gazette, that date being the date of commencement of the regulations made by the Commissioner of Inland Revenue under section 9.

2. Enactments amended

The enactments specified in Part 2 to 3 are amended as set out in those Parts.

Part 2

Amendments to Housing Ordinance (Cap. 283)

3. Section 2 amended (interpretation)

Section 2—

Add in alphabetical order

“*Divested Property* (已出售物業) means any of the properties that are within one or more of the lots specified in Schedule 2 and were assigned by The Hong Kong Housing Authority to Link Properties Limited, and such properties shall remain a divested property despite any subsequent assignment, in whole or in part, to a third party;”

4. Section 4A and 4B added

After section 4—

Add

“4A. Additional duty of the Authority

(1) Without derogating from the duties of the Authority that are provided under section 4(1), and subject to subsection (2), the Authority shall regulate, in accordance with this Ordinance, the rate of rent increase in respect of any lease of tenement of the Divested Properties.

(2) Subsection (1) does not apply to rent increase in respect of the lease of a parking space.

4B. Regulation of rate of rent increase

(1) Subject to this section, the Authority shall specify by notice published in the Gazette the maximum rate of rent increase that shall apply to a lease which is a renewal of an existing lease during the period when the notice has effect.

(2) A notice published under subsection (1) shall take effect on the date of its publication in the Gazette, and shall remain effective until it is superseded by another notice published under subsection (1).

(3) The first of the notices published under subsection (1) shall be published within 3 months of the date to be appointed by the Secretary for Transport and Housing by notice published in the Gazette.

(4) The rate of rent increase in subsection (1) shall be the value ascertained by applying the formula specified in Schedule 3 (“initial value”) and as discounted by the Authority to an extent as determined by it after having taking into account views received by a date specified by the Authority from the following on that initial value -

(a) the District Councils within the meaning of the District Council Ordinance (Cap. 547) ;

- (b) Link REIT, the successor of Link REIT and subsequent assignees of the Divested Properties;
 - (c) corporations within the meaning of the Building Management Ordinance (Cap. 344) that are considered as appropriate by the Authority; and
 - (d) Estate Management Advisory Committees established and considered as appropriate by the Authority.
- (5) Where the rate of rent increase is determined to be a value less than 0.1% pursuant to subsection (4), the rate of rent increase specified under subsection (1) shall be zero.
- (6) For the purpose of this section, “rate of rent increase” means the rate that applies to the amount of rent provided in a lease that is being renewed during the period when a notice referred to in subsection (1) applies to it.
- (7) Notices published in the Gazette under this section are not subsidiary legislation.
- (8) Any lease of tenement of the Divested Properties entered into between the tenant of an existing lease and the landlord with the purpose of avoiding the application of this section shall be deemed to be a renewal of an existing lease in relation to which the rent increase is zero.”.

5. Section 19B added

After section 19A—

Add

“19B. Tenants to have right of first refusal to renew existing lease

All leases for any tenement within the Divested Properties specified under Schedule 2 shall, by virtue of this section, deemed to have contained a provision that entitles the tenant to a right of first refusal to renew the lease.”.

6. Section 29AA added

After section 29A—

Add

“29AA. Offence in respect of renewal of lease at a rate of rent increase in excess of the published rate

Any person who, without reasonable excuse, demands from or acts with intent to induce the existing tenant of a lease that section 4A(1) applies or his authorized representative into agreeing to apply a rate of increase to a lease being renewed that is in excess of the rate specified in a notice published under section 4B shall be guilty of an offence and shall be liable on summary conviction to a fine at level 6.”.

7. Schedules 2 and 3 added

After Schedule 1—

Add

“Schedule 2

[s. 2]

Lots specified for the purpose of the definition of Divested Property in section 2

1. Aberdeen Inland Lot No. 433
2. Aberdeen Inland Lot No. 455
3. Ap Lei Chau Inland Lot No. 133
4. Ap Lei Chau Inland Lot No. 134
5. Chai Wan Inland Lot No. 166
6. Chai Wan Inland Lot No. 169
7. Chai Wan Inland Lot No. 176
8. Chai Wan Inland Lot No. 177
9. Chai Wan Inland Lot No. 179
10. Chai Wan Inland Lot No. 180
11. Fanling Shueng Shui Town Lot No. 39
12. Fanling Shueng Shui Town Lot No. 204
13. Fanling Shueng Shui Town Lot No. 207
14. Fanling Shueng Shui Town Lot No. 208
15. Fanling Shueng Shui Town Lot No. 223
16. Fanling Shueng Shui Town Lot No. 226
17. Fanling Shueng Shui Town Lot No. 230
18. Fanling Shueng Shui Town Lot No. 234
19. Fanling Shueng Shui Town Lot No. 236
20. Hung Hom Inland Lot No. 554
21. Junk Bay Town Lot No. 9
22. Kowloon Inland Lot No. 11119
23. Kowloon Inland Lot No. 11141
24. Kowloon Inland Lot No. 9826
25. Kwai Chung Town Lot No. 389
26. Kwai Chung Town Lot No. 489
27. Kwai Chung Town Lot No. 497
28. Kwai Chung Town Lot No. 498
29. Kwai Chung Town Lot No. 500
30. Kwai Chung Town Lot No. 503

31. Kwai Chung Town Lot No. 505
32. Kwai Chung Town Lot No. 506
33. Kwun Tong Inland Lot No. 754
34. New Kowloon Inland Lot No. 5969
35. New Kowloon Inland Lot No. 5994
36. New Kowloon Inland Lot No. 6095
37. New Kowloon Inland Lot No. 6117
38. New Kowloon Inland Lot No. 6131
39. New Kowloon Inland Lot No. 6189
40. New Kowloon Inland Lot No. 6205
41. New Kowloon Inland Lot No. 6211
42. New Kowloon Inland Lot No. 6227
43. New Kowloon Inland Lot No. 6266
44. New Kowloon Inland Lot No. 6318
45. New Kowloon Inland Lot No. 6326
46. New Kowloon Inland Lot No. 6329
47. New Kowloon Inland Lot No. 6348
48. New Kowloon Inland Lot No. 6377
49. New Kowloon Inland Lot No. 6413
50. New Kowloon Inland Lot No. 6416
51. New Kowloon Inland Lot No. 6437
52. New Kowloon Inland Lot No. 6438
53. New Kowloon Inland Lot No. 6439
54. New Kowloon Inland Lot No. 6442
55. New Kowloon Inland Lot No. 6444
56. New Kowloon Inland Lot No. 6445
57. New Kowloon Inland Lot No. 6446
58. New Kowloon Inland Lot No. 6451
59. New Kowloon Inland Lot No. 6452
60. New Kowloon Inland Lot No. 6459
61. New Kowloon Inland Lot No. 6460
62. New Kowloon Inland Lot No. 6461
63. New Kowloon Inland Lot No. 6462
64. New Kowloon Inland Lot No. 6465
65. New Kowloon Inland Lot No. 6466
66. New Kowloon Inland Lot No. 6470
67. New Kowloon Inland Lot No. 6472
68. New Kowloon Inland Lot No. 6474
69. New Kowloon Inland Lot No. 6475
70. New Kowloon Inland Lot No. 6478
71. New Kowloon Inland Lot No. 6480
72. New Kowloon Inland Lot No. 6481
73. New Kowloon Inland Lot No. 6483
74. New Kowloon Inland Lot No. 6484
75. New Kowloon Inland Lot No. 6427

76. Sha Tin Town Lot No. 43
77. Sha Tin Town Lot No. 305
78. Sha Tin Town Lot No. 396
79. Sha Tin Town Lot No. 447
80. Sha Tin Town Lot No. 462
81. Sha Tin Town Lot No. 500
82. Sha Tin Town Lot No. 503
83. Sha Tin Town Lot No. 505
84. Sha Tin Town Lot No. 506
85. Sha Tin Town Lot No. 544
86. Sha Tin Town Lot No. 549
87. Sha Tin Town Lot No. 550
88. Sha Tin Town Lot No. 551
89. Sha Tin Town Lot No. 552
90. Sha Tin Town Lot No. 553
91. Sha Tin Town Lot No. 554
92. Sha Tin Town Lot No. 555
93. Sha Tin Town Lot No. 557
94. Sha Tin Town Lot No. 558
95. Shau Kei Wan Inland Lot No. 834
96. Shau Kei Wan Inland Lot No. 849
97. Shau Kei Wan Inland Lot No. 851
98. Shau Kei Wan Inland Lot No. 852
99. Stanley Inland Lot No. 98
100. Tai Po Town Lot No. 73
101. Tai Po Town Lot No. 172
102. Tai Po Town Lot No. 176
103. Tai Po Town Lot No. 178
104. Tai Po Town Lot No. 189
105. Tai Po Town Lot No. 192
106. Tai Po Town Lot No. 196
107. Tin Shui Wai Town Lot No. 17
108. Tin Shui Wai Town Lot No. 18
109. Tin Shui Wai Town Lot No. 37
110. Tin Shui Wai Town Lot No. 38
111. Tin Shui Wai Town Lot No. 39
112. Tin Shui Wai Town Lot No. 40
113. Tin Shui Wai Town Lot No. 42
114. Tin Shui Wai Town Lot No. 43
115. Tseung Kwan O Town Lot No. 108
116. Tseung Kwan O Town Lot No. 52
117. Tseung Kwan O Town Lot No. 54
118. Tseung Kwan O Town Lot No. 82
119. Tseung Kwan O Town Lot No. 83
120. Tseung Kwan O Town Lot No. 88

121. Tseung Kwan O Town Lot No. 96
122. Tseung Kwan O Town Lot No. 98
123. Tseung Kwan O Town Lot No. 99
124. Tsing Yi Town Lot No. 100
125. Tsing Yi Town Lot No. 160
126. Tsing Yi Town Lot No. 167
127. Tsing Yi Town Lot No. 172
128. Tsing Yi Town Lot No. 175
129. Tsing Yi Town Lot No. 177
130. Tsing Yi Town Lot No. 178
131. Tsuen Wan Town Lot No. 411
132. Tuen Mun Town Lot No. 216
133. Tuen Mun Town Lot No. 255
134. Tuen Mun Town Lot No. 357
135. Tuen Mun Town Lot No. 418
136. Tuen Mun Town Lot No. 441
137. Tuen Mun Town Lot No. 458
138. Tuen Mun Town Lot No. 469
139. Tuen Mun Town Lot No. 473
140. Tuen Mun Town Lot No. 476
141. Tuen Mun Town Lot No. 479
142. Tuen Mun Town Lot No. 481
143. Tuen Mun Town Lot No. 484
144. Tuen Mun Town Lot No. 485
145. Tung Chung Town Lot No. 30
146. Tung Chung Town Lot No. 40
147. Yuen Long Town Lot No. 521

Schedule 3

[s. 4B]

Rate of rent increase for sections 4A and 4B

1. Determination of initial value

(1) The formula applied is to be—

$$\frac{1}{3}V + \frac{1}{3}I + \frac{1}{3}C$$

where—

V represents the rate of change in the tenement's rateable value between the first date and the second date;

I represents the rate of change in the "median monthly household income" between the first date and the second date;

C represents the rate of change in Composite Consumer Price Index between the first date and the second date.

(2) In this section—

"Composite Consumer Price Index" (綜合消費物價指數) means the Composite Consumer Price Index as compiled and published by the Commissioner for Census and Statistics;

"first date" (第一個日期) —

- (a) for the first of such notice, the date which Chief Executive has given his assent to the Regulation of Commercial Facilities in Public and Subsidized Housing (Legislative Provisions) Ordinance that was passed by the Legislative Council; or

(b) for any subsequent notices, 18 calendar months before the expiry of an existing notice.

“median monthly household income” (家庭住戶每月入息中位數) means the “median monthly household income” as compiled and published by the Commissioner for Census and Statistics;

“rateable value” (應課差餉租值) means the rateable value of the tenement ascertained under Part III of the Rating Ordinance (Cap. 116)

“second date” (第二個日期) —

(a) for the first of such notice, the first anniversary after the date which the Chief Executive has given his assent to the Regulation of Commercial Facilities in Public and Subsidized Housing (Legislative Provisions) Ordinance; or

(b) for any subsequent notices, 6 calendar months before the expiry of an existing notice.”.

Part 3

Amendments to Inland Revenue Ordinance (Cap. 112)

8. Section 2 amended (interpretation)

Section 2—

Add in alphabetical order

“*Divested Property* (已出售物業) has the same meaning as Divested Property as defined in section 2 of Housing Ordinance (Cap. 283);”.

9. Part 2A added

After Part 2—

Add

“Part 2A

Vacancy Tax

7E. Charge of vacancy tax

- (1) Vacancy tax shall, subject to the provisions of this Ordinance, be charged for each year of assessment on every person being the owner of any taxable tenement wherever situated in the Divested Properties.
- (2) In subsection (1), *taxable tenement* means any tenement—
 - (a) with leases effective for an aggregated period of less than 6 calendar months within each year of assessment; and
 - (b) that is not a parking space.

- (3) The rate charged on any taxable tenement is specified in Schedule 46.
- (4) The rate specified in Schedule 46 shall double, if a tenement was established as a taxable tenement in the assessment period immediately preceding the current year of assessment.
- (5) The Commissioner shall make regulations, as he thinks appropriate, for the purposes of implementing the provisions of this Part.”.

10.Schedule 46 added

After Schedule 45—

Add

“Schedule 46

[s. 7E]

Two-Tiered Rates of Vacancy Tax

1. In this Schedule—

aggregate period (總計時間) means the aggregated amount of time where a tenement is leased to any tenants within a year of assessment.

2. For a year of assessment commencing on or after 1 April 2019, vacancy tax is chargeable in respect of each taxable tenement—
 - (a) at the rate of 10% of the tenement’s rateable value, if the aggregate period is less than 6 calendar months, but more than 3 calendar months; or
 - (b) at the rate of 30% of the tenement’s rateable value, if the aggregate period is less than 3 calendar months.”.

Explanatory Memorandum

The object of this Bill is to amend Housing Ordinance (Cap. 283) and Inland Revenue Ordinance (Cap. 112) in order to regulate the rental increases and introduce vacancy tax within the properties divested by the Hong Kong Housing Authority to the Link Properties Limited, with a view to ensuring the reasonable provision of amenities and facilities within the divested properties.

2. Clause 1 sets out the short title and provides for commencement.
3. Clause 3 amends section 2 of Housing Ordinance to make it clear that the Bill only affects the properties divested within the land lots specified under Schedule 2 and it will not affect the private property right of commercial property owners in general.

Regulation of rate of rent increase

4. Clause 4A empowers the Hong Kong Housing Authority to regulate rent increase within the divested properties. A maximum rate of rent increase will be applied to the renewal of all leases based on the proposed formula set out in Schedule 3. Subsection (2) specified that the regulation of rent increase will not be applicable to car parking spaces.
5. The proposed formula is designed in such a way as to reflect changes in rental market, the public's affordability and consumer goods prices.
6. The purpose of introducing a regulation of rent increase mechanism in Clause 4B is to balance lawful exercise of private property right against the potential abuse of market power by owners in order to address the community's concern on the skyrocketing of rents in the divested properties.
7. Clause 4B provides a consultation mechanism for stakeholders and public to participate in the process before Housing Authority determines the final value of the permitted rate of rent increase.
8. Clause 4B subsection (5) specifies a condition where the maximum rate of rent increase will be 0%, so that owners will not be compelled to reduce their rent based on the formula in case of economic downturn.
9. Clause 5 adds a right of first refusal for tenants to renew an existing lease. The objective of clause 5 is to enhance the bargaining power of tenants. The

existence of such right will also prevent owners from using a new lease as a leeway to avoid the regulation of rent increase.

10. Clause 6 provides for the penalty for an offence under Clause 4B.
11. Clause 7 adds Schedule 2 and Schedule 3 to Housing Ordinance.
12. Clause 8 amends section 2 of Inland Revenue Ordinance to make it clear that the vacancy tax will only affect the properties divested within the land lots specified under Schedule 2 of Housing Ordinance (Cap. 283) and it will not affect the private property right of commercial property owners in general.
13. Clause 9 introduces a vacancy tax in divested properties. Any tenement within the divested properties without leases of an aggregated period of 6 months within a year of assessment will be considered as vacant. The objective of vacancy tax is to ensure the provision of amenities and facilities in the divested properties.
14. Clause 9(3) states that the rates chargeable under vacancy tax are specified in Schedule 46. Clause 9 (4) adds that the rate will be doubled if the tenement is ascertained as a taxable tenement for two consecutive years.
15. Clause 9(5) empowers the Commissioner of Inland Revenue to make regulations for the sole purpose of implementing the vacancy tax.

參考資料摘要
《公共及資助房屋商業設施規管（立法條文）條例草案》
私人條例草案

問題

1. 領展轄下及已轉售商場，商舖租金日趨昂貴，而且空置問題嚴重。公屋及居屋居民面對物價上揚及社區環境倒退等問題。政府以不干預私人市場為由，拒絕處理問題。

目的

2. 修訂《房屋條例》（第 283 章）及《稅務條例》（第 112 章），引入規管租金增幅機制及空置稅，以規管香港房屋委員會（下稱「房委會」）於 2005 年分拆出售予領展（包括其後買家）的物業。

背景

3. 《房屋條例》（第 283 章）第 4(1)條訂明，房委會須行使其權力和履行其職責，以確保「向委員會決定並經行政長官批准各類或各種類人士，提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施」。而該條例第 4 (2e)條則賦權房委會，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。
4. 2003 年 7 月，房委會因嚴重財政困難，宣布將轄下 100 萬平方米零售設施及約 10 萬個泊車位分拆出售予領匯房地產投資信託基金（現稱「領展」），總共牽涉 180 項物業（詳情見附件一）。
5. 市民盧少蘭於 2004 年提出司法覆核，指房委會拆售商場違反《房屋條例》。終審庭判詞指，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，只要備有該等設施，即使由第三者提供，房委會亦已做到確保提供該等設施¹。出售物業予領匯並沒有違反《房屋條例》。領匯於 2005 年 11 月正式上市。
6. 領匯接手管理公屋及居屋商場（包括街市）後，以純商業的模式管理，未有考慮公屋及居屋居民的需要。領匯為提高利潤而採用的兩種商業策略，在社會上引起廣泛不滿：
 - (a) 大規模翻新旗下商場後，隨即大幅提升租金。小商戶只能將成本轉嫁居民，導致物價上升。不少原來服務社區多年的小商戶因無法負擔租金而被迫結業，大部分商舖改為由連鎖集團經營，令購物選擇減少。

¹ 立法會，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」的最新背景資料簡介，<https://www.legco.gov.hk/yr15-16/chinese/panels/hg/papers/hg20160510cb1-868-7-c.pdf>

- (b) 將街市外判管理，但部分外判商的經營手法被指涉嫌違反《競爭條例》，做法引人詬病。
7. 公共及資助房屋的居民大多屬於基層，推高必需品的價格，對民生構成直接影響。領匯向基層開刀以提升其利潤水平，做法備受抨擊。社會上不斷有聲音要求政府處理相關問題，甚至要求政府回購領匯。
8. 然而，當局只表示領匯受限制性契諾所約束（詳情見表一），未有作出跟進。

表一、當局近年有關領匯問題的回應

日期	場合
2014年11月	立法會一題：領匯出售公共屋邨的零售及停車場設施
2016年6月	立法會三題：公共屋邨停車場業主遵守相關地契的條款
2017年12月	立法會一題：房委會提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任
2018年5月	立法會三題：提供附屬於房屋的康樂設施
2018年7月	公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會第五次會議

轉售物業

9. 2014年8月29日，證監會放寬《房地產投資信託基金守則》（下稱「守則」），由規定房地產信託基金（下稱「房託基金」）只可投資於產生定期租金收入的房地產項目，改為容許房託基金從事物業發展活動。
10. 領匯於2015年8月改名為現稱領展物業有限公司（領展），並開始逐步轉售旗下物業。截止2018年12月為止，領展已拆售的商場為57個。
11. 轉售後的物業管理水平更趨惡劣。部分新業主只將商場視為投資炒賣的工具，完全無視居民的實際生活需要。新民黨進行了多次實地考察，發現問題主要分為以下五類（詳情見附件二）：
- 趕走小商戶**—在被拆售的商場中，小商戶被大幅加租的情況惡化，變相推高物價，部分新業主甚至以拒絕續約的方式，逼走服務社區的小商戶，破壞原有社區網絡；
 - 長期空置**—部分新業主任由商場空置，有商場的街市檔位全數被空置，更有業主將整個商場圍封。商場不再提供基本的零售及社區設施，居民無法於商場購買生活必需品；
 - 改建商場**—將原來的商場改為學校或安老院舍，或擅自改變用途，例如將街市改為出租予補習社等，甚至圍封主要出入通道，有違

反地契條款之嫌；

- (d) **管理不善**—整體管理維修水平下降，有業主對損壞的設施，包括電梯及玻璃門不作基本維修，構成安全風險；有商場的公共位置長期滿佈垃圾，洗手間衛生情況惡劣，加上商場範圍的花草無人打理，成為蚊蟲滋生的溫床，令居民受鼠患及蚊患等問題困擾；
 - (e) **違反「分攤比率契諾」**—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。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。據傳媒披露，有懷疑最少 11 個屋苑未有按比例攤分公用地方及設施的管理、維修及保養之費用及開支。
12. 部分新業主為以投資為主要業務的離岸公司。由於離岸公司不受香港的《公司條例》所監管，無須公開董事姓名、擁有的其他公司及股權變動等資料，公眾無法作出監察。若出現法律訴訟及追討，將令業主及居民難以追討。
13. 立法會於 2018 年 1 月成立公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會，研究及比較公營（房屋署）及私營（領展及領展轉售）管轄下的公屋/居屋商場、街市及停車場的服務狀況(包括租務組合、服務的多元化、租金水平、商品價格、服務合適性和空置率等各種元素)，以及不同的營運方式對居於公屋或居屋的基層市民的影響程度；並以此檢視房委會能否切實履行《房屋條例》第 4(1)條所訂定，提供房屋和該委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施的職責²。

理據

牽涉廣泛公眾利益

14. 公共及資助房屋轄下商業設施與一般私人物業有別，其經營模式牽涉重大公眾利益。香港現時約有 31%住戶居於公屋單位，並有 15%住戶居於資助出售單位，公屋及居屋商場及街市的管理，影響全港超過 45%住戶的日常生活³。
15. 追溯公共屋邨的歷史，港英政府於 1972 年推出「十年建屋計劃」，強調在公共屋邨設計中引入城市規劃的概念，在照顧居民的住屋需要的同時，須滿足其對生活、社區及康樂設施的需求⁴。根據立法會 1972 年 10 月 18 日的會議紀錄，時任港督明確表示，由政府於新市鎮提供

² 立法會，公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會 https://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/hc/sub_com/hs104/general/hs104.htm

³ 立法會秘書處，資料研究組，資料便覽，公屋及居屋零售和停車場設施概覽，<https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/1718fs07-overview-on-the-retail-and-carparking-facilities-in-public-rental-housing-estates-and-home-ownership-scheme-estates-20180523-c.pdf>

⁴ 房屋委員會，人、物、情 — 香港公共房屋發展五十年，

https://www.heritagemuseum.gov.hk/documents/2199315/2199705/Public_Housing-C.pdf

的房屋，必須為居民提供現代化生活所需的設施，包括醫療、教育、社區中心及街市等⁵，顯示建立自給自足的社區，照顧居民日常需要屬公共及資助房屋的政策原意一部分。

16. 公屋及居屋商場主要服務基層市民，領展及其後買家將相關商場及街市商品化，脫離服務區內居民的原意；更重要的是，容許企業以利潤最大化的方式經營，中小型商戶被迫將租金升幅轉嫁於基層市民身上，推高物價，變相於較弱勢的一群身上賺取盈利，將對貧富差距構成負面影響，當局有需要介入市場運作。

市場機制失衡

17. 私營化原本可用作提高效率的政策工具，透過市場機制調節價格，以達至降低成本及提升質素的目標。
18. 理論上，公屋及居屋商場的租金應隨整體市場調整。然而，領展轄下商場及街市每平方呎的平均每月租金由 2005-2006 年度的 25.4 元升至 2016-2017 年度的 58.9 元，累計上升 132%，年均增長率為 7.9%⁶，高於差餉物業估價署公布的私人零售業樓宇租金指數的升幅（詳情見表二），大幅超出市場升幅。

表二、差餉物業估價署公布的私人零售業樓宇租金指數

日期	私人零售業樓宇租金指數
2005 年 11 月	103.8
2017 年 3 月	179.4
累計升幅	72.8%

19. 在經濟學中，導致市場失靈的因素眾多，包括壟斷、貨物種類、資訊流通及外圍因素等。雖然有意見認為難以將公屋及居屋商場界定為一個市場，但在全港 261 個同類型商場中，絕大部分由領展所持有或由私人業主營運，在市場上具一定佔有率。同時屋邨商場的地理位置優越，為公屋及居屋商場帶來穩定客源。因此，在整體租金水平回落時，領展及轉手後的業主可運用其市場權勢，扭曲正常市場機制的運作，將租金推高至不合理水平。

空置問題嚴重

20. 據運輸及房屋局（下稱「運房局」）提交的文件指出，領展與新業主只受相關法律要求（《建築物條例》及《城市規劃條例》等）、地契條款、

⁵ 立法會會議紀錄，1972 年 10 月 18 日，<https://www.legco.gov.hk/yr72-73/h721018.pdf>

⁶ 立法會秘書處，資料研究組，資料便覽，公屋及居屋零售和停車場設施概覽，<https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/1718fs07-overview-on-the-retail-and-carparking-facilities-in-public-rental-housing-estates-and-home-ownership-scheme-estates-20180523-c.pdf>

大廈公契及相關限制性契諾所規管⁷。在現時的政策框架下，房委會並不能干預有關業主的商業決定。

21. 然而，如上文第 11 段所述，在部分領展已拆售的物業中，出現商舖長期空置的情況。換言之，有關業主停止為區內居民提供基本生活所需設施，但房委會卻無法定權力介入，未能執行《房屋條例》第 4(1)條，房委會須確保領展及其轉售後的買家，為公共及資助房屋居民提供「適合附屬於房屋的康樂設施」的法定要求。
22. 政府有必要修改現有政策，透過立法方式賦予房委會新的權力，以堵塞現有漏洞。

《條例草案》的主要內容

涵蓋範圍

23. 《條例草案》的規管範圍將包括出售予領展（「領匯」）及已轉售的物業（詳情見《條例草案》附件二）。

規管租金增幅（Regulation of Rate of Rent Increase）

24. 為保障公共及資助屋邨居民的利益，防止領展及拆售後的新業主不合理地提高租金，扼殺小商戶的生存空間，建議在《條例草案》第 4 條引入機制，以規管租金增幅。
25. 在參考香港鐵路有限公司票價調整機制後，《條例草案》提出以預設公式計算「租金增幅」，反映該年度的市場租金水平、市民承擔能力及物價變動，公式（載於《條例草案》第 7 條）由以下三個部分組成：

租金增幅 = 1/3 應課差餉租值按年變動 + 1/3 家庭月入中位數按年變動 + 1/3 綜合消費物價指數按年變動

26. 公式以政府公布的經濟數據作為依據，確保「租金增幅」符合公開、客觀及具透明度等重要原則，在保障公眾利益時，亦需要尊重業主的私有產權。
27. 物業應課差餉租值是假設物業在一個指定估價依據日期空置出租時，按年出租，估計可得的年租。在評估租值時，差餉物業估價署同時會考慮公開市場的議訂租金、面積大小、位置、設施、完工質素及管理水平等因素。以應課差餉租值的按年變動作為計算「租金增幅」的基準之一，能夠以最客觀的形式，反映該年度市場租金水平的變動。同時，當局設有「反對應課差餉租值」的機制，確保相關數據能準確反映物業在市場上的最新租值。

⁷立法會，公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會，香港房屋委員會在《房屋條例》(第 283 章) 下 提供適合附屬於房屋的康樂設施的責任，https://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/hc/sub_com/hs104/papers/hs10420180525cb4-1128-3-c.pdf

28. 為回應社會對領展及其後業主大幅加租導致物價上升的關注，「租金增幅」應充分考慮市民經濟負擔能力，因此建議在公式加入家庭收入中位數的轉變，作為反映市民負擔能力的指標。
29. 在計算「租金增幅」時，建議在公式中加入綜合消費物價指數（CPI），以考慮整體經濟及物價變動的影響。
30. 為平衡業主、租戶及居民的意見，《條例草案》條文中加入了諮詢社區各持份者的要求。房委會每年按公式計算出「租金增幅」的初始值後，須進一步諮詢區議會、領展及其後買家、業主立案法團及屋邨管理諮詢委員會，並就該年度的「租金增幅」作出最後決定。
31. 房委會將每年按公式更新「租金增幅」，業主需以上一個年度的租金水平，作為下一個租約的租金調整基數。
32. 若經濟大幅下滑，按公式計算「租金增幅」有可能得出負數。為平衡業主的利益，《條例草案》的條文中加入特別機制，租金增幅低於0.1%時，房委會須將該年度的準許租金調整幅度凍結於0%。換而言之，《條例草案》不會強制要求業主降低租金。
33. 在業主與同一租戶簽訂租約時，其全年合計租金升幅不得超越公式計算得出的「租金增幅」，而業主可將租金調整釐定於任何低於「租金增幅」的水平。若相關業主向租客收取超過「租金增幅」的租金，一經定罪，最高可被判第六級罰款（即10萬港元）。
34. 規管租金增幅的目的是防止業主在續約時向議價能力較弱的租戶大幅加租。在法律上，機制並不適用於新訂立的租約。相關業主仍可以行使其私人產權，與新租客簽訂租約時自由釐定租金水平，透過提高服務質素及提升效率賺取合理利潤回報。

續期優先權（Right of First Refusal）

35. 為回應社會對業主以拒絕續租來迫走小商戶的關注，及防止相關業主以簽訂新租約來繞過規管租金增幅的機制，《條例草案》第5條建議為現有租戶引入續期優先權（Right of First Refusal），即在租約期屆滿時，租戶在是否繼續租用單位上，享有優先決定權。
36. 在一般情況下，優先權的持有人會以市場價格，或潛在租客願意繳付的租金水平續租。然而，《條例草案》已就租金調整作出規管，若租戶選擇行使其優先權與業主續租，在法律上，相關租約被視為連續合約，因此規管租金增幅的機制將會適用。

徵收空置稅（Vacancy Tax）

37. 為填補上述第21段指出的漏洞，《條例草案》建議修改《稅務條例》（第112章），透過徵收空置稅，以財政手段增加相關業主出租單位的誘因，從而確保公屋及居屋商場提供基本零售及社區設施。
38. 《條例草案》建議，若任何位於出售予領展及已轉售的物業內的單位，

在該課稅年度內合共超過 6 個月沒有有效租約，即被視為空置，該物業的擁有人須向當局繳交空置稅，金額如下：

表三、空置期及相應空置稅稅率

空置期	須繳交的稅率
有效租約合共超過 6 個月	無須繳交空置稅
有效租約合共超過 3 個月（但不足 6 個月）	年度應課差餉租值 10%
有效租約合共不足 3 個月	年度應課差餉租值 30%

39. 《條例草案》訂明，若有關單位在連續兩個估價年度出現超過 6 個月沒有有效租約的情況，該名擁有人須向當局繳交雙倍的空置稅。
40. 由於在法例生效後，業主在出租單位時將需考慮空置的財政成本，相信措施有助提升租戶的議價能力，預料可令租金的升幅放緩。

生效時間

41. 為盡量保障租客權益，《條例草案》訂明保障租客優先權的部分將於首次刊憲後生效。
42. 至於規管租金增幅以及實施空置稅的條文將分別於運房局局長及財政司司長以憲報公告指定的日期起實施，讓當局為執行條文上的要求作充分準備。

《條例草案》

第一部

43. 修訂《房屋條例》（第 283 章）第 2 條，並加入第 4A 條、第 4B 條、第 19B 條及 29AA 條，制訂規管租金增幅的機制及設立租客優先權，並訂立罰則。

第二部

44. 《條例草案》提出修改稅務條例（第 112 章），加入第 2A 部以引入空置稅作為新稅種，向空置超過 6 個月的單位徵收空置稅。

建議的影響

45. 建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。擬議的法例修訂不會影響《房屋條例》（第 283 章）及《稅務條例》（第 112 章）現有的約束力。建議對經濟、財政和公務員及可持續發展有影響（詳情見附件三）。

提交私人條例草案的程序（立法程序時間表）

立法程序時間表如下：

提交房屋事務委員會	2019年3月
刊登憲報	待定
首讀和開始二讀辯論	待定
恢復二讀辯論、委員會	待定
審議階段和三讀	待定

其他方案

回購領展或商場

46. 社會上一直有聲音要求政府回購領展。然而，截止 2019 年 1 月 9 日，領展的市值為 1,711 億港元，遠超房委會出售時的價格 5 倍，回購全部股份在財政上並不可行。
47. 若政府計劃回購其股份，因政府並沒有議價能力，在市場機制推使下，其價格必定大幅上漲，回購領展拆售物業亦會出現類似問題。以高價回購領展等同將大量納稅人的金錢用作補貼領展股東，做法有違公眾利益。
48. 當局在 2014 年修改《房地產投資信託基金守則》後，領展的業務已逐步延伸至各地的地產發展項目，而領展於 2014 年起逐步拆售物業，令公共及資助房屋轄下商業設施的業權分散，回購領展亦不能解決現有問題。

增建街市

49. 行政長官於 2018 年 10 月的答問大會上，指出只能以增建公共街市應對與領展相關的問題⁸。
50. 雖然增建公共街市某程度上有助促進競爭，但施政報告提出的措施只涵蓋天水圍及東涌兩個新市鎮，作用相當有限。加上公共街市的選址一般需顧及整個社區的市民，與公屋及居屋商場集中服務邨內居民的性質有別，公共街市難以取代屋邨商場的功能。

其他與領展及已轉售物業相關的問題

51. 違反地契條款—據傳媒報導及市民向我們反映，多個領展及其後買家轄下物業出現涉嫌違反地契條款的情況，包括關閉停車場及佔用公共空間等。新民黨於 2018 年 4 月去信地政總署（詳情見附件四），要求當局跟進，並促請地政總署增撥人手，加強巡查，確保相關業主遵守

⁸ 《行政長官 2018 年施政報告》答問會答問全文（一），2018 年 10 月 11 日，
<https://www.info.gov.hk/gia/general/201810/11/P2018101100573.htm>

地契條款。

52. 管理不善—《房屋條例》第 4(2e)條訂明：「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」。房委會作為其中一個業主及部分物業的公契經理人，有責任按照《房屋條例》第 4(2e)條，確保屋邨的公用部分獲妥善管理。

新民黨
2019年2月

2005年出售予領匯的物業地段	
物業	地段
田灣商場	Aberdeen Inland Lot No. 455
利東商場	Ap Lei Chau Inland Lot No. 133
鴨脷洲邨之商舖與停車場	Ap Lei Chau Inland Lot No. 134
華貴商場	Ap Lei Chau Inland Lot No. 433
翠灣邨之商舖與停車場	Chai Wan Inland Lot No. 166
峰華邨之商舖與停車場	Chai Wan Inland Lot No. 169
小西灣商場	Chai Wan Inland Lot No. 176
環翠商場	Chai Wan Inland Lot No. 180 RP
興華商場	Chai Wan Inland Lot No. 177
興民商場	Chai Wan Inland Lot No. 179
華心商場	Fanling Shueng Shui Town Lot No. 236
華明商場	Fanling Shueng Shui Town Lot No. 204
雍盛商場	Fanling Shueng Shui Town Lot No. 207
天平商場	Fanling Shueng Shui Town Lot No. 208
太平邨之商舖與停車場	Fanling Shueng Shui Town Lot No. 223
祥華邨商場	Fanling Shueng Shui Town Lot No. 226
彩園商場	Fanling Shueng Shui Town Lot No. 230
嘉福商場	Fanling Shueng Shui Town Lot No. 234
欣盛苑之商舖與停車場	Fanling Shueng Shui Town Lot No. 39
紅磡邨之商舖與停車場	Hung Hom Inland Lot No. 554
欣明苑之商舖與停車場	Junk Bay Town Lot No. 9
何文田廣場	Kowloon Inland Lot No. 11119
海富商場	Kowloon Inland Lot No. 11141
愛民商場	Kowloon Inland Lot No. 9826
賢麗苑購物中心	Kwai Chung Town Lot No. 389
葵興商場	Kwai Chung Town Lot No. 489
安蔭商場	Kwai Chung Town Lot No. 497
葵盛東商場	Kwai Chung Town Lot No. 498
葵芳商場	Kwai Chung Town Lot No. 500
大窩口商場	Kwai Chung Town Lot No. 503
石籬商場一期	Kwai Chung Town Lot No. 505
石籬商場二期	Kwai Chung Town Lot No. 505
石蔭商場	Kwai Chung Town Lot No. 506
翠屏(北)購物商場	Kwun Tong Inland Lot No. 754
樂雅苑之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 5969
康柏苑之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6095
寶熙苑商場	New Kowloon Inland Lot No. 6117
高俊苑之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6189
曉麗商場	New Kowloon Inland Lot No. 6205
康瑞苑之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6227
盈福苑之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6266
鳳德商場	New Kowloon Inland Lot No. 6318
康逸苑之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6329

彩霞邨之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6348
李鄭屋商場	New Kowloon Inland Lot No. 6416
富昌商場	New Kowloon Inland Lot No. 6437
油美及高翔(鯉魚門廣場)	New Kowloon Inland Lot No. 6459
天馬苑商場	New Kowloon Inland Lot No. 5944
天宏苑之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6131
慈愛苑之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6211
德田商場	New Kowloon Inland Lot No. 6326
興田商場	New Kowloon Inland Lot No. 6377
東頭邨之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6413
龍翔中心	New Kowloon Inland Lot No. 6439
黃大仙中心	New Kowloon Inland Lot No. 6439 New Kowloon Inland Lot No. 6440
慈樂(慈雲山中心)	New Kowloon Inland Lot No. 6442
慈正商場(一)期及(二)期	New Kowloon Inland Lot No. 6444
廣田商場	New Kowloon Inland Lot No. 6445
平田商場	New Kowloon Inland Lot No. 6446
樂富中心	New Kowloon Inland Lot No. 6451
竹園商場	New Kowloon Inland Lot No. 6452
秀茂坪商場	New Kowloon Inland Lot No. 6453
秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6453
樂華商場	New Kowloon Inland Lot No. 6460
樂華南邨之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6460
彩雲商場	New Kowloon Inland Lot No. 6461
橫頭磡(宏輝中心)	New Kowloon Inland Lot No. 6462
順利商場	New Kowloon Inland Lot No. 6465
啟業商場	New Kowloon Inland Lot No. 6466
寶達商場	New Kowloon Inland Lot No. 6470
順安商場	New Kowloon Inland Lot No. 6472
順天邨之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6474
麗閣商場	New Kowloon Inland Lot No. 6475
元洲商場	New Kowloon Inland Lot No. 6478
高怡邨之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6480
啟田商場	New Kowloon Inland Lot No. 6481
彩輝邨之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6483
幸福商場	New Kowloon Inland Lot No. 6484
南昌邨之商舖與停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6427
愉翠商場	Sha Tin Town Lot No. 462
頌安商場	Sha Tin Town Lot No. 544
禾輦商場	Sha Tin Town Lot No. 549
錦英苑商場	Sha Tin Town Lot No. 305
美松苑之商舖與停車場	Sha Tin Town Lot No. 396
穗禾苑商場	Sha Tin Town Lot No. 43
錦泰商場	Sha Tin Town Lot No. 447

恒安商場	Sha Tin Town Lot No. 500
顯徑商場	Sha Tin Town Lot No. 503
耀安商場	Sha Tin Town Lot No. 505
廣源商場	Sha Tin Town Lot No. 506
瀝源商場	Sha Tin Town Lot No. 550
新田圍商場	Sha Tin Town Lot No. 551
沙角商業中心	Sha Tin Town Lot No. 552
利安商場	Sha Tin Town Lot No. 553
新翠商場	Sha Tin Town Lot No. 554
秦石商場	Sha Tin Town Lot No. 555
隆亨商場	Sha Tin Town Lot No. 557
美林商場	Sha Tin Town Lot No. 558
東熹苑之商舖與停車場	Shau Kei Wan Inland Lot No. 834
愛東商場	Shau Kei Wan Inland Lot No. 849
興東商場	Shau Kei Wan Inland Lot No. 851
耀東商場	Shau Kei Wan Inland Lot No. 852
赤柱廣場	Stanley Inland Lot No. 98
運頭塘商場	Tai Po Town Lot No. 172
太和商場	Tai Po Town Lot No. 176
富亨商場	Tai Po Town Lot No. 178
富善商場	Tai Po Town Lot No. 189
大元商場	Tai Po Town Lot No. 192
廣福商場	Tai Po Town Lot No. 196
寶雅苑之商舖與停車場	Tai Po Town Lot No. 73
頌富商場	Tin Shui Wai Town Lot No. 18
天逸邨之商舖與停車場	Tin Shui Wai Town Lot No. 42
天華邨之商舖與停車場	Tin Shui Wai Town Lot No. 43
天盛商場	Tin Shui Wai Town Lot No. 17
天澤商場	Tin Shui Wai Town Lot No. 37
天耀商場	Tin Shui Wai Town Lot No. 38
天瑞商場	Tin Shui Wai Town Lot No. 39
天慈商場	Tin Shui Wai Town Lot No. 40
彩明商場	Tseung Kwan O Town Lot No. 109
和明苑之商舖與停車場	Tseung Kwan O Town Lot No. 52
唐明苑之商舖與停車場	Tseung Kwan O Town Lot No. 54
景林商場	Tseung Kwan O Town Lot No. 83
尚德商場	Tseung Kwan O Town Lot No. 98
明德商場	Tseung Kwan O Town Lot No. 108
寶林商場	Tseung Kwan O Town Lot No. 88
翠林商場	Tseung Kwan O Town Lot No. 96
厚德(二)商場	Tseung Kwan O Town Lot No. 99
青華苑之商舖與停車場	Tsing Yi Town Lot No. 100
長安邨之商舖與停車場	Tsing Yi Town Lot No. 160
青衣商場	Tsing Yi Town Lot No. 167
長發商場	Tsing Yi Town Lot No. 172

長康商場	Tsing Yi Town Lot No. 175
長亨商場	Tsing Yi Town Lot No. 177
長宏苑之商舖與停車場	Tsing Yi Town Lot No. 178
石圍角商場	Tsuen Wan Town Lot No. 411
兆安苑之商舖與停車場	Tuen Mun Town Lot No. 216
兆禧苑商場	Tuen Mun Town Lot No. 255
兆麟商場	Tuen Mun Town Lot No. 357
富泰商場	Tuen Mun Town Lot No. 418
建生商場	Tuen Mun Town Lot No. 441
良景商場	Tuen Mun Town Lot No. 458
山景商場	Tuen Mun Town Lot No. 469
蝴蝶商場	Tuen Mun Town Lot No. 473
安定商場	Tuen Mun Town Lot No. 476
友愛商場	Tuen Mun Town Lot No. 479
三聖商場	Tuen Mun Town Lot No. 481
大興商場	Tuen Mun Town Lot No. 484
寶田商場	Tuen Mun Town Lot No. 485
逸東商場	Tung Chung Town Lot No. 30
富東商場	Tung Chung Town Lot No. 40
朗屏邨商場	Yuen Long Town Lot No. 521
獨立停車場物業	
漁安苑之停車場	Ap Lei Chau Inland Lot No. 117
英明苑之停車場	Junk Bay Town Lot No. 4
葵康苑之停車場	Kwai Chung Town Lot No. 420
華荔邨之停車場	Kwai Chung Town Lot No. 445
寧峰苑之停車場	Kwai Chung Town Lot No. 477
寶珮苑之停車場	Kwun Tong Inland Lot No. 728
翠屏(南)邨之停車場	Kwun Tong Inland Lot No. 755
怡閣苑之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 5911
瓊麗苑之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 5943
鵬程苑之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6121
康強苑之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6239
鳳禮苑之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6240
竹園北邨之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6327
黃大仙下邨(一)之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6373
慈民邨之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6441
秀茂坪邨第一期之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6453
牛頭角上邨之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6471
麗安邨之停車場	New Kowloon Inland Lot No. 6482
錦鞍苑之停車場	Sha Tin Town Lot No. 283
嘉田苑之停車場	Sha Tin Town Lot No. 290
怡雅苑之停車場	Tai Po Town Lot No. 120
宏福苑之停車場	Tai Po Town Lot No. 27
明雅苑之停車場	Tai Po Town Lot No. 36
天祐苑之停車場	Tin Shui Wai Town Lot No. 10
天悅邨之停車場	Tin Shui Wai Town Lot No. 41
健明邨之停車場	Tseung Kwan O Town Lot No. 109

青宏苑之停車場	Tsing Yi Town Lot No. 137
新圍苑之停車場	Tuen Mun Town Lot No. 326
田景邨之停車場	Tuen Mun Town Lot No. 444

圍繞領展轄下及已拆售物業的問題

1. 就領展及其拆售物業的問題，新民黨整理出一份初步的物業清單。根據傳媒報導及收到的投訴，在 2005 年房委會出售 180 個物業後，發現合共有 55 個領展或已拆售物業後，出現各種問題。當中 30 個為領展物業，25 個為已拆售物業。

領展現有物業 (最近拆售後)	138 個	30 個
已拆售物業數	45 個	25 個
總數	183 個	55 個

2. 領展轄下物業，主要涉及以利潤最大化的經營手法，小商戶首當其衝，包括商場以翻新為名，大幅加租，小商戶難以生存、街市外判商管理手法引起爭議，居民則面對物價上升，購物選擇減少等。情況在水圍及東涌等沒有公眾街市的地區最受嚴重。
3. 另一方面，領展轄下的停車場大幅加租、固定車位變浮動車位，最大爭議是在未有向地政申請下，出租車位予區外人士，涉嫌違反地契。根據傳媒報導，牽涉 192 個提供時租車位的停車場，涉及 1.63 億元，等同 16-17 年停車場收益 11%。(例如：逸東商場)
4. 拆售後的物業情況更為惡劣。新業主接手後，衛生環境倒退、改建商場、任由商舖空置、圍封或修改商場出入通道、違契出租商舖、向政府及非牟利機構加租及拆售車位牟取暴利等。當中以商舖空置、改建商場及拆售車位特別令居民困擾。
5. 首要關注是否有違反地契的情況出現，涉嫌違反地契個案數目 7 個
 - 逸東商場：停車場租予非住戶
 - 興民商場：以流動牙醫車代替牙科診所
 - 兆麟商場：出租辦公室作商業用途，及超出商業樓面面積
 - H.A.N.D.S：擅自修改天橋出入口
 - 葵興商場：公共空間改作商業用途
 - 彩霞邨：教唆非住戶車主向住戶出租車位
 - 彩輝邨：停車場租予非住戶
6. 綜合以上問題作簡單分類，發現有
 - 15 宗涉及管理衛生

- 13 宗屬翻新工程相關
- 9 宗與停車場相關
- 7 宗為外判管理
- 6 宗為商舖空置
- 5 宗與社福機構有關
- 1 宗為法律訴訟

圍繞領展轄下及已拆售物業的問題(香港島)

	地區	編號	物業	屋邨性質	已拆售	業主	爭議
香港島	南區	1	利東商場 (鴨脷洲)	公屋/ 租置屋	否	領展	[商舖空置]食街空置情況嚴重，「三判」公司於短時間內要求收回商舖 (2017)
		2	田灣商場 (香港仔)	公屋	是	傑熙投資有限公司 (佛山順聯集團)	[翻新工程]新買家曾向地政總署申請將有關商場改建為國際學校，不獲地政批准。 [翻新工程]主要出入通道被圍封，居民無法使用 [商舖空置]大部份商舖被空置
		3	華貴坊 (薄扶林)	公屋	是	逸俊發展有限公司 (林子峰)	[停車場] 拆售車位予區外人士 [翻新工程] 因翻新封閉街市，令居民極為不便 [法律訴訟] 曾入稟高等法院終止房屋委員會管理公司合約 (2016)
	東區	4	峰華邨 (柴灣)	公屋	是	萬鏗國際有限公司 (林子峰)	[商舖空置] 商舖空置情況一度嚴重
		5	東熹苑 (西灣河)	居屋	是	高泓投資有限公司 (林子峰)	[停車場] 拆售車位予區外人士，其後引起停車場出入通道使用權爭議 (2014)

香港島 (續)	東區 (續)	6	興民商場 (柴灣)	公屋	是	傑豐香港有限公司 (佛山順聯集團)	[商舖空置]大部份商舖被空置 [涉嫌違反地契]商場缺乏正式牙醫診所
		7	小西灣廣場 (小西灣)	公屋	否	領展	[外判管理]街市翻新外後判予建華，物價上升但頗受居民歡迎
		8	環翠商場 (柴灣)	公屋	否	領展	[翻新工程] 領展逼遷，告別環翠邨商場的街坊小店 (2017)

圍繞領展轄下及已拆售物業的問題(新界東)

	地區	編號	物業	屋邨性質	已拆售	業主	爭議
新界東	沙田	9	新田圍商場 (大圍)	公屋	是	傑爵有限公司 (佛山順聯集團)	[管理衛生] 拆售後商場、街市及停車場的環境衛生惡化，嚴重影響居民生活 (2017)
		10	顯徑商場 (大圍)	租置屋	否	領展	[管理衛生] 以加租方式趕走商戶 衛生環境欠佳 (2017)
		11	錦英苑商場 (馬鞍山)	居屋	是	盈信控股有限公司	[管理衛生] 商戶被逼遷，街市舖位被用作補習社 (2017)
		12	新翠商場 (大圍)	公屋	否	領展	[管理衛生]以加租方式趕走商戶 (2012)
		13	美林商場 (大圍)	公屋	否	領展	[管理衛生] 領展非法接駁美林商場渠排污水 遭環保署罰款 1.5 萬(2016)
		14	廣源商場 (沙田小瀝源)	租置屋	否	領展	[管理衛生] 廣源商場爆水管半年 領展仍未完成維修工作(2016) [外判管理] 領展將廣源街市外予建華集團管理，建華集團隨即決定翻新街市並停止街市運作約三個月
		15	瀝源廣場 (沙田禾輦)	公屋	否	領展	[管理衛生] 瀝源廣場天花滴水 影響途人安全(2016)
		16	沙角商場 (沙田圍)	公屋	否	領展	[外判管理] 沙角商場扶手電梯 3 月壞逾 10 次 領展僅責成保養承辦商跟進 (2017) [翻新工程] 終止租約 擬為拆卸冬菇亭舖路 (2016)
		17	隆亨商場 (大圍)	公屋	否	領展	[外判管理] 曾因向小商戶大幅加租及將街市外判予建華管理引起爭議 (2016)
		大埔	18	運頭塘商場 (大埔墟)	租置屋	是	駿昇投資(香港)有限公司 (林子峰)
	北區	19	天平商場 (上水)	租置屋	是	創星企業(香港)有限公司 (林子峰)	[管理衛生] 完約後不與商戶談續租 變相逼遷 (2016)

新界東 (續)	西貢	20	TKO Gateway (前稱厚德 (二)商場) (坑口)	公屋	否	領展	[管理衛生] 2017 年九月進行翻新 預計裝修後會加租，推高物價 (2017)
		21	寶林商場 (寶琳)	租置屋	否	領展	[停車場] 車位月租大幅上調，但管理不善 [管理衛生] 商戶擔憂續租時會被大幅加租 (2017)
		22	明德商場 (坑口)	公屋	否	領展	[翻新工程] 附近的厚德街市租金上升及物價上揚，市民跨區買 餸，令明德街市難以負荷 (2017)
		23	翠林商場 (寶琳)	租置屋	是	聯富環球(香港)有限公司 (林子峰)	[管理衛生] 新業主將商場全層租予麻雀館，滋擾居民生活 衛生情況倒退 (2016)

圍繞領展轄下及已拆售物業的問題(新界西)

	地區	編號	物業	屋邨性質	已拆售	業主	爭議
新界西	元朗	24	天耀商場 (天水圍)	公屋	否	領展	[翻新工程] 將街市改建為商場，漠視居民購買新鮮食品的需要(2015)
		25	天澤商場 (天水圍)	公屋	否	領展	[翻新工程] 位於天水圍北、為4個公共屋邨唯一鮮活街市的「天澤街市」，翻新後1樓將改作商舖，只餘地下一層為街市，料攤檔大減六成；翻新期內只設18個臨時攤檔，未知是否有違反地契(2016)
		26	朗屏商場 (元朗)	公屋	否	領展	[管理衛生] 當區的鼠患問題嚴重，但不限於朗屏商場(2017)
		27	T Town (頌富商場) (天水圍)	居屋/ 公屋	否	領展	[翻新工程] 商場及街市裝修，封閉多個入口，街市空氣不流通，影響人流和生意(2016)
		28	天盛商場 (天水圍)	公屋	否	領展	[翻新工程] 商戶指領展在續約時沒有表明商場會裝修(2016)
	屯門	29	H.A.N.D.S (前稱 友愛商場及 安定商場)	公屋	是	的朗有限公司 瀛佳有限公司 (基匯資本及高盛領頭財團)	[涉嫌違反地契] 擅自堵塞部分天橋出入口
		30	三聖商場 (屯門)	公屋	否	領展	[政府或非牟利機構] 商戶及非牟利機構稱續約時被大幅加租
		31	寶田商場 (屯門)	中轉屋	是	康泰投資有限公司 (母公司為科達地產有限公司)	[翻新工程] 新業主將街市重組，部份商戶不獲續租，部份則面臨大幅加租(2017)
		32	兆麟商場 (屯門)	居屋	是	日揚國際(香港)有限公司 (林子峰)	[涉嫌違反地契] 將佔地兩層的辦公室，租予一間專向長者售賣健康產品的公司。地政總署指調查後發現該辦事處改作商業用途，涉嫌違反該地段契約條款，超越該商場可建商業樓面面積(2015)

新界西 (續)		33	兆安苑商舖 (屯門)	居屋	是	月影控股有限公司	[停車場] 新業主接手後停車場大幅加租，加幅達 36% (2015)
		34	兆禧苑商場 (屯門)	居屋	否	領展	[停車場] 月租租金加價約兩成，但時租停車場「超租」迫爆，付出月租後不保證有車位使用 (2017)
		35	良景商場 (屯門)	公屋	否	領展	[外判管理] 良景邨「小販夜市」與懷疑為領展相關人士發生衝突 (2016)
	荃灣	36	石圍角商場 (荃灣)	公屋	是	東東控股有限公司	[商舖空置] 管理不善，任由商舖空置，空置率達 70% (2016)
	葵青	37	長發廣場 (青衣)	公屋	否	領展	[外判管理] 由外判商建華管理，翻新後租金上漲(2017)
		38	長康商場 (青衣)	公屋	是	億德企業(香港)有限公司 (林子峰)	[翻新工程] 改建工程一度封閉商場普通科門診和母嬰健康院出入口 (2017)
		39	長安邨商舖 及停車場 (青衣)	公屋	否	領展	[停車場] 停車場月租高達 3230 元，較同區房委會停車場，差距達 1.18 倍 (2017)
		40	長亨商場 (青衣)	公屋	是	豪品有限公司	[外判管理] 外判管理公司引入連鎖集團，翻新後大幅加租 (2017)
		41	青宏苑 停車場 (青衣)	居屋	否	領展	[停車場] 停車場月租高達 3230 元，較同區房委會停車場，差距達 1.18 倍 (2017)
		42	葵盛東商場 (葵涌)	公屋	是	中菲有限公司 (基匯資本及高盛領頭財團)	[政府或非牟利機構] 香港導盲犬服務中心指新業主接手後將租金調高四倍 (2017)
		43	葵興商場 (葵涌)	公屋	是	人人汽車有限公司 (馬亞木)	[涉嫌違反地契] 邨內公共空間懷疑被佔用作商舖及超市(2017)
		44	大窩口商場 (葵涌)	公屋	是	陸華行有限公司 (基匯資本及高盛領頭財團)	[翻新工程] 街市裝修，領展調整租金，有檔主承受不了而結業 (2017)

新界西 (續)	離島	45	逸東商場及 停車場 (東涌)	公屋	否	領展	[外判管理] 大部份為建華轄下商舖，物價較貴 [涉嫌違反地契] 推出「長期停泊優惠」吸引人流，涉違反地契上泊位只供列明人士，如建築物住戶、佔用人及訪客，使用的要求 (2017)
		46	富東商場 (東涌)	公屋	否	領展	[翻新工程] 街市翻新後，物價上升 (2017)

圍繞領展轄下及已拆售物業的問題(九龍)

	地區	編號	物業	屋邨性質	已拆售	業主	爭議
九龍東	觀塘	47	翠屏(北)商場 (觀塘)	公屋	否	領展	[管理衛生] 鼠患及衛生問題嚴重 (2017)
		48	彩霞邨商舖 (牛頭角)	公屋	是	大富基業有限公司 (魏仕成)	[涉嫌違反地契] 停車場管理員涉嫌教唆非住戶車主自行找人代租車位，以繞過地契限制，懷疑停車場車位被出租予非住戶人士 (2016)
		49	廣田商場 (藍田)	公屋	是	友文投資有限公司	[政府或非牟利機構] 新買家曾大幅上調管理費，變相加租及逼遷社福機構 (2017)
	黃大仙	50	彩輝邨商舖 (黃大仙)	公屋	是	全富環球有限公司 (馮國保)	[涉嫌違反地契] 懷疑停車場車位被出租予非住戶人士 (2016)
		51	慈愛苑商舖 及停車場 (慈雲山)	居屋	否	領展	[停車場] 屋苑道路出入口及停車場收費的管理權被交予領展，令區內道路使用量大增，市民生活不便 (2017)
		52	天馬苑商場 (黃大仙)	居屋	是	盈信控股有限公司	[商舖空置] 商舖空置情況嚴重 [管理衛生] 鼠患、蟲患嚴重，商場缺乏管理人手，業主未有就問題採取行動
九龍西	油尖旺	53	海富商場及 停車場 (旺角)	公屋	否	領展	[停車場] 停車場租金年均升幅超過 10%，客貨車月租租金達 3210 元，比區內其他停車場為高 (2016)
	深水埗	54	李鄭屋商場 (深水埗)	公屋	是	運軒有限公司 (基滙資本及高盛領頭財團)	[政府或非牟利機構] 郵局需要搬遷，令當區長者不便 (2017)
		55	富昌商場 (深水埗)	公屋	否	領展	[政府或非牟利機構] 社康護理中心需要遷出，未知新安排會否導致提供予社福機構的樓面面積不符合地契要求 (2017)

建議對經濟、財政和公務員及可持續發展的影響

對經濟的影響

1. 《基本法》第六條訂明，香港特別行政區依法保護私有財產權。然而，參考法庭判決及案例，私有財產權並非絕對，行使相關權利時應同時考慮對社會經濟的影響。
2. 《條例草案》只規管租金增幅，而非直接規管租金，在保障公眾利益時已對業主的私有產權作出適當平衡。
3. 基於公屋及居屋商場擁有獨特的歷史及社會意義，《條例草案》涵蓋範圍只局限於房委會於 2005 年拆售的物業（詳情已載於《條例草案》附表二），即使政府介入相關市場，對香港整個物業市場及整體經濟的影響亦十分有限。
4. 領展是現時唯一持有受《條例草案》規管的房託基金，新法例對房託基金的市場及《房地產投資信託基金守則》的執行並不會構成影響。

對財政和公務員的影響

5. 建議引入空置稅的目的，並非為了增加政府庫房收入，而是為了以財政手段提高相關業主空置物業的成本，預料不會為政府帶來顯著收益。
6. 《條例草案》使用現有公開數據每年更新準許調整幅度，有關部門應盡量調撥現有資源，以應付開徵新稅種及推行各項建議所衍生的額外工作和行政費用¹。

對可持續發展的影響

7. 建議旨在堵塞漏洞，透過規管租金增幅及引入空置稅，賦予房委會新的法定權力，以確保領展及其後買家為公共及資助房屋居民提供「適合附屬房屋的康樂設施」，以落實《房屋條例》第 4(1)條的法定要求。
8. 《條例草案》有助防止相關業主運用市場佔有率推高租金，並保障中小商戶的生存空間，對促進市場健康競爭有正面作用，長遠對香港整體社會的可持續發展至為重要。
9. 《條例草案》引入租客優先權，將有助提高中小型商戶的議價能力，減低大企業壟斷市場的機會，對促進市場競爭有正面作用。

¹ 參考政府就審議《2012 年印花稅 (修訂) 條例草案》提交的參考資料摘要，可透過調撥現有資源處理增加新稅種的工作，https://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/bills/brief/b01_brf.pdf



香港北角渣華道 333 號

北角政府合署 20 樓

地政總署總部

地政總署署長

陳松青先生

尊敬的陳松青署長

有關領展位於多個屋邨、屋苑停車場涉嫌違反地契事宜

領展的成立，是基於獨特的歷史因素及環境，肩負著服務超過 60 萬戶公屋居民的責任。但領展近年為求利潤最大化，透過翻新商場、大幅加租、外判管理及拆售物業等手法增加收入，令街市檔位、診所及停車位等基本社區設施減少及消失，嚴重影響市民日常生活。

地政總署作為土地的大地主及土地契約管理人，在確保建築物用途符合地契要求上有清晰的角色，亦擁有執行契約條款的職責。根據地政總署發表的《暫時豁免租契條件簡介》，「政府作為業主會要求契約持有人繳付若干費用，以反映有關物業在豁免期間內所增加的價值」，確保建築物用途符合地契條款關乎政府權益以及公帑收入。

新民黨一直密切關注領展罔顧社會企業責任對居民的影響。我們經研究及跟進後，初步發現六個涉嫌違反地契的案例，包括領展現時管有的物業以及已被領展拆售的物業。就此，我們希望正式就此作出投訴，並希望地政總署能盡快就下列情況作出跟進：

(一) 領展於轄下商場推出「泊車轉乘港鐵優惠」—自 2016 年 6 月 1 日起，領展在房屋委員會(下稱「房委會」)轄下的七個屋邨以及兩個屋苑，包括利東邨、樂富邨、啟田邨、愛民邨、黃大仙下邨、黃大仙上邨、朗屏邨、愉翠苑及天盛苑的停車場，推出「泊車轉乘港鐵優惠」，並於宣傳海報的標題註明用家只需出示八達通卡的港鐵乘搭記錄便可享用優惠，與地契上指明停車場車位應予地契範圍內的屋邨住戶、佔用人及其真誠賓客及訪客的車輛使用，並不相符，同時涉嫌違反地契條文的行為，導致住戶無法使用相關的停車設施。

(二) 逸東邨停車場—領展於逸東邨停車場推出「長期停泊優惠」，並於宣傳海報的標題註明優惠無需登記，與地契上指明停車場車位應予地契範圍內的屋邨住戶、佔用人及其真誠賓客及訪客的車輛使用，並不相符。同時，領展擅自將逸東

(三) 停車場封閉，禁止住戶使用。據報，逸東邨的地契列明，業主須提供 1,753 個私家車泊位予合資格人士。我們早前亦曾就逸東邨的情況去信房屋署要求署方跟進，並期望 貴署能作進一步調查。

(三) 未有提供地契列明的牙醫診所—興民商場的地契上指明，該商場應提供不少於 455 平方米的樓面面積以供各種社福設施使用，包括牙醫診所。現時當區牙醫診所被業主終止租約，相關鋪位更被圍封。而透過流動牙醫車提供牙科服務亦有機會違反地契條款，因為相關地契指明停車場的泊車位只可作停泊車輛之用。

(四) 據報，位於屯門友愛邨及安定邨的 H.A.N.D.S.商場的業主，擅自更改連接商場及友愛邨的行人天橋（即地契上的「Footbridge B」）的開放時間，天橋只會於早上至晚上開放。然而，地契上的條款訂明，有關天橋需要 24 小時開放予公眾人士使用。

(五) 早前，天馬苑的業權人在該商場未有按照地契要求提供警察報案中心。據了解，地政總署發現業權人有預留鋪位予警察報案中心，但未被使用，現時情況仍有待改善。

(六) 據報，葵興商場的業主擅自將商場附近的部分公共空間部分改劃作商舖及超市用途。

我們明白，貴署收到投訴或轉介個案後，會作實地視察。因此，我們希望能獲貴署安排，讓官員可與立法會公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會的委員共同作實地考察，希望貴署能協助跟進。我們亦期望，貴署能夠盡快公開領展現時管有的物業以及已被領展拆售的物業的停車場，就改變地契上的用途向貴署申請短期豁免的記錄，以提高透明度，讓公眾均可協助舉報涉嫌違反地契的個案。另外，新民黨早前留意到合共 55 個領展或已拆售物業正面對各種問題，並將相關問題呈交予立法會，詳情請見附件一。

如有疑問，請貴署人員致電 3972 3118 或電郵至 casper.yu@npp.org.hk 聯絡新民黨的政策主任余先生。 肅此奉達，並頌

鈞祺

立法會議員 

葉劉淑儀 啟

2018 年 4 月 18 日