

運輸及房屋局就 SKDC(M)文件第 219/13 號的回應

運輸及房屋局就西貢區議會於 2013 年 9 月 10 日舉行的第五次會議中，有關「要求政府全面回購領匯」議題的回應：

本局備悉貴會將於上述會議中，討論「要求政府全面回購領匯」。本局希望就有關議題提供更多資料，以供議員參考。

2. 政府的房屋政策目標是集中資源為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭或人士提供租住公屋，並在公屋之上提供一定程度資助的自置居所，搭建住屋置居階梯。香港房屋委員會（房委會）拆售零售及停車場設施後，可以專注履行提供租住公屋及資助出售房屋的職責。因此政府認為回購領匯房地產投資信託基金（領匯）的建議與政府的政策目標不符。

3. 此外，回購領匯涉及龐大公帑，如要回購巨額的領匯基金單位，不能單靠在公開市場上向散戶購買，而必須同時向持有較多單位的機構投資者收購。這樣不單推高領匯的價位，更可能令機構投資者坐等益處，慷公帑之慨。再者，如公眾和市場預期政府在回購領匯後會大幅減租或實施減低其盈利的措施，必然會令其基金單位價格在政府完成回購後大幅下跌，令政府蒙受財政上的損失。

4. 而規管領匯的相關法規亦限制了重大持有人對領匯日常運作的影響。根據《房地產投資信託基金守則》，重大持有人是不能就涉及利益衝突的交易投票，以限制其在業務上的影響力，保障小投資者的利益。因此即使政府透過回購大量領匯基金單位，成為「重大持有人」，也不能達到預期的效果，即是改變領匯的運作模式以削弱它的回報。

5. 基於上述考慮，政府認為回購領匯並不符合公眾利益和審慎理財原則，亦不能達致影響領匯運作的目的。雖然如此，但政府非常理解市民的關注和訴求。考慮到領匯的歷史背景和客源，領匯的商業設施理應立足於社區，以照顧屋邨居民在生活上對零售、停車場等設施的需要，扮演社區商場的角色。

6. 雖然政府無權干預領匯作為一間按商業原則營運的私營機構的日常運作及租務安排；但政府相信，一如其他私營機構，領匯須因應經濟及市場情況，作出適當的反應，以繼續營運。基於領匯商場大多數都是位處公共屋邨的客觀情況，其客源主要是屋邨居民，故此領匯轄下的設施是需要迎合屋邨居民的需要和負擔能力。領匯公司的管理層過往亦曾在立法會上表示，他們明白領匯須服務屋邨居民。在釐定租金時，他們會考慮零售商戶的業績及市場趨勢，以力求把租金維持於可負擔的水平。我們會繼續與領匯的管理層溝通，向他們反映市民的訴求。

7. 最後，本局希望指出，房委會並沒有在 2005 年領匯上市時把其轄下所有零售和停車場設施分拆出售。目前，房委會仍提供面積 20 萬平方米的商業及零售設施，亦會適當地在其管理的商場和零售設施範圍內加設商舖，以配合居民日常生活所需。

運輸及房屋局

2013 年 8 月