

有關李鄭屋邨商場事宜

本文件旨在回應 貴秘書處於 2017 年 10 月 26 日致運輸及房屋局局長的電郵所提及有關李鄭屋邨商場事宜。

香港房屋委員會（房委會）在 2005 年透過領匯（現稱領展）分拆出售 180 項非住宅物業，當中包括李鄭屋商場，讓房委會能夠更專注履行其提供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。

領展自上市後已是一間私營機構，政府及房委會並沒有持有領展的任何基金單位。領展的經營方針和日常運作，完全獨立於政府及房委會。政府並沒有有關領展是否計劃出售李鄭屋商場的資料。

與一般私人業主一樣，領展及其他拆售物業的業主受到相關法例和地契條文所規範。相關物業的買賣契約亦設有若干限制性契諾。

只要符合法例規定及政府地契條文，政府不能干預業權人合法使用其物業的權利。同樣，只要有關業主不違反與房委會訂立的上述契諾，房委會不能亦不會干預有關業主的日常運作和商業決定，包括翻新商場，出售商場及停車場，以及商場和停車場的租務安排等。然而，若業權擁有人違反任何法規、地契條文，或與房委會訂立的契諾，則相關政府部門及房委會必定嚴肅追究及採取相應行動。

地契限制方面，李鄭屋邨的地契載有條款清楚規定，除須提供少量泊車位給鄰近的房委會轄下居者有其屋計劃屋苑的住戶的車輛停泊外，其餘的泊車位只可供李鄭屋邨的住戶及訪客停泊其車輛之用。業主如要改變有關土地用途，包括泊車位的數目及使用限制，必須先得到地政總署

批准。

李鄭屋商場的買賣契約亦設有限制性契諾，規定這些物業的業主在特定條件下，只可整體出售商業鋪位，不能分拆個別商鋪出售。契諾亦規定有關業主，必須以由房委會訂定的優惠租金或一半市值租金出租指定商業鋪位予獲教育局、社會福利署或其他指定機構提名的非牟利團體，作教育、福利或社區設施用途。根據有關的買賣契約，李鄭屋邨內有八個指定物業位置須留作上述的教育、福利或社區設施用途。

過去政府曾在不同場合提醒領展遵守其法律責任，除了領展本身須遵守各限制性契諾，當轉售這些拆售物業時，領展亦須妥善向買家說明有關限制，並確保相關的轉讓契約或其他法律文件包含了這些限制性契諾。此外，政府亦鼓勵領展履行作為上市公司的社會企業責任，加強與社區的溝通，了解區內居民的需要及建議。

就回購領展旗下商場及停車場的意見，政府過往已多次詳細解釋回購領展基金不能夠符合公眾利益和審慎理財的原則，政府及房委會均沒有打算回購領展基金或轄下商業設施。由於公共資源有限，政府和房委會必須按輕重緩急，集中資源為低收入家庭提供公營房屋。

運輸及房屋局
2017 年 11 月