

## 有關「要求政府回購領展商場及停車場」事宜

香港房屋委員會（房委會）在2005年透過領匯（現稱領展）分拆出售零售及停車場設施，讓房委會能夠更專注履行其提供公共房屋的職責。

2. 《房屋條例》第4條賦予房委會廣泛職能，包括要求房委會確保向有關人士提供房屋和「房委會認為適合附屬房屋的康樂設施」。終審法院在2005年就一宗有關房委會分拆出售零售和停車場設施的司法覆核案件作出判決時，已裁定房委會分拆出售這些設施的計劃，符合《房屋條例》上述要求。終審法院亦知悉，領匯上市後會採用市場主導的商業運作模式，有關設施的運作情況（例如商戶的行業組合）或會有所改變。

3. 與一般私人業主一樣，領展和其他拆售物業的業主受到相關法例和地契條文所規範。地契限制方面，地契條文列明有關地段的土地用途。業主如要改變有關土地用途，必須先得到地段內其他業權人（包括房委會及住宅單位業主）的同意，以及地政總署的批准。部份物業的買賣契約亦設有若干限制性契諾，例如根據有關零售設施的限制性契諾，如房委會在有關屋邨或屋苑仍然持有任何土地權益，商業舖位只可整項出售，不可分拆出售。

4. 一般而言，只要業主符合法例規定及政府地契條文，政府不能干預他們合法使用其物業的權利。同樣，只要不違反與房委會訂立的契諾，房委會不能亦不會干預有關業主的日常運作和商業決定。然而，若業主違反任何法規、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。

5. 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，包括在立法會會議<sup>1</sup>及其他公開場合。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。

6. 房委會在規劃新建屋邨時，會考慮擬建屋邨的規模、鄰近零售設施的供應等因素，並會諮詢相關機構，如區議會的意見，制定屋邨的零售設施。同時亦會一併考慮其他因素，例如在個別項目加入非住宅設施，而令住宅數目減少、增長建築期、及造成重大財政承擔等。有需要時，房委會亦會在規劃階段委託顧問進行零售設施研究，為新建屋邨釐定合

---

<sup>1</sup> 食物及衛生局局長及運輸及房屋局局長於2016年11月23及24日的立法會會議上，就「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案的開場及總結發言見附件。

適的零售設施及同時考慮有關設施在營運和財政上的可行性及適切性等。

7. 我們明白公眾對公共屋邨內的非住宅設施有各種意見和需求，如社會服務、泊車位、街市、議員辦事處等。由於公共屋邨地方有限，房委會會在確保居民有足夠公共空間以供流通及休憩的前提下，盡量平衡居民對不同設施的需求。在可行的情況下考慮增設非住宅設施，為居民提供各類社區、教育、福利及零售設施。目前，房委會提供約23萬平方米的零售設施，當中包括22個街市。

-完-

## 新聞公報

立法會：食物及衛生局局長就容海恩議員提出「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案開場發言（只有中文）

\*\*\*\*\*

以下是食物及衛生局局長高永文今日（十一月二十三日）在立法會會議上，就容海恩議員提出「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案的開場發言：

主席：

首先感謝容海恩議員今日提出的議案及五位議員提出的修正案。這議案涉及多個政策局的政策範疇：有關競爭法的事宜屬於商務及經濟發展局的範疇，公眾街市及墟市屬於食物及衛生局的範疇，地區行政則屬於民政事務局的範疇，而房屋委員會（房委會）的物業管理則屬於運輸及房屋局的範疇。

在相關政策局就這個議題溝通和互相諮詢後，我首先就商務及經濟發展局、食物及衛生局及民政事務局的範疇綜合回覆議案內提及的一些議題。餘下一些有關運輸及房屋局的範圍，將交由運輸及房屋局局長回應。

首個我想回應的範圍是有關《競爭條例》。《競爭條例》的主旨是通過禁止反競爭行為來促進競爭，條例訂明三項「競爭守則」，分別是「第一行為守則」、「第二行為守則」及「合併守則」，以禁止三種反競爭行為。

競爭事務委員會（競委會）作為《競爭條例》下的獨立法定機構，歡迎公眾和相關界別舉報懷疑違反《競爭條例》的個案。根據《競爭條例》，競委會必須有合理理由懷疑違反競爭守則的行為曾經發生、正在發生或即將發生，便可以進行調查。競委會根據其《調查指引》中所述的考慮因素，會獨立決定是否處理某一個案。

為了能有效地進行調查及保障有關各方的利益，競委會對於會否處理或調查某個案，一般不會公開評論，也不會就已完成的調查公開報告。

第二個範圍是新公眾街市。政府的一貫政策是致力確保提供新鮮糧食購買渠道，讓市民有合理選擇。除了食物環境衛生署（食環署）和房委會分別管理的公眾街市外，不少市民亦可以到其他私營街市、超級市場或各式各樣的零售店購買新鮮糧食。市民選擇從哪些渠道購買新鮮糧食亦隨着社會經濟、生活習慣、購買力等不同因素演變。

我非常明白部分市民認為現時領展管理的街市物價偏高。作為商業營運者，領展當然會顧及盈利，而作為一間上市公司，亦會照顧股東的利益。但是，我個人非常認同，即使是商業營運者，也應該兼顧企業社會責任（corporate social responsibility）。換言之，不應該單以商業決定為依歸，而忽略社會上不同持份者的需要。在這前提下，我十分了解當區居民（尤其是基層居民）向領展提出的訴求。

食物及衛生局負責公眾街市的政策，亦不斷聽到基層市民要求政府與

建新公眾街市的訴求。政府明白，一方面房委會和食環署轄下的公眾街市彼此可相輔相成，但另一方面，領展和私營機構營辦的私營街市則存在不穩定因素，政府認為在情況許可下應適當地加強公眾街市設施，包括興建新街市及提升現有街市的設施。

在未來十年，東涌新市鎮擴展區及洪水橋新發展區是兩個最具規模的新發展區，政府現正在這兩個地區分別物色合適的地點，以興建新公眾街市。我期望兩個新公眾街市能夠位於策略性位置，可以發展成為跨區的龍頭街市，亦即是服務範圍不單是東涌新市鎮擴展區及洪水橋新發展區，亦可輻射至整個東涌及天水圍地區。

墟市發展方面，我明白社會上有不少聲音希望可以有更多具本土特色的墟市。正如我在多次立法會場合發表的政策，政府對發展墟市的具體建議持積極態度，並且認為地區主導模式是可取的。只要有關建議符合食物安全和環境衛生的要求，不阻塞公眾通道，若團體能物色到合適的場地作為墟市，並得到所在社區及區議會支持，政府會提供協助，而無需要如部分議員所說，讓倡議者要逐一向個別部門申請。

政府自二〇一五年十一月開始，陸續收到團體提出舉辦墟市的建議書，包括在天水圍、北區、東涌及深水埗舉辦墟市。我們早前已聯繫相關的區議會，跟進在區議會平台上討論有關建議，並且一直與民政事務處及有關區議會保持聯繫，跟進有關建議。其中，深水埗區有墟市建議已成功取得區議會的同意，並已成功舉辦。我們亦得悉離島區議會已經成立工作小組，並已舉行數次會議，討論區內設立墟市的建議。北區亦有建議在區議會層面展開了討論。至於元朗區，有墟市建議倡議人正就物色適當場地一事，與有關方面溝通。

接着是有關議員提到的地區行政模式。根據民政事務局表示，地區行政是特區政府施政的重要一環。民政事務總署（民政總署）不時就地區行政模式進行檢討，盡力確保在地區層面提供的服務和設施能夠適時回應地區需要，並鼓勵市民積極參與地區事務。

區議會是政府在地區行政工作上的重要夥伴。政府會就地區設施的供求、使用及管理 etc 等議題諮詢區議會，吸納地區層面的意見，以提供能夠滿足市民需要的地區設施。

民政總署的角色是促進社會人士與領展的溝通，讓領展了解市民大眾對其資產管理方式的意見，以助進一步提升服務的質素，切合市民生活的需要。

今年六月，領展的主席及幾位管理層人員與十八區區議會正副主席會面，藉此機會加強地區人士與領展的溝通。各正副主席於會上亦積極向領展表達各種意見。民政總署於會後結集了正副主席的詳細意見，以書面形式發送給領展以作回應，並把領展其後的書面回覆轉發給十八區區議會以作參考。

主席，我已就議案中提及的部分議題作了扼要的回應，謹此陳辭。接着，運輸及房屋局局長會就其他屬於其政策範疇的事宜作出回應。

我希望稍後聆聽了各位議員的發言後，再作適當的補充和回應。多謝主席。

完

2016年11月23日（星期三）  
香港時間16時46分

## 新聞公報

立法會：食物及衛生局局長就容海恩議員提出「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案總結發言（只有中文）

\*\*\*\*\*

以下是食物及衛生局局長高永文今日（十一月二十四日）在立法會會議上，就容海恩議員提出「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案的總結發言：

主席：

我首先再次對容海恩議員提出的動議辯論、五位議員的修正案及眾多議員的發言致謝，因為大家都給我們提供了很多可供參考的意見。就議員的一些主要重點意見，我作簡單回應。

首先在態度上，雖然包括部分議員的社會人士會將商業機構追求最大利潤作為理所當然的事來看待，但我不同意。我認為即使是商業機構營運者，亦應該兼顧企業社會責任。換言之，是不應該單以商業決定為依歸，而忽略社會上不同持份者的需要。

在這個前提下，就議員提出的幾個重點（回應）。第一方面是公眾街市，特別是新公眾街市。因應領展和其他私營機構營辦的私營街市，現在存在眾多的不穩定因素，政府認為應適當地加強公眾街市設施，包括興建新街市及提升現有街市（設施）。在未來十年，東涌新市鎮擴展區及洪水橋新發展區是兩個最具規模的新發展區，政府現在正在這兩個地區分別物色合適地點，興建新公眾街市。我們期望兩個新公眾街市的選址能位於一個集體運輸的策略性位置，因而可以通過交通接駁發展成為跨區的龍頭街市，亦即是服務範圍不只是東涌新市鎮擴展區及洪水橋新發展區，亦可以輻射至整個東涌及天水圍地區。

第二方面是現有街市。在早前的立法會會議上，我們已經解釋過我們將現有街市的設施委託了一間顧問公司，顧問亦已經作出一些建議。我們正就這些建議，諮詢建議的試點街市持份者。特別一提的是很多議員一直關注現有街市的冷氣安裝，我們現在最少已有九個公眾街市通過了需要的門檻，而政府正就這九個街市做前期規劃，包括一些可行性研究，然後逐步將這些街市安裝冷氣的計劃按照政府現有的制度推進。

至於街市管理方面，我亦留意到很多議員提出一些不同新的管理模式，這些模式可能包括一些將街市委託予非政府組織，甚至是法定組織管理。政府在推進街市設施改善和興建新街市同時，會探討不同改善公眾街市營運或運作模式的可行性。

至於有議員提到，我們應該修訂現行的規劃標準，令所有新的發展區都可以考慮興建公眾街市。大家知道，我們以前的規劃標準是有一些實際數字，按照人口、住戶數目等規定標準，而有關規劃標準已在較早時候修改為一個現在可以考慮一籃子因素的標準。我認為這個現有的規劃標準是較有彈性的，舉個例子，在一些經常被提及的新市鎮，就算有領展的一些街市或其他私營機構營運的街市，因為他們的營運模式等各種因素，其實也可以造成一些不穩定因素。現有的規劃標準較有彈性，容許我們在現有

一些新市鎮內，甚至已有領展街市或其他私營街市的，而數目上符合我們的規劃標準，我們也可以因其他不穩定因素而考慮是否需要在那些地區興建新街市，所以我認為這標準是較有彈性的。

至於墟市政策，我亦簡單說說。我們現正積極與18區區議會跟進當區所倡議舉辦任何形式的墟市的計劃，會繼續積極與區議會跟進。一旦區議會與當區人士同意在某個地方，以某個營運模式下適合營運一些墟市，食物及衛生局會發揮協調角色，與其他政府部門盡量促成這些墟市或市集計劃。

另外，有關競爭法和競爭事務委員會（競委會）方面，有議員提到，希望競委會介入調查。我在此再提一提，民政事務局（應為商務及經濟發展局）樂意把議員這些意見向競委會反映。不過，作為一個獨立法定組織，競委會可以按照其法例考慮會否就個別情況調查。他們決定了會否調查後，亦不會評論是否正在調查個別個案。

最後我要提的一點是，有議員在議案內提到，地區為本的先導計劃可否擴展，在這情況下幫助市民。我想提一提，現在這個地區為本的「地區主導行動計劃」的主旨是落實「地區問題地區解決，地區機遇地區掌握」。現時來說，18區民政事務處正在積極落實共39項圍繞改善環境衛生和公共地方管理的工作，當中包括處理店鋪阻街、蚊患、環境衛生、違泊單車等民生問題。暫時我看不到這個地區為本的先導計劃在這方面可以協助我們，解決領展的市場營運模式對地區市民造成的問題。

我希望主要回應了各位議員就新公眾街市的興建、改善現有街市，以及墟市計劃方面（的問題），希望能夠在我們提供更多選擇給受領展營運模式影響的一些地區的市民方面有所補足。

完

2016年11月24日（星期四）  
香港時間10時55分

## 新聞公報

立法會：運輸及房屋局局長就「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案開場發言（只有中文）

\*\*\*\*\*

以下為運輸及房屋局局長張炳良教授今日（十一月二十三日）在立法會會議上，就「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案的開場發言全文：

代主席：

剛才高永文局長已講述了政府對設立公眾街市和墟市及相關營運模式的政策和處理方式。在此議案辯論的開場發言中，我想集中討論有關領展運作的問題。這是很多議員關心的問題。

香港房屋委員會（房委會）在二〇〇五年分拆出售部分商業及停車場設施予領展房地產投資信託基金（當時稱為「領匯」），其主要考慮是讓房委會能專注提供資助公共房屋，並且透過分拆出售設施的收益，改善當時房委會面對的財政狀況。同時，希望藉私營機構以商業原則經營，提升營運效率。

領展於二〇〇五年上市後，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。領展的經營方式和日常運作，亦完全獨立於政府及房委會。領展作為私人企業，與一般私人業主一樣，受到相關法例，例如《城市規劃條例》、《建築物條例》等，以及地契條文所規範。房委會和領展簽訂的各個買賣契約（Assignment Deeds）亦設有若干限制性契諾（Restrictive Covenants）。地契條文一般有列明有關地段的土地用途。業主必須先得到地段內其他業權人的同意，以及地政總署的批准，才可以改變有關土地用途。房委會和領展所訂立的契約規定，若房委會擁有在有關屋邨或屋苑全部住宅單位，領展停車場只可整項出售，不可分拆停車位出售；以及若房委會在有關屋邨或屋苑仍然持有任何土地權益，個別商業鋪位也不可分拆出售。契諾亦規定必須繼續以優惠的租金（即由房委會訂定的優惠租金或在某些情況下是一半市值租金）出租若干指定的商業鋪位予由特定政府部門和機構所提名的非牟利機構，以營運社會福利和教育設施。

剛才的議員希望能夠知道限制性契諾的內容，其實這些限制性契諾清楚載於個別的商業及停車場設施的買賣契約，公眾可以在土地註冊處查閱有關的買賣契約，資料是清晰和公開的。過去政府亦在不同場合，例如本會的委員會討論事項或者是議員的提問等等，清楚解釋過限制性契諾的作用。

在維護法治社會及尊重產權的大前提下，只要符合法例規定、政府地契條文和其他限制，政府不能干預任何業權人合法使用其物業的權利。同樣，只要領展不違反與房委會訂立的上述契諾，房委會不會干預領展的日常運作和商業決定，包括租金訂定、行業組合，以及經營策略等。反過來說，若領展及其後繼的業權人違反任何法規、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，我強調是必定追究及採取相應行動。

過去，政府在不同場合都已公開指出上述規定適用於任何所有相關業主，並不限於領展，亦提醒領展應該在買賣過程中向買家清楚說明這些限制。

剛才尹兆堅議員在動議他的修正議案中提到，拆售房委會的商業設施會否令房委會無法滿足《房屋條例》的要求，為轄下屋邨居民提供所需服務。這一點其實在上屆立法會曾有多番討論。

《房屋條例》第4條的確賦予房委會廣泛的職能，房委會需要經常審視要如何履行其職務，平衡資源限制、成本效益、社會期望等各方面的考慮，按緩急輕重執行其職務。事實上，終審法院在二〇〇五年七月已經裁定房委會分拆出售零售和停車場設施的計劃，符合《房屋條例》第4（1）條所訂明的房委會的宗旨。第4（1）條要求房委會確保向有關人士提供房屋和「提供委員會認為適合附屬房屋的康樂設施」。房委會要提供零售和停車場設施，這不代表房委會本身必須為直接提供者；倘若已經有該等設施，則即使該等設施由第三者而非由房委會提供，房委會亦已經履行確保提供該等設施的任務。

終審法院在做出判決時已注意到房委會拆售的零售和及停車場設施受到地契條文的規範。任何人士（包括領展或有關設施的新買家）如果要改變地契所述的土地用途，必須先得到地段內其他業權人（包括房委會，以及其他住宅單位的業主）的同意，以及地政總署的批准。終審法院亦知悉，根據房委會與領展訂立的契諾，領展及其後的業權繼承人必須繼續以優惠的租金出租指定單位予非牟利機構作為社會服務或教育用途。

議員的修正案當中有提議政府要求領展停止拆售商場及停車場，以及取消月租浮動車位的安排。就這些提議，我們其實都必須考慮我剛才上述基於法律及保護產權的原則。停車場設施方面，有關地契一般載有條款，列明在相關地段內須提供的停車位數目、可停泊的車輛類別等限制。個別地契亦會同時指明部分車位必須提供予鄰近屋邨或屋苑的住戶或訪客的車輛停泊。除此之外，買賣契約就個別商業及停車場設施加入了限制性契諾。只要合乎上述有關規定及契諾，政府和房委會不能亦不會干預有關業主的商業決定，包括停車場的租務安排，但若業主要拆售商場及停車場，則業主有責任亦要能夠說明他是有能力去全面有效履行所有地契內的條款要求。

主席，今天或許有一些議員認為十多年前房委會與前領匯所訂立的契諾有所不足，但是我們必須從整體角度理解當年房委會當年出售設施的目的、法例和地契等對私人物業和商業運作的規管、以及市民生活需求有所改變的因素等。政府和房委會均不能違反契約的精神而作出過分干預。

社會上至今仍有意見認為政府應該回購領展。其實，就此課題，早於二〇一二年十一月二十一日上屆立法會議案辯論中，我已清楚說明了政府的立場，並詳細分析由政府或房委會回購領匯（即今天的「領展」）基金單位並不可行，亦不符合公眾利益和審慎理財的原則。

一方面，基於證券及期貨事務監察委員會的《房地產投資信託基金守則》下對投資者的保障，及對基金管理公司和受託人的規定等，即使是政府成為基金單位持有人，亦難以改變領展的運作模式。另一方面，無論政府計劃購入領展基金單位，或其轄下商業設施及停車場，均極可能將價格

推高，令持有領展基金單位的機構投資者坐等益處，等如慷公帑之慨。

公共資源有限，我認為社會大眾也應該認真考慮，理性分析，究竟動用龐大的公帑去回購領展基金單位，或其轄下商業設施，是否明智及用得其所？會否令第三者從中得益？還是應該把政府有限的財政資源，用於增加公營房屋供應和其他有利於民生的設施和服務上方面會更為適切。

說了這麼多，但我亦要指出，領展的業務、領展的資產是來自房委會當年拆售公共屋邨部分商業及停車場的設施，由於這段歷史，社會上及公屋的居民對領展是有所期望的，認為領展是不應該忘記它需要服務的主要對象，它的作業行為不應讓人感到是「賺到盡、算到盡」。

近期政府最高層，包括行政長官、政務司司長及我本人，都曾經與領展的新、舊主席及行政總裁見面。我們都提醒領展，它是有其獨特的社會企業責任，我們呼籲它在營運上採取及維持良好的作業方式，並且要加強與社區的溝通，了解區內居民的需要。

主席，我謹此就上述幾點陳辭，就其他的課題我會在聽取各位議員在議案辯論中發表意見後，與食物及衛生局局長一同再作回應。

多謝主席。

完

2016年11月23日（星期三）

香港時間18時08分

## 新聞公報

立法會：運輸及房屋局局長就「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案的總結發言（只有中文）

\*\*\*\*\*

以下為運輸及房屋局局長張炳良教授今日（十一月二十三日）在立法會會議上就「力促市場健康競爭，制衡領展獨大局面」議案的總結發言全文：

主席：

多謝近四十位議員的發言，有多位議員對領展營運拆售商業設施及停車場表達關注。就領展與政府及房委會的關係，以及目前它受到的地契條文和與房委會制訂的契諾的限制，我在開場發言時已作詳細說明。我亦解釋了為何今日政府回購領展基金單位，以及它旗下的商業或停車場設施皆不符合公帑運用得宜的原則，這無論當年拆售決定是對是錯，今天來說，回購是不可行、不可取的。

在開場發言時，我亦說明了，房委會與領展所訂立的限制性契諾對領展及其業權繼承人的約束，這包括繼續以優惠的租金出租予指定單位所提名的非牟利機構作社會服務或教育的用途，是不可以再另收管理費或其他費用。在開場發言時，我亦說了，如領展或其後繼業權人違反任何的法規、地契條文或與房委會訂立的契諾，相關政府部門及房委會必定會追究及採取相應行動，包括法律的行動。

在辯論中有議員對房委會轄下商業設施的運作提出批評。事實上，公營房屋的居民和一般市民大眾一樣，在日常生活上，需要使用多種公共設施和相關服務，包括教育、醫療、社會服務、文娛康樂及商業設施。對這些設施和服務的需求，各地區之間會有差異，而且會隨着時間而改變。政府各專責部門會考慮實際的情況作出相應的規劃。至於增設公眾街市的建議，稍後會由高局長有所回應。

主席，政府並沒有在二〇〇五年把其轄下所有的零售和停車場設施拆售給領展。其後亦沒有再拆售相關的設施。目前，房委會仍然管理轄下47個屋邨內的主要商業及零售設施，當中有些設施位於領展轄下商業設施附近。房委會會因應實際情況，在現有商場合適的位置加設商鋪，增加零售服務。

此外，房委會仍然會繼續在新落成的公共屋邨內設置商業設施。自從領展上市後落成啟用的房委會商場共有14個，分別位於觀塘、牛頭角、啟德發展區、元朗、北區和沙田。連同房委會位於油塘毗鄰領展商場的大型地區商場「大本型」，現時由房委會提供的商業及零售設施總面積達到22萬平方米。

在規劃新的公營房屋項目時，房委會會盡量興建最多的住宅單位，為更多居民提供可負擔居所，以達致地盡其用。但房委會亦會因應情況在公共屋邨和屋苑提供社會服務和商業設施，為居民提供日常生活所需。

有議員反對房委會以整體承租方式出租轄下街市，希望可避免營運者

使用價高者得的方法投得營運權。我要指出，房委會於其新落成的街市均採取競投的方式，用整體承租的方法出租，即把一份租約批予一個承租商，由它再分租予個別檔戶，並且負責整個街市的管理，這是自一九八八年以來行之有效的模式。其好處是借助私營機構的專業營運能力和經驗，為居民提供最佳的購物選擇和服務環境。不過，房委會在評審街市承租商的建議時，會根據其過去經營街市的表現及所競出的租金，以混合計分的方法評分批出租賃合約，並非純粹「價高者得」。

主席，房委會亦會對整體承租商作出監管，包括規範行業類別、提高對檔戶的保障、採納全面的表現評估，適當地平衡商業營運應有的彈性，以及居民的購物需要。房委會透過與整體承租商簽訂的租約規定他們除了向租戶收取租金、冷氣費、差餉及管理費外不得收其他任何費用；又規定承租商須要確保物業以傳統街市形式經營，並且提供一定比例的食品和雜項的行業。就此，我於今年三月在立法會會議上答覆張超雄議員提問時已有所闡述。另一方面，房委會會定期視察街市，確保承租商遵守租約規定、維持具質素的管理服務，並且與各持份者包括檔戶等建立良好關係。房委會每兩個月對承租商的表現進行評估，在評分過程當中會考慮屋邨管理諮詢委員會的意見。承租商能否有效及暢順地管理街市的日常運作，是房委會決定是否與其續約的最重要評估因素。若承租商的表現未能達標的話，房屋署會約見及警告他們；若警告無效，房委會有權在租約到期前終止其合約，並且在一指定期間內不再邀請他們競投街市承租合約。過去亦曾有事例，街市承租商因違反與房委會簽訂的租約，要發出「遷出通知書」終止他們的租約。

議員亦提出在房委會和香港房屋協會（房協）的公共屋邨內增設商舖的建議。由於屋邨地方有限，房委會和房協會不時檢討屋邨情況，善用空間，並在確保居民有足夠公共空間以供流通及休憩的前提下，盡量平衡居民對不同設施的需求，在可行的情況下會考慮增設非住宅設施，為居民提供各類社區、教育、福利及零售設施。

至於議員提到在公共屋邨設立墟市的建議，這當然涉及食物及衛生局負責的相關政策。在此，我想強調，房委會會配合食物及衛生局有關設立墟市的政策和運作安排，持開放的態度去處理任何來自社區團體或者區議會的有關建議。當然，公共屋邨一般人口比較密集，故房委會須審慎考慮邨內空地舉辦墟市及其形式對居民和屋邨環境的影響，例如會否破壞環境衛生、阻礙公用通道、滋擾居民或引來無牌小販擺賣等，但我們會充分聆聽屋邨居民及其他持份者的意見。

上述房委會有關公共屋邨內增設商舖和假日墟市的立場，其實在今年五月上屆立法會房屋事務委員會會議也曾作詳細討論。

多謝主席。

完

2016年11月23日（星期三）  
香港時間21時37分