

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.
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

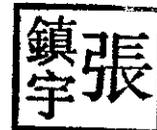
羅先生：

立法會房屋事務委員會
2017 年 5 月 15 日的信件

現隨函附上我們回覆 貴秘書處於 2017 年 5 月 15 日有關田
灣商場改建事宜的信函於附件。

敬請 閣下把上述文件轉交委員，供他們參考。

運輸及房屋局局長



(張鎮宇 代行)

2017年8月4日

有關田灣商場改建事宜

本文件回應立法會秘書處於 2017 年 5 月 15 日就田灣商場改建事宜致運輸及房屋局的信函。有關事宜已於 2017 年 5 月 29 日在南區區議會地區發展及房屋事務委員會的第九次會議上討論，各部門亦已就相關事宜作出回應，詳情請參閱附錄一（南區區議會地區發展文件 10/2017 號）。

2. 至於來函中提出的其他問題，我們現再扼要提供以下資料，供委員參考。

拆售商業設施

3. 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資助公共房屋的職責。位於港島南區的田灣商場及停車場，是當時其中一個分拆出售的物業。領展於 2016 年 1 月把該物業的業權轉售予傑熙投資有限公司，即物業現時的業主。

4. 《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「提供房委會認為適合附屬房屋的健康設施」。終審法院在 2005 年 7 月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。

拆售物業的運作及改建

5. 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。這些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。

6. 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。

7. 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。

有關地契條文的事宜

8. 就有關地契條文的問題，港島西及南區地政處(地政處)早前收到有關田灣商場及停車場改建及加建的建築圖則。一般而言，在該地段設立以商業模式營辦的學校，如符合地契中有關商業設施樓面面積的規定，並沒有違反有關地契的用途限制。然而，有關改建工程有部分項目不符合地契條款，故地政處已回覆業主的認可人士反對有關建築圖則。最近該認可人士提交了經修改的建築圖則，地政處會按既定程序處理。

9. 至於來函中提及有關在改建期間商場通道及升降機被關閉的問題，根據地政總署的資料，商場在改建工程期間關閉內部通道及升降機並無違反地契。

跟進居民的關注

10. 因應田灣邨屋邨管理諮詢委員會就田灣商場改建期間對居民造成不便及改建後的商店組合和設施等事宜的關注，房屋署曾向該物業的業主傑熙投資有限公司反映居民意見，該公司的回應載於附錄二。另一方面，居民曾就屋邨範圍內增設升降機設施提出建議，房屋署會進行技術性研究，以便居民便捷往來。此外，根據運輸署的資料，區內的專線小巴營辦商已有因應實際情況而增加額外班次往來田灣邨及區內其他地方，以縮短乘客的候車時間，利便居民出入。運輸署會繼續密切監察上述路線的需求，並在有需要時要求營辦商進一步加強服務。

-完-

地區發展文件 10/2017 號

(於 5 月 29 日會議討論)

南區區議會屬下
地區發展及房屋事務委員會

關注「領展資產管理有限公司轉售南區物業及有關設施的發展」

目的

本文件旨在請各委員就下文所述動議進行討論及作出決議。

背景

2. 陳富明先生 MH 以書面（附件一）提出，要求在 2017 年 5 月 29 日舉行的第九次委員會會議上，就以下動議進行討論：

「本會反對領展將旗下原南區公共屋邨商場及停車場轉售，影響相關南區居民的日常生活。因此，本會要求政府循一切手段，為田灣及華貴邨受影響的居民提供足夠的零售和停車場設施。同時，本會要求教育局不批准國際學校使用田灣商場作為校舍的牌照申請。」

動議獲歐立成先生 MH 和議。

3. 柴文瀚先生亦以書面（附件二）提出，要求在同一會議上就以下動議進行討論，並獲徐遠華先生和議：

「本會反對政府放寬《房地產投資信託基金守則》，鼓勵領展轉售前房委會商場，包括南區華貴及田灣商場，令區內商舖銳減，無法切合居民需要。本會不希望領展進一步拆售南區其餘商場物業。」

政府應該致力循一切手段，為受影響社區提供《房屋條例》第 4(1) 條承諾的社會設施，包括零售和停車場設施。因此在華貴、田灣商場，房委會應該把握地契賦予權力及擁有業權，為南區居民爭取充足的商場及停車場服務。

鑒於南區前房委會商場不適合改建作國際學校用途，本會反對佛山順聯集團將田灣商場改建為國際學校，教育局不應批准改建國際學校申請。」

4. 按照《南區區議會會議常規》第 16 條，委員會主席決定將上述兩項動議納入委員會第九次會議的議程。

5. 教育局、財經事務及庫務局、房屋署、運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室獨立審查組、地政總署及規劃署的書面回應載於附件三至附件八。

徵詢意見

6. 請各委員就上述兩項動議發表意見及進行表決。

南區區議會秘書處
2017年5月

南區區議會屬下

地區發展及房屋事務委員會

林啟暉主席MH

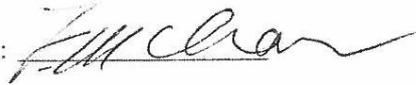
林主席：

本人等現希望於2017年5月29日舉行的地區發展及房屋事務委員會上討論「反對領展轉售原南區公共屋邨商場及停車場及田灣商場作為國際學校校舍」事宜，並提出以下動議：

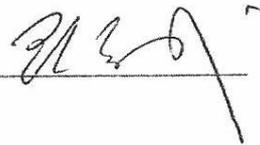
「本會反對領展將旗下原南區公共屋邨商場及停車場轉售，影響相關南區居民的日常生活。因此，本會要求政府循一切手段，為田灣及華貴邨受影響的居民提供足夠的零售和停車場設施。同時，本會要求教育局不批准國際學校使用田灣商場作為校舍的牌照申請。」

懇請主席批准加入議程。

動議人陳富明：



和議人歐立成：



日期：2017年5月11日

致：南區區議會 地區發展及房屋事務委員會
主席 林啟暉, MH 及 全體委員

(傳真：2553-7268)

敬啟者：

**在 5 月 29 日的南區區議會地區發展及房屋事務委員會
加入動議
「反對轉售南區前房委會商場及改變為國際學校」**

本人希望在 2017 年 5 月 29 日南區區議會地區發展及房屋事務委員會會議中加入動議議程：

「本會反對政府放寬《房地產投資信託基金守則》，鼓勵領展轉售前房委會商場，包括南區華貴及田灣商場，令區內商舖銳減，無法切合居民需要。本會不希望領展進一步拆售南區其餘商場物業。

政府應該致力循一切手段，為受影響社區提供《房屋條例》第 4(1)條承諾的社會設施，包括零售和停車場設施。因此在華貴、田灣商場，房委會應該把握地契賦予權力及擁有業權，為南區居民爭取充足的商場及停車場服務。

鑒於南區前房委會商場不適合改建作國際學校用途，本會反對佛山順聯集團將田灣商場改建為國際學校，教育局不應批准改建國際學校申請。」

敬希會方批准在是次會議中，加入上述議程。

此致
南區區議會

 動議人 柴文瀚	 和議人 徐遠華
---	--

2017 年 5 月 12 日

就「領展轉售南區物業及有關設施的發展」教育局的書面回應

就《教育條例》（第 279 章）而言，若擬於非為學校用途而設計的建築物開辦學校，有關房產須得到地政總署確定符合批地契約／條件的規定，以及須得到城市規劃委員會確實無須向其申請規劃許可，或已得其許可（視乎何種情況而定）。此外，有關房產亦須根據《教育條例》第 12(1)條獲消防處及屋宇署／房屋署發出證明書／通知書，證明房產安全及適合作學校用途。申請人須向教育局提交上述各部門的證明文件及開辦的課程、收費及校董註冊等方面的文件和資料。本局在收妥一切所需資料及文件，並審閱和核對其無誤後，便會考慮向學校發出臨時註冊證明書。

至於田灣商場，本局現時未有相關房產的學校註冊申請在處理中。

教育局

2017 年 5 月

就「領展轉售南區物業及有關設施的發展」
財經事務及庫務局的書面回應

房地產投資信託基金（該等基金）屬集體投資計劃。證券及期貨事務監察委員會（證監會）發出《房地產投資信託基金守則》（《守則》）以監管該等基金的運作及投資範圍，以便在發展市場的同時亦保障投資者權益。《守則》適用於所有由證監會認可的房地產投資信託基金。目前有 11 個該等基金獲證監會認可，當中包括領展房地產投資信託基金。

為配合國際監管及本地市場發展，證監會曾於 2014 年 8 月修訂《守則》。在經修訂的《守則》下，該等基金的資產總值至少 75% 必須被投資於產生定期租金收入的房地產項目。同時，資產總值至少 90% 不可用作投資於物業發展以及購買未完成單位。我們注意該等基金在修訂《守則》前亦會配合其投資策略調整投資組合，例如出售旗下資產。而《守則》的修訂對於該等基金的營運模式應不會構成重大影響。

財經事務及庫務局
2017 年 5 月

就「領展轉售南區物業及有關設施的發展」房屋署的書面回應

香港房屋委員會（房委會）在 2005 年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。位於港島南區的華貴商場及田灣商場，是其中兩個當時分拆出售的物業。

《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「提供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，在領匯（即現時的領展）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。

房委會拆售物業的業權擁有人與一般私人業主一樣，受到相關法例和地契條文所規範，這些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。一般而言，只要業權人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。

房屋署

2017 年 5 月

就「領展轉售南區物業及有關設施的發展」
運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室獨立審查組的書面回應

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

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)辦公室
獨立審查組



Independent Checking Unit
Office of the Permanent Secretary
for Transport and Housing (Housing)

本組檔號 Our Ref. L/M no. (34) in HD(ICU)E3/185(H)AA(1)-D 6

電話 Tel. 3162 0509

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax. 3523 1200

(傳真：2553 7268)

南區區議會秘書處
地區發展及房屋事務委員會主席
香港仔海傍道3號逸港居1樓

致：林啟暉議員

有關出席南區區議會地區發展及房屋事務委員會會議事宜

謝謝您們 2017 年 5 月 16 日和 5 月 17 日的電郵，以及在 5 月 16 日貴委員會的秘書陳小姐協助我們了解上述事宜的詳情。以下是我們的具體回覆：

田灣商場位處田灣邨範圍內，但由於邨內的零售及停車場設施已分拆出售，因此屬於該同一地段內的屋邨樓宇及建築物，包括公共房屋、學校、商場等均受《建築物條例》（《條例》）規管。

獨立審查組直接隸屬運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室，獨立運作，與房屋署的其他部門並無從屬關係。獨立審查組已獲建築事務監督（即屋宇署署長）根據《條例》授權，並按照屋宇署的現行政策和指引對田灣邨內的樓宇及建築物執行有關《條例》的屋宇管制工作，包括審批或處理按《條例》所呈交的申請或文件，執法安排與屋宇署一致。

根據《條例》的規定，任何人擬進行建築工程，必須委任一名認可人士，負責統籌、設計、監督該工程，以確保符合《條例》的規定。而任何建築工程必須事先獲得建築事務監督的書面批准及同意，才能展開。在接獲認可人士呈交工程申請圖則後，獨立審查組會把圖則分發給其他相關的政府部門，例如消防處、規劃署及地政總署等，由他們就其各自關注或規管的範疇提供意見。但是土地契約的條款並非法例要求，所以地政總署一般會直接回覆申請人和跟進，而建築事務監督的審核會分開進行。

有關田灣商場的內部間格改動及加建工程的建築圖則，獨立審查組已收到並經審核後發出批准。本組其後亦收到教育局轉介於田灣商場的學校註冊申請，正在進行根據《教育條例》相關規定的技術審核，但仍未向教育局作出建議。

我們理解公眾對已分拆出售的商場進行改動及加建工程的關注，但獨立審查組須根據《條例》的法定要求而作出審批。至於建議的商場內的店舖用途、設計細則、屋邨居民事務，以及業主和受影響居民之間的交流和協調，並不屬於《條例》的管轄範圍，本組無權規管。另外，由於時間倉卒，本組未能安排派員出席5月29日的地區發展及房屋事務委員會，謹此致歉。

我們樂意進一步提供與《建築物條例》相關的補充意見。但請注意，除屋宇管制問題外，你們所提及的工程亦可能受到地契條款、公契、分區計劃大綱圖等其他範疇的管制，並不在《條例》的管轄範圍之內。欲知詳情，請向相關的政府部門和屋邨管理處查詢。

如有疑問，請聯絡建築師/獨立審查組(十五) 郝熹源先生（電話：3547 0858）。



翁婉薇
獨立審查組
高級建築師／獨立審查組（四）

二零一七年五月二十二日

就「領展轉售南區物業及有關設施的發展」地政總署的書面回應

田灣邨位於香港仔內地段第455號餘段，相關地契定明可作非工業用途（貨倉，酒店和加油站除外）和地契第3.13(c)條內列明的設施用途。地契第3.13(c)條規定，地段內必須提供和維持總樓面面積不超過6 691平方米但不少於4 015平方米的商業設施；一個公共交通總站；以及不超過286平方米但不少於172平方米的其他設施包括如收費處、電訊設施、儲物室等用途。

港島西及南區地政處早前收到有關田灣商場及停車場改建及加建的建築圖則。一般而言，以商業模式營辦的學校設立於該地段內按地契提供的商業設施樓面面積，沒有違反有關地契的用途限制，惟有關工程包括加建行人天橋連接田灣商場及停車場天台、改變停車場天台用途及改變原有公眾使用的通道，不符合地契條款，地政處已回覆業主的認可人士反對有關建築圖則。

認可人士已對本處反對建築圖則的決定提出上訴，地政總署會按既定程序處理有關上訴。

地政總署
2017年5月

就「領展轉售南區物業及有關設施的發展」規劃署的書面回應

華貴及田灣商場在相關的分區計劃大綱圖上劃為「住宅（甲類）」地帶。根據相關大綱圖的註釋，食肆、教育機構、辦公室、學校和商店及服務行業在「住宅（甲類）」地帶內的現有建築物特別設計的非住宅部分，屬經常准許用途，無須向城市規劃委員會申請規劃許可。

然而，在進行經常准許用途或發展時，其倡議人必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。

就議員提出的動議，規劃署沒有進一步補充。

規劃署

2017年5月

田灣商場業主就改建事宜的回應

田灣邨居民曾在屋邨管理諮詢委員會上表示田灣商場改建期間未能提供零售、餐飲服務、商場通道及升降機服務暫停開放等，對居民造成不便，以及改建後的商店組合和設施等事宜的關注。

2. 房屋署曾就居民的關注向該物業的業主傑熙投資有限公司反映，促請該公司緊密跟進改建工程事宜，並且盡早重新開放商場通道及恢復升降機服務。

3. 根據傑熙投資有限公司的回覆，該公司指田灣商場已落成大約二十年從沒有大型維修，而且實用率低。面對田灣區內其他商舖競爭，商場店舖空置率一直高企，原來主力租戶依靠旅行團餐酒樓及自由行藥房。樓宇和設備有必要進行翻新改裝，以善用珍貴空間及提供更完善的環境給廣大消費者。該公司特別安排在工程進行期間，維持兩間便利店繼續營業，櫃員機服務一直保持運作。此外，該公司亦在安全使用的前題下提供借道予居民使用。現階段該公司仍與各行業不同商戶洽談租務，初步計劃引入主力商戶以吸引 12 個民生商戶進駐，包括招租私人教育機構、超級市場、診所及餐飲店舖等。就商場改裝工程等事宜，該公司去年初已向有關政府部門提交申請，而相關政府部門已進行申請審批。另外，該公司表示需視乎改建工程進度、商舖租賃及租戶進駐情況，才可安排開放商場通道及提供升降機服務。