

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

香港房屋委員會與拆售物業業主 之間的分攤比率契諾

目的

鑑於近日有傳媒報道有關 2005 年香港房屋委員會(下稱「房委會」)拆售的部分商業設施所適用的分攤比率契諾(下稱「契諾」)，現於本文件向委員匯報相關事宜及房委會已經和將會採取的行動，以供備悉。

背景

2. 在 2005 年拆售產業前，居者有其屋計劃(下稱「居屋」)屋苑內的所有商業設施(包括停車場)均屬房委會所有。在一些居屋屋苑中，房委會作為屋苑商業設施的業主，除了繳付合約規定的費用外，還會因應居屋業主(業主立案法團)要求，同意攤分某些指定類別的屋苑公用地方／設施的管理和維修保養開支。房委會以往一直按雙方協議的比率額外分擔這些指定項目的開支。

3. 政府在 2005 年 6 月就拆售產業的事宜向立法會提交文件^{註 1}，當中在公眾溝通的段落提及有部分居民團體要求維持當時攤分屋邨公用地方的管理和維修保養費用的安排。當局其時就這項意見的回應如下：

「個別屋邨的分擔比率一般已在公契中訂明。不過，有 23 個屋邨所採納的分擔比率實際上有所不同。領匯(現稱「領展」)已同意按照該等屋邨所採用的分擔比率，承擔屋邨公用地方及設施的管理和維修保養的費用和開支。有關規定已在物業協議中訂明。」

4. 上文第 3 段所述與領展達成的協議，已納入 23 個居屋屋苑拆售物業的轉讓契據所包含的契諾之內。儘管適用的公契載有規定，契諾規定買家在屋苑經理或業主立案法團提出要求時，仍須按轉讓契據附表訂明的分攤比率，分擔屋苑公用地方及設施的管理、維修、保養、更換及替換(視乎屬何種情況而定)費用和開支。契諾又要求在其後與新買家簽立的轉讓契據訂立相若條文，以及透過簽立對房委會有利的承諾書，以

註 1 立法會文件編號 CB(1)1787/04-05(05)

----- 約束日後的買家。現於**附件 A** 載列節錄自相關契諾的條文及穗禾苑和天
----- 馬苑轉讓契據的附表，以作為參考例子。**附件 B** 則概述適用於 23 個居屋
屋苑的分攤比率及其適用範圍。從資料所見，契諾適用於「指定項目」。
在某些屋苑會涵蓋管理開支，但在其他屋苑則不然。至於維修保養工程，
每個屋苑的契諾所覆蓋的工程種類各有不同。

5. 契諾在以下領展房產基金的發售通函中亦有提及：

「物業協議規定於 23 項表一物業施加『分攤比率契諾』。根據此『分攤比率契諾』，PropCo（及其繼承人及受讓人）經已與香港房委會議定，儘管該等表一物業之公契載有規定，PropCo（及其繼承人及受讓人）應按物業協議所載香港房委會過往所採納之若干分攤比率承擔各項該等表一物業所屬有關公共屋邨公用地方及設施之管理、維修及保養之費用及開支。」

6. 有關轉讓契據已於土地註冊處登記及供公眾查閱。

7. 由此可見，通過契諾維持原有分攤比率已在 2005 年公布周知，並且一直是公開資料。在拆售產業（上文第 3 段）前要求沿用原有分攤比率的居屋業主無疑已知悉契諾的存在。在拆售產業後，不時有業主立案法團／物業管理公司及傳媒向我們查詢有關契諾或分攤比率的問題。

已採取的行動

8. 因應傳媒就穗禾苑提出的查詢，我們已在 2018 年 6 月 22 日作出回覆，闡述契諾的適用範圍，以及公用地方及設施維修費用的分攤安排（請參閱**附件 C**）。報章隨後在 2018 年 7 月 9 日報道有關事宜，同日立法會公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會亦在會議上討論有關事宜。鑑於報章的進一步查詢，我們於 2018 年 7 月 9 日再度作出回覆（請參閱**附件 D**），簡述多項措施，包括房委會已採取或將採取的行動，以回應業主立案法團關注的問題。

9. 我們一直與對契諾有疑問的穗禾苑和天馬苑業主立案法團保持接觸，跟進他們所提出的問題。我們亦再與全部 23 個居屋屋苑的管理公司聯絡，確保他們了解契諾的條文，以及適用於其物業的分攤比率。我們在有需要時會向這些業主立案法團／管理公司提供協助及解答他們的查詢。

10. 我們會向業主立案法團和公眾表明，房委會對有關事宜採取的立場與福利租賃契諾相同。以福利租賃契諾為例，正如於 2016 年 4 月 21 日向委員所匯報（請參閱 CPC 9/2016 號文件），房委會非常重視契諾內所有條款必須遵守，如發現有違反契諾條款，會考慮採取其認為必要的行動。如證實確有違反契諾條款，我們或會考慮循法律程序強制執行條款。

11. 契諾不僅適用於領展，也包括其後的拆售物業業主。我們一直並會繼續對領展和其他拆售物業業主採取措施，確保即使部分物業的業權已經轉讓，有關物業仍受契諾規限。

提交參考

12. 本文件提交各委員參考。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁
電話：2761 7928
傳真：2761 0019

檔號編號：HD3-8/LAU/12/30/4/1
(屋邨管理處)

發出日期：2018年7月24日

穗禾苑轉讓契據中相關契諾的條文(節錄)

4. The Purchaser hereby further covenants with the Vendor and its successors and assigns (to the intent that this covenant ("Split-ratio Covenant") shall bind the Property and the owner or owners thereof for the time being and other person or persons deriving title under the covenanting Purchaser (each and all of whom including the Purchaser is and are hereinafter included in the expression "Covenanting Purchaser") and shall enure for the benefit of the remaining parts of the estate or development of which the Property forms part (such estate or development, "Estate") and be enforceable by the Vendor and its successors and assigns) that:
- (i) the Covenanting Purchaser shall, when demanded by the manager or the owners' corporation of the Estate, contribute to the cost and expense of the management, repair, maintenance, renewal and replacement (as the case may be) of the common areas and facilities of the Estate according to the split-ratios set out in Schedule 2 notwithstanding the provisions of the applicable Deed of Mutual Covenant; and
 - (ii) if the Covenanting Purchaser sells or otherwise assigns the Property, the Covenanting Purchaser shall sell or otherwise assign the Property on the condition that the purchaser or assignee thereof shall enter into the same binding covenant with the Vendor or its successors or assigns in the relevant assignment and deliver to the Vendor on completion of such sale or assignment a duly executed deed of undertaking in favour of the Vendor containing such covenant on terms similar in scope and extent as the covenant (i) hereinbefore contained and this covenant (ii) to the intent that the Vendor shall be able to enforce such undertaking directly against such purchaser or assignee;

PROVIDED THAT upon the Covenanting Purchaser complying with and performing the covenant (ii) hereinbefore contained, the Covenanting Purchaser shall not be liable for any breach of the aforesaid covenant (i) hereinbefore contained which may happen after the Covenanting Purchaser shall have sold or otherwise disposed of the Property in respect whereof such purchaser or assignee shall have entered into such covenants similar in scope and extent as the covenants (i) and (ii) hereinbefore contained.

穗禾苑轉讓契據的附表二

Schedule 2

Contributions on Management Expenses (%)			Contributions on Maintenance Expenses (%)			Remarks
OC	CP		OC	CP		
Domestic	Retail	Carpark	Domestic	Retail	Carpark	
N/A	N/A	N/A	50.8	20.2	29	

Note: Split-ratio contributions were goodwill contributions by HA in the past on specific activities, and were in addition to the monthly management fees (if any) payable under the Deed of Mutual Covenant.

Legends OC – Owners' corporation
 HA – Hong Kong Housing Authority
 CP – Covenanting Purchaser
 N/A - Not Applicable

天馬苑轉讓契據中相關契諾的條文(節錄)

4. The Purchaser hereby further covenants with the Vendor and its successors and assigns (to the intent that this covenant ("Split-ratio Covenant") shall bind the Property and the owner or owners thereof for the time being and other person or persons deriving title under the covenanting Purchaser (each and all of whom including the Purchaser is and are hereinafter included in the expression "Covenanting Purchaser") and shall enure for the benefit of the remaining parts of the estate or development of which the Property forms part (such estate or development, "Estate") and be enforceable by the Vendor and its successors and assigns) that:
- (i) the Covenanting Purchaser shall, when demanded by the manager or the owners' corporation of the Estate, contribute to the cost and expense of the management, repair, maintenance, renewal and replacement (as the case may be) of the common areas and facilities of the Estate according to the split-ratios set out in Schedule 2 notwithstanding the provisions of the Deed of Mutual Covenant; and
 - (ii) if the Covenanting Purchaser sells or otherwise assigns the Property, the Covenanting Purchaser shall sell or otherwise assign the Property on the condition that the purchaser or assignee thereof shall enter into the same binding covenant with the Vendor or its successors or assigns in the relevant assignment and deliver to the Vendor on completion of such sale or assignment a duly executed deed of undertaking in favour of the Vendor containing such covenant on terms similar in scope and extent as the covenant (i) hereinbefore contained and this covenant (ii) to the intent that the Vendor shall be able to enforce such undertaking directly against such purchaser or assignee;

PROVIDED THAT upon the Covenanting Purchaser complying with and performing the covenant (ii) hereinbefore contained, the Covenanting Purchaser shall not be liable for any breach of the aforesaid covenant (i) hereinbefore contained which may happen after the Covenanting Purchaser shall have sold or otherwise disposed of the Property in respect whereof such purchaser or assignee shall have entered into such covenants similar in scope and extent as the covenants (i) and (ii) hereinbefore contained.

天馬苑轉讓契據的附表二

Schedule 2

Contributions on Management Expenses (%)			Contributions on Maintenance Expenses (%)			Remarks
OC	CP		OC	CP		
Domestic	Retail	Carpark	Domestic	Retail	Carpark	
N/A	N/A	N/A	70.5	-	29.5	Confined to estate common road.
			60.8	13.8	25.4	Confined to slope.

Note: Split-ratio contributions were goodwill contributions by HA in the past on specific activities, and were in addition to the monthly management fees (if any) payable under the DMCs.

Legends OC – Owners' corporation
HA – Hong Kong Housing Authority
CP – Covenanting Purchaser
N/A - Not Applicable

拆售物業轉讓契據設有分攤比率契諾
規限的 23 個居屋屋苑一覽表

編號	居屋屋苑	管理費用分攤比率(%)			保養費用分攤比率(%)			備註
		業主立案法團	買方立約人		業主立案法團	買方立約人		
		住宅	零售	停車場	住宅	零售	停車場	
1.	高俊苑	不適用	不適用	不適用	71.8	1.2	27	只限斜坡保養和通往高怡邨的升降機塔的維修保養。
2.	寶珮苑	76.2	-	23.8	76.2	-	23.8	
3.	美松苑	72.8	0.8	26.4	72.8	0.8	26.4	
4.	兆麟苑	不適用	不適用	不適用	91	2.7	6.3	
5.	天祐苑	不適用	不適用	不適用	93.7	-	6.3	只限屋邨道路。
6.	漁安苑	不適用	不適用	不適用	80	-	20	只限所有斜坡的保養工程及該地段的屋邨道路。
7.	瓊麗苑	80	-	20	80	-	20	只限斜坡。
8.	樂雅苑	不適用	不適用	不適用	63.5	11.2	25.3	只限屋邨公用道路及斜坡。水管系統的維修因涉及樂華(北)邨, 故採用另一分攤比率。費用的分攤比率(樂華(北)邨: 住宅: 零售: 停車場)為 35.50: 40.96: 7.22: 16.32。
9.	天宏苑	91.7	0.9	7.4	91.7	0.9	7.4	

編號	居屋屋苑	管理費用分攤比率(%)			保養費用分攤比率(%)			備註
		業主立案法團	買方立約人		業主立案法團	買方立約人		
		住宅	零售	停車場	住宅	零售	停車場	
10.	青華苑	不適用	不適用	不適用	80	-	20	只限有蓋行人通道及設於該處的兩部升降機的電費及維修、斜坡、屋邨道路(青芊街)、停車場／非住宅大廈／住宅大廈下面的總水管及消防設施。
11	嘉田苑	不適用	不適用	不適用	70.6	-	29.4	只限斜坡。
12.	新圍苑	不適用	不適用	不適用	80	-	20	只限通往停車場的一段屋邨道路及斜坡。
13.	寶雅苑	不適用	不適用	不適用	77.1	8.2	14.7	
14.	唐明苑	不適用	不適用	不適用	66.32	13.47	20.21	
15.	和明苑	64.88	5.36	29.76	64.88	5.36	29.76	
16.	天馬苑	不適用	不適用	不適用	70.5	-	29.5	只限屋邨公用道路。
					60.8	13.8	25.4	只限斜坡。
17.	賢麗苑				80	5	15	只限斜坡及沖廁水抽水系統。
		50	50	不適用				只限澆灌植物的水費。
18.	錦英苑 (一期)	不適用	不適用	不適用	82	18	-	只限消防供水系統。
	錦英苑 (二期)	不適用	不適用	不適用	82	18	-	只限消防供水系統。

編號	居屋屋苑	管理費用分攤比率(%)			保養費用分攤比率(%)			備註
		業主立案法團	買方立約人		業主立案法團	買方立約人		
		住宅	零售	停車場	住宅	零售	停車場	
19.	兆禧苑	64.9	10.1	25	64.9	10.1	25	只限屋邨公用行人天橋的電費及保養費。
20.	明雅苑	不適用	不適用	不適用	70.1	-	29.9	
21.	曉麗苑	75.2	5.9	18.9	75.2	5.9	18.9	
22.	兆安苑	不適用	不適用	不適用	60.1	14.6	25.3	
23.	穗禾苑	不適用	不適用	不適用	50.8	20.2	29	

註：按分攤比率支付指定項目的費用是過往香港房屋委員會出於善意作出的，是根據公契所訂需要支付每月管理費（如有）以外的額外開支。

房委會於 2018 年 6 月 22 日回應傳媒查詢

就 貴查詢，房屋署發言人回覆如下：

穗禾苑位於沙田市地段第 43 號，包括沙田市地段第 43 號之餘段(RP)及沙田市地段第 43 號 A 段(SA)。沙田市地段第 43 號之餘段(RP)為住宅部分，而沙田市地段第 43 號 A 段(SA)為非住宅部分，包括零售及停車場設施。

香港房屋委員會（房委會）於 2005 年透過領匯（現稱領展）分拆出售 180 項非住宅物業，當中包括穗禾苑的零售及停車場設施。這些零售及停車場設施坐落於沙田市地段第 43 號 A 段(SA)，而非第 43 號之餘段(RP)，其後領展再把這些設施的業權轉售予“Actmore Estate Limited”。

拆售物業的業主與一般私人物業的業主無異，須就其所持有的物業，按照相關法例，地契及其他規範性文件（如公契）的規定去承擔所需的管理及維修責任。沙田市地段第 43 號 A 段(SA) 的買賣契約亦設有若干限制性契諾，包括分攤比率契諾（Split Ratio Covenant），訂明物業中共用地方及設施之管理，維修及保養費用及開支的分攤安排。

有關分攤比率契諾仍然適用於 23 個屋苑。

完

房委會於 2018 年 7 月 9 日回應傳媒查詢

就 貴查詢，房屋署發言人回覆如下：

在早前回應傳媒查詢時，我們已介紹有關一般的安排。現就傳媒進一步查詢提供以下資料。

一如一般私人房屋項目，資助出售房屋項目內公用地方的業權由所有業權人(可包括：香港房屋委員會(房委會)、商業設施業主和個別住宅單位業主等)共同擁有。這些公用地方的管理和維修保養責任亦由所有業權人共同承擔。

在 2005 年拆售商業設施前，房委會一直在居屋屋苑和租置計劃屋邨因應法團管理人的要求，按雙方同意的安排，支付共用地方及設施需負擔分攤的維修及保養費。

屋苑/屋邨成立業主立案法團後，法團從房委會接收屋苑的管理權責。房委會除了依據公契內的不可分割業權分數承擔屋苑/屋邨的日常管理維修開支外，亦有因應個別情況，按法團的要求，就公用地方及設施的工程及維修項目，按雙方同意的分攤比率分擔費用。

參考上述的安排，在 2005 年拆售商業設施時，房委會在 23 個商業設施買賣契約內訂立分攤比率契諾 (Split Ratio Covenant)，訂明商業設施日後的業主，應按房委會過去採納的若干分攤比率，承擔該房屋項目公用地方及設施註明類別的管理、維修及保養費用及開支。

這些買賣契約均已在土地註冊處登記，供公眾查閱。領匯(現稱「領展」)的上市文件亦就此契諾作出解釋。此外，政府早前已向公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會提供多個商業設施的買賣契約，當中亦包括受分攤比率契諾規範的商業設施。

就傳媒查詢有關天馬苑的個案，相關分攤比率契諾列明兩個特定分攤比率，適用於屋苑內公用道路，以及斜坡的維修開支。房委會已接觸有關業主立案法團的管理公司，了解有關開支項目的詳情。如分攤比率契諾適用，房委會將按需要根據契諾採取適當跟進。

就有關穗禾苑的個案，房委會知悉有關的維修工程事宜，並一直注意其發展。房委會已再與業主立案法團聯絡，了解最新情況。因應業主立案法團和相關商業設施業權人商討的情況，如有需要，房委會將會根據分攤比率契諾採取適當跟進。

房委會就分攤比率契諾會再聯絡相關的業主立案法團或其管理公司。如有違反契諾的個案，房委會會嚴肅跟進，採取適當行動。如個別屋苑/屋邨的業權人就分攤比率契諾有任何疑問，房委會代表樂意提供協助及跟進。

— 完 —