

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1200/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/1/01/1

立法會房屋事務委員會

研究房屋委員會及房屋協會轄下 非住宅單位的出租及租金政策小組委員會 首次會議紀要

日 期 : 2002年1月23日(星期三)
時 間 : 上午8時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 黃宏發議員, JP(副主席)
朱幼麟議員, JP
陳婉嫻議員, JP
勞永樂議員
黃成智議員

列席議員 : 周梁淑怡議員, JP
楊孝華議員, JP
張宇人議員, JP

缺席委員 : 石禮謙議員, JP (主席)
梁耀忠議員
劉炳章議員

出席公職人員 : 房屋局

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

助理署長(商業樓宇)
駱品善先生

香港房屋協會

總監(物業管理)
黃傑龍先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
石愛冰小姐

I 選舉主席

在小組委員會的委員中，朱幼麟議員在立法會排名最先，負責主持主席的選舉。他請委員提名主席的人選。黃宏發議員提名石禮謙議員。石議員沒有出席會議，但已表示會接受提名。提名獲黃成智議員附議。由於並無其他提名，石禮謙議員當選為小組委員會主席。

2. 委員同意選出一名副主席。由於主席缺席，選舉再由朱幼麟議員負責主持。他請委員提名副主席的人選。黃成智議員提名黃宏發議員，朱幼麟議員附議。黃宏發議員接受提名。由於並無其他提名，黃宏發議員當選為小組委員會副主席。

3. 由於主席缺席，委員同意由黃宏發議員主持會議。

4. 主席請委員留意陳婉嫻議員及梁耀忠議員在限期過後才提出加入小組委員會的要求。委員同意接納其要求。

II 職權範圍及內部討論

(立法會CB(1)835/01-02(01)號文件——擬議的職權範圍)

5. 委員同意採納有關職權範圍。

III 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)835/01-02(02)號文件——	有關房屋委員會轄下非住宅單位的租金政策的背景資料簡介
立法會 CB(1)835/01-02(03)號文件——	有關房屋協會商業舖位出租政策的資料文件
立法會 CB(1)835/01-02(04)號文件——	有關房屋委員會商業樓宇的資料文件
立法會 CB(1)1322/00-01 號文件——	當值議員就房屋委員會出租非住宅單位的現行政策及程序發出的轉交文件
立法會 CB(1)1388/00-01 號文件——	與上述轉交個案有關的個案會議紀要
立法會 CB(1)1794/00-01(07)號文件——	政府當局就房屋委員會轄下街市及商業單位的租金政策提供的資料文件
立法會 CB(1)1842/00-01 號文件——	政府當局所提供有關房屋委員會在出租商業單位程序中涉嫌行政失當的最新發展的資料
立法會 CB(1)187/01-02(05)號文件——	政府當局就房屋委員會轄下非住宅單位的租金政策提供的資料文件
立法會 CB(1)325/01-02 號文件——	當值議員在2001年11月1日會見一群乙明邨街市檔戶後轉交事務委員會的文件
立法會 CB(1)534/01-02 號文件——	政府當局就房屋委員會在出租商業單位的程序中涉嫌行政失當一事所提供的進一步資料)

6. 房屋署助理署長(商業樓宇)(“房署助理署長”)向委員簡介資料文件(立法會 CB(1)835/01-02(04)號文件)

所載有關房屋委員會(“房委會”)轄下商業樓宇的組合、整體政策、出租安排及管理事宜。香港房屋協會總監(物業管理)(“房協總監”)繼而介紹房屋協會(“房協”)有關轄下商業樓宇的一般原則、出租安排及租金評估等事宜。

7. 有關會議的進行形式，主席建議委員先提出關注事項，再請政府當局於下次會議前提供書面回覆，以方便小組委員會日後討論有關事項。委員贊同主席的建議。他們並同意邀請團體代表出席小組委員會日後的會議發表意見。

出租政策

8. 黃成智議員詢問房委會及房協的商業單位佔全港商用地方市場的比率。房署助理署長表示，房委會的商業單位約佔全港商用地方總數的一成。房協總監表示，房協管理的商業租約只有380宗，約相等於房委會所管理的5%，市場佔有率實在不高。鑒於房委會及房協轄下商業樓宇合共的市場佔有率很高，黃議員認為房委會及房協對於穩定本港零售市場起著很重要的作用。他促請房委會及房協在釐定出租及租金政策時，除商業原則外，亦應顧及商戶在這經濟不景氣期間的困境。應委員要求，政府當局答允提供房委會及房協轄下商業單位佔全港商用地方市場的比率，並按行業列出有關商用地方的資料；若並無此等資料，最低限度亦將房委會及房協轄下商用地方(特別是街市檔位)與食物環境衛生署(“食環署”)所經營者作出比較。

政府當局

9. 周梁淑怡議員明白房委會及房協是以直接編配、招標及協商方式出租商業單位，但她關注到該兩組織均未有就為商業單位招租時該如何決定採用哪個方式提供清晰指引。陳婉嫻議員亦指出，受公共屋邨重建計劃及清拆行動影響而須遷離的商戶，已不能再以局限性投標或協商形式，競投新建公共屋邨的商舖。由於此類商戶大部分均為小本經營，無法在公開競投與人競爭，苦無選擇下唯有結業，即使有名的商舖也如是。導致該等店舖結業，實有違政府保留本地特色以推廣旅遊業的原意。為協助委員瞭解有關情況，政府當局答允說明房委會及房協以何準則決定轄下商業單位應以投標或以協商方式出租、不讓受公共屋邨重建及清拆行動影響而須遷離的商戶作局限性投標的理據，以及以局限性投標出租的單位數目。

政府當局

10. 陳婉嫻議員補充，房委會及房協的商戶在這經濟不景氣期間生意已一落千丈，引入大型連鎖店後更是雪上加霜。舉例說，在如乙明邨等公共屋邨設立超級廣

政府當局

場，嚴重削弱了現有街市檔戶的競爭力，迫使部分檔戶結業。她提出警告，若此舉導致小型檔戶紛紛結業，讓大型連鎖店壟斷市場，實不利於公平競爭，對消費者亦無益處。張宇人議員亦指出，如租戶早知道其後會在商場設立連鎖店，當初便不會參與競投。周梁淑怡議員承認設立大型連鎖店或會有助增加行人流量，但她強調必須保持商場內行業組合平衡，一方面滿足居民的需要，而另一方面又確保各商戶間的良性競爭。主席亦關注到，若公共屋邨商場內所有指定作經營某行業的商舖均由單一人士經營，可能會造成壟斷。就此，委員要求政府當局說明——

- (a) 在公共屋邨引入超級廣場等大型連鎖店的理據；以及房委會及房協有何措施可防止連鎖店壟斷市場，而又能維持獨立檔戶的競爭力；
- (b) 過去5年房委會及房協租予超級廣場的商舖中，原本由獨立檔戶經營但因生意不景而須結業騰空的單位數目；及
- (c) 房委會及房協的商業租約實際上可否轉讓，而在多大程度上商場中所有指定作經營某行業的商舖均可由單一人士經營，以達致壟斷。

租金政策

政府當局

11. 周梁淑怡議員認為，房委會及房協轄下商業單位的租金實際是按投標價釐定，而非其所聲稱的按市值租金釐定。鑒於競投者通常會為提高競爭力而抬高投標價(特別在市道興旺時)，投標價未必能反映市價。勞永樂議員亦表示，雖然私人商場的租金已有下降，但公共屋邨的診所租金依然偏高。租金過高的原因，或許是當局採用了公開招標取代之前的抽籤方式為診所單位招租，以致高估了診所單位的市值。他促請房委會及房協在釐定公共屋邨診所租金時，參考附近同類商業單位的租金。楊孝華議員補充，房委會及房協在釐定診所單位的租金時，亦應顧及服務的連續性。為加深委員對有關情況的瞭解，委員要求政府當局說明房委會及房協出租商業單位時有何機制釐定同等市值租金。

12. 對於房委會及房協以市值租金並按與私人商場相若的條款出租其轄下商業單位一事，張宇人議員不表信服。他指出，部分房委會及房協屋邨(包括沙田新田圍邨)商場由於位置偏遠，又缺乏銀行及酒樓等行業設施，

政府當局
政府當局

實難以吸引顧客光顧，因此要求有關商戶繳交市值租金實不合理。鑒於行業組合配搭得宜，才可一方面為居民提供足夠服務，另一方面吸引顧客，張議員詢問房委會及房協按何準則決定轄下商場的行業組合。由於興建公屋計劃項目需時甚長，周梁淑怡議員詢問房委會及房協會否不時檢討附屬設施(包括商場)的規劃，顧及不斷改變的情況，以滿足住戶及非住宅租戶的需要。就此，委員要求政府當局說明房委會及房協規劃公共屋邨內商業設施時所考慮的因素及興建該等設施平均所需時間。

空置率

政府當局
政府當局
政府當局

13. 周梁淑怡議員及張宇人議員認為，房委會及房協在重新出租商業單位時不願降低租金，是導致空置率高企的原因。房署亦曾因在續約時未能與原有商戶就租金達成協議，而須以較低租金將單位重新出租或任由單位長期空置。就此，委員要求政府當局提供過去5年此類個案的數目。對於房委會及房協對商戶在這經濟不景氣期間的困境視而不見，雖然空置率高企仍拒絕減租，張議員表示不滿，他認為房委會及房協此舉有違其所提倡的商業原則。為協助委員瞭解有關情況，委員要求政府當局就房委會及房協所管理的街市與整體承租商所經營者作一比較，顯示兩者的空置率為何。主席注意到部分整體承租商(例如房委會明德邨及房協茵怡花園的承租商)亦因目前經濟不景氣而經營困難，他詢問曾否有整體承租商因生意欠佳而要求提早解除租約。

政府當局

14. 周梁淑怡議員憶述政府當局曾指出，將空置的地方關作辦公室或福利設施等，可能是解決空置率的較理想辦法。就此，委員要求政府當局說明房委會及房協決定將空置地方改作其他用途時所考慮的因素、改變單位用途所需時間及如何通知受影響租戶有關改變。

食環署、房委會及房協之間就設立街市方面的協調

15. 陳婉嫻議員表示，除房委會及房協外，食環署亦負責在地區內設立街市。她強調3個機構間必須作出更佳協調，避免街市檔戶的惡性競爭。舉例說，房委會在赤柱馬坑邨開設新街市，便打擊到附近食環署臨時街市檔戶的生意。委會同意在小組委員會日後討論此事項時，邀請食環署派代表向小組委員會簡介其街市政策。

16. 為了讓政府當局有充分時間回應在此次會議上提出的問題，委員同意於2002年3月6日(星期三)上午8時30分舉行小組委員會下次會議。

經辦人／部門

(會後補註：應政府當局要求，並經主席石禮謙議員同意，會議已改於2002年3月14日(星期四)下午2時30分舉行。)

IV 其他事項

17. 議事完畢，會議於上午10時10分結束。

立法會秘書處
2002年3月12日