

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1910/01-02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 小組委員會會議紀要

日 期：2002年4月25日(星期四)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：石禮謙議員, JP (主席)
黃宏發議員, JP (副主席)
勞永樂議員

列席議員：周梁淑怡議員, JP

缺席委員：朱幼麟議員, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃成智議員
劉炳章議員

出席公職人員：房屋局

首席助理局長
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

物業管理副總經理(業務發展)
余珍女士

副市務經理
區建雄先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)7
曾兆祥先生

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)1572/01-02號文件—— 2002年3月14日
會議的紀要)

2002年3月14日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1244/01-02(01) 號文件——	就2002年1月23日會議 討論事項採取的跟進 行動一覽表
立法會CB(1)1244/01-02(02) 號文件——	房屋協會對立法會 CB(1)1244/01-02(01) 號文件作出的回應
立法會CB(1)1277/01-02(01) 號文件——	房屋委員會對立法會 CB(1)1244/01-02(01) 號文件作出的回應
立法會CB(1)1573/01-02(01) 號文件——	就2002年3月14日會議 討論事項採取的跟進 行動一覽表
立法會CB(1)1573/01-02(02) 號文件——	房屋協會對立法會 CB(1)1573/01-02(01) 號文件作出的回應
立法會CB(1)1573/01-02(03) 號文件——	房屋委員會對立法會 CB(1)1573/01-02(01) 號文件作出的回應)

與房屋委員會(“房委會”)所作討論

2. 在商戶與房委會間的溝通方面，周梁淑怡議員察悉，商戶曾多番投訴，指房屋署(“房署”)以已有既定政策規管租約的執行為理由，不願與他們討論租約問題。她詢問房署過去曾否有向房委會反映租戶的問題後，令政策有所改變的事例。房屋署助理署長(商業樓宇)(“房署助理署長”)表示，房署的一般做法，是安排與申訴人會晤以討論其問題。如問題關乎政策事宜，房署會盡力向對方解釋制訂該等政策所依的理據。若申訴人仍認為某些政策不合理，而房署亦感到有重大壓力須檢討現行政策，會向房委會商業樓宇小組委員會(“商樓委員會”)反映有關事宜，而該委員會的責任，便是檢討關於商業樓宇的政策。事實上，當局亦曾因應商戶的意見而調整了若干政策，包括——

- (a) 商戶擔心增加業務種類政策會影響租金而令當局將之擱置；
- (b) 實行租金評估，幫助商戶在這經濟不景氣期間渡過難關；
- (c) 更嚴格執行整體承租計劃的規定，為持牌人提供更全面的保障；
- (d) 在公共屋邨新入伙期間對商舖收取較低租金，助商戶鞏固業務；及
- (e) 取消停車場合約的最低保證額。

政府當局 為方便日後討論，委員要求政府當局臚列所有因應商戶的意見或要求而作出的政策修訂。

3. 周梁淑怡議員表示，房委會擱置增加業務種類政策之舉，正好顯示其與商戶間欠缺溝通。她指出，房署當初若有諮詢商戶，便不會實行該政策。她促請房署採取公開、透明度高的手法處理商戶的租約問題。主席亦詢問房署是否設有固定渠道聽取商戶的意見和申訴。房署助理署長答稱，雖然房署沒有足夠人力資源設立專責小組處理投訴，但仍與商戶及其協會保持密切聯繫，對於所有透過傳媒、郵件及直接接觸等蒐集所得的批評及建議，均會非常認真處理，遇有須予特別處理的事宜，會提交商樓委員會考慮。他強調，雖然商戶與身為業主的房委會，兩者的利益未盡相同，但房署會致力與商戶維持夥伴關係，共同服務居民。他向委員保證，房署會小心評估任何新政策對商戶的影響，同時考慮與商戶定

期商討所收集到的資料。若房署認為基於各方的最佳利益，必須對某些措施作出改善，便會將有關事項提交商樓委員會考慮。

4. 黃宏發議員關注到取消增加業務種類政策對已擴展業務類型的商戶所造成的影響，其中尤以租金方面為甚。周梁淑怡議員亦指出，當局根據商場可擴展業務的種類高估了租金，令沒有選擇擴展業務類型的商戶亦遭加租之苦。她強調，如當局事前諮詢商戶，此類不必要的糾紛便可避免。房署助理署長解釋，房委會的一貫政策，是規定一個公共屋邨內應經營的行業，以確保居民能有多種貨物及服務供其選擇。鑒於部分舊式行業日漸式微，而新行業又會相繼出現，分配行業時，必須靈活行事。然而，在現行政策下，既要引入新行業，又要不影響現有零售商的經營模式，實不容易。就此，當局決定增加業務種類，讓屬於同一類型的零售商可因應情況轉變而改變經營模式。舉例說，原本售賣童裝的零售商可能因兒童人口下降令其經營困難，可選擇售賣其他種類衣物。然而，在某些情況下，租金總難免會上升，對於不願改變經營模式的零售商，新政策未必對其有利。因應租戶的回應，房委會重估租金時，亦會一併檢討有關政策。商戶申請租金重估時，可選擇繼續已擴展的業務，亦可恢復原來的指定業務。房署根據收集所得資料，可清楚評估每一商業類別的競爭者人數，再按此將租金釐定於符合邨內競爭情況的合理水平。此舉不單讓商場可局部回復舊有的業務種類數目，商戶亦可自行決定經營的業務範圍。

5. 在**租金政策**方面，黃宏發議員認為，除分配業務外，釐定商業單位的租金時亦應彈性處理。然而，由於七成單位都是以招標方式承租，削弱了商戶的議租能力，是以以招標方式出租單位的每平方米單位租金，較以洽商形式出租的為高。他詢問政府當局有關差距可如何消除。房署助理署長澄清，洽商出租的方法實際上是招標程序的資格預審，讓房委會考慮將租約判給出標價並非最高但能大大改善商場服務者。他補充，與私人發展商一樣，房委會不會在租約中途與商戶重新議租。儘管如此，因經濟不景氣，租戶可申請租金評估。事實上，最近一次評估租金後，租金已平均減低19%，生意受到特別嚴重打擊的商戶可獲更大減幅。

6. 對於房委會允許商戶申請租金評估，卻拒絕在租約中途重新洽談租金，黃議員不表信服。他認為兩者的目的都是為紓緩商戶的財政困難。他指出，房委會不願減租，已令其轄下單位空置率高企。舉例說，房委會與沙田某商業單位的租戶商談續約時，因未能就租金達

成協議而須讓單位空置，令房委會遭受重大租金收入損失。房署助理署長重申，該單位是以招標方式出租。在商談續約時，房委會提議減租42%，但該商戶表示，除非租金能再調低55%，否則他不會續約。對於所建議的租額只及原來的26%，房委會實難以接受。租戶決定遷出時適逢經濟嚴重衰退，該單位至今仍舊空置。他強調這並非典型例子，而房委會在洽談租約時已採取非常靈活的手法。

7. 黃議員表示，所提述的個案實際反映了房委會與商戶間對市值租金的不同看法。為公平起見，周梁淑怡議員認為政府當局應把租金評估工作外判予獨立測量師。房署助理署長表示，據其理解，市值是指買賣雙方所自願同意的價值。就此，他實不明白在招標過程收集的數據為何不能視為市值。房署助理署長表示，房署的產業測量師評估租金時，會先參考以招標及協商方式出租的個案的租賃資料，並考慮屋邨的樓齡、居民人口及設施等因素，才提出對租金評估的專業意見；而評估結果亦須經高級產業測量師查核。租戶若不滿意評估結果，可要求覆檢。至於是否有需要交由獨立機構進行租金評估，房署助理署長表示，房委會與私人樓宇業主一樣，應有自由釐定轄下單位的租金，而非將此權利拱手讓予第三者。

8. 在**出租政策**方面，勞永樂議員請委員注意在會議席上提交的香港醫學會函件，當中指出，診所單位的出租方式由以前的抽籤轉為公開投標後，市值被高估，令診所單位的租金處於不合理高位。這不單威脅到醫生的生存空間(在以招標方式出租的29間醫務所／牙醫診所中，4間已退租，遷出搬入比率達13%)，也由於醫生或須減低成本以應付高昂的租金，影響了醫療服務的質素。他促請政府當局為居民的最佳利益著想，考慮到提供醫療服務連續性的需要，檢討此招標政策。房署助理署長表示，以公開招標方式出租診所的措施於2000年引入。應房委會要求，房署正檢討該制度過去兩年的運作情況。檢討預期可於2002年5月底前完成，房署屆時會將檢討結果連同各醫療組織(包括香港醫學會)的意見提交商樓委員會研究。

(會後補註：香港醫學會的函件已隨立法會CB(1)1613/01-02號文件送交各委員。)

9. 周梁淑怡議員詢問房委會於2000年推出招標制度前曾否諮詢各相關團體。房署助理署長證實曾向各有關團體、醫療組織及相關政策局及部門進行廣泛諮詢，而與各關注團體會晤後所收集到的意見，亦已納入提交

政府當局

商樓委員會的文件內，委員會亦曾詳細研究招標制度，亦考慮到其對租金和醫療服務的影響。雖然醫生為居民提供的服務甚為重要，但服務須收取費用；既然他們利用公共資源賺取私人收入，其業務受市場力量支配亦甚合理。委員為深入瞭解有關情況，已要求政府當局就香港醫學會的函件作書面回應，並提供有關由抽籤方式轉為公開投標方式出租診所單位一事的諮詢結果。

10. 黃宏發議員表示，由於競投者可能會為爭取中標而抬高投標價，因此投標價未必能反映市值租金。如續約時以抬高後的租金為準評估市場租金，情況會更壞。周梁淑怡議員亦表示，投標價與市值租金是兩回事；投標價通常會受到競爭激烈程度及整體經濟情況等因素所影響。此外，由於競投者事前並不知悉租金底價，如所出標價未能達至底價，出價再高亦未必會中標。她仍認為，房委會應事先披露租金底價，讓負擔不起的人士知道，出標價低於底價可能會投標失敗，或他們可選擇不參與投標，這樣才算公平。房署助理署長承認出標價有時可能會是不切實際地高或低。為確保政府能就其商業單位收取合理租金，房委會宜定出一個可予接受的標價範圍。由於競投者有豐富的經營經驗，理應能從預計的利潤水平計算其可承擔的租值，因此他並不同意房委會應披露租金底價。此外，事先披露底價會限制房委會釐定租金時的彈性。但主席指出，房委會作為公營機構，有其社會責任。他贊同周梁淑怡議員的意見，認為房委會應提高招標過程的透明度，讓競投者清楚何為房委會可接納及不可接納的水平。

11. 勞永樂議員詢問若所得標價遠低於租金底價時，情況如何。房署助理署長表示，一般來說，與租金底價相差一成仍屬可接受的評估差距，此比率可因應不同單位而有增減。若最高投標價仍低於可接受水平，房委會可與出價最高者商討，看其是否願意將出標價提高至房委會可接受的水平。根據過往經驗，此類個案中約有三成可與房委會達成租賃協議。

12. 然而，黃宏發議員卻認為，此安排實際上是以洽商而非公開招標形式出租單位。他認為若所有出標價皆低於租金底價，房委會就單位重新招標，才算公平。主席詢問重新招標所需時間，他又質疑，若該段期間經濟環境有所改變，租金底價會否仍適用。房署助理署長表示，雖然程序繁複，但通常單位的出租手續可於4至6星期內完成。若有單位經過一、兩次招標仍未能租出，房委會會檢討有關個案，看是否有需要改變該單位的指定業務或調整租金底價。他強調，由於有關問題會直接影響到空置情況，可能造成資源浪費，房委會定會認真

政府當局

處理。就此，當局已設立有效機制，分析多類空置個案的成因，以期解決有關問題。委員對政府當局的回應不表信服，他們仍認為政府當局應認真考慮向投標者披露租金底價，供其參考。

政府當局

13. 在空置率方面，周梁淑怡議員察悉，根據立法會CB(1)1277/01-02(01)號文件所載，過去3年的數據顯示，每年平均只有14戶租戶於約滿後不再續約。她認為根據過往經驗，此數字偏低。為加深委員的瞭解，她要求政府當局提供有關因租金高昂而未能與舊有租戶達成續租協議，以致須任由單位空置的個案總數。房署助理署長回答時表示，房委會並沒有此類個案的紀錄。然而，他指出，房委會商戶的遷出搬入比率每年約為1%，遠較私人商場的為低。應委員要求，政府當局答允提供過去3年當局在商戶自願退租後，以較高或較低租金出租的商舖數目。

政府當局

14. 在更改空置舖位的用途方面，周梁淑怡議員詢問是否有公開渠道讓關注團體就改變空置舖位原來指定用途提出建議。房署助理署長證實，房署隨時樂意聽取關於空置舖位用途的建議並加以考慮。雖然保留空置舖位原有用途會較理想，但如有關舖位已明顯不宜再作原來用途，只要其他方案不會影響邨內現有商戶的業務，房署會樂於考慮。為更能善加利用空置商舖，周梁淑怡議員促請房委會積極邀請社區組織或租戶提出建議，集思廣益，看如何能善用較次要的空置地方。

與房屋協會(“房協”)所作討論

政府當局

15. 主席詢問房協在出租診所單位方面的做法。房協物業管理副總經理(業務發展)表示，房協在釐定診所單位的租金時，除商業考慮外，亦會顧及邨內居民對醫療服務的需要。為加深委員的瞭解，政府當局答允提供房協轄下非住宅單位與診所單位間的租金差距。

日後路向

16. 由於時間所限，主席建議在2002年6月6日(星期四)下午4時30分舉行的下次會議討論政府當局的文件(立法會CB(1)1573/01-02(02)及(03)號文件)。委員贊成建議，並表示在討論完該等文件後，再決定是否需要與團體代表及商樓委員會舉行會議。

經辦人／部門

II 其他事項

17. 議事完畢，會議於下午12時40分結束。

立法會秘書處
2002年6月5日