

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2545/01-02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7月17日(星期三)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會大樓會議室B

出席委員：石禮謙議員, JP (主席)
朱幼麟議員, JP
勞永樂議員
黃成智議員

缺席委員：黃宏發議員, JP (副主席)
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
劉炳章議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局

代表
林錦平女士

房屋署

署理助理署長(商業樓宇)
嚴家仁先生

商業樓宇總經理(管理)
張建發先生

香港房屋協會

物業管理總經理(業務發展)
余珍女士

市務經理
歐建雄先生

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)1910/01-02號文件—— 2002年4月25日
會議的紀要)

2002年4月25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)1613/01-02號文件—— 香港醫學會於
2002年4月22日發出的函件，當
中表達其對公共屋邨醫務所
／牙醫診所出租政策的意見)

與房屋委員會作出討論

(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(03)號文件—— 房屋委員會(“房
委會”)對立法會
CB(1)1573/01-02
(01)號文件作出的
回應

立法會CB(1)1911/01-02(01)號文件—— 就2002年4月25日
會議討論事項採取的跟進行動一
覽表

立法會CB(1)1911/01-02(02)號文件——政府當局對立法會 CB(1)1911/01-02(01)號文件作出的回應)

2. 在**出租政策**方面，房屋署署理助理署長(商業樓宇)(“署理助理署長”)表示，房委會仍認為，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，因此租金底價不應披露。儘管如此，房委會正檢討其招標安排，並會考慮披露一般租務資料，供競投者參考。當局會於適當時間向委員匯報檢討結果。

3. 勞永樂議員提述立法會CB(1)1911/01-02(02)號文件第5段所載公共屋邨診所單位的出租安排時表示，香港醫學會(“醫學會”)並不贊同房委會於2000年所提議的以公開投標取代以抽籤方式出租診所單位的制度，他並要求將此意見記錄在案。醫學會1999年11月25日的函件已於會議席上提交予委員參考。署理助理署長回應時證實，醫學會是曾就當局在2000年把診所單位的出租方式由抽籤轉為公開投標的建議表達意見的外界團體之一。該等團體大多表明支持是項轉變，但醫學會則表示反對。房屋署(“房署”)正應房委會要求檢討招標制度過去兩年的運作情況。預期有關檢討結果連同各醫療組織的意見會提交房委會商業樓宇小組委員會作詳細研究。

4. 朱幼麟議員表示，除租金回報外，房委會在出租診所單位時，更應注重連續提供醫療服務的需要。就此，當局應考慮向醫生提供租金優惠，鼓勵他們以低廉收費持續向居民提供醫療服務。此舉不僅有助本港發展海外國家般的“家庭醫生”服務，兼可紓緩公共醫護服務界所承受的壓力。然而，以公開招標出租診所單位的制度，會迫使醫生為了取得單位的租用權而抬高投標價，最終令病患者承擔昂貴的醫療費用。

5. 房屋及規劃地政局的代表雖承認醫生為居民提供的服務甚為重要，但指出，根據現行安排，房委會並無控制公共屋邨醫生所收取的診金水平；因此亦無合理理據向他們提供租金優惠。她補充，房委會瞭解持續提供醫療服務的需要。就此，若現有租戶在續約時同意房署提出的租金調整，房署便不會就其單位再招標。勞永樂議員澄清，醫生從未要求房委會提供資助，他們只要求當局以持平機制釐定診所單位的租金。他重申，由於競投者可能會為爭取中標而抬高投標價，投標價未必能反映市值租金。如續約時以抬高後的標價為評估市場租金的標準，情況會更壞。就此，當局應在釐定診所單位的租金時考慮撇除太高或太低的標價。

6. 署理助理署長解釋，診所單位的新租金會按照平均租金釐定。房署會繼續監察情況，以確保租金水平與市場趨勢相符。事實上，最近一次重估租金後，診所單位的租金最多調低了七成。主席察悉，診所單位的租金高昂，例如房屋協會(“房協”)轄下診所單位的租金便高出其他商業單位三成，故他認為租金仍有空間向下調整。他促請政府當局考慮到醫療服務連續性的需要，再檢討情況。就此，朱幼麟議員建議當局考慮向在同一公共屋邨服務了一段時間的醫生提供租金優惠。

7. 在**重估租金**方面，署理助理署長表示，房署於1998年及2001年兩次重估租金。在2001年11月重估租金時，13 000個商戶中約有92%申請租金重估，租金平均減低19%。新租金適用於租戶的餘下租期。目前，房署正處理不滿重估結果的租戶提出的要求。至於為何有租戶未有申請重估租金，署理助理署長解釋，主要原因是他們的租約即將屆滿。

8. 在**大型連鎖店對街市檔位的影響**方面，主席詢問無法與超級市場競爭而被迫結業的街市檔位數目。署理助理署長表示，房委會通常會在公共屋邨同時設立濕貨街市及超級市場，以滿足居民的不同需要。根據過往經驗，檔主結束街市檔位的生意，通常是因為年老、退休或移民，而非因無法與超級市場競爭所致。房屋署商業樓宇總經理(管理)(“商樓總經理”)補充，根據某廣播有限公司所作一項調查的結果顯示，雖然面對超級市場及超級廣場的競爭，街市檔位可能由於能為顧客提供較親切的服務，因此仍有生存空間。再者，房署會致力增強街市檔位的競爭力，例如盡量在部分舊式濕貨街市安裝空氣調節系統並重整其內部設計等，以期增加人流。為鼓勵檔戶使用冷氣，當局會於安裝冷氣系統後頭一年寬免三分之二的冷氣費用，並在第二年寬免三分之一費用。應委員要求，政府當局答允提供前述調查的結果。

政府當局

9. 鑒於超級市場及濕貨街市售賣的貨品種類大同小異，黃成智議員詢問房署會否限制公共屋邨內超級市場的數目，以避免惡性競爭。商樓總經理表示，公共屋邨內超級市場的數目乃視乎居民人口而定。他補充，雖然當局受壓要讓超級市場以“服務形式”售賣新鮮食品，但只有面積800平方米以上的超級市場才獲准引入此服務，並規定售賣新鮮食品的面積不得超逾總面積的20%。此外，在最近一次租金評估中，超級廣場對街市檔戶可能造成的影響，亦列作考慮因素。街市檔位結業未必只因不敵超級市場或超級廣場的競爭，部分是由於經濟環境普遍欠佳所致。

10. 黃議員對政府當局的回應不表信服。他指出，彩園邨現有一間超級市場改為超級廣場，加上新超級市場的開設，影響所及，濕貨街市的檔戶紛紛結業，檔位空置率超逾60%。他強調，雖然顧客應有選擇光顧超級市場或超級廣場的權利，但房委會也應顧及小檔戶的困境。商樓總經理解釋，在彩園邨設立超級廣場前，該邨濕貨街市已因鄰近石湖墟街市的競爭而生意開始走下坡。就此，當局已考慮重整餘下檔位的位置，將其集中在一處，以方便顧客；並會致力把空置街市檔位改作其他有用用途。對於其他空置率高的街市，當局亦會作出類似安排。

政府當局

11. 勞永樂議員詢問房署曾否評估在公共屋邨設立超級市場或超級廣場對本地就業市場的影響。商樓總經理表示，房署未有作出有關此方面的評估。鑒於勞議員建議的評估會有助委員確定超級市場或超級廣場對街市檔位的影響，主席認為房署應進行此類評估，並向小組委員會匯報評估結果。朱幼麟議員承認超級市場有愈來愈受市民歡迎的趨勢，但他注意到市民的開支模式並無改變；就此，若能制訂明確政策提升濕貨街市的競爭力，會有助檔戶維持生意。他提醒當局，由於檔戶大多年紀較大，若他們被迫結束檔位的生意，很可能再無法找到工作，甚或須依賴綜合社會保障援助，以致加重政府的財政負擔。

12. 署理助理署長回應主席的提問時證實，當局已基於同一屋邨內超級市場與街市檔位營業額的差別，向前者收取較後者高一半的單位租金。

13. 在**空置率**方面，主席察悉，整體承租街市空置率較房署管理的為低。商樓總經理解釋，與房署管理的舊街市不同，整體承租街市主要是新建街市，有空氣調節，空置率因此亦較低。主席認為，房委會必須積極邀請關注團體提出建議，集思廣益，看如何能善用空置單位。

與房屋協會討論

(立法會CB(1)1573/01-02(02)號文件)

14. 在**乙明邨街市檔戶要求減租**方面，物業管理總經理(業務發展)(物業管理總經理)表示，最近進行租金重估後，已調低有關檔戶的租金，平均減幅為8%。此外，大多數檔戶獲准在原來位置繼續經營。房協亦在街市上層預留空置檔位，供有意轉換經營位置的檔戶申請。房協察悉，檔戶對有關安排普遍感到滿意。

15. 在**大型連鎖店對街市檔位的影響**方面，物業管理總經理表示，房協至今未有接獲該類投訴。儘管如此，有委員關注到在啟德花園開設超級廣場或會對大成街街市檔戶造成激烈競爭。就此，房協已決定只准在啟德花園開設一間超級市場。大成街街市檔戶對是項安排表示歡迎。

III 其他事項

16. 議事完畢，會議於上午11時55分結束。

立法會秘書處
2002年9月18日