

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)835/01-02(02)號文件

檔 號：CB1/PS/1/01

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

於2002年1月23日舉行的會議

房屋委員會轄下非住宅單位的租金政策 背景資料簡介

背景

房屋委員會(“房委會”)在轄下屋邨設置街市及商業單位作為附屬設施，為邨內居民提供基本服務。根據房委會的現行政策，這些商業設施均按商業原則經營，以市值租金批出。市值租金由房屋署(“房署”)的專業產業測量師評估。測量師評估租金時，主要是將有關單位與屋邨內同類商業單位作直接比較，如情況適合，亦會與區內同類私人單位作比較。房署在釐定租金時會考慮以下因素：

- (a) 單位本身的特點，例如面積、單位形狀等；
- (b) 可在單位內經營的業務；
- (c) 單位位置附近的人流情況；及
- (d) 區內人口能否提供足夠客源及周圍競爭者的數目。

調低房屋委員會轄下非住宅單位的租金

2. 鑒於金融風暴對廣泛地區經濟情況的影響，立法會曾於1998年7月8日通過議案，促請當局採取多項即時及有效措施紓解民困，以減低經濟低迷所造成的困難。議員提出的措施包括一律減低房委會商戶的租金三成。在1998年7月23日的事務委員會會議上，委員獲悉房委會已採取多項措施，協助公共屋邨零售商適應逆轉中的營商環境，包括減低或凍結所有在1998年2月1日至12月31日之間到期續約的租約所訂租金、免除租戶因提前解約而須預先向房委會送達遷出通知書和繳付賠償的規定，以及容許租約在1996年1月1日至1998年1月31日期間生效或續約的租戶申請重估租金。如重估後發現市值租金低於租約所訂

數額，則在餘下租賃期內可獲減租。事務委員會其後曾舉行數次會議跟進此事。

凍結租金一年

3. 鑒於住宅物業市道已回落至1993年的水平，委員關注到，房委會目前就轄下非住宅單位所訂的租金是否仍合理。據政府當局表示，符合凍結租金資格的租約所訂的原來租金是在1995年釐定，當時的物業價格普遍處於較低水平。因此，把租金凍結在1995年的水平一年，已能有效協助紓解租戶當前困境。此外，住宅物業的租值或售價下跌，亦未必會對商業樓宇有影響。委員察悉，房委會自公布凍結租金一年至1998年6月30日後，共續訂了1 234份商業租約，其中1 006份的租金有所增加，最高增幅達八成；委員認為此措施並未能有效紓解租戶的困境，因為他們在一年凍租期結束後，須繳付較高租金。

租金重估計劃

4. 鑒於租金重估並非由獨立機構作出，委員對租金重估計劃是否公平存疑。一方面，公眾既無法得知租金重估的準則，而對於有關重估結果的爭議，又無上訴機制可予處理；另一方面，由於房委會是透過協商、公開招標及局限性招標等不同方式租出商業單位，委員質疑公平市值憑何釐定。

5. 據政府當局表示，由於租金是在房委會與商戶簽訂租約時經雙方同意釐定，而有關協議是契約的一部分，對雙方均具約束力，因此重估租金的工作不宜由外間機構進行。政府當局向議員保證，房委會商業單位的租金，是由熟悉公共屋邨商業單位特點的房署專業產業測量師，以極審慎的態度作出重估。他們評估租金時，會憑其專業技能和判斷力，同時計及個別單位經營的業務、地點、面積、顧客來源區及行人流量等因素。然而，倘租戶對重估租金的結果不滿，可提供租金詳情或其他資料，要求覆核。

6. 為求公平起見，委員認為重估租金工作應由獨立機構進行，當局應同時設立類似土地審裁處的上訴機制，處理對重估結果提出異議的情況。

一律減租三成

7. 委員始終認為將租金一律降低三成，並容許真正需要額外援助的租戶申請重估租金，才是解決租戶當前困難的最有效方法。據政府當局表示，租戶所繳租金乃反映其與房委會簽訂租約時的市場情況。由於商舖的面積和地點各不相同，而經濟不景氣對不同行業的影響亦有差別，故一律減租三成並非公平的做法，亦不符合合理分配公共資源的原則。唯一能公平協助商戶的做法，是讓有業務困難的租戶申請重估租金。此舉不單可保持公共屋邨商戶的競爭力，同時亦盡可能確保住宅租戶所得的服務不受影響。

空置率

8. 委員普遍相信，房委會在重新出租商業單位時不肯調低租金，是導致空置率高企的原因；而最高空置率更達四成。據政府當局表示，空置率飆升主要是經濟不景氣所致。此外，隨著部分舊屋邨居民人口減少，而沒有搬出的低收入家庭購買力下降，亦對邨內的零售業造成不少打擊，削弱該等屋邨商場對零售商的吸引力，引致空置率高企。政府當局雖承認高空置率的情況值得關注，但表示未必所有情況都能以減租方式解決。舉例說，商場附近出現競爭對手，會令商用地方供過於求；若情況如此，將空置的地方闢作辦公室或福利用途，可能是較理想的解決辦法。

超級廣場對濕貨街市的影響

9. 委員關注到將舊型屋邨單位租給超級廣場可能嚴重威脅現有濕貨街市的生存。他們認為房委會應調低濕貨街市檔位的租金，以紓緩超級廣場對濕貨街市造成的壓力。據政府當局表示，超級市場一直以來均可出售預先包裝的新鮮食品，而超級市場經營者近期逐漸趨向以服務形式售賣新鮮食品，是迎合顧客的需要。為紓緩超級廣場對濕貨街市造成的壓力，房委會同意容許面積800平方米以上的超級市場改變經營模式，但規定此等超級市場只可撥出其租用面積中最多20%的地方，以服務形式售賣新鮮食品。另一方面，房委會正研究方法改善現有設施的競爭力，如加裝空氣調節系統和擴大街市檔位的面積等。當局亦會研究有關影響，於現行租約屆滿時按需要調整租金。

連鎖店對現有商戶的影響

10. 委員也關注到，房委會在1986年引入以協商方式出租商業單位，斟介大型商戶以廣招徠後，造成不公平競爭。為增強商場的競爭力，房委會應調低單位的租金，使經營者能以較低價格銷售貨品，以期增加銷量。據政府當局表示，在1986年前，由於很多大型連鎖店不願參與公開投標，房委會的商場甚少有可吸引顧客的大型商戶；而顧客調查則顯示，缺乏有名的大商戶是阻礙生意增長的主要因素之一。為取得合理平衡及理想的商戶組合以滿足顧客的需求，房委會同意引入以協商方式出租商業單位，以補足招標承租的方法。房委會會審慎行事，避免突然引入強勁的競爭對手，以確保各商戶間能保持良性競爭。

整體承租街市

11. 委員察悉，雖然整體承租街市的租金已有所調低，但部分街市承包商並無相應減低經營牌照持有人的租金，部分更要求加租。他們認為房委會須密切監察有關情況，確保街市承包商會對經營牌照持有人的租金作出合理調整。據政府當局表示，房委會引入整體承租街市的目的，是要借鑒商界的靈活性、對顧客要求作出迅速回應的能力，以及創新管理意念等優點，因此房委會不宜介入此類街市的日常運作。此外，房委會收取的租金與經營牌照持有人付給承包商的牌照費

並無直接關連。儘管如此，房委會會監察承包商的表現，包括其解決與經營牌照持有人的糾紛而不致嚴重干擾服務的能力，而在考慮是否讓承包商續約或租賃新街市時，其表現會成為衡量的因素之一。

目前情況

12. 於2002年1月16日的立法會會議上，議員通過由何俊仁議員動議並經陳鑑林議員修訂的議案，促請房屋委員會及房屋協會採取以下措施，以減輕市民在租金開支上的負擔，並紓緩商戶的經營困難——

- (a) 設立機制，使繳交過高租金的租住公屋住戶在通過審查後，只須繳交相當於其家庭總收入13%的租金，為期一年；
- (b) 為財政有困難的純長者住戶減租一半；
- (c) 調低商戶租金三成，為期6個月，並在接獲商戶申請後，盡快完成重估商鋪租值的工作；及
- (d) 在檢討公營房屋政策時，充分諮詢立法會及市民。

立法會秘書處

2002年1月22日