

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

香港房屋委員會的商業樓宇

房屋委員會在提供商業設施所擔當的角色

房屋委員會(房委會)的房屋發展計劃龐大，因此，有需要同時提供各種附屬設施，以確保住戶得到周全的照顧。這些設施包括零售業店鋪、停車場、福利設施，以及學校等，統稱為「商業」樓宇。房委會的商業樓宇組合中，亦包括一些工廠大廈在內。這些工廠大廈都是房屋署多年前從政府接管過來，或是以政府代理人身分收回政府土地發展而成的。

商業樓宇組合

2. 房委會的商業樓宇組合主要包括零售業店鋪、工廠大廈、停車場，以及轄下屋 / 屋苑內的附屬設施(例如學校、福利設施等)。2001年12月30日，房委會轄下共有127個商場、14座工廠大廈，以及95,000個停車位。此外，另有一些獨立設施，例如學校、康樂中心及巴士總站等。它們多設於屋 / 屋苑的外圍地方，以方便政府管理，因為房委會對這些設施的管理責任相當有限。

有關商業樓宇的整體政策

3. 商業樓宇小組委員會由房委會授權成立，負責向房委會就商業樓宇提供意見，「使能以最佳方法滿足屋 居民及鄰近社區對商業設施的需要，以及能在投資方面獲得最適當的收益」，以及監察房屋署的政策推行工作。大致上，房委會轄下的商業樓宇都是以市值租金租出，租賃條件與私人樓宇的相若。出租單位予福利機構及部分學校時，房委會會給予優惠。此外，有一批租戶是由於一些歷因素而至今仍享有特權，不過他們只佔小數，而且

正日漸減少。

商業樓宇的租賃方法

4. 任何成年人士或公司(無論是公共或私人公司),均可申請租用房委會轄下屋 / 屋苑的商業單位,各種租賃方法如下: -
- (i) 直接編配(寫字樓、儲物室及福利用途單位);
 - (ii) 投標(約佔零售租賃的 70%); 以及
 - (iii) 協商方式(約佔零售租賃的 30%)。

房委會以協商方式出租單位時,在訂定租賃條件方面具有較大彈性,因而可考慮批出較長期的租約、按營業額訂定租金等。一般來說,商戶在租約期滿時有權續約,但須視乎商戶有否遵守現行租約的條款。

管理

5. 過去十年,房委會逐步把商業樓宇的管理工作外判。目前,管理上的大部分前線工作,都已透過一些二至五年期的管理合約交予私營管理公司負責。商業樓宇的整體管理工作是由房屋署的商業樓宇科統籌,該科透過所屬的業務總監向房屋署署長負責,而最高的管理層是商業樓宇小組委員會。

房屋署

二零零二年一月