

1. 房協商舖的市場佔有率及行業種類

房協轄下各屋 商舖包括零售店舖及街市攤位。總實用面積約為52,600 平方米。商舖的主要行業種類包括：

	行業種類	租約數目	百分比
1.	飲食業	48	13.2%
2.	麵包、肉類、蔬菜	35	9.6%
3.	西醫、牙醫	36	9.9%
4.	書報、雜誌、文具、玩具、禮品	25	6.9%
5.	髮型、美容	28	7.7%
6.	雜貨、家居用品	25	6.9%
7.	超市百貨	22	6.1%
8.	洗衣店	20	5.5%
9.	手工藝、琴行、補習社	18	5.0%
10	中西藥房、蔘茸藥行	16	4.4%
.			
11	時裝、皮鞋	13	3.6%
.			
12	便利店	12	3.3%
.			
13	銀行	9	2.5%
.			
14	其他	56	15.4%
.			
	總數	363	100%

2. 協商及投標招租

房協的商舖通常以公開形式或協商(以續約情況最為普遍)招租。某些指定行業的大型舖位如超市、酒樓及以單一承包商為對象

的購物中心或濕街市多會採用投標方式招租。房協除每月在報章上刊登招租廣告外，在房協的電話熱線及網頁均可查詢商舖的招租情況。此外，各屋辦事處及設於房協總寫字樓的市務組亦提供有關商舖招租詳情。

3. 局限性投標方式(Restricted Tender)

房協從未以局限性投標形式出租商舖，所有投標均以公開形式進行。房協可考慮讓受屋重建影響的商戶優先租用空置舖位。

4. 商舖設施的規劃

規劃各屋商舖的設施時，房協會考慮下列因素：

- ☺ 政府地契條款
- ☺ 屋本身的人口、鄰近屋的人口、流動人口(在附近工作的人士)
- ☺ 鄰近地區的商舖設施
- ☺ 交通設施
- ☺ 預計居民的消費模式

房協由規劃至完成商舖設施平均需時 5 年以上。

5. 釐定店舖行業組合的準則

- ☺ 以居民日常生活所需的行業為主
- ☺ 以商場面積大小及可提供的店舖數目作其中一考慮因素
- ☺ 以零售業的市場趨勢、考慮現有行業和新興行業的取捨
- ☺ 盡量配合其他鄰近商場的行業組合、互補不足

6. 引入大型連鎖店

房協引入大型連鎖店主要作為核心租戶(Anchor Tenant)，以其號召力吸引其他零售業經營者洽租舖位，並吸引 內及外來顧客光顧增加人流，從而提升商場的整體吸引力。

然而房協至現時所有屋 內仍未有超市廣場經營。一般而言，房協的商舖不存在大型連鎖店壟斷情況，因為：

- ☛ 連鎖店的經營範圍(服務/貨品種類)，是受租約限制。
- ☛ 大型連鎖店亦需經過公開招租程序申請舖位，在租金、免租期、年期等都不會享受任何優惠。
- ☛ 在房協屋 的商舖，一般面積較細少，只適合個別獨立人仕經營。

7. 出租空置舖位予超級廣場

房協在過去五年並無案例將因租戶生意欠佳而遷出的舖位改為租予超級廣場。

8. 租約轉讓

在以往的個案，房協是批准租戶的親友承讓租約，但未有單一租戶壟斷商場的情況。

一般而言，房協所有商舖的租約不可轉讓。

9. 市值租金的釐訂

所有商舖重估租金均由房協的專業測量師採用『比較法』評估，即在同區內選取與商舖本身性質相近的物業作為比較對象，以其成交的租金作為參考。在釐訂商舖租金時，測量師會考慮所有影響物業本身租金的因素如：成交記錄的時間差異、商舖的座向位置、舖面人流、商舖間格及租務條款等。

測量師在考慮所有相關因素和物業租務市場情況後，會適當地調整參考的成交租金，從而得出商舖的評估租金。

10.	過去 5 年獲減租情況下新租或續約的商舖	372 宗
	過去 5 年由於雙方未能在租金達成協議下，租戶不續約而出現空置的商舖	52 宗 (約佔整體商舖面積百分之六)

11. 西醫/牙醫診所

房協專業測量師釐訂西醫/牙醫診所的租金與其他行業的店舖並無分別，均以市值租金作比較，但在洽談續約時亦會考慮其服務對居民的影響而酌情考慮調整租金。譬如房協以較低於市值的租金將 內的商舖出租予一些社區醫療診所。

12. 濕街市空置率

由房協直接管理的濕街市：

<u>街市</u>	<u>空置率</u>
乙明	6%
樂民新村	0%
祖堯	11%

由單一承包商管理的濕街市

<u>街市</u>	<u>空置率</u>
茵怡街市	10%

13. 房協至今並無單一承包商因生意不景要提前解約的個案。

14. 更改空置舖位的用途

房協會考慮下列因素：

- ☛ 更改空置舖位用途對整體商場有正面的好處，如改善購物設施、環境、增加人流等對整體商場有所裨益。
- ☛ 更改空置舖位的用途會改善房協租金收入及出租率。
- ☛ 更改後的用途能提供最佳的行業組合給居民選擇。

15. 房協所提供的街市一般規模較少，並以本區居民為主要對象。一般而言，濕街市是依據地契所規定而設立。房協在過去 5 年所建成的屋苑都是以住宅為主，並無設立濕街市。由於房協的濕街市較少規模，故此對區內濕街市的供求情況並無大影響。