

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

房屋委員會非住宅單位的出租及租金政策

1 市場佔有率及行業總類

- 1.1 私人機構和房屋委員會(房委會)在本港零售商舖面積的各自佔有率，以及房委員零售商舖面積的概括行業分類，載於附件 A。

2 協商及投標招租

- 2.1 投標方式是最具透明度且公平的出租方法。不過，私人商場業主卻不常採用此方法，原因是這辦法缺乏靈活性，即使在可更切合業主與租戶雙方利益的大前提下也不可更改租賃條件。此外，很多受歡迎的連鎖店也不願意參與投標。房委會透過投標和協商這兩種方法(協商方式約佔 30%，而投標方式則佔 70%)，使租戶類別有一個合理的組合(指連鎖店及單一商舖經營者的比例)，而又能讓小型商戶有充分機會參與競投及發展。

- 2.2 房委會只在符合**附件 B** 所載指引的情況下才會把舖位以協商方式出租。為容許有更大的靈活性以配合每次租賃的個別情況，房委會沒有硬性準則規定哪類商舖須以協商或投標的方式出租。不過，該指引主要是容許在下列情況採用協商方式 -

- (i) 招商承租那些可為商場‘招徠’顧客，及須特別著重質素及延續性的大型舖位，例如百貨公司或酒樓的商舖；或
- (ii) 有關舖位曾透過投標招租但未能吸引入標者；或
- (iii) 商場因為沒有為人熟悉的品牌而缺乏吸引力；或
- (iv) 讓有出色表現的中型商戶擴充業務；或
- (v) 讓在非零售業有卓越成績的公司嘗試零售業。

- 2.3 此外，爲了進一步確保該指引能切實地執行，所有擬透過協商方式出租的大型商舖在出租前，均須獲房委會商業樓宇小組委員會下的專責小組所通過。

3 局限性投標方式 (Restricted Tender)

- 3.1 房委會在轄下屋邨進行重建時，一貫的做法是向受影響的商戶發放特惠津貼。多年來，受影響的商戶更可獲局限性投標的機會，或代替這機會的一筆現金。在 1999 年年底，房委會注意到在之前的兩年內，這類商戶除了 16 個外，其餘全均選擇了一筆過的現金津貼。爲此，房委會當時決定在續後進行的重建計劃中，受影響的商戶雖仍可選擇投標或現金津貼，但局限性投標的機會則只限於房委會現有街市的舖位。其後，房委會在顧及立法會房屋事務委員會的意見後，在 2001 年 11 月底修改政策，讓曾經兩次公開招標而未能租出的舖位可應要求讓受影響的商舖作局限性投標。
- 3.2 曾有議員提問爲何不在新商場撥出部分地方，供受房委會重建計劃影響的商戶作局限性承投。房委會的政策是基於他們認爲商戶獲發的現金津貼額，應足以幫助那些欲重新營業的商戶在私營商場，或房委會的公開招標中，另覓舖位。公開投標讓所有有機會投得商舖的商戶參予，是挑出最有效率營商者的最佳方法，而該等營商者往往能以最符合居民利益的方式營運商舖。
- 3.3 由 2000 年 1 月至 2002 年 2 月期間，共有 15 個商戶透過局限性投標投得舖位。

4. 商舖設施的規劃

- 4.1 房委會的核心業務乃是提供及管理公營房屋。零售服務只屬輔助性質，讓在屋邨附近沒有私營商業設施的居民得以購物。房委會基於商業原則發展及管理其商業樓宇。
- 4.2 房委會以「消費額爲本」的方法來規劃屋邨零售設施的規模，其中顧及客源地範圍的大小及其人口的社會經濟狀況、來自附近同類設施的競爭，以及交通設施。

- 4.3 購物設施的策劃和興建是與屋邨的其他部份一起進行的。從規劃、設計到興建，一般需時五至六年。至於所需的確實時間，則視乎有關項目的複雜程度、地盤的情況等。

5 決定行業組合的因素

- 5.1 房委會轄下的商場是為提供區內居民日常生活所需的零售貨品及服務而設。為確保所提供的貨品及服務種類能盡量配合區內居民的需要，房委會不但會就商場內的行業組合作出限制，並會監察市場趨勢及顧客口味的轉變，以期按需要調整行業組合。
- 5.2 房委會商場大小不同，取決於客源區範圍的情況。在規模最小的商場，行業的種類當然有限，著重提供日常所需；至於規模較大的商場，行業的種類會較多，但最主要仍然是供應日常必需品。
- 5.3 在商場的設計階段，房委會會擬備一份初步的行業組合列表，以確保各單位的面積大小能切合需求，並為需要有特別建築物或樓宇裝備的行業(如銀行或食肆)提供合適設備。在這個階段，房委會會將打算作為街市、超級市場/超級廣場、食肆、餅食店及診所等行業的商舖確定下來。而其餘的行業則以概括的清單列出。房委會會在商場興建期間留意有關行業組合是否仍然恰當，並在商場接近竣工但未招租前再加以檢討。

6 引入大型連鎖店

- 6.1 由於房委會提供商業設施旨在滿足居民對貨品及服務的需求，故此，房委會的政策及一貫的做法，是盡可能提供居民所期望得到的服務。市場趨勢及喜好的轉變並非由房委會所帶動，反之，房委會只會盡量隨這些轉變作出適當的調整。大型的連鎖店(例如超級廣場)顯然甚受大眾歡迎，這從他們的顧客數目可見，而調查結果顯示它們同樣受公屋居民歡迎。若房委會未能就市場需求的轉變作出回應，房委會便不能達到向其居民提供服務的目的，而商場的顧客也會流向私營商場，這對於居民及商戶都不利。

- 6.2 不過，在現有的屋邨中，由於房委會除了就現在設施作出不少投資外，也已與租戶建立了長期關係，故此，房委會在作出改變時會小心謹慎，以顧及現有商戶的合理期望。因此，在附設有傳統街市的現有屋邨中，房委會並沒有引入新的超級廣場。雖然房委會知道，在這類屋邨開設的超級市場正受壓須以服務形式供應新鮮食品以提高競爭力，但是房委會也只會批准面積超過 800 平方米的超級市場引入這樣的服務，而且有關面積不得超逾其總面積的 20%。超級市場並須就此向房委會提出申請。
- 6.3 另一方面，房委會亦正透過改善街市的環境以協助有關檔戶。房委會於 2001 年通過一項 3 年計劃，為大約 42 個街市安裝空調系統，並就另外 23 個空置率偏高的街市採取各項措施而改善其營運環境。為協助檔戶保持競爭力，房委會亦會因應市場動向調整轄下商舖的租金。

7 出租空置舖位予超級廣場

- 7.1 房委會在過去五年並無個案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

- 8.1 房委會的商業租約只有在很特殊情況下才可獲准轉讓。如查獲任何擅自轉讓的情況，房委會會收回商舖。這可協助房委會一個有秩序的營商環境。在較小規模的商場，由於行業的種類有限，故此有些行業可能只有一個商戶。不過，若在一指定行業中有多於一間商舖，房委會的政策是，除非沒有其他經營者承租該單位，否則房委會不會將第二間商舖租予第一間商舖的租戶或與其有關連的公司。

9 市值租金的釐訂

- 9.1 房委會轄下的商業單位的租值，均由房署商業樓宇科的產業測量師評估。他們會參考所有房委會以招標或協商方式出租的租賃資料和可獲的私人物業市場的租賃資料。此外，每個單位無論在面積大小、形狀、位置、認可經營行業，以及現有或潛在的人流量等，均各不相同。故此，測量師會運用其專業知識，先將可獲的租賃資料分析，再將由此取得的數據在考慮有關因素的差異後推算出相類舖位的估值。測量師的

估值會再經仔細查核。如商戶要求覆檢租金，房署的首長級人員會審核有關評估並按情況調整租金。

10 因續約時租金過高以致需減租或空置的商舖

10.1 房委會並沒有有關因續約時租金過高以致需減租或空置的商舖數目。不過，過去的三年數據顯示，每年平均只有 14 個約滿後不續約的個案，而這些個案大多是由於退休、移民或生病而不續約的。

11 西醫 / 牙醫診所及其他需顧及服務延續性的商舖的租金水平

11.1 根據房委會的政策，所有在租約期內沒有違規的租戶，均會獲邀申請以市值租金續約三年。這政策既可確保服務得以延續，又可確保租金可調整至市值水平。在評估市值租金時，房署的測量師會小心進行，以確保估值合乎實際情況。例如，雖然招標資料具參考價值，但測量師知道有些標價是難以獲得預期生意額支持的，而新落成屋邨的投標價，亦不是較舊型屋邨相同行業舖位租值的適當指標。不過，如整體資料均顯示某些行業的單位原本可以遠高於當時租金的價格招標承租，但房委會卻未能採取行動把租金提高至較符合實際情況的水平，那麼房委會便相等於要補貼有關經營者，這有違房委會的政策。

11.2 至於屋邨內的西醫和牙醫診所，採用公開招標辦法會比早前使用的抽籤辦法更為公平，因為招標可更準確地反映商舖對個別經營者的市值。診所的業務潛質除受商舖位置及面積影響外，也受有關西醫或牙醫的醫術及口碑的競爭力所影響。自 2000 年年初以招標辦法取代抽籤辦法以來，公開招標的結果顯示現時不少相類舖位的租金多屬偏低，而且當舖位在公開市場推出時，西醫和牙醫均願付較高的租金。因此，在診所租約續期時，經考慮區內情況及相若的私人舖位的租務等其他因素後，租金應有上調空間。無論如何，從該等商舖只有 3.5% 的低空置率看來，診所租戶能夠負擔目前的租金。

12 街市空置率

- 12.1 截至 2001 年 12 月 31 日為止，房委會轄下由房屋署自行營運的街市室內樓面面積合共有 65 154.5 平方米，其中 7 353.6 平方米(即 11.3%)室內樓面面積是空置的。至於房委會轄下的整體承租街市，截至 2001 年 10 月 31 日，在 20 762.7 平方米的出租總室內樓面面積中，有 1 327.6 平方米室內樓面面積(即 6.4%)的地方是空置的。
- 12.2 這些整體承租街市都是房委會轄下最新的街市，它們根據最新的標準興建，並設有中央空調系統。至於由房屋署自行管理的街市，大部分都較舊，其中一些更是 30 多年前所策劃的，面積上可能已因需求的轉變而變得過剩。

13 要求提早退租

街市方面，沒有整體承租商會要求提早退租。至於商場，只有一個整體承租商提早退租（筲箕灣的耀東商場承租商於 1998 年提早終止租約）。該承租商退租是由於招標價過高，而非生意欠佳。

14 更改空置舖位的用途

- 14.1 當商舖空置時，房委會會先將商舖重新招商作零售用途。不過，若經多次招租仍未能租出，位置較差的舖位可能會用作其他用途，例如福利用途。若某街市明顯地有部分地方供過於求，房委會會將空間重新編排以改善設計，使空間可改作其他在設施上吻合且有需求的用途。在作出這些更改決定時，首要的考慮因素是保留該空間作商業用途的長遠需求、更改工程對鄰近舖位的影響，以及有關空間是否適合作其他有用的用途。
- 14.2 在進行更改舖位用途時，考慮及動工的所需時間會隨有關舖位的性質而不同。就一個位於住宅大廈地下的單一舖位而言，當房委會從招租反應確定這已超出零售方面的需求，房委會便會很快決定將其改作福利用途，而更改工程亦可以在數星期內完成。不過，一項重大的改善工程計劃則需要較長時間策劃，以便考慮不同的計劃、測試經營可行性，以及徵詢各受影響人士的意見等。有關工程可能需時數年，但房委會會盡力減低工程對受影響租戶造成的不便，並避免影響他

們的生意。在展開任何重大改善工程之前，房委會都會徵詢區內商戶和邨管諮委會的意見。

15 就提供街市設施與食物環境衛生署的協調

- 15.1 房委會及食物環境衛生署(食環署)策劃新街市時，均會考慮現有由公營及私人機構提供的街市設施，以及在客源地範圍內的人口增長及策劃中的房委會及食環署街市設施。這樣可確保街市不致供過於求。

詳細來說，房委會透過「消費額為本」的辦法，來評估對零售業樓面面積的需求。過程中會考慮零售舖位的商業可行性，以及附近已開設及策劃中的零售設施的性質及規模等。因此，在決定某屋邨的零售舖位供應量時，考慮的基礎是客源地範圍內零售設施的整體供求，而不僅是該屋邨的供求情況。

- 15.2 一般來說，食環署街市多位於市中心區，而房委會街市則多處於周邊地區，因此兩者的客源區範圍只有很少重疊。如發現有重疊，房委會留心所造成的影響，並會在為受影響的房委會街市檔位進行租金重估時，以及在房委會轄下商業設施定期改善工程制訂建議時，把有關影響反映出來。

房屋署

二零零二年三月

在房委會轄下屋邨的零售鋪位及其分布

I. 本港零售鋪位的分布(截至 2001 年 12 月 31 日為止)

	室內樓面面積 (平方米)	百分率(%)
私人機構 ¹	8 883 787	89
房屋委員會	1 047 148	11
	9 930 935	100

II. 房委會轄下屋邨的零售鋪位

行業類別	室內樓面面積 (平方米)	百分率(%)
一般店鋪 ²	: 683 382.80	65
食肆 ³	: 118 519.00	11
超級市場及超級廣場	: 123 216.70	12
街市檔位 ⁴	: 122 029.50	12
	1 047 148.00	100

¹ 私人機構的零售鋪位包括房屋協會及食物環境衛生署的鋪位。

² 包括一般衣著、耐用品、食品、雜貨及政府的租賃等行業。

³ 包括中式酒樓、特色風味餐廳、飲品及小食、快餐及熟食檔等行業。

⁴ 包括整體承租街市及傳統街市內的檔位。

III. 食物環境衛生署的街市檔位

截至 2001 年 12 月止，食物環境衛生署街市檔位的室內樓面總面積為 93 960 平方米。

資料來源

房委會： 內部電腦系統 (截至 2001 年 12 月底為止)
私人機構： 差餉業物估價署 (截至 2002 年 1 月 1 日為止)

房屋委員會考慮以協商方式出租鋪位的指引

房屋委員會在下述情況可考慮以協商方式出租鋪位 -

- 出租面積超過250平方米，及所經營的行業可為商場招徠更多顧客，或能為居民提供受歡迎的設施；或
- 有關的空置單位在最少一次的公開招標中，未能吸引到合適的商戶入標；或
- 準租戶用以經營該單位的商標具吸引力，或租戶能透過大規模的宣傳活動來推廣業務，使商場的業務前景有更大的發展；或
- 現租戶有以下證據證明有能力擴充業務 -
 - (a) 該租戶現正以同一商號經營至少3間面積合共不少於250平方米的店鋪；及
 - (b) 該租戶在過去3年的租務紀錄良好，例如沒有欠租、沒有在鋪前擺放阻礙物或侵佔地方、沒有遭居民投訴等；及
 - (c) 該租戶現時所經營的業務或商品將會迎合屋邨居民的需求；及
 - (d) 該租戶現時幾間店鋪的裝修及鋪面陳設均具高水準。
- 個別人士或公司具備以下條件，顯示出有足夠的財政資源及具有零售業以外的管理才能，以證明有能力妥善管理一間零售店鋪 -
 - (a) 有至少5年成功的營商經驗；
 - (b) 僱員不少於10人；及
 - (c) 財政資源足以經營計劃書所述規模的零售業務，即足以支付 -
 - 保證金
 - 裝修及裝飾費用
 - 雜項開支（包括6個月租金）