

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**

房屋委員會診所鋪位和空置鋪位的出租政策

目的

本文件旨在向議員提供更多有關房屋委員會各項出租和租金政策的資料，其中主要涉及診所鋪位和空置鋪位的資料。

因應租戶要求而作出的政策調整

2. 議員要求獲得一份清單，列出房屋委員會因應商鋪租戶的陳情或要求而對出租和租金政策所作出的具體調整。一如我們在四月二十五日的會議上指出，房屋署不時收到商鋪租戶和其他關注團體的意見，而房屋委員會會參考這些意見，並適當地調整政策。過去一年，房屋委員會曾因應租戶的關注或其他有關團體表達的意見，作出的具體政策調整包括 -

- (a) 2001 年 11 月進行租金重估工作，而落實的細節也因應過去的經驗和租戶的意見作出改善；
- (b) 由於經濟不景，停車場由 2002 年 1 月起減費；
- (c) 由 2002 年 4 月起，向屋邨商場顧客提供一小時免費泊車優惠，吸引更多人光顧；
- (d) 在現有街市安裝空調系統；
- (e) 改善空置率高的較舊型街市的設施，以加強競爭力；

- (f) 加強監管街市的整體承租商，給予個別檔戶更大的保障；
- (g) 按新屋邨入伙的進度，向邨內的零售商戶提供更高的租金折扣，以鼓勵商戶早日開業；
- (h) 終止「擴闊經營行業範圍」的計劃，以便讓經營者在續約/租金重估時，自行決定是否擴闊其經營行業類別；
- (i) 房屋委員會放棄要求停車場承辦商付最低保證金額，藉以幫助業務欠佳的經營者；
- (j) 凡因某些防火法例要求須進行改善工程而受影響的鋪位，可少交租金；以及
- (k) 房屋委員會因應廠廈租戶的良好反應，將鼓勵廠商在正式清拆日期前遷出的「提早退租計劃」延長。

公開商鋪的租金底價

3. 議員請房屋委員會再鄭重考慮公開鋪租底價供投標者參考。為此，房屋委員會現正檢討其投標安排，並會將有關結果知會議員。

退租鋪位的租金水平

4. 議員欲知道過去數年在自願退租的商業鋪位中，分別以較高或較低租金再出租的比例。在過去五年自願退租並再出租的 1 181 個鋪位中，有 490 個或 41%是以較高或相同的租金出租，而其餘的 691 個或 59%是以較低租金出租。以較低租金出租的個案數目偏高，反映同期公共和私人零售商鋪租值整體的下降。

診所的出租安排

5. 香港醫學會曾就房屋委員會有關診所鋪位的出租和租金政策遞交意見書，議員希望得知房屋委員會對該學會意見的回應。房屋委員會現正檢討其診所鋪位的招標制度，並會慎重考慮醫生和牙醫的意見。

6. 議員希望得知房屋委員會在 2000 年決定以公開招標制度取代抽籤制度來出租診所鋪位前，所收到外界的意見。當時外界意見南轅北轍，現列出如下 -

(a) 認為須改動舊有抽籤制度的團體和人士包括消費者委員會、香港醫學會、私人執業西醫協會、一些醫生和醫療服務提供者、廉政公署及一些立法會議員。這些團體和人士中，很多具體表明支持實行招標制度；及

(b) 正如所料，贊成保留舊有抽籤制度不作改變的團體包括公共屋邨執業西醫協會及屋邨牙醫小組，他們均為明顯的既得利益者。

房屋協會診所和其他鋪位的租金水平

7. 議員要求得知房屋協會的診所和其他類別的商業鋪位的租金差距。房屋協會表示，其診所平均租金是每平方米 351 元，較其他類別商業鋪位的每平方米 270 元高 30%。

更主動地就空置鋪位的用途徵詢意見

8. 關於議員請房屋委員會更主動地請社區組織或租戶就位置欠佳的鋪位改供其他用途提出意見，房屋委員會已經 -

(a) 由 2002 年 1 月起實施短期租約安排，供租戶就某些空置鋪位自行提出經營何種行業；及

- (b) 決定將位置欠佳且過剩的零售鋪位改供福利或社會用途。房屋署現定期向政府產業署及社會福利署發出這類鋪位的清單，請他們建議用途。此外，民間機構的慣常且廣為人知的做法，乃直接聯絡房屋署，提出使用這類空置鋪位的用途。

9. 房屋署會繼續考慮其他辦法，更主動地邀請外界就空置鋪位的用途提出意見，例如與有興趣人士探討將某些現有商場轉以主題形式營運的可行性，例如書城、電腦城及足底按摩中心等。

房屋署
2002年5月