

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2204/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2001年6月4日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員(主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
鄭家富議員
司徒華議員
陳偉業議員
勞永樂議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：石禮謙議員, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋局

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

助理署長(商業樓宇)
駱品善先生

參與議程第V項的討論

房屋局

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

編配及銷售總監
劉啟雄先生

應邀出席人士：參與議程第IV項的討論

牛頭角新區商戶居民聯會

會長
許國治先生

主席
蔡達成先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

I 通過以往會議的紀要及房屋事務委員會提交立法會的報告

(立法會CB(1)1396/00-01號文件 —— 與規劃地政及工程事務委員會於2001年2月27日舉行的聯席會議的紀要

立法會CB(1)1398/00-01號文件——房屋事務委員會提交立法會的報告擬稿)

與規劃地政及工程事務委員會於2001年2月27日舉行的聯席會議的紀要獲確認通過。

2. 委員通過事務委員會在本立法會會期的報告擬稿，並授權主席於2001年6月向立法會提交報告前修改報告，加入是次及日後會議的討論事項。

II 上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立法會CB(1)1322/00-01號文件——當值議員轉交事務委員會的文件，當中載述房屋委員會對出租商業樓宇的現行政策及程序；

立法會CB(1)1339/00-01號文件——政府當局就推行私營機構更多參與房屋委員會工作計劃提供的第二份進度報告；

立法會CB(1)1385/00-01號文件——全港平房區維護權益大聯盟提交的意見書；及

立法會CB(1)1388/00-01號文件——2001年4月27日個案會議的紀要(當中載述會議中有關房屋委員會在出租商業樓宇的程序中涉嫌出現行政失當情況的討

論)，以及個案
會議召集人致
政府當局的函
件。

III 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)1399/00-01(01)號文件—— 需要採取
跟進行動
的事項一
覽表

立法會CB(1)1399/00-01(02)號文件—— 待議事項
一覽表)

4. 委員同意於2001年7月9日舉行的下次會議上，
討論下列事項：

- 長者安居樂計劃；
- 長者租金津貼計劃；及
- 房屋委員會(“房委會”)轄下街市及商業樓宇的租金政策。

就最後一項討論事項，黃宏發議員建議要求政府當局向事務委員會簡報下列事項：考慮減租的機制、房委會轄下街市及商業樓宇現時的空置率，以及引入大型連鎖店對房委會現有商業租戶、街市的單一經營者及租戶的競爭力有何影響。建議獲委員同意。

5. 李卓人議員希望提出有關管制在私人樓宇安裝冷氣機對能源效益的影響一事。秘書表示，她曾與相關的政策局討論，並獲告知能源效益一事屬環境食物局的職權範圍。由於有關管制冷氣機的事項亦屬規劃地政局的職權範圍，由環境事務委員會與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議跟進李議員提出的事項，會較為合適。

6. 陳婉嫻議員提述全港平房區維護權益大聯盟(“大聯盟”)的意見書(立法會CB(1)1385/00-01號文件)，她注意到有關受清拆影響居民的賠償安排未有納入下次會議的議程。鑒於現存3個平房區清拆在即，她認為事務委員會有需要跟進此事。主席表示，事務委員會成立的受清拆臨時房屋區、寮屋區及平房區影響的居民的安置安排小組委員會正跟進此事項。小組委員會在上次會議

中，曾要求政府當局回應委員提出的關注事項。由於現仍有待當局回覆，故事務委員會再舉行會議討論此事項，也無甚意義。他建議讓小組委員會繼續跟進此事，並於適當時間將進展告知大聯盟。

(會後補註：按主席建議，事務委員會下次會議其後延至2001年7月18日舉行。)

IV 重建租住公共屋邨時對非住宅租戶的賠償安排

與牛頭角新區商戶居民聯會會晤

(立法會CB(1)1399/00-01(03)號文件 —— 該聯會提交的意見書)

7. 牛頭角新區商戶居民聯會主席許國治先生認為，現行房委會商業設施的招標政策有歧視成分，原因是受重建影響而須遷走的商戶只可競投街市檔位，不能再參加局限性投標競投新商場的商業單位。他又指出，雖然牛頭角下邨商業樓宇的租值較秀茂坪邨的高，但須遷離牛頭角下邨的商戶只獲發一筆過73,000元，以替代參加局限性投標，但秀茂坪邨商戶卻獲發89,000元，前者遠較後者為低。此外，租戶經營數個商業單位，亦只獲單份一筆過替代金；另商戶雖一直須就熟食檔位的室外座位區繳交租金及差餉，但賠償方案卻沒有將此範圍計算在內，也未顧及部分單位屬於較高級別。他表示，隨著牛頭角下邨部分單位已經空置，政府當局應考慮調低餘下單位的租金。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)235/00-01號文件 —— 當值議員就石籬(一)邨重建計劃中有關美食中心檔戶的賠償安排轉交事務委員會的便箋)

立法會CB(1)1399/00-01(04)號文件 —— 政府當局提供的資料文件)

8. 在討論開始前，房屋署助理署長(商業樓宇)(“助理署長(商業樓宇)”)趁機會回應聯會提出的各點。他解釋，房委會一直以來皆為受重建影響而須遷走的商戶提

供特惠津貼，協助他們另覓地點重新經營。然而，鑒於私營及公營的商業單位不乏供應，房委會兩年前重新檢討有關安排，決定無須再為受重建影響而須遷走的商戶在新落成的公共屋邨特別預留單位。有關租戶可參與公開競投，與其他私人商戶自由競爭。當局雖仍有為須遷離的商戶重配只留給他們租用的單位，惟只限於現有的屋邨街市檔位。他們亦可選擇一筆過現金津貼，代替重配商舖。當局會定期檢討津貼金額，津貼的釐定方法，是按檢討日期對上兩年內，以局限性投標所投得商舖的3個月免租期租金總額的平均數，另加這金額的三分之一。在1999年11月的檢討後，這一筆過替代金已由89,000元減至73,000元，以配合租值下調趨勢。調整後的金額適用於受1999年11月後宣布的清拆行動影響的租戶，包括牛頭角下邨租戶。

9. 至於室外座位區，助理署長(商業樓宇)表示，租約條款並未列明可使用該等地方，房屋署(“房署”)亦從未收取該等地的租金。當局自1988年再次實施整體重建計劃後，從未向租戶就失去單位的室外座位區而給予賠償。他再指出，舊式公共屋邨商業單位的租金是按單位質素釐定，差餉物業估價署曾把有關單位評為甲、乙、丙、丁四級，以甲級最佳，丁級最劣。房委會大部分單位的租金每3年檢討一次，但分級舖位的租金則每兩年檢討一次，長久以來遠低於市值。由於房委會的政策是逐步將商業租金提高至市值水平，分級舖位的租金實不應再予調低。此外，分級舖位商戶所獲的賠償方案亦較定期租約商戶為優。

投標安排

10. 楊森議員記得，因重建而須遷走的商戶不得參與局限性投標的政策，為受重建北角邨影響的租戶帶來不少困難。對於房委會商業樓宇小組委員會的解釋，指該等租戶作家庭式經營，不能與新屋邨其他商業租戶競爭，他始終不表信服。他認為此安排剝奪了租戶在新屋邨繼續經營的機會，實有欠公允。由於須遷走的租戶無力在公開競投中與其他人競爭，在無選擇下唯有結業，接受一筆過代替參與投標的現金津貼。他希望房委會重新考慮其租賃政策，重新讓須遷離的租戶參與局限性投標。委員亦質疑，秀茂坪邨、牛頭角下邨及北角邨同為近期重建的屋邨，但為何前者的租戶獲准參加局限性投標，後兩者的租戶卻無此機會。

11. 助理署長(商業樓宇)表示，根據以往經驗，競投新屋邨單位需要較大資本和較豐富的商業經驗，部分舊屋邨商戶對此可有困難。因此，商業樓宇小組委員會認

為在新屋邨內劃出部分商舖供須遷離的商戶作局限性投標，可能並非最佳的處理方法，反而給他們一筆過現金津貼，讓他們與其他人平等地自由競爭，會更為恰當。商業樓宇小組委員會於1999年11月就租賃政策進行全面檢討，決定於該日後宣布重建的屋邨，只會有限度實行局限性投標。由於秀茂坪邨於1999年11月前已宣布重建，因此不受新安排影響；但在該日後才宣布重建的牛頭角下邨及北角邨，卻須按新安排處理。

12. 李華明議員詢問，當局決定不准須遷離的商戶參與局限性投標，是否基於新屋邨租金高昂及商戶的負擔能力等因素。他提醒政府當局，由於須遷離的商戶多年來已與居民進立了深厚感情，讓該等商戶參與局限性投標，會有助雙方在新屋邨延續這種和睦的鄰里關係；相反，以公開投標取代局限性投標，由於須遷離的商戶在公開投標中欠缺競爭力，結果會損害這種良好關係。此外，若只將一成商舖透過局限性投標編配予須遷離的商戶，對房委會的租金收入也不會有太大影響。助理署長(商業樓宇)堅稱，當局決定不再就新屋邨的舖位實行局限性投標，租金並非考慮因素之一。房委會的首要任務，是確保邨能為居民提供可媲美私人商場購物中心的優質零售設施。過去兩年的紀錄顯示，只有極少數須遷離的商戶參與局限性投標，他們大多寧取一筆過替代金，以便作出最適合自己的安排。此外，須遷離的商戶也有其優勢。他們由於與屋邨社區的密切關係，可憑此在公開投標中勝過對手。有見及此，並無理由給予該等商戶優先權，讓其在新屋邨繼續經營。

13. 葉國謙議員認為，房委會應充分正視須遷離的商戶所提供的服務，他們在舊屋邨經營多年，與屋邨社區建立了密切關係。他贊成准許這些商戶參與局限性投標，讓他們可在同一社區繼續經營。助理署長(商業樓宇)表示，私人業主若希望改變其物業的零售形式或有其他發展計劃，在租約期滿後不再與有關租戶續約，此做法相當普遍，亦屬正常的商業安排，目的是盡量利用有關單位，租戶對此亦可接受。此外，根據目前市況，須遷離的商戶要找尋商業單位繼續營業，應不會有困難。

14. 葉議員雖不反對房委會根據商業原則出租其屋邨商場，但他表示，房委會作為公營機構，實有責任讓須遷離的商戶選擇繼續經營，還是結束營業，領取一筆過替代金。他關注到若不給予這些商戶一個機會，其生計會成問題。主席對此亦表關注，他並指出，若非進行重建，這些商戶當可繼續營業，無須解僱其僱員。因此，房委會有責任為該等租戶重配商舖，讓他們有機會繼續經營。助理署長(商業樓宇)重申，房委會在轄下屋邨提供

商業設施，旨在確保能為邨內居民提供水準可予接受的服務及產品。若房委會商業設施的水準較私人商場遜色，經營者會損失生意。因此，較合理的做法是讓那些希望在房委會新商場經營的須遷離商戶，與其他人在公開投標中競爭。

15. 黃宏發議員表示，局限性投標導致租金不均的不公平情況，他對此並不支持。他詢問政府當局為何不索性取消局限性投標，而房屋局在此方面又有何角色。助理署長(商業樓宇)表示，房委會現有街市檔位的營業規模與商戶須遷出的舖位的規模較為接近。房屋局首席助理局長解釋，在房署的協助下，房委會根據審慎商業原則，負責其轄下商舖及街市檔位的出租及管理事宜。房委會在其商業運作上完全自主，房屋局只派員出席其會議以作監察。

16. 李華明議員認為，當局如准許局限性投標，應與公開投標同步進行；並告知須遷離的租戶重配安排，讓他們得以在知情的情況下作出決定。他以秀茂坪邨的投標安排為例，指出當局在舉行公開投標後才公布局限性投標的詳情，對須遷離的商戶不公平。助理署長(商業樓宇)解釋，當局雖聘有專業產業測量師分析市場資料，但屋邨內各個商場的均有其特色，曾有人批評指房委會對局限性投標所釐定的租金，不是太高就是太低。因此，將一成商舖劃作公開投標可取得一些提示，有助為餘下商舖釐定實際可行的租金水平。先舉行公開投標才作局限性投標此一做法已行之經年。

17. 主席詢問須遷離租戶不准參與局限性投標，是否代表政策改變。助理署長(商業樓宇)表示，在房委會新商場繼續執行現有安排，對租戶及商場的運作均無益處。商業樓宇小組委員會考慮所有因素後，認為向商戶發出一筆過現金津貼較重配商舖的安排理想。商業樓宇小組委員會是為監察房委會的資源分配而成立。作為委員會主席，吳亮星議員表示，房委會雖有責任為真正有需要的人提供資助房屋，但並無責任資助公共屋邨的商戶。商業設施按商業原則租出，租金水平則由專業產業測量師在考慮市況後釐定。須遷離租戶希望繼續經營，便得與其他人以相同方式競爭。根據過往紀錄，九成以局限性投標在新屋邨商場投得舖位的須遷離租戶，由於未能符合市場要求，以致無法有效經營；而其他租戶亦經常投訴他們胡亂擺放商品，有損商場形象及生意。就此，商業樓宇小組委員會決定，以一筆過現金津貼替代給予他們重配商舖的機會，是較佳處理辦法。這些租戶亦獲得合理的特惠賠償，有助他們作出適合本身需要的安排。他強調必須在協助須遷離租戶繼續經營與提供公

正平等的投標制度兩者間取得平衡。此外，商業樓宇小組委員會須確保其就有限資源分配所作的決定公平合理。他歡迎委員就對此方面提出意見。

18. 黃宏發議員回應吳議員時表示，新商場的形象關乎商場是否得到有效管理，商業樓宇小組委員會不應對須遷離租戶存有偏見。他亦認為當局若准許為專門服務招標，便須調低商舖的租金。

檢討以一筆過現金替代局限性投標的政策

19. 鑒於商業租金已於2000年4月上升，李卓人議員詢問房委會會否考慮調高一筆過替代金的款額，與市值看齊；若然，牛頭角下邨的受影響居民所得款額可否同樣獲得調整。助理署長(商業樓宇)表示，當局已訂於2001年11月就特惠津貼再作檢討，屆時會考慮自上次檢討後出現的任何情況改變。然而，鑒於房委會的決定通常不會有追溯力，當局除非另有特別考慮，否則現時對於牛頭角下邨租戶的安排將不會改變。

20. 牛頭角下邨租戶現時獲發一筆過替代金，是根據1999年所檢討計算，該項檢討已屬過時，對於此事，李議員始終不表信服。自2000年4月以來出現的20%租金升幅，應在一筆過替代金中反映。助理署長(商業樓宇)解釋，大部分須遷離的分級商舖租戶所獲發的特惠津貼，實分兩部分，其一是騷擾津貼，反映因搬遷而蒙受的金錢損失，包括搬遷費及生意的損失等；另一部分則是租值利潤，即租值與實際繳付租金的差距。換言之，實際租金上升時，租值利潤便下降。鑒於特惠津貼是以租值利潤的倍數計算，若要反映租金的增加，租戶所得津貼反而會減少。

需要有名氣的商戶

21. 楊森議員不同意有關的投標安排。他認為應繼續准許須遷離租戶參與局限性投標，此舉既可讓其有較大機會在新屋邨的商場繼續經營，亦可確保商場單位不會被大型連鎖店壟斷。助理署長(商業樓宇)回覆時強調現行出租政策公平。邀請大公司競投新屋邨主要單位此安排，與私營機構的做法無異。這樣可確保新屋邨內有主要的有名商戶，包括特大超級市場及大型食肆等。除了主要單位，任何公司或年滿18歲的人士均可自由競投屋邨其他商業單位。至於如何決定何人租得哪些單位，則全視乎競投者的租金出價，大型公司在此方面並不會佔優。在公開投標中，牛頭角下邨的租戶與其他人均有同等機會競投商業單位。

22. 陳偉業議員注意到房委會出租政策中的主要改變，皆是有利於大型連鎖店而漠視小企業的利益。他以天水圍邨為例，指該處的食物業由一大型食物連鎖店壟斷，而在該店生意欠佳撤走後，整個屋邨連一所食肆都沒有。助理署長(商業樓宇)否認政策改變有歧視小商戶的成分。他強調，在考慮改變政策時，商業樓宇小組委員定會顧及小商戶的利益。房委會於公共屋邨設立商業設施的理由，是提供服務及產品以滿足居民的需要，而把單位租給大型連鎖店能為商場帶來穩定作用。房署進行的調查亦顯示，居民寧選大型零售商作為主要商戶。他更指出，由於大部分單位以招標形式租出，租金不過是市值的反映。此外，房委會亦主動調整租金水平，以期協助小商戶在經濟不景氣期間渡過艱難時期。

日後路向

23. 陳婉嫻議員表示，商業樓宇小組委員會應考慮受重建影響商戶的歷史背景。她指出，政府以前向此類商戶提供屋邨商業租約，以換取他們交回土地擁有權；因此他們應享有與其他商戶不同的待遇。她補充，部分此類租戶出售的產品非常獨特，當局應作出特別招標安排，助其於新屋邨中繼續營業，與其他連鎖商店共存。主席亦促請政府當局再作考慮，須遷離的商戶一直享有其商業租約的轉讓及繼承權，而其他定期合約的商戶則無此權利。

24. 作為事務委員會的一致意見，李華明議員動議下列議案，議案獲陳婉嫻議員附議——

“本委員會要求房屋委員會給予重建商戶(包括牛頭角下邨商戶)享有局限性投標的權利，及維持投標替代金在89,000元。”

吳亮星議員宣布放棄投票。議案獲表決通過。

25. 主席要求政府當局注意上述議案，並於2001年11月檢討一筆過替代金時考慮委員的意見。

(會後補註：秘書處已於2001年6月5日就議案致函政府當局。)

V 提高發布房屋資料的透明度

(立法會CB(1)1399/00-01(05)號文件 —— 政府當局提供的資料文件)

26. 馮檢基議員提述在會議席上提交的一則新聞報道，他對當局在發布有關九人及以上家庭申請居者有其屋(“居屋”)計劃的入息及資產限額資料時，程序上有欠協調表示關注。他注意到，雖然房委會已於2001年2月通過調低居屋計劃申請人入息及資產限額的建議，但事務委員會於2001年3月的會議上討論該建議時，政府當局卻未能提供有關詳情，而居屋計劃申請人更在遞交申請表時才得悉有關調整。

(會後補註：該則新聞報道已隨立法會CB(1)1435/00-01號文件送交各委員。)

27. 編配及銷售總監表示，當局曾於2001年5月14日就新入息及資產限額發放新聞稿。在白表申請人的《申請須知》內及居屋計劃單位資料套件的封底，皆有標明有關更改；此外，居者有其屋中心的展板亦展示有關資料。至於為何沒有特別公布大家庭的入息及資產限額，這是因為此類大家庭提出申請的數目不多。舉例而言，在居屋計劃第二十二期甲、第二十二期乙及第二十三期甲所收到的32 000、25 800及19 000宗以上的申請中，分別只有兩宗、一宗及3宗申請是來自七人以上家庭的。儘管如此，資料套件已詳細列明不同限額。主席強調，當局在公布一般房屋事宜時，應小心確保已將所有可能影響廣大市民的改變公布。

28. 何俊仁議員關注到當局只告知市民房委會的決定，而商議過程及導致有關決定的原因為何，卻未見提及。此外，房委會對於發放何種資料有最終決定權。過去亦曾出現房屋資料由第三者而非房委會公布的情況，如財政司司長最近便在非正式場合透露將減少出售居屋計劃單位的數目。他認為該等資料應由房委會公布。鑒於房委會是向公眾負責的機構，其決定對社會影響深遠，何議員認為房委會應透過舉行公開會議及公開會議紀要等措施，提高其透明度。編配及銷售總監表示，若有重大政策改變，當局會舉行新聞簡報會，解釋導致改變的原因，並回答傳媒問題。他補充，房委會轄下委員會會定期與團體代表舉行預會，以評估民意，而大部分房委會會議亦是公開進行。主要決定則會按前述方式，根據《公開資料守則》向公眾發布。除敏感或保密資料外，大部分房委會會議的討論文件皆可供公眾及傳媒查閱。

29. 何議員雖然同意不應公開涉及商業秘密的討論內容，但他表示看不出有何理由委員會會議不可公開進行。他亦注意到很多房委會的會議文件均為限閱文件，不能讓公眾查閱。編配及銷售總監表示，公眾可從單張、

小冊子、房屋局網頁及各有關政府部門網頁取得一般房屋事宜的資料。若房屋政策有重大改變，當局會視乎情況，以新聞稿、為立法會及傳媒而設的簡報會、書面刊物或電子刊物等不同形式公布。政府當局會按《公開資料守則》的規定，盡快並盡可能公開地回應公眾的提問。此外，房委會客務中心、居屋中心、房屋事務詢問處、各屋邨辦事處及房屋署熱線，均有提供查詢服務。

30. 然而，黃宏發議員並不認為房委會有必要將會議公開。他表示，房委會是法定及制訂政策的機構，向政府及立法會負責；房委會應就其政策決定向立法會發出立法會參考資料摘要，讓議員決定應否由立法會就該等決定再作商議。他希望政府當局能向房委會轉達其意見。主席同意須加強立法會與房委會間的溝通。編配及銷售總監回應時表示，房委會在每次會議後皆向傳媒發放新聞稿，向立法會提供有關的新聞稿絕非難事。房屋局首席助理局長2表示，政府當局會繼續留意在何範疇上可再加強立法會與房委會間的溝通。

IV 其他事項

31. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
2001年10月19日