

房屋事務委員會2001年7月18日會議
的紀要擬稿摘錄

X X X X X

經辦人／部門

V 房屋委員會轄下街市及商場的租金政策
(立法會CB(1)1794/00-01(07)號文件)

21. 房屋署助理署長(商業樓宇)(“助理署長(商業樓宇)”)向委員簡介房屋委員會(“房委會”)出租街市及商場的政策、租金政策、處理減租要求的機制、空置率、在房委會街市及商場引入連鎖店，以及單一承包商承租街市等事項。

租金政策

22. 勞永樂議員表示曾接獲醫生提訴房委會收取的租金偏高，指房委會可能參考醫療集團在公開投標中所出的較高租金後，高估了診所單位的市值。為使委員更瞭解有關情況，他要求政府當局提供以下資料——

- (a) 有關醫療集團投得單位後卻因租金高昂而取消經營的情況；
- (b) 有關醫生因租金高昂而須結業或遷往較細單位的情況；及
- (c) 診所單位的空置率。

23. 助理署長(商業樓宇)表示，與之前的抽籤制度相比，以公開投標形式為診所單位招租較公平合理。競投診所單位時，醫生須以個人名義出標，以醫療集團名義出標則不會獲受理。從過去一年的公開投標結果顯示，現行租金每每偏低；若房委會在公開市場出租單位，醫生會願意付出更高租金。有鑒於此，房委會續約時會將租金調高。倘若醫生結業，便須放棄租用權。他答允提供所要求的資料。

政府當局

減租

24. 楊孝華議員注意到，經濟出現不景氣的情況後，部分業主曾主動減租以圖挽留租客。他詢問房委會

會否倣效。助理署長(商業樓宇)表示，當局在1998年檢討租值後，已按個別評估結果調低租金，而整體租金亦平均削減了25%。房委會會視乎情況所需，考慮再檢討租值；舉例說，房委會最近亦曾為配合政府公布的政策而同意寬免家禽檔的租金。

25. 吳亮星議員申報利益，表明自己為房委會委員。他詢問政府當局會否考慮以調低房委會商場租金的方式資助商戶，使其服務收費及貨品價格更具競爭力。房屋局首席助理局長2表示，房委會商場的商店均應按商業原則經營。政府當局不會資助商業活動。

空置率

26. 李卓人議員關注到，據資料文件附件所載，部分房委會屋邨商場及街市的空置率超逾20%，他詢問當局會否特別考慮調低這些屋邨的租金。助理署長(商業樓宇)雖承認當局須關注高空置率的情況，但表示未必每宗個案都有足夠理據支持減租。舉例說，商場附近出現競爭對手，會令商用地方供過於求；若情況如此，將空置的地方關作辦公室或福利用途，可能是較理想的解決辦法。他強調，房署曾探討多個可用方案。據市場資料顯示，收取的租金可算合理。他同意有需要靈活處理此問題，以確保所有單位均得以善用。

27. 何俊仁議員認為，空置率長期高達40%實不能接受。他要求政府當局提供文件，列出空置率超逾40%的屋邨、空置期，以及減低空置率的措施，包括減租。助理署長(商業樓宇)在同意提供所需資料的同時，特別指出房委會在新市鎮發展方面的先導角色。他表示，在屋邨內設置商業設施，原是為了滿足居民的需要。當市民紛紛遷入新市鎮後，更新更大的私人商場相繼落成，為附近的房委會商場帶來激烈競爭。雖然房委會作出調整以改善商場的經營環境，但有部分舊商場的地方已不再適合作商業用途，形成高空置率，而減租亦未必能降低此類商場的空置率。主席認為政府當局應在所提供的資料文件中，說明有何方法處理商場內沒有商業價值的地方。梁耀忠議員要求當局在文件中列出空置率超逾20%而非40%的商場名稱，並於下屆立法會會期開始前提交。建議獲委員贊同。

政府當局

28. 余若薇議員提述一宗她與周梁淑怡議員、梁耀忠議員擔任當值議員時所接到關乎房委會商場出租事宜的個案。她表示，投訴人為經營遊戲機中心的商戶，他曾有意競投一個原用作戲院的單位，但卻獲悉該單位擬

改作百貨公司用途，因此不獲准參與競投。在單位空置一年後，投訴人發現該單位部分租給一間百貨公司，部分則租給一間遊戲機中心。在個案會議上，當局透露曾以協商方式將該單位租予一間連鎖店，後者再將單位分租予遊戲機中心。當值議員為更深入瞭解有關情況，曾要求當局提供有關房委會出租準則的資料，但房署以該等資料屬機密資料為由予以拒絕。余議員表示已把有關事項轉介事務委員會，並希望事務委員會能加以跟進。

超級廣場對濕貨街市的影響

29. 葉國謙議員歡迎在新屋邨內設立超級廣場，但對於將舊型屋邨單位租給超級廣場可能嚴重威脅現有濕貨街市的生存一事表示關注。鑒於濕貨街市檔位正面對超級廣場所造成的激烈競爭，他詢問當局會否考慮調低此等檔位的租金。助理署長(商業樓宇)澄清，房委會無意在現有屋邨引入大型超級廣場。他補充，超級市場一直以來均可出售已包裝的新鮮食品，而超級市場經營者近期逐漸趨向以服務形式售賣新鮮食品，以滿足顧客的需要。為紓緩超級廣場對濕貨街市造成的壓力，房委會同意容許面積800平方米以上的超級市場改變經營模式，但規定此等超級市場只可撥出其租用面積中最多20%的地方，以服務形式售賣新鮮食品。目前共有25間超級市場符合此面積標準，其中只有8間申請以服務形式售賣新鮮食品；而當中只有很少數已以新模式經營一段時間，故對濕貨街市的影響仍有待驗證，但預期影響不會太大。此外，房委會正研究方法改善現有設施的競爭力，如加裝空氣調節系統和擴大街市檔位的面積等。當局亦準備研究有關影響，於現行租約屆滿時按需要調整租金。鄭家富議員並不同意超級廣場對濕貨街市只有輕微影響，他建議邀請街市檔位商戶對此發表意見。

連鎖店對現有商戶的影響

30. 梁耀忠議員表示，房委會在1986年引入以協商方式出租商業單位，斟介大型商戶以廣招徠，但此做法並未能改善其商場的競爭力，反而導致不公平競爭的情況。他認為房委會要增強商場的競爭力，較佳做法是調低單位的租金，使經營者能以較低價格銷售貨品，以期增加銷量。助理署長(商業樓宇)表示，在1986年前，由於很多大型連鎖店不願參與公開投標，房委會的商場甚少有可吸引顧客的大型商戶；而顧客調查亦顯示，缺乏有名的大商戶是阻礙生意增長的主要因素之一。為取得合理平衡及理想的商戶組合以滿足顧客的需求，房委會同意引入以協商方式出租商業單位，以補足招標承租的方

法。在2000年，約有24%的房委會單位是以協商形式租出。雖然現在連鎖店在房委會轄下商場所佔的比例較前為高，並因此提升了商場的競爭力，但整體商戶組合仍以獨立的小型零售商為主，連鎖店所佔比例不高。

31. 涂謹申議員始終對連鎖店及超級廣場對現有商戶的影響表示關注。助理署長(商業樓宇)表示，房委會明白持良性競爭的需要，並會審慎行事，避免突然引入強勁的競爭對手。他強調，雖然房委會有責任提供協助，但不能保證現有商戶生意興旺。他又強調，為居民的利益著想，實有需要在行業組合方面保持彈性。

整體承租街市

32. 鄭家富議員指出，雖然整體承租街市的租金有所調低，但部分街市承包商並無相應減低經營牌照持有人的租金，部分更要求加租。他認為房委會須密切監察有關情況，確保街市承包商會對經營牌照持有人的租金作出合理調整。助理署長(商業樓宇)表示，房委會引入整體承租街市的目的，是要借鑒商界的靈活性、能對顧客要求作出迅速回應，以及創新管理意念等優點，因此房委會實不宜介入此類街市的日常運作。調查結果顯示顧客較喜歡整體承租街市的服務。承包商須負責街市的管理及維修保養工作，包括發出檔位的經營牌照及改善空氣調節系統等設施。房委會收取的租金與經營牌照持有人付給承包商的牌照費並無直接關連。與私營市場的業主及租客一樣，承包商須與經營牌照持有人就租額及續牌等租務事宜達成協議。然而，房委會會監察承包商的表現，包括其解決與經營牌照持有人的糾紛而不致嚴重干擾服務的能力，而在房委會考慮是否讓承包商續約或租賃新街市時，其表現便成為考慮因素之一。

33. 主席在總結時表示，他認為有需要跟進街市及商場的租金政策，並表示會考慮於收到政府當局的資料文件後，邀請街市檔位商戶就政策發表意見。

X X X X X