

立法會房屋事務委員會

房屋委員會轄下非住宅樓宇的租金政策

目的

立法會房屋事務委員會的委員在 2001 年 7 月 18 日舉行的會議上，審議了文件 CB(1)1794/00-01(07)號《房屋委員會轄下街市及商業樓宇的租金政策》，並要求當局就房委會轄下商場及街市空置率超逾 20%的公共屋，提供補充資料。對於 2001 年上半年一些商舖的租金據報增加，委員亦表示關注。本文件分析導致一些公共屋商場及街市空置率相對高企的原因，並列出旨在降低空置率的各項安排，同時向委員講述房委會為協助商舖租戶渡過目前經濟難關而實施的最新措施。

空置率達 20%或以上的商場及街市

2. 房屋署已應委員的要求，對商舖空置率達 20%或以上的 42 條屋進行詳細分析，結果顯示空置率高企的主要原因是：

- (a) 屋人口老化令居民數目及家庭收入均下降；
- (b) 設施落後；及
- (c) 新屋入伙比率低。

屋 老化

3. 舊屋的人口通常均會減少，原因是經濟條件較佳的居民已遷往自置的私人樓宇或居屋。隨著人口減少，加上仍居於屋的較低收入家庭的購買力下降，內的零售業受到打擊，令有關商場對零售商的吸引力下降，以致空置率高企。

設施落後

4. 舊屋的設施往往較為落後，未能符合消費者的期望。在 1973 年後落成的公共屋，大多已設有獨立的商場，但舊屋的商業設施則頗為分散，不像新屋般集中。雖然

房委會一向都有改善舊設施，但在舊屋 可做的畢竟不多。

新屋 入伙比率低

5. 另一方面，在新屋 ，常見的問題則是商舖要待入伙的居民已達一定數目，使零售業有可為後，才能全部租出。

降低空置率的措施

6. 房委會已實施一些策略，按不同商場及街市的獨特情況及空置率高企的原因，去降低空置率，各項措施包括：

(a) 調整租金；

(b) 改善設施；及

(c) 更改用途。

調整租金

7. 按市值租金出租的商舖，其租值是根據個別單位的特質及所准經營行業的市道，予以評估。我們會採取謹慎態度，確保租金能全面反映對租值有負面影響的因素。減租的確可使一些屋 的商舖空置率下降，但基於第 3-5 段所列出的因素，減租對其他屋 商舖空置的問題，未必是最為合適而有效的解決方法。

改善設施

8. 改善設施可增加屋 商舖的生意額。房委會一直致力改善較舊的商業設施，並實施「五年向前推展計劃」，進行有關工程。由 2001/02 至 2005/06 年度，這方面的預算是 16 億 7 600 萬元，並有可能再上調，因為房委會最近承諾為 31 個現有街市安裝中央空調系統，以及為 23 個舊型街市進行詳細研究，以便及早採取適當行動。

更改用途

9. 若商業或其他用途的樓面面積明顯供過於求，我們便

會考慮更改其用途。舉例來說，人口老化的屋 不需要幼稚園，於是幼稚園的舊址便改為出租供開設老人護理中心。

10. 上述三項策略經常一同施行，務求盡量降低空置率。有關 42 個屋 商場及街市的詳細分析及所採取降低空置率的具體方法，載於附件。

一些商舖的租金據報增加

11. 房委會於 1998 年作出租值重估時，申請商戶共有 10 446 戶。租值重估後，租金平均下調 21.8%。其後，公共屋 商舖的出租情況顯示租金從 1998 年的水平輕微增加屬合理，因此在 2001 年上半年租約續期時，房委會便略為加租。

最新的租金緩解措施

12. 房委會為協助商戶在目前的經濟環境下繼續經營，將容許商戶申請重估租值。凡繳交市值租金並已簽訂一年或以上租約的商戶，可申請重估商舖在尚餘租期的租值。重估租值的工作在 2001 年 11 月 1 日至 2002 年 1 月 31 日期間進行，估計涉及租約大約 15 000 份。重估結果若顯示租值下調，商戶將可獲減租，生效日期可追溯至 2001 年 11 月 1 日，直至租約期滿為止；至於重估後租值上升者，則毋須繳付較高的租金。

結論

13. 整體來說，與私人市場比較之下，房委會轄下商舖的空置率較低，原因是租金相宜、租戶對象主要是經營日用品，以及房委會的管理政策靈活，易於因應區內情況作出調整。商舖空置率目前稍高於 5%，是歷史高位，主因是全球經濟不景，影響及消費者對商品的需求，再而影響到對商舖的需求。房委會將繼續尋求方法，透過靈活的租值評估及管理方式，確保轄下的商業設施保持競爭力。

房屋署

2001 年 10 月

房委會轄下商業樓宇有20%或以上空置率的屋邨
(截至2001年6月30日的情況)

屋邨	樓齡 (年)	大型商業單位(超過250平方米)				店鋪				街市檔位				空置原因 (索引1)	正採取的行動 (索引2)
		現有樓宇 總面積 (平方米)	空置期			現有樓宇 總面積 (平方米)	空置期			現有樓宇 總面積 (平方米)	空置期				
			1至12個月 (平方米)	1至3年 (平方米)	3年以上 (平方米)		1至12個月 (平方米)	1至3年 (平方米)	3年以上 (平方米)		1至12個月 (平方米)	1至3年 (平方米)	3年以上 (平方米)		
1. 葵涌	37								181	56			(d), (h)	(3)	
2. 黃竹坑	33	1,276	1,276			2,995	72	72	120	565	23	13	94	(b)	(1)
3. 坪石	31									206	4	9	37	(e)	(1), (2)
4. 葵盛西	26	2,350	1,179			2,443	29	60	262	700	76	170	99	(a), (f)	(2)
5. 荔景	26									398	89	92		(a)	(1), (2)
6. 愛民	26									553	26	22	63	(a), (b), (d)	(1)
7. 興華(二)	25	1,375	367			2,284	132	173	120	410	106	70	220	(a), (f)	(1), (2)
8. 長青	24									336	42	30	18	(a), (e)	(1), (2)
9. 麗瑤	24									473	21	82	61	(a), (f)	(1), (2)
10. 大興	24									824	60	70	50	(a), (e)	(2)
11. 華富(二)	23									396	12	35	237	(a), (e)	(1), (2), (5)
12. 象山	22	2,154		1,398		1,421	120	60	366	300	18	18	60	(a), (e), (f), (g)	(2), (5)
13. 環翠	22									553	121	44	47	(e)	(1), (3), (4)
14. 安定	21									625	27	81	60	(a)	(1), (2), (3)
15. 三聖	21									265	7	22	30	(d), (f), (g)	(1)
16. 石圍角	21									449	44	17	48	(a), (e)	(1), (3)
17. 麗閣	20									579	6	58	130	(a), (e)	(1), (2)
18. 美林	20									472		65	42	(a)	(1), (2)
19. 新田圍	20	1,663			1,109	2,639	337	531	421	631	12	46	118	(a), (f)	(2), (3)
20. 彩園	19									742	66	98	284	(a), (e)	(1), (2), (3)
21. 興民	19									238	47	47	66	(a), (f)	(1), (2)
22. 東頭(二)	19									603	38	108	146	(a), (e)	(1), (2)
23. 澤安	18	314				888		136	159	308	15	8	98	(a), (e), (f)	(1), (2)
24. 新翠	18									525	12	12	151	(e)	(2), (3)
25. 黃大仙	18									851	47	84	86	(e)	(1), (2)
26. 祥華	17									408	7	114	7	(e)	(1), (2), (3)
27. 兆康苑	17									398	62	28	19	(a), (d)	(1), (2), (3)
28. 富善	15									907	29	109	62	(d)	(1), (2), (3)

屋邨	樓齡 (年)	大型商業單位(超過250平方米)				店鋪				街市檔位				空置原因 (索引1)	正採取的行動 (索引2)
		現有樓宇 總面積 (平方米)	空置期			現有樓宇 總面積 (平方米)	空置期			現有樓宇 總面積 (平方米)	空置期				
			1至12個月 (平方米)	1至3年 (平方米)	3年以上 (平方米)		1至12個月 (平方米)	1至3年 (平方米)	3年以上 (平方米)		1至12個月 (平方米)	1至3年 (平方米)	3年以上 (平方米)		
29. 兆禧苑	15									279	23		64	(e)	(2)
30. 青衣	15									467	58	106	8	(e)	(1), (2)
31. 利東	13									1,066	36	84	224	(a), (f)	(1), (2), (3)
32. 長發	12	11,305	2,520			1,113	734		33					(d), (e)	(1), (3), (4)
33. 翠林	12									800	54	74	37	(d), (e), (f)	(1), (2), (3)
34. 長亨	11									659	7	57	157	(d), (e)	(1), (6)
35. 運頭塘	10									593		45	103	(e)	(3)
36. 安蔭	7									546	33	25	88	(e), (f)	(2)
37. 耀東	7									487	44	13	79	(e), (f)	(1), (2), (3)
38. 葵芳	6									738	23	53	134	(e)	(1), (2)
39. 葵盛東	2	2,447		1,495		3,552	395	1,000						(d), (e), (f)	(5)
40. 石籬(二)	2	2,773		251		4,981		2,060						(b), (c), (e)	(5)
41. 富泰	1	3,097	274			2,142	813							(c), (f)	
42. 寶田	1									670		670		(c)	

索引1：空置原因

- (a) 屋邨老化及人口減少/設施落後
- (b) 受整體重建影響
- (c) 屋邨未全部入伙
- (d) 競爭對手提供免費穿梭巴士服務吸引顧客
- (e) 鄰近的食環署街市/類似設施構成威脅
- (f) 地點偏遠
- (g) 商業樓宇供應過剩
- (h) 臨時街市在招租中

索引2：正採取的行動

- (1) 有些單位已調低租金
- (2) 將為街市進行可行性研究
- (3) 改善工程完竣、在進行中或在策劃中
- (4) 街市安裝中央空調系統工程完竣、在進行中或在策劃中
- (5) 改作其他用途(例如福利)，在研究中或已落實
- (6) 正考慮重建