

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1572/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/1/01/1

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 小組委員會會議紀要

日 期：2002年3月14日(星期四)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室B

出席委員：石禮謙議員, JP (主席)
黃宏發議員, JP (副主席)
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃成智議員
劉炳章議員

列席議員：周梁淑怡議員, JP
張宇人議員, JP

缺席委員：朱幼麟議員, JP
勞永樂議員

出席公職人員：房屋局

助理局長2
張淑婷女士

房屋署

助理署長(商業樓宇)
駱品善先生

香港房屋協會

總監(物業管理)
黃傑龍先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)7
曾兆祥先生

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)1200/01-02號文件—— 2002年1月23日
會議的紀要)

2002年1月23日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1322/00-01號文件 —— 當值議員就房
屋委員會出租
非住宅單位的
現行政策及程
序發出的轉交
文件

立法會CB(1)1388/00-01號文件 —— 與上述轉交個
案有關的個案
會議紀要

立法會CB(1)1794/00-01(07)號文件 —— 政府當局就房
屋委員會轄下
街市及商業單
位的租金政策
提供的資料文
件

立法會CB(1)1842/00-01號文件 —— 政府當局所提
供有關房屋委
員會在出租商
業單位程序中
涉嫌行政失當
的最新發展的
資料

經辦人／部門

- 立法會CB(1)187/01-02(05)號文件 —— 政府當局就房屋委員會轄下非住宅單位的租金政策提供的資料文件
- 立法會CB(1)325/01-02號文件 —— 當值議員在2001年11月1日會見一群乙明邨街市檔戶後轉交事務委員會的文件
- 立法會CB(1)534/01-02號文件 —— 政府當局就房屋委員會在出租商業單位的程序中涉嫌行政失當一事所提供的進一步資料
- 立法會CB(1)835/01-02(02)號文件 —— 有關房屋委員會轄下非住宅單位的租金政策的背景資料簡介
- 立法會CB(1)835/01-02(03)號文件 —— 有關房屋協會商業舖位出租政策的資料文件
- 立法會CB(1)835/01-02(04)號文件 —— 有關房屋委員會商業樓宇的資料文件
- 立法會CB(1)1199/01-02號文件 —— 當值議員在2001年11月8日與上水天平邨商戶聯會會晤後轉交事務委員會的便箋。該聯會要求當局為受房屋署商場改善工程影響的公

屋非住宅租戶
提供免租期或
調低租金

立法會CB(1)1221/01-02號文件 —— 2002年1月8日
個案會議的紀
要及有關天平
邨若干商業單
位租金的補充
資料

立法會CB(1)1244/01-02(01)號文件 —— 就2002年1月
23日會議討論
事項採取的跟
進行動一覽表

立法會CB(1)1244/01-02(02)號文件 —— 房屋協會對立
法會
CB(1)1244/01-
02(01)號文件
作出的回應

立法會CB(1)1277/01-02(01)號文件 —— 房屋委員會對
立法會
CB(1)1244/01-
02(01)號文件
作出的回應

2. 有關代表向委員闡述房屋協會(“房協”)及房屋委員會(“房委會”)就2002年1月23日上次會議的討論事項採取的跟進行動一覽表(立法會CB(1)1244/01-02(01)號文件)所作的回應。房協的回應載於立法會CB(1)1244/01-02(02)號文件而房委會的則載於立法會CB(1)1277/01-02(01)號文件內。

與房屋協會舉行會議
(立法會CB(1)1244/01-02(02)號文件)

政府當局 3. 在**商舖的市場佔有率及行業種類**方面，張宇人議員認為，房協除提供租約數目外，亦應提供其轄下各屋邨中不同行業商舖所佔用的室內樓面面積及在房協目前管理的商業單位總面積中所佔的百分率。

4. 在**引入大型連鎖店**方面，梁耀忠議員指出，房協最近將乙明邨濕貨街市租給大型連鎖店的建議，有違資料文件第6段有關房協屋邨內仍未有超級廣場經營的

聲明。他關注到該建議難免會威脅到乙明邨濕貨街市檔戶的生存。房屋協會總監(物業管理)(“房協總監”)解釋，該街市目前約有40個攤檔，由於生意不佳，很多檔戶之前已不願續約。就此，房協須考慮其他方法，包括引入大型連鎖店，以期更充分利用該濕貨街市並改善生意潛力。由於有連鎖店經營者曾表示有興趣在乙明邨開設連鎖店，房協才提出將該濕貨街市改建以供大型連鎖店經營的建議。政府於2001年年中已批准改建計劃，但其後因經濟不景氣，以及未能與檔戶達成賠償協議而遭檔戶反對，房協已將計劃推遲至另行通知。

政府當局

5. 梁議員察悉，乙明邨濕貨街市檔戶多次抱怨生意難做。他詢問房協曾採取何等措施解決問題。房協總監表示，該街市與鄰近沙角邨街市競爭激烈，以致生意欠佳。鑒於此為結構性問題，房協已藉此檢討乙明邨濕貨街市的長遠生意潛力。在此其間，檔戶可申請租金評估，以紓緩財政壓力。房協亦正考慮改善濕貨街市的設施，包括通風及排水系統，以期增加顧客流量。應委員要求，房協答允提供該會在諮詢乙明邨街市檔戶時收集所得的意見。

6. 黃成智議員質疑改善工程的用意何在。由於在乙明邨引入大型連鎖店計劃延期後，房協已擱置所有主要改善工程，他認為有關工程只為吸引大型連鎖店而設。他懷疑房協是否正試圖促使現有街市檔戶自願遷出，為日後引入大型連鎖店作準備。房協總監回應時強調情況並非如此。房協作為一個自負盈虧的機構，實須確保每項投資都有合理回報。引入大型連鎖店的目的，是要以其作為核心租戶，憑其號召力吸引其他零售商洽租舖位，並吸引更多顧客光顧，以增加人流，提升商場的整體吸引力，房協是為此才建議在乙明邨引入大型連鎖店。黃議員詢問，在乙明邨引入大型連鎖店的計劃已然延期，房協會否仍進行主要的改善工程。房協總監表示，房協須考慮改善工程的成本效益。

7. 黃宏發議員詢問房協是否計劃檢討其所有商場的生意潛力；若然，房協應作出全面檢討而非逐個個案研究。房協總監表示，房協管理其商場的手法靈活，其市務組更會按照鄰近地區的環境，為不同商場擬訂不同的市場推廣計劃。就乙明邨而言，房協認為有需要檢討濕貨街市的使用情況，以改善其生意潛力。

8. 張宇人議員指出，核心租戶不應只限於超級廣場，應包括能招徠顧客的食肆。房協總監贊同張議員的意見，但他重申，超級廣場一般佔用樓面面積1萬平方米以上，房協屋邨商場目前並沒有足夠空間開設超級廣

場。主席詢問，會否有新建商場能提供足夠地方予超級廣場經營。房協總監證實，啟德花園的商場將於數年內啟用。然而，為免鄰近大成街街市檔戶要與超級廣場直接競爭，房協已決定只在啟德花園引入超級市場。

9. 陳婉嫻議員表示，按照良好管理常規，房協應諮詢大成街街市檔戶，以確保啟德花園的超級市場不會售賣目前已有在該街市出售的貨品。主席對此亦表關注，他表示，作為一個負責任的機構，房協在規劃其商場的設施時，應顧及小檔戶的生計。張宇人議員亦表示，超級市場的購物環境較傳統濕貨街市清潔衛生，因此一般較受大眾歡迎。就此，房協應致力改善其街市環境以迎合顧客的要求。房協總監回應時證實，房協會繼續與大成街街市檔戶保持對話。

10. 黃成智議員察悉，在公共屋邨設置街市及商場等附屬設施，主要是為邨內居民提供基本服務。他提出警告，若引入大型連鎖店是為了吸引邨外顧客，便違背了現行政策。房協總監表示，房協是根據政府的批地條款設立濕貨街市；然而，為居民及商戶利益著想，房協會按情況需要採取措施，以迎合市場趨勢及口味轉變。

11. 在**租金評估**方面，主席詢問房協按何基礎評估乙明邨街市檔位的租金。房協總監表示，房協所採用的是直接比較法，即在同區內選取與有關商舖本身性質相近的物業作為比較對象，參考其成交租金作為評估準則。然而，房協在釐定租金時，會考慮成交紀錄的時間差異、有關舖位的座向位置和面積、舖面人流、單位間隔及租務條款等因素，靈活調整金額。舉例說，房協曾將偏遠或位置不受歡迎的單位以日租形式出租，只求取回營運成本。此外，檔戶如不滿意所評定的租金，可提供其營業額或其他證據等證明資料，申請覆檢。鑒於私人商舖的設施較房協的為佳，主席認為不宜按市值租金評估屋邨商舖的租金。梁耀忠議員亦表示，除與鄰近沙角邨街市激烈競爭外，乙明邨濕貨街市檔戶亦一直抱怨該街市租金高昂卻設備簡陋。為協助委員瞭解有關情況，委員要求房協就乙明邨街市與沙角邨街市的租金作一比較。

政府當局

與房屋委員會舉行會議

(立法會CB(1)1277/01-02(01)號文件)

12. 在**出租單位**方面，周梁淑怡議員承認招標承租是既具透明度且公平的做法。但她指出，由於競投者可能會為增加中標機會而抬高投標價(特別在市道興旺時)，連帶推高有關租金，因此招標方式未必能反映市值

租金。如在續約時採用抬高了的租金以評估市場租金，情況會更形惡劣。房屋署助理署長(商業樓宇)(“房署助理署長”)證實，招標時收到的投標價通常會差異甚大，但房屋署(“房署”)的產業測量師均曾受訓練、富有經驗，他們會根據整體相類資料分析投標價的模式，以求取得實際的估值。他贊同周梁淑怡議員所言，最高的投標價未必反映市值租金。然而，如租戶能以其出標的租金經營3年而仍可繼續經營，則該租金應不會超出市值太多。同樣地，如商戶6個月後便要結業，便可能表示其出價太高。他向委員保證，房署在釐定市價租金時會仔細研究此類證明資料。

13. 周梁淑怡議員注意到部分投標者事先並不知悉租金底價，出價時因未能符合底價以致投標不獲接納；她認為房委會應透露租金底價，讓負擔不起的人知道，出標價低於底價可能會投標失敗，或他們可選擇不參與投標，這樣才算公平。房署助理署長認為，競投者有豐富的經營經驗，理應可從預計的利潤水平計算其可承擔的租值，因此他並不同意房委會應透露租金底價。此外，不同的投標價會有助房署分析市場。若最高投標價仍低於租金底價，房署可與出價最高者商討，看其是否願意將出標價提高至房署接納的水平。主席贊同周梁淑怡議員的意見，認為房委會應提高招標的透明度，讓競投者清楚何為房委會可接納及不可接納的水平。

14. 在**租金評估**方面，對於房署在評估租金時未能顧及租戶因經濟不景氣所遭受的困境，以及如屋邨老化導致人口減少和家庭收入下降、設備落後，以及新屋邨入住率低等情況轉變，周梁淑怡議員表示失望。房署助理署長解釋，房署的產業測量師會先參考以招標及協商方式出租的個案的租賃資料，並在評估時考慮上述因素，才提出對租金評估的專業意見；而其估值亦須經高級產業測量師查核。租戶若不滿意有關結果，可要求覆檢。續約個案中約有5%會提出覆核要求。房署在覆檢估值時會充分考慮租戶再提交的任何額外資料及證明，所得結果再交由署長級人員審核，並按情況調整租金。根據過去兩年(亦即為經濟最困難時期)的紀錄顯示，房委會商戶的遷出搬入比率每年約為1%，遠較私人市場的為低。

15. 周梁淑怡議員對於政府當局的回覆不表信服。她表示，房委會作為法定機構，理應公平對待其住宅及非住宅租戶，但事實卻不然，此事從房委會不准非住宅租戶聘請私人測量師進行租金評估可見一斑。她強調，為求公平起見，租金應由獨立機構評估。

16. 在**引入大型連鎖店**方面，黃宏發議員表示，由於目前未有法例管制傾銷活動，房委會應認真考慮超級市場及超級廣場賤價傾銷貨品對街市小檔戶的影響。舉例說，厚德邨的超級市場以服務形式售賣新鮮食品後，已實際影響到鄰近傳統濕貨街市的生意。為加強街市檔位的競爭力，他促請房委會調低街市檔位的租金。房署助理署長表示，厚德邨為大型屋邨，其鄰近濕貨街市亦設有空調，他實看不出街市為何不能與超級市場競爭。他補充，厚德邨一直都設有超級市場，街市檔戶應已習慣此類競爭。他又不同意有關房委會收取高租金以懲罰街市檔戶的說法。事實上，超級市場繳交的租金通常較高，可能反映其在貨源及價格上的相對優勢。為協助委員瞭解有關情況，委員要求政府當局提供房委會各公共屋邨轄下街市檔位與超級市場每平方呎單位租金的差距。

17. 陳婉嫻議員表示，對於公共屋邨內新商業設施的規劃，應審慎從事，以免削弱現有街市商戶的生存機會。房署助理署長表示，新商業設施是按顧客對當前零售的喜好而設計。興建街市時，會採用新穎設計，全面安裝空調，讓檔主有條件與其他商舖競爭。他重申，房委會並未有在附設有傳統街市的現有屋邨引入新的超級廣場。雖然該等屋邨的超級市場正受壓須以“服務形式”售賣新鮮食品，但只有面積800平方米以上的超級市場才獲准引入此服務，並規定售賣新鮮食品的面積不得超逾總面積的20%。

18. 在**空置率**方面，張宇人議員注意到部分公共屋邨因為老化，令人口減少、居民家庭收入下降，以致商舖空置率高企。他認為在此情況下，房委會應考慮關閉該等舖位，把受影響商戶遷往其他前景較佳的商場，或調低租金，而非任由單位空置，浪費公帑。他表示，房委會不願在重新租出單位時減租，亦是導致空置率高企的原因。舉例說，房署由於與沙田某商業單位的現有租戶商談續約時未能在租金上達成協議而須把單位空置。

19. 房署助理署長表示，房委會商舖的空置率一般約界乎3%至4%之間。據差餉物業估價署表示，雖則市道低迷令空置率上升至6%左右，但此數字仍較私人商舖的為低。他又反駁議員所指稱的高空置率是因房委會政策欠缺彈性所致。他強調，房委會無意任由商舖空置，並且願意寬減商戶的租金。事實上，房委會在1998年及現行的租金評估行動中，已分別將租金平均調低了21%及18%。對於張議員所述的沙田個案，房署助理署長表示該單位是以招標方式出租；在續約時，房委會提議將租金

削減42%，但商戶表示，除非租金能再調低55%，否則不會續約。對於所建議的租額只相等於其當時所付的26%，房委會實難以接受。租戶決定遷出時適逢經濟嚴重衰退，該單位至今仍舊空置。他強調這並非典型例子，而房委會在洽談租約時實採取了非常靈活的手法。房委會商戶的遷出搬入比率每年約為1%，遠較私人商舖的為低一事，已足可證明其靈活的處理手法。

政府當局

20. 張宇人議員表示，將整體承租的街市納入計算範圍，實際上將整體空置率拉低至6%。他認為房委會須提供由房署及整體承租商兩者經營的濕貨街市的空置率。

政府當局

21. 在**整體承租街市**方面，張宇人議員反對整體承租計劃，並要求把其意見記錄在案。他認為該計劃有礙公平競爭、威脅個別小檔戶的生存，亦是導致租金高企的原因。房署助理署長回應時表示，房委會引入整體承租街市的目的，是要借鑒商界的靈活性、對顧客要求作出迅速回應的能力，以及創新管理意念等優點。因應委員的關注，房委會最近已批准採取若干措施，收緊該計劃的運作，為持牌人提供更全面保障。舉例說，房委會日後會對承租商向持牌人收取費用的項目及可增加收費的方式實施限制。據一項意見調查的結果顯示，就整體承租街市與房署經營的街市而言，居民較喜歡前者的服務。因此，房委會已決定繼續推行整體承租街市計劃。應委員要求，政府當局答允提供有關市民對整體承租街市接受程度的意見調查結果。

22. 張議員詢問房委會有否計劃於長期或短期內把所有商場租予整體承租商經營。房署助理署長證實房委會數年前曾試行整體承租計劃，其中一個根據計劃租出的商場現已退租，3個仍繼續經營。由於試驗計劃並非特別成功，房委會現時無意推出更多商場作整體承租經營。

23. 黃宏發議員詢問房委會按何準則斷定該計劃並不成功。房署助理署長表示，除租金收益外，房委會亦曾就整體承租商服務的質素及管理模式與房署的作一比較，普遍結果顯示，整體承租商的管理水平未見較房署的優勝，兩者的租金收益亦無大分別。然而，根據整體承租模式，主租客會將個別舖位分租或以發牌形式租予其他商戶，此機制卻會為房委會帶來頗大風險。如主租客因任何原因結束營業，房委會便須解決持牌人的問題。如中止主租客的租賃，主租客便須按照協議條款將商場騰空交回房委會，而持牌人可能會要求直接向房委會承租單位。在此情況下，房委會便不能確保商場有理想的商戶組合。鑒於該計劃的優點未能補償其重大缺

經辦人／部門

點，房委會已決定暫時不再推出商場作整體承租經營。

24. 在協調街市的設立方面，陳婉嫻議員強調食物環境衛生署(“食環署”)、房委會及房協間必須在設立街市上有更佳協調，避免街市檔戶惡性競爭。舉例說，在馬坑邨開設的新街市便打擊到附近食環署設立的臨時街市檔戶的生意。房署助理署長表示，由於食環署的街市主要設於市中心，而房委會街市則為服務屋邨及毗鄰區域而設，上述問題不常出現。儘管如此，房委會會與食環署保持聯繫，定期交換資訊，以確保不會因誤會而產生衝突。

25. 至於馬坑邨的情況，房署助理署長表示，房委會是為向新近遷入該邨的居民提供最新式的設施而興建該商場。然而，主席卻指出，房委會此舉卻的確導致臨時街市的攤檔結業。房署助理署長表示，據其理解，前市政局曾計劃在赤柱設立永久街市，但其後因公眾口味轉變而撤回計劃。至於為寥寥數個街市檔戶重配檔位一事，房署助理署長表示，房委會未能於當地覓得單位安置該等檔戶，所需援助將由食環署負責提供。

26. 梁耀忠議員認為，由於房委會及房協皆為公共機構，有其社會責任，不應因商業原則而妥協。他認為該兩機構應盡力協助小檔戶在這經濟不景氣期間渡過財政難關。就此，房委會及房協應全面檢討轄下商業單位的租金、設施及管理，以確保有關單位有條件與私人市場競爭。然而，劉炳章議員強調，居民或會較喜歡大型連鎖店而非傳統的濕貨街市，當局必須在社會責任與居民利益間取得平衡。房協總監解釋，由於當局批出商業樓宇的土地時並無給予地價優惠，房協須根據審慎商業原則經營有關單位。儘管如此，房協明白商戶在這經濟情況下的困境，並已採取措施助其紓解財困。

政府當局

日後路向

27. 周梁淑怡議員建議請檔戶出席會議發表意見。由於小組委員會仍未詳細研究房委會及房協的回應，主席建議在較後階段才邀請團體代表出席會議，委員表示贊同。

(會後補註：應主席建議，原定於2002年4月18日舉行的小組委員會下次會議其後已延至2002年4月25日(星期四)上午10時45分舉行。)

III 其他事項

28. 議事完畢，會議於下午4時50分結束。

立法會秘書處
2002年4月23日