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

房屋協會轄下街市的運作

目的

在 3 月 14 日的會議上，議員要求房屋協會提供一些有關其轄下街市運作的額外資料。現提供所需資料如下。

乙明邨及沙角邨街市攤檔的租金比較

2. 一般來說，沙角邨街市攤檔的平均租金較乙明邨為高。沙角邨街市攤檔的平均租金為每平方米 809 元，而乙明邨則為每平方米 315 元。這正好反映兩邨在人口及顧客人流上的差異而達致出現不同的市值租金水平。

乙明邨街市攤檔經營者的意見

3. 乙明邨街市攤檔的租戶曾致函要求房屋協會讓他們繼續在原舖經營，詳細內容請參閱附件的信件。他們期後亦曾要求房屋協會改善街市的一般狀況和提出減租要求等。

接行業分類的整體商舖面積

4. 不同行業在房屋協會整體商舖佔有的面積和有關的百分率見下表 -

	行業	內部可用面積 (平方米)	%
1	酒樓食肆	17,186	36%
2	麵包/肉類/蔬菜	2,593	5%
3	西醫及牙醫	1,782	4%
4	報章及雜誌/書籍/ 文具/玩具/禮品	875	2%
5	髮型及美容服務	1,579	3%
6	雜貨/家居用品	2,413	5%
7	超級市場/百貨公司	8,066	17%
8	洗衣店	661	1%
9	藝術及鋼琴教授/補習社	920	2%
10	西藥/中草藥	450	1%
11	時裝及皮鞋	212	0.5%
12	便利店	1,362	2.5%
13	銀行	1,748	4%
14	其他	8,284	17%
	總面積	48,131	100%

同一屋邨內街市檔位與超級市場單位租金的比較

5. 房屋協會現時共有 18 間超級市場及 4 間濕街市檔組合。在這些超級市場及濕街市共存的屋邨內，超級市場的平均租金為每平方米 398 元，而濕街市檔則為每平方米 293 元。考慮及超級市場的商舖面積遠比街市檔大，這個租金差異已不小。

就租金、設施及管理進行的全面檢討

6. 房屋協會是以審慎商業原則營運其商舖。在定期檢討所有商舖租金水平時，房屋協會會考慮測量師的專業意見，及當地管理人員的提議。此外，房屋協會亦基於審慎商業原則而檢討其商舖的設施及管理水平。一般而言，房屋協會的商舖空置率比私人商舖的為低(6%對 7.5%) 房屋協會在商舖租務工作採取了相當靈活的安排。

房屋協會
2002 年 4 月

乙明邨商房聯會：立場書/新聞稿

爭取原鋪經營

抗議官商勾結、裝造大財團壟斷

扼殺小商戶生計

乙明邨街市二十多個商戶今年八月三十一日突接房協通知終止租約，並且要各商戶於十一月底全部遷出，事前完全沒有諮詢及商討，令各商戶的生計嚴重地受到影響。

房協聲稱收回街市後將可能由百佳超級廣場統一經營，先例一開，今天收回乙明邨、難保他朝在港、九、新界其他街市遭遇到同命運，此舉實為製造壟斷、官商勾結、打擊小商戶生計。

各商戶大免數在乙明邨街市經營了十多二十年，與街坊亦建立了良好關係；若要另覓他處經營，實不容易，亦無能力負擔添置生財工具及裝修等龐大開支，令各商戶生計頓失，只有造成多一群失業者。更與政府鼓勵市民創業的政策背道而馳。

房協此舉更會剝奪居民的消費選擇，減少多元化經營及自由競爭的空間。而且，房協打算封閉部份邨內道路，強迫行人改道，更加會損害居民的利益！

到目前為止，本會已收到數以千計居民簽名支持商戶的行動；本會更獲得新界區多個街市數百個商戶的簽名支持。

其實我們的要求非常簡單，我們只是要求繼續在原鋪經營，房協不要再迫遷我們，使我們有個謀生之所，不致於增加社會上失業的壓力、不會增加對社會的負擔。

是次行動發言人：莫耀華

聯絡人：巫國輝