

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)149/02-03(08)號文件

檔 號：CB1/PS/1/01

房屋事務委員會文件

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報告

目的

本文件旨在匯報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的商議結果。

小組委員會

2. 房屋事務委員會委員在2001年12月3日的會議上決定成立小組委員會，以研究房屋委員會(“房委會”)及房屋協會(“房協”)轄下非住宅單位的現行出租及租金政策，並在適當情況下作出建議。共有6名委員加入小組委員會。小組委員會的委員名單及職權範圍分別載於**附錄I**及**附錄II**。

3. 在主席石禮謙議員的領導下，小組委員會曾在2001至2002年度立法會會期內先後舉行了4次會議，除與政府當局交流意見外，亦邀請房委會及房協提供意見。

小組委員會的商議工作

4. 委員認為，鑒於房委會及房協轄下商業單位約佔全港商用地方的15%，市場佔有率甚高，該兩機構對於穩定本港零售市場起著很重要的作用。他們強調，經濟不景氣已令商戶的生意一落千丈，房委會及房協在制定出租及租金政策時，應顧及商戶的困境，並以公開、透明度高的手法處理商戶的租約問題。

出租政策

5. 委員明白房委會及房協是以直接編配、招標及協商方式出租商業單位，但他們關注到，對於商業單位的投標事宜，該兩機構均未有訂定清晰指引，以決定按何種方式出租單位。他們亦指出，雖然以

招標方式招租是既透明度高且公平的做法，但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)，連帶將租金推高，因此這招租方式未必能反映市值租金。如在續約時以抬高後的租金評估市值租金，情況會更形惡劣。此外，房委會及房協應披露租金底價，讓負擔不起的人清楚知道，出標價低於底價會導致投標失敗的風險，或他們可選擇不參與投標，這樣才算公平。

6. 房委會表示，招標時收到的投標價通常會差別甚大，但房屋署(“房署”)的產業測量師會根據相類資料的一般趨勢，分析投標價的模式，以取得實際的估值。房委會亦認為，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，因此房委會認為不應披露租金底價。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。應委員要求，房委會正檢討其招標安排，同時亦會考慮向投標者披露一般資料，以作參考。

7. 委員關注到，將公共屋邨商業單位出租予超級廣場，已嚴重威脅到濕貨街市的生存。超級市場及超級廣場低價銷售貨品，並以服務形式售賣新鮮食品，已影響到現有街市檔戶的生意，迫使部分檔戶結業。若小型檔戶紛紛結業，讓大型連鎖店壟斷市場，將不利於公平競爭，對消費者亦無益處。由於檔戶大多年紀較大，若他們被迫結業，很可能再無法找到工作而須依賴綜合社會保障援助，轉而加重政府的財政負擔。委員認為，房委會或房協計劃在公共屋邨設立新商業設施時，應審慎從事，以免削弱現有街市商戶的生存機會；同時應考慮調低街市檔位的租金，以紓緩超級廣場造成的壓力。

8. 房委會表示，超級市場一直以來均可出售預先包裝的新鮮食品，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，以滿足消費者的需要。為紓緩對濕貨街市的壓力，房委會同意只有面積800平方米以上的超級市場，才准以服務形式售賣新鮮食品，並規定此等檔位的面積不得超逾總面積的20%。另一方面，房委會正研究透過加裝空氣調節系統及擴大檔位面積等方法，提高現有設施的競爭力。房委會亦準備在現有租約期滿時研究有關影響，並按需要調整租金。

租金政策

9. 雖然私人商業單位的租金近年有所下降，但公共屋邨的商業單位，尤其是診所單位的租金依然偏高，原因可能與房委會以公開招標方式招租，以致高估市值租金。鑒於部分公共屋邨位置偏遠，附近並無銀行、食肆等商舖，委員並不認為房委會及房協的商業單位應按市值水平釐定租金，並訂定與私人單位相若的出租條款。房委會表示，市值是指買賣雙方同意的價值。因此，房委會並不認為招標所得的投標價，不能視作市值。為協助公共屋邨的零售商戶應付每下愈況的經營環境，房委會曾先後於1998年及2001年兩次重估商業單位的租金。在2001年11月進行的租金重估中，影響所及的13 000戶商戶中，約有92%曾申請租金重估，重估後租金平均減低19%。

10. 鑒於租金重估工作並非由獨立團體進行，委員對租金重估結果公平與否表示懷疑。況且，重估準則並非公開，租戶對重估結果縱有異議，亦無上訴機制供其提出反對。房委會解釋，房署的產業測量師會先參考從招標方式及洽商方式招租的個案所得的資料，才就租金的估價提出專業意見，而其建議的租值，亦須經高級產業測量師查核。租戶若不滿意租金重估結果，可要求覆檢。在重訂租約的個案中，約有5%租戶曾提出覆檢要求。房委會會充分考慮租戶提出的任何新資料或證據，重新研究租金重估的結果。這重新評估的結果會再交署內首長級人員查核，如認為恰當，會作出調整。委員對房委會的回應不表信服，他們仍認為，為求公正持平起見，租金評估工作應交由獨立團體進行。

空置率

11. 委員認為房委會及房協在重新出租商業單位時不願降低租金，是導致空置率高企的原因。對於經濟不景氣，商戶陷入困境，房委會及房協卻視若無睹，即使空置率高企，仍不肯減租，委員甚表不滿，並認為房委會與房協此舉，與其所提倡的商業原則背道而馳。房委會表示，空置率急升，主要是由於經濟不景氣所致。再者，部分舊型屋邨的居民人口減少，再加上沒有搬走的低收入家庭購買力下降，打擊邨內的零售業，令商場對零售商的吸引力下降，形成空置率高企的現象。就此，房委會願意寬減商戶的租金。事實上，房委會在1998年及2001年進行租金評估後，已分別將租金平均調低了21%及18%。然而，未必每宗個案均有足夠理據支持減租，如商場附近再有新商場開設，令商用地方供過於求，若有此情況，將空置的地方闢作辦公室或福利用途，可能是較佳的解決辦法。

12. 關於當局是否設有公開渠道，讓關注團體可就如何更改空置舖位的原來指定用途提出建議一事，房委會解釋，雖然保留空置舖位原有用途會較理想，但如有關舖位已明顯不宜再作原來用途，在不影響邨內現有商戶經營的原則下，房署會樂意考慮任何有關空置舖位用途的建議。為求空置商舖能更運用得宜，委員促請房委會積極邀請社區組織或租戶提出建議，集思廣益，從而更能善用較次要的空置地方。

整體承租街市

13. 委員曾對整體承租計劃表示關注。一名委員曾表示，該計劃有礙公平競爭、威脅個別小檔戶的生存，以及導致租金高企。房委會解釋，引入整體承租街市的目的，是要將商界的靈活性、對顧客要求作出迅速回應的能力及創新管理意念等優點引入房委會街市。據一項意見調查顯示，與房署經營的街市相比，居民較喜歡整體承租街市的服務。因應委員的關注，房委會最近通過若干措施，以收緊該計劃的運作，為持牌人提供更全面保障。舉例說，房委會會對承租商日後可向持牌人收取費用的項目數目及增加有關收費的方式等實施限制。

14. 委員亦強調就設立街市一事，食物環境衛生署(“食環署”)、房委會及房協間應加強協調工作，避免街市檔戶惡性競爭。房委會表示，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，所述情況不常出現。儘管如此，房委會會與食環署會保持聯繫，定期交換資訊，以確保不會因誤會而產生衝突。

徵詢意見

15. 謹請委員察悉小組委員會的商議結果，並考慮小組委員會是否仍須在本立法會會期繼續運作。

立法會秘書處
議會事務部1
2002年10月30日

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**

委員名單

主席 石禮謙議員, JP

副主席 黃宏發議員, JP

議員 朱幼麟議員, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
勞永樂議員
黃成智議員
劉炳章議員

(總數：8位議員)

秘書 余麗琼小姐

法律顧問 張炳鑫先生

日期 2002年1月23日

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

職權範圍

研究房屋委員會及房屋協會轄下非住宅單位的現行出租及租金政策，並在適當情況下作出建議。