

立法會房屋事務委員會

房屋委員會轄下零售和停車場設施及 工廠大廈的租金及租金援助措施

目的

本文件旨在向委員介紹房屋委員會（下稱「房委會」）的租金政策，以及其轄下的零售店舖（包括街市）、停車場和工廠單位租金水平的變動；此外，亦介紹房委會近期推出的租金援助措施，以協助其零售店舖和工廠單位租戶在環球金融海嘯影響下渡過經濟困難。

背景

租金政策

2. 房委會轄下的零售店舖（包括街市）和工廠單位，一般採用招標方式出租，租約期定為三年，停車場的收費則每年檢討一次。按照房委會的政策，在現行租約屆滿時，續約租金會按市值水平調整。

3. 房委會把轄下零售店舖（包括街市）、停車場和工廠單位的租金定於合理市值水平。在評定續約租金時，房委會考慮的因素包括本港經濟情況、可供比較的租賃數據、有關物業的實質情況、以及所涉公共屋邨的人口和環境變化等。現有租戶可就經營環境及租金水平等範疇，向房屋署表達意見，以便署方在評定續約租金時加以考慮。

有關租金水平變動的統計數字

4. 在最近六個月（由 2008 年 7 月至 12 月）為房委會轄下的零售店舖續約時的平均租金較上次續約（即約三年前）的平均租金增加約 2.0%，較私營市場 13.6%¹的平均增幅溫和。

¹ 根據差餉物業估價署的統計數字顯示，私營零售店舖在 2008 年 7 月至 11 月期內的平均租金指數，較三年前的指數增加了 13.6%。

5. 同樣地，房委會轄下工廠單位近六個月（由 2008 年 7 月至 12 月）續約時的平均租金增幅約為 11.4%。不過，私營分層工廠大廈的平均租金，比三年前的指數上升了 33%。

6. 至於停車場設施方面，雖然私營機構、房屋協會和領匯管理有限公司轄下部分需求較大的停車場月租有所上升，同時房委會轄下停車場在 2008 年的租用率亦略見改善，但鑑於經濟前景和市場展望均未見明朗，房委會已決定把 2009 年的停車場收費維持在 2008 年的水平。這項凍結停車場收費的安排，廣為駕駛人士所接受。

租金援助措施

7. 房委會留意到本地中小企受環球金融海嘯嚴重影響，於 2008 年 11 月 25 日通過為轄下零售店舖和工廠單位租戶提供租金援助。由 2009 年 1 月 1 日至 2 月 28 日兩個月期內，租戶可獲 50% 的淨額租金寬減（不包括差餉和空氣調節費），惟這項優惠措施並不適用於超級市場／超級廣場和銀行。

8. 在上述措施下，約有 2 400 個零售店舖（包括街市）及 3 600 個工廠單位租戶受惠，而房委會將會少收約 3 480 萬元租金。由於這項措施減輕了公屋商戶面對的經濟困難，他們都表示歡迎。

9. 此外，房委會亦決定與轄下工廠單位租戶共渡時艱，未來數月與廠戶商討續租時，會在現行的租金調整機制上採取彈性的方法處理。廠戶在有需要時，房屋署可以採取暫准證的方式，容許廠戶以三年前商訂的原有租金繼續經營，讓雙方有時間繼續就新的市值租金進行磋商，並可在過程中參考最新的物業租賃數據。一旦雙方就新租金達成協議，有效期將追溯至新租約原有的生效日期。

未來路向

10. 房委會會繼續密切留意本地的經濟狀況；如有需要，會研究相應的租賃措施。

11. 請委員備悉房委會轄下零售和停車場設施及工廠大廈的租金及租金援助措施和未來路向。

運輸及房屋局
2009年1月