

民主黨修訂《房屋條例》設商戶重估租金上訴機制

一九九八年八月七日

房委會因應經濟低迷，在商戶及政黨的要求下，採取措施協助商戶渡過難關。民主黨不同意房委會設立重估商戶租金措施，認為是不符合成本效益，並且認為在這困難時刻房委會仍然堅守商業原則，是執迷不悟。經過多番辯論後，房委會並沒有接納政黨一律減租三成的建議，維持接受商戶重估租金之申請。我們認為重估租金並非如房委會所言最公平的做法。

首先，房署重估租金之原則混淆。房署最初表示重估租金的原因是私人商舖的租金因經濟負增長而向下調；因此房署設立重估租金機制，令重估後的租金更能反映市值租金。但接受重估申請後，房署又表示在重估商戶之租值時會考慮商舖之位置、面積、地點及行業，意味房署會考慮商戶的營虧情況，而並非只評估商舖之市值租金有否升跌。但房署並沒有要求商戶提供營虧資料，令人懷疑如何能判斷出醫生比電器店受經濟低迷影響之程度較少。當第一批重估結果公布後，房署又表示商戶可提供更多資料以供參考。房署之估值及重估值之基礎為何，實在令人疑惑。

我們亦懷疑房署的估值偏高。根據房署的資料顯示，由本年二月至今，有 1234 戶續約，其中有 1006 戶在續約後加租。租金的釐訂是參照簽訂租約時及預測未來兩年的市場情況而訂定。本年第二季經濟負增長 2.8%。但竟然有 1006 戶要加租，其中有一半加幅超過 15%。這估值可能反映房署對未來兩年的經濟情況過份樂觀，否則必定是估值偏高。

現在我們正草擬修訂《房屋條例》，令商戶不滿重估結果時可作出上訴。現時《房屋條例》7A 部分訂明房屋局局長可委任上訴委員會。我們之修訂建議房屋局局長委任一個獨立上訴審裁處處理商戶重估租金上訴，成員由房屋局局長決定，但必須為非政府官員、非房委會成員及非房委會轄下小組委員會成員。上訴之期限會設於申請重估限期之後六個月（即一九九九年三月三十一日）。

我們認為修訂不一定涉及公共開支。首先，房委會的財政收入來自賣居屋、

商舖、街市及車位租金。另外，假如商戶上訴後經上訴審裁處裁定重估價太高，房署雖然實際上少收了租金，但根據審裁處裁定這是房署多收了租金，因此是否涉及公共開支成爲疑問。

另外，由本年二月一日開始續約之租戶只獲凍結租金一年，如果他們不滿續約後之租金，並不能同其他商戶一樣重估租金。但由於有些商戶位於只有房委會商舖的地區，同時他們已在區內建立了網絡，不能說不滿租金便另覓商舖。民主黨要求房委會同樣容許這群商戶申請重估租金。