

全港公屋商戶聯席會議的信頭

要求房署減租及成立租金上訴機制意見書

自九七年十月金融風暴以來，商戶經營困難。商戶曾多次向房署反影要求減租。房委會商業樓宇小組委員會於九八年初通過凍結九八年二月簽約的商戶加租一年，商戶即時向房署反影凍結加租一年未能解決商戶的困境，況且只凍結新簽約商戶之租金，將會使其他商戶因租金較貴而難以經營，因此商戶要求房署一律減租三成，可是房委會卻妄顧商戶的意見。

但香港的經濟環境不斷惡化，商戶退租個案增加，房委會只有承認必須給予商戶減租，才能使商戶渡過難關，但卻又不肯接受商戶一律減租三成的意見，而建議由商戶提出申請重估租金，並須繳交行政費用。可是此建議是費時失事，多此一舉的做法。

要求繳交行政費用對商戶不公平

一直以來商戶的租金都是由房署評估，為何此次租金評估卻要由商戶繳交費用。況且有房署官員表示是次租金重估，房委會估計會減少約三億一仟萬元收入，即房署已有重估後的租金水平，既然已有新租金的建議，為何不即時向商戶公布，而要商戶提出申請，又要繳交費用，是否費時失事？

個別重估租金並不表示公平

房委會以個別重估租金更為公平為理由而拒絕一律減租三成的決定，但房署的租金評估卻缺乏客觀標準，根本存在不公平。房署認為一律減租三成會使經營環境不受影響的行業有所得益，意即房署定租時是考慮商戶的經營情況，但當商戶向房署提交經營虧損要求減租時，房署又表示不會只憑經營情況便減租，如此雙重標準又怎能說公平。況且現時房委會只給予九八年二月後簽約之商戶凍結租金而不能申請重估租金，對這批商戶不公平；因為他們的新租金大多是根據九七年時市值租金再加百分之十至二十，租金亦十分高；若九七年簽約之商戶可減租而九八年簽約之商戶只可凍租一年，對九八年簽約的商戶不公平。

缺乏獨立上訴機制，使商戶全無信心

現時房署的租金釐定全由房署決定，商戶無從反對；就算商戶願意聘請專業測量師提出異意，房署亦只作參考，最後仍由房署作出決定。而是次申請租金重估，亦是不設上訴機制，商戶縱有異意，亦只可再次向房署提出申請，再由房署作決定。試問房署如此獨攬大權，毫無監察及制衡，商戶又怎會對租金重估有信心。

我們的要求

基於以上理由，我們提出以下要求：

1. 所有公屋商戶（包括九八年二月後簽約及貨倉）一律減租三成；
2. 成立獨立的租金評估上訴委員會審理日後租金評估的上訴個案。

全港公屋商戶聯席會議

召集人：李敏騰

(9192—5754)

一九九八年七月二十日

全港公屋商戶聯席會議的信頭

要求房署減租及設立租金上訴機制

對於房委會最近通過容許公屋商戶向房署提出重估租金，唯需商戶繳交行政費用，我們認為是費時失事，多此一舉及對商戶不公平的做法。一直以來商戶的租金都是由房屋署評估，為何此次租金評估卻要由商戶繳交費用。況且有房署官員表示是次租金重估，房委會估計會減少約三億一仟萬元收入，即房署已有重估後的租金水平，既然已有新租金的建議，為何不即時向商戶公布，而要商戶提出申請，又要繳交費用，是否費時失事？

房委會以個別重估租金更為公平為理由而拒絕一律減租三成的決定，但房署的租金評估卻缺乏客觀標準，根本存在不公平現象。況且現時房委會只給予九八年二月後簽約之商戶凍結租金而不能申請重估租金，對這批商戶不公平：因為他們的新租金大多是根據九七年時市值租金再加百份之十至二十，租金亦十分高；若九七年簽約之商戶可減租而九八年簽約之商戶只可凍租一年，對九八年簽約的商戶不公平。

現時商戶的租金釐定全由房署決定，商戶無從反對；而這次申請租金重估，亦是不設上訴機制，商戶縱有異意，亦只可再次向房署提出申請，再由房署作決定。試問房署如此獨攬大權，毫無監察及制衡，商戶又怎會對租金重估有信心。

基於以上理由，我們提出以下要求：

1. 所有公屋商戶（包括九八年二月後簽約及貨倉）一律減租三成；
2. 成立獨立的租金評估上訴委員會審理日後租金評估的上訴個案。

全港公屋商戶聯席會議
召集人：李敏騰（9192-5754）

一九九八年七月二十日

提供立法會房屋事務小組個案資料

竹園邨街市 SS 139:

93年至95年租金 由 4200.-

95年至98年租金 加至 由 9000.-

98年至2001年租金 由 11000.-

114%

22.2%

竹園邨街市 SS 171:

93年至95年租金 由 11000.-

95年至98年租金 由 20000.-

98年至2001年租金 由 23000.-

81.8%

15%

竹園商場 SS 117 巨星襲鄰

92-95年租金 由 53000.-

95-98年租金 由 68000.- 提示結業後獲減至 由 55000

98-2001年租金 由 61100.- 提示僅對後獲減至 由 57700.-

全港公屋商戶聯席提供資料

20.7.98