

立法會房屋事務委員會參考文件

為須遷離房屋委員會商業單位的商戶提供特惠津貼

目的

本文件闡明目前發放特惠津貼給商戶的基本準則，這些商戶，是指受重建影響而須遷離房屋委員會(房委會)商業單位的商戶。

背景

2. 房委會在轄下屋邨設置商業單位(包括零售用單位)作為附屬設施之一，目的是為邨內居民提供基本服務。根據一般原則，這些商業設施均按商業原則經營，因此以市值租金租用，不獲得任何資助，而租約條款大致上也與私營機構相若。
3. 房委會的商戶大多數以定期租約形式租用單位¹，任何一方給予三個月通知後即可提前終止租約。租約並無條文規定終止租約或不再續約必須給予任何賠償，《房屋條例》亦無規定此項責任。

為受重建影響的商戶作出的安排

4. 由於推行“整體重建計劃”，受影響的公共屋邨商鋪必須遷走。為方便商戶作好搬遷準備，房委會通常早早便把重建和搬遷安排通知他們。一般而言，商戶至少會在 18 至 24 個月前獲正式清拆通知，但大多數商戶可預早在五年甚至十年前獲非正式通知。雖然房委會沒有合約責任或法定責任賠償須遷走的商戶，也沒有法律責任給予遣散費，但作為體恤租戶的業主，房委會由一九七六年起都有向這類商戶發放特惠款項，協助他們另覓地點重建業務。自一九八七年以來，繳交市值租金的定期租約租戶，均可獲得金額相等於租約所訂月租(不包差餉)15 倍的特惠津貼，以正式公布拆卸樓宇當日的租約所訂月租為準；至於選擇在正式公布拆卸前退租的租戶，則以退租當日的租約所訂月租為準。

¹ 房委會的商戶中，有小部分為“分級”鋪位租戶。這類較舊式的租用權是多年前清拆政府土地時批出的，現在已不再批出。事實上，這類鋪位的數目已由一九七七年超過 11 000 個大幅減至目前約 900 個。預料到了二零零五至零六年度，所有的分級鋪位將因為推行整體重建計劃而全部清拆。

5. 上述計算公式在八十年代中期開始採用。這個簡單的機制，作用是計算一個金額，足以彌補因搬遷而令業務中斷所引致的估計費用或開支，包括搬遷開支、搬遷期內新舊商鋪的雙重租金、租用新商鋪的代理人費用、被迫出售固定裝置及設備所蒙受的損失、暫時損失的利潤，以及其他雜項開支，例如電話或各種固定費用。特惠津貼按租金的變動而自動調整。在二零零零年四月，房委會同意，若正式清拆通知期少於 30 個月，特惠津貼額將增至 18 個月租金。

6. 除了上述特惠津貼外，房委會也幫助須遷離的商戶另覓商鋪。這些商戶可透過局限性投標競投房委會轄下街市的商鋪，中標者可享有新商鋪三個月免租期。此外，由一九八九年起，這些商戶亦可選擇接受一筆過的現金津貼，代替參與局限性投標。現金津貼額會定期檢討，釐定方法是以檢討日期對上兩年內局限性投標中標租戶三個月免租期租金總額的平均金額，另加這個平均金額的三分之一，以鼓勵商戶選擇現金津貼而放棄申請重配商鋪。目前的 73,000 元現金津貼額，是在一九九九年十一月進行檢討後釐定。

總 結

7. 房委會轄下的商業設施，均按商業原則經營，商戶不會得到任何資助。房委會與商戶簽訂的租約，訂明任何一方給予三個月通知後即可提前終止租約，毋須給予賠償。雖然房委會沒有合約責任在重建公共屋邨時賠償商戶，但仍本着好意，為他們提供特惠款項，協助他們另覓地點重建業務。這比私營機構現時的做法慷慨，因為後者只會在有法律責任時才給予租戶賠償。

房屋署
二零零一年五月