

立法會房屋事務委員會

檢討房屋委員會的整體承租街市

目的

在四月七日的房屋事務委員會會議上，議員關注有投訴指房屋委員會最近給予整體承租街市的租金寬減，並沒有全數發回個別檔戶，因此建議檢討現行以整體承租商管理街市的安排。房屋委員會已於 2002 年 1 月就有關安排進行全面檢討，並採納了一系列的改善措施。本文旨在告知議員這些新推行的措施。

背景

2. 整體承租的概念，是指由房屋委員會將整個街市租給一名租戶，讓該租戶再將街市的檔位分租予個別檔戶，並全權負責街市的運作。這安排是為了將私人公司的靈活性、對顧客需求的迅速回應及創新管理意念引入房屋委員會的街市。自 1997 年，房屋委員會在所有新街市均採用整體承租的安排。現時，房屋委員會轄下的 130 個街市中，有 31 個由整體承租商管理。

3. 為方便整體承租商以最具效益的方式運作，從而為居民提供高質素的服務，房屋委員會在街市管理上給予他們充分彈性，應付日新月異的營運環境。不過，由於房屋委員會最終仍須確保居民享有足夠的服務，所以根據租約我們須評估整體承租商的表現，如有需要亦有權在街市運作出現問題時介入處理。

全面檢討的結果

4. 為確保整體承租街市運作良好，及研究進一步的改善空間，房屋委員會於 2002 年 1 月進行了全面檢討。檢討範圍涵蓋顧客滿意程度、街市鋪位的使用情況，以及整體承租商與分租檔戶的工作關係。

5. 檢討結果顯示，較於由房屋署直接管理的街市，整體承租街市在管理方面有較高靈活性，空置率亦較低。一項意見調查亦顯示，就街市管理服務、間格設計、貨品和服務種類幾方面

而言，檔戶、屋邨居民和購物人士對整體承租商管理的街市普遍感到滿意(74% 至 97% 的受訪者給予可以接受或滿意的評級，稍勝於房屋署管理的街市所得的 55% 至 92%。)

6. 不過，房屋委員會也得悉檔戶和整體承租商有時會因檔位租金、管理費及其他雜費等事宜有所爭拗。為促進檔戶與整體承租商的友好合作關係，以確保整體承租安排能夠有效推行，為居民提供優質服務，房屋委員會已在 2002 年 4 月採取下列改善措施：

(a) 明確的收費限制

整體承租商和檔戶的衝突大多涉及金錢利益。在檔位租金方面，整體承租商會繼續與個別檔戶自行商討訂定，但至於一些常引起投訴和爭議的其他雜項收費，房屋委員會已實施以下的限制：

- (i) 除租金、冷氣費、差餉及管理費外，承租商不得向檔戶收取其他費用；
- (ii) 冷氣費及差餉須以成本計算。冷氣費是按檔位的面積而定，而差餉則須根據差餉物業估價署對每個檔位的評估而定；及
- (iii) 管理費的水平須與整體承租商在投標時向房屋委員會提交的租賃建議一致。日後如果承包商需增加管理費時，亦只可根據政府統計處提供的名義工資指數按比例增加。

上述各項措施旨在使計算其他附加收費的基礎更為合理，已自 2002 年 4 月 1 日在新訂及續訂的整體承租租約中實施。

(b) 更全面的表現評估

我們致力確保整體承租商和檔戶的商業關係建基在公平和互相尊重的基礎上。為達到這個目的，我們會邀請檔戶就他們的整體承租商在營運街市的表現評分，

分數佔總評分的 15%。我們會在考慮整體承租商的續約申請及新街市營運投標時，計及他們過往的評分。整體承租商的總評分如低於 60% 將不獲續約，而過往的評分亦會在他們競投管理新街市時佔分數的 50%。

(c) 提高透明度

房屋委員會實施以下兩項要求，以提高透明度，從而有效監察整體承租商就檔租和其他費用問題的處理：

- (i) 整體承租商每月須向房屋委員會報告向各檔戶所徵收的費用種類及金額；及
- (ii) 為確保整體承租商將所有租金寬減全部發回檔戶，房屋委員會要求整體承租商將所獲的租金寬減額通知檔戶，以便檔戶可自行按比例計算應得的寬減。房屋委員會透過整體承租商每月提交的檔位租金資料，查察檔戶實際可享的租金寬減，以確保整體承租商遵循指示。

鯉魚門廣場

7. 房屋委員會為受新屋邨入伙進度緩慢影響的商戶提供租金折扣。正如上文第 6(c)(ii) 段關於租金寬減的政策所述，整體承租商須將這些租金折扣發回檔戶。在 2003 年 2 月，房屋委員會因鯉魚門廣場附近的「居者有其屋」單位延遲入伙，決定向鯉魚門街市的整體承租商提供等同租金豁免的優惠。可是，整體承租商卻只減低但卻沒有豁免檔戶的租金，因而導致檔戶不滿。

8. 房屋署已了解有關情況。整體承租商解釋，為維持街市的運作，他們仍需舉辦大型特別推廣活動，和繼續安排免費穿梭巴士接載鄰近居民到街市購物。這些活動的所需開支是由檔戶繳交的租金分擔。因此，縱使房屋委員會完全豁免了整體承租商的租金，承租商仍需向檔戶收取一些租金，以應付這些營運開支。

9. 房屋署已審查整體承租商的帳目，確實該公司已全數將租金優惠發回檔戶，而向檔戶收取小額的租金以分擔營運成本的安排，亦屬合理。整體承租商和房屋署已將情況向檔戶解釋。

總結

10. 房屋署竭力確保整體承租街市為居民提供高質素的服務，並為檔戶締造優良的營商環境。在 2002 年 4 月推行的多項新措施，透過更明確的收費基礎、更全面的監察和更高的透明度，將可理順整體承租商與檔戶的商業關係。我們會不斷檢討現行安排，以確保房屋委員會的街市舖位得以妥善利用，符合成本效益。

房屋署

2003 年 4 月