

全港公屋商戶總會提交的意見書

有關房委會分拆出售轄下零售和停車場設施之立場和要求

全港公屋商戶總會反對房委會分拆出售轄下零售和停車場設施，理由是房委會雖在行政上稍欠靈活，但在過往多年，房委會與商戶之間所建立的亦不失為良好的伙伴關係。但現在房委會的私有化計劃勢在必行，我們唯有無奈接受，但為了消除商戶對私有化計劃的疑慮，我們堅決提出以下要求：

1. 租約條款：我們要求保留現有的租約條款，包括：
 - 原有的租戶明確地有九年優先續租權，每三年調整租金一次，租金的增減用消費物價指數的變動來計算。
 - 維持現時管理費已包括在租金內的安排，有關冷氣費的計算亦維持現有安排。
 - 維持現行以相等於兩個月租金的現金或兩個月銀行擔保作為租金按金。
 - 維持現時租戶不需打厘印的安排。
 - 計算面積時以實用面積來計算。
 - 保留現行有關釐定租金的協商機制。
 - 保留現行的提早終止租約政策，即只要租戶支付三個月的租金作為罰款，便可隨時放棄租約。
2. 行業政策：

我們要求維持現行以平衡方式來分配行業的位置，不能把同一個行業密集地分佈在一起，以避免惡性競爭，並尊重簽約當時的行業分配。
3. 反對承包制：

我們要求由新公司直接管理，不得以承包方式再分拆外判給其他公司。
4. 轉名：

由於在房屋署現時轄下的商場和街市的租戶、有部份是有股權上的變動，我們因此要求在續租約時有一次無條件及不須任何費用的轉名權
5. 樓宇火險：

我們要求維持現時樓宇火險由業主投保的安排。
6. 過渡性安排及監管：

我們要求房屋署成立一個專責小組，負責監管過渡性安排，直至完成整個私有化的程序，該小組的主席必須為署長級官員，小組成員中必須有業界代表，小組亦須定期

與我們開會，交代私有化計劃的進程。

房委會分拆出售轄下零售和停車場設施之憂心和現時的問題

憂心:

- 財團勾結:

比喻有財團睇中你個舖位，新公司會不再續新約而趕你走。

- 舖位轉移:

有實例顯示管理公司常會將一些辛苦經營多年至薄有信譽的店舖轉移到較偏的位置，騰出單位吸引新競爭者。

又或者將在較細面積店舖?行轉到較大面積的舖位，然後加租又或將較大面積的舖位轉到較細面積的舖位變相加租，總之無所不用奇技。

- 監管問題:

現有房委會是由議員及委任所組成，相對會有正義感和使命感，遇有問題會從客觀和正義去衡量，但轉售後是受薪的、是唯利的、是純粹牟取暴利的機器，監管及投訴無門。

現時問題:

- 改善工程延誤:

有多個商場街市急須加快冷氣改善工程，已增加競爭力，否則將會被淘汰，到時難以翻身。但現時全部計劃擱置。

- 租金:

爲了將商場街市出售，?行將租金維持高水平，以提高上市價。現在已有商場在不應加租的情況下加租。