

對房屋事務委員會會議的意見發表
2004 年 7 月 5 日

香港房委會分拆出售零售和停車場設施

本人謹代表香港零售管理協會，多謝委員會給予協會此機會就有關香港房委會分拆出售零售和停車場設施發表意見。

香港零售管理協會 (HKRMA) 的會員提供眾多類別的服務給予香港房委會的屋邨住戶，在其轄下屋邨的總零售面積佔用著龐大的部份。本協會會員在香港房委會轄下的零售設施中提供的服務包含便利店、百貨公司、食品店 (包括快餐店及酒樓)、一般商品/藥房、超級市場、電器用品、家具及居室用品、專門店及銀行。

協會對此分拆出售表示莫大的關注，並認為政府應確保一個平穩及暢順的過度作為首要的目標，得以令有關各方及香港房委會的屋邨住戶之權益受到保障。因此，讓所有有關各方攜手一起過度這個轉售期是十分重要的，以致香港房委會轄下的屋邨住戶不受影響，且能繼續享受本協會會員所提供的服務。

為了確保日後的平穩和延續，協會希望現時零售租約上原有的條款及條件能夠在過度期後繼續被保留一段時間。我們因此並不是要求一些不同的條款或優惠，只是延續我們現時零售租約上原有的條款及條件。所有香港零售管理協會的有關會員在此事宜上的立場是團結一致的，我們亦強烈要求在此新公司進行上市前，我們的會員被給予機會共同商討及達致一個同意的營運條款。附上的文件摘要了一份本協會在去年與全港公屋商戶總會及港九新界屋村酒樓商會所組成的關注小組向房屋署署長梁展文先生提交的意見書。此文件重點撮要有關商討的事項和協會的要求，得以消除我們對有關此分拆出售存有的任何關注。

總括而言，香港零售管理協會跟政府一樣非常關注能夠見到一個暢順和成功的分拆出售。我們在此再次強調大家必須攜手合作達致這個目標，對現時的零售營運者造成最小的影響，及對香港房委會的屋邨住戶提供著各式各樣平衡的零售服務。

麥瑞王京女士

代表香港零售管理協會就此事宜上的發言人

香港零售管理管會 (HKRMA) 創辦於 1983 年，乃香港主要的零售協會。在過去 20 年，協會均盡力履行推廣零售業的長遠使命，代表零售商就切身關係的事宜發表一政意見。協會亦協助業界交換及分享一般事務上的資料和透過教育及培訓提升零售業的地位和專業性。

協會現時的會員公司達五百多間，店舖逾五千間，其中僱員約佔本港總零售僱員的三分二。協會的會員公司網羅著各種零售公司類別，繼有百貨公司、超級市場、便利店、大藥房、食品店、時裝飾物店和專門店等，以及包括供應商、批發商和與業界有關的服務機構等。

致 房屋署署長梁展文

有關房委會出售轄下零售和停車場設施之立場

香港零售管理協會、全港公屋商戶總會及港九新界屋村酒樓業商會有限公司聯合草擬本立場書，並成立為一個關注小組及由周梁淑怡議員擔任召集人，我們一致反對房委會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。倘若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. 我們要求把諮詢期延遲六個月

2. 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，即只要租戶支付四個月的租金作為罰款，便可隨時放棄租約

3. 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。

4. 反對承包制

我們要求由新公司或其附屬公司直接管理，不得以承包方式再分拆外判給其他公司。

5. 轉名

由於在房屋署現時轄下的商場和街市的租戶，有部份是二房客甚至是三房

客，或有股權上的變動，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。

6. 樓宇火險

我們要求維持現時樓宇火險由業主投保的安排。

7. 過渡性安排及監管

我們要求房委會成立一個專責小組，負責監管過渡性安排，直至 2006 年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。