

《審計署署長第五十六號報告書》第七章

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

政府帳目委員會委員補充參考資料

內容	頁數
商業樓宇小組委員會職權範圍	211
物業組合	212
扣分制	212
過去一年採取的管制行動	213
租賃模式	213
私家車停車位供應量的規劃標準	213
私家車停車場三級制收費	214
二零零五年的拆售計劃	214
商業樓宇業務的主要成效指標	215
個案一覽表	216 - 217

2011年5月

◆ 商業樓宇小組委員會職權範圍

- ◆ 就有關房屋委員會的商業、工業和其他非住宅設施的政策，向房屋委員會提供意見，以期在投資方面獲得最佳收益。
- ◆ 按照現行有關政策行使房屋委員會的權力和職能，以執行有關的工作：
 - 根據房屋委員會所訂政策和目標，通過工作計劃和監察其成效，並批核財政指標、服務標準和成效指標，以便提交房委會通過；
 - 管理及維修房屋委員會的非住宅樓宇，包括訂定租賃及推廣策略、租金和其他租約條款；以及
 - 訂定受重建、修葺或其他行動影響的非住宅樓宇租戶所獲發的特惠津貼額。

物業組合

類別	單位數目	租約 數目	室內樓面面積 (平方米)	租用率
住宅單位：710 000 公共租住房屋（公屋）單位				
零售單位				
- 商舖	1 800	1 400	169 000	95%
- 檔位	1 100	840		91%
- 熟食檔位	45*	35		78%
工廠	8 400	3 500	209 000	99%
福利用途樓宇	6 800	1 300	654 000	95%
教育設施和政府辦公室的租用單位	900	530	1 500 000	95%
總數	19 045	7 605	2 532 000	95%
貯物室	2 800	-	-	-
停車位	27 000	-	-	75%

* 商業樓宇小組委員會於2011年年初通過解除凍結，並重新出租10個熟食檔位。

◆ 扣分制

- ◊ 房屋署於2003年實施扣分制，並於2006年進行檢討。
- ◊ 涵蓋九項不當行為，包括所有涉及環境衛生的違規事項。
- ◊ 違規者會被扣三至七分；被扣滿16分或以上，可被終止租約。

◆ 過去一年採取的管制行動

- ✧ 就非法賭博轉介警方的個案：150 宗
- ✧ 就出租單位改作其他未經許可的用途而發出警告信的個案：1 500 宗
- ✧ 發出遷出通知書的個案：2 宗

◆ 租賃模式

- ✧ 透過公開競出租金投標、即時競出租金投標、競出標金投標和局限性現場投標的方式招標承租。
- ✧ 就面積較大的租賃項目進行直接協商，發揮主要商號的吸引力，並使服務質素更有保證。
- ✧ 透過即時申請租賃和直接編配方式，出租較不受歡迎的單位，以及按公平市值租金向非政府機構出租商業單位。

◆ 私家車停車位供應量的規劃標準

- ✧ 每五至八個居者有其屋計劃（居屋）單位提供一個車位及每 13 至 16 個公屋單位提供一個車位（1996 年至 2002 年）
- ✧ 每 13 至 24 個公屋單位提供一個車位（2003 年至 2008 年）
- ✧ 自 2009 年起，每 26 至 46 個公屋單位提供一個車位

◆ 私家車停車場三級制收費

- ◆ 第一級：租用率達 90% 或以上的停車場收取全額月費。
- ◆ 第二級：租用率為 50% 至低於 90% 的停車場，提供全額月費約 10% 的折扣。
- ◆ 第三級：租用率低於 50% 的停車場，提供全額月費約 15% 的折扣。

◆ 二零零五年的拆售計劃

- ◆ 已拆售的物業數目：180 項
- ◆ 涵蓋的屋邨／屋苑數目：176 個
- ◆ 上市日期：2005 年 11 月 25 日
- ◆ 拆售的物業組合
 - ◆ 約 1 100 萬平方呎零售室內樓面面積
 - ◆ 約 79 000 個停車位

◆ 商業樓宇業務的主要成效指標

	主要成效指標	目標		
		2009/10	2010/11	2011/12
(a)	零售單位空置率	低於 5.5%	低於 5.5%	低於 5%
(b)	(i) 運作開支佔總收入的百分比(包括折舊及差餉)	低於 67%	低於 62%	低於 60%
	(ii) 每平方米零售面積的每月運作開支(不計折舊及差餉)	低於 125 元	低於 115 元	低於 135 元
	(iii) 每個停車位的每月運作開支(不計折舊及差餉)	低於 245 元	低於 245 元	低於 280 元
(c)	欠租率	低於 5%	低於 4.5%	低於 3.0%

◆ 個案一覽表（截至 2011 年 4 月 30 日）

發現的違規／ 欠妥情況	個案詳情	進度
個案一： 照片一 (第 2.9 段)	相連貯物室作麻 將耍樂用途	兩個貯物室已於 2011 年 1 月 31 日退 租。我們已擴大逐戶巡查至涵蓋所有 2 800 個貯物室。
個案一： 照片二 (第 2.9 段)	貯物室作辦公室 用途	房屋署已於 2011 年 3 月 31 日收回貯物 室。由於該屋邨的物業管理服務公司在 偵察違規行為方面表現欠佳，署方已發 出警告。若其表現欠佳的情況持續，我 們將在日常表現評分中扣除分數，這將 影響該公司日後的投標機會。
照片三 (第 2.12 段)	九龍某屋邨街市 檔位內有人在打 麻將	房屋署已發出遷出通知書，於 2011 年 3 月 31 日終止有關檔位的租約。個案將 暫定於 2011 年 6 月由上訴委員會聆訊。
照片四 (第 2.12 段)	港島某商場的公 用地方有人在打 天九紙牌	管理人員已加強日常巡邏，並在有需要 時與警方聯絡，以打擊賭博活動。此 外，我們亦與區內非政府機構合作進行 外展工作，勸說該批長者不要參與賭 博，並參加非政府機構舉辦的活動。
照片五 (第 2.15 段)	葵涌一個屋邨的 商舖於正常營業 時間不營業的個 案	我們繼續每日記錄該等懷疑不營業商 舖的實際營業時間，並在有需要時採取 執行租約管制行動。
照片六 (第 2.15 段)	荃灣一個商場於 正常營業時間不 營業的個案	我們繼續每日記錄該等懷疑不營業商 舖的實際營業時間，並在有需要時採取 執行租約管制行動。
照片七 (第 2.19 段)	港島一個屋邨的 阻塞問題	房屋署已根據扣分制向有關租戶發出 警告及扣 6 分。我們將會加強執行管制 行動，包括調派流動特遣隊協助當區管 理層採取行動，打擊舖前阻塞問題。
個案二 (第 2.28 段)	為港島某個商場 內的商舖重新指 定行業	我們現正重新出租有關商舖。有興趣人 士和有意投標者可建議經營的行業。我 們亦會研究其他方法，處理營商價值或 吸引力較低的零售單位。

發現的違規／ 欠妥情況	個案詳情	進度
照片八 (第 4.7 段)	須要為柴灣工廠 大廈定出確實的 清拆計劃	房屋署於 2011 年 3 月 10 日公布柴灣 工廠大廈的清拆計劃，遷出日期定於 2012 年 9 月 30 日。
個案三 (第 4.25 段)	懷疑有人分租工 廠大廈 1 的單位	租戶已向有關當局更新商業登記證及 持有人的最新資料。
個案四 (第 4.25 段)	懷疑有人分租工 廠大廈 2 的單位	租戶已向有關當局更新商業登記證及 持有人的最新資料。先前搭建的間隔亦 已移除。