

## 要求公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會動議

### 促請有關當局檢討及召開公聽會討論「整體承租」管理模式

現時全港有 25 個屋邨街市，當中有個現已及即將以「整體承租」方式營運。「整體承租」制度自 80 年代開始運作，此營運方式原意讓屋邨街市能更靈活管理，可是過去不少報導及調查均發現，此營運模式不單未能改善街市營運環境，更甚的是，租務情況比以往更為混亂 (附件 1)<sup>1</sup>。

#### **「整體承租」營運模式不但未能改善營商環境，更使屋邨街市租務情況混亂**

本團體過去曾訪問「整體承租」屋邨街市(下稱外判街市)及房署自行管理街市的檔戶，發現由外判街市租金比房署自行管理街市的租金貴接近 3 倍。外判街市平均呎價大約 \$150-\$380，而房署自行管理街市的平均呎價大約 \$50。同時亦發現由承租商管理的街市租務更為混亂。在 2016 年本團體曾舉行聯區記招，當日各區檔主均有在會上批評外判街市租務問題，包括：九龍城晴朗街市，承辦商在中途突然退場，部分商戶至今仍然要透過法律途徑追討按金，而該承租商仍然在「整體承租」名冊內；沙田水泉澳街市商戶幾經爭取，才能迫使承租商退回因人住率不足而濫收的租金；元朗洪福街市檔戶，自 2016 年開業至今，不斷就衛生及管理問題向承包商投訴，雖然承租商管理不善，可是期後該承租商與房署私下協議提早退場後又再次成功投得該街市經營權。

面對以上種種制度缺失，兩個即將營運的迎東及滿東街市，同樣以「整體承租」方式營運。可是，翻查資料，時任發展局代表在 2016 年 5 月 27 日財務委員會會議上說明，街市會由房署運作：「第 39 區(滿東邨)及第 56 區 (迎東邨)的公共房屋發展項目，據我們和房署的了解，那兩個項目內的兩個街市會由房屋署運作。」。其後離島區議曾就此討論，要求官員交待，可是官方代表只不斷重申以上兩個街市會以「整體承租」方式管理。

#### **「整體承租」營運模式或會加劇壟斷情況**

有意承租屋邨街市的公司需要先加入「整體承租」名冊內才可參與投標，而名冊內大部分承租商亦同樣是領展旗下承租商<sup>2</sup> (附件 2)，過去已有報導指出，不少承租商兼營檔鋪，限制小商戶進場，形成「垂直壟斷」情況，令居民未能有真正購物選擇。

得悉「公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會」(下稱委員會) 已召開首次會議，並旨在研究及比較公私營屋邨街市對市民的影響，以及檢視香港房屋委員會能否切實履行《房屋條例》第 4(1)條所訂定，提供房屋和該委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施

<sup>1</sup> 沙田水泉澳街市，東涌迎東街市及東涌滿東街市均是以整體承租方式管理

<sup>2</sup> 現時客戶名冊內共有九個街市整體承租商，包括：光亮實業有限公司、利楊投資有限公司、歡卓投資有限公司、好眼光有限公司、宏集策劃有限公司、建華(街市)管理有限公司、現代街市管理有限公司、百佳超級市場有限公司、以及太平街市管理有限公司。

的職責。由此，聯盟連同一眾關注團體特意致函，要求委員會動議討論「整體管理」營運模式及召開公聽會，並促請政府履行管理街市責任：

1. 促請由房署根據現有租金基制釐定檔戶租金；現時已外判的屋邨街市，應按入住率收取檔戶租金，以及確保外判街市的承包商以同樣比例收取檔戶租金。至承租合約完結時，由房署自行管理；
2. 所有屋邨街市設立「街市監察委員會」，加入不同持分者作為委員會成員，定期與房署官員會面，讓地區不同持分者能就街市營運提供意見及評分；
3. 立即停止「整體承租」招租方式，由房署自行管理新落成屋邨街市及承租合約已經屆滿的屋邨街市；
4. 就房署外判街市營運情況作詳細研究，包括街市人流統計，檔位種類等，並交待研究時間表及公佈日期；
5. 參考《食物環境衛生署出租街市攤檔競投規則和條件》，承租者須為個人，用以防止單一經營者連租檔位，自製「獨市」的情況；
6. 研究劃出某比例檔位予基層創業作為向上流動階梯。

聯絡：監察公營街市發展聯盟陳淑淇 [REDACTED] / 林凱翹 [REDACTED]

2018年3月21日

附件一

香港房屋委員會（房委會）轄下的街市

整體承租街市	房委會直接批租與 個別檔位租客的街市
1. 梨木樹街市	1. 彩虹邨
2. 葵涌街市	2. 坪石邨
3. 天恩街市	3. 葵盛西邨
4. 晴朗街市	4. 荔景邨
5. 洪福街市	5. 澤安邨
	6. 南山邨
	7. 石硤尾邨
	8. 華富(一)邨
	9. 華富(二)邨
	10. 富山邨
	11. 象山邨
	12. 長青邨
	13. 白田邨
	14. 兆康苑
	15. 麗瑤邨
	16. 博康邨

# 公開資料守則申請編號：6/2017 - 房署外判街市情況查詢

收件匣 x



Code on Access to  
Information <code@housingauthority.gov.hk>

1 月 12 日

寄給 我

先生/女士：

謝謝你於 2017 年 1 月 5 日的電郵。有關你的查詢，現回覆如下。

根據現行政策，香港房屋委員會(房委會)於其新落成位於公共屋邨內的街市均採用整體承租方式出租，即把單一份租約批予一個承租商，由它再分租予個別檔戶，並且負責整個街市的管理。

因應新屋邨分期落成及住戶分批入伙，房委會對屋邨商戶包括街市整體承租商實施了一項租金酌減的措施。如屋邨已入伙單位低於預計的數目，所有符合資格的商戶便可享有租金酌減。酌減幅度按已入伙單位佔預計入伙單位數目的比率釐定，由 15%至 90%不等。當入伙單位數目達到預計的 90%或以上，商戶便需繳付全額租金。就街市而言，整體承租商須按比例發還獲減免的租金予合資格的檔戶及通知檔戶相關的安排。房屋署會要求承租商提供有關單據或文件，例如檔戶簽收退款的文件副本，以進行監察，確保街市整體承租商按規定發還獲減免的租金予合資格的檔戶。若發現承租商未有履行有關規定，房屋署可即時停止租金酌減，並會採取行動包括約見及警告承租商，要求他們糾正。

有意租用整體承租街市的人士，須先申請加入房委會的整體承租街市客戶名冊及符合有關街市管理的經驗和能力的資格準則。房屋署會透過局限性投標方式，邀請客戶名冊內的整體承租商競投出租街市，而房屋署在評審其承租建議時，會根據承租商過往經營街市的表現及所競出的租金進行評分。在混合評分制度下，租金和表現兩方面的比重均等，兩者所得總分最高的承租商便可獲批出租約。

現時客戶名冊內共有九個街市整體承租商，包括：光亮實業有限公司、利楊投資有限公司、歡卓投資有限公司、好眼光有限公司、宏集策劃有限公司、建華(街市)管理有限公司、現代街市管理有限公司、百佳超級市場有限公司、以及太平街市管理有限公司。

在發出邀請租賃新的整體承租街市前，房屋署會再次審視已被納入客戶名冊的承租商的資格，並只邀請符合資格的承租商提交租賃建議書。此外，房屋署會對整體承租商的日常管理作出監管，確保承租商遵守租約規定，維持具質素的管理服務，並且與各持份者包括檔戶等建立良好關係。若承租商未能履行租約內的條款，房屋署會約見及警告他們；若警告無效，房委會有權在租約到期前終止其合約，並且在指定期間內不再邀請他們競投街市承租合約。

按現行招標規定，競投的承租商須簽署聲明書承諾不得運用手段操縱投標、透過與任何其他人士的安排以調整所建議繳納的租金金額、或以任何其他方式與任何其他人士串通以影響投標結果。競投的承租商倘違反或不遵守有關規定，除導致其租賃建議書無效外，亦須就該等行為承擔法律責任。

房委會轄下的街市屬公共屋邨內商業設施的一部份，並沒有專屬其分類的營運賬目。有關屋邨商業設施的營運數字，已納入房委會商業樓宇運作賬目內。

謝謝 貴團體的查詢。如有疑問，請致電 2794 5805 與房屋事務經理(商業樓宇)凌菊儀女士聯絡。

房屋署署長  
陳家欣代行

From: chung tung  
To: [code@housingauthority.gov.hk](mailto:code@housingauthority.gov.hk),  
Date: 05/01/2017 15:44  
Subject: 房署外判街市情況查詢

敬啟者：

您好，本人就以下房署外判街市問題特以致函查詢，內容如下：

1. 房署有否按屋邨入住率，向承租商收取俗稱折頭租？
2. 承上題，如是，房署會如何監督承租商必須向檔戶提供折頭租？
3. 若承租商沒有提供折頭租，房署有何措施處理？
4. 貴署指，有意承租街市的人士，須申請加入房委會的整體承租名冊內。在評審其(承租商)承租建議時，並非只以「價高者得」來評審有關建議，而是根據其過往經營

街市的表現及所競出的租金，以混合計分制度來作出評分。請問：

- a.其混合計分制詳情為何？
- b.現時有多少間承辦商？其名稱為何？
- c.在甚麼情況下會被剔除名冊？

5.現時由房署自行管理的街市（2005 年至 2016 年）營運支出及收入為何？及其項目為何？

6.房署有何措施防止圍標？

如對以上內容有任何查詢，請致電 [REDACTED] 與陳小姐聯絡。

此致

房屋署公開資料主任

祝工作愉快

監察公營街市發展聯盟

2017 年 1 月 5 日