

2017 年 6 月 5 日會議

討論文件

**立法會房屋事務委員會
香港房屋委員會轄下街市的出租事宜**

目的

本文件旨在向委員簡報有關香港房屋委員會（房委會）轄下街市的出租事宜¹。

背景

2. 房委會的主要工作是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋。房委會並會按個別公營房屋項目需要，提供其他設施，例如零售商舖和停車場等，為居民提供服務。目前，房委會提供約 23 萬平方米的零售設施，當中包括 22 個街市。

整體承租街市

3. 房委會轄下的零售設施，包括屋邨街市，皆以商業原則營運。自 1988 年房委會已有採用整體承租方式出租轄下街市，即把單一份租約批予一個承租商，由承租商再分租予個別檔戶，並且負責整個街市的管理。推行整體承租街市的目的，是要借助私營機構的專業人才及其管理與營運模式，為居民提供良好的服務。自 1997 年開始，房委會轄下所有新落成街市均以上述整體承租方式出租。

¹ 就出租街市事宜，運輸及房屋局亦曾於 2017 年 5 月 17 日的立法會會議上，詳細回應議員就相關事宜的提問。詳情請見：

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201705/17/P2017051700384.htm>。

4. 為應付不斷轉變的營商環境，房委會須在街市管理上給予承租商充分的彈性，讓承租商透過靈活管理和營運，為居民提供更佳的服務。基於這個原則，承租商可按商業原則自行物色個別檔位的租戶及與其商討租金及租賃安排。房委會亦會透過與承租商簽訂的租約的標準條款，限制承租商除了向檔戶收取租金、冷氣費、差餉及管理費外，不得收取其他費用²。租約又規定，承租商須按月向房委會提交報表，列明向檔戶所收的各項費用；承租商同時須確保物業以傳統街市形式經營(即以檔位形式售賣各式新鮮蔬果、肉類和雜貨)，並提供一定比例的食品與雜項的行業³。

5. 此外，房屋署前線職員會經常視察街市，確保承租商遵守租約規定，維持具質素的管理服務。房屋署亦會定期對承租商的表現進行評估，並透過評分制度鼓勵承租商與檔戶及其他持份者（包括相關的屋邨管理諮詢委員會）保持溝通，維持街市的有效和暢順營運。

6. 房委會現時就整體承租街市所實施的監管措施，能適當地平衡商業營運的實際情況以及居民的購物需要，行之有效。房委會會不時檢視整體承租街市的租賃安排，以加強監察承租商，及確保承租商切實履行租約要求。

7. 請委員備悉房委會轄下街市的出租事宜。

運輸及房屋局

2017 年 5 月

² 冷氣費及差餉方面，整體承租商不能收取高於其所需繳付的實際金額；管理費的增加幅度，亦只可根據政府統計處提供的名義工資指數按比例增加，而增加管理費次數不能多於每年一次。

³ 以晴朗街市為例，租約規定食品與雜項行業比例約為 70:30。