

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1024/16-17(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2017 年 6 月 5 日舉行的會議

立法會秘書處就 香港房屋委員會轄下街市的整體承租安排 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供有關香港房屋委員會("房委會")轄下街市的整體承租安排的背景資料，並綜述議員就此課題提出的主要意見和關注事項。

背景

2. 房委會自 1988 年起就轄下部分街市作出整體承租安排。根據這項安排，房委會會把單一份租約批予一個承租商，由該承租商將部分出租範圍分租予個別檔戶，以及負責整個街市的管理工作。

3. 自 1997 年起，房委會就轄下公共屋邨的所有新街市採用整體承租安排。截至 2017 年 5 月，在房委會轄下 22 個街市中，有 6 個是整體承租街市。¹ 據政府當局所述，預期未來 5 年合共有 12 個新的房委會街市落成，而房委會會繼續採用整體承租的管理模式。

議員提出的主要意見和關注事項

4. 議員曾在立法會及其轄下委員會(例如房屋事務委員會)的會議上，就房委會轄下街市的出租事宜表達意見。議員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

¹ 該 6 個整體承租街市包括晴朗街市、洪福街市、葵涌街市、梨木樹街市、水泉澳街市及天恩街市。

(資料來源：<http://www.info.gov.hk/gia/general/201703/30/P2017032900414.htm>)

公共屋邨的整體承租街市

5. 部分議員認為，向領展資產管理有限公司("領展")分拆出售房委會的零售設施後，領展管理的商舖所售賣的貨品更為昂貴。將房委會轄下街市的經營權外判，並按商業原則營運該等街市，可能會導致檔位租金不斷上升，而成本增加最終亦會轉嫁到公共屋邨居民身上。他們認為房委會應停止外判設於公共屋邨的街市，並自行管理該等街市。

6. 據政府當局所述，推行整體承租街市是為了借助私營機構的專業人才及靈活的管理和營運模式，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。有興趣租用整體承租街市的人士，可申請登記加入整體承租街市客戶名冊("客戶名冊")，以及必須符合有關街市管理的經驗和專門知識的資格準則。房委會一般會在新公共屋邨街市落成前 6 個月，邀請客戶名冊上的人士競投街市。房屋署會根據競投者過往管理街市的表現，以及擬就承租建議收取的租金，分別作出評分，兩者所佔的比重相等，因此並非純粹根據"價高者得"的原則進行甄選。

向檔戶收取的租金

7. 鑒於整體承租商可按商業原則揀選個別檔戶，並與他們磋商租金和租賃條款，議員關注整體承租商可能會收取過高租金，令檔戶難以生存。關於議員問及房委會會否在整體承租街市的新合約中加入條文，指明整體承租商可向檔戶收取的最高租金水平，政府當局回應時表示，房委會沒有為租金或租金加幅訂立上限。為確保檔戶獲得保障，房委會會透過與整體承租商簽訂的租約的標準條款，限制整體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。整體承租商須按月向房委會提交報表，列明向檔戶收取的各項費用。

監察整體承租商的表現

8. 關於房委會有否訂立任何機制，監察整體承租商管理街市的質素，政府當局就此問題表示，透過租約條款及日常管理措施，房委會已採取一系列措施監督整體承租商的表現。租約訂明，整體承租商須確保物業以傳統街市形式經營，並設有一定比例的食品與雜項行業。房屋署的前線人員會視察街市，確保承租商遵守租約規定，以及提供具質素的管理服務。房屋署會每兩個月評估承租商的表現，當中會考慮屋邨管理諮詢委員會、區議會議員及區內居民的意見。

最新發展

9. 在 2017 年 1 月 9 日的事務委員會會議上，委員考慮秘書處公共申訴辦事處轉交處理的文件（立法會 CB(1)352/16-17(01)號文件），當中載述一個團體代表就管理房委會公共屋邨街市的政策事宜提出的意見/關注事項。委員並同意負責處理該個案的當值議員的建議，在討論有關課題的會議上聽取公眾人士的意見，以及委託秘書處資料研究組就房委會轄下的整體承租街市擬備文件。

10. 政府當局將在 2017 年 6 月 5 日的事務委員會會議上，向委員簡介房委會轄下街市的出租事宜，而事務委員會亦會在同一會議上，聽取公眾人士對此課題的意見。

相關文件

11. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2017 年 5 月 29 日

香港房屋委員會轄下街市的整體承租安排

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2016 年 2 月 1 日	政府當局就二零一六年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施提供的文件 (立法會 CB(1)439/15-16(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)732/15-16 號文件) 政府當局提供的補充文件 (立法會 CB(1)1132/15-16(01) 號文件)
房屋事務 委員會	2016 年 4 月 12 日	會議紀要 (立法會 CB(1)1002/15-16 號文件)

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2013 年 3 月 27 日	郭家麒議員提出的立法會質詢
2016 年 3 月 16 日	張超雄議員提出的立法會質詢
2017 年 5 月 17 日	梁美芬議員提出的立法會質詢