

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局
香港九龍何文田
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong
Street, Homantin, Kowloon, Hong
Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-55/1/4 (2017) XII
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會
補充資料

有關 2017 年 6 月 5 日和 7 月 3 日的會議及 7 月 11 日的特別會議上委員要求的資料及 6 月 5 日和 7 月 3 日會議通過的議案，隨函附回覆於附件，以供委員參考。

運輸及房屋局局長

(張鎮宇



代行)

2017年10月10日

立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

就立法會房屋事務委員會（委員會）於 2017 年 6 月 5 日和 7 月 3 日的會議及在 7 月 11 日的特別會議上要求政府提供的補充資料，以及在 6 月 5 日及 7 月 3 日會議上分別通過的五個及三個議案¹，在諮詢相關政策局及部門後，本文件提供相關回應及資料。

街市出租事宜

2. 自 1988 年香港房屋委員會（房委會）已採用整體承租方式出租轄下街市，目的是借助私營機構的專業營運能力和經驗，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。同時，房委會亦已落實一系列保障檔戶及監察承租商的措施，以確保街市有效營運。

整體承租街市的招標準則

3. 有意承租整體承租街市的經營商，須加入房委會的整體承租街市客戶名冊，並符合相關資格準則。經營商必須是一間根據香港法例正式註冊的有限公司。而經營商或其控股公司、附屬公司或聯營公司，在過去一年內須從事指定規範的中式濕貨街市/本地超級市場/雜貨店的管理工作。加入名冊的資格準則已上載於房委會/房屋署網頁以供公眾人士參閱。

4. 為確保整體承租街市客戶名冊上的經營商在整體承租街市招標時仍然符合所需的資格準則，房屋署在安排整體承租街市招標前會按需要要求名冊內的經營商提交相關的證明文件及資料。如他們未能提供所需文件或不符合資格，將不獲邀請參與投標。

¹ 立法會 CB(1)1086/16-17(01)至(05)號及 CB(1)1257/16-17(03)至(05)號文件。

5. 於招標時，房屋署會透過局限性投標，邀請客戶名冊內的經營商競投出租街市，而房屋署在評審承租建議時，會根據投標者過往經營街市的表現及所競出的租金，以混合計分制度評分，當中租金和表現兩方面的比重均等。總分最高的經營商可獲批出租約，亦即並不是價高者得。

整體承租街市的監管措施

6. 房委會會不時檢視整體承租街市的租賃安排及監管措施，現行的措施包括保障檔戶及監管承租商兩方面，使整體承租安排能夠更有效推行。

7. 在保障檔戶方面，房委會規定承租商只可收取租金、管理費、冷氣費及差餉，同時，承租商須給予檔戶免租期，及提交報表列明所收各項費用；房委會亦規限承租商向檔戶收取的按金和管理費金額等。至於監察承租商方面，有關措施包括定期視察街市及評估承租商表現、規範行業比例、限制承租商直接經營檔位的規模、規定承租商須進行宣傳推廣活動及在出租檔位時公布周知等。詳情請參閱附錄。

8. 如上文所述，房委會現時已有評估承租商表現的措施。根據既定機制，房屋署的屋邨管理人員會不時視察街市，確保承租商遵守租約規定，維持具質素的管理服務，並會每兩個月對承租商的表現進行評估，在評分過程當中會考慮屋邨管理諮詢委員會（邨諮會）、當區區議員及當地居民的意見。

9. 屋邨管理人員經常就屋邨及其商業及其他設施的管理，與邨諮會委員及當區區議員等持份者保持密切溝通，並會透過這些日常的溝通及邨諮會的定期會議，了解他們對整體承租街市的意見。

10. 在考慮邨諮會等持份者的意見後，屋邨管理人員會就整體承租商在遵守租約規定、清潔、保安、維修保養、管理通道及與持份者的關係等方面對承租商的表現作出評分。現時房委會轄下六個

整體承租街市的承租商表現大致良好。

11. 若承租商表現未能達標，房屋署職員會向其反映及要求作出改善。房屋署亦在過去 3 年曾向街市整體承租商發出 48 次的書面勸喻/警告，原因大致可歸納為日常管理問題如環境衛生、阻塞通道、違規改建以至欠繳租金等。

12. 如承租商未能改善及履行租約的規定，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。

未來路向

13. 房委會商業樓宇小組委員會在 2017 年 3 月的會議上已就整體承租街市政策作出討論，並認為現時整體承租街市的監察機制，已平衡商業營運的實際情況及居民的購物需要。小組委員會理解公眾對房委會轄下街市以整體承租方式營運的關注，並已通過一系列的改善措施，加強保障檔戶及監管承租商，使整體承租安排能夠更有效推行。就委員於 2017 年 6 月 5 日的會議上對所提出的意見及建議，房委會會仔細研究，而其小組委員會亦會繼續討論及考慮相關意見。房委會亦會繼續不時檢視整體承租街市的租賃安排。

租務管制（租管）

14. 正如政府在不同場合中闡述，租管是極具爭議的議題，社會迄今對此未有共識。政府過去曾就這個議題進行詳細研究，探討香港過去實行租管的效果，以及海外的相關經驗，並於 2014 年 7 月向委員會作出匯報及聆聽社會人士的意見²。經廣泛公眾諮詢，政府其後在 2014 年底公布的《長遠房屋策略》（《長策》）（6.15-6.18 段）闡述了對租管的看法。

15. 本地和海外的實證研究均說明，推行租管可能會出現連串預期之外的後果，有些更不利於該等措施原擬保障的租戶。這些預

² 立法會 CB(1)1709/13-14(01)號文件。

期之外的後果包括：出租房屋的供應減少；業主更嚴格挑選租客，使收入不穩定的人士、少數族裔人士、殘疾人士和其他弱勢社羣租住適切居所倍感困難；驅使業主作出一些抗衡租管影響的行為（包括調高首次租約的租金和向租客索取高昂雜費）；以及減低業主委善維修保養其出租單位的意欲。

16. 有建議指政府可以只針對每年應課差餉租值少於六萬元的單位實施租管。正如政府在 2014 年 7 月向委員會提交的文件²所述，觀乎部分海外經濟體實行租管的經驗，如只針對個別市場實行租管（通常是針對價值較低的住宅物業），亦會對不受管制的市場帶來意料之外的影響。舉例來說，由於部分租客無法租到受管制的單位，他們可能被逼轉移至不受管制的市場中物色居所，導致後者的租金上揚。另一方面，部分海外經驗亦說明，由於管制措施主要針對某類樓宇而非某類租客，因此租管本身無法有效解決基層市民的住屋需要；舉例來說，實施租管後，有意物色出租房屋的人士往往只能在獲得內幕消息的情況下才能成功租到單位，而弱勢社群則通常較難獲得這些資訊。

17. 權衡利弊，政府認為在當前房屋供應仍然偏緊的情況下，貿然推行任何形式的租管可能會帶來反效果，令廣大租客未見其利、先蒙其害，並不符合基層市民及社會整體利益。政府現時沒有計劃就《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）（《條例》）進行全面檢討。

18. 在租務安排方面，《條例》規管業主與租客雙方的權利和義務等事宜。《條例》並無規管業主與租客之間所協議收取各項費用的水平。業主與租客在訂定租約時，應先行協議各項條款，包括租金和其他費用（例如水電費）的水平和計算方法。租約一經訂定後，雙方均須遵守有關條款。就書面租約範圍以外的收費問題，業主與租客應根據任何已訂的協議，包括口頭承諾，進行溝通及協商。如有需要，租客可利用差餉物業估價署（估價署）提供的免費租務事宜諮詢服務。在業主與租客雙方同意的情況下，估價署亦可提供免費的調解服務。

19. 為使業主和租客更好地了解訂立租約時應注意的各種事項，地產代理監管局（監管局）已印製《訂立租約須知》和《安心租屋指南》兩本小冊子，內容包括：租約的重要性；租約應列明的條款，例如出租單位的資料、物業的用途限制、租住期限、租金、按金、一般責任、分租及更改裝置等；業主和租客在簽署租約前後的權利和責任；以及地產代理從業員在處理租賃事宜時須注意的事項。上述的小冊子可在監管局辦事處索取，或在監管局的網頁下載。政府會繼續與監管局等相關機構合作，加強公眾教育，推動良好的租務做法。

處理分間樓宇單位水電費濫收問題

20. 業主向分間樓宇單位租客收取水電費的安排涉及多個範疇（包括電力、樓宇結構、業主與租客之間的租務安排等）。就此，各相關政府部門及兩間電力公司均有採取措施，協助有需要的住戶。

電力收費

21. 在電力收費方面，兩家電力公司均實行累進電費制度，這個收費架構適用於所有住宅用戶。就分間樓宇單位而言，由於有多個租戶共住一個住宅單位，並共用一個電力帳戶和電錶，因此有關單位的總用電量可能會較一般住宅單位為高，需要繳付的淨電費亦較平均電費為高。

22. 為協助有需要的分間樓宇單位住戶，中華電力有限公司（中電）自 2014 年開始與社福機構、環保團體和電器業職工會合作和研究，探討如何為獲得業主同意而又符合標準的分間樓宇單位的住戶，免費安裝獨立電錶。香港電燈有限公司亦有研究如何為分間樓宇單位住戶安裝獨立電錶。

23. 分間樓宇單位住戶如希望向電力公司提出供電申請並安裝獨立電錶，須先得到業主及大廈管理人同意，而單位亦須符合有關的先決條件及安全標準，例如單位設有獨立門戶，以及電力裝置及其他設施符合《電力條例》（第 406 章）規定的安全標準及電力公司《供電則例》的要求。此外，電錶必須接駁至供應大廈電力的上升總線，並且安裝在大廈的公共地方，以便電力公司人員抄讀電錶。由於個別分間樓宇單位的情況、環境限制和安全考慮各有不同，是否符合安裝獨立電錶的要求，不能一概而論。

24. 另一方面，兩家電力公司亦推出不同的優惠計劃，例如提供電費優惠予有需要的人士（如長者及殘疾人士），以減低他們的電費開支。中電自 2015 年起每年推出「全城過電」計劃，呼籲全城節能，同時將客戶節省的用電，「過戶」給弱勢社群，捐贈予有需要的家庭，包括有需要的分間樓宇單位住戶等，以減輕他們的電費開支。

水費安排

25. 而就水費安排而言，若分間樓宇單位有正式的郵寄地址，確保水務署函件例如通告和水費單等可寄達，住戶便可向水務署申請安裝獨立水錶。水務署會循既定程序處理水錶申請，並考慮以下因素：

- （一） 該處所是否設有獨立通道，讓水務監督可無需經由其他人士佔用範圍的通道進入，以確保若內部供水系統發生問題時，水務監督可直接進入處所進行檢查及其他相關職務；
- （二） 該處所是否設有妥善的排水系統，以確保不會因內部供水系統出現故障而引致水浸；以及
- （三） 該申請是否符合《水務設施條例》的要求，例如申請人須承擔保管水錶及保養內部供水系統的責任，並且提交有關內部供水系統的建議，而內部供水系統的設計及建造須符合水務監督要求的規定等。

26. 政府各相關部門及兩間電力公司會繼續保持溝通，檢視如何能進一步為居於分間樓宇單位的住戶提供適切協助。政府現時未有計劃設立特定跨部門小組處理這方面的工作。

提供租金津貼予輪候公共租住房屋（公屋）逾三年的申請者

27. 我們過去曾多次指出，在市場供應緊張的情況下，若政府向私人樓宇的租戶（包括公屋申請者）提供任何形式的租金津貼，業主很可能會上調租金，間接使政府提供的租金津貼變成額外租金，租客未必能得到實質的幫助。要解決因房屋供求失衡而引致租金高企的問題，持續增加房屋供應始終是根本之道。

28. 有關公屋編配方面，公屋申請者可以透過「特快公屋編配計劃」增加提前獲配公屋單位的機會。此外，如個別人士因健康理由或社會因素有迫切及長遠住屋需要，而沒有其他可行方法解決其居住問題，可向社會福利署尋求相關的福利或援助。社會福利署會為每宗個案進行評估，並為合資格人士向房屋署推薦「體恤安置」申請，以提早獲配公屋。

開徵空置稅

29. 有意見認為政府應考慮開徵空置稅。然而，現時本港私人住宅物業的空置比率甚低，把住宅物業閒置的情況並不顯著。根據估價署的數據，私人住宅的空置率由 2012 年年底的 4.3% 下跌至 2016 年年底的 3.8%，遠低於 1996 年至 2015 年期間 5% 的長期平均空置率。

30. 事實上，在業主尋找買家或租客、議價或是翻新單位的過程中，難免有物業空置一段時間，這是市場運作必然會產生的現象。而空置時間的長短，則須視乎整體市況或個別物業的吸引力等

因素。政府會繼續密切留意樓市的情況。

前公屋用地

31. 就有關前北角邨、前黃竹坑邨及前山谷道邨用地事宜的提問，一般來說，政府在決定將房委會交還的用地作其他用途時，會考慮多項因素，包括區內環境、規劃參數、技術可行性、房屋組合、政府、機構或社區設施和休憩用地的提供、其他社會需要，及在交還用地時適用的政策等。該三幅用地已獲撥作商業、酒店、私人住宅發展及其他用途（例如鐵路站及大學宿舍等）。房委會於上述前公屋用地重建時各遷置了約共 5 900、15 200 及 6 300 人³，而我們並沒有重建後居住人口的資料。事實上，由於重建後的用地並非單純用作住宅發展，難以單靠比較有關用地在重建前後的居住人口變化來衡量有關重建計劃對整體社會所帶來的效益。

32. 因應近年公營房屋需求殷切，房委會現時沒有計劃向政府交還前公屋用地作私人發展。房委會及各相關政府部門會繼續緊密聯絡，努力物色適合發展公營房屋的土地，並研究如何善用已物色的土地，以落實按《長策》下逐年延展的十年房屋供應目標。

於市區重建局的市區用地興建公營房屋

33. 就邀請市區重建局在其市區用地興建公營房屋的建議，市區重建局過去所開展的多個重建項目，均屬私人物業市場的樓宇單位而非公營房屋單位。因此，重建項目完成後所提供的單位，應屬私人住宅單位，以填補清拆後私人樓宇市場的住宅單位數量，維持整體公、私營房屋供應的平衡。

³ 黃竹坑邨及山谷道邨為分階段進行的重建項目，上述遷置人數是各階段遷置人數的總和。

中轉房屋

34. 根據政府現行政策，所有受政府執法行動影響的住戶，均須自行另覓居所。若有住戶因屋宇署的執法行動而需搬遷，屋宇署會與社會福利署、民政事務總署及房屋署保持緊密聯繫，為受影響的居民提供適切的支援。

35. 為確保不會有人因政府的執法行動而無家可歸，受政府執法行動（例如清拆違例構築物及法庭執達主任執行收回私人樓宇單位的法庭命令等）影響而有短期臨時居所需要的住戶，亦可在有關政府部門轉介下，短暫入住位於屯門寶田臨時收容中心，期間繼續自行另覓居所或等候審核資格及作進一步安置。

36. 由於公屋及中轉房屋均為有限的房屋資源，政府必需謹慎行事，確保資源用於有需要的人士。入住人士臨時收容中心的人士須在中心住上三個月及通過「無家可歸評審」，證明別無居所，並且符合既定的公屋申請資格準則，包括入息審查、資產審查及「不得擁有住宅物業規定」；房屋署之後會安排他們入住寶田中轉房屋⁴，並透過公屋申請輪候入住公屋。

37. 若容許受影響的違例分間樓宇單位住戶在未經房屋署核實安置資格的情況下直接入住中轉房屋，會對眾多合資格及輪候多時的公屋申請者，以及現時正居於臨時收容中心接受「無家可歸評審」的人士不公平。這做法亦會向社會發放錯誤訊息，誤以為入住違例分間樓宇單位是入住中轉房屋以至公屋的捷徑，反會引致更多住戶租住違例分間樓宇單位，令問題進一步惡化，對公眾及住戶的安全構成威脅，也變相鼓勵該等業主更改其物業成違例分間樓宇單位出租和增加該等單位的租金，以獲取更大金錢利益。

⁴ 石籬中轉房屋單位有限，並須預留足夠單位供因突發事故而導致無處棲身的人士暫住。因此，合資格入住中轉房屋的人士除因非常特別的情況（如醫療或社會因素）獲社會福利署的推薦外，均會被安排入住寶田中轉房屋。

寶田臨時收容中心

38. 寶田臨時收容中心備有雙層床位、獨立儲物櫃以及共用廚房、廁所和淋浴間等設施，可供單身男士、單身女士及家庭使用作為臨時居所。房委會一向注重臨時收容中心的管理及維修。物業服務承辦商會每天巡查臨時收容中心的設施及定時打掃。房屋署每月亦會視察臨時收容中心，以確保承辦商已履行其日常職責。房委會按實際情況所需及善用資源的考慮，修葺或更新臨時收容中心內的設施。

工務計劃項目編號 B446RO — 毗鄰新蒲崗公營房屋發展項目的地區休憩用地

修訂建議

39. 應委員意見，我們將作出以下修訂建議，並會將相關資料提交立法會工務小組委員會：

- (一) 把寵物角遷移到一個接近主要行人出入口的位置，以方便公眾人士進出寵物角；同時，寵物角的面積將由原來建議的大概 80 平方米增大至約 130 平方米；
- (二) 修訂鄰近東啓德體育館位置停車場的佈局，對比原方案再額外提供五個私家車泊車位；有關地區休憩用地將可提供 20 個私家車泊車位；
- (三) 提供其中一個籃球場兼用作木球活動。

項目完工日期

40. 為確保項目能如期完工，我們會加快招標的有關行政程序，及早完成所需的預備工作，包括細部設計和招標文件，確保招標過程有效順暢。另外，土木工程拓展署於本項目附近地區正進行大規模的基建設施工程。我們會繼續與土木工程拓展署保持緊密溝通，跟進有關工程及配合其時間表，以減低延期風險。

交通影響

41. 擬議工程預料不會對交通造成重大的影響。在施工期間，承建商、政府部門及其他持份者會按需要透過交通管理聯絡小組保持密切聯繫，以減少對社區的交通影響。

42. 另外，相關政府部門正按啓德發展及景泰苑的交通評估的建議，於新蒲崗區進行道路改善工程，預計於工程完成後，新蒲崗區的交通情況將有所改善。

運輸及房屋局

2017年10月

整體承租街市的監管措施

(一) 保障檔戶方面有以下措施：

1. 訂定標準暫准證費豁免期

承租商須按規定給予檔戶暫准證費豁免期，如暫准證期由 3 個月至少於 12 個月，承租商須給予檔戶不少於 14 天的暫准證費豁免期；而暫准證期達 12 個月或以上，則須給予檔戶不少於 1 個月的暫准證費豁免期。

2. 向檔戶收取按金的金額

承租商只可向檔戶收取不多於兩個月暫准證費的按金，與其他房委會街市檔位租戶的待遇看齊。

3. 管理費金額

承租商在新租賃街市開始營運時向檔戶收取的管理費（按每平方米室內樓面面積計算），不得高於房委會街市各現有承租商所收取的管理費的平均水平，現時平均每平方米的管理費為每月 267 元。其後承租商只可根據政府統計處提供的名義工資指數按比例增加管理費金額，而增加管理費次數不能多於每年一次。

4. 冷氣費及差餉金額

冷氣費及差餉方面，承租商不能向檔戶收取高於其分別付給房委會及差餉物業估價署的冷氣費及差餉的總金額。政府若有任何差餉寬減措施，承租商需把寬減金額悉數退還與檔戶。

5. 承租商與檔戶訂立的標準暫准證條款

除暫准證費、冷氣費、差餉及管理費外，承租商不得向檔戶收取其他費用。為求清晰起見，承租商與檔戶簽訂暫准證時，須逐一列出四項准許收費，並不得加入任何其他收費項目，以免產生任何糾紛。承租商亦須在暫准證內列明暫准證費豁免期和向檔戶收取按金的金額。

(二) 監察承租商方面有以下措施：

1. 承租商需確保物業以傳統街市形式經營，並明文禁止用作經營超級市場。
2. 承租商需提供一定比例的食品與雜項的行業，現時的食物與雜項的行業比例大約為 70%與 30%。
3. 承租商須按月向房屋署提交報表，列明所收的各項費用，房屋署會定期進行監察核對。
4. 招標和評審標書時參考表現評核
房屋署現時每兩個月評核承租商的表現。在續訂新約時，承租商在過去 12 個月的表現平均得分至少須達 60%。在考慮新租賃時，倘管理房委會街市的承租商在過去六個月的表現平均得分少於 60%，便不會獲邀請參與競投。
5. 承租商直接經營檔位
限制承租商直接經營的規模，規定有關業務所佔地方，不得超過街市檔位總室內樓面面積的 20%。
6. 宣傳推廣費
承租商須提供由合資格會計師簽署核實的證明文件，以證實用於宣傳推廣的開支金額不少於每年向房委會支付租金的 2%。
7. 加強檔位租賃資訊的透明度
每當有空置街市檔位招租時，承租商須把有街市檔位可供出租的消息公布周知，例如在報章刊登廣告、發出公告等。
8. 與承租商和持份者保持溝通
屋邨管理人員會就街市日常管理和承租商的表現定期與承租商舉行會議，以加強溝通。承租商亦須就街市的管理事宜和宣傳推廣計劃等，與檔戶和社區賢達等其他持份者保持緊密聯繫。在有需要時，承租商或須應邀出席屋邨管理諮詢委員會或當區區議員召開的會議，聽取他們對街市營運和改善服務等方面的意見。

- 完 -