



**HONG KONG
HOUSING SOCIETY**
香港房屋協會



來函檔號：CB1/PL/HG

本函檔號：LEGCO/JMC/L2018.009

電郵: cpnien@legco.gov.hk

香港立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
房屋事務委員會
(經辦人：Ms Michelle NIEN)

有關房協乙明邨街市攤檔租務事宜

謝謝 貴秘書處於 11 月 30 日致香港房屋協會(本會)行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生的傳真，轉來新民黨委員葉劉淑儀議員及容海恩議員致立法會房屋事務委員會主席柯創盛議員的信函，就乙明邨街市攤檔的租務事宜表達意見，現謹此回覆如下：

房協公開招租政策

為保持公開、公平及公正的原則，本會自 2012 年 11 月起實施公開招租政策。在此政策下，房協轄下屋邨一般商戶在連續租用相同店舖滿 6 年後，本會必須透過刊登報章廣告及於網頁公開招租。有關政策旨在平衡現有商戶、其他有興趣承租的商戶及居民的權益。若長期只以協商方式與現有租戶續約，有可能造成壟斷或世襲的不公平現象。有關本會制訂公開招租政策的背景和考慮因素，請參閱附件一。

本會絕對沒有意圖藉著公開招租政策撤換現有租戶或轉租予連鎖集團。事實上，自政策推出以來，房協轄下現有租戶經公開招租而成功續約的比率超過九成。以乙明邨為例，成功續約比率達九成三，6 年以來，只有 4 位租戶在公開招租後未能成功續約，當中包括連鎖式店舖和最近申請續租的新鴻記燒臘店及金陞點心茶餐廳。

本會在 2012 年推行公開招租政策初期，為了讓現有租戶了解政策的精神和內容，曾主動聯絡所有商戶逐一講解，並明確表示，倘若商戶在租約期屆滿時，其總租約年期未滿 6 年、其經營行業和服務仍

能滿足居民需求，以及沒有任何違反租約行為，房協可考慮以協商方式洽談，讓現有租戶繼續以市值租金續約。

來函提及未能成功續約的兩間商舖

由於新鴻記燒臘店及金陞點心茶餐廳的合約即將屆滿，本會除於2018年7月向受影響租戶發出公開招租通知書外(見附件二)，辦事處職員亦曾親自向租戶再次解釋政策。因此，本會確信今次受影響的租戶十分清楚公開招租的安排，而並非「在未有所知會商戶的情況下，將他們現正租用的舖位公開招租」，以及「突然收到房協不接納續租申請的通知」。

本會在是次乙明邨的公開招租過程中，從未主動邀請任何財團或連鎖店申請有關攤檔。除了兩位現有租戶(新鴻記燒臘店及金陞點心茶餐廳)外，其他申請人均是自行提交申請。由於是次招租競爭激烈，兩位現有租戶最終未能續約。本會於2018年11月5日約見兩位現有租戶時，已再次向他們解釋公開招租政策，而甄選準則亦在房協商舖招租網頁內刊登。

在審視申請時，租金並非本會的唯一考慮，申請人建議經營的行業、租約年期、免租裝修期、申請人的財務狀況及營商經驗等，均屬考慮之列。今次乙明邨承租的新租戶「一鮮」，除了能繼續提供燒臘食品外，另會售賣本邨長期欠缺的鮮魚，其商品項目比現有租戶較多(見附件三)，更能滿足居民的需要，特別為長者帶來購物方便。我們期望新租戶有助增加街市和商場的整體吸引力，減少本邨因鄰近商場完成資產提升工程後出現顧客流失的情況。申請者或新租戶是否連鎖集團並非本會的考慮因素。

此外，議員的信函提及，兩租戶「過往不但從未違反租約，6年前更應房協要求斥資重新裝修舖位」。根據記錄，由於新鴻記燒臘店未經許可而在店內自設工場，以及因處理燒味手法不當而引致投訴，本會曾於2012年6月去信要求租戶改善問題，惟不得要領。因此，本會同年7月再次去信該租戶，表示10月約滿之時，將不再獲續約(兩封函件見附件四)。另外，由於金陞點心茶餐廳(改名前為新華樂粥粉麵)佔用行人通道及在檔外處理食物，本會曾於2012年5月去信要

求租戶改善問題，同樣不得要領。因此，本會同年5月再次去信該租戶，表示2013年2月約滿之時，將不再獲續約(兩封函件見附件五)。

其後，新鴻記燒臘店主動裝修以符合食環署的發牌規定，屬租戶的自發行為(附件六)，並承諾遵守租約條款；另外，金陞點心茶餐廳亦表明會改善問題。因此，在2012年公開招租後，本會再次與兩租戶續約，反映本會已酌情處理相關個案。至2016年，金陞點心餐廳突然自行停業進行內部裝修，事前並沒有通知本會或按規定申請裝修批核(附件七)。就此，本會必須澄清從沒有要求兩租戶裝修其店鋪，他們的公開說法並不符實。

租金釐定

在2012年公開招租的申請中，租金由新鴻記燒臘與金陞點心餐廳自行提出，租約期3年。至2016年，本會最近一次與兩店洽談續約，租金加幅分別為14.3%及13.5%，而且租金於3年租約期內一直維持不變至明年約滿為止。由此可見，本會並沒有連年大幅加租。

本會再次感謝立法會房屋事務委員會及各議員對乙明邨街市租務事宜的關注。如需要進一步資料或有查詢，歡迎致電2839-7690與總經理(市場事務)謝加耀先生聯絡。

總監(物業管理)

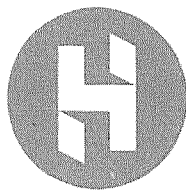


葉錦誠

謹覆

房屋協會制定公開招租政策的背景和因素 Background and Factors for Implementation of Open Letting Policy by HKHS	
2007 年 7 月 19 日 19 July 2007	廉政公署在審核報告中建議房協現時的商舖租務，在與現租戶不斷續約的情況下，會對一些既定的商戶形成錯誤的約定續成觀念，以及抹殺了新經營者與現租戶公平競爭的機會。為避免造成優待的情況，房協應檢討現行不斷續約的做法，可考慮在續約至一定次數後，採取公開招租的競爭方式。 The Independent Commission Against Corruption (ICAC) at their Assignment Report in 2017 recommended that the current practice of continuous renewal of tenancies may lead to the perception that HKHS is favoring a few selected operators and denying new operators the chance to compete with the sitting tenants. To avoid allegation of favoritism, Housing Society should review the existing practice of continuous renewal of the tenancy agreements with tenants, and consider opening up the tenancies for competitive bidding after a specified number of renewals.
2012 年 11 月 November 2012	房協制定公開招租政策 Implementation of the open letting policy by Housing Society
2013 年 1 月 23 日 23 January 2013	運輸及房屋局局長在立法會回應麥美娟議員及其他議員有關房協商舖租務事宜： 1) 房協近年須以 6 年租用期作為把舖位公開招租的考慮因素，是因為廉政公署曾於 2007 年就房協如何管理轄下商業設施提出若干建議，當中包括為減低商戶連續租用舖位可能產生的貪污風險，在連續租用 6 年後應盡量把舖位公開招租。 2) 在考慮標書時，房協不會單以租金作出考慮，並同時考慮申請人所經營業務的性質，營運情況，提供的服務及現有租戶的表現等。 Secretary for Transport and Housing in the Legislative Council in response to The Honourable Alice Mak Mei-kuen and other Legco councilors' consultations on tenancy matters of Housing Society: 1) In recent years, the Housing Society (HS) has implemented the open letting of shops for every 6-year tenancy period after taken into consideration of

	a number of proposals from ICAC in 2007 on how HS would manage its commercial facilities. Among them, in order to reduce the risk of corruption that may arise from the continuous tenancy renewal of shops with commercial tenants, the shops should be made available for open letting as far as possible after continuous tenancy of 6 years. 2) In considering tenders, the HS will not consider them solely on the basis of rent, but also taking into account the nature of the business, the operation condition, the services provided and the performance of existing tenants.
2015 年 12 月 14 日 14 December 2015	《競爭條例》正式生效 Hong Kong's Competition Ordinance came into force in the year 2015
2017 年 11 月 November 2017	廉政公署再次審核房協的商舖租務 Independent Commission Against Corruption (ICAC) review the Leasing Policy of Housing Society
2018 年 8 月 30 日 30 August 2018	香港申訴專員公署主動調查報告 - 食物環境衛生署對街市攤檔的租務管理問題： 1) 承租人可自動續租攤檔，減少了其他人士可租用攤檔的機會。 2) 大部份攤檔仍可繼承，影響攤檔經營權的開放。 Executive Summary Direct Investigation Report - Food and Environmental Hygiene Department's Rental Management of Market Stalls: a) Automatic tenancy renewal reduces chances for others to Rent Stalls. b) Succession still allowed for most stalls, thus affecting other people's right to bid for the operation of those stalls.



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會



Our Reference: KA/JMC/MKMS013/2018/07-13

Your Reference:

Appendix II
附件二

新界沙田乙明邨
街市 12-13 及 32-35 號攤檔
金陞點心茶餐廳
■先生

一切以合約為準

送遞

■先生:

公開招租通知書
新界沙田乙明邨街市 12-13 及 32-35 號攤檔

閣下與房協於 2016 年 10 月 26 日簽訂有關上述物業的租約將於 2019 年 2 月 28 日屆滿，由於 閣下已租用該物業一段年期，房協決定公開招租上述物業。因此，我們未能與 閣下直接協商續約事宜，懇請見諒。

如 閣下有興趣繼續租用上述物業，務請在 2018 年 8 月 24 日或以前提交申請。閣下可填妥附上的『舖位申請表』或自行草擬『承租意向書』，惟意向書內必須列明建議的每月租金、年期、其他租約條款及/或翻新工程建議書等，連同申請的相關資料以信封密封後，寄交香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑 2 樓香港房屋協會收，信封面請註明「申請新界沙田乙明邨街市 12-13 及 32-35 號攤檔」。在公開招租的情況下，我們將視上述『舖位申請表』或『承租意向書』為 閣下的最後及最佳的租務建議，敬請留意。

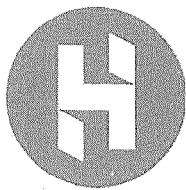
如有任何查詢，歡迎隨時致電聯絡乙明邨辦事處物業管理經理張敏賢小姐 ☎2839 7997。

香港房屋協會
經理(市務)歐建雄

2018 年 7 月 13 日



副本送: 乙明邨辦事處



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會



Our Reference: KA/JMC/MKMS014/2018/07-13

Your Reference:

新界沙田乙明邨
街市 14-15 號攤檔
新鴻記燒臘
[REDACTED] 女士

一切以合約為準

送遞

[REDACTED] 女士:

公開招租通知書
新界沙田乙明邨街市 14-15 號攤檔

閣下與房協於 2016 年 3 月 10 日簽訂有關上述物業的租約將於 2019 年 2 月 28 日屆滿，由於 閣下已租用該物業一段年期，房協決定公開招租上述物業。因此，我們未能與 閣下直接協商續約事宜，懇請見諒。

如 閣下有興趣繼續租用上述物業，務請在 2018 年 8 月 24 日或以前提交申請。閣下可填妥附上的『舖位申請表』或自行草擬『承租意向書』，惟意向書內必須列明建議的每月租金、年期、其他租約條款及/或翻新工程建議書等，連同申請的相關資料以信封密封後，寄交香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑 2 樓香港房屋協會收，信封面請註明「申請新界沙田乙明邨街市 14-15 號攤檔」。在公開招租的情況下，我們將視上述『舖位申請表』或『承租意向書』為 閣下的最後及最佳的租務建議，敬請留意。

如有任何查詢，歡迎隨時致電聯絡乙明邨辦事處物業管理經理張敏賢小姐 ☎2839 7997。

香港房屋協會
經理(市務)歐建雄

2018 年 7 月 13 日

副本送: 乙明邨辦事處





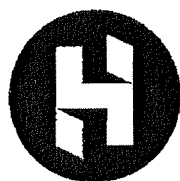
新租戶「一鮮」在其他街市的營運情況－售賣蔬果、鮮魚及燒味等。



金陞點心茶餐廳 2018.09.07



新鴻記燒臘 2018.09.07



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

本信檔號：AL/LC/JMC/M/S 14&15/lc

沙田乙明邨
街市攤檔 14 及 15 號
[REDACTED] 女士

[REDACTED] 女士：

沙田乙明邨街市攤檔 14 及 15 號
「新鴻記」燒臘被投訴事宜

就有關 貴檔被指在上述店舖內自設燒味工場及因處理燒味手法不當而引致的投拆一事,你已在 2012 年 6 月 1 日及 4 日在屋邨辦事處分別與我們的周先生、麥小姐及我會面,商討有關改善的辦法。

在會面中,你會承諾會遵守相關法例的規定,絕不會於上述店舖內自設燒味工場及違法處理食物。屋邨辦事處現再次提醒你必須遵守租約條款及相關法例,只可在租約內及持牌的攤檔範圍內經營食物業的業務,並須經常保持食物及環境衛生。

我們將繼續密切跟進上述情況,如情況仍沒有改善,房協將考慮在租約到期時,不再與你續訂新租約。敬請合作!

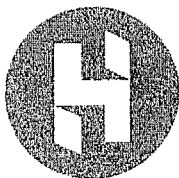
如你有任何查詢,請致電本辦事處 2839 7997 與周先生聯絡。

經理(物業管理)
劉美英



2012 年 6 月 12 日

副本送： 商業租務組



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

本信檔號： AL/MM/JMC/Market stall 14-15/mm

沙田乙明邨
街市攤檔 14 及 15 號
■女士

■女士：

租約期滿事宜
沙田乙明邨街市攤檔 14 及 15 號

香港房屋協會決定上述街市攤檔於 2012 年 10 月 31 日租約屆滿後，不再與你續訂新租約，房協會將上述街市攤檔重新招租。請閣下於約滿日即 2012 年 10 月 31 日或以前將沙田乙明邨街市攤檔 14 及 15 號的鎖匙及「吉」檔交回乙明邨辦事處，並清繳直至 2012 年 10 月 31 日的租金及其他款項。

如你有任何查詢，請致電 2839 7997 與麥小姐聯絡。

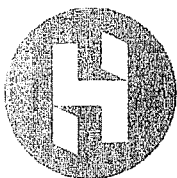
經理(物業管理)

劉美英



2012 年 7 月 25 日

副本送： 商業租務組



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

本信檔號: AL/MM/JMC/MS 12-13, 32-35/mm

沙田乙明邨
街市攤檔 12-13, 32-35 號
[REDACTED] 先生

重要通知

[REDACTED] 先生：

沙田乙明邨街市攤檔 12-13 及 32-35 號
經營「新華樂粥粉麵」違反租約條例

就有關 貴檔經常在檔外擺放廚具器皿及雜物，並在檔外處理食物之情況，雖經 2012 年 4 月 24 日本人及周先生與你在屋邨辦事處的會面及勸喻，惟我們近日在巡察時（見附件），發現上述違規情況完全沒有改善。

本處現再次書面提醒你，此舉不但阻礙行人通道，影響公眾衛生，同時亦違反街市攤檔租約條款及現行的相關食物法例。為保障公眾衛生，請遵守租約條款及相關的法例，只可在租約及持牌的攤檔範圍內經營食物業的業務。現重申如上述違規情況持續，房協會考慮終止與你的租約並收回上述舖位。

如有任何查詢，請致電本辦事處 2839 7997 與周先生或邱小姐聯絡。

經理(物業管理)
(周楚光代行)

2012 年 5 月 10 日



附件： 檔外違例擺放雜物照片

副本送：商業租務組





HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

本信檔號： AL/MM/JMC/Market stall 12-13, 32-35/mm

沙田乙明邨
街市攤檔 12-13, 32-35 號
■■■■先生

■■■■先生：

租約期滿事宜
沙田乙明邨街市攤檔 12-13, 32-35 號

上述鋪位的租約將於 2013 年 2 月 28 日屆滿。由於貴檔於租約期內屢次嚴重違反租約，因此房協決定當貴檔租約到期後將不再續約，房協將會將該街市攤檔重新招租。請閣下於約滿日即 2013 年 2 月 28 日或以前將沙田乙明邨街市攤檔 12-13, 32-35 號的鎖匙及「吉」檔交回乙明邨辦事處，並清繳直至 2013 年 2 月 28 日的租金及其他款項。

如你有任何查詢，請致電 2839 7997 與周先生或麥小姐聯絡。

經理(物業管理)

劉美英



2012 年 5 月 25 日

副本送： 商業租務組



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

Application Form for Premises 1
物業申請表

Application for Market Stall Nos. 14-15, G/F at Jat Min Chuen, Shatin
租賃沙田乙明邨街市 14-15 號攤位

TO: HONG KONG HOUSING SOCIETY

致：香港房屋協會

Regarding to our interest to lease Market Stall Nos. 14 - 15 at G/F of Jat Min Chuen, Shatin, I/we* list hereunder the following leasing offer for your perusal:-

本人 / 本公司 * 擬向香港房屋協會租賃沙田乙明邨街市14-15號攤位，現將本人 / 本公司 * 有關建議的租賃條件提供給你們考慮：-

1. Personal/ Company's* Name of Applicant: (English 英文) _____
申請人的個人 / 公司 * 名稱：(Chinese 中文) _____

2. ID Card No./Business Registration* Number: _____
香港身份證 / 商業登記證 * 號碼

3. Correspondence Address and Contact Person 通訊地址及聯絡人：
乙明邨街市 14-15 號舖

Tel No. (Office Hours): _____ Mobile phone: _____
辦事處電話 _____ 手提電話 _____

4. Lease Term 租用年期： 3 years plus 3 years (Option) 三年固定租期另可續租三年期

5. Proposed Monthly Rental 建議每月租金：

Term 租期	Proposed Monthly Rental** / Base Rental# 每月擬付租金** / 基本租金#	Proposed Monthly Turnover Rent (%) # 擬付每月租金的 營業額百分比(%)#
Years 1-3 年	HK\$ _____	_____ %
Years 4-6 年 (Option 續租期)	Open market rent but not less than monthly rent for Years 1-3 and not higher than 市值租 金但不低於首三年的每月租金及不高於 HK\$ _____	_____ %

6. Trading Name 商舖名稱： 新鴻記燒臘

7. Nature of Business/Trade to be operated 擬經營生意 / 行業的性質： 飲食業

* Delete where inappropriate * 請刪去不適用處

** Inclusive of management fee but exclusive of Rates and other outgoing charge ** 包括管理費，但不包括差餉及其他雜費

If basic monthly rent or turnover rent is payable whichever is the higher, please propose the percentage sharing of gross sales. # 若擬用基本租金或營業額抽成兩者較高作為租金，請填寫擬付租金的營業額百分比。



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

香港房屋協會
舖位/市場攤位申請表格
屋邨

甲部份 申請人資料

姓名/公司名稱

身份證號碼:

年齡:

地址: 乙明村街市14-15號

聯絡電話號碼:

(住宅)

(公司)

現時職業/所營業務

被僱或自營生意

a) 僱主名稱

b) 自營店舖之名稱及地址

火執腊

乙明村街市14-15號

目前每月之入息/每月盈利

乙部份 對新店舖之計劃

1. 所需面積:

約400平方呎

2. 所需電力供應(單相/三相電力)

三相電力

3. 是否需要食水供應及去水系統, 如需要請詳細列明:

需要, 抽水機及抽水系統

4. 是否需要安置抽氣系統?

☒ 是

☐ 否

5. 所經營之行業

火執腊

6. 所經營行業之經驗

20yr

7. 該店舖是經營新業, 分店或搬舖

經營新業

8. 獨資經營或合股經營(股東姓名或有限公司)

獨資



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

9. 預算投資金額 (裝修設備, 無火燭險費牌照)
10. 預算投資金額計算方法 [REDACTED]
11. 資金來源 [REDACTED]
12. 誰將主理該店舖 [REDACTED]
13. 僱員人數 2-6人
14. 營業時間 0700 - 2000

丙部份 舖位宿舍

閣下是否需要居住單位之舖位? ☐是 ☒否

如需要, 請列明需要居住於單位內之人士

/

/

/

本人明白本申請表內的資料是用作申請舖位用途, 所有資料必須準確填寫, 如資料不詳, 房協將不能處理有關的申請。本人同意香港房屋協會就上述申請, 調查本人有關申請資格的狀況, 包括向有關機構及人士核對資料, 並同意有關機構及人士可向房協提供該等資料。

申請人簽署 : [REDACTED]

日期 : 11-10-2012

此表格填妥後於會見前最少三個工作天交回。

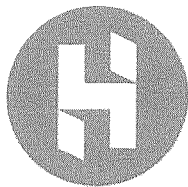
乙明邨新鴻記燒臘店

商店經營建議書

經營者：	女士 (聯絡電話：)
店鋪名稱：	新鴻記燒臘店
店鋪地址：	沙田乙明邨街市 14 及 15 號舖
投資金額：	約 萬元
店鋪安排：	兩店鋪打通，一店鋪會作為零售燒臘之用，另一店鋪則為無火煮食加工食品。本人會向食環署申請食品製造牌照，依食環署最新指引，經營務必符合衛生安全。
店鋪裝修設計：	投資約 萬元 ，包括進行門面會重新裝修，門牌亦會更換。以開放明亮式格局全形象吸引客人，既保留傳統燒臘鋪風味，又能符合衛生要求。



11-10-2012



本信檔號：AL/LC/JMC/MKMS013/sw

沙田乙明邨
街市檔位 12-13 及 32-35 號
[REDACTED] 先生

[REDACTED] 先生：

沙田乙明邨街市檔位 12-13 及 32-35 號租務事宜

有關 貴舖於 2016 年 5 月 1 日張貼『暫停營業及將進行裝修』通告事宜，本辦事處職員曾與你兒子 [REDACTED] 先生多次會談，要求呈交裝修圖則及相關裝修資料以供本處審批，並在獲得書面批准後才正式展開裝修工程，但至今 閣下仍未提交上述文件予本處。

同時，就上址街市攤位租務事宜，我們職員於本月 3 日與你在屋邨辦事處的面談，有關你未經申請及批准已自行更改舖面及進行裝修，與及並於本月 2 日重新開業，但在未得業主書面批准下更改商號為“金陞點心茶餐廳”，及增加業務項目售賣中式點心。我們必須指出這是違反租約的行為，現請你於 2016 年 6 月 15 日前提交下述文件予本處，以供房協審批：

1. 請裝修圖則連同相關裝修資料；
2. 上述舖位經營行業的商業登記証副本及
3. 上述舖位持牌食物製造廠牌照副本。

會面中，我們亦促請你清走在店舖後違例擺放在公眾地方的雜物及廚房層架（見附件相片），現請你於 2016 年 6 月 15 日前把上述雜物及廚房層架清走；同時，你亦需要負責任何因上述在公眾地方違規擺放雜物而引致的任何意外及索償。

最後，請你必須嚴格遵守租約的條款，否則便會影響你要求申請與香港房屋協會續訂上址舖位租約的考慮。

你有任何查詢，請致電本辦事處 2839 7997 與周先生或黃小姐聯絡。

經理(物業管理)

劉美英



2016 年 6 月 6 日

附件相片

副本送 商業租務組

副辦事處：新界沙田乙明邨街3號明信樓1樓 電話 2839 7997 傳真 2637 9313 www.hkhs.com

相片

