

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

房屋委員會轄下街市的整體承租安排

目的

本文件旨在告知委員有關整體承租街市在營運方面的最新情況，並請委員通過就整體承租街市的租賃安排及監察機制提出的改善措施。

背景

2. 房屋委員會（下稱「房委會」）最初於 1988 年引入整體承租安排，並根據委員核准的政策，自 1997 年起在房委會所有新落成街市全面實施。現時，房委會轄下共有 22 個街市，其中六個^{註1}屬於整體承租街市。

3. 晴朗街市和洪福街市的租約，分別因拖欠租金及提早退租而在 2016 年下旬終止。房委會隨即安排招標，以重新出租該兩個街市。此外，水泉澳街市亦有檔戶投訴街市人流少，營運情況未如理想。就此，有輿論要求房委會停止採用整體承租的安排。鑑於上述街市近期的營運情況，我們認為現時是合適時機檢討現行的整體承租街市安排。

註1 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。

目前情況

晴朗街市

4. 由於晴朗街市的整體承租商（下稱「承租商」）拖欠租金，房委會於 2016 年 8 月發出遷出通知書，並最終於 2016 年 11 月確認終止其租約。考慮到須確保順利過渡和街市能持續為居民提供服務，我們採取了以下措施：

- (a) 發出遷出通知書後隨即安排招標，以期重新出租街市。我們在招標時加入條款，規定新承租商須讓現有檔戶有租用檔位的優先權，而暫准證的收費和條款則由雙方議定；
- (b) 在過渡期內和新租約生效之前，房屋署調派轄下的物業管理團隊提供清潔、保安及小型維修保養服務，以便街市能持續營運^{註2}；以及
- (c) 我們當時已向檔戶、當區區議員和屋邨管理諮詢委員會闡述上述安排。

5. 我們已覓得新的承租商，租約已於 2016 年 12 月 1 日生效。從觀察所見，因應上述的過渡安排，該整體承租街市新舊租約的交接過程大致暢順。

洪福街市

6. 洪福街市承租商表示生意欠佳，街市經營困難。署方按照既定政策，於 2016 年 11 月接納承租商在繳付四個月租金後提早終止租約。其後我們安排招標以重新出租街市，並邀請整體承租街市客戶名冊上的合資格營運商參加投標。在根據雙軌投標制度進行的標書評審中，先前退租的同一承租商取得最高的綜合總分，因此獲批洪福街市的新租約。與晴朗街市重新出租的安排相同，該承租商須讓現有檔戶有租用檔位的優先權，新的整體承租街市租約於 2017 年 2 月 1 日生效。

註2 由於房委會與檔戶並無合約關係，在過渡期間房委會並無向檔戶收取任何費用。

水泉澳街市

7. 為協助在入伙進度緩慢的新屋邨經營的商戶（包括整體承租街市的承租商），委員已通過實施一項租金調整計劃（請參閱 CPC 67/2001 號文件）。根據該計劃，租金每月調整幅度會按已租出單位數目佔預計入伙單位數目的百分率來計算^{註3}。由於水泉澳邨入伙進度緩慢，署方已按照該計劃向屋邨商戶提供租金寬減。自整體承租街市租約於 2016 年 3 月生效以來，承租商每月均享有租金寬減，直至 2016 年 6 月^{註4}，數額為租約所訂租金的 80%，而 2016 年 7 月至 2017 年 1 月期間的寬減額為 60%，由 2017 年 2 月起則為 40%。承租商亦已按照既定規定，根據各檔位的室內樓面面積，將房委會批予的租金寬減額按比例退還給檔戶。此外，雖然承租商與房委會簽訂的租約並無規定，但承租商仍給予各檔戶三個月免租優惠。

8. 雖然已給予上述租金優惠，但仍一直有檔戶投訴街市人流少，令他們生意虧損。署方會繼續與承租商加強宣傳推廣，以增加街市的人流和營業額。隨着水泉澳邨餘下各期陸續落成，預期街市的營商環境會好轉。

註3 因應屋邨入伙進度緩慢而制訂的租金調整計劃詳情如下：

<u>已出租單位數目佔 預計入伙單位數目的百分率</u>	<u>應繳租金佔 租約所訂租金的百分率</u>
90%以上	100%
80%以上至 90%	85%
70%以上至 80%	70%
60%以上至 70%	60%
40%以上至 60%	40%
20%以上至 40%	20%
20%或以下	10%

註4 根據與房委會訂立的租約，水泉澳街市的承租商由 2016 年 3 月 21 日起至 2016 年 6 月 20 日享有三個月免租期，並根據租金調整計劃於 2016 年 6 月 21 日起獲得租金寬減。

擬議改善措施

9. 整體承租安排自 1997 年起在房委會所有新建街市實施，房委會其後在 2002 年進行全面檢討（請參閱 CPC 9/2002 號文件），並推出了一系列措施^{註5}，以加強保障檔戶和更有效地監察承租商的表現。我們認為，整體承租管理模式行之有效，應繼續在房委會所有新建街市採用。不過，因應近期社會上對整體承租街市租賃安排提出的要求和關注，以及最近從營運整體承租街市所汲取的經驗，我們檢討了現行安排，並提出一些改善建議，以期提升整體承租街市的有效營運和回應相關關注。以下各段闡述改善建議的詳情。

更換承租商期間的過渡安排

10. 日後在更換承租商時，我們會採取與晴朗街市和洪福街市相同的做法，規定新承租商須讓現有檔戶有租用檔位的優先權，而暫准證的收費和條款則由雙方議定。倘新租約生效日期未能配合現有租約的終止日期，我們會作出過渡安排，做法與晴朗街市相同。為提高透明度，我們會告知各檔戶和相關持份者有關安排。

提早退租

11. 現時並無規定禁止承租商在提早退租後重新承租房委會的商業單位。洪福街市的個案令人關注應否容許提早退租的租戶參與就重新出租同一商業單位而安排的投標。針對這問題，我們**建議**日後租戶一旦提早退租，該租戶不會再獲邀請參與就重新出租該單位而安排的投標。這項一次性暫停投標資格的安排為針對提早退租的租戶而設，將適用於所有商業租約，包括整體承租街市租約。

因應入伙進度緩慢而設的租金寬減措施

12. 我們認為，針對入伙進度緩慢的新屋邨而設的現有租金調整計劃應予保留，以協助在這些屋邨經營的商戶。此外，現時規定承租商須根據每個檔位的室內樓面面積，將所獲得的租金寬減額，按比例退還給檔

註5 包括收緊租約條款，確保有關街市以傳統街市形式經營，並專注於指定及必需的街市行業；限制向檔戶徵收的費用；避免讓任何一個承租商壟斷；提高承租商管理方面的應變能力；採用混合計分制度，以評估承租街市的競投標書；以及設立評核制度。

戶，這個做法亦應繼續採用^{註6}。目前，根據與房委會訂立的租約，承租商可享有三個月免租期，承租商在免租期內不會獲得任何租金寬減，因此不會為檔戶提供租金寬減。對局外人而言，這樣的安排會產生不少混淆，使人誤以為承租商違反規定，並無在免租期內將所獲得的租金寬減額退還給檔戶，因而引起投訴。有鑑於此，我們**建議**規定承租商在無須向房委會繳交租金的三個月期內，必須向檔戶提供租金優惠，金額相等於承租商根據現行租金調整計劃計算所得的租金寬減額。然而，承租商在豁免檔戶暫准證費期間，無須按照租金調整計劃計算所得的租金寬減額，向有關檔戶退還從房委會獲得的租金寬減額或給予該檔戶相等於該寬減額的租金優惠。

加強保障檔戶的措施

13. 現**建議**採取以下措施，加強保障檔戶：

(a) **標準暫准證費豁免期**

現時，承租商獲批三個月免租期，以助他們籌備開業和進行裝修工程。部分承租商會豁免個別檔戶的暫准證費，豁免期由 14 天至一個月不等，視乎行業類別和雙方協定的暫准證條款而定。為劃一有關安排和避免引起投訴，我們認為適宜一律規定承租商須按以下準則給予檔戶暫准證費豁免期：

暫准證期	暫准證費豁免期
12 個月或以上	不少於 1 個月
3 個月至少於 12 個月	不少於 14 天

(b) **向檔戶收取按金的金額**

按照租約，承租商須向房委會繳付相等於三個月租金的按金，而承租商則獲准向檔戶收取不多於三個月暫准證費的按金。作為一項保障檔戶的援助措施，承租商日後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。

註6 部分檔戶認為，退還的租金寬減額，應根據每個檔戶繳交的暫准證費按比例計算。由於暫准證費是由承租商與檔戶雙方基於商業考慮而議定的，並且可能因個別檔戶的位置和經營行業而有所不同，因此，我們認為根據每個檔戶的室內樓面面積按比例攤分是較為客觀的做法。

(c) **管理費金額**

按照現行整體承租街市的租約條款，承租商可收取承租建議書訂明的管理費，而每年的調整須與政府統計處公布的名義工資指數的趨勢相符。為進一步保障檔戶，規定承租商在始於新租賃街市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^{註7}。

(d) **承租商與檔戶訂立的標準暫准證條款**

按照現行整體承租街市的租約條款，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任何其他費用。近期於水泉澳街市出現糾紛，源於承租商並無在暫准證協議內清楚列明每項費用，並且加入須支付行政費的條款，儘管該承租商其實無意向檔戶徵收該等行政費。為求清晰起見，承租商與檔戶簽訂暫准證時，應當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。承租商亦應在暫准證協議內列明標準暫准證費豁免期和向檔戶收取按金的款額。

加強監察承租商的措施

14. 現**建議**採取以下措施，加強監察承租商：

(a) **招標和評審標書時參考表現評核**

我們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%，以及在對上兩個評核報告的得分必須高於 60%。在考慮新租賃時，我們認為，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%，便不應獲邀請參與競投。

根據評核承租建議書的現行安排，我們會按承租者管理街市的過往表現^{註8}和建議租金分別計算所得分數。這兩方面的分數比重相等，綜合總分最高的投標者可獲批新租約。

註7 現時平均每平方米每月 267 元。

註8 根據 CPC 9/2002 號文件，沒有表現得分記錄的投標者，將獲得相等於各個有表現得分記錄投標者所得分數的中位數，但上限是 69 分，相當於達致可接受表現水平的最高可得分數。

(b) 承租商直接經營檔位

承租商直接經營檔位的做法，一直被公眾批評為壟斷個別行業，導致物價高昂。除了並無證據證明由承租商直接經營檔位會推高物價之外，他們有時亦可能需要直接經營檔位，以減少空置率及確保街市有效運作，又或藉此提供某個比例的食品與雜項的行業，以符合租約規定。為了在維持整體承租街市的運作彈性與回應公眾關注兩者之間作出平衡，我們建議限制由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%。

(c) 宣傳推廣費

為確保承租商會定期舉辦宣傳推廣活動，以提升街市的購物氣氛和增加人流，我們在簽訂新租約或續租時會加入條款，要求承租商撥備一筆年度宣傳推廣費，金額不少於每年向房委會支付租金的 2%^{註9}，以舉辦宣傳推廣活動。承租商必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。

(d) 把街市有檔位出租的消息公布周知

為加強資料發布，每當有街市檔位空置時，承租商必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。

(e) 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。此外，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方面的意見。

註9 六個整體承租街市現有租約訂明的年度宣傳推廣費由 10 萬元至 50 萬元不等。

對財政、人手及資訊科技的影響

15. 擬議改善措施會令承租商的營運成本增加，而有關成本或會反映在投標租金的金額上。由於標書所訂的租金會視乎有關街市的業務潛力和投標者的商業決定而定，因此實難作出估算。

16. 推行上述改善措施的工作量會由現有人員應付，不涉及額外的人手安排。有關工作亦不會對資訊科技有影響。

公眾反應／宣傳

17. 我們相信上述改善措施會普遍受市民歡迎。我們會繼續密切監察整體承租街市的表現和成效，以及闡釋房委會繼續為轄下新街市採用該項租賃安排的政策。

文件銷密

18. 我們**建議**在委員通過建議的改善措施後把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁和房屋署圖書館閱覽，亦可向房屋署公開資料主任索閱。

建議

19. 請委員備悉：

- (a) 晴朗、洪福和水泉澳街市目前的營運情況（第 4 至 8 段）；以及
- (b) 在更換承租商期間作出的過渡安排（第 10 段）；

以及通過下列建議：

- (c) 商業單位（包括整體承租街市）的租戶一旦提早退租，將不會獲邀請參與就重新出租該單位而安排的投標（第 11 段）；

- (d) 在房委會給予的三個月免租期內，承租商須向檔戶提供租金優惠，金額相等於根據為入伙進度緩慢的新屋邨而設的租金調整計劃計算所得的租金寬減額，但此優惠不適用於承租商給予檔戶的暫准證費豁免期內（第 12 段）；
- (e) 推出加強保障檔戶的措施，包括訂定標準暫准證費豁免期、就檔戶繳付的按金和承租商始於新租賃街市時向檔戶收取的管理費設定上限，以及訂明承租商與檔戶簽訂的標準暫准證條款（第 13 段）；
- (f) 推出加強監察承租商的措施，包括把須取得最基本表現評分列為邀請參與投標的其中一項必要條件、限制承租商直接營運檔位的規模、就承租商撥備的年度宣傳推廣費設定最低標準、要求把有檔位出租的消息公布周知，以及與承租商和持份者加強溝通（第 14 段）；以及
- (g) 會後把本文件銷密（第 18 段）。

討論

20. 請委員在 2017 年 3 月 27 日舉行的會議上，通過上文第 19 段所載的建議。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁

電話：2761 7928

傳真：2761 0019

檔號：L/M in HD 3-8/CPMU1/P-1/18
（屋邨管理處）

發出日期：2017 年 3 月 21 日

修訂日期：2017 年 3 月 28 日