

二零零五年九月八日
葵青區議會
第三十七次會議

討論事項：租金不斷加，管理質素差” – 屋邨商場私有化後，商戶所面對的營商環境。

提議人：黃炳權議員

回應：房委會一直以來都會按照市場情況，以市值租金出租轄下零售設施，並在商戶續租時調整商舖租金，這並沒有改變。

而領匯作為房委會全資附屬有限公司，仍繼續沿用房委會的租金政策。在處理續約時，領匯亦會沿用房委會的準則，根據個別商戶的位置、人流、經營行業和附近的營商環境等因素，客觀評估續租租值，達致雙贏局面。雖然現時市場氣氛及營商環境被外界一致看好，領匯只在個別租金上作出合理調整，有關的調整有加亦有減，對租值評估有異議的話，商戶可提出覆檢。

正如領匯基金原為去年 12 月首次上市所印行的《發售通函》所載，領匯的工作重點之一，在於控制經營開支和改善分拆出售物業的經營效率。領匯擬實施多項措施，以增加分拆出售物業的整體商業吸引力(包括加強宣傳推廣、改善商場環境)、吸引更多顧客人流，令商戶生意暢旺。這些措施相信都對商戶的營商環境有利。

大窩口邨商戶由 2005 年 1 月至 2005 年 7 月其間續約情況見附表(一)。至於整個葵青區 1 月至 7 月重估租金的資料請參考附表 2A 及 2B。

2005 年 5 月至 6 月期間，大窩口商場廁所的尿兜曾多次出現淤塞，每次都由管理公司的技工進行通渠，但未能徹底解決問題，在 6 月尾由領匯工程人員詳細檢查後已安排高壓噴水方式徹底清理渠道。

大窩口邨街市天花石屎剝落情況在領匯接管前經已存在。領匯工程人員在接管後已全面勘察及紀錄，並制定維修計劃。在未進行工程前，本公司承判商會處理現有即時危險的剝落石屎。有關工程在可能情況下既要不影響街市商戶日常經營，但在現行法例下又不能於夜間進行，所以正與街市商戶磋商作出妥當安排。

大窩口邨商場由2005年1月至7月商戶續約情況

續約日期	舊租金	新租金	加減百分比	附注
1/2/2005	3,400.00	3,400.00	0.0%	
1/3/2005	3,600.00	3,400.00	-5.6%	
1/4/2005	15,000.00	16000	6.7%	
1/6/2005	8,000.00	9,000.00	12.5%	集團式租戶
1/6/2005	1,500.00	1,600.00	6.7%	
1/6/2005	1,500.00	1,600.00	6.7%	
1/6/2005	8,000.00	8,500.00	6.3%	
1/6/2005	36,000.00	44,000.00	22.2%	集團式租戶
1/6/2005	13,000.00	14,000.00	7.7%	
1/6/2005	2,900.00	2,900.00	0.0%	

葵涌、荃灣、青衣及離島區商戶租金增長分析
(2005年1月至7月)

商場	續租商戶 總數	加租幅度										
		0%增長	1-5%增長	6-10%增長	11-15%增長	16-20%增長	21-30%增長	增長30%以上				
長發	33	19	4 (2)	3	1	個人用品	1 (1)	沖晒影室 (儲物室)	(1)	(糧油雜貨及辦館土多)	(1)	(占卜算命)
長亨	5	3		2								
長康	38	21	5 (2)	8	(1)	(生果蔬菜)	1	中式酒樓				
長安	0											
長宏	0											
青華	0											
富東	2	1		1								
葵芳	8			2 (2)	(1)	(涼果,肉乾,糖果)			(2)	(豬肉) (眼鏡)	1	便利店
葵興	2	1							(1)	(魚及海鮮)		
葵盛東	0											
安蔭	8	2		3 (1)	1	診所					1	*補習社
石籬(1)	75	46	18	7	1	衣服鞋襪			(1)	* (蔬菜)	2	*豆腐芽菜 *衣紙香燭
石籬(2)	2				1	診所					(1)	* (皮革,皮鞋,手袋)
石圍角	12	11		1								
石蔭	1			1								
大窩口	17	7	(1)	5 (1)	1	自助洗衣店	1	連鎖店	1	*便利店		
青衣	10	6	1	2 (1)								
逸東	10		3	3	2	書店 中西藥行	1 (1)	眼鏡 (診所)				
賢麗	0											
總數:	223	117	31 (5)	38 (5)	7 (2)		4 (2)		1 (5)		4 (2)	

() - 代表減租

* 轉行業(新投標)

附表 2BB

葵涌、荃灣、青衣及離島區商戶租金增長分析
(2005年1月至7月)

商場	續約商戶總數	1月續租數量			2月續租數量			3月續租數量			4月續租數量			5月續租數量			6月續租數量			7月續租數量		
		加租	無加減	減租	加租	無加減	減租	加租	無加減	減租	加租	無加減	減租	加租	無加減	減租	加租	無加減	減租	加租	無加減	減租
長發	33	1	13	4		3			1		1	1		2	1		2			3		1
長亨	5		3																	2		
長康	38		7	1		7	2	1	3			2		1			7	2		5		
長安	0																					
長宏	0																					
青華	0																					
富東	2					1					1											
葵芳	8	1		3							1			1								2
葵興	2						1														1	
葵盛東	0																					
安蔭	8										1					1	3			1	2	
石籬(1)	75	1				1	1	2			23	45		1						1		
石籬(2)	2										1									1		
石圍角	12					3			2						2		1	2			2	
石蔭	1																1					
大窩口	17					1			1	1	2						6	1		1	3	1
青衣	10							2	4	1				1	2							
逸東	10	2												3		1				4		
賢圃	0																					
每月續租:		5	23	8	0	16	4	5	10	2	29	50	0	9	5	2	20	5	1	17	8	4
總數:	223	36			20			17			79			16			26			29		