

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%	

附表2A

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						
		1-5%	6-10%	10-15%	16-20%	21-30%	30%以上	0%
長發	33	5 (2)	1	2	1 (1)	(1)	(1)	19
長亨	5	1	1					3
長康	39	5 (2)	7	(1)	1		2	21
長安	0							
長宏	0							
青華	0							
富東	2		1					1
葵芳	8		2 (2)	(1)		(2)	1	
葵興	2					(1)		1
葵盛東	0							
安蔭	8	1 (1)	2	1			1	2
石籬(1)	75	22	3	1		(1)	2	46
石籬(2)	2			1			(1)	
石圍角	12		1					11
石蔭	1	1						4
大窩口	12	(1)	5	1		1		6
青衣	10	1	2 (1)					
逸東	6	2	2		1 (1)			
賢麗	0							
總數:	215	38 (6)	27 (3)	6 (2)	3 (2)	1 (5)	6 (2)	114

葵涌、荃灣、青衣及離島區續租商戶統計
(2005年1月至7月)

附表2B

商場	1月續租數目	2月續租數目	3月續租數目	4月續租數目	5月續租數目	6月續租數目	7月續租數目
長發	18	3	1	2	3	2	4
長亨	3						2
長康	8	9	5	2	1	9	5
長安							
長宏							
青華							
富東		1		1			
葵芳	4			1	1		2
葵興		1					1
葵盛東							
安蔭				1	1	3	3
石籬(1)	1	2	2	68	1		1
石籬(2)				1		1	
石圍角		3	2		2	3	2
石蔭						1	
大窩口		1	1	3		7	
青衣			7		3		
逸東	2				4		
賢麗							
總數:	36	20	18	79	16	26	20