

## 海達邨整體承租街市

### 房屋署的回應

香港房屋委員會(房委會)轄下的零售設施，包括屋邨街市，皆以商業原則營運。自 1988 年房委會已採用整體承租方式出租轄下街市，即把單一份租約批予一個承租商，由承租商再分租予個別檔戶，並且負責整個街市的管理。推行整體承租街市的目的，是借助私營機構的專業人才及靈活的管理和營運模式，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。自 1997 年開始，房委會轄下所有新落成街市均以整體承租方式出租。

房屋署會透過局限性投標，邀請整體承租街市客戶名冊內的合資格經營商參與競投出租街市。在評審承租建議時，房屋署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。在混合評分制度下，租金和表現兩方面的比重均等，兩者所得總分最高的承租商便可獲批為期六年的租約。在參與競投「海達邨街市」的投標者中，好眼光有限公司(好眼光)所得的混合評分最高，所以獲批予新的租約。

在房委會轄下以整體承租方式出租的十三個街市中，現時共有三個街市由好眼光負責營運及管理。連同海達邨街市在內，好眼光將會營運合共四個房委會轄下的整體承租街市。

因應新屋邨分期落成及住戶分批入伙，房委會對屋邨商戶包括街市整體承租商實施了一項租金酌減的措施。如屋邨已入伙單位低於預計的數目，所有符合資格的商戶便可享受租金酌減，酌減幅度由 15% 至 90% 不等。當屋邨已入伙單位數目達到預計的 90% 或以上，商戶便須繳付全額租金。按照規定，街市整體承租商須按比例發還獲減免的租金予合資格的檔戶。

為達到借助私營機構的專業營運能力和經驗，以及高靈活性的營運模式這個目的，我們須在街市管理上給予承租商充分的彈性，以應付不斷轉變的營商環境。個別檔位的租金由承租商與檔戶自行按照商業原則商討並以合約形式訂定。承租商與個別檔戶商討租金時，會考慮商業供求的情況。若租金太高以至檔戶未能負擔而出現大量空置檔位，勢必影響街市的有效運作，故任何承租商在與檔戶商討租金時都不能漠視租戶的營運情況及負擔能力。

為使整體承租安排能夠更有效推行，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。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<sup>1</sup>，亦規定承租商提交報表列明所收的各項費用和規定承租商須給予檔戶免租期及限制承租商向檔戶收取的按金和管理費的金額<sup>2</sup>等；而監察承租商方面，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。承租商須確保物業以傳統街市形式經營(即以檔位形式)，並提供一定比例的食品與雜項的行業<sup>3</sup>。

房屋署已在新租賃的街市及續租時落實上述監管措施，並會密切留意整體承租街市的表現和成效，並按需要不時檢視，加強保障檔戶和監察承租商的措施。

房屋署  
2021年6月

- 
- 1 冷氣費及差餉方面，承租商不能收取高於其所須繳付的實際金額；至於管理費，增加幅度只可根據政府統計處提供的名義工資指數按比例增加，增加次數亦不能多於每年一次。
  - 2 限制承租商向檔戶收取的按金不多於兩個月暫准證費；承租商在新租賃街市時向檔戶收取的管理費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。
  - 3 租約規定食品與雜項行業比例約為 70:30。