



沙田區議會
房屋及發展規劃委員會

廖子聰 博士提問

有關沙田區房屋署轄下商用非住宅物業管理事宜

“有鑑於沙田區內房屋署管理的部分商用非住宅物業(商業單位)已空置多年，至今仍未租出，為了更好地服務社區和促進本地經濟活動，現謹向房屋署提出以下問題：

- (1) 請問目前沙田區內房屋署管理的商業單位的總數是多少？其中有多少空置單位？這些空置商業單位的空置時間最長有多久？請提供具體數據。
- (2) 香港房屋委員會(房委會)轄下的商業樓宇小組委員會有關租賃商業單位的篩選標準是什麼？
- (3) 過去三年內，房委會接獲多少個租賃商業單位的申請？有多少申請被拒絕？拒絕的主要原因是什麼？
- (4) 過去三年內，房委會曾否對這些空置商業單位的租賃進行任何宣傳或推廣活動？如有，這些活動的成效為何？
- (5) 房委會目前是否有任何計劃或措施，增加這些空置商業單位的市場吸引力以及加快出租速度？
- (6) 房委會會否考慮引入靈活的租金政策或特別優惠，以鼓勵租戶承租這些空置的商業單位？
- (7) 針對長期空置的商業單位，房委會計劃在未來一年內採取哪些特殊措施？會否考慮全面檢視轄下長期空置的商業單位並改變其用途，以迎合其社區需求和增加使用率？”

房屋署的回覆

提問(1)

房委會於沙田區共有 370 個商業單位，截至二零二四年九月底，房委會在該區約有 34 個可供出租但尚未租出的商業單位，當中大部分都是於二零二四年退租，空置期不超過九個月，而空置期最長是位於博康街市一個空置約 21 個月的檔位。

提問(2)

房委會轄下商業單位一般以公開招標的方式出租，並以價高者得的原則批出租約，但還會考慮其他的因素包括但不限於所收到標書的數目、有關商業單位的合理租金、投標者競出的租金、投標者擬投標經營的行業與其在房委會現經營的行業(如適用)、投標者在房委會的商戶紀錄(如有的話)等。

提問(3)

過去三年，截至二零二四年九月底，房委會共收到 390 份租賃沙田區商業單位的投標申請，並成功租出 135 個商業單位。標書落選的原因眾多，但在很多情況下，一個商業單位往往有多個投標者入標，競投反應理想下，其餘出價低於最高價的投標者因而未能競投成功。此外，亦有申請個案因未按標書要求填寫申請表或提供所需文件而導致標書無效。除上述投標價低於中標者或標書無效的個案外，房委會在沙田區並無其他拒絕投標申請的個案。

提問(4)

為優化轄下商場街市的營商環境並匯聚更多人流和消費力，房委會不時推出各項刺激消費的計劃。例如，由二零二四年七月一日起，房委會於轄下近 100 個屋邨/商場為消費滿指定金額的顧客提供「泊泊消費賞+」的免費泊車優惠，以鼓勵更多市民前往房委會商場街市購物。在宣傳推廣方面，房委會不時在重要節慶和特別日子如暑假、中秋節、聖誕節及農曆新年期間於轄下商場街市推出各類宣傳及推廣活動，例如舉辦消費換領禮物、大型遊戲、小食及遊戲攤位等，亦會設置節日裝飾，以提升購物氣氛和帶旺人流。此外，我們早前曾在多個屋邨商場舉辦「型聚·夢想舞台」比賽，讓年青人展現才華並吸引更多顧

客。我們近期亦在旗下商場推出創新的《共築・創業家》計劃，向青年以免租形式提供商舖試行創業計劃，以鼓勵和支持青年實踐創業夢想。計劃於八月三十一日截止報名，一共收到約 180 份申請，反應甚佳。我們期望藉着年輕人的活力和創新意念，為社區居民提供更多元化的商品選擇和體驗，帶動商場人流，與居民和其他商戶互惠共贏。

在租賃策略方面，房委會一直積極為空置的街市檔位進行招租，包括進行市場推廣，聯絡具潛力及切合住戶需要的商戶，並為檔位靈活地安排合適的行業招租，務求增加成功出租的機會。此外，房委會亦設立了熱線，提供轄下商業單位的租賃資訊，方便有興趣的商戶直接提出有意經營的行業，藉此提高出租率。最近房委會亦在商場街市張貼了二維碼(QR code)，方便潛在商戶瀏覽最新的招標公告，同時亦可訂閱接收商舖或街市檔位的招標資訊。

最近招標的情況亦顯示房委會商舖的競投反應不俗，在過去的六、七月份，我們成功租出共約 50 間商舖，反映市場對房委會的零售設施仍有大量需求。事實上，房委會的商場營商環境和客源都較為穩定，一向受商戶歡迎。當我們有商舖空置而重新招標時，往往會吸引各種不同的商戶競投，包括受歡迎的知名商戶，亦有新創業的小店。我們留意到部分受歡迎和有實力的商戶會把握現時的機會選擇進駐房委會個別商場，趁機擴充業務，為居民帶來新鮮感和更多元化的商品及餐飲選擇，令商場煥然一新。

提問(5)

我們正積極為空置商舖進行招租以減少空置期間對居民的影響，包括聯絡具潛力及切合住戶需要的商戶(包括近月曾就相關行業進行競投但未能成功的客戶)為空置商舖進行招租，務求增加商舖成功出租的機會。在招租期間，我們亦會靈活地安排合適商舖以短期展銷、快閃店(pop-up store)或展銷推廣場地形式出租，為居民提供多元化的商品及服務選擇，例如我們最近分別成功將深水埗蘇屋商場及沙田水泉澳廣場的商舖以短期展銷形式出租作推廣地區康健中心服務及售賣家庭用品。

提問(6)

租金評估方面，房屋署的產業測量師會根據最新的市場情況，參考房委會商舖及私人物業市場的租金資料，並考慮到各項影響商舖租值的相關因素，包括物業所在位置、營運的行業、面積、人流情況以及物業市場狀況等，以釐定合理的市值租金水平。房屋署會在商舖續租時，或為空置商舖招租時，靈活務實地訂定符合市況的租金。房屋署亦會在商舖續租時，積極與商戶就續約租金進行磋商，務求盡快就續約達成共識，使居民的生活需求免受影響。

此外，房委會亦會為空置兩年或以上並經最少三次公開招標仍未能成功租出的商業單位，提供額外兩個月至最長六個月的免租期，以提升這些空置期較長的商業單位的出租率。

提問(7)

房委會是按商業原則出租轄下的商業樓宇，除了上述為較長空置時間的商業單位提供額外免租期以增加其吸引力外，房委會亦會持續檢視商場的行業組合和租用情況，並考慮各項因素如相關法例和土地契約條款的規定、技術可行性、地區人士的意見和個別屋邨的實際情況，為這些空置商業單位改作其它貼近居民生活和消費模式的行業，務求提高出租率及好好照顧居民生活所需。

沙田區議會秘書處
STDC 13/70/85

二零二四年十一月