

「全面改善香港房屋委員會商場空置問題及強化社區配套」

房屋署回應

香港房屋委員會（房委會）的目標是協助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以負擔的居所，同時提供良好的管理、妥善的保養維修，以及其他有關房屋的服務，並會按情況提供其他設施，例如零售商舖、幼稚園、福利設施和停車場等。

零售商舖方面，房委會一直積極為轄下零售設施引入不同的商品及服務行業，致力為居民提供購物便利，以配合居民日常生活的基本需要。房委會零售設施於 2024 年 12 月底的整體空置率為 3.87%，與同期(2024 年 12 月)私人市場約 7.8%的整體空置率比較，房委會商業單位的租賃情況處於相對理想的水平。房委會約八成半的零售設施，其空置率均低於 4%，而不少商場，例如晴朗商場、安達商場、滿樂坊和迎東商場，所有商業單位均已接近或全部出租，為居民提供多元化的購物選擇和服務

房委會是按商業原則出租轄下的商業樓宇，並以市值訂定租金水平。房委會每次為空置商舖進行招租前，均會根據市場的最新情況，參考房委會和私人市場商舖的租金資料，並考慮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、人流情況等，以評估/調整招租單位的市值租金，從而為所有空置單位訂定合理的租金水平。

此外，我們亦會為已空置兩年或以上，兼且經 3 次公開招標仍未能租出的商舖，提供 2 個月至 6 個月的額外免租優惠，額外免租期會因應舖位的空置期長短而定。

商業單位的租約期一般為三年，以招標的方式出租，各商戶於投標時因應其營商策略而提交競出的租金，因此當商戶成功競投合約後，須按競出的租金金額繳付月租。房委會明白在經濟下行時租戶面對的困難，但同時亦需要顧及投標制度的公平性，若商戶因為經營情況不似預期或其他原因要求寬減租金，會對其他落選投標者不公。因此，為了捍衛招標制度的公平性，商戶的租金於租約期內不會更改。

然而，房委會會於商舖租約期滿時按市值重新評估續約租金，並以務實的態度與商戶進行磋商。在磋商過程中，房委會亦會參照商戶提交的經營帳

目和營業額報表等記錄，以確保所評估的租金水平符合市場的最新情況，務求盡量與商戶就續約租金達成共識，個別租戶的新租金亦獲得合理調整。商戶亦可聯絡屋邨辦事處表達對續約租金的意見並磋商。房委會會繼續密切留意經濟情況和政府相關措施，為房委會轄下商戶按需要提供適切的協助。

房委會作為公營機構，一直以來致力於提升服務質量，並重視與各界別的交流。為了增強顧客在房委會旗下商場的購物體驗，我們定期審視和調整營運策略，透過優化商戶組合來提供多樣化的選擇，並為各項零售設施安排必要的優化，以保持零售設施競爭力、吸引新客源和維繫現有顧客的良好氛圍。

有關串聯相連空置舖位作臨時攤位，房委會一直有安排合適的商業單位以短期展銷及推廣活動的形式出租以配合市場需要，為居民提供多元化的商品及服務選擇，有興趣籌辦短期展銷的商戶可直接向所屬屋邨辦事處查詢。

為應對近年市民消費模式轉變，本地零售市道、經濟情況和零售商業務發展方向的調整等情況，房委會已採取全方位的租賃策略為空置的商業單位進行招租，包括進行市場推廣、主動聯絡不同行業中具潛力及切合住戶需要的商戶，務求令租戶的行業多元化，提升空置單位的出租機會。我們亦會不時檢視轄下商場/零售設施的行業組合，並為空置商舖進行更改作其他合適行業的可行性研究，藉此機會引入當時最受歡迎及最切合居民需要的行業。

此外，房委會亦會酌情考慮現有商舖租戶提出擴闊或更改現時營運行業的申請，但需乎合以下的條件 -

- (a) 申請經營的行業必須技術上可行；
- (b) 不會影響商場內整體商舖經營行業的分佈，必須維持均衡的經營行業；
- (c) 不會考慮承租人仍在首個定期租約內就更改行業的申請；以及
- (d) 商戶必須接受商舖重新估值後的新租金等。

如對上述擴闊或變更經營行業有任何查詢，可與所屬的屋邨辦事處聯絡。

現時，房委會轄下的零售設施主要為當區居民提供日常生活必需品及服務，其服務對象主要是區內屋邨/屋苑或鄰近住宅樓宇的居民，因此，客源以及消費模式一向相對穩定。

房屋署
2025年2月