

新闻公报
立法会二题：政府产业署出租政府物业情况
2017年4月26日（星期三）

以下是今日（四月二十六日）在立法会会议上梁国雄议员的提问和财经事务及库务局局长陈家强的书面答复：

问题：

政府产业署（产业署）现时通常以公开招标或邀请报价方式批出三年期的租约，租出辖下政府物业中的商铺、食堂及办公室（商业单位）。有该等单位的租户向本人反映，欠缺租用权保障令他们难以长远规划业务，而且与顾客建立的关系会随着租约完结而结束。就此，政府可否告知本会：

（一）鉴于本人得悉，房屋署在辖下商业单位租用合约完结前六个月，会与现有租户商谈续约事宜，并在双方未能达成新租用协议的情况下才会进行公开招标出租有关商业单位，产业署会否考虑采用这做法；若会，何时实施；若否，原因为何；

（二）鉴于房屋署会给予其商业单位新租户一段按有关单位面积而定的免租期，产业署会否采用这做法；若会，何时实施；若否，原因为何；

（三）过去五年，每年产业署分别透过（i）公开招标及（ii）邀请报价方式租出的商业单位数目，以及当中租予新租户而且有关租金收入较之前有所减少的单位数目为何；

（四）过去五年，每年产业署未能成功透过上述两种方式租出的商业单位数目分别为何；

（五）产业署有否评估，过去五年未能成功透过上述两种方式租出商业单位所招致的租金收入损失为何；若有评估，结果为何；若否，原因如何；

（六）过去五年，每年产业署为辖下商业单位进行公开招标及邀请报价的工作所涉行政开支为何；及

（七）产业署有否评估辖下商业单位的新旧租户进行的装修和清拆工程产生的建筑废料数量；若有评估，过去五年每年的有关数量为何？

答复：

主席：

就梁国雄议员提问的各个部分，我的答复如下：

（一）及（二）政府产业署（产业署）把政府物业以商业模式出租作商业用途时，一般会在现有租约完结三至四个月前，按政府相关程序及规例的要求，以公开招租的方式，让有兴趣承租者参与竞投租用相关物业。原租户及有兴趣的新承租者同样可以参与竞投。在公平原则下，产业署不会在有关租约期满前与原租户商谈续约事宜。

在厘订租约年期时，产业署已考虑对租户的营商影响、保持竞投租用物业的公平性，以及为服务使用者提供不同的选择等因素，并尽量作出适当的平衡。除非有充分的理据，一般而言，在维护公平竞争的原则下，产业署一般会以公开招租的方式，决定由原租户续租或由新租户租用有关物业。

至于免租期方面，有关的公开招租条款不设免租期，承租者会因应物业的公开招租条款考虑其投标价格，将免租期的考虑反映在其投标价格上。

（三）过去五年，产业署透过公开招标及邀请报价而租出商铺、食堂及写字楼的个案数目，以及当中租予新租户而有关租金收入较之前有所减少的个案数目，请见附件之表一。

承租者所付的租金受租用条款、物业用途、性质及状况、物业市场情况等各种因素影响，因此物业的租金收入或会浮动。

（四）及（五）过去五年，产业署未能透过公开招标及邀请报价成功租出商铺、食堂及写字楼的个案数目，请见附件之表二。

一般而言，物业在市场上的租值会在投标价或报价中反映。就未能成功租出的个案，由于该等物业其时并无人愿意承租，因此政府并无租金上的损失。

为善用政府物业，上表所述的七个未能成功出租的物业已按相关规例交回所属管理部门安排合适的用途。

(六) 产业署一直以现有人手处理招标及报价工作，相关开支在该署现有资源中拨付。产业署并没有统计就有关工作的分项开支。

(七) 若租出的政府物业有需要装修或清拆工程，租户须自行负责有关工程。产业署并没有新旧租户进行装修和清拆工程所产生建筑废料数量的资料。

完