

新聞公報
立法會二題：政府產業署出租政府物業情況
2017年4月26日（星期三）

以下是今日（四月二十六日）在立法會會議上梁國雄議員的提問和財經事務及庫務局局長陳家強的書面答覆：

問題：

政府產業署（產業署）現時通常以公開招標或邀請報價方式批出三年期的租約，租出轄下政府物業中的商舖、食堂及辦公室（商業單位）。有該等單位的租戶向本人反映，欠缺租用權保障令他們難以長遠規劃業務，而且與顧客建立的關係會隨着租約完結而結束。就此，政府可否告知本會：

（一）鑑於本人得悉，房屋署在轄下商業單位租用合約完結前六個月，會與現有租戶商談續約事宜，並在雙方未能達成新租用協議的情況下才會進行公開招標出租有關商業單位，產業署會否考慮採用這做法；若會，何時實施；若否，原因為何；

（二）鑑於房屋署會給予其商業單位新租戶一段按有關單位面積而定的免租期，產業署會否採用這做法；若會，何時實施；若否，原因為何；

（三）過去五年，每年產業署分別透過（i）公開招標及（ii）邀請報價方式租出的商業單位數目，以及當中租予新租戶而且有關租金收入較之前有所減少的單位數目為何；

（四）過去五年，每年產業署未能成功透過上述兩種方式租出的商業單位數目分別為何；

（五）產業署有否評估，過去五年未能成功透過上述兩種方式租出商業單位所招致的租金收入損失為何；若有評估，結果為何；若否，原因如何；

（六）過去五年，每年產業署為轄下商業單位進行公開招標及邀請報價的工作所涉行政開支為何；及

（七）產業署有否評估轄下商業單位的新舊租戶進行的裝修和清拆工程產生的建築廢料數量；若有評估，過去五年每年的有關數量為何？

答覆：

主席：

就梁國雄議員提問的各個部分，我的答覆如下：

(一)及(二)政府產業署(產業署)把政府物業以商業模式出租作商業用途時，一般會在現有租約完結三至四個月前，按政府相關程序及規例的要求，以公開招租的方式，讓有興趣承租者參與競投租用相關物業。原租戶及有興趣的新承租者同樣可以參與競投。在公平原則下，產業署不會在有關租約期滿前與原租戶商談續約事宜。

在釐訂租約年期時，產業署已考慮對租戶的營商影響、保持競投租用物業的公平性，以及為服務使用者提供不同的選擇等因素，並盡量作出適當的平衡。除非有充分的理據，一般而言，在維護公平競爭的原則下，產業署一般會以公開招租的方式，決定由原租戶續租或由新租戶租用有關物業。

至於免租期方面，有關的公開招租條款不設免租期，承租者會因應物業的公開招租條款考慮其投標價格，將免租期的考慮反映在其投標價格上。

(三)過去五年，產業署透過公開招標及邀請報價而租出商鋪、食堂及寫字樓的個案數目，以及當中租予新租戶而有關租金收入較之前有所減少的個案數目，請見附件之表一。

承租者所付的租金受租用條款、物業用途、性質及狀況、物業市場情況等各種因素影響，因此物業的租金收入或會浮動。

(四)及(五)過去五年，產業署未能透過公開招標及邀請報價成功租出商鋪、食堂及寫字樓的個案數目，請見附件之表二。

一般而言，物業在市場上的租值會在投標價或報價中反映。就未能成功租出的個案，由於該等物業其時並無人願意承租，因此政府並無租金上的損失。

為善用政府物業，上表所述的七個未能成功出租的物業已按相關規例交回所屬管理部門安排合適的用途。

(六) 產業署一直以現有人手處理招標及報價工作，相關開支在該署現有資源中撥付。產業署並沒有統計就有關工作的分項開支。

(七) 若租出的政府物業有需要進行裝修或清拆工程，租戶須自行負責有關工程。產業署並沒有新舊租戶進行裝修和清拆工程所產生建築廢料數量的資料。

完