

# 劃一街市續約租金釐定機制— 初步建議

---

# 大綱

---

- ➔ 背景
- ➔ 簡介臨市局和臨區局的機制
- ➔ 初步建議的方案
- ➔ 租戶影響評估

## 背景（一）

---

➔ 全港共有 **81** 個公眾街市及 **24** 熟食中心

\* 市區 — **51** 個街市／**8** 個熟食中心

\* 新界 — **30** 個街市／**16** 個熟食中心

➔ 已租出檔位 — 約 **13,100** 個

\* 市區 — **8,100** 個檔位

\* 新界 — **5,000** 個檔位

➔ 街市檔位主要分六大類

\* 濕貨（如蔬菜／水果）／乾貨／鮮魚／肉類／熟食／家禽

## 背景（二）

---

### ➔ 收支方面

- \* 2001/02 — 預計租金收入約 3 億 4 千萬元
- \* 2001/02 — 預算街市管理開支約 4 億 4 千萬元

### ➔ 租約長短

- \* 市區 — 3 年
- \* 新界 — 4 年

## 背景（三）

---

### ➔ 釐定租金

#### \* 首張租約

- 經“圍內競投”取得檔位
  - 受清拆和重建影響的持牌小販或街市租戶可參與競投
  - 底價為市值租金的 75%
  
- 經“公開競投”取得檔位
  - 所有人士均可參與競投
  - 底價為市值租金

#### \* 續約租金（只會在續約時重新釐定租金）

- 兩個前臨時市政局採用不同機制釐定續約租金

# 臨市局的機制

---

大部份檔位的租金，都是根據“消費物價指數公式”而釐定

\* “消費物價指數公式”

- 以現行租金和市值租金的差距，訂定租金增幅
- 大致上為當時甲類消費物價指數增幅再加 **0-10%**

## 臨區局的機制

---

➔ 大部份檔位的租金，都是根據“市值租金公式”而釐定

\* “市值租金公式”

■ 比較現行租金和市值租金的差距，訂定第四年（即租約最後一年）的租金

➔ “市值租金公式”適用於經“圍內競投”取得的檔位

➔ 經“公開競投”取得的檔位，在續約時須繳付市值租金

# 租金釐定機制 — 初步建議（一）

---

## ➔ 原則

- \* 建立一個劃一而合理的租金釐定機制
- \* 以市值租金作釐定租金基礎
- \* 逐步縮減現行租金與市值租金的距離
- \* 盡量減輕對租戶的影響



## 租金釐定機制 — 初步建議（二）

---

### ➔ 建議中的新機制

- \* 類似臨區局的“市值租金公式”

1. 比較現行租金和市值租金的差距

2. 根據差距和預設的市值租金百分比，訂定新租約的租金（大多低於市值租金）

- \* 若須減租，租金會即時調低至市值租金

- \* 若須加租，租金會循序逐年遞增

## 租金釐定機制 — 初步建議（三）

---

### → 例一

- \* 於沙田大圍一鮮肉檔，現行租金是\$11,200，市值租金是\$9,000，
  - 即現行租金高於市值租金
  - 自新租約的第一年起，租金便會即時下調至\$9,000
  - 即減幅為\$2,200

## 租金釐定機制 — 初步建議（四）

---

### → 例二

- \* 於上環街市一濕貨檔位，現行租金是\$2,100，市值租金是\$3,500，
  - 即現行租金是市值租金的六成
  - 根據預設的市值租金百分比，到新租約的第三年時，租金應調整到市值租金的七成（即\$2,450）
  - 即每年加幅為\$117（第一年為 5.6%）

## 機制對市區租戶的影響（一）

---

估計增幅	佔租戶比例(%)
\$0 - \$200 ↑	<b>67.5%</b>
\$201 - \$500 ↑	<b>25%</b>
\$501 - \$1,400 ↑	<b>5.1%</b>

平均增幅為\$180

## 機制對市區租戶的影響（二）

---

估計減幅	佔租戶比例(%)
\$0 - \$500 ↓	1.7%
\$501 - \$1,000 ↓	0.2%
超過\$1,000 ↓	0.3%

## 機制對新界租戶的影響（一）

---

估計增幅	佔租戶比例(%)
\$0 - \$200 ↑	66.6%
\$201 - \$500 ↑	22.7%
\$501 - \$1,400 ↑	2.2%

平均增幅為\$179

## 機制對新界租戶的影響（二）

---

估計減幅	佔租戶比例(%)
\$0 - \$500 ↓	5.8%
\$501 - \$1,000 ↓	0.5%
超過\$1,000	2.2%

## 估計租金達至市值水平所需時間

---

檔戶數目(%)	預計所需時間
412.7%	3 年
12.0%	6 年
22.5%	9 年
24.3%	12 年
18.0%	15 年
7.7%	18 年
1.3%	24 年
0.2%	27 年
1.3%	45 年



## 其他與租務有關安排的建議

---

### ➔ 租約期

- \* 劃一為三年

### ➔ 街市檔位的其他收費

- \* 不另行收回差餉／管理費，冷氣街市租戶只需付經常費用（電費及維修費），不用繳付安裝冷氣的工程費用

### ➔ 按金及交租週期

- \* 由一個月按金及預繳三個月租金，改為兩個月按金及每月交租，無須預繳

### ➔ 租金豁免（受工程或遷置影響）

- \* 工程期間免付租金
- \* 工程或搬遷後豁免兩個月租金

---

謝謝

提問時間