



民主黨立法會議員秘書處

SECRETARIAT OF LEGISLATIVE COUNCILLORS OF THE DEMOCRATIC PARTY

香港中環雪廠街11號政府合署西翼401-410室
Rooms 401-410, Central Government Offices, West Wing, 11 Ice House Street, Central Hong Kong.
Tel: 25372319 Fax: 25371469/25374874

民主黨對公眾街市租金釐定機制的意見

(一)背景

目前全港共有百多個公眾街市，由食物及環境衛生署作為承租人，並沿用前兩個市政局所訂定的租金機制作基礎，換言之，直至現時為止，新界及市區的公眾街市租金的釐定機制，仍然存在差異。

今年5月，政府向立法會提交文件，建議劃一街市租金調整機制，並分階段將現行街市檔戶的租金分階段增至市值水平。

(二)對政府建議的意見

民主黨認為，既然現時公眾街市已是統一管理，其租金機制予以劃一殆無疑問，不過，對於政府所建議的公眾街市租金與市值租金看齊，我們對此表示反對，理由如下：

- (1) 政府認為，街市租金基本上屬商業活動，因此，租金需訂於市值水平。鑑於零售市道持續不景及市民消費模式轉變等因素，公眾街市的功能已遞減，並被鄰近的大型超級市場搶去不少客源，若街市租金依從市場機制訂租，則現時大部份檔戶將無法繼續經營，按政府的計算，即使以實施擬議的租金機制的第一年計算，全港接近九成半的檔戶都需繳交更多的租金¹，而按政府的建議，該等檔戶將會面對連續三年增加租金的情況，無可置疑，這將會大大增加檔戶的營運成本，進一步削弱他們與超級市場的競爭能力。
- (2) 我們認為，前兩個市政局在興建公眾街市時，除了考慮到街市作為一種服務居民的市政設施外，亦借此改善市容環境，使街道上的販商檔戶可遷進公眾街市內經營，而當時該等檔戶的租金一般都較市值租金為低，換言之，釐定街市的租金基準並非純粹從商業活動的角度考慮，當中帶有環境改善及社會福利的因素。因此，現時建議與市值租金看齊，便與當時興建公眾街市的目標有所不同。

¹ 資料來自政府向立法會提交的文件，劃一街市租金調整機制及其他有關事項，立法會文件編號CB(2)1642/00-01(03)。

- (3)雖然前兩局在制訂公眾街市租金時，都以市值租金作基礎，但前區域市政局的做法是檔位的租金會分期遞增，直至達到市值租金的某個百分比，而前市政局則更訂定租金增幅上限，因此，並非所有檔戶都需繳交與市值等同的租金，我們認為，這種做法應予維持，使街市檔戶可以在面對激烈的競爭環境下，繼續營運。事實上，早於 80 年代，當前市政局將遷置小販進入街市時，便訂立了必須有利於他們經營的目標²，如果租金訂得太高，只會迫使他們放棄在街市內經營，並有機會使他們躋身為無牌小販之列。
- (4)公眾街市檔戶除面對著外在的競爭外，街市內的競爭亦非常劇烈，目前街市內每每有多達十數以上的檔戶營運著同一行業，由於租約及檔位位置的約制，檔戶除售賣指定的貨物外，不能兼營其他業務，因此，在劇烈的內圍競爭下，檔戶的營運能力備受考驗，然而，在差餉物業估價處所進行的租金估值，只以街市人流及同區鄰近商舖作為估算基礎，以上因素並沒有反映在評定的租金水平之內，因此，將街市租金水平與市值租金看齊，將會使到街市檔戶面臨更困難的營運處境。
- (5)在現存眾多街市之中，有不少是在七八十年代時已經落成，即使兩個市政局在解散前，訂下了加強街市營運能力的政策，然而，鑑於某些街市所在位置關係（例如石蔭及荃威花園區域），該等區域人口老化及遷移關係，街市整體生意已有下降跡象，一旦政府以市值租金作為基礎，只會使該等區域的街市檔戶生意雪上加霜。

(三)民主黨的建議

我們認為，政府不應以市值租金水平作為終極目標，使街市檔戶的租金必須與市值等同。政府可考慮採取以下其中一種方案作為釐定租金機制的基礎：

方案(一)

為街市租金提供一定比率的折扣安排

由於公眾街市並不能與鄰近街道的營商環境完全等同，因此，可考慮對街市租金提供折扣安排，以反映實際的經營情況。有關做法可參考由房屋委員會提供的「居者有其屋」折扣安排，該計劃所推出的樓宇售價，是以市場售價作基準，惟考慮到申請人的負擔能力，居屋售價會有一定比率的折扣，我們認為，這種方法可運用至公眾街市租金的釐定機制內，使負擔市值租金有困難檔戶，透過租金的折扣安排，維持其營運能力。

² 參見「市政局檢討販商暨有關政策工作小組報告書及建議」1987年6月。

方案(二)

為公眾街市檔戶獨立評估租值

由差餉物業估價署所評定的市值租金作為釐定檔位續約後的租金依據，這做法已不時被評為有欠公平及估值過高，因此，我們認為，當評定街市租金時，應摒除市值租金作為基礎，而是人流、街市整體及個別檔戶的營運能力為本，作為評定個別街市檔戶的租金依據。

(四)總結

政府如一意要求街市租金最終與市值租金看齊，只會迫使更多街市檔戶結業，並最終令到公眾街市的空置率提高，削弱整體街市的營運能力，雖然政府可藉此對減少對公眾街市營運的補貼，但只會令公眾街市成為沒有檔戶願意租用的場所，使到各個街市大廈最終成為一批大白象的建築群，浪費公共資源，最終亦使公眾街市喪失了原有服務居民的市政功能。

我們認為，現時政府除應提升市政街市的營運能力外，並需在租金釐定機制上以照顧街市檔戶的營運環境作首要考慮因素，避免各檔戶因承受不了市值租金而紛紛結業。

民主黨

2001年9月