

立法會環境事務委員會
對中環街市檔戶的安排建議

目的

本文件向委員簡介政府對受中環街市重建計劃影響的檔戶的安排建議。

背景

2. 一九九七年，政府和前市政局成立了一個工作小組，商討中環街市的前途問題。把中環街市現址用作公眾街市，一向被視為浪費寶貴的土地資源。前臨時立法會屬下的政府帳目委員會，在一九九八年二月發表的《政府帳目委員會第 29 號報告》中亦指出，“以現今的情況，把這幅一級土地用作使用率奇低的大批銷售的街市，實屬不可接受”。

3. 中環街市現址的臨時撥地期限將於二零零一年六月三十日屆滿。地政總署已通知食物環境衛生署，該幅用地在臨時撥地期限屆滿後需要重建。食物環境衛生署根據與中環街市檔戶簽訂的租約條款，決定在租約期滿六個月前通知檔戶。食物環境衛生署已於二零零零年十二月十一日向檔戶發出終止租約通知書。

4. 原先的計劃是在荷李活道前警察宿舍所在地興建新街市，以重置中環街市。新街市亦會用作遷置位於必列啫士街街市的 15 個檔位，以及鄰近約 140 個持牌的街上濕貨固定攤位。政府擬把荷李活道的地盤進行公開招標以發展住宅，而中標者須按招標條件在該地盤上興建街市。興建街市的經費和落成後的管理工作均由政府負責。顯示上述設施位置的平面圖載於附件 A。

檢討於荷李活道興建新街市的計劃

5. 我們最近因應審計署署長於一九九七年十月發表的第 29 號報告中的建議檢討過擬建荷李活道新街市的經營能力。審計署署

長建議“經營能力應是規劃公眾街市時最重要的考慮因素”，以及“在興建每一個新的公眾街市之前，應先行全面檢討這類街市設施的需求，認為有充分理由才興建”。審計署署長是觀察到某些公眾街市使用率偏低和在經營上出現困難，有些更用作貯存貨品或大批銷售用途，因而提出這些建議。我們對擬建荷李活道街市的經營能力有很大疑慮，原因如下：

- (a) 新街市的選址並不大適中，交道亦不便，會影響其長遠的經營能力；
- (b) 中環街市檔戶預料會於二零零一年年中期間遷出。由於沒有合適選址可以興建臨時街市設施，新街市需要最少要在檔戶遷出後 3 至 4 年的時間方可落成啓用，到時有多少已在別處經營的舊檔戶仍會選擇返回新街市重新經營，仍是未知之數；
- (c) 區內的零售需求不大，而且附近的其他街市設施可能會進一步影響擬建新街市的經營前景。根據食物環境衛生署的設計準則，新街市的座落地點最好距離人口集中地區 10 分鐘的步程內。按照這個準則，荷李活道街市 50% 的服務範圍將與上環街市的服務範圍互相重疊。除了上環街市外，市民如要購物，亦可選擇前往正街街市、必列者士街街市、西營盤街市、區內 26 間新鮮糧食店，以及大約 8 間售賣各類新鮮食品的超級市場。這些購物設施的所在地亦載於附件 A位置圖上。

6. 鑑於街市設施的興建和落成後的管理均需動用公帑，政府有責任確保任何新街市都具有經營能力。基於擬建荷理活道新街市的經營前景不明朗，我們認為不應貿然興建該街市，而應另外建議為中環街市檔戶作出其他安排。

7. 在制訂新建議時，我們也評估過不興建荷李活道新街市對中區批銷需求的影響。評估結果顯示，在中區的 568 間食肆中，只有約 71 間(即 12.5%)會每天向中環街市大批採購當日營業所需的新鮮食品，而大多數食肆都慣於向超過一個供應來源採購新鮮食品。事實上，除了地點之外，食品品質、訂價、業務關係等，對於食肆挑選食品供應商是同樣甚或更為重要的因素。由於中環街市檔戶至少會在街市關閉前 6 個月接獲通知，因此目前向中環街

市採購食品的食肆，會有充足時間轉往其他新鮮食品供應商。因此，關閉中環街市對中區食肆的運作和業務，只會有輕微影響。

建議安排

8. 雖然政府只要給予檔戶足夠通知，便無合約義務在租約終止後重置檔戶，但考慮過檔戶的業務會受到影響，我們建議向合資格的檔戶提出一套方案，包括發放特惠金，並且容許他們以特惠條款遷往食物環境衛生署現有街市的空置檔位繼續營業。

9. 在制訂這套方案時，我們參考了兩個前市政局的做法，以及房屋委員會（下稱“房委會”）在重建計劃中的現行安排。詳情載於下列各段。

兩個前市政局

10. 歷年來，兩個前市局設施的重建工程之中，只有一宗（即一九九五年的塘尾道臨時街市）未能重置受影響的檔位。當時前市政局讓受影響的檔戶選擇遷往區內其他街市的空置檔位，或領取 22,000 元特惠金，以代替重置。選擇遷往同區街市的檔戶更可享優惠租金安排，包括豁免租金六個月，以及把有關檔位的競投底價定為市面租金的 50%，而不是前市政局慣用的 75%。

房委會

11. 房委會的現行政策，是給予受重建影響的商業租戶特惠金，金額相當於 15 個月租金（不包括差餉），另加房委會街市商業單位的圍內競投權。放棄參與圍內競投的租戶，可領取一次過的款項，金額為 73,000 元，以作替代。這筆一次過款項在一九八九年首次發放時，是根據之前兩年以圍內競投方式取得商業單位的租戶，所獲豁免的三個月租金的平均數值計算，當時的金額定為 24,000 元。金額其後每兩年因應其他有關因素調整一次。

12. 參考過前市政局的做法和房委會的現行安排，我們建議向合資格的中環街市檔戶提出以下方案：

- (a) 給予每名檔戶一筆特惠金，金額相當於檔位現時由租約

所訂的 15 個月市面租金淨額(不包括差餉)。各檔戶可得的特惠金金額約由 56,000 至 178,000 元不等，平均金額約為 128,000 元；

- (b) 除(a)項所述特惠金之外，我們會給予檔戶食物環境衛生署現有空置檔位的圍內競投權，競投底價定為公開市面租金的 50%，有關檔戶並可獲豁免三個月租金；
- (c) 對於選擇放棄(b)項所述圍內競投權的檔戶，我們會額外給予他們一筆一次過的款項，金額相當於三個月的市面租金淨額。各檔戶可得的金額由 11,000 元至 35,000 元不等，平均金額約為 25,000 元。

13. 中環街市目前租出的檔位共有 168 個，其中 101 個合資格接受這個方案的安排。不合資格的檔戶的租約上已訂明在租約終止時不會獲得重置。他們的檔位現時只純粹作儲物用途，或是位於半山行人電梯通道的範圍內。檔戶按檔位類別可獲發的特惠金的估計金額載列於 附件 B。

14. 我們相信，上述是一個合理的擬議方案。檔戶除可獲發特惠金外，仍可透過圍內競投方式競投食物環境衛生署轄下其他街市的空置檔位繼續經營。食物環境衛生署轄下街市現時共有 380 個空置檔位(港島和離島 125 個，九龍 117 個，新界 138 個)。有關檔戶即使選擇收取額外的一次過款項而放棄圍內競投的權利，仍可透過公開競投方式競投街市檔位。擬議方案的目的，是要盡量減少有關檔戶因中環街市關閉而可能受到的干擾和不便。

對財政的影響

15. 假設所有檔戶均選擇收取額外的整筆款項而放棄圍內競投的權利，這個方案的財政承擔約為 1,550 萬元。撥款需要得到立法會財務委員會的批准。

諮詢

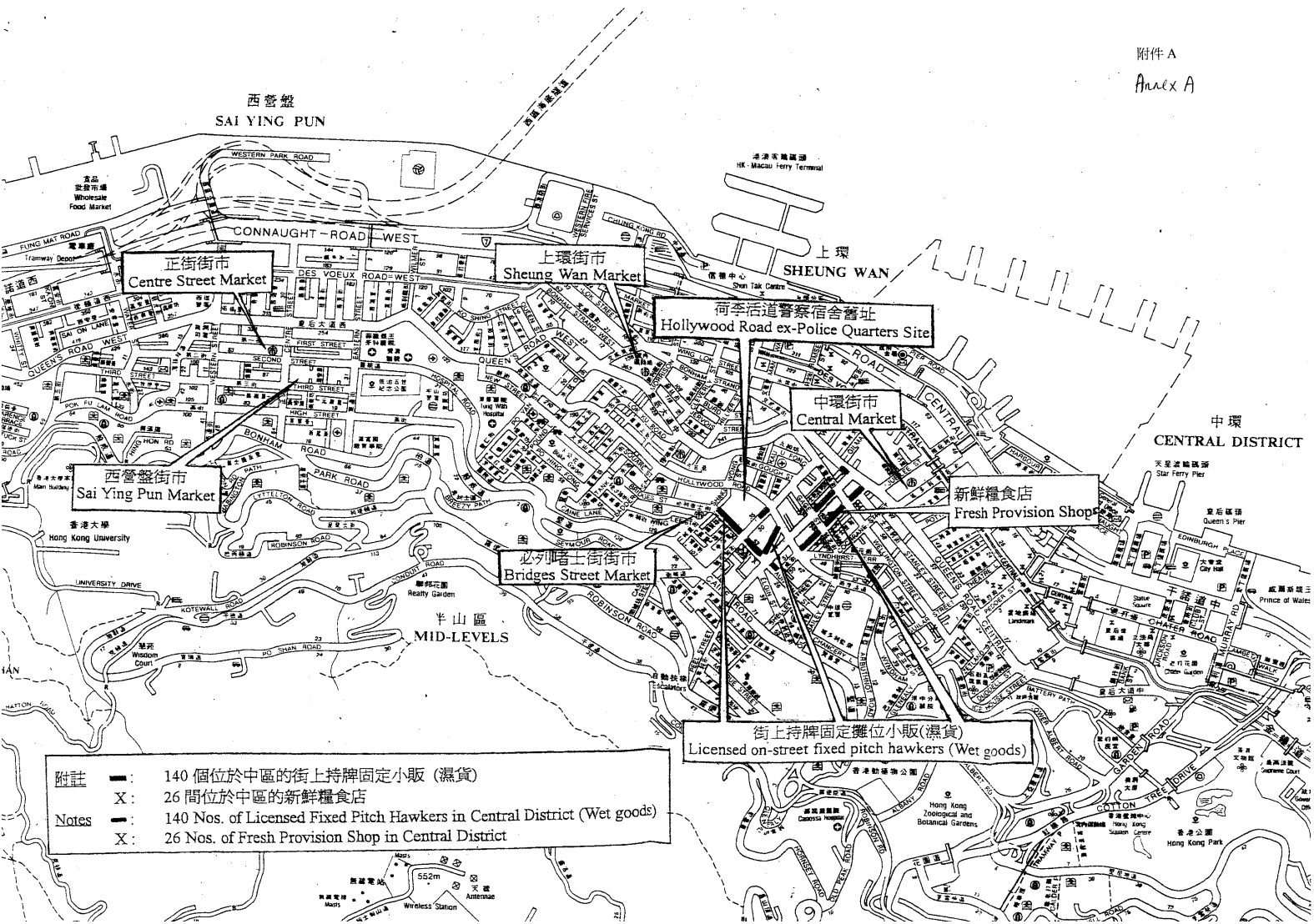
16. 我們現正與中環街市的檔戶討論擬議的安排，並會諮詢中西

區區議會食物環境衛生及工務委員會。

環境食物局

食物環境衛生署

二零零零年十二月十一日



合資格的中環街市檔戶
所得到的特惠金分析表（參考用）
（檔位數目：101）

表一

檔位類別	檔位數目	金額		
		最低	最高	平均
家禽檔位	16	\$131,250	\$156,855	\$139,371
鮮魚檔位	34	\$142,500	\$178,800	\$143,788
豬肉檔位	21	\$89,415	\$116,940	\$111,680
牛/羊肉檔位	13	\$108,390	\$140,820	\$134,997
蔬菜檔位	8	\$98,205	\$113,790	\$101,085
生果檔位	7	\$104,640	\$120,090	\$114,876
儲貨檔位	2	\$56,070	\$68,250	\$62,160
整體	101	\$56,070	\$178,800	\$128,278

表二

金額	檔位數目	百份比
\$50,000 - \$100,000	10	9.90%
\$100,001 - \$125,000	29	28.71%
\$125,001 - \$150,000	59	58.42%
\$150,001 - \$175,000	2	1.98%
\$175,001 - \$200,000	<u>1</u>	<u>0.99%</u>
合計:	101	100.0%