

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1135/01-02(04)號文件

檔 號：CB2/PL/FE

立法會食物安全及環境衛生事務委員會

立法會秘書處擬備的背景資料文件

為受中環街市重建影響的檔戶作出的安排

目的

本文件撮述立法會自2000至01年度會期起，就受中環街市重建影響的檔戶作出的安排所進行的討論。

食物安全及環境衛生事務委員會於2001年1月8日進行的討論

背景

2. 事務委員會曾於2001年1月8日的會議席上，討論政府當局為受中環街市重建影響的檔戶作出的擬議安排。
3. 據政府當局的文件所述，政府及前市政局在1997年成立了一個工作小組，商討中環街市的未來動向，原因是把該幅用地作為公眾街市，一向被視為浪費寶貴的土地資源。臨時立法會轄下的政府帳目委員會在1998年2月發表的《政府帳目委員會第29號報告書》亦指出，“中環街市位處貴重的黃金地段，但使用率大大偏低，而且街市檔位多用作進行大批銷售活動，在現今的社會情況下，把該幅貴重土地作如此用途，絕不合理”。
4. 2000年1月，隨著兩個臨時市政局的解散，政府接手負責提供及管理公眾街市的工作。中環街市現址的土地以臨時撥地形式撥給食物環境衛生署(下稱“食環署”)管轄，限期由2000年10月1日至2001年6月30日。地政總署其後通知食環署，該幅用地在撥地期限屆滿後須進行重建。食環署因此根據與中環街市168個檔戶簽訂的短期租約，在租約期滿前6個月(即2000年12月)通知檔戶於2001年6月30日終止租約。
5. 根據在1998年訂定的原先計劃，政府會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。當局擬把荷李活道的用地進行公開招標，用作住宅發展。中標者須按招標條件在該用地上興建一所街市，但街市的經費及落成後的管理工作則由政府負責。

6. 因應審計署署長於1997年10月發表的第二十九號報告的建議，即“經營能力應是規劃公眾街市時最重要的考慮因素”，食環署在2000年年底完成檢討有關擬建的荷李活道新街市的經營能力。食環署對擬建的荷李活道街市的經營能力有很大疑慮，原因如下：

- (a) 新街市的選址不大適中，交通亦不便，會影響其長遠的經營能力；
- (b) 中環街市檔戶預期會於2001年年中左右遷出。由於沒有合適選址可供興建臨時街市設施，新街市需要在檔戶遷出後最少3至4年，方可落成啟用，屆時有多少已在別處經營的舊檔戶會在新街市重新經營，仍是未知之數；及
- (c) 區內的零售需求相對較少，而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。根據食環署的規劃指引，新街市最理想是位於距離人口集中地區10分鐘的步行範圍內。按照這標準，擬建的荷李活道街市50%的服務範圍將與上環街市的服務範圍重疊。除上環街市外，市民的購物地點還包括正街街市、必列啫士街街市、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。

7. 政府當局認為，繼續推行擬議的荷李活道街市興建計劃並非明智之舉，並建議為中環街市檔戶另作安排。

8. 政府當局建議為合資格檔戶提供一套特別方案，包括發放特惠金，並且容許他們以特惠條款遷往食環署現有街市的空置檔位繼續營業。當局在制訂這套方案時，參考了兩個前市政局的做法，以及房屋委員會的現行安排。擬議方案的詳情載於**附錄I**。

檔戶的意見

9. 受影響的檔戶及部分中西區區議員曾向事務委員會提交意見書，強烈不滿政府當局食言，沒有履行將受影響檔戶遷往擬建荷李活道街市的承諾。他們亦不贊同食環署對擬建街市經營能力的評估。

事務委員會委員的意見

10. 事務委員會委員並不接納政府當局向中環街市檔戶提供的擬議安排。他們並不信服將受影響檔戶遷往位於荷李活道前警察宿舍的新街市的安排並不可行。事務委員會認為，政府應履行承諾，即如規劃環境地政局局長於1998年5月26日發給臨時市政局主席的信件所述，將中環街市檔戶重置於荷李活道新街市。

11. 政府當局在事務委員會會議上解釋，規劃環境地政局局長在1998年信件中所提出的建議，純粹是基於規劃的角度。不過，經檢討擬建荷李活道街市的經營能力後，政府當局決定不跟進該建議。政府當局亦指出，中環街市主要用作大批銷售活動，但現行提供街市設施的政策，是要滿足零售的需求。

12. 事務委員會一位委員認為，擬議向中環街市合資格檔戶發放的特惠金額平均約為128,000元，並不合理，因這筆金額不足以讓檔戶維持生計。對於政府建議給予檔戶食環署轄下街市現有空置檔位的圍內競投權，該位委員認為建議毫不吸引，因為現有的空置檔位大多位於交通不便的地點。

13. 事務委員會促請政府當局在處理中環街市的重建安排時，注意事務委員會的意見。事務委員會於會上一致通過下列議案——

“就政府對中環街市重建的建議，食物安全及環境生事務委員會認為，政府應為受影響的檔戶興建新街市，及在新街市未落成之前，現時中環街市的檔戶仍可繼續在中環街市內經營。”

申訴部舉行的個案會議

14. 2001年4月11日，3位當值議員(楊森議員、李華明議員及余若薇議員)會晤一羣中環街市檔戶及商鋪租戶。議員其後於2001年4月20日與政府當局舉行個案會議。

15. 2001年5月2日，個案會議召集人楊森議員致函地政總署署長，要求不要將荷李活道前警察宿舍用地及中環街市用地列入2001至02年度賣地計劃內，以待中環街市檔戶的安排有所決定。地政總署署長於2001年5月4日回覆，指荷李活道前警察宿舍用地及中環街市用地已分別定於2001年9月及2002年3月進行賣地。不過，視乎食環署與中環街市檔戶就重建安排的討論情況，地政總署署長會檢討上述兩幅土地的賣地日期。

最新發展

16. 政府當局於2001年6月11日告知事務委員會，當局會將中環街市檔戶的租約期延長至2001年12月31日，務求與檔戶訂定雙方可以接納的解決方案。政府當局建議於2002年2月25日的事務委員會會議上，向事務委員會匯報現行情況。

相關文件

17. 曾討論的相關文件一覽表載於**附錄II**，方便委員參考。委員可於資料研究及圖書館資訊系統及立法會網站(網址：<http://www.legco.gov.hk>)瀏覽此等文件。

立法會秘書處
議會事務部2
2002年2月20日

政府當局向中環街市檔戶提出的擬議方案
[立法會CB(2)485/00-01(01)號文件]

- (a) 每名檔戶會獲一筆特惠金，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，政府當局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3個月租金；及
- (c) 對於選擇放棄(b)項所述圍內競投權的檔戶，政府當局會額外給予他們一筆一次過的款項，金額相當於3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。

相關文件

會議	會議日期	文件／通過的議案／立法會質詢
食物安全及環境衛生事務委員會	2001年1月8日	政府當局的文件 [立法會CB(2)485/00-01(01)號文件] 會議紀要 (立法會CB(2)1147/00-01號文件) 中西區區議員及中環街市檔戶的意見書 [立法會CB(2)647/00-01(01)號文件] 一名中西區區議員的意見書 [立法會CB(2)647/00-01(02)號文件] 香港鮮肉商聯合會及香港豬肉行總商會的聯署意見書 [立法會CB(2)891/00-01(01)號文件]