

立法會食物安全及環境衛生事務委員會
跟進事項
(直至二零零一年十一月五日)

(2) 劃一街市租金釐定機制

上訴獲准個案的統計數字

二零零零年一月一日至二零零一年十月三十一日期間，本署接獲 29 宗重估街市租金的申請。其後，差餉物業估價署會對這些個案進行重估，其中 17 宗個案的租金成功獲得下調。

2. 公眾街市規例(第 132 章) 第 6A 條規定，如租戶對租金調整的決定不滿，可於接獲租金調整通知書的 30 日內，向市政服務上訴委員會提出上訴。在上述期間，該委員會接獲兩宗上訴，其中一宗上訴成功。

差餉物業估價署用以評估市值租金的準則

3. 市值租金的定義，是指街市檔位在估價當日，以市場的租約條件出租，而預期可收到的合理租金。

4. 差餉物業估價署在評估市值租金時會採用租金比較法。市值租金評估賴以作基礎的租值證據，主要來自有關街市及其他同類街市的競投結果。由於這些公開競投的租金反映檔位及街市的特質及缺點，因此在評估檔位的市值租金時會用作為主要的參考資料。鄰近私人舖位售賣類似街市貨品的商店，租金亦會用作輔助證據。

5. 差餉物業估價署評估檔位的市值租金時，會考慮以下因素：

- (i) 獲准經營的行業；
- (ii) 檔位的面積及間格；
- (iii) 檔位在街市的位置；及
- (iv) 街市的地點。

6. 在評估檔位的市值租金時，差餉物業估價署會參考同類行業檔位的租金，檔位的面積及間格，包括舖面闊度、額外舖面的優勢等因素。檔位的營業潛質及其租值，與該檔位在街市的位置及街市的地點息息相關。因此，在評估市值租金時會考慮檔位在街市的位置，例如是否位處角落、或接近人流多的入口，又或街市主要通道等，以及街市整體的位置。

公開競投與圍內競投出租檔位的租金分別

7. 空置街市檔位一般以公開競投方式出租。檔位的底價相等於差餉物業估價署評估的 100% 市值租金。
8. 圍內競投只在特別情況下進行，例如在清理小販行動後須撥出街市檔位供需要遷徙的小販競投。這些檔位的底價定於市值租金的 75%。
9. 在公開及圍內競投中，檔位將租予在競投時出價最高的競投者。
10. 兩個市值租金相同的檔位，如分別經公開及圍內競投出租，其出租底價基本上應有 25% 的差距。在公開競投中，檔位的競投價甚至可能較同等檔位在圍內競投的價格高出數倍。

街市檔位競投價的最新趨勢

11. 街市檔位的競投價會因市值租金及底價有別而有不同，競投價更取決於競投者的意向，故街市檔位的競投價並無一定的走勢。附件 A 的附表分別載列二零零零年及二零零一年香港島、九龍及新界其中一個街市可作比較的檔位在公開競投中的競投價，有關價格足以證明這一點。

競投九龍區熟食市場面積相約(10.08 平方米)的熟食檔的投標價(公開競投)

	2000 年 3 月	2000 年 4 月	2000 年 10 月	2001 年 4 月
個別投標價	9,000 元	7,012 元	9,000 元	7,300 元
平均投標價	9,000 元	7,012 元	9,000 元	7,300 元

競投港島區公眾街市面積相約(2.16 平方米)的濕貨檔位的投標價(公開競投)

	2000 年 1 月	2000 年 5 月	2000 年 6 月	2000 年 10 月	2000 年 11 月	2000 年 12 月	2001 年 2 月	2001 年 3 月	2001 年 6 月
個別投標價									
	543 元	554 元	503 元	650 元	950 元	950 元	700 元	700 元	700 元
	550 元	554 元	477 元		750 元	850 元	700 元	650 元	
		503 元							
平均投標價	546.5 元	537 元	490 元	650 元	850 元	900 元	700 元	675 元	700 元

競投新界區公眾街市面積相約(2.2 平方米)的乾貨檔位的投標價(公開競投)

	2000 年 1 月	2000 年 3 月	2000 年 4 月	2000 年 6 月	2000 年 7 月	2001 年 1 月	2001 年 7 月	2001 年 9 月
個別投標價								
	1,400 元	1,770 元	1,500 元	710 元	1,100 元	1,100 元	1,700 元	1,450 元
	1,800 元		5,000 元					2,400 元
	900 元		900 元					500 元
	850 元		1,250 元					
	900 元		7,000 元					
	750 元		1,250 元					
平均投標價	1,100 元	1,770 元	2,816.67 元	710 元	1,100 元	1,100 元	1,700 元	1,466.67 元