

財務委員會討論文件

2002 年 4 月 12 日

政府一般收入帳目

總目 49－食物環境衛生署

分目 700 一般其他非經常開支

新分目「向受中環街市用地重建計劃影響的檔戶發放特惠金」

請各委員批准開立為數 23,321,000 元的新承擔額，以便按適用情況向受中環街市用地重建計劃影響的合資格檔戶發放特惠金。

問題

從土地資源的角度來看，中環街市用地現時並未能地盡其用。政府與中環街市檔戶所簽訂的租約會在 2002 年 12 月 31 日屆滿。為確保政府能夠盡早順利收回該幅用地，我們須向受中環街市用地重建計劃影響的合資格檔戶發放適當數額的特惠金。

建議

2. 我們建議在總目 49「食物環境衛生署」分目 700「一般其他非經常開支」項下，開立為數 23,321,000 元的非經常開支新承擔額，用以向受中環街市用地重建計劃影響的合資格檔戶發放特惠金。

理由

3. 當租約終止時，倘若政府已經給予檔戶足夠時間的通知，則政府在合約上並無責任要為檔戶作出遷置安排，或給予他們任何補償

或特惠金。然而，考慮到中環街市用地位於商業中心區，進行重建計劃，可以地盡其用，更能符合市民大眾的利益，我們建議為合資格檔戶提供一個補償方案，包括發放特惠金，以及讓檔戶按特惠條款遷往食物環境衛生署(下稱「食環署」)現有的空置街市檔位或漁農自然護理署(下稱「漁護署」)轄下西區副食品批發市場的空置檔位繼續經營。檔戶如選擇放棄圍內競投食環署空置街市檔位和／或以抽籤方式租用漁護署轄下西區副食品批發市場空置檔位的權利，可獲額外發放一筆款項。在制定這個方案時，我們已考慮兩個前市政局處理重建項目的做法，以及房屋委員會和市區重建局就重建計劃所作出的安排。

擬議方案

資格

4. 我們建議，在公布終止租約當天(即 2000 年 12 月 11 日)，只要檔戶與食環署簽訂的租約仍然有效，檔戶便符合資格按照方案獲得補償。不過，租約如已清楚訂明在租約終止時不會獲得遷置安排的檔戶，則作別論。按此準則計算，合資格檔戶共有 101 個。

方案的細節

5. 向 101 個合資格的中環街市檔戶作出補償的方案包括－

(a) 特惠金

每個檔戶可獲發一筆數額相等於 24 個月租金^(註)的特惠金，金額由 89,000 元至 286,000 元不等，平均金額約為 205,000 元。合資格檔戶預計可得的特惠金載述於附件 1。

(b) 可供「圍內競投」／以抽籤方式租用的空置街市檔位

檔戶有權以「圍內競投」方式，競投食環署現有的空置街市檔位，競投底價定為市面租金的 50%。投得檔位的檔戶可獲豁免三個月租金。目前，可供中環街市檔戶「圍內競投」的

附件 1

^(註) 租金指 2000 年 12 月 11 日的市面租金，亦是計算特惠金的基準。

空置街市檔位共有 476 個，其中 206 個位於港島區，12 個位於離島區，157 個位於九龍區，其餘 101 個位於新界區。

除食環署轄下的空置街市檔位外，政府已在漁護署轄下的西區副食品批發市場撥出空置家禽檔位，改建為 37 個街市檔位，以便提供 19 個魚類檔位、14 個凍肉／牛羊肉檔位和 4 個豬肉檔位，供檔戶按照漁護署的做法進行抽籤。建築署預計這項改建工程可在 2002 年 12 月完成。遷往西區副食品批發市場營業的檔戶，亦可獲豁免三個月租金。

中環街市檔戶只可選擇遷往食環署轄下街市或西區副食品批發市場其中一個檔位。檔戶如選擇放棄「圍內競投」食環署空置街市檔位和／或以抽籤方式租用西區副食品批發市場空置檔位的權利，可額外獲發一筆數額相等於中環街市檔位三個月租金的款項，金額由 11,000 元至 35,000 元不等，平均金額約為 25,000 元。

(c) 助手或合伙人

如果檔戶能提供足夠證據，證明其助手或合伙人一直參與他們在中環街市經營的生意，我們會考慮准許這些人士申請替代檔戶參與「圍內競投」食環署轄下的空置街市檔位，或以抽籤方式租用漁護署轄下西區副食品批發市場的空置檔位。他們如投得檔位，同樣可獲豁免三個月的租金。這次我們特別考慮容許那些能提供足夠證據的檔戶把「圍內競投」或以抽籤方式租用檔位的權利轉讓予他們的助手或合伙人，是基於中環街市部分年老檔戶提出強烈要求。這些檔戶在中環街市已經營多年，檔位生意基本上由他們的助手或合伙人打理。檔戶若獲准轉讓其「圍內競投」或以抽籤方式租用檔位的權利予其助手或合伙人，檔戶不會獲發上文第 5 段(b)項所述那筆相等於檔位三個月租金的額外款項。

從上文所述的情況來看，食環署位於港島區的空置街市檔位加上西區副食品批發市場增設的檔位，應足夠用以重新安置中環街市 101 個經營不同業務的合資格檔戶。

諮詢

6. 我們曾就建議方案諮詢中環街市檔戶、中西區區議會食物環境衛生及工務委員會和立法會食物安全及環境衛生事務委員會。雖然中西區區議會食物環境衛生及工務委員會在 2002 年 1 月 24 日的會議上要求政府提高建議的 24 個月特惠金款額，但大部分檔戶都認為建議的特惠金安排，以及可供競投的空置檔位數目和地點可以接受。食物安全及環境衛生事務委員會亦在 2002 年 2 月 25 日的會議上支持上文第 5 段所述的建議。

對財政的影響

7. 向 101 個檔戶發放相等於 24 個月租金的特惠金，所需總額為 20,730,000 元。如所有檔戶選擇領取額外的整筆款項而放棄「圍內競投」或以抽籤方式租用檔位的權利，政府便須額外支付一筆為數 2,591,000 元的款項。政府的財政承擔總額會達 23,321,000 元。

8. 如委員批准開立為數 23,321,000 元的新承擔額，我們會安排在合資格檔戶把檔位的管有權交還食環署後，便立即發放款項給他們。我們會在總目 106「雜項服務」分目 789「額外承擔」項下刪除一筆數額相等的款項，以抵銷 2002-03 年度所需追加的撥款。

9. 中環街市在 2002 年年底關閉後，在經常費用方面每年可變現的節省款額為 3,698,000 元。由於會在西區副食品批發市場和食環署轄下其他街市增設檔位，每年的經常費用亦會隨之增加，增加的款項會從節省款額中扣除，以作抵銷。所增加的經常費用款額，須視乎有多少個檔戶租用有關檔位而定。

背景資料

10. 政府認為，把中環街市這幅用地用作公眾街市，實是浪費有限的土地資源。因此，政府與前市政局在 1997 年成立了一個工作小組，商討中環街市日後的用途。當時曾有建議在荷李活道前警察宿舍興建新街市，以安置中環街市檔戶。前臨時立法會轄下政府帳目委員會在《政

府帳目委員會第 29 號報告書》中指出，中環街市用地位於黃金地段，甚具價值，把這幅優質用地用作設置批發市場，而且市場的使用率甚低，在現今的環境下，這種現象極不合理。此外，委員會亦促請前市政局對無法繼續經營的公眾街市進行檢討，並盡快採取補救措施，以善用空置的街市檔位。政府審慎檢討在荷李活道興建新街市的建議，並表示對新街市的經營前景甚有保留，其後決定應為中環街市檔戶作出其他安排。

環境食物局
2002 年 4 月

合資格的中環街市檔戶可得的特惠金
(只供參考用)

(檔位數目：101 個)

表一：按檔位類別分類的分項數字

檔位類別	檔位數目	金額		
		最低	最高	平均
家禽檔位	16 個	210,000 元	250,968 元	222,993 元
魚類檔位	34 個	228,000 元	286,080 元	230,061 元
豬肉檔位	21 個	143,054 元	187,104 元	178,688 元
牛／羊肉檔位	13 個	173,424 元	225,312 元	215,994 元
蔬菜檔位	8 個	157,128 元	182,064 元	161,736 元
生果檔位	7 個	167,424 元	192,144 元	183,802 元
儲貨檔位	2 個	89,712 元	109,200 元	99,456 元
總計	101 個	89,712 元	286,080 元	205,245 元

表二：按所得金額分類的分項數字

金額	檔位數目	百分率
50,000 元至 100,000 元	1	0.99%
100,001 元至 150,000 元	3	2.97%
150,001 元至 200,000 元	35	34.65%
200,001 元至 250,000 元	59	58.42%
250,001 元至 300,000 元	3	2.97%
總計	101	100%

對財政的影響

- (i) 總金額(不包括放棄「圍內競投」和／或以抽籤方式租用檔位的權利而獲發的款項。) 20,729,760 元
- (ii) 總金額(包括放棄「圍內競投」和／或以抽籤方式租用檔位的權利而獲發款額相等於三個月平均租金的款項。) 23,320,980 元