

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2339/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/PL/FE

食物安全及環境衛生事務委員會 特別會議紀要

日 期：2010年5月3日(星期一)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：李華明議員, SBS, JP (主席)
黃容根議員, SBS, JP (副主席)
鄭家富議員
譚耀宗議員, GBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
王國興議員, MH
李國麟議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH

出席議員：陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
余若薇議員, SC, JP
李永達議員
黃成智議員

缺席委員：梁家驩議員

出席公職人員：議程第I項

食物及衛生局副局長
梁卓偉教授, JP

食物及衛生局首席助理秘書長(食物)2
何兆康先生

署理食物環境衛生署副署長(環境衛生)
勞月儀女士, JP

應邀出席者 : 議程第I項

港九新界販商社團聯合會

曾錦明先生

陳偉波先生

張志強先生

黃超然先生

王延華先生

全港公共街市販商大聯盟

黃齊偉先生

雷國威先生

王正強先生

鄧秉隆先生

黃齊忠先生

荃灣楊屋道街市商戶聯合會

林福泉先生

北河街街市檯商協會

黃詠楠先生

大成街街市檯商協會

許志權先生

香港仔天光墟市集小販會

楊偉全先生

聯和墟街市商販協會

李炳耀先生

香港南區公眾街市發展關注聯合陣線

程樂蓀先生

榮芳街街市檔戶

吳小鳳女士

列席秘書 : 總議會秘書(2)5
蘇美利小姐

列席職員 : 高級議會秘書(2)1
蘇淑筠小姐

議會事務助理(2)5
侯穎珊女士

經辦人／部門

I. 進一步討論劃一公眾街市租約及為經營者而設的一次性租約轉讓安排

(立法會CB(2)1230/09-10(03)、CB(2)1308/09-10(02)、CB(2)1423/09-10(01)至(04)及CB(2)1457/09-10(01)至(02)號文件)

團體的意見

應主席的邀請，下述團體的代表輪流就食物環境衛生署(下稱"食環署")劃一公眾街市租約及為經營者引入一次性租約轉讓安排發表意見 ——

(a) 港九新界販商社團聯合會；

- (b) 全港公共街市販商大聯盟；
- (c) 荃灣楊屋道街市商戶聯會；
- (d) 北河街街市檯商協會；
- (e) 大成街街市檯商協會；
- (f) 香港仔天光墟市集小販會；
- (g) 聯和墟街市商販協會；
- (h) 香港南區公眾街市發展關注聯合陣線；及
- (i) 榮芳街街市檔戶。

2. 簡括而言，各團體代表提出下列意見 ——

- (a) 政府當局應在租約內加入前言，以確認公眾街市的歷史背景和社會功能；
- (b) 政府當局應一如以往繼續代街市檔位租戶繳交差餉；
- (c) 街市內公用地方(例如通道及大堂)的冷氣費應由政府承擔，而租戶應只需按其檔位面積所佔比例繳交費用；
- (d) 政府當局應修訂或刪除新租約內對街市租戶構成沉重負擔或影響街市檔位正常運作的不合理條款，包括第4(j)(ii)、5(b)、11(a)(iv)及11(b)條；
- (e) 政府當局應在推出新的租金調整機制前進一步諮詢街市租戶；及
- (f) 政府當局應先改善公眾街市的營商／經營環境，然後才要求檔位租戶承擔冷氣費和差餉，或建議把公眾街市檔位租金與市值租金劃一。

政府當局就團體提出的意見所作的回應

3. 食物及衛生局副局長回應時提出下列各點

- (a) 政府當局確認及理解公眾街市商戶的歷史背景和社會功能；
- (b) 關於租戶代表及業界人士提出在租約內加入前言以確認公眾街市的歷史背景和社會功能的建議，政府當局需要更多時間研究此建議的可行性，並須徵詢律政司的法律意見；
- (c) 政府當局認為，過往連續延長舊租約的安排並不理想。審計署於2008年檢討公眾街市管理時，亦對有關安排表示關注，建議食環署應考慮與街市租戶續訂租約而非連續延長舊租約。事實上，經修訂的租約範本內的絕大部分條文都是從現有租約不同文本整合而來。新增條文的目的是加強預防檔位分租的情況，例如要求租戶在攤檔顯眼處展示以本人名義登記的商業登記證，均是合理及可行的規定。有鑒於此，政府當局邀請將於2010年6月30日租約屆滿的租戶，在該日期或之前親身出席簽訂租約。然而，當局察悉部分租戶需要更充足的時間考慮，故此會讓租戶在新租約範本及原租約(包括食環署過去以信函通知租戶的增訂租約條款及規定)兩者之間任擇其一；
- (d) 一次性的租約轉讓安排是為了解決過去把小販遷置到公眾街市所遺留下來的歷史問題，並使公眾街市攤檔經營者的身分正規化。這做法或有助解決公眾街市檔位分租的問題。政府當局建議讓已擔任有關攤檔登記助手不少於3年的人士，或投資於有關攤檔業務不少於3年的人士，可在獲得原租戶同意、並能提供文件證明的情況下，申請取代原租戶為有關攤檔的承租人。食環署會就每宗租約轉讓申請作個別考慮。申請如獲批准，承讓人須與政府另行簽訂新

的租約，該租約將統一採用新修訂的租約範本，租期會與2010年6月30日租約屆滿的租戶將續訂的租約租期看齊；

- (e) 政府當局瞭解租戶對公眾街市經營環境的關注。一如較早時公布，政府當局已決定把公眾街市檔位租金的凍結期限再延長一年，直至2011年6月30日為止。由於租金的凍結期限再度延長，對將於2010年6月30日租約期滿的檔位租戶而言，當局會繼續收取現時的租金一年，直至2011年6月30日為止；
- (f) 在租金水平方面，鑒於部分議員及販商組織認為，在一次性租約轉讓安排下，成功申請的承讓人應繳付攤檔的原有租金而非市值租金，因此，政府當局建議，成功申請的承讓人應繳付同一街市同類攤檔(例如濕貨檔、肉檔、熟食檔等)的實際平均租金，或原租戶轉讓租約時繳付的租金，兩者以較高者為準。若該街市設有超過10個同類攤檔，在計算該類攤檔實際平均租金時，會先剔除最高和最低租金的攤檔。這安排已充分考慮承讓人的負擔能力，亦有助確保對同類攤檔的現有租戶公平，因承讓人所繳付的租金將與有關街市內相類攤檔的租金水平大致相若；及
- (g) 應注意的是，政府已採納議員的意見，並推出強化政策，為公眾街市進行改善工程及展開推廣工作。

4. 署理食物環境衛生署副署長(環境衛生)補充 ——

- (a) 張志強先生及黃詠楠先生提述的條款(包括第4(j)(ii)、5(b)、11(a)(iv)及11(b)條)並非新增條款，只是複製不同文本的現有租約內的條文；
- (b) 新租約範本適用於全港所有公眾街市。與舊文本相比，新租約範本已作出下述兩項主要修訂 ——

- (i) 要求租戶必須在檔位的顯眼位置展示以其姓名登記的商業登記證；及
- (ii) 除非有合理原因，規定租戶必須在14天內應要求與政府代表會面。

討論

5. 余若薇議員、陳鑑林議員及黃成智議員強調活化和改善公眾街市經營環境的重要性。余議員及黃議員認為，政府當局應先處理公眾街市的定位、功能和使用情況，並改善所有街市的經營環境，然後才規定租戶須在2010年6月30日或該日前簽訂新租約。陳議員表示，政府當局應制訂全面及長遠的計劃，改善公眾街市的經營環境。

6. 食物及衛生局副局長表示，政府當局一直致力改善公眾街市的經營環境。在2007年至2010年期間，政府當局預留合共2億3,000萬元撥款，改善現時17個公眾街市的環境衛生和通風系統，務求提升這些街市的競爭力。關於部分議員提出在所有公眾街市安裝空調系統的建議，食物及衛生局副局長表示，過去的經驗及評估結果顯示，為公眾街市加裝空調系統的工程費用十分昂貴。由於在安裝工程施工期間，部分街市租戶或需暫停營業，因此亦需要街市租戶的充分合作。公眾街市能否安裝空調系統，要視乎租戶的支持程度。現時，當一個街市有85%或以上的租戶支持安裝空調系統，並同意承擔電費和維修費等經常開支，政府當局會考慮有關計劃的可行性。經聽取議員的意見後，政府當局會研究調低85%租戶同意的門檻是否可行和合理，並會與其他改善公眾街市經營環境的措施一併考慮。事實上，各界對公眾街市應否加裝空調系統意見分歧。有意見認為加裝空調系統可提高公眾街市的吸引力，但亦有其他街市租戶認為這做法會增加他們的經營成本。

7. 關於在一次性租約轉讓安排下成功申請的承讓人應繳付的租金，余若薇議員關注到，若採用上文第3(f)段提述的計算方法／安排，會對檔位經營

者造成經濟壓力。方剛議員認同其意見，並詢問政府當局在作出這項決定(即以同一街市同類攤檔的實際平均租金作為成功申請的承讓人應繳付的攤檔租金)時，有否適切考慮公眾街市租戶的歷史因素及不同背景。主席詢問，政府當局在實施一次性租約轉讓安排時，會否考慮就街市檔位數目設定上限。

8. 食物及衛生局副局長回應時解釋，政府當局建議作出一次性安排，讓合資格的人士在提供相關證明及取得原租戶的同意下，申請取代原租戶為有關攤檔的承租人。倘申請獲得批准，該檔位便會提供予申請人。申請人需與政府簽訂新租約，並繳付同一街市同類攤檔的實際平均租金。食物及衛生局副局長重申，這安排已充分考慮承讓人的負擔能力，亦有助確保對同類攤檔的現有租戶公平，因承讓人所繳付的租金將與有關街市內相類攤檔的租金水平大致相若。

9. 余若薇議員、陳鑑林議員、方剛議員、黃成智議員及王國興議員贊同有關團體的意見，認為公眾街市內公用地方(例如通道)的冷氣費應由政府承擔，而租戶應只需按其檔位面積所佔比例繳交費用。他們詢問政府當局是否已決定把公眾街市的公用地方豁免於向檔位租戶收回的冷氣費之外。

10. 主席認為，政府當局應設定新的機制，用以計算檔位租戶應繳付的冷氣費。

11. 食物及衛生局副局長回應時表示，政府當局十分明白議員對公眾街市內公用地方(例如通道及大堂)的冷氣費的關注。事實上，一直以來，公眾街市空調系統的建造費和安裝後的大型或系統性維修費用，全部均由政府承擔，而檔位租戶則需按租用面積所佔比例承擔電費和日常保養費用。基於"用者自付"的原則，這項安排應維持不變。儘管如此，政府當局會檢討現時收取冷氣費的機制可否微調，把更多街市公用地方豁免於檔位租戶需繳交的冷氣費金額。

12. 對於議員和檔位租戶提出街市公用地方應豁免於計算檔位租戶需繳交的冷氣費及改善公眾街市經營環境的要求，政府當局的跟進工作進度緩慢，就此，梁耀忠議員及甘乃威議員表示不滿。他們表示，政府當局應制訂一些具體建議，釋除議員和團體的憂慮，以表其決心和誠意。他們贊同余若薇議員及黃成智議員的意見，認為政府當局應先處理公眾街市的定位和功能，並改善所有街市的經營環境，然後才要求租戶在2010年6月30日或該日前簽訂新租約。

政府當局

13. 食物及衛生局副局長回應時強調，政府當局認為有需要提升公眾街市的經營環境。在2010-2011年度，政府當局已預留3,300萬元撥款進行改善工程，當中包括為7個街市提升通風系統。政府當局會向事務委員會提供更多有關籌劃中的改善工程的詳細資料。

14. 陳鑑林議員敦促政府當局一如以往繼續代街市檔位租戶繳交差餉，以及不要向他們收回差餉。王國興議員憶述，事務委員會曾在2010年4月13日的會議上通過議案，促請政府當局繼續代全港公眾街市商戶繳付差餉，以支援街市的小本經營。他表示，政府當局應尊重事務委員會的共識，並積極跟進此事。

15. 食物及衛生局副局長回應時表示，食環署代租戶繳交差餉的現行做法已採用多年。然而，原租約已列明租戶有責任繳交有關攤檔的差餉，這項規定與政府就其他政府物業所採取的"用者自付"原則一致。正如當局在先前的事務委員會會議上解釋，鑒於審計署及政府帳目委員會對於政府當局沒有向檔位租戶收回代繳的差餉深表關注，食物及衛生局和食環署一直與差餉物業估價署商討釐定個別街市檔位差餉的具體安排。待差餉估價的細節議定後，政府當局會再諮詢議員對收回差餉的具體安排的意見，然後才決定未來路向。食物及衛生局副局長向議員保證，政府當局不會在沒有事先諮詢事務委員會的情況下，單方面要求檔位租戶繳交其檔位的差餉。

16. 有關政府只與一名準租戶簽訂租約的理據(儘管有關檔位由數名合夥人經營),以及此項政府政策所引起的問題(一如方剛議員引述的個案所見),署理食物環境衛生署副署長(環境衛生)表示,法例訂明,政府只與有關檔位的任何一人,而不是所有合夥人簽訂租約。在這情況下,合夥人之間應自行協商誰人應擔當租戶的身分。

17. 較早時一名團體代表問及有條文訂明,倘承租人破產,政府有權終止租約並收回攤檔。署理食物環境衛生署副署長(環境衛生)提到此問題時解釋,當某人破產時,其資產會被破產管理署清盤及管理。由於是否繼續經營業務並非由承租人決定,因此,政府當局認為這項特定終止條款實屬必需和合理。

18. 對於政府當局決定把公眾街市檔位租金的凍結期限再延長一年,直至2011年6月30日為止,王國興議員表示歡迎。他希望政府當局日後不會在諮詢議員和持份者的意見,以及就租金調整機制達成共識前,單方面增加檔位租金。

19. 食物及衛生局副局長回應時重申,政府當局現階段沒有計劃調整租金,並會維持代公眾街市檔位租戶繳交差餉的現有安排。此外,當局尚未擬訂落實有關租金、冷氣費及差餉的建議的具體時間表。他向議員保證,當局不會在沒有事先諮詢事務委員會的情況下實施租金調整機制。

20. 李永達議員贊同梁耀忠議員的意見,認為政府當局應為公眾街市重新定位,以提升其經營能力和競爭力。他建議政府當局應參考領匯管理有限公司管理私營街市的做法,以期增加公眾街市的吸引力。食物及衛生局副局長表示,政府當局備悉此建議。

21. 黃容根議員表示,不少尚待處理的事項,包括推出改善公眾街市經營環境的措施,以及街市公用地方豁免於計算檔位租戶需繳交的冷氣費的可行性等,仍未獲妥善解決。他認為政府當局應進

一步諮詢街市檔位租戶，以瞭解他們對這些事項的意見。

22. 食物及衛生局副局長回應時表示，在各項改善公眾街市的可行措施中，政府當局擬先落實爭議較少的建議，即劃一公眾街市租約及引入一次性租約轉讓安排。至於擬議的租金調整機制及收回冷氣費和差餉的安排，鑒於有關問題複雜及影響深遠，政府當局會審慎考慮租戶代表和業界人士提出的所有意見，然後才決定較長遠的方向。食物及衛生局副局長表示，待有關建議的細節備妥後，政府當局會再諮詢事務委員會的意見。

23. 主席總結討論時要求政府當局認真考慮議員和團體的要求，在新公眾街市租約內加入前言以確認公眾街市的歷史背景和社會功能，以及把更多街市公用地方豁免於計算檔位租戶需繳交的冷氣費之外。

政府當局

24. 食物及衛生局副局長向議員保證，政府當局會檢討現時收取冷氣費的機制可否因應議員的建議而作出微調。有關在新公眾街市租約內加入前言以確認公眾街市的歷史背景和社會功能的建議，政府當局需要更多時間仔細研究能否同意這項要求。政府當局會盡早就議員提出的各項事宜作出回應。

(會後補註：政府當局的回應已於2010年6月7日隨立法會CB(2)1740/09-10號文件送交委員。)

25. 議事完畢，會議於下午6時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2010年10月5日