

討論文件

2010年4月13日

立法會食物安全及環境衛生事務委員會 劃一公眾街市租約和一次性租約轉讓安排

目的

本文件向委員匯報食物環境衛生署(食環署)劃一公眾街市租約和推出一次性租約轉讓安排的事宜，並邀請委員表達意見。

背景

2. 立法會食物安全及環境衛生事務委員會(事務委員會)於2009年12月8日討論有關劃一公眾街市租約和處理攤檔經營者身分問題的建議。

3. 就劃一公眾街市租約一事，政府當局建議向各街市管理諮詢委員會及販商組織分發新修訂的租約範本，徵求他們的具體意見，有需要時再加以完善並作實，在2010年6月30日前完成簽署。有事務委員會委員認為政府當局應先解決公眾街市的定位、功能及用途等問題，改善公眾街市

的經營環境，而非限定租戶在2010年6月30日前簽訂新租約。亦有委員要求政府當局先就攤檔租值與租戶達成共識，然後再簽訂新租約，逐步讓街市攤檔租金與市值租金看齊。

4. 政府當局又建議推出一次性轉讓安排，以解決歷史緣故所引致的公眾街市攤檔經營者身分問題。事務委員會委員普遍支持此建議，但認為申請者的資格應較寬鬆，所有能提供證明的登記助手或業務夥伴，不論其在有關攤檔登記或參與業務的年期長短均可申請。此外，也有委員認為若申請獲得批准，承讓人只須繳付攤檔的原有租金而非市值租金。

劃一公眾街市租約

5. 食環署於事務委員會去年12月8日的會議後，向各街市管理諮詢委員會及販商組織分發新修訂的租約範本，徵求他們的具體意見。在諮詢過程中，部分人士對簽訂新修訂的租約仍有保留，認為不應要求原租戶簽訂新租約。我們認為，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，建議盡快作出改善，與租戶簽訂新租約，而非一再以書信方式將舊租約延長。事實上，租約範本絕大部分條文都是從現有租約不同文本整合而來。新增的條文的目的是加強防範分租情況，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。有鑑於此，

我們將邀請今年 6 月 30 日租約屆滿的租戶，在該日期或之前親身出席簽訂續租文件。爲了給予有需要的租戶更充足的時間考慮，我們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)之間任擇其一。但無論選擇爲何，租戶均須親身到食環署指定的分區辦事處簽署租約。

6. 此外，亦有人士就新修訂的租約範本內個別條文表達意見，例如：應刪除承租人在租約生效之後三個月內終止租約須繳付相等於三個月租金和冷氣費(如適用)的規定，以及不應規定承租人在交還攤檔前拆除加建物等。事實上，這些條文早在數年前已用信函形式通知原租戶遵從或在原租約早已訂明，並非新的規定。另一方面，參考了可行的建議後，我們已進一步修訂租約範本，例如在租約中列舉不包括在租金內而須由承租人自行繳付的部分具體支出項目。^{*} 經進一步修訂的租約範本載於附件。

一次性轉讓安排

7. 一次性的租約轉讓安排是爲了解決過去把小販遷置到街市所遺留下來的歷史問題，使公眾街市攤檔的經營者身分正規化。因此，我們建議讓有關攤檔登記不少於三年的登記助手，或有不少於三年時間投資於攤檔業務的人

^{*} 由於承租人須自付的項目不一而足，並因應個別攤檔的需要而有所不同(例如電話費、煤氣費等)，該些項目僅供參考，並非承租人須自付支出項目的完整清單。

士，可在原租戶的同意下並提供證明，申請取代原租戶為有關攤檔的承租人。把與攤檔的聯繫年期定為三年，是合理的要求。事實上，在去年9月至10月多場為街市管理諮詢委員會及販商組織舉行的諮詢會議中，不少與會人士均認同申請者應與攤檔有長時間的聯繫，如已成為登記助手不少於三年甚至五年。現擬議以三年為聯繫年期，已屬從寬處理。

8. 食環署會就每宗租約轉讓申請個別考慮。申請人在辦理申請期間一般無需遷出或停業。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，租期會與今年6月30日租約屆滿的租戶將續訂的租約租期看齊。

9. 在租金水平方面，有事務委員會委員及販商組織認為成功申請的承讓人應繳付攤檔的原有租金，而非市值租金。我們亦考慮到有關攤檔的原租戶現時繳付的租金，很可能因各種原因（包括過往多次凍租）而低於重新評估的租值。因此，我們建議成功申請的承讓人，應繳付該街市同類攤檔(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。若該街市有超過十個同類攤檔，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各一，以免因個別攤檔的租金特別高或低而令實際平均租金產生偏差。這個安排充分考慮了承讓人的負擔能力；而由於承讓人所繳付的租金將與同一街市內同類攤檔的租金水平大致相約，對同類攤檔的租戶亦更為公平。

下一步的工作

10. 正如文件第5段所述，食環署將邀請今年6月30日租約屆滿的租戶，在該日期或之前親身出席簽訂續租文件。至於一次性轉讓安排，在聽取事務委員會的意見後，食環署將會在開始與租戶簽訂續租文件的同時讓合資格的人士申請承讓街市攤檔。我們會給予相關人士充足時間考慮及安排申請的事宜。與此同時，我們會重新檢視擬議的租金調整機制，適時向事務委員會匯報並予以落實。經商討實施的租金調整機制將適用於所有租戶，包括通過一次性租約轉讓安排取得租戶身分的人士。

徵詢意見

11. 請委員就本文件的內容提出意見。

食物及衛生局

食物環境衛生署

2010年4月

租約

本租約於 20 年 月 日訂立。

- (1) 立約一方為代表香港特別行政區政府的食物環境衛生署署長(以下簡稱“政府”。“政府”一詞包括由食物環境衛生署署長授權執行本租約的任何人士)；及
- (2) 另一方為現居於 _____ 的 _____ 先生 / 女士(身分證號碼： _____) (以下簡稱“承租人”)。

政府同意根據本租約(包括各附表)的條款及規定出租 _____ 第 _____ 號攤檔(以下簡稱“攤檔”)，而承租人亦同意根據本租約(包括各附表)的條款及規定承租攤檔，租期由 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。攤檔位置為第一附表的圖則中以粉紅線劃定的部分所示。

1. 租金和冷氣費(如適用)

- (a) 承租人須按照第二附表所列金額於每月的首日或之前向政府繳交 1(一)個月上期租金和 1(一)個月上期冷氣費(如適用)，直至租約完結為止。其他與攤檔有關的支出(包括：差餉、水費、電費等)不包括在租金內，須由承租人自行繳付。
- (b) 政府在租期內有權調整上文第 1(a)條所述的冷氣費。如冷氣費於租期內有所增減，政府可以不少於 1(一)個月的通知向承租人發出通知書。在餘下的租期內，承租人須按照該通知書所述日期及方式繳付經調整後的冷氣費。

2. 按金

- (a) 在本租約簽訂當日，承租人須向政府繳付第二附表列明的按金。該筆按金在租期內由政府保管而無須向承租人支付任何利息。如因承租人未有遵守本租約(包括各附表)的任何條款及規定，引致政府須支付開支或蒙受損失或損害，政府可從按金中扣除抵銷。承租人須在政府從按金扣減款項當天起計 7(七)天內，把按金補足至第二附表列明的金額。
- (b) 除本租約另有規定外，在本租約期滿或提前終止，以及在承租人向政府交回該攤檔及其空置管有權後 30 (三十)天內，政府須將按金退回承租人。如在本租約期滿或提前終止時承租人因未有遵守本租約(包括各附表)的任何條款及規定而遭政府索

償，在承租人清繳最後一期賠款之日起計 30（三十）天內，政府須將按金退回承租人。

3. 利息

倘租金、冷氣費(如適用)或任何其他本租約規定須向政府繳付的費用於到期後仍未繳付(不論政府曾否正式追討)，承租人除須支付所拖欠的款額外，還須額外向政府繳付利息。有關利息，須按所拖欠金額以相等於香港三間發鈔銀行平均最優惠貸款利率另加 2%的年利率計算。該等利息由欠款到期即日起計算並即須支付。為免生疑問，本條款的實施不得損害政府在本租約下可享有的任何其他權利。

4. 使用和經營攤檔

- (a) 除第二附表列明的獲批准貨品/服務以外，承租人不得在攤檔出售、要約出售或展售任何其他貨品或提供任何其他服務，獲政府事先批准者除外。
- (b) 承租人不得自行或容許別人在攤檔售賣、提供或擺賣非供零售的貨品，或在攤檔進行批發活動。如在攤檔售賣、提供或擺賣的貨品供大批銷售，該些貨品必須同時也供零售。就本條款而言，“批發”是指把貨品大量銷售給公眾人士，而該等公眾人士會以購入的模樣轉售貨品；“大批銷售”則是指把貨品大量銷售給公眾人士，而該等公眾人士不會以購入的模樣轉售貨品。
- (c) 除第二附表列明的批准用途外，承租人不得自行或容許別人將攤檔作其他用途。
- (d) 承租人不得在攤檔或街市的任何部分作出任何滋擾、損害或妨擾政府、其他攤檔承租人或公眾人士的事情。
- (e) 攤檔高度不得超過__米。承租人不得在攤檔頂部或公用地方擺放任何物品。
- (f) 承租人不得在攤檔外擺放任何物品，也不得以任何方式把任何物品伸出、張貼或懸掛在攤檔外。
- (g) 承租人不得在任何劃定貨物陳列區或陳列地台架設固定裝置。承租人須於每天街市關閉時，清理貨物陳列區或陳列地台，不得留下任何物品。本條款不適用於獲准經營服務行業、小食及烘製包餅的攤檔。
- (h) 承租人在攤檔只可使用氣體燃料或電力煮食。
- (i) 除非獲得政府書面同意，承租人不得在任何 1(一)個公曆月內停止或暫停經營攤檔 7(七)天或以上。

- (j) 承租人在攤檔經營期間，須在該攤檔顯眼處展示：
 - (i) 由政府發予承租人的攤檔證；
 - (ii) 根據《商業登記條例》(第 310 章)簽發並以承租人名義登記的商業登記證；以及
 - (iii) 根據《食物業規例》(第 132X 章)就該攤檔發出的許可證（如適用）。
- (k) 根據香港法例第 132 章附例公眾街市規例第 5(1)條，「任何人不得在公眾街市內經營任何業務，除非該人-
 - (i) 是攤檔的租客，或是獲得攤檔租客授權的受僱人或代理人；
 - (ii) 是攤檔租客的合法遺產代理人，或是獲該合法遺產代理人授權的受僱人或代理人；或
 - (iii) 獲得署長的書面准許」。
- (l) 承租人如授權任何僱員或代理人在其攤檔經營業務，須向政府登記，並確保每一名獲授權人士均向政府提交一份承諾書，確認：
 - (i) 他/她獲承租人授權為承租人的僱員或代理人在該攤檔經營業務；以及
 - (ii) 他/她承認任何與本租約有關的權利只屬承租人所有，就此租約，他/她於任何時間並無任何權利，亦不得要求任何權利。

就本租約而言，上述獲承租人授權的人士的任何行為、遺漏、不當行為或疏忽，均視作承租人的行為、遺漏、不當行為或疏忽，承租人須對此負上全責。承租人如撤銷對上述人士的授權，須於 14(十四)天內書面通知政府。

- (m) 承租人須在政府指定的每月“街市清潔日”徹底清潔攤檔及攤檔內的物品，以符合政府的要求，並在進行清潔期間暫停在攤檔營業。

5. 維修保養

- (a) 承租人須在租期內保持攤檔潔淨整齊。攤檔內任何由政府提供的設備裝置如有損壞(正常損耗除外)或丟失，須由承租人在合理時間內維修或賠償。

- (b) 如政府需關閉攤檔，以便進行街市保養、修理或改善工程，承租人須應政府要求關閉攤檔。承租人無權就關閉攤檔向政府提出索償。承租人在攤檔關閉期內所應繳付的租金及冷氣費(如適用)應按比例減少。就本條款而言，關閉期不足一天須當作一天計算。

6. 改建

未經政府書面同意，承租人不得對攤檔或街市的任何部分進行更改、增設或拆除，或安裝、增設、更改或拆除攤檔的任何固定附着物或裝置。

7. 轉讓及其他

- (a) 承租人須以獨資經營者身分經營攤檔，不得轉讓、按揭、抵押、租讓、分租，或放棄管有該攤檔，或轉移其根據本租約所擁有的權利或義務或與他人協議作上述的交易。
- (b) 任何與本租約有關的權利只屬承租人個人所有，其他人士不得要求獲得這些權利。
- (c) 承租人在租期內不得持有小販牌照。

8. 政府進入攤檔

政府有權進入攤檔視察及/或進行保養、修理及/或改善工程。

9. 遵守法例、規定等

- (a) 承租人除須遵守本租約(包括各附表)的條款及規定外，也須遵守香港特別行政區法例中與攤檔或承租人使用攤檔有關的所有條文，並遵守政府不時對該攤檔的使用所訂的規定、條款及條件。本租約各附表(第一、二及三附表)均構成本租約的其中一部分。
- (b) 承租人如在攤檔售賣鮮肉、冰鮮肉、凍肉、魚類、活家禽(包括新鮮家禽屠體)、冰鮮家禽、熟食、小食、烘製包餅、燒味和滷味或經營服務行業，須遵守政府特定的有關條件和規定。
- (c) 如承租人違反、不遵守或不履行本租約(包括各附表)的任何條款及規定，即使政府收取任何租金，也不得視作政府放棄任何對承租人採取行動的權利。

10. 會見承租人

當政府為執行本租約而要求會見承租人時，承租人除非提出政府接納的理由，否則須在 14(十四)天內遵辦。

11. 終止租約

- (a) 在下列任何一種情況下，即：
- (i) 任何租金、冷氣費(如適用)或任何其他本租約規定須向政府繳付的費用或其任何部分在到期後 14(十四)天仍未繳付(無論曾否正式追討)；或
 - (ii) 政府合理地信納承租人以欺詐手段取得租約；或
 - (iii) 承租人未有遵守或履行本租約(包括各附表)的任何條款及規定；或
 - (iv) 承租人破產；或
 - (v) 承租人去世，

政府有權即時終止本租約並收回攤檔。除因本條第(v)項的原因外，政府因本條款第(i)-(iv)項收回攤檔，有權悉數沒收上文第2(a)條所述的按金，但不影響政府根據本租約享有的任何其他權利，包括但不限於政府可就承租人先前不遵守本租約(包括各附表)的任何條款及規定而對承租人採取法律行動的權利。如本租約在生效之後 3(三)個月內因上述情況而終止，承租人另須向政府繳付一筆款項，相等於 3(三)個月的租金和冷氣費(如適用)，減去承租人就該 3(三)個月內任何期間根據本租約已繳付的租金和冷氣費(如適用)。

- (b) 除上文第 11(a)條的規定外，任何一方給予對方不少於 1(一)個月的書面通知，即可終止本租約；租約的終止日須為一個月的最後一天。如承租人沒有按照規定給予足夠的通知而終止本租約，政府得從上文第 2(a)條所述的按金中沒收相等於租約終止日適用的 1(一)個月租金和 1(一)個月冷氣費(如適用)，而此舉並不影響政府在本租約下享有的任何其他權利。如承租人在本租約生效之後 3(三)個月內終止租約，承租人另須向政府繳付一筆款項，相等於 3(三)個月的租金及冷氣費(如適用)，減去承租人就該三個月內任何期間根據本租約已繳付的租金及冷氣費(如適用)。
- (c) 承租人無權因租約被終止而向政府申索任何形式的補償。

12. 交出攤檔

在租期屆滿或本租約因其他原因而終止時：

- (a) 承租人須自費將所有物品搬離該攤檔，把攤檔和其固定附著物及裝置在清潔和適宜經營的狀態下交還政府，同時交出攤檔的空置管有權。如承租人在本租約終止後 1(一)星期內，未將該攤檔的任何結構或物品移走，政府可行使酌情權予以處置，而不須對任何損失或損害負責。政府有權向承租人追討因處置有關物品而招致的所有開支。
- (b) 承租人須自費拆除在租期內改建和加建的所有項目(獲政府批准保留的項目除外)，以及修復因此等拆除工程而造成的任何損毀。否則，政府有權追討因拆除有關改建和加建項目及進行修復而招致的所有開支。

13. 通知

政府根據本租約須向承租人送達的通知(包括繳款通知書)，如已送交承租人或承租人根據第 4(1)條授權在其檔位經營業務的任何人士，或張貼在攤檔，或留在攤檔並註明以承租人為收件人，或以掛號郵遞方式寄往承租人最後為政府所知的地址，則該通知已獲充分送達。

雙方於 年 月 日簽署本租約，以作憑證。

政府簽署：

政府代表姓名：

職位：

見證人簽署：

姓名：

職位：

承租人簽署：

見證人簽署：

姓名：

職位：

向承租人解釋本租約的人員簽署：

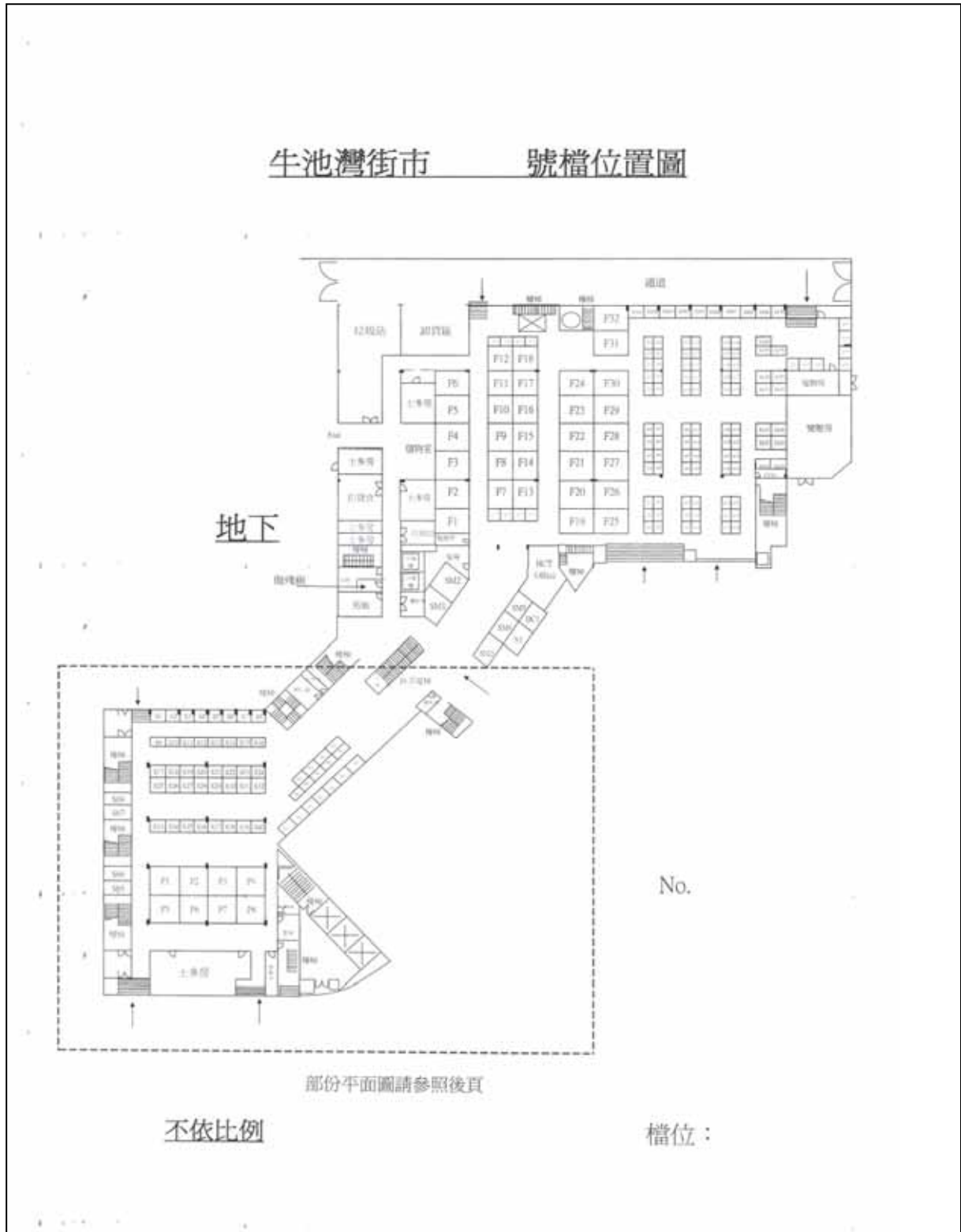
姓名：

職位：

承租人近照

第一附表

攤檔位置圖（例子）



第二附表

街市	:	
攤檔	:	(包括陳列地台或以黃線劃定的陳列區)
租金	:	(以每月計)
冷氣費	:	(以每月計)
按金#	:	
租期	:	
批准用途	:	*零售/服務行業
*獲批准在攤檔出售的貨品/獲批准在攤檔提供的服務+	:	
營業時間	:	

相等於本租約簽訂當天的 2(兩)個月租金和 2(兩)個月冷氣費(如適用)。

+ 就服務行業攤檔而言，承租人亦獲准在攤檔內售賣與其服務相關的貨品。

* 請刪去不適用者。