

全港公共街市販商大聯盟

聯絡地址：牛池灣村龍池徑 60 號彩虹花園地下 A 座

電話：35862983

傳真：35862588

致 立法會食物安全及環境衛生事務委員會

李華明主席暨各委員

獲悉食物環境衛生署擬定於 2010 年 4 月 13 日向立法會食物安全及環境衛生事務委員會提出關於『劃一公眾街市租約和一次性租約轉讓安排』的討論文件。

細閱上述文件並經代表會議討論，本會對食物環境衛生署的做法深感不滿和憂慮。

不滿的是政府漠視民意，自 2009 年 5 月 7 日食物環境衛生署頒布擬實行劃一公眾街市租約以來遭到公眾街市販商的強烈反對，在主席閣下及各委員的要求下，食物環境衛生署被動地進行全面諮詢，9 月至 10 月份食環署有關制定劃一新租約所舉行的 8 場諮詢會已經結束了。8 場諮詢會，『大聯盟』均有代表出席，根據『大聯盟』現場了解，8 場諮詢會，與會 79 個公共街市販商代表約 690 人，一致意見都是反對食環署單方面制訂劃一新租約，與會者的發言都是針對大小合共 122 條新租約如何嚴重損害公共街市販商權益。在 8 場諮詢會後又臨時加入 10 月 17 日與『大聯盟』的諮詢會及 10 月 20 日與港九新界販商社團聯合會諮詢會，前後共 10 場諮詢會，與會者一致反對食環署單方面制訂劃一新租約，並一致認為民生依然痛苦，反對在帶社會福利性質的公共街市實施所謂『市值租金』和設立加租機制，反對在帶社會福利性質的公共街市實施所謂『用者自付』的原則，要求豁免差餉，豁免冷氣費，要求尊重自有公共街市以來販商的傳統權益和多年來自然形成的習慣性權益(包括助手、非直系親屬在牌主同意下可轉名為合法承租人)，並明確表明不存在「黑戶」問題，要求給予不滿新租約販商在新租約實施前有退出機制(包括重發流動小販牌、固定排檔牌、補償特惠金等)，民意非常清楚，販商意見非常清楚，事實非常清楚。

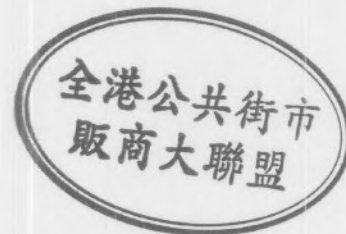
為了表達我們對解決問題的誠意，我們認為過去由於種種原因租約出現多種不同的版本且不少條文不太清晰，所以一份新的條文清晰的較為統一的新租約是必需的，但新租約的建立必須在尊重歷史，尊重販商的傳統權益；因應販商低文化水平的特點建立一個公平的簡單的加減租機制；租約也應同時體現政府盤活舊街市的決心，也因為這樣 2010-2-8 本會已將新租約條文建議書用電郵傳送給食物環境衛生署勞月儀助理署長並得到張培仲總監電郵確認收妥。遺憾的是代表 79 個公眾街市主流意見的新租約建議書有關上述 3 個重要原則在 2010-04-13 日的討論文件內明顯地未有被接納，為此“大聯盟”表示強烈的不滿，我們強烈要求政府要尊重民意，也同時

希望主席閣下暨各委員為我等勞動階層發聲和主持公道。
我們的憂慮是中大香港亞太研究所日前提出 7 項影響香港和諧的因素，形勢已經非常險峻，只差一個爆發點，全港 79 公衆街市販商主流意見，絕對不想也不願意成爲這個爆發點，但爲了捍衛我們的基本權益-生存權，我們將不惜任何代價，全力以赴，因此而觸發這個爆發點，責任在特區政府。最後我們懇切希望立法會食物安全及環境衛生事務委員會，認真考慮我們的建議並隨信附上『大聯盟』的新租約建議文本草案。謹致謝意！

主席：黃齊偉

全港公共街市販商大聯盟

2010-04-12



租約

前言

本租約是公共街市劃一新租約，制定新租約的目的是將原過去兩局不同時期租約進行整合，從而使更具認受性，更具效率，更能盤活傳統的公共街市，適應市場需求，與時並進。與此同時新租約將繼續保障原租約持有人的傳統權益或公共街市多年來自然仍成的各種潛在權益。

公共街市是關係7百萬香港市民民生，對香港市民日常生活起着重要的作用，加上初期遷入公共街市的大多數販商，是因應政府要求放棄全家的流動小販牌及拆遷排檔、拆遷排屋被恩恤”被招安政策”安置在公共街市，他們是香港勞動階層，香港社會穩定的基礎因素，所以公共街市是具有社會福利性質的生活工具，也因為這樣政府對公共街市的資本性投資，改善服務環境，提高在業界的競爭能力，具有必要性和迫切性，因為上述的原因，適當對公共街市進行補貼是平抑物價，維護社會穩定的重要措施。

本租約上述前言是政府和販商建立公共街市劃一新租約的基本精神，租約將嚴格按照基本精神建立並訂立具體執行條文如下：

本租約於20 年 月 日訂立。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)， 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。其他與攤檔經營運作有關的支出(具體解讀詳列附表3)不包括在租金內，須由承租人自行繳付。
- (b) 如上文第1(a)條所述的冷氣費(冷氣費的計算方法詳列附表3)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，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14(十四)天內，把按金補足至第二附表列明的金額。

(b) 除上文另有規定外，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按政府追繳通知書限期後起計)，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1(一)個月內停止或暫停經營攤檔14(十四)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) 除下列人士外，承租人不得容許其他人佔用攤檔或在攤檔經營任何業務：

(i) 獲得承租人認可的合伙人及授權的助手、受僱人或代理人；

(ii) 承租人的合法遺產代理人，或是獲該合法遺產代理人授權的助手、受僱人或代理人；或

(iii) 獲得政府書面准許在攤檔經營業務的任何人士。

(l) 承租人及認可的合伙人如授權任何助手、受僱人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聲明書，證明：

(i) 他/她獲承租人授權在該攤檔經營業務；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爲、遺漏、不當行爲或疏忽，均視作承租人的行爲、遺漏、不當行爲或疏忽，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。承租人有權就此向政府提出磋商並保留追究權利。承租人在攤檔關閉期內所應繳付的租金應按比例減少。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) 承租人可以獨資經營者或合資經營者身分經營攤檔，不得將攤檔或與其有關的任何權益或權利轉移、按揭、抵押、租讓、分租，或放棄管有該攤檔，或將該攤檔或與其有關的任何權益或權利變賣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，並遵守政府可能不時對該攤檔的使用所訂的條款及條件。本租約各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，須遵守有關的特定條件和規定。

(c) 如承租人未有遵守本租約(包括各附表)的任何條款，即使政府收取租金，也不可視作政府放棄對承租人違反租約條款採取行動的任何權利。

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。

5

11. 終止租約

(a) 在下列任何一種情況下，即：

(i) 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) 承租人未有遵守本租約(包括各附表)的任何條款；或

(iv) 承租人破產，在承租人同意下政府可讓其合伙人或直系親屬或助手或受僱人或代理人用繼續承租人的舊租約，若承租人並沒有上述安排政府可終止其租約；或

(v) 承租人去世，政府有權即時終止本租約並收回攤檔，唯承租人已安排遺產繼承人，助手，代理人除外。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空置、清潔和適宜經營的狀態下交還政府，同時交出攤檔的管有權。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

7

第一附表

攤檔位置圖 (例子)

8

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：

第三附表

- 租金釋義

本租約租金是指政府與販商已達成租金共識，若租金共識未能於2010年6月30日達成而租約條文已獲雙方認可，政府可有兩個可行辦法；1) 將舊租約再延續直至租金達至共識為止。2) 簽署新租約，租金則繼續舊租約租金直至新租約租金達至共識為止，租金比對舊租金可升可跌並無預設立場。全港公共街市大聯盟認為，有需要成立一個由政府官員、專業人士、社會人士、議員、販商代表組成委員會研究和探討加減租機制，使有關的加減租更能體現帶社會福利性質的公共街市和市場規律的要求並在兩者間取得平衡。

- 政府盤活街市的承諾

目前全港公共街市大多是多年前建成的街市，由於設計缺陷加上管理不善，競爭者湧現和不斷改善，至使公共街市逐漸失去市場競爭力，大部分街市空置率之高令人憂慮，警鐘已經敲響，政府再不決心盤活現有公共街市，受傷者必然是7百萬香港市民，最終受害的是政府的管治基礎。由於業權是政府擁有，改善營商環境(包括安裝冷氣空調)，改造公共街市通道結構(包括上落樓梯出入口設計)，這些資本性的投資，都是責無旁貸。因此政府計劃於2010年12月31日前向立法會提出上述改善計劃並提出計劃的具體落實時間。

- 其他與攤檔經營運作有關的支出的解讀

政府解讀“有關支出”是包括差餉、保險等，沿自兩局一貫的做法差餉及保險(勞工保險除外)一直由政府負責，這是公共街市一直以來作為帶社會福利性質的公共事業的體現，意見認為政府應繼續兩局的做法。

- 冷氣費建議

目前公共街市有5個是冷氣街市其中2個街市是兩局時代的產物，冷氣費由政府由租金中支付，另外3個後裝冷氣的街市是食環署接管兩局後的產物，由租戶自付，但計算方法租戶認為不公平，租戶認為計算冷氣費只可以租戶的租用面積計算，而不應把公共面積也計算在租戶身上。建議應沿用兩局方式，不設冷氣費，相關費用應體現在租金內(這樣裝置空調也無須85%或以上的租戶同意，有利街市改善營商環境)。歸納：兩局時代不收冷氣費的兩個街市繼續不收冷氣費，另3個街市則按其實際使用面積計算，及至全面安裝空調政策落實後再全面統一。

- 有關販商的傳統權益和多年來自然形成的潛在權益的意見

兩局時期在政府的招安政策下，流動小販、排檔、排屋商戶響應政府號召為了香港的繁榮進步放棄賴以為生活的工具包括交出全家的小販牌，排檔，排屋用以交換公共街市檔位，幾十年來辛勤勞動，為香港市民服務，公共街市能存在發展至今天，他們實功不可沒。在新租約下如何保障他們的傳統權益及多年來自然形成

的潛在權益，應慎重其事。這包括他們或其合伙人或授權的任何助手、或受僱人或代理人繼續經營檔位，政府應如何保障他們擁有檔位的權益及在使用期間如何給予優惠或他們因年事已高，後繼無人，因對檔位的情意結，長年納空租，爲了讓他們交出檔位又如何給予獎勵補償，上述安排對整體公共街市的經營百利而無一害。

- 有關攤檔經營者的身份問題

立法會CB(2)431/09-10(04)號文件之第10，11，12，13，14段已提及，在此基礎上進一步探討如何落實。