

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)431/09-10(05)號文件

檔 號：CB2/PL/FE

食物安全及環境衛生事務委員會

立法會秘書處為2009年12月8日會議 擬備的背景資料簡介

劃一公眾街市租約

目的

本文件旨在概述食物安全及環境衛生事務委員會(下稱"事務委員會")過往就劃一公眾街市租約進行的討論。

背景

2. 2008年，審計署檢討公眾街市管理，指出有不少問題需要改善。立法會政府帳目委員會(下稱"帳委會")也批評公眾街市的管理，並深切關注到食物環境衛生署(下稱"食環署")一再與租戶延長租約、未有向租戶收回代繳的差餉和收回冷氣費，以及存在檔位分租的問題。

3. 為回應審計署及帳委會的意見，食環署決定與檔位租戶簽訂新租約而非再延長他們現有的租約。該署亦藉此機會，統一現時公眾街市採用的不同租約文本，同時將現行的公眾街市管理措施分項列明於新租約內，既統一管理，也方便租戶掌握有關要求。食環署自2000年成立並接管公眾街市以來，一直沿用兩個前臨時市政局原有的街市檔位租約，租約內容存有不少差異。

4. 新租約範本適用於全港所有公眾街市，與舊有租約比較，主要修訂內容包括——

- (a) 清楚述明租金不包括差餉、冷氣費(如適用)及其他雜項費用，租戶須自行繳付上述費用；而政府如調整冷氣費，會給予租戶不少於1個月的通知；

- (b) 要求租戶必須在攤檔的顯眼位置展示以其名字登記的商業登記證；
- (c) 賦予政府權力更改街市攤檔指定售賣某類貨品的數目及攤檔用途，以配合街市在經營上的需要；及
- (d) 除非有合理原因，規定租戶必須於14天內應要求與政府代表會面。

政府較早前決定把公眾街市凍結租金期限延長12個月，直至2010年6月30日。新租約亦與之看齊，為期一年，至2010年6月30日。

過往的討論

5. 事務委員會在2009年6月2日舉行特別會議，聽取兩個街市販商組織對簽訂新公眾街市租約的意見。

6. 委員批評政府當局沒有首先徵詢事務委員會的意見及深入諮詢公眾街市租戶，便由2009年5月13日起，安排約10 000位街市檔位租戶(其租約將於2009年6月30日期滿)簽訂新租約。梁家傑議員亦批評政府當局在推出新租約前，沒有按帳委會的建議，先行理順公眾街市的定位、功能和補貼率，實屬本末倒置。

7. 政府當局解釋，在邀約租戶簽訂新租約前，食環署於2009年5月初與街市販商組織及街市檯商管理諮詢委員會會面，向他們簡介簽訂新租約的背景，並把有關的安排細則以書面個別通知每位租戶。新租約範本已張貼於各公眾街市的告示板上及存放於街市辦事處，方便租戶查閱。食環署亦已向職員發出指引，述明如何通知檔位租戶新租約內容，其形式是在該署所有分區辦事處播放長約35至45分鐘有關公眾街市簽訂新租約事宜的廣東話錄音。截至2009年6月1日，食環署已與約2 690位租戶簽訂新租約。

8. 政府當局指出，食環署並無慣例就租約條款的修訂先行諮詢街市租戶的意見，其後才落實推行。在過去多年，該署不時增訂的新租約條款及條件超過10項，並通知租戶遵從。雖然新租約清楚訂明租戶須負責繳付差餉及冷氣費，但向租戶收回冷氣費及差餉的安排，將視乎事務委員會的意見而定。

9. 關於租戶必須於14天內應要求與政府代表會面的規定，政府當局表示，根據街市檔位租約，租戶須親自經營檔位，或聘請助理代為經營。如屬後者的情況，租戶須在其所屬的分區環境衛生辦事處為其助理作出登記。此外，這項新條款應有助消除帳委

會對公眾街市檔位分租問題的憂慮。政府當局希望能盡早向事務委員會匯報其對經營檔位的街市租戶合夥人的身份的立場。

10. 委員通過議案，促請食環署擱置簽訂新租約一年，並與公眾街市現有租戶續約一年；在此段期間，政府當局應就新租約內容諮詢事務委員會及公眾街市檔位租戶，並就公眾街市的定位、功能及補貼水平制訂清晰政策，其後才決定日後路向；此外，食環署亦應在新街市租約中，給予各枱商的合夥人和助手認可地位。

11. 政府當局在2009年6月30日告知事務委員會，當局決定擱置簽訂公眾街市租約一年，直至2010年6月30日。

最新的發展

12. 政府當局在2009年11月10日告知事務委員會，當局於9月及10月經諮詢街市檯商管理諮詢委員會、街市販商組織及協會後，建議分兩年按"用者自付"原則逐步收回冷氣費。在決定何時推行新的空調收費機制時，政府當局會留意本地經濟的發展趨勢，並考慮租戶的經營環境。至於收回差餉，政府當局一直與差餉物業估價署商討釐定個別街市檔位差餉估價的具體安排。由於當中涉及大量行政工作和人力資源，估計需時超過一年。待差餉估價的具體安排議定後，政府當局便開始研究徵收差餉的具體安排。

13. 政府當局會在2009年12月8日向事務委員會簡介建議納入新租約的主要修訂事項，以及續約安排。

相關文件

14. 委員可於立法會網站(網址：<http://www.legco.gov.hk>)瀏覽相關會議的文件及紀要。

立法會秘書處
議會事務部2
2009年12月2日