

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1042 /10-11(01)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2011年2月22日特別會議 擬備的最新背景資料簡介

公眾街市的租金及空調收費

目的

本文件簡述食物安全及環境衛生事務委員會(下稱"事務委員會")就公眾街市的租金、空調收費及收回差餉提出的主要關注。

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、未有向檔位租戶收回代繳的差餉和收回空調費，以及存在檔位分租的問題。

3. 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租約文本，儘管租約內容存有不少差異。為回應審計署及帳委會的意見，食環署決定與街市租戶簽訂新租約而非再延長他們的租約。該署亦藉此機會，統一現時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，既統一街市管理，也方便租戶掌握有關的內容及要求。

4. 就劃一公眾街市租約的問題，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，以徵求他們的具體意見。有關範本會有需要時再作完善，並定稿作實，以期與租戶在2010年6月30日前完成簽署新租約。新租約範本適用於全港所有公眾街市。新租約的其中一項主要修訂內容，是清

楚述明租金不包括差餉、空調費(如適用)及其他雜項費用，租戶須自行繳付上述費用。政府只需給予租戶不少於一個月通知，便可調整空調收費。政府當局亦建議建議推出一次性轉讓安排，以解決過去把小販遷置到公眾街市這歷史緣故所引致的公眾街市攤檔經營者身份問題。

5. 政府當局較早前已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。考慮到租戶的關注，政府當局已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。

事務委員會的商議工作

公眾街市租金

6. 在2009年7月，政府當局就擬議的租金調整機制徵詢事務委員會的意見。方案建議於六年內把所有街市檔位的租金按年平均遞增至80%市值租金水平，並設立每年租金的加幅上限為每月不多於1,500元。

7. 政府當局表示，雖然建議的租金調整機制旨在以6年時間，將公眾街市租金大致調整至市值租金的80%，但當局並無訂出這方面的實施時間表。政府當局認為，租金調整機制的實施時間表應視乎整體經濟情況。政府當局會注視本港經濟的走向，並因應販商的營商環境，從而決定何時落實街市檔位租金調整機制。政府當局聽取事務委員會的意見後，會諮詢販商組織及街市管理諮詢委員會，並於適當時候向事務委員會匯報諮詢結果。由於約34%的租戶現正繳交市值租金的80%或以上，因此若實施建議的租金調整機制，只會影響約66%的租戶。政府當局進而表示，市值租金是差餉及物業估價署提供的參考，用作評估租值。市值租金根據多種因素而定，例如同一条街市內類似檔位的最新投標價、街市的地點、因應該檔位的特點(例如是否接近自動電梯)而作出的不同評級，以及顧客流量等。

8. 在研究劃一公眾街市租約和檔位經營者一次性租約轉讓安排時，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。政府當局回應時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。

9. 委員關注到，若採用該種安排，會對檔位經營者造成經濟壓力。委員詢問政府當局在訂定建議安排時，有否適切考慮公眾街市租戶的歷史因素及不同背景，以及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。

10. 政府當局表示，若根據一次性租約轉讓安排取得租戶身份的申請獲得批准，承讓人會須與政府簽訂新租約，並繳付同一街市同類攤檔的實際平均租金。政府當局重申，這安排已充分考慮承讓人的負擔能力，亦會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。

11. 部分委員認為，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，而非要求租戶在2010年6月30日或該日前簽訂新租約。

12. 政府當局答覆，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，政府當局已預留合共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。

13. 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，委員表示歡迎。委員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。政府當局向委員保證，就公眾街市租金及收費的事宜，當局只會在充分諮詢事務委員會及業界代表的情況下才作出具體的決定。

空調收費

14. 委員贊同團體的意見，認為街市內公用地方(例如通道及大堂)的空調費應由政府承擔，而租戶應只需按其檔位面積所佔比例繳交費用。委員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空調費。

15. 政府當局答覆，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。政

府當局認為，租戶就街市的公共地方(例如通道)繳付空調費的做法並非不合理，因該等公共地方是街市營商環境不可或缺的部分，與攤檔的經營息息相關。當局已向超過70%設有空調的街市的檔位租戶收回空調費，而該等租戶從沒提出反對。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空調費的機制可否微調，把更多街市公用地方豁免於檔位租戶需繳交的空調費金額。

16. 對於政府當局在豁免街市公用地方計算檔位租戶需繳交的空調費及改善公眾街市經營環境方面的跟進工作進度緩慢，委員表示不滿。委員重申，政府當局應首先提升公眾街市的經營環境。部分委員建議應在所有公眾街市安裝空調系統。

17. 政府當局解釋，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。關於在所有公眾街市安裝空調系統的建議，政府當局表示，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，政府當局便會考慮推行有關計劃的可行性。政府當局會檢討支持租戶的百分比，並會一併考慮委員就其他改善公眾街市經營環境措施提出的建議。

收回差餉

18. 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。委員敦促政府當局尊重事務委員會的共識，並積極跟進此事。委員認為，政府當局應一如以往，繼續代街市檔位租戶繳交差餉。

19. 政府當局承諾會維持代公眾街市檔位租戶繳交差餉的安排。然而，政府當局指出，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。鑒於審計署及帳委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，政府當局會再諮詢委員對收回差餉的具體安排的意見。

政府當局就租金調整機制及收回空調收費安排提出的新建議

20. 在2010年12月14日的會議上，政府當局向事務委員會簡介其就租金調整機制和收回空調費用安排提出的新建議。

擬議的租金調整機制

21. 根據擬議的租金調整機制，目前租金水平未達到實際平均租金的檔位的租金，將會於一個3年的租約期內，按年平均遞增至實際平均租金的水平。若一個檔位的市值租金較實際平均租金為低，該檔位租戶所須繳付的租金則為市值租金。

22. 部分委員認為擬議租金調整機制未有考慮經營者遷入公眾街市的不同歷史因素。顯然地，部分經營者是因政府當局規管街頭擺賣活動而被遷置至公眾街市。另一些則受政府當局因公眾街市空置率高企而推出的特惠租金安排吸引。劃一調整公眾街市租金的做法對這些檔位經營者並不公平。部分委員認為，若最高與最低租金相差甚大，使用租金中位數作為租金調整機制的基礎，以盡量減低租金差異，會比採用實際平均租金的做法更為理想。

23. 部分委員指出，公眾街市對準經營者和顧客並不吸引，因為其營業環境了無生氣。這些委員認為，政府當局應改善公眾街市的營業環境，以吸引更多準經營者和顧客，並促使經營者繼續在公眾街市內營業。當經營者能賺得利潤，便會樂意繳付更高的租金。

24. 政府當局解釋，租金調整機制的目的既非為了達致悉數收回成本的原則，亦非為了使公眾街市檔位的租金與商業市場看齊，而是要糾正本港自市政局及區域市政局年代採用不同租金調整機制的長久問題。政府當局進而解釋，由於公眾街市租金自1998年起一直凍結，一些街市檔位一直繳付遠低於市值租金的特惠租金。由於有多項歷史因素導致租金差異的問題，以實際平均租金為基礎的租金調整機制一方面有助盡量減低同一街市內同類攤檔之間的租金差異，另一方面會顧及各項歷史問題。政府當局強調，當局對租金調整幅度及實施該機制的時間表持開放態度。

收回空調收費的擬議機制

25. 據政府當局表示，擬議的收回空調收費機制會取締現時部分空調街市租戶完全沒有繳付空調費用的不公平現象。

26. 有委員關注到向檔位租戶收取公眾街市內公用地方的空調費用的做法是否合理，理由是這與商業樓宇的安排有所偏離。政府當局表示，擬議安排與其他政府物業的安排相同。此外，商業樓宇的設計與公眾街市不同。在公眾街市內，顧客一般會在街市的公用地方內購物。因此，不宜把收回商業樓宇內空調費用的安排與公眾街市的安排比較。

27. 事務委員會將於2011年2月22日舉行特別會議，以聽取檔位檔位經營者及販商組織的意見。

相關文件

28. 相關文件的一覽表載於**附錄**，方便委員參閱。委員可於立法會網站(網址：<http://www.legco.gov.hk>)瀏覽該等文件。

立法會秘書處
議會事務部2
2011年2月16日

有關文件／文獻

| 會議 | 會議日期 | 文件／議案辯論 |
|----------------|-------------|--|
| 食物安全及環境衛生事務委員會 | 2009年6月2日 | 政府當局文件 立法會CB(2)1715/08-09(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/fseh/papers/fe0602cb2-1715-1-e.pdf 會議紀要 立法會CB(2)2366/08-09號文件 http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/fseh/minutes/fe20090602.pdf |
| | 2009年7月14日 | 政府當局文件 立法會CB(2)2155/08-09(05)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/fseh/papers/fe0714cb2-2155-5-c.pdf 會議紀要 立法會CB(2)2549/08-09號文件 http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/fseh/minutes/fe20090714.pdf |
| | 2009年11月10日 | 政府當局文件 立法會CB(2)197/09-10(04)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/fseh/papers/fe1110cb2-197-4-c.pdf 會議紀要 立法會CB(2)430/09-10號文件 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/fseh/minutes/fe20091110.pdf |

| 會議 | 會議日期 | 文件／議案辯論 |
|----|------------|---|
| | 2009年12月8日 | <p>政府當局文件 立法會CB(2)431/09-10(04)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/fseh/papers/fe1208cb2-431-4-c.pdf</p> <p>會議紀要 立法會CB(2)618/09-10號文件 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/fseh/minutes/fe20091208.pdf</p> |
| | 2010年4月13日 | <p>政府當局文件 立法會CB(2)1230/09-10(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/fseh/papers/fe0413cb2-1230-3-c.pdf</p> <p>會議紀要 立法會CB(2)1468/09-10號文件 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/fseh/minutes/fe20100413.pdf</p> |
| | 2010年5月3日 | <p>政府當局文件 立法會CB(2)1230/09-10(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/fseh/papers/fe0413cb2-1230-3-c.pdf</p> <p>會議紀要 立法會CB(2)2339/09-10號文件 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/fseh/minutes/fe20100503.pdf</p> |

| 會議 | 會議日期 | 文件／議案辯論 |
|----|-------------|--|
| | 2010年12月14日 | 政府當局文件 立法會CB(2)492/10-11(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/fseh/papers/fe1214cb2-492-3-c.pdf 會議紀要 立法會CB(2)981/10-11號文件 http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/fseh/minutes/fe20101214.pdf |

立法會秘書處
 議會事務部2
 2011年2月16日