

二零一五年六月二十九日

討論文件

立法會食物安全及環境衛生事務委員會
公眾街市事宜小組委員會

有關公眾街市檔位租金的事宜

目的

本文件載述政府就有關公眾街市檔位租金的事宜建議的未來路向。

背景

二零一三年一月的最新方案

2. 我們過去曾在二零零九年、二零一零年和二零一三年，就公眾街市租金調整機制的三組不同方案，徵詢立法會食物安全及環境衛生事務委員會(“事務委員會”)的意見。

3. 我們最近一次在二零一三年就上述事項諮詢事務委員會。當時事務委員和出席會議的行業代表認為，政府應先全面檢討公眾街市的政策和使用情況，並改善其營運環境，然後才考慮實施新的租金調整機制。

4. 最近一次延長凍結租金期，將於二零一五年十二月三十一日完結。

顧問研究

5. 承接上文第3段所載的討論，政府聘請了顧問就改善公眾街市的營運環境制訂建議方案，令街市更能發揮切合其定位的功能。顧問研究的結果已藉其他文件另行向小組委

員會匯報¹。

6. 顧問就公眾街市的功能和定位提出了一些觀察／建議，以下兩項與公眾街市檔位租金尤有關連：

- (a) 把公眾街市視作社會福利並不合適，因為政府在出租街市檔位前並未進行入息審查或評估以決定競投人是否符合資格；以及
- (b) 由於政府對所定價格並無監控，期望公眾街市可肩負穩定貨品和糧食價格的功能，是不切實際的。

7. 顧問認為眾多檔位的租金持續處於低水平，是其中一個促使檔位未獲物盡其用(例如用作儲存空間)的因素，這不利於公眾街市的興旺。因此，顧問建議政府須正視此問題。我們同意並認為須訂立合理的租金調整機制，讓租金可追上最近經由公開競投租出而大致相若的公眾街市檔位的租金。

最新情況

8. 截至二零一四年十二月三十一日，在公眾街市合共14 443個檔位中，租出的檔位有13 178個，租用率為91%。在這13 178個租出的檔位中，78%的租金低於最新的市值租金。

9. 二零一四至一五年度收到的街市檔位租金及空調收費為4.495億元。同年度營運公眾街市的開支為7.773億元，其中6.416億元為實付費用，包括電燈及電力、清潔、防治蟲鼠、街市管理、保安員、機電服務、差餉、建設及其他非經常費用。同年，食環署在公眾街市管理方面錄得3.278億元的虧損。

¹ 顧問研究的主要結果已於二零一五年一月二十日的小組委員會會議上匯報(檔號：立法會 CB(2)643/14-15(01)號文件)。顧問的報告定稿於二零一五年五月二十二日發布，並夾附於二零一五年六月一日小組委員會所討論的文件(檔號：立法會 CB(2)1544/14-15(01)號文件)。

10. 審計署署長在二零一五年四月發表的《第六十四號報告書》中，從衡工量值的角度建議我們應從速着手訂立適當的公眾街市租金調整機制，這是考慮到大部分檔位的租金遠低於市值租金，導致管理公眾街市方面錄得重大虧損。

11. 審計署特別評論政府最新在二零一三年一月提交事務委員會的「甲類消費物價指數方案」。審計署認為，由於很多檔位的租金都遠低於市值租金，如採用擬議的調整機制，則檔位租金需要一段長時間才能追上市值租金。以一個月租等於市值租金的50%的檔位為例，審計署估計該檔位的租金須經過約15次遞增或45年，才能追上按目前價格計算的市值租金。

重新審視機制

12. 政府會從以下三方面重新審視租金調整機制方案。

(a) 市值租金的概念

13. 我們知悉立法會議員對政府採用市值租金作為租金調整依據存有疑問，大概因為有些議員把市值租金詮釋為等同於私營街市的租金。

14. 公眾街市的市值租金是由差餉物業估價署（“估價署”）參考來自該街市及其他街市同類檔位的公開競投結果而評定的。其他考慮因素包括獲准經營的行業、檔位面積、間格、檔位在街市內的位置及街市本身的位置。就街市檔位而言，允許營運的行業有所限制，這亦已在評估市值租金時考慮在內。政府會審視市值租金的概念和名稱。

(b) 有關繳付差餉及空調收費的事宜

15. 現時食環署代公眾街市租戶繳付差餉。在二零一四至一五年度，食環署為所有租出的公眾街市檔位向估價署繳付3,630萬元差餉。立法會政府帳目委員會在二零零九年二月的報告書中表示關注，儘管租約訂明租戶須繳付差餉，食

環署沒有向檔戶收回差餉。審計署署長建議政府應研究可否向公眾街市檔戶收回應由他們繳付的差餉。

16. 在過去多個場合中，事務委員會普遍對政府向公眾街市檔位租戶收回差餉的構想表示反對²。我們正與估價署就公眾街市檔位的差餉評估商討，以期尋求一個可在保障檔戶利益及審慎運用公帑之間取得平衡的未來路向。

17. 鑑於凍結街市檔位租金的安排自一九九八年不斷延長，除了差餉外，當局也一直沒有機會因應電費及維修費的任何實際調整而更新這些檔位的空調收費。此外，不是所有在設有空調系統的公眾街市的檔戶均有繳付空調費用。在二零一四至一五年度，未收回的空調收費金額約為1,400萬元。政府認為原則上空調費用最終應由用戶全數支付。

18. 為了讓公眾知悉關於公眾街市檔位租金的不規則情況，我們預備在租金的繳款通知單上列出分項數字，顯示在租戶繳付的租金中用於扣除空調收費(如適用)和差餉的金額。

(c) 街市租金水平與出售貨品的價格的關連

19. 街市檔位是以公開競投方式編配，並沒有進行任何入息審查。同樣地，當街上的小販被編配街市檔位及街市檔戶被安置到其他公眾街市時也沒有進行任何入息審查。因此持有街市檔位租約與其社會經濟地位應沒有任何系統性的關連。

20. 正如顧問指出，由於政府對所定價格並無監控，期望公眾街市可肩負穩定貨品價格的功能，是不切實際的。然而，鑑於部分委員關注租金與價格之間可能有關連，我們會進一步考慮這因素以期協助制訂公平合理的租金調整機制。

² 在二零一零年四月十三日，事務委員會通過以下動議：「本事務委員會促請政府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。」

未來路向

21. 我們接納顧問的意見，認為要使公眾街市重新興旺，有必要重整租金及收費。有關的重整計劃不但應研究自一九九八年以來的租金水平凍結，也應探討其他相關範疇，例如市值租金的概念和名稱、繳付差餉及空調費用的事宜，以及租金與價格之間的可能關連等。不過，我們非常明白任何調整都必須公平合理，並以分階段的模式進行，以盡量減少對租戶的影響。我們的目標是在二零一六年內向事務委員會提交有關方案。

食物及衛生局
食物環境衛生署
二零一五年六月