

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會議
(2015年6月29日)

食物及衛生局局長開場發言要點

[內容以食物及衛生局局長在會上的發言為準]

I. 公眾街市的營運環境

就顧問建議而採取的跟進行動

- 我在今年1月20日舉行的小組委員會會議已經表明了政府對於顧問建議的看法。我在此扼要地重申數個重點，並講一講我們的跟進工作。
- 就顧問對公眾街市的功能和定位提出的觀點，我們大致上同意，尤其是「公眾街市是市民大眾購買新鮮糧食的主要途徑之一」這個功能，是我們同意的。
- 公眾街市需保持得體、清潔和整齊，但考慮到公眾街市是為廣大市民提供服務，我們同意沒有必要將公眾街市提升至成為過分高檔的購物場所。我們日後決定如何翻新公眾街市時，是應該以上述定位為主要依據。
- 展望未來，我們應盡量令公眾街市發揮其功能，以及增加街市對普羅大眾的吸引力。事實上，有不少公眾街市的位置優越，交通便利，應能夠吸引到更多市民去購物，盡量發揮其功能，提升其使用率，以充分及有效利用珍貴的土地資源。為達致這物盡其用的目的，如顧問所指出，我們亦

有需要採取更積極的執法行動、處理不積極營業的檔位，以及加強租戶參與保持公用地方暢通潔淨和提升他們的責任感。

- 就公眾街市的管理工作，我們會更詳細地研究顧問的建議。我們大致認同有需要探討各種不同方案，但也深知實踐不能光靠理念，也須同時兼顧實際操作。另外，我們會一併考慮資源和緩急次序等因素。例如我們需在質與量方面提升人力資源，才能順利推行改善計劃。
- 關於實體改善項目，顧問選定了六個街市進一步研究改善潛力。我們已就改善計劃初步諮詢了技術部門，接下來我們亦會陸續徵詢該六個街市的相關諮詢委員會。顧問為研究進行資料搜集的期間曾徵詢租戶的意見，但未曾就他們為個別街市提出的具體建議諮詢相關的租戶。為了確保政府稍後的跟進工作可平衡各方的考慮，我們會在諮詢租戶、街市管理諮詢委員會（“諮詢委員會”）後，制訂改善詳情。
- 每個街市皆有其獨特情況，其處境會受地點、附近是否有相類設施、競爭對手和服務對象等影響。我們初步估計，很可能需要進行多輪的諮詢，才能得出一套可以切合各相關持分者需要的改善計劃。最終得出來的改善計劃不一定要與顧問的建議完全相同。
- 在改善計劃定案之後，我們會按照既定的規則和程序推展有關改善工程，並遵循關於為籌備工程申請撥款及其後審查的規則
- 如持分者表示希望於六個街市以外的街市推行顧問的建議改善工程，我們亦樂意去探討。現階段，

我們會先處理好該六個街市的工作。事實上，我們亦相信，在這些改善工程落實後，大眾看得到的具體的效果，會幫助到其他街市檔戶考慮是否推行類似的改善計劃。

- 在推展上述六個街市的改善計劃的同時，我們會繼續在其他街市進行恒常的改善工程。這些包括改善排水系統、通風照明、消防設備、翻新廁所及闢設無障礙通道。在2015至16年度，我們已預留5,860萬元為五個街市(即官涌街市、海防道臨時街市、北河街街市、士美非路街市及大圍街市)進行改善工程。
- 此外，為確保公眾街市的扶手電梯運作暢順，我們計劃分階段更換已使用超過20年的扶手電梯。在2015至16年度，我們已預留8,750萬元，為13個街市更換35部扶手電梯。更換工程預期於2017年或之前完成。

空調系統

- 正如我們在文件中已宣佈，政府已決定把在公眾街市加裝空調系統的檔戶支持門檻由85%調低至80%，由2015年7月1日起生效。安排適用於所有公眾街市。
- 這是我們經充分考慮到委員及檔戶的意見，以及平衡了對不贊成安裝空調系統的租戶可能構成影響後，所作的決定。我們主張採取一個循序漸進和審慎的態度，因為這樣可減少可能出現的衝突。政府願意視乎情況檢視80%門檻是否合適。
- 在部分街市(例如大圍街市及瑞和街街市熟食中心)，由於已經達到要求的支持率，食環署已要求相關工務部門協助進行可行性研究。在過渡期間，

食環署已安裝一些冷風機，以紓緩街市的通風問題。食環署會留意情況發展，如有需要，會考慮採取進一步緩解措施。

繳付空調收費的安排

- 至於繳付空調收費的安排，我們注意到有意見曾指商場零售商店的租戶無須承擔商場公用地方的空調費用。我希望指出，把商場與公眾街市直接比較並不恰當，因為兩者存在根本的差異。
- 首先，商場內的商店是密封式的，貨品交易多數都在商店範圍內進行。相反，公眾街市的顧客在選購貨品時多數都會留在走廊範圍(即公用地方)。因此，所謂公用地方實際上是經營環境的一部分。其次，商場的租戶一般須繳交管理費，而公眾街市的租戶則無須繳付。
- 事實上，在公眾街市加裝空調系統的高昂工程費用已完全由政府承擔。鑑於街市租戶實際上是進行商業經營活動，倘政府再以承擔空調費用的形式提供進一步的補貼，我們認為於理不合。
- 因此，我們會維持現時的做法，即由公眾街市租戶分擔街市公眾地方的空調費用。

II. 有關公眾街市檔位租金的事宜

過去曾提出的方案

- 我們過去曾在2009年、2010年和2013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。

- 最近的一次在2013年，當時我們提出「甲類消費物價指數方案」。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。
- 其後，政府聘請了顧問進行研究。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的因素，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。
- 截至2014年底，在公眾街市合共14 443個檔位中，出租率為91%（註：部分的檔位是被用作存貨）。在這13 178個租出的檔位中，78%的租金低於最新的市值租金。
- 審計署署長剛在今年4月發表的《第六十四號報告書》中，建議我們應從速着手訂立適當的公眾街市租金調整機制。審計署特別批評政府在2013年提出的「甲類消費物價指數方案」，指由於很多檔位的租金都遠低於市值租金，如採用擬議的機制，則檔位租金需要一段長時間才能追上市值租金。

重新審視機制

- 因此，政府會重新審視租金調整機制方案。我以下講一講我們打算從哪些方面著手。

(a) 市值租金的概念

- 事實上，差餉物業估價署（“估價署”）在評估街市檔位的市值租金時，已將檔位允許營運的行業的相關限

制考慮在內。

- 但我們知悉部分委員把市值租金詮釋為等同於私營街市的租金，因此對政府採用市值租金作為租金調整依據存有疑問。政府會審視市值租金的概念和名稱。

(b) 差餉及空調收費

- 現時食環署代公眾街市租戶繳付差餉（2014-15: 3,630萬元）。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。
- 鑑於租金凍結的安排自1998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，不是所有空調街市的檔戶均有繳付空調費用。在2014-15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。
- 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差餉及（如適用的話）空調收費。

(c) 街市租金水平與出售貨品的價格的關連

- 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。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。
- 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。

未來路向

- 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1998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。
- 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2016年內向事務委員會提交有關方案。
- 凍結租金期將於今年12月31日完結。政府已決定再度延長凍結公眾街市檔位租金期，為期18個月，直至2017年6月30日為止。
