

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)2366/08-09號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/PL/FE

食物安全及環境衛生事務委員會 特別會議紀要

日 期：2009年6月2日(星期二)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：李華明議員, JP (主席)
黃容根議員, SBS, JP (副主席)
鄭家富議員
譚耀宗議員, GBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
王國興議員, MH
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員
黃毓民議員

出席議員：陳鑑林議員, SBS, JP
陳克勤議員
陳淑莊議員
梁美芬議員

缺席委員：梁家驩議員

出席公職人員：議程第I項

食物及衛生局副局長
梁卓偉教授, JP

食物及衛生局首席助理秘書長(食物)2
何兆康先生

食物環境衛生署署長
卓永興先生, JP

食物環境衛生署副署長(環境衛生)
劉焱女士, JP

食物環境衛生署助理署長(行動)2
勞月儀女士, JP

應邀出席者 : 議程第I項

港九新界販商社團聯合會

陳袁輝先生

黃超然先生

全港公共街市販商大聯盟

黃齊偉先生

雷國威先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)5
蘇美利小姐

列席職員 : 高級議會秘書(2)6
鄭頌欣小姐

議會事務助理(2)5
侯穎珊女士

經辦人／部門

I. 公眾街市簽訂新租約事宜
(立法會CB(2)1715/08-09(01)及(02)號文件)

主席邀請團體就公眾街市簽訂新租約事宜
提出意見。

團體的意見

2. 港九新界販商社團聯合會的代表對於食物環境衛生署(下稱"食環署")開始簽訂公眾街市新租約前，沒有諮詢公眾街市檔位租戶對新租約內容的意見，表示不滿。他們要求食環署 ——

- (a) 立即停止簽訂公眾街市新租約，並把將於2009年6月30日到期的租約延期一年至2010年6月30日。在此期間，食環署應諮詢租戶及本事務委員會對新租約內容的意見；
- (b) 容許合夥人及街市租戶的登記助理簽訂新租約；及
- (c) 豁免前身是持牌小販的街市檔位租戶申請商業登記證。

3. 全港公共街市販商大聯盟的代表陳述他們的意見，詳情載於該會的意見書(立法會CB(2)1715/08-09(02)號文件)內。他們的具體意見如下 ——

- (a) 政府當局不應以審計署及立法會政府帳目委員會(下稱"帳委會")的建議為理由，單方面修訂公眾街市租約的內容，因為這做法有違合約精神。此外，食環署人員不應強迫租戶簽署他們不完全明白及／或接受的新租約；
- (b) 鑒於公眾街市具重要的社會功能，可滿足社區需要及遷徙小販，當局以"用者自付"的原則向租戶收回公眾街市的營運開支不可接受；及
- (c) 政府當局應積極改善現有街市的營商環境，以提升其競爭力，例如為街市檔位提供空調。位於公眾街市的食環署辦事處均獲提供空調，但公眾街市須有不少於85%的檔位已出租才獲提供空調，實屬歧視。

政府當局的回應

4. 食物及衛生局副局長表示，審計署在2008年檢討公眾街市的管理，並指出需要改善的問題所在。帳委會也批評公眾街市的管理，對於不向檔位租戶收回代繳的差餉和冷氣費深表關注。帳委會亦認為街市存在檔位分租的情況不能接受。為積極回應審計署和帳委會的意見，包括對食環署連續延長舊租約的批評，政府當局需盡快採取行動，與街市租戶簽訂新租約，而非一再延長其現有租約。

5. 食環署署長補充，食環署自2000年成立並接管公眾街市以來，一直沿用前臨時市政局及前臨時區域市政局不同文本的租約，當中內容存有不少差異。為配合街市管理的需要，該署不時增訂租約條款及條件，並發信通知租戶遵從。為回應審計署及帳委會的建議，該署決定統一現時公眾街市採用的不同租約文本，並將現行的公眾街市管理措施列明於新租約內，以統一管理街市，也令租戶更清楚明白有關規定。新租約文本主要根據市區及新界現有的租約條文作出適度修訂，理順差異，使租約更合時、全面和一致。新租約文本適用於全港所有公眾街市，與舊有租約比較，主要修訂內容如下 ——

- (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，租戶須自行繳付所有上述費用。政府可在給予租戶不少於一個月的通知下調整冷氣費；
- (b) 要求租戶必須在檔位的顯眼位置展示以其姓名登記的商業登記證；
- (c) 述明政府有權更改檔位出售的指定貨品類別及檔位的用途，以配合不斷改變的情況；及
- (d) 除非有合理原因，規定租戶必須在14天內應要求與政府代表會面。

6. 食環署署長進而補充 ——

- (a) 食環署早前發信給今年6月30日租約期滿的約10 000名街市檔位租戶，邀約他們簽訂統

一文本的新租約。為配合政府較早前決定把公眾街市凍結租金期限延長12個月至2010年6月30日，新租約亦會有效一年，直至2010年6月30日。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。食環署已分批發信邀請租戶到所屬分區辦事處簽訂新租約。該署人員亦在租戶簽訂新租約前，向他們講解租約內容。為確保涉及簽訂10 000多份租約的工作能如期並有序地完成，各區辦事處已按照所需處理的個案數目，自2009年5月13日開始分批發信約見租戶。截至2009年6月1日，食環署已與約2 690名租戶簽訂新租約；

- (b) 在新租約述明差餉及冷氣費(如適用)應由租戶自行繳交，並非一項新的規定。雖然現有租約規定租戶須負責繳付差餉，但食環署從沒向檔位租戶收回代繳的差餉，因為該署在2000年接管公眾街市的管理後，只沿用兩個前臨時市政局的做法，不向檔位租戶收回代繳的差餉。在目前104個公眾街市中，只有31個設有空調，涉及約2 800名租戶。在這2 800名租戶中，約85%一直有向食環署繳付冷氣費，約15%沒有被徵收冷氣費，因為該署沒有向在2000年加裝空調系統的3個街市收取冷氣費。鑒於前臨時區域市政局決定豁免租戶繳交冷氣費直至續訂租約，而自2000起並沒有續訂租約，食環署至今並無向現有檔位租戶(新租戶除外)徵收任何冷氣費；
- (c) 要求租戶在檔位展示商業登記證並非只是為了回應審計署及帳委會的建議，而是符合《商業登記條例》的規定；
- (d) 規定租戶除非有合理原因，否則必須於14天內應要求與政府代表會面，並非不合理。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；

- (e) 賦權政府更改檔位出售的指定貨品類別及檔位的用途，目的是改善街市的經營能力，進而令街市有更多顧客光顧。然而，食環署只會對空置的檔位行使這權力。新租約將作出修訂以釐清這點；
- (f) 考慮到街市租戶、立法會議員及街市販商組織對簽訂新租約的安排提出不同意見，政府當局已決定把2009年6月30日到期的租約再延期6個月至2009年12月31日。在此期間，食環署在重新邀約租戶簽訂將於2010年1月1日生效的租約前，會向租戶進一步解釋新租約的內容，並制訂收回差餉及冷氣費的安排。已簽訂新租約的租戶會個別接獲書面通知，告知他們新租約的生效日期將延至2010年1月1日；及
- (g) 把新租約的生效日期押後6個月是適當的做法，既能讓食環署有充足時間向租戶進一步解釋新租約的內容，亦能遵循審計署及帳委會的意見，即食環署應加快落實措施，解決公眾街市管理方面的問題。

7. 食環署署長亦指出 ——

- (a) 食環署不能豁免檔位租戶申請商業登記證，因為《商業登記條例》(第310章)規定，任何於香港經營業務的人均須於有關業務開始經營起計一個月內申請商業登記證，並於營業地點展示有效的商業登記證；
- (b) 位於沒有空調的公眾街市的食環署辦事處設有空調，不應被視作歧視街市租戶，因為食環署須支付冷氣費用。當局有需要設立85%的門檻，因為在公眾街市安裝空調系統的資本成本龐大，而大部分檔位租戶須同意承擔經常費用，即電費和保養費；
- (c) 雖然食環署於2007-2008年度在公眾街市的營運上虧損了1億6,000萬元，然而，向街市

租戶收回每年共約3千200萬元的差餉及冷氣費，更大程度上是為了落實“用者自付”的原則，並非不合理的做法；及

- (d) 食環署已向職員發出指引，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。若有檔位租戶及其他市民指稱食環署人員處理不當，可向食環署作出具體投訴，以作跟進。

討論

8. 張宇人議員促請政府當局在調整現時街市租金及收費前，先行改善公眾街市的設計及設施，例如在所有公眾街市提供空調系統。鑒於目前經濟逆轉，張議員認為政府當局應至少把新租約的生效日期押後一年。

9. 黃容根議員請委員參閱香港民主建港協進聯盟在會議席上提交的意見書（立法會CB(2)1767/08-09(01)號文件），並促請政府當局進一步延長將於2009年6月30日到期的租約，例如延期一年至2010年6月30日。在此期間，食環署應諮詢街市租戶，以期就新租約內容達成共識，並處理經營檔位的街市租戶合夥人的身份問題。

10. 食物及衛生局副局長回應時表示，把新租約的實施日期押後一年至2010年7月1日，有違帳委會的建議，即食環署應加快與街市租戶簽訂新租約而非一再延長現有租約，制訂適當的機制向檔位租戶收回代繳的差餉和冷氣費，以及解決分租檔位的問題。政府當局認為，把新租約的實施日期押後6個月至2010年1月1日，既能積極回應帳委會的建議，亦能為所有人帶來雙贏的局面，兩者之間取得適當平衡。

11. 王國興議員批評政府當局在邀約租戶簽訂新租約前，沒有先諮詢本事務委員會及街市租戶。王議員指出，根據過往的既定做法，政府當局會先諮詢兩個前市政局對其計劃修訂公眾街市租約的意見。王議員要求政府當局擱置實施新租約，直至本事務委員會已詳細考慮新租約的內容為止。

12. 食物及衛生局副局長回應時表示，政府當局計劃在2009年7月向事務委員會匯報有關向租戶收回代繳差餉和冷氣費的擬議安排，以及公眾街市檔位的擬議租金調整機制。王國興議員表示，既然向租戶收回代繳差餉和冷氣費的安排尚未敲定，他看不到政府當局有何理據在2010年1月1日實施新租約。

13. 陳鑑林議員質疑政府當局為何急於在2010年1月1日實施新租約，因為在帳委會第五十一號報告書有關公眾街市管理的章節內，並無提及政府當局應透過實施新租約來糾正其指出的問題。陳議員認同其他委員的意見，即政府當局應押後實施新租約至少一年，以便有充足時間處理街市租戶對新租約的不同意見和憂慮。

14. 梁美芬議員表示，由於發生全球金融風暴，香港經濟仍處於困難時期，現時並非實施新租約的適當時候。梁議員指出，新租約令街市租戶極為憂慮他們的合夥人及／或家人未必能繼續經營檔位。梁議員促請政府當局押後實施新租約至少一年，在會上提交的深水埗區議會轄下環境及衛生委員會的意見書(立法會CB(2)1767/08-09(02)號文件)亦提出同樣訴求。

15. 陳克勤議員質疑，押後6個月實施新租約能否讓食環署有充裕時間處理街市租戶各種不同的意見和憂慮。陳議員指出，據他理解，約40%至50%的公眾街市檔位由分租承租人經營。

16. 食物及衛生局副局長重申，實施新租約是為了積極回應帳委會的意見，即政府當局應加快落實措施，解決公眾街市管理方面的問題。食環署署長補充如下 ——

- (a) 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，並已通知租戶遵從；
- (b) 帳委會在第五十一號報告書有關公眾街市管理的章節內，表示察悉食環署署長在租約期滿時，會安排續訂租約，以便有機會核實租戶的身份及在適當情況下修訂租約條

件。帳委會亦促請食環署署長採取有效措施加強管制檔位分租的情況；

- (c) 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；及
- (d) 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。

17. 方剛議員表示，雖然帳委會促請政府當局採取有效措施加強管制檔位分租的情況，政府當局要求租戶親自前往食環署的辦事處簽訂新租約，以期一下子解決問題，並不合理，因為許多檔位已由租戶以外的人士經營了很長時間，更遑論部分租戶已無法追尋。有見及此和考慮到目前經濟逆轉，方議員促請政府當局押後一年實施公眾街市新租約。

18. 食物及衛生局副局長回應時表示，政府當局在2009年5月20日立法會會議席上提交回應帳委會第五十一號報告書的政府覆文，當中載述當局正在採取及計劃採取的措施，以回應帳委會就解決分租檔位問題而提出的建議，包括食環署將安排續訂租約，並規定租戶須親自簽訂新租約。

19. 梁家傑議員對政府當局選擇性地利用帳委會的結論及建議作為推出新租約的理據，表示詫異及極度不滿。在帳委會第五十一號報告書有關公眾街市管理這議題的結論及建議中，帳委會"認為：(a)除土地及建築成本外，政府每年亦須動用約5億元經營公眾街市。因此，公眾街市必須合乎其存在的主要目的，即積極為市民提供街市服務，否則沒有理據支持高昂的建築及經營成本；及(b)政府當局提供公眾街市的政策，應有利於確保公眾街市可充分發揮其功能，有效地照顧市民的需要"。同樣地，帳委會促請政府當局"在2009年6月或之前完成市場調查(就街市顧客及檔位租戶的意見進行市場調查，以評估公眾街市的經營能力及對社區的價值)，以及因應調查結果，就公眾街市的供應制訂清晰的政策，包括公眾街市的定位、功能及政府對公眾街市經營的適當補貼水平"。就街市檔位租金及收費，帳委會深切關注到"食

物及衛生局和食環署並無制訂適當的租金調整機制，以處理在2009年6月30日(即租金凍結期的屆滿日期)之後檔位租約期滿時續訂租約的個案”。

20. 梁家傑議員指出，儘管帳委會會監察政府當局在回應帳委會第五十一號報告書的政府覆文中所載措施的實施進度，政府當局仍須負責訂定這些措施應如何實施，並確保它們能成功推行。政府當局在推出新租約前，沒有先行理順公眾街市的定位、功能和補貼率，亦沒有制訂收回差餉和冷氣費的機制，實屬本末倒置。梁議員要求政府當局取消已簽訂的新租約，並暫停實施公眾街市新租約，直至各方就公眾街市的定位、功能和補貼率，公眾街市檔位的租金調整機制，以及向租戶收回差餉和冷氣費的安排達成共識為止。

21. 陳淑莊議員引述新租約中部分不合理及苛刻的條款和條件，例如第3.3及3.6條，並促請政府當局立即取消已簽訂的新租約。

22. 甘乃威議員認為，若政府當局堅決在2010年1月1日實施新租約，便應在未來6個月內先行處理公眾街市的定位、功能和政府對公眾街市經營的適當補貼水平，公眾街市檔位的租金調整機制，以及向租戶收回差餉和冷氣費的安排。

23. 食物及衛生局副局長重申，政府當局計劃在2009年7月，向本事務委員會匯報公眾街市使用情況和顧客意見調查，向租戶收回差餉和冷氣費的擬議安排，以及公眾街市檔位的擬議租金調整機制。

24. 主席明白政府當局致力糾正公眾街市存在已久的管理問題，但對於當局與持份者溝通不足，導致他們對簽訂租約事宜提出不滿和抗議，表示遺憾。主席認同應押後一年實施新租約。為處理街市分租檔位的積習，主席建議政府當局可參考領匯管理有限公司杜絕分租檔位問題的做法，即若分租承租人向租戶繳付的租金較租戶向領匯繳付的租金更高，領匯便把其管理轄下的檔位出租予分租承租人，而分租承租人均願意與領匯簽訂租約，繳付較高的租金。

議案

25. 方剛議員動議一項議案，獲黃容根議員及梁家傑議員附議，並由王國興議員修正如下 ——

"本會動議：食環署先擱置新租約的簽署，並按原有租約條款，與公眾街市現有租戶續約1年；在此段期間，就新租約內容諮詢立法會食物安全及環境衛生事務委員會及街市租戶，妥善回應租戶訴求，就公眾街市的供應制訂清晰政策，包括公眾街市的定位、功能及政府對公眾街市經營的適當補貼水平，並在取得租戶共識後，再進行商訂新租約的內容。食環署亦應在新安排中，給予各枱商的合夥人和助手認可地位。"

26. 主席把由方剛議員動議、經王國興議員修正的議案付諸表決。在席委員表決贊成由方議員動議、經王議員修正的議案。主席宣布由方議員動議、經王議員修正的議案獲得通過。

總結

27. 主席要求政府當局盡快向事務委員會匯報當局就事務委員會在會議席上通過的議案有何決定，食物及衛生局副局長同意。

28. 食物及衛生局副局長承諾會個別發信給已簽訂新租約的全部2 690名租戶，通知他們新租約將不會在2009年7月1日生效，當局亦會在公眾街市廣泛宣傳，通知租戶有關公眾街市簽訂新租約事宜的最新發展。

(會後補註：政府當局在2009年6月9日通知事務委員會，當局決定暫緩實施公眾街市新租約一年至2010年7月1日。)

29. 議事完畢，會議於下午6時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2009年8月12日