

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(2)2155/08-09(06)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7月14日會議 擬備的背景資料簡介

#### 劃一街市租金調整機制

### 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")過往就劃一街市租金調整機制進行的討論。

### 背景

2. 市區及新界的公眾街市以往分別由前市政局及前區域市政局提供，目的是滿足社區需要，並用以遷置小販，避免他們在街上擺賣而對環境造成滋擾和阻礙人流及交通。自前臨時市政局(下稱"臨市局")及臨時區域市政局(下稱"臨區局")在2000年1月1日解散後，食物環境衛生署(下稱"食環署")便肩負起管理公眾街市的職責。

3. 兩個前臨時市政局就出租街市檔位採用不同的街市租金調整機制及做法。簡而言之，臨市局及臨區局在決定續租街市檔位的新租金時，均採用差餉物業估價署評定的市值租金，作為釐定續約租金的依據，並根據數條預設的公式予以調整。就前臨市局而言，租金調整幅度是參照合約租金(即租約上列明的最後一期的租金)與當時市值租金的差額而釐定。租金增幅的上限為當時甲類消費物價指數的增幅再加一個預定的百分比。至於前臨區局轄下以公開競投方式投得的街市檔位，若檔位的現行租金比市值租金低，租戶在續約便須繳付市值租金。至於以圍內競投方式投得的街市檔位(租戶大多是受清拆行動和重建計劃影響的前持牌小販或街市租戶)，租金的調整則視乎合約租金與市值租金的差額而定。租金會分期遞增，直至達到相等於市值租金的某個預定百分比為止。不過，租金的增幅不設上限，與臨市局的做法有別。

4. 食環署在2000年7月成立跨部門工作小組，負責檢討和劃一兩個前臨時市政局的街市租金調整機制及做法，包括租約期、費用的徵收、租金按金，以及繳納租金的次數等。

## 過往的討論

5. 在2001年5月28日的會議上，政府當局向事務委員會簡介把兩個前臨時市政局的租金調整機制劃一的建議，詳情如下——

- (a) 在公開競投中以市值租金投得街市檔位的新租戶，須於日後續約時，繳付差餉物業估價署評定的市值租金。
- (b) 現有租戶所繳付的租金(現行租金)如高於差餉物業估價署評定的市值租金，新租約的新租金將為市值租金。
- (c) 現有租戶的現行租金如低於市值租金，當局只會按照分期列表逐步增加租金，以盡量減少租戶所受的影響。在3年租約期內，租金每次會以相同的金額遞增，令租金水平在租約期滿時達至市值租金的某一"目標百分比"。當局會根據現行租金與市值租金之間的差距，釐定"目標百分比"。
- (d) 每年增幅的上限將定為20%，以進一步減少租戶所受的影響，並避免租金飆升。

6. 委員察悉，政府當局亦曾對約20%的市區租戶和約10%的新界租戶進行抽樣研究，分析他們所受的實際影響。簡而言之，約70%市區租戶的租金每年會增加少於200元或不增反減，另外25%租戶的租金則會上升201元至500元不等；約75%新界租戶的租金每年會增加少於200元或不增反減，另外23%租戶的租金則會上升201元至500元不等。

7. 委員普遍認為，擬議的劃一街市租金調整公式會導致租戶的租金上升，因此不表支持。部分委員認為，在當前經濟逆轉的情況下，政府當局應把租金下調。其他委員則認為政府當局考慮任何租金調整前，應先改善街市的環境。

8. 政府當局表示，市值租金不應被解作同區面積相若的私人店舖的現行租金。市值租金只是用來評估租值的參考，是根據多種因素而定，例如同一街市內類似檔位的最新投標價、因應該檔

位的特色而作出的不同評級(例如是否接近自動電梯)、顧客流量等。政府當局進而表示，考慮到當時的經濟環境及部分檔主面對的困難，決定延長凍結公眾街市檔位的租金至2001年12月31日。政府當局會與業界討論改善街市環境的方法，然而，檔主亦應想辦法吸引顧客。

9. 在2001年10月5日的事務委員會會議上，政府當局告知委員，就劃一街市租金調整機制的建議及其他有關事項諮詢各區議會、行業商會和街市管理諮詢委員會的結果。委員察悉，各方普遍不贊成實施新的劃一租金調整機制，亦不歡迎可能隨之而來的租金調整，尤其是適值經濟逆轉的時候。

10. 政府當局相信，長遠而言，擬議的機制能根據市值租金訂定合理的租金水平，又可盡量減少租金上調對街市租戶可能帶來的影響。新的機制比現有機制簡單、公平和易於管理。

11. 委員仍然認為，鑑於現今經濟情況逆轉，加上九一一事件後市道疲弱，現在並非增加街市檔位租金的適當時候。政府當局應考慮調低街市檔位租金，協助檔位租戶渡過難關，並採取積極行動改善現有街市的營商環境，提高它們的競爭力，例如為街市檔位安裝空氣調節設備。委員要求政府當局備悉他們的意見，以及在諮詢期內各方表達的意見，並在考慮實施有關機制前，再向事務委員會匯報。

## 相關文件

12. 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7月8日