

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1423/09-10(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2010年5月3日特別會議 擬備的最新背景資料簡介

劃一公眾街市租約及 為經營者而設的一次性轉讓安排

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")過往就劃一公眾街市租約及為經營者而設的一次性轉讓安排進行的討論。

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、未有向租戶收回代繳的差餉和收回冷氣費，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，繼續沿用兩個前臨時市政局原有的街市檔位租約，儘管兩份租約的內容存有不少差異。為回應審計署及帳委會的意見，食環署決定與檔位租戶簽訂新租約而非再延長他們現有的租約。該署亦藉此機會，統一現時公眾街市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，既統一管理，也方便租戶掌握租約的內容和要求。

4. 新租約範本適用於全港所有公眾街市，與舊有租約比較，主要修訂內容包括——

- (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，租戶須自行繳付上述費用；而政府如調整冷氣費，會給予租戶不少於一個月的通知；

- (b) 要求租戶必須在攤檔的顯眼位置展示以其名字登記的商業登記證；
- (c) 賦予政府權力更改空置街市攤檔所售賣的貨品類別或該等攤檔的用途，以配合街市在經營上的需要；及
- (d) 除非有合理原因，規定租戶必須於14天內應要求與政府代表會面。

政府較早前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。新租約亦與之看齊，租金凍結為期一年，至2010年6月30日。

事務委員會過往的討論

2009年6月2日的會議

5. 事務委員會在2009年6月2日舉行特別會議，聽取兩個街市販商組織對簽訂新公眾街市租約的意見。

6. 委員批評政府當局沒有首先徵詢事務委員會的意見及深入諮詢公眾街市檔位租戶，便由2009年5月13日起，安排約10 000位街市檔位租戶(其租約將於2009年6月30日期滿)簽訂新租約。梁家傑議員亦批評政府當局在推出新租約前，沒有按帳委會的建議，先行理順公眾街市的定位、功能和補貼率，實屬本末倒置。

7. 政府當局解釋，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(下稱"街市管理諮詢委員會")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。食環署亦已向職員發出指引，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。截至2009年6月1日，食環署已與約2 690位租戶簽訂新租約。

8. 政府當局指出，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，並通知租戶遵從。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。

9. 關於檔位租戶必須於14天內應要求與政府代表會面的規定，政府當局表示，根據街市檔位租約，租戶須親自經營檔位，或聘請助手代為經營。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手進行登記。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。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業務夥伴的身份的立場。

10. 委員通過議案，促請政府當局擱置簽訂新租約一年，並與公眾街市現有租戶續約一年；在此段期間，政府當局應就新租約內容諮詢事務委員會及公眾街市檔位租戶，並就公眾街市的定位、功能及補貼水平制訂清晰政策，其後才決定日後路向；此外，食環署亦應在新街市租約中，給予各檔商的合夥人和助手認可地位。

11. 政府當局在2009年6月9日告知事務委員會，當局決定暫緩實施公眾街市新租約一年，直至2010年6月30日。

2009年12月8日的會議

12. 2009年12月8日，政府當局向事務委員會匯報食環署就劃一公眾街市租約和相關事宜進行諮詢的結果。

13. 委員獲悉，政府當局經仔細考慮租戶代表和販商對食環署早前制定的租約範本的關注後，將會對範本作出修訂如下——

- (a) 刪除非必要的條款，使租約範本簡單易明；
- (b) 新增條文以加強防範檔位分租的情況，例如要求租戶在攤檔的顯眼位置展示以其名字登記的商業登記證，以及在食環署為執行租約而要求會面時，租戶必須在14天內遵辦或提出未能應約的合理理由；
- (c) 刪除限制在攤檔飼養貓狗或其他寵物的條款，以及出示攤檔營業記錄的條款；及
- (d) 在範本內清楚說明租戶在何種情況下，應對政府提供的攤檔裝置及設備的遺失或損壞，負責作出維修或賠償，但無須對正常損耗負責。

食環署會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，徵求他們的具體意見，其後才定稿作實，以期在2010年6月30日前與租戶簽訂新租約。

14. 委員又獲悉，為解決歷史遺留下來的一些問題，例如數名家庭成員放棄街頭販賣以換取一個街市攤檔，政府當局作出一次性安排，准許下述兩類人士在提供相關證明及取得原租戶的同意下，申請取代原租戶成為有關攤檔的承租人 ——

(a) 作為有關攤檔的登記助手最少3年的人士；或

(b) 投資於有關攤檔業務最少3年的人士。

上述一次性轉讓安排將與現有租約同樣於2010年6月30日屆滿。若申請獲得批准，有關人士須與政府簽訂新租約，並以市值租金承租有關攤檔。申請人在等候批核申請期間，無需遷出攤檔或停業。

15. 梁耀忠議員認為，政府當局應首先改善公眾街市的經營環境，而不是限定租戶在2010年6月30日前簽訂新租約。政府當局認為這做法並無理據支持，原因是新租約範本已吸納街市租戶和商販在2009年9月及10月的11次諮詢會議上所表達的意見。政府當局致力改善公眾街市的經營環境，詳情已於2009年11月10日會議上向委員匯報。

16. 關於續約後新租約的租金，政府當局表示，若在2010年6月30日前未能就街市租金調整機制達成共識，續訂的新租約會按現行租金計算。

17. 李華明議員雖然支持一次性轉讓安排，但認為該項安排所涵蓋的人士，除登記助手外，也應包括曾以不同身份或形式參與營運攤檔的任何人士。陳鑑林議員也認為，任何人如能提供證明，證實他在提出申請時是有關租戶的登記助手或業務夥伴，同時亦獲原租戶支持，該人應合資格提出申請。

18. 關於建議把一次性轉讓安排的推行時間推遲至2010年6月30日之後，以便讓申請人有更多時間提交相關的證明文件，政府當局表示，2010年6月30日只是合資格人士申請一次性轉讓安排的截止日期。如有需要，可於該日期後繼續處理申請。

2010年4月13日的會議

19. 在2010年4月13日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡述在與街市管理諮詢委員會及販商組織舉行的諮詢會議上，當局就新修訂的租約範本及為經營者而設的一次性轉讓安排所接獲的意見。

20. 部分委員(包括王國興議員及方剛議員)認為，食環署應一如以往繼續代街市檔位租戶繳交差餉。

21. 政府當局重申，原租約已列明租戶有責任繳交有關攤檔的差餉，這條文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。由於當中涉及大量行政工作和人力資源，估計有關工作需時超過一年方可完成。待差餉估價的細節議定後，當局會再諮詢委員對收回差餉的具體安排的意見，然後才決定未來路向。

22. 對於委員建議食環署只應向檔位租戶收取以其檔位面積計算的冷氣費，而不應把街市的公共地方也一併納入計算之內，政府當局認為，租戶就街市的公共地方(例如通道)繳付冷氣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。此外，每名檔位租戶須就街市公用地方繳交的冷氣費數額，是按個別檔位面積佔該公眾街市全部檔位總面積的比例而定。當局已向超過70%設有空調的街市的檔位租戶收回冷氣費，該等租戶從沒提出反對。

23. 應李華明議員的要求，政府當局同意研究街市哪些公共地方，可免除向檔位租戶收回冷氣費。

24. 委員詢問，除實施一次性轉讓安排外，食環署會否推出其他措施，解決檔位分租的問題。

25. 政府當局表示，租戶須在攤檔的顯眼位置展示以其名字登記的商業登記證。若食環署為執行公眾街市租約而要求會面，除非租戶提出的理由獲食環署接納，否則租戶必須在14天內應約。此外，未經食環署事前同意，租戶不得在任何一個公曆月內停止或暫停經營攤檔7天或以上。

26. 委員對一次性轉讓安排表示支持，但認為政府當局在釐訂街市檔位租金時，應考慮公眾街市檔位的歷史背景。

27. 政府當局表示，將於2010年6月30日租約期滿的檔位租戶在續約時，將被收取現時的街市租金而非市值租金，原因是當局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。在一次性轉讓安排下，成功申請的承讓人將繳付同一街市同類攤檔(例如濕貨檔、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10個同類攤檔，在計算實際平均租金時，會先剔除最高和最低租金的攤檔。

28. 委員通過議案，促請政府當局繼續代檔位租戶繳付差餉。委員亦同意於2010年5月3日舉行特別會議，聽取販商組織的意見。

相關文件

29. 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
2010年4月29日