

港九新界販商社團聯合會

有關對公眾街市新租約中不合理條文的具體意見

主席、各位立法會議員：

認真研究租約條文發現很多不合理不公平之處。食環署雖然作出多次諮詢，檔戶也就不合理條文提出意見，但署方聽耳不聞，將所有不合理條文原文照出不作修改，懇請議員能在今天會議上對這些不合理條文作出修訂，或將這不公平租約推倒重來。

反對新租約的條文如下：

1. 租約內第 **5(b)**；如政府需關閉攤檔，以便進行街市保養、修理或改善工程，承租須應政府要求關閉攤檔。承租人無權就關閉攤檔向政府提出索償。承租人在攤檔關閉期內所應繳付的租金及冷氣費應按比例比減少。這條款完全剝奪租戶應有的權益，如果是正常的維修保養工程檔戶當然不會及不可能要求賠償，但如果是因為政府的明顯疏失而導致檔戶停業呢？為什麼檔戶無權追究？

2. 租約第 **11(b)**任何一方給予對方不少於一個月的書面通知，即可終止本租約。**11(c)**承租人無權因租約被終止而向政府申索任何形式的補償。其意思是署方不須要任何理由便可以隨時收回檔位，而檔戶不可追究。我們租戶要受此般條例約束，犯了任何一樣都要被打爛飯碗被收回檔位，原來就算奉公守法，簽了這份租約隨時都會飯碗不保，以上兩項免責條文明顯違反基本法第三十五條：香港居民有權對行政部門和行政人員的行為向法院提起訴訟。但作為政府部門的食環署制定的租約條款公然違反基本法，任意踐踏租戶合理權益。請問主席及各位議員，我們是否應該簽名呢？

3. 租約第 **11(a)**4 承租人破產要被終止租約。請大家想一想，一名小販辛勤工作，奉公守法，買樓自住，一心諗住一家人可以安居樂業，突然經濟逆轉，樓價下跌，銀行通知要補百幾萬按揭差價，被強行收回樓宇拍賣強令破產，這時食環

署以方便管理為理由要收回該小販的檔位，這名小販人到中年學識唔多，半生在街市打滾，檔位被收回一家人如何過活？香港回歸十多年出現多次經濟逆轉的事件，作為政府理應在市民遇上困難時伸出援手助市民脫困，但食環署竟然會訂出如此**落井下石**的條款，有違政府要照顧市民的原則，請問破產人仕不用還債嗎？破產不能租屋住嗎？如破產人住在公屋，房委會會收回他所住的單位嗎？破產要收回檔位的條文，在市區街市的原有租約是不存在的，破產不是犯法，為什麼食環署要在檔戶遇上不幸事件時還要打爛其飯碗令其翻身無望呢？請議員刪除這冷血條文。

4. **租約 4(j)2 根據〈商業登記條例〉(310 章)簽發並以承租人名義登記的商業登記證。**就這項條文我們多次要求署方解釋，得到的回覆是：為方便管理和打擊黑戶，檔戶必需以個人名義登記商業登記。聯名合營、有限公司和直係親屬的商業登記一律不可，視作違反租約，這做法有違現今商業運作和剝奪租戶權益。舉大埔墟街市一個例子：兩夫妻一人一個相鄰的檔位，本來只要一個商業登記，每年只要報一次稅，完全符合香港法例，但新租約規定每年便要白白花多幾仟元領多一個商業登記和報稅。在 51 號報告書清楚指明黑戶的問題，最大責任是因為食環署巡查不足執法不嚴，商業登記是可幫助分辨調查黑戶，審計署並無建議商業登記必定要由檔主登記。這種黑狗偷食白狗當災的條文懇請議員能與以修改。

對署方用一次性讓助手轉名為檔主的做法，我們檔戶大都表示讚同，但反對**交平均租金**。署方將黑戶與當年政府一手造成的助手問題相提並論，執意要原經營助手轉名後繳交平均租金太不合理。**第一**那些黑戶檔主每月賺取租金差價，基本不會將其檔戶位轉名他人而自斷財路，今次轉名根本解決不了黑戶問題。主要是解決歷史遺留下來的助手問題。**第二**助手問題是政府造成的。例如：大埔舊街市當年魚販四人分配一個檔位，魚販按照市政局安排一人為檔主，三人登記為助手，其後就算檔主放棄經營都不能轉名給助手，身為檔主只好義務每三年為檔位續約使其他拍檔能繼續謀生。另一個造成助手原因是：當年小販政策是以家庭為單位，幾兄弟姊妹都只可以有一個檔位，當年通常由大姊或大哥登記為檔主，其他為助手，到檔主年老很多交由姪甥經營，署方說他們不是直係親屬，只可以等檔主百年歸老以遺囑才可轉名，這些助手本應享有與檔主同等權益。現在署方將

這些助手視作違法的黑戶，要他們交一個叫平均租金才可轉名，而這個平均租金將會是他原有租金的數以倍計。因為平均租金在某種程度是與公開競投的高租金掛勾。而公開競投近年因領匯瘋狂加租趕走子為數不少的商戶，以及近年因經濟不境就業困難，多了很多人來公眾街市競投檔位嘗試創業，雖然很多都是失敗執笠收場，要交回檔位給食環署。但這幾年公開競投的租金給這些人盲目地提高了很多，署方要助手轉名繳交平均租金太不合理，只是向轉名人士瘋狂加租的一個借口。懇請議員修改署方的做法，使因歷史原因形成的助手能轉名為檔主，並交原有租金。

政府提出反對市值租金理由。提出收市值租的概念，眾所周知所有公眾街市幾乎都是為安置當區的小販而建，街市規模與檔位數目都是因應需要安置之小販數目而決定，並非因應社區及市民需求而決定檔位數目，很多街市的規模過大出現空置檔位，署方亦沒有從如何解決檔位過盛的角度去思考，作出適當的調節，這是造成大部份檔戶經營困難的主要原因。在街市的設計上亦沒有從商業的角度出發，在人流導向方面不完善以至公眾街市的死位特別多，如此規劃失誤的街市，就算其位置在商業價值極高的地段，也不能與市值相題並論。旺角街市已經是最清楚說明公眾街市不可以以市值租金計算的例子。在 51 號報告書亦清楚說明很多街市空置率高都是因為規劃失誤，管理不善、設施不足，以至問題叢生。如今署方竟然將所有責任要我們租戶承擔，去年用千幾萬公款搞問卷調查、搞諮詢會、搞集思會，搞一大輪到最後結果竟然還是一份刻薄條款租約，一大堆加費加租的理由，改善街市營商環境的措施完全欠奉，懇請食環署一眾尊貴官員，在制定街市政策時能親臨街市親身體檢一下我們檔戶如可在一個水深火熱的環境爭扎求存，懇請各位議員能制止政府制定的荒謬販商政策實施。