

討論文件

二零零九年十二月八日

立法會食物安全及環境衛生事務委員會
劃一公眾街市租約

目的

本文件向委員匯報食物環境衛生署(食環署)就劃一公眾街市租約和相關事宜的諮詢結果，並邀請委員就未來路向表達意見。

背景

2. 食環署自二零零零年成立並接管公眾街市以來，一直沿用兩個前臨時市政局原有的街市檔位租約，租約內容存有不少差異。期間，食環署為配合街市管理的需要，亦曾增訂租約條款及規定，以信函形式通知租戶遵從。審計署去年檢討公眾街市管理，指出多處有待改善的地方，其中對食環署連續延長舊租約的安排，建議應盡快作出改善，與租戶簽訂新租約，而非一再將舊租約延長。因應審計署的建議，我們決定統一現時公眾街市不同的租約文本，並將現行的公眾街市管理措施在新租約內分項列明，以統一管理及方便租戶掌握租約的內容和要求。

3. 立法會食物安全及環境衛生事務委員會（事務委員會）於二零零九年六月二日討論食環署與公眾街市租戶簽訂新租約文本的事宜。在會議上，委員普遍認為食環署應先擱置簽署新租約，按原有租約條款與公眾街市現有租戶續約一年至二零一零年六月底；在此日期屆滿前，署方應就新租約內容諮詢事務委員會及街市租戶，和就公眾街市的定位、功能等制訂清晰政策，並在取得租戶共識後，再商訂新租約的內容。有委員指出公眾街市攤檔存在分租情況，認為食環署應處理經營攤檔的合夥人和登記助手的身分問題。會後，當局決定暫緩實施公眾街市新租約一年至二零一零年六月三十日，並將決定告知事務委員會。

4. 其後，食環署在今年九月至十月期間，共舉行11場諮詢會議，聽取租戶及販商代表對公眾街市的定位、功能等事項的意見，同時也就劃一公眾街市租約和相關事宜進行諮詢。有關諮詢的安排，以及公眾街市定位、功能與相關事項的諮詢結果，已在十一月十日的事務委員會會議上匯報，在此不贅。

劃一公眾街市租約

諮詢結果

5. 在諮詢過程中，就簽訂新租約表達意見的人士普遍認為，食環署早前制定的劃一租約文本內容繁複，用辭艱深，需予以簡化。部分人士就個別條文表達關注，例如：未獲書面同意不得在一個月內暫停經營攤檔七天或以上、不得未獲批准而於攤檔進行

加建、須按政府要求在 14 天內應約會面、在攤檔展示以租戶姓名登記的商業登記證、不得在攤檔飼養貓狗或其他寵物、在不同情況下對政府作出賠償，以及應政府要求須出示攤檔營業記錄等條款。此外，也有被諮詢者認為無需簽訂劃一新租約。有個別人士要求政府向不願意簽訂新租約的租戶發放結業特惠補償金或重發小販牌照。

制訂租約範本的需要

6. 食環署自二零零零年成立並接管公眾街市以來，原有租戶一直沿用兩個前市政局的街市攤檔租約，而兩者在內容和表述上均有差異：有些條文只在市區街市租約中出現，有些則是新界街市租約的獨有條文；即使相似的內容，市區和新界租約的寫法也往往不同。不同街市繳付租金的安排也有分別，有些要求租戶繳付一個月租金作按金，其後每季預繳租金，另一些則要求繳付兩個月租金作按金，其後每月預繳租金。此外，食環署於過去數年為配合街市管理的需要，亦曾增訂租約條款及規定，例如：未獲書面同意不得在一個月內暫停經營攤檔七天或以上，以及不得在攤檔外懸掛物品等。這些增訂條款及規定以信函形式通知所有原租戶遵從，但其後則納入租約，用以規範新簽訂租約的租戶。換言之，不同的街市，甚至同一街市在不同時候簽訂租約的攤檔，均可能有不同的租約文本，這對公眾街市的管理有一定影響。對租戶而言，由於他們既要參閱原身的租約，亦要遵守其他以信函形式後加的條款，現行的安排亦欠理想。綜合而言，保持現有租約不變並不可取。我們確有需要統一現時公眾街市的租約文本，一則確保所有公眾街市租戶獲同等對待，同時也方便租戶掌握租約的條文，有助署方加強街市管理。

7. 把簽訂新租約與結業混為一談，牽強無理。任何租約均有期限，租約條文也理應與時並進。

修訂租約範本

8. 就租戶和販商代表對早前制定的劃一租約文本的關注，我們已仔細考慮了他們針對個別條款所表達的意見。經重新檢視後，我們現修訂原稿，盡量刪除非必要的條款，使租約範本簡單易明。新修訂的租約範本載於附件。範本絕大部分條文都是從現有租約不同文本整合而來。新增的條文旨在加強防範分租的情況，例如要求租戶在攤檔顯眼處展示以本人名義登記的商業登記證，以及在食環署為執行租約而要求會見時，在 14 天內遵辦或提出未能應約的合理理由；這些都是必須、合理及可行的規定。至於租戶和販商代表曾表示關注的條款，例如未獲書面同意不得在一個月內暫停經營攤檔七天或以上，以及不得未獲批准而於攤檔進行加建，事實早在數年前已用信函形式通知原租戶遵從或在原租約早已訂明，並非新的規定。另一方面，新租約範本已刪去在攤檔飼養貓狗或其他寵物的限制，以及出示攤檔營業記錄的要求，並且更清楚地說明需向政府作出賠償的情況(即租戶需為政府提供的設備裝置的損壞或丟失負維修或賠償責任，但毋需對正常損耗除負責)，以釋除租戶及販商代表的疑慮。

9. 我們建議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，有需要時再作完善，並定稿作實，在二零一零年六月三十日前完成簽署。

處理攤檔經營者的身分問題

諮詢結果

10. 在今年六月二日事務委員會會議上，有委員認為食環署應處理經營攤檔的合夥人和登記助手的身分問題。部分販商代表也曾表達類似關注，認為部分原租戶可能由於各種歷史原因，希望讓其合作經營多年的夥伴、助手或非直系親屬代之而成為有關攤檔的承租人。按現行政策，街市租約只限於租戶因年邁或健康欠佳等原因，由直系親屬（即父母、配偶或子女）承讓；如租戶去世，街市租約可由遺囑指明的繼承人、配偶或子女繼承。就此問題，我們在本年九月至十月諮詢期間，邀請街市租戶及販商代表對可否由業務伙伴、助手或非直系親屬接手經營攤檔表達意見。

11. 表達意見的人士多數認同應處理上述問題，並尋求實際可行的解決方案。他們指出過去把小販遷置到街市時，有不少自願交還牌照的小販數人聯合競投同一街市攤檔，但只由其中一人擔任租戶，餘者則以登記助手或其他的名義或形式參與經營，經過多年變化，演變成攤檔的實際經營者不是租戶本人的情況。也有一家數口放棄街頭販賣以換取街市攤檔，但實際上租戶的兄弟姐妹等非直系親屬亦有參與經營。被諮詢者大多贊成在租戶的同意下，讓業務夥伴、助手或非直系親屬轉為攤檔租戶，這樣亦可同時解決攤檔商業登記證持有人與租戶名字不一致的問題。

12. 在具體安排上，既有意見認為這種轉讓安排應是一次性的，亦有些建議日後可在租約中註明租戶的合夥人，如租戶退出

便可由合夥人承租，甚至有人提出租戶可自由轉讓攤檔，只需事先通知政府及繳付手續費。就業務夥伴和助手的資格問題，大部分人士認為他們應與攤檔有長時間的聯繫(如已成為登記助手不少於三至五年)，才符合資格轉為租戶。支持轉讓安排的大部分人士認為政府可與這些新租戶簽定新租約，也不反對向他們收取市值租金；亦有販商組織表示應容許他們繼續沿用原有的租約和租金。

建議安排

13. 為解決上文第11段所述歷史遺留下來的問題，並使公眾街市攤檔的經營者身分正規化，我們建議實事求是的作一次性安排，讓符合下列條件並能提供證明的人士，在原租戶的同意下，申請取代原租戶為有關攤檔的承租人：

(a) 在有關攤檔登記不少於三年的登記助手；或

(b) 有不少於三年時間投資於攤檔業務的人士。

14. 若申請人未能聯絡原租戶，食環署審核後如認為該人士符合資格申請，會在有關攤檔和街市告示版張貼告示，並根據原租戶最後提供的地址以掛號信形式，告知他署方收到轉讓申請，以及他有權在指定期間內對申請提出意見。若在指定時間內沒收到回覆，食環署會在有關攤檔和街市告示版張貼終止租約通知，並以掛號信形式把該通知寄予原租戶，說明他可在30日內向市政服務上訴委員會提出上訴。當有關租約終止後，食環署便會繼續處理租約轉讓的申請。

15. 上述一次性的安排將與現有租約同樣於二零一零年六月三十日屆滿，因此轉讓租約的申請必須在該日期或之前提出。政府當局會就每宗申請作出個別考慮。若申請獲得批准，有關人士須與政府簽定新租約，以市值租金承租有關攤檔，辦理申請期間無需遷出或停業。

16. 公眾街市的營運涉及公帑，正如審計署指出，不論藉分租或私自轉讓租約以牟利，均屬不能接受。公眾街市的租約也素來規定攤檔不得分租。因是之故，我們無意把上述安排常規化。一次性的轉讓安排，可處理歷史遺留下來的問題，而該些問題產生的背景日後不會重現。為跟進審計署及政府帳目委員會的建議，我們會在新簽訂的街市租約列明租戶必須在攤檔的顯眼位置，展示以其姓名登記的商業登記證，以確保攤檔經營者是租戶本人。

街市租約的轉讓和繼承

17. 街市是社區的資源，租約不應被視為可在市場上自由轉讓和買賣的商品。按現時建議，除現有租戶為續租而簽訂的新租約外，所有未來新簽訂的街市租約一概不設轉讓和繼承，但租戶合法遺產代理人的權益不受影響。這做法與新簽發小販牌照的安排一致，並有助加強街市攤檔經營權的流動性，保持街市的活力，也為其他有意加入成為街市租戶的人士保留一定的機會。

徵詢意見

18. 請委員備悉諮詢結果及就本文件的內容提出意見。

食物及衛生局

食物環境衛生署

二零零九年十二月

租約

本租約於 20 年 月 日訂立。立約一方為代表香港特別行政區政府的食物環境衛生署署長(以下簡稱“政府”。“政府”一詞包括由食物環境衛生署署長授權執行本租約的任何人士)，另一方為現居於 的 先生 / 女士(身分證號碼：) (以下簡稱“承租人”)。

政府同意根據本租約(包括各附表)的條款出租 第 號攤檔(以下簡稱“攤檔”)，而承租人亦同意根據本租約(包括各附表)的條款承租攤檔，租期由 年 月 日至 年 月 日。攤檔位置為 第一附表的圖則中以粉紅線劃定的部分所示。

1. 租金和冷氣費(如適用)

- (a) 承租人須按照 第二附表所列金額於每月的首日或之前向政府繳交 1(一)個月上期租金和 1(一)個月上期冷氣費(如適用)，直至租約完結為止。其他與攤檔經營運作有關的支出不包括在租金內，須由承租人自行繳付。
- (b) 如上文第 1(a)條所述的冷氣費於租期內有所增減，政府可以不少於 1(一)個月的通知向承租人發出通知書。在餘下的租期內，承租人須按照該通知書所述日期及方式繳付經調整後的冷氣費。

2. 按金

- (a) 在本租約簽訂當日，承租人須向政府繳付 第二附表列明的按金。該筆按金在租期內由政府保管而無須向承租人支付任何利息。如因承租人未有遵守本租約(包括各附表)的任何條款，引致政府須支付開支或蒙受損失或損害，政府可從按金中扣除抵銷。承租人須在政府從按金扣減款項當天起計 7(七)天內，把按金補足至 第二附表列明的金額。
- (b) 除上文另有規定外，在本租約期滿或提前終止，以及在承租人向政府交回該攤檔及其管有權後 30 (三十)天內，政府須將按金退回承租人。如在本租約期滿或提前終止時承租人因未有遵守本租約(包括各附表)的任何條款而遭政府索償，在承租人清繳最後一期賠款之日起計 30 (三十)天內，政府須將按金退回承租人。

3. 利息

倘租金、冷氣費(如適用)或任何其他本租約規定須向政府繳付的費用於到期後仍未繳付(不論政府會否正式追討)，承租人除須支付所拖欠的款額外，還須額外向政府繳付利息。有關利息，須按所拖欠金額以相等於香港三間發鈔銀行平均最優惠貸款利率另加 2% 的年利率計算。該等利息由欠款到期即日起計算並即須支付。為免生疑問，本條款的實施不得損害政府在本租約下可享有的任何其他權利。

4. 使用和經營攤檔

- (a) 除第二附表列明的獲批准貨品/服務以外，承租人不得在攤檔出售、要約出售或展售任何其他貨品或提供任何其他服務，獲政府事先批准者除外。
- (b) 承租人不得自行或容許別人在攤檔售賣、提供或擺賣非供零售的貨品，或在攤檔進行批發活動。如在攤檔售賣、提供或擺賣的貨品供大批銷售，該些貨品必須同時也供零售。就本條款而言，“批發”是指把貨品大量銷售給公眾人士，而該等公眾人士會以購入的模樣轉售貨品；“大批銷售”則是指把貨品大量銷售給公眾人士，而該等公眾人士不會以購入的模樣轉售貨品。
- (c) 除第二附表列明的批准用途外，承租人不得自行或容許別人將攤檔作其他用途。
- (d) 承租人不得在攤檔或街市的任何部分作出任何滋擾、損害或妨擾政府、其他攤檔承租人或公眾人士的事情。
- (e) 攤檔高度不得超過__米。承租人不得在攤檔頂部或公用地方擺放任何物品。
- (f) 承租人不得在攤檔外擺放任何物品，也不得以任何方式把任何物品伸出、張貼或懸掛在攤檔外。
- (g) 承租人不得在任何劃定貨物陳列區或陳列地台架設固定裝置。承租人須於每天街市關閉時，清理貨物陳列區或陳列地台，不得留下任何物品。本條款不適用於獲准經營服務行業、小食及烘製包餅的攤檔。
- (h) 承租人在攤檔只可使用氣體燃料或電力煮食。
- (i) 除非獲得政府書面同意，承租人不得在 1(一)個月內停止或暫停經營攤檔 7(七)天或以上。

- (j) 承租人在攤檔經營期間，須在該攤檔顯眼處展示：
 - (i) 由政府發予承租人的攤檔證；
 - (ii) 根據《商業登記條例》(第 310 章)簽發並以承租人名義登記的商業登記證；以及
 - (iii) 根據《食物業規例》(第 132X 章)就該攤檔發出的許可證（如適用）。
- (k) 除下列人士外，承租人不得容許其他人佔用攤檔或在攤檔經營任何業務：
 - (i) 獲得承租人授權的受僱人或代理人；
 - (ii) 承租人的合法遺產代理人，或是獲該合法遺產代理人授權的受僱人或代理人；或
 - (iii) 獲得政府書面准許在攤檔經營業務的任何人士。
- (l) 承租人如授權任何受僱人或代理人在其攤檔經營業務，須向政府登記，並確保每一名獲授權人士均向政府提交聲明書，證明：
 - (i) 他/她獲承租人授權在該攤檔經營業務；以及
 - (ii) 他/她承認任何與本租約有關的權利只屬承租人所有，就此租約，他/她並無任何權利，亦不得要求任何權利。

就本租約而言，上述獲承租人授權的人士的任何行爲、遺漏、不當行爲或疏忽，均視作承租人的行爲、遺漏、不當行爲或疏忽，承租人須對此負上全責。承租人如撤銷對上述人士的授權，須於 14(十四)天內書面通知政府。

- (m) 承租人須在政府指定的每月“街市清潔日”徹底清潔攤檔及攤檔內的物品，以符合政府的要求，並在進行清潔期間暫停在攤檔營業。

5. 維修保養

- (a) 承租人須在租期內保持攤檔潔淨整齊。攤檔內任何由政府提供的設備裝置如有損壞(正常損耗除外)或丟失，須由承租人在合理時間內維修或賠償。
- (b) 如政府需關閉攤檔，以便進行街市保養、修理或改善工程，承租人須應政府要求關閉攤檔。承租人無權就此向政府提出索

償。承租人在攤檔關閉期內所應繳付的租金應按比例減少。就本條款而言，關閉期不足一天須當作一天計算。

6. 改建

未經政府書面同意，承租人不得對攤檔或街市的任何部分進行更改、增設或拆除，或安裝、增設、更改或拆除攤檔的任何固定附着物或裝置。

7. 轉讓及其他

- (a) 承租人須以獨資經營者身分經營攤檔，不得將攤檔或與其有關的任何權益或權利轉移、按揭、抵押、租讓、分租，或放棄管有該攤檔，或將該攤檔或與其有關的任何權益或權利變賣或與他人協議作上述的交易。
- (b) 任何與本租約有關的權利只屬承租人個人所有，其他人士不得要求獲得這些權利。
- (c) 承租人在租期內不得持有小販牌照。

8. 政府進入攤檔

政府有權進入攤檔視察及/或進行保養、修理及/或改善工程。

9. 遵守法例、規定等

- (a) 承租人除須遵守本租約(包括各附表)的條款外，也須遵守香港特別行政區法例中與攤檔或承租人使用攤檔有關的所有條文，並遵守政府可能不時對該攤檔的使用所訂的條款及條件。本租約各附表均構成本租約的其中一部分。
- (b) 承租人如在攤檔售賣鮮肉、冰鮮肉、凍肉、魚類、活家禽(包括新鮮家禽屠體)、冰鮮家禽、熟食、小食、烘製包餅、燒味和滷味或經營服務行業，須遵守有關的特定條件和規定。
- (c) 如承租人未有遵守本租約(包括各附表)的任何條款，即使政府收取租金，也不可視作政府放棄對承租人違反租約條款採取行動的任何權利。

10. 會見承租人

當政府為執行本租約而要求會見承租人時，承租人除非提出政府接納的理由，否則須在 14(十四)天內遵辦。

11. 終止租約

(a) 在下列任何一種情況下，即：

- (i) 租金、冷氣費(如適用)或任何其他本租約規定須向政府繳付的費用在到期後 14(十四)天仍未繳付(無論曾否正式追討)；或
- (ii) 政府合理地信納承租人以欺詐手段取得租約；或
- (iii) 承租人未有遵守本租約(包括各附表)的任何條款；或
- (iv) 承租人破產；或
- (v) 承租人去世，

政府有權即時終止本租約並收回攤檔。除因本條第(v)項的原因外，政府因本條款第(i)-(iv)項收回攤檔，有權悉數沒收上文第2(a)條所述的按金，但不影響政府根據本租約享有的任何其他權利，包括但不限於政府可就承租人先前不遵守本租約(包括各附表)的任何條款而對承租人採取法律行動的權利。如本租約在生效之後 3(三)個月內因上述情況而終止，承租人另須向政府繳付一筆款項，相等於 3(三)個月的租金和冷氣費(如適用)，減去承租人就該 3(三)個月內任何期間根據本租約已繳付的租金和冷氣費(如適用)。

(b) 除上文第 11(a)條的規定外，任何一方給予對方不少於 1(一)個月的書面通知，即可終止本租約；租約的終止日須為一個月的最後一天。如承租人沒有按照規定給予足夠的通知而終止本租約，政府得從上文第 2(a)條所述的按金中沒收相等於租約終止日適用的 1(一)個月租金和 1(一)個月冷氣費(如適用)，而此舉並不影響政府在本租約下享有的任何其他權利。如承租人在本租約生效之後 3(三)個月內終止租約，承租人另須向政府繳付一筆款項，相等於 3(三)個月的租金及冷氣費(如適用)，減去承租人就該三個月內任何期間根據本租約已繳付的租金及冷氣費(如適用)。

(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。

12. 交出攤檔

在租期屆滿或本租約因其他原因而終止時：

(a) 承租人須自費將所有物品搬離該攤檔，把攤檔和其固定附著物及裝置在空置、清潔和適宜經營的狀態下交還政府，同時交出攤檔

的管有權。如承租人在本租約終止後 1(一)星期內，未將該攤檔的任何結構或物品移走，政府可行使酌情權予以處置，而不須對任何損失或損害負責。政府有權向承租人追討因處置有關物品而招致的所有開支。

- (b) 承租人須自費拆除在租期內改建和加建的所有項目(獲政府批准保留的項目除外)，以及修復因此等拆除工程而造成的任何損毀。否則，政府有權追討因拆除有關改建和加建項目及進行修復而招致的所有開支。

13. 通知

政府根據本租約須向承租人送達的通知(包括繳款通知書)，如已送交承租人或承租人根據第 4(1)條授權在其檔位經營業務的任何人士，或張貼在攤檔，或留在攤檔並註明以承租人為收件人，或以掛號郵遞方式寄往承租人最後為政府所知的地址，則該通知已獲充分送達。

雙方於 _____ 年 _____ 月 _____ 日簽署本租約，以作憑證。

政府簽署：

政府代表姓名： _____ 職位： _____

見證人簽署：

姓名： _____ 職位： _____

承租人簽署：

見證人簽署：

姓名： _____ 職位： _____

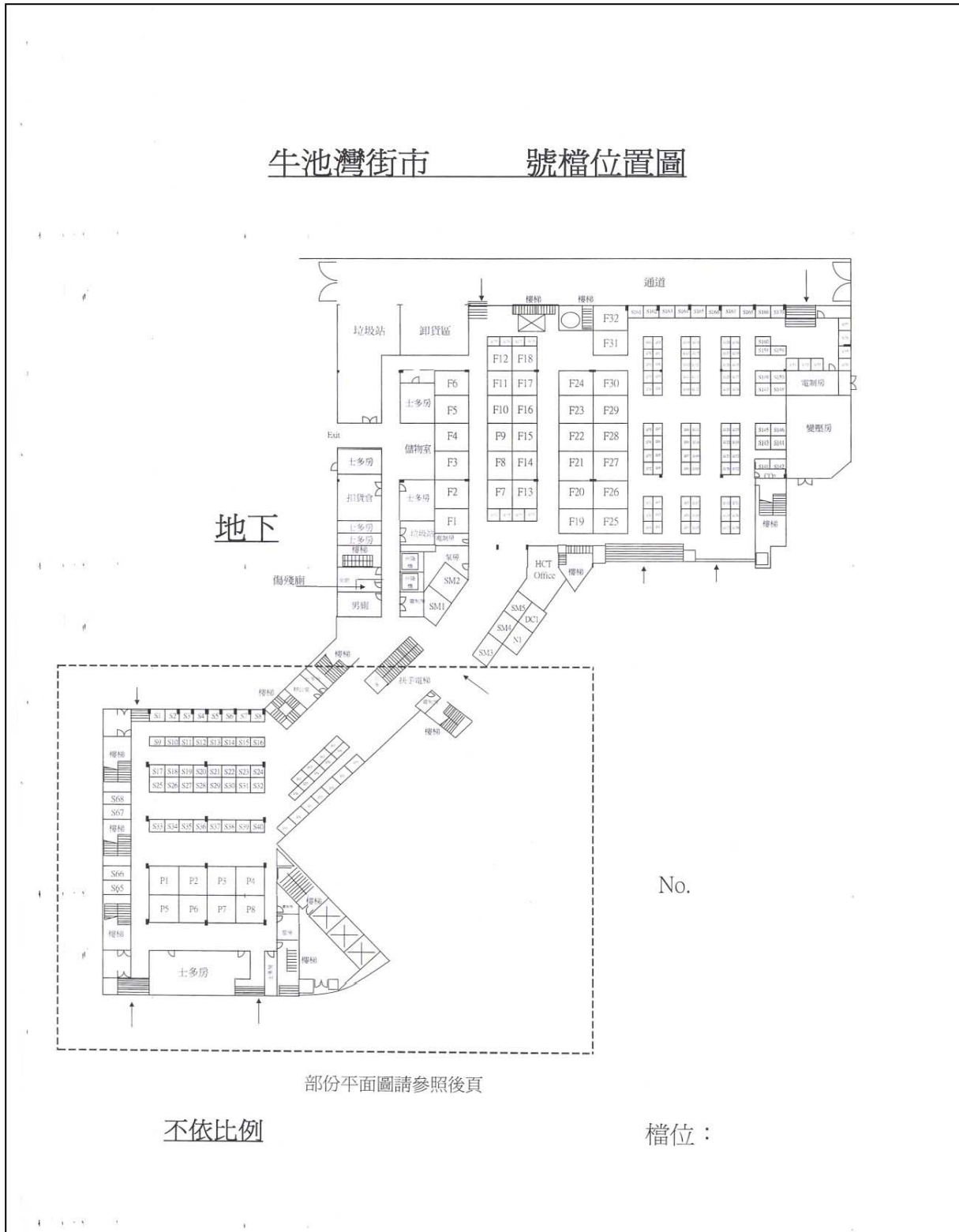
向承租人解釋本租約的人員簽署：

姓名： _____ 職位： _____

承租人近照

第一附表

攤檔位置圖 (例子)



第二附表

街市	:	
攤檔	:	(包括陳列地台或以黃線劃定的陳列區)
租金	:	(以每月計)
冷氣費	:	(以每月計)
按金#	:	
租期	:	
批准用途	:	*零售/服務行業
*獲批准在攤檔出售的貨品/獲批准在攤檔提供的服務+	:	
營業時間	:	

相等於本租約簽訂當天的 2(兩)個月租金和 2(兩)個月冷氣費(如適用)。

+ 就服務行業攤檔而言，承租人亦獲准在攤檔內售賣與其服務相關的貨品。

* 請刪去不適用者。