



港九新界販商社團聯合會

成員會名單：

港九小商販聯誼會
 大坑區持牌小販聯誼會
 東區持牌小販聯誼會
 港九持牌小販業公會
 北角區持牌小販聯誼會
 西區持牌小販聯誼會
 北角渣華道街市權商互助委員會
 西灣河商戶聯會
 北角販商協會
 渣甸坊販商協會
 漁灣街市怡商協進會
 灣仔大佛口販商協會
 小西灣商戶聯會
 小西灣商會
 中西區販商協會
 港九新界家禽批發零售商會
 鯉魚涌街市權商會
 蘭芳婦女會
 灣仔鵝頸聯合商會
 灣仔交加街太原街
 固定攤位小販權益關注組
 北角七姊妹道商戶協會
 利源東西街販商協會
 香港仔漁光道街市商會
 香港仔天光墟市集小販會
 土瓜灣街市販商聯誼會
 香港玉器商會
 港九雜貨同業聯誼會
 油麻地街市怡商聯會
 保安道街市怡商互助委員會
 紅磡街市怡商互助委員會
 石硤尾街市權商協會
 油麻地廟街販商會
 通菜街(女人街)販商協會
 通菜街第一段小販互助委員會
 通菜街第二段小販互助委員會
 花園街販商協會
 北河街街市怡商協會
 大成街街市怡商協會
 牛池灣商戶聯合會
 寶靈街販商協會
 物華街臨時小販市場互助委員會
 新填地街持牌小販協會
 橫樂街街市商戶聯會
 樂富中心商會
 香港報販協會
 K28 波鞋街關注組委員會
 九龍家業營運同業商會
 大埔小商聯誼會
 屯門小商業商人互助會
 長洲小販聯誼會有限公司
 荃灣橋屋道街市商戶聯會
 荃灣街市權商協會
 大圍街市互助委員會
 北葵涌商戶協會
 翠林邨商戶互助委員會
 大埔墟街市商戶協進會
 荃灣石籬新區小販聯誼會
 聯和墟街市商販協會
 荃灣商戶聯誼會
 西貢漁民艇仔小販會
 中港兩地鮮果協進會

對公眾街市租金調整機制和收取空調費意見

2010年12月14日政府就租金調整機制和收取空調費用，向立法會食物安全及環境衛生委員會提出新建議。本會街市委員會根據新建議內容，提出以下幾點初步意見。

一. 反對以市值租金為調整租金的目標

1. 因為市值租金等同公開競投租金。政府在討論文件第6點中明確表示：“我們必須再次指出，估價署用作評估市值租金的主要租值依據，是來自街市及其它街市同類檔位的公開競投結果”。換言之，市值租金等於公開競投租金。眾所周知，公開競投租金遠高於搬遷安置入街市租金幾倍。例如：大埔墟售賣海鮮類 CFS01 檔競投租金 6.1 萬元，毗鄰同類 CFS02 檔租金 6 千元，政府把 6.1 萬元作為調整租金的目標，意味著街市租金將增加幾倍，甚至十倍。因此本會堅決反對以“市值租金”為調整租金的目標。

2. 把市值租金作為調整租金基制的目標，不符合街市實際情況。2009年2月前公眾街市空置率達到30%以上，原因是街市經營環境差和租金過高。因此政府“在2009年2月開始，將空置6個月和8個月以上的檔位競投底價分別降低至80%和60%市值租金，以提升街市出租率。截至今年10月，共有1421個檔位透過這個安排租出。”事實證明把市值租金作為調整租金的目標並不可行。另外，這部份降低競投底價租出的有些攤檔，租金低於原安置攤檔租金。由此可見，政府一邊降低市值租金提高出租率，一邊又把市值租金作為調整租金的目標，顯然脫離現實。

3. 市值租金同公眾街市社會功能背道而馳。政府在討論文件第8項中清楚講明：“我們認同公眾街市有重要的社會功能和角色，包括

(1)



港九新界販商社團聯合會

成員會名單：

港九小販聯誼會
大坑區持牌小販聯誼會
東區持牌小販聯誼會
港九持牌小販公會
北角區持牌小販聯誼會
西區持牌小販聯誼會
北角渣華道街市權商互助委員會
西灣河商戶聯合會
北角販商協會
渣甸坊販商協會
漁灣街市怡商協進會
灣仔大佛口販商協會
小西灣商戶聯合會
小西灣商會
中西區販商協會
港九新界家畜批發零售商會
鯉魚涌街市權商會
蘭芳婦女會
灣仔鵝頸聯合商會
灣仔交加街太原街
固定攤位小販權益關注組
北角七姊妹道商戶協會
利源東西街販商協會
香港仔漁光道街市商會
香港仔天光墟市集小販會
士瓜灣街市販商聯誼會
香港玉器商會
港九雜貨同業聯誼會
油麻地街市怡商聯合會
保安道街市怡商互助委員會
紅磡街市怡商互助委員會
石硤尾街市權商協會
油麻地廟街販商會
通菜街(女人街)販商協會
通菜街第一段小販互助委員會
通菜街第二段小販互助委員會
花園街販商協會
北河街街市怡商協會
大成街街市怡商協會
牛池灣商戶聯合會
寶豐街販商協會
物華街臨時小販市場互助委員會
新填地街持牌小販協會
橫樂街市商戶聯合會
樂富中心商會
香港報販協會
K28 波鞋街關注組委員會
九龍家畜業同業商會
大埔小商聯誼會
屯門小商商人互助會
長洲小販聯誼會有限公司
荃灣楊屋道街市商戶聯合會
荃灣街市權商協會
大圍街市互助委員會
北葵涌商戶協會
翠林邨商戶互助委員會
大埔墟街市商戶協進會
荃灣石籬新區小販聯誼會
聯和墟街市商販協會
荃灣商戶聯誼會
西貢漁民艇仔小販會
中環兩地鮮果協進會

為廣大市民提供新鮮糧食，以及為社會基層提供就業與生計”。但是在制定租金調整機制時，確把市值租金作為租金調整的目標，完全忽略了公眾街市重要的社會功能和角色，兩者互相矛盾。

4. 把市值租金作為調整租金的目標，對公開競投租戶亦不公平。政府在討論文件中清楚表明：現在公眾街市租出的 12188 檔中，“所繳租金不低於市值租金的租戶為 4540 名(37%)”。這些歷年公開競投入街市租戶，由於各種因素絕大部份以非理性價格投得攤檔，租金高出街市同類攤檔數倍。而政府 2009 年 2 月開始將 1421 個攤檔的競投底價分別降低 80%和 60%租出，而沒有將原公開競投入街市租戶租金降低同等水平，這對他們不公平。

二. 反對以實際平均租金作為租金調整機制的基礎

1. 現在公眾街市租出的 12188 個檔位中，有 7648 個檔位是歷年搬遷安置或交出流動小販牌入街市租戶。這類租戶具有“恩恤安置性質歷史背景”，如同新界原居民享有相同權益。如果以實際平均租金作為租金調整機制的基礎，就是逐步讓他們繳付與競投租戶同樣租金。這種不顧歷史因素的做法，完全違背了當年安置他們入街市的原意，對搬遷入街市租戶極不公平。

2. 實際平均租金遠高於搬遷安置入街市租金。政府計算平均租金的方法是：“如該街市有超過十個同類攤檔，在計算該類檔位的實際平均租金時，會先剔除最高和最低租金的攤檔各一，以免因個別攤檔的租金特別高或特別低而令實際平均租金產生偏差。”但是公眾街市有 37%攤檔是公開競投高租金租戶，而享有優惠金安置入街市租金特別低租戶只有 2%，特別高和特別低租戶數量相差 35%，完全不成比例。因此實際平均租金，變相對安置入街市租戶大幅加租，令檔戶難以謀生。這種做法等同“領匯模式”，逼迫安置租戶結業。

(2)



港九新界販商社團聯合會

成員會名單：

港九小販聯誼會
大坑區持牌小販聯誼會
東區持牌小販業聯誼會
港九持牌小販業公會
北角區持牌小販聯誼會
西區持牌小販聯誼會
北角渣華道街市權商互助委員會
西灣河商戶聯會
北角販商協會
渣甸坊販商協會
漁灣街市怡商協進會
灣仔大佛口販商協會
小西灣商戶聯會
小西灣商會
中西區販商協會
港九新界家畜批發零售商會
鯉魚涌街市權商會
蘭芳婦女會
灣仔鵝頸聯合商會
灣仔交加街太原街
固定攤位小販權益關注組
北角七姊妹道商戶協會
利源東西街販商協會
香港仔漁光道街市商會
香港仔天光墟市集小販會
土瓜灣街市販商聯誼會
香港玉器商會
港九雜貨同業聯誼會
油麻地街市怡商聯會
保安道街市怡商互助委員會
紅磡街市怡商互助委員會
石硤尾街市權商協會
油麻地廟街販商會
通菜街(女人街)販商協會
通菜街第一段小販互助委員會
通菜街第二段小販互助委員會
花園街販商協會
北河街街市怡商協會
大成街街市怡商協會
牛池灣商戶聯合會
寶靈街販商協會
物華街臨時小販市場互助委員會
新填地街持牌小販協會
橫樂街市商戶聯會
樂富中心商會
香港報販協會
K28 波鞋街關注組委員會
九龍家畜業同業商會
大埔小商聯誼會
屯門小商業商人互助會
長洲小販聯誼會有限公司
荃灣楊屋道街市商戶聯會
荃灣街市權商協會
大圍街市互助委員會
北葵涌商戶協會
翠林邨商戶互助委員會
大埔墟街市商戶協進會
荃灣石籬新區小販聯誼會
聯和墟街市商販協會
荃灣商戶聯誼會
西貢漁民艇仔小販會
中環兩地鮮果協進會

3. 不可一刀切實施平均租金，有以下四個原因。

第一. 不同地區街市有區別。每一個地區的消費水平和經營環境都不同，有部份消費力較強，有部份較弱。

第二. 新舊街市有區別。舊街市設施一般較新街市差和殘舊，衛生環境亦明顯不能與新街市相比，先天條件明顯不足。

第三. 不同檔位位置有區別。檔口位置對販商生意有明顯的影響，“頭檔”跟“尾檔”差距很大。

第四. 競投租金與安置租金有區別。公開競投的租金與原有檔位的租金釐定基礎根本不同，不能混為一談。

三. 反對政府提出的租金調整機制

建議對繳納優惠金、搬遷安置與公開競投租戶租金要區別對待，用不同調整機制處理。

1. 交出流動小販牌以優惠金繳付特別低租金的 2%租戶，是因長期凍租歷史因素造成的。建議按照第一份租約規定的調整機制調整到正常租金水平，然後和搬遷安置入街市租戶享有相同的租金調整機制。

2. 搬遷安置入街市租戶租金調整機制。建議以這類租戶同類攤檔現繳平均租金為租金調整機制的基礎。以示與競投租戶租金區別。

3. 公開競投入街市租戶租金調整機制。建議以街市所有(包括搬遷安置和公開競投兩類攤檔)同類攤檔現繳的平均租金為基礎。吸引他們繼續留在街市經營，避免租金過高被迫退租，造成街市空置率高企。

4. 繼續凍結街市租金。主要理據：一是街市經營環境普遍差，缺乏競爭力。二是由於香港消費模式轉變，街市屬於式微行業。三是香港經濟好轉並未惠及街市生意，房署轄下街市已宣佈繼續凍租一年。

四. 有關街市空調費用

1. 堅決反對公眾街市空調費用全部由租戶承擔。政府在討論文件中承認公眾街市有重要的社會功能和角色，但在收取空調費用上確違



港九新界販商社團聯合會

成員會名單：

港九小販聯誼會
大坑區持牌小販聯誼會
東區持牌小販業聯誼會
港九持牌小販業公會
北角區持牌小販聯誼會
西區持牌小販聯誼會
北角渣華道街市權商互助委員會
西灣河商戶聯會
北角販商協會
渣甸坊販商協會
漁灣街市怡商協進會
灣仔大佛口販商協會
小西灣商戶聯會
小西灣商會
中西區販商協會
港九新界家業批發零售商會
鰂魚涌街市權商會
蘭芳婦女會
灣仔鵬頭聯合商會
灣仔交加街太原街
固定攤位小販權益關注組
北角七姊妹道商戶協會
利源東西街販商協會
香港仔漁光道街市商會
香港仔天光墟市集小販會
土瓜灣街市販商聯誼會
香港玉器商會
港九雜貨同業聯誼會
油麻地街市怡商聯會
保安道街市怡商互助委員會
紅磡街市怡商互助委員會
石硤尾街市權商協會
油麻地廟街販商商會
通菜街(女人街)販商協會
通菜街第一段小販互助委員會
通菜街第二段小販互助委員會
花園街販商協會
北河街街市怡商協會
大成街街市怡商協會
牛池灣商戶聯合會
寶靈街販商協會
物華街臨時小販市場互助委員會
新填地街持牌小販聯誼會
橫樂街市商戶聯會
樂富中心商會
香港報販協會
K28 波鞋街關注組委員會
九龍家業業運同業商會
大埔小商聯誼會
屯門小商業商人互助會
長洲小販聯誼會有限公司
荃灣楊屋道街市商戶聯會
荃灣街市權商協會
大圍街市互助委員會
北葵涌商戶協會
翠林邨商戶互助委員會
大埔墟街市商戶協進會
荃灣石籬新區小販聯誼會
聯和墟街市商販協會
荃灣商戶聯誼會
西貢漁民艇仔小販會
中港兩地鮮果協進會

背公眾街市的定位、功能和角色。而政府要租戶承擔全部空調費用的理據是：“把公眾地方的空調開支計算在租戶的空調費用內的做法，在政府所有出租物業均被採用”。但本會認為公眾街市屬於公用設施，不能等同政府出租的其它物業，因為其它出租物業沒有社會功能和角色。

2. 要求租戶承擔租用面積內的空調費用。政府的公共設施理應由政府補貼公用地方的空調費用，連商業機構出租商場內的鋪面也只收出租面積內的空調費用，而公眾街市卻要租戶承擔公共地方的空調費用。這種作法對租戶非常不合理。

3. 要求調低支持租戶百分比，安裝空調改善經營環境。09 年食環署召開的八場諮詢會時，大部份沒有空調的街市要求安裝空調以改善經營環境，但政府至今未有答覆。政府現在要求有 85%或以上的租戶支持安裝空調系統才考慮，經租戶強烈反對承諾檢討支持租戶百分比，但至今亦未有落實。希望政府將支持租戶百分比調整至 65%左右。過去小部份租戶不願安裝空調主要原因是空調費高，如果只繳檔內面積空調費，相信絕大部份租戶願意安裝。

街市生意每況愈下是不爭的事實，街市檔戶是社會基層人士，艱苦經營，由朝做到晚，生活困苦。政府在制定街市政策時，要顧及民生了解民情，理應紓解民困，不要令街市檔戶不滿情緒升溫，造成對抗。這種做法不附合特首“施政為民”理念。

港九新界販商社團聯合會

主席 鄭素娥

街市委員會 主席 許志權

2011 年 2 月 11 日

(4)