



中華人民共和國香港特別行政區政府總部食物及衛生局
Food and Health Bureau, Government Secretariat
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region
The People's Republic of China

Tel No. : (852) 2973 8148

Fax No.: (852) 2136 3281

香港特別行政區
立法會
食物安全及環境衛生事務委員會主席
張宇人議員

張主席:

李華明議員就政府當局為立法會食物安全及環境衛生事務委員會今年十二月十四日的會議關於「公眾街市檔位的租金和空調費用」的議程所提交的文件(CB(2)492/10-11(03))，於十二月九日致函給你，向我們提出一些問題。我們現就有關的問題答覆如下；

- (1) 就文件第8段提到食環署是繼續落實改善公眾街市競爭力，而當中第三分段提到將空置的單位的競投低價降低至80%和60%的市值租金。但是，本文件如得到委員會的支持，可能有超過6成的檔戶要多付租金。就此，會否與此段提述的目標有矛盾，一方面因提升競爭力而要調低檔位競投價，另一方面，則因為新租金調整機制領檔戶多付租金，從而削弱競爭力。當局如何調節當中的矛盾？

把檔位競投底價降低旨在改善長期空置的公眾街市檔位的出租率，從而增加街市人流，提升整體經營環境。

文件擬議的租金調整機制的對象是所有現時的租戶。正如文件第九段(一)指出，有關機制的目的，是盡量減少同一街市內同類檔位租金懸殊的情況，從源頭上杜絕分租的誘因，從而理順街市的管理。由於我們建議在租金調整機制下採用同一街市內同類檔位的實際平均租金作為租金調整的基礎，因此能充分照顧到不同街市的特色，同時亦對一個街市內所有同類檔位的租戶更為公平，增加整體租戶的競爭力。

- (2) 一旦新租金調整機制實施，以首份租約期計，會有多少檔戶要多付租金，有多少檔戶會少付租金，請以表列方式列出。

若落實擬議的租金調整機制，在現行約12 000名租戶中，在首份租約期內，約五成多的租戶，即7 008租戶(57%)的租金將會不變，而有四成多的租戶，即5 180名(43%，其中4 752名為非熟食檔位租戶，428名為熟食檔位租戶)的租金需要上調。

每月租金上調的幅度方面，以非熟食檔位來說，超過五成的租戶(即2 618名)的上調幅度為每月100元或以下。至於熟食檔位，亦有超過五成的租戶(218名)的上調幅度為每月200元或以下。租金調整的上限會根據租戶的整體負擔能力而設定。

- (3) 一旦新租金調整機制實施，當局預期首份租約期增加的實際收入為何，請分年列出。增加了的收入，會否專責用於改善街市的設施，以增強競爭力？

由於我們建議在租金調整機制下，設定租戶每月的租金調整上限，所以政府當局在首份租約期內增加的實際收入增加，需視乎租金調整上限的水平。

然而我們必須指出，租金調整機制並不是一項為政府當局開源的措施；我們已在文件第九段(一)清楚闡述確立有關機制的目的。事實上，首份租約期完結時，整體公眾街市檔位所繳交的實際租金仍會低於市值租金。

正如文件第八段(一)及(二)指出，我們一直投放大量資源，提升公眾街市的設施，促進其發展。無論擬議的租金調整機制是否獲得本事務委員會的支持，政府當局仍會繼續為公眾街市進行各項有需要的改善工程。

- (4) 文件第11段，當局建議是以同一街市內同類攤檔的實際平均租金作為租金調整機制的基礎。文件列出細節，指會剔除該類攤檔最高和最低租金的攤檔各一而令實際平均租金不會產生偏差。除了以此方式計算外，當局有否考慮其他的計算攤檔租金的方法，例如不以實際平均租金計算，改以中位數的方式計算？當局會否認為以中位數方式計算比平均實際租金更為合理？若否，理據為何？

租金中位數會因不同的租金分佈而會有所偏差，尤其當大部分檔戶的租金都偏重於較高或較低的水平市時，租金中位數便會相應出現偏差的情況。如果採用實際平均租金作為租金調整的基礎的話，根據文件內的提議，當一個街市內有超過十個同類攤檔，有關計算便會剔除最高和最低租金的攤檔各一，因此更能反映主流的租金情況。基於上列的原因，我們認為以實際平均租金計算較為可取。

- (5) 文件第12段提出有些街市的市值租金會遠低於同類檔位的實際租金，共
有多少個街市有這種情況，而攤檔類型又為何？

根據2011年6月30日到期的租約，在103個街市當中，有75個街市內的部分檔位由於其市值租金低於實際平均租金，所以這些檔位的租金調整目標為市值租金。

- (6) 文件內並無提及當收取空調費用下，文件第19段所列出的三種類型檔戶的平均空調費用是多少，因此，請以列表方式到出在首年租約期下，每
類型檔戶每年所繳交空調費用分別為多少。

我們建議在收取空調費用機制下，同樣引入加幅上限。由於有關的上限尚未訂定，所以現時未能說明若收取空調費用機制落實後，檔戶所繳交的空調費用的分佈。

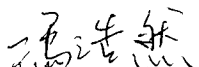
另一方面，文件第19段所列出的三種類型檔戶現在收取的空調費用情況則列表如下：

	檔戶數目	每年收取的空 調費用 總數	每年的 空調支出 總數
分開繳交空調費用：			
熟食檔	164	910萬元	1,023萬元
非熟食檔	2 023	2,361萬元	2,206萬元
合併收費：			
熟食檔	138	360萬元	1,023萬元
非熟食檔	316	260萬元	449萬元
未有繳交空調費用：			
非熟食檔(註)	407	0元	262萬元
總數	3 048	3,891萬元	4,963萬元

註：包括位於三個新界街市內的部份檔位(402個)及在自願退回流動小販牌照計劃下進入街市經營而從未繳交空調費用的檔位(5個)。

以上所見，每年未收回的空調費約1,100萬元。我們再次重申，在擬議的收取空調費用機制下，以上各類型檔戶所需繳交的空調費用將會視乎調整的加幅上限而定。

食物及衛生局局長

(馮浩然  代行)

二零一零年十二月十四日