

二零一二年三月十三日  
討論文件

## 立法會食物安全及環境衛生事務委員會

### 長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場的租金調整

#### 目的

本文件概述長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場的租金調整機制。

#### 長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場的租金調整機制

2. 漁農自然護理署(漁護署)轄下有四個食品批發市場，即長沙灣副食品批發市場、西區副食品批發市場、長沙灣臨時家禽批發市場及北區臨時農產品批發市場。由於這些市場的背景及歷史發展並不相同，因此各有本身的租金調整機制。

3. 政府的政策是根據“用者自付”的原則，把各項收費訂於足以收回所提供之全部成本的水平。自從長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場分別於一九九三年和一九九四年啟用以來，我們一直按收回全部成本的準則向兩個市場的租戶收取租金，並會每兩年在完成全面成本計算工作

後檢討有關租金。這個租金調整機制已實施近二十年，既公平，且行之有效。

4. 按收回全部成本的準則計算這兩個批發市場的租金時，所計及的項目包括部門員工費用和開支(包括電費和其他租賃費用)、建築物及設備的折舊、差餉、其他政府部門所提供之服務的費用，以及中央行政成本。在二零零零／零一至二零零七／零八年度期間，這兩個批發市場的租金曾按收回全部成本的原則下調四次。運作成本下降的一大原因，是精簡人手及推行節約能源措施。根據既定的租金調整機制，有關租金曾於二零零八／零九至二零零九／一零年度增加11.42%<sup>#</sup>，而在二零一零／一一至二零一一／一二年度則維持不變。

## 其他批發市場的租金調整機制

5. 正如上文第2段指出，由於歷史背景迥異，不同的批發市場各有其本身的租金調整機制。長沙灣臨時家禽批發市場雖然已在現址運作逾二十年，但仍屬臨時市場。該處的固定裝置簡陋。由一九九八／九九年度起，其租金每年都參考上一年度甲類消費物價指數的變動而釐定。

6. 北區臨時農產品批發市場目前外判予私營公司管理，該公司按批發商售出的每籃蔬菜收取佣金。不過，由於該批發市場出現嚴重的管理問題，漁護署將於二零一二年四月一日恢復直接管理該市場，並按照與長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場相若的收回全部成本原則收取租金。我們已就這項新安排充分諮詢相關持份者，包括商戶。

---

<sup>#</sup>鑑於當時的經濟環境，當局遂寬免批發市場租戶兩個月的租金，於二零零八年十月和二零零九年十月實行。

在這項安排下，批發商及本地農戶的運作成本均會大幅減低。

## 長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場在二零一二／一三至二零一三／一四年度的租金調整

7. 我們最近已完成長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場的成本計算工作。計算結果顯示成本上升了 8.04%。成本的計算已按照既定做法，扣除與公共秩序和公共衛生改善措施(即進場登記、防治家鴉及檢驗淡水魚)有關的成本。這兩個批發市場的運作成本有所增加，主要由於與潔淨及保安服務有關的成本上升(增加 9.1%)。長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場內有超過 800 個單位。最常見的標準檔位(34.5 平方米)每月租金增加 320 元。

8. 我們已於新租金生效日期(四月一日)之前兩個月，即二零一二年二月初，向這兩個批發市場的商戶代表公布加租安排。有關代表與漁護署進行討論時指出，業界的營運環境正在不斷惡化，他們要求凍結租金。

9. 當局明白批發商的經營環境具挑戰性，但我們認為並無充分理據不依從既定的租金調整機制。原因主要有兩方面。首先，這套機制具透明度，並已實施接近二十年。我們有必要維持機制的健全性及其背後的收回全部成本原則。第二，香港的宏觀經濟環境正經歷通脹周期。業界提及業務成本增加(特別是人民幣升值)，這其實是商界普遍面對的挑戰。除非有獨特的負面因素影響上述兩個批發市場的運作，以致有理由偏離既定機制，否則我們認為向長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場提供寬免是不適當的。

10. 有批發商指出，食物環境衛生署已凍結其管理的公眾街市檔位的租金，同一安排亦應在批發市場實行。當局認為，直接比較批發市場和公眾街市未必完全恰當。長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場有既定的租金調整機制，公眾街市則不然，當局目前仍在與業界和立法會討論公眾街市的租金調整及繳付差餉和空調費事宜。由於兩者的背景及歷史發展不同，因此不應直接把其租金調整機制作出比較。

## 未來路向

11. 當局會繼續聽取上述兩個市場的批發商的意見。

## 徵詢意見

12. 請委員備悉本文件的內容，並提出意見。

食物及衛生局  
漁農自然護理署  
二零一二年三月