

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(3) 344/12-13號文件

檔 號： CB(3)/M/MM

電 話： 3919 3300

日 期： 2013年1月31日

發文者： 立法會秘書

受文者： 立法會全體議員

---

### 2013年2月6日的立法會會議

#### 就“增加零售業經營面積”議案 提出的修正案

繼於2013年1月24日發出的立法會CB(3) 326/12-13號文件，有8位議員(王國興議員、麥美娟議員、李慧琼議員、梁家傑議員、田北辰議員、范國威議員、梁繼昌議員及單仲偕議員)已分別作出預告，會在2013年2月6日的立法會會議上，分別就方剛議員的“增加零售業經營面積”議案動議修正案。按照立法會主席指示，議員各自提出的修正案將會按所交來的原有措辭印載在立法會議程上。

2. 立法會主席會命令就上述議案及各項修正案進行合併辯論。為協助議員就有關的議案及修正案進行辯論，本人現列出以下程序，供議員在辯論時遵循：

- (a) 立法會主席請方剛議員發言及動議他的議案；
- (b) 立法會主席就方剛議員的議案提出待議議題；
- (c) 立法會主席請有意動議修正案的8位議員按以下次序發言，但在此階段不得動議修正案：
  - (i) 王國興議員；
  - (ii) 麥美娟議員；

- (iii) 李慧琼議員；
  - (iv) 梁家傑議員；
  - (v) 田北辰議員；
  - (vi) 范國威議員；
  - (vii) 梁繼昌議員；及
  - (viii) 單仲偕議員；
- (d) 立法會主席請官員發言；
  - (e) 立法會主席邀請其他議員發言；
  - (f) 立法會主席批准方剛議員就各項修正案第二次發言；
  - (g) 立法會主席再次請官員發言；
  - (h) 按照《議事規則》第34(5)條，立法會主席決定請該8位議員依上文(c)段所載的次序分別動議修正案。立法會主席請王國興議員就議案動議修正案，並隨即就王國興議員的修正案提出待議及待決議題，付諸表決；
  - (i) 在表決完畢王國興議員的修正案後，立法會主席會處理其餘7項修正案；及
  - (j) 在處理完畢所有修正案後，立法會主席會請方剛議員發言答辯。接着，立法會主席會就方剛議員的議案或其經修正的議案(視乎情況而定)提出待決議題，付諸表決。

3. 現將原議案及議案若經修正後的措辭載列於**附錄**，方便議員參照。

立法會秘書

(梁慶儀代行)

連附件

2013年2月6日的立法會會議  
“增加零售業經營面積”議案辯論

**1. 方剛議員的原議案**

鑒於香港零售行業發展迅速，但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，直接和間接導致中小型企業無法經營而結業，以及物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：

- (一) 就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者(包括規模和數目)今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以紓緩租金升勢；
- (二) 就基層零售行業，包括街市、露天市集和小販行業的數目、經營面積和勞動力等進行全面檢討，以評估對基層零售行業應給予甚麼支持，並調整政府對公共街市內空置商鋪的政策和放寬申請限制等，以便將閒置的零售面積投入市場；及
- (三) 檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會和香港房屋協會等屬下的零售面積的功能性，探討用作支持基層、個體及特色零售行業的發展，或用作支援年輕人創業用途的可行性。

**2. 經王國興議員修正的議案**

鑒於香港**服務業是香港的主要產業之一**，**當中**零售行業發展迅速，但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，直接和間接導致中小型企業無法經營而結業，以及物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：

- (一) 就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者(包括規模和數目)今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以紓緩租金升勢；
- (二) 就基層零售行業，包括街市、露天市集和小販行業的數目、經營面積和勞動力、**勞動力、發牌制度和規管條例**等進行全面檢討，以評估對基層零售行業應給予甚麼支持，**包括放寬街上固定攤檔面積只有3呎乘以4呎的限制、重發適量小販牌照**，並調整政府對公共街市內空置商鋪的政策和放寬申請限制，**以及撥出資源改善街市經營環境(包括安裝空調)**等，以便將閒置的零售面積投入市場；及
- (三) 檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會和香港房屋協會等屬下的零售面積的功能性，探討用作支持基層、個體及特色零售行業的發展，或用作支援年輕人創業用途的可行性。

註：王國興議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

### 3. 經麥美娟議員修正的議案

鑒於**自回歸以後，由於訪港旅客大幅增加，令香港零售行業發展迅速**，但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，**不少購物區的商鋪租金只剩下大型連鎖或跨國集團能夠負擔，原來在當區經營的小商戶及老鋪受高昂租金所壓迫，最終**直接和間接導致**它們及**中小型企業無法經營而結業，**以及而租金高漲帶動**物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：

- (一) 就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者(包括規模和數目)今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以**同時也要密切留意商鋪近期被炒賣的情況，在有需要時推出措施遏止**，藉以紓緩租金升勢；
- (二) 就基層零售行業，包括街市、露天市集和小販行業的**整體政策**、數目、經營面積和勞動力等進行全面檢討，以**當中**

**包括審視各區對設立公共街市、露天市集和小販的需求及建議，並盡快予以落實興建有關設施，同時也要**評估對基層零售行業應給予甚麼支持，並調整政府對公共街市內空置商鋪的政策和放寬申請限制等，以便將閒置的零售面積投入市場；及

- (三) 檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會和香港房屋協會等屬下的零售面積的**租務政策、租戶組合及**功能性，**防止該些物業的零售面積出現‘領匯化’，確保有關物業及機構並非以‘租金’，而是以‘居民消費需要’作為首要原則，同時**探討**將部分零售面積**用作支持基層、個體及特色零售行業的發展，**例如協助具傳統、歷史特色的老鋪，以至受領匯迫遷的小商戶繼續經營**，或用作支援年輕人創業用途的可行性。

註：麥美娟議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

#### 4. 經李慧琼議員修正的議案

鑒於**現時**香港零售行業發展迅速，但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，直接和間接導致中小型企業無法經營而結業，以及物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：

- (一) 就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者(包括規模和數目)今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以紓緩租金升勢；
- (二) 就基層零售行業，包括街市、露天市集和小販行業的數目、經營面積和勞動力等進行全面檢討，以評估對基層零售行業應給予甚麼支持，並調整政府對公共街市內空置商鋪的政策和放寬申請限制等，以便將閒置的零售面積投入市場；及
- (三) 檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會和香港房屋協會等屬下的零售面積的功能性，探討用作支持基層、個體及

特色零售行業的發展，或用作支援年輕人創業用途的可行性；及

- (四) **研究大規模發展地下商用空間的可行性；加快推動工廈轉型；針對本地中小型商戶的需要，在充分諮詢地區意見的前提下，增設大型展銷場地和平價廠貨場，以及公營的商場、街市、墟市和市集等，從而增加零售業經營面積，紓緩租金上升的壓力。**

註：李慧琼議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 5. 經梁家傑議員修正的議案

**零售業乃香港經濟的重要支柱**，鑒於香港零售行業發展迅速，但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，直接和間接導致中小型企業無法經營而結業，以及物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：

- (一) 就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者(包括規模和數目)今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以紓緩租金升勢；
- (二) **就領匯霸權導致傳統小鋪及街市商戶相繼結業，研究將因‘殺校’而空置的校舍、閒置的政府工廈及一些仍由香港房屋委員會(‘房委會’)擁有的商場或停車場，改建為小型商鋪，鼓勵不能續租的領匯商戶或有創業理想的人士租賃；同時參考房委會旗下油塘‘大本型’商場的經營模式，加快翻新人流稀少的舊式商場，增加租金合理的零售空間；**
- (三) 就基層零售行業，包括街市、露天市集和小販行業的數目、經營面積和勞動力等進行全面檢討，以評估對基層零售行業應給予甚麼支持，**改善現有商戶的營商環境；因應全港各區特色，檢討公共街市的功能與政策目標，以提供切合該區居民需要的公共街市；**並調整政府對公共街市內空置商鋪的政策和放寬申請限制等，以便將閒置的零售面積投入市場；及

- (三)(四) 檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會~~房委會~~和香港房屋協會等屬下的零售面積的功能性，探討用作支持基層、個體及特色零售行業的發展，或用作支援年輕人創業用途的可行性。

註：梁家傑議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 6. 經田北辰議員修正的議案

鑒於香港零售行業發展迅速，但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，直接和間接導致中小型企業無法經營而結業，以及物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：

- (一) 就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者(包括規模和數目)今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以紓緩租金升勢；
- (二) 就基層零售行業，包括街市、露天市集和小販行業的數目、經營面積和勞動力等進行全面檢討，以評估對基層零售行業應給予甚麼支持，並調整政府對公共街市内空置商鋪的政策和放寬申請限制等，以便將閒置的零售面積投入市場；及
- (三) 檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會和香港房屋協會等屬下的零售面積的功能性，探討用作支持基層、個體及特色零售行業的發展，或用作支援年輕人創業用途的可行性；
- (四) **檢討政府及香港房屋協會轄下物業的營運及租賃方式；研究參考鄰近店鋪的市值租金，以折扣價訂立租金水平；投標並非價高者得，改為以‘承包的營業額’作為首要考慮，促使商戶為了追求‘承包的營業額’而薄利多銷，降低價格；並要求商戶須售賣生活必需品，照顧附近中低收入市民的需要；**

- (五) **研究成立法定機構管理政府屬下的商場、街市及可作零售用途的物業，營運模式以‘顧及民生’及‘增大商場、街市人流量’為主要目標，而擬議的法定機構應廣邀零售業精英及各界持份者擔任董事局成員；並研究在被領匯壟斷的屋邨附近興建商場，讓中小型商戶有更多租賃的選擇；及**
- (六) **研究於核心商業區以外(如關口鄰近地區)興建大型購物城，在增加本港零售業經營面積之餘，亦應付自由行旅客的龐大需要，疏導市中心人流，而新建購物城除了能紓緩市中心不斷飆升的商鋪租金外，也能帶動本區就業，為新來港人士提供零售相關的適合工種。**

註：田北辰議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 7. 經范國威議員修正的議案

~~鑒於香港零售行業發展迅速，但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足~~**近年，隨着無限額的自由行及‘一簽多行’實施後，香港零售業漸呈單一化及連鎖化趨勢**，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，直接和間接導致中小型企業無法經營而結業，**滅絕地區街道小店，只有連鎖性店鋪才能生存**，以及物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；~~行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：~~

- (一) ~~就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者(包括規模和數目)今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以紓緩租金升勢；~~
- (二) ~~就基層零售行業，包括街市、露天市集和小販行業的數目、經營面積和勞動力等進行全面檢討，以評估對基層零售行業應給予甚麼支持，並調整政府對公共街市內空置商鋪的政策和放寬申請限制等，以便將閒置的零售面積投入市場；及~~
- (三) ~~檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會和香港房屋協會等屬下的零售面積的功能性，探討用作支持基層、個體及特色零售行業的發展，或用作支援年輕人創業用途的可行性；~~



- (四) **研究香港旅客承載量，並根據結果為自由行旅客人數設定上限，避免零售業因過度擴張造成租金無限上漲的情況；**
- (五) **盡快實施‘一日一行’入境政策，減少水貨客走私活動對香港市民日常生活的影響及對零售業的不良影響；**
- (六) **長遠而言，取消現時‘一簽多行’的安排，遏止水貨客利用‘一簽多行’來港走私香港貨物，改善本港零售業單一化、滅絕特色小店的情況；及**
- (七) **長遠而言，收回自由行審批權，令香港政府可以在行政上採取主動措施，控制入境旅客人數，以及可以主動阻截一些經常來港進行走私活動的水貨客，減少水貨客對本港市民和零售業的壓力。**

註：范國威議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## **8. 經梁繼昌議員修正的議案**

鑒於香港零售行業發展迅速，**加上自由行政策放寬後，吸引大量內地旅客來港消費**；但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，直接和間接導致中小型企業無法經營而結業，以及物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；**同時亦令商鋪的種類變得單一化和失去香港特色**；行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：

- (一) 就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者(包括規模和數目)今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以紓緩租金升勢；
- (二) 就基層零售行業，包括街市、露天市集和小販行業的數目、經營面積和勞動力等進行全面檢討，以評估對基層零售行業應給予甚麼支持，並調整政府對公共街市内空置商鋪的政策和放寬申請限制等，以便將閒置的零售面積投入市場；及

- (三) 檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會和香港房屋協會等屬下的零售面積的功能性，探討用作支持基層、個體及特色零售行業的發展，或用作支援年輕人創業用途的可行性；
- (四) **研究內地旅客自由行政策及內地旅客消費模式對香港社會的正面及負面影響，並就此優化及調整有關政策，令各種檔次的零售、飲食行業得以更多元及均衡發展，緩解自由行政策對市民的影響；及**
- (五) **就香港本地旅遊發展的方向、定位、服務對象及目標諮詢公眾和作出檢討，以便就本地零售業、旅遊發展及出入境等相關政策作出相應的調整及優化。**

註：梁繼昌議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 9. 經單仲偕議員修正的議案

鑒於香港零售行業發展迅速，但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，直接和間接導致中小型企業無法經營而結業，以及物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：

- (一) 就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者(包括規模和數目)今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以紓緩租金升勢；
- (二) 就基層零售行業，包括街市、露天市集、**合作社**和小販行業的數目、經營面積和勞動力等進行全面檢討，以評估對基層零售行業應給予甚麼支持，並調整政府對公共街市內空置商鋪的政策和放寬申請限制等，以便將閒置的零售面積投入市場；**及同時，政府長遠應該建立獎懲誘因機制，改善承租率；**
- (三) 檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會和香港房屋協會等屬下的零售面積的功能性，探討用作支持基層、個體、

**環保行業**及特色零售行業的發展，或用作支援年輕人創業用途的可行性；及

- (四) **以舊區重建方式增加零售業經營面積的同時，亦應該考慮有關街道的文化價值、小販及小商戶的經營環境，在重建社區時提供空間，保留原有的市集網絡。**

註：單仲偕議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。