

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1144/13-14(03)號文件

檔 號：CB2/PS/6/12

食物安全及環境衛生事務委員會

公眾街市事宜小組委員會

立法會秘書處為2014年3月25日會議
擬備的背景資料簡介

公眾街市事宜

目的

本文件旨在就成立公眾街市事宜小組委員會(下稱"公眾街市小組委員會")提供背景資料,並綜述食物安全及環境衛生事務委員會(下稱"事務委員會")會議過往就公眾街市事宜進行的討論。

背景

2. 自前臨時市政局及臨時區域市政局在2000年1月1日解散後,食物環境衛生署(下稱"食環署")便肩負起管理公眾街市的職責。政府當局表示,目前,食環署管理超過70個售賣濕貨及乾貨的公眾街市。

在公眾街市加裝空氣調節系統

3. 內務委員會在其2000年10月20日的會議上同意成立跟進兩個前臨時市政局尚在籌劃階段的基本工程計劃小組委員會(下稱"基本工程計劃小組委員會"),負責跟進臨時市政局及臨時區域市政局尚在籌劃階段的基本工程計劃,包括19項為公眾街市及/或熟食中心加裝空調的工程計劃。基本工程計劃小組委員會已多番促請政府當局盡早落實全部19項工程計劃,以改善該等公眾街市的衛生情況及經營環境。不過,政府當局堅持其採用街市檔位經營者85%的支持率作為落實該等工程計劃的立

場。基本工程計劃小組委員會在其報告¹中建議此事可由有關的事務委員會進一步跟進。

4. 政府當局在2004年3月就檔位經營者淨支持率已達85%或以上的3個公眾街市及4個熟食中心進行加裝空調的建議諮詢事務委員會。這些公眾街市及熟食中心包括(a)鵝頸街市熟食中心；(b)漁灣街市及熟食中心；(c)花園街街市及熟食中心；(d)石湖墟熟食中心；及(e)新墟街市。至於淨支持率不足85%的其餘街市／熟食中心，政府當局建議進行一般的改善工程，而不包括加裝空調工程。考慮到政府帳目委員會(下稱"帳委會")早前對在該19個公眾街市提供空調系統的需要及成本效益表示有所保留，事務委員會支持政府當局的建議。在上述公眾街市／熟食中心(花園街街市及熟食中心²除外)加裝空調系統的撥款建議，已於財務委員會在其2003年5月16日、2004年6月23日及2005年1月26日的會議上獲得批准。

租金調整及空調收費

5. 帳委會在2009年的第51號報告書中批評食環署一直沿用前臨時市政局及前臨時區域市政局原有的租約文本，未有顧及租約內容存有不少差異，食環署其後同意檢討及劃一不同的公眾街市租約、街市租金調整機制及空調費用的安排。

6. 政府當局在2009年7月、2010年12月及2013年1月就劃一不同的公眾街市租約、處理檔位租金差異、收回空調費用及將公眾街市檔位經營者身份正規化等事宜提出的各項建議諮詢事務委員會。然而，委員普遍認為，這些建議未能解決公眾街市檔位經營者所面對的基本問題，包括營商環境惡劣、街市設施過時及人流稀少的問題。委員已一再促請政府當局採取行動，以改善公眾街市的營商環境(包括在所有公眾街市安裝空調系統)，並對這方面的工作至今進展緩慢表示不滿。因此，委員認為現時應檢討公眾街市的政策，特別是公眾街市的定位、功能、使用情況及推廣，以改善街市的營商環境和增加人流。

7. 在事務委員會2013年2月5日的會議上，委員同意在事務委員會之下成立小組委員會，研究及檢討與公眾街市有關的事宜、審視政府當局就公眾街市檔位的租金調整機制及空調收費

¹ 有關基本工程計劃小組委員會就在公眾街市／熟食中心加裝空調的商議工作，請參閱基本工程計劃小組委員會報告(立法會CB(2)2523/02-03號文件)第17至23段。

² 政府當局表示，工務小組委員會質疑在花園街熟食中心加裝空調的成本效益，但油尖旺區議會及花園街熟食中心檔位經營者則強烈認為應在街市及熟食中心加裝空調。

安排提出的方案，並適時作出建議。委員察悉，由於運作中的研究政策事宜小組委員會的數目已達到8個的上限，因此小組委員會列入輪候名單。

8. 內務委員會在其2013年11月15日的會議上同意，公眾街市小組委員會可於2014年3月騰出時段時展開其工作。

事務委員會的商議工作

9. 事務委員會曾於2009年至2013年期間的多次會議上，討論有關公眾街市的事宜，並在4次會議上聽取團體的意見。委員就此議題的主要關注事項綜述於下文各段。

租金調整機制

10. 就團體對政府當局提出的各項擬議租金調整機制的反對意見，委員表示認同。委員質疑政府當局在2009年使用市值租金來評估公眾街市檔位租金的方案是否有效和適當，因為公眾街市的設施已過時，以及街市的環境和管理也殊不理想。他們認為，擬議的租金調整機制會對街市檔位經營者構成額外財政負擔，繼而導致市民大眾需承受更高的糧食價格。

11. 委員亦認為，政府當局在2010年採用同一街市內同類攤檔的實際平均租金作為租金調整的基礎的修訂方案並不合理。委員的意見是，政府當局在釐訂租金水平時，應考慮個別檔位的位置，而不應純粹以同一街市內同類攤檔的平均租金來計算租金調整。有委員認為，採用實際平均租金作為租金調整的基礎並不公平，原因是在同類攤檔的租金有很大的差異的數個公眾街市內，租金的增幅將會甚大。

12. 政府當局告知事務委員會，租金調整機制的目的既非為了達致悉數收回成本的原則，亦非為了使公眾街市檔位的租金與商業市場看齊，而是要糾正本港採用不同租金調整機制的長久問題。

13. 政府當局在2013年1月就租金調整機制推出一個進一步修訂的方案，根據該方案，街市租金將會按照過去3年甲類消費物價指數的平均變動率調整，增幅不高於5%或市值租金，以較低者為準。政府當局認為，根據這項修訂方案，租金調整對街市檔位經營者的影響是輕微和負擔得來的。由於租金的增減會

與甲類消費物價指數的變動掛鈎，因此當出現通縮時，租金會相應向下調整。

14. 然而，委員認為，增加公眾街市租金對公眾街市的社會功能會有負面影響，這些功能包括作為廣大市民購買新鮮糧食的主要途徑，並為社會基層提供就業機會。委員普遍同意，政府當局應資助公眾街市的運作，並建議政府當局應著手改善公眾街市的顧客流量及管理。委員並強調，除非公眾街市的經營環境已得到大幅改善，否則任何提高公眾街市租金的方案均不會得到委員的支持。亦有委員認為政府當局應繼續凍結公眾街市檔位的租金。

安裝空調設施及收費安排

15. 委員認為，改善公眾街市的經營環境，特別是提供空調設施至為重要。委員察悉，仍有部分公眾街市沒有空調，他們一再敦促政府當局在這些公眾街市安裝空調，以改善其經營環境。

16. 政府當局告知事務委員會，為公眾街市加裝空調系統的工程費用十分昂貴，以及由於在安裝工程施工期間，部分街市檔位經營者或需暫停營業，因此亦需視乎檔位經營者的支持程度。就此，當一個街市有85%或以上的檔位經營者支持安裝空調系統，並同意承擔電費和維修費等經常開支，政府當局才會考慮推行有關計劃的可行性。

17. 委員贊同團體的意見，認為由街市檔位經營者繳付公用地方(如通道及大堂)的空調費用並不公平，並建議檔位經營者應只需按其檔位面積所佔比例繳交費用。亦有委員認為，向在某公眾街市內不同位置營運的檔位經營者收取劃一的空調費用，並不合理，較合理的做法是在釐定收費政策時，應顧及檔位的顧客流量或收入。

18. 據政府當局指出，一直以來，公眾街市空調系統的建造費和安裝後的大型或系統性維修費用，全部均由政府承擔，而檔位租戶則需按租用面積所佔比例承擔電費和日常保養費用。政府當局表示，把公共地方計入租戶應付的空調費用內，是政府所有出租物業的常見做法。政府當局仍然認為，街市的公共地方是街市營商環境不可或缺的部分，基於"用者自付"的原則，這項安排應維持不變。

19. 對於政府當局在公眾街市安裝空調設施及豁免街市公用地方計算檔位租戶需繳交的空調費的跟進工作進度緩慢，委員一再表示不滿。委員亦要求政府當局一次過向事務委員會提交有關空調收費及租金調整機制的修訂方案。政府當局告知事務委員會，在公眾街市加裝空調前，政府當局會檢討檔位經營者支持的所需百分比，並會考慮委員就其他改善公眾街市經營環境措施提出的建議。

改善公眾街市的經營環境

20. 委員強調，活化及改善公眾街市的經營環境甚為重要，並批評政府當局並無就改善公眾街市的營商環境推出新的推廣策略或新設計。委員促請政府當局在要求檔位經營者簽訂新租約或繳付空調費用前，先處理公眾街市的定位、功能和使用情況，並改善所有街市的經營環境，例如四周的交通網絡及人流方向。亦有委員建議政府當局應制訂全面及長遠的計劃，以改善公眾街市的經營環境。委員對於這方面的工作一直成效不彰表示不滿，並於2013年1月8日的會議上就應在事務委員會轄下成立小組委員會跟進公眾街市事宜通過一項議案。

21. 應事務委員會的要求，政府當局同意委聘顧問，展開有關改善公眾街市經營環境的研究。委員普遍歡迎政府當局就公眾街市的經營環境制訂改善措施的做法。亦有委員認為，除改善公眾街市的經營環境外，獲委聘的顧問應亦檢討對公眾街市的需求及研究是否有需要在其他新區興建公眾街市。

22. 然而，政府當局告知事務委員會，雖然有人要求在新區興建新公眾街市，但政府當局認為當務之急是改善現有公眾街市的經營環境。政府當局仍認為，顧問研究會集中於改善現有街市的經營環境，而是否需要興建新公眾街市不會被涵蓋在顧問研究的範圍之內。

23. 有委員關注到，由於部分新區缺乏公眾街市，消費者的選擇有限，以致該區的食品價格較其他地區為高。委員在事務委員會2013年7月9日的會議上通過一項議案，促請政府當局考慮在天水圍及荔枝角興建新街市，以保障消費者的選擇權。

最新發展

24. 政府當局在2013年10月向事務委員會提供一份資料文件，告知委員政府已決定再度延長凍結公眾街市檔位租金期，直至2015年12月31日為止。

25. 在事務委員會2014年1月17日的特別會議上，政府當局表示，顧問已於2013年12月開展研究工作，並預計於2014年年中提交初步研究結果。研究範圍涵蓋4個部分，包括(a)就公眾街市的功能和定位提供意見；(b)檢視各公眾街市並選定5至6個具代表性的街市，提出具體的改善建議；(c)就公眾街市的例行改善工程提出一般性的建議；以及(d)就保育售賣傳統特色貨品的檔位提出具體建議措施。

相關文件

26. 立法會網站的相關文件載列於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2014年3月24日

公眾街市事宜的相關文件

委員會	會議日期	文件
食物安全及環境衛生事務委員會	2009年4月14日 (項目 VI)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2009年6月2日 (項目 I)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2009年7月14日 (項目 IV 及 V)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2009年11月10日 (項目 IV)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2009年12月8日 (項目 V)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2010年4月13日 (項目 IV)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2010年5月3日 (項目 I)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2010年12月14日 (項目 IV)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2011年2月22日 (項目 I)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2013年1月8日 (項目 IV)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2013年2月5日 (項目 VII)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	2013年4月16日 (項目 VI)	議程 會議紀要

委員會	會議日期	文件
食物安全及環境衛生事務委員會	2013年7月9日 (項目 III)	議程 會議紀要
食物安全及環境衛生事務委員會	---	CB(2)90/13-14(01) (2013年10月18日發出)
食物安全及環境衛生事務委員會	2014年1月17日 (項目 I)	議程

立法會秘書處
議會事務部 2
2014年3月24日