

促請政府立即停止「整體承租」管理模式

由房署自行管理屋邨街市

立場書

現時全港有 25 個屋邨街市，當中有個現已及即將以「整體承租」方式營運。「整體承租」制度自 80 年代開始運作，此營運方式原意讓屋邨街市能更靈活管理，可是過去不少報導及調查均發現，此營運模式不單未能改善街市營運環境，更甚的是，租務情況比以往更為混亂(附件 1)¹¹。

「整體承租」營運模式不但未能改善營商環境，更使屋邨街市租務情況混亂

本團體過去曾訪問「整體承租」屋邨街市(下稱外判街市)及房署自行管理街市的檔戶，發現由外判街市租金比房署自行管理街市的租金貴接近 3 倍。外判街市平均呎價大約 \$150-\$380，而房署自行管理街市的平均呎價大約 \$50。同時亦發現由承租商管理的街市租務更為混亂。在 2016 年本團體曾舉行聯區記招，當日各區檔主均有在會上批評外判街市租務問題，包括：九龍城晴朗街市，承辦商在中途突然退場，部分商戶至今仍然要透過法律途徑追討按金，而該承租商仍然在「整體承租」名冊內；沙田水泉澳街市商戶幾經爭取，才能迫使承租商退回因入住率不足而濫收的租金；元朗洪福街市檔戶，自 2016 年開業至今，不斷就衛生及管理問題向承包商投訴，雖然承租商管理不善，可是期後該承租商與房署私下協議提早退場後又再次成功投得該街市經營權。

面對以上種種制度缺失，兩個即將營運的迎東及滿東街市，同樣以「整體承租」方式營運。可是，翻查資料，時任發展局代表在 2016 年 5 月 27 日財務委員會會議上說明，街市會由房署運作：「第 39 區(滿東邨)及第 56 區(迎東邨)的公共房屋發展項目，據我們和房署的了解，那兩個項目內的兩個街市會由房屋署運作。」。其後離島區議會就此討論，要求官員交待，可是官方代表只不斷重申以上兩個街市會以「整體承租」方式管理。

「整體承租」營運模式或會加劇壟斷情況

有意承租屋邨街市的公司需要先加入「整體承租」名冊內才可參與投標，而名冊內大部分承租商亦同樣是領展旗下承租商¹²(附件 2)，過去已有報導指出，不少承租商兼營檔鋪，限制小商戶進場，形成「垂直壟斷」情況，令居民未能有真正購物選擇。

得悉「公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會」(下稱委員會)已召開首次會議，並旨在研究及比較公私營屋邨街市對市民的影響，以及檢視香港房屋委員會能否切實履行《房屋條例》第 4(1)條所訂定，提供房屋和該委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施的職責。由此，聯盟連同一眾關注團體特意致函，要求委員會動議討論「整體管理」營運模式及召開公聽會，並促請政府履行管理街市責任：

1. 促請由房署根據現有租金基制釐定檔戶租金；現時已外判的屋邨街市，應按入住率收取檔戶租金，以及確保外判街市的承包商以同樣比例收取檔戶租金。至承租合約完結時，由房署自行管理；
2. 所有屋邨街市設立「街市監察委員會」，加入不同持分者作為委員會成員，定期與房署官員會面，讓地區不同持分者能就街市營運提供意見及評分；
3. 立即停止「整體承租」招租方式，由房署自行管理新落成屋邨街市及承租合約已經屆滿的屋邨街市；
4. 就房署外判街市營運情況作詳細研究，包括街市人流統計，檔位種類等，並交待研究時間表及公佈日期；
5. 參考《食物環境衛生署出租街市攤檔競投規則和條件》，承租者須為個人，用以防止單一經營者連租檔位，自製「獨市」的情況。

聯絡：監察公營街市發展聯盟陳淑淇

2018年6月29日

^[1] 沙田水泉澳街市，東涌迎東街市及東涌滿東街市均是以整體承租方式管理

^[2] 現時客戶名冊內共有九個街市整體承租商，包括：光亮實業有限公司、利楊投資有限公司、歡卓投資有限公司、好眼光有限公司、宏集策劃有限公司、建華(街市)管理有限公司、現代街市管理有限公司、百佳超級市場有限公司、以及太平街市管理有限公司。