

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)946/16-17(08)號文件

檔 號：CB2/PL/FE

食物安全及環境衛生事務委員會

立法會秘書處為 2017 年 3 月 14 日會議
擬備的背景資料簡介

公眾街市檔位租金

目的

本文件綜述在第五屆立法會的食物安全及環境衛生事務委員會("事務委員會")轄下成立的公眾街市事宜小組委員會("小組委員會")委員就公眾街市檔位租金提出的主要意見和關注事項。

背景

2. 政府當局對公眾街市的整體政策是向租戶收取市值租金。公眾街市檔位的租金一般根據公開競投的成交價格釐定。街市檔位的競投底價參照差餉物業估價署("估價署")評估的市值租金釐定。估價署在評估街市檔位的租值時，會考慮香港的整體經濟情況、個別街市的實際環境以及其他相關因素。

3. 在 1998 年，由於當時經濟不景，兩個前市政局決定將公眾街市檔位租金劃一下調 30%。自此，公眾街市檔位租金便凍結在這下調後的水平。其後，政府當局曾分別在 2009 年、2010 年和 2013 年，就公眾街市租金調整機制向事務委員會提出 3 組不同的方案，讓委員討論。政府當局在 2013 年就上述事項諮詢事務委員會時，委員認為政府當局應先全面檢討公眾街市的政策和使用情況，並改善其營運環境，然後才考慮實施新的租金調整機制。因應委員的關注，政府當局聘請了顧問就改善公眾街市的營運環境提出方案。政府當局考慮顧問研究結果後，同意落實公眾街市營運環境的改善方案，但亦認為須訂立合理的租金調整機制，讓公眾街市檔位租金可追上條件大致相若的檔位租

金，特別是前幾年經由公開競投租出的公眾街市其他檔位的租金。

4. 政府當局在 2015 年 6 月 29 日的小組委員會會議上，向委員簡介有關公眾街市檔位租金事宜的最新情況。政府當局表示，會從以下 3 方面重新審視租金調整機制：(a) 市值租金的概念；(b) 有關繳付差餉及空調收費的事宜；及(c) 街市租金水平與出售貨品的價格的關連。政府當局決定繼續凍結公眾街市租金至 2017 年 6 月 30 日，以便預留足夠時間商議租金調整機制。

委員的關注事項

5. 小組委員會委員提出的主要意見及關注事項綜述如下。

調整租金的依據

6. 委員對於政府採用市值租金作為租金調整依據的做法是否有效和適當存有疑問，政府當局回應時表示，公眾街市的市值租金是由估價署參考來自該街市及其他街市同類檔位的公開競投結果而評定的。其他考慮因素包括獲准經營的行業、檔位面積、間格、檔位在街市內的位置、顧客流量及街市本身的位置。就街市檔位而言，允許營運的行業有所限制，有關限制亦已在評估市值租金時考慮在內。

有關繳付差餉及空調收費的事宜

7. 鑒於食物環境衛生署("食環署")現時代全港公眾街市租戶繳付差餉，部分委員促請政府當局繼續這樣做，以支援公眾街市的小本經營。政府當局指出，舊式租約的條文列明租戶有責任繳付租金，以及該檔位的所有差餉、稅項、其他費用等。然而，檔位的差餉一直由食環署墊支，未有向租戶收回。審計署署長曾建議政府當局應研究可否向租戶收回應由他們繳付的差餉。這項規定與政府當局就其他政府物業所採取的"用者自付"原則一致。政府當局會與估價署就公眾街市檔位的差餉評估進行商討，以期尋求一個可在保障租戶利益及審慎運用公帑之間取得平衡的未來路向。

8. 部分委員認為，當局不應要求街市檔戶就公眾街市的公用地方(例如行人通道)繳付空調費用。有建議認為，街市公用地方的空調費用應由政府承擔，而租戶則只應按其檔位的實際面積繳交空調費用。委員促請政府當局檢討現行空調收費安排。

9. 政府當局表示，加裝空調設施所涉及的高昂工程費用，全數由政府承擔。政府與私營商業地方的業主不同，不會藉調整租金，收回加裝空調設施所涉及的工程費用。由於公眾街市的租戶均為商戶，如政府再以空調費用的形式作進一步補貼，可能會導致公眾街市檔位與私營商業零售店鋪(尤其是鄰近地方的店鋪)的同類零售商之間，出現不公平的競爭。有關把街市公用地方剔除於租戶須支付的空調收費之外的建議，偏離了所有其他政府出租物業適用的現行做法。由於公用地方是街市經營環境不可或缺的部分，並供檔位的顧客使用，政府當局認為由租戶支付相關的空調費用實屬合理。

租金與價格之間的關連

10. 部分委員認為，由於公眾街市能以負擔得來的價錢擔當為普羅市民提供新鮮食物的職能，政府當局應視提供公眾街市為公共服務，並資助街市檔戶的營運。

11. 政府當局強調，街市檔位是以公開競投方式編配，並沒有進行任何入息審查。同樣地，當街上的小販獲編配街市檔位及其他公眾街市租戶被安置到另一公眾街市時也沒有進行任何入息審查。因此，租戶持有街市檔位租約與其社會經濟地位應沒有任何系統性的關連。除此之外，由於政府不能控制公眾街市所售食物的價格，期望公眾街市可肩負穩定食物價格的功能，是不切實際的。然而，政府當局會進一步考慮這因素，以期協助制訂公平合理的租金調整機制。

近期發展

12. 政府當局將於事務委員會 2017 年 3 月 14 日的會議上，向委員簡介就公眾街市租金調整機制建議的未來路向。

相關文件

13. 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
2017 年 3 月 10 日

公眾街市檔位租金的相關文件

| 委員會 | 會議日期 | 文件 |
|-----------------|------------------------|--|
| 公眾街市事宜 小組委員會 | 2015年6月29日 (議程第II項) | 議程 會議紀要 |
| | 2015年9月25日* | 公眾街市事宜小組委員會報告 (立法會CB(2)2142/14-15(01) 號文件) |

*發出日期

立法會秘書處
議會事務部 2
2017年3月10日