

新民黨就 2017 年 7 月 1 日實施的公眾街市租金調整安排提交的意見書

背景

1. 兩個前市政局於 1998 年，因考慮到當時的經濟環境，將公眾街市檔位租金劃一下調 30%。租金水平將一直凍結至 2017 年 6 月 30 日。
2. 根據當局提交的文件，由 1998 年至 2016 年間，累計通脹率為 26.2%。在 2011 至 12 至 2015 至 16 年度期間，公眾街市的經營虧損由 1.68 億元增加至 2.94 億元，顯示虧損嚴重。而審計署署長在二零零八年及二零一五年發出有關公眾街市的報告中，均提出當局應著手處理公眾街市租金調整。
3. 當局決定自本年 7 月 1 日起引入新機制，參考過往十二個月的甲類消費物價指數平均按年變動率，在租約續期時或租約訂明的租金調整日按年調整租金。
4. 當局表示，現時的租金機制令租金水平差距巨大，對租戶造成不公平；同時指出政府在 2015 至 16 年度的有關營運開支約為 7.2 億元，招致虧損約 2.94 億元。
5. 新民黨對於當局建議以一刀切方式提高租金水平的做法存有相當保留。我們認為建議既無助改善租金水平差距，亦可能會推高物價水平，加重小市民的經濟負擔。在政府未能提出有力理據，我們無法支持相關安排。
6. 就此，我們提出三點主要關注：

一刀切提高租金水平造成不公競爭環境

7. 公眾街市租金已凍結超過 18 年，在不同時期出租的檔位，在租金上的差距愈來愈大。在較近期投得檔位的人士，所支付公開市場租金遠較現有租戶在多年前首次承租檔位的租金為高，出現不公平的競爭環境。
8. 然而，以一刀切方式按通脹調整租金，只能提升舊有租戶租金，根本無助縮窄新舊租戶之間的租金差距。因此我們認為當局必須釐清新租金調整機制的目標及影響，避免令新舊租戶之間的不公及矛盾加劇。同時當局應積極考慮其他方案，以處理以上問題，並達到公平及善用公帑的原則。

當局諮詢不足

9. 當局的文件中列出，在續約首年，每個非熟食檔位每月租金的平均增加金額約為 69 元，而熟食檔位則約為 168 元，並指出加幅對街市租戶造成的財政影響輕微。
10. 新民黨於 2017 年 3 月 21 日曾就公眾街市租金調整安排進行初步的問卷調查，向商戶發出超過 250 份問卷，發現 87.3% 的受訪商戶並不知

悉政府將引入按年調整街市租金機制。雖然是次調查只覆蓋兩個公眾街市，不具全港代表性，但反映商戶普遍認為當局未有充份諮詢有關持份者，而新機制長遠亦會對其經營構成壓力，難免將成本轉嫁與消費者。

11. 我們促請當局先就租金調整安排進行更詳細及深入的諮詢，確保持份者的意見得到反映。

改善營運環境後才調整租金

12. 新民黨認為，街市的營運環境對吸引人流及提升競爭力之間有莫大關連，因此在未曾改善公眾街市的設施前，便實施按通脹按年提高租金的做法，對租戶並不公平。而各街市的改善工程亦會於不同時間完成，以一刀切的方式在同一時間實施調整租金安排，實在對營運環境欠佳的租戶欠缺公允。
13. 我們敦促當局盡快改善各公眾街市的營運環境及管理質素，好讓商戶能夠改善競爭力，為市民購買新鮮食品提供更多選擇。

總結

14. 基於新舊租戶之間的租金差距，以及善用公共資源的原則，我們認同有必要檢討公眾街市租金調整安排。
15. 然而新民黨認為政府是次提出一刀切的租金調整方案並不理想，既未能夠達到政策目的，而且未曾全面考慮持份者的影響，因此對相關機制持保留態度。
16. 雖然無法證實租金與物品價格之間有直接關連，但我們認同公眾街市的職能包括以可負擔價錢為普羅市民提供新鮮食物，當局在制訂租金調整機制時，應考慮將公眾街市視為公共服務。
17. 我們促請政府考慮各地區的不同因素，提出更公平及具彈性的方案，以平衡不同的需求。

新民黨
2017年5月