

二零零二年二月二十五日
討論文件

**立法會食物安全及環境衛生事務委員會
對受中環街市重建計劃影響的檔戶的最新安排**

目的

本文件旨在向各委員簡介政府建議對受中環街市重建計劃影響的檔戶的安排。

背景

2. 環境食物局及食物環境衛生署(食環署)於二零零一年一月八日就政府對受中環街市重建計劃影響的檔戶的安排建議，提供文件(立法會 CB(2) 485/00-01(01)號文件)予各委員討論。該文件內容摘要如下：

- (a) 中環街市地段是地政總署以臨時撥地形式撥給食物環境衛生署署長管理的。根據有關的撥地條款，中環街市地段必須在臨時撥地期限於二零零一年六月三十日屆滿時交還給地政總署；
- (b) 基於審計署署長的報告，我們經過詳細研究後，對於前臨時市政局擬建的荷李活道新街市的經營能力有很大疑慮，認為不應貿然興建該街市，而應另外為中環街市檔戶作出其他安排；
- (c) 我們當時建議向合資格的中環街市檔戶提出以下方案：
 - (i) 給予每個檔戶一筆特惠金，金額相當於檔位現時租約所訂的 15 個月租金。每位檔戶可得的特惠金金額約由 56,000 至 178,000 元不等，平均金額約為 128,000 元；
 - (ii) 除(i)項所述特惠金之外，我們會給予檔戶食物環境衛生署現有空置檔位(港島和離島共 125 個、九龍 117 個、新界 138 個，總數合共 380 個)的「圍內競投」權利，競投底價定為公開市面租金的 50%，有關檔戶並可獲豁免三個月租金；及

(iii) 對於選擇放棄(ii)項所述「圍內競投」權利的檔戶，我們會額外給予他們一筆一次過的款項，金額相當於三個月的市面租金淨額。每位檔戶可得的金額由 11,000 元至 35,000 元不等，平均金額約為 25,000 元。

3. 在會議上，議員要求政府為受影響的檔戶興建新街市，及在新街市未落成之前，讓現時中環街市的檔戶繼續在中環街市內經營。

最新進展

4. 食環署已得到地政總署的同意，將中環街市地段的臨時使用期延續至 2002 年 12 月 31 日。食環署一直與中環街市檔戶密切磋商，以期在新的短期租約屆滿前為他們作出適當的安排，並因應魚類及肉類檔戶的要求，與其他政府部門合力研究將西區副食品批發市場部份空置家禽舖位，改建為魚類、凍肉及牛羊肉類檔位的可行性。有關中環街市檔戶的安排，食環署有定期向中西區區議會食物環境衛生及工務委員會匯報進展情況。

達致的安排建議

5. 綜合委員的意見和與中環街市檔戶多次磋商的結果，我們建議為合資格的 101 個中環街市檔戶，所作的安排如下：

(a) 特惠金

(i) 特惠金由最原先建議相等於 15 個月的檔位每月租金增加至 24 個月，金額由約 89,000 元至 286,000 元不等，平均金額約為 205,000 元；及

(ii) 如上文第 2(c)(ii)及(iii)段，檔戶可以享有參與食物環境衛生署為現有空置街市檔位舉行「圍內競投」的權利，競投底價定為公開市面租金的 50%，成功投得的檔戶可獲豁免三個月租金；對於選擇放棄「圍內競投」權利的檔戶，他們可獲發相等於三個月的租金，以代替「圍內競投」的權利，金額由約 11,000 元至 35,000 元不等，平均金額約為 25,000 元。

(iii) 檔戶按檔位類別可獲發的特惠金的估計金額載列於附件

A。

(b) 可供競投的空置街市檔位

我們可供中環街市檔戶作「圍內競投」的空置街市檔位已由二零零零年十二月的 380 個增加至現時的 470 個，其中港島區佔 200 個，離島區佔 12 個，九龍區佔 157 個，而新界區佔 101 個。同時，我們因應檔戶需要在原區或港島區內個別街市繼續經營的意願，已把港島區內部份售賣家禽、魚類或肉類的大型空置街市檔位及部份售賣蔬菜、生果的小型空置街市檔位凍結公開出租，預留給受中環街市遷拆影響的 101 個檔戶競投。

(c) 新增檔位

政府準備在漁農自然護理署管轄的西區副食品批發市場，撥出空置家禽舖位改建為 33 個街市檔位，提供 19 個售賣魚類及 14 個售賣凍肉和牛羊肉類的檔位給予檔戶選擇。倘若獲得撥款，建築署預計這項改建工程可於二零零二年十二月完成。

(d) 助手或合伙人

檔戶如能提供足夠證據，證明其助手或合夥人一直有參與他們在中環街市所經營的生意，我們會考慮准許有關的申請人替代檔戶參與「圍內競投」空置街市檔位。

6. 根據上文第 5(b)和(c)段的資料，現時本署在港島區內共有 71 個大型及 129 個小型空置街市檔位可供中環街市檔戶選擇，加上西區副食品批發市場額外提供的 19 個魚類檔位和 14 個凍肉和牛羊肉類檔位，數量可足夠分配受影響的 101 個各類行業的中環街市檔戶。

諮詢區議會

7. 我們曾於二零零二年一月二十四日，就上文第 5 段的建議安排，諮詢中西區區議會食物環境衛生及工務委員會。該委員會就上述的建議安排，通過以下動議，要求政府：

- 提高建議的二十四個月恩恤特惠金；
- 增加安置檔位的豁免租金數目；
- 諮詢檔戶安置的地點，並作出妥善的遷徙安排；
- 提供足夠檔位集中安置豬肉檔商；及
- 提供購物廊商戶可轉業競投其他街市檔位的機會。

對區議會動議的回應

8. 總體而言，我們認為政府建議的安排是一個合理的方案。檔戶可獲發放的 24 個月檔位租金的特惠金，已較最初擬議的特惠金金額增加了 60%。就檔位的數目和地點而言，可透過「圍內競投」方式競投的食物環境衛生署街市檔位，已由原建議的 380 個增至 470 個，當中 200 個位於港島區。我們也因應部分檔戶的要求，讓他們在西區副食品批發市場繼續經營。

9. 另一方面，因應上述中西區區議會食物環境衛生及工務委員會的動議，我們已在西區上環街市預留 12 個豬肉類空置檔位，並將會在西區副食品批發市場增設 4 個售賣豬肉類的檔位，提供檔位的數目應可安置所有受影響的中環街市豬肉類檔戶。

10. 雖然中環街市現有購物廊商戶並不符合資格接受上文第 5 段的安排，我們會考慮他們有關競投空置街市檔位的要求。

諮詢檔戶

11. 我們已於二零零二年二月初約見中環街市的檔戶，他們大部分認為政府所建議的街市地點及提供的檔位可以接受。而大部份檔戶也表示特惠金的安排可以接受。

對財政的影響

12. 如所有檔戶均選擇收取額外的整筆款項而放棄「圍內競投」的權利，政府就上述第 5(a)段有關恩恤特惠金建議的財政承擔將達 2,332 萬元(包括相等於 24 個月租金的恩恤特惠金及代替「圍內競投」的三個月租金)。政府會向立法會財務委員會申請撥款。

徵詢意見

13. 請各委員就此文件所提的新安排建議，提供意見。

食物環境衛生署

二 零 零 二 年 二 月

合資格的中環街市檔戶

所得到的特惠金分析表 (參考用)

(檔位數目：101)

表一：按檔位類別計算

檔位類別	檔位數目	金額		
		最低	最高	平均
家禽檔位	16	210,000	250,968	222,993
鮮魚檔位	34	228,000	286,080	230,061
豬肉檔位	21	143,064	187,104	178,688
牛 / 羊肉檔位	13	173,424	225,312	215,994
蔬菜檔位	8	157,128	182,064	161,736
生果檔位	7	167,424	192,144	183,802
儲貨檔位	2	89,712	109,200	99,456
整體	101	89,712	286,080	205,245

表二：按獲得金額計算

金額	檔位數目	百份比
\$50,000 - \$100,000	1	0.99%
\$100,001 - \$150,000	3	2.97%
\$150,001 - \$200,000	35	34.65%
\$200,001 - \$250,000	59	58.42%
\$250,001 - \$300,000	3	2.97%
合計：	101	100%