

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)415/12-13(04)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2013年1月8日會議 擬備的最新背景資料簡介

公眾街市檔位的經營環境， 包括租金調整機制及空調費用

目的

本文件旨在綜述食物安全及環境衛生事務委員會(下稱"事務委員會")委員就公眾街市檔位的經營環境(包括租金、空調費用及收回差餉)而提出的關注事項。

背景

公眾街市的管理

2. 公眾街市以往由前市政局及前區域市政局提供，目的是滿足社區需要，並用以遷置小販，避免他們在街上擺賣而對環境造成滋擾和阻礙人流及交通。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。

3. 目前，食環署負責管理75個公眾街市及25個獨立熟食市場，合共提供約14 450個檔位。整體出租率約為89%。

4. 雖然食環署已於2000年接管公眾街市，但該署一直沿用前市政局及前區域市政局原有的租約文本，儘管租約內容存有不少差異。這種連續延長舊租約的安排受到審計署及立法會政府帳目委員會(下稱"帳委會")的批評。為回應審計署及帳委會的

意見，食環署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收回差餉和空調費用的安排。該署分別於2009年及2010年就上述議題提出各方案和修訂方案，以及推出一次性租約轉讓安排。

租金調整機制方案

5. 截至2009年2月，整體公眾街市檔位租戶繳付的租金平均約為市值租金的60%。市值租金由差餉物業估價署評估，當中會考慮到香港的整體情況、個別街市的實際環境，以及檔位面積、位置和街市所在地等相關因素，亦會參考在附近私人處所售賣類似商品的店鋪的租金資料，並相應作出適當的調算。審計署署長和帳委會第51號報告書於2008年發表後，政府當局於2009年7月提出租金調整機制方案，該方案建議於6年內把所有街市檔位的租金按年平均遞增至80%市值租金水平，並設立每年租金的加幅上限為每月不多於1,500元(下稱"2009年方案")。由於事務委員會及街市租戶和業界代表均反對按市值租金調整檔位租金，政府當局於2010年12月提出新的租金調整機制方案(下稱"2010年方案")。2010年方案建議採用同一街市同類攤檔的實際平均租金作為租金調整機制的基礎。檔位租戶應付的租金水平會按實際平均租金或市值租金釐訂，以較低者為準。租金會於為期3年的租約期內，按年平均遞增至實際平均租金或市值租金的水平。當局亦會為非熟食檔和熟食檔租戶引進不同租金水平的加幅上限，並為弱勢租戶引入恩恤機制。有關租戶如符合某些既定條件(例如年齡、生意額、租用檔位年期等)，便可向食環署署長申請酌情考慮再作租金調整。

就收回空調費用的安排提出的方案

6. 由於歷史原因，本港不同區域的空調街市在收回空調費用方面設有不同的安排，亦有租戶從來沒有繳付任何空調費用。據政府當局表示，現有七成設有空調的街市檔位採用分開收費安排。有見及此，政府當局在2009年方案中建議餘下30%的檔位租戶應實施同樣的分開收費安排，以便食環署能按實際開支收回成本。儘管事務委員會及許多租戶再三要求政府當局按檔位面積所佔比例收取空調費用，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，把公共地方的空調開支計算在租戶的空調費用內的做法，在政府所有的出租物業均被採用。然而，考慮到事務委員會及租戶提出的關注，政府當局在2010年方案內建議，租戶應多繳的空調費用將在首份租約的3年期內每年平均收取，並會引入每年加幅的上限。

收回差餉

7. 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。政府當局在2009年方案內建議，差餉應由檔位租戶繳付，而差餉物業估價署會評估街市檔位的差餉水平。鑒於評估工作仍在進行中，食環署會沿用現行做法，為檔位租戶代繳差餉。

一次性租約轉讓安排

8. 政府當局亦在2010年方案內建議推出一次性租約轉讓安排，使公眾街市檔位經營者的身份正規化，並解決過去把小販遷置到公眾街市所遺留下來的有關公眾街市檔位經營者身份的歷史問題。政府當局建議讓已擔任有關檔位登記助手不少於3年的人士，或投資於有關檔位業務不少於3年的人士，可在獲得原租戶同意、並能提供文件證明的情況下，申請取代原租戶為有關檔位的承租人。當局又建議，成功申請的承讓人應繳付實際平均租金，或原租戶轉讓租約時繳付的租金，兩者以較高者為準。

公眾街市檔位租金

9. 公眾街市檔位租金曾於1998年被一律調低三成，其後租金一直凍結在經調低的水平。政府當局近日公布把租金的凍結期限再延長12個月，直至2013年12月31日為止。

事務委員會的商議工作

10. 事務委員會曾於2009年至2011年期間的多次會議上，討論有關公眾街市經營環境的事宜，並在3次會議上聽取團體的意見。委員就公眾街市經營環境(包括租金、空調費用及收回差餉)的商議工作及關注事項綜述如下。

公眾街市租金及租金調整機制

11. 委員對政府當局於2009年及2010年提出的擬議租金調整機制表示強烈反對。他們質疑使用市值租金來評估公眾街市檔位租金的做法是否有效和適當，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，街市檔位

經營者的營商環境已因通脹率飆升而變得困難。擬議的租金調整機制把現時的租金增至市值租金水平，這做法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。委員認為，增加公眾街市租金對公眾街市積極為市民提供街市服務這項社會功能有負面影響。他們建議政府當局在考慮增加公眾街市租金前，應採取步驟改善公眾街市的顧客流量和管理。

12. 委員亦認為，由於檔位的顧客量在很大程度上取決於其位置，採用實際平均租金作為租金調整的基礎，這做法並不合理。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。部分委員指出，在數個公眾街市內，同類攤檔的租金有很大的差異。採用實際平均租金作為租金調整的基礎並不公平，原因是租金的增幅將會甚大。

13. 委員普遍同意，鑒於公眾街市發揮重要的社會功能，政府當局應資助其運作。公眾街市是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。政府當局應協助小商戶持續經營，並採取步驟以防止超級市場壟斷。

14. 政府當局澄清，有關市值租金並非商業市場的現行租金，而是差餉物業估價署經參考公眾街市的位置、街市檔位的間隔和面積、街市內各檔位的位置、顧客流量及其歷史背景後所評估的市場租金。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。雖然市值租金會充分反映現有租值，但並無因應歷史因素考慮個別街市的獨特情況。由於有多項歷史因素導致租金差異的問題，以實際平均租金為基礎的租金調整機制有助盡量減低同一街市內同類攤檔之間的租金差異。政府當局強調，當局對租金調整幅度及實施該機制的時間表持開放態度。

15. 委員普遍認為，採用實際平均租金的做法很可能會引致頗大的增幅。部分委員認為，使用租金中位數作為租金調整機制的基礎，以盡量減低租金差異，是較為理想的做法。他們促請政府當局研究更多方案以供考慮。

16. 委員歡迎政府當局再度延長公眾街市租金的凍結期限的決定，但他們敦促政府當局不要單方面增加檔位租金。當局應透過與有關各方諮詢及達成共識，就租金調整機制作出決

定。政府當局向委員保證，當局只會在充分諮詢事務委員會及業界代表後，才就公眾街市租金及空調費用的相關事宜作出決定。

空調收費

17. 委員贊同團體的意見，認為街市內公用地方(例如通道及大堂)的空調費應由政府承擔，而租戶應只需按其檔位面積所佔比例繳交費用。委員要求政府當局設定新的機制，用以計算檔位租戶應繳付的空調費。

18. 政府當局表示，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。政府當局認為，租戶就街市的公共地方(例如通道)繳付空調費的做法並非不合理，因該等公共地方是街市營商環境不可或缺的部分，與攤檔的經營息息相關。當局已向超過70%設有空調的街市的檔位租戶收回空調費，而該等租戶從沒提出反對。基於"用者自付"的原則，政府當局仍然認為這項安排應維持不變。儘管如此，政府當局會檢討現時收取空調費的機制可否微調，把更多街市公用地方豁免於檔位租戶需繳交的空調費金額。

19. 對於政府當局在豁免街市公用地方計算檔位租戶需繳交的空調費及改善公眾街市經營環境方面的跟進工作進度緩慢，委員表示不滿。他們強調，政府當局在引入任何空調收費前，有需要先行改善公眾街市的經營環境。委員察悉一些公眾街市仍未設有空調，故此敦促政府當局在這些公眾街市安裝空調系統，以改善其經營環境。

20. 政府當局解釋，當局已預留3,300萬元撥款為公眾街市進行改善工程，包括為7個街市提升通風系統。關於在所有公眾街市安裝空調系統的建議，政府當局表示，過去的經驗及評估結果顯示，為公眾街市加裝空調系統的工程費用十分昂貴。由於在安裝工程施工期間，部分街市租戶或需暫停營業，因此亦需視乎租戶的支持程度。現時，當一個街市有85%或以上的租戶支持安裝空調系統，並同意承擔電費和維修費等經常開支，政府當局便會考慮推行有關計劃的可行性。政府當局會檢討支持租戶的百分比，並會一併考慮委員就其他改善公眾街市經營環境措施提出的建議。

21. 事務委員會在2011年2月22日的會議上通過兩項議案，促請政府在大幅財政盈餘下繼續凍結街市租金及小販牌照費；反對政府以實際平均租金或市值租金作為新的租金調整機制；促請政府以租戶實際租用面積計算街市空調費用；促請政府增撥資源改善街市的經營環境；以及要求政府收回公眾街市檔位的租金和空調費用文件，重新聽取立法會及街市販商意見。

收回差餉

22. 事務委員會在2010年4月13日的會議上通過議案，促請政府當局繼續代全港公眾街市商戶繳付差餉，以支援公眾街市的小本經營。委員敦促政府當局尊重事務委員會的共識，並積極跟進此事。委員認為，政府當局應一如以往，繼續代街市檔位租戶繳交差餉。

23. 政府當局指出，原租約已列明租戶有責任繳交有關檔位的差餉，這項規定與政府就其他政府物業所採取的"用者自付"原則一致。鑒於審計署及帳委會對於政府當局沒有向檔位租戶收回代繳的差餉深表關注，食物及衛生局和食環署一直與差餉物業估價署商討釐定個別街市檔位差餉的具體安排。待差餉估價的細節議定後，政府當局會再諮詢委員對收回差餉的具體安排的意見。

一次性租約轉讓安排

24. 部分委員及販商組織認為，在一次性租約轉讓安排下，成功申請的承讓人應繳付檔位的原有租金。他們關注到，採用實際平均租金的做法會對承讓人造成經濟壓力。他們要求政府當局適切考慮公眾街市租戶的歷史因素及不同背景。當局在實施一次性租約轉讓安排時，亦應考慮就街市檔位租金設定上限。

25. 政府當局表示，在一次性租約轉讓安排下，成功申請的承讓人將須與政府簽訂新租約，並繳付同一街市同類攤檔的實際平均租金。這安排已充分考慮承讓人的負擔能力，亦會有助確保對同類攤檔的現有租戶公平，因承讓人所繳付的租金將與有關街市內相類攤檔的租金水平大致相若。

改善公眾街市的經營環境

26. 委員強調，活化及改善公眾街市的經營環境甚為重要。他們察悉，在2007年至2010年期間，政府當局曾動用2億3,000萬元，在公眾街市進行改善工程。然而，部分委員認為，該等改

善工程只是定期保養工程。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。部分公眾街市的空置率依然偏高。他們敦促政府當局在要求租戶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。亦有建議提出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。

最新發展

27. 在2012年10月31日及12月19日的立法會會議上，麥美娟議員及郭家麒議員分別提出有關公眾街市的口頭質詢和書面質詢。有關該項口頭質詢的立法會會議過程正式紀錄摘錄及該項書面質詢的問題和政府當局的答覆，分別載於**附錄I**及**II**。

相關文件

28. 立法會網站的相關文件載列於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部2
2013年1月2日

運輸及房屋局局長：主席，房委會作為所謂的大業主，的確有參與業主立案法團，並會就有關屋邨的日常管理、維修等問題提出意見，供業主立案法團參考，但由於日常的管理工作最終不是由房委會負責，所以我們不會直接收到有關投訴。不過，對於剛才多位議員關注到究竟實際有甚麼問題，我也希望能在今次會議後，進一步掌握更多資料，以便日後向議員提供。

主席：第四項質詢。

設立公眾街市

4. 麥美娟議員：主席，前食物及衛生局局長曾表示，政府的街市政策主要有兩方面：第一是留意公眾街市的供應是否足夠，以及盡量滿足市民的整體需求；第二是在合理運用公共資源的前提下，致力改善街市設施，為街市商戶締造良好和清潔衛生的營商環境。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去3年，當局有否設立新的公眾街市；如有，每年設立多少個及它們的地點為何；如否，原因為何；當局現時有否計劃設立新街市；如有，詳情為何；如否，原因為何；
- (二) 當局會否檢討現時新發展地區的規劃準則，加入確保市民有合適及多元的消費選擇的原則，以便考慮在新發展地區內設立公眾街市的需要；如會，詳情為何；如否，原因為何；及
- (三) 當局過去如何衡量市民對公眾街市的需求；當局有否就各類型街市的經營環境及商品價格進行調查，以確保小商戶有生存空間，而市民消費時也有充裕的選擇空間，減少因壟斷而受到剝削的情況？

食物及衛生局局長：主席，就麥美娟議員3方面的提問，我希望可以綜合回應。

現時，食物環境衛生署(“食環署”)共負責管理102個公眾街市和熟食市場，包括77個主要提供新鮮糧食和其他乾、濕貨品的公眾街市和

25個獨立的熟食市場。這些公眾街市合共提供約14 450個攤檔，平均出租率約為88.8%。

前市政局和食環署過往興建公眾街市的目的，主要是為遷置街道上的小販，從而改善環境衛生。同時，街市亦為毗鄰的居民提供購買日常用品的地方。隨着政府停止簽發新的小販牌照，並鼓勵流動小販交還牌照，持牌小販的數目已日漸減少，大大減低為遷置小販而興建公眾街市的需要。

另一方面，多年來，無論在公共屋邨或私人屋苑內的街市，或位於不同地區售賣新鮮糧食和活海鮮的零售店鋪數目不斷增加，而超級市場亦增加了新鮮糧食及活海鮮的零售點。目前，除了公眾街市提供的2 635家檔戶售賣新鮮糧食及海鮮之外，其他持牌新鮮糧食店和超級市場多達2 700間，為市民提供其他選擇。

審計署過去曾就公眾街市的規劃和運作撰寫報告，並指出當局在規劃新的公眾街市設施時，必須審慎考慮街市的經營能力和效益，以確保資源適當和有效地運用。另一方面，規劃署在2009年亦就《香港規劃標準與準則》內有關公眾街市的規劃作出修訂，建議除了考慮有關地區人口外，亦要考慮其他相關因素，包括人口組合、社區需要、附近公營及私營街市設施的供應、新鮮糧食零售店的數目，以及區內市民對於保留小販區的意願等。

衡量過上述不同的因素後，食環署在過去3年並沒有興建新的公眾街市，而且現時亦未有興建新街市的計劃。

政府當局會因應社會的發展，適時評估公眾街市規劃準則的檢討需要。

在改善公眾街市經營環境方面，食環署在過去3年投入了合共一億七千多萬元的資源，完成了10項改善工程，提升有關公眾街市的設施和競爭力。署方亦致力保持街市清潔，為顧客提供一個舒適的購物環境。此外，署方亦不時在不同街市舉辦推廣活動。

至於貨物價格方面，公眾街市檔戶是按自由市場的供求情況，以及其經營成本自行釐定及調整貨品售價。政府不會規管街市的貨物售價，亦不能保證公眾街市的貨物價格較其他商店廉宜。事實上，根據消費者委員會2010年11月發表的每月街市物價調查報告，在52個被調查的街市當中，有25個的價格指數高於平均價格，其中20個屬食環署管理的公眾街市。

為滿足地區居民的購物需要，除了興建公眾街市外，我們也可以考慮其他模式。例如因應天水圍區的獨特情況，政府正與非政府團體合作，在水天圍北天秀路附近營辦一個墟市，以期為當區居民在購物設施方面提供多一個選擇，並同時為這區帶來經濟動力及創造就業機會。政府會繼續密切留意各區所屬設施的整體情況，並會按需要檢視相關政策。

麥美娟議員：主席，大家都知道，基於審計署署長的報告質疑食環署的街市政策，署方在數年間作出調整。

審計署署長的第五十一號報告書中提到，興建公眾街市的目的是有兩個：一是滿足社區的需要；第二才是遷置小販。但是，局長在主體答覆第三段指出，目的是遷置街道上的小販。第一，這是否忽略了審計署署長所說，要滿足社區的需要呢？

第二，局長在主體答覆第五段提到《香港規劃標準與準則》，在2009年前，《香港規劃標準與準則》是每1萬人便要有40至45個公眾街市攤檔，或每55至65戶便要有1個公眾街市檔位。我想請問局長，他在答覆中提到有檢討，究竟這個準則是否有檢討過？數字是否有變更？如否，為何現在放棄這個數字，而在過去3年不興建新街市呢？請問有否改變這個準則及這個數字？如有，新數字為何？

第三.....

主席：麥議員，你提出了三、四個問題。

麥美娟議員：我只有兩個問題。

主席：請你只重複1項補充質詢。

麥美娟議員：第一個問題是.....

主席：麥議員，你只能提出1個問題。請重複你的補充質詢。

麥美娟議員：是的。好吧，我提出簡單的一個。

在規劃標準與準則方面，局長，是否有新的數字？

食物及衛生局局長：我們並沒有新的數字。不過，我剛才在主體答覆中提過，我們除了遷置街道上的小販外，還會看街市的設施是否足夠。

現時，食環署在全港設有77個主要提供新鮮糧食的街市，連同由房屋委員會（“房委會”）及領匯所管理的105個街市，全港共有182個街市，每區有5至12個街市。而且，這些並未包括個別私人屋苑提供的街市設施。

另一方面，全港共有超過2 700間售賣新鮮糧食及活海鮮的持牌零售商店，其中約七成持牌人屬於個人，三成是超級市場或連鎖店，為市民提供一些選擇。所以，我們認為現時整體街市設施的供應是足夠的。

梁志祥議員：主席，局長表示就現時公眾街市的興建，需要有政策，要安置流動小販或其他一些街市小販，才會再興建街市。但是，據我們過去所知，政府的政策不單考慮這方面。以前房委會轄下的屋邨都有街市，算作是公眾的政府街市。

但是，由於現時領匯已收購所有屋邨的街市，導致很多地方都沒有公眾街市，以天水圍為例，現時一個公眾街市也沒有。如何能夠令這些地區的居民，可以得到一些更便宜及價廉物美的街市服務呢？在這情況下，政府會否考慮在水圍這些完全沒有政府街市的地方，增加一個公共街市，令市民受惠呢？

食物及衛生局局長：主席，我首先再補充，規劃署在2009年就規劃標準內有關公眾街市的規劃作出修訂，但我們所修訂的並非一個新的標準或比例的數字，而是建議除了考慮有關地區人口外，亦要考慮其他相關因素，包括人口組合、社區需要、附近公營及私營街市設施的供應、新鮮糧食零售店的數目等。

至於天水圍的問題，在主體答覆中，我們亦已解釋政府決定是否興建新公眾街市時需要的一些因素。據我理解，元朗區議會希望在天

水圍天榮輕鐵站的位置興建公眾街市。我們研究過這項建議，但考慮到天榮站附近不乏其他街市及店鋪，而且位處天水圍大型綜合購物商場旁邊，所以我們認為在天榮站增設公眾的街市設施，未必是最具成本效益的做法。

我們認為，既然現時已有一項計劃——在天秀路興建墟市的計劃——我們建議區議會，可以先參考天秀路墟市的實際運作情況，然後再決定是否有需要按照其他模式，增設購物的設施。

黃碧雲議員：主席，不單天水圍沒有街市，其實荔枝角也沒有公共街市，我落區時，海麗邨的居民也投訴，所以我十分不同意局長說街市的目的是為管理小販，其實社區有很大的需要。

還有一個問題是，局長現在說全香港的公共街市只有77間，但超市卻有2 700間，這完全是壟斷，是政府助長地產霸權。政府經常說民生無小事，關注民生，但建樓又建不成.....

主席：黃議員，請不要發表議論，提出你的補充質詢。

黃碧雲議員：政府要檢討公共街市的設施、供應，在香港各區也要有，所有基層人士和中產家庭也需要。我想提出的補充質詢是，局長提到政府管理街市，但不會確保價格較其他商店低，這便出現問題了，政府的街市不是以謀利為主，不能以租金調節來控制價格.....

主席：黃議員，你仍在發表議論。請提出你的補充質詢。

黃碧雲議員：我的補充質詢是，食環署有否考慮過以公共街市攤檔的租金調節來控制物價，確保居民能夠解決基本的食物需求？

食物及衛生局局長：主席，我剛才已經說過，食環署的街市，原則上也是透過市價的方式招標，雖然我理解基於眾多因素，現時食環署街市的租金因為經過數年凍結，價值較市面為低，但我們沒有政策透過租金津貼而影響食物售價。我們的政策是，不會管理或控制街市攤檔

售賣物品的價錢，而且定價除了租金的考慮外，還有很多其他因素要考慮，所以我們實際上無法擔保這些街市貨品的售價一定低於其他商店。

胡志偉議員：主席，局長在主體答覆中提到，政府有責任改善街市的營商環境，但仍然有很多街市未有冷氣設備。我想問在冷氣街市的政策上，政府會否主動推動這項工作，以改善街市的營商環境？

食物及衛生局局長：主席，現時沒有冷氣設備的街市，大多數是1990年代或之前興建的，因為其建築設計往往不包括空調的概念，所以沒有預留配套設施，以便日後加裝空調系統。要為這些街市加裝空調系統，資源耗費較多，而且須視乎街市大小和工程的複雜程度，一般加裝費用也以千萬元計算，政府必須小心考量，確保公帑有效運用。

裝設空調系統雖然有助改善街市的整體環境，但根據食環署過往經驗，街市加裝空調系統後，未必一定能吸引更多商販經營街市檔位，增加街市檔位的出租率，審計署也曾經在報告中指出這一點。事實上，街市的出租率受到很多不同因素影響，例如街市附近的競爭者數目、區內人口變化等，食環署會採取不同措施，提升街市的設施和競爭力。正如我剛才在主體答覆中提到，食環署過去3年內已經耗費一億七千多萬元完成10項改善工程。當然，如果日後我們認為需要進行一些工程或加裝設施，以改善環境或競爭力的話，我們也會繼續考慮。

胡志偉議員：政府是否已取消街市冷氣化政策？

主席：局長，你有否補充？

食物及衛生局局長：主席，我們沒有取消這項政策，但有很多實際的考慮因素。即使政府可以負擔安裝費用，但租戶須承擔日後的經常開支，例如電費等，不是每名租戶也願意承擔這些費用的。因此，除非我們能夠徵得街市內超過85%租戶的同意，否則便難以為街市進行安裝冷氣的工程。

梁家傑議員：主席，我想向局長指出，審計署是以衡工量值進行審計，如果要重新訂定街市政策目標，衡工量值的基礎也會有所不同。

局長在主體答覆最後一段提及天水圍，主席也知道，天水圍是香港很多基層市民居住的最大領匯圍城。我想問局長，基於甚麼基礎，令你相信天秀路附近營辦的墟市，可以媲美一個公眾街市，也同時可以發揮抗衡領匯霸權的作用？我想請問局長。

食物及衛生局局長：主席，正如我剛才所說，為了確保資源用得其所，我們認為墟市建立的目的，是為了讓天水圍地區的市民多一個購物選擇。這個墟市計劃將於明年年初落成，可以投入運作，我們認為應該參考墟市的實際運作情況，看看有否幫助、幫到多少，然後再作下一步考慮。

梁家傑議員：局長是否已經相信這個墟市可以發揮公眾街市的作用？

主席：局長，議員是問當局是否已經相信墟市可以發揮公眾街市的作用？

食物及衛生局局長：主席，我們選擇墟市地點時十分謹慎。我們選擇地點時，曾考慮這個地點附近民居(尤其是天水圍北的民居)沒有太多街市與之競爭，而且這個地方的街市密度剛巧較低，正好在當區填補了一個相對的空間。當然，我們不能說有了這項計劃，便有把握百分之一百成功，我們希望看看運作之後的經營實況，再作檢討。

張宇人議員：主席，局長新上任，但我想他剛才聽到這麼多不同黨派的同事發言，也知道關於濕街市、公共街市的問題。在此方面，我們立法會的意見是跨黨派，甚至是一致的，因為不論是同事提及的居民購物需要、對抗領匯或超市，甚至同事未有提及的，便是希望增加市民做生意的機會，我們是希望平衡一下的。

所以，主席，我希望提醒局長一點，不僅是剛才提出的冷氣問題，我想整個議會——同事在食物安全及環境衛生事務委員會也有提出——是希望當局加快做好硬件配套，讓濕街市能夠與超市競爭。

如果當局不做，它們便沒有競爭力，而買貨量又不夠超市多，是很難.....

主席：你的補充質詢是甚麼？

張宇人議員：所以，我的補充質詢是告訴局長，不要單單考慮安裝冷氣設備孰好孰壞，還有一點我希望局長留意——我不知道他有否留意——其實街市的管理和檔位大小，也會影響濕街市是否受市民歡迎、是否多人光顧，我想問局長，會否從這兩方面，即街市的管理和檔位大小設計，考慮一下？

食物及衛生局局長：主席，正如我剛才說，我們不僅考慮街市的冷氣問題，還會考慮其他方面的事宜。過去數年，食環署已投入了大量資源，在現有食環署管理的街市中進行一些改善工程。

主席：局長，議員特別提到兩方面。

張宇人議員：是有關管理方面和檔位的大小。

主席：局長，就議員建議政府對這兩方面的關注，你可否回應？

食物及衛生局局長：第二個問題較難回答張議員，因為在一個既定的街市中，檔位大小不能隨便更改，但如果將來有需要興建新街市的話，這些當然要考慮。我覺得整個街市的設計，其實也有需要再考慮，因為以前設計的街市，一般較為舊式，而且用如此珍貴的土地興建，要節省空間的話，很多時街市會以多層式興建。如果是多層式的街市，樓上數層的人流會沒有那麼多，沒有人願意去。所以，即使刻意興建街市來遷置街上的小販，很多小販也寧願留在街上，因為人流較多。所以，是否興建街市是一回事，如果要興建的話，我非常同意設計概念要完全改變。

主席：本會就這項質詢已用了超過23分鐘。第五項質詢。

新聞公報

立法會九題：公眾街市

以下是今日（十二月十九日）在立法會會議上郭家麒議員的提問和食物及衛生局局長高永文的書面答覆：

問題：

食物環境衛生署（食環署）於二〇一〇年十月為轄下公眾街市推出街市攤檔短期租約先導計劃（先導計劃），將空置8個月以上的攤檔透過公開競投方式出租，競投底價為市值租金的六折。在首輪公開競投中租出的攤檔的租期為三年，而未能租出的攤檔會經第二輪公開競投以短期租約形式出租。短期租約攤檔的租期由二〇一〇年十一月一日開始，為期三個月，並可續租三個月；租戶其後可根據差餉物業估價署評估的攤檔市值租金或短期租約租金的較高者續租攤檔，第三次簽訂的租約為期30個月。然而，食環署沒有提供租金優惠予街市攤檔的長期租戶，他們須繳付的租金較短期租戶的為高，因此出現了兩套租金標準適用於同一街市的情況。就此，政府可否告知本會：

（一）二〇〇八年至本年上半年，食環署轄下位於荃灣區、屯門區、元朗區及葵青區各個街市的空置率按附表列出；

（二）過去兩年，透過先導計劃以3年租約方式、短期租約和續租方式租出的攤檔數字分別為何；及

（三）現時租用攤檔已超過3年但並非由先導計劃引入的租戶數目為何；當局會否向該等租戶推出優惠措施；如會，詳情為何；如否，原因為何？

答覆：

主席：

現時，食物環境衛生署（食環署）負責管理共77個主要提供新鮮糧食和其他乾、濕貨品的公眾街市，以及25個獨立熟食市場，兩者合共提供約14 450個攤檔。食環署一直透過各項措施，致力提升其轄下街市和熟食市場的經營環境及競爭力，包括進行改善工程以提升它們的設施、保持地方清潔以提供一個舒適的環境，並不時舉辦推廣活動以吸引人流。現時食環署公眾街市和熟食市場的整體出租率約為89.1%，相對於二〇〇八年的76.9%提升了12.2個百分點。如扣除街市和熟食市場內因會進行攤檔整合或改善工程而被凍結不會出租的空置攤檔，實質出租率為96%。

現就問題的各部分回覆如下：

（一）二〇〇八年至本年上半年，食環署轄下位於荃灣區、屯門區、元朗區及葵青區各個街市和熟食市場的空置率詳情載列於附表。

（二）在二〇〇九年二月開始，食環署推出「長期空置街市攤檔優惠競投

底價」的安排（「優惠競投底價安排」），目的是善用長期空置的攤檔。在這安排下，食環署將空置六個月和八個月以上的攤檔競投底價分別降低至市值租金的百分之八十和百分之六十，租約期為三年，以增加攤檔的吸引力。自「優惠競投底價安排」推出至今，累積共有約2 220個攤檔以優惠租金租出。

至於在「優惠競投底價安排」下仍未能成功租出的攤檔，當中大部分是位於街市內人流較靜的位置，以致競投人士對這類攤檔的興趣較低。有見及此，食環署在二〇一〇年十月開展「公眾街市攤檔短期租約先導計劃」（「短期租約先導計劃」），讓有意在公眾街市創業的人士試行經營三個月，免受三年租約的限制。在該計劃下，當空置八個月以上的攤檔未能在首輪競投以市值租金的百分之六十作為競投底價以三年期租約租出，有關攤檔會在第二輪競投中，以短期租約出租，租約期為三個月。短期租約攤檔在首三個月的租期約滿後，可續租三個月；其後租戶可選擇再次續租，租約期為30個月，但租金以差餉物業估價署評估的攤檔市值租金或短期租約租金的較高者計。過去兩年，經「短期租約先導計劃」租出的攤檔共有30個，當中15個續約三個月，其後有9個再續約30個月。

（三）現時，食環署街市和熟食市場共租出約12 870個攤檔，當中有約1320個攤檔是經「優惠競投底價安排」租出，以及12個是經「短期租約先導計劃」租出。

正如上文所述，「優惠競投底價安排」和「短期租約先導計劃」只適用於長期空置的攤檔，而有關的租金優惠亦只適用於此類攤檔的租戶。事實上，當局在一九九八年將公眾街市攤檔租金一律下調百分之三十，並一直凍結在該水平，不少攤檔的實際租金較其市值租金為低。政府早前亦已宣布再度延長食環署轄下的公眾街市攤檔租金凍結期至二〇一三年十二月三十一日。當局沒有計劃為街市攤檔推出其他租金優惠措施。

完

2012年12月19日（星期三）
香港時間16時20分

食物環境衛生署轄下位於荃灣區、屯門區、元朗區及葵青區各個街市和熟食市場的空置率

食環署街市		空置率				
		2012 上半年	2011	2010	2009	2008
荃灣區	香車街街市	4%	6%	0%	21%	24%
	深井臨時街市	0%*	0%*	0%*	33%	53%
	荃景圍街市	0%*	0%*	0%*	49%	54%
	荃灣街市	8%	14%	16%	18%	21%
	楊屋道街市	2%	2%	3%	5%	10%
	柴灣角熟食市場	3%	6%	16%	25%	19%
屯門區	洪祥熟食市場	9%	9%	0%	27%	27%
	建榮熟食市場	5%*	5%*	15%	35%	40%
	藍地街市	0%	0%	0%	0%	0%
	新墟街市	2%	1%	7%	9%	19%
	青楊熟食市場	0%	11%	6%	17%	17%
	仁愛街市	1%	1%	10%	15%	17%
元朗區	洪水橋臨時街市	0%*	0%*	0%*	0%*	0%*
	錦田街市	0%	0%	20%	20%	24%
	擊壤路熟食市場	0%	0%	0%	0%	0%
	建業街熟食市場	0%	0%	0%	0%	0%
	流浮山街市	12%	20%	20%	20%	20%
	大橋街市	2%	2%	10%	11%	30%
	大棠道熟食市場	0%	0%	0%	0%	0%
	同益街市	0%*	0%*	0%*	0%*	0%*
葵青區	長達路熟食市場	0%	0%	0%	0%	8%
	嘉定熟食市場	0%	0%	18%	24%	29%
	葵順街熟食市場	0%	0%	0%	8%	8%
	北葵涌街市	12%	5%	8%	16%	18%
	大圓街熟食市場	15%	10%	30%	75%	70%
	榮芳街街市	9%	13%	25%*	0%*	0%*
	和宜合道熟食市場	11%	11%	6%	6%	17%
	青衣街市	18%	20%	14%	18%	16%

* 空置率為實質空置率，即已扣除街市和熟食市場內因將會進行攤檔整合或改善工程而被凍結不會出租的空置攤檔。沒有*的項目代表相關街市和熟食市場內沒有因整合或改善工程而被凍結的空置攤檔。

**公眾街市檔位的經營環境
(包括租金調整機制及空調費用)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5月11日*	CB(2)1309/09-10(01)
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 CB(2)553/10-11(01) CB(2)588/10-11(01)
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	2011年5月17日*	CB(2)1574/10-11(01)

委員會	會議日期	文件
立法會	2012年10月31日	會議過程正式紀錄 (第五項質詢)
立法會	2012年12月19日	第九項質詢

* 發出日期

立法會秘書處
議會事務部 2
2013年1月2日