

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2) 515/08-09(02)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2008年12月18日特別會議 擬備的資料摘要

小販牌照費及公眾街市檔位租金寬免

食物安全及環境衛生事務委員會未曾就小販牌照費及公眾街市檔位租金寬免的議題進行討論。然而，這議題曾於立法會會議上予以討論，而政府帳目委員會現正討論有關議題，詳情如下——

- (a) 方剛議員於2008年11月26日立法會會議上就"減免小販牌照費及街市檔攤租金"提出口頭質詢。該質詢的措辭及政府當局的答覆載於**附錄I**；
 - (b) 2008年12月3日立法會會議上，議員通過由張宇人議員就"制訂公眾及公屋街市新政策"動議，經李華明議員、黃容根議員及梁家傑議員修正的議案。該議案的措辭及政府當局的答覆(只備中文本)載於**附錄II**；及
 - (c) 審計署署長第五十一號報告書第6章"公眾街市的管理"第3.1至3.21段有關街市檔位租金及收費的衡工量值式審計結果，載於**附錄III**。立法會政府帳目委員會現正審議審計署署長於2008年11月26日立法會會議上提交的報告。
2. 委員亦可參閱房屋委員會向商戶提供租金減免的新聞報導(**附錄IV**)。

立法會秘書處
議會事務部2
2008年12月17日

答覆立法會問題

立法會四題：減免小販牌照費及街市檔攤租金

以下為今日（十一月二十六日）在立法會會議上方剛議員的提問和食物及衛生局局長周一嶽的答覆：

問題：

在金融海嘯的衝擊下，經濟下滑及市民消費信心下跌，加上無牌小販數目不斷增加，小商戶及持牌小販的經營日趨困難。政府可否告知本會，為協助他們減低經營困難：

（一） 政府會不會跟隨二〇〇八至〇九年度財政預算案中寬免本年度商業登記費的做法，即時豁免固定攤位小販及流動小販的小販牌照費一年，以減輕他們的負擔；及

（二） 鑑於今年漁農自然護理署轄下長沙灣及西區副食品批發市場的租金有所上升，政府會不會豁免該署轄下副食品批發市場、政府轄下公眾街市和商場的租金一季，或者即時調低有關租金，而對於按銷售額收取佣金的副食品批發市場，則停收佣金一季，以降低小商戶的經營成本和食品的價格，以及起帶頭減低商舖租金的作用；如果不會，原因是甚麼？

答覆：

主席：

（一） 商業登記的主要作用是為了收集業務經營者的資料，以供稅務局開立稅務檔案及讓公眾人士查閱參考。這是為從事各類經濟活動的商戶而設，並非為了規管個別行業而設。然而，簽發小販牌照的目的是規管小販的經營活動，其性質與個別行業的營業執照或牌照類似，好像卡拉OK場所牌照、食肆牌照及遊戲機中心牌照。

因此，小販牌照費不應與商業登記費相提並論。

另一方面，小販牌照費是以「用者自付」原則釐定收費，亦即收費水平應收回提供有關服務的全部成本。小販牌照費自一九九八年起一直未有調整，現時政府並未能收回發牌的全部成本。如政府再減免小販牌照收費，補貼的情況會更加嚴重，有違「用者自付」的原則。因此，政府現時未有計劃豁免小販牌照費。

（二） 長沙灣副食品批發市場和西區副食品批發市場的租金一向是以收回成本的原則釐定。二〇〇八年完成的成本計算顯示長沙灣及西區兩個副食品批發市場整體成本有所增加，政府因而按既定機制將兩個市場的租金由二〇〇八年

六月起上調 11.4%。但考慮到業界的經營環境，在早前七月政府已經宣布豁免政府副食品批發市場兩個月的租金。事實上，自一九九九年，長沙灣及西區兩個副食品批發市場的租金已下調約 35%，故調高 11.4% 後的租金仍比二〇〇二至〇三年度的租金水平略低。

現時政府對公眾街市及政府轄下出租商場或商舖的整體政策是向租戶收取市值租金。公眾街市的租金，一般是根據公開競投的成交價格而釐定。街市攤檔的競投底價參照差餉物業估價署評估的市值租金。差餉物業估價署在評估街市攤檔的租值時，會依據香港的整體經濟情況、及個別街市的實際環境、與相關因素作出充分考慮。事實上，食環署轄下公眾街市攤檔的租金於一九九八年下調 30% 後，一直被凍結至今。政府早前於五月宣布延長租金凍結限期至二〇〇九年六月三十日。另外，在過往的遷置小販或街市攤檔承租人計劃當中，有不少租戶所繳付的租金遠低於市值租金。整體而言，現時街市檔位租金已普遍低於市值水平。

基於以上原因，政府未有計劃豁免批發市場和公眾街市的租金。

至於按銷售額收取佣金的副食品批發市場，現時有蔬菜統營處（菜統處）及魚類統營處（魚統處）轄下經營的蔬菜及魚類批發市場。菜統處及魚統處是財政獨立及非牟利的法定組織，按商業原則運作，並自負盈虧，政府並無資助。現時，菜統處向批發商抽取不高於成交總額的 10% 作為提供服務的費用，而買家則毋須付費。魚統處亦向批發商收取海魚賣價的 7%，或每 15 斤海魚五元的費用。

這些費用是兩個統營處經費的主要來源。兩個統營處所得盈餘均撥作協助本地漁農業可持續發展之用，包括成立貸款基金及獎學基金，向業界提供低息貸款、培訓資助及獎學金。它們須確保收支平衡，不能以虧蝕的方式營運。倘若個別批發商的批發業務受到外圍因素影響，以致批發價值或數量下降，兩個統營處按百份比收取的實質費用亦會相應減少。因此，現行的佣金制度已可以適當地顧及業界業務可能出現波動的情況。假如實施佣金豁免，將會嚴重影響兩個統營處的財政及營運，以及向業界提供的支援服務質素。基於以上的考慮，政府未有計劃豁免徵收佣金一季。

政府會繼續留意各界營商環境及經濟的發展。

多謝主席。

完

2008年11月26日（星期三）

香港時間 15時30分

2008年12月3日(星期三)
立法會會議席上
張宇人議員就
“制訂公眾及公屋街市新政策”
提出的議案

經李華明議員、黃容根議員及梁家傑議員修正的議案

“公眾街市擔當為市民供應日常生活所需的主要功能，然而，政府當局規劃及管理公眾及公屋街市的手法十分過時，以致一直未能有效增加人流，甚至造成部分公眾及公屋街市空置情況。近日經濟低迷及失業率有惡化的趨勢下，當局有必要盡快提升公眾及公屋街市的競爭力，協助街市的小販商對抗超市壟斷的情況，讓基層市民受惠；有關措施包括：

- (一) 在日後興建新公眾街市前，須加入考慮區內會否因缺乏公營街市而造成超市壟斷的因素；
- (二) 積極投放資源，改善街市的營商環境，例如增加空調及電梯設備、改善排水設計等，從而方便檔戶營運，增加人流，以享長線回報；
- (三) 以市場角度深入剖析街市所屬地區的需要，重新規劃街市及檔位大小、售賣貨品種類、檔位位置及配套措施；
- (四) 使用積極性的招租政策，例如以短期租金優惠等方式，改善租用率偏低的情況，以及著力協助街市販商引入新貨品或服務種類，為街市注入新元素，並且發揮街市商業組合的特色；及
- (五) 適當地放寬街市攤檔的租用條件，盡量方便營商，讓販商可提供獨特的增值服務，從而提高街市的吸引力；及
- (六) 在經濟低迷時，寬減公眾街市及公屋街市租金一半，為期一年，以紓解小販商的經營困難；
- (七) 讓受領匯加租影響而未能繼續經營業務的小商戶，以優惠的租金優先租用公眾及公屋街市；及
- (八) 將公眾及公屋街市發展成有機農作物市場，為有機農產品提供經營空間。”

新聞公報

簡體版 | 寄給朋友 | 政府新聞網

立法會：食物及衛生局局長就「制訂公眾及公屋街市新政策」動議辯論總結發言全文（只有中文）

以下為食物及衛生局局長周一嶽今日（十二月三日）在立法會就「制訂公眾及公屋街市新政策」動議辯論的總結發言全文（只有中文）：

主席：

首先，我要感謝所有參與討論的議員，對公營街市政策和管理的關注，以及他們提出各項改善街市設施和管理的建議。政府食物及衛生局和運輸及房屋局，連同食環署和房屋署，會積極研究和跟進各項建議。

街市是市民購買新鮮糧食的主要途徑之一。街市出售的鮮活食物，最常見的水果、菜蔬、鮮肉和海鮮等，種類繁多、價廉物美，並且由於街市存貨量不多、貨品流轉迅速，所以出售的貨品特別新鮮。很多市民特別鍾愛逛街市，因為不少檔主與他們多年來建立了「街坊鄰里」的感情。此外，街市亦有售賣一些在超級市場和大型連鎖店所沒有的貨品，特別是傳統貨品，好像海味雜貨、衣服、布匹和一些家居用品，甚至有元寶蠟燭，為市民提供更多有特色的選擇。在自由市場的原則下，街市、小販、不同類型的新鮮糧食店，以及超市都各自競爭、各有不同的定位，照顧市民不同購物的需要。

前市政局在一九五〇年代開始興建公眾街市，其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造成滋擾，阻礙行人及交通，或引起環境衛生的問題。食環署在二〇〇〇年成立後，接管了管理公眾街市的職責。現時，食環署管理共80個公眾街市。至於房屋委員會（房委會）方面，房委會興建屋邨街市的目的是滿足屋邨內居民購物的需要。他們現時管轄共19個屋邨街市。

政府的街市政策主要有兩方面。第一，我們會留意公營街市的供應是否足夠，而盡量滿足市民的整體需求。第二，我們會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。

配合香港人生活習慣的改變和市場的發展，我們認為有需要檢討公眾街市供應的政策。上個月，食衛局和食環署就向立法會食物安全及環境衛生事務委員會匯報公眾街市供應政策檢討的結果。檢討更新了過去多年一直沿用依據區內人口總數和檔位比例，以及需要遷置的小販數目，作為興建公眾街市的規劃標準及準則。新準則將會更具彈性，包括除了人口和小販數目外的其他因素，例如：人口組合、社區需要、附近公營及私營街市設施的供應、新鮮糧食零售點的數目和分布，以及區內居民對於保留小販區的意願等，以決定是否興建公眾街市，確保更妥善運用資源。同時，檢討亦就有經營困難的公眾街市訂出評估準則，又就四個有經營困難的街市作深入研究，探討改善空置率和關閉的可行性。

在改善公營街市環境方面，正如我剛才所說，政府樂意在合理運用公共資源的前提下，進行街市改善工程。過去三年，食環署平均每年投放在公眾街市改善工程的開支超過一億五千萬元。在這個財政年度，會有17個

公眾街市繼續或將會開展工程，涉及二億五千萬元。這些街市改善工程一般包括提升消防設備、更換牆／地磚、改善排水、通風系統及照明設備、翻新天花和廁所等。這些改善工程，改善了街市商戶的營商環境，增強了街市的吸引力，亦有助提升街市的出租率。

我們亦需要合理和妥善運用公帑。否則，政府便要繼續加大補貼街市的營運。有些議員提議為公營街市增加裝置空調系統。在過去的經驗和評估顯示，為公眾街市加裝空調是非常昂貴的工程，視乎街市大小和建築上的限制，每一項街市加裝工程可能涉及數以千萬元計，而為已落成的公眾或屋邨街市安裝空調系統的工程費用是由政府或房委會支付，亦涉及公帑運用。此外，電費及維修費等經常費用須由租戶承擔；在施工期間也需要租戶充分合作，例如或要分批暫停營業以配合工程，因此，公眾或屋邨街市能夠安裝空調系統，除了是因為技術上可行之外，亦是因為得到街市大部分租戶支持，並同意支付經常開支。事實上，各界對公眾街市應否加裝空調系統，亦有不同意見。有意見認為加裝空調系統能提高街市的吸引力；但亦有商戶認為這會增加他們經營的成本。以往立法會在考慮是否撥款為公眾街市及熟食中心加裝空調系統時，也有不同的意見，未有共識。剛才劉秀成議員提出一個建築街市的新概念，是值得我們考慮的。

運輸及房屋局表示，為配合屋邨居民購物習慣的改變，房委會近年已積極重新規劃部分舊街市，以確保在規模、行業組合及配套設施各方面均能配合居民的需要。一般而言，房委會在徵詢現有檔戶的意見後，會把分散出租的檔位重新編排，集中經營，以增加購物氣氛，加強屋邨街市的競爭力。食環署亦已為各公眾街市成立了公眾街市管理諮詢委員會，成員包括街市檔戶代表、區議員、街市潔淨承辦商和食環署職員，就街市管理涉及的問題定期交流意見，也共同探討街市的營運和改善建議。由於每個公眾街市都有其獨特的歷史背景，而個別地區對公眾街市的需求也不盡相同，公眾街市的空置檔位如何更好利用，貨物類別和空間設計也應盡量符合地區需要。因此，食環署會在明年初進行顧客意見調查，針對個別街市，了解市民需要，從而共建更切合地區需要的公共街市設施。我們亦會與區議會密切聯繫，聽取議員的意見和鼓勵他們參與這些改善計劃。

議員的發言中亦不乏具創意的建議，好像王國興議員提出的兒童託管服務及協助檔位安裝八達通，梁家傑議員提出設立有機農產品專區，以及陳鑑林議員提出一些管理的新猷等。我們相信除了這些建議外，不同社區對於如何加強街市的生命力，亦有多種看法，食環署計劃於明年舉辦集思會，邀請各區議會轄下的相關委員會和分區委員會，集中資源，就改善街市營運，共策良方。

張宇人議員提出，以短期租金優惠方式出租街市檔位。房委會亦已引入了彈性的檔位租賃方式，有1至12個月不等的租用期，以配合有興趣創業人士的需要。事實上，食環署亦正積極研究短期租約，以及利用空置檔位引進其他行業如麵包舖、傳統小食、糖水和甜品店等的可行性，並正物色適合的街市推行試驗計劃。我們希望透過擴展公眾街市的大眾化和多元化服務，能提升街市出租率之餘，亦能提供創業機會。但在推出前，我們亦需要得到該街市的現有租戶的支持，也要配合街市的整體營運。

事實上，為吸引有興趣人士競投部分空置的檔位，食環署在二〇〇四年在九個街市試驗以低於市值租金出租一些長期空置的檔位。截至二〇〇八年十月，有584個檔位成功在這計劃下租出。明年二月開始，食環署會擴大這計劃至全港80個公眾街市，以「先八後六」的折扣方式出租空置檔位。如檔位持續空置半年，會先以市值租金八折作底價推出競投；如檔位持續空置八個月或以上，會以市值租金六折作底價推出競投。另外，食環署會繼續把選定的空置小型攤檔合併為較大的檔位，以吸引租戶租用。

至於租用條件，食環署會不時檢討，並作適當的放寬，以方便營商。例如：隨着市民對冰鮮及冷藏肉類的需求增加，食環署已容許鮮肉租戶申請轉售冰鮮或冷藏肉類。在屋邨街市方面，房委會歡迎投標者在投標前提出經營行業建議，或在續約時，申請擴闊業務範圍，以配合檔戶的營商策略。食環署和房委會會繼續在街市的租賃上，提供具彈性、簡單而清晰的條件，為商販提供良好的營商環境。

主席，王國興議員在修訂案中提出的兩項措施和食環署街市的租金有關。黃容根議員亦建議寬減公營街市的租金。上星期，在回應方剛議員的口頭質詢時，我已說過食環署公眾街市釐訂租金的機制。今天，請容許我再解釋一次。

現時，政府對公眾街市及政府轄下出租商場或商舖的整體政策是向租戶收取市值租金。公眾街市的租金，一般是根據公開競投的成交價格而釐定。街市攤檔的競投底價參照差餉物業估價署評估的市值租金。差餉物業估價署在評估街市攤檔的租值時，會依據香港的整體情況、及個別街市的實際環境、與相關因素作出充分考慮。事實上，由於以往興建公眾街市的主要目的之一，在於遷置街上的小販。當局因此提供特惠租金安排，吸引小販遷入街市，即在搬入街市的首三年小販遷置戶只繳交與小販牌費相若的租金，即每月約100元左右，而非市值租金；受遷置街市計劃影響的檔戶在競投檔位時，以市值租金的75%作底價競投。再加上公眾街市攤檔的租金於一九九八年被兩個前臨時市政局下調30%後，一直被凍結至今，已有十年之久。政府早前於五月宣布延長租金凍結期至二〇〇九年六月三十日。故此，有不少租戶所繳付的租金遠低於市值租金。審計署署長上星期發表的報告指出，約85%的公眾街市檔戶繳付的租金為市值租金以下；48%的檔位租戶繳付的租金為市值租金的60%或以下。由於租金是低於市值租金，因此政府需要作出一定的補貼。在二〇〇七至〇八財政年度，食環署在營運街市便補貼了1.6億元。雖然署方已採取不同的措施節省成本，但要是租金不加反減，利用公帑補貼公眾街市的情況將會更加嚴重。審計署署長指出，租金低於市值，亦間接製造誘因給一些檔戶違規分租檔位給他人圖利。他也建議當局在切實可行的情況下，盡快提出適當和劃一的租金調整機制，以供立法會事務委員會考慮。

我們亦要清楚明白，收回市值租金對減少政府補貼有直接的關係。問題的核心是我們收回市值租金的步伐應走得多快，這個問題亦需要有社會的共識。自二〇〇〇年以來，在每次凍租期差不多完結前，政府當局先後收到不下30次社會各界要求減租、凍租或豁免租金的意見。二〇〇一年，我們曾向立法會事務委員會，提出一套租金調整機制，建議逐步提升公眾街市租金至市值租金水平。鑑於當時的經濟環境，立法會認為並非增加檔位租金的適當時候；並認為當局應考慮調低檔位租金。明白到當前經濟情況，任何調整方案，對商戶均有一定的影響，加租亦可能導致部分檔戶退租，令空置率甚至虧蝕上升。現時香港的經濟情況，亦會與當年相似，我們會考慮不同的租金調整方案，平衡利弊，和對不同類型檔戶的影響，與立法會和其他相關持份者討論。

王國興議員的另一項建議措施，是針對同一公眾街市內，相若檔位租金的差異。王議員所提出的應該是由於以往兩個市政局的特惠租金政策和減租方案以及多年來的公眾街市凍租，令有部分舊租戶所繳付的租金比一些現時經過商業考慮以市值租金租賃公眾街市檔位的商販為低的情況。他建議減低貴租租戶的租金以解決「租金懸殊」的情況。正如我剛才所說，政府已長期補貼公眾街市的營運，王議員的方案是否符合大眾的利益，值得商榷。

審計署和議員亦關注到公眾街市檔位分租的情況，我要強調，按照食環署與租戶訂定的租約條款，是不容許分租情況，一旦被證實違反條款者，署方會終止其租約。在過去三年，署方曾就82宗懷疑分租攤檔作出調查，成功舉證五宗個案，並終止攤檔租約。食環署現正積極跟進懷疑個案，並會加強行動，採取措施防止分租，包括利用約滿而要重新訂立新租約的機會，核實租戶是否自行經營檔位以及檢討現行內部守則和租約，以堵塞漏洞。

主席，公營街市服務普羅市民，亦是不少小商販賴以維生的地方。他們有不少是長者，或者是較為低技術的勞工，所以任何的政策或措施重大的轉變，必須要顧及現行租戶的生計、轉行的困難和適應的能力，以及普遍市民的意見。與此同時，公眾街市亦要配合地區的發展，與時並進。的而且確，部分公眾街市經營已超過半個世紀，期間，香港社會和市民的生活模式有了明顯的變化。一些街市確實存在結構性問題。對於一些因時代或社區環境的轉變而失去功能的公眾街市，我們認為應予以關閉，以更有效運用公共資源和騰空土地，提升土地的使用效益。至於其他應該繼續經營的公眾街市，政府一定會與社區人士及租戶同心協力，集中資源，使街市繼續發揮功能，服務社區。

我們亦會積極跟進審計署署長報告所作的建議和各議員今日所提的意見。

多謝主席。

完

2008年12月3日（星期三）
香港時間21時49分

第3部分：街市檔位租金及收費

3.1 本部分探討由食環署管理的街市檔位的租金及收費。

現行街市檔位租金

3.2 二零零八年五月，食物及衛生局和食環署告知立法會事務委員會：

- (a) 差餉物業估價署最近進行的調查顯示，約有15%的檔位租戶繳付市值租金(註8)；及
- (b) 整體租戶繳付的租金平均約為市值租金的60%。

審計署分析了檔位租戶繳付的租金，分析結果載於表三。圖一載述檔位租戶繳付的租金與市值租金比較的分析。

註8： 市值租金是差餉物業估價署提供的參考估價，用以評定租金。市值租金是按多項因素而訂定，例如同一街市相類檔位最近期的競投價格、檔位的特點(例如鄰近自動電梯)及顧客流量。

表三

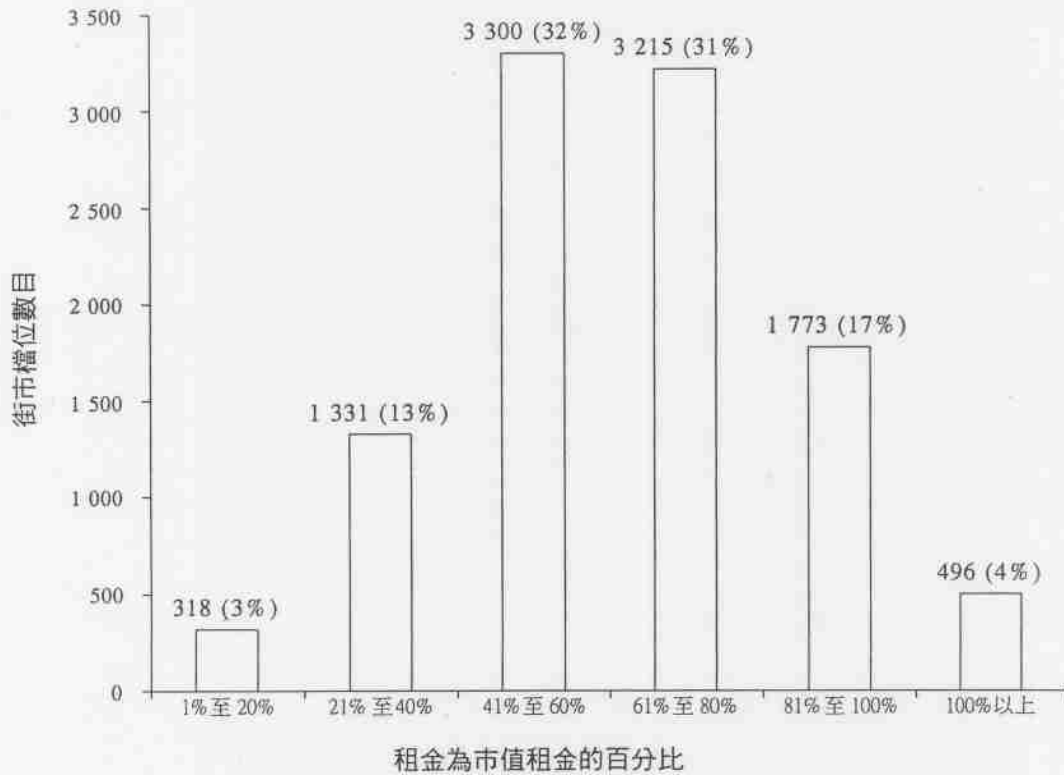
街市檔位租金
(二零零八年六月三十日)

月租	街市檔位	
	數目	百分比
500 元及以下	861	8%
501 元至 1,000 元	1 911	17%
1,001 元至 2,000 元	3 678	32%
2,001 元至 3,000 元	1 848	16%
3,001 元至 4,000 元	944	8%
4,001 元至 5,000 元	709	6%
5,001 元至 6,000 元	522	5%
6,001 元至 7,000 元	336	3%
7,001 元至 8,000 元	183	2%
8,001 元至 9,000 元	117	1%
9,000 元以上	281	2%
總計	11 390	100%

資料來源：食環署的記錄及審計署的分析

圖一

檔位租金與市值租金的比較
(二零零八年六月三十日)



資料來源：食環署的記錄及審計署的分析

附註：審計署共分析了10 433個(11 390個的92%)檔位。食環署未能向審計署提供957個檔位的市值租金資料。

3.3 圖一顯示，檔位租金一般遠低於市值租金。具體來說，48% (3%+13%+32%)的檔位租戶繳付的租金為市值租金的60%或以下，包括318個(3%)檔位租戶繳付的租金為市值租金的20%或以下。審計署發現，約150個檔位租戶繳付的租金僅為市值租金的1%至5%。以下是兩個例子(租金少於市值租金的2%)：

個案一：牛頭角街市 (九龍觀塘區)

一檔位租戶自一九九六年起租用街市檔位售賣濕貨。截至二零零八年九月，她繳付 112 元月租，少於市值租金 11,900 元的 1%。

個案二：大成街街市 (九龍黃大仙區)

一檔位租戶自一九九八年起租用街市檔位售賣濕貨。截至二零零八年九月，她繳付 128 元月租，祇是市值租金 9,000 元的 1.4%。

資料來源：食環署的記錄

租金低於市值租金的原因

3.4 大部分街市檔位租金都低於市值租金的原因如下：

- (a) **前持牌流動小販可享特惠租金** 為了鼓勵持牌流動小販退還牌照並遷入公眾街市，以配合遷置目標，這些小販一向都獲准以特惠價租用公眾街市檔位。根據退還牌照計劃 (見第 2.13(a) 段)，這些自願退還牌照的持牌小販可選擇在公眾街市繼續經營。對於選擇繼續經營的小販，他們首份租約 (通常為期三年) 所繳付的年租，小型檔位而言是相等於每年的小販牌照費 (平均約為市值租金的 6% 至 7%)，而大型檔位租金則為市值租金的 50%；
- (b) **舊街市的前租戶和前固定攤位持牌小販可享特惠租金** 將遷入新街市的舊街市檔位租戶或固定攤位持牌小販，通常可以較低的底價 (一般為市值租金的 75%) 以圍內競投方式，競投新街市檔位；
- (c) **續約時採用不同的租金調整機制** 雖然前臨時市政局和臨時區域市政局皆以市值租金，作為釐定街市檔位續約租金的依據，但在與租金低於市值租金的檔位續約時卻採用不同的租金調整機制。前臨時市政局轄下的檔位，租金調整幅度是參考租約上列明的最後租金與當時市值租金的差額而釐定的。租金增幅並設有上限，而上限即相當於當時消費物價指數的增幅再加上預定的百分比。而臨時區域市政局訂定續約租金的增幅則不設類似上限，並會逐步提高續約租金，直至達到相等於市值租金的某個預定的百分比為止；

- (d) **一九九八年減租和其後凍結租金** 一九九八年，由於當時經濟不景，所有公眾街市檔位的租金一律下調 30%。由一九九九年起，已減租的街市租金曾九次凍結，現行租金凍結期將於二零零九年六月三十日屆滿。因此，前持牌小販和街市租戶的租金一直都遠低於市值租金。第 3.3 段所載的個案一和個案二是典型例子；及
- (e) **減低長期空置檔位的租金** 為吸引有興趣的租戶，由二零零三年八月起，食環署亦已制定措施，降低選定街市內長期空置檔位的競投底價。

租金低於市值租金的後果

3.5 **興旺的街市亦出現高虧損** 食環署在 2007-08 年度錄得的虧損為 1.6 億元(見第 2.2 段)。二零零八年五月，食物及衛生局和食環署告知立法會事務委員會，一些人流十分暢旺的公眾街市亦出現高虧損。食物及衛生局局長在二零零八年七月回應立法會事務委員會委員的查詢時表示：

- (a) 由於檔位租金偏低，這些街市出現高虧損，以四個街市(即北河街街市、鴨脷洲街市、西營盤街市和士美非路街市)為例，分別有 92%、90%、85% 和 72% 的檔位租戶繳付低於市值一半的租金；及
- (b) 其他導致出現虧損的原因包括未能向檔位租戶悉數收回空調成本(見第 3.19 段)，以及部分較大型的街市存在空置檔位。

3.6 **相若檔位租金出現差異** 部分檔位租戶繳付極低的租金，而其他以公開競投方式租用相若檔位的租戶卻繳付較高的租金(見表四的例子)。這項安排或會減低商戶租用街市檔位營業的意慾。此外，由於部分檔位租金低廉，亦可能會增加分租檔位以謀取財政收益的風險(見第 4.7(a) 段)。附錄 F 的個案正是一例。

表四

相若街市檔位租金出現差距的例子
(二零零八年六月三十日)

公眾街市	檔位 (代號)	售賣貨品種類	租金 (註)
牛頭角街市	檔位 1	乾貨	3,900 元
	檔位 2		128 元
西灣河街市	檔位 3	乾貨	1,202 元
	檔位 4		119 元
士美非路街市	檔位 5	食物類濕貨	2,000 元
	檔位 6		112 元
大成街街市	檔位 7	食物類乾貨	3,500 元
	檔位 8		128 元
土瓜灣街市	檔位 9	魚類	11,000 元
	檔位 10		2,961 元
仁愛街市	檔位 11	魚類	15,000 元
	檔位 12		4,812 元

資料來源：食環署的記錄

註：每組內個別檔位的市值租金大致相同。

3.7 不積極營業的檔位 或許由於租金低廉，部分檔位租戶租用檔位用作經營零售業務以外的用途。有些租戶可能使用檔位作貯物用途，並在街市以外的地方營業(例如筲箕灣街市——見附錄 B)，其他租戶則可能使用檔位主要作大批銷售用途(例如官涌街市)。

審計署的意見及建議

需要制訂政府的街市租金調整機制

3.8 食環署在二零零零年一月成立時，當局承諾在兩年內檢討和劃一臨時市政局和臨時區域市政局的不同街市租金調整機制(見第 3.4(c) 段)。食環署在二零零零年七月成立跨部門工作小組，負責進行有關檢討。二零零一年五月，當局向立法會事務委員會匯報，街市檔位的出租和經營，基本上屬商業活動。釐定租金的一般原則，是租金應訂於市值租金水平。不過，鑑於當時街市檔位的租金顯著低於市值租金，工作小組認為宜把有關租金分階段遞增至與市值租金看齊。此舉可盡量減低租金調整對檔位租戶的影響。

3.9 工作小組所建議的租金調整機制沒有實行，原因是立法會事務委員會委員在二零零一年十月討論時總結如下：

- (a) 鑑於當時經濟情況逆轉，加上“九一一”事件後市道疲弱，並非增加檔位租金的適當時候；
- (b) 當局應考慮調低檔位租金，協助檔位租戶度過難關；及
- (c) 當局應採取積極行動改善現有街市的環境，以提高競爭力，例如為街市檔位安裝空調設備。

3.10 自二零零一年起，當局持續凍結街市檔位租金，而租金凍結期將於二零零九年六月三十日屆滿。不過，截至二零零八年九月，當局沒有再就租金調整機制提出任何建議，供立法會事務委員會考慮。當局需要制訂適當和劃一的租金調整機制，以處理在二零零九年六月三十日(即租金凍結期的屆滿日期)或以後檔位租約期滿時續訂租約的個案。

審計署的建議

3.11 審計署建議，食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長應在切實可行的情況下，盡快提出適當和劃一的租金調整機制，以供立法會事務委員會考慮。

當局的回應

3.12 食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長同意審計署的建議，並表示食物及衛生局和食環署正檢討現有的街市租金調整機制，一俟完成，便會把結果提交立法會事務委員會。

代檔位租戶繳付差餉

3.13 檔位租約訂明，檔位租戶負責繳付有關檔位的差餉。自二零零零年起，食環署一直都有代公眾街市檔位租戶向差餉物業估價署繳付差餉(註 9)。然而，食環署從未向檔位租戶收回代繳的差餉。

審計署的意見及建議

3.14 審計署明白到，食環署沿用臨時市政局和臨時區域市政局的做法，沒有向檔位租戶收回差餉。然而，這種做法並不符合檔位租約條款的規定。

審計署的建議

3.15 審計署建議，食物環境衛生署署長應就收回或免收過去數年代檔位租戶繳付的差餉，以及日後檔位租戶繳付差餉的安排，諮詢食物及衛生局局長和財經事務及庫務局局長。

當局的回應

3.16 食物環境衛生署署長同意審計署的建議，並會就執行事宜徵詢律政司、財經事務及庫務局和差餉物業估價署的意見。

收回空調成本

3.17 截至二零零八年六月，共有 31 個公眾街市(全部 104 個公眾街市的 30%)安裝了空調系統。二零零零年，當局告知立法會一個小組委員會(註 10)，雖然政府負責支付公眾街市安裝空調系統的建設費用，但經常開支會由檔位租戶承擔。

註 9：在 2005-06 至 2007-08 的三個年度，食環署繳付的差餉總額為 6,780 萬元，平均每年 2,260 萬元。食環署表示：

- (a) 這些差餉不單涵蓋街市檔位，亦涵蓋街市辦事處和其他公用地方(例如通道和貨物裝卸區)；及
- (b) 有關檔位的差餉應由租戶承擔，而街市辦事處和公用地方的差餉則應由食環署承擔。

註 10：立法會內務委員會轄下成立了小組委員會，跟進前臨時市政局和臨時區域市政局尚在籌劃階段的基本工程計劃。

3.18 根據食環署在二零零八年六月檢討公眾街市空調費用的結果，審計署注意到，估計每年約 5,300 萬元的空調成本當中，只有 3,400 萬元從檔位租戶收回。在計及食環署就空置檔位須承擔的攤分空調成本 800 萬元後，每年仍未收回的空調成本約為 1,100 (5,300 – 3,400 – 800) 萬元。

審計署的意見及建議

3.19 審計署發現，每年仍未收回的空調成本約為 1,100 萬元，原因如下：

- (a) **在租金凍結期內沒有調整空調費用 (800 萬元)** 對於已把空調費用納入檔位租金內的 16 個空調街市，在一九九九年以後的整個租金凍結期內 (見第 3.4(d) 段)，食環署一直沒有調整空調費用。至於分開收取空調費用的另外 11 個空調街市，食環署的做法是，待續訂租約時才調整空調費用。然而，在租金凍結期內，食環署都是延長而非續訂大部分租約 (見第 4.8(c) 段)，因此當局一直沒有就這些租約調整空調費用；及
- (b) **三個加裝空調系統的街市獲豁免繳付空調費用 (300 萬元)** 二零零零年，三個公眾街市 (即沙田街市、仁愛街市和大橋街市) 的空調系統加裝工程竣工。由於食環署依循臨時區域市政局的決定，在續訂租約前豁免租戶繳付空調費用，加上自二零零零年以來食環署一直未有續訂租約，因此食環署迄今沒有向該三個街市的現有檔位租戶 (新租戶除外) 收取空調費用。

審計署的建議

3.20 審計署建議，食物環境衛生署署長應在諮詢食物及衛生局局長和財經事務及庫務局局長後，制訂長遠向檔位租戶收回空調成本的適當安排，包括：

- (a) 把空調費用與檔位租金分開 (如尚未分開)；及
- (b) 修訂租約條款，容許每年調整空調費用 (而非只容許續訂租約時才調整空調費用)。

當局的回應

3.21 食物環境衛生署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 對於二零零二年或以後啓用的新街市的所有租戶，以及二零零五年或以後的所有新租戶，該署已分開收取他們的空調費用與檔位租金。至於現有租戶，食環署會在諮詢有關各方後，制訂長遠收回空調成本的適當安排；及
- (b) 由二零零八年七月起，當局向所有新租戶和新街市的租戶附加新租約條款，就在租約期內每年可調整空調費用訂定條文。空調街市的租戶續訂租約時，當局亦會在租約內加入同一條款。

~~~~~  
成報 | 2008-11-26 | A01 | 要聞 | 頭條  
~~~~~

帶頭體現共渡時艱 房會商戶廠戶免租一月

爲了與小租戶共渡時艱，房屋委員會帶頭減租。房委會轄下商戶及工廠廠戶，於明年 1 月及 2 月分別寬免一半租金，受惠約 6000 個租戶，因此少收租金涉及 3500 萬元，減租措施可望及時幫助中小型租戶，面對金融海嘯的嚴峻難關。此外，112 個房委會停車場的租金亦會凍結一年。商戶及公屋聯會促請，管理本港大多數屋邨商場的領匯，以及私人商場跟隨減租，領匯表明不會一刀切減租。

記者程泰祖、劉國潔報道

房委會商業樓宇小組昨日下午召開會議，通過上述措施。小組主席廖勝昌會後表示，減租措施惠及房委會屬下商業樓宇，包括約 2400 個商場商戶和 3600 工廠租戶，預計房委會將少收租金 3500 萬元。他表示，目前市場情況嚴峻，有需要向中小企商戶提供協助，認爲措施適當，而房委會今年盈餘超過 5 億元，相信少收租金，對房委會的財政影響不大。但減租優惠不包括房委會商場內的超級市場和銀行租戶，以及領匯商場的租戶。

不過，有房委會委員認爲，兩個月半租期太短，又不滿討論時間太倉卒；房委會商業樓宇小組委員李華明認爲，減租一個月只能收短期效果，建議延長措施至半年，期間每個月減租一半。

六千租戶受惠 少收 3500 萬

全港公屋商戶總會主席陳永成期望，此次房委會減租可起到帶頭作用，更希望領匯能夠跟隨減租。而公屋聯會主席王坤亦認爲，房委會減租起了帶頭的作用，相信措施會爲領匯帶來壓力，房委會現有現金結餘近 600 億元，實施減租只用了幾千萬元，在金融海嘯下，已能短暫紓緩商戶在經營上遇到的困難，相信措施是「百利而無一害」他表示，爲免流失租戶，領匯應考慮減租或免收管理費用，以免得不償失，促請領匯和私人商場跟隨減租，與商戶共渡時艱。

對來自多方的呼籲與壓力，管理百多個屋邨商場的領匯，其發言人回應本報查詢時表示，並未打算採取減租形式對商戶紓壓，是因爲「帶旺商場、吸引人流、刺激消費」是領匯目前的首要任務。在未來數個月特別投資達 3000 萬元，進行宣傳推廣，吸引顧客並鼓勵消費，同時繼續旗下的工程項目，於未來三年投資 11 億元，進行 19 項資產提升計劃，發揮物業的潛力，並爲顧客提供更佳購物體驗。而有關計劃更會爲建造及顧問服務行業合共提供約 4600 個職位。

領匯資產管理總監藍列群日前出席「赤柱藝墟」啓動禮活動時說：「對於減租，我哋唔會採取『一刀切』嘅形式，而會睇返各商戶嘅具體情況決定，目前我哋已經開展沖好多吸引商場人流嘅活動，相信會爲旗下商戶帶來可觀嘅生意額。」

領匯：不會「一刀切」減租

現時，全港有 19 個商場由房委會管理，事實上，房委會在 2003 年沙士期間，亦曾寬免五成租金，為期三個月，相當於免租一個半月。

文章編號: [200811260290002]

本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。 本內容經慧科的電子服務提供。

房委會 19 商場兩月租金減半

金融海嘯開始影響本港營商環境，房委會迅速回應決定為轄下十九個屋邨街市商場、二千四百個租戶，以及三千六百個工廠商戶提供短期紓緩措施，明年一月及二月每月寬免一半租金，但超市及銀行不包括在內，預料房委會因而少收近三千五百萬元。房委會帶頭減租，房屋協會昨亦表示會檢討商戶租金，但預料不會一刀切減租。領匯及食環署則暫時未有減租計畫。為協助屋邨商戶抗衡金融海嘯，房委會商業樓宇小組昨日討論紓緩租戶措施，轄下十九個商場的二千四百個商戶及街市租戶，於明年一月及二月將分別免租半個月，但超市及銀行不包括在受惠行列。租金寬免措施，同樣適用於三千六百個工廠商戶，預料房委會將合共少收三千四百八十萬元租金。

明年一二月實施

小組主席廖勝昌表示，目前市場情況嚴峻，有需要向中小企商戶提供協助。他說，房委會今年盈餘超過五億，平衡租戶情況及使用公帑後，相信少收租金，對房委會的財政影響不大，但可幫助大部分中小企。另外，房委會昨日亦決定，轄下一百一十二個非拆售停車場車位，明年收費維持不變，涉及車位約二萬七千多個。

全港公屋商戶總會主席陳永成歡迎建議，期望可起到帶頭作用，由領匯接管的逾個屋邨商場亦能跟隨減租。公屋聯會主席王坤亦歡迎有關措施，認為房委會資金結餘近六百億元，實施減租只用了幾千萬元，能短暫紓緩商戶的經營困難，是「百利而無一害」。

不過，商業樓宇小組委員李華明認為，合共減租一個月只會收短期效果，建議措施可延長至半年，期間每個月減租一半，並且協助特別困難商戶，提供分期繳租。有商戶亦表示，近期生意減少一半，期望寬免措施可增至半年。房協發言人表示，會慢慢檢討旗下商戶的租金水平，目前未有時間表，但就表示，房委會做法有參考作用。

領匯：不會 一刀切減租

食環署發言人表示，轄下公眾街市攤檔的租金於九八年下調三成後，一直被凍結至今；政府於今年五月宣布延長租金凍結限期至明年六月三十日，會繼續留意各界營商環境及經濟的發展。管理逾百個屋邨商場的領匯則表示，會充分考慮經濟及社會環境，與商戶合作改善經營，不會一刀切減租。該公司表示，已特別投資三千萬元，在未來數個月進行宣傳推廣，吸引顧客並鼓勵消費。記者歐志軍

文章編號: [200811260030004]

房委會商戶免租 1 月 不涉超市銀行

經濟不景氣衝擊零售業，房委會的商業樓宇小組昨日通過，明年 1 月及 2 月轄下約 2,500 個商戶，及 3,600 個廠廈租戶可免租半個月，即共免租 1 個月，超市及銀行不適用，免租令房委會少收 3,500 多萬元。有學者認為，若獲免租的商戶不減價，消費者不能受惠。

助過年關 少收 3500 萬

領匯、房協及食環署昨未有跟隨免租，消息指港府今次推出免租，是協助商戶過年關，屬一次性措施，未必再有第二輪的免租，現時亦沒有減租計劃。

房委會商業樓宇小組主席廖勝昌昨表示，小組通過轄下 19 個商場及街市的商戶(約 2,500 個商戶及 3,600 個廠廈租戶)，明年 1 月及 2 月各免租半個月，但不包括超市及銀行，安排已平衡商戶及使用公帑；但並無正面回應日後會否擴大免租。

一次性措施 涉 6100 租戶

廖又指出，今次免租令房委會少收 3,500 多萬元，但目前市道嚴峻，有需要向中小企商戶提供協助，房委會今年盈餘約有 5 億元，相信免租對財政影響不大。

房委會旗下商戶對今次減租意見不一，有商戶認為有幫助，但亦有商戶指不足夠，由於來貨價未有減幅，故減租後貨品亦未必有減價空間。

中大經濟系副教授關焯照認為，免租變相是補貼商戶，短期可減低其經營成本，受外圍經濟拖累，貨物的來貨價理應下調，若免租後商戶不減價，利益只歸商戶，消費者根本不能受惠。

旗下有 80 個街市及 25 個熟食市場的食環署表示，旗下街市檔攤 98 年減租 3 成後，凍租期已延至明年 6 月底，會繼續留意各界營商環境及經濟發展，亦未有透露旗下商戶數量及每月租金收入。

約有 1 萬個租戶及 140 個零售設施的領匯，過去半年每月租金收入約 2.64 億元；領匯回應指，現時是收取市值租金，現有的資產提升計劃，會為建造及顧問服務業提供約 4,600 個職位。

03 年沙氏期間，房協曾按個別商戶情況推短期減租，房協表示未必直接跟隨房委會免租的做法，會因應旗下不同商戶經營情況，採取相應措施。

公屋聯會主席王坤及房委會委員李華明均指，房委會免租有帶頭作用，相信會為領匯帶來壓力；王坤建議，港府應仿效沙氏期間向商戶減租 3 至 5 成。

文章編號: [200811260300083]

本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。 本內容經慧科的電子服務提供。

房署商戶廠戶明年首兩月租金減半

為減輕中小商戶的經營壓力，房委會昨日通過，旗下商場 6000 多個屋邨商戶和廠戶明年 1 月及 2 月可享有免租半個月優惠，合共免租額 1 個月，但銀行和超市則不會獲免租。全港公屋商戶總會表示歡迎，希望在政府帶頭下，領匯亦可免租甚至減租。

房委會商業樓宇小組決定，明年 1 月及 2 月寬免轄下約 6000 個屋邨商戶和廠戶每月一半租金，但超市及銀行不包括在內，原本當局預計少收約 4300 多萬元，但因寬免不包括超市及銀行，最終少收約 3400 萬元。

不包括超市銀行料少收 3400 萬小組主席廖勝昌在會後表示，目前市場情況嚴峻，有需要向中小企商戶提供協助。他強調，房委會今年盈餘超過 5 億元，相信少收租金對房委會財政影響不大。小組委員李華明和陳鑑林皆認為，有關措施可為中小商戶暫紓解一點經營壓力，但李華明表示，原本他建議把計劃放寬到 4 至 6 個月，但在會上被否決。

另外，小組委員會昨日亦通過維持房委會轄下 112 個停車場內約 27,400 個停車位的收費不變。委員會認為，由於經濟和市場前景不明朗，現時不宜調高停車場收費。

房委會推出寬免租金，管理百多個屋邨商場的領匯則表示，「會充分考慮經濟和社會環境，與商戶合作改善經營，吸引顧客並鼓勵消費」，強調不會一刀切減租。領匯繼續旗下的工程項目，於未來 3 年投資 11 億港元，展開 19 項資產提升計劃，至今已為零售服務業額外製造大約 800 個職位，並會為建造和顧問服務行業合共提供約 4600 個職位。

全港公屋商戶總會主席陳永成歡迎房委會免租措施，希望可起帶頭示範作用，一旦措施落實，便可向領匯和私人商場施壓，要求對方跟隨，因為房委會只管理 19 個商場，大部分屋邨商戶暫未能受惠，故要求領匯亦推出減租措施。

文章編號: [200811260040132]

本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。 本內容經慧科的電子服務提供。

房委會商戶免租一個月

【本報訊】房屋委員會商業樓宇小組昨通過轄下 19 個商場及街市大部份商戶，明年 1 月及 2 月獲減一半租金，轄下工廠大廈的廠戶也同樣受惠，房委會因而少收 3,500 萬元租金。不過，持有大部份屋邨商場的領匯表明不會跟隨。

領匯稱拒絕跟隨

該小組主席廖勝昌表示，目前市場情況嚴峻，有需要向中小企商戶提供協助，房委會今年盈餘超過 5 億元，減租對其財政影響不大。受惠商戶有 2,400 個，但超市及銀行租戶不獲減租，而獲減租的工廠大廈租戶則有 3,600 個。黃大仙區議員蔡六乘在房委會轄下的龍蟠苑商場經營藥房，月租 1.2 萬元，近月生意下跌三成，「減租都有幫助，但唔夠，起碼要六個月免租或一年半租，先可以度過難關。」公屋聯會主席王坤認為，減租能短暫紓緩商戶的經營困難，促請領匯跟隨。不過領匯擺明拒絕，發言人表示，在未來數月將投資 3,000 萬元進行宣傳推廣，吸引顧客到來消費，招數包括送出 300 萬元的現金獎及購物禮券。未來三年又會投資 11 億元進行 19 項資產提升計劃，可提供約 4,600 個職位。在領匯轄下黃大仙中心經營鐘錶店的黃先生表示，租金去年加了一倍，現時月租 2 萬元，已要求領匯減租三分之一，但不被接納，「領匯搞宣傳都有用，增加唔到人流，再係咁捱唔住，下年可能執笠。」

公眾街市續凍租

此外，食物環境衛生署轄下公眾街市租金一直凍租至明年 6 月底，政府指會繼續留意營商情況。房屋協會發言人稱，會留意市場不同安排及做法。

文章編號: [200811260060011]

本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。 本內容經慧科的電子服務提供。

Housing Authority to halve rent at 6,000 shops for two months

About 6,000 shops will pay only half their normal rent in January and February, courtesy of their landlord the Housing Authority.

The authority's Commercial Properties Committee decided on the temporary measure yesterday to help tenants in its shopping malls cope with the economic downturn.

The Link Management, meanwhile, which in recent weeks had resisted pressure to cut rents, reiterated that its top priority was to attract more shoppers to its malls and to persuade them to spend more.

The relief measure is expected to cost the authority about HK\$30 million in rental income.

During the Sars crisis in 2003, the authority cut tenants' rent by half for three months.

Chairman of the committee Liu Sing-cheong said most members believed it was necessary to do something to help tenants of small and medium-sized shops.

Committee member and legislator Tommy Cheung Yu-yan hoped the authority's rent cut would press private mall owners to follow suit.

Hopefully, this will put pressure on not only The Link but also other landlords, Mr Cheung said.

A spokeswoman for The Link, which runs shopping centres on Housing Authority estates that were privatised through The Link Reit in 2005, said it believed boosting consumer spending was the way to help tenants of small shops.

She said the company would invest HK\$10 million in promotional programmes over the next few months to stimulate business at its malls.

It would also invest HK\$1.1 billion in asset-enhancing projects over the next three years that would create several thousand construction jobs, she said.

Tenants of The Link have recently protested against hefty rent increases, while activist shareholders have criticised it for charging low rents, which they say is not in the best interests of its stakeholders.

The Link Reit reported distributable income of HK\$884 million for the six months ending September 30, up 13.9 per cent from HK\$776 million last year.