

# 同街市同大細 攤檔租差90倍

## 月租一個130元另一竟收1.2萬元 食環署5年錄16億元虧損

香港文匯報訊(記者 岑志剛)公眾街市攤檔管理不善的問題長期為人詬病。申訴專員公署主動調查發現,逾70%食環署街市攤檔租金低於市場水平,同一街市位置相近、面積相同的攤檔,月租分別為130元及1.2萬元,相差足足90倍!公署指出,租金問題導致公眾街市於過去5年錄得16億元虧損。公署同時批評食環署並無限制可租攤檔數目,有承租人租了23個攤檔作貨倉,變相助長濫用情況。



逾70%食環署街市攤檔租金低於市場水平。香港文匯報記者莫雪芝攝



公署指食環署對檔戶在界線外擺放貨物的執管寬鬆,令檔戶習非成是,增加執管困難。香港文匯報記者莫雪芝攝

目前全港有99個由食環署管理的街市,合共提供逾1.4萬個攤檔。申訴專員公署發現,多達47%攤檔是以低於市場租金的底價競投出租,76%的攤檔租金低於差餉物業估價署所評定的市場租金水平,導致公眾街市連年錄得數以億元計的虧損。

公署指出,食環署於1998年起凍結租金長達19年,令早年承租攤檔的租金大幅滯後,不少流動小販攤檔十多年來仍繳交每月僅百餘元的特惠租金,導致現時全港24個公眾街市竟同時存在月租200元以下及9,000元以上的攤檔。有同一街市位置相近、面積相同及售賣同類貨物的攤檔,透過公開競投承租的租金較特惠租金多90倍,兩者分別為130元及1.2萬元。

### 申訴署批食環署縱容低租

公署批評食環署縱容攤檔長期享受低水平租金,造成不公平競爭的營商環境,即使去年推出過渡性安排調整租金,但調整幅度甚微,加上原本的租金水平已低,難以減除攤檔租金高低懸殊的問題。

公署建議食環署檢討以低於市場租金作底價的競投模式和續租制度,並全面制訂循序漸進有效的租金調整機制。

在承租機制方面,現時公眾街市承租人可自動續租,食環署不會把攤檔作公開競投;而全港共7,874個簽署「市政局租約」、「區域市政局租約」或「食環署舊租約」的攤檔,承租人可在承租人身故後申請繼承租約。公署認為有關做法影響攤檔經營權的開放,削弱整體街市的市場競爭力。

公署並發現,攤檔承租人租賃的攤檔數目不設上限,全港逾700人承租了全港公眾街市中的約3,159個攤檔,佔已承租的攤檔數量逾24%,有承租人租賃多達23個攤檔只用作貯貨,每個攤檔平均月租約695元;亦有兩名承租人將街市內45%的濕貨攤檔全用作經營花卉生意。公署認為食環署此舉做法造成濫用情況,並減少市民購物的選擇。公署建議食環署檢討永久續租的制度,並就每名承租人租賃攤檔的數目設定合理上限。

申訴專員劉燕卿認為,食環署過去5年錄得16億元公帑虧損,與攤檔租金過低有關,而攤檔租金差距太大亦造成不公平現象,並非健康及公平的營商環境。

她續指,攤檔租金較便宜不代表貨品價格較低,未必惠及消費者,食環署應檢討特惠租金是否不合時宜,並重新制定租金水平。

### 柯創盛:浪費公帑須檢討

民建聯立法會議員柯創盛指,極少數商戶一口氣承租多個攤檔作為存貨之用,十分不理想,顯然浪費公共資源,食環署有必要加強對街市的巡視及監管。他續說,當局亦需盡快檢討街市租金調整機制,在參考市價租金外同時考慮公眾街市過往恩恤政策及遷徙街上的小販攤檔等歷史因素,及公眾街市的功能,致力減少租金調整對商戶造成的影響。

他續說,現時公營街市經營環境欠佳,不少商戶均面對艱難的營商壓力,食環署必須改善街市環境,吸引更多人使用公共街市,公共資源才能夠有效利用,在此之前不應大幅加租。

## 元朗同益街市 六成檔凍結出租

申訴專員公署發現,截至去年7月全港公眾街市有1,193個攤檔被食環署凍結出租以撥留作指定用途,其中60%集中於5個公眾街市,已被凍結出租達4年至23年。問題最嚴重的元朗同益街市,更有258個攤檔被凍結出租,佔全街市攤檔總數近60%。

公署點名指元朗同益街市自1995年出現天花滲水的問題後,當時區域市政局已將空

置攤檔凍結,以便日後進行維修工程時有足夠攤檔作遷置。食環署先後於2000年、2005年及2016年提出進行維修,卻因未能與攤檔承租人達成共識而擱置,或遭到承租人反對。2016年10月,多達258個攤檔被凍結出租,佔總數的58%。

公署批評食環署嚴重浪費資源,不應為照顧部分承租人的私人利益而擱置改善工程或拖慢工程進度,若有人無理拒絕遷置,食環署應作出執管。香港文匯報記者 岑志剛

## 食環署七宗罪

**租金水平滯後** 凍租長達19年,76%攤檔租金低於差估署所評定的市場租金水平;公開競投的攤檔租金比享有特惠租金的攤檔超出逾70倍至90倍

**削弱競爭** 承租人可自動續租攤檔,減少了其他人士可租用攤檔的機會,影響整體街市的市場競爭力

**租約世襲** 「市政局租約」、「區域市政局租約」及「食環署舊租約」的承租人如在租約期內身故,承繼人或直系親屬可申請繼承租約,影響攤檔經營權的開放

**助長濫用** 不限租賃攤檔數目,有承租人租賃多達23個攤檔只用作貯貨,助長濫用情況及減少市民選擇

**浪費公共資源** 近1,200個街市攤檔被食環署凍結出租,其中60%凍結攤檔集中於5個公眾街市,已被凍結出租達4年至23年不等

**執管不力** 對顯而易見的違規,包括更改攤檔用途等情況視而不見;輕率接受伴裝的糾正違規形式;沒有對營業日數低於規定的攤檔進行執管

**制度漏洞** 對攤檔的登記助手數目及身份並無設限,分租者便可假借助手身份主理攤檔,以逃避租約的規管。

資料來源:申訴專員公署整理;香港文匯報記者 岑志剛

## 食物檔變辦公室 前線僅口頭警告



有檔戶公然將原本用作售賣食物的攤檔改裝成辦公室、冷藏庫或工場。香港文匯報記者 莫雪芝攝

### 特稿

除了租金問題外,申訴專員公署同時批評食環署對街市攤檔執管不力,巡查疏疏,主動跟進不足,執管寬鬆及對承辦商監管不足。有檔戶公然「掛羊頭賣狗肉」,將原本用作售賣食物的攤檔改裝成辦公室、冷藏庫或工場,門外放置凍肉櫃或燒味櫃伴裝「門面」,食環署竟接納並視作沒有違規。

現時食環署人員若發現攤檔違反法例,一般會即場向檔戶發出口頭警告,若在任何12個月內違例4次而被定罪,食環署會考慮終止其攤檔租約。若攤檔違反租約,食環署會發出警告信,檔戶如在6個月內累積3封警告信後第4次違反租約條款,有可能被終止租約。

### 公署:毫無效用 難以接受

公署調查發現,食環署公眾街市主要出現佔用公共通道、改變攤檔用途、營業時間不足及分租攤檔4類違規問題,惟執管方面卻有多項不足之處。有個案顯示,食環署人員連續多日向同一檔戶幾乎每日發出兩次口頭警告,檔戶卻未有理會,仍違規佔用街市的公共通道。公署批評,重複發出毫無效用的口頭警告,做法難以接受。

公署同時批評食環署對檔戶在界線外擺放貨物的執管寬鬆,令檔戶習非成

是,增加執管困難;亦有檔戶公然將原本用作售賣食物的攤檔改裝成辦公室、冷藏庫或工場。有檔主遭口頭警告後,在辦公室外放置凍肉櫃作「糾正」,食環署竟接納並視作沒有違規。公署認為食環署前線人員每日巡查,對有關情況不可能毫不察覺,批評食環署過於輕率,得過且過。

公署亦翻查記錄發現,有外判街市於兩個月內約有40%攤檔違反租約規定,每月休業7天或以上,但食環署卻一直未有採取執管行動;食環署也對每個攤檔的登記助手數目和身份並無設限,造成制度漏洞,使分租者可假借助手身份主理攤檔。

公署表示,檔戶每月繳交攤檔租金卻不經營生意,有違商業活動原則,不排除有攤檔已被用作倉庫或分租給他人。公署敦促食環署加強對前線人員的監察,嚴謹巡查及跟進長期或嚴重違規的檔戶;研究把每日最低營業時數納入租約條款並檢討登記助手制度,考慮就登記助手的身份訂立適當的條件和限制。

### 食環:已設專隊全面檢視

食環署表示,大致同意申訴專員的意見及建議,並已落實部分建議。該署指出,今年初至6月底共發出334個口頭警告及250封警告信,其間4個街市攤檔被終止租約,185個街市攤檔租戶則已自行終止租約。該署並已於去年成立專責隊伍,全面檢視現有的公眾街市;2016年亦成立街市特遣隊加強執行法例和租約的規定,效果良好。香港文匯報記者 岑志剛

## 張建宗:長洲增10倍人手滅蚊

香港文匯報訊(記者 文森)衛生署衛生防護中心昨日公佈,再多名長洲居民感染登革熱,令今年的本地感染登革熱個案累計增至28宗。政務司司長張建宗昨日與食物及衛生局局長陳肇始到長洲巡視滅蚊工作,並向市民宣傳防蚊方法。張建宗表示,特區政府十分關注長洲疫情,已大幅增加近10倍人手在島上滅蚊,並會進行全港性密集式防蚊滅蚊行動。

長洲是近日爆發的本地感染登革熱源頭之一,28宗個案當中,10宗都與該島相關。衛生署衛生防護中心昨日公佈,正調查一宗新增本地登革熱個案,患者是一名住在長洲東來苑的63歲女士,對方指日前有被蚊叮過,本周二發病後翌日到長洲醫院求診,同日轉送瑪麗醫院留醫,現時情況穩定。

張建宗與提早結束休假的陳肇始昨日先後到長洲關公義亭向食環署滅蚊隊了解及視察霧化滅蚊工作,及到長洲官立中學了解校內預防登革熱措施外,亦探訪了一戶島上居民。

張建宗指政府有決心要確保長洲安全,不讓蚊患在長洲擴散,「長洲原本只有1隊滅蚊隊,只有6個人,為着我們今次要全面打贏這場仗,現時食環署已調動多8隊至9隊,逾60人現時在長洲專責負責滅蚊。」政府並會進行全港性密集式防蚊滅蚊行動,近日已經清除逾1.8萬個蚊蟲滋生的地點。

陳肇始補充,食衛局已撥增400萬元予各區食環署分區環境衛生辦事處以增加滅蚊隊伍、購滅蚊噴霧及加強宣傳教育,強調滅蚊工作會全年進行。

### 陳肇始:盡快公佈誘蚊指數

陳肇始續說,食衛局轄下的防治蟲鼠督導委員會一直統籌衛生署、醫管局、食環署等不同部門進行滅蚊,強調所有部門都會知悉其需要加強的滅蚊工作。對於有報道指委員會工作時有偷懶的情況,她指會向食環署署長了解,如果有人違規會按既定機制處理。

另外,食環署現時只是公佈上月的誘蚊產卵器指數,被批評未能反映各區實際蚊患情況,陳肇始透露食環署已決定在下個月改變做法,「食環署決定可以階段性地加快提供數字,大概在收回蚊杯一星期後,再過一兩天就可以盡快公佈。」她強調,不論誘蚊產卵器指數高或低,食環署都會在各區高危地方全面滅蚊。



張建宗與陳肇始探訪一戶長洲居民。



食環署人員進行滅蚊。



張建宗與陳肇始到長洲了解防治蚊患措施。香港文匯報記者梁祖彝攝