

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Journal
Date : 6 June 2016 (Monday)
Page : A09

公眾街市的困局



天圓地方

公眾街市營商環境惡劣，街市設施過時及人流稀少等問題已困擾香港多年。近期有報章文章對政府提出增加公眾街市及小販墟市等要求。以土地經濟角度分析，此等要求若付諸實行，極可能帶來土地及人力資源的浪費。本文利用來自食物及衛生局、運輸及房屋局，以及領展房地產信託基金（領展）所公布分別有關公眾街市、公共屋邨街市，以及領展的鮮活街市的營運及租金資料作比較。

食環署共管理 101 個公眾街市。2014 年度有關的財政數字顯示，街市攤檔租金收入 4.14 億元，街市及小販管理開支 14.83 億元，相差逾 10 億元；數字 2013 年度相若。

公眾街市營運要政府投入大量資源，並有龐大虧損，原因在於過往的租金由政策決定，以及遲遲未有解決方案。截至 2014 年底，公眾街市合共有 14443 個檔位，出租率 91%，要留意是，部分檔位並非用作營運，而只是作存貨；於 2015 年初，新鮮糧食檔戶數目約 2600 個，佔總檔戶數目約 18%。在租出的 13178 個檔位中，78% 的租金低於最新的市值租金；這現象源自 1998 年以來的租金凍結，而凍結期現已延長至 2017 年 6 月 30 日，即大部分檔位租金凍結幾近 20 年！

審計署署長在 2015 年 4 月發表的報告書建議，當局從速訂立適當的公眾街市租金調整機制。當局認同早前委託的顧問建議要使公眾街市重新興旺，有必要重整租金及收費（差餉及空調收費），可惜至今仍未落實調整。

房委會轄下共有 21 個街市，包括 5 個整體承租街市及 16 個由房委會直接批租予個別租客的街市。整體承租街市的做法始自 1988 年，有關承

租商根據房委會租約要求分租予個別檔戶及管理整個街市，當局指出當中的好處為私營機構有專業營運能力和經驗，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。

自 1997 年開始，所有房委會新落成的街市亦採用此整體承租安排，當局最近再確認此安排行之有效，未來落成的街市繼續採用此安排。餘下 16 個街市因其規模較小，吸引不到承租商。承租商要投入大量人力資源處理租務事宜包括：① 選擇分租租客，② 執行租約條款及③ 監察分租租客營運表現（租客生意額愈高，反映其出售貨品及服務受顧客歡迎，其付租能力亦愈高；反之，代表顧客卻步，付租能力低）。承租商從分租戶所得的租金可支持資本投入，包括改善街市環境、空調系統，提升舒適度等。

領展轄下共有約 80 個鮮活街市。自 2005 年成立，領展從房委會購入的街市物業已有整體承租租客；2009 年起，領展擴大資產提升範圍至鮮活街市，目標為創造價值。

從領展公布的鮮活街市近年租金表現反映街市顧客喜好，原因在於檔位租金由檔位銷售金額所主導，街市及熟食檔位租金由 2007 年的 5 億元，上升至 2015 年的 7.67 億元，同期的租用率由 75.7% 上升至 86.4%；以平均每方呎租金計，每年平均升幅為 6.6%。

一個良好的街市項目要吸引到顧客消費，有關的租戶組合、設施及管理質素極為重要。政府的公眾街市例子清楚反映其受眾多政策考慮所困擾，縱有優良位置亦不能發揮其應有社會及經濟效益。整體承租租客安排經市場實證確能創造價值，貢獻香港社會。

劉振江
仲量聯行國際董事