

二零零零年十二月七日會議
討論文件

跟進兩個前市政局尚在籌劃階段的基本工程計劃
小組委員會

為現有街市及熟食中心加裝空氣調節系統

目的

當局已檢討在現有街市及熟食中心加裝空氣調節系統一事。本文件旨在向委員報告檢討結果，並就前市政局餘下的 10 項加裝空調系統工程的未來路向提出建議。

背景

2. 在二零零零年五月二日小組委員會會議上，本局告知各委員，表示會檢討為現有街市及熟食中心加裝空調系統一事，並會根據檢討所得，就前市政局餘下的 10 項加裝空調系統工程(載列於附件 I)建議未來路向。檢討工作現已完成。

街市及熟食中心的通風系統

3. 食物環境衛生署轄下的街市及熟食中心通常使用的通風系統有以下三種：

(a) 機械式通風系統

這是街市和熟食中心內操作最為簡單及最廣泛使用的通風系統。其用途是加強天然通風。常用的通風設備包括吊扇或掛牆扇，以及連接抽氣扇的通風喉管；

(b) 街市經濟空氣處理系統

這系統自一九八四年開始採用，是一種開放式新鮮空氣供應系統。該系統透過空氣處理機抽取外間的空氣，然後以冷卻水或製冷劑將抽入的空氣冷卻至約低於外間氣溫攝氏 2 至 3 度，再經由氣槽排進街市。在家禽檔區和魚檔區等高溫地點，由於大量使用高瓦數燈泡和雪櫃，冷凍效果可能不易察覺。但這系統

仍能發揮提供新鮮空氣的基本功能。與空調系統相比，該系統的安裝和運作成本較為便宜；以及

(c) 空氣調節系統

為新建的熟食中心安裝空調系統及為現有熟食中心加裝空調系統的政策，最初由前市政局於一九九二年採用。一九九四年，前區域市政局亦採用這項政策，並將政策範圍擴大至包括街市在內。一九九六年，前市政局亦將提供空調系統的政策擴大至適用於街市。

上述通風系統的照片載於夾附的小冊子，供委員參考。

4. 目前，食物環境衛生署轄下有 81 個街市和 60 個熟食中心，按其裝設的通風系統分類的數目如下：

<u>通風系統</u>	<u>街市數目</u>	<u>熟食中心數目</u>
(a) 機械式通風系統	50(62%)	44(74%)
(b) 街市經濟空氣處理系統	20(24%)	5(8%)
(c) 興建時已裝設的空調系統	8(10%)	6(10%)
(d) 加裝的空調系統	<u>3(4%)</u>	<u>5(8%)</u>
總計	81	60

5. 此外，當局目前正在興建下述六個新空調街市及五個新空調熟食中心：

空調街市	空調熟食中心
大角咀市政大廈	
柴灣市政大廈	
大埔綜合大樓	
聯和墟綜合大樓	
正街街市	正街街市熟食中心
灣仔街市	

在這些新設施落成後，食物環境衛生署轄下的空調街市和熟食中心數目會分別增至 17 個和 16 個。

檢討

為街市及熟食中心加裝空調系統的經驗

6. 前臨時區域市政局(前臨區局)沒有為熟食中心進行加裝空調系統工程，但前臨時市政局(前臨市局)於一九九二至一九九八年間曾為五個熟食中心(即位於西灣河街市、駱克道街市、上環街市、渣華道街市和土瓜灣街市內的熟食中心)加裝空調系統。加裝空調系統涉及大型改裝工程，其中包括將廚房由開放式改為封閉式所需的結構改動、安裝氣槽、拆卸現有消防裝置及安裝新的消防設備以符合密封環境所需的規格。因此，有關熟食中心於施工期間須暫停營業。停業期約三至九個月。

7. 前臨市局的建設工程計劃中有 10 項加裝空調系統工程尚未進行。[註：至於前臨區局，該局已於一九九九年七月展開為現存的沙田街市、仁愛街市及大橋街市加裝空調系統的工程(名為第 I 期工程)。此外，前臨區局亦有計劃進行第 II 期工程，為另外八個街市及一個熟食中心加裝空調系統，雖然這些工程尚未納入前臨區局的建設工程計劃內。]

8. 在檢討過程中，我們參考了三個在近期完成的前臨區局加裝空調系統工程(即沙田街市、仁愛街市及大橋街市工程)。檢討結果顯示，若要工程進行順利，當局在策劃及施工階段均須十分小心謹慎。例如在揀選有關街市進行工程時，應充分顧及各街市的設計和實地環境限制。上述三個街市均為只有一兩層高的建築物，而各自的天台亦有足夠的地方加設工程所需的機房。不過，當局在施工期間，仍難免遇到一些困難。例如當局要求拆除沙田街市檔位上方的違例貯物設施，以便安裝氣槽和灑水滅火系統，檔位租戶便極力反對。由於有需要進行談判及調停，整個工程計劃因而延遲了三個月。這反映出能否取得檔位租戶的充分合作十分重要。

9. 當局在上述三個街市進行的測量結果顯示，自從空調系統啓用後，空氣質素普遍有所改善：一溫度平均維持在攝氏約 24 度(室外周圍的溫度為攝氏 33 度)，相對濕度保持在 70%以下，而二氧化碳含量為少於百萬分之 1 000。加裝空調工程的照片載於夾附的小冊子，供委員參考。

10. 總結檢討所得，為街市及熟食中心裝設空調系統，對檔位租戶的工作環境及顧客的購物環境均有改善。檔位租戶一般都滿意工程的結果，因此，如技術上可行及有可撥用的資源，我們建議進行該 10 項前市政局的加裝空調系統工程。我們會將這些工程計劃列為工務計劃丙級工程項目。這項安排亦會適當地應用於上述新界區涉及加裝空調系統的 9 個街市及熟食中心。

決定優先次序的準則

11. 在透過工務計劃程序把各項工程計劃提升等級時，我們會按以下的一般準則決定其優先次序—

(a) *有關的街市或熟食中心的長遠發展計劃*

鑑於加裝空調系統所涉及的建築費用龐大，因此，我們必須先確定有關街市或熟食中心在可見的未來不會重新發展。初步研究顯示，該 10 項載於附件 I 的加裝空調系統工程應大部份能符合這項準則的要求。

(b) *是否有空調街市或熟食中心設施可供居民使用*

為公平起見，我們希望大致上能達到空調街市或熟食中心設施平均分佈各區的目標。現時並無空調街市或熟食中心設施的地區，其加裝空調系統工程計劃將會獲優先考慮。就這方面來說，由食物環境衛生署、房屋委員會及私營機構提供的空調設施都會納入考慮之列。

(c) *有關的街市或熟食中心設施是否位於策略性地點*

街市或熟食中心座落的地點，與其服務的居民人數和經營前景互相關連。地點適中的街市或熟食中心能令較多市民受惠，因此應獲優先考慮。

(d) *現時的通風情況*

由於街市 / 熟食中心設施的設計、地盤限制及所裝置設備各有不同，其通風情況也互有差異。舉例說，樓底高而且有大量對流通風的街市，相對於樓底矮而較為密封的街市，在夏季會較為涼快。現時通風情況欠佳的設施，應獲優先考慮。

(e) *地盤限制及技術性困難*

街市或熟食中心的設計及地盤限制，會令加裝空調系統工程產生不同程度的技術性困難，故有需要加以考慮。

(f) *檔位租戶的合作*

加裝空調系統施工期間（即使部分工程可在晚上進行），有關街市或熟食中心的運作無可避免會受到干擾。加裝的空調系統亦會對檔位租戶造成長遠的財政影響。因此，在進行任何加裝空調系統工程之前，必須先獲得檔位租戶同意，這點至為重要。

進行加裝空調系統工程對檔位租戶的財政影響

12. 進行加裝空調系統工程涉及的費用如下－

(a) 建造及安裝空調系統所需的工程費用；以及

(b) 空調系統安裝後，其運作所需的經常費用，即電費和維修費。

13. 目前，公營機構採取不同方法收回街市 / 熟食中心的空調系統所涉及的開支－

(a) *前臨區局轄下的空調街市 / 熟食中心*

按照前臨區局的政策，該局須向檔位租戶收回所有經常費用。租戶除了繳交檔位月租外，還須按個別檔位面積，每月繳付空調費。該局並沒有向檔位租戶收回工程費用。

(b) *前臨市局轄下的空調街市 / 熟食中心*

市區的檔位租戶沒有分別繳交空調費。在重組市政服務時，當局答允會檢討及劃一前市政局各種不同的政策。

(c) *房屋委員會轄下的空調街市及熟食中心*

按照房屋委員會的一貫做法，該會須收回經常費用及於 20 年內全數收回工程費用。檔位租戶每月除繳交租金外，亦須按檔位面積繳付空調費。

(d) 房屋協會(房協)轄下的空調街市

按照房協的一貫做法，該會須收回所有工程費用及經常費用。該會透過投標方式，以一個可反映空調系統工程費用的價格，向一位承租人出租整個街市。承租人須承擔所有經常費用。

14. 在考慮各種因素後，我們認為只應向檔位租戶收回加裝空調系統的經常費用，理由如下：

(a) 加裝空調系統工程令租戶直接受惠。由於購物的環境較舒適，一般來說，顧客會感到更滿意，從而有助提升街市的生意額和經營能力。因此，由檔位租戶承擔加裝空調系統工程帶來的經常費用，實在並非不合理。不同的街市會收取不同的空調費，視乎受影響檔位的數目和面積等因素而定。舉例來說，石湖墟街市檔位租戶須繳付的空調月費約由 500 元(濕貨 / 乾貨檔位)至 1,200 元(肉檔 / 魚檔)不等。熟食中心檔位租戶須付的空調費較街市檔位租戶須付的款額為高，因為熟食檔面積較大，而分攤有關費用的檔位數目亦較少；

(b) 建議的收費辦法與前臨區局轄區內所有空調街市的現行收費辦法一致；

(c) 倘若須向檔位租戶收回工程費用，即使費用分多年收回，他們需繳付的空調月費總額也會大大提高；以及

(d) 我們的初步構思，是希望在明年年中推行上述計劃，以配合前市政局不同街市租金政策的劃一調整。而檔位租戶亦只需於現行租約屆滿後，才須繳付空調系統的經常費用。這樣可讓大部分租戶有充裕時間決定是否留在同一街市繼續經營，或改在非空調街市營業。

15. 除了要分擔經常費用外，檔位租戶還會在施工期間受到影響，因此，所需的各項安排，必須與有關的檔位租戶共同議定。和前市政局的一般做法一致，受影響租戶在施工期間會獲得豁免租金。

16. 鑑於上述問題，有關方面必須諮詢檔位租戶的意見，並向他們解釋加裝空調系統工程的各項影響，其後才決定是否着手進行某項工程。除非多數受影響的檔位租戶同意，否則我們認為不應在有關街市或熟食中心進行建議的加裝空調系統工程。我們會制訂諮詢意見的機制，包括如

何界定"多數"的定義。

建議

17. 經考慮上述各點，現建議—

- (a) 將上述 19 項前市政局尚在籌劃中的為街市及熟食中心加裝空調系統工程列為工務計劃丙級工程項目；以及
- (b) 根據上文第 11 段所述的準則，提升該 19 項工程的工務計劃工程等級。

環境食物局

二零零零年十二月

為現有街市及熟食中心加裝空調系統的工程

<u>分區</u>	<u>工程</u>
深水埗	為寶安道街市及熟食中心加裝空調系統的工程
南區	為香港仔街市及熟食中心加裝空調系統的工程
油尖旺	為官涌熟食中心加裝空調系統的工程
	為花園街街市及熟食中心加裝空調系統的工程
東區	為漁灣街市加裝空調系統的工程
中西區	為上環街市加裝空調系統的工程
九龍城	為土瓜灣街市加裝空調系統的工程
灣仔	為寶靈頓道熟食中心加裝空調系統的工程
黃大仙	為牛池灣街市及熟食中心加裝空調系統的工程
觀塘	為牛頭角街市及熟食中心加裝空調系統的工程