

二零零八年十一月十一日
討論文件

立法會食物安全及環境衛生事務委員會 香港公眾街市供應的檢討

目的

本文件向委員匯報當局就食物環境衛生署（食環署）轄下公眾街市供應的檢討完成了地區諮詢，並因應所得的意見訂下未來路向，徵詢委員的看法。

背景

2. 我們於今年 5 月的事務委員會會議上（文件編號：CB(2)1849/07-08(01)）（“文件”）向委員概述政府當局就香港公眾街市的供應檢討的初步結果，其中主要建議包括 -

- （a）為配合香港社會近年發展，建議修訂現行《香港規劃標準與準則》內以檔位數目與人口比例為參考基礎的公眾街市規劃準則；同時建議日後規劃新公眾街市時，為使其更具彈性，可按個別情況考慮，除區內的人口數目外，也應顧及其他相關因素（例如人口組合、社區需要、附近公營及私營街市設施的供應、新鮮糧食零售店的數目和分佈，以及區內市民對於保留小販區的意願等），以確保更妥善運用資源；及
- （b）就有經營困難的公眾街市作更深入檢討，找出空置率持續處於 60% 以上高水平及高虧損的街市，並與相關區議會探討改善空置率的可能性；如沒有其他可行方法，就關閉街市的建議諮詢區議會及受影響租戶。

我們承諾向委員會匯報我們與區議會的討論。

3. 我們在今年 7 月至 10 月期間就上述事項諮詢了 18 個區議會，有關意見總結於下文。

修訂公眾街市規劃準則

4. 大多數區議會對於我們建議修訂現行《香港規劃標準與準則》內規劃新公眾街市準則不持異議，當中 16 個區議會沒有提出其他意見。由於得到絕大多數區議會的支持，我們下一步會向規劃署提出按上述 2(a)段修訂現行《香港規劃標準與準則》內關於公眾街市供應的規劃準則。

5. 與此同時，爲了讓日後在評估新公眾街市需求方面盡量全面和客觀，食環署將會就規劃公眾街市擬訂內部指引，清楚訂明日後在探討興建新公眾街市時須進行經營能力研究，就各項相關因素搜集數據進行分析，客觀評估對擬建公眾街市設施的需求。我們認爲有關研究需考慮的因素包括：

- (a) 人口組合：街市選址周邊覆蓋的人口數目和結構、及購物習慣等資料，以確定當區對街市設施及服務的需求；
- (b) 營商環境：鄰近街市選址其他公私營街市設施或新鮮糧食零售店的數目和分佈情況，以確定客源有否重疊和造成競爭；
- (c) 意見調查：如有需要可進行調查，以了解當區居民對於街市服務的需要，如涉及遷置小販，也可透過調查了解小販們的搬遷意願；及
- (d) 地區配套：街市選址的地理位置、交通網絡和人流方向、當區的規劃和發展及其他配套設施，以確定有否足夠配套支持街市的營運。

此外，由於興建新公眾街市需時，由策劃、設計、以至落實這類公共工程通常需要一段時間，期間社區或經營環境可能出現變化，因此，在設計新公眾街市時應留有適當的彈性，以配合市場的轉變，使公眾街市的可經營環境得以維持。

有經營困難的公眾街市

6. 按文件內建議，我們已進一步檢討了高空置率的公眾街市的情況，以連續 3 年空置率處於 60%或以上並出現虧損作爲指標，

顯示共有四個公眾街市經營有困難，包括中區必列啫士街街市*、旺角街市、屯門廣財街市和灣仔燈籠洲街市。

7. 我們就改善/關閉四個有經營困難的公眾街市的建議諮詢了相關區議會。綜合而言，區議會對於關閉其區內空置率高和有虧損的公眾街市有不同反應，有兩個區議會同意建議，認為有關的街市失去其功能，期望政府當局能把街市關閉，改作更切合社區用途的設施。按此，我們會相應跟進關閉街市的建議。另外兩個區議會對於關閉公眾街市建議有保留或不表支持，認為公眾街市是主要的社區設施，對居民的日常生活尤其重要，有保留價值。他們提出一些改善建議，一方面希望當局能活化街市，例如發展為推廣有機農產品市場；另一方面也有建議提出把騰空的樓層或空置檔位改作其他社區用途，或用以作提供其他社會服務，例如用作郵政局或供社會企業之用。視乎建議內容，我們會與區議會、街市管理諮詢委員會、其他政府部門或機構審慎研究這些改善方案是否可行，以及符合成本效益，並會將研究結果與區議會進一步商討。

向受影響租戶提供特惠金的安排

8. 就受影響租戶而言，食環署進行了意見調查，結果顯示有部分租戶支持關閉街市，部分租戶反對建議，亦有少數租戶表示沒有意見。在與一些受影響租戶會面期間，他們普遍表示關注「特惠金」方面的安排。基於發放特惠金予租戶是一項恩恤安排，而且涉及公帑，必須按個別情況考慮，針對個別公眾街市的情況審慎處理。事實上，參考過往先例，曾有公眾街市在關閉時租戶獲發特惠金，也有情況是沒有特惠金的安排。

9. 就旺角街市而言，為協助受影響租戶搬遷，若租戶選擇於其他公眾街市繼續營業，當局會提供相等於 24 個月租金的特惠金(以現時承租合約訂明的檔位月租計算)、以及他們在競投其他街市檔位時，進一步提供三個月免租以及以 50% 市值租金計算租用檔位，至於選擇結業的租戶，當局會提供相等於 27 個月租金的特惠金(同樣以承租合約訂明的檔位月租計算)。我們在得到區議會支持關閉街市的建議後，正與相關租戶商討遷出安排。

* 街市已納入市區重建局 H19 重建項目，區議會同意不在區內重置街市。

未來路向

10. 我們認為現時所採用的指標，即空置率連續三年達 60% 或以上並出現虧損，能有效找出有經營困難的街市，因為一個街市內如果有大多數的檔位長期未能出租而致顧客量少，反映出它可能已經逐步失去在當地社區發揮街市功能的角色。在這種情況下，政府有需要檢討應否繼續補貼有關的街市運作，以及街市的所在地是否應改作其他用途，以便更好地運用土地資源，讓社區受惠。在地區諮詢期間，有個別區議會也提出其區內有街市雖未致於有經營困難卻同樣面對經營淡靜的情況。我們會與相關租戶跟進，了解原因，並鼓勵他們引入更多更新的貨品種類和以更積極方式經營檔位；我們會繼續致力配合，力求活化街市，使公眾街市在地區能盡量發揮它應有的功能。

11. 我們也理解每一個街市都有其獨特背景和在社區的價值，因此，在檢討有經營困難的公眾街市的過程中，我們會充分聽取地區意見，與相關區議會共同探討改善建議，並研究建議的可行性和是否符合成本效益。在可能情況下，我們會盡量配合落實改善建議；若未有可行的改善方案，我們會與區議會進一步商討關閉街市的可能性，把騰空的建築物及土地交還政府作其他用途。我們也會與受影響的租戶保持溝通，假若街市需要落實改善建議時，我們會尋求他們的充分合作；或街市需要關閉時，為他們提供切實可行的協助，並盡量作出彈性的安排，使整個過程得以順利進行。

近期發展

12. 為了減低禽流感在社區爆發的風險，政府當局在今年七月推出活家禽零售商申請永久放棄新鮮糧食店牌照或公眾街市租約上出售活家禽的准許計劃。計劃結束後共有 174 個在公眾街市的家禽檔不再售賣活家禽，其中 106 個轉售冰鮮家禽，在原檔位繼續經營，另有 68 個檔位已交由食環署處置，涉及 40 個街市。據現時觀察，這個計劃未有明顯影響公眾街市的經營能力，也未有大幅提升街市檔位的空置率。我們會繼續密切留意情況。此外，針對空置的家禽零售檔位和個別街市情況，我們正研究把騰空的檔位改為其他零售用途的可行性，例如售賣小食/零食，令街市服務更多元化，兼有助提升街市的經營能力。

13. 此外，隨着市民對冰鮮及冷藏肉類的需求增加，近年鮮肉租戶轉售冰鮮及冷藏肉類的申請有上升趨勢。我們認為只要申請的租戶願意繳付相應的租金，食環署應盡量協助他們轉型，以配合社會需求的轉變。為使租戶知悉街市內檔位售賣的貨物有所變更，我們亦會適時知會相關街市管理諮詢委員會。

諮詢意見

14. 請委員會就以上建議提出意見。

食物及衛生局
食物環境衛生署
二零零八年十一月