



中華人民共和國香港特別行政區政府總部食物及衛生局  
Food and Health Bureau, Government Secretariat  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region  
The People's Republic of China

本函檔號：FH/F/7/13

傳真：2136 3282

香港中區立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
食物安全及環境衛生事務委員會秘書處  
(經辦人：陳永賢先生)  
[傳真：2185 7845]

陳先生：

2013 年 7 月 9 日  
食物安全及環境衛生事務委員會會議

改善公眾街市營運環境及相關事宜－顧問研究

本局於 2013 年 7 月 31 日就上題事宜致函食物安全及環境衛生事務委員會主席。信中提到事務委員會主席在 7 月 9 日的會議上表示即使鑑於有關保密程序所限而不能全面公開有關的顧問摘要，仍希望事務委員會可知悉有關的內容以便就研究的方向或角度提意見。信中亦提到為方便委員更容易掌握有關內容，本局會向 貴秘書處發出一份資料，將顧問摘要可公開的部分供委員參閱。有關資料現載於附件。

食物及衛生局局長

(陳穎詩



代行)

副本送：食物環境衛生署署長 (經辦人：樊容佳先生)  
[傳真：2530 1368]

2013 年 8 月 7 日

## 顧問摘要的主要內容

### 研究目的

- 有關的顧問研究旨在協助政府當局就改善食物環境衛生署(“食環署”)管理的公眾街市的營運環境制訂建議方案。

### 研究範圍

- 顧問將集中研究如何改善現有公眾街市的營運環境，以切合公眾街市的功能和定位。具體而言，研究範圍可分以下四部分：

#### (一) 就公眾街市的功能和定位提供意見

- 政府曾在二零零九年檢討公眾街市的定位和功能。得出的結論是，公眾街市是廣大基層市民購買新鮮糧食的主要途徑之一，這個重要的社會功能不容置疑。同時，公眾街市也為社會基層提供就業和生計。此外，在面對其他售賣新鮮糧食的零售店(例如超級市場)的競爭時，公眾街市最大的賣點是“價廉物美”，這定位和優勢應予維持，而社會大致上也接受和習慣公眾街市現時的模式及其傳統和大眾化的定位。
- 近年，售賣新鮮糧食和各類乾濕貨的店舖漸趨多元化，包括超級市場和出售新鮮糧食和各類乾濕貨的專賣店。這些零售店為消費者提供了不同的購物環

境和購物體驗。當中部分零售店的服務對象是一些較少到公眾街市購物的消費者，而另一些的定位則較為不清晰。這些零售店遍布全港各區，部分更毗鄰公眾街市，造成競爭局面。但儘管有這些不同的選擇，有些購物人士仍對公眾街市有所偏愛，因為這類街市的角色是傳統購物地點，滿足市民日常生活所需，並供應較為切合實際的傳統物品。與此同時，部分公眾街市檔位所出售的傳統貨品和獨有的傳統特色，可能具備保育價值，極受顧客珍視。

- 我們會邀請顧問因應上述發展，檢視公眾街市的最新功能 and 定位，並提供意見。

## (二) 檢視各公眾街市並選定五至六個具代表性的街市，提出具體的改善建議

- 現時，食環署共管理七十多個售賣乾濕貨的公眾街市。部分街市的設施隨年月折舊，其設計也未必能滿足現今社會大眾的需要。另一方面，消費者的購物喜好和習慣、社區內其他購物設施、購物人士和街市租戶的概況都不斷轉變，顧客對公眾街市的期望也與日俱增。
- 我們會邀請顧問綜合檢視各公眾街市，並按其情況把街市歸類，再按類別選定五至六個具代表性的街市，提出具體改善方案。具體的改善方案可包括擴大檔位面積、擴闊通道、改善街市布局、改善燈光和通風系統、安裝空調系統等，以提升公眾街市的設施，從而改善有關街市的營運環境。

- 在進行研究和制訂改善方案時，顧問須因應消費者資料、購物喜好、周邊的交通網絡，以及在落實改善工程時可能面對的限制等因素，為所選定的公眾街市制訂具體改善方案。顧問須找出推行改善方案的主要障礙，並提出解決方法；如不可行，則說明面對這些障礙和現存限制，有何後備方案可供選擇。
- 顧問也需要顧及一些可預期的限制和挑戰，例如改善工程或會涉及臨時或永久遷置檔位，或臨時關閉部分或整個街市，以致租戶的營運受到干擾，檔戶很可能會提出反對。另一方面，部分租戶也可能會反對在營業時間內進行工程，以免為顧客帶來滋擾而影響檔戶的生意。
- 以安裝空調系統為例，根據現行安排，某個公眾街市需要有不少於85%的檔位租戶同意安裝空調系統及承擔安裝後的電費和一般日常的維修費用，政府才會考慮在該公眾街市安裝空調系統。政府把有關門檻維持於85%的水平，是因為一旦安裝空調系統，所有租戶均須支付其後的電費和一般日常的維修費用。除收費外，安裝空調系統往往需要局部或完全關閉街市多個月，令檔戶業務受阻和導致經營者的生計受到影響。因此，在絕大部分租戶已同意支付有關費用及接納施工期間業務將會受阻的情況下，才落實加裝空調系統的建議，是公平的做法。除了街市的持續發展和租戶的意願外，某些舊街市大樓因當年建造時並無考慮安裝空調系統，其實際狀況可能對加裝空調系統的計劃帶來難以克服的限制。顧問在提出建議時，須考慮這些限制和提出可行的解決方案。

### (三) 就公眾街市的例行改善工程提供一般性的建議

- 除上述就五至六個街市提出的具體改善方案外，我們也會邀請顧問就公眾街市提供一般性的建議，藉以吸引更多人光顧公眾街市、提升顧客滿意度等。我們就公眾街市展開例行維修(包括易於管理的措施或小型改善工程)時，這些建議可作為參考。

### (四) 就保育售賣傳統特色貨品的檔位提出具體建議措施

- 在過去數十年，不少與公眾街市供應相若貨品的零售點冒起。儘管如此，有些購物人士仍對公眾街市有所偏愛，因為這類街市的角色是傳統購物地點，滿足市民日常生活所需，並供應較為切合實際的傳統物品。與此同時，部分公眾街市檔位所出售的傳統貨品和獨有的傳統特色，可能具備保育價值，極受顧客珍視。
- 我們會邀請顧問提出具體可行的建議措施，藉以保留這些售賣傳統貨品或提供獨有傳統特色服務、具保育價值而極受顧客珍視的檔位。

### 研究方向和角度

- 由於個別街市在設施上的需要、所面對的營運問題，以及與附近同類零售點的競爭情況均不同，顧問需要將個別街市所面對的問題分類，再進行分析及設法處理。
- 在制訂建議方案的過程中，顧問可按需要聘請零售、設計及其他專業界別(當中包括曾幫助客戶吸引／增加零

售／購物商店人流)的專家建言獻策，並收集不同持份者(包括街市租戶及顧客)的意見，從而制訂建議方案。

- 我們期望顧問綜合分析影響公眾街市營運環境的因素，例如消費者的資料(如收入和年齡)、購物偏好、街市管理模式、現時管理上存在的限制，以及人手安排、周邊的交通網絡等，並提出具說服力、理據充足和全面的建議。

### 服務要求

- 為了令街市能夠發揮切合其定位的功能，我們計劃聘請具備零售和相關專業知識的顧問，協助我們制訂具體和務實的改善方案。
- 選定的顧問須與政府當局商定一套工作計劃，當中詳細描述會採用何種方法設計和完成主要任務、所需的資源、可達致的目標，以及工作時間表。

### 工作時間表

- 我們預計顧問可於今年第四季開展研究工作。若一切順利，我們期望顧問於二零一四年年中提交初步研究結果。

食物及衛生局  
二零一三年八月