

改善公眾街市營運環境研究

研究結果

日期: 20.01.2015



概覽

1 簡介

2 如何選擇建議改善的街市

3 改善計劃

4 其他考慮

研究目的及範圍

目的

- 就公眾街市的定位及功能提出改善其營運環境的建議方案。



持份者意見收集

- 本項研究的一個重要部分是收集持份者的觀點，包括業界、顧客和政府。
- 主要形式包括：諮詢會、問卷調查、焦點小組討論等。



定位和功能

- 公眾街市的定位是：為廣大市民 **提供新鮮糧食的其中一個主要途徑**。這重要的功能是毋庸置疑的。
- 公眾街市也為廣大市民提供了就業的機會。
- 有意見認為公眾街市屬於公共資源，因此能確保 **有效率地** 利用此公共資源是十分重要。
- 政府有責任確保有關公共資源得以有效地運用。

改善計劃的三個主要目標

- **目標1:** 改善街市設施；
- **目標2:** 吸引更多顧客；和
- **目標3:** 作示範作用。

選擇方法

- 根據現有數據及初步實地考察結果收窄選擇街市的範圍；
- 透過問卷調查結果選擇5 - 6個街市，作為改善的研究對象。

初步選擇

- **規模** – 所選街市應達到一定的規模，如多於 40 個檔位的街市。
- **人流** – 所選街市應屬顧客流量偏低的街市。
實地觀察街市興旺程度，及參考2009年公眾街市統計調查數據。
- **設施** – 所選街市的設施具較迫切改善需要。
實地考察各街市設施的情況，如通風、檔位、通道、地面情況、燈光、其他問題及安全。
- **先天條件 (潛在顧客的存在和位置的方便程度)** – 所選街市的服務範圍應有較多的潛在顧客，並較為方便「就腳」。參考附近居民數字及考察街市方便程度，如位置及交通。
- 特別情況。

街市	檔位數目 >40	人流 (Y = 非常多; N=不是"非常多")	設施 (好 (3), 普遍 (2) or 差 (1))								潛在顧客
			地面	通風	光線	檔位	通道	其他	安全	設施	
街市1	Y	Y	3	3	3	3	3	3	3	21	Y
街市2	Y	Y	1	1	2	1	1	3	3	12	Y
街市3	Y	Y	2	1	2	2	2	3	1	13	Y
街市4	Y	Y	2	2	2	1	2	3	3	15	Y
街市5	Y	Y	2	2	2	1	2	3	3	15	Y
街市6	Y	Y	2	2	2	1	2	3	1	13	Y
街市7	Y	N	2	3	2	2	1	3	3	16	Y
街市8	Y	Y	2	2	2	1	2	1	3	13	Y
街市9	Y	Y	2	2	1	2	2	3	3	15	Y

改善對象

- 初步選定15個公眾街市後，研究團隊便在這些公眾街市進行問卷調查。
- 設施和日常管理被認為**重要性相對高**，但其**滿意度亦相對低** – 由此反映出將來有更迫切的改善需要。
- 在以上提及的兩個方面，相關滿意水平較低的6個街市被選定為進一步研究的對象。

15個公眾街市

同益街市

荃灣街市

牛頭角街市

牛池灣街市

九龍城街市

鵝頸街市

香車街街市

榮芳街街市

花園街街市

油麻地街市

駱克道街市

鰂魚涌街市

上環街市

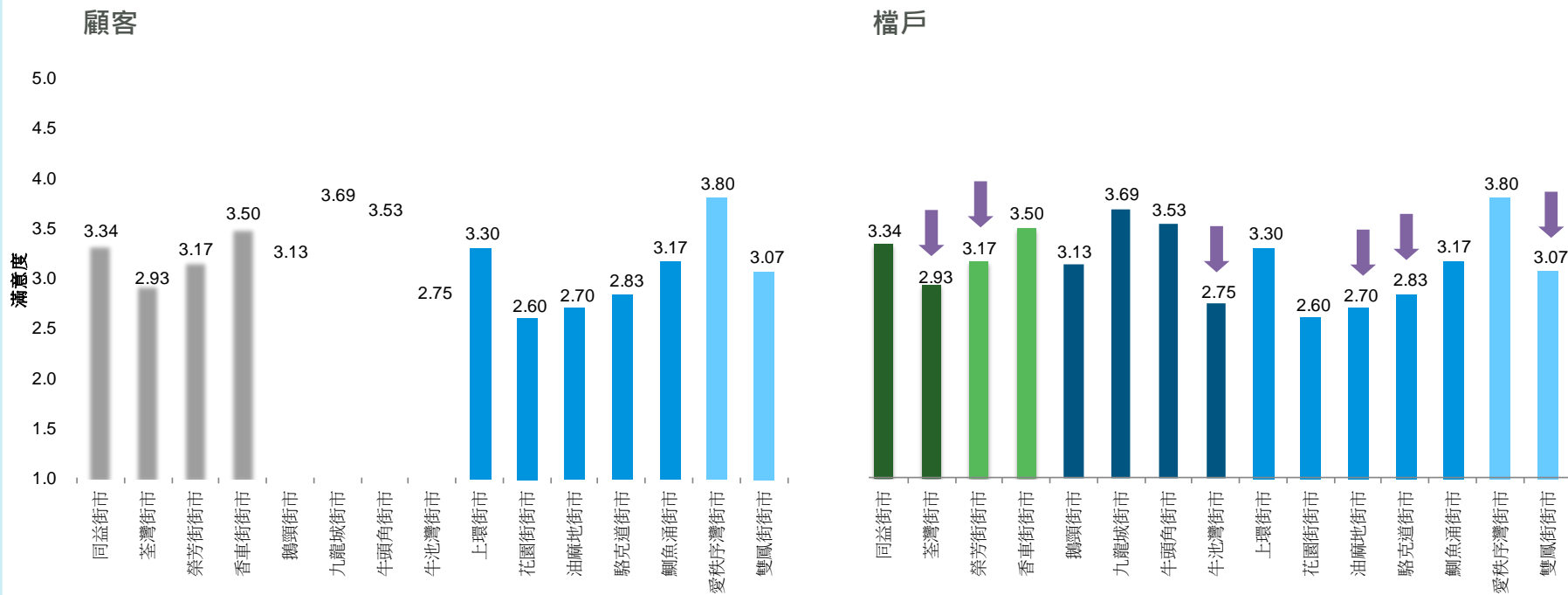
愛秩序灣
街市

雙鳳街街市

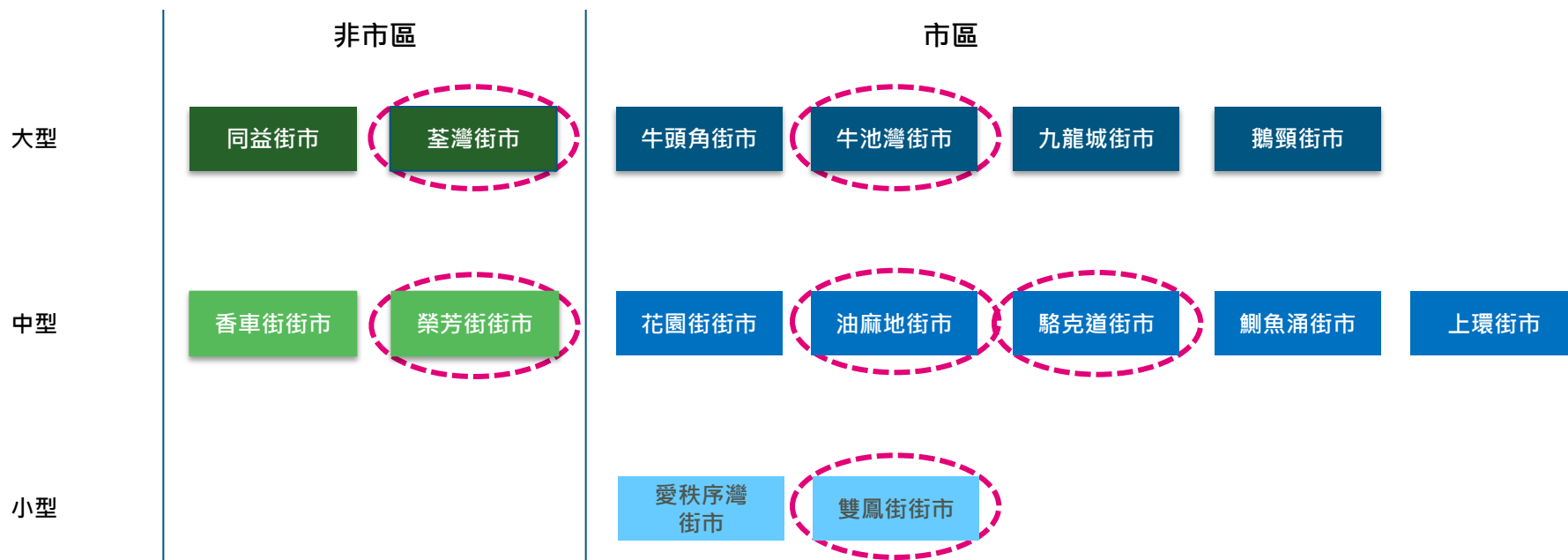
15個街市的概況

	非市區	市區
大型	同益街市 荃灣街市	牛頭角街市 牛池灣街市 九龍城街市 鵝頸街市
中型	香車街街市 榮芳街街市	花園街街市 油麻地街市 駱克道街市 鰂魚涌街市 上環街市
小型		愛秩序灣街市 雙鳳街街市

改善對象-以設施滿意度作為考慮因素

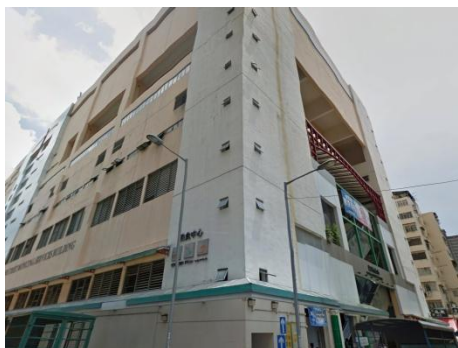


6個改善對象



常見情形

- 方便「就腳」是關鍵



北河街街市



香港仔街市



荃灣街市



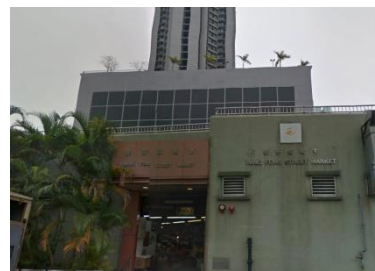
油麻地街市



牛池灣街市



駱克道街市



榮芳街街市



雙鳳街街市



對面海街市



鯉魚門街市



北角街市

高



低

常見情形

- 外觀 / 街市形象



外觀較不突出



外觀較鮮明突出

- 貨品供應 (種類和行業組合)



貨品種類少



貨品種類繁多

常見情形

- 不同類型的通風設備 – 機械式、街市經濟空氣處理系統、空調
- 檔位小及通道狹窄

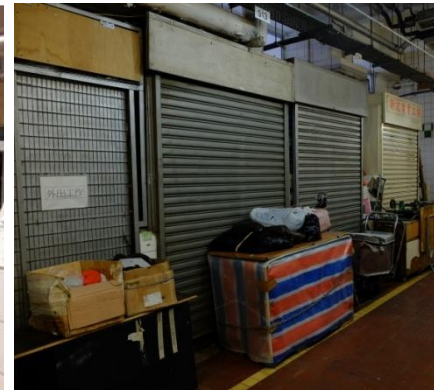
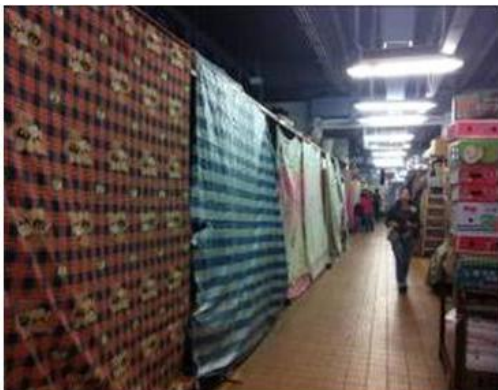


- 地面潮濕而且在一些情況下地磚過滑（尤其在海鮮檔附近）



常見情形

- 空置的前家禽檔及不積極經營檔位的存在



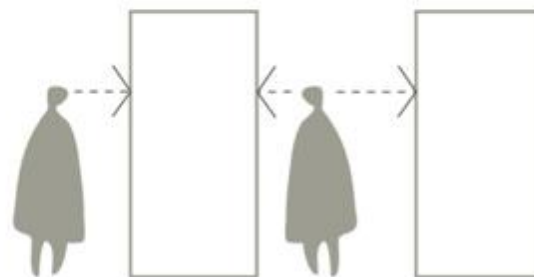
- 位處充滿活力的地區



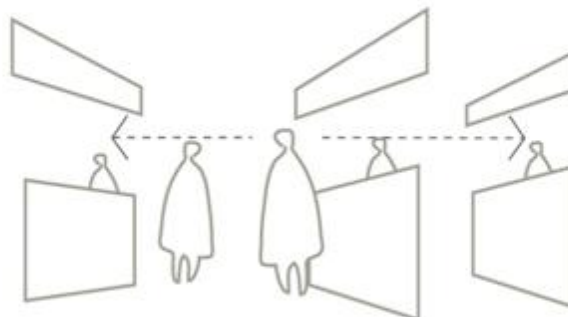
硬件改善：基本設定

檔位配置

從「迷宮」到通透



全高牆隔間

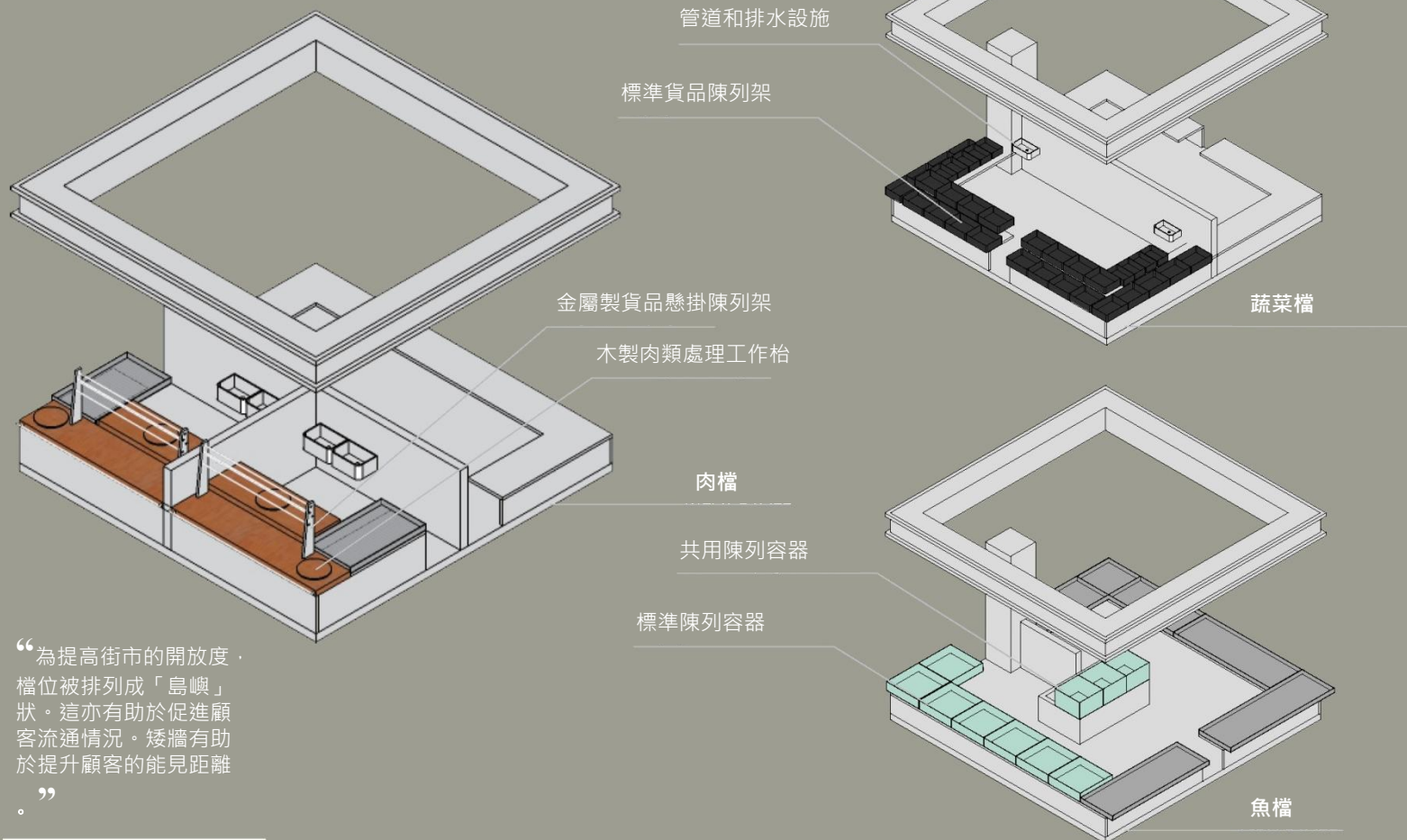


矮牆櫃檯

硬件改善：基本設定

標準檔位設計

新式設計增加開放度

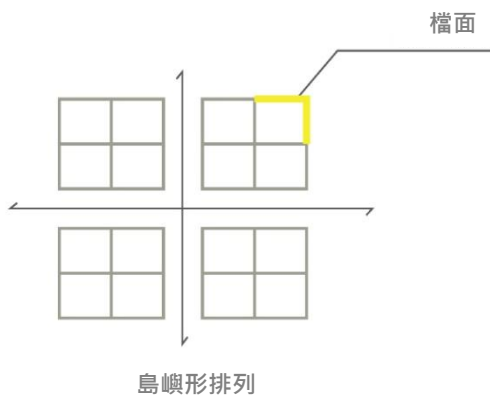
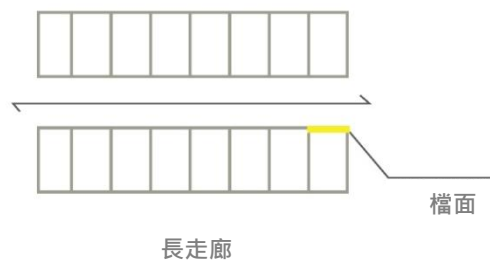


“為提高街市的開放度，檔位被排列成「島嶼」狀。這亦有助於促進顧客流通情況。矮牆有助於提升顧客的能見距離。”

硬件改善：基本設定

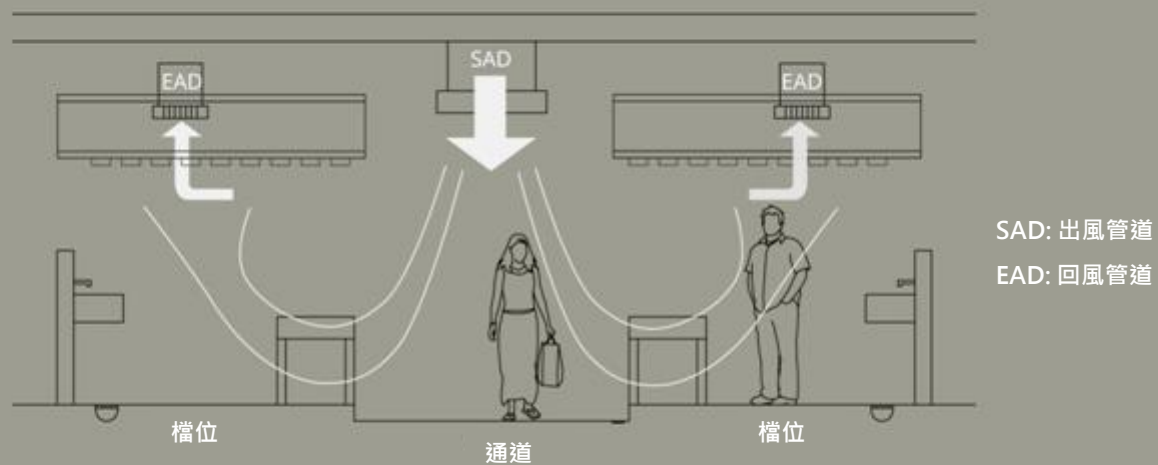
佈局

從長走廊到島嶼形排列



硬件改善：基本設定

通風系統



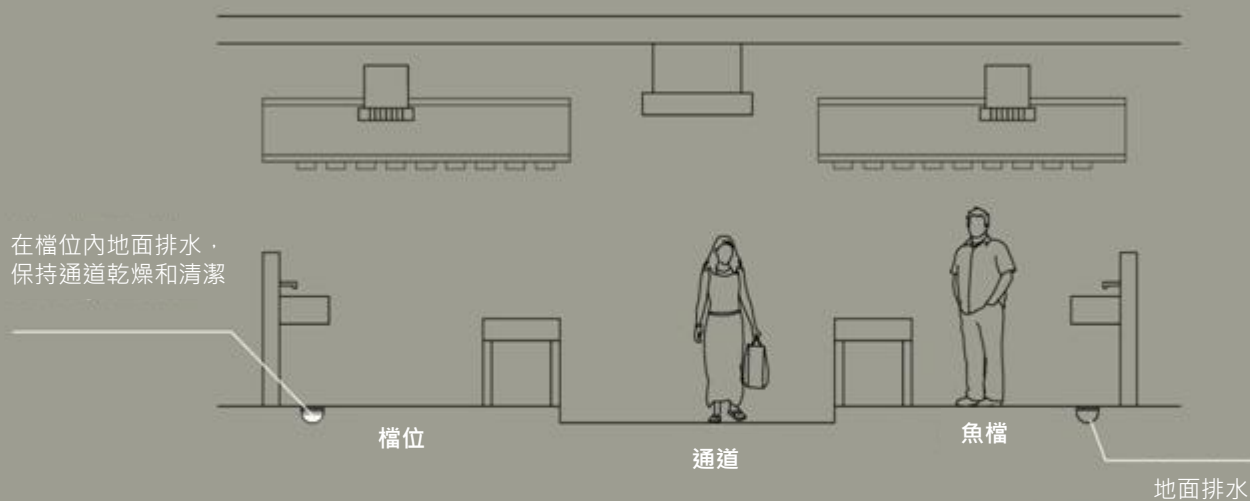
檔位及通道的橫截面



領匯街市 - 天花情況

硬件改善：基本設定

地面排水



檔位及通道的橫截面

領匯街市 - 地面情況



通道只有一小型排水孔

硬件改善：基本設定

閉路電視



+保安

硬件改善：基本設定

儲物室



利用空置檔位改為儲物室供現有租戶使用



與檔位分開的正規儲存區

硬件改善：基本設定

廁所設備提升



廁所光線昏暗及有異味



衛生條件應該提升

硬件改善：基本設定

統一招牌設計



招牌各有不同的風格，有些檔位甚至沒有招牌



統一招牌設計營造整潔感

硬件改善：基本設定

指示系統



指示系統混亂



改善指示系統，使顧客容易找到想購買的貨品類型



租戶自製指示



設立清晰、鮮明和系統化的指示系統

6個街市設計概念要點

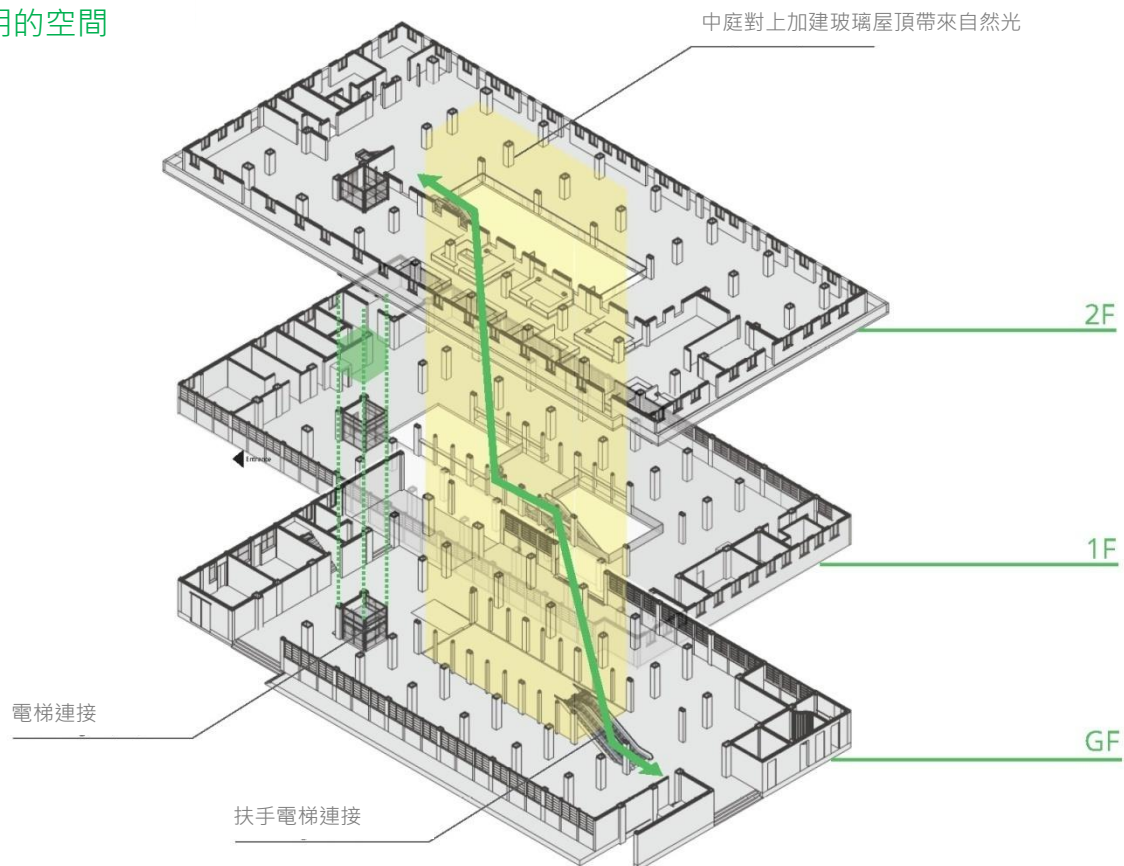
	油麻地街市	活化未予充分利用的空間 (Revitalising)
	荃灣街市	重新劃定檔位 (Rezoning)
	駱克道街市	重新調整行業組合 (Reprogramming)
	牛池灣街市	加強連接鄰近地區 (Reconnecting)
	雙鳳街街市	優化外觀形象 (Refinement)
	榮芳街街市	重新編配布局 (Reconfiguration)

油麻地街市：活化 總結

- 活化中庭空間
- 移除部份外牆，加強對外街道之連繫
- 加設行人電梯
- 加設上落貨升降機
- 研究加設經濟通風系統之可行性
- 建議優化檔位及上落貨處的設施
- 建議活化二樓空置單位

油麻地街市：活化 概念

- 1_開拓中庭空間
- 2_活化未充分利用的空間



油麻地街市：活化 中庭 地下



中庭



油麻地街市

二樓

中庭



油麻地街市 地下

正門



油麻地街市

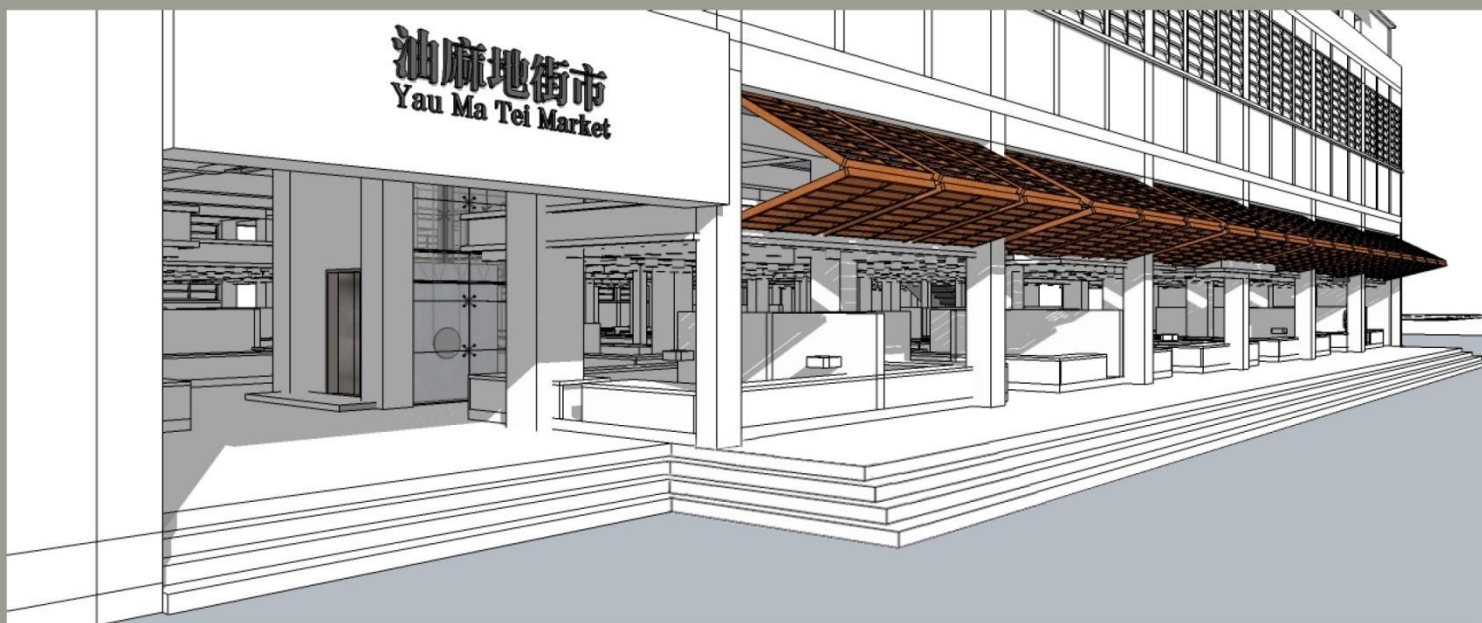
一樓

通道



油麻地街市 外觀改善

面向街道的檔位

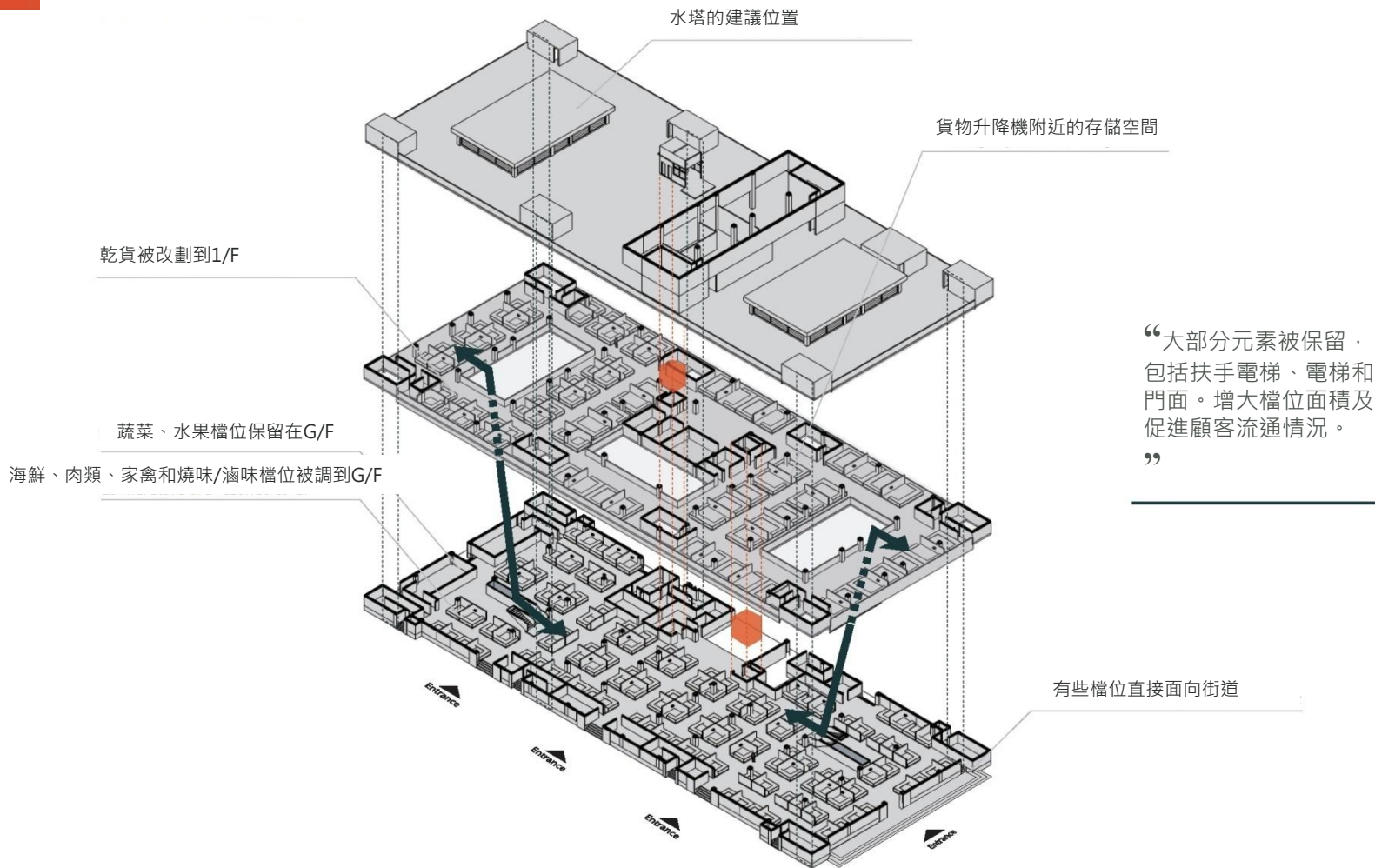


入口和檔位直接面向新填地街

荃灣街市：重新劃定 總結

- 將海鮮、肉類和家禽檔位由一樓搬到地下
- 部份檔位面向街道，增強連繫
- 加設空調系統
- 為檔戶提供額外儲存空間

荃灣街市：重新劃定 概念



荃灣街市 前門外觀

眾安街



現時外牆為密封形式

荃灣街市 前門外觀



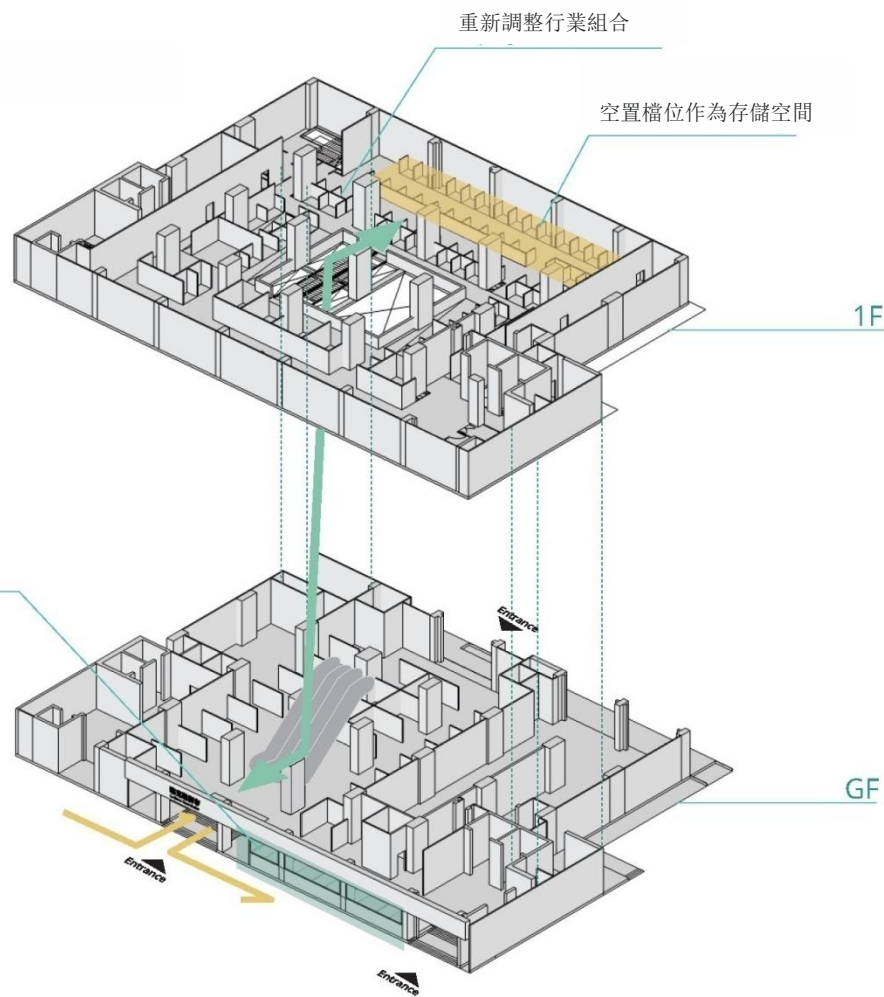
新前門及面向街道的檔位

駱克道街市：重新調整 總結

- 擴闊及美化入口
- 將部份外牆改為強化玻璃
- 重新調整行業組合以予靈活性
 - ✓ 建議在入口位置加設跳蚤市場 / 促銷區
 - ✓ 小食攤檔和即食食物
- 為檔戶提供額外儲存空間

駱克道街市：重新調整 概念

重新調整行業組合



“駱克道街市將重新調整行業組合。其他硬件改善，包括外牆翻新及擴大正門入口。”

駱克道街市

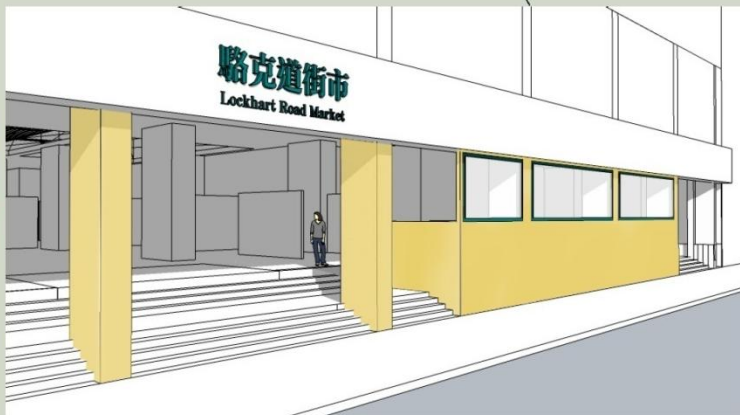
入口

駱克道

現有的街市入口狹窄且為密封式



擴大正門入口，改矮街市外牆並安裝強化玻璃

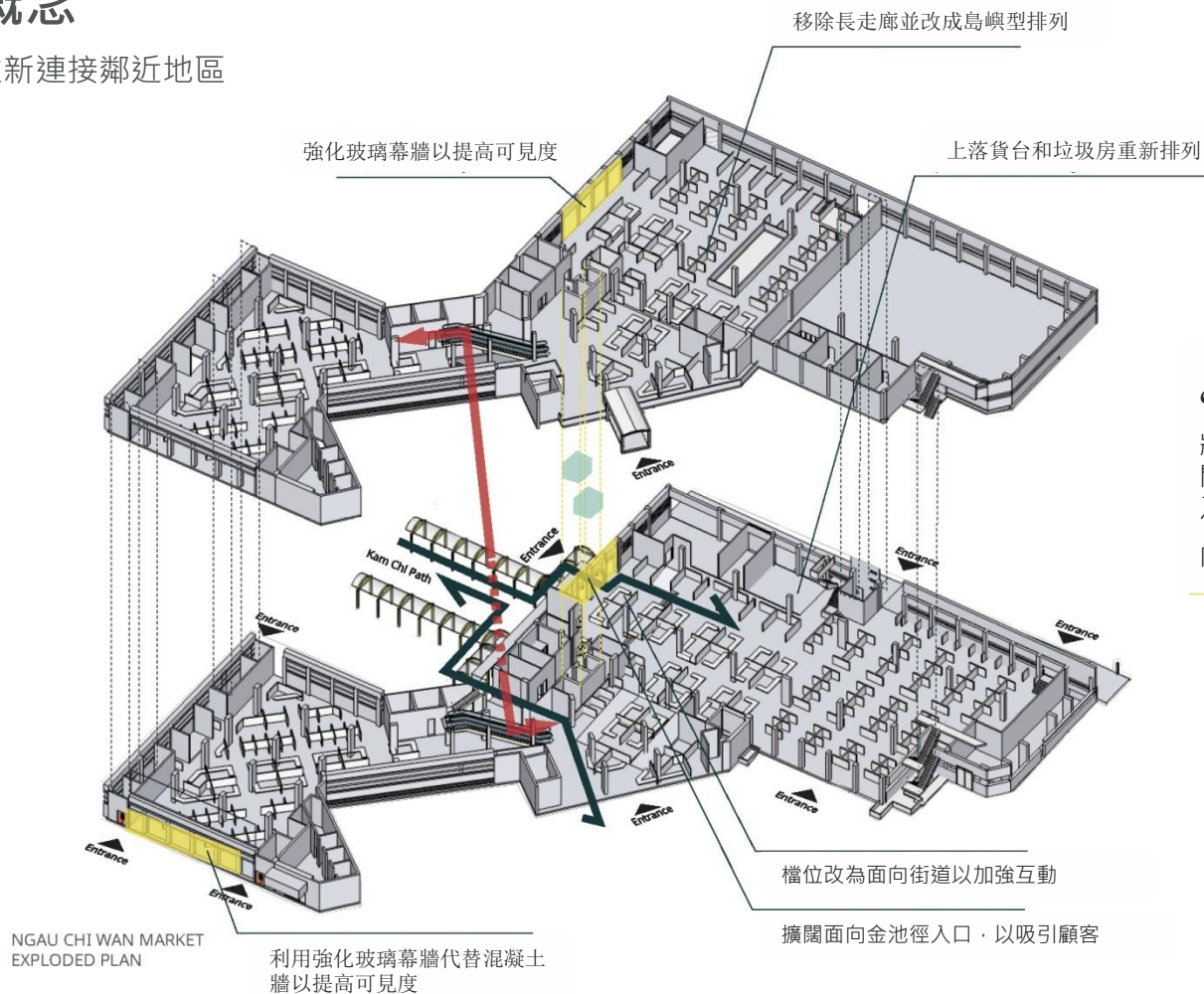


牛池灣街市：加強連接 總結

- 擴闊面向金池徑入口
- 重新規劃檔位佈局
- 將部份外牆改為強化玻璃
- 改善檔位設施
- 加設空調系統

牛池灣街市：加強連接 概念

重新連接鄰近地區

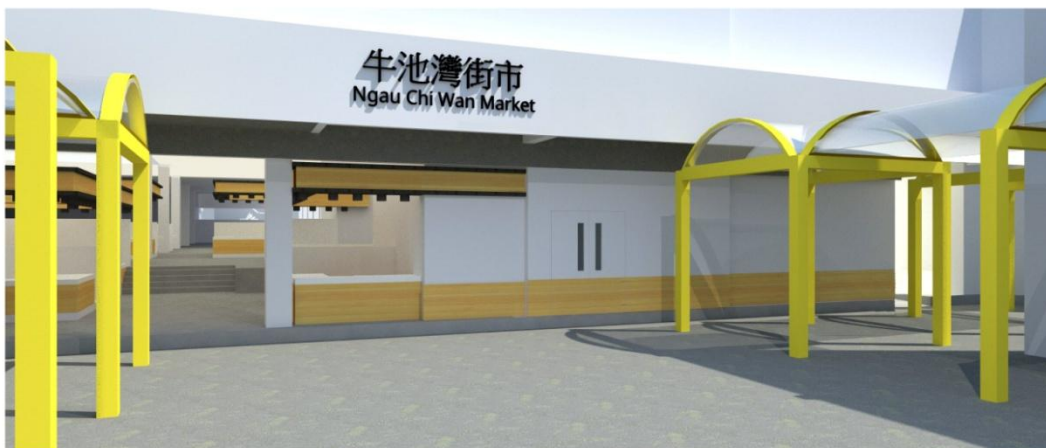


“通過安裝玻璃幕牆提高整個市場的開放度；擴闊入口及新的檔位改為面向街道。”

牛池灣街市 入口

重新連接鄰近地區

面向金池徑入口



“入口處擴大以吸引金池徑的行人
。檔位改為面向街道以加強互動。
”

牛池灣街市 外觀

重新連接鄰近地區

面向龍翔道外牆



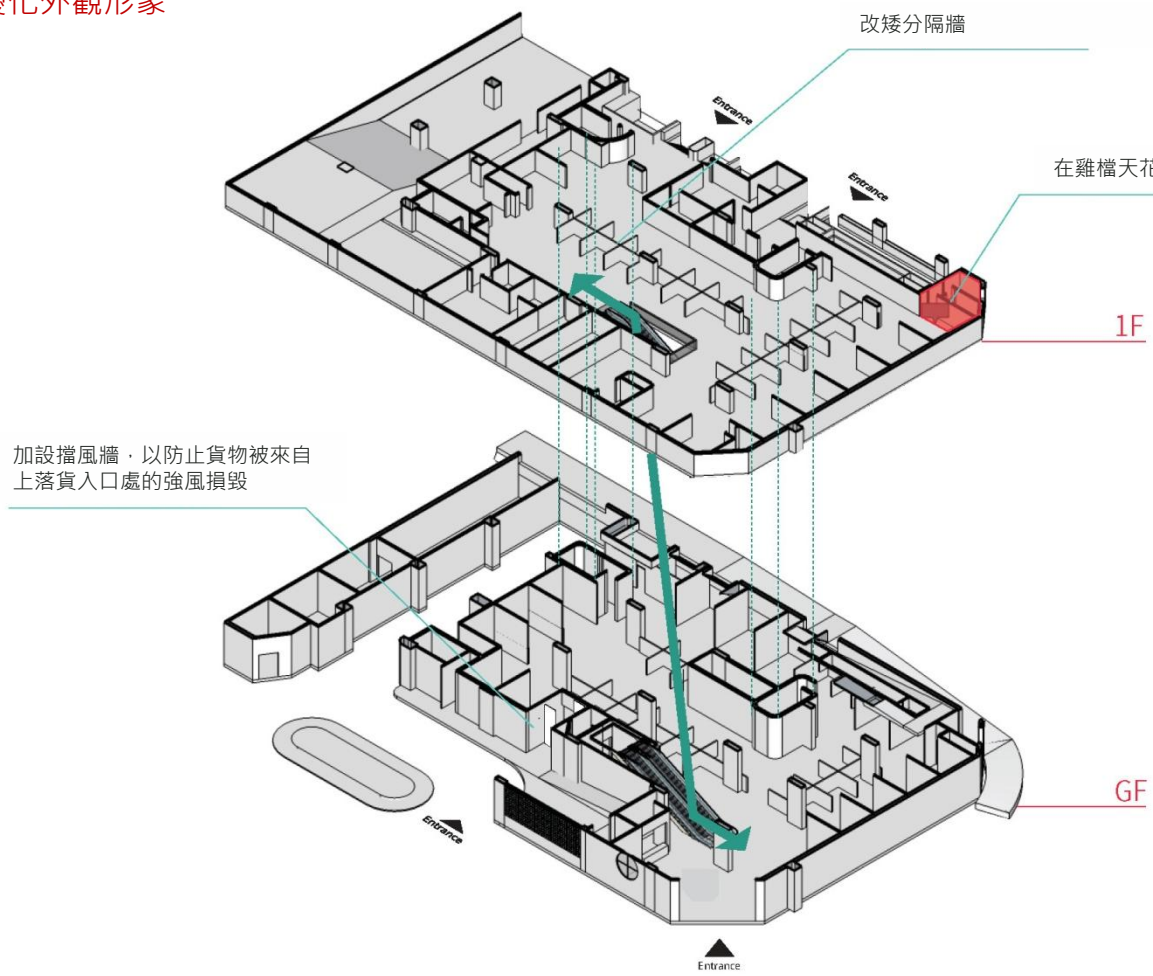
“將部份外牆改為強化玻璃幕牆，以提高可見度和吸引顧客。”

雙鳳街街市：優化 總結

- 優化街市外牆
- 改善現有的街市經濟空氣處理系統
- 在上落貨入口加設擋風牆
- 為商戶提供額外儲存空間
- 在雞檔天花加設抽風系統
- 輕微修改佈局以提升易達程度

雙鳳街街市：優化 概念

優化外觀形象



“雙鳳街街市情況尚可，只需進行優化，包括翻新外牆、改良通風系統。”

雙鳳街街市 硬件改善

翻新街市外牆

翻新街市外牆，以加強街市形象



改善面向雙鳳街正門入口處外牆

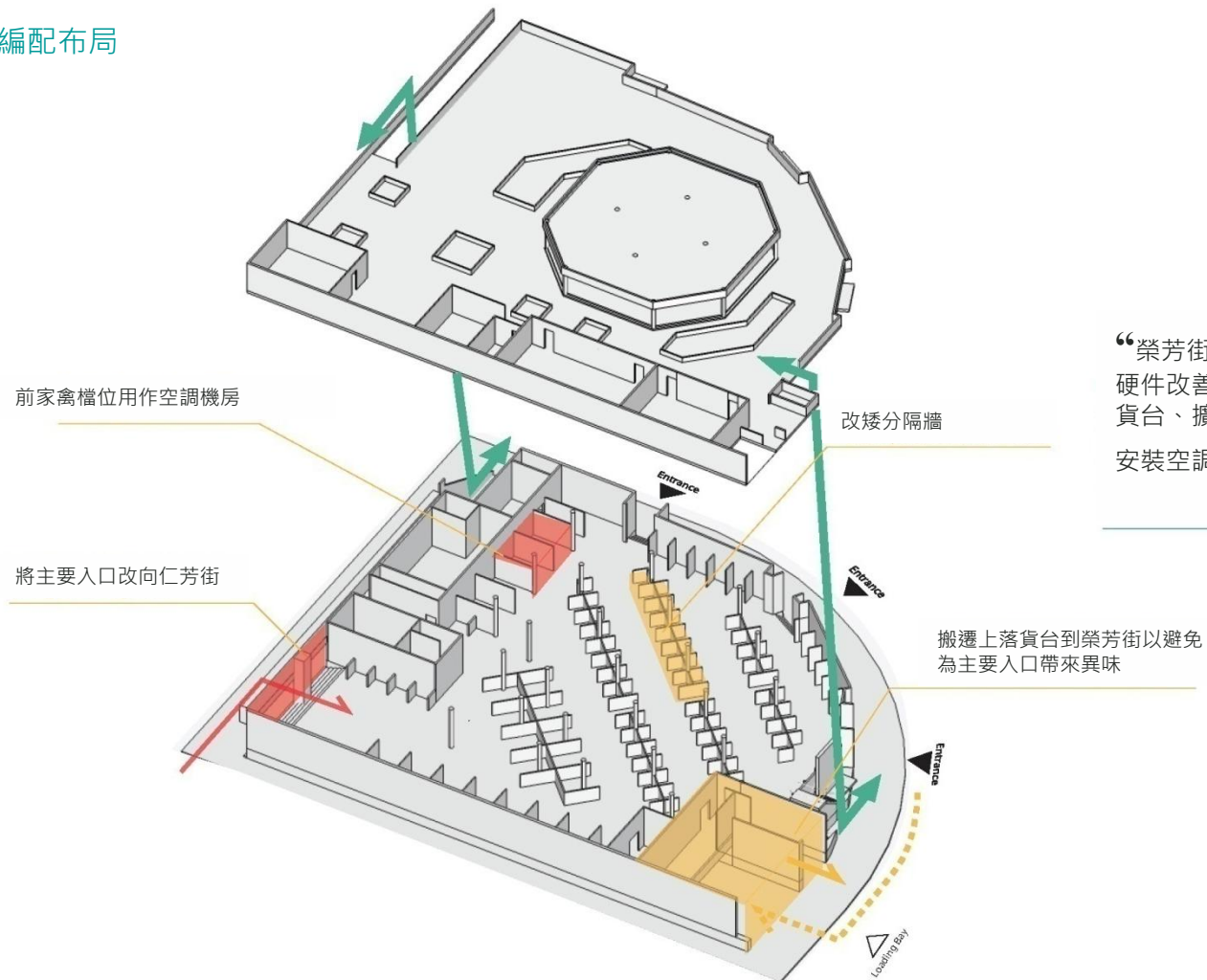


榮芳街街市：重新編配 總結

- 將主要入口改向仁芳街
- 設立面向新的主要入口的檔位
- 加設空調系統

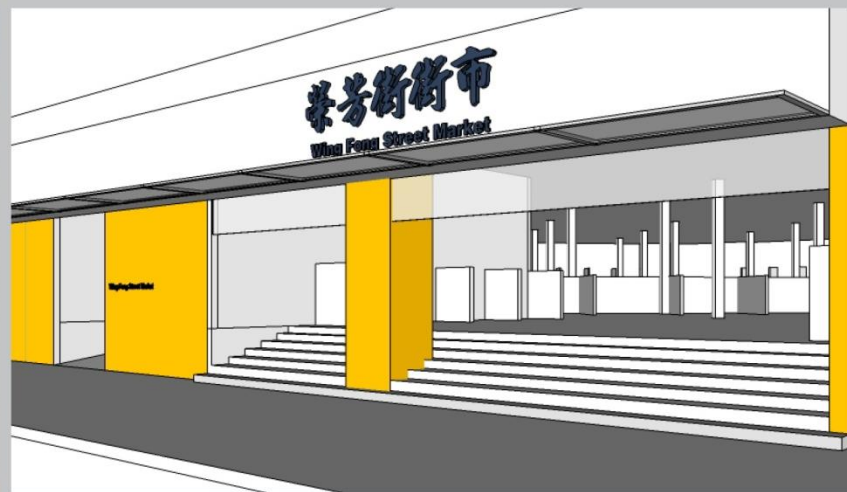
榮芳街街市：重新編配 概念

重新編配布局



“榮芳街街市採取一些硬件改善, 包括搬遷上落貨台、擴大主要入口和安裝空調系統。”

榮芳街街市：重新編配 前門外觀



“搬遷上落貨處、擴大有較多人流的仁芳街主要入口”

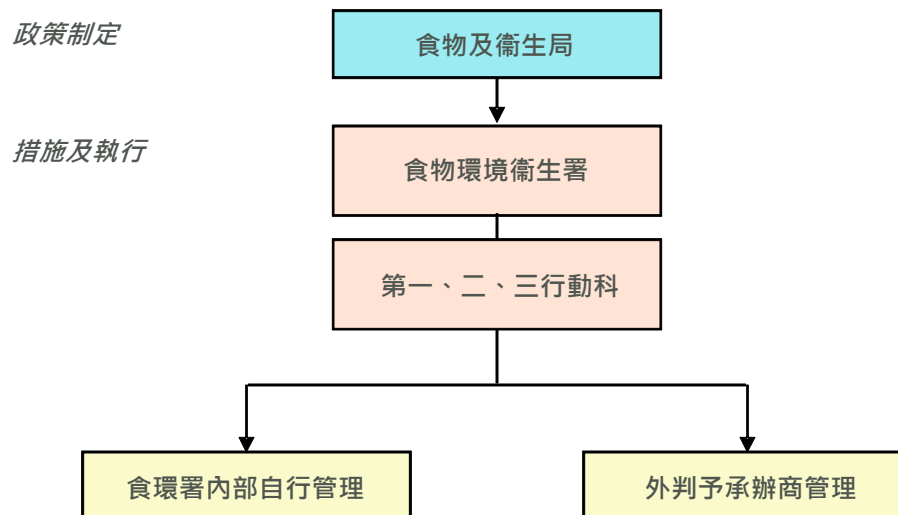
非硬件改善和優先次序

優先次序	措施
核心	加強日常管理和執法工作 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 處理不積極經營的檔位 ✓ 保持公用地方暢通 ✓ 保持街市清潔和乾爽
短期見效	推出八達通付款服務 多元化 / 具彈性的行業組合 提供自動櫃員機服務 提供展銷區短期租賃 設立專屬的街市網頁 / 應用程式 創作一個能代表公眾街市的新標誌或吉祥物
具潛在效用	為租戶舉辦技能提升課程 推出街市會員計劃 舉辦自願性質的折扣計劃 設置專門張貼推廣和折扣資訊的布告板 舉辦季度 / 節慶推廣活動 增設地鐵特惠站
非必要	設置洗手用的洗手盆 出版街市照片冊 舉辦有關公眾街市的展覽 裝設電視屏幕 嘉許有名氣的檔位和公眾街市 推廣廚餘回收

管理模式

現時情況

- 公眾街市昔日主要用作安置街上的小販，它們並非基於商業考慮而興建的。此舉亦影響到街市大樓的設計及內部間格，並使街市的日常管理側重於保持衛生及維持街市的基本運作；
- 現在兩種管理模式包括：1) 食環署內部自行管理；2) 外判予承辦商管理
- 建議加強執法及管理
- 但署方在資源、執法及財政上亦遇到不少挑戰及限制



管理模式

改善方向.....

- 加強商戶參與**日常管理事務的機會**及**權責感 (sense of ownership)**。
- 私人營運街市的**改善動力**來自增加人流及商戶的營業額，從而增加**租金收入**；私人街市的營辦商對街市有一定的權責感。
- 公眾街市各持份者權責感不高。
- 除了加強食環署的管理角色外，可研究引入新的公眾街市管理模式，旨在增加商戶及持份者對街市的權責感，共同設法把街市管理好。

管理模式

改變管理模式初步構思...

1. 擴大街市管理諮詢委員會決策權力

- ✓ 根據一個預先決定的範圍，將部份日常管理的環節交由 **該委員會處理**
- ✓ 增加委員會成員的代表性

2. 探討社區管理法團的功用

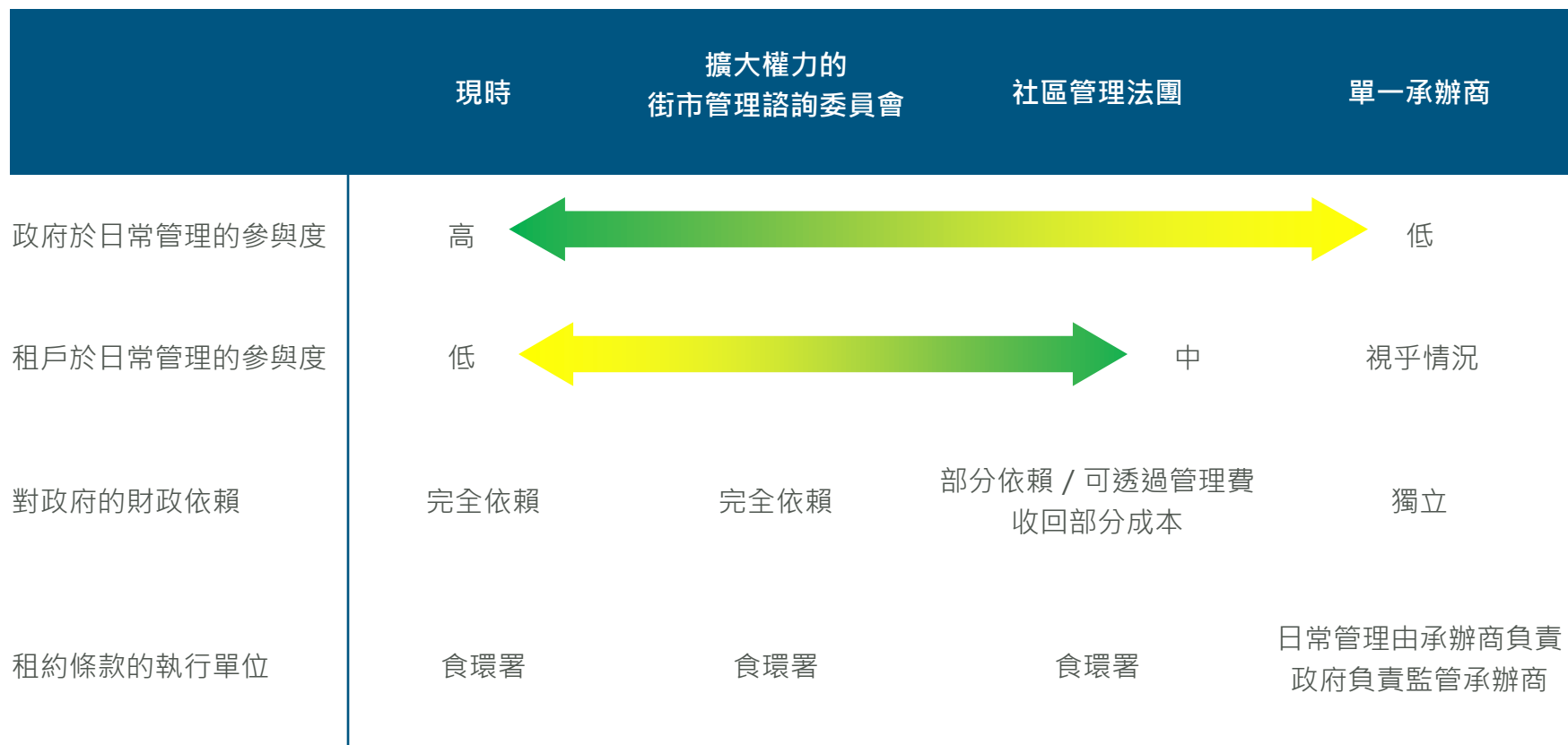
- ✓ 由租戶、區議會議員及政府代表等 **持份者組成**的新管理架構
- ✓ 因應各街市的獨特性作出日常管理決策，並處理財政收支
- ✓ 須考慮新架構的法律地位及財政安排

3. 外判予單一承辦商

- ✓ 由單一承辦商 **全權處理**租務、街市商品組合，以及處理租戶行為等日常營運問題
- ✓ 單一承辦商將更有動力令街市變得興旺
- ✓ 須考慮相關的法律問題

新管理模式

不同模式的比較...



新管理模式

	現時	擴大權力的 街市管理諮詢委員會	社區管理法團	單一承辦商
好處	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府持有最大決定權 ✓ 行政方便 ✓ 沒有利益衝突 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 租戶的參與較大，歸屬感亦較高 ✓ 對現時制度作較少的改動，較易落實 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 營運上有較大的彈性，透過過分擔責任來開放更多的商機 ✓ 政府仍保留投票權 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 改善營運環境快見效 ✓ 長遠減少政府行政工作
不足	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 缺乏改善動力 ▪ 缺乏商業營運的專才及市場觸覺 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 須重新界定該委員會的權力及決策範圍；但整體管理上的彈性仍然有限 ▪ 租戶可能沒有足夠的時間投入委員會的工作 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 須要處理法律、財政及行政上的問題 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 檔戶租金將明顯上調 ▪ 可能涉及修改公共街市相關的法例及相關複雜的法律問題

保育售賣傳統特色貨品的檔位

- 傳統來說，公眾街市提供場地，讓個別人士從事傳統手藝。這些攤檔的整體文物價值雖然無形和難以量化，但也相當重要。
- 公眾街市在保育售賣傳統食品及商品檔位的角色，應予以肯定和維持。
- 初步的保育構思：
 - ✓ 加強宣傳；
 - ✓ 開設傳統工匠攤檔和鼓勵競投；
 - ✓ 按個別情況需要，放寬現時「手工藝類」的行業限制。

其他考慮

