

二零一五年六月二十九日
討論文件

立法會食物安全及環境衛生事務委員會
公眾街市事宜小組委員會

公眾街市的營運環境

目的

本文件載述政府就有關改善公眾街市營運環境顧問研究所作建議而計劃採取的跟進行動，以及政府對小組委員會及個別人士／團體在二零一五年六月一日的小組委員會會議上表達的意見(特別是與空調系統有關者)的回應。

就顧問建議而採取的跟進行動

2. 政府致力改善公眾街市的營運環境。顧問就如何改善六個選定街市的硬件提出了多項建議。我們注意到雖然顧問在為研究進行資料搜集的期間曾徵詢租戶的意見，但未曾就他們為個別街市提出的具體建議諮詢相關的租戶。再者，根據以往經驗，在同一街市營運的不同租戶亦時常持有不同的意見。因此，為了確保政府稍後的跟進工作可平衡受影響各方的利益，我們會在諮詢受影響租戶、街市管理諮詢委員會(“諮詢委員會”)及相關工務部門後，制訂改善詳情。我們會按照既定的規則和程序推展有關改善工程，並遵循關於為籌備工程申請撥款及其後審查的規則。

3. 我們充分注意到，有部分街市租戶認為沒有安裝空調系統的公眾街市，營運環境尤其困難。他們多促請政府為公眾街市加裝空調系統，從而改善這些街市的營運環境。顧問在其改善建議中，已在六個選定街市的其中三個建議加裝空調系統。

空調系統

4. 在二零一四年十一月十八日舉行的小組委員會會議上，政府已提供有關處理在公眾街市加裝空調系統要求的現行做法，以及關於空調收費安排的資料。

在公眾街市加裝空調系統

5. 根據現行做法，如有人提出在公眾街市加裝空調系統，該項要求會先在相關的諮詢委員會會議上討論。如諮詢委員會委員達成共識，認為應進一步探討該項要求，食物環境衛生署（“食環署”）便會進行問卷調查，以評估街市租戶對該項要求的支持程度。問卷會列出其他街市相關空調費用的幅度，也會指出在工程期間租戶的業務可能受阻，以供租戶參考。如有85%或以上的租戶支持建議，政府會進行詳細的技術可行性研究。經考慮技術可行性研究結果、工程範圍、成本效益、經營受阻的時間和租戶意見等因素後，政府會決定是否申請撥款，以加裝空調系統。

6. 政府留意到，小組委員會委員及部分街市租戶對目前加裝空調系統的門檻是否適當表示關注。

7. 不論把支持率門檻設於哪一百分比，都無法令所有人滿意。在考慮更改目前的安排時，除了技術可行性及資源上的考慮外，我們已盡力嘗試在相關持份者利益之間取得適當的平衡。

8. 安裝空調系統後必須圍封街市，而該系統必須全年啟動，以維持空氣流通。所有租戶都要支付全年的經常性開支，包括電費及一般維修費，而不僅是夏季期間的數個月。與空調系統相關的額外經營成本，或是現有租戶在競投公眾街市檔位時沒有計及的。如租戶拒絕支付費用，便必須遷離公眾街市。我們不希望低估因此而可能引致的爭拗。

9. 其次，空調系統加裝工程通常涉及封閉公眾街市部分或全部地方，視乎情況，時間可能長達數月，這不但阻礙營業，還可能影響租戶的生計。舉例來說，曾有某街市及熟食中心因加裝空調系統而令所有租戶須停業約六個月。在較複雜的個案中，停業時間可能更長。不贊成安裝空調系統的租戶也會受影響，因

此，為作出加裝空調決定而設定的門檻不宜太低，否則易生爭端。

10. 經考慮希望安裝空調系統的租戶的訴求，以及有需要兼顧對不贊同安裝空調系統但已在有關公眾街市營業多年的租戶的安排後，政府已決定把有關門檻由85%調低至80%，由二零一五年七月一日起生效。我們備悉有委員曾提議設立一個更低的門檻，有些更建議調低至50%。鑑於上文第7至9段所述的考慮，我們認為採取一個循序漸進和審慎的態度是有好處的，因為這樣可減少可能出現的衝突，因而令已經上文第5段所述的諮詢過程批准的項目不能順利落實。政府願意定期檢視80%門檻是否合適。

繳付空調收費的安排

11. 我們完全理解部分街市租戶認為公眾街市應視作社區設施，因此空調費用不應單由租戶支付。有意見認為街市公眾地方的空調費用理應由政府承擔，而租戶只須支付與其檔位範圍相關的費用。

12. 在考慮上述要求時，值得注意的是，加裝空調系統的高昂工程費用已完全由政府承擔。私人商業地方的業主如加裝空調系統，會藉調整租金收回工程費用，但政府則不會收回工程費用。鑑於公眾街市的租戶實際上是進行商業經營活動，倘政府再以承擔空調費用的形式提供津貼，可能會導致公眾街市檔位與私人商業零售店鋪(尤其是鄰近地方的店鋪)的同類零售商之間出現不公平競爭的情況。

13. 小組委員會部分委員以往曾指出，商場零售商店的租戶只需繳付商店範圍的空調費用，而無須承擔商場公用地方的空調費用。我們希望指出，把商場與公眾街市直接比較並不恰當，因為兩者雖然同屬零售場所，但存在根本的差異。

14. 首先，商場內的商店是密封式的。在大多數情況下，貨品交易都在商店範圍內進行。相反，公眾街市檔位並不是密封式的。在正常情況下，公眾街市的顧客在選擇甚至購買貨品時都會留在走廊範圍(即公用地方)。由於大部分檔位面積都很細小，

我們很少會看到顧客在檔位範圍內進行交易。因此，公眾街市的所謂公用地方實際上是經營環境的一部分。

15. 其次，商場的租戶一般須繳交管理費。相反，公眾街市的租戶則無須繳付任何管理費。

16. 有關把街市公眾地方剔除於租戶須支付的空調費用以外的建議，與所有政府租用物業的現行做法背道而馳。由於公眾地方是街市經營環境不可或缺的一部分，並供光顧檔位的人士使用，因此由租戶支付相關的空調費用也是合理的做法。我們認為在這事上沒有理據為租戶提供進一步津貼。

進行中的改善工程

17. 我們一直都有為公眾街市進行改善工程，從而改善營運環境。在過去三個財政年度，除了定期維修工程外，我們也為13個街市進行了改善工程。這些改善工程的總開支約為3,680萬元。有關工程包括改善排水系統、通風、照明、消防設備、指示牌，以及更換地磚、翻新廁所及闢設無障礙通道。在二零一五至一六年度，我們已預留5,860萬元為五個街市(即官涌街市、海防道臨時街市、北河街街市、士美非路街市及大圍街市)進行改善工程。

18. 在部分街市(例如大圍街市及瑞和街街市熟食中心)，由於表示支持加裝空調系統的租戶不少於85%，食環署已要求相關工務部門協助進行可行性研究。在過渡期間，食環署已安裝一些冷風機，以紓緩街市的通風問題。食環署會留意情況發展，如有需要，會考慮採取進一步緩解措施。

19. 此外，為確保公眾街市的扶手電梯運作暢順，我們計劃分階段更換已使用超過20年的扶手電梯。在二零一五至一六年度，我們已預留8,750萬元，為13個街市更換35部扶手電梯。更換工程預期於二零一七年或之前完成。

總結

20. 根據以往經驗，社會大眾對公眾街市的觀感和對其營運環境的期望隨時間而轉變。然而，街市的硬件卻不易作出相應的改變。周遭的住宅及商業組合的變化以至租戶的背景，均會影響個別街市的具體狀況，因此不一定能夠尋求一個完美方案以符合各方的現有利益和期望。為求實事求是，我們須採取循序漸進的方式，並同時在所有相關因素中求取明智和合理的平衡。

食物及衛生局
食物環境衛生署
二零一五年六月