

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)1139/17-18(01)號文件

檔 號：CB2/PS/3/16

食物安全及環境衛生事務委員會

研究公眾街市事宜小組委員會

立法會秘書處為 2018 年 4 月 10 日會議
擬備的背景資料簡介

有關公眾街市改善工程及安裝空調設施的事宜

目的

本文件旨在提供有關公眾街市改善工程及安裝空調設施的事宜的背景資料，並綜述議員於食物安全及環境衛生事務委員會("事務委員會")及在第五屆立法會於事務委員會轄下成立的公眾街市事宜小組委員會("前小組委員會")會議上就有關課題表達的主要意見及關注事項。

背景

2. 政府當局表示，兩個前市政局早年提供公眾街市，目的是遷徙街頭販賣的小販，以改善街道衛生和改善道路阻塞的情況。因此，過往公眾街市的定位和功能，甚至街市的布局和檔位的設計，很大程度上是以市集形式興建，同時為小販提供租金優惠安排，以鼓勵小販遷入街市經營。自 1990 年代末期以來，由於持牌小販數目大幅減少，公眾街市作為遷徙街上小販以及配合小販政策的主要定位與功能已不再存在。新建公眾街市的設計和布局亦有演變，檔位面積較以往大，通道亦比以往寬闊。兩個前市政局於 2000 年 1 月 1 日解散後，由食物環境衛生署("食環署")肩負管理公眾街市的職責。食環署目前管理 74 個售賣乾濕貨的公眾街市。¹

¹ 來自食環署網站2018年3月21日的資料。

3. 財政司司長在 2018-2019 年度財政預算案演辭中宣布，政府會預留 20 億元，在未來 10 年推行街市現代化計劃，全面檢視現有街市的情況，改善設施，包括加快加裝冷氣、全面翻新或重建。

在第五屆立法會於事務委員會轄下成立的小組委員會

4. 在 2013 年 1 月 8 日的會議上，事務委員會成立前小組委員會，研究與公眾街市政策及經營環境有關的事宜，並跟進在公眾街市安裝空調設施的事宜。前小組委員會於 2015 年 9 月完成工作，並在提交予事務委員會的報告(立法會 CB(2)2142/14-15(01)號文件)中提出多項建議。**附錄 I** 載列各項建議的摘要。

議員的主要意見及關注事項

5. 下文各段綜述議員就此課題提出的主要意見及關注事項。

關於公眾街市營運環境的改善建議

6. 議員認為，政府當局應採取行動，改善公眾街市的布局設計及日常管理，務求提高街市對普羅大眾的吸引力、提升街市使用率。政府當局向前小組委員會表示，政府委託顧問於 2013 年 12 月展開顧問研究("顧問研究")，協助制訂改善公眾街市營運環境的建議。² 議員知悉，顧問研究擬定了 6 個選定街市的改善方案。³ 顧問的原意是以該 6 個街市作為樣板，供其他街市參考。顧問認為，要盡用已改善的硬件，便有需要改變軟件，包括租戶使用街市設施的行為和作業模式，尤其是有必要令租戶積極營業，並保持街市整潔、興旺及具有作為購物地點的吸引力。

7. 議員關注該 6 個選定公眾街市是否具代表性，以及該等街市在多大程度上可供其他公眾街市作為參考。部分議員質疑推行顧問的改善方案能否大幅改善公眾街市的營運環境及增加客流。議員亦強調，政府當局應確保會先充分諮詢檔位租戶，才落實顧問就公眾街市的實體設計及布局所提出的方案。

² 根據政府當局在 2013 年 8 月向事務委員會提供的資料文件(立法會 CB(2)1694/12-13(01)號文件)，顧問研究的範圍包括：(a)就公眾街市的功能和定位提供意見；(b)檢視各公眾街市並選定 5 至 6 個具代表性的街市，提出具體的改善建議；(c)就公眾街市的例行改善工程提供一般性的建議；及(d)就保育售賣傳統特色貨品的檔位提出具體建議措施。

³ 該 6 個選定街市分別為荃灣街市、油麻地街市、牛池灣街市、雙鳳街街市、駱克道街市和榮芳街街市。

8. 根據政府當局於 2017 年 3 月向事務委員會提供的資料，食環署已諮詢了 6 個選定街市當中 4 個街市的街市管理諮詢委員會("諮詢委員會")，並會按既定程序和機制跟進其他街市的改善工程。在 2017-2018 年度，食環署計劃開展駱克道街市的改善工程，同時亦正在諮詢相關部門，以確定雙鳳街街市改善工程的範圍。

9. 至於公眾街市的管理模式，鑒於房屋委員會私營化商業設施(包括街市)的經驗，很多議員反對顧問提出把公眾街市的管理工作分判予單一營運商的建議。該等議員認為，政府當局應訂定新的管理模式，而該模式須能夠加強食環署與檔位租戶之間的夥伴關係，並培養檔位租戶的歸屬感及責任感。

10. 政府當局表示，對改善公眾街市管理的建議持開放態度。政府當局同意，有需要探討各個有助更有效管理公眾街市的方案，包括例如加強食環署的管理和執法工作、提升租戶在街市管理方面的參與，以及檢討街市管理的諮詢機制等。儘管如此，政府當局為各項改革措施訂定緩急先後的次序時，需要顧及提供資源的情況，以及各主要持份者是否已經準備就緒。

在公眾街市提供空調設施

在公眾街市安裝空調設施的門檻

11. 前小組委員會通過一項議案，促請政府當局取消以 85% 租戶支持的門檻作為公眾街市安裝空調系統的標準，並全面檢討安裝空調系統的準則。對於前小組委員會通過的議案，政府當局表示，已決定由 2015 年 7 月 1 日起，把租戶支持的門檻由 85% 降至 80%。議員雖然歡迎政府當局的決定，但他們仍然認為政府當局應進一步修訂及降低該門檻。部分議員認為，把該門檻定於 60% 至 70%，做法更為合理；而政府當局在推展在公眾街市及熟食中心安裝空調設施的建議時，應更迅速和靈活地回應各種不同訴求，例如接納在公眾街市的個別樓層加裝空調設施的建議。

12. 政府當局解釋，公眾街市安裝空調設施後，所有租戶均須支付經常性開支，包括電費及一般維修費。與空調設施相關的額外經營成本，或是現有租戶競投公眾街市檔位時沒有計及的因素。如租戶不擬支付這些費用，便須遷離公眾街市。此外，如要進行空調設施的安裝工程，通常要將公眾街市局部或全面封閉一段時間，以致阻礙租戶營業、影響租戶生計。對於不贊成在街市內安裝空調設施建議的檔位租戶而言，若門檻定得太低，可能會引起這些租戶的強烈不滿及憤懣。應前小組委員會的要求，政府當局同意定期檢視 80% 這個門檻。

13. 根據政府當局於 2017 年 3 月向事務委員會提供的資料，食環署已諮詢所有相關街市的諮詢委員會，現時正按照既定程序和機制(包括須申請所需撥款)，陸續為已取得足夠租戶支持的 11 個公眾街市/熟食中心跟進有關項目。⁴

空調收費安排

14. 前小組委員會進行商議期間，很多議員認為不應要求街市檔戶就公眾街市的公用地方(例如行人通道)繳付空調費用。他們建議，街市公用地方的空調費用應由政府承擔，而租戶繳交的空調費用，應只按檔位實際面積計算。部分議員認為，若檔戶只須按檔位實際面積繳交空調費用，將會有更多檔戶支持在公眾街市安裝空調設施的建議。議員促請政府當局檢討現行空調收費安排。

15. 政府當局表示，加裝空調設施所涉及的高昂工程費用已全數由政府承擔。私營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，但政府與該等業主不同，沒有收回安裝空調的工程費用。由於公眾街市的租戶均為商業經營者，如政府再以空調費用的形式作進一步補貼，可能會導致公眾街市檔位與私營商業零售店鋪(尤其是鄰近地方的店鋪)的同類零售商之間，出現不公平的競爭，亦會令適用於公眾街市檔位與適用於其他政府出租物業的成本分攤方法有欠一致。

16. 政府當局又表示，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。公眾街市的公用地方實際上是經營環境的一部分，因為公眾街市的顧客在選購貨品時會在走廊範圍(即公用地方)停留。此外，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。把街市公用地方剔除於計算租戶須支付的空調收費之外的建議偏離所有政府出租物業的現行做法。由於公用地方是街市經營環境不可或缺的部分，並供檔位的顧客使用，政府當局認為由租戶支付相關的空調費用實屬合理。

⁴ 根據政府當局於 2018 年 1 月向事務委員會提供的補充資料(立法會 CB(2)804/17-18(01)號文件)，該 11 個公眾街市/熟食中心分別為大圍街市、荃灣街市、楊屋道街市、香港仔街市及其熟食中心，以及下列街市的熟食中心：包括瑞和街街市、電氣道街市、花園街街市、牛池灣街市、牛頭角街市、鯽魚涌街市及石塘咀街市。事務委員會於 2018 年 3 月 13 日的會議上考慮了在大圍街市安裝空調系統的建議。

於事務委員會會議上通過的議案

17. 事務委員會於 2018 年 3 月 13 日的會議上，討論政府當局提出為大圍街市安裝空調系統的建議時通過了兩項議案，內容包括促請政府採取措施，以：(a) 加快工程進度，縮短工程至不超過 6 個月；(b) 為街市檔戶提供租金及冷氣費寬免；及(c) 向受影響檔戶發放恩恤金。附錄 II 載列兩項議案的措辭。

最新發展

18. 政府當局將於 2018 年 4 月 10 日的會議上向委員簡介街市現代化計劃。

在立法會會議席上提出的相關質詢

19. 附錄 III 載列第五及第六屆立法會期間議員在立法會會議席上提出相關質詢的一覽表。

相關文件

20. 附錄 IV 載列載於立法會網站的相關文件一覽表。

立法會秘書處

議會事務部 2

2018 年 3 月 29 日

摘錄自第五屆立法會
食物安全及環境衛生事務委員會轄下成立的
公眾街市事宜小組委員會報告

X X X X X X X X X X X X X

建議

36. 小組委員會促請政府當局在考慮及推行顧問就改善公眾街市營運環境所提出的建議時，顧及委員就不同事宜表達的意見及關注事項(詳情載於上文各段)。小組委員會建議政府當局應——

- (a) 採取積極措施，確保公眾街市保持清潔衛生，為顧客提供得體和舒適的購物環境，同時確保檔位租戶願意為顧客提供價廉物美的貨品，以增加公眾街市的客量；
- (b) 考慮如何更善用租用率極低的公眾街市，例如將其改建為提供康樂及文化服務及／或其他社會服務的社區設施；
- (c) 在落實顧問就6個選定公眾街市及／或其他街市的硬件設計及布局所提出的改善方案前，確保會充分諮詢有關檔位租戶及街市管理諮詢委員會的代表；
- (d) 向事務委員會提供資料，述明當局諮詢6個選定公眾街市(及其他街市，如有的話)的租戶及街市管理諮詢委員會的結果及最終改善方案；
- (e) 確保將為公眾街市制訂的新管理模式，可讓食環署與檔位租戶之間發展夥伴關係，並為檔位租戶提供參與公眾街市日常管理決策過程的機會，以便公眾街市可持續得到改善；
- (f) 全面檢討就安裝空調設施採用的準則，以及考慮進一步降低須得到80%租戶支持的門檻，作為在公眾街市安裝空調設施的標準；

- (g) 考慮推行措施，以助檔戶之間就在公眾街市安裝空調設施的建議達成共識，以及考慮容許在公眾街市的個別樓層加裝空調設施的建議；
- (h) 檢討公眾街市檔位的現行空調收費安排，以及考慮把街市公用地方剔除於檔位租戶須支付的空調收費之外的建議；及
- (i) 全面檢討當局設立新街市的政策，以及考慮如何回應在新區設立公眾街市的社區需要。

X X X X X X X X X X X X X X

食物安全及環境衛生事務委員會
Panel on Food Safety and Environmental Hygiene

在 2018 年 3 月 13 日的會議上就
議程項目 V "大圍街市安裝空調系統工程(項目：3034NM)" 通過的議案
Motions passed under agenda item V "Installation of air-conditioning system
at Tai Wai Market (Item 3034NM)" at the meeting on 13 March 2018

議案(一)

何啟明議員動議的議案
Motion moved by Hon HO Kai-ming

(議案中文措辭)

本事務委員會促請政府，就大圍街市安裝空調系統工程，考慮實施以下措施，以減低工程帶來的影響，包括：

1. 免除街市檔戶租金一年；
2. 在原有街市附近設立臨時街市，供原有檔戶繼續擺檔經營；
3. 向受影響檔戶發放恩恤金；及
4. 免除檔戶日後維修費及冷氣費。

Motion 1

(English translation of the motion)

Regarding the installation of air-conditioning system at Tai Wai Market, this Panel urges the Government to consider taking the following measures to minimize the impact so caused, including the provision of:

1. a rental waiver to all stall tenants for one year;
2. a temporary market in the vicinity of Tai Wai Market so that existing stall tenants could move and continue their business in the temporary market;
3. ex-gratia payments to the affected stall tenants; and
4. a permanent waiver for stall tenants of general maintenance costs and air-conditioning charges.

議案(二)

葛珮帆議員動議的議案 Motion moved by Dr Hon Elizabeth QUAT

(議案中文措辭)

鑒於大圍街市的商戶在安裝冷氣工程期間生計大受影響，本事務委員會促請政府實施以下措施：

1. 加快工程進度，縮短工程至不超過 6 個月；
2. 工程完畢後街市重開，免租金及冷氣費用 12 個月(當中並不包括全封街市的幾個月份)；
3. 以協商而非競投處理原有檔戶拆遷安排；
4. 由於安裝冷氣期間檔戶沒有收入，檔內生財工具放置太久會有損耗，故此為商戶提供恩恤及補償；及
5. 將來街市公共地方的冷氣費、冷氣的保養及維修費用由政府承擔。

Motion 2

(English translation of the motion)

As the livelihood of the stall tenants would be seriously affected during the installation of air-conditioning system at Tai Wai Market, this Panel urges the Government to implement the following measures:

1. to expedite and shorten the retrofitting works to not more than six months;
2. to provide a waiver of rental and air-conditioning charges for 12 months (excluding the several months of full market closure) to the stall tenants when the market reopens after completion of works;
3. to handle the reprovisioning of existing stall tenants through negotiation rather than auction;
4. to provide ex-gratia payments to the stall tenants to compensate for their loss of income during the installation of air-conditioning system, as well as the wear and tear to their tools of trade which will be left idling for a prolonged period; and
5. to permanently shoulder the air-conditioning charges for common areas in the market, as well as the repair and maintenance costs of the air-conditioning system.

第五及第六屆立法會期間
議員在立法會會議席上提出
有關公眾街市改善工程及
安裝空調設施的事宜的質詢

會議	會議日期	質詢
立法會	2013 年 6 月 26 日	會議過程正式紀錄第 10008 至 10011 頁(陳婉嫻提出有關"公眾街市的空氣調節系統"的書面質詢)
	2014 年 4 月 9 日	會議過程正式紀錄第 6866 至 6868 頁(梁耀忠議員提出有關"協助公眾街市的檔戶"的書面質詢)
	2014 年 11 月 26 日	會議過程正式紀錄第 1856 至 1862 頁(葛珮帆議員提出有關"公眾街市的管理"的書面質詢)
	2015 年 2 月 4 日	會議過程正式紀錄第 4004 至 4010 頁(葛珮帆議員提出有關"提供新公眾街市及在現有公眾街市加裝空調系統"的口頭質詢)
	2016 年 2 月 24 日	會議過程正式紀錄第 4173 至 4175 頁(胡志偉議員提出有關"改善公眾街市營運環境的措施"的書面質詢)
	2016 年 3 月 16 日	會議過程正式紀錄第 4742 至 4744 頁(陳恒鑾議員提出有關"公眾街市的設置和管理事宜"的書面質詢)

會議	會議日期	質詢
立法會	2016 年 6 月 22 日	會議過程正式紀錄第 8853 至 8856 頁(鄧家彪提出有關"公眾街市加裝空調系統"的書面質詢)
	2017 年 3 月 1 日	會議過程正式紀錄第 3365 至 3371 頁(柯創盛議員提出有關"為公眾街市加裝空調系統"的口頭質詢)
	2017 年 11 月 15 日	會議過程正式紀錄第 1640 至 1648 頁(邵家輝議員提出有關"為公眾街市加裝空調系統"的口頭質詢)

立法會秘書處
議會事務部 2
2018 年 3 月 29 日

有關公眾街市改善工程及安裝空調設施的事宜

相關文件

委員會	會議日期	文件
食物安全及環境衛生事務委員會	2013年1月8日 (議程第IV項)	議程 會議紀要
第五屆立法會食物安全及環境衛生事務委員會轄下成立的公眾街市事宜小組委員會("前小組委員會")	2014年3月25日 (議程第II項)	議程 會議紀要
	2014年4月29日 (議程第II項)	議程 會議紀要
	2014年11月18日 (議程第II項)	議程 會議紀要
	2015年1月20日 (議程第I項)	議程 會議紀要
	2015年6月1日 (議程第I項)	議程 會議紀要
	2015年6月29日 (議程第I項)	議程 會議紀要
	食物安全及環境衛生事務委員會	-
2016年11月8日 (議程第V項)		議程 會議紀要
2017年4月11日 (議程第V項)		議程 會議紀要
2017年10月31日 (議程第I項)		議程 會議紀要

委員會	會議日期	文件
食物安全及環境衛生事務委員會	2018年3月13日 (議程第 V 項)	議程

立法會秘書處

議會事務部 2

2018年3月29日