

二零一八年六月十二日
討論文件

立法會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

街市現代化計劃的運作安排

目的

在二零一八年四月十日小組委員會第二次會議上，委員歡迎政府推行為期十年的「街市現代化計劃」(現代化計劃)，並要求我們提供更多關於進行該計劃的資料。本文件載列我們目前就現代化計劃構思的運作安排。

現代化計劃的涵蓋範圍

2. 為兌現行政長官在二零一七年十月《施政報告》所作的承諾，食物環境衛生署(食環署)可以靈活運用現代化計劃預留的20億元，為轄下公眾街市進行各類硬件改善工程。我們的目標是提升公眾街市的營運環境，以惠及市民大眾，尤其是讓顧客享有更舒適的街市環境和更多種類的新鮮食品選擇，並為租戶提供更完善的街市設計及設施，利便他們營商。

3. 我們預計硬件改善工程大致可分為以下幾類。

(a) 全面翻新

4. 食環署多個街市都是在數十年前建成，其設計標準已不合時宜。雖然很多人會將焦點集中於要求提供空調，但我們必須注意，單靠安裝空調系統，並不是使公眾街市更興旺的萬應靈藥¹。在布局設計和設施上作全面整修，方能大幅改善營運環境。我們計劃在經選定

¹ 不計獨立的熟食市場和附設於街市的熟食中心，現時有 19 個濕貨街市安裝了空調系統，當中有些街市較興旺，有些並非如是。

的街市推行大型建設工程，全面翻新這些街市，令街市面貌煥然一新。工程範圍會按需要而定，整體包括裝設空調系統；重新設計和配置檔位；重新設計布局；改善排水系統；改善消防裝置、電力供應、廁所設施、通風、照明、指示牌；更換地磚；提供無障礙通道；粉飾外牆；進行升降機和扶手電梯工程等。如有需要，我們不排除原址重建的可能性。

5. 粗略估計，一項大型翻新工程的開支可能涉及約二億元或以上的建設費用，視乎所涉工程的規模和複雜程度而定。

(b) 加裝空調系統及其他改善工程

6. 現時，有 11 個街市² 達到 80% 租戶支持加裝空調系統的門檻。大圍街市安裝空調系統工程的建議，已訂於二零一八年六月提交立法會財務委員會審議。除此以外，在其餘十項可考慮的工程中，有七項只涵蓋在相關街市內的熟食中心安裝空調系統，而不包括濕貨街市部分。鑑於加裝空調系統須投放大量資源，為盡量取得最大效益，我們會研究可否同時進行其他改善工程，例如重新設計和配置檔位；重新設計布局；改善排水系統；改善消防裝置、電力供應、廁所設施、通風、照明、指示牌；更換地磚；提供無障礙通道；以及粉飾外牆等。我們也會評估濕貨街市部分的現有租戶會否支持全面翻新整個街市。目前不在名單上的其他街市如獲得足夠數目的租戶支持，也可納入工程計劃。

7. 在大圍街市加裝空調系統並進行一些小型改善工程的費用接近一億元。這金額可作為日後工程費用的一般參考之用，而工程費用會因應個案的情況有所不同。

² 11 個街市為大圍街市、瑞和街街市熟食中心、香港仔街市、牛頭角街市熟食中心、牛池灣街市熟食中心、鰂魚涌街市熟食中心、電氣道街市熟食中心、石塘咀街市熟食中心、花園街街市熟食中心、荃灣街市和楊屋道街市。

(c) 翻新及小型改善工程

8. 鑑於現有公眾街市已建成多年，例行維修及翻新現有設施是我們工程計劃的核心部分，以維持公眾街市的日常運作。除已納入預定維修計劃的街市外，優先作考慮的街市亦包括二零一五年顧問研究建議的具代表性街市³。根據最近獲批的一項街市翻新工程的建設費用，我們估計日後性質相若的工程費用約為 2,000 萬元。

9. 在現代化計劃下，立法會的審議工作不會有任何改變。對於費用超逾 3,000 萬元的工程建議，現行須向立法會申請批准的機制仍然適用，即須先就有關建議諮詢相關委員會及工務小組委員會，然後交由財務委員會審批。

推展現代化計劃項目的方法

甄選時的考慮因素

10. 我們展開有關工作時，會以嚴謹而有系統的方式檢討公眾街市的整體營運情況。在物色街市進行現代化計劃下不同規模的工程時，首要目標是使可能進行的硬件改善在十年期內發揮最大效益。甄選時，我們會考慮街市的地理位置和分布情況、設施狀況、經營能力、社區需要和租戶是否準備就緒。我們尤其會設法確保現代化計劃所涵蓋街市的位置有利其日後的營運，以及這些街市合理分布全港，能夠惠及市民大眾。

部門之間的協調

11. 對於獲挑選的街市，食環署會與各工程部門(尤其是建築署和機電工程署)緊密合作，制訂可行的硬件改善選項。我們會經常

³ 食物及衛生局委聘的顧問在二零一五年提出具體的改善建議，以改善公眾街市的經營環境。顧問建議改善六個具代表性的街市的硬件。我們已在兩個街市(駱克道街市和雙鳳街街市)展開改善工程，現正考慮另外兩個街市(牛池灣街市和荃灣街市)的改善措施，並會一併處理這兩個街市加裝空調系統的要求。餘下的兩個街市為油麻地街市和榮芳街街市。

舉行內部會議，聯同其他部門與租戶接觸，並調派專業人員專責處理有關工程，以確保部門之間協調得宜。為此，我們已向建築署提供額外資源，用以委聘一支由十名專業人員組成的隊伍負責現代化計劃。我們更會考慮持份者的意見，攜手合力在合理時間內解決與工程範圍有關的技術事宜、技術可行性和成本效益等問題。

諮詢持份者

12. 諮詢持份者是我們推行現代化計劃的重要一環。現有租戶是主要的諮詢對象，我們會就硬件改善方案、技術可行性、臨時調遷、永久遷置、離場安排、隨後的改善措施等事宜，徵詢現有租戶的意見。

13. 聽取市民和準顧客對如何改善街市的意見，亦同樣重要。相關區議會正是這方面意見和建議的主要來源。我們會對工程計劃，逐項針對處理，確保不同組別的持份者獲得諮詢，務求最能符合社會整體的利益。

14. 諮詢持份者的程度，顯然視乎現代化計劃相關工程的規模和複雜程度。根據經驗，我們不會低估諮詢和討論的難度，以及工程由動工至完工可能需要的時間。

同時改善硬件和軟件

15. 我們認為，只有一併採取管理改善措施和新的營運模式(包括租金政策、攤檔競投規則、租約續期安排、行業組合、諮詢機制和日常管理的場地規則)，硬件升級才會發揮作用，令公眾街市持續興旺，否則即使硬件全面提升，營運環境仍會迅速惡化。

未來路向

16. 我們正全力以赴，希望逐步漸進，規劃一籃子大大小小的不同工程。為求加快起首時的進度，當務之急是：

- (a) 早日完成幾項小型改善工程，以展示具體的成績；以及
- (b) 儘早敲定進行幾項大型重點工程，以期帶來重大影響。籌劃的首個大型翻新工程是要達成一個可行的整體改善方案，作為突破以往的模式的代表及優化現代化計劃程序的測試台。在各方面加快進度的同時，我們也期望為日後的工程樹立良好榜樣。

17. 我們不敢揚言短短十年內間就可以改變公眾街市的情況，但我們的確殷切希望十年後可以見到：

- (a) 預留的 20 億元或當中大部分已確立用於指定工程；
- (b) 多項不同種類的工程已經完工，或將近完工；
- (c) 其他已承諾的工程在設計、審批撥款、招標及施工等各階段取得合理進展；以及
- (d) 能明顯帶動其他公眾街市加入主流現代化計劃，並就爭取更多撥款提供理據。

18. 推行現代化計劃和管理改革提供一個切入點，以阻止經營環境進一步惡化，並逐步扭轉當前的局面。我們期望現有的公眾街市能蛻變成為新一代的街市，和在新發展區和其他合適地點落成的全新街市比肩。

食物及衛生局
食物環境衛生署
二零一八年六月