

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)1760/17-18(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 7 月 10 日會議
擬備的最新背景資料簡介

有關公眾街市的定位和功能的事宜

目的

本文件旨在提供有關公眾街市定位和功能的事宜的背景資料，並綜述分別在第五及第六屆立法會在食物安全及環境衛生事務委員會("事務委員會")轄下成立的兩個研究有關公眾街市事宜的小組委員會委員就有關課題表達的主要意見和關注事項。

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")負責管理公眾街市的職責。食環署目前管理 99 個公眾街市，¹ 當中超過 60% 是在 1990 年代前落成。

¹ 該 99 個由食環署管理的公眾街市包括 35 個濕貨街市、39 個濕貨街市和熟食中心，以及 25 個熟食市場。

議員的主要意見及關注事項

3. 下文各段綜述議員就此項課題提出的主要意見和關注事項。

公眾街市的定位及功能

4. 議員普遍認為，儘管近年超級市場和新鮮糧食店林立，但公眾街市仍是市民大眾購買新鮮糧食的主要途徑，並為基層市民提供就業機會。公眾街市應提供廉宜而多樣化的食品，以便利市民。部分議員認為，鑒於公眾街市發揮重要的社會功能，政府補貼其運作屬可取的做法。為符合現今購物者的需要，政府當局應檢討可在公眾街市內提供的服務/行業類別。

5. 政府當局向議員表示，食物及衛生局委聘顧問就如何改善公眾街市的營運環境進行顧問研究，而政府當局大致上同意該顧問所提出的以下意見：²

- (a) 由於公眾街市的定位是"市民大眾購買新鮮糧食的主要途徑之一"，公眾街市應保持得體、清潔和整齊。考慮到這個定位及眾多現存限制(例如大量租戶和有限空間)，沒有必要將公眾街市提升至成為高檔的購物場所，這做法亦不見得切實可行。反之，當局的目標應是盡量提高公眾街市的使用率，令公眾街市得以更充分發揮其功能；
- (b) 政府當局有需要訂立合理的租金調整機制，以便經由公開競投租出的檔位租金可追上其他大致相若的街市檔位的租金。缺乏這樣的機制將不利於街市的興旺發展，因為租戶或會欠缺足夠動力，以致未能積極利用其檔位經營業務；及
- (c) 視乎每個街市的獨特情況，例如地點、附近的行業組合、競爭對手和服務對象，個別街市可因應其競爭優勢發展不同的特色和專門市場，範圍可以由為普羅大眾提供新鮮糧食，至提供相對較高檔的食品(例如有機蔬菜及水果)。

² 有關顧問報告的詳細內容，請參閱立法會 CB(2)1815/14-15(01)號文件。

6. 政府當局又表示，食環署不會管制轄下公眾街市的貨品價格，而公眾街市檔戶可按自由市場規律和經營成本自行釐訂和調整貨品價格。因此，社會上一般認為在食環署街市出售的貨品必定較其他店鋪廉宜的想法未必屬實。

7. 議員關注到，多個公眾街市的空置率偏高，其內甚多檔位並無營業。部分議員認為，政府當局應積極採取行動，確保所有公眾街市的檔戶均為真正的檔戶，會積極經營檔位，並願意通力合作，務求改善公眾街市的經營環境及提升顧客流量。部分議員建議，政府當局可更善用租用率甚低的數個公眾街市，將之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。亦有議員認為，政府當局應參考領展房地產投資信託基金("領展")在活化及管理其街市方面所採用的手法，以提高公眾街市的吸引力。

8. 政府當局表示，當局一直努力不懈，致力改善公眾街市的營運環境，以及提升其競爭力。公眾街市的租用率受很多不同因素影響，例如附近售賣同類貨品的零售點的競爭及區內人口變化等。由 2009 年 2 月開始，食環署將空置 6 個月和 8 個月以上的檔位競投底價，分別降低至市值租金的 80% 和 60%，以提升公眾街市的租用率。當局亦致力拓闊公眾街市的行業組合，自 2009 年 7 月起逐步引入服務行業、小食及烘製包餅攤檔。

管理方面的事宜

9. 議員關注到公眾街市的管理和租約條款及條件在執管方面的事宜。部分議員觀察到，即使違反租約條款及條件，仍然鮮有甚至從未出現終止租約的情況。據政府當局表示，檔戶須遵守租約及相關法例(即《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)及當中的《公眾街市規例》)的條款，違反法例條款屬法定罪行，可能會遭檢控和定罪。違反租約和屢被定罪的租戶可被終止租約。

公眾街市的檢討

10. 政府當局向議員表示，食環署已成立專責隊伍就公眾街市進行全面檢討，制訂具體有效的措施，以改善公眾街市的設施、管理和經營環境。為推行管理改革而進行全面檢討時，租戶仍然是主要持份者，而廣大市民亦會是其中一員，因為興建街市的目的是服務公眾。議員認為應徵詢各區區議會、租戶和當地居民的意見，了解他們的需要，再對公眾街市進行個別檢討。

整合公眾街市

11. 政府當局在 2018 年 6 月 12 日的研究公眾街市事宜小組委員會("小組委員會")會議上表示，政府當局會考慮整合公眾街市，以釋放土地資源，用作更有利於社會的用途。不少議員強調，政府當局就整合公眾街市的事宜作出決定時，應把當地居民的意見列入考慮。部分議員表示，領展管理的街市所售賣的食品價格較高，他們認為當局應興建更多公眾街市，與領展的街市競爭。

12. 據政府當局表示，當局考慮應否關閉使用率偏低的公眾街市時會研究多項因素，包括街市空置率、可改善的空間、附近是否有其他新鮮糧食店，以及改善工程可能帶來的成本效益等。政府當局就整合公眾街市及關閉使用率偏低的公眾街市等事宜作出決定前，會聆聽市民及相關區議會的意見。

最新發展

13. 小組委員會將於 2018 年 7 月 10 日的會議上與團體代表及政府當局舉行會議，討論公眾街市的定位及管理及街市現代化計劃(包括在公眾街市加裝空調系統)的事宜。

相關文件

14. **附錄**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 7 月 6 日

附錄

有關公眾街市的定位和功能的事宜 相關文件

委員會	會議日期	文件
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	2014年6月23日 (議程第 III 項)	議程 會議紀要
	-	就改善公眾街市營運環境進行的顧問研究期終報告
食物安全及環境衛生事務委員會	-	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
第六屆立法會食物安全及環境衛生事務委員會轄下成立的研究公眾街市事宜小組委員會	2018年3月6日 (議程第 II 項)	議程 會議紀要
	2018年6月12日 (議程第 I 項)	議程

立法會秘書處
議會事務部 2
2018年7月6日