

107 動力就「有關規劃及興建公眾街市的事宜」提交之意見書

敬啟者：

107 動力多年來一直積極跟進公眾街市問題，定期就公眾轄下街市及房委會街市，進行實地視察街市環境及統計攤檔出租情況。過往幾年調查結果均顯示，食環街市空置率極高，與官方出租率數字差距甚大。街市嚴重空置，導致雖然有街市，但街坊無錢買；經過實地視察考證，本會認為問題部份歸咎於其先天規劃缺陷，地點不便影響人流；部份則由於官僚後天管理不善兩方面。就規劃及興建公眾街市事宜，本會有下列三項建議供 貴委員會參考，希望有助 貴委員會為香港訂立更適切的公營街市未來發展。

1. 先天規劃錯漏 應嚴格制訂可量化標準

雖然現時興建的街市，已有參照《香港規劃標準與準則》中所訂明的一籃子指引，包括「人口組合」、「社區需要」、「附近街市設施」、「新鮮糧食零售店的數目」，以及「區內市民對於保留小販區的意願」等，107 動力認為，有關指引已經過時，加上定義含糊、沒有設下嚴格而客觀的方法（Methodology）和可量化的基準（Baseline Standard），因此，建議政府參照現時公營街市之數據，進一步將規範公眾街市規劃，以體現今屆政府「實證為本」（Evidence Based）和「規則為本」（Rule Based）之精神。

此外，由於建設街市涉及到極為複雜和動態市場因素，為確保有關新街市在落成後必然具備一定的經營能力，本會亦建議政府在規劃時，將相關街市未來之營運模式、租金水平、商販組合等因素作計量估算，並且設下一定之風險系數，以避免推算誤差導致珍貴之公共土地資源被浪費。

2. 後天管理不善 以懲罰問責促部門檢討

事實上，公眾街市經營虧損連年，虧損金額更由 2011/12 財政年度的 1.68 億元逐年增加至 2015/16 財政年度的 2.94 億元，不但浪費土地資源，更虛耗公帑。今年八月，申訴專員公署發表報告，指出前線人員對各種違規行為視而不見，執法不力，嚴重影響公眾街市經營環境，加上現行變相「可永久續租」的制度，導致削弱競爭和進步的原動力。

雖然審計署、申訴專員公署，甚至政府委託進行之顧問研究，均提出不少改善公眾街市營運環境的建議，但多年來各方建議一直未獲相關部門正視。本會認為，為免繼續浪費土地和公帑，應加入懲罰機制，例如就長期空置的土地徵收罰款，透過懲罰問責促使有關部門嚴肅檢討，針對營運問題認真改革。

3. 引入專業管理 助街全面改革

食衛局和食環署最近向立法會提交之文件表示，政府將按照「攤檔公平競爭」、「照顧公眾利益」、以及「按商業原則運作，由市場力量主導」來改革公眾街市管理；本會同意以上三大改革原則，且缺一不可。參照同項調查，整體承租予民營機構管理的房委會街市營運率較理想，平均營運率達 70%，整體環境大致整潔，行人通道暢通，商店類型多元化，人流暢旺。另外三個由房委會自行管理的街市，則營運率相對偏低，只有 35%，環境衛生亦較差。本會認為結果反映，專業的民營機構按商業原則管理公眾街市，有助街市健康營運。

以公帑興建和保養的處所進行商業活動，收益都必須盡數撥歸納稅人；尤其是當公眾街市租戶沒有經過資產審查，有關當局更沒有任何充分理由偏離這個原則，本會認為，政府計劃興建新街市時，必須顧及管理及出租模式對營運帶來的影響，以免浪費土地和公帑。藉此機會呈上最新發佈的「2018年公眾街市調查結果」。

順祝
籌安

此致

研究公眾街市事宜小組委員會主席

107 動力
2018年12月10日

副本呈：全體立法會議員

附件：107動力2018年公眾街市調查結果

(表一) 八個食環街市：



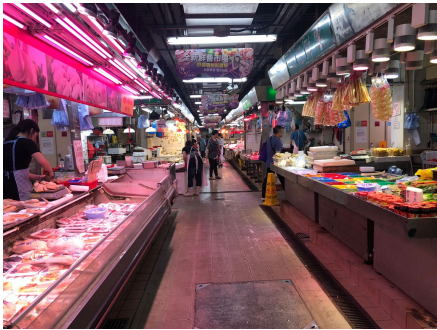
	食環街市	實地視察	檔位總數	出租率 (官方數字)	實際營運率
1	西貢 對面海街市 完全空置 檔位被佔用		34	59%	0%
2	觀塘 宜安街街市 檔位被私下改變用途作 辦公室、按摩店		65	98%	11%
3	深水埗 通州街臨時街市 十室九空 引來露宿者於 附近聚居		359	34%	11%
4	尖沙咀 海防道臨時街市 連環空檔隨處可見		86	70%	14%

	食環街市	實地視察	檔位總數	出租率 (官方數字)	實際營運率
5	灣仔 鵝頸街市 行人通道被雜物堵塞		296	95%	15%
6	大埔 寶湖道街市 有小販強霸行人通道做生意	 重	244	92%	17%
7	銅鑼灣 燈籠洲街市 一樓全層丟空八年 浪費土地		34	94%	31%
8	灣仔 駱克道街市 連環空檔 多個空置檔口 被強佔放置雜物		166	77%	35%
		平均數	/	77.4%	16.7%

(表二) 三個房委會經營街市：

	房委會經營街市	實地視察	檔位總數	營運率	房委會經營街市 平均營運率
1	沙田 博康邨街市		62	60%	35%
2	青衣 長青邨街市		32	28%	
3	石硤尾 石硤尾邨街市		358	17%	

(表三) 三個房委會整體承租街市：

	房委會整體承租街市		檔位總數	營運率	整體承租街市 平均營運率
4	天水圍 天恩街市		35	89%	70%
5	葵涌 葵涌街市		66	74%	
6	荃灣 梨木樹街市		84	49%	