

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)618/18-19(06)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 2019 年 1 月 21 日會議
擬備的最新背景資料簡介

有關街市現代化計劃的事宜

目的

本文件旨在提供有關街市現代化計劃的事宜的背景資料，並綜述食物安全及環境衛生事務委員會("事務委員會")委員及研究公眾街市事宜小組委員會("小組委員會")委員在第六屆立法會就此項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，目的是遷置街頭販賣的小販，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，公眾街市作為遷置街上小販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，改由食物環境衛生署("食環署")負責管理公眾街市。食環署目前管理 99 個公眾街市¹(超過 60%是在 1990 年代前落成)，但其中很多街市的營運表現欠佳，檔位沒有積極經營。這些街市通常佔用市區和新市鎮的黃金地段，位置優越，然而其經濟和社會效益對比在土地、資金和經常性資源方面的投入既不合理，也不相稱。政府

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。

當局認為，目前所面對的困局是由過去數十年多項硬件和管理問題，以及歷史因素所造成的。

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，以致力提升由食環署管理的現有公眾街市的營運環境。

議員的主要意見和關注事項

4. 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。

街市現代化計劃的工程範圍、撥款及實施情況

5. 事務委員會曾於 2018 年 3 月 13 日的事務委員會會議上就政府當局提出在大圍街市加裝空調系統的建議進行討論，當局告知事務委員會，安裝工程耗資大約 1 億元。因此，部分議員質疑，預留予街市現代化計劃的 20 億元撥款是否足夠改善所有由食環署管理的現有街市的經營環境。議員認為，政府當局應對投放於街市現代化計劃下的各類型工程的款項擬訂初步預算。小組委員會於 2018 年 4 月 10 日會議上通過一項議案，促請政府當局設立“專款專用”機制，並注入足夠的資本，令政府有充足資源推行街市現代化計劃和興建新公眾街市。²

6. 政府當局表示，預留予街市現代化計劃的款項可在為期 10 年的時間內靈活使用，以涵蓋食環署轄下公眾街市各種硬件改善工程。該等工程大致可分為以下幾類：(a)全面翻新；(b)加裝空調系統及其他改善工程；及(c)翻新及小型改善工程。興建新街市的財政承擔則會另行處理。按照情況所需，工程範圍可包括加裝空調系統；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。政府當局強調，該筆預留予街市現代化計劃的撥款令到當局能夠靈活和有效地推展各項改善工程。若街市現代化計劃能明顯帶動更多現有公眾街市，以合乎成本效益的方式參與此項主流現代化計劃，惠及社區，政府當局不排除會進一步提供財政支援，推動街市現代化計劃。

7. 部分議員建議，為現有公眾街市進行策略分析，可讓政府當局能夠有系統地找出針對個別公眾街市的問題的解決方案。另外

² 議案措辭見附錄 I(議案一)。政府當局的回應見立法會 CB(2)1572/17-18(01)號文件。

亦有議員建議，在合適的情況下，政府當局應考慮將公眾街市原址重建而非全面翻新，以促進成本效益及善用土地資源，符合政府當局所倡議的"一地多用"原則。議員亦對公眾街市改善工程由初步構思到最終完工所需時間表示關注，並要求政府當局以更有效率的方式推展街市現代化計劃下的改善工程。議員促請政府當局與受影響的檔位租戶緊密聯繫，讓租戶有足夠時間作出所需安排。

8. 政府當局表示已在食環署成立專責隊伍，就公眾街市開展全面檢討，以及制訂具體有效的措施，從而改善公眾街市的設施、管理和營運環境。政府當局在物色公眾街市進行街市現代化計劃下不同規模的工程時會作通盤考慮。甄選時，政府當局會考慮公眾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。政府當局會設法確保該等街市能夠合理分布全港，能夠惠及市民大眾。雖然成本效益是重要的考慮因素，其他因素例如設於同一地點的其他設施等亦必須予以考慮。政府當局推行街市現代化計劃時，會就有關事宜，包括硬件改善方案、臨時調遷及離場安排，徵詢現有租戶的意見，並會聽取市民和準顧客對如何改善街市的意見。

在公眾街市提供空調系統

9. 事務委員會討論政府當局提出為大圍街市加裝空調系統的建議時，部分議員建議，政府當局應考慮調低為公眾街市加裝空調系統的租戶支持率門檻(例如由現時的 80%調低至 70%)。政府當局表示，當局認為在取得大部分檔位租戶支持的情況下推展公眾街市空調加裝工程計劃，是適當的做法。訂定 80% 這個門檻，能適當地平衡各持份者的利益。若門檻定得過低，不支持方案的租戶或會感到不滿和受屈。

10. 議員認為，公眾街市必須設有空調系統，才能夠吸引顧客。部分議員認為，若由政府當局承擔空調費用，大部分街市都相當可能達到 80% 租戶支持加裝空調系統這門檻。該等議員認為，公眾街市加裝空調系統會讓公眾受惠，不應以"用者自付"原則收回空調費用。此外，亦有議員表示，政府當局不應要求檔位租戶就公眾街市的公用地方(例如行人通道)繳付空調費用。街市公用地方的空調費用應由政府當局承擔，檔位租戶應按檔位實際面積繳交空調費用。小組委員會在 2018 年 4 月 10 日會議上通過一項議案，要求政府承擔街市公用地方的空調費用。³

³ 議案措辭見附錄 I(議案二)。政府當局的回應見立法會 CB(2)1572/17-18(01)號文件。

11. 政府當局表示，經常性開支(包括電費及一般維修費)由街市檔位租戶承擔，並按租戶所佔面積按比例攤分，空調費用由檔位租戶按"用者自付"原則支付，政府當局認為合理。政府當局表示，加裝空調設施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設施，會藉調整租金收回工程費用，但政府與該等業主不同，不會收回有關的工程費用。公眾街市的租戶實際上是進行商業營運，如政府再以空調費用的形式提供補貼，這有違"用者自付"的原則，亦可能導致公眾街市檔位與鄰近私人商業零售店鋪的同類零售商之間出現不公平競爭的情況。在政府現行政策之下，這種做法並不合理。有關公眾街市公用地方空調費用的問題，由於公用地方是街市經營環境不可或缺的部分，供檔位的顧客使用，政府當局認為由檔位租戶支付相關的空調費用屬合理安排。

12. 部分議員認為，空調對售賣鮮肉及魚類的檔位尤其重要，因為該等產品在炎熱天氣下十分容易腐壞。該等議員建議，政府當局可探討能否將同意加裝空調系統的租戶搬遷到同一樓層，以便更易推展加裝空調系統的工程。政府當局表示有作出安排，在公眾街市對空調設施有較大需求的個別樓層(例如熟食中心)加裝空調系統。

加裝空調系統的施工安排

13. 在商議政府當局提出為大圍街市加裝空調系統的建議時，部分議員表示，政府當局應制訂全面計劃以推展公眾街市空調系統加裝工程。事務委員會在會議上通過了兩項議案，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。⁴

14. 政府當局就事務委員會會議所通過的議案作出書面回應⁵中表示，當局已採取多項措施，以縮短加裝工程所需時間，令到大圍街市的全面封閉期由約 8 個月縮短至不多於 7 個月。此外，政府在研究公眾街市檔戶可能得到的支援時，會全面考慮所有因素，包括工程期的長短及租戶在工程期間可能面對的經營困難。當局會按個別個案的情況作出考慮，而建議的支援亦會按既定機制考慮。在加裝工程完成後，檔位受工程影響而需永久刪除的租戶，可搬遷到新的檔位。由於搬遷後的檔位與現有檔位在位置和面積方面均不同，設優惠底價的圍內競投是一個公平、透明及快捷的機制，以確保當局能妥善分配檔位給受影響的租戶。

⁴ 議案措辭見**附錄 II**。

⁵ 政府當局的回應見立法會 CB(2)1331/17-18(01)號文件。

改善公眾街市經營環境的其他措施

15. 部分議員認為，加裝空調系統改善公眾街市環境之餘，找出適當的行業組合，以改善公眾街市的經營環境，亦同樣重要。此外，亦有議員建議，若相連的檔位是由同一個檔主/受益人租用，食環署應考慮將檔位與檔位之間的牆壁拆除，以改善公眾街市的經營環境。

16. 政府當局承認，街市內一般小攤檔如不佔用通道範圍，幾乎無可能進行合理的日常零售營業。當局會考慮鼓勵租用多個檔位的租戶以單一檔位形式經營業務。此外，街市現代化計劃將提供一個良機，讓政府當局檢討管理方面的問題，並建立新的營運模式，以供在配備全新硬件和新攤檔設計的街市新環境下採用。政府當局認為必須推行一套全面涵蓋硬件和軟件的措施，才能增加公眾街市的人流，提高競爭力，使該等街市更加興旺、更好地服務社區。

最新發展

17. 小組委員會在 2018 年 11 月 6 日的會議上與政府當局討論公眾街市管理改革時，政府當局告知委員，全面翻新香港仔街市的建議，是街市現代化計劃下的首個項目，目前正諮詢現有租戶。同時，政府當局亦正密鑼緊鼓，物色其他現有的食環署街市以納入現代化計劃。部分委員關注到，街市現代化計劃的進度未如理想，該等委員要求政府當局提供最新資料，述明街市現代化計劃的推展情況，最好附有時間表及初步選定進行小型改善工程或全面翻新的公眾街市名單。

18. 小組委員會將於 2019 年 1 月 21 日的會議上與政府當局進一步討論街市現代化計劃的推行安排。

相關文件

18. **附錄 III** 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

2019 年 1 月 17 日

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

研究公眾街市事宜小組委員會
Subcommittee on Issues Relating to Public Markets

在2018年4月10日會議上
就議程項目I "街市現代化計劃"通過的議案
Motion passed under agenda item I "Market Modernization Programme"
at the meeting on 10 April 2018

議案(一)

尹兆堅議員動議的議案
Motion moved by Hon Andrew WAN Siu-kin

(議案中文措辭)

市民對公眾街市服務有殷切需求，包括要求改善現有街市服務及興建新公眾街市，政府預留的 20 億元的「街市現代化計劃」及建議興建的新街市數目，明顯未能夠應付現代社會的需要。為加速街市現代化計劃及增加新公眾街市數目，本小組委員會促請當局設立「專款專用」機制，並注入足夠的資本，令政府有充足資源推行以下計劃：

1. 諮詢區議會後，選定合適地方興建新公眾街市，包括將建議興建的社區綜合大樓改為市政綜合大樓，融入公眾街市設施，以符合一地多用原則；及
2. 在未來十年推行街市現代化計劃，支援現有公眾街市的硬件改善工程。

Motion 1

(English translation of the motion)

That, given the keen demand in the society for public market facilities, including demand for improvement to be made to existing market facilities and building new public markets, the \$2 billion that the Government has earmarked for the Market Modernization Programme and the proposed number of new markets to be built are apparently unable to meet the needs of the present day society, and, in order to expedite the Market Modernization Programme and increase the provision of new public markets, this Subcommittee urges the Administration to introduce a "dedicated-funds-for-dedicated-uses" mechanism with injection of adequate capital to provide the Government with sufficient resources to take forward the following initiatives:

1. in consultation with the District Councils, identifying suitable sites for building new public markets, including the building of municipal complexes, instead of the proposed community complexes, for incorporating public market facilities in line with the "single site, multiple use" principle; and
2. launching a 10-year Market Modernization Programme to support the hardware improvement works for existing public markets.

議案(二)

譚文豪議員動議的議案 Motion moved by Hon Jeremy TAM Man-ho

(議案中文措辭)

為推動街市現代化，在街市空調收費的安排，本小組委員會認為街市公用地方的空調費用應由政府承擔，不應由街市檔戶負責繳付。

Motion 2

(English translation of the motion)

That, in order to facilitate market modernization, this Subcommittee is of the view that, regarding the arrangements on air-conditioning charges in markets, the air-conditioning charges attributable to the common areas of markets should be borne by the Government, and not by stall operators of the markets.

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.

**有關街市現代化計劃的事宜
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	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
	2018年3月13日 (議程第V項)	議程 會議紀要
研究公眾街市事宜小組委員會	2018年4月10日 (議程第I項)	議程 會議紀要
	2018年6月12日 (議程第I及II項)	議程 會議紀要
	2018年7月10日 (議程第I項)	議程 會議紀要
	2018年11月6日 (議程第III項)	議程

立法會秘書處

議會事務部 2

2019年1月17日