二零零六年四月十一日
討論文件

立法會食物安全及環境衞生事務委員會

擬建的上水家禽屠房

目的

本文件旨在向委員簡介政府在上水設立家禽屠房的計劃。

背景

2. 在二零零六年三月十四日的委員會會議上，政府已告知委員，當局正積極考慮在香港設立家禽屠房，以集中家禽屠宰活動，從而達致人雞分隔的政策目標，避免人類感染禽流感。

最新情況

3. 在上述委員會會議後，我們已物色得一處合適地點設立家禽屠房，並擬備概略發展計劃。現於下文載述有關工作的最新發展。

擬建家禽屠房的選址

4. 經過一輪物色地點的工作後，我們建議在上水一幅合適土地(位置圖載於附件)設立屠房。該幅土地的面積約爲 10 500 平方米，現時位於九廣鐵路公司的落馬洲支線工地內。如落馬洲支線能如期通車，該幅土地便會於二零零七年下半年交還政府。這個地點的好處是鄰近邊境和本地家禽農場，又連接完善的交通網絡，而且並不接近主要住宅區，四周大部分爲工業大廈。最接近該處的住宅區與屠房的距離亦超逾 200 米。此外，該處亦有水電和污水管網絡等基本設施。政府選址時曾審慎考慮各項因素，確保不會對市民造成不便或產生滋擾。

擬建家禽屠房的運作模式

5. 由於家禽屠宰業務基本上屬商業活動，所以政府打算交由私人機構興建和經營屠房。我們的構思是採用興建－擁有－營運－移交模式，藉公開招標甄選私人機構發展家禽屠房。根據這模式，中標的私人經營者須負責屠房的設計、融資和興建工程，並享有十年另加五年可選擇延長的營運期。至經營期屆滿時，私人經營者須把狀況良好的廠房免費交還政府，屆時政府會再次招標，邀請私人經營者經營屠房。我們會在本年稍後時間擬訂屠房的商業和運作安排的細節。

6. 爲照顧消費者的需要，我們預期該屠房會全年運作，每日可屠宰二萬至四萬隻活雞，以及最多三千隻鴿子和其他細小家禽(水禽除外)，並可把屠宰量增加至六萬隻活雞。預計貨車會把活雞及其他家禽直接從內地或本地農場運進屠房。屠宰過程於午夜後開始。劏淨的家禽會經過冷凍程序，逐一包裝和加上標籤後，以設有冷藏裝置的密封式車輛運送到零售點。

7. 我們預計大部分屠宰的雞隻會經冰鮮處理。至於是否在冰鮮雞以外再提供鮮宰雞，則留待經營者在評估技術可行性和當時的市場情況後再作決定。爲了與入口冰鮮雞競爭和提高屠房的財務可行性，屠房經營者須爲屠房的產品拓展市場和建立優質品牌。

8. 爲了讓其他人士在未來的家禽供應鏈上有參與的機會，屠房經營者必須預留足夠處理量，以便屠宰本地家禽農場生產的雞隻，並在內地家禽入口商或本地家禽買手提出要求時，提供收費的家禽屠宰服務。在投標階段，我們會要求競投者訂明他們擬議向入口商和買手收取的屠宰費用。訂出較低屠宰費用的標書會獲得較高評分。該等入口商或買手可以是前批發商或零售商，在新的經營環境下選擇重整其業務。我們會在招標文件加入條文，要求屠房經營者必須對所有入口商和買手一視同仁。

9. 我們明白因爆發禽流感而令活雞供應中斷會使屠房

經營者承擔相當程度的業務風險。同時，經營者需要面對內地冰鮮雞的激烈競爭。爲提高屠房項目的財務可行性，就使用上水該幅物色得的土地，我們只會向屠房經營者徵收每年 1 元的象徵式租金。此外，屠房在營運期間如因爆發禽流感而須停止運作，屠房經營者的營運期會獲得延長，時間相等於該段停止運作期。

10. 我們對本港應設立多少間家禽屠房並沒有既定立場。倘若市場有殷切需求，我們會考慮設立第二間家禽屠房。

擬建家禽屠房的籌備工作

11. 我們會根據《環境影響評估條例》(第 499 章)對計劃進行環境影響評估研究。同時，我們會根據《城市規劃條例》(第 131 章)提出修訂粉嶺／上水分區計劃大綱圖上屠房選址的用途地帶，並提出立法建議，爲屠房的運作訂立發牌制度，以及規定家禽販商必須把本地和入口活家禽直接運往屠房，而無須經現有家禽批發市場。

12. 在擬備概括的發展規範後，我們便會邀請各方提交發展意向書，以期確定市場對計劃的興趣，並就計劃的運作和商業安排收集有意經營者的意見，作爲我們擬備招標文件的參考。我們的目標是在二零零六年年內邀請各方提交發展意向書。我們之後會正式邀請私人機構投標。由於當中牽涉大量籌備工作，我們預計屠房最快要到二零零九年才可投入運作。

禁止零售活家禽

13. 當擬建的家禽屠房投入運作後，活家禽零售將會被禁。無論過去或將來，設立家禽屠房的首要目的，都是要達到盡可能減少人類與活家禽接觸的政策目標，從而減低人類感染禽流感的風險。爲實施有關禁令，我們需要修訂法例。不過，一旦本港爆發禽流感，這個禁令或會提前落實。

對家禽業界的影響

14. 雖然新的經營環境會給予現有販商商機，但他們無可避免會受到若干影響如下：

(a) 家禽農戶

家禽農戶可繼續飼養家禽，並可把家禽直接售予屠房或買手。然而，本地家禽與內地冰鮮雞可能會出現更激烈的競爭，本地農戶需要加倍努力建立香港品牌。

(b) 批發商

活家禽無須經長沙灣臨時家禽批發市場便會直接運往屠房。活家禽批發商可改爲以買手身分經營，爲零售商／食肆從本地農場購買家禽，或以入口商身分經營，爲零售商／食肆從內地農場搜購雞隻；以及以買手／入口商身分統籌運輸安排等。

(c) 運輸商

運輸商除可運送活雞，還可選擇轉爲從事冰鮮雞、冷藏雞或其他貨品的運輸業務。

(d) 零售商

活家禽零售商可轉爲售賣冰鮮及／或冷藏家禽。食物環境衞生署將審核有關准許售賣冰鮮及／或冷藏家禽的申請。

(e) 工人

倘若部分家禽業工人的僱主選擇在新的經營環境下重整業務，則工人本身仍可留在原有工作崗

位。至於那些失業的工人，勞工處會優先協助他們尋找其他工作。

未來路向

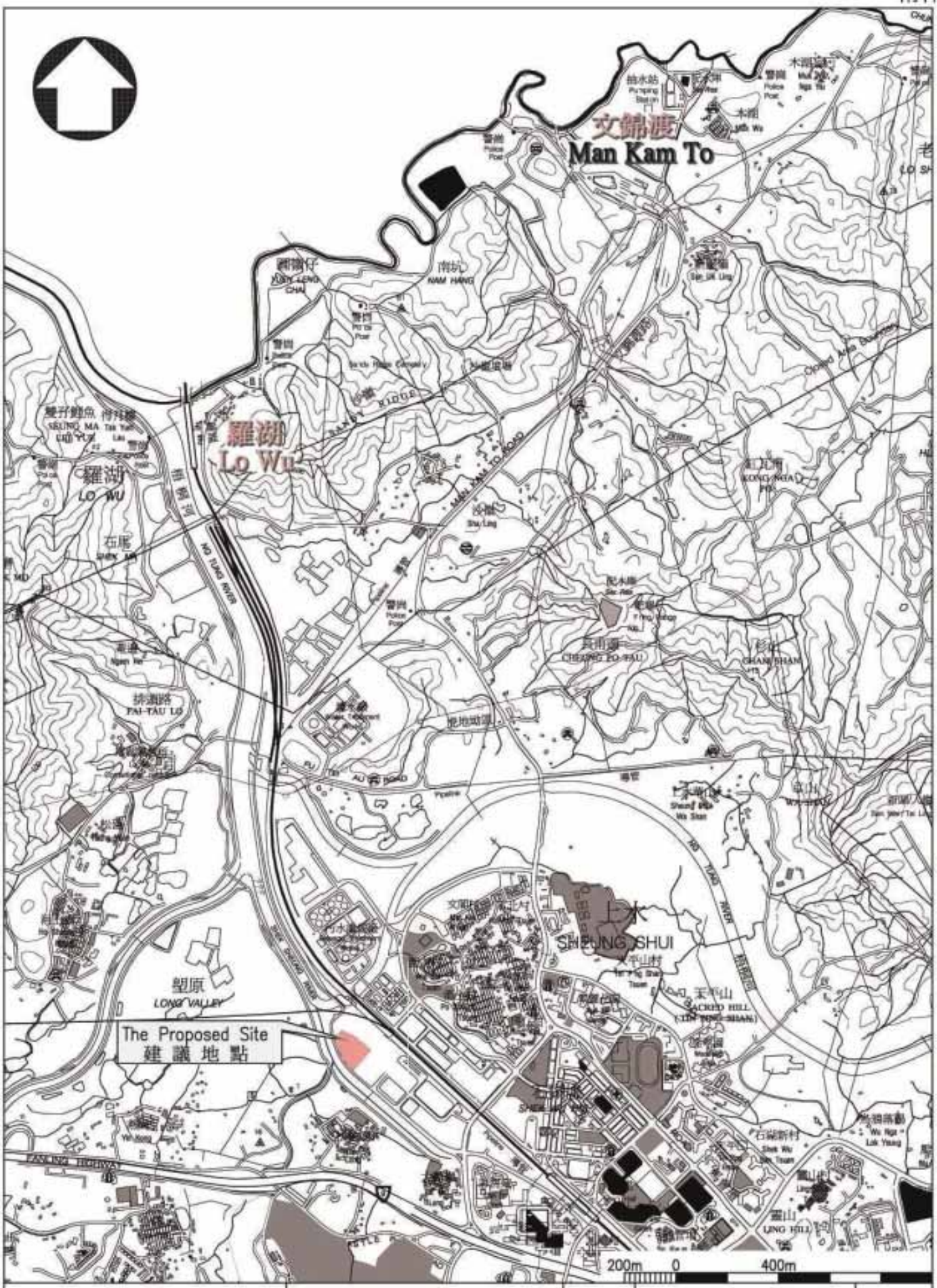
15. 除了上文第 11 和第 12 段所述爲擬建家禽屠房計劃進行的籌備工作外，我們會在二零零六年四月六日就這項計劃徵詢北區區議會的意見。我們亦會與活家禽業人士磋商，釋除他們的疑慮。

徵詢意見

16. 請委員就於上水設立家禽屠房的建議和有關項目的概略發展計劃提出意見。

衞生福利及食物局
二零零六年四月

Annex
附件



title PROPOSED SITE FOR CONSTRUCTION OF POULTRY SLAUGHTERING PLANT IN SHEUNG SHUI - LOCATION PLAN 在上水興建家禽屠宰場 - 擬建位置圖	drawn by BILLY CHOW	date Feb,2006	drawing no. XA001	scale 1:20000
	approved JOE LAM	date Feb,2006	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

附件

就私人機構參與在西區副食品批發市場設立的家禽屠宰場在商業上是否可行進行的顧問研究

研究的主要結果摘錄如下：

食用量趨勢

- 在入口活雞限額和內地輸港冰鮮雞的影響下，本港活雞食用量由二零零零年的每日約 10 萬隻，下跌至二零零五年的 6 萬隻。

- 冰鮮雞在本港越來越受歡迎。

- 根據過往趨勢，預期整體雞隻食用量會與人口同步增長。

研究海外經驗

- 納入研究的七個國家(包括澳洲、內地、法國、新加坡、泰國、英國和美國)的政府均沒有直接參與活家禽屠宰業務，只在公眾衞生和食物衞生方面扮演規管角色。

- 政府一般不會提供經濟誘因來吸引私人機構經營屠宰場。不過，一旦爆發禽流感，部分政府會向屠宰場經營者提供經濟援助。

評估市場興趣

- 若干家禽業經營者均對經營屠宰場表示興趣，但當中大部分表示，如政府有明確政策取締零售活家禽或提供經濟援助，他們才會願意投資在屠宰場的基礎設施上。

營運模式和財務分析

- 曾研究的兩個營運模式：

  (a) 特許經營模式—政府負責設計、融資和興建屠宰場並擁有屠宰場。私人經營者只負責屠宰場的營運和維修。

(b) 興建－擁有－營運－移交模式 — 私人經營者負責設計、融資和興建屠宰場，並在指定期間擁有屠宰場，之後便移交政府。

- 我們提出兩個政策方案供進行財務分析：

(a) 自然淘汰現有活家禽零售點。根據這個方案，零售牌照數目在二零零六年和二零零七年會維持在相同水平，但當首間和第二間屠宰場在二零零八年和二零一零年相繼啟用時，零售牌照數目在該兩年便會減少 30%，此後會逐漸減少。預計市民對屠宰場雞隻的需求偏低。假設每間屠宰場的每日產量在二零零八年爲 24000 隻，而在二零一七年則爲 27000 隻。

(b) 第二間屠宰場在二零一零年投入運作後，便強制取締現有活家禽零售點。根據這個方案，當首間屠宰場在二零零八年啟用時，會有大批零售商退還牌照。之後在二零零九年寬限期結束前，會有另一批零售商趕忙退還牌照。市民對屠宰場雞隻的需求頗高。假設每間屠宰場的每日產量在二零零八年爲 36000 隻，而在二零零九年則爲 4 萬隻。

- 私營屠宰場屠宰和處理的雞隻，售予零售商的價格估計由 35 元至 45 元不等，在減去 10%的零售商利潤後，較鮮雞現時的零售價低 10%至 30%。撇除零售商目前 10%的利潤，這售價介乎現時街市冰鮮雞約 33 元的零售價與鮮宰雞約 55 元的零售價之間。

- 顧問已對六種情況進行財務分析，發現興建－擁有－營運－移交模式的內部回報率，在最壞情況(即低需求、低價格)下爲 18%，而在最佳情況(即高需求、高價格)下則爲 150%。除了最壞情況外，其他五種情況均會賺取足以吸引私人發展商的高回報。這項分析作出以下假設：

— 屠宰工序使用現代科技，目的是保持效率和衞生。

— 按照屠宰場的設計，每日可屠宰 2 萬至 4 萬隻雞。

— 屠宰場位於西區副食品批發市場政府擁有的物業內，每月市場租金爲每平方米 75 元。

假設屠宰場有 70 名員工，員工開支每年約爲 1,300 萬元。

- 建議採用興建－擁有－營運－移交模式，是因爲該模式可爲政府和私人經營者雙方節省更多開支和帶來更大利益，而且可使政府和私人經營者各自承擔適當程度的風險。

<u>成功因素</u>

屠宰場的成功因素包括：

政府介入的程度

- 無論過去或將來，政府在食物安全和檢疫標準方面的規管，對維持消費者對家禽產品的基本信心十分重要，而政府致力教育消費者注重食物安全，亦會進一步使現時的活雞零售模式(即街市)加速轉爲新鮮屠宰模式。

行業結構轉變

- 全面縱向結合的營運模式可免除供應鏈所涉及的交易成本，有助試行的屠宰場降低生產成本，並讓經營者對產品質量保持最高監控。

取締活雞零售市場

- 政府需要採取積極行動，取締在街市屠宰活雞。這樣可爲屠宰場的運作提供一個較穩定的環境。

嚴格管制活雞供應

- 爲確保內地活雞的質量和供應，政府需與內地緊密和積極合作，對活雞的供應與管理實施嚴格管制，例如制訂有效的疾病監控計劃，以及經常巡查已獲准向港輸出家禽的農場。

雞隻定價

- 鑑於街市活雞的需求已證明極易受價格影響，鮮宰雞需以折扣價提高銷售額。

建立市場

- 屠宰場的經營者必須爲產品建立市場，促使消費者從原來購買街市活雞，改爲選購屠宰場的產品。爲了達到這個目的，

必須推廣屠宰場雞隻的新鮮程度與活雞一樣(因而可成爲與活雞相差不遠的代替品)，而且有更妥善的食物安全監控，也更衞生。同時，亦須積極進行市場推廣、建立品牌和教育消費者，使人知道屠宰場的雞隻與入口冰鮮雞的分別。

雞隻成本

- 必須安排以合理價格從內地活家禽供應商購入活家禽，以降低成本，從而維持合理的利潤幅度和穩定的供應。