

二零零八年十二月三日立法會會議席上  
由張宇人議員動議並經李華明議員、黃容根議員及梁家傑議員修  
正的  
“制訂公眾及公屋街市新政策”議案  
進度報告

## 目的

本文件載述政府當局就上述議案所採取的跟進行動。

## 議案

2. 在二零零八年十二月三日的立法會會議上，議員通過由張宇人議員動議，經李華明議員、黃容根議員及梁家傑議員修正的議案：

“公眾街市擔當為市民供應日常生活所需的主要功能，然而，政府當局規劃及管理公眾及公屋街市的手法十分過時，以致一直未能有效增加人流，甚至造成部分公眾及公屋街市空置情況近日經濟低迷及失業率有惡化的趨勢下，當局有必要盡快提升公眾及公屋街市的競爭力，協助街市的小販商對抗超市壟斷的情況，讓基層市民受惠；有關措施包括：

- (一) 在日後興建新公眾街市前，須加入考慮區內會否因缺乏公營街市而造成超市壟斷的因素；
- (二) 積極投放資源，改善街市的營商環境，例如增加空調及電梯設備、改善排水設計等，從而方便檔戶營運，增加人流，以享長線回報；
- (三) 以市場角度深入剖析街市所屬地區的需要，重新規劃街市及檔位大小、售賣貨品種類、檔位位置及配套措施；

- (四) 使用積極性的招租政策，例如以短期租金優惠等方式，改善租用率偏低的情況，以及著力協助街市販商引入新貨品或服務種類，為街市注入新元素，並且發揮街市商業組合的特色；
- (五) 適當地放寬街市攤檔的租用條件，盡量方便營商，讓販商可提供獨特的增值服務，從而提高街市的吸引力；
- (六) 在經濟低迷時，寬減公眾街市及公屋街市租金一半，為期一年，以紓解小販商的經營困難；
- (七) 讓受領匯加租影響而未能繼續經營業務的小商戶，以優惠的租金優先租用；
- (八) 將公眾及公屋街市發展成有機農作物市場，為有機農產品提供經營空間。”

## 進度

### 修訂公眾街市規劃準則（議案第(一)部份）

3. 過往興建公眾街市的標準，是根據《香港規劃標準與準則》，訂明當區人口每 10 000 人應提供 40 至 45 個公眾街市攤檔或每 55 至 65 戶家庭設有一個公眾街市檔位，以及依據該區需要遷置的小販數目。

4. 二零零八年十一月，食物及衛生局(食衛局)和食物及環境衛生署(食環署)向立法會食物安全及環境衛生事務委員會匯報公眾街市供應政策檢討的結果。檢討更新了過去多年一直沿用依據區內人口總數和檔位比例，以及需要遷置的小販數目，作為興建公眾街市的規劃標準及準則。政府日後在評估新公眾街市需求方面會盡量全面和客觀，在探討興建新公眾街市時會進行經營能力研究，就人口組合、營商環境、居民的意見、小販搬遷的意願及地區配套能否支持街市營運等各項相關因素搜集數據，進行分析以求客觀評估對擬建公眾街市設施的需求。得到事務委員會的支持，我們正與規劃署跟進修訂《香港規劃標準與準則》的工作。

## 改善營商環境 (議案第(二)部份)

5. 在改善公眾街市環境方面，政府樂意在合理運用公共資源的前題下，為公眾街市進行改善工程。在二零零五年至二零零八年3個財政年度，食環署平均每年投放在公眾街市改善工程的開支超過1.5億元。在二零零八至零九年度，食環署計劃為17個街市（以及2個熟食中心）進行一般改善工程，預算工程費用總額約2.5億元。有關的改善工程主要包括提升消防設備、更換牆/地磚、改善排水、通風系統及照明設備、翻新天花及廁所、更新指示牌等。這些改善工程改善了公眾街市商戶的營商環境、增強了公眾街市的吸引力，亦有助提升公眾街市的出租率。

6. 為已落成的公眾街市或公屋街市安裝空氣調節系統的工程費用雖由政府或房屋委員會(房委會)支付，但是電費及維修費用等經常費用則須由租戶承擔。此外，在施工期間也需要租戶充分合作，例如或要分批暫停營業以配合安裝工程。因此，在決定是否為公眾街市或公屋街市安裝空氣調節系統時，食環署或房委會除了會考慮技術上的可行性外，亦必須要得到有關公眾街市或公屋街市的大部分租戶支持安裝空氣調節系統，並同意支付相關電費及維修費等經常開支，才會進行加裝空氣調節系統工程。事實上，就公眾街市或公屋街市應否加裝空調系統，各界亦有不同意見。有意見認為，加裝冷氣能提高街市的吸引力。但亦有商戶認為加裝空調系統會增加他們的經營成本，削弱他們的競爭力。由於相關的工程費用龐大，以往立法會在考慮是否撥款為公眾街市及熟食中心加裝空氣調節系統時，也有意見認為提供空氣調節設施需動用龐大公帑，應審慎行事。

7. 此外，食環署亦會繼續透過舉辦不同形式的活動，積極提升公眾街市的營商環境。食環署會為檔位租戶及業界定期舉辦座談會，提升業界的管理、食物安全及衛生水平；並聯同個別街市/熟食中心的管理諮詢委員會，定期舉辦各類的宣傳和推廣活動。食環署亦會於節日期間佈置街市/熟食中心的公眾地方，增添節日氣氛，以吸引更多的顧客及刺激消費。另一方面，食環署會繼續確保公眾街市狀況良好，定期檢查維修及測試各機組，以保持正常運作；亦會緊密監管清潔承辦商的清潔工作，確保公眾街市的公用地方達到標準衛生水平，給予顧客一個清潔、乾爽以及舒適的購物環境。

8. 審計署署長在其五十一號報告書認為，食環署需要設立一套適當的系統，收集個別街市使用情況的資料，以便更準確評估某公眾街市能否滿足社區的需要。為更了解顧客對公眾街市的需求，食環署將分批公眾街市進行使用情況統計及顧客意見調查。首輪統計及意見調查預計於今年三月展開。食環署亦會於今年下半年舉辦2-3場地區集思會，邀請區議會及其轄下相關的委員會及分區委員參加，討論範圍主要包括如何改善公眾街市的營運，以及新公眾街市的設計概念。

### 公眾街市的規劃 (議案第(三)部份)

9. 過往興建公眾街市的目的，主要是為遷置街道上的攤販以改善環境衛生，以及為附近居民提供日常購物(特別是新鮮糧食)的地方。由於用以安置街道上的小販，因受可用的建築面積限制，導致在設計上出現通道狹窄、攤檔面積少及通風欠佳等問題。

10. 正如上文第4段所述，食衛局及食環署已完成對香港公眾街市供應的檢討，檢討結果亦在二零零八年十一月獲立法會食物安全及環境衛生事務委員會通過。為了讓日後在評估新公眾街市需求方面盡量全面和客觀，食環署將會就規劃公眾街市擬訂內部指引，清楚訂明日後在探討興建新公眾街市時須進行經營能力研究，就各項相關因素搜集數據進行分析，客觀評估對擬建公眾街市設施的需求，有關研究考慮的因素包括人口組合、營商環境、相關居民和受影響的租戶的意見及地區配套等。目的是令新建的公眾街市能更切合地區需要。為配合屋邨居民購物習慣的改善，房委會近年已積極重新規劃部分舊街市，以確保在規模、行業組合及配套設施各方面均能配合居民的需要。一般而言，房委會在徵詢現有檔戶的意見後，會把分散出租的檔位重新編排，集中經營，以增加購物氣氛，加強屋邨街市的競爭力。

11. 正如上文第8段所述，食環署將為公眾街市進行使用情況統計及顧客意見調查，並舉行地區集思會。這些措施的目的都是為更有效掌握地區對公眾街市的需求及個別公眾街市的營運情況，從而改善公眾街市的競爭力和吸引力。

## 積極性的招租政策 (議案第(四)部份)

12. 為改善公眾街市的營商環境及更有效運用長期空置的攤檔，食環署自二零零四年開始在九個街市推行試驗計劃，降低持續空置一段時間的檔位的競投底價。經檢討後，食環署將於今年二月開始，把這項計劃推至全港80個公眾街市，以改善租用率偏低的情況。如檔位持續空置半年，會先以市值租金八折作底價推出競投，如持續空置八個月或以上則以市值租金六折作底價推出競投。

13. 另外，食環署亦正積極研究短期租約，以及利用公眾街市空置的檔位引進其他行業如麵包鋪、傳統小食、糖水和甜品店等的可行性，另外又會在個別公眾街市引入服務性行業，例如美容/按摩、地產、中醫/跌打，僱傭代理服務等，作為試驗計劃。另一方面，食環署亦繼續將部分空置小型檔位合併為較大的檔位，並將更多可作貯物用途的檔位租予現有檔戶，以提供額外經營面積。

## 放寬公眾街市攤檔的租用條件 (議案第(五)部份)

14. 食環署會繼續不時檢討和適當放寬公眾街市攤檔租用條件，以方便營商。隨着市民對冰鮮及冷藏肉類的需求增加，食環署容許鮮肉租戶申請轉售冰鮮及冷藏肉類，以滿足市民對冰鮮及冷藏肉類日益增加的需求。在去年七月推出活家禽零售商申請永久放棄新鮮糧食店牌照或公眾街市租約上出售活家禽的准許計劃後，食環署亦容許活家禽攤檔經批簽後轉營冰鮮家禽。食環署會繼續協助承租人將貨品種類轉型，以配合社會需求的轉變。

15. 其他相應措施包括將部份長期空置及位置不佳的攤檔租給現有承租人作儲物用途，為有關承租人解決原有攤檔面積小的問題。

## 公眾街市的租金政策 (議案第(六)、(七)部份)

16. 現時政府對公眾街市的整體政策是向租戶收取市值租金。公眾街市的租金，一般是根據公開競投的成交價格而釐定。公眾街市攤檔的競投底價是參照差餉物業估價署評估的市值租金。差餉物業估價署在評估公眾街市攤檔的租值時，會依據香港的整體

經濟情況、個別公眾街市的實際環境及相關因素作出充分考慮。由於以往興建公眾街市的其中一個主要目的，在於遷置街上的小販。當局因此提供特惠租金安排，以吸引小販遷入街市。而食環署轄下公眾街市攤檔的租金於一九九八年下調 30%後，一直被凍結至今。故此，有不少商戶所繳付的租金遠低於市值租金。審計署署長在二零零八年十一月發表的報告指出，約 85%的公眾街市檔戶繳付的租金為市值租金以下；48%的檔位租戶繳付的租金為市值租金的 60%或以下。由於租金是低於市值租金，因此政府需要作出一定的補貼。在 2007 至 08 財政年度，食環署在營運街市便補貼了約 1.6 億元。但政府早前於二零零八年五月宣布延長租金凍結限期至二零零九年六月三十日。政府會繼續留意各界營商環境及經濟的發展，並於有需要時檢討有關租金。

### 有機農作物市場（議案第(八)部份）

17. 對於有建議認為當局可將公眾街市的空置攤檔，發展成有機農作物市場，為有機農產品提供經營空間，政府對此持開放態度。

食物及衛生局  
食物及環境衛生署  
二零零九年二月