

討論文件

立法會民政事務委員會 天水圍天秀墟的營運情況

目的

本文件旨在告知委員會東華三院天秀墟(天秀墟)的運作情況及優化措施。

天秀墟運作情況

2. 天秀墟由東華三院以非牟利形式營運，目的是為居民提供更多購物選擇，推動本土經濟，及為區內居民創造就業。

3. 天秀墟設有 152 個個人月租檔位(超過七成營運者獲得社工推薦，超過六成為低收入/領取綜援的弱勢社群)、30 個機構檔位及四個由東華三院營運的檔位。個人月租檔位包括 27 個具特色及符合社區需要的行業，以及衣履鞋襪及糧油雜貨等行業。天秀墟於本年 2 月 1 日正式營運，每星期七天，每天早上八時至下午八時開放。除檔位外，墟內設有辦公室、保安崗位、供水站、排水設施、照明系統、臨時洗手間及休憩處等。

優化措施

4. 東華三院及政府一直密切注意墟市的運作情況，聽取檔戶、區議員及其他持份者的訴求及意見，例如透過天秀墟定期檔戶聯絡會議，以及東華三院常駐天秀墟的職員包括社工，收集意見及向檔戶提供協助。目前天秀墟的人流有增長空間，對區內顧客及區外消費群的吸引力亦可望提升。有關優化天秀墟的措施和政府部門提供的協助詳列如下：

場地改善設施

(a) 為加強天秀墟地面的排雨能力，建築署在 2013 年 4 月上旬已在墟內加開約 30 個排水孔；又於 4 月下旬在場內的每條主流通道增設排水溝，以及進行地台局部平整以配合新排水系統。第一期工程已於 5 月上旬完成，第二、三期工程預計於 7 月前完成。於 5 月 22 日的黑色暴雨警告信號生效期間，天秀墟並沒有出現水浸問題，積水情況亦已大為改善，可見有關工程已發揮排水效用。

就上述工程安排，東華三院早於 4 月的檔戶聯絡會議中，已向檔戶解釋有關安排及工程的影響。鑑於承建商人手及場地供電量所限，如果全面關閉墟市，只能將整體工程期縮短一週。考慮到工程效益以及盡量減少對檔戶及居民造成的不便，經討論後，檔戶同意東華三院建議，將工程分三期進行。檔戶因工程而需要停業的日子(另加兩天)，可獲豁免租金。而受工程影響但不需停業的檔戶，東華三院會衡量資源情況考慮安排免租期。

由於天秀墟地面以混凝土為材料，沙土飛揚問題並不很大。至於因為改善排水工程所帶來的噪音及塵土，建築署已利用可行方法，例如在圍欄內鋪上帆布和用水清洗，盡量減輕對檔戶的影響。東華三院亦會更加頻密清洗場地，減少塵土飛揚。

- (b) 建築署已於 5 月上旬在天秀墟入口處樓梯增設一條扶手，方便市民。
- (c) 元朗民政事務處已積極聯絡相關部門，研究增設出入口，例如在天秀路公園側加設出入口，讓市民可從天逸邨經公園進出墟市。相關部門正研究增設出入口的可行性。
- (d) 有關日曬問題方面，天秀墟的設計概念為戶外市集攤檔，並以不超過五年的短期租約模式經營。墟市採取開放式佈局，設有大小不同的獨立攤位，設計以提供基本設施為主，興建天幕或上蓋未必符合戶外市集攤檔的概念。建築署設計攤檔時已在每個攤檔位設置遮陽帳蓬；但為符合消防要求，遮陽蓬只能於每檔位上獨立設置而不能連續覆蓋。為加強場地遮蔭效果，東華三院已在本年 4 月初設置 13 把大型活動太陽傘於場內休憩長椅附近，在 6 月初又再增設 30 把較小型的活動太陽傘；該院並正研究於日照較猛烈的位置設置固定太陽傘及進一步優化檔位帳篷以擴大遮蔭範圍。此外，東華三院將於 6 月底購置大型戶外風扇，以增強夏季時遊人在墟

- (e) 天秀墟的功能在於提供購物場所，墟市內已配備長椅及花槽，供市民在購物時休息之用，東華三院亦已訂購枱椅供市民使用。天秀墟鄰近天秀路公園，公園已提供休憩和遊樂設施。
- (f) 天秀墟其中 52 個檔位已獲 6 安培電流，另外 14 個檔位則已獲 15 安培電流。為回應檔戶需求，就餘下 116 個原本獲 2 安培電流的檔位，東華三院已於 5 月初，為其中 56 個檔位提升了電力供應(從 2 安培增至 6 安培)，基本上足以應付檔戶日常所需，例如使用飯煲、熱水煲、風扇、小型雪櫃等。東華三院建議檔戶分開使用高功率的電器(例如較大型的飯煲及熱水煲)。

東華三院將提升餘下 60 個現獲分配 2 安培電流的檔位的電力供應(從 2 安培增至 6 安培)，當中大部分可於 6 月上旬完成。至於長遠進一步優化電力供應方面，電力公司會協助東華三院為天秀墟最少增加 400 安培三相的電力，期望於下半年完成；屆時可按檔戶需求為每檔增加電力至 13 安培。

- (g) 為回應在天秀墟售賣肉類的訴求，東華三院已向食物環境衛生署(食環署)遞交新鮮糧食店牌照的申請。食環署已向東華三院回覆有關牌照的發牌條件，而東華三院已安排進行所需的改裝工程及程序，以便盡快在天秀墟引入冰鮮及急凍肉類。至於與熟食相關的食物製造廠牌照方面，天秀墟場地及設備現時未能符合有關發牌條件，東華三院會繼續諮詢食環署的意見，研究申領的可行性。

宣傳推廣及位置指示

- (h) 東華三院已在天秀墟外圍及天水圍區內不同街道旁懸掛宣傳橫額，並已向康樂及文化事務署申請於天秀路公園內懸掛橫額。該院並在天秀墟鄰近商場、西鐵及輕鐵站等人流集中地點派發宣傳單張，推介產品及特色店舖。

- (i) 東華三院在 4 月底開始在區內部份屋邨及屋苑張貼宣傳海報，並考慮將推展至其他天水圍的屋邨及屋苑，宣傳海報會載有墟市內最新優惠資料及公共交通資訊。
- (j) 香港鐵路有限公司正逐步於鄰近鐵路站內增設前往天秀墟的指示，天秀墟的位置已於西鐵天水圍站、輕鐵天秀站及天逸站的站內地圖顯示；港鐵亦已於天秀站有關出入口加設前往天秀墟的指示，並會於 6 月在天逸站出入口加設指示。
- (k) 東華三院將於 7 月至 8 月在巴士車身刊登天秀墟的宣傳廣告及於巴士內播放宣傳短片，並研究於人流旺點租用廣告燈箱以作宣傳，並將於排水改善工程完結後推出以低價購買特定貨品的推廣措施及邀請媒體報道天秀墟特色店舖、貨品和活動。

增加人流措施

- (l) 東華三院將於天秀墟入口處設置購物指南，方便市民了解攤檔售賣的貨品種類及位置。
- (m) 由 3 月底開始，東華三院逢星期六舉辦「天秀藝墟」，設置手工藝及遊戲攤位供購物滿十元的市民免費參與，以吸引居民到訪。
- (n) 東華三院開放墟市的入口廣場予地區團體舉辦活動以增加人流。東華三院及元朗民政事務處已分別在天秀墟及鄰近的天秀路公園舉辦社區參與活動，以吸引和凝聚當地居民。東華三院在天秀墟安排了不同的大型推廣活動，包括本年 2 月 8 日的開幕典禮及 2 月 16 日的「2013 Biciline 單車新春巡遊」；該院並於節日(例如母親節、端午節及父親節)前後舉辦特別活動，提供遊戲、表演、展銷及購物優惠。元朗民政事務處亦已在天秀路公園舉辦活動，包括 5 月 5 日舉行的「元朗區青年節啓動禮 2013」；該處亦計劃於今年稍後在天秀墟舉辦「色彩人生在元朗」計劃開幕典禮及「天水圍北分區健康生活嘉年華暨頒獎典禮」等活動。

- (o) 東華三院已向本地旅行社推廣，在舉辦本地旅行團時加入天秀墟為其中一個旅遊點。過去兩個月已有 20 個旅行團到天秀墟遊覽。該院會繼續聯絡本地旅行社，鼓勵將天秀墟列入本地旅行團的行程中。
- (p) 東華三院研究與檔戶商討每星期提供精選特價貨品，並向顧客提供優惠券，吸引訪客消費。
- (q) 東華三院計劃於本年第三季進行顧客需求問卷調查，以幫助制定進一步的優化措施。
- (r) 東華三院研究在墟市的剩餘位置增加假日地攤，提升墟市的整體創意，並研究引入定期更新的專題貨品推廣，例如特色食品及手信等，以吸引人流。

提升檔戶經營能力

- (s) 東華三院透過營運天秀墟，協助弱勢社群增強自力更生的能力。為了提升檔戶的營商能力，東華三院已展開連串營商技巧培訓。該院於 4 月舉辦兩次營商技巧培訓工作坊，合共 141 檔戶出席，反應理想；而第三場工作坊會講解零售的技巧，快將舉行。東華三院將繼續聯絡商界夥伴，為檔戶提供各種營商技巧培訓。東華三院亦會嘗試蒐集不同貨品供應商的資料，期望有關供應商可向檔戶提供折扣優惠，以及接受少量訂購和提供送貨服務，以減低檔戶營運成本。

優化管理

- (t) 東華三院定期舉行檔戶聯絡會議，聽取檔戶意見及匯報各項持續優化營運環境措施。
- (u) 東華三院定期出版每月通訊，向檔戶發放墟市最新資訊及營運提示。

5. 有關部份上述優化措施的相片載於附件供參考。

未來展望

6. 東華三院將於下半年籌組「天秀墟管理諮詢委員會」，讓檔戶代表及其他持分者包括政府及區議會代表集思廣益，就天秀墟的營運管理及長遠發展，作深入討論，以

持續作出改善。該院將於現時檔戶的合約到期前（即 2014 年 1 月底），檢討合約條件及貨品/行業種類等，以便利墟市營運及發展。

7. 東華三院及政府均希望透過上述優化措施和宣傳推廣，可提升天秀墟的營運環境和檔戶的營商能力，吸引更多市民到訪。東華三院及政府會繼續密切注意天秀墟的運作情況。

民政事務總署
二零一三年六月

天秀墟優化措施

(1) 地面排雨

加開排水孔



加設排水溝



(2) 加設入口樓梯扶手



(3) 加設遮蔭



(4) 宣傳工作



(5) 位置指示

西鐵天水圍站站內地圖



天水圍運動場 Tin Shui Wai Sports Ground				
天水圍泳池 Tin Shui Wai Swimming Pool				
廣村 Ha Tsuen	1	K75	A	S7
	2	K65	B	R6
	34A		B	R6
香港濕地公園 Hong Kong Wetland Park	705	E1	V6	
東華三院天秀墟 TWGHs Tin Sau Bazaar	706	E3	V6	
流浮山 Lau Fau Shan	2	K65	B	R6
	34		B	R6
沙橋 Sha Kiu	35	B	R6	
深圳灣口岸 Shenzhen Bay Port	B2P	B	R6	

輕鐵天秀站站內地圖及出口指示



(6) 凝聚人流活動

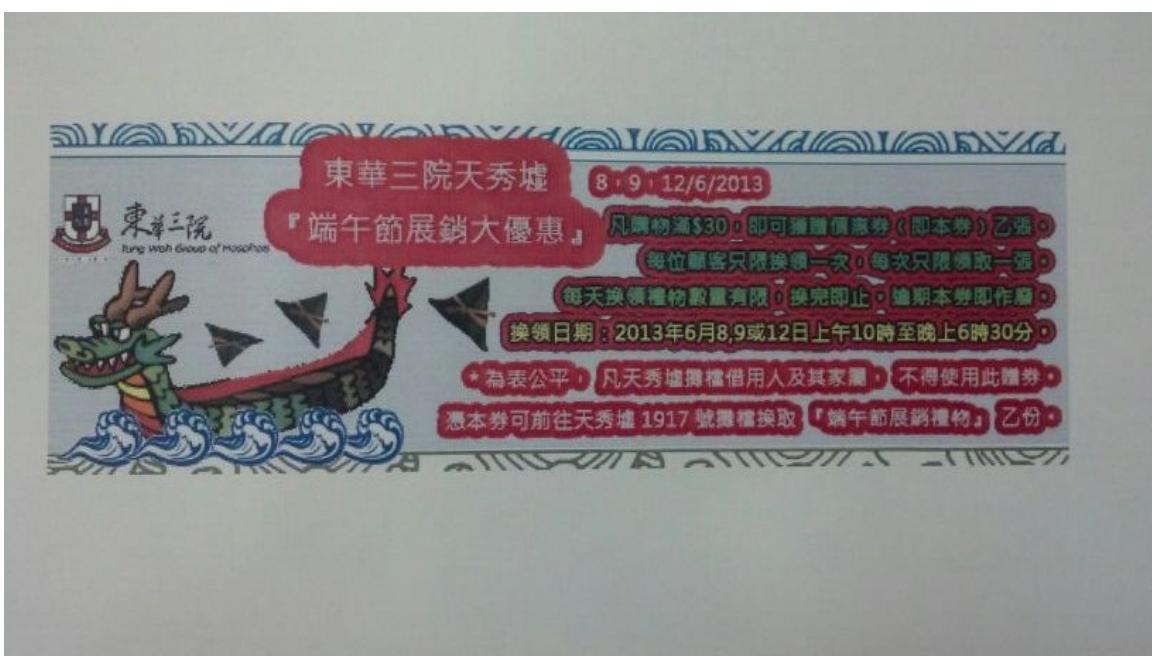
2013 Biciline 單車新春巡遊



天秀藝墟



端午節展銷大優惠活動的優惠券



(7) 營商工作坊



(8) 定期檔戶聯絡會議

