

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

A. 引言

審計署曾就食物環境衛生署("食環署")管理的公眾熟食市場進行審查。

背景

2. 小販經營的街頭熟食檔在香港有悠久的歷史。根據審計署署長報告書，政府自1970年代初沿用至今的政策，是在一般情況下不會簽發新的小販牌照，街頭持牌熟食小販須遷置到離街公眾熟食市場。由食環署管理的公眾熟食市場包括以下3種：

- 熟食小販市場：熟食小販市場是獨立式市場。檔戶必須是持牌熟食小販；
- 熟食市場：熟食市場也是獨立式市場。檔位經簽訂租約出租，承租檔戶不得持有小販牌照。持有小販牌照者須交出牌照才可經營熟食市場檔位；及
- 熟食中心：熟食中心附設於售賣乾濕貨品的公眾街市內。與熟食市場一樣，熟食中心檔位經簽訂租約出租，承租檔戶不得持有小販牌照。

截至2015年5月31日，食環署轄下共有75個公眾熟食市場，包括11個熟食小販市場、25個熟食市場和39個熟食中心。公眾熟食市場的管理由食環署負責，是該署"街市及小販管理"綱領下其中一部分的工作。一如審計署署長報告書第1.4段所述，在2014-2015年度，整個"街市及小販管理"綱領的人手編制約有3 650人，預計財政撥款約為16億9,000萬元。食物及衛生局("食衛局")是負責監管食環署工作(包括就公眾熟食市場、小販和公眾街市制訂政策)的政府政策局。應委員會的要求，食環署提供一般食環署分區環境衛生辦事處的組織圖，以及截至2015年4月30日食環署負責管理熟食市場、熟食中心及熟食小販市場的人手編制(分別載於**附錄29**及**附錄30**)。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

3. 立法會食物安全及環境衛生事務委員會成立了兩個小組委員會，即公眾街市事宜小組委員會和小販政策小組委員會，分別研究公眾街市事宜和小販政策。委員會知悉，食衛局告知公眾街市事宜小組委員會，當局於2013年12月委託顧問進行研究，以改善公眾街市的營運環境，而研究報告定稿已於2015年6月提交小組委員會。食衛局亦與小販政策小組委員會商定多項制訂小販政策的原則，包括由下而上的模式的可取之處，以及在協助有關方面與各相關政策局及部門聯繫，以推展已獲社區普遍認同的地區主導建議方面，食衛局所擔當的角色¹。兩個小組委員會將於2015年下半年根據各自的職權範圍提交報告。

4. 審計署署長曾在2003年就食環署公眾街市的管理進行審查，並於2008年進行跟進審查。委員會曾根據審計署的審查結果，於2003年12月及2008年12月就食環署管理的公眾街市舉行公開聆訊，結果分別載於委員會在2004年2月發表的第四十一號報告書及2009年2月發表的第五十一號報告書。

5. 委員會於2015年5月11日舉行了一次公開聆訊，就審計署署長報告書的審查結果及意見聽取證供。

委員會報告書

6. 委員會報告書載列委員會從證人收集所得的證供。報告書分為以下部分：

- 引言(第A部)(第1段至第8段)；
- 市場的空置率(第B部)(第9段至第16段)；
- 在市場提供的設施(第C部)(第17段至第27段)；
- 市場檔位的管理(第D部)(第28段至第34段)；

¹ 有關各項原則的細節及政府當局的建議詳情，請參閱食衛局有關"小販管理建議"的文件(立法會CB(4)561/14-15(01)號文件)。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

- 檔位租金及收費的管理(第E部)(第35段至第36段)；
- 未來路向(第F部)(第37段至第43段)；及
- 結論及建議(第G部)(第44段至第46段)。

食物及衛生局局長發表序辭

7. 在委員會於2015年5月11日舉行的公開聆訊開始時，**食物及衛生局局長高永文醫生**發表序辭，序辭內容綜述如下：

- 政府當局接納審計署署長報告書提出的意見和建議，而食環署已推行審計署的一些建議，並正研究如何落實其餘的建議；
- 政府當局認同有需要為空置率高的熟食小販市場制訂遷出計劃，以確保騰出珍貴的土地資源作重新發展之用。熟食小販市場屬過渡措施，並非興建作長遠用途。當局自1972年起停發新小販牌照填補空置的攤檔，加上部分持牌小販去世或交回牌照，空置率逐漸提高是必然的過程；
- 考慮到熟食小販市場大部分正在經營的持牌小販均為基層人士，政府當局一直採取比較包容的做法，盡量避免採取迫遷做法而引起社會激烈爭議，因而出現目前空置率較高的情況；
- 食環署會加大工作力度，因應個別熟食小販市場的經營能力、所屬社區的需要、資源配套的情況，以及對持份者的影響，積極為個別熟食小販市場制訂改善計劃或遷出計劃，確保珍貴的土地資源得以善用；及
- 食環署亦會探討其他公眾熟食市場用地的重新發展潛力，以期騰出土地作其他用途。

食物及衛生局局長的序辭全文載於**附錄31**。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

8. 在委員會於2015年5月11日舉行的公開聆訊開始時，食物環境衛生署署長劉利群女士發表序辭，序辭內容綜述如下：

- 食環署正積極跟進審計署就加快在公眾熟食市場推行消防安全措施提出的建議。審計署署長報告書發表後，食環署已聯同消防處和機電工程署開展檢討各公眾熟食場地的火警風險的工作，盡快研究如何提升場地的消防安全。食環署會對違反相關安全規例的個案採取執法行動，有關行動包括在適當情況下取消小販牌照或終止熟食中心／熟食市場租戶的租約；
- 關於電力供應問題，食環署會聯絡建築署，檢討各熟食市場和熟食中心的電力供應是否足夠，包括評估為電力供應未符標準的熟食場地提升供電的可行性和成本效益。食環署會在需要時採取適當的跟進行動；
- 至於空調問題，食環署會就改善工作與有關部門合作，並會就加裝空調系統的建議與持份者合作；
- 食環署會加強巡查，防止熟食市場檔戶違反規則和規例。食環署已提醒有關人員必須適時進行巡查及記錄巡查詳情，並跟進違規個案(例如未經食環署事先批准便安裝空調機的個案)；
- 有關熟食小販市場的持牌小販委任替手的問題，食環署已提醒各人員嚴格按照現行指引行事；及
- 食環署會繼續致力尋求一個合適的租金調整機制，以及制訂收回差餉和空調費用的安排。

食物環境衛生署署長的序辭全文載於**附錄32**。

B. 市場的空置率

9. 委員會從審計署署長報告書第2.3段知悉，截至2014年12月31日，以平均空置率計算，11個熟食小販市場的數字為61%，大幅高於25個熟食市場的6%和39個熟食中心的3%。從審計署署長報告書表三可見，有6個熟食小販市場的空置率為

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

67%至85%。有關部分空置率高的熟食小販市場位置相近(例如審計署署長報告書個案一：空置率75%的馬角街熟食小販市場位於荃灣，與空置率81%的聯仁街熟食小販市場相距少於10分鐘步程)的情況，委員會詢問食衛局及食環署有否計劃整合這些空置率高的熟食小販市場。

10. **食物及衛生局局長**在公開聆訊席上表示並透過其2015年6月2日的函件(載於**附錄33**)補充：

- 食環署正着手關閉大連排道熟食小販市場和另外兩個熟食小販市場。食環署已開始與受影響的熟食小販商討遷出計劃。在這3個熟食小販市場中，大連排道熟食小販市場現址已納入2015-2016年度的賣地計劃。當局於2015年4月就關閉該熟食小販市場的建議諮詢葵青區議會，該區議會並無異議。至於另外兩個計劃關閉的熟食小販市場，食環署會繼續與該處的持牌小販商討，因應有關用地的發展時間表，盡快與他們敲定遷出計劃；
- 由於熟食小販市場只作為過渡安排，因此最初興建的時候並非擬作長遠用途。若牽涉消防安全或基建問題，食環署會考慮進行改善工程。舉例而言，食環署已預留撥款翻新吳松街臨時熟食小販市場及海防道臨時熟食小販市場，並改善該兩個熟食小販市場的消防安全設施。然而，任何建議如涉及大規模翻新工程及大量公帑，並擬作長遠用途，均須根據多個考慮因素作出仔細研究，這些因素包括特定熟食小販市場的經營能力，以及所屬社區的實際需要；
- 此外，此舉可能影響其他政策局的工程計劃，或者超出食衛局的職權範圍。由於整合個別熟食小販市場的建議並非取決於衡工量值的考慮因素，而是視乎其他因素而定，政府當局認為可以在立法會食物安全及環境衛生事務委員會等其他適當渠道跟進此事；
- 關於整合熟食小販市場的工作，由於熟食小販很多時會因可能失去現有客源而不願意搬遷，故位置遠近和是否有空置檔位均是相關的考慮因素。食環署也會顧

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

及有關熟食小販市場的經營能力和實質狀況，以及在認為有需要進行改善工程的情況下，考慮該等工程會否佔用市場內一些可供擺賣的空間，導致與其他熟食小販市場的整合受到限制。舉例而言，在完成正計劃進行的吳松街臨時熟食小販市場的翻新及消防安全改善工程後，該處的檔位數目預計會有所減少。食環署會密切監察工程進度，力求令該熟食小販市場在工程完成後，得以地盡其用；

- 至於其餘8個熟食小販市場(包括位於臨時用地的熟食小販市場)，食環署會定期檢討其運作，並會因應各熟食小販市場的經營能力、社區需要、可用資源和政策優次，考慮應否騰出這些熟食小販市場的用地作其他用途。在悉力推行為每個熟食小販市場制訂的計劃時，食環署會充分考慮受影響熟食經營者及其他持份者的利益；及
- 當局在考慮遷出計劃及熟食小販市場的發展時，也須考慮不為小販牌照續期和強迫正在熟食小販市場經營的檔戶遷出所引致的社會怨氣。

11. 委員會知悉，就公眾街市進行的顧問研究和小販政策檢討，均未有涵蓋公眾熟食市場的發展。**食物及衛生局局長**回應委員會的提問時解釋，政府當局並非忽視公眾熟食市場的發展，因為該顧問研究及小販政策檢討均會觸及公眾熟食市場的發展事宜。熟食中心是公眾街市的一部分，而在檢討小販政策時，部分建議會與公眾熟食市場相關，例如把現有出租率偏低的公眾街市改建為離街熟食中心。

12. 根據審計署署長報告書第2.17(e)段，食環署於2011年委託顧問評估3個公眾街市和6個熟食小販市場的經營能力。**食物環境衛生署署長**在公開聆訊席上表示，根據評估所得結果，食環署於2013年告知財經事務及庫務局和規劃署，其中兩個街市和4個熟食小販市場的用地可騰出作重新發展。應委員會的要求，**食物及衛生局局長**提供該項調查結果的摘要報告(載於**附錄34**)。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

13. 根據審計署署長報告書第2.9段及附錄D，有9個公眾熟食市場設於臨時用地。這些設於臨時用地的公眾熟食市場於1972至1984年間落成。然而，委員會關注到，政府當局未有為這些設於臨時用地已超過30年的市場制訂任何未來發展計劃。委員會詢問政府當局會否為設於臨時用地的市場制訂遷出計劃。

14. **食物及衛生局局長**在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中答稱，除6個熟食小販市場外，還有兩個熟食市場和一個熟食中心現設於臨時用地。食衛局及食環署會與其他政府部門(特別是規劃署和地政總署)合作，因應這些熟食場地的經營能力和社區需要等因素，確定這些用地較長遠的土地用途，並視乎情況制訂遷出計劃。以長沙灣熟食市場的情況為例，規劃署在深水埗區議會2013年1月的會議上，就預留長沙灣熟食市場用地作休憩用地的計劃諮詢深水埗區議會。鑒於該市場的出租率相對偏低，食環署會與相關部門跟進情況，並會研究如何因應社區需要，把有關用地改作更具效益的用途。

15. 委員會詢問食衛局會否考慮推出特惠金計劃，以提供誘因，鼓勵小販牌照持有人自願交回牌照或遷往另一熟食小販市場，以便關閉或整合熟食小販市場。

16. **食物及衛生局局長**在公開聆訊席上表示，同意為小販提供誘因是把小販遷往另一熟食小販市場的其中一個可行方案，以整合空置率高的熟食小販市場。

C. 在市場提供的設施

消防安全措施

17. 委員會從審計署署長報告書第3.3及3.4段知悉，食環署、消防處和建築署召開會議並得出結論，《消防安全(商業處所)條例》(第502章)所訂明的消防安全措施，即安裝自動噴灑系統、機械通風系統的自動停止設施、緊急照明裝置及設備、消防栓及喉轆系統、手控火警警報系統及手提式滅火器("訂明消防安全

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

措施")，是熟食中心、熟食市場和熟食小販市場的最低規定。然而，根據審計署署長報告書第3.6段及表六，在75個公眾熟食市場中，只有33個(44%)已採取全部6項訂明措施。尤其值得注意的是，有13個熟食市場只採取了4項或以下的措施，而熟食小販市場採取的訂明措施都不多於兩項。委員會詢問食環署有何計劃改善其餘42個公眾熟食市場的消防安全措施。

18. 食物環境衛生署署長在公開聆訊席上解釋，而食物及衛生局局長在其2015年6月12日的函件(載於**附錄35**)中補充：

熟食中心

- 在39個熟食中心中，有31個²已採取全部6項訂明消防安全措施；
- 在其餘的8個熟食中心中，有7個已採取5項消防安全措施，仍未採取的措施為安裝機械通風系統的自動停止設施。該7個熟食中心為古洞街市購物中心熟食中心、沙頭角街市熟食中心、錦田街市熟食中心、香車街街市熟食中心、鰂魚涌街市熟食中心、田灣街市熟食中心和漁光道街市熟食中心。根據消防處的最新意見，這7個熟食中心並無中央空調／通風系統，故無須安裝機械通風系統的自動停止設施；
- 餘下的一個就是深井臨時街市熟食中心。該熟食中心仍未安裝兩項消防安全裝置(即機械通風系統的自動停止設施和自動噴灑系統)。由於該熟食中心並無中央空調／通風系統，故無須安裝自動停止設施。至於自動噴灑系統，建築署向食環署表示，由於深井臨時街市位於天橋底，故除非進行大型翻新工程，否則不能在街市興建花灑泵房、水缸和供水喉管坑。鑒於場地

² 審計署署長報告書原本將正街街市熟食中心算作沒有安裝自動停止設施的熟食中心，然而，根據工程部門的最新意見，正街街市熟食中心所屬的整座街市大樓已安裝自動停止設施，一旦偵測到火警，該設施便會停止該大樓(包括熟食中心)的通風／空調系統。因此已採取全部6項訂明消防安全措施的熟食中心數目現修訂為31個，而非審計署署長報告書表六載列的30個。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

限制及最新法定要求，建築署會就替代安裝噴灑系統的方案進行可行性研究；

熟食市場及熟食小販市場

- 食環署在2003年與消防處舉行會議後，按照《消防安全(商業處所)條例》(第502章)檢討了熟食中心及售賣乾濕貨品的公眾街市的消防安全措施，並推行計劃，改善這些場地的消防安全措施。此外，食環署已在25個熟食市場的其中3個(即擊壤路熟食市場、建業街熟食市場和大棠道熟食市場)進行提升消防安全的工程。至於當年的檢討範圍為何不包括其他熟食市場及熟食小販市場，食環署曾仔細翻查紀錄但未能找到箇中原因。食環署揣測這可能是緩急先後的問題；
- 截至2014年年底，在25個熟食市場中，有15個已採取上述6項消防安全措施中的4項或以上。當局承認，其餘10個熟食市場已採取的措施少於4項，而在11個熟食小販市場中，仍有6個尚未採取任何措施。食環署自此一直與建築署、消防處及相關部門緊密合作，着手改善有關熟食場地的消防安全；
- 截至2015年6月，所有熟食小販市場均設有手提式滅火器；
- 就現時尚未裝設緊急照明裝置及設備和手控火警警報系統的熟食市場和熟食小販市場，食環署現正採取行動，在未來半年內為所有該等市場安裝有關設備；及

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

- 至於其餘3項消防安全措施(即消防栓及喉轆系統、自動噴灑系統和機械通風系統的自動停止設施),由於要解決安裝工程涉及的技術問題,以及要諮詢相關部門,故此安裝工程所需時間將會較長。就消防栓、消防喉轆和消防噴灑系統安裝工程而言,須在相關的熟食場地找到合適的地方,以建造水缸及相關機房。水缸或機房的位置和運作應避免影響場地的現有裝置。具體來說,需要進行詳細的結構評估,以確保相關的熟食場地可以承受附加構築物的荷載。此外,消防安全設計/裝置建議及消防安全系統用水須分別取得消防處和水務署的批准。食環署將與有關部門合作,盡快進行研究,以確定在現時沒有這些消防安全措施的熟食市場和熟食小販市場安裝有關設備是否可行。

19. 因應委員會的提問, **食物及衛生局局長** 在其2015年6月12日的函件(載於附錄35)中就其他消防安全措施作以下補充:

- 為加強食環署負責管理熟食中心/熟食市場/熟食小販市場的人員以至攤檔租戶的消防安全意識,食環署會在消防處的協助下,為他們安排消防安全講座,講題包括常見的違反消防安全規定情況、火警時應採取的行動、正確使用滅火工具及安全使用危險品,亦會舉行火警演習;
- 食環署和消防處亦會在有需要時,在熟食場地採取消除火警危險的行動。食環署會加強熟食場地的消防安全管理,包括在進行例行巡查時向熟食檔戶傳遞消防安全信息,以及一旦發現攤檔的運作有潛在火警風險,隨即採取適當的跟進行動;及
- 另外,機電工程署會繼續提供工程支援,以協助食環署在公眾熟食市場推廣和確保電力及氣體安全,並會根據相關的法定規定採取合適的執法行動。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

檔位營運所需的電力供應

20. 根據審計署署長報告書第3.17段，在2014年12月，所有熟食市場的供電都不符合食環署規定的60安培標準，熟食中心則只有兩個符合標準。委員會從審計署署長報告書個案四知悉，觀塘碼頭熟食市場因電力負荷過重(該熟食市場內每個檔位只獲供電10安培，低於60安培的標準)而不時停電，對該熟食市場的運作造成不良影響。電力負荷過重亦可能招致火警的危險，危及檔戶和顧客的安全。委員會詢問，政府當局有何計劃為供電不足的熟食市場及熟食中心提升供電，以及擬就供電標準較低的市場採取甚麼跟進行動，以確保不會出現電力負荷過重的情況。

21. **食物環境衛生署署長**在公開聆訊席上表示，食環署已與建築署、機電工程署及有關的電力公司聯絡，探討可否為供電系統不符標準的公眾熟食市場提升其供電系統。**食物環境衛生署署長**在公開聆訊席上以審計署署長報告書個案四中的觀塘碼頭熟食市場為例，表示該熟食市場建於1984年，每個檔位獲供電10安培。自2008年起，食環署已與建築署研究如何提升有關的供電系統，例如興建場外電力變壓房。由於該熟食市場的29個檔位已全數租予檔戶使用，加上欠缺空間加建電力變壓房，食環署會繼續與建築署及電力公司商討如何在不影響檔位數目的情況下提升供電系統。應委員會的要求，**食物及衛生局局長**提供與建築署及其他有關各方在改善觀塘碼頭熟食市場供電一事上的往來函件。該等函件載於**附錄36**。

22. 委員會詢問食環署會否擬備電器使用指引，尤其是為供電系統不符標準的公眾熟食市場擬備這類指引。**食物及衛生局局長**在其2015年6月12日的函件(載於附錄35)中答稱，食環署經諮詢機電工程署後，制訂了有關熟食市場／熟食中心的電力及電器用具安全須知，供租戶參考。該安全須知的文本載於**附錄37**。食環署會確保該須知的內容獲得妥善執行並予以適時更新。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

23. 委員會詢問食環署以60安培作為現行供電標準的理據為何，以及應如何理解這項標準。**食物環境衛生署署長**在公開聆訊席上回答時解釋，而**食物及衛生局局長**亦在其2015年6月12日的函件(載於附錄35)中補充：

- 食環署在2011年12月發出的《公眾街市及熟食中心標準規格手冊》第3.29.1條訂明每個熟食攤檔的標準供電規格(即60安培三相)。前市政總署在1999年發出的文件亦載有相同規格。然而，前市政總署或食環署當時如何釐定這個標準則無從稽考；及
- 建築署和機電工程署表示，60安培三相供電最高可負荷約33千瓦特的設備和器具。一般而言，該供電量足以應付熟食攤檔通常所需的商用電器(例如煮食爐、電飯煲、雪櫃、電水煲、多士爐等)的運作。以接駁13安培電源插座的家用電器為例，60安培三相電力系統能滿足約15個電磁爐或多至40個1.8公升傳統電飯煲的電力需求。

市場的空調

24. 委員會從審計署署長報告書第3.28段及個案七知悉，公眾熟食市場的部分檔戶裝設了獨立空調機，而事先並未取得食環署批准。委員會詢問，食環署曾就此採取何種執法行動。

25. **食物及衛生局局長**在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中答稱：

- 按照現行執法指引，食環署人員會根據《公眾街市規例》(第132BO章)採取執法行動，或按適當情況就違反租約事宜發出警告信，以確保違規事項(例如未經事先批准而裝設獨立空調機)得到糾正；
- 由2015年3月至今，食環署向未經事先批准而裝設空調機的熟食市場及熟食中心租戶共發出41次口頭警告及30封首次警告信。該署將加強巡查，並密切監察情況。如租戶繼續違規，食環署會按照現行違例處分

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

制度，在租戶累計收到一定數目的警告信後，考慮終止其租約；及

- 食環署已提醒街市檔位租戶，在裝設空調機前必須先取得批准，以避免電力系統負荷過重。

26. 委員會從審計署署長報告書第3.24及3.25段知悉並關注到，截至2014年12月，在75個公眾熟食市場中，只有22個(29%)設有空調，而通風欠佳是公眾熟食市場的檔戶和顧客最關注的問題，並影響到檔位的經營能力。委員會詢問是否有加裝空調系統的成功個案。由於食環署只會在某一街市不少於85%的檔戶贊成加裝空調系統並同意承擔相關經常費用的情況下，才進行詳細的技術可行性研究，委員會亦詢問，由調查檔戶對加裝空調系統的意見至實際完成加裝工程，平均需時多久。

27. **食物及衛生局局長**在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中表示，在過去10年，食環署曾在3個熟食中心(但沒有在任何熟食市場)加裝空調系統。該3個熟食中心分別是漁灣街市熟食中心、鵝頸街市熟食中心和石湖墟街市熟食中心。在2003年2月／3月，食環署進行調查，收集街市檔戶對加裝空調工程的意見。上述3個熟食中心均有85%或以上的檔戶支持加裝空調系統。這3個熟食場地的空調系統加裝工程先後於2003年4月和2004年6月獲批撥所需撥款。漁灣街市熟食中心和鵝頸街市熟食中心的加裝空調工程於2004年4月展開，2005年4月完成。石湖墟街市熟食中心的加裝空調工程則於2004年12月展開，2005年11月完成。換言之，由進行檔戶調查至完成加裝工程，合共歷時約兩年至兩年半。鑒於各熟食中心或熟食市場的情況可能有很大差異，故上述工程所需時間只能作一般參考用途，不應視作日後任何空調系統加裝工程的基準。

D. 市場檔位的管理

28. 委員會從審計署署長報告書第4.3、4.6及4.7段和個案八知悉，部分檔戶涉嫌違反租約條件。委員會詢問，食環署會否加強巡查，以及如何處理違規個案。

29. **食物及衛生局局長**在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中答稱：

- 根據食環署現行政策，如任何熟食中心／熟食市場檔位在12個月內4次觸犯《公眾衛生及市政條例》(第132章)或其附屬法例而被定罪，該署會考慮終止有關檔戶的租約。如食環署認為違例事項性質嚴重，即使只被定罪一次，食環署也可考慮終止租約。有關政策指引載於**附錄38**；及
- 此外，如檔位租戶在6個月內因違反租約條款／條件而累計收到3封警告信，食環署會考慮終止其租約。有關指引載於**附錄39**。

公用範圍的使用

30. 關於審計署署長報告書個案八，**食物及衛生局局長**在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中答稱：

- 熟食中心及熟食市場的公用範圍旨在供熟食檔位的顧客共同使用。因此，熟食中心及熟食市場的熟食檔位租戶不得霸佔公共座位間的檯凳供其檔位的顧客專用。食環署與租戶訂立的租約載有明訂條款，禁止租戶霸佔公共座位間供其檔位專用。有關條款如下：

"熟食中心及熟食市場的公共座位是供所有顧客共同使用。承租人不得以任何方式非法佔用公共座位間作為其檔位的專用座位間。"

- 食環署亦有向租戶發出政策通知書，告知各項規定，包括有關妥善使用公共座位間的條件。如租戶違反這項條件，並在"警告信制度"下於6個月內累計收到3封警告信，食環署會考慮終止其租約。警告信文本載於**附錄40**；及

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

- 食環署在熟食中心／熟食市場的當眼處張貼告示，警告租戶不得霸佔公共座位間的檯凳供其檔位專用。告示文本載於**附錄41**。

售賣酒類

31. 根據審計署署長報告書第4.6段，審計署實地視察熟食市場和熟食中心期間，發現有檔位向顧客售賣酒類，以及有在公用範圍或檔位範圍內售賣及供顧客飲用酒類的情況。然而，截至2014年12月，並無公眾熟食市場的檔位領有酒牌。委員會請食物環境衛生署署長澄清，檔位在何種情況下須領有酒牌。

32. **食物環境衛生署署長及食物環境衛生署署理助理署長(行動)2陳耀強先生**在公開聆訊席上解釋，而**食物及衛生局局長**亦在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中補充：

- 根據律政司於1999年提供的意見，律政司認為市政局轄下街市(現為食環署轄下街市)的熟食檔位如售賣令人醺醉的酒類飲品，只要顧客不在有關售酒檔位內飲用該等酒類，熟食檔位售酒便不構成《應課稅品(酒類)規例》(第109B章)第25A條所訂的罪行；及
- 審計署署長報告書第4.9(c)段指律政司的意見屬"初步"意見。食環署估計，當時的臨時市政局致律政司的便箋可能令審計署覺得律政司所給予的是初步法律意見。具體而言，當時的臨時市政局的高級法律主任於1999年向律政司發出便箋，提出其"初步意見，認為《應課稅品(酒類)規例》第25A條不適用於臨時市政局轄下街市檔位售酒的情況，因為顧客不是在售酒的處所內飲用酒類"。該高級法律主任就此徵詢律政司的意見。律政司在回覆時提出上一分段所載的意見。食環署會去信律政司，要求確認《應課稅品(酒類)規例》第25A條是否適用於在設有公共座位間的市場檔位售酒的情況。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

33. 委員會詢問，食環署會否考慮就租約容許／不容許的活動發出指引，以便租戶清楚了解。**食物及衛生局局長**在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中答稱，租約載有條款，規管檔位的使用及運作。最新版本的租約樣本載於**附錄42**。鑒於租約及政策通知書已列明在營運熟食檔位及使用公共座位間方面"應做及不應做的事情"，食環署認為沒有迫切需要另行向租戶發出這方面的指引。對那些屢犯不改、霸佔公共座位間的檯凳供其檔位專用的租戶，食環署會加強對其採取懲處行動。

審計署署長報告書所提述的個案

34. 委員會詢問，對於審計署署長報告書所提述的個案，食環署有何跟進行動。**食物及衛生局局長**在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中答稱：

足夠的衛生設施

- 《食物業規例(豁免第31(1)條規定)公告》(第132Z章)訂明，租戶在公眾街市檔位(包括熟食中心和熟食市場的檔位)經營食肆業務，可獲豁免持有《食物業規例》(第132X章)第31(1)條所訂的食肆牌照。雖然熟食中心和熟食市場檔位獲得這項豁免，但政府當局建造這些檔位所依據的衛生標準並不比持牌食肆須符合的衛生標準寬鬆。有關衛生標準的要求包括：提供通風及照明系統、自來水、洗手間及垃圾處理設施；每個檔位(面積約為15平方米)的牆壁和地面須鋪有瓷磚，內設洗手盆、洗滌盆、隔油裝置、地面排水渠、抽油煙罩、灶台等其他設施，並須設有面積約20平方米的公共座位間；
- 此外，租戶須遵守有關食物及環境衛生的租約條款及條件，包括有關牆壁／地面、洗滌及衛生設施、貯存食物的雪櫃、存放用具的櫥櫃、消毒器、食物配製檯等的規定。雖然租戶獲豁免持有食肆牌照，但他們仍須符合《食物業規例》(第132X章)中有關食物、處所及個人衛生的規定。舉例而言，租戶必須確保其檔位清潔、保護食物免受污染、以衛生方式貯存食物，以及保持個人清潔等。食環署會不時檢討有關食物及環

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

境衛生條件的現行規定是否足夠，並會加強巡查，確保租戶符合現行條件；

售賣酒類

- 食環署會密切監察該署轄下街市內的熟食檔位售酒的情況，並將可疑個案(例如在檔位範圍內飲酒)轉介警方作進一步調查；及

未經許可經營食物製造廠

- 按照現行執法指引，食環署會根據《食物業規例》(第132X章)採取執法行動，或按情況就違反租約事宜發出警告信，以遏止經營食物製造廠業務等違規情況(例如大量烤製燒豬供批發用途，或提供膳食服務而無按租約經營零售業務)。自2015年2月至今，食環署已調查8宗懷疑在熟食檔位經營食物製造廠業務的個案，並向有關租戶共發出7次口頭警告和15封警告信。該署將加強巡查，並密切監察情況。如租戶繼續違規，食環署會考慮根據現行懲處機制終止其租約。

E. 檔位租金及收費的管理

35. 委員會知悉，在2009年2月的第五十一號報告書中，委員會曾對多項情況深表關注，其中包括：同一街市內租金出現差異的問題尚未解決；食衛局和食環署並無制訂租金調整機制；未有向檔位租戶收回空調成本；以及儘管租約訂明由檔位租戶負責繳付差餉，食環署並未向租戶收回代繳的差餉。根據審計署署長報告書第5.9段及表九，在熟食市場和熟食中心中，有389檔(40%)租戶繳付的租金低於市值租金的50%，另有5%租戶繳付的租金高於市值租金。在收回空調成本方面，委員會從審計署署長報告書第5.28段知悉，在2013-2014年度，未能從檔戶收回的空調成本約為1,600萬元。委員會關注到，這些事宜的進展闕如，並要求政府當局就這些事宜提供最新資料。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

36. **食物環境衛生署署長**在公開聆訊席上解釋，而**食物及衛生局局長**亦在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中補充：

街市租金

- 政府當局整體上同意審計署就公眾街市租金問題提出的建議，即政府當局有需要訂立一個合理的租金調整機制，以便街市檔位的租金追上其他公眾街市最近經由公開競投租出及條件大致相若的檔位的租金。政府當局曾於2009年7月、2010年12月及2013年1月向立法會食物安全及環境衛生事務委員會提交3個不同的租金調整機制方案³。立法會議員不支持有關方案；
- 政府當局認為，街市檔位租金處於低水平，不但使政府當局在管理公眾街市方面錄得虧損，造成以公帑資助商業活動的情況，而且是負責公眾街市的食環署人員所面對的各種管理問題的其中一個根本原因。若不制訂一個合理並能鼓勵租戶盡量善用檔位的租金調整機制，根本無法促進街市的蓬勃經營；
- 食衛局於2013年委託顧問進行研究，協助制訂改善公眾街市營運環境的建議方案，使街市能夠切合當前的環境，發揮街市應有的功能。食衛局將於2015年6月底，向立法會公眾街市事宜小組委員會匯報其對顧問研究最終報告所提建議的整體回應。政府當局會繼續與該小組委員會及相關持份者討論租金調整機制的未來路向；
- 對於有建議認為當局應檢討熟食市場檔位可不斷續訂租約的現行做法，食環署對此持開放態度，並會考慮在租約屆滿後把檔位推出作公開競投的利弊。不過，食環署估計由於現行做法已沿用多年，根深蒂固，任何重大改動都會引來租戶強烈反對和猛烈抨

³ 請參閱食衛局於2013年1月向食物安全及環境衛生事務委員會提交的文件(立法會CB(2)415/12-13(03)號文件)，以了解分別於2009年、2010年及2013年提交的租金調整機制方案的詳情。簡而言之，根據2013年的方案，街市檔位租金將會按照過去3年甲類消費物價指數的平均變動率調整，增幅不高於5%或市值租金，以較低者為準。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

擊。建議的改動也可能連帶影響公眾街市逾13 000個乾濕貨品檔位的續租安排。因此，政府當局會進一步收集社會各界、立法會和區議會的意見，並評估對各持份者的影響，以便研究未來路向；

差餉

- 關於向街市檔位收回差餉的事宜，政府當局同意差餉應由街市租戶支付。因應立法會食物安全及環境衛生事務委員會的要求，政府當局曾在2009年就此徵詢公眾街市租戶和販商組織的意見。由於任何做法上的改變都會增加他們的支出，他們一致反對要求租戶繳付差餉的建議。他們大多認為，既然政府當局多年來都一直代租戶繳付差餉，便應繼續沿用現行做法；
- 食物安全及環境衛生事務委員會在2010年4月13日的會議上通過下述議案：

"本事務委員會促請政府繼續代全港公眾街市商戶繳付差餉，以支援街市的小本經營。"

街市空調收費

- 就街市空調收費方面，政府的政策是應由街市租戶承擔經常開支，包括電費和一般維修費。政府當局曾先後在2009年7月和2010年12月向食物安全及環境衛生事務委員會闡述有關收回公眾街市空調費的意見和建議⁴。事務委員會不支持有關建議；
- 政府當局在2014年11月18日向立法會公眾街市事宜小組委員會提交的文件中清晰闡明，現時不同空調收費安排適用於不同租戶的情況，既不公平也不理想。政府當局擬進行檢討，按"用者自付"和"對等"的原則劃一空調收費安排，以及在有關租戶於2015年年底到期續約時修訂其租約。對於擬加裝空調系統的現有食

⁴ 請參閱食衛局向食物安全及環境衛生事務委員會提交的文件(立法會CB(2)2155/08-09(05)及CB(2)492/10-11(03)號文件)，以了解有關收回公眾街市空調費的建議詳情。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

環署街市，政府當局也會採用相同的原則，並會對租戶的租約作出相應修訂；及

- 政府當局會盡快完成有關分開收取空調費與租金的檢討，並會繼續與立法會商討公眾街市的租金調整機制。

F. 未來路向

37. 委員會記得，委員會第五十一號報告書於2009年2月發表後，政府當局在回答食物安全及環境衛生事務委員會委員的提問時，似乎令人以為委員會須為食環署引入新租約負責，而這個新租約受到多個街市檔位的租戶反對。委員會強調，食衛局和食環署處理此事的手法，令委員會覺得，當局是有意選擇性地引用委員會的結論及建議，只着重某些與其擬採取的行動措施一致的意見。雖然委員會會監察政府當局推行委員會的建議的進展，但政府當局須就如何推行及確保該等措施成功推行負責。委員會在公開聆訊席上向政府當局重申這一點。

38. **食物及衛生局局長**在公開聆訊席上作出回應時向委員會保證，政府當局不但會考慮審計署及委員會的建議，而且不會以任何這些建議作為推行嚴格而不受歡迎措施的理據。

39. 委員會從審計署署長報告書第6.5段知悉，財經事務及庫務局於2012年選定若干用地，交由規劃署進一步研究其重新發展潛力。選定名單上有17幅用地屬於食環署，該局要求食環署探討可否騰出這些用地。在這17幅用地中，包括12幅興建了5個熟食小販市場、2個熟食市場和5個熟食中心的用地。食環署認為，有3幅熟食小販市場用地可以騰出。委員會詢問，騰出這3幅用地的的工作有何進展。

40. **食物環境衛生署署長**在公開聆訊席上表示，而**食物及衛生局局長**亦在其2015年6月2日的函件(載於附錄33)中告知，關於3幅可騰出的熟食小販市場用地，食環署已開始與受影響的熟食小販商討遷出計劃。其中一幅用地(即大連排道熟食小販市場)已納入2015-2016年度賣地計劃。食環署已與

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

這個熟食小販市場的檔戶商討遷出計劃。至於另外兩個熟食小販市場，食環署會繼續與有關的持牌小販商討，以期因應有關用地的發展時間表，盡快與他們敲定遷出計劃。為免影響政府日後與受影響小販商討時所持的立場，食環署現階段不能具體說明騰出有關用地的工作計劃及時間表。儘管如此，政府當局正積極制訂遷出計劃，其間會充分顧及整體公眾利益。

41. **食物及衛生局局長**透過2015年6月25日的函件(載於**附錄43**)作出補充，表示汝州西街熟食小販市場是上文第40段提及的兩個熟食小販市場的其中一個。有關的最新發展如下：

- 2015年6月23日，規劃署就汝州西街熟食小販市場和永康街臨時垃圾收集站現址所在的政府土地，由"政府、機構或社區"用途改劃為"商業"用途的建議，諮詢深水埗區議會。規劃署會考慮深水埗區議會的意見，並在2015年下半年，按照既定程序把修訂建議提交城市規劃委員會轄下的都會規劃小組委員會考慮；及
- 由於鄰近長沙灣工業／商貿區內已有食肆滿足區內工作人口的膳食需要，而汝州西街熟食小販市場使用率持續偏低，永久關閉該熟食小販市場不會影響區內的膳食服務。食環署因此認為，永久關閉汝州西街熟食小販市場，以騰出土地作其他更具效益的用途，是恰當的做法。食環署會按既定政策與有關小販商討遷出的安排，並會充分考慮他們的意見。

42. 委員會詢問，食物及衛生局局長會否從"發展"的角度考慮公眾熟食市場的未來規劃，使之與公眾街市及小販的發展相輔相成，以發揮協同效應。

43. **食物及衛生局局長**在公開聆訊席上表示，他基本上同意發展公眾熟食市場，但認為有需要確保珍貴的土地資料得以善用。一方面，政府當局會推動公眾熟食市場、小販及公眾街市的發展，以爭取公眾及立法會支持設立適當的租金調整機制。另一方面，食衛局須為推行新政策爭取所需資源。該局會研究如何以更具成效的方式運用珍貴資源，包括空置率高的公眾熟食市場。

G. 結論及建議

整體意見

44. 委員會：

— 知悉以下情況：

- (a) 香港以"美食天堂"享譽全球，是旅客慕名而來的其中一個主要原因，各類不同食肆烹調出世界各地的佳餚，不論顧客來自何處，都能大快朵頤；
- (b) 新加坡和台灣的熟食市場風味道地、價廉物美，也是著名的旅遊勝地；
- (c) 立法會食物安全及環境衛生事務委員會成立了兩個小組委員會(公眾街市事宜小組委員會及小販政策小組委員會)，分別研究公眾街市相關事宜和小販政策。這兩個小組委員會將於未來數月根據各自的職權範圍提交報告；及
- (d) 委員會曾於2003年12月及2008年12月就食物環境衛生署("食環署")管理的公眾街市舉行公開聆訊，結果分別載於委員會在2004年2月發表的第四十一號報告書及2009年2月發表的第五十一號報告書；

- 從審計署署長報告書進一步知悉，財經事務及庫務局於2012年對大約4 500幅提供不同公共設施的政府用地進行檢討後，選定若干用地交由規劃署進一步研究其重新發展潛力。選定名單上有17幅用地屬於食環署，財經事務及庫務局要求食環署探討可否騰出這些用地。在這17幅用地中，包括12幅興建了5個熟食小販市場、2個熟食市場和5個熟食中心的用地⁵。食環署認為，有3幅熟食小販市場用地可以騰出。至於其餘

⁵ 在75幅公眾熟食市場用地中，只有12幅獲納入2012年財經事務及庫務局的研究中。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

9幅用地，有些需要保留以安置該3個熟食小販市場的檔戶，有些則有相當高的使用率；

- 認為食物及衛生局局長既然有權調配珍貴的用地作重新發展之用，實應好好把握這個機會，從"發展"的角度加快制訂有關公眾熟食市場、公眾街市及小販的長遠政策。為此，局長須與其他相關政策局緊密聯繫，共同制訂全面的政策和爭取所需資源，以推行各項新措施，務求加快將公眾熟食市場作整合發展。就這方面，任何關乎公眾街市、小販及公眾熟食市場的發展計劃，均無可避免牽涉到綜合城市規劃事宜；
- 對以下情況深表關注：
 - (a) 大部分熟食小販市場、熟食市場及熟食中心的營運環境和衛生情況欠佳，這些市場及中心的設施亟需更新及提升，以加強經營能力；
 - (b) 對於公眾熟食市場的定位、功能及資助安排，政府缺乏清晰的政策。現時的政策流於過時、零碎及片面，無助於為檔戶提供理想的營運環境；及
 - (c) 食物及衛生局("食衛局")／食環署就公眾街市進行的顧問研究⁶和小販政策檢討，均未有涵蓋公眾熟食市場的角色及發展，反映食衛局和食環署對這些市場的重視程度不足；
- 察悉現任食物及衛生局局長有誠意及意願正視與公眾熟食市場相關的長遠問題；
- 促請食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長：
 - (a) 積極制訂一套綜合政策，推動公眾熟食市場、公眾街市及小販未來相輔相成的發展，以發揮協同效應。有關政策應從"發展"的角度制訂，目標是提高其經營能力並將之推廣為旅遊景點，同時藉此在地區內提供就業和創業機會，並提供價格相宜的食品；及

⁶ 政府當局於2013年12月委聘顧問研究如何改善公眾街市營運環境。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

- (b) 在推行任何新措施前充分諮詢相關的持份者，尤其是必須採取以人為本的方式，處理有關公眾熟食市場的事宜，例如在考慮每個空置率高的市場的歷史及其獨特周邊環境因素後，才整合這些市場；
- 提醒政府當局不要以回應委員會的建議為藉口，就公眾熟食市場引入嚴格而不受歡迎的措施；
- 認為公眾熟食市場、公眾街市及小販的發展，應與財政司司長在其2015-2016年度財政預算案演辭中提出有關將美食車引入本港的建議一併研究；

市場的空置率

- 對下述情況深表關注，並認為不可接受：在處理熟食小販市場和熟食市場空置率高的問題上，以及部分公眾熟食市場長期設於臨時用地的問題上，食衛局及食環署態度散漫，這從以下資料可見一斑：
 - (a) 11個熟食小販市場的平均空置率為61%，5個熟食小販市場的空置率高達70%以上。截至2014年12月31日，在空置的熟食小販市場檔位中，有79%(144個的114個)已空置超過10年；
 - (b) 審計署署長報告書中的個案一及個案二顯示，政府當局未有盡力整合同區空置率高的熟食小販市場檔位；
 - (c) 截至2014年12月，有9個公眾熟食市場設於臨時用地，這些市場在1972至1984年間落成，佔用"臨時"用地約達30年至42年之久。政府當局未有為這9個市場當中的任何一個制訂清晰的遷出計劃；及
 - (d) 儘管委員會第四十一號及第五十一號報告書已指出部分公眾街市空置率高的問題，惟不但問題依舊，更每況愈下，特別是熟食小販市場的情況；

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

- 知悉食物及衛生局局長的解釋，即按照政府的政策目標，熟食小販市場應屬過渡性質，以供遷置持有小販牌照的檔戶。該等市場最終會關閉；
- 認為食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長須就如何以具效率及效益的方式運用珍貴的土地資源問責，故不應利用上述解釋作為不整合熟食小販市場現有用地的藉口；
- 促請食物及衛生局局長考慮推出更具吸引力的特惠金計劃，鼓勵熟食小販牌照持有人自願交回牌照，以加快整合空置率高的熟食小販市場，以及重新發展騰出的熟食小販市場用地作更具效益的用途；
- 促請食物環境衛生署署長：
 - (a) 加快整合空置率高的熟食小販市場，以及為現時設於臨時用地的公眾熟食市場制訂未來發展計劃；及
 - (b) 研究在合適情況下更新及提升熟食小販市場和熟食市場的設施及營運環境，同時考慮這些市場的預計營運期，從而減低空置率，並提高這些市場對檔戶及市民的吸引力；

在市場提供的設施

- 強調對公眾熟食檔戶及其顧客而言，安全最為重要。政府當局務必採取一切所需措施，盡快改善消防安全設施和供電情況，以符合相關規定；
- 對下述情況深表關注，並認為不可接受：食環署改善公眾熟食市場的消防安全措施及供電的工作進度緩慢，詳情如下：

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

- (a) 就熟食小販市場而言，全部只採取了兩項或以下的訂明消防安全措施⁷。至於熟食市場方面，超過50%(25個的其中13個)只採取了4項或以下的訂明消防安全措施；及
- (b) 審計署分析⁸了25個熟食市場和39個熟食中心的供電情況。所有熟食市場的供電都不符合食環署規定的60安培標準，熟食中心則只有兩個符合標準；

— 促請食物環境衛生署署長：

- (a) 加快在公眾熟食市場推行消防安全措施，並按需要定期更新推行計劃；
- (b) 考慮下述因素後評估可否提升供電：在技術上是否可行和所涉費用、熟食市場／熟食中心的未來發展規劃、熟食市場／熟食中心用電量及存在的風險；及
- (c) 就不宜進行提升工程的熟食市場和熟食中心發出指引，訂明如何使用電器，尤其是耗電量高的電器(例如未獲食環署批准的獨立式空調機)，並加強定期巡查以確保上述指引得到妥善遵從；

— 對下述情況表示震驚和極度關注，並認為不可接受：截至2014年12月，在75個公眾熟食市場中，只有22個設有空調；

— 強烈促請食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長制訂新政策，以加快在公眾熟食市場裝設空調系統，並與相關持份者保持緊密聯繫，以期適時推展有關建議；

⁷ 6項訂明消防安全措施為：(a)自動噴灑系統；(b)機械通風系統的自動停止設施；(c)緊急照明裝置及設備；(d)消防栓及喉轆系統；(e)手控火警警報系統；及(f)手提式滅火器。

⁸ 詳情請參閱審計署署長報告書表七。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

市場檔位的管理

- 對以下情況表示極度關注：
 - (a) 雖然熟食市場和熟食中心的公眾熟食檔位獲豁免申領食肆牌照，但一如審計署署長報告書個案八所載，有些檔位的經營規模遠大於擺賣範圍內兩檯八凳的原定規模；及
 - (b) 從審計署署長報告書第4.6及4.7段可見，部分公眾熟食檔位曾進行或須領牌的受規管活動；
- 促請食物環境衛生署署長就審計署署長報告書個案八及第4.6和4.7段所述的個案進行所需巡查，並採取適當跟進行動；
- 對審計署署長報告書第4.18至4.24段所述有關例行巡查的各項可予改善之處表示極度關注；
- 促請食物環境衛生署署長加強巡查及採取適當跟進行動，以糾正公眾熟食市場的任何違規事項；

檔位租金及收費的管理

- 對委員會於2009年2月發表的第五十一號報告書所載的以下事宜長期未獲處理表示極度關注：
 - (a) 儘管在管理公眾街市(包括公眾熟食市場，而熟食市場和熟食中心40%檔位的租金為市值租金的50%或以下)方面錄得虧損⁹，政府當局仍無法就設立適當的租金調整機制獲得持份者和立法會議員的支持；
 - (b) 食衛局和食環署並未解決同一街市的租金差異問題，即部分租戶(例如前持牌小販)繳付極低租金，而其他以公開競投方式投得相類檔位的租戶卻繳付較高租金；

⁹ 據審計署署長報告書第5.9段所述，2013-2014年度的虧損額為2億3,800萬元。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

- (c) 儘管租約訂明租戶負責繳付差餉，食環署從未向檔位租戶收回代繳的差餉；及
 - (d) 空調成本根據兩種不同的安排(即合併收費¹⁰及分開收費¹¹)徵收，儘管食環署有意以分開收費安排取代合併收費安排。食環署並未向檔位租戶全數收回空調成本；
- 對下述情況深表關注，並認為不可接受：由於食環署一直沿用2005年的收費率¹²收回空調成本，以致分開收費安排下的空調成本一直凍結。儘管食環署在2007年6月告知財經事務及庫務局，表示該署會按年檢討收費率，並會在訂立新租約和續訂舊租約時一律實施新的收費率，但該署卻仍一直沿用舊有做法；
 - 促請食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長加快進行以下工作：
 - (a) 制訂租金調整機制；
 - (b) 研究可否向公眾街市檔位收取包含差餉的租金，以收回食環署代檔位租戶繳付的差餉；及
 - (c) 分開收取空調成本與租金，並在分開收費安排下按最新的收費率收回空調成本；及
 - 知悉食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長：
 - (a) 於2015年6月(即有關公眾街市的功能和定位及如何改善其營運環境的顧問研究報告定稿後)向立法會公眾街市事宜小組委員會作出簡介，並在會議上提出租金調整機制的初步建議，供小組委員會討論；及

¹⁰ 在合併收費下，空調成本定為釐定市值租金的其中一個因素並成為租金的一部分。

¹¹ 在分開收費下，空調成本與租金分開徵收。

¹² 收費率代表街市以單位面積計算的空調經常開支。收費率由食環署按特定工序編訂，上次於2010年編訂。請參閱審計署署長報告書註30。

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

- (b) 將會進行檢討，按"用者自付"和"對等"的原則劃一空調收費安排，以及在有關租戶於2015年年底到期續約時修訂其租約，採用分開收費安排。

具體意見

45. 委員會：

市場的空置率

— 對以下情況深表關注，並認為不可接受：

- (a) 政府自1970年代初開始不再簽發新小販牌照，而食環署未有在這政策下適時採取行動，以處理熟食小販市場空置率偏高的問題。截至2014年12月31日，11個熟食小販市場的平均檔位空置率為61%。在這11個熟食小販市場共144個空置檔位中，有114個(79%)已空置超過10年；
- (b) 截至2014年12月，有6個熟食小販市場、2個熟食市場及1個熟食中心設於臨時用地，為時約30至42年之久。2001年，食環署認為應關閉面積最大的長沙灣熟食市場，但並沒有為此制訂工作計劃。長沙灣熟食市場繼續營運，而其28個檔位中的16個(57%)凍結至今超過10年；及
- (c) 食環署認為所有真正難以經營的小販攤位和街市檔位都應該關閉，但並沒有進行定期檢討以評估各公眾熟食市場的經營能力是否良好和可否改變用途；

— 知悉食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長整體上同意審計署署長報告書第2.16段所載審計署的建議；

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

在市場提供的設施

- 對以下情況深表關注，並認為不可接受：
 - (a) 食環署在2003年決定改善各市場的消防安全措施，但進展緩慢，而且很多市場只改善了部分消防安全措施；
 - (b) 大部分熟食市場和熟食中心的供電仍未提升至食環署所定的現行標準。供電不符標準導致多項問題，例如電力系統負荷過重、要暫停出租檔位和無法加裝空調系統；及
 - (c) 在75個公眾熟食市場中，只有22個(29%)設有空調。部分市場由於電力供應不足，不能加裝空調系統。有些檔戶未經食環署事先批准裝設獨立空調機，沒有顧及電力供應不足的問題，這樣做可能會引致安全問題；
- 知悉食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長同意審計署署長報告書第3.11、3.22及3.29段所載審計署的建議；

市場檔位的管理

- 對以下情況表示極度關注：
 - (a) 熟食市場和熟食中心的檔位原定供小規模經營之用，因而可能不符合對食肆適用的衛生規定和安全標準，但部分檔位的經營規模實已大於傳統熟食檔；
 - (b) 部分沒有酒牌的檔位售賣酒類給顧客，供顧客在公用範圍或檔位範圍內飲用，另有一些沒有食物製造廠牌照的檔位，則可能被用作食物製造廠；及

食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

(c) 食環署對公眾熟食市場檔位的例行巡查有不足之處，包括沒有採取行動處理某些違規事項，例如阻塞公眾地方和不當使用石油氣，以及沒有根據食環署的規定適時進行巡查；

- 知悉食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長同意審計署署長報告書第4.8、4.16及4.25段所載審計署的建議；

檔位租金及收費的管理

- 對下述情況表示極度關注：審計署於2008年就公眾街市進行審查時發現多項問題，包括很多檔位租戶繳付的租金低於市值租金、並未收回代檔位租戶繳付的差餉，以及未能向檔位租戶全數收回空調成本，但食環署仍未就上述問題完成其跟進行動；
- 知悉食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長整體上同意審計署署長報告書第5.12、5.18及5.29段所載審計署的建議；

未來路向

- 知悉財經事務及庫務局於2012年挑選了若干幅政府用地，研究其重新發展潛力。食環署認為有3幅納入研究範圍的熟食小販市場用地可以騰出，並開始與其中兩個熟食小販市場內的持牌人商討關閉市場的安排；
- 認為食環署應研究並未納入2012年財經事務及庫務局研究範圍內的63幅¹³公眾熟食市場用地的重新發展潛力或其他用途，尤其是那些位處黃金地段而空置率高的公眾熟食市場；及
- 知悉食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長同意審計署署長報告書第6.9段所載審計署的建議。

¹³ 在75幅公眾熟食市場用地中，只有12幅獲納入2012年財經事務及庫務局的研究中。

跟進行動

46. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實委員會及審計署所提各項建議的進展。