

二零一四年十一月十八日

討論文件

立法會食物安全及環境衛生事務委員會
公眾街市事宜小組委員會

在公眾街市提供空調設施的事宜

目的

在二零一四年三月二十五日的會議上，公眾街市事宜小組委員會(小組委員會)要求政府當局提供在每個公眾街市及熟食中心安裝空調設施的資料，以便委員討論在公眾街市提供空調設施的事宜。委員特別要求獲告知是否已提供空調，安裝及不安裝空調的理由，以及空調收費及維修安排的詳情。本文件載述當局對上述要求的回應。

在公眾街市提供空調設施的事宜

2. 食物環境衛生署(食環署)轄下公眾街市¹目前使用三種不同的通風系統，包括：

(a) 機械式通風系統

該系統透過通風設備(包括吊扇或掛牆扇及／或連接供氣／抽氣扇的通風喉管)，加強天然通風；

(b) 街市經濟空氣處理系統

該系統透過空氣處理機抽取外間的空氣，然後以冷卻水或製冷劑將吸入的空氣冷卻，再經由氣槽排進

¹ 公眾街市包括食環署管理的街市、熟食中心及熟食市場。

街市，把室內氣溫降至約低於外間氣溫攝氏2至3度；
以及

(c) 空調系統。

公眾街市安裝的各種通風系統載於附件I。

加裝空調系統的困難

3. 設有空調系統的公眾街市大多在上世紀九十年代中或其後落成。基於下述困難，任何在現有街市加裝空調系統的要求均須予以審慎考慮：

- (a) 部分舊型街市建築物的設計及布局並無預留位置，以供加裝空調系統。這些建築物通常缺乏足夠的電力負荷量及／或所需空間和通行高度，以供加設機房和電力變壓房。因此，在這些公眾街市加裝空調系統通常並不可行；
- (b) 即使能夠克服實際環境方面限制，加裝空調系統往往需要進行大規模的基本工程(可能包括結構鞏固工程)，而工程費用也不合比例地高昂²，並會對租戶的業務及公眾街市的運作造成重大阻礙；
- (c) 在進行該等大型加裝工程時，我們須在建築物及消防安全方面遵循最新的法定規定(例如符合有關走廊最少寬度及走火通道最少數目的規定)。由於要遵行這些最新的法定規定，加上可能需要騰出空間安置機房及相關設備，因此公眾街市的檔位數目或會減少，以

² 為花園街街市及熟食中心加裝空調系統的建議，是加裝工程的費用及成本效益大受質疑的顯著例子。在財務委員會轄下工務小組委員會二零零三年五月二十一日的會議上，多名委員對該項建議的費用及成本效益表示關注。當時，為170個街市檔位及22個熟食檔位進行加裝及其他一般改善工程的預算費用為7,900萬元(平均每個檔位約為41萬元)。鑑於委員關注到工程費用高昂，當局遂撤回建議。

致無法容納全部現有租戶；以及

- (d) 空調機會產生噪音及經由冷凝器或冷卻塔消散熱力，而該等設備大多位於平台。在某些情況下，這或會對現時層數較少的街市建築物毗鄰樓宇的使用者造成不良影響。

處理加裝空調系統的要求

4. 根據現行做法，如有意見提出在公眾街市加裝空調系統，該項要求會先在相關的街市管理諮詢委員會(諮詢委員會)會議上討論。如諮詢委員會委員達成共識，認為應進一步探討該項要求，食環署便會進行問卷調查，以評估街市租戶對該項要求的支持程度。我們會向租戶表明，當局在研究可否為有關街市提供空調時，除了顧及租戶的意願之外，也須考慮有關工程的技術可行性、公帑是否運用得宜，以及該街市的商業可行性。問卷會列出其他街市相關空調費用的幅度，也會指出在工程期間租戶的業務可能受阻，以供租戶參考。如有85%或以上的租戶支持建議，當局會考慮進行詳細的技術可行性研究。經考慮技術可行性研究結果、所需工程範圍、成本效益、業務受阻的時間長短、租戶意見等因素後，當局會決定是否有理由申請撥款，以加裝空調系統。

5. 我們至今仍把租戶支持的門檻維持在85%的較高水平，實有充分理由。首先，雖然香港的夏天一般只有幾個月長³，但公眾街市一旦圍封以便空調系統運作，則須全年啟動空調系統作通風用途。所有租戶均須支付全年的電費及一般維修費，而非僅僅夏天那幾個月的費用。這項額外的全年經營成本，是現有租戶在競投公眾街市檔位時沒有計及的。假如租戶拒絕支付，他便別無選擇，必須遷離公眾街市。有關門檻如降低，便會對

³ 根據香港天文台的資料，在過去十年(二零零四至二零一三年)，每年的酷熱天氣日數(即最高溫度達攝氏33度或以上)約為三至30日，而這些日子往往集中在三至四個月內
(http://www.hko.gov.hk/cis/statistic/vhotday_statistic_e.htm)。

大量租戶的生計帶來重大困難。

6. 第二，空調系統加裝工程通常涉及封閉公眾街市部分或全部地方達數月之久，這不但阻礙營業，還可能對租戶的生計造成不良影響。舉例來說，漁灣街市及熟食中心所有檔位便曾在二零零四年為加裝空調系統而騰空約六個月。在較複雜的個案中，騰空期可能更長。因此，我們認為唯一公平的做法，是不應考慮加裝空調系統的建議，除非及直至絕大部分租戶都接納在加裝工程期間業務受阻的情況。

7. 值得注意的是，審計署署長在二零零三年發表的《第四十一號報告書》內指出，審計結果似乎並不支持裝設空調系統可顯著改善公眾街市經營能力的看法⁴。在101個現正營運的公眾街市中，有32個已加裝或安裝空調系統。從街市檔位空置率來看，並無證據顯示設有空調的公眾街市較受投標者歡迎。

空調收費安排

8. 根據現行做法，政府負責支付安裝空調系統的工程費用。值得注意的是，有別於商業業主採取的慣常安排，政府並不會在其後的租金調整中，向租戶收回有關工程費用。政府的政策是要求街市租戶承擔經常開支，包括電費及一般維修費。不過，政府目前同時採用多種不同的空調收費安排，視乎各種因素而定，包括公眾街市先前是否由前市政局或前區域市政局(前區局)管理、公眾市場投入運作的年份，以及租戶簽訂租約的年份。

9. 前市政局採用「合併收費安排」，不會分開收取空調費用。差餉物業估價署會把空調環境加入作為估算市值租金的

⁴ 日期為二零零三年十月十八日的《審計署署長第四十一號報告書》第2章第5.15段指出，「第5.13及5.14段的審查結果，似乎並不支持裝設空調系統可顯著改善公眾街市經營能力的看法……其他重要因素包括街市出售貨品的價格、種類和品質，以及街市的清潔情況和位置，均影響到街市檔位的生意」。

其中一項因素。設有空調系統的公眾街市檔位的租約內只列出租金金額，沒有分項列出空調費用。

10. 在前區局方面，其轄下設有空調系統的公眾街市的租戶須分開支付空調費用(包括電費及一般維修費)。前區局所管轄的空調公眾街市檔位租約條文內訂明租戶須分別繳付檔位租金和空調費用(下文簡稱「分開收費安排」)，租約上也分別列出其檔位每月租金和空調費用的金額⁵。

11. 政府當局從兩個前市政局接管公眾街市後，曾就收取公眾街市空調費用的安排作出了檢討，認為將檔位租金和空調費用分開收取的做法更切合「用者自付」的原則。食環署遂於二零零二年開始，實行向新落成街市的所有租戶，以及於二零零五年七月開始，向所有設有空調的街市的新租戶分開收取檔位租金與空調費用。

12. 目前，我們仍按合併收費安排，向設有空調的公眾街市的約13%現有租戶收取費用。就這些租戶而言，我們擬在更新其租約時引入分開收取空調費用的安排。不過，由於街市租金凍結的安排自一九九八年一直延續，未有機會在他們的租約中加入新條款清楚釐訂分開收取空調費用的安排。各個設有空調系統的公眾街市的空調收費安排載於附件II。在二零一三至一四年度，沒有收取的空調費用金額約為1,600萬元。

市民大眾和立法會的意見

13. 部分街市檔戶代表曾要求政府在公眾街市加裝空調

⁵ 不過，沙田街市、仁愛街市和大橋街市的租戶獲前區局豁免這項收費。該局在一九九六年六月的環境衛生事務委員會會議上決定這三個街市的租戶獲全數豁免與空調系統有關的收費，直至更新租約。由於街市租金凍結的安排自一九九八年一直延續，未有機會在這些租戶的租約中加入新條款清楚釐訂分開收取空調費用的安排。這些租戶約佔這三個街市現有租戶的47%，迄今不曾繳付任何空調費用。就這三個街市而言，在二零零三年以後簽訂租約的租戶須按照租約規定，分別繳付空調費用及檔位租金。

系統，藉以改善這些街市的營運環境。不少人認為公眾街市應視作社區設施，因此空調費用不應單由租戶支付。有意見認為街市公眾地方的空調費用理應由政府承擔，而租戶只須支付與其檔位範圍相關的費用。部分其他代表則表示，沒有安裝空調系統的公眾街市，營運環境困難，因此他們促請政府在公眾街市加裝空調系統，從而改善這些街市的營運環境。

14. 在考慮上述要求時，值得注意的是，加裝空調系統的高昂建設成本已完全由政府承擔。私人商業地方的業主如加裝空調系統，會藉調整租金收回建設成本，但政府則不會收回建設成本。鑑於公眾街市的租戶實際上是進行商業經營活動，倘政府再以承擔空調費用的形式提供津貼，可能會導致公眾街市檔位與私人商業零售店鋪(尤其是鄰近地方的店鋪)的同類零售商之間出現不公平競爭情況。有關把街市公眾地方剔除於租戶須支付的空調費用以外的建議，與所有政府租用物業的現行做法背道而馳。由於公眾地方是街市經營環境不可或缺的一部分，並供光顧檔位的人士使用，因此由租戶支付相關的空調費用也是合理的做法。我們認為在這事上沒有理據為租戶提供進一步津貼。

15. 在二零一三年一月及四月舉行的立法會食物安全及環境衛生事務委員會(事務委員會)會議上，有意見認為當局應加大力度在公眾街市安裝空調系統。委員也要求當局全面檢討公眾街市的政策和使用情況。因應事務委員會的要求，食物及衛生局已於二零一三年十二月委託顧問，就改善公眾街市的營運環境制訂建議方案。正如小組委員會先前所匯報，顧問除就公眾街市的最新定位和功能提供意見外，也會檢視公眾街市，收集租戶及其他持份者的意見，並為多個公眾街市制訂具體改善建議。就顧問進一步研究作具體改善的六個公眾街市，政府會進行調查，評估租戶對加裝空調系統的支持度。我們會在顧問研究有結果後，向事務委員會／小組委員會作出簡介。

劃一空調收費

16. 現時，不同的空調收費安排適用於不同的租戶，這情況是有欠公平及不理想的。我們會進行檢討，以劃一空調收費安排，並在有關租戶於二零一五年年底到期續約時修訂其租約。我們會在進行劃一收費時採取以下原則，並在徵詢相關諮詢委員會的意見後才推行：

- (a) 「用者自付」 — 設有空調的公眾街市的租戶一律須按反映租戶合理分擔額的公式，向該街市繳付電費及維修費；
- (b) 收回全部成本 — 街市租戶須繳付的空調費用應旨在悉數收回提供空調服務招致的經常費用，並與街市租金分開收取；以及
- (c) 對等 — 在設有空調的街市，租戶一律須按相同的公式繳付空調費用。有些租戶須繳費而有些則無須繳費的情況不應出現。

17. 對於擬加裝空調系統的現有食環署街市，我們會採用相同的原則，並會對租戶的租約作出相應修訂。

徵詢意見

18. 請委員察悉本文件的內容。

食物及衛生局
食物環境衛生署
二零一四年十一月

在公眾街市提供通風系統的情況
(截至二零一四年七月三十日)

編號	街市名稱	街市			熟食中心			熟食市場					
		AC	MEAT	MEC	AC	MEAT	MEC	AC	MEAT	MEC			
(I) 全面裝設空調系統													
1.	愛秩序灣街市及熟食中心	✓			✓			不適用					
2.	鴨脷洲街市及熟食中心	✓			✓								
3.	正街街市及熟食中心	✓			✓								
4.	柴灣街市及熟食中心	✓			✓								
5.	聯和墟街市及熟食中心	✓			✓								
6.	石湖墟街市及熟食中心	✓			✓								
7.	大角咀街市及熟食中心	✓			✓								
8.	大埔墟街市及熟食中心	✓			✓								
9.	漁灣街市及熟食中心	✓			✓								
10.	鯉魚門街市	✓			不適用						不適用		
11.	坪洲街市	✓											
12.	西營盤街市	✓											
13.	新墟街市	✓											
14.	沙田街市	✓											
15.	大橋街市	✓											
16.	青衣街市	✓											
17.	灣仔街市	✓											
18.	仁愛街市	✓											
19.	宜安街街市	✓											
20.	旺角熟食市場	不適用			✓								
21.	皇后街熟食市場				✓								
(II) 部分地方裝設空調系統及部分地方裝設街市經濟空氣處理系統／機械式通風系統													
22.	紅磡街市及熟食中心		✓		✓			不適用					
23.	駱克道街市及熟食中心		✓		✓								
24.	北河街街市及熟食中心		✓		✓								
25.	西灣河街市及熟食中心		✓		✓								
26.	上環街市及熟食中心		✓		✓								
27.	士美非路街市及熟食中心		✓		✓								
28.	大成街街市及熟食中心		✓		✓								
29.	土瓜灣街市及熟食中心		✓		✓								
30.	黃泥涌街市及熟食中心		✓		✓								

編號	街市名稱	街市			熟食中心			熟食市場		
		AC	MEAT	MEC	AC	MEAT	MEC	AC	MEAT	MEC
31.	鵝頸街市及熟食中心			✓	✓					
32.	渣華道街市及熟食中心			✓	✓					
(III) 全面裝設街市經濟空氣處理系統										
33.	電氣道街市及熟食中心		✓			✓				不適用
34.	九龍城街市及熟食中心		✓			✓				
35.	保安道街市及熟食中心		✓			✓				
36.	石塘咀街市及熟食中心		✓			✓				
37.	銅鑼灣街市		✓		不適用					
38.	雙鳳街街市		✓							
39.	楊屋道街市		✓							
(IV) 部分地方裝設街市經濟空氣處理系統及部分地方裝設機械式通風系統										
40.	花園街街市及熟食中心		✓				✓			不適用
41.	官涌街市及熟食中心		✓				✓			
42.	瑞和街街市及熟食中心		✓				✓			
(V) 全面裝設機械式通風系統										
43.	香港仔街市及熟食中心			✓			✓			不適用
44.	彩虹道街市及熟食中心			✓			✓			
45.	香車街街市及熟食中心			✓			✓			
46.	錦田街市及熟食中心			✓			✓			
47.	古洞街市購物中心			✓			✓			
48.	牛池灣街市及熟食中心			✓			✓			
49.	牛頭角街市及熟食中心			✓			✓			
50.	鰂魚涌街市及熟食中心			✓			✓			
51.	沙頭角街市及熟食中心			✓			✓			
52.	深井臨時街市及熟食中心			✓			✓			
53.	田灣街市及熟食中心			✓			✓			
54.	漁光道街市及熟食中心			✓			✓			
55.	長洲街市			✓	不適用					
56.	海防道臨時街市			✓						
57.	洪水橋臨時街市			✓						
58.	荔灣街市			✓						
59.	藍地街市			✓						
60.	梅窩街市			✓						
61.	北葵涌街市			✓						
62.	北角街市			✓						
63.	寶湖道街市			✓						

編號	街市名稱	街市			熟食中心			熟食市場		
		AC	MEAT	MEC	AC	MEAT	MEC	AC	MEAT	MEC
64.	西貢街市			✓						
65.	筲箕灣街市			✓						
66.	大澳街市			✓						
67.	大圍街市			✓						
68.	燈籠洲街市			✓						
69.	荃景圍街市			✓						
70.	荃灣街市			✓						
71.	對面海街市			✓						
72.	通州街臨時街市			✓						
73.	同益街市			✓						
74.	榮芳街街市			✓						
75.	油麻地街市			✓						
76.	柴灣角熟食市場									✓
77.	長洲熟食市場									✓
78.	長沙灣熟食市場									✓
79.	長達路熟食市場									✓
80.	火炭東熟食市場									✓
81.	火炭西熟食市場									✓
82.	洪祥熟食市場									✓
83.	嘉定熟食市場									✓
84.	擊壤路熟食市場									✓
85.	建榮熟食市場									✓
86.	建業街熟食市場									✓
87.	吉勝街熟食市場									✓
88.	葵順街熟食市場									✓
89.	觀塘碼頭熟食市場									✓
90.	梅窩熟食市場									✓
91.	南朗山道熟食市場									✓
92.	四山街熟食市場									✓
93.	大棠道熟食市場									✓
94.	大圓街熟食市場									✓
95.	青楊熟食市場									✓
96.	駿業熟食市場									✓
97.	東源街熟食市場									✓
98.	和宜合道熟食市場									✓
(VI) 沒有安裝通風系統¹										
99.	赤柱海濱小賣亭				不適用			不適用		

¹ 由於這些街市大致上在戶外環境營運，因此沒有安裝通風系統。

編號	街市名稱	街市			熟食中心			熟食市場		
		AC	MEAT	MEC	AC	MEAT	MEC	AC	MEAT	MEC
100.	安靜道生花街市									
101.	流浮山街市									

備註：

AC - 空調系統

MEAT - 街市經濟空氣處理系統

MEC - 機械式通風系統

設有空調系統的公眾街市的收費安排
(截至二零一四年七月三十日)

	街市名稱	現行空調收費安排	
		合併及分開收費 ¹	分開收費 ²
1	愛秩序灣街市		✓
2	鴨脷洲街市	✓	
3	正街街市	✓	
4	柴灣街市	✓	
5	鯉魚門街市	✓	
6	聯和墟街市		✓
7	旺角熟食市場		✓
8	坪洲街市		✓
9	皇后街熟食市場		✓
10	西營盤街市	✓	
11	新墟街市		✓
12	沙田街市 ³		✓
13	石湖墟街市		✓
14	大橋街市 ³		✓
15	大角咀街市		✓
16	大埔墟街市		✓
17	青衣街市		✓
18	灣仔街市		✓
19	仁愛街市 ³		✓

	街市名稱	現行空調收費安排	
		合併及分開收費 ¹	分開收費 ²
20	宜安街街市	✓	
21	漁灣街市		✓
22	鵝頸街市(只限熟食中心)		✓
23	紅磡街市(只限熟食中心)	✓	
24	渣華道街市(只限熟食中心)	✓	
25	駱克道街市(只限熟食中心)	✓	
26	北河街街市(只限熟食中心)	✓	
27	西灣河街市(只限熟食中心)	✓	
28	上環街市(只限熟食中心)	✓	
29	士美非路街市(只限熟食中心)	✓	
30	大成街街市(只限熟食中心)	✓	
31	土瓜灣街市(只限熟食中心)	✓	
32	黃泥涌街市(只限熟食中心)	✓	

備註：

- ¹ 就二零零五年七月一日前簽訂租約的租戶而言，空調費用是以合併收費方式包含在市值租金內。至於由二零零五年七月一日起簽訂租約的租戶，則須分開繳付空調費用及租金。
- ² 設有空調的街市的租戶須分開繳付空調費用及租金。
- ³ 在二零零三年十月一日前簽訂租約的沙田街市、仁愛街市及大橋街市租戶獲豁免空調費用，直至更新租約。不過，由二零零三年十月一日起簽訂租約的租戶，則須另行繳付空調費用。