

改善公眾街市營運環境研究

期終報告(中文譯本)

(備註：如中文譯本與英文版有偏差，本文件應以英文版為準。)

參考編號: R9066/06 第 4 版

日期: 2015 年 5 月



改善公眾街市營運環境研究

期終報告 (中文譯本)

[備註：如中文譯本與英文版有偏差，本文件應以英文版為準。]

管理編制：

姓名：*Selina Yu*

職銜：高級顧問

簽署：

審查和核准：

姓名：*Simon Su*

職銜：董事及首席經濟師

簽署：

參考編號：R9066/06 第 4 版

日期：2015 年 5 月

5/F, FWD Financial Centre, 308 Des Voeux Road Central, Hong Kong

Tel: (852) 2815 2221

Fax: (852) 2815 3377

BMT Asia Pacific Ltd. assumes no responsibility and shall not be liable for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document to any third parties. BMT Asia Pacific Ltd. also assumes no responsibility and shall not be liable for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document to the client unless the same is proved to have arisen solely from the negligence or wilful default of BMT Asia Pacific Ltd in which case our contractual limit of liability shall apply.

目錄

摘要

1	引言	1
1.1	關於本研究	1
1.1.1	研究結構	1
1.1.2	研究方法	1
1.2	公眾街市現況	2
1.2.1	背景	2
1.2.2	公眾街市現時的使用情況	4
1.2.3	競爭	5
1.2.4	其他影響街市人流的因素	7
1.3	公眾街市強弱危機綜合分析 (SWOT Analysis)	7
1.4	檢視公眾街市的定位及功能	10
1.4.1	2009 年進行的檢討	10
1.4.2	公眾街市現時的定位及功能	10
1.5	公眾街市未來的定位及功能	11
1.5.1	定位及功能	11
1.5.2	就公眾街市定位及功能的其他觀點	11
1.5.3	可持續發展	14
2	建議的六個公眾街市改善方案	15
2.1	改善方案的目標	15
2.2	潛在改善指標	15
2.2.1	篩選方法	15
2.2.2	15 個獲選的公眾街市概況	16
2.3	問卷調查	18
2.3.1	影響顧客到街市消費及街市營運環境的因素	18
2.3.2	有待改善的範圍	19
2.3.3	選取六個進行詳細改善研究的公眾街市	19
3	個案研究	23
3.1	香港	23
3.1.1	過渡安排	25
3.2	新加坡	26
3.2.1	對受小販中心提升計劃影響租戶之臨時安排	28

3.3	台灣	28
3.4	成功的關鍵因素	30
3.4.1	其他啟示	31
4	公眾街市改善計劃	33
4.1	六個選出街市的背景	33
4.1.1	荃灣街市	33
4.1.2	油麻地街市	35
4.1.3	牛池灣街市	37
4.1.4	雙鳳街街市	39
4.1.5	駱克道街市	41
4.1.6	榮芳街街市	43
4.2	確定主要的改善需要	45
4.3	一般改善概念	49
4.3.1	檔位配置	49
4.3.2	佈局	50
4.3.3	通風系統	51
4.3.4	地面排水	52
4.3.5	一般硬件配置	52
4.4	六個改善方案	55
5	荃灣街市：重新劃定檔位	56
5.1	引言	56
5.2	方案一	56
5.2.1	佈局	56
5.2.2	檔位配置	59
5.2.3	通風系統	59
5.2.4	扶手電梯	60
5.2.5	洗手間設施	60
5.2.6	外牆	60
5.2.7	其他設施	60
5.3	方案二	61
5.3.1	檔位配置	61
5.3.2	佈局	63
5.3.3	通風系統	64
5.3.4	扶手電梯	64
5.3.5	洗手間設施	64
5.3.6	外牆	64
5.3.7	其他設施	64

6	油麻地街市：活化未予充分利用的空間	65
6.1	引言	65
6.2	方案一	65
6.2.1	佈局	65
6.2.2	檔位配置	66
6.2.3	通風系統	67
6.2.4	扶手電梯	67
6.2.5	貨用升降機	67
6.2.6	洗手間設施	67
6.2.7	其他設施	67
6.3	方案二	68
6.3.1	檔位配置	68
6.3.2	佈局	70
6.3.3	通風系統	72
6.3.4	扶手電梯	72
6.3.5	貨用升降機	72
6.3.6	上落貨區	72
6.3.7	洗手間設施	72
6.3.8	外牆	72
6.3.9	其他設施	72
7	牛池灣街市：加強連接鄰近社區	73
7.1	引言	73
7.2	改善建議大綱	73
7.2.1	佈局	73
7.2.2	通風系統	77
7.2.3	扶手電梯	77
7.2.4	洗手間設施	77
7.2.5	外牆	77
7.2.6	其他設施	77
8	雙鳳街街市：優化外觀形象	78
8.1	引言	78
8.2	改善建議大綱	78
8.2.1	佈局	78
8.2.2	通風系統	80
8.2.3	風擋	81
8.2.4	外牆	81
8.2.5	其他設施	81

9	駱克道街市：重新調整行業組合	82
9.1	引言	82
9.2	建議改善大綱	82
9.2.1	檔位配置	82
9.2.2	佈局	83
9.2.3	通風系統	85
9.2.4	洗手間設施	85
9.2.5	上落貨區	85
9.2.6	其他設施	85
10	榮芳街街市：重新編配佈局	86
10.1	引言	86
10.2	改善建議大綱	86
10.2.1	檔位配置	86
10.2.2	佈局	87
10.2.3	通風系統	88
10.2.4	外牆	88
10.2.5	其他設施	88
11	管理模式及非實體改善措施	89
11.1	現行政策及管理	89
11.1.1	現有挑戰及限制	90
11.2	改變管理模式的需要	91
11.2.1	新管理模式	92
11.3	非實體改善措施	96
11.3.1	加強日常管理及執法工作	96
11.3.2	提升購物體驗	97
11.3.3	吸引人流	98
11.3.4	加強社會責任	100
11.3.5	非實體改善措施一覽	101
11.4	改善措施的優次排序	101
11.5	保育街市傳統行業攤檔之措施	103
11.5.1	定義傳統行業	103
11.5.2	非物質文化價值	103
11.5.3	保育街市傳統行業攤檔	103

12	潛在挑戰	105
12.1	攤檔數目及位置改變	105
12.2	街市暫時關閉	105
12.3	租戶經營成本上升	105
12.4	租戶合作適應新的作業方式	106
12.5	安裝空調系統	106
12.6	新設施所需空間	106
13	其他考慮事項	107
14	結論	109
14.1	公眾街市的定位及功能	109
14.2	改善公眾街市	109
14.3	新設計	110
14.4	管理模式及非實體改善	111
14.5	租戶及社區的支持	111

摘要

前言

1. 食物及衛生局委託本顧問研究的主要目的為：
 - (a) 審視公眾街市當下的功能及定位並提出觀點和意見；以及
 - (b) 改善公眾街市營運環境¹，就增強其功能及競爭力提出建議。

公眾街市的定位及功能

2. 公眾街市將繼續作為普羅大眾提供新鮮糧食及生活貨品的其中一個主要途徑，對於光顧公眾街市的市民來說，這項重要功能是不容置疑的。
3. 消費者及租戶普遍期望，公眾街市應該提供清潔及衛生的購物環境，而他們未必期望公眾街市提升至成為過份高檔的購物場所。政府管理公眾街市，有責任令其設施及服務水平達至公眾期望之餘，更有責任確保公眾街市所涉及的公共資源（包括土地資源）得以有效地運用。很多公眾街市位置優越，交通便利。如任由街市檔位繼續不獲充分使用，實有違善用公共資源的原則。
4. 公眾街市大部份位置優越，理應至少吸引到合理數量的顧客，以充份使用有限而珍貴的土地資源。
5. 社會亦普遍認同公眾街市為基層市民提供就業機會。然而，當局現時在出租街市檔位前，並沒有進行任何入息審查或評估以決定競投人是符合資格，因此，公眾街市不應被視為給予租戶的社會福利。

¹ 在此研究，我們會先簡紹本港公眾街市整體的概況，以及其所面對的挑戰，包括設施老化、顧客的期望與習慣改變，和來自其他零售店鋪的競爭等。此外，我們會按顧問工作簡介，提出 a)就六個選取的公眾街市相關的具體改善計劃；b) 日常及易於執行的措施或小型改善措施，及保育銷售傳統貨品的攤檔的方法。改善計劃及措施可作供日後其他公眾街市進行改善工程作參考之用。

6. 公眾街市的租戶可為其出售之商品自由定價。有些意見認為，公眾街市提供了廉價的新鮮糧食，有助穩定食物價格，消費者會因而受惠。該意見因而認為政府應補貼公眾街市的運作。然而，政府對所定價格並無監控，故公眾街市所出售的物品價格不一定較為低廉。
7. 公眾街市設施作為公共資源，若能以公平的租金出租，或有助推動持續改善街市的服務，提升消費者的滿意程度；街市攤檔積極營業，保持生意暢旺，可惠及所有持份者。租金過低可能是導致街市內在問題的因素之一。為了要妥善地管理街市，政府應該正視這個問題。

改善公眾街市

8. 部份公眾街市擁有獨特的優勢，能為消費者提供不同的購物經驗。若能改善其設施及購物環境，可帶來莫大裨益。
9. 昔日興建公眾街市時的首要考慮，是盡量安置街上眾多的小販，設計的形式亦因應這個需要，塑造出今天街市的設計及佈局。
10. 隨著時間過去，不少公眾街市均面對設施老化的問題；同時，租戶的某些固有行為及作業模式（例如未經批准擴展營業範圍、堵塞通道的地面排水渠等），都令政府在維持街市設施在合宜妥善的狀況時有一定困難。
11. 研究團隊擬定了一套高層次的篩選準則，以選出首輪 15 個公眾街市作進一步研究。例如，所選街市必須：(i) 達到一定規模 (ii) 顧客流量偏低 (iii) 服務範圍應為有更多的潛在顧客群，以及 (iv) 設施有較迫切改善的需要。
12. 我們於該 15 個篩選出來的公眾街市進行問卷調查，就不同持份者調查影響街市營運的主要因素，當中包括方便就腳、檔位情況、貨品供應、設施、日常管理、宣傳及整體檔戶狀況，並按其重要性排列優次，同時亦會就這些因素，調查持份者的相應滿意度。
13. 根據上述調查結果，顧問從不同街市組別（不同規模、所處市區或非市區以作為分組示範）選出六個街市²，並為它們逐一設計改善方案。選出的六個街市為：

² 篩選六個街市的方法詳列於期終報告內。

- 荃灣街市；
- 油麻地街市；
- 牛池灣街市；
- 雙鳳街街市；
- 駱克道街市；及
- 榮芳街街市。

新設計

14. 視乎各街市的實際情況，我們分別為該六個選出的公眾街市擬定了一或兩個改善方案³。方案旨在改善街市的營運環境，以助發揮其功能及提升運作效率，並為顧客提供舒適的購物體驗。各街市的改善方案重點如下：

- 荃灣街市 ： 重新劃定檔位
- 油麻地街市 ： 活化未予充分利用的空間
- 牛池灣街市 ： 加強與鄰近社區的連繫
- 雙鳳街街市 ： 優化外觀形象
- 駱克道街市 ： 重新調整行業組合
- 榮芳街街市 ： 重新編配佈局

15. 荃灣街市的乾濕貨樓層應重新劃定位置，即食物類乾貨檔遷至一樓，而魚檔則遷至街市地下，靠近上落貨區。另外，面向眾安街的出入口應增設臨街檔位，以增加街市的吸引力。

16. 油麻地街市的新設計旨在活化未有充分利用的空間，包括其街市中庭的空間。街市的獨特外觀則建議予以保留。

17. 牛池灣街市的改善計劃旨在把街市與毗鄰興旺的購物環境重新連接起來。面向金池徑的入口是顧客使用的主要入口之一，根據建議，該入口可擴大並增設臨街的

³ 部分街市分別有兩個改善方案，其中建議方案一）以維持檔位數目不變為原則；建議方案二）提出一個「理想設計」，當中會牽涉較大規模的檔位改動（例如由地下改上一樓，或由走廊中間移到較後位置等）。這些新設計將會帶來全新的購物體驗。

落實有關建議改善方案，特別是上述的方案二），均面對一定挑戰，這將在以下第 23 及 27 段談及。

檔位，以吸引顧客光顧。而面向龍翔道的街市混凝土外牆，則以透明玻璃幕牆取代，令感覺更開揚。

18. 雙鳳街街市的情況尚可，只需作相對較輕微的改善。根據建議，街市中心位置附近的牆身高度會降低，令視野更開揚，而街市外牆也會改建以吸引途人光顧。另外，該街市的外牆可作粉飾，強化其街市形象，以吸引街上行人注意。
19. 位於商業區的駱克道街市，其改善焦點在於調整街市內的行業組合以增加彈性。軒尼詩道出入口與扶手電梯之間的位置，應加以善用及可闢作特別的展銷擺賣區或短租攤檔，讓租戶租用以出售他們在推廣的貨品。為迎合區內消費者需要，另建議可於街市引入更多元化的行業及貨品組合，容許出售小食和即食食品。
20. 榮芳街街市的佈局會重新編配，現時上落貨區與垃圾房會與街市其中一個出入口對調位置，使街市正門得以面向人流較多的購物區，吸引更多顧客前往光顧。
21. 除了上述就各選取街市提出的改善主題方案，顧問亦建議了一些一般實體改善概念，例如採用較矮身的分隔牆、為檔位開設儲物區、重新配置地面排水渠。顧問亦建議在一些街市，例如荃灣街市、牛池灣街市及榮芳街街市，安裝空調系統。
22. 上述改善建議可供其他公眾街市日後進行改善工作時作參考之用。

潛在挑戰

23. 要進行部份建議改善計劃，需要 (a) 減少檔位數目 (b) 改變檔位原來位置或排列，這可能引起執行時分配及租金調整的問題。若有關街市改善後檔位數目減少，理論上每一個租戶仍可租回至少一個檔位；但對於原本租用多於一個檔位的租戶而言，要決定哪個租戶需要放棄部分檔位，其所帶來的挑戰不能低估。同時，若重新設計後檔位佈局有變，應如何分配新檔位，以至租金是否需要作相應調整等，亦是需要考慮的問題。
24. 為推行一些涉及對街市現行佈局設計有重大改變的改善措施，無可避免須暫時關閉街市。對於租戶可能要求當局推出措施，以減低改善工程對其業務的響等，當局須加以謹慎處理。
25. 建議中的街市新設計（如較矮的分隔牆、在租戶檔位以外地方設置儲物區，以及重置地面排水系統等措施），可望逐步改變租戶以往的作業方式，令街市維持較佳的營運環境。同時，租戶的合作亦是相當重要。事實上，保持公眾街市的公用地方整齊清潔，租戶亦能受惠。

26. 要落實改善措施，政府將需要承擔不菲的成本，亦可能意味著租戶要承擔額外的營運成本。我們建議部分街市可安裝空調系統，並可接收回成本的原則向租戶徵收空調費用⁴。
27. 在詳細設計階段，亦可能發現這些改善措施面對的其他限制，例如需要額外空間加建電力裝置、空調機房，以及重置接駁公共污水渠的地面排水渠等設施。同時，街市內外亦缺乏空間增設符合現時標準的無障礙通道設施。

非實體改善措施

28. 要落實各項硬件改善措施，仍需要與受影響之租戶作深入討論，過程需時。因此，顧問就公眾街市的管理、衛生、市場推廣及宣傳等方面，提出一系列非實體改善措施。按優次建議如下：

優次考慮	措施
核心	加強日常管理及執法工作
短期見效	推出八達通付款服務 容許街市行業多元化及具彈性 提供自動櫃員機服務 提供展銷區短期租賃 設立街市專題網頁及手機應用程式 為公眾街市設計新標誌或吉祥物
具潛在效用	為租戶舉辦技能提升課程 推出街市會員計劃 組織自願性質的折扣計劃 加設告示板作宣傳並展示相關資訊 舉辦季度／節慶推廣活動 增設港鐵特惠站
非必要	提供洗手盆 為公眾街市出版攝影集 籌辦公眾街市展覽 裝設電視屏幕 設立卓越攤檔及街市獎項 推廣廚餘回收

29. 上述部分非實體建議改善措施，同樣需要政府投放額外的資源及成本。因此，政府有需要審慎檢討，以評估現有資源是否足夠作調撥以落實有關建議，並在合適的情況下考慮調配額外人力資源。

⁴ 空調費用包括電費及維修費

30. 儘管第 28 段提出的非實體改善措施或可分開推行，但若能與其他實體改善措施一併落實，則在改善整體營運環境上，可發揮更大的協同效應。

硬件設施以外的改善需要

31. 單靠改善公眾街市的硬件設計及佈局，未必能為街市的營運帶來持久的改變。
32. 政府亦需要引入「租戶參與機會」，讓其參與公眾街市日常管理決策過程，從而培養租戶的「權責感」。

改變思維

33. 食物環境衛生署作為公眾街市的業主，依法有權採取執法行動、終止租約及調整租金；然而，食環署實際上在執行時卻有一定制肘。另一方面，租戶對於保持公眾街市合宜整潔方面缺乏權責感。舉例來說，食環署曾遇過個別租戶持續漠視租約條款，非法擴展營業範圍。
34. 食環署在推出改善措施時，例如在執行日常保養及合併攤檔工作時，時有遇到租戶以有關工程可能影響其生意或損失客源為由而抗拒落實有關工程；部分租戶甚至拒絕工程部門於公眾街市的營業時間內進行維修和保養工程。
35. 食環署作為政府部門，公眾很多時期望該署不單是公眾街市的業主。例如，公眾期望署方前線員工在執勤時，除以公開和公正的態度工作外，對於被認為屬於基層的租戶也應予以一定的體恤。而根據食環署以往的經驗，員工執法行動有時更會招致上訴和法律挑戰，導致其工作量大增。
36. 食環署過去曾嘗試調整公眾街市的租金但不成功，故公眾街市的租金已凍結超過十年。很多攤檔的租金過低也可能是導致街市若干固有問題的成因之一。事實上，目前部分攤檔似被租用作貨倉。
37. 食環署應嚴加執法。公眾亦應理解嚴格執法的重要性，以確保公眾街市得到妥善管理，並可持續發展。為此，署方有需要就不積極經營攤檔的問題，在租約列明清晰的條文，並且嚴格執行。

38. 考慮到公眾街市發展的背景，要食環署按上述建議改變其管理角色可能不易；但改變根本思維實有必要。

管理模式

39. 多年來，公眾街市日常管理的重點著眼於保持街市的環境衛生及維持街市的基本運作，而非為吸引顧客或提升盈利使用。公眾街市現有的管理團隊，無論在人手及商業營運和管理方面的專業知識均有不足，因而難以提升街市在市場上的競爭力及維持其長遠發展。
40. 我們認為政府應探討就公眾街市引入新管理模式的可行性。我們列出了幾個模式以供考慮，當中包括擴大街市管理諮詢委員會的權力、成立社區管理法團，以及出租予單一承辦商等。

保育售賣傳統貨品的攤檔

41. 一直以來，公眾街市提供場地以容納一眾傳統行業經營者同時經營。這些傳統行業共聚一處，而構成的集體文物價值是非常重要、無形及難以量化的；因此公眾街市在保存傳統行業及其所售貨品的角色上，更予以肯定及維持。
42. 為維持及加強公眾街市在保育傳統攤檔的角色，政府應考慮增加宣傳及鼓勵更多手藝工匠加入街市經營。舉例說，西營盤街市三樓，可以作為試點，重開以供售賣傳統特色貨品。此外，除了現時食環署的手工藝類認可清單外，政府亦應考慮放寬有關名單的限制，並按個別情況考慮及審批。政府在保育傳統攤檔及街市集體文物價值方面，應以可持續發展為方針，詳加考慮。

租戶及社區的支持

43. 要順利推行改善措施，不是單靠業內的任何一方，而是有賴有關的主要各方，即政府、租戶和社會的積極參與。舉例來說，要保持街市內公用地方清潔、整齊及井井有條，便需要租戶的支持。事實上，環境得到改善，租戶亦是直接受惠者。當局亦應透過推廣及社區關係等活動，將改善街市的益處傳達給社區。

1 引言

1.1 關於本研究

食物及衛生局（食衛局）委託本研究工作，就改善食物環境衛生署（食環署）轄下的公眾街市營運環境作綜合分析。

研究目的如下：

- 審視公眾街市當下的功能及定位並提出觀點和意見；以及
- 改善公眾街市營運環境，就增強其功能及競爭力提出建議。

1.1.1 研究結構

本研究會就四方面作分析：

i) 建立一套對現時本港公眾街市行業的認識； ii) 描述公眾街市整體的概況； iii) 為選取的街市提出具體的改善計劃，以及 iv) 建議日常的改善措施（例如包括易於執行的方案或小型的改善措施），以及保育售賣傳統貨品的攤檔之方法。

1.1.2 研究方法

除參考一些現有關於公眾街市的公開資料外，本研究亦採用了下列方法，以收集第一手及二手資料：

- 案頭研究；
- 問卷調查；
- 實地考察；
- 持份者討論會議，焦點小組及訪談。

其中，問卷調查為研究提供數據以進行量化分析，而諮詢會則有助於進行質性分析；此外，顧問亦進行了實地考察及案頭研究，以掌握實際狀況。

此期終報告臚列本項顧問研究的成果，及就改善香港公眾街市營運環境建議的改善方案。

1.2

公眾街市現況

1.2.1

背景

「公眾街市」指現時由食環署管理的街市⁵。它們是根據香港法例第 132 章《公眾衛生及市政條例》附表十所界定的。除了食環署轄下的公眾街市外，現時領匯物業管理有限公司、房屋委員會，以及其他私人營辦商均有在香港提供街市設施。

食環署目前管理 76 個公眾街市，共提供約 14,000 個攤檔。這些公眾街市分佈於全港各區，一般位於各區的中心位置。街市因應當年不同的需要而興建，造成現時公眾街市的建築設計及規模均各有不同。現時規模最小的公眾街市只有 7 個攤檔，最大的街市則超過 500 個攤檔。

76 個公眾街市可按其規模及地點作以下基本分類：

表 1.1 按不同規模及地點的公眾街市數量

地點	小型 (少於 100 檔)	中型 (100 - 250 檔)	大型 (多於 250 檔)
市區（香港島及九龍）	17	17	12
新界及離島	11	11	8
總數	28	28	20

資料來源：BMT

公眾街市一般的營業時間為上午六時至晚上八時，為該區居民提供多種新鮮糧食，是社區內一個提供日常所需的重要購物場所。

圖 1.1 顯示公眾街市所在地點。

⁵ 街市泛指售賣或提供新鮮肉類及農產品、耐用消費品及服務的街市建築物。

人口密度:

- < 1k
- 1k - 2k
- 2k - 5k
- 5k - 10k
- 10k - 40k
- > 40k

北區

元朗

大埔

屯門

荃灣

葵青

沙田

西貢

荃灣

葵青

深水埗

九龍城

油尖旺

觀塘

離島

中西區

灣仔

東區

南區

BMT Asia Pacific

BMT Asia Pacific, ref: R9066/06 Issue 4, dated May 2015

大部分公眾街市建於上世紀八十至九十年代，最近期落成的公眾街市則為灣仔街市及愛秩序灣街市，兩者均於 2008 年落成。時至今日，各公眾街市的設施情況各有不同，部份較新的街市設有空調系統，設施亦簇新齊備；而較舊有的街市則面臨設施老化的問題。

表 1.2 食環署轄下公眾街市落成年間一覽表

落成年間	公眾街市數目
1950 年代	1
1960 年代	4
1970 年代	9
1980 年代	29
1990 年代	25
2000 年代	8
總數	76

資料來源: BMT 整理自食環署不同文件

1.2.2

公眾街市現時的使用情況

公眾街市整體的出租率近年有所上升，同時由於有部分空置率高的街市經已關閉，令整體攤檔的總數⁶下降。2004 年，公眾街市的出租率約為 76.0%⁷；直至 2014，出租率則上升至 90.8%。而期間，攤檔總數則由 15,241 個減至 13,957 個。

出租率是按照食環署轄下已出租的攤檔總數來計算。而這數字並不能反映出已出租的攤檔是否有積極經營。事實上，有部分出租率甚高的街市，例如燈籠洲街市⁸，實際上有大量不積極營業的攤檔。因此，出租率可能並非評估公眾街市經營能力及使用情況的準確指標。

1998 年，由於當時的經濟環境欠佳，兩個前市政局決定向公眾街市整體減租三成，有關攤檔的租金自此凍結在同一水平。故此，部分租戶至今仍繳交相當低廉的租金，然而其餘租戶後來透過公開競投租用面積相若的攤檔，卻要繳付更高的租金⁹。

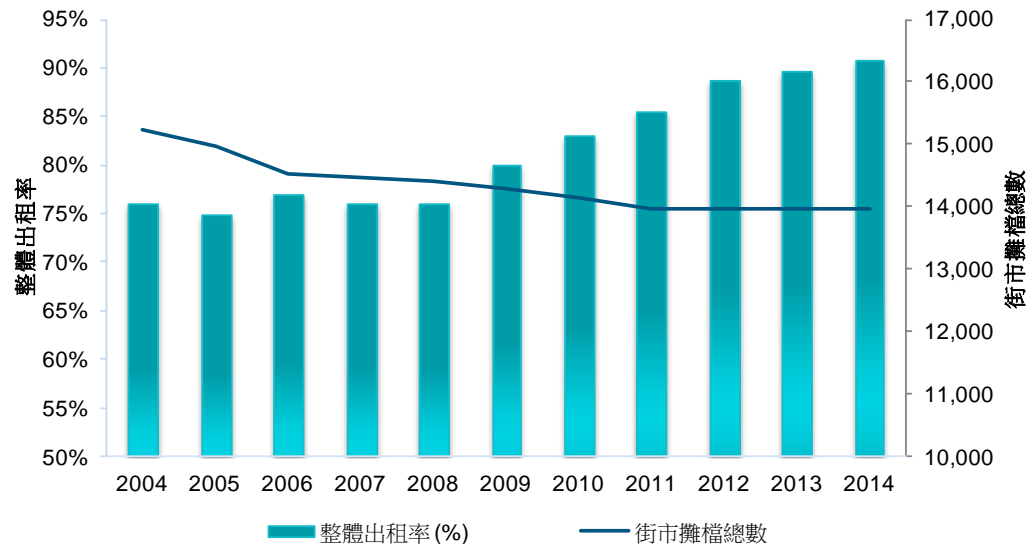
⁶ 現時政策容許租戶租用多於一個攤檔，因此出租攤檔的總數多於租戶的總數。

⁷ 有關出租率及攤檔總數為 2004 至 2014 年間，每年截至 6 月 30 日的數據。

⁸ 截至 2014 年 5 月 30 日，燈籠洲街市的出租率為 97%。

⁹ 截至 2015 年 3 月 31 日，支付最高租金的攤檔是位於鵝頸街市的熟食檔，月租為\$120,000（即每平方米租金為\$6,455）；至於租金最低的攤檔是流浮山的魚檔，月租為\$10.34（即每平方米租金為\$2.35）。

圖 1.2 2004 至 2013 年間，食環署轄下街市攤檔的整體出租率及街市攤檔總數



資料來源: BMT 整理來自食環署多份文件

食環署於 2009 進行的一項調查顯示，光顧公眾街市的顧客每天平均約有 7,000 人次，但各街市的實際情況卻差異甚大。舉例說，柴灣街市在最高峰期每日顧客達 18,730 人次，而位於同區的筲箕灣街市，同期則只有 260 人次；又如楊屋道街市，高峰期每日顧客可達 29,750 人次，而同區的荃景圍街市，則只有 680 人次。

1.2.3

競爭

公眾街市作為傳統街市行業的一部分，為消費者提供種類繁多且價錢合理的商品。公眾街市除與其他傳統街市競爭外，亦要面對同樣採取低價促銷策略的大型超級市場、食品折扣店，以及糧食專賣店帶來的競爭。

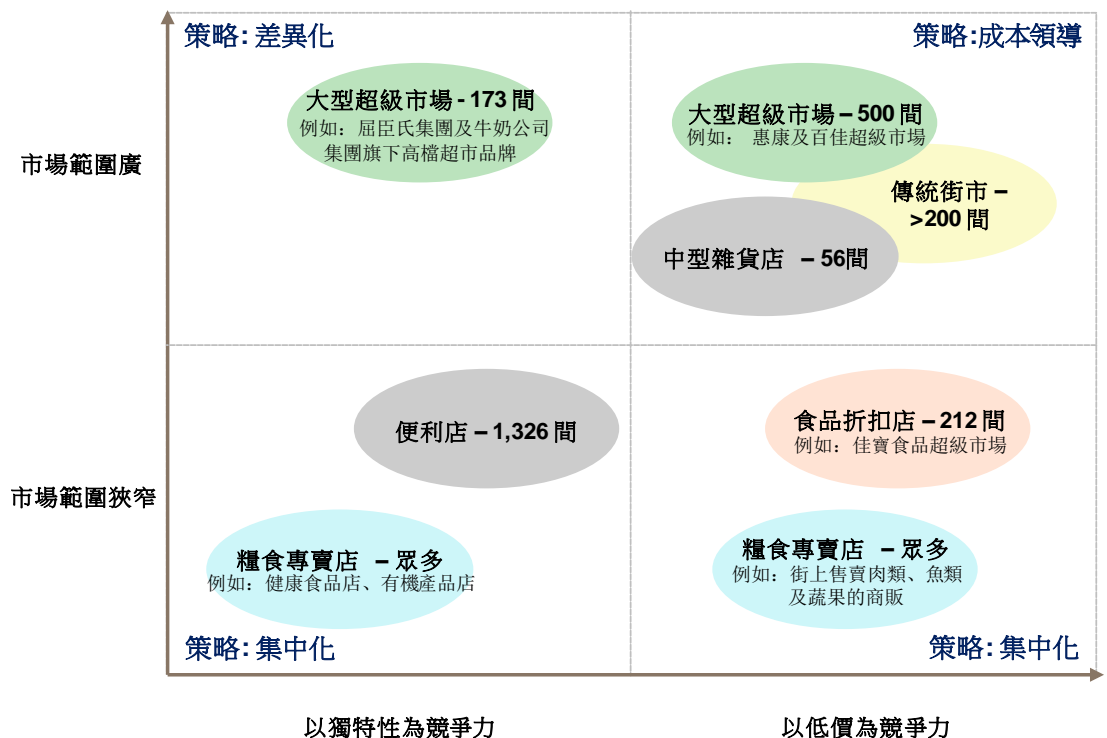
- 公眾街市既要與其他傳統街市競爭，亦要與新式超級市場較勁。香港現時約有 200 個傳統街市，除了食環署轄下的 76 個街市外(40%)，尚有 90 多個¹⁰街市由領匯持有及營運(47%)，另有 20 個街市由房屋委員會管理 (10%)，餘下由其他私人發展商持有(3%)。這些街市由不同商戶以不同價格銷售類似的貨品，但公眾街市的規模一般較大，選擇亦因而較多。

¹⁰ 鮮活街市，取自 2014 年 1 月領匯網頁。

<<http://www.thelinkreit.com/EN/properties/Pages/Market.aspx>>

- 大型超級市場，如惠康超級市場及百佳超級市場，均有出售肉類（新鮮、冰鮮或急凍）、蔬菜、生果及雞蛋等，是公眾街市的直接競爭對手；但不同的是，公眾街市／其他街市提供豐富的選擇，例如活雞、更多類別的海鮮、鮮宰的家禽、草藥、手製豆腐、風乾食物、醃製食物等，而超級市場則提供更多包裝食品，海外及本地的非食物類貨品。
- 食品折扣店，例如佳寶食品超級市場主要售賣新鮮蔬果、肉類，以及急凍及包裝食品。這類店舖所售貨品種類遠少於一般超級市場和傳統街市，但其貨品價格相當經濟，因而成為傳統街市的強勁競爭對手。
- 至於一些糧食專賣店，與傳統街市亦有競爭，特別是那開設於傳統街市附近的店舖，如售賣肉類、魚類及蔬果的商販，因為他們亦同樣採取低價促銷的策略。
- 市場上亦有一些雜貨零售商，對傳統街市所構成的競爭較少，例如便利店和中型的雜貨店，他們一般不會售賣新鮮食材，或獨立位處偏遠郊區，這對傳統街市的影響力非常有限。

圖 1.3 傳統街市於食品雜貨市場上的定位



資源來源：研究隊團分析、消費會店舖數字，及統計處出版的《2012 年進出口貿易、批發及零售業以及住宿及膳食服務業的業務表現及營運特色的主要統計數字》

1.2.4

其他影響街市人流的因素

早年，公眾街市的出現主要是為了安置街道上的小販，以減低他們對街上環境及交通行人造成的影響；因此，舊式街市的佈局及編排也反映了當年小販活動的模式，而當中行業組合的劃分，亦可能並非從營銷角度出發去滿足當區消費者的需要，特別是未能回應今天時移世易的情況。

香港市民大眾的飲食習慣亦隨時代進遷而有所轉變，外出用膳至今已甚為普遍，市場上的食肆數量，已由 1988 年 3 月約 5,800 多間，增至 2014 年 6 月的 13,100 多間。市民外出用膳增加，自然亦會減少光顧公眾街市。

1.3

公眾街市強弱危機綜合分析（SWOT Analysis）

本研究採用強弱危機綜合分析，就公眾街市的強項（Strengths）、弱項（Weaknesses）、機會（Opportunities）及威脅（Threats）進行評估，並列如下。通過分析，顯示出公眾街市有其獨有的優勢，並能給予消費者特別的購物體驗；只要改善現有設施以及購物環境，將大有裨益。

強項	弱項
<ul style="list-style-type: none">• 由於街市的買賣流轉量高，一般認為它供應的食品較為新鮮；• 食品定價為一般基層及低收入家庭可以負擔的範圍；• 公眾街市通常位處該區的中心範圍，位置優越；• 所提供的食物及非食物貨品的種類繁多，亦提供一些超級市場沒有的傳統商品（例如活雞、布包豆腐、衣紙、金魚及鮮花等）• 公眾街市提供同類貨品的不同選擇，消費者可以逐檔挑選，比較價錢與質量；• 購物時的數量和定價較具彈性，消費者可要求購買較少數量，亦可議價；• 檔戶一般對食材具有豐富知識，並可建議烹調方法，能營造良好的購物氣氛，及建立人與人之間的關係。• 檔戶與消費者直接交流，建立感情，可為社區營造一份歸屬感。	<ul style="list-style-type: none">• 部分公眾街市設施老化，卻缺乏選建地點推行改善計劃；• 公眾街市內有 79%的租戶正支付低於其他食環署街市的市值的租金¹¹，此舉不但令公眾街市營運出現赤字，亦可能會為營運環境帶來其他負面影響，例如有租戶可能因而缺乏積極經營及提升服務質素的動力，同時因為租金低，他們亦不會退租交還攤檔。如此情況對部分透過公開競投（如註腳 9 所示）承租攤檔的租戶構成不公平，亦或變相降低了新租戶競投公眾街市攤檔的意欲；• 部分租戶抗拒署方進行街市改善工程，擔心會影響生意（例如工程進行期間攤檔營運受阻）。他們亦未必設法令自己的攤檔成為吸引的購物點，如改善貨品展示方法；• 公眾街市的營業時間較超級市場較短，雙薪家庭一般難以在其營業時間內光顧；• 嘈雜及擠迫的環境令部分人感到不太舒適；• 衛生條件不及超級市場；地面一般較為潮濕，而廁所衛生情況亦未如理想；• 檔戶一般在市場銷售及服務上有改善空間；• 食環署員工在食物及環境衛生方面具有專業知識；他們沒有接受營商訓練，對商機並不敏銳，也缺乏推廣零售業務的專門知識。

¹¹ 大致而言，食環署轄下街市攤檔的競投底價是由差餉及物業估價處釐定，該估值則參考同區街市，相同面積及售賣相同貨品的街市攤檔成交租金，以及經過相應調整後而釐定。然而，該估值被稱為市價，此稱呼亦不幸地造成錯誤印象，以為它等同其他私人物業的租金。

機會

- 人口增長及良好的經濟表現會增加市場對食物的需求；
- 消費者越來越重視健康，或使其更常到公眾街市購買新鮮食材；
- 在本地的飲食習慣及傳統的背景下，公眾街市成為獨特的購物場所，它在提供一些只在街市有售的食品方面（例如售賣活雞、手製豆腐等受本地中國人家庭歡迎的食品），尤其有競爭力；
- 於公眾街市引入小食、烘製包餅及服務行業攤檔，將能吸引更多顧客光顧；
- 改善及活化公眾街市的形象，將有助吸引顧客。

威脅

- 市場上百佳、惠康等超級市場，以及佳寶等食品折扣店，都為公眾街市帶來激烈競爭，他們同樣會採取傳統街市的市場策略，如售賣新鮮蔬果、海鮮等，但購物環境卻更舒適，而且定價低廉及附設送貨上門的服務；
 - 食物安全意識提高，或令食品業的監管更趨嚴格。例如，《食品安全條例》於2012年2月生效，要求任何人士於香港供應食品或接受供貨（包括街市攤檔租戶），均需要保存交易紀錄。
 - 消費者的購買習慣改變可能會影響所購的物品：例如禽流感爆發後，消費者或更常購買冰鮮家禽，而冰鮮家禽在傳統街市及超級市場均有出售，故傳統街市並沒有任何優勢；相反，消費者過去慣常購買的活雞，則只有傳統街市有售。
 - 新興網上購物可能會減低對公眾街市的需求，但預期有關影響相對有限，因本港的消費者暫時仍較傾向親身選購新鮮食材。
-

1.4 檢視公眾街市的定位及功能

公眾街市的定位及功能，與本港的經濟發展及社會情況息息相關。公眾街市最初的定位是為了安置街上的小販，以改善環境衛生及支援小販政策。當局一直鼓勵街上的小販遷入公眾街市，以便整治街道，改善街道衛生及舒緩道路阻塞情況。至上世紀七十年代起，政府在一般情況下已不再發出小販牌照。公眾街市用作安置小販的功能亦已不復再¹²。

1.4.1 2009 年進行的檢討

政府於 2009 年曾進行一次有關公眾街市的定位及其功能的檢討，過程中諮詢了不同的持份者，例如街市管理諮詢委員會¹³、街市商販商會，以及各行業的代表等。當時，有意見指街市予人有「社區設施」的印象，並能提廉價的鮮活食材，有助穩定食品價格。

不過，公眾街市的本質與其他社區設施不相同，因為後者不需要作商業上的考慮。公眾街市攤檔是透過公開競投而出租，這樣的市場行為是潛在租戶經過商業上考慮而作出的決定，他們亦可為所售貨品自由定價。政府在公眾街市內並沒有控制價格，因而無法保證所售貨品的定價一定較在其他地方所售的低。

1.4.2 公眾街市現時的定位及功能

立法會於 2014 年 6 月發出的文件 CB(2) 1830/13-14(02)中提及有關公眾街市的定位及功能為：

1. 「是市民大眾購買新鮮糧食的主要途徑之一」；以及
2. 「為市民提供就業機會，以維持生計」。

¹² 《The Positioning, Functions and Usage of Public Markets》（食物及環境衛生諮詢委員會討論文件 08/2009）由食物及環境衛生諮詢委員會於 2009 年 9 月公開。
<http://www.fhb.gov.hk/download/committees/board/doc/2009/paper20090908_99.pdf>

¹³ 街市管理諮詢委員會的成員包括食環署的街市管理代表、區議員、街市商戶代表、街市管理承辦商/清潔承辦商、保安服務承辦商，有需要時亦包括建築署、機電工程署或其他政府部門的代表。

相對於其他街市營運者，如房委會及領匯，他們所定的目的及定位為：

- 房委會：

雖然他們沒有明確提出街市的定位，但根據其於 2011/12 年度的年報，當中有指「會為公屋租戶提供全面的零售及社區設施」，即其街市的發展旨在滿足居民的需要及提升生活質素。

- 領匯：

其轄下街市連繫商場設施，以「為社區提供日常生活需要」為目的，他們雖然沒有明言，但領匯作為上市公司，有需要向股東交代業績。

1.5 公眾街市未來的定位及功能

1.5.1 定位及功能

公眾街市現時的定位是：**為普羅大眾提供新鮮糧食的其中一個主要途徑**，對於光顧公眾街市的市民來說，這項重要功能是不容置疑的。公眾街市於今後仍會繼續發揮這個功能。至於提供就業方面，雖然這並非公眾街市設立的目的，但社會卻普遍認同**公眾街市提供就業機會**，特別針對基層而言。這亦回應食環署於 2009 年有關街市定位、功能及使用情況的檢討。

清潔及衛生的環境，對於公眾街市的顧客及租戶來說是相當重要的，食環署應繼續定期巡查、監察及保養公眾街市的設施，並就有需要的街市推行改善措施。

1.5.2 就公眾街市定位及功能的其他觀點

街市作為公共資源應用得其所

有意見指，公眾街市實為公共資源，故必需有效營運；而政府作為公眾街市的管理人，不應止於提供設施及服務，更有責任確保公共資源用得其所（包括土地資源）。

換句話說，公眾街市大部份位置優越，理應吸引到合理數量的顧客，以充份使用有限而珍貴的土地資源。

一般對公眾街市有助穩定食品價格的印象

公眾或有一個錯誤印象，認為食環署轄下的公眾街市的貨品價格較超級市場低，因而有助穩定新鮮食材的價格。

儘管部分公眾街市的租戶支付較低的租金，但整體來說商戶所銷售貨品的價格，並無因為租金不同而有顯著分別。公眾街市的租戶可以按供求的市場規律及其營運成本（包括交通費、租金、員工薪酬等），自由釐定及調整其貨品的價格。政府並無控制公眾街市的商品價格。

就以荃灣楊屋道街市、屯門新墟街市及其鄰近成行成市的零售商店的情況為例，這些商店雖然都支付更高的市值租金，但仍可以相若的價格，出售類似的鮮活食材。由此可見，租金並非貨品定價的決定性因素。

一般對公眾街市是社會福利的印象

值得一提是，在此研究期間，有租戶曾提出公眾街市是一種社會福利，所以政府應予資助。然而，下列各項均顯示公眾街市與其他政府社會福利的分別：

- 公眾街市的租戶在不受價格管制的情況下，進行自由的商業運作。
- 在出租公眾街市攤檔之前，當局沒有審查制度以確認租賃人是符合資格。這方面與公營房屋、社會保障援助及其他資助計劃有根本上的分別。

公眾街市的管理者的角度

雖然食環署扮演著公眾街市業主的角色，負責管理其日常運作；然而，他們卻無法如商業業主般，以商業手段來管理及營運公眾街市，包括定期調整租金及有需要時終止租約等。相反，社會普遍期望食環署作為公眾街市的執法部門，應該是良心業主，考慮到租戶一般為基層，盡力舒緩租戶的困難。凡此種種公眾期望，與角色的矛盾，令政府難以有效善用公眾街市。

調整租金的能力

公眾街市自 1998 年起凍結租金，大部分租戶至今也支付相當低廉的租金，這不但令公眾街市的營運出現赤字，亦對部分近年透過有底價競投方式承租街市攤檔的租戶構成不公，如此租金差異或變相降低了新租戶競投公眾街市攤檔的意欲。

食環署一直以來營運公眾街市均錄得赤字，在 2008/09 年度至 2012/13 年度的五年間，營運公眾街市每年平均出現 1 億 8,600 萬元的赤字，可見街市的財政表現未如理想。及後，政府過去數年嘗試擬定租金調整機制。除非局方能建立一套合適的租金調整機制，否則街市作為可貴的公共資源，難以有效利用。

公眾街市設施作為公共資源，若能以公平的租金出租，或有助推動持續改善街市的服務，提升消費者的滿意程度；街市攤檔積極營業，保持生意暢旺，可惠及所有持份者。目前租金過低可能是導致街市內在問題的因素之一。為了要妥善地管理街市，政府應該探討有關事宜。

終止租約的能力

對於違反租約協議租戶，政府應該根據條例終止其租約；同時，當局作為公眾街市的業主，在必要時應有權就下列情況終止有關租戶的租約：

- 為騰出空間擺放改善工程設施，例如安裝空調系統；
- 關閉不可為的公眾街市，以騰出寶貴土地資源作其他更妥善的公共用途。

食環署在預先通知租戶後，在法律上有權單方面終止租約。然而，署方的經驗顯示，此舉通常引來公眾批評，包括立法會及區議會等，原因各有不同。此外，租戶亦可以提出上訴，令解決過程需時更長，增加中止租約的難度。總括下來，食環署並沒有方法有效處理違規租戶的問題。

就此，我們有以下建議：

(a) 加強執法以打擊違約行為，例如不積極經營的攤檔／擅將攤檔用作儲存貨品、經營活動超越指定範圍及違反潔淨方面要求等。

(b) 以改善公眾街市整體活力為目標，提升街市管理。為此，局方需要加強推廣公眾街市，並妥善做好日常保養。政府亦應檢討現時的管理模式（此部份建議將於第 11 章詳述），才可加強管理，令街市更熱鬧更有活力。

1.5.3

可持續發展

公眾街市無論在硬件設施，或如日常管理等非硬件方面，也有改善的需要。不少公眾街市均面對設施老化的問題，需要作不同的改善，以活化部分街市，吸引更多顧客。政府應檢視出租率低的公眾街市，例如荃景圍街市及筲箕灣街市等，評估問題的成因，以了解是因為區內街市設施供過於求、街舖競爭激烈、位置不便，還是區內發展變遷導致消費群轉變。無論如何，政府應重整公眾街市，並關閉那些已不可為的街市，才可確保合理運用公共資源。

另一方面，為確保公眾街市的長遠發展，局方亦應檢討凍結多年的租金水平。

最後，公眾街市的管理人及租戶雙方齊心合作，是今後改善街市營運的重要一環；缺少任何一方的參與及努力，街市未來的改善及發展也會較難成功。

2 建議的六個公眾街市改善方案

2.1 改善方案的目標

為達成此研究的目的，研究團隊共選取了六個公眾街市，並提供可行的改善建議。而有關建議將成為範例，亦可供日後其他公眾街市進行改善工程的參考。為了更有效地利用公眾街市，我們訂定了數個制訂改善建議的主要目標，包括：

- **目標 1：**吸引更多顧客光顧；
- **目標 2：**改善街市設施；及
- **目標 3：**發揮示範作用。

研究團隊進行實地考察時，發現部分公眾街市明顯人流暢旺，例如：楊屋道街市、新墟街市、北河街街市等。因此，雖然它們的設施仍有不足之處，但它們在研究主要目標下不會成為此研究優先考慮的選取對象。

2.2 潛在改善指標

2.2.1 篩選方法

根據上述之改善方案的目標，本研究團隊擬定一套高層次的篩選準則，以便排列優次並收窄公眾街市數目，作進一步研究：

- **規模** – 所選街市應要達到一定規模（回應目標 3）；
- **人流** – 所選街市的人流應該較一般的街市為低（回應目標 1）；
- **設施** – 所選街市的設施有較迫切改善的需要（回應目標 2）；
- **客觀條件（有一定潛在顧客及可達性）** – 所選街市的服務範圍應為有更多的潛在顧客群，並為容易到達的（回應目標 1 及目標 3）。

在進行本研究之前，政府亦已為部分街市安排了改善工程，這包括海防道臨時街市及大圍街市（將暫時關閉進行天花板維修工程），故此它們都不在此研究範圍之內。

經首輪篩選後，我們選定 13 個公眾街市可作進一步探討，並基於以下原因將另外兩個公眾街市納入研究範圍。

- **愛秩序灣街市** – 這個街市雖然設施較新，但人流卻較低（它可作為一個特殊個案，有助了解如何增加人流）；
- **牛頭角街市** – 此街市供電量不足，有迫切改善需要，街市亦因供電問題凍結了大量空置攤檔而未能向外出租（根據 2014 年 8 月 31 日的資料，該處有 57 檔（即佔該街市檔位總數 12%）的攤檔未能向外出租，但此街市卻尚算暢旺）。

連同這兩個特殊個案，研究團隊共選出 15 個公眾街市作進一步研究。

2.2.2

15 個獲選的公眾街市概況

下表顯示 15 個獲選公眾街市之概況。就此，研究團隊亦進行了詳細的問卷調查，以了解它們特性，並考慮不同持份者的觀點，即攤檔租戶（供應方）、顧客／非街市顧客（需求方）。

圖 2.1 獲選進行問卷調查的公眾街市一覽

	非市區	市區
大型	<div>同益街市</div> <div>荃灣街市</div>	<div>牛頭角街市</div> <div>牛池灣街市</div> <div>九龍城街市</div> <div>鵝頸街市</div>
中型	<div>香車街街市</div> <div>榮芳街街市</div>	<div>花園街街市</div> <div>油麻地街市</div> <div>駱克道街市</div> <div>鰂魚涌街市</div> <div>上環街市</div>
小型		<div>愛秩序灣街市</div> <div>雙鳳街街市</div>

資源來源：BMT

2.3 問卷調查

有關該 15 個篩選出來的街市的問卷調查於 2014 年 6 月以面談形式進行，訪問員按問卷題目訪問了超過 1,100 名受訪者。調查結果重點如下：

2.3.1 影響顧客到街市消費及街市營運環境的因素

有關問卷要求攤檔租戶及顧客就下列的因素對個別公眾街市作評分，以了解這些因素對個別街市的重要性，以及他們對該因素現況的滿意度。至於非街市的顧客，問卷則要求他們就各因素對一般公眾街市的情況作出評分。

- 方便就腳；
- 檔位情況 – 租戶／貨品供應 – 顧客及非顧客；
- 設施；
- 管理；
- 宣傳；及
- 整體檔戶情況。

有關重要性及滿意度的評分均以 1 至 5 分作計算，1 分為*非常不重要／不滿意*，5 分為*非常重要／非常滿意*。透過受訪者分數的平均值，可就各因素得出一個重要性及滿意度評分。結果顯示，即使在不同受訪組別，有個別因素明顯較受重視。有關資料表列如下：

表 2.1 影響租戶、街市顧客及非街市顧客經營及光顧街市的主要因素

	租戶	街市顧客	非街市顧客
方便就腳	4.19	4.16	4.03
檔位情況	4.09	不適用	不適用
貨品供應	不適用	4.14	4.08
設施	4.07	3.85	3.79
管理	4.13	3.87	3.79
宣傳	3.68	3.30	3.24
整體檔戶情況	3.83	3.77	3.77

資料來源：BMT

2.3.2

有待改善的範圍

從上表 2.1 可見，「方便就腳」及「貨品供應」是促使街市顧客到該街市購物的主要因素。調查結果顯示，他們對這兩個因素的滿意度亦較高。

不過，街市顧客對於「設施」、「管理」、「宣傳」等環節則較為不滿意；其中「設施」及「管理」更被視為影響他們是否到該街市購物較重要的因素。類似的調查結果，亦出現於租戶及非街市顧客群組的調查之中。

因此，受訪者認為「設施」及「管理」是兩項重要度較高，而滿意度卻較低的因素；這亦反映對於所有持份者來說，這兩方面是未來較急切需要改善的地方。

表 2.2 租戶、街市顧客及非街市顧客對有關因素的滿意度評分

	租戶	街市顧客	非街市顧客
方便就腳	3.53	3.93	3.51
檔位情況	3.33	不適用	不適用
貨品供應	不適用	3.48	3.51
設施	3.17	3.37	3.41
管理	3.22	3.23	3.33
宣傳	2.67	2.86	2.94
整體檔戶情況	3.34	3.46	3.55

資料來源：BMT

2.3.3

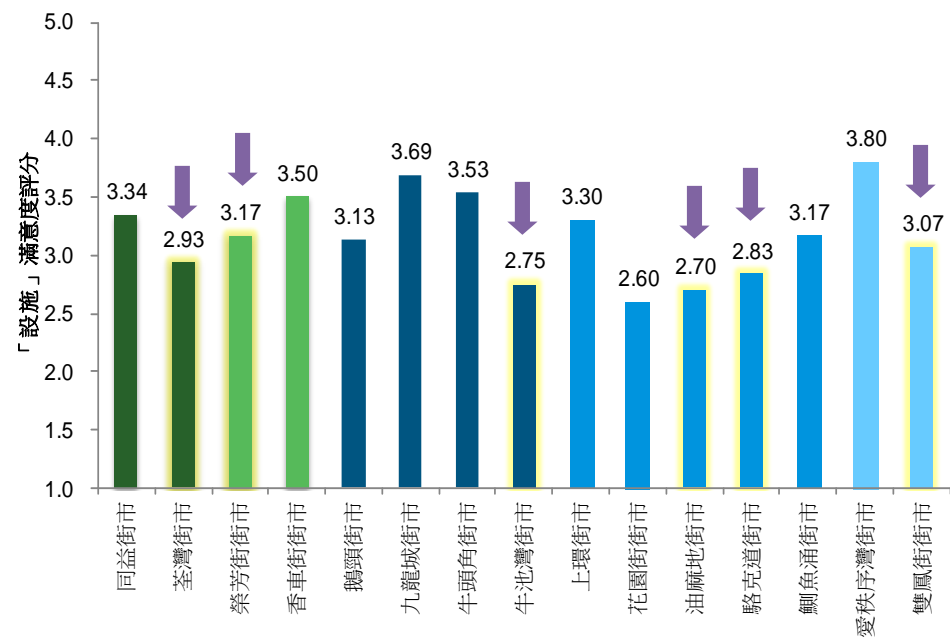
選取六個進行詳細改善研究的公眾街市

圖 2.2 至圖 2.5 顯示租戶及顧客對首輪選取街市之設施及管理環節的滿意度評分。

受訪者對於各街市在設施方面的表現滿意度不一，其中愛秩序灣街市獲得最高分數，平均得 3.94 分；牛池灣街市則表現最差，平均得分只有 2.77 分。整體而言，位處市區的中型街市，所得評分較低，稍遜於其他街市。

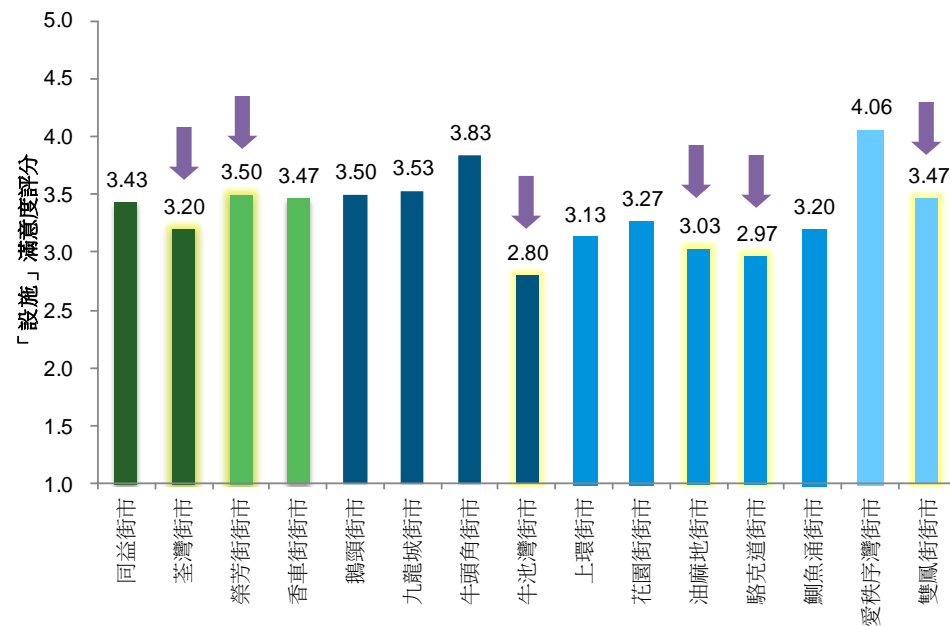
有關日常管理方面，各街市的所得評分相若。單看租戶的評分，只有駱克道街市及花園街街市得分低於 3 分（此分數屬中等可接受水平），其他街市所得分數均為 3 分以上。至於街市顧客的評分，只有牛頭角街市所得分數低於 3 分（得分為 2.97 分）。

圖 2.2 各街市租戶對入圍街市「設施」方面的滿意度評分



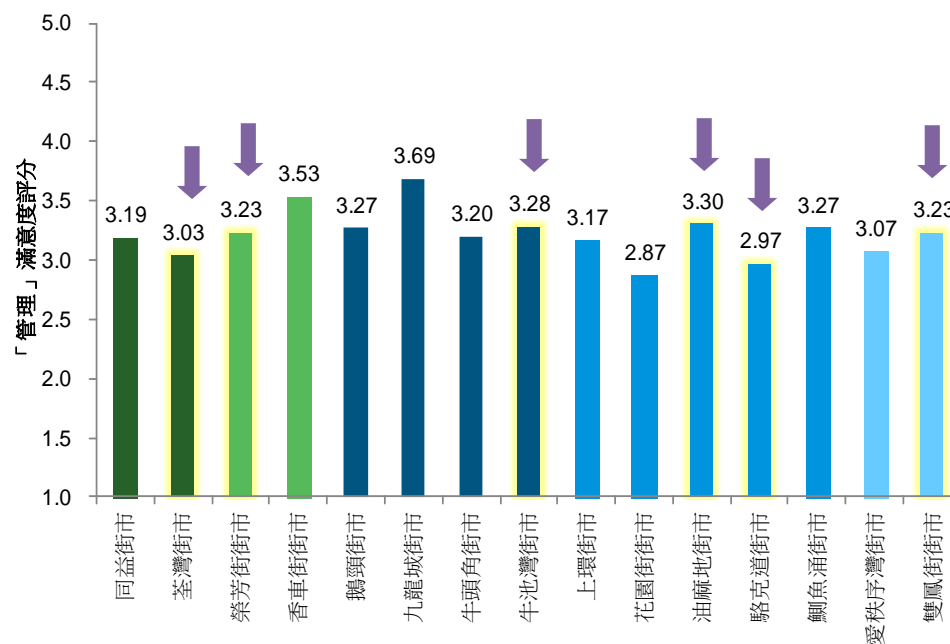
資料來源：BMT

圖 2.3 各街市顧客對入圍街市「設施」方面的滿意度評分



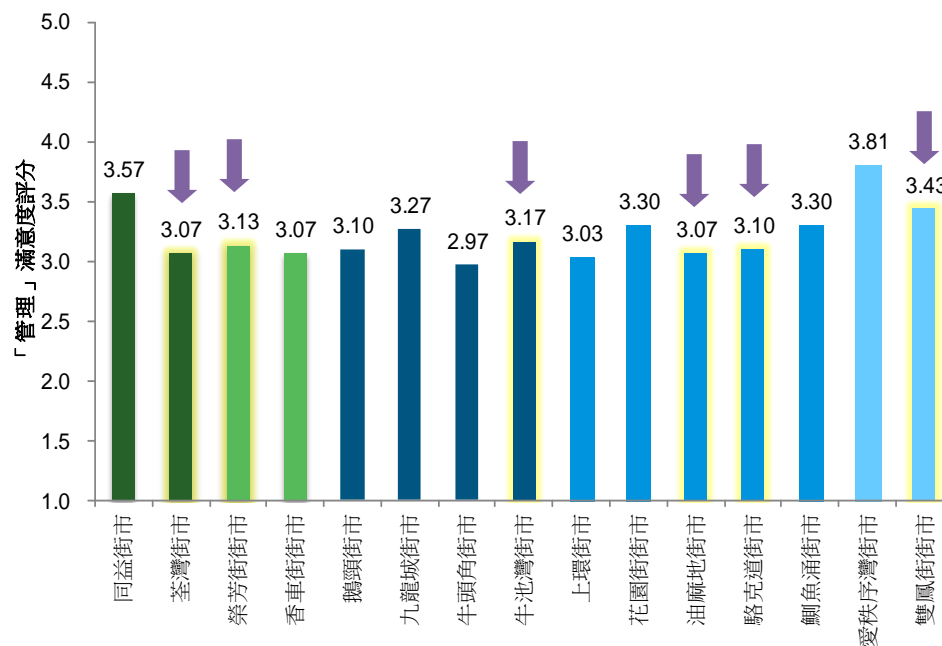
資料來源：BMT

圖 2.4 各街市租戶對入圍街市「管理」方面的滿意度評分



資料來源：BMT

圖 2.5 各街市顧客對入圍街市「管理」方面的滿意度評分



資料來源：BMT

按入圍街市之規模及其所在區域，可得出以下分佈表：

表 2.3 入圍街市的概況 (按區域及規模分類)

地點	街市規模		
	小型	中型	大型
市區（香港及九龍）	2	5	4
非市區（新界及離島）	0	2	2
總數	2	7	6

資料來源：BMT

研究團隊從上表的六個組別中，各選出一個街市作進一步研究；但由於「市區的中型街市」的數目較其他街市組別的為多，而非市區的小型街市組別又從缺，我們便於「市區的中型街市」組別中多選一個街市。簡而言之，我們所選的街市乃其所屬組別中表現最差的一個，最後選取作進一步改善研究的六個街市為：

- 市區大型街市：牛池灣街市¹⁴
- 非市區大型街市：荃灣街市¹⁵
- 市區中型街市：駱克道街市及油麻地街市¹⁶
- 非市區中型街市：榮芳街市¹⁷
- 市區小型街市：雙鳳街市¹⁸

¹⁴ 以設施方面來說，牛池灣街市的得分為：租戶 2.75 分，顧客 2.80 分，是首輪篩選街市中平均分最低的，同一組別內其他街市在設施上得分均較牛池灣街市為高。

在管理方面，牛池灣街市及牛頭角街市的得分甚為接近；租戶及顧客對牛頭角街市的評分分別為 3.20 分及 2.97 分，而牛池灣街市的得分則是 3.28 分（租戶）及 3.17 分（顧客），兩者均接近 3 分，即一般的水平。但考慮到牛池灣街市在設施方面的得分更低，所以因而選擇牛池灣街市作改善。

¹⁵ 租戶及顧客對於荃灣街市的設施及管理方面的評分均較同益街市的為低。

¹⁶ 平均而言，油麻地街市及駱克道街市在設施方面的得分最低。前者租戶評分為 2.70 分，顧客評分為 3.03 分；後者的租戶及顧客評分則分別為 2.83 分及 2.97 分。

雖然花園街街市的租戶對設施的評分（2.60 分）較油麻地街市（2.70 分）及駱克道街市（2.83 分）的為低，但花園街街市的顧客對設施的評價卻較油麻地街市及駱克道街市的顧客評價為高。

平均而言，花園街街市、油麻地街市及駱克道街市三個街市於管理方面均獲 3 分以上，但考慮到油麻地街市及駱克道街市在設施方面評分較低，故選取這兩個街市作改善對象。

¹⁷ 榮芳街市在設施及管理上的得分均較香車街街市的得分為低。

¹⁸ 雙鳳街市在設施及管理上的得分均較愛秩序灣街市的得分為低。

3 個案研究

本章節將概述不同經濟體系（即香港、新加坡及台灣）的街市改善方案。本章節探討這些經濟體系採取的改善措施，包括實體及非實體等方面的，並特別探討在進行改善計劃時對受影響租戶作出的過渡安排（如有）。

3.1

香港

除了公眾街市外，香港還有一些私營街市近年已進行了翻新計劃。較值得注意的是領匯管理的街市。其中大元街市及天瑞街市翻新計劃是本研究探討的個案。

大元街市翻新計劃，是領匯首個鮮活街市資產提升項目，此項目亦對其他鮮活街市起了示範的作用。至於天瑞街市，則由領匯外判予單一承辦商營運，並已進行翻新。大元街市及天瑞街市的改善計劃總結如下表：

表 3.1 大元街市資產提升工程

範疇	詳情
落成年份	1980
翻新期	約三年，當中兩年用作籌備
翻新後攤檔數目	47
重點改善措施	
- 設施方面之改善項目	<ul style="list-style-type: none"> 重新佈局，提升攤檔可達性，亦讓各攤檔一覽無遺 <ul style="list-style-type: none"> 開放式設計，通道呈之字型，減少對各攤檔的阻礙，顧客視野因而更寬闊 重新設計面向巴士站之街市出入口 另設儲物空間 增加攤檔面積 安裝中央空調系統 選用優質地磚重鋪地板 出入口增設洗手盆 建立清晰的方向指示系統 劃一設計的街市攤檔招牌（除品牌商戶外） 為不同行業攤檔提供不同設施 <ul style="list-style-type: none"> 在蔬菜檔內增設水喉 在海鮮檔設地下水管及水泵，方便引用鹹水 在濕貨檔內及攤檔前設排水渠 將活家禽檔設於上落貨區附近 為大廚教室及食肆設獨立的通風系統、中央天然氣

	系統，及保安系統等
	<ul style="list-style-type: none"> 於天台設有機耕園圃
- 非設施有關的改善項目	<ul style="list-style-type: none"> 為各攤檔安裝八達通付款系統 保持攤檔前沿清潔暢通 增設駐場服務大使，提供顧客服務 推出定期宣傳活動，如每週優惠及購物積分回贈 增設自動提款機 推出剩食回收計劃 出版刊物 — 《摩登街市・大元街市新世代》

資料來源：領匯

表 3.2 天瑞街市資產提升工程

範疇	詳情
落成年份	1993
翻新期	超過一年
翻新後攤檔數量	68
重點改善措施	
- 設施方面的改善項目	<ul style="list-style-type: none"> 採用開放式設計 <ul style="list-style-type: none"> 使用低矮分隔牆，作開放式設計 攤檔呈島狀佈局，檔面更廣闊，貨品陳列更豐富 將部份原來置於邊旁的攤檔改成街舖 另設儲貨空間 增加攤檔面積 安裝中央空調系統 選用優質地磚重鋪地板 裝設閉路電視系統 劃一街市的標誌 為不同行業的攤檔提供不同的設施 <ul style="list-style-type: none"> 為攤檔供應用水 將排水渠設於攤檔內，避免弄濕行人通道 不同攤檔裝設不同顏色的照明及顯示燈，以增加不同食品的視覺效果 於家禽檔增設特別的通風系統，減少異味

-
- | | |
|-------------|---|
| - 非設施上的改善項目 | <ul style="list-style-type: none">• 增加行業種類，例如引入短期散貨場行業• 劃一的檔面裝飾及設施<ul style="list-style-type: none">○ 劃一的膠袋供應架○ 海鮮檔有毛巾提供○ 劃一的圍裙○ 劃一的價錢牌• 聘用街市「DJ」，到各攤檔推銷貨品• 設立電子會員制度，鼓勵購物• 協助租戶提升營銷和推廣技巧，例如管理人員親身到街市向租戶傳授宣傳及推廣技巧• 獨有連接電子磅的八達通付款系統，可直接計算售價及付款• 設立價格監察委員會，確保該街市所售貨品乃天水圍區內最便宜• 就清潔及衛生方面作嚴格管理• 經常使用地板清潔機輔助清潔及吸水工作，保持地面乾爽• 引入租戶賞罰制度，以提升服務質素• 聘用足夠人手 |
|-------------|---|
-

資源來源：領匯

3.1.1

過渡安排

為減低翻新工程帶來的滋擾，有關承辦商也提出了一些過渡安排措施，例如：

- 所有天瑞街市的攤檔租約在翻新工程進行前已全數終止，令行政上更為方便；但舊有租戶可優先租用翻新後的攤檔。
- 天瑞街市及大元街市的主要改善工程期儘量縮短，最後分別在兩個月及六個月內完成。
- 為了讓大元街市租戶在工程進行期間繼續營業，大部分租戶獲安排搬遷至臨時街市；天瑞街市則並無此安排，工程期間整個街市暫停營業。
- 大元街市為挽留原有租戶，翻新工程後的租金凍結在之前的水平，待新租約時再調整租金；至於天瑞街市在翻新工程後，則在新租約內重新釐訂租金水平。

3.2

新加坡

新加坡的情況與香港相若，其早期的街市及小販中心都是為安置街上小販而興建的，讓他們遷進室內衛生及設備較佳的環境。新加坡現有 107 個小販中心，當中約有 15,000 個攤檔。

雖然新加坡的小販中心由不同的政府部門持有，但它們均由新加坡環境局規管、發展及管理。新加坡環境局的角色包括租務管理、發牌及管理小販中心的公共衛生。此外，新加坡環境局亦負責街市及小販中心的改善工程，他們與商販組織定期溝通，以解決街市及小販中心的問題。

直至 1990 年代，新加坡的街市及小販中心的設施日漸老化；自 2001 年起，新加坡推行「小販中心提升計劃」，並已完成 106 個小販中心的改善工程，當中有 38 個小販中心進行了全面的結構改動及重建工程。

為了解「小販中心提升計劃」的工作範圍，現將阿當熟食中心（Adam Food Centre）及丹戎巴葛坊（Tanjong Pagar Plaza）第六座的改善工程內容，表列重點如下：

表 3.3 阿當熟食中心提升計劃的簡介

範疇	詳情
落成年份	1974
攤檔數目	32
重點改善措施	
- 設施相關的改善項目	<ul style="list-style-type: none"> • 提高可到達性，特別增設供長者及輪椅使用者使用的設施 • 改善中心範圍的通風，增加自然採光 • 增加排煙設備，改善攤檔通風 • 改善水渠淤塞問題 • 隱藏式水錶及電錶，使小販中心更美觀及安全 • 擴大垃圾棄置區，增加工作面積 • 增設洗手間設施，包括傷健人士用的洗手間 • 於洗手間引入自然通風及採光，令設計更為美觀 • 靈活增設坐位 • 提供露天茶座用餐設施 • 加強綠化，改善周遭環境氛圍 • 引入太陽能發電及更有系統的循環再用計劃，令街市更環保 • 引入更有效的餐檯清潔系統

資料來源：新加坡環境局

表 3.4 丹戎巴葛坊（Tanjong Pagar Plaza）第六座提升計劃的簡介

範疇	詳情
落成年份	1977
提升工程後的攤檔數目	104（原有 160 檔）
重點改善措施	
- 設施相關的改善項目	<ul style="list-style-type: none"> • 重劃攤檔佈局 • 擴闊行人通道 • 增加攤檔面積： <ul style="list-style-type: none"> ◦ 熟食攤檔由 8.4-21.0 平方米增加至 9.0-22.8 平方米 ◦ 街市舖位由 10.7 -21.0 平方米增至 13.5-25.0 平方米 ◦ 街市攤檔由 3.24 平方米增至 6.72 平方米 • 加設撐高式的屋頂改善通風 • 整體採用亮麗色調，添加生氣 • 於中央位置加設天窗 • 更換所有水管及地下管道系統 • 更換電線及提升電力負荷 • 加設消防裝置 • 為熟食攤檔加設機械式排氣系統 • 為熟食中心加設新的檯椅 • 加設中央冷凍區及清洗區 • 提升洗手間設施 • 為熟食檔及舖位加設捲閘 • 為攤檔及公用地方更換地面及牆身瓷磚 • 設立歷史牆

資源來源：新加坡環境局

除了小販中心提升計劃外，新加坡政府亦有其他改善小販中心服務的措施，例子引述如下：

表 3.5 非設施相關改善計劃簡介

範疇	詳情
技能提升	<ul style="list-style-type: none"> • 新加坡環境局與新加坡勞動力發展局合作，為飲食業提供服務水平及技能提升計劃，以供業內人士參加。參加者完成每個課程，可獲頒發職場技能認證證書，而截至 2008 年，共有 5,000 名小販取得相關的證書。

衛生情況	<ul style="list-style-type: none"> 每年會進行四次大清潔，其中一次更會連天花板、橫樑、抽風管道等高位進行清潔。
設立「MyHawkers.sg」網站	<ul style="list-style-type: none"> 設立一個互動網站，提供關於小販中心及熟食中心資訊及最新消息。
出版	<ul style="list-style-type: none"> 出版《新加坡小販中心—人、地、美食》（“Singapore Hawker Centres - People, Places, Food”）一書作宣傳之用。
其他周邊活動	<ul style="list-style-type: none"> 新加坡環境局與各商會合辦不同的活動，例子包括： <ul style="list-style-type: none"> 新加坡環境局與新加坡國家藝術理事會合辦名為「Arts Where We Eat」（譯：「食在藝術」）的活動，將藝術帶進小販中心，活動為期四週。 新加坡環境局每年亦會積極參與新加坡美食節，同期會舉行不同的活動，例如「Hawker Food Challenge」（譯：「小販美食挑戰賽」），邀請著名米芝蓮廚神 Gordon Ramsay 與市民選出的新加坡三位小販作廚藝比拼。 新加坡環境局亦鼓勵小販商會組織更多活動，例如街市表演及跳蚤市場等。亦出版以基層團體為對象的小販市場問與答索引小冊子，解說籌辦有關活動的申請程序及要求，亦有一系列街頭表演藝人及活動籌辦組織名單以供參考。

資料來源：新加坡環境局

3.2.1 對受小販中心提升計劃影響租戶之臨時安排

小販中心提升計劃進行期間，中心會暫時關閉，租金亦被凍結，小販亦可選擇日後的去留。新加坡政府於 2001 年 7 月 1 日¹⁹，宣佈一系列針對受影響小販的措施：

- 向交還攤檔、離開小販行業之人士給予現金補償；
- 向打算於提升計劃完成後重返中心經營者，提供有條件的搬遷津貼；
- 提升計劃進行期間，可租用其他攤檔。

除了以上安排外，每位受影響的小販均可決定是否需要一個臨時街市，而臨時街市的規模則按有需要小販的數目而定。

提升計劃完成後，攤檔租金亦有所調整，其中丹戎巴葛坊（Tanjong Pagar Plaza）第六座的租金升幅為兩成，而清潔費則增加三成。

3.3 台灣

台灣的傳統街市有部分屬公營，有部分則屬私營。台灣約有 615 個公眾街市。

¹⁹新加坡環境局於 2001 年 10 月 17 日發放的新聞稿 < <http://goo.gl/vmGelF> >

台灣街市面對設施老化及顧客減少情況，當局曾推出兩項計劃，分別為：

- 「傳統零售市場更新改善計劃」－藉此提升街市設施，以及
- 「樂活菜市仔競爭力提升計劃」－藉此改善街市競爭力及吸引更多顧客。

在首項改善計劃下，台灣政府找出約 500 個街市進行改善，當中包括被「建物較具危險性、衛生環境不佳、較能呈現整潔明亮風貌的」。至於那些「攤商及居民難以形成共識且協調困難、土地使用分區不符、無土地所有權且未取得所有權人之改建同意書」則會被剔出改善名單之列。此兩項改善計劃的詳情表列如下：

表 3.6 台灣街市改善計劃簡介

計劃	改善詳情
傳統街市改善計劃 （設施相關改善項目）	<ul style="list-style-type: none"> • 特別的樓宇天花設計，引入天窗，改善通風 • 以鋁質物料覆蓋照明系統 • 重鋪屋頂 • 屋頂防水整修工程 • 隔熱整修工程 • 機電設備改善整修工程 • 消防設備改善工程 • 水塔整修工程 • 出入口位置換上亮麗顏色，增添生氣 • 更改攤檔的排列佈局，改為走廊型及島狀佈局，後者的貨品展示區面積大增。分隔牆改成低矮，以擴闊視野 • 安裝更耐用的特別設計天花，有助吸音及隔熱 • 採用光亮色彩的裝飾，增添美感 • 劃一招牌設計 • 攤檔的陳列檯為改 70–100 厘米高，讓顧客更易看見貨品；陳列檯更鍍上不鏽鋼物料，使其耐用及易於清理 • 通道鋪設防滑地磚 • 增設洗手盆
樂活菜市仔競爭力提升計劃 （非設施相關改善項目）	<ul style="list-style-type: none"> • 推動傳統市場攤鋪成為示範攤鋪 • 全方位培育傳統市場經管人才 • 推動優良市場認證 • 遴選示範市場辦理主題性集客活動 • 推動市場名攤認證 • 建構傳統市場示範名攤 • 辦理樂活菜市仔成果展示活動 • 推動產業經營觀摩交流

-
- 辦理樂活菜市仔創業培訓課程
 - 協助創業者相關資源媒合
 - 進行創業者初期營運輔導
 - 編撰傳統市場專屬平面刊物
 - 鼓勵二手產業市場活化
 - 綠色商業市場推廣
 - 強化網站行銷及豐富相關資訊
 - 豐富網站資訊資源
 - 鼓勵商戶建構協同商務（企業資源規劃及供應鏈管理）平台及客戶管理系統
 - 輔助建立電子商務模式及電子發票機制
-

資料來源：台灣經濟部

3.4 成功的關鍵因素

就以上的個案研究，我們歸納出數項成功的關鍵因素，可作為落實香港公眾街市改善計劃時的參考：

- 良好的管理是改善計劃的成功要素。不論硬件設計如何優秀，假如欠缺妥善管理，街市的環境依舊濕滑及不衛生，設施亦會因疏忽管理而老舊損毀。所以，本港的天瑞街市對商戶實施嚴格的管理制度，確保街市衛生及維持服務水平，營造理想的購物環境。舉例來說，管理方面嚴禁租戶將貨品擺放於攤檔範圍之外，街市的員工亦會每天多次清潔地面，保持地板乾爽，並即時清理垃圾。他們亦會透過獎罰措施，鼓勵租戶持續改善服務。
- 及早讓租戶參與擬定改善計劃，可助爭取他們支持最終的改善方案。新加坡政府致力讓小販參與擬定改善計劃，而商販亦可透過代表向當局提供意見，作為公眾諮詢過程的一環。
- 定期檢討改善計劃以解決困難，並確保措施可以落實。在台灣，其經濟部便建立一套檢討機制，監察改善計劃進展：

- 定期召開分區及縣級的檢討會議，讓前線的員工匯報計劃執行的困難，並設法尋求解決方案。
- 每個改善項目均由特定的小隊負責，他們並會舉行每週內部例會，監督改善計劃進度。
- 政府官員亦會與各市市長緊密合作，共同解決個別街市所面對的問題。
- 部分工程嚴重延誤的個案，會視作特殊例子，直接交由部門主管監督處理。

3.4.1

其他啟示

以上個案簡介不同地方的街市改善計劃。要順利落實及執行這些計劃，需要有足夠權力、彈性及資源的配合。下表顯示其他私營街市改善計劃的相關情況，並嘗試與公眾街市作相應比較：

範疇	私營街市	公眾街市
嚴格管理街市	<p>由於私營街市的商用業主擁有絕對酌情權去作任何決定，他們有更大彈性去管理有關街市。他們亦可以適時終止租約，例如在翻新工程進行前，或是處理租戶違反租約條款時。</p> <p>私營街市的管理具更大彈性就街市佈局、攤檔位置、攤檔數目及其面積作出改動；亦可以實施嚴格的管理，並配以懲罰制度。</p>	<p>公眾街市是根據香港法例 132 章《公眾街市條例》的規定管理，因此在這方面有關當局相對地未如商用業主般具彈性。舉例說，租戶可以就終止租約事宜向市政事務委員會提出上訴，反對食環署署長的有關決定。</p>
充足及合適的管理人員	<p>私營街市聘請具零售及營銷經驗的人員擬定適切的市場及推廣策略。</p> <p>雖然這類街市規模較少，他們亦會投放充足資源，以確保服務可達到一定的水平。</p>	<p>除了清潔及保安人員外，日常的街市管理亦需要足夠及合適的人手，他們工作包括嚴格執行租約條款。</p> <p>食環署人員的專長在於環境衛生方面，卻缺乏零售及營銷的專業知識，因而難以應對市場的轉變（例如：更改街市的行業組合，以迎合顧客需求的改變；舉辦適合街市的推廣活動等）。</p>
財務可行性	<p>私營街市一般也會定期調整租金及冷氣費，以收回營運成本及確保街市經營有利可圖。</p> <p>投資在改善街市設施的成本，通常會透過調高租金而收回。</p>	<p>公眾街市的管理出現資源投放失衡的情況，這是因為資源投入與租金並不掛勾。食環署要落實街市改善計劃時需要爭取額外資源，可是這並不容易。同時他們以往投入的資源，至今仍未收回成本，因為街市攤檔租金水平自 1998 年凍結至今，而不少公眾街市攤檔租金一直較市場上其他公眾街市的平均租金為低。</p>

		有關公眾街市的財務可行性，必須慎重考慮，尤其政府所支付公帑，是為租戶作商業營運之故。
--	--	--

4 公眾街市改善計劃

4.1 六個選出街市的背景

下表顯示了六個選出街市截至 2014 年 6 月 30 日的背景資料。

4.1.1 荃灣街市

荃灣街市呈矩型狀，佔地 3,646 平方米。它建於 1981 年，為兩層高建築物，原來的設計可設置 381 個攤檔，街市的詳細資料概述如下：

表 4.1 荃灣街市的主要資料

範疇	詳情
落成年份	1981
土地面積	3,646 平方米
土地用途	政府、機構或社區 ²⁰
攤檔數目	總數 381 檔
- 地下	327 檔
- 一樓	54 檔
通風系統	機械式通風系統（未有安裝空調系統）
出租率	95%
日常管理模式（自行管理／外判）	食環署自行管理

資料來源：食環署及規劃署

荃灣街市的交通非常方便，毗鄰紅色小巴及綠色專線小巴士站，連接沙田、青衣、觀塘及上環等地。街市距離荃灣港鐵站亦只有約 200 米，步行距離大概為 5 至 10 分鐘。

²⁰ 根據已審批的荃灣分區計劃大綱圖 S/TW/31 號。有關地段的土地用途為「政府、機構或社區」地帶，即可用於「配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要」。該分區計劃大綱圖亦列明，該地片上可建總樓面面積為 15,171 平方米，不高於兩層，當中包括停車場（除非當現有建築物的發展參數超過此數）。

圖 4.1 荃灣街市掠影



荃灣街市的貨品種類



該街市沒有空調設備，上層則有天井設計，以加強空氣流通



眾安街已進行美化工程



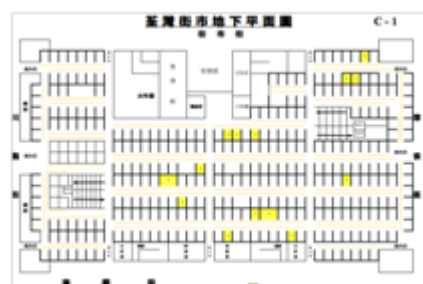
街市天台現設有員工宿舍及兒童遊樂場



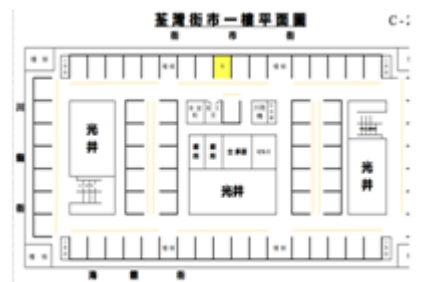
該街市地下樓層的設計呈「網格」狀，當中攤檔背靠背並長長排開，而兩列面對面的攤檔之間留有通道；由於檔與檔之間相連成列，令攤檔只有一邊鋪面可以招徠顧客。

荃灣街市共有 381 個攤檔，當中有 327 檔位於地下，其餘則設於一樓。一樓設有三個光井以助街市空氣流通，卻令一樓可容納攤檔的面積減少。地下的攤檔面積細小，平均只有少於 4 平方米；至於位於一樓的攤檔，面積則較大，平均有 18 平方米。

圖 4.2 荃灣街市內部佈局



地下樓層平面圖 — 呈網格狀佈局，設置大量細小攤檔。



一樓平面圖 — 攤檔數量較少。

該街市設有兩組扶手電梯，位於街市的兩端，而樓梯則設於街市大樓角落邊旁的位置。另有一部顧客升降機連接地下及一樓兩層。然而，該街市一樓的人流明顯較少。

地下的通道狹窄擠迫，加上濕滑的地面、悶熱的空氣及氣味，購物環境並不理想。

4.1.2

油麻地街市

三層高的油麻地街市建於 1957 年，設計簡約而功能性高，使其有別於其他街市。街市設有 144 個不同行業的攤檔，其中地下有 86 檔，一樓則有 58 檔。大樓的二樓前身為員工宿舍，現已空置。

油麻地街市目前被古物古蹟辦事處列入待評估目標名冊。街市詳情資料概述如下：

表 4.2 油麻地街市的主要資料

範疇	詳情
落成年份	1957 年
土地面積	1,650 平方米
土地用途	政府、機構或社區 ²¹
攤檔數目	總數 144 檔
- 地下	86 檔
- 一樓	58 檔
通風系統	機械式通風系統（未有安裝空調系統）
出租率	94%
日常管理模式（自行管理／外判）	外判管理

資料來源：食環署及規劃署

油麻地街市距離油麻地港鐵站約 500 米，即約 10 至 15 分鐘的步行時間。

油麻地街市外的新填地街及西貢街，現時設有不少持牌的小販攤檔，亦是此街市的主要競爭對手。油麻地街市鄰近兩個旅遊景點，分別為玉器市場及廟街。

²¹ 該街佔地 1,650 平方米。根據草擬的油麻地分區計劃大綱圖 SK2/22 號，該地劃作「政府、機構或社區」用途，其上建築的最高限制為四層。

圖 4.3 油麻地街市掠影



油麻地街市

獨特的通風氣窗

油麻地街市的攤檔分佈是呈「回」字型；其面向甘肅街的出入口現時設有四個攤檔，另有兩個攤檔置於面向新填地街的出入口。

圖 4.4 油麻地街市的內部佈局



地下平面圖 — 其中的海鮮檔較多

一樓平面圖 — 攤檔數量較少

該街市的兩端均設有樓梯，但沒有可供顧客使用的扶手電梯或升降機。該街市中央卻有一個公用的天井，目前作為單車停泊處。

就實地考察所見，街市一樓人流極少。雖然數據顯示一樓攤檔空置率甚低，但由於大部分租戶均沒有營業或將攤檔作儲物用，故該層顯得甚為冷清。

4.1.3

牛池灣街市

建於 1986 的牛池灣街市，屬於大型的街市。該街市目前容納 402 個攤檔，出租率達 95%。街市的地下樓層主要為售賣海鮮、活家禽及蔬菜等的攤檔，而乾貨及肉類攤檔則設於一樓及二樓。

牛池灣街市的特點概述如下：

表 4.3 牛池灣街市的主要資料

範圍	詳情
落成年份	1986
土地面積	7,273 平方米
土地用途	政府、機構或社區 ²²
攤檔數目	總數 402 檔
- 地下	207 檔
- 一樓	180 檔
- 二樓	15 檔
通風系統	機械式通風系統（未有安裝空調系統）
出租率	95%
日常管理模式（自行管理／外判）	外判管理

資料來源：食環署及規劃署

牛池灣街市的地點方便易達，其清水灣道的主要出入口與彩虹港鐵站相連，附近亦有來往彩虹港鐵站和西貢的專線小巴士；街市一樓建有天橋連接坪石邨，地下另一出口則通往金池徑，該處有不少鮮活食材出售。

²²根據已審批的分區計劃大綱圖 S/K12/16 號，牛池街街市大樓所處的地帶被劃為「政府、機構或社區」用途。

圖 4.5 牛池灣街市掠影



牛池灣街市的主要出入口與彩虹港鐵站相連



街市上層有天橋連接坪石邨



二樓平台設有公共空間



該街市天花可見已安裝多項排氣、風槽及風扇設備

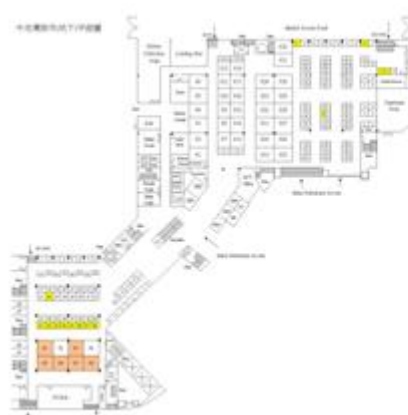


位於金池徑的攤檔和零售店

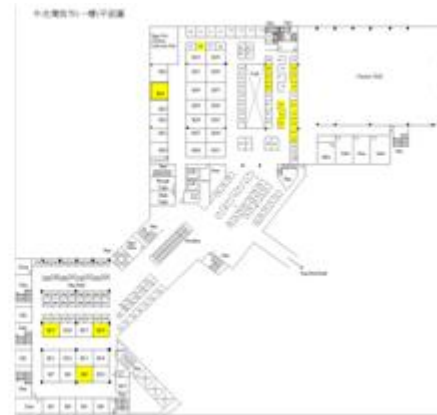
和許多公眾街市一樣，牛池灣街市的設計亦採用網格狀的佈局。兩列攤檔之間設有通道，部份通道被租戶佔用來展示貨物，令通道變得狹窄。

乾貨及蔬菜攤檔面積一般較肉檔為小，前者約有 2.4 平方米，後者則為 13.4 平方米。該街市的樓面甚寬廣，但指示牌有欠清晰。

圖 4.6 牛池灣街市內部佈局



地下平面圖



一樓平面圖

街市的兩翼之間設有扶手電梯，各式各樣的設備如抽風扇、送風系統及風槽等已安裝於一樓的天花板，但濕滑的地面、悶熱的空氣及氣味，使購物環境仍未及理想。

4.1.4

雙鳳街街市

雙鳳街街市於 1989 啟用，共容納 71 個攤檔；其中海鮮、肉類及蔬菜等濕貨攤檔設於地下，乾貨及活家禽攤檔則設於一樓，並有扶手電梯接通兩層。該街市的資料概述如下：

表 4.4 雙鳳街街市的主要資料

範圍	詳情
落成年份	1989 年
土地面積	1,738 平方米
土地用途	政府、機構或社區 ²³
攤檔數目	總數 71 檔
-地下	42 檔
-一樓	29 檔
通風系統	街市經濟空氣處理系統（未有安裝空調系統）
出租率	100%
管理模式（自行管理／外判）	外判管理

資料來源：食環署及規劃署

雙鳳街街市的正門位於雙鳳街及飛鳳街交界。街市與黃大仙港鐵站距離約十分鐘步行距離，鄰近沙田坳道近港鐵站處亦設專線小巴士，途經沙田坳邨、慈愛苑、竹園邨及慈雲山一帶。

²³ 草擬中的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖 S/K11/26 號。

圖 4.7 雙鳳街街市掠影



雙鳳街街市的外觀；它位於公眾停車場大樓的最底兩層



位於雙鳳街及飛鳳街交界的主要入口大堂寬敞



外判管理公司的清潔工人正在清理地面



街市內上層只有一檔活家禽檔



街市上層的乾貨檔



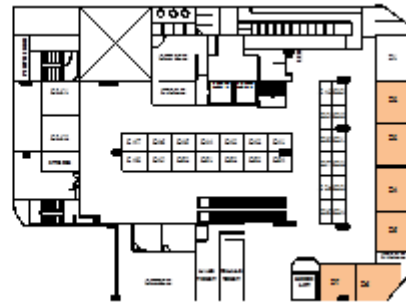
位於地下的肉檔

雙鳳街街市規模較小，設計簡單，當中有六成攤檔設於地下。攤檔分佈在大樓四邊圍成一圈，中間另設三列攤檔。該街市的地面尚算清潔乾爽，然而由於有租戶將檔面伸延以展示貨品，故部份鄰近出入口位置的通道顯得擠迫。

圖 4.8 雙鳳街街市的內部佈局



地下平面圖 — 主要為濕貨檔，有海鮮、肉類及蔬果



一樓平面圖 — 主要為乾貨檔；現有六個空置前活家禽檔

該街市正門附近設有扶手電梯。一樓設有 29 個攤檔，與地下相比人流較少，氣氛相對淡靜，這可能與一樓的數檔前活家禽檔空置有關。

在六個公眾街市改善對象之中，雙鳳街街市的蔬果檔及乾貨檔的面積較大，平均分別達到 6.5 平方米及 4.9 平方米，而海鮮檔及肉檔則平均達到 12.0 平方米。

4.1.5

駱克道街市

駱克道街市於 1987 落成，屬中型街市，其設計可容納 166 個攤檔，包括 19 個熟食檔。目前街市出租率為 88%。地下有 52 檔，少於一樓的 95 檔。地下的攤檔主要售賣海鮮、肉類及蔬果；一樓則為乾貨及家禽攤檔。

表 4.5 駱克道街市的主要資料

範圍	詳情
落成年份	1987 年
土地面積	2,085 平方米 m ²
土地用途	政府、機構或社區 ²⁴
攤檔數目	總數 166 檔
- 地下	52 檔
- 一樓	95 檔
- 二樓	19 檔
通風系統	街市經濟空氣處理系統（熟食中心設有空調系統）
出租率	88%
管理模式（自行管理／外判	外判管理

資料來源：食環署及規劃署

駱克道街市位處灣仔中心地帶，屬於商住混合的熱鬧地區，街市距離灣仔港鐵站約五分鐘步行距離。街市位處軒尼詩道及駱克道，前者近街市處更設有巴士站。此兩條為主要東西向道路，連接金鐘與銅鑼灣。

²⁴ 草擬中的灣仔分區計劃大綱圖 S/H5/27 號。

圖 4.9 駱克道街市掠影



面向駱克道街市的入口



垃圾房及上落貨區的入口



面向軒尼詩道入口的扶手電梯



街市地下的攤檔



街市一樓的攤檔



街市二樓的熟食檔

地下的攤檔大致沿大樓四周圍成一圈；至於一樓及二樓的攤檔則圍繞扶手電梯的範圍排列。然而除了最近電梯一排外，外圍攤檔均被前排遮擋，未能一目了然。

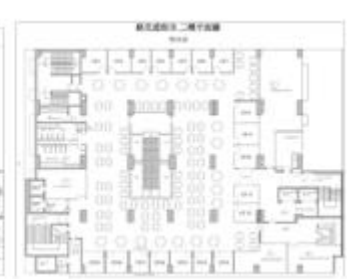
圖 4.10 駱克道街市的內部佈局



地下平面圖



一樓平面圖



二樓平面圖

相對其他被揀選街市，駱克道街市的攤檔面積適中，蔬果及乾貨攤檔的平均面積分別為 5.9 平方米及 3.5 平方米，海鮮檔及肉檔的面積平均為 12.6 平方米，至於家禽檔則為 13.2 平方米。而熟食檔的面積較大，達 13.0 平方米。

4.1.6

榮芳街街市

榮芳街街市於 1982 落成，屬單層街市，可容納 112 個攤檔。該街市大樓的天台設有兒童遊樂場及洗手間。目前出租率為 95%。

表 4.6 榮芳街街市的主要資料

範圍	詳情
落成年份	1982 年
土地面積	1,709 平方米 m ²
土地用途	政府、機構或社區 ²⁵
攤檔數目	總數 112 檔
- 地下	112 檔
通風系統	機械式通風系統（未有安裝空調系統）
出租率	95%
管理模式（自行管理／外判）	食環署自行管理

資料來源：食環署及規劃署

榮芳街街市位處住宅區外圍，面向學校，故人流不多。該街市在榮芳街及仁芳街共設有五個出入口，但與主要屋邨位於一街的兩端，對顧客來說並不方便。

²⁵ 草擬中的葵涌分區計劃大綱圖 S/KC/28 號。

圖 4.11 榮芳街街市掠影



位於榮芳街的街市入口



位於街市天台的遊樂場



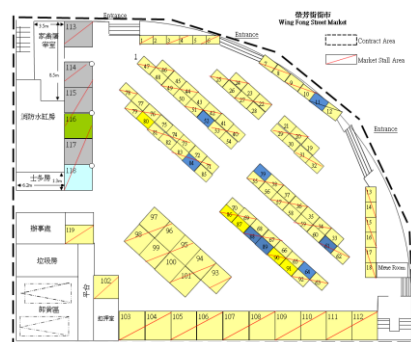
位於仁芳街的上落貨區



街市通道尚算寬敞，也不濕滑

榮芳街街市的攤檔大多面向榮芳街出入口呈對角排列，面積較大的攤檔貼近牆邊。相對其他被揀選的街市，榮芳街街市的攤檔之間的通道大致較不擁擠。消費者閒逛其中仍有舒適感。

圖 4.12 榮芳街街市的內部佈局



街市平面圖

榮芳街街市的攤檔面積，在所選六個街市之中屬於中等。其中蔬果攤檔的面積較小，平均只有 3.9 平方米，而海鮮檔及肉檔的平均面積為 12.3 平方米，家禽檔則平均達 14.6 平方米。

4.2 確定主要的改善需要

問卷調查的結果提供了資料，以協助顧問確定公眾街市的改善需要。有關問卷的調查結果已簡述於表 4.7。

表 4.7 問卷調查結果顯示六個被揀選的街市改善範疇的優次

	荃灣街市	油麻地街市	牛池灣街市	雙鳳街街市	駱克道街市	榮芳街街市
方便就腳		✓	✓	✓ ✓		
檔位情況						
檔位大小	✓		✓ ✓	✓	✓	
檔面闊落	✓		✓ ✓	✓		
處於近出口位置或扶手電梯旁		✓	✓	✓		
貨品供應						
種類		✓ ✓		✓	✓ ✓	
價格					✓ ✓	
新鮮程度						
設施						
街市檔位佈局	✓	✓	✓ ✓		✓ ✓	
通道闊落/暢通性	✓ ✓	✓	✓ ✓			
室內燈光	✓	✓	✓	✓		
空調／非空調通風設備	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓
洗手間設施	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓ ✓		✓ ✓ ✓	
貨車泊位／貨物起卸設施	✓	✓ ✓	✓ ✓		✓ ✓	✓
管理						
公眾地方衛生情況	✓ ✓	✓ ✓			✓	
洗手間衛生情況	✓	✓ ✓			✓ ✓	
營業時間						
宣傳						
街市內的定期推廣活動	✓	✓	✓ ✓	✓	✓ ✓	
街市地方以外宣傳	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	
整體檔戶情況						
檔戶的服務態度	✓					
檔內擺設	✓		✓			
檔內燈光	✓		✓			

註：上表歸納出問卷調查結果得出的改善需要；出現較多✓的代表該街市在該範疇上有更大改善需要。須注意，有關調查結果只是其中一項幫助提出改善方案的考慮數據，其餘考慮數據還包括聚焦小組及實地考察所得的資料。

除了問卷調查外，顧問團隊亦進行實地考察，並就該六個所選街市逐一舉行聚焦小組討論，以取得更進一步的資料及補充問卷所得的發現。

顧問團隊亦找出一些在該六個公眾街市及其他街市均或出現的普遍問題，包括：

- 通風是持份者對六個所選街市最常提及的問題。部分租戶及顧客反映荃灣街市及牛池灣街市空氣不流通的問題，情況在炎熱季節尤甚。至於駱克道街市及雙鳳街街市雖設有街市經濟空氣處理系統，但租戶仍認為有需要改善街市內的通風情況。
- 洗手間設施是租戶另一個關注重點，他們普遍認為洗手間廁格數目不足，而設施亦有待提升。
- 上落貨區空間不足，特別是油麻地街市及駱克道街市；另外，顧問團隊實地考察時發現有於某些街市租戶使用顧客出入口卸貨。
- 攤檔面積太小（肉檔／海鮮檔除外），不足用以展示貨品。其中牛池灣街市的乾貨檔平均面積只有 2.13 平方米，實不足以讓租戶存放貨品，迫使他們將貨物疊高。蔬菜檔及乾貨檔空間不足的情況尤其明顯。



攤檔空間狹窄

- 公眾街市攤檔之間的通道狹長，未能為顧客提供良好購物體驗。



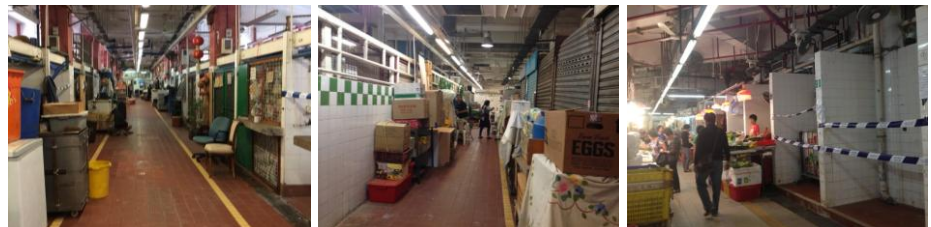
通道狹窄

- 海鮮檔地面一般有積水，部分地磚濕滑。公共地方的衛生情況亦受顧客關注。



地面濕滑

- 舊有的家禽檔已空置，亦有部分公眾街市的攤檔被租作儲物用途。油麻地街市及駱克道街市內明顯有不少出租攤檔沒有營業，此舉有可能影響街市整體的購物氣氛及出售貨品的種類。



空置攤檔

- 有些公眾街市的外觀並不顯眼，例如荃灣街市及雙鳳街街市便是當中的例子。前者現時外牆的啡色色系太低調，後者的顏色設計與上層停車場如出一轍，兩者外觀均並不突出。
- 部分街市的主要出入口面向淡靜的街區，上落貨區反而面向熱鬧的購物區，例如榮芳街街市，其正門便是面向學校區。

4.3 一般改善概念

考慮到以上提及的改善需要，顧問提出一些一般改善概念，可適當地採用於個別街市的改善計劃中。

4.3.1 檔位配置

目前所選街市的攤檔均由高於兩米的分隔牆包圍，租戶亦傾向利用分隔牆懸掛貨物或將貨物在攤檔頂部疊高。這些情況不單可構成火警危險，更會阻擋視野。同時，在通道方向指示不清的情況下，令顧客恍如置身迷宮一般。

因此，我們建議將有關的分隔牆降低至 1.4 米。分隔牆降低後，應嚴格規定攤檔的存貨不得超出有關高度，以確保視野清晰。這種開放式設計可讓顧客更易看清不同攤檔所出售的貨品。

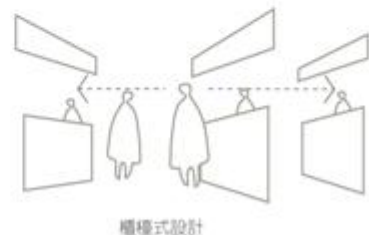
下圖展示出高牆和矮牆之分別。

檔位配置

從高牆困籠到開揚格局



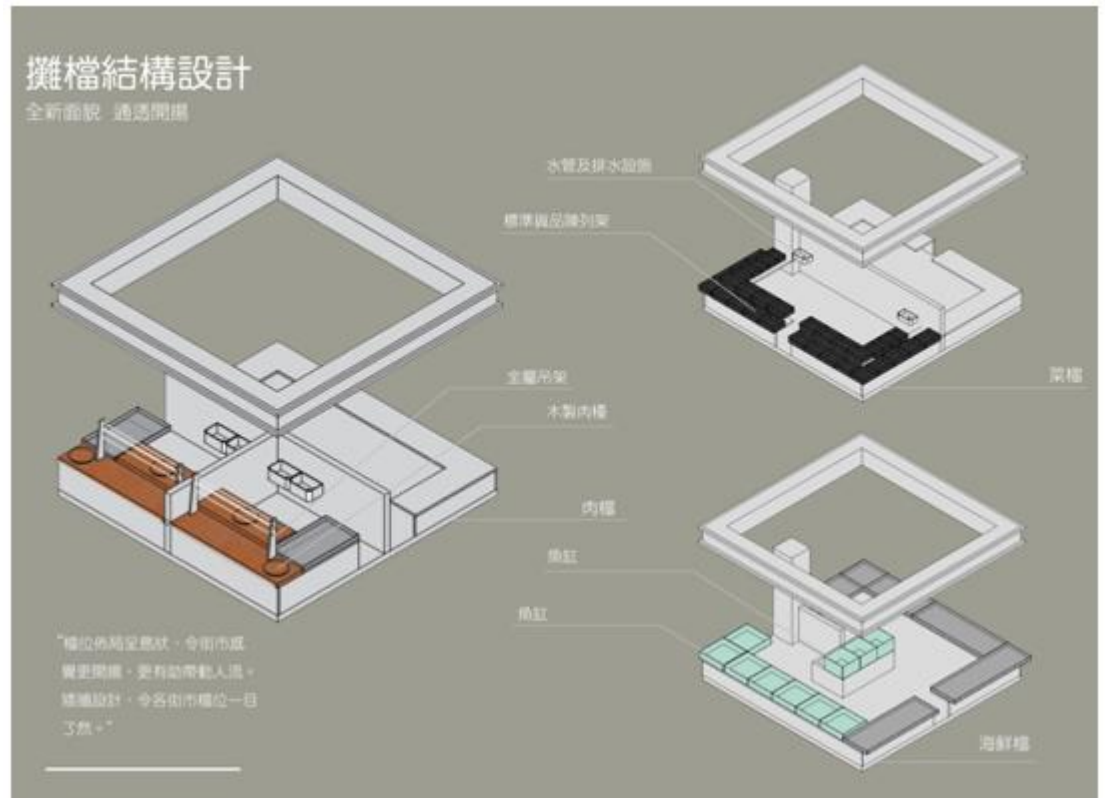
落地式開隔



櫃檯式設計

攤檔的面積應適當地根據食環署最新的標準而增加。此外，建議攤檔的標準設計，應融入矮牆設計，以及劃一照明系統等元素。

建議有關設計亦應保持貨品陳列架高度在一至兩層的範圍內，以符合提升視野的理念。下圖展示了建議應用於肉檔、海鮮檔及蔬菜檔的標準攤檔設計。



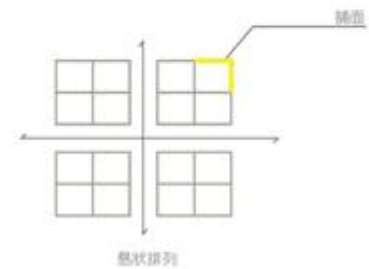
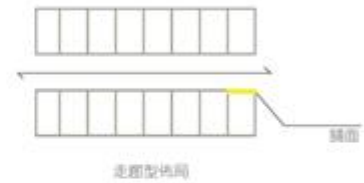
4.3.2

佈局

上文提及公眾街市的通道既長且窄、攤檔空間亦不足，難以提供擺放所有貨品所需的空間。新設計建議將攤檔每四或六個劃為一組，自成一個四面被通道包圍的「島型佈局」售賣區；如此佈局，可令每個攤檔均有較廣闊的檔面，以供陳列貨品。

佈局

捨走廊佈局 取單狀排列

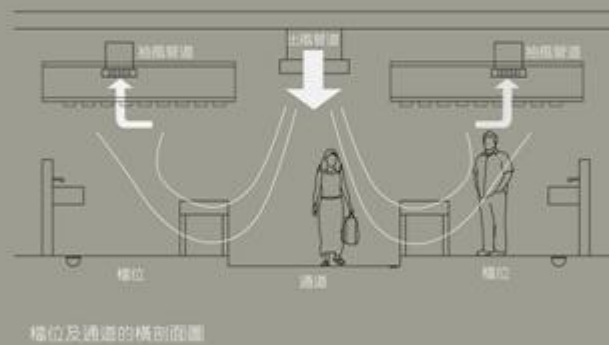


4.3.3

通風系統

要處理街市內空氣不流通及有氣味的問題，我們建議改善通風系統的設計，出風管的位置應設於通道之上，而抽風管道則置於攤檔之上；此舉有助空氣流通，亦讓顧客在通道時感受到鮮風流動，減低顧客聞到攤檔有時候產生難聞氣味的可能性。

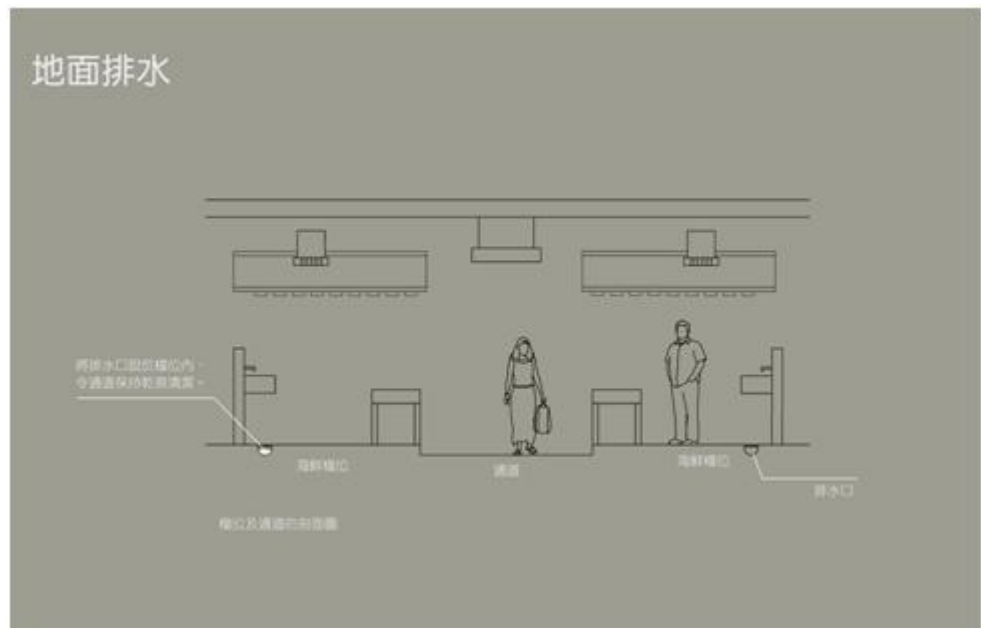
通風系統



4.3.4

地面排水

在公眾街市現時的排水系統設計下，租戶習慣將污水傾倒在街市通道上，令街市地面濕滑。新設計建議於用水較多的海鮮檔或菜檔之內加設排水渠口，如此設計下檔戶傾倒污水時將不會弄濕通道。將渠口設於攤檔內，可令租戶更小心地處理污水，以免造成管道淤塞。



4.3.5

一般硬件配置

儲物空間

目前租戶將存貨擺放在其所租用的攤檔內；但由於攤檔面積細小，部分租戶會租用額外的攤檔作貯存貨物之用，造成部分攤檔沒有經營的現象；有租戶甚至會將貨物置於沒有經營的攤檔外，令街市整體的購物氣氛受到影響。我們因此建議在可能的情况下將空置的前家禽檔活化成額外的儲物空間。

硬件配置

儲物空間



將空置檔位改建成儲物空間，供現有租戶使用



在街市內劃出空間作儲物用途

招牌

攤檔現時的招牌樣式參差，部分攤檔甚至沒有招牌。顧問建議可提供劃一的招牌設計，令街市整體有整齊及標示清晰的感覺。

硬件配置

統一招牌設計



現時檔位招牌各異，部份更沒有招牌



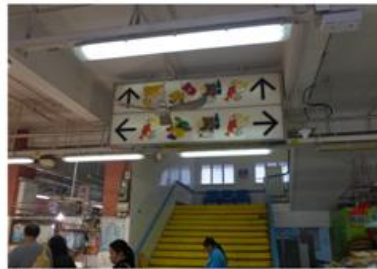
統一招牌設計，令檔位看來更整齊

方向指示系統

目前，部分街市方向指示系統有欠清晰，難助消費者尋找其所需的貨品。大型街市的顧客可能容易混淆。應改善方向指示系統，並配合相應的舖位編號編排系統。

硬件配置

方向指示系統



部份街市的指示不清



改善指示系統，有助顧客找到所需貨品



租戶自製指示



建立一套清晰、顯眼及系統化的方向指示系統

閉路電視

安裝閉路電視有助改善保安情況。

洗手間設施

公眾街市的洗手間燈光昏暗，部分的地面濕滑，並有難聞氣味。洗手間設施應就此作出改善及提升，以照顧顧客的需要。

硬件配置

提升洗手間設備



洗手間內燈光昏暗，且有異味



必需改善洗手間的設施及衛生情況

4.4

六個改善方案

就六個選出的街市，顧問為它們各自提出了改善方案，當中以改善硬件為主。方案旨在提升街市的營運環境，以期改善租戶的功能及營運效率，並為顧客提供舒適的購物體驗。各街市的改善方案重點如下：

- 荃灣街市：重新劃定攤檔
- 油麻地街市：活化未被充分利用的空間
- 牛池灣街市：加強與鄰近地區的連繫
- 雙鳳街街市：優化外觀形象
- 駱克道街市：重新調整行業組合
- 榮芳街街市：重新編配佈局

透過多次諮詢及問卷調查，顧問發現攤檔面積為一需要改善的重要元素，但擴大攤檔面積將大幅地影響原有的攤檔數目。我們視乎各街市的實際情況，為每個街市擬定了一或兩個改善建議方案：

方案一：以維持攤檔數目不變為原則，提出硬件改善建議。

方案二：提出一個「理想設計」，當中會牽涉較大規模的攤檔改動，並根據最新街市設計標準來進行設計。

兩個方案均可能會在詳細設計階段時及在進一步諮詢租戶後再作修訂及改動。六個街市的改善方案將在以下章節闡釋，詳細的設計圖則收錄在**附錄甲**。

5 荃灣街市：重新劃定檔位

5.1 引言

荃灣街市位於交通便利的地點，顧客數目亦較其他所選公眾街市為多。然而，此街市現有設施有出現老化及不足的情況。目前超過 80% 的檔位都是集中於地下，其檔位面積細小，通道亦甚為狹窄，導致購物環境欠佳。另外，檔位間的分隔高牆，阻礙了空氣流動，令街市內的通風不暢通。因此，顧問遂建議重新編排地下的檔位分佈。

本研究就荃灣街市提出了以下兩個建議方案。

5.2 方案一

方案一是在不改動現有的檔位數目及面積的原則下，提出需要改善的地方。當中建議的可行性仍有待詳細設計階段時再作進一步評估。

5.2.1 佈局

根據方案一的設計，檔位面積將維持不變。為了重劃此街市的檔位，現時位於一樓的燒味／滷味檔、魚檔、肉檔及家禽檔可遷至地下；至於原來位於地下的部分濕貨及乾貨檔，則遷至一樓。現時位於一樓外圍未被租戶利用的露台／運貨通道的空間，建議應隨檔位重劃而納入整體佈局的可用空間範圍內。另外，一樓部分空置的前家禽檔位將改作新的儲物區。

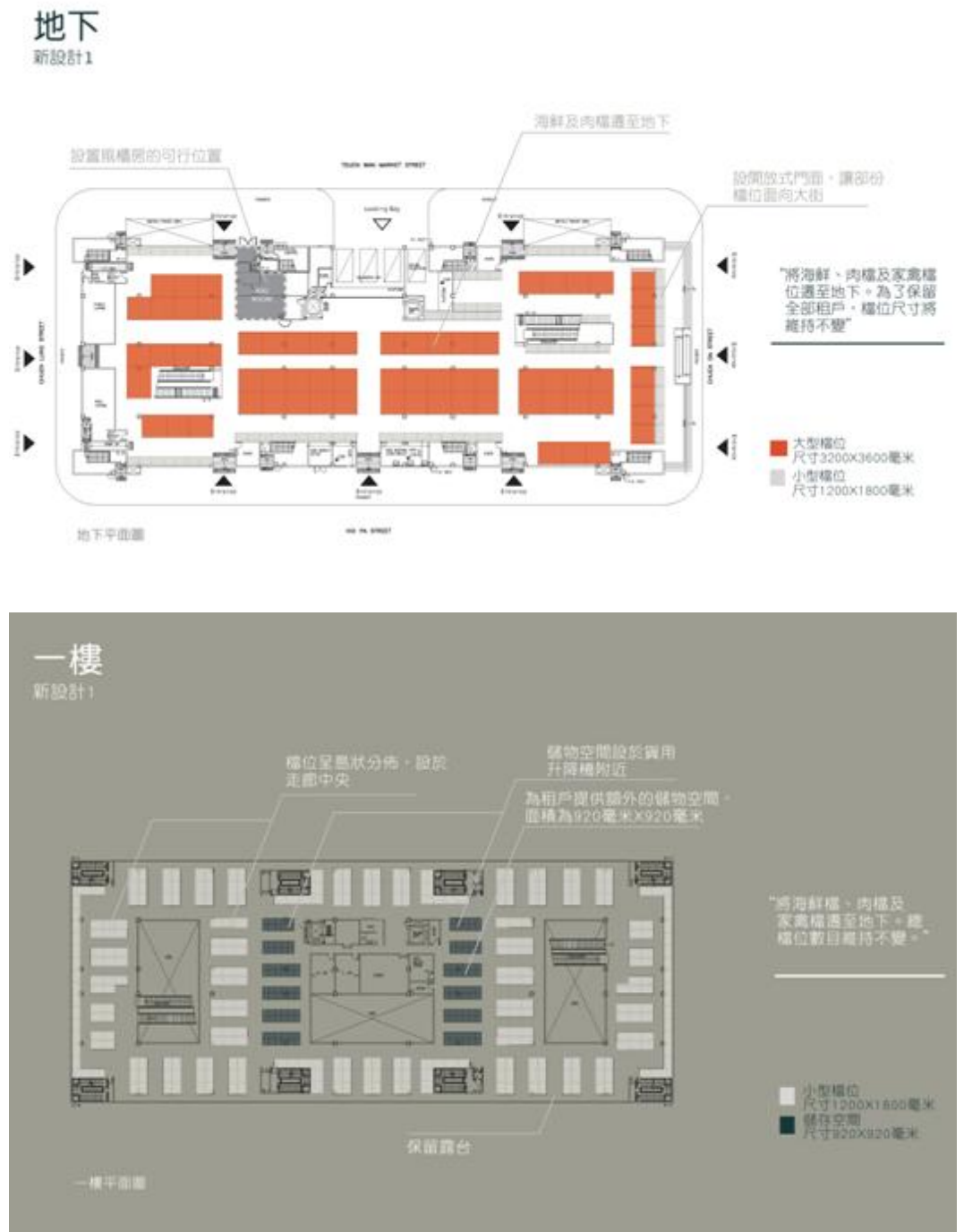
表 5.1 荃灣街市按行業分類的檔位數目（方案一）

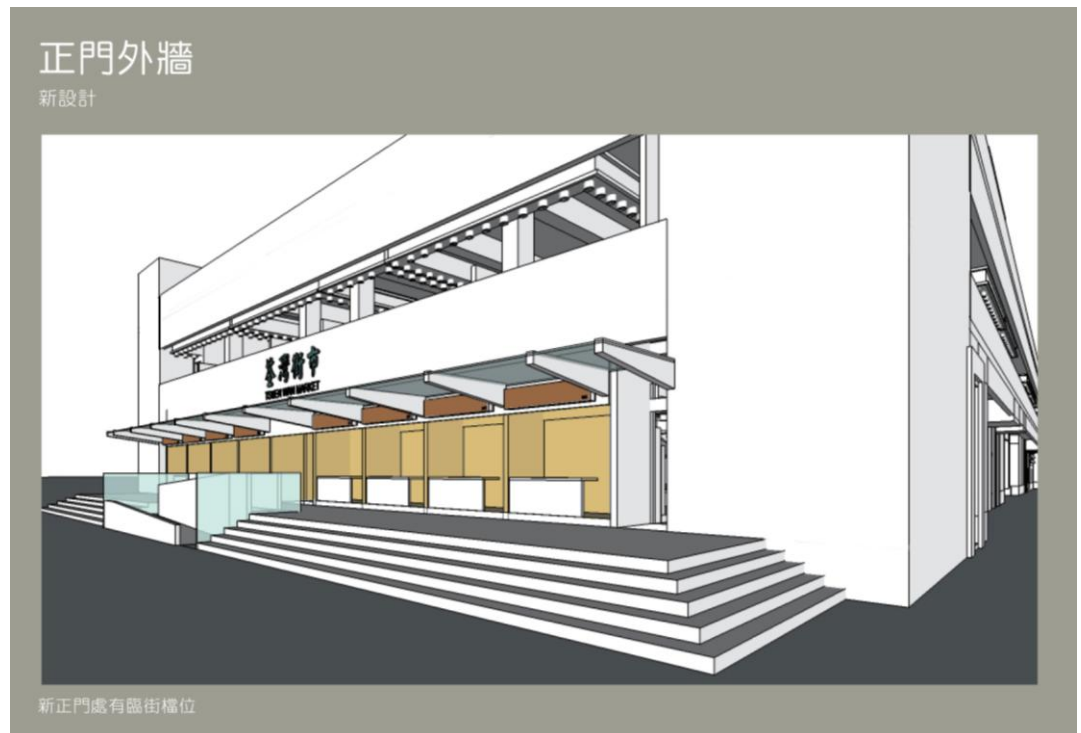
行業	現時	方案一
地下		
（已出租檔位數目）	309	126
食物類乾貨	157	/
食物類濕貨	37	42
水果	38	38
非食物類乾貨	59	/
非食物類濕貨	18	/
海鮮	/	20
肉類	/	21
家禽	/	3
燒味／滷味	/	2
儲物室	3	/
空置	16	15*
一樓		
（已出租檔位數目）	52	235

海鮮	20	/
食物類濕貨	5	/
肉類	21	/
非食物類濕貨	1	19
家禽	3	/
燒味／滷味	2	/
非食物類乾貨	/	59
食物類乾貨	/	157
水果	/	/
儲物室	/	136
空置	1	61*
已租出的檔位總數（不包括儲物室）	361	361
檔位總數	381（包括 3 個儲物室）	565（包括 128 個儲物室）

註：*透過重新劃位，將增加 70 個檔位，供出租予新／現有租戶。

圖 5.1 荃灣街市地下及一樓佈局設計（方案一）





值得注意的是，重新劃定檔位佈局將會增加檔位數目，並能新闢一些額外儲物空間。因此於詳細設計階段時，在確定實際所需的檔位數目後，檔位面積會有提升的空間。

5.2.2

檔位配置

雖然檔位面積不變，但在可行情況下，應將檔位間原有的分隔高牆及圍繞檔位的鐵絲網降低至 1.4 米，以減低火警的風險，並使街市感覺更開揚，但必須能提供足夠的儲物空間，將對租戶日常運作的影響減至最低。在此設計下，1.4 米的分隔牆與檔面招牌之間的空間應保持暢通，另外應提供額外的儲物空間予租戶以切合他們儲存貨物的需要。

5.2.3

通風系統

此街市的通風系統需要作出改善。從問卷調查及聚焦小組收集的意見可見，不同的持份者均認為有需要安裝空調系統。加裝通風管道的安排已在前文 4.3.3 章節討論。

按照現時街市的佈局，透過改動及利用街市的天台空間可以增設水冷塔，但需要空間興建新的變壓房。由於街市貼近其他樓宇，水冷塔發出的噪音及排放的蒸氣可能對附近居民造成滋擾。有相似情況的其他公眾街市，會在水冷塔外加建遮蓋物，以減低其運作對周邊環境的影響；此措施的實用性將有待較後的階段再作進一步評估。

顧問認為即使在方案一下，荃灣街市亦應加裝空調系統以提升其環境，特別在溫度較高的季節。

5.2.4

扶手電梯

荃灣街市目前在兩個不同位置各設一組扶手電梯，但只為上行。顧問建議加建下行扶手電梯，取代現時上行扶手電梯旁的樓梯，此舉可帶動顧客往來街市上下層光顧。再者，現時扶手電梯前設有一梯級，顧客可能因未及時留意而被絆倒，因此建議將此梯級改為坡道。

5.2.5

洗手間設施

問卷調查的結果反映此街市的廁格數目不足，特別在週末期間有較多附近居住的家庭傭工使用街市內的洗手間設施。如前文 4.3.5 章節所言，荃灣街市應提升其手洗手間設施，例如增加廁格數目。若街市沒有足夠空間增建廁格，其中可考慮的方案是減少部分男洗手間的廁格，以提供所需空間加建女洗手間的廁格數目。

5.2.6

外牆

改善荃灣街市現有的啡色外牆設計，使街市更顯眼及突出。

圖 5.2 外牆



荃灣街市外牆用色並不突出



外牆採用奪目顏色的大廈例子；亦有商場的外牆加設商店廣告招牌，有助加強該商場的形象

5.2.7

其他設施

其他可改善街市營運環境及購物體驗的措施包括安裝閉路電視系統、提升防火裝置、改善上落貨區、增建無障礙通道、改善採光情況、及重鋪地磚等。

5.3

方案二

方案二提出的硬件改善建議，特別針對檔位結構設計及佈局編排，其重點如下：

5.3.1

檔位配置

荃灣街市現有的檔位面積遠低於最新標準，例如此街市現有菜檔的平均面積為 3.61 平方米，而同類檔位的最新標準則是 6.75 平方米（2.7 米 x 2.5 米）。因此應擴大檔位面積，以符合現時的標準，然而，若擴大檔位面積，則檔位數目將會無可避免地減少，所以在草擬方案二時，顧問考慮到現時實際租戶的數目。

以下圖表列出於不同設定下，所需檔位數目的估算。兩個考慮的情況分別為「現有租戶每人可租用一個較大檔位」及「各租戶按現時所經營不同行業類別的數量，租用相應數目的較大檔位」。

方案二的設計可容納 215 個符合新標準面積的檔位，故現有租戶每人可承租一個檔位。

如前文所述，標準檔位的設計將會使用較矮的分隔牆。

表 5.2 荃灣街市不同行業所需的檔位數目

行業	現時	所需檔位數目		方案二
		一戶一檔*	經營跨行業之檔戶可分配額外檔位	
地下				
（已出租檔位數目）	309	164	175	129
食物類乾貨	157	70	77	70
食物類濕貨	37	19	20	19
水果	38	17	19	17
非食物類乾貨	59	46	47	11
非食物濕貨	18	12	12	12
海鮮	/	/	/	/
肉類	/	/	/	/
家禽	/	/	/	/
燒味／鹵味	/	/	/	/
儲物室	3	/	/	/
空置	16	/	/	/
一樓				
（已出租檔位數目）	52	50	50	86
海鮮	20	20	20	20
食物類濕貨	5	5	5	5
肉類	21	19	19	19
非食物類濕貨	1	1	1	1
家禽	3	3	3	3
燒味／鹵味	2	2	2	2
非食物乾貨	/	/	/	36
食物類乾貨	/	/	/	/
水果	/	/	/	/
儲物室	/	/	/	/
空置	1	/	/	/
出租檔位總數（不包括儲物室）	361	214	225	215
檔位總數	381（包括 3 個儲物室）	214	225	215

註：該街市一樓共有 12 個空置家禽檔，不納入此計算之列。

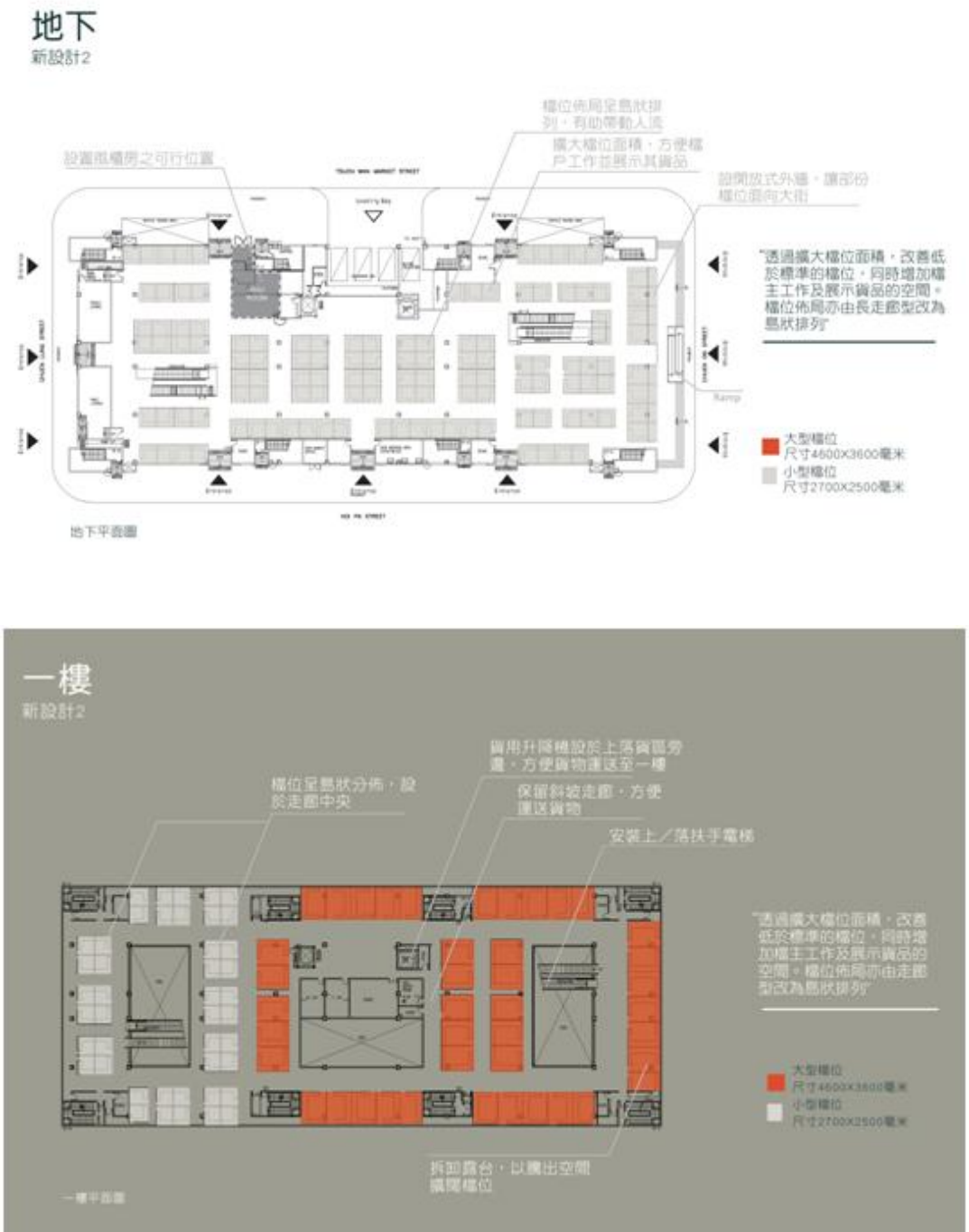
*若租戶租用超過一個檔位及同時經營不同行業，則以當中最大檔位所屬的行業，作為分配的檔位類別的依據。

5.3.2

佈局

顧問建議擴闊面向眾安街的出入口。此出入口將採用開放式設計，並附設臨街檔位，吸引途人光顧街市。新設計盡量保留各層現有的行業及租戶數目，但假如要改善目前地下過於擠迫的情況，則建議將非食物類乾貨遷至一樓。

圖 5.3 荃灣街市地下及一樓的佈局設計（方案二）



- 5.3.3** **通風系統**
參看 5.2.3 章節。
- 5.3.4** **扶手電梯**
參看 5.2.4 章節。
- 5.3.5** **洗手間設施**
參看 5.2.5 章節。
- 5.3.6** **外牆**
參看 5.2.6 章節。
- 5.3.7** **其他設施**
參看 5.2.7 章節。

6 油麻地街市：活化未予充分利用的空間

6.1 引言

油麻地街市位於熱鬧的零售購物區，為附近地區供應了不少鮮活食材。不少持牌小販在街市外圍的新填地街及西貢街擺檔經營。為提升街市租戶的競爭力，顧問提出以下的改善建議，希望可以讓街市內的檔位更為顯眼。

如荃灣街市一樣，顧問會為油麻地街市提出兩個改善方案。

6.2 方案一

方案一是在不改動現有的檔位數目及面積的原則下，提出需要改善的地方。當中建議的可行性仍有待詳細設計階段時再作進一步評估。

6.2.1 佈局

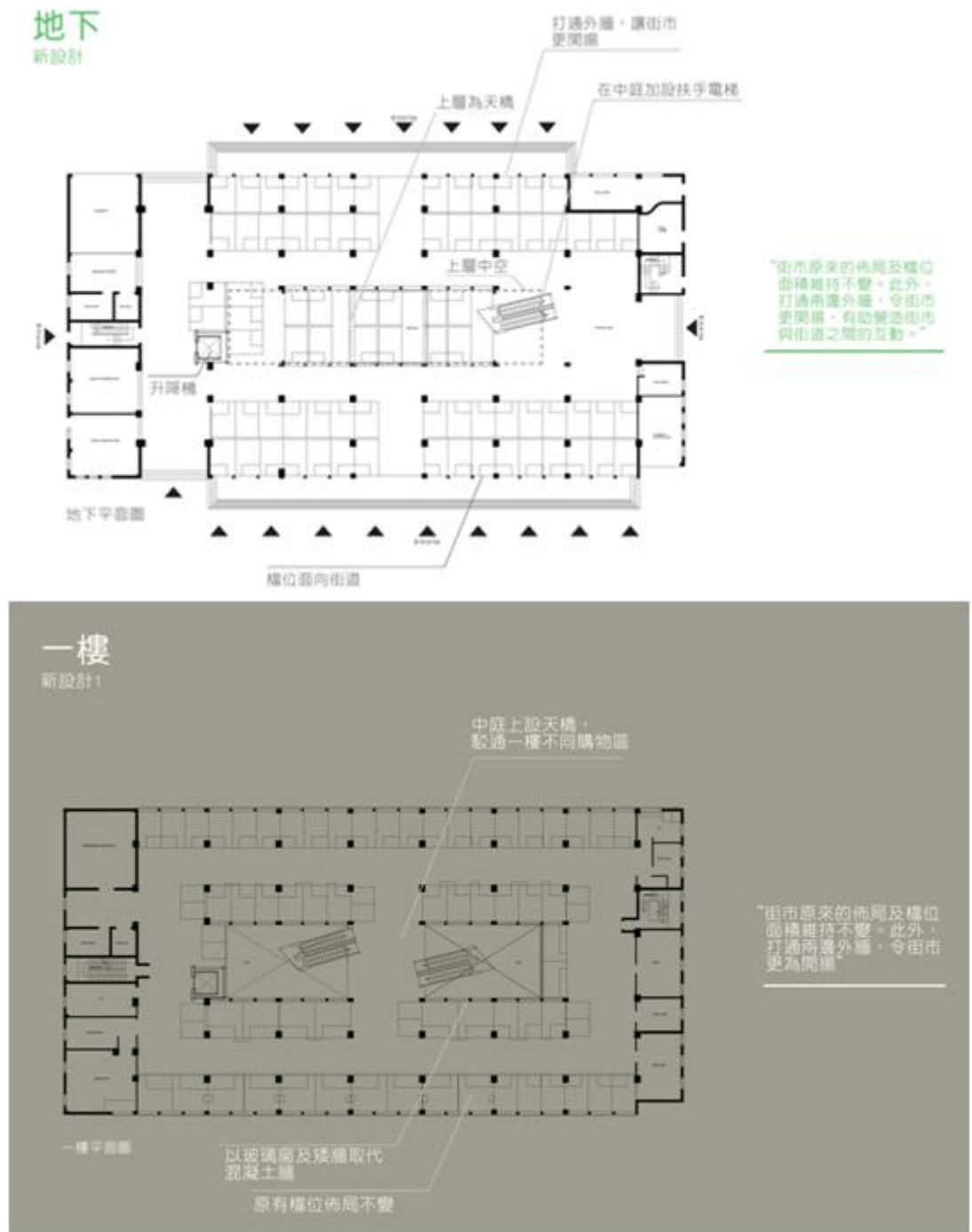
檔位大小會維持不變，但其佈局將作重新編排，以配合開放光井及大廈外牆的新設計。

表 6.1 油麻地街市按行業分類的檔位數目（方案一）

行業	現時佈局	方案一
地下		
（已出租檔位數目）	79	63
海鮮	49	54
食物類乾貨	3	/
水果	3	3
蔬菜	5	5
食物類濕貨	18	/
生雪	1	1
儲物室	1	15
空置	5	/
一樓		
（已出租檔位數目）	56	72
海鮮	5	/
食物類濕貨	1	19
食物類乾貨	6	9
非食物類乾貨	2	2
家禽	19	19
新鮮牛肉	3	
新鮮肉類	13	20
新鮮豬肉	4	
凍肉	2	2
生雪	1	1
儲物室	/	3

空置	3	/
已出租檔位總數（不計儲物室）	135	135
檔位總數	144	153

圖 6.1 油麻地街市的地下及一樓佈局設計（方案一）



6.2.2

檔位配置

雖然檔位面積不變，但在可行情況下，應將檔位間原有的分隔高牆及圍繞檔位的鐵絲網降低至 1.4 米，以減低火警的風險，並使街市感覺更開揚，但必須能提供足夠的儲物空間，將對租戶日常運作的影響減至最低。在此設計下，1.4 米的分隔牆與檔面招牌之間的空間應保持暢通，另外應提供額外的儲物空間予租戶以切合他們儲存貨物的需要。

6.2.3 通風系統

油麻地街市的通風系統需要作出改善。由於此方案採用開放式設計，故建議政府或可就安裝街市經濟空氣處理系統對改善街市通風情況的可行性進行研究。加裝通風管道的安排已在前文 4.3.3 章節論述。當局將需要考慮安裝街市經濟空氣處理系統的成本效益，因為開放式設計將牽涉較高的成本。

6.2.4 扶手電梯

油麻地街市目前不設扶手電梯。顧問建議以扶手電梯取代現時的樓梯，有助帶動更多顧客到一樓購物。

6.2.5 貨用升降機

現時以吊籠的方式將貨物由上落貨區運至一樓的方式效率很低，顧問建議以貨用升降機取代吊籠，並於現時吊籠位置修改升降機井以安裝升降機，有關改善項目不會影響現時的檔位面積。

6.2.6 洗手間設施

問卷調查結果顯示，洗手間內廁格數目並不足夠，故此應該提升洗手間設備，例如加建廁格。

6.2.7 其他設施

其他可改善街市營運環境及購物體驗的措施包括安裝閉路電視、提升防火裝置、改善上落貨區、增建無障礙通道、改善採光情況、及重鋪地磚等。

6.3

方案二

6.3.1

檔位配置

雖然油麻地街市的檔位面積較荃灣街市大，但仍然低於同類公眾街市檔位的最新標準。以油麻地街市海鮮檔為例，其平均面積為 **9.5** 平方米，相對地仍低於最新標準尺寸的 **16.56** 平方米（**4.6** 米 x **3.6** 米）。因此，我們建議擴大該街市內現有檔位的面積。然而，若要擴大檔位面積，則無可避免要相應地減少檔位的數目，所以在草擬方案二時，顧問考慮到實際租戶的數目。

新設計方案可容納 **101** 個擴大了的檔位，可讓每一個現有租戶承租最少一個檔位，並同時建議將攤檔間的分隔牆降低至 **1.4** 米。

表 6.2 油麻地街市不同行業所需的檔位數目

行業	現時	所需檔位數目		方案二
		一戶一檔*	經營跨行業的租戶可分配額外檔位	
地下				
（已出租檔位數目）	79	56	59	56
海鮮	49	30	30	30
食物類乾貨	3	3	3	3
水果	3	2	3	2
蔬菜	5	4	4	4
食物類濕貨	18	17	18	17
生雪	1	/	1	/
儲物室	1	/	/	2
空置	5	/	/	/
一樓				
（已出租檔位數目）	56	41	45	43
海鮮	5	4	4	4
食物類濕貨	1	1	1	1
食物類乾貨	6	5	5	5
非食物類乾貨	2	2	2	2
家禽	19	14	14	14
新鮮牛肉	3	3	3	
新鮮肉類	13	9	12	16
新鮮豬肉	4	3	3	
凍肉	2	/	/	/
生雪	1	/	1	1
儲物室	/	/	/	/
空置	3	/	/	/
出租檔位總數（不計儲物室）	135	97	104	99
檔位總數	144	97	104	101

*若租戶租用超過一個檔位及同時經營不同行業，則以當中最大檔位所屬的行業，作為分配的檔位類別的依據。。

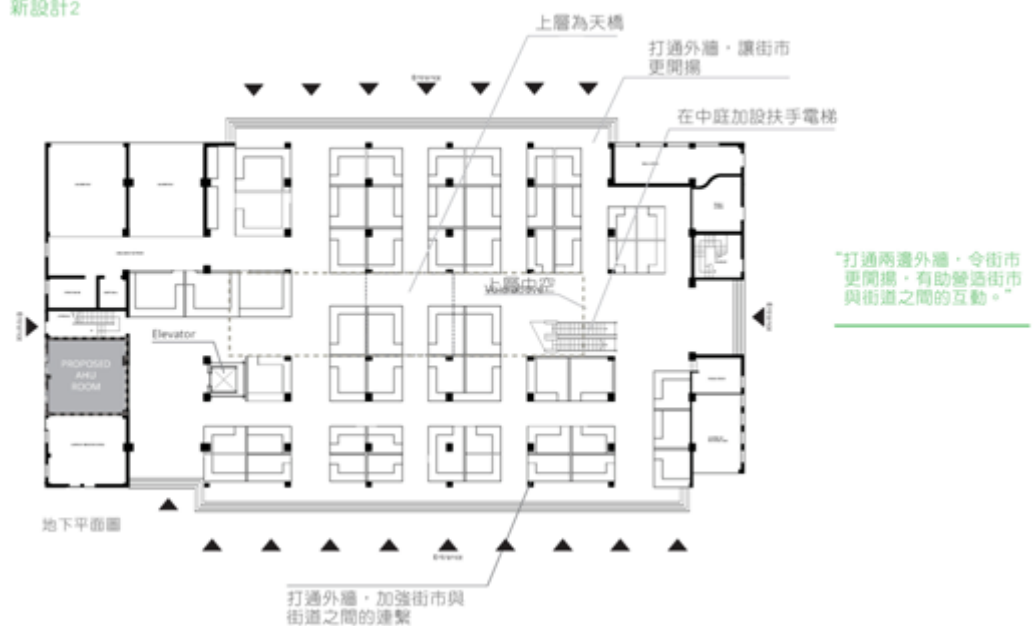
6.3.2

佈局

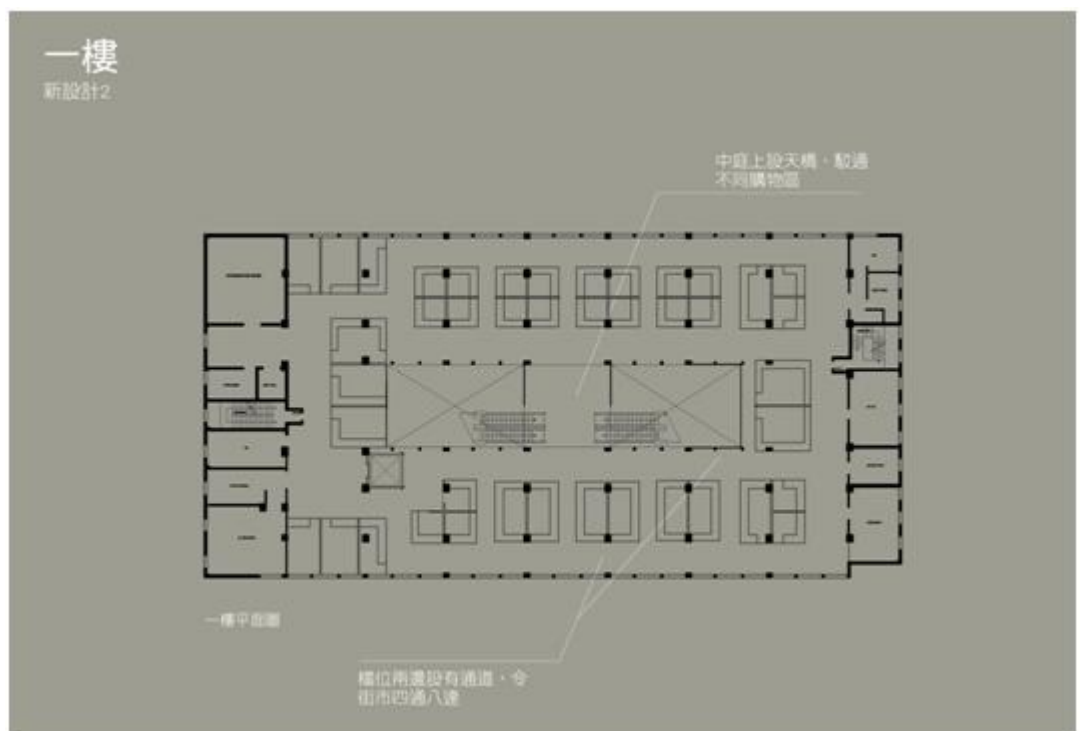
方案二採用開放式設計，建議拆除地下兩邊外牆，讓部份檔位面向街道。在此設計下，街市可容納的檔位數目會減少，但卻能提升其吸引力；街市中間的光井亦會打通，以騰出更多空間。

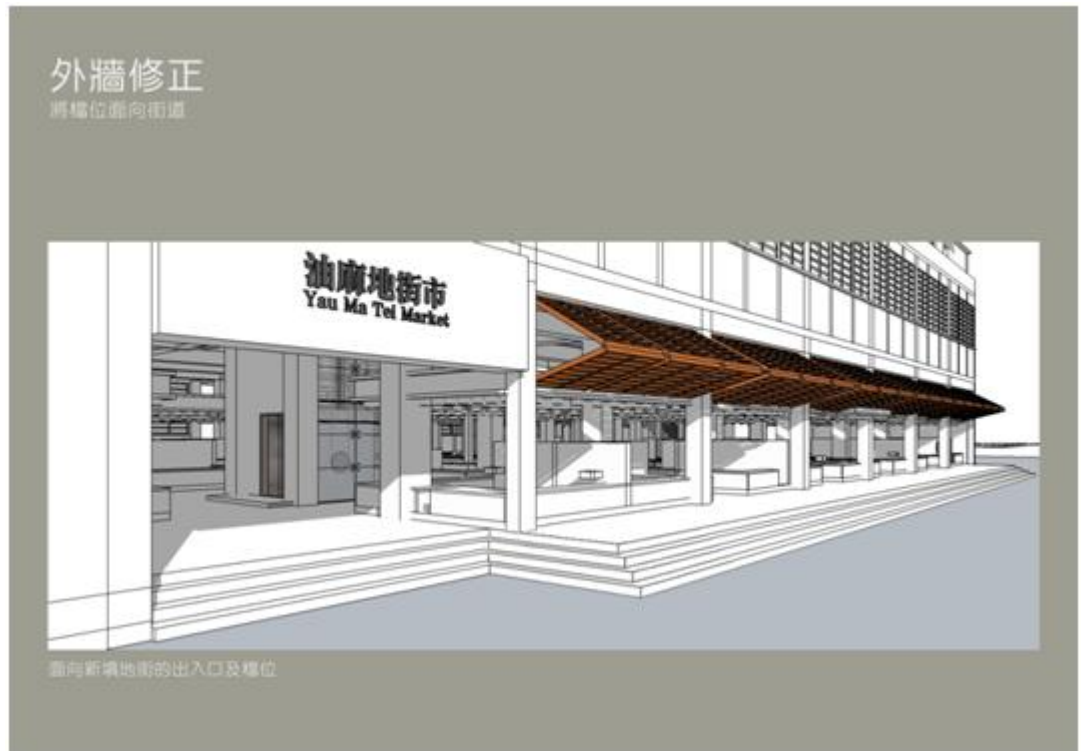
圖 6.2 油麻地街市地下及一樓佈局設計（方案二）

地下 新設計2



一樓 新設計2





*註：目前街市地下與街道存在高度差距，故出入口可能需要加設梯級。有關減低高度差距的可行性，要待詳細設計階段時再作研究。

位於街市二樓的前員工宿舍目前閒置。此方案建議活化空置的二樓。下述為兩個可能的方向：

- 作為公眾街市的延伸部份，以增設肉檔及乾貨檔。在問卷調查及聚焦小組中，有受訪顧客表示希望油麻地街市有更多肉檔及乾貨檔。
- 活化並以「食物文化」為主題，推出獨立項目。政府可邀請單一承辦商遞交相關建議書。在此主題下可經營的行業可包括餐廳、室內種植、售賣手工藝品及農產品的檔位。



6.3.3 通風系統

參看 6.2.3。

6.3.4 扶手電梯

油麻地街市目前不設扶手電梯。顧問建議以扶手電梯取代現存的樓梯，有助帶動更多顧客到一樓及二樓購物。

6.3.5 貨用升降機

參看 6.2.4。

6.3.6 上落貨區

上落貨區可保留在原有位置，但應加以擴大。至於現有面向炮台街的出入口，則需要重置，以提供更多空間予上落貨物之用。

6.3.7 洗手間設施

參看 6.2.5。

6.3.8 外牆

油麻地街市有獨特的外牆，建議在兩個設計方案中予以保留。

6.3.9 其他設施

參看 6.2.6。

7 牛池灣街市：加強連接鄰近社區

7.1 引言

牛池灣街市位處方便的地點，有相對多的市民光顧。街市其中一個出入口面向金池徑，而該處屬區內熱鬧的購物地點。為吸引更多顧客，顧問建議擴闊該出入口，以加強與鄰近社區的連繫。牛池灣街市的改善建議大綱，是在維持現有攤檔數目不變的情況下，提升街市的環境。

7.2 改善建議大綱

7.2.1 佈局

街市檔位面積將維持不變。新設計建議將檔位的排列以四個為一組，形成島狀佈局，方便顧客來往。

以下兩個出入口會作改動：

- 擴大面向金池徑的出入口，並新設向街的檔位以吸引顧客。
- 以玻璃幕牆取代面向龍翔道的出入口旁的混凝土牆，令感覺更開揚。

表 7.1 牛池灣街市按行業分類的檔位數目

行業	現時	新佈局
地下		
（已出租檔位數目）	205	205
海鮮	31	31
非食物類濕貨	37	37
食物類濕貨	110	110
燒味/滷味	5	5
食物類乾貨	9	9
非食物類乾貨	8	8
家禽	2	2
報紙	1	1
手工藝類	1	1
生雪	1	1
儲物室	/	13
空置	2	/
一樓		
（已出租檔位數目）	163	163
食物類乾貨	35	35
食物類濕貨	2	2
肉類	36	36
非食物類乾貨	87	87
非食物類濕貨	3	3
儲物室	/	11
空置	17	/
已出租檔位總數（不計儲物室）	368	368
檔位總數	387	392

註：此街市地下共有六個空置家禽檔，不納入此計算之列。

圖 7.1 牛池灣街市地下及一樓佈局設計

地下

新設計

- + 擴闊通往金池徑的出入口
- + 檔位排列方式由走廊型改為島狀
- + 以鋼化玻璃幕牆代替混凝土牆，讓街市更通透



地下平面圖

一樓

新設計

- + 檔位排列由走廊型改為島狀
- + 以鋼化玻璃幕牆代替混凝土外牆，提升通透感



一樓平面圖

出入口

加強與鄰近地區之聯繫

面向金池徑的出入口



“擴闊出入口可吸引金池徑的人流。改設攤街檔位，增加街市內外的互動交流”

外牆

加強與鄰近地區之聯繫

面向清水灣道的街市外牆



“以鋼化玻璃幕牆代替混凝土外牆，令街市更通透，有助吸引更多人流”

在可行情況下，政府可考慮將街市檔位間的分隔牆降低至 1.4 米，避免因堆放貨物而導致火警的風險，此舉亦可讓街市感覺更開揚，但必須同時提供足夠的儲物空間，將對租戶日常運作的影響減至最低。

7.2.2

通風系統

在問卷調查中，持份者表示不滿現有通風系統的表現，認為街市需要加裝空調系統，以調節街市及熟食中心內的溫度。

現時街市天台可提供所需空間安裝水冷塔，另需要空間新增電力變壓房。

7.2.3

扶手電梯

牛池灣街市設有兩組上下行的扶手電梯。扶手電梯前設有一梯級，顧客若不留神便有機會被絆倒，故建議將此梯級改為坡道。

圖 7.2 扶手電梯



扶手電梯前的梯級（牛池灣街市）



扶手電梯前的坡道（雙鳳街街市）

7.2.4

洗手間設施

問卷調查的結果顯示，租戶及顧客均對現有的洗手間設施表示不滿意。由於此街市的租戶及顧客眾多，顧問建議應提升洗手間設施，包括增加廁格數目，而實際增加的數目要待詳細設計階段再作確定。若街市沒有足夠空間可作增建廁格，則可考慮減少部分男洗手間的廁格，以提供所需空間加建女洗手間的廁格。

7.2.5

外牆

以玻璃幕牆取代面向龍翔道及位於街市一樓面向金池徑的混凝土外牆。此舉讓街市更開揚，提升吸引力。

7.2.6

其他設施

其他可改善街市營運環境及購物體驗的措施包括安裝閉路電視系統、提升防火裝置、改善上落貨區、增建無障礙通道、改善採光情況，及重鋪地磚等。

8 雙鳳街街市：優化外觀形象

8.1 引言

雙鳳街街市情況尚可。街市內檔位的面積相對較大，並已裝有街市經濟空氣處理系統。故就設施而言，此街市只需要作輕微優化。

雙鳳街街市主要服務附近居民，街市外牆雖然設有雙鳳標誌，但整體來說外觀並不突出。為了吸引更多顧客光顧，應改善街市外觀形象，並需配以非實體的改善措施，而有關非實體改善措施的則稍後在第 11 章作詳細討論。

雙鳳街街市的改善建議大綱，是在維持現有檔位數目不變的情況下，提升街市的環境。

8.2 改善建議大綱

8.2.1 佈局

相對於其他公眾街市，雙鳳街街市的檔位面積較大，但仍未達最新標準。顧問建議維持現有街市佈局。下表列出按經營業務性質分類的街市檔位數目，當中有六個空置家禽檔可改作儲物空間。

近街市中央位置的檔位，其分隔牆可考慮降低至 1.4 米，以減低因堆積貨物而引致火警的風險，同時亦可讓街市更開揚。

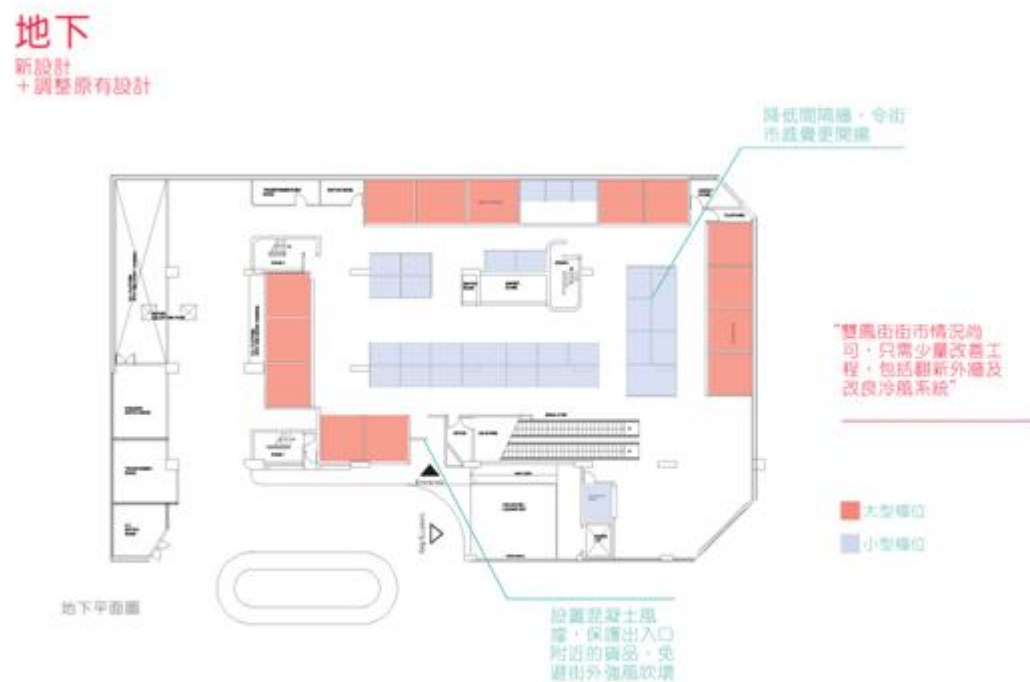
表 8.1 雙鳳街街市按行業分類的檔位數目

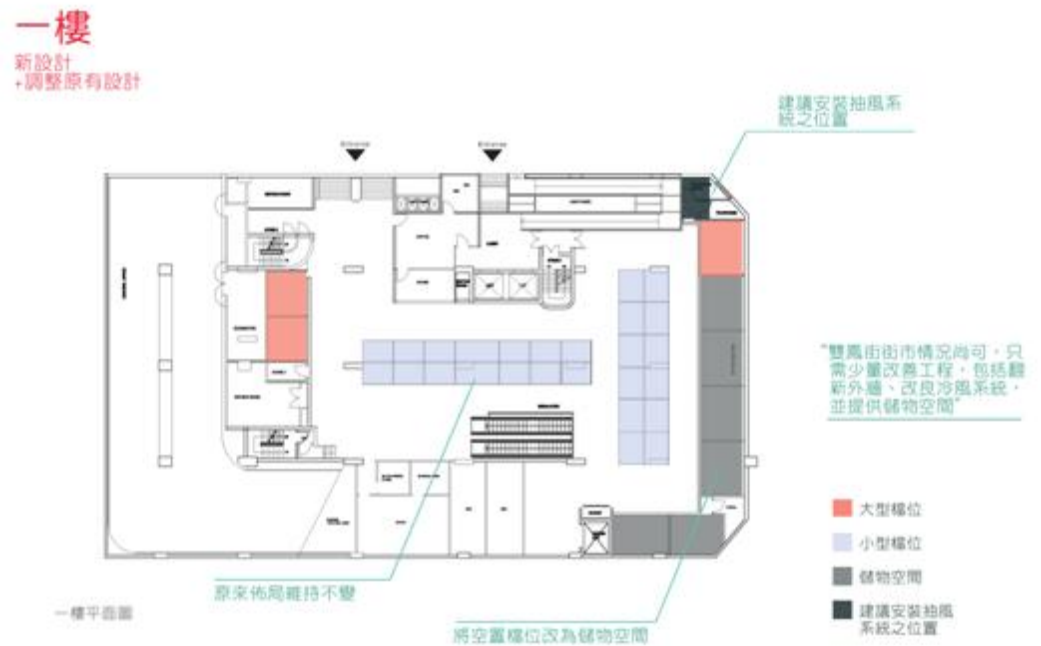
行業	現時	新佈局
地下		
（已出租檔位數目）	42	42
海鮮	6	6
食物類濕貨	19	19
水果	5	5
肉類	8	8
非食物類濕貨	1	1
食物類乾貨	1	1
報紙	1	1
生雪	1	1
儲物室	/	/
空置	/	/
一樓		
（已出租檔位數目）	29	29

食物類乾貨	11	11
非食物類乾貨	15	15
家禽	1	1
燒味／滷味	2	2
儲物室	/	6
空置	/	/
已出租檔位總數（不計儲物室）	71	71
檔位總數	71	77

註：街市一樓有六個空置家禽檔，不納入此計算之列。

圖 8.1 雙鳳街街市平面圖





8.2.2

通風系統

由於雙鳳街街市已安裝街市經濟空氣處理系統，因此相對於其他使用機械式通風系統的公眾街市，其對空調系統的需求較低。

現時此街市的經濟空氣處理系統，有關出風管需要作重置，同時亦需加裝風擋，以切合不同檔位的需要。而在家禽檔位之上亦可加裝天花式抽氣扇，以加強空氣流通。

圖 8.2 通風系統



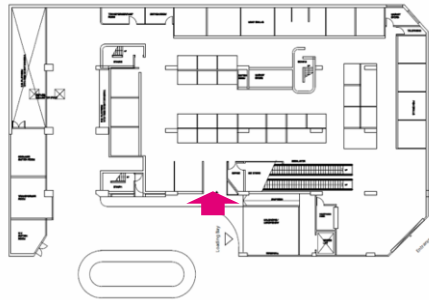
現有出風口被遮擋，以免涼風直接吹向新鮮食材。

8.2.3

風擋

上落貨區旁的出入口應加裝混凝土風擋，避免貨品被街外吹進的強風吹壞。

圖 8.3 建議加裝風擋之地點



加裝風擋的出入口

8.2.4

外牆

現時街市外牆雖然設有雙鳳標誌，但整體來說外觀設計並不突出，故應改善街市外觀，以加強其街市形象。

圖 8.4 外牆



街市外牆設計並不突出



採用鮮明顏色、具代表性標誌或大型戶外廣告牌以提升其外觀形象的建築物例子

8.2.5

其他設施

其他可改善街市營運環境及購物體驗的措施包括安裝閉路電視系統、提升防火裝置、改善上落貨區、增建無障礙通道、改善採光情況、及重鋪地磚等。

9 駱克道街市：重新調整行業組合

9.1 引言

駱克道街市位於商住混合的地區，區內既有民居，也有上班族。此街市並沒有龐大的顧客群，而它與新灣仔街市相距亦只有十分鐘的步行距離。

地下的檔位相對較大，而部份一樓的檔位則較為細小。此街市裝設街市經濟空氣處理系統，而其熟食中心則已安裝空調系統。駱克道街市的改善建議大綱，是在維持現有檔位數目不變的情況下，提升街市的環境。

為吸引潛在顧客光顧，顧問建議提升街市的外牆形象。此外，亦建議調整街市內的認可行業組合，有助租戶應對零售市場的變化。例如此街市可引入展銷擺賣區，並應更彈性處理更改街市內的行業及所出售的貨品或提供的服務。有關非實體改善的措施稍後在第 11 章再作詳細討論。

9.2 建議改善大綱

9.2.1 檔位配置

建議無須為駱克道街市的檔位面積作大改動，而前家禽檔及空置檔位則可改作為儲物空間。下表列出此街市按行業分類的檔位數目。

此街市近中央位置的檔位，其分隔牆可考慮降低至 1.4 米，以減低因堆積貨物引致的火警風險，同時亦可讓街市更開揚。

至於此街市的熟食中心，檔位及用餐區的面積可維持不變。

表 9.1 駱克道街市按行業分類的檔位數目

行業	現時	新佈局
地下		
（已出租檔位數目）	50	50
海鮮	12	12
食物類濕貨	21	21
水果	7	7
肉類	5	5
非食物類濕貨	4	4
燒味／滷味	1	1
儲物室	/	1
空置	2	/
一樓		
（已出租檔位數目）	71	71
食物類乾貨	8	8
非食物類乾貨	58	58
家禽	5	5
食物類濕貨	/	/
儲物室	6	40
空置	18	/
已出租檔位總數（不計儲物室）	121	121
檔位總數	147	162

註：街市一樓有五個空置家禽檔，不納入此計算之列。

9.2.2

佈局

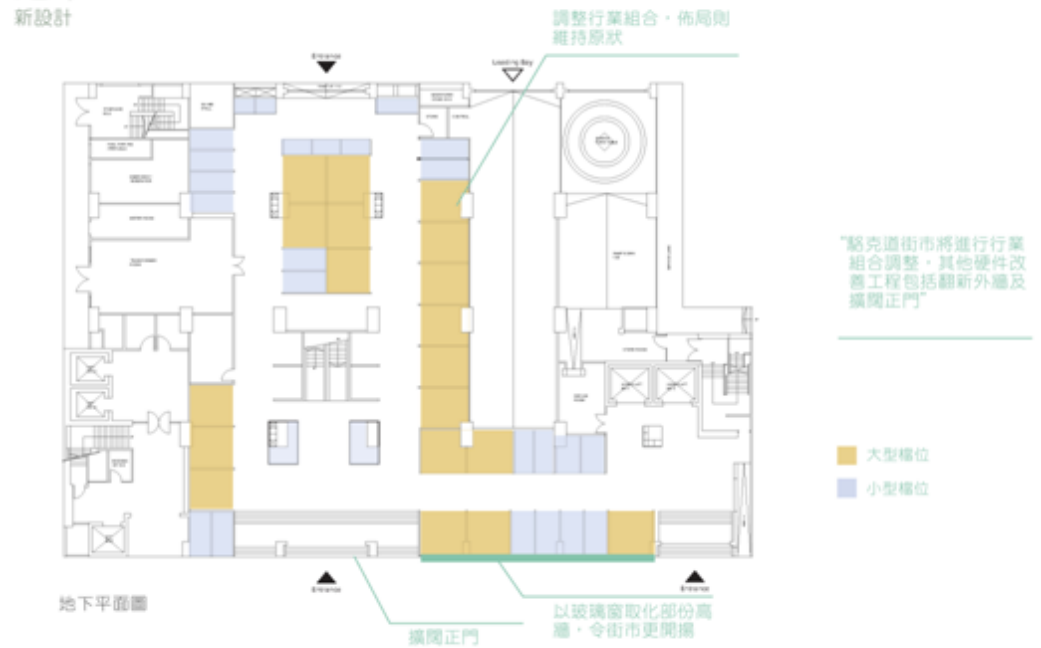
顧問建議擴闊街市面向軒尼詩道的出入口，以吸引更多顧客光顧。該出入口旁的外牆應降低高度，並裝上玻璃窗，讓街市感覺更開揚。

扶手電梯與軒尼詩道正門之間的位置可闢作特別的跳蚤市場或臨時零售店，供現有租戶以出售他們在推廣的貨品。顧問亦建議可增加彈性，將駱克道街市的行業組合變得更多元化，使其不單能服務區內居民，也能切合街市附近的上班族所需，提供小食及即食食品。

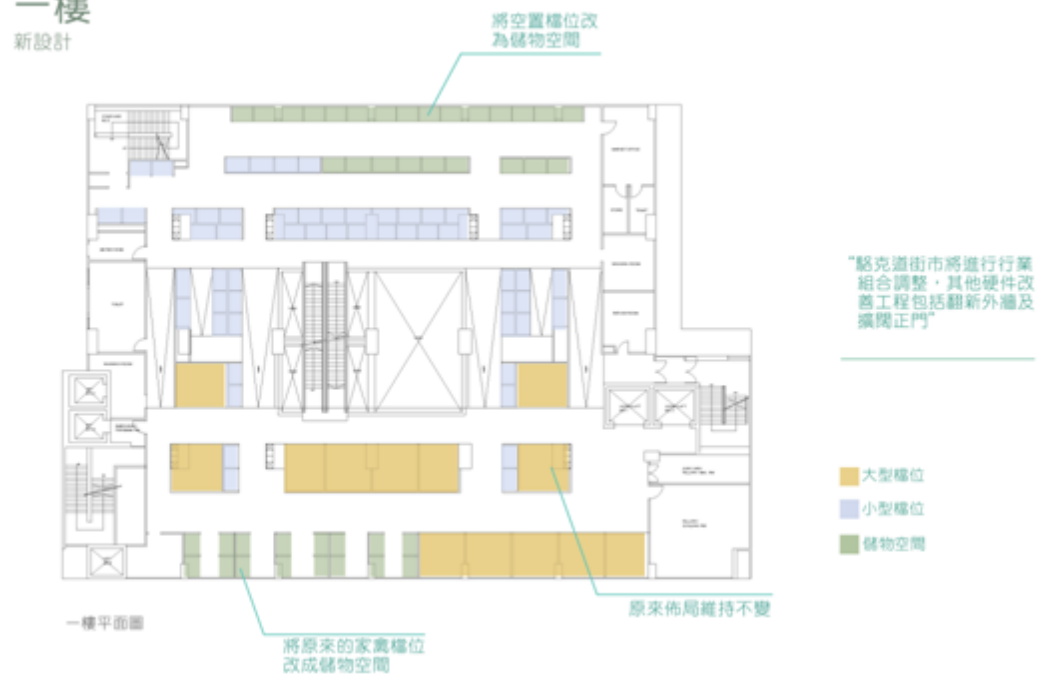
街市一樓各認可行業的位置應作適當重新配置，將現作儲物用途的檔位遷移至離主要購物區較遠的地方，同時應將之前用作售賣家禽的檔位改作儲存貨物之用的檔位。

圖 9.1 駱克道街市平面圖

地下 新設計



一樓 新設計





9.2.3 通風系統

駱克道街市已裝有街市經濟空氣處理系統，因此相對於其他使用機械式通風系統的公眾街市，其對空調系統的需求較低。

租戶認為地下有熱風從面向軒尼詩道的出入口吹進街市，故街市經濟空氣處理系統對地下效用不大。故此，建議應在出入口處加裝風擋，以紓緩熱風吹入的情況。

街市的於熟食中心現設有空調系統，故無需更換通風系統。

9.2.4 洗手間設施

有意見認為洗手間內廁格不足，顧問建議應提升洗手間設施，包括增加廁格數目，實際要增加的數目要待詳細設計階段再作確定。若街市沒有足夠空間，可考慮減少部分男洗手間的廁格數目，以提供所需空間加建女洗手間的廁格。

9.2.5 上落貨區

現有的上落貨區因不敷應用而需要擴建，在詳細設計階段時需確定擴建的所需面積。

9.2.6 其他設施

其他可改善街市營運環境及購物體驗的措施包括安裝閉路電視系統、提升防火裝置、增建無障礙通道、改善採光情況、及重鋪地磚等。

10 榮芳街街市：重新編配佈局

10.1 引言

榮芳街街市位處住宅區外圍，出入口面向榮芳街一帶的學校，附近行人流量並不高；另一方面，就近的盛芳街與智芳街則為熱鬧的購物區，街上設有不少售賣鮮活食材的店舖。

顧問擬定一套改善計劃，重置此街市的正門及上落貨區，以吸引街市外圍熱鬧街道的顧客光顧。榮芳街街市的改善建議大綱，是在維持現有檔位數目不變的情況下，提升街市的環境。

10.2 改善建議大綱

10.2.1 檔位配置

建議無需就現有檔位面積作重大改動，下表列出按行業分類的檔位數目。

表 10.1 榮芳街街市按行業分類的檔位數目

行業	現時	新佈局
地下		
（已出租檔位數目）	106	106
乾貨	56	56
新鮮肉類	5	5
凍肉	3	3
急凍家禽	1	1
水果	14	14
活家禽	1	1
海鮮	10	10
燒味/滷味	2	2
濕貨	13	13
生雪	1	1
儲物室	/	/
空置	6	6
已出租檔位總數（不計儲物室）	106	106
檔位總數	112	112

註：有四個空置家禽檔，不納入此計算之列。

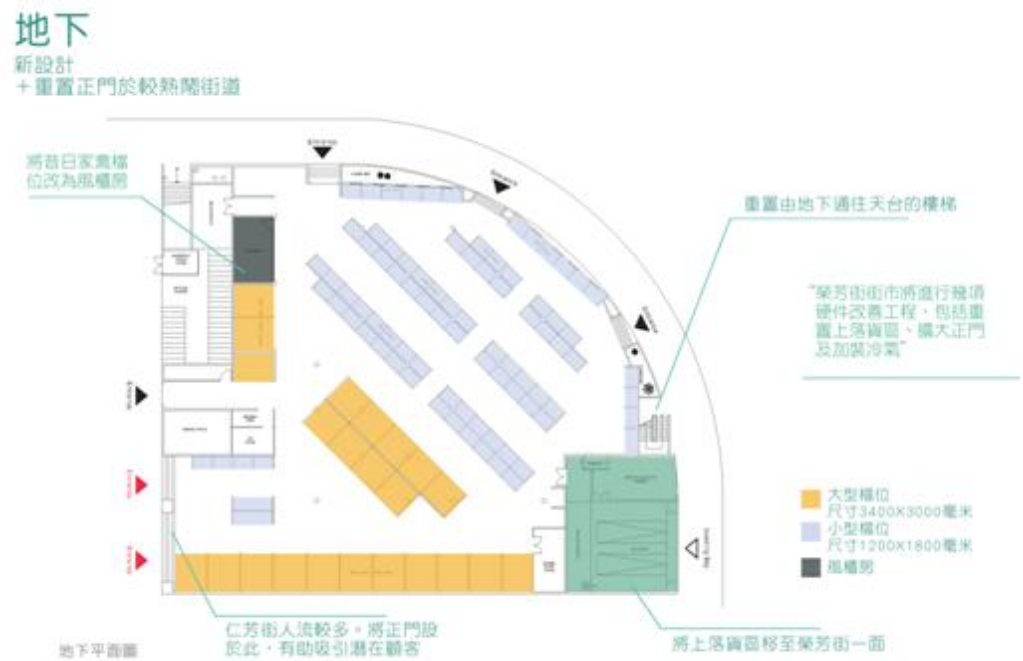
10.2.2

佈局

面向仁芳街的上落貨區及垃圾房可改建為街市正門，以吸引更多顧客光顧。另一方面，上落貨區及垃圾房則遷至近榮芳街一邊的位置。

有鑑於以上改動，部份檔位會作重新排列，以便妥善使用位於街市新出入口旁的空間。

圖 10.1 榮芳街街市地下層平面圖





10.2.3 通風系統

建議於此街市內安裝空調系統，取代現有的通風系統。假如安裝空調系統，可以將空氣處理器置於空置家禽檔，水冷塔則設於街市天台。此外，電力變壓站亦需要空間。

10.2.4 外牆

目前的街市外牆並不突出，顧問建議可考慮於外牆加設室外廣告牌，使街市形象更鮮明。

10.2.5 其他設施

其他可改善街市營運環境及購物體驗的措施包括安裝閉路電視系統、改善洗手間設施、提升防火裝置、增建無障礙通道、改善採光情況及重鋪地磚等。

11

管理模式及非實體改善措施

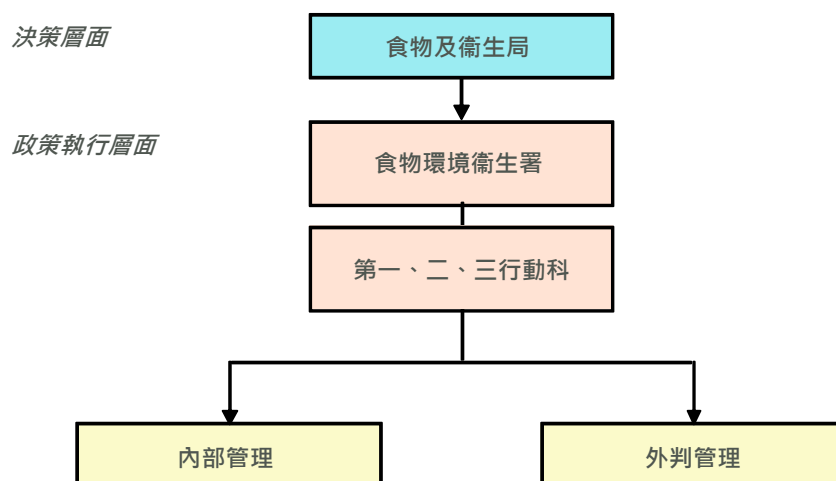
11.1

現行政策及管理

昔日興建公眾街市時的首要考慮，是盡量安置街上眾多的小販，設計的形式亦因應這個需要，塑造出今天街市的設計及佈局。

公眾街市最初的行政職能劃分，不但影響街市的建築設計及內部佈局，同時亦影響到有關部門對街市日常管理的重點 – 舉例來說，日常管理的重點著眼於保持街市的環境衛生及維持街市的基本運作，而非為吸引顧客或提升盈利使用。

圖 11.1 現有管理架構



如圖 11.1 所示，食環署轄下現有兩種街市管理模式，分別為「內部管理」及「外判管理」。街市管理隊的其中一項主要責任，是根據政府的指示執行日常管理工作。他們亦需要就改善街市管理及營運能力作出建議，最終確保街市能正常運作，並保持清潔衛生。根據食衛局及食環署的資料，兩種模式的街市管理隊的角色及職責分別如下：

- 內部管理

在現行的內部管理模式下，一個街市通常會由一名街市助理負責管理，並由一名工人協助；而街市助理亦負責監管保安及潔淨合約。街市助理的主要工作，是維持街市的基本運作、秩序及清潔。他會定期巡查街市，了解租戶是否違規、處理查詢或投訴、發放街市租金繳款通知書，並確保租戶如期交租等。街市助理一般並無商業營運及管理方面的專門知識。

至於在地區層面，則每區設有一至四名巡察員；他們會定期巡視區內各街市以監察街市助理的工作情況。他們亦會協助調查較難處理的設訴、監督街市維修及改善工程的進度，及負責個案的處理，例如有關攤檔租約轉讓及繼承的申請、攤檔裝修工程的申請，以及更改行業申請等。同樣地，巡察員一般亦沒有商業營運及管理的專門知識。他們所關注的主要是確保街市能井然運作，而他們能夠為個別街市投放的時間亦非常有限。

- 外判管理

在外判管理模式下，食環署有關街市在內沒有署方前線人員駐守，但街市的日常營運分別由管理及保安兩份服務合約的承辦商負責。在管理服務合約下，管理服務承辦商需提供人手，負責管理合約內列明的街市。他們需要在人流高峰期派員巡邏街市，確保租戶遵從租約和法例規定；避免通道阻塞；發出口頭警告；清潔街市；協助轉交裝修審批申請；進行小型維修及保養工作；處理投訴及查詢；以及監督保安護衛。同樣地，上述的有關人員只專注於街市的基本運作秩序。

至於在地區層面，當局亦設有街市專責小組，包括每區設有一名巡察員及三至四名管工，他們會定期巡視區內各街市，執法是其中一項主要職務。

11.1.1

現有挑戰及限制

投放於街市管理的資源

在內部管理模式下，食環署只派遣一名前線員工管理可能有數以百計攤檔的街市。據食環署所指，有時租戶的行為及慣常做法會對食環署人員的日常管理及執法行動造成困難，例如租戶經常設法將貨品違規擺放至超出營業範圍以外的地方。食環署人員反映，他們的工作量沉重，同時亦要面對來自租戶、顧客及廣大市民的不同要求。

食環署在執行日常保養及合併攤檔工作時，曾遇到有租戶以有關工程可能暫時影響其生意或長期的攤檔調遷會造成顧客流失為由而抗拒有關工程的執行。舉例說，有部分租戶拒絕工程部門於公眾街市的營業時間內進行維修和保養工程。

食環署亦反映，內部管理模式及外判管理模式的街市管理隊，均存在人手不足及缺乏營商經驗專才的問題。他們亦不會因改善了街市的經營能力而獲得任何報酬。此外，食環署人員指出，他們在街市採取執法行動時，有可能需要面對冗長的程序、上訴和法律挑戰等，令他們已是沉重的工作量百上加斤，故他們不大可能會再花心思去尋求改善街市經營能力的方法。

誠如上述，日常管理個別街市已並不容易，街市管理隊缺乏人手及動力去改善街市的經營能力。

租金

食環署過去曾嘗試調整租金，但最終未能成功，故公眾街市的租金已凍結超過十年。很多攤檔的租金過低也可能是導致街市現存問題的成因之一，包括街市攤檔之間存在不公平競爭，以及攤檔更有可能私下出租攤檔圖利等。

公眾期望

食環署的管理角色也受到眾多的限制。它既是公眾街市的業主，亦是其執法單位，但作為一個政府部門，公眾亦期望它對於被認為屬於基層的租戶予以一定的體諒。食環署身兼雙重且對立的角色，令其前線人員在處理問題時要致力取得平衡，徒添不少壓力。

公眾應該理解食環署嚴格執法的重要性，以確保公眾街市得到妥善管理，並可持續發展。就終止那些不積極經營攤檔的租約問題，當局有必要清晰地指出租約內的條文中，對「積極經營」的定義。對於那些未能履行租約條文要求的租戶，應該交還攤檔，讓寶貴的公眾資源可供其他有意經營攤檔的人士運用。

11.2 改變管理模式的需要

考慮到公眾街市發展的背景，要食環署按上述建議改變其管理角色可能不易；但改變根本思維實有必要。要為公眾街市帶來改善的動力，以使其得到持續性的發展，本研究建議在日常管理的範疇內考慮引入「權責感」（sense of ownership）及「租戶參與機會」。

私營街市營運者改善街市設施的動力一般在於，當街市營業額增加時，便有機會可以提高攤檔租金，因而他們的收入亦會增加。私營街市的成立以營利成前提，為企業家及公司僱員帶來收入²⁶，並在市場上出售有價值的商品及服務，而過程中，東主、僱員、股東，以及生意本身均能得益²⁷。

²⁶ <http://smallbusiness.chron.com/non-profit-organization-vs-profit-organization-4150.html>

²⁷ <http://smallbusiness.chron.com/non-profit-organization-vs-profit-organization-4150.html>

私營街市營運商往往以顧客為先，即「顧客永遠是對的」，故此著重提供優質服務。他們致力確保街市所售商品能滿足顧客所需，並在顧客可承受的價格水平內。因此，在賺取利潤的推動力下，私營街市承辦商總會設法提升商品種類或服務質素等方面的競爭力。

相反地，公眾街市各持份者缺乏改善街市的動力。如前文所述，現有的街市管理隊不會因為改善街市營運能力而獲得報酬，而且其現有的工作經已十分沉重。至於租戶，即使他們是街市環境整潔的受惠者，他們對於保持公眾街市合宜整潔方面仍然缺乏權責感。

因此，我們需要尋求改善現時公眾街市管理模式的方法，讓租戶及社區內的持份者建立對公眾街市的權責感，自發改善街市管理及其執行面，為街市作出更大貢獻。然而，要容許租戶有更高的參與度，必須改革現時的管理模式。

有關方面必須要建立一套機制，以容許租戶能夠參與管理，改變對現時公眾街市的營運環境。為此，政府應就為公眾街市引入新管理模式，進行另一項深入的可行性研究。

在此值得強調的是，為租戶及持份者建立一個參與度更高的決策過程時，需要清楚地釐定他們各自的角色、責任以及可取的資源及其限制。

11.2.1

新管理模式

單靠硬件改善，不能為公眾街市帶來持久的改變；署方在管理上亦必須同時配合改善，雙管齊下，才可確保街市能持續發展。

下列數項可作為擬定新管理模式時的基本原則，以作日後進一步探討：

a) 加強租戶參與度

在街市日常管理的決策上，容許租戶有更多參與機會，並建立「權責感」，將是擬定新管理模式時重要考慮的一環。

現有的街市管理諮詢委員主要為諮詢性質，其主要責任包括為改善公眾街市的管理及營商環境提供意見、定立宣傳計劃，以及就為傷殘人士提供所需設施一事提供意見，詳情見附錄乙。

其中一個可加強租戶參與的方案，是更一步賦予街市管理諮詢委員會權力²⁸，讓他們可進一步在日常管理的事宜上參與決策。而可決策的範圍應按實際情況而釐定，舉例說可包括遴選清潔服務公司、更改街市行業組合申請，以及季節性宣傳活動等。

在考慮賦權予街市管理諮詢委員會時，須注意租戶所能投入的時間及參與動力可能有限。此外，有關方面需審慎研究委員會在揀選合約承辦商時的參與度，以確保合約能公平地被遴選。

b) 加強社區參與度

除了租戶，社區代表及區議員的參與亦很重要。透過分擔責任及分享更大的權責感，可容許更大的彈性，並有助打開更多商機²⁹。

c) 加強商業觸覺

在檢討街市管理時，應引入可持續發展的營商模式³⁰。調整租金的權力、按市場需要擬定行業組合及選擇租戶，以及只保留那些積極經營的租戶的權力等，對於推動改善街市整體的經營能力均十分重要。

²⁸ 現有的街市管理諮詢委員當初成立的原意只在諮詢，當其權力加強後，本質將出現改變；因此亦建議政府應先解散現有的委員會，並透過公開的代表選舉重新組成委員會。而有關的選舉方式可參考現時大廈業主立案法例的做法。此外，為加強日後新委員會的代表性，政府亦可考慮擴大委員會當中租戶代表的數目。

²⁹ 其中一方案是由區議員、當區居民及政府代表組成一間公司，共同就街市的日常管理及財務作決策；然而，此方案可能涉及複雜的法律及財務問題，須先行解決。

³⁰ 食環署可考慮將街市內的攤檔出租予單一營運者，他們可以是私人機構、合作社、或非牟利團體等。他們均可以如其他私營街市般營運。然而，現有的公眾街市條例並不容許單一承辦商，若要落實新管理模式，或將涉及法例修訂。

上述只屬一般性的建議原則。管理模式的可能性眾多，當中各有其優劣，沒有一個堪稱完美。租戶在不同管理模式下的參與（即職權及責任）可按實際需要及意向而調節，因而日後亦可在此基礎上再發展出其他潛在的模式。當局有需要就有關新管理模式的可行性再作深入研究，並進一步諮詢各租戶。

下表嘗試將數個可能的新管理模式與現時情況作一個概括性的比較，指出各自的特點及優劣。

	現時模式	權力擴大後的街市管理 諮詢委員會	社區管理法團	單一承辦商
政府日常管理 參與度	高			
租戶日常管理 參與度	低			
對政府的 財政依賴	完全依賴	完全依賴	部分依賴 / 可透過管理費 收回部分成本	獨立
租約條款的執行單位	食環署	食環署	食環署	單一承辦商 (再由政府監察承辦商的表現)
好處	<ul style="list-style-type: none"> 政府持有最大決定權 行政方便 沒有利益衝突 	<ul style="list-style-type: none"> 租戶的參與較大，權責感亦較高 對現有制度的改動較少，較易落實 	<ul style="list-style-type: none"> 營運上有較大的彈性，透過分擔責任，開放更多商機 政府仍保留投票權 	<ul style="list-style-type: none"> 在改善營運環境方面可快速見效 整體來說可確保街市的財政上的可行性 長遠可減少政府行政工作
缺點	<ul style="list-style-type: none"> 缺乏改善動力 缺乏商業營運的專才及市場觸覺 	<ul style="list-style-type: none"> 須重新界定該委員會的權力及決策範圍；但整體管理上的彈性仍然有限 租戶可能沒有時間或動力去參與委員會的工作 	<ul style="list-style-type: none"> 需要處理複雜的法律、財政及行政上問題 	<ul style="list-style-type: none"> 檔戶租金將明顯上調 可能涉及修改公眾街市相關的法例及相關的法律問題

註：*假若租戶組成合作社，成為街市的單一承辦商，租戶的參與度則很高。

11.3 非實體改善措施

顧問提出一系列有關改善街市營運及購物環境的非實體改善措施，當中涉及街市管理、衛生、市場推廣及宣傳等方面。部分措施具普遍應用性，對於獲選作改善的街市均適用。有關措施大致可分為四類，現詳述如下。

下列的非實體改善措施既可單獨推行，但若能與其他硬件改善措施一併落實，則在改善整體營運環境上，可發揮更大的協同效應。事實上，在某些情況下，非實體改善措施只能在硬件改善措施一併推行下，才能發展到最佳果效；否則，改善程度可能有限。因此，兩類改善措施並行至為重要，否則可能成效不彰。

11.3.1 加強日常管理及執法工作

A1. 加強日常管理及執法工作

處理不積極經營的攤檔

根據研究中的問卷調查發現，街市貨品種類多元化是吸引顧客的主要因素；然而，顧問到街市考察時發現部分攤檔不作經營而只作儲物用途，此舉大大減少街市可供選購的貨品及種類。因此，當局應嚴加執法，處理不積極經營的租戶。大部分出席聚焦小組討論的租戶，均支持署方就攤檔的經營情況再作調查。這亦是在落實硬件改善方案前所需的預備工作，但可能需要就此先檢視租約條款中積極經營的定義。

保持公用地方暢通

大部分公眾街市現時設有「黃線計劃」的監察制度，當中列明租戶若於一年內有四次違規紀錄，或於六個月內接收三封警告信，將會被終止租約；顧問在實地考察期間，發現仍然有不少租戶會將貨品擺放於黃線以外，阻塞通道，在個別情況下甚至引致安全問題。因此，食環署應嚴格執行此租約條款，要求租戶保持公用地整潔，並進行更多突擊巡查，對違規者作出警告。然而，此持續而大量的工作，有可能超出現有人手編制下的能力。

在執法方面需要各種措施的配合及支持，例如違規的罰則應予檢討，以確保有足夠的阻嚇性；另外，例如在現有資源上增撥額外人手，如設立特定的巡查隊專責執行有關工作。

保持街市清潔和乾爽

一般人對街市的既定印象為骯髒及濕滑。縱然硬件改善的建議已包含措施（如將排水渠重置於攤檔之內）以助街市保持清潔乾爽，食環署仍應更頻密地清潔街市設施，避免塵垢處處。除了清潔街市，亦應特別針對海鮮檔及濕貨檔，推行其他有效措施，致力保持地面乾爽。

11.3.2

提升購物體驗

B1. 推出八達通付款服務

電子付款途徑在香港已日趨普及，如在街市廣泛安裝八達通系統，顧客無需攜帶零錢找續，令購物更為方便。對租戶來說，該系統可自動紀錄有關交易，同樣受惠。事實上，有部分街市攤檔已自行安裝八達通付款系統。不過，安裝此系統可能涉及租機費用，每次交易亦可能需支付手續費。

B2. 容許街市行業多元化及具彈性

現時街市限定其行業組合，且並不容許輕易改動，這特別對於富創意構思的租戶來說，限制了他們可發展的商機。這做法原意是為了方便行政管理，並保障其他租戶的利益。署方應該在維持此項大原則下，檢討及放寬租戶申請更改行業組合的機制，讓租戶能積極回應市場變化及顧客需求。

除了提供彈性外，有關方面亦應對街市的行業組合作定期檢討，以確保街市貨品多元化。舉例說，灣仔駱克道街市所服務的消費群，是商住混合區內生活的人口，因此銷售小食及食物可迎合該區人口，尤其是上班族的需要。政府亦可考慮引入出租臨時零售檔攤的安排，以增加貨品的種類，有助吸引顧客。顧問建議在駱克道街市扶手電梯前的空間，作臨時展銷擺賣區之用。

除了個別租戶，政府亦可考慮與非牟利機構合作，善用空置的攤檔，例如可以在街市推出「青年創業街計劃」，為年青人提供短期租約及租金折扣等安排，這將有助鼓勵他們到街市工作及購物，有助街市增添活力。

當然，擁有待租的空置攤檔是引入新行業或與非牟利機構合作的先決條件。

B3. 提供洗手盆

在公眾地方提供洗盆，讓顧客購物後可洗手，亦有助改善公眾街市環境衛生。但此舉會佔用部分空間，這對於一些現時已甚為擠迫的街市來說未必合適；同時這措施亦應該配合管理，以防濫用，以致浪費食水及弄濕地面。

B4. 提供自動櫃員機服務

公眾街市設有自動櫃員機可方便顧客，這亦能吸引額外的人流，而且它所需的空間有限。

B5. 為租戶舉辦技能提升課程

政府可組織及鼓勵租戶參加技能提升課程，學習銷售、客戶服務、商品擺設及食物衛生等知識；但籌辦有課程牽涉額外資源，建議政府可與現有的訓練機構合作，例職業訓練局。

11.3.3**吸引人流****C1. 推出街市會員計劃**

有關方面可設立街市會員計劃，為已登記的會員提供定期的通訊和街市的最新消息；同時可設立街市會員購物積分計劃，讓會員在達至指定分數時換取禮品、贈券，甚至是街市有售的貨品。

要落實有關建議，實有賴租戶的支持和配合，為顧客提供購物紀錄，以便計算所累積的分數。

雖然有關計劃涉及額外資源，但這亦有助食環署收集有用的顧客群資料，包括背景及購物需要等；而食環署亦可透過會員計劃收集顧客的意見，了解他們對街市的滿意程度及各方面表現的評價。

C2. 組織自願性質的折扣計劃

食環署可與租戶合作籌辦不同形式的自願折扣優惠活動，例如租戶可在指定時間內挑選某些貨品作促銷，吸引顧客；亦可考慮如在每日晚上七時後，推出大特賣時段，吸引在職父母下班後到街市購物，這亦有助租戶售賣餘下的新鮮貨品。

這項計劃同樣需要租戶大力支持；假若每天傍晚均設特賣時段，可能需要為租戶安排額外的空間展銷優惠貨品。

C3. 加設告示板作宣傳並展示有用資訊

在街市外牆當眼位置加設告示板，並供租戶免費張貼其貨品及優惠貨品的廣告，及推廣活動的預告。

此項措施牽涉額外資源以檢查廣告內容，及定期更新告示板。

C4. 提供展銷區短期租賃

對於那些公共空間較大的街市，署方可考慮加設短期租約，甚至是日租形式的展銷區。這些展銷區可租予街市現時的租戶，或其他短期展銷商，以供售賣貨品。如此，顧客每次光顧同一街市，都會在展銷區發現有新貨品，有助增加街市的活力。

這建議的先決條件，是該街市須能提供較面積較大，且位置較方便的公共空間。

C5. 舉辦季度／節慶推廣活動

季度及節慶宣傳推廣亦有助增加街市活力，吸引顧客注意。食環署可引入更多周邊活動，以加強現有的節慶推廣活動氣氛，提升吸引力。有關方面可考慮舉辦獨特的「街市節」，配合一連串的文化或飲食相關周邊活動，例如舉辦街市發展展覽，及攤位遊戲等，將有助吸引本地消費者及遊客。這方面而言，新加坡小販中心能夠參與新加坡美食節活動，就是一個典範。

視乎活動的規模，食環署可能需要與租戶，或旅遊事務署等政府部門合作，共同推行這些措施。

C6. 設立街市專題網頁及手機應用程式

數碼媒體推廣今天已相當盛行，政府可就公眾街市設立一個專題的網頁及手機應用程式，以便向受眾提供個別街市的資訊、推廣活動預告、購物提示、個別街市重點貨品概覽，以及租戶故事等，以助吸引顧客，特別是較年青的一群。

開發專題網頁或手機應用程式的成本有限；但日後的管理及更新資訊則需要額外的資源。假如有關平台的資訊疏於更新，難以吸引市民瀏覽。

C7. 為公眾街市設計新標誌或吉祥物

有關方面可以為公眾街市設計具代表性的新標誌或吉祥物，以助加強公眾街市的形象，亦可扭轉其現時予人聯想為老人及主婦的購物場所的印象。

C8. 為公眾街市出版攝影集

公眾街市發展多年，有其歷史及租戶跨代的故事，這些都可以集結成書，出版成攝影集。這有助加深市民或遊客對其獨特傳統文化身份的認識。新加坡政府為小販中心所出版的書籍「Singapore Hawker Centres - People, Places, Food」（譯：《新加坡小販中心—人、地、美食》），正是可參考的例子，書中詳細展示了小販中心的社會歷史及其特色。

出版有關攝影集需要投放資源。有關書籍對於遊客來說，吸引力較本地區民為大；故此出版項目對於一些較受遊客歡迎的街市，例如油麻地街市，用處較大。

C9. 籌辦公眾街市展覽

除了出版書籍，署方亦可籌辦有關公眾街市的展覽，提升顧客對其傳統文化的認知，從而吸引更多顧客。舉例而言，台灣政府便有就推廣傳統街市舉辦展覽。此措施可配合其他另類活動推出，成為受歡迎活動。

C10. 增設港鐵特惠站

現時部份政府市政大廈有安裝港鐵特惠站；食環署可與港鐵合作，於街市增設特惠站，此舉將有助吸引人流到街市。

該設施所需空間有限，但需要政府與港鐵雙方同意合作。

C11. 裝設電視屏幕

在街市的公用地方加裝電視屏幕，播放新聞及街市資訊，有助吸引人流；但假如屏幕安裝不當，有機會引起保安問題。

C12. 設立卓越攤檔及街市獎項

為推動卓越服務及鼓勵以顧客為先的銷售態度，政府可考慮獎勵優質服務的租戶；這亦可以與簡單的顧客投選活動一併推行，以選出卓越攤檔及街市。類似的活動在台灣也有推行，可作參考。

11.3.4

加強社會責任

D1. 推動廚餘回收

食環署應牽頭，推動公眾街市實行廚餘回收；對於空間較充裕的街市，更可安裝廚餘分解機。廚餘可製成肥料，故署方可考慮一併在街市天台推行有機種植，這些環保措施均有助推廣街市。在缺乏空間的街市，政府可探討與非牟利團體合作，交由他們負責回收。

11.3.5

非實體改善措施一覽

非實體改善措施一覽

加強日常管理及執法工作

A1. 加強日常管理及執法工作

- 處理不積極經營的攤檔
- 保持公用地方暢通
- 保持街市清潔和乾爽

提升購物體驗

B1. 推出八達通付款服務

B2. 容許街市行業多元化及具彈性

B3. 提供洗手盆

B4. 提供自動櫃員機服務

B5. 為租戶舉辦技能提升課程

吸引人流

C1. 推出街市會員計劃

C2. 組織自願性質的折扣計劃

C3. 加設告示板作宣傳並展示有用資訊

C4. 提供展銷區短期租賃

C5. 舉辦季度/節慶推廣活動

C6. 設立街市專題網頁及手機應用程式

C7. 為公眾街市設計新標誌或吉祥物

C8. 為公眾街市出版攝影集

C9. 籌辦公眾街市展覽

C10. 增設港鐵特惠站

C11. 裝設電視屏幕

C12. 設立卓越攤檔及街市獎項

加強社會責任

D1. 推動廚餘回收

11.4

改善措施的優次排序

顧問透過諮詢及問卷調查，找出不同持份者的需要，而提出硬件改善措施；然而，有關措施仍需要與受影響之租戶作深入討論。預期改善硬件計劃落實需時，至於建議的非實體改善措施則可於短期內執行，並隨之可見營運環境得以改善。待硬件改善措施完全推行，兩者配合下的效果將更為明顯。

非硬件的改善措施可分為四大範圍，共 19 項建議。我們就各項措施的緩急，以及預期所需的時間作出以下優次評估，有關次序表列如下：

表 11.1 非實體改善措施優次評估

優先次序	措施
核心 (迫切性較高)	A1. 加強日常管理及執法工作
短期見效 (迫切性高至中等／中等、 所需時間短)	B1. 推出八達通付款服務 B2. 容許街市行業多元化及具彈性 B4. 提供自動櫃員機服務 C4. 提供展銷區短期租賃 C6. 設立街市專題網頁及手機應用程式 C7. 為公眾街市設計新標誌或吉祥物
具潛在效用 (迫切性中等、所需時間中 等至長；迫切性中至低等、 所需時間短)	B5. 為租戶舉辦技能提升課程 C1. 推出街市會員計劃 C2. 組織自願性質的折扣計劃 C3. 加設告示板作宣傳並展示有用資訊 C5. 舉辦季度／節慶推廣活動 C10. 增設港鐵特惠站
非必要 (迫切性低)	B3. 提供洗手盆 C8. 為公眾街市出版攝影集 C9. 籌辦公眾街市展覽 C11. 裝設電視屏幕 C12. 設立卓越攤檔及街市獎項 D1. 推廣廚餘回收

資料來源：BMT

非實體措施涉及額外的成本，並需要投放資源進行管理。因此，政府有需要審慎檢討，以評估現有資源是否足夠調撥落實有關建議。在適當時，有關方面應考慮安排更多人手協助，或外判有關工作。

11.5 保育街市傳統行業攤檔之措施

11.5.1 定義傳統行業

傳統行業本身並無正式定義。它只是一個粗略概念，泛指一些代代相傳的生意；而有關生意可能是售賣日常必需品、倚賴手工藝技術，或涉及傳統作業等，它們經年累月以後，通常廣受社會認同，承傳一定文物或文化價值。

顧問參考國際間對非物質文化遺產的定義，提出一系列有助衡量街市內傳統行業的準則：

- 營運年期；
- 罕有程度；
- 社會習俗；
- 涉及自然和宇宙的知識和習俗；及
- 傳統手工藝。

我們選取了位於各公眾街市內較有特色的攤檔作實例研究，以了解何謂傳統行業，當中包括臘肉、醃菜、傳統中式粉麵、書法、鐘錶維修及改衣等。

11.5.2 非物質文化價值

公眾街市提供場地以容納一眾傳統行業經營者同時經營。這些傳統行業共聚一處，同時經營，成就了公眾街市的集體文化物價值，超乎了個別行業單一的價值。這集合無數個體而成的文化價值是非常重要的、無形及難以量化的，因此公眾街市在保存傳統行業及其所售貨品的角色上，更予以肯定及維持。

11.5.3 保育街市傳統行業攤檔

政府可考慮推行以下措施來維持及強化街市內的傳統攤檔。

舉辦推廣計劃

署方可以為不同街市設計適切其特色的主題推廣計劃，以推廣它們各自的重點傳統行業及其文物價值，例如可與該區地區團體、廚師及文化組織合辦街市文化或美食的導賞團。透過有關活動，更可收集、組織、紀錄及宣傳中式美食及文化的知識。

此外，有關商販及其特別商品的內容，均可上載到街市的專題網頁。

街市大樓外牆可設出租的戶外廣告位，以供懸掛橫額或大型海報，當局可作主題宣傳，吸引傳統行業加入公眾街市開業。

宣傳活動可與以上 11.3.3. 章節提及的 C5 及 C6 項配合一同推展。

放寬手工藝類認可行業

除了指定的手工藝類認可清單，政府亦可放寬清單，按個別情況作出考慮。

現時街市內的手工藝類活動是受制於當局的認可行業清單，當中包括了補襪、磨刀及織補等行業。雖然這清單的行業有些仍然普遍，但有些卻已在街市上絕跡；而傳統行業所涵蓋的範圍廣泛，其實較當局現有的認可行業清單更廣泛，部份在坊間已相當罕見。

考慮到傳統行業範圍廣泛，並可能相當罕見，現有的公眾街市認可行業清單可能未能適切個別情況。顧問建議當局可考慮在清單中加入「手工藝類（其他）」的一個較彈性的分類，而就此分類提出的申請，可按個別情況考慮及審批，而個別人士在申請或競投攤檔時則要提供其專門及傳統手工藝技術的資料以茲證明。

擴闊認可銷售商品的限制

政府應擴闊現時對傳統行業攤檔所設有限認可銷售商品的限制，容許他們有更大彈性，讓他們可按顧客需要，提供更多商品選擇，但對於涉及食品衛生及公平競爭問題時，則應審慎處理。

為傳統行業攤檔創造機會

為保存傳統行業，政府可考慮為他們創造機會，例如西營盤街市三樓，可以作為試點，重開以供傳統行業申請；另一個選擇，則是活化現時空置的油麻地街市二樓，讓它成為傳統行業的主題區（詳見 6.3.2 章節油麻地街市改善建議二）。

給予攤檔面積更大彈性

不同的傳統手藝作業可能需要不同面積的攤檔，而前文建議引入「手工藝類（其他）」屬一個較彈性的分類，可能出現更多不同類型的傳統行業申請，因此當局可能要作相應考慮，為他們劃定攤檔面積時預留更多彈性。對於個別需要較大經營面積的傳統行業，建議可分配在空置攤檔較多的街市。

盈利能力

傳統行業牽涉繁複的手作工序，故他們一般的規模及利潤相當有限。政府在擬定有關攤檔租金時，亦應考慮到該行業的負擔能力 - 這亦是他們生意能否繼續經營的因素。當然，可負擔的租金，並不等於其租金一定是行業間最低的，但政府在為攤檔釐定租金時，有需要考慮有關行業的盈利特性。

12 潛在挑戰

預期當局在落實以上各項改善措施時，特別是個別硬件改善措施中的第二個建議方案（即建議方案二）時，或將面對一些挑戰；本章節會就有關挑戰作出分析。

12.1 攤檔數目及位置改變

各改善建議中的方案二，均涉及減少攤檔數目及更改部分檔位的位置（例如由地下層改上一樓，或由走廊中間移到較後位置等）。攤檔數目減少，即意味需要決定部份租戶的去留；至於更改攤檔位置，則租戶需要搬遷，而相應租金可能需要調整。對於海鮮檔租戶來說，他們現有雪櫃設施不能搬動，因拆毀後的雪櫃將不能再使用，這構成他們龐大的搬遷成本。

街市佈局改動後攤檔的分配安排，應按公平及行政上最簡易的方法處理，例如當局可先與租戶終止租戶，然後透過圍內競投方式，讓原來的租戶分配攤檔，有關方法可再作研究。由於沒有個別租戶認為自己為街市改善計劃而「犧牲」，感覺較為公平。

12.2 街市暫時關閉

若要落實硬件改善計劃，無可避免要暫時關閉街市。關於過渡安排方面，政府可參考其他街市的做法，例如：

- 為行政之便，天瑞街市在改善工程開展前，先終止所有租戶的租約。改善工程進行期間，街市雖全面關閉，但將工程期縮到最短。在工程完成後，原先的租戶可優先租用翻新後的街市攤檔。如前文所述，對公眾街市來說，只供原有租戶競投的「圍內競投」安排會較為合適。
- 至於大元街市，在改善工程進行期間，大部分租戶可獲安排調遷至臨時街市繼續經營，毋須暫停營業。不過，公眾街市的面積較大元街市為大，政府考慮此安排時，要在街市附近覓得足夠面積安置租戶，會有一定困難。

12.3 租戶經營成本上升

對租戶來說，財政成本是主要考慮。雖然有關改善計劃的工程成本由政府承擔，但往後的額外營運成本，例如冷氣費，則須由租戶自行承擔。

12.4 租戶合作適應新的作業方式

建議中的街市新設計，包括低矮的攤檔分隔牆、在自己攤檔外設置儲物區，以及重置地面排水系統等措施，均需要租戶重新適應，並改變以往的作業方式，這才能確保街市改善措施達到最佳效果。

12.5 安裝空調系統

顧問建議部分獲選的街市應安裝空調系統；然而，挑戰依然可能存在。例如，在現行政策下，必須有八成半的租戶表示支持，才可安裝冷氣，現實情況反映此比例並不容易達到。

署方需要考慮安裝空調的技術可行性；獲選街市現有的電力供應，未必可負荷加裝的空調系統，這需要在詳細設計階段再作評估，有需要時可能要增加電力供應量。

12.6 新設施所需空間

一般而言，加裝各項新設施及設備均需要佔用額外空間，而空間不足正是目前公眾街市普遍面對的情況。例如，下列的新設施均可能面對空間不足的挑戰：

- 設於天台的冷卻水塔；
- 設於天花板的風管；
- 空氣處理器及機房；
- 額外的發電機；
- 扶手電梯及升降機；
- 額外的儲物空間；
- 無障礙通道設施；及
- 樓梯用防護門廊。

由於目前每個街市的情況均不盡相同，因此在設計地面排水系統及公眾污水處理時亦可能受限。

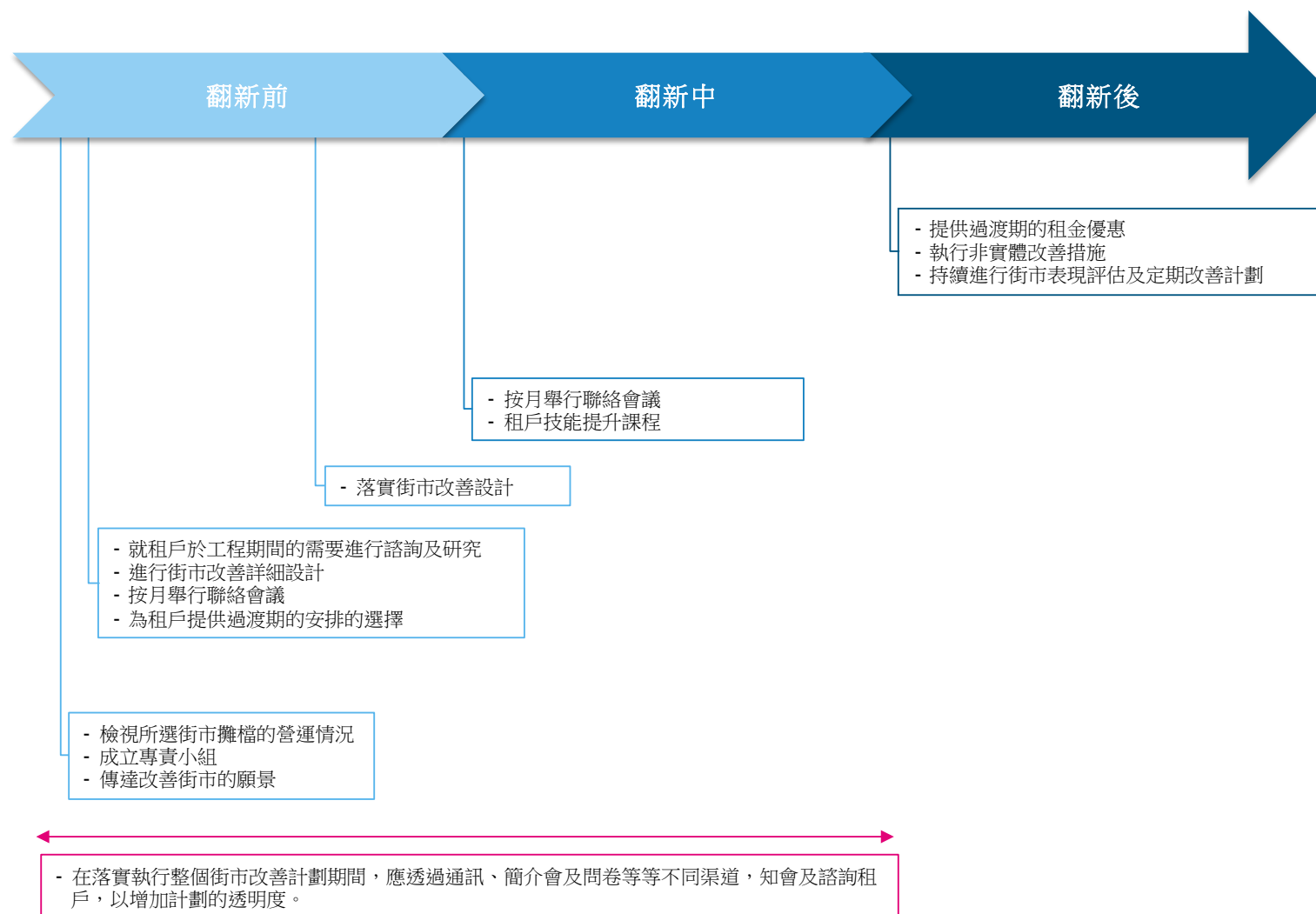
13 其他考慮事項

這章節提出在落實硬件與非實體改善措施時應考慮的一些主要事項，重點如下：

- 政府應透過宣傳及社區關係工作，向社會大眾有效地傳達改善街市的願景，這有助爭取公眾支持，並為公眾街市建立更良好的形象。
- 政府應就個別街市的改善計劃成立專責小組，協助統籌及聯繫租戶和社區人士。
- 建議政府在改善工程前及進行期間，應透過通訊、簡介會及問卷等等不同渠道，知會及諮詢租戶，以增加計劃的透明度，並確保計劃可惠及其他持份者。
- 在落實硬件改善措施之前，建議政府應先檢視攤檔的營運情況，以確定積極經營的攤檔及受影響租戶的數目。政府亦可考慮進行諮詢，探討租戶對改善計劃的反應，並了解他們的需要，這項措施將有助減低租戶對計劃的抗拒。
- 政府可考慮為租戶提供過渡期安排的選擇，例如攤檔暫停營業、搬遷至其他街市，或於街市鄰近興建臨時街市等；此外亦有需要終止不積極經營攤檔的租約，並與積極經營的租戶商量，為其街市尋求最適切解決方案。
- 在推行改善計劃期間，政府亦應每月與租戶舉行改善街市聯絡工作會議，跟進改善計劃的進展，方便租戶掌握情況，從而調整其各自的經營計劃。
- 在改善工程進行期間，政府亦可為租戶推薦或舉辦技能提升課程，讓租戶善用空閒時間；課程內容可包括：零售陳列、溝通、市場推廣及物業管理技巧等。特別就那些日後有機會落實新管理模式的街市而言，技能提升課程可讓租戶為此作準備。
- 最後，政府亦可提供過渡期的租金優惠安排，以鼓勵租戶支持有關改善計劃。

下圖重點羅列落實計劃時所要關注的事項：

概括的時間表及重點



14

結論

14.1

公眾街市的定位及功能

公眾街市定位是為普羅大眾提供新鮮糧食的其中一個主要途徑，對於光顧公眾街市的市民來說，這項重要功能不容置疑。公眾街市於今後仍會繼續發揮這個功能。至於提供就業方面，雖然這並非公眾街市設立的目的，但社會卻普遍認同公眾街市提供了就業機會，特別針對基層市民而言。

清潔及衛生的環境，對於公眾街市的顧客及租戶來說是相當重要的，食環署應繼續定期巡查、監察及保養公眾街市的設施，並就有需要的街市推行改善措施。

有意見指，公眾街市實為公共資源，故必須有效營運；而政府作為公眾街市的管理人，不應止於提供設施及服務，更有責任確保公共資源用得其所（包括土地資源）。

換句話說，公眾街市大部份位置優越，理應吸引到合理數量的顧客，以充份使用有限而珍貴的土地資源。

14.2

改善公眾街市

不少公眾街市均面對設施老化的問題，及需要作不同的改善。在改善街市之時，不應只著重硬件設施，同時亦須顧及影響到整體購物體驗的質性因素。

顧問選出六個可作改善的公眾街市，其改善建議可供其他公眾街市日後進行改善時作參考。

- 荃灣街市；
- 油麻地街市；
- 牛池灣街市；
- 雙鳳街街市；
- 駱克道街市；以及
- 榮芳街街市。

14.3

新設計

視乎個別情況，顧問分別為該六個選出的街市設計了一至兩套改善方案。建議的新設計能改善實際經營環境，以助發揮街市的功能及提升運作效率，並為顧客提供舒適的購物體驗。各街市的改善方案重點歸納如下：

- 荃灣街市：重新劃定檔位
- 油麻地街市：活化未予充分利用的空間
- 牛池灣街市：加強連接鄰近社區
- 雙鳳街街市：優化外觀形象
- 駱克道街市：重新調整行業組合
- 榮芳街街市：重新編配佈局

根據建議，荃灣街市的乾濕貨樓層應重新劃定位置，即食物類乾貨檔會遷至一樓，而魚檔則調遷至街市地下，靠近上落貨區。另外，面向眾安街的出入口應增設臨街攤檔，以增加街市的吸引力。

油麻地街市的新設計旨在活化未有充分利用的空間，包括其街市中庭的空間。其中一個方案建議加入新設計，活化現時空置的二樓。街市的獨特外觀則建議保留。

牛池灣街市的改善計劃旨在把街市與毗鄰興旺的購物環境重新連接起來。金池徑入口是顧客使用的主要入口之一，根據建議，該入口會擴大並增設臨街的檔位，以吸引顧客光顧。而面向龍翔道的街市混凝土外牆，則以透明玻璃幕牆取代，令視野更開揚。

雙鳳街街市的情況尚可，只需作相對輕微的改善。根據建議，街市中心位置附近的牆身高度會降低，令視野更開揚，而街市外牆也會改建以吸引途人光顧。

位於商業區的駱克道街市，其改善焦點在於調整街市內的行業組合以增加彈性。軒尼詩道出入口與扶手電梯之間的位置，應加以善用及可闢作特別的展銷擺賣區或短租攤檔，讓租戶租用以出售他們在推廣的貨品。為迎合區內消費者需要，另建議可於街市引入更多元化的行業及貨品組合，容許出售小食和即食食品以增加彈性。

榮芳街街市的佈局會重新編配，現時上落貨區與垃圾房會與街市其中一個出入口對調位置，使街市正門得以面向人流較多的購物區，吸引更多顧客前往光顧。

除了上述就各選取街市提出的改善主題方案，顧問亦建議了一些一般實體改善概念，例如採用較矮身的分隔牆、為檔位開設儲物區、重新配置地面排水渠。顧問亦建議在一些街市，例如荃灣街市、牛池灣街市及榮芳街市，安裝空調系統。上述改善建議可供其他公眾街市日後進行改善工作時作參考之用。

14.4 管理模式及非實體改善

昔日興建公眾街市時的首要考慮，是盡量安置街上眾多的小販，設計的形式亦因應這個需要，塑造出今天街市的形式及佈局。公眾街市最初的行政功能，不但影響街市的建築設計及內部佈局，同時亦影響到有關部門對街市日常管理的重點 – 舉例來說，日常管理的重點著眼於街市的環境衛生及其運作的基本秩序，而非為吸引顧客或提高街市使用率。然而，在現行的管理架構下，街市管理隊缺乏專才、時間、人手和動力去提升街市的競爭力，因為賺取利潤並非他們的關注點。當局應探討為公眾街市引入新管理模式的可行性，顧問提出數個模式以供參考，其中包括：擴大街市管理諮詢委員會的權力、探討可否引入社區管理法團及分租予單一承辦商。

顧問提出一系列有關改善街市營運及購物環境的非實體改善措施，當中涉及街市管理、衛生、市場推廣及宣傳等方面。此外，顧問亦有就保存傳統行業攤檔方面作出建議。值得注意的是，非實體改善措施既可單獨推行，但若能與其他實體改善措施一併落實，則可在改善整體營運環境上，發揮更大的協同效應。事實上，在某些情況下，非實體改善措施只能在實體改善措施一併推行下，才能發揮最大的效益。

14.5 租戶及社區的支持

要順利推行改善措施，不是單靠業內的任何一方，而是有賴有關的主要各方，即政府、租戶和社會的積極參與。舉例來說，要保持街市內公用地方清潔、整齊及井井有條，便需要租戶的支持。事實上，環境得到改善，租戶亦是直接受惠者。有關各方必須互相溝通和合作，公眾街市才能充分發揮功能，從而改善市民大眾的日常生活。因此，顧問希望強調溝通的需要，並提供了建議讓有關各方在制訂推行計劃時考慮。

附錄 甲

街市翻新設計建議

街市翻新 設計建議

設計建議

硬件配置

- + 攤檔結構設計
- + 佈局
- + 通風系統
- + 地面排水系統
- + 閉路電視
- + 儲物空間
- + 提升洗手間設備
- + 招牌設計
- + 指示系統

設計概念

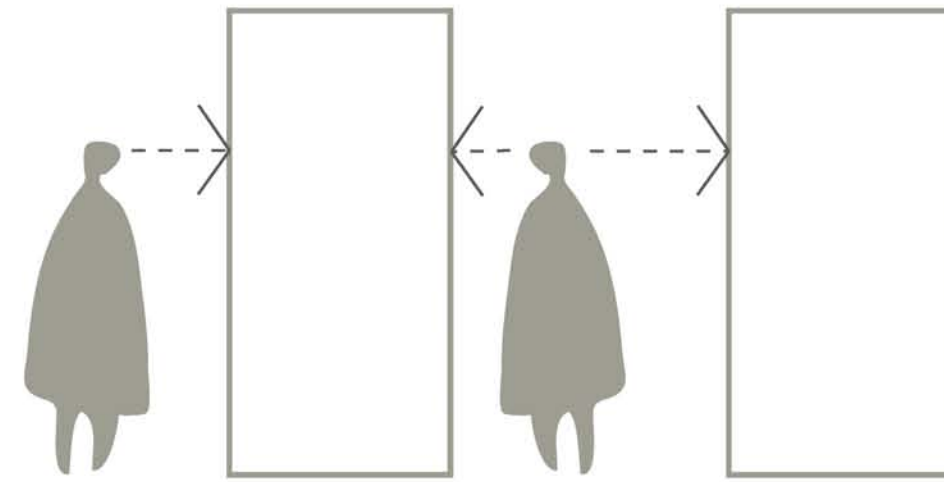
- + 六個街市設計概念重點

“透過改善街市的佈局
及設計，為顧客
營造全新的
購物體驗。”

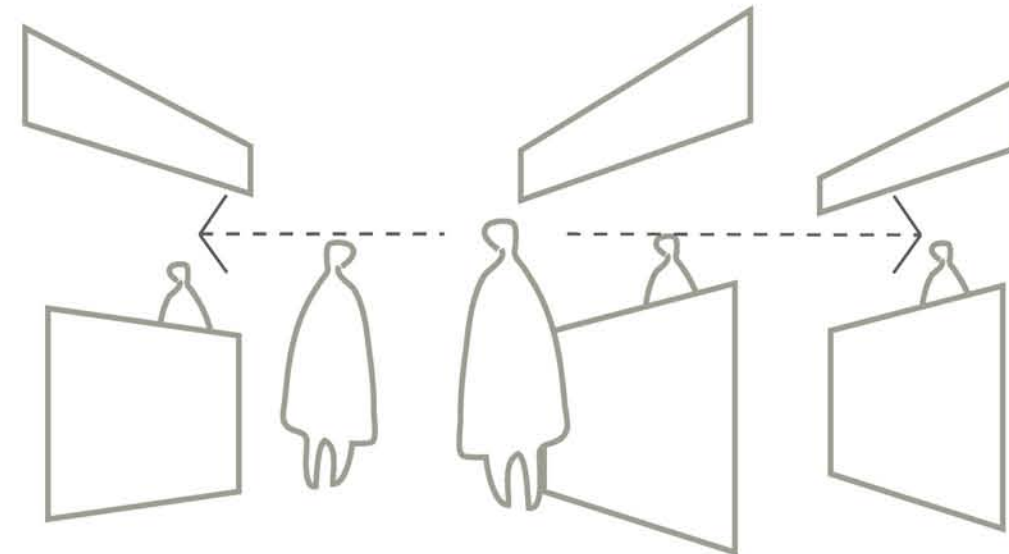
硬件配置

檔位配置

從高牆困籠到開揚格局



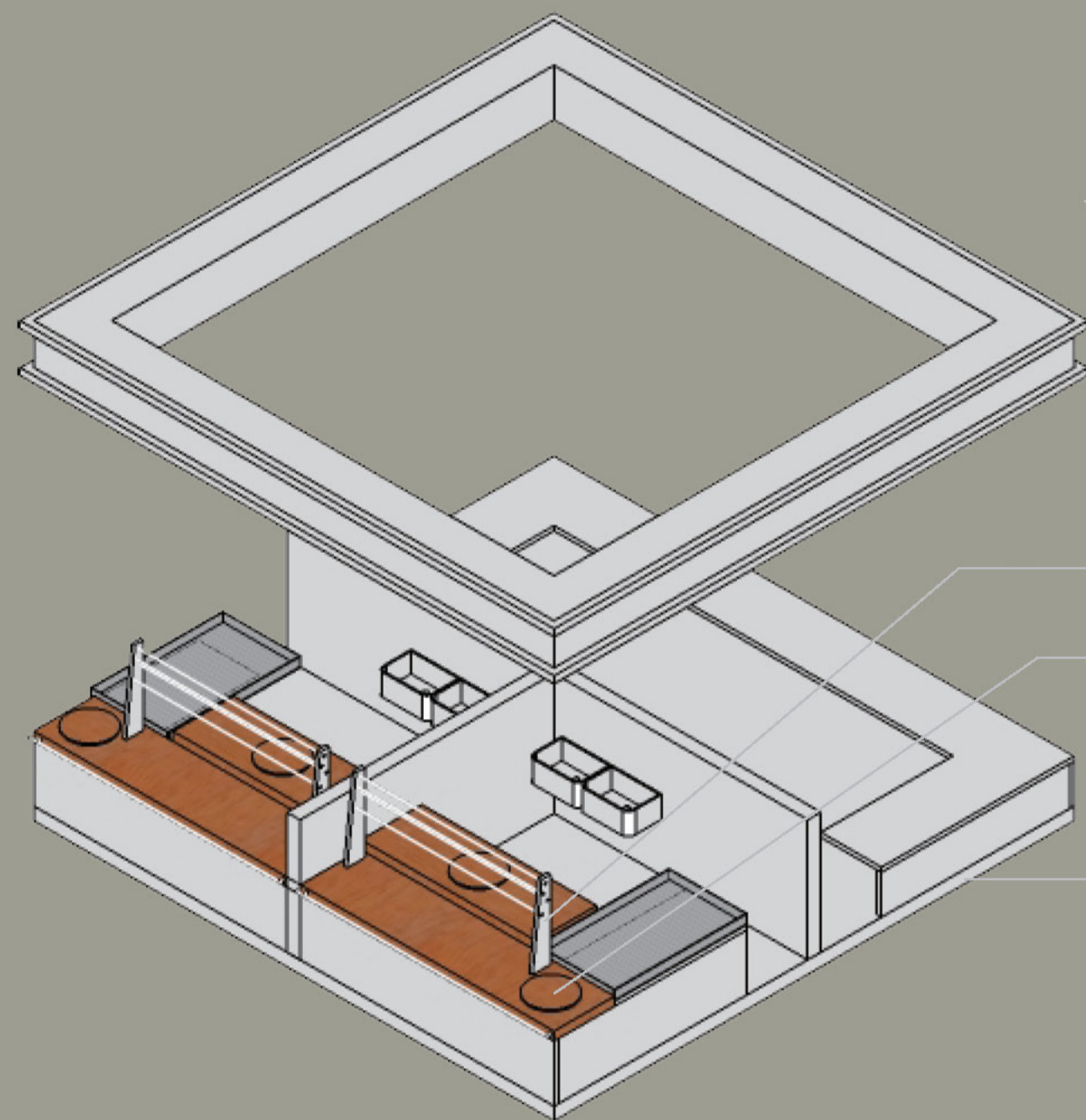
落地式間隔



櫃檯式設計

攤檔結構設計

全新面貌 通透開揚



水管及排水設施

標準貨品陳列架

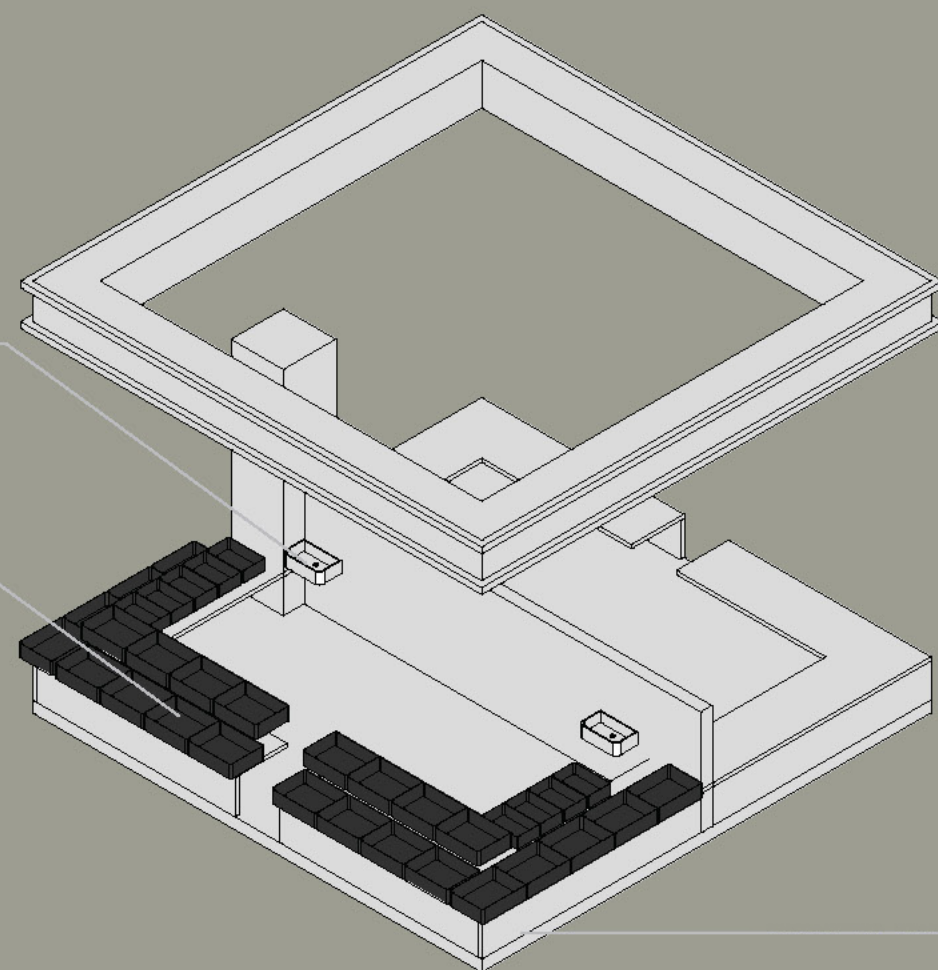
金屬吊架

木製肉檯

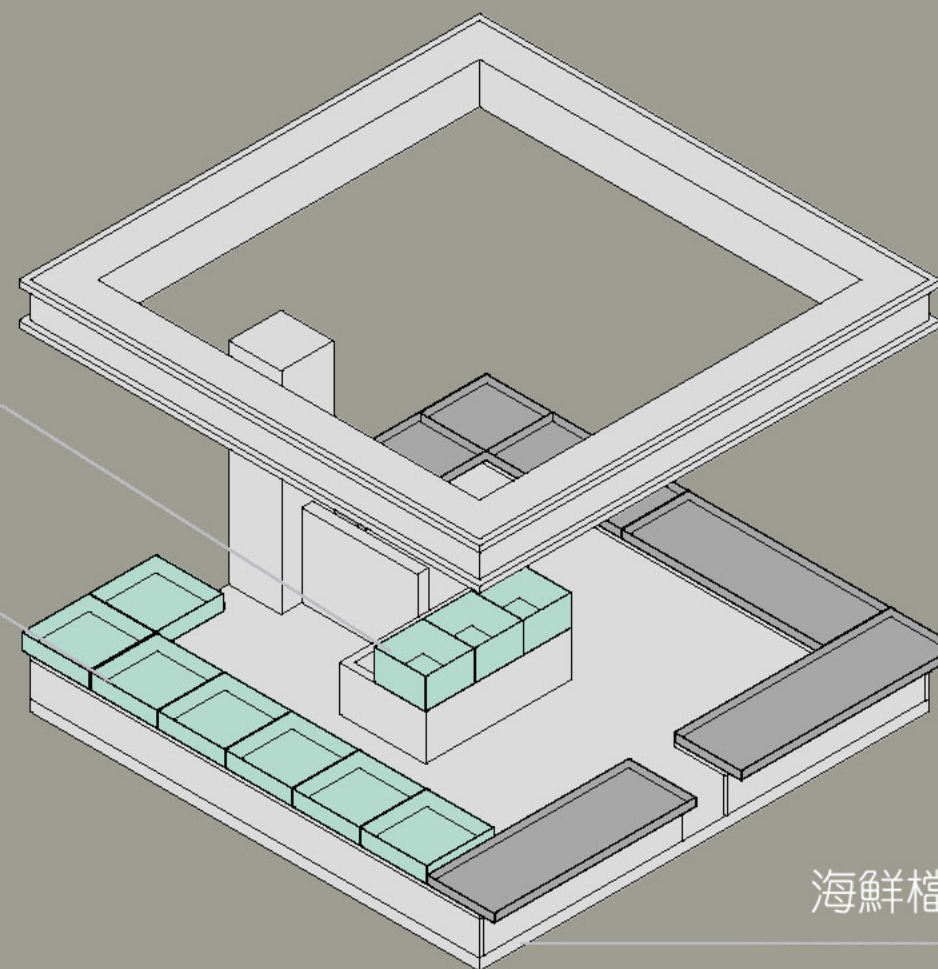
肉檔

魚缸

魚缸



菜檔

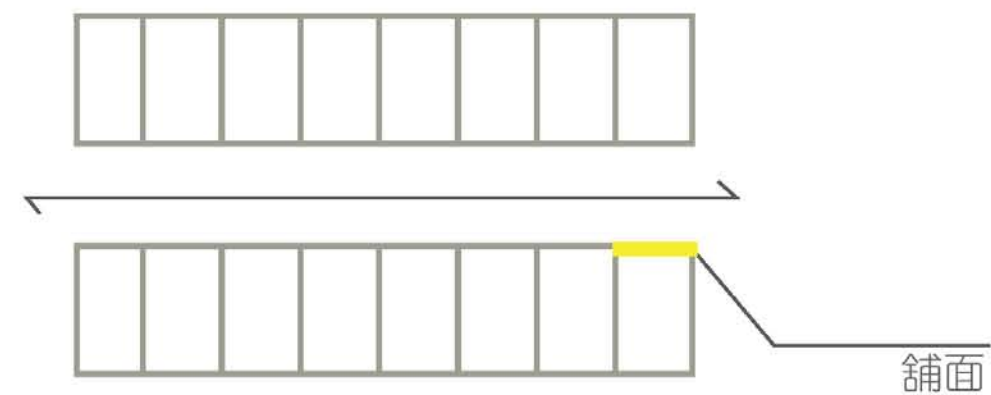


海鮮檔

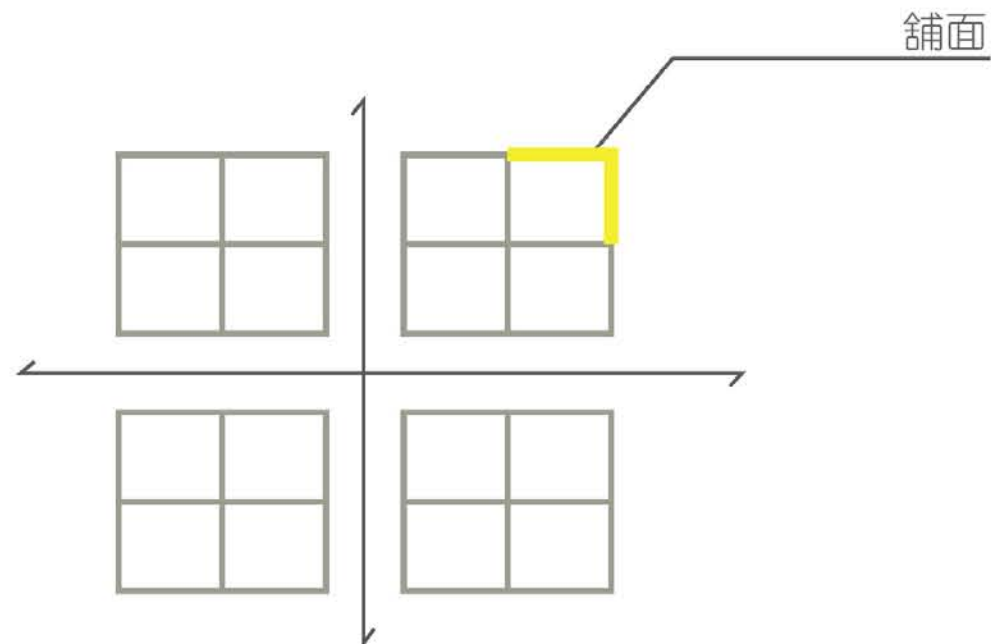
“檔位佈局呈島狀，令街市感覺更開揚，更有助帶動人流。矮牆設計，令各街市檔位一目了然。”

佈局

捨走廊佈局 取島狀排列

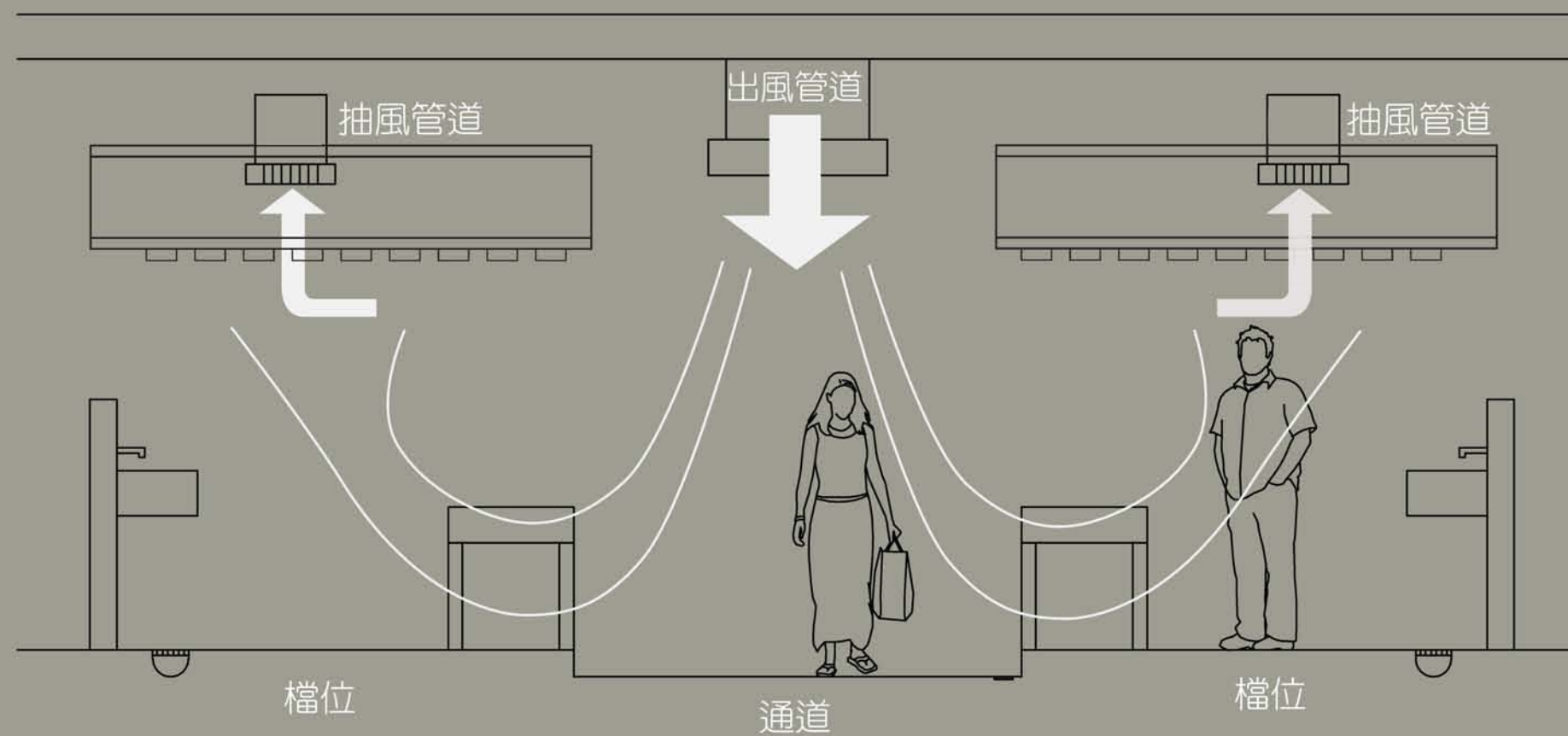


走廊型佈局



島狀排列

通風系統

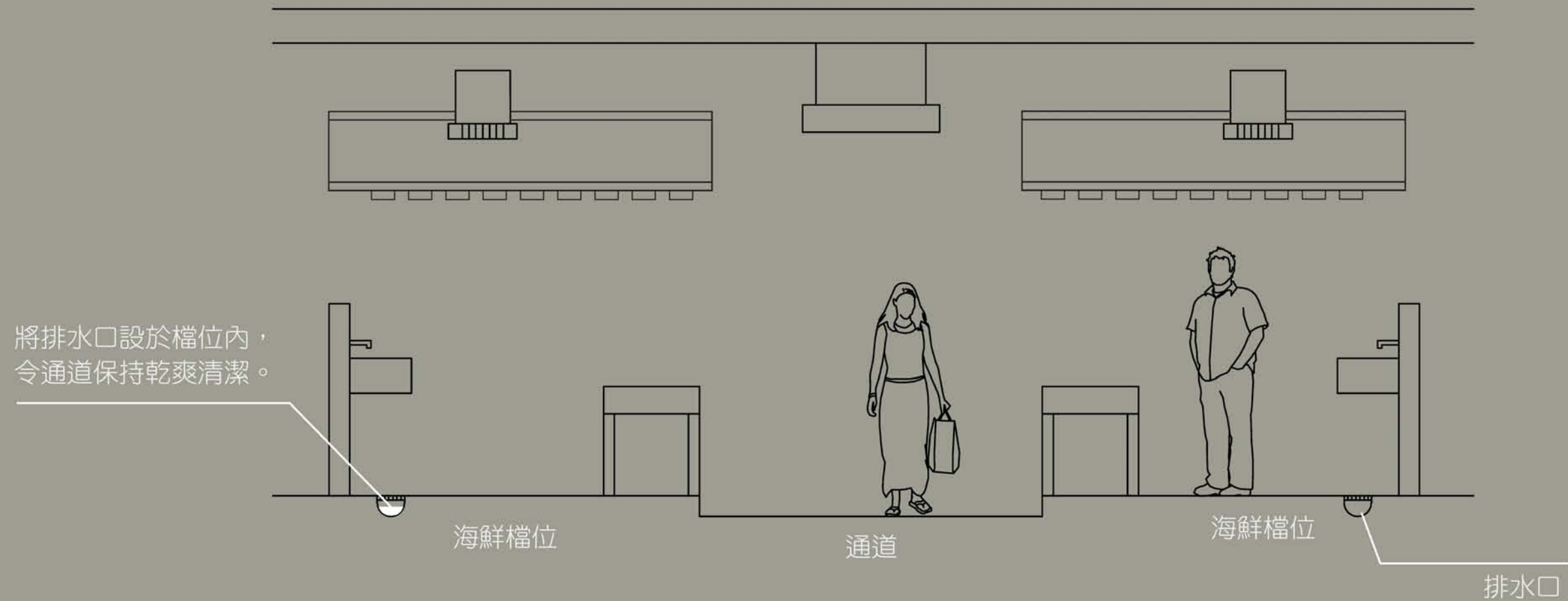


檔位及通道的橫剖面圖

領匯街市 — 天花情況



地面排水



檔位及通道的剖面圖

領匯街市－通道情況



沿通道兩旁設
小型排水口

硬件配置

閉路電視



+加強保安

硬件配置

儲物空間



將空置檔位改建成儲物空間，供現有租戶使用



在街市內劃出空間作儲物用途

硬件配置

提升洗手間設備



洗手間內燈光昏暗，且有異味



必需改善洗手間的設施及衛生情況

硬件配置

統一招牌設計



現時檔位招牌各異，部份更沒有招牌



統一招牌設計，令檔位看來更整齊

硬件配置

方向指示系統



部份街市的指示不清



改善指示系統，有助顧客找到所需貨品



租戶自製指示



建立一套清晰、顯眼及系統化的方向指示系統

六個街市設計概念重點

油麻地街市：活化未予充分利用的空間

荃灣街市：重新劃定檔位

駱克道街市：調整行業組合

牛池灣街市：加強與鄰近地區之連繫

雙鳳街街市：美化外觀，提升形象

榮芳街街市：重新佈局

荃灣街市

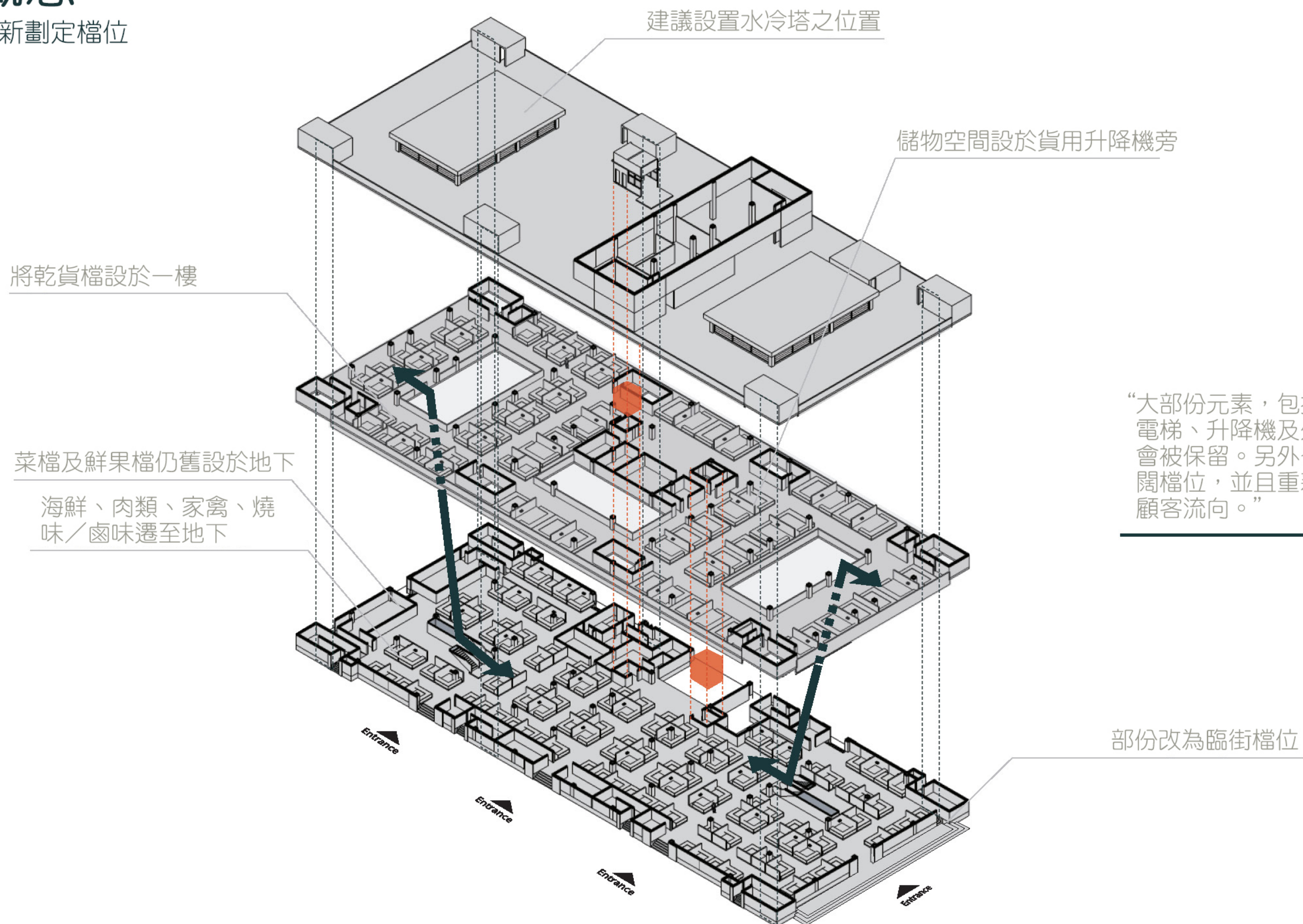
設計建議

重新劃定檔位

“透過改善街市的佈局及設計，為顧客營造全新的購物體驗。”

概念

重新劃定檔位



“大部份元素，包括扶手電梯、升降機及外牆均會被保留。另外也會擴闊檔位，並且重新導引顧客流向。”

佈局設計

地下

原來設計
+ 走廊型佈局
+ 乾貨區過於擠迫



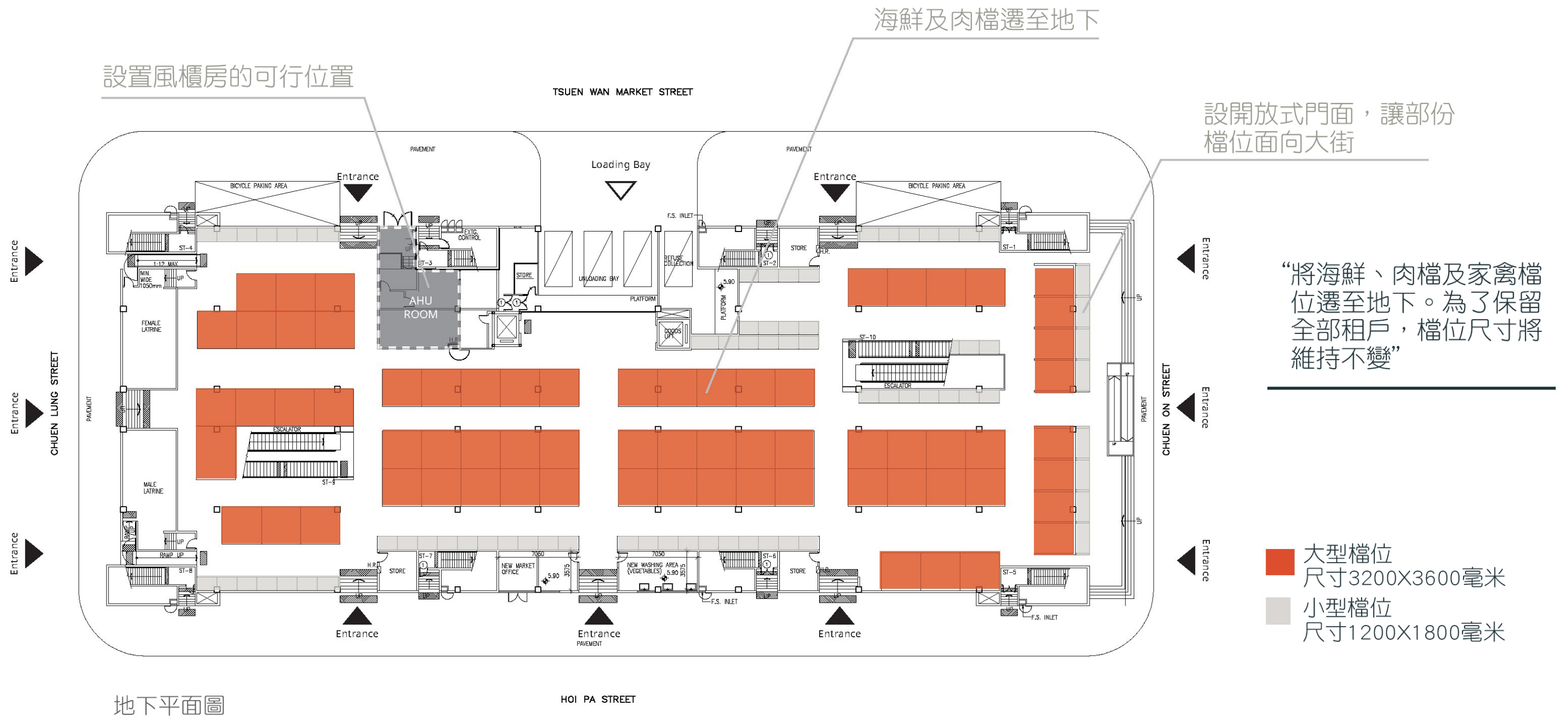
乾貨區



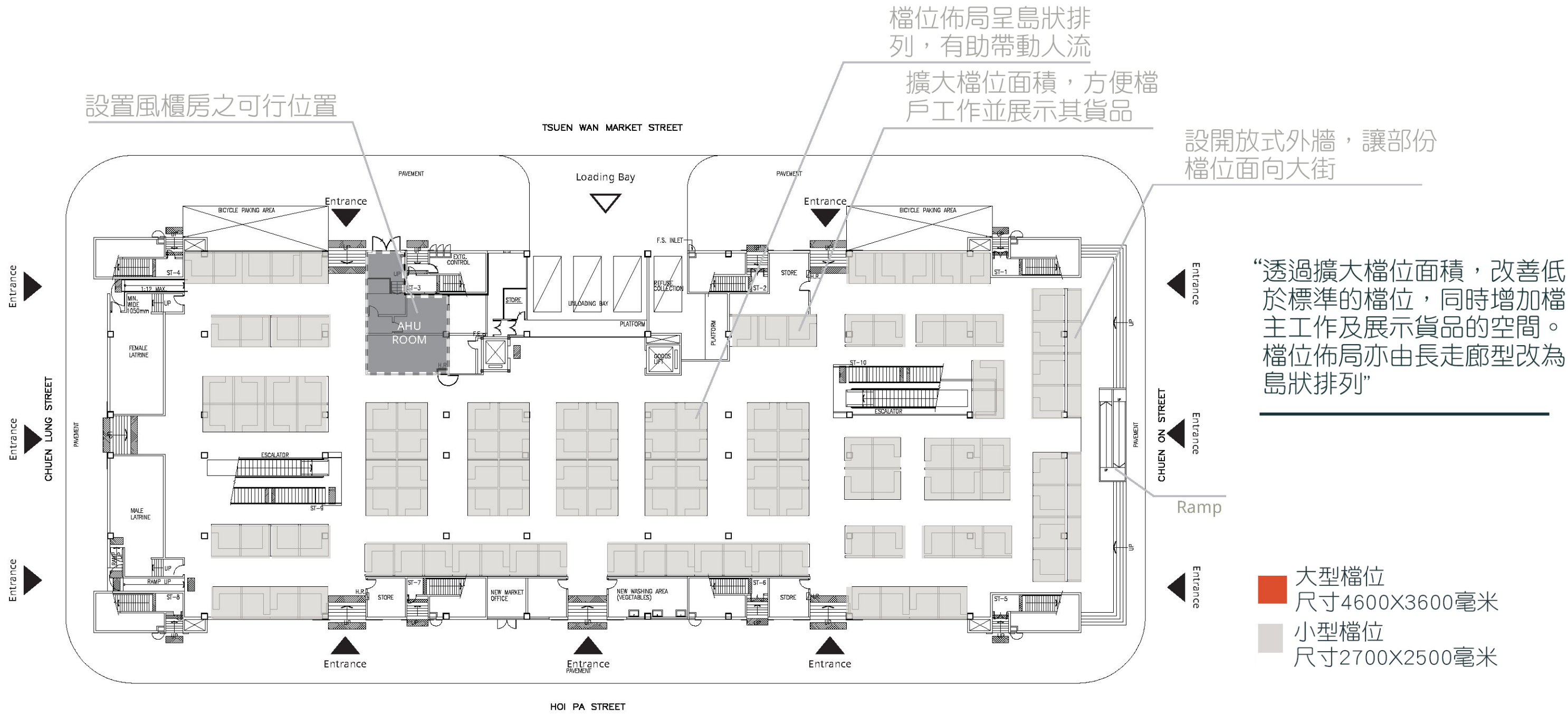
乾貨區過於擠迫，佈局有如迷宮

地下

新設計1



地下 新設計2



地下平面圖

前門外觀

眾安街



現有外牆呈封閉狀

正門外牆

新設計



新正門處有臨街檔位

佈局設計

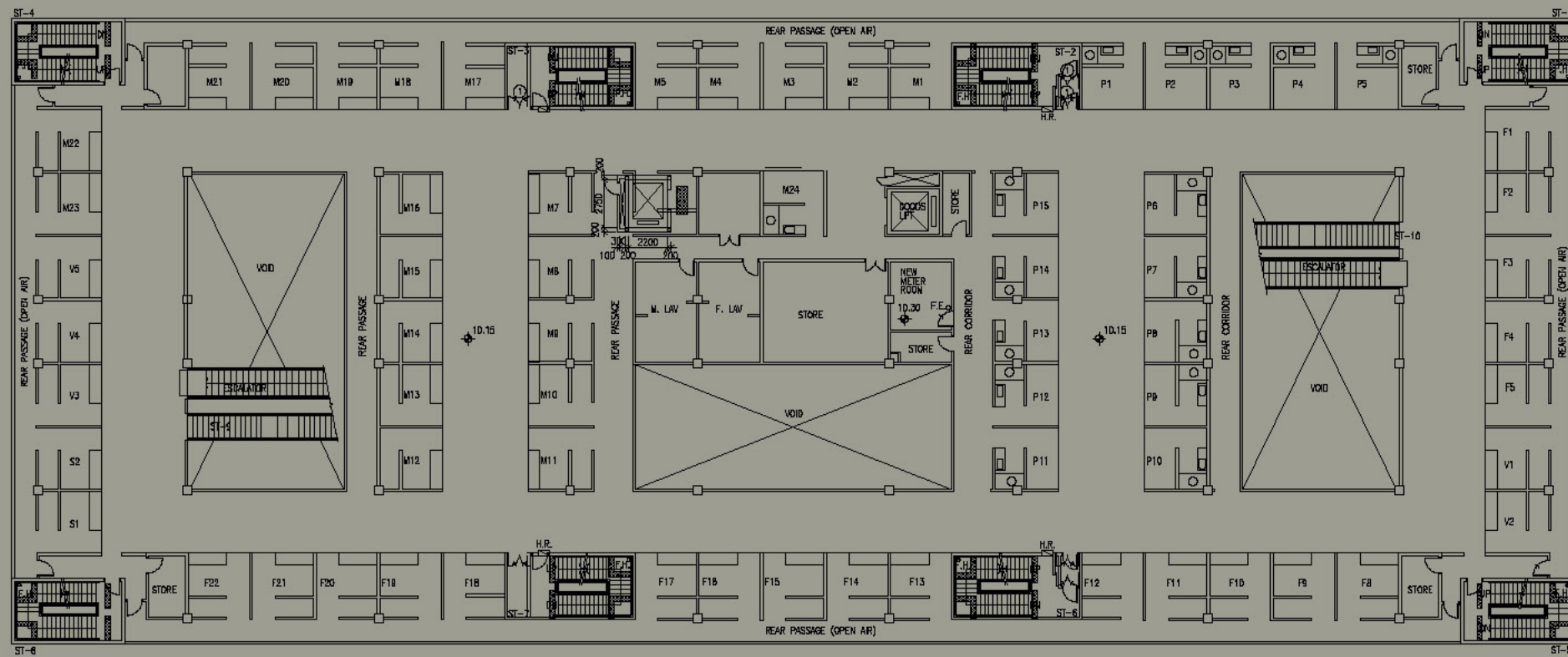
一樓

一樓

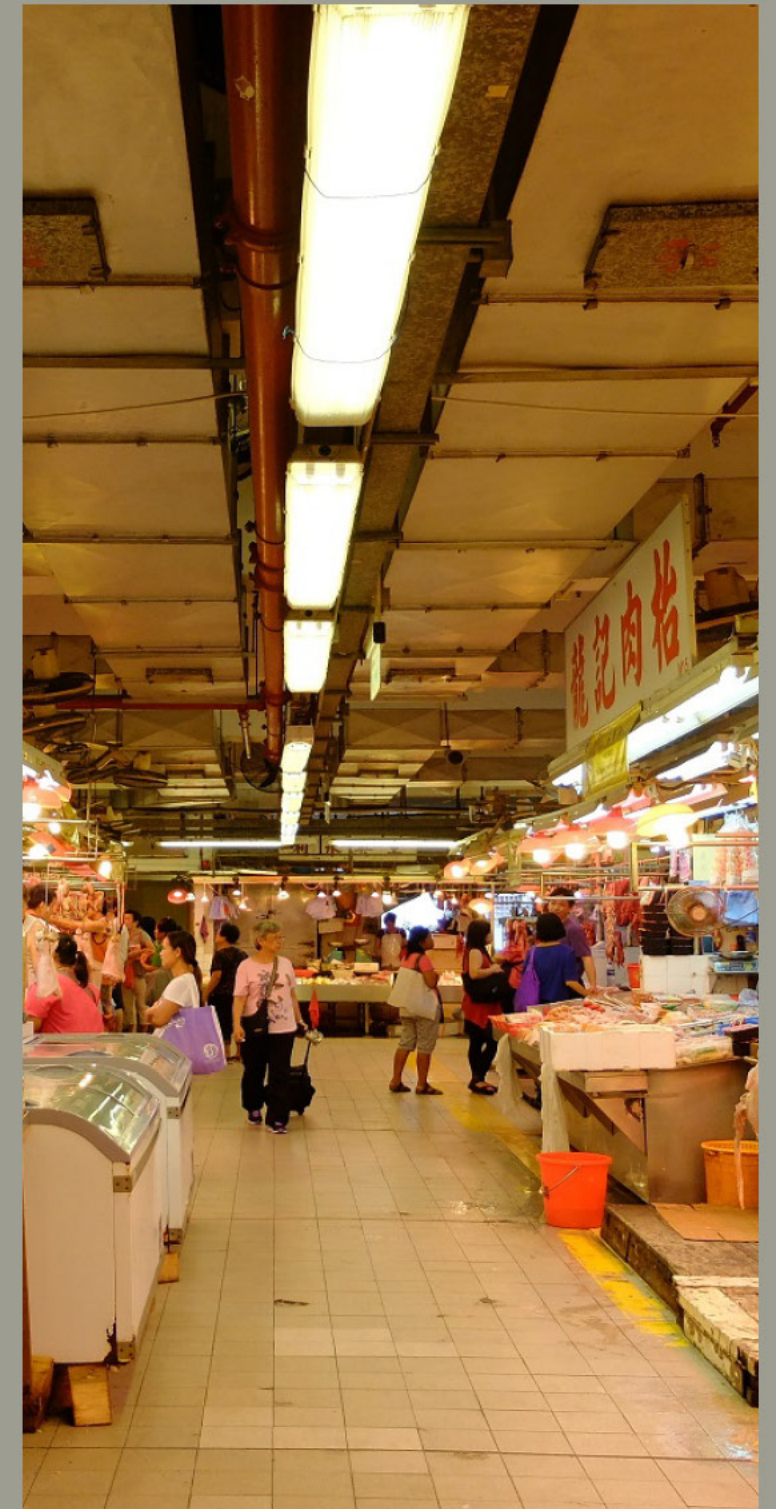
原來設計

+ 貨品位置分佈不當

+ 走廊及露台空間未予充分利用



一樓平面圖



走廊



地面濕滑

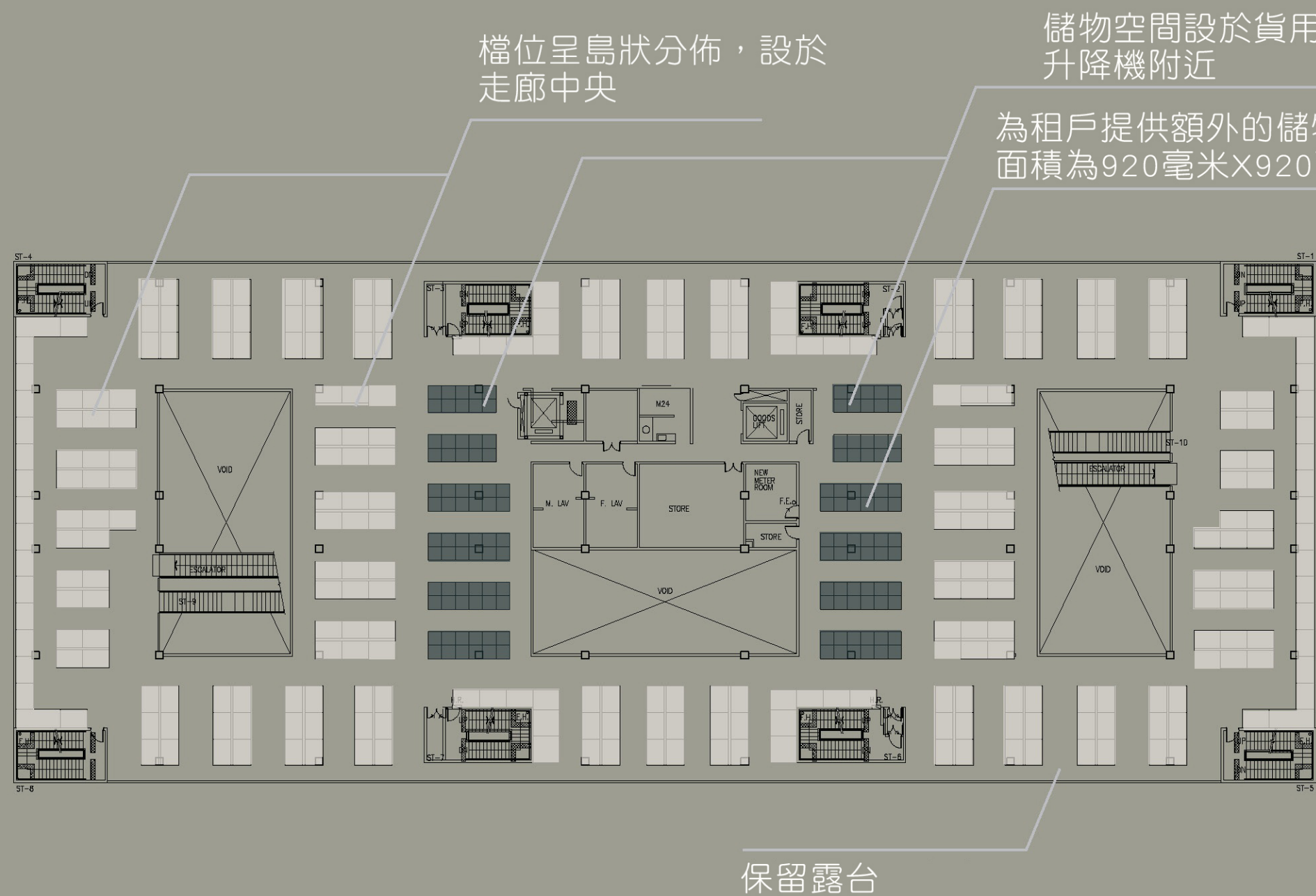
露台



未予充份利用的空間

一樓

新設計1



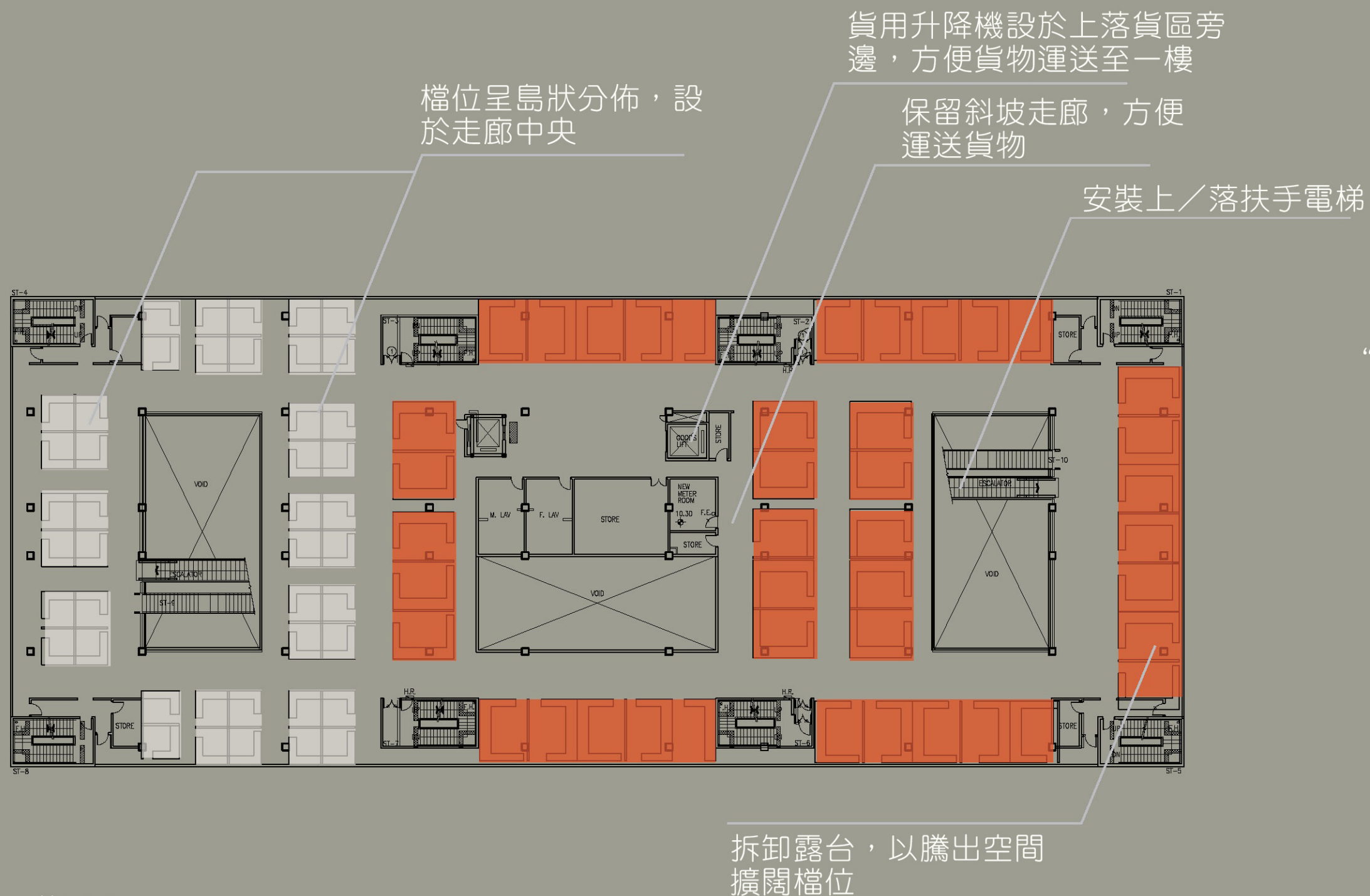
“將海鮮檔、肉檔及家禽檔遷至地下。總檔位數目維持不變。”

- 小型檔位
尺寸1200X1800毫米
- 儲存空間
尺寸920X920毫米

一樓平面圖

一樓

新設計2



一樓平面圖

新設計2

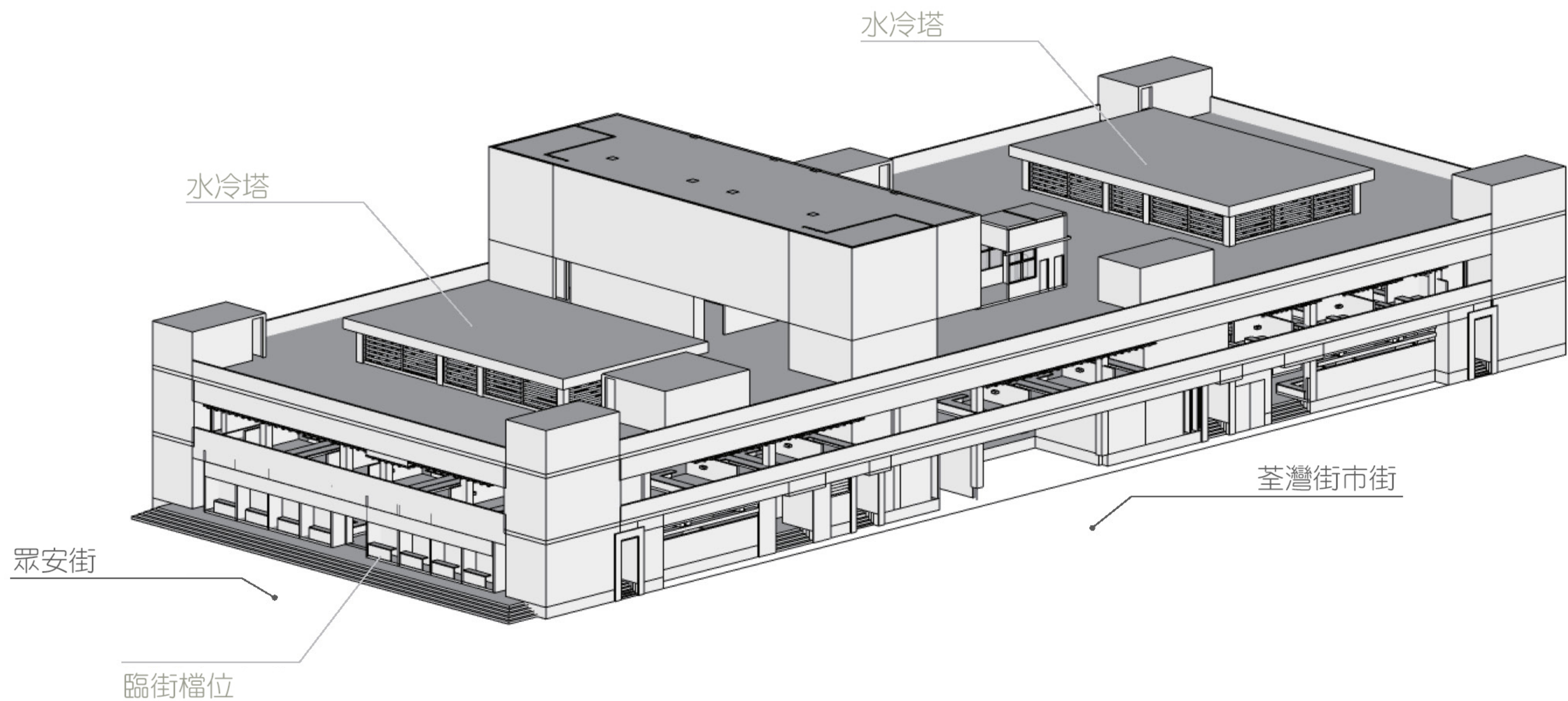


建議設置水冷塔之位置
天台平面圖

天台



外牆



軸測圖
眾安街及荃灣街市街

檔位安排

行業	目前情況	所需檔位數目		方案一	方案二
		一戶一檔 [^]	跨行業經營之檔戶 獲安排額外的檔位		
地下					
營業檔位數目	309	164	175	126	129
食物類乾貨					
食物類濕貨	157	70	77	/	70
鮮果	37	19	20	42	19
非食物類乾貨	38	17	19	38	17
非食物類濕貨	59	46	47	/	11
海鮮	18	12	12	/	12
肉類	/	/	/	20	/
家禽	/	/	/	21	/
燒味／滷味	/	/	/	3	/
儲物用途	3	/	/	2	/
空置	16	/	/	15*	/
一樓					
營業街市數目	52	50	50	235	86
海鮮					
食物類濕貨	20	20	20	/	20
肉類	5	5	5	/	5
非食物類濕貨	21	19	19	/	19
家禽	1	1	1	19	1
燒味／滷味	3	3	3	/	3
非食物類乾貨	2	2	2	/	2
食物類乾貨	/	/	/	59	36
鮮果	/	/	/	157	/
儲物用途	/	/	/	/	/
空置	1	/	/	136	/
總營業檔位數目 （不計儲物用途）	361	214	225	361	215
總檔位數目	381（包括3個儲物空間）	214	225	565（包括128個儲物空間）	215

註：一樓有12個家禽檔已停用，不納入此計算之列

[^] 不論租戶目前租用的檔位數目，在新設計下，同樣獲分配得一個檔位。若這類租戶同時經營不同行業，則以當中最大檔位所屬的行業，作為日後分配的檔位類別的依據

* 方案一經過重新劃定檔位後，可增加70個檔位，可供租予現有或新租戶

油麻地街市

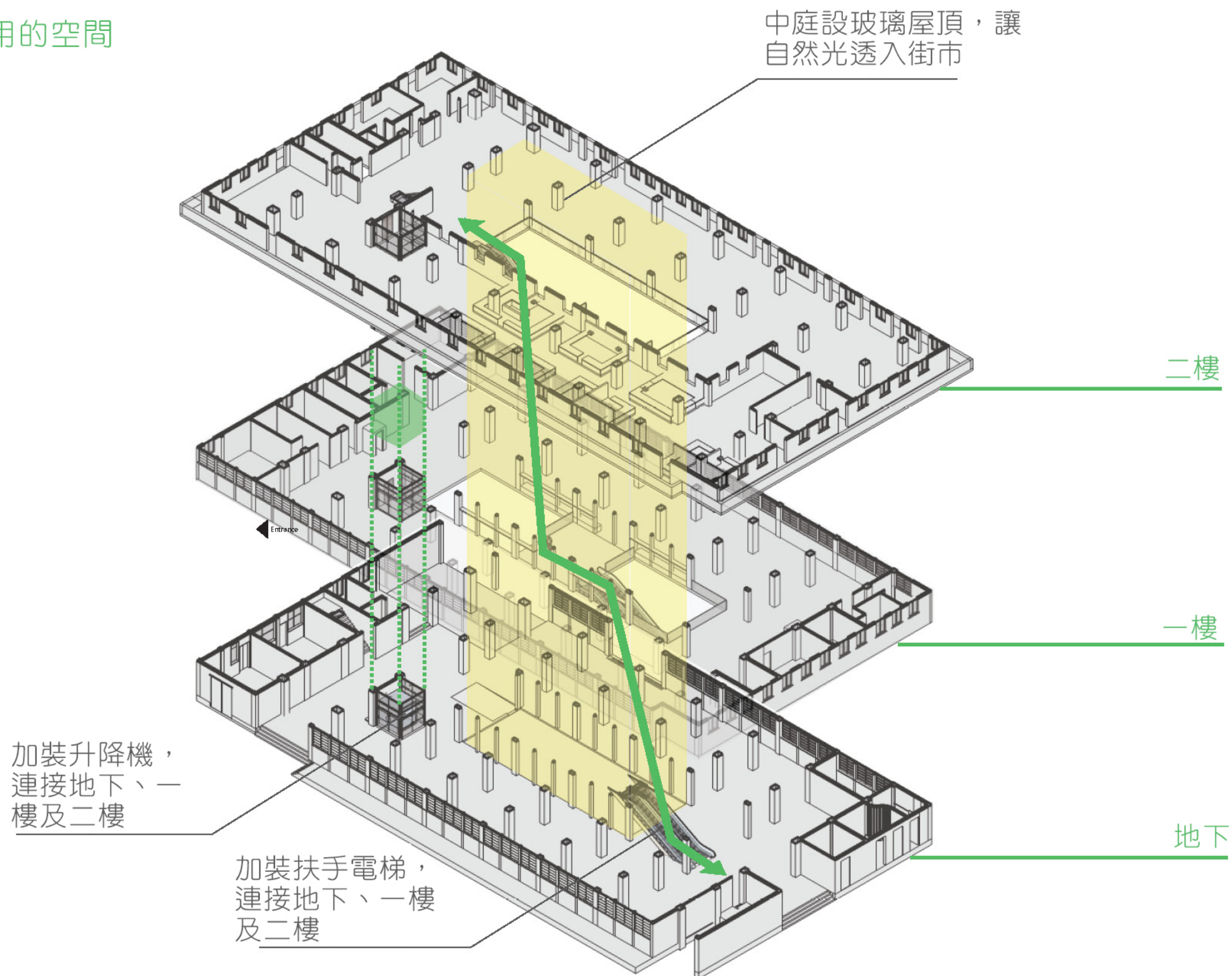
設計建議

活化未予充分利用的空間

“透過改善街市的佈局及設計，為顧客營造全新的購物體驗”

概念

- + 開放天井
- + 活化未予充分利用的空間



原來設計
+ 走廊型佈局
+ 舖面狹窄



天井

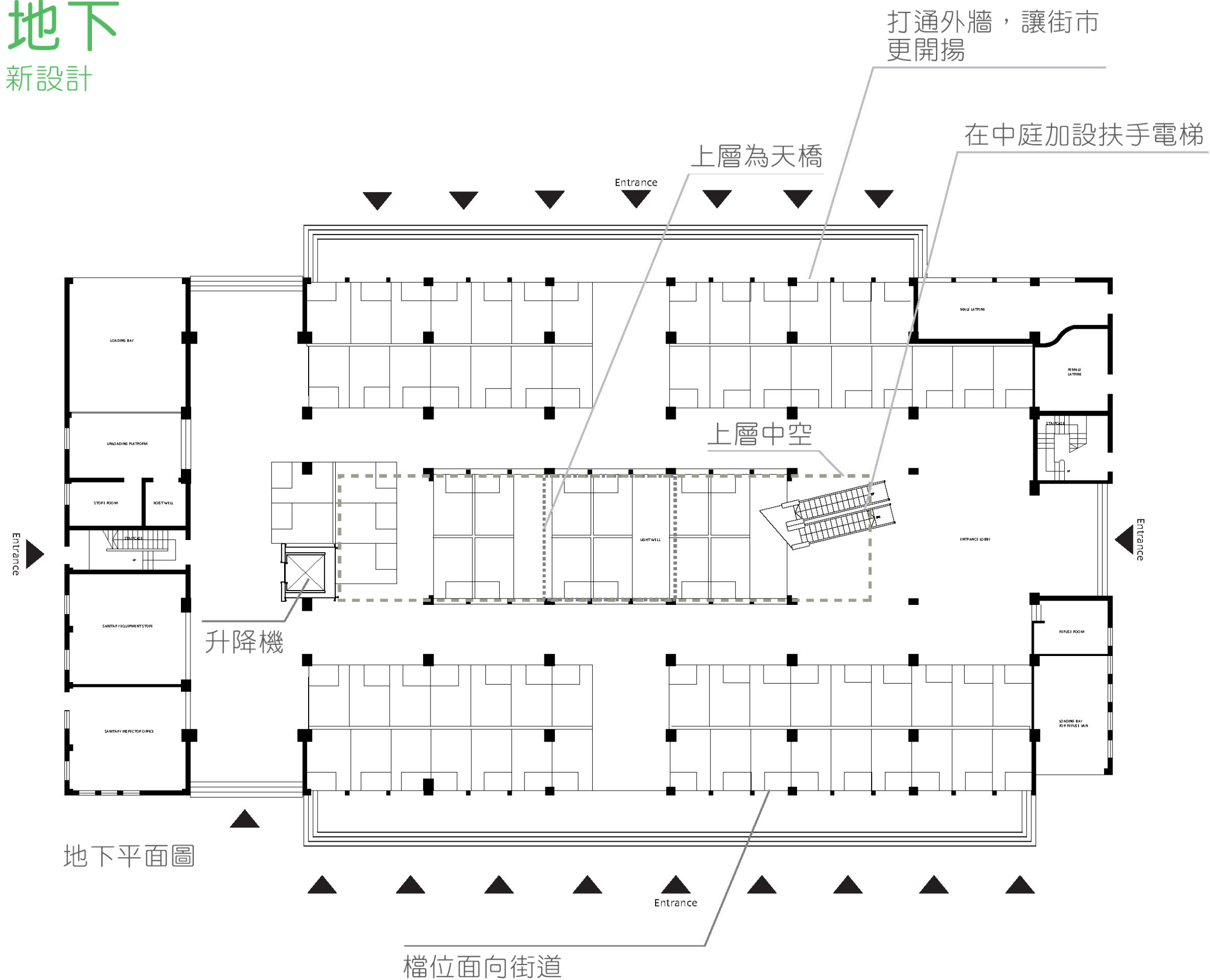
地下



天井

地下

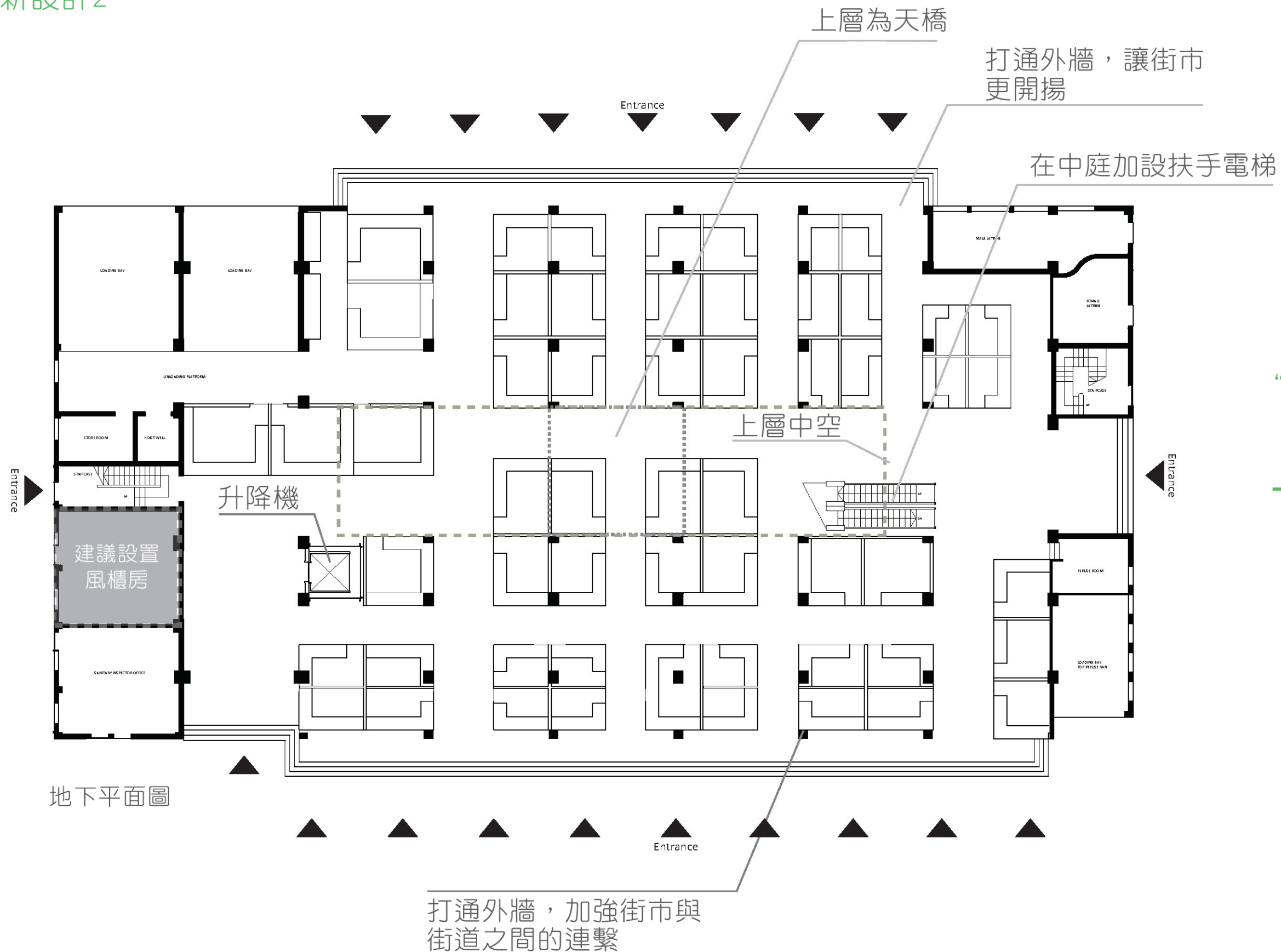
新設計



“街市原來的佈局及檔位面積維持不變。此外，打通兩邊外牆，令街市更開揚，有助營造街市與街道之間的互動。”

地下

新設計2



“打通兩邊外牆，令街市更開揚，有助營造街市與街道之間的互動。”

地下

新設計2
正門



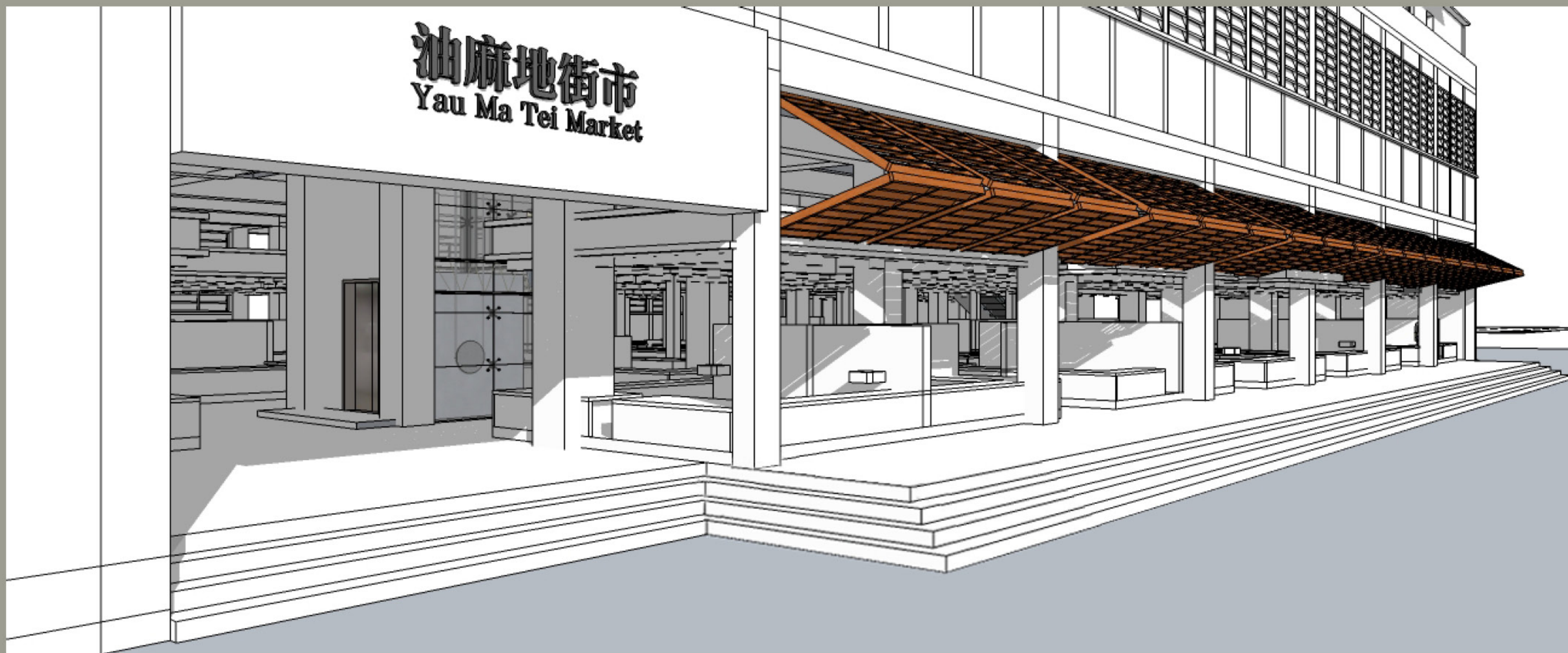
街市外的露天攤檔



位於新填地街、街市外的露天攤檔

外牆修正

將檔位面向街道



面向新填地街的出入口及檔位

佈局設計

一樓

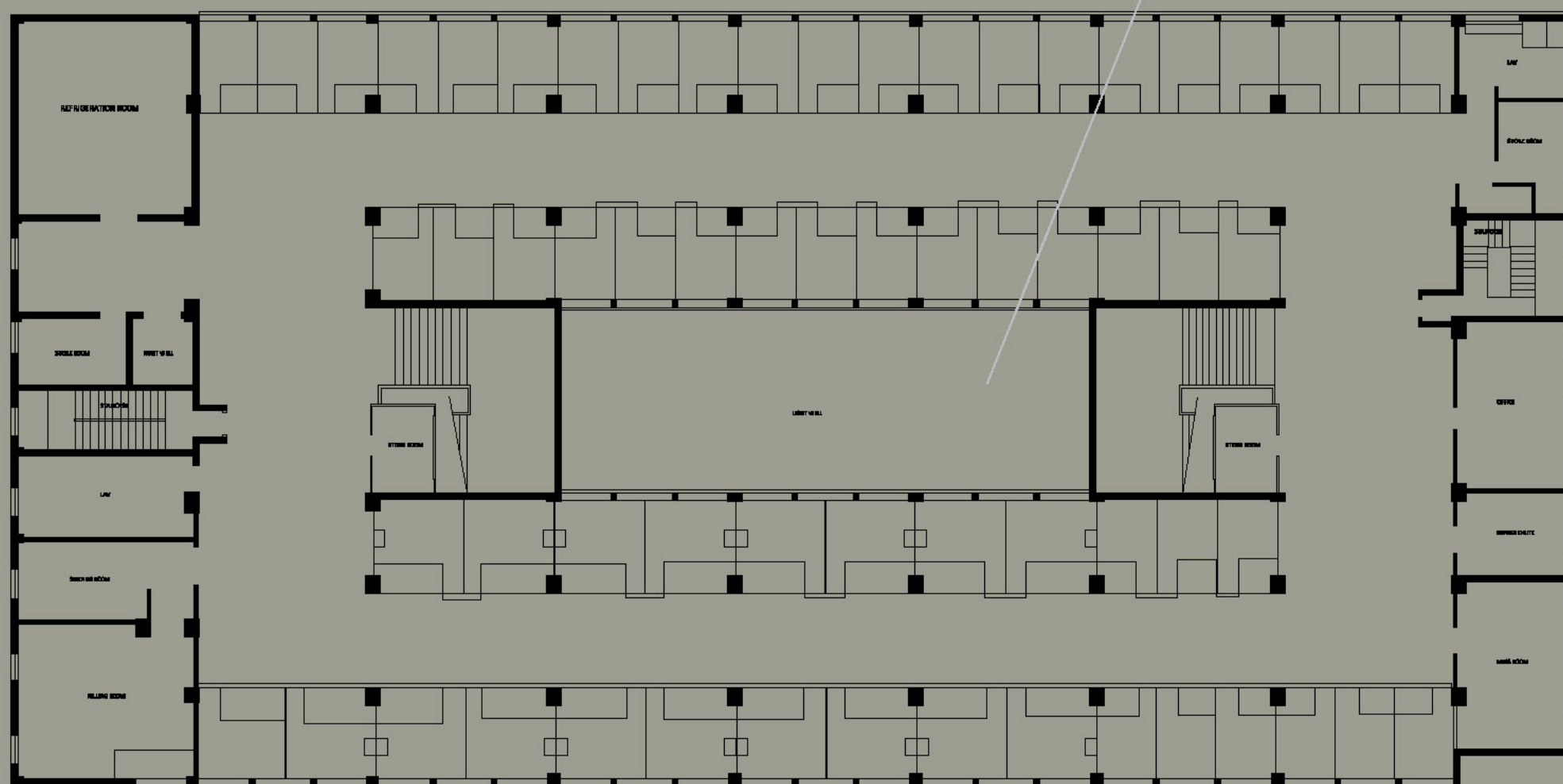
一樓

原來設計

+ 走廊型佈局

+ 狹長鋪面

天井



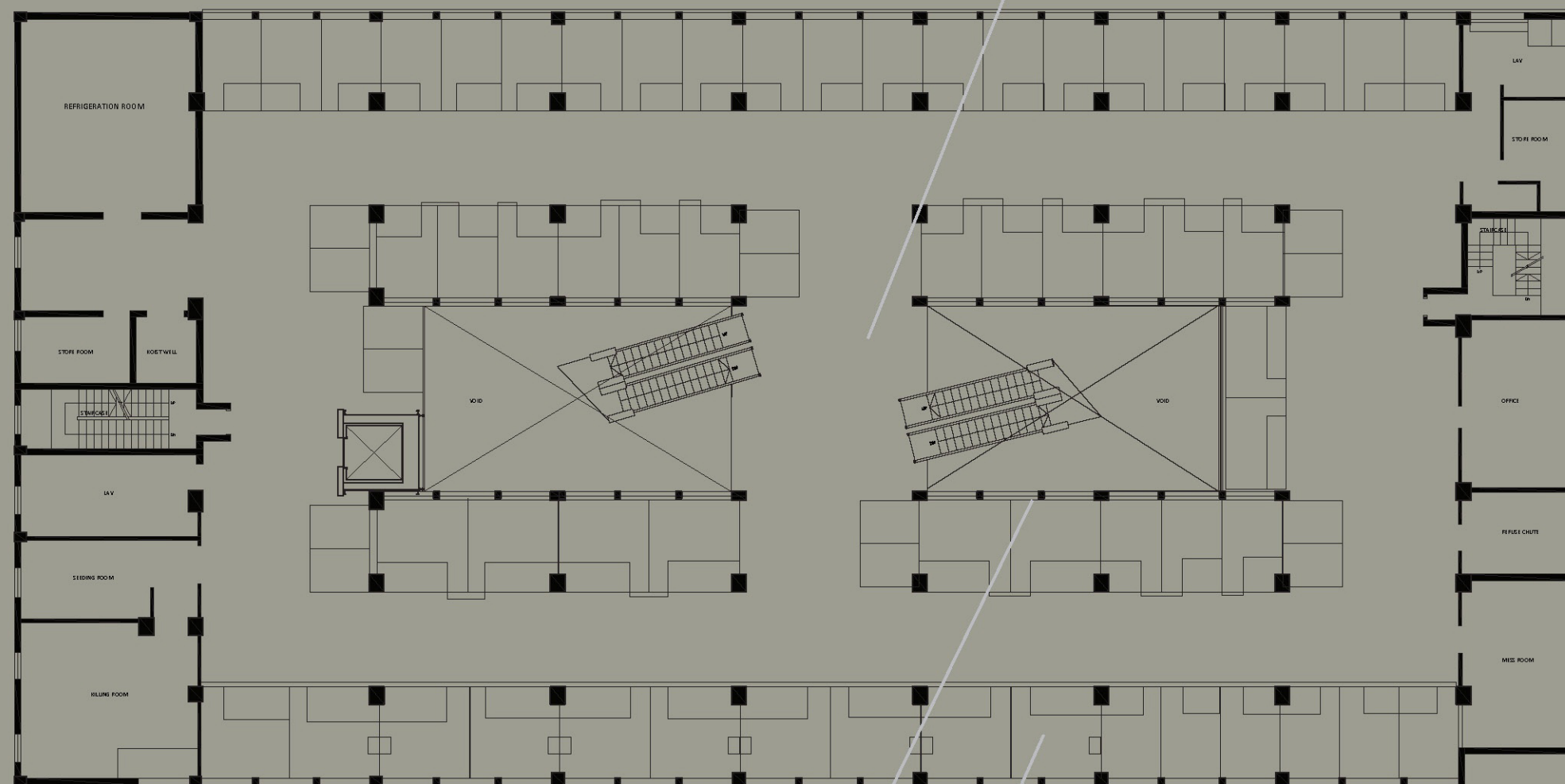
一樓平面圖



一樓

新設計1

中庭上設天橋，
駁通一樓不同購物區



“街市原來的佈局及檔位
面積維持不變。此外，
打通兩邊外牆，令街市
更為開揚”

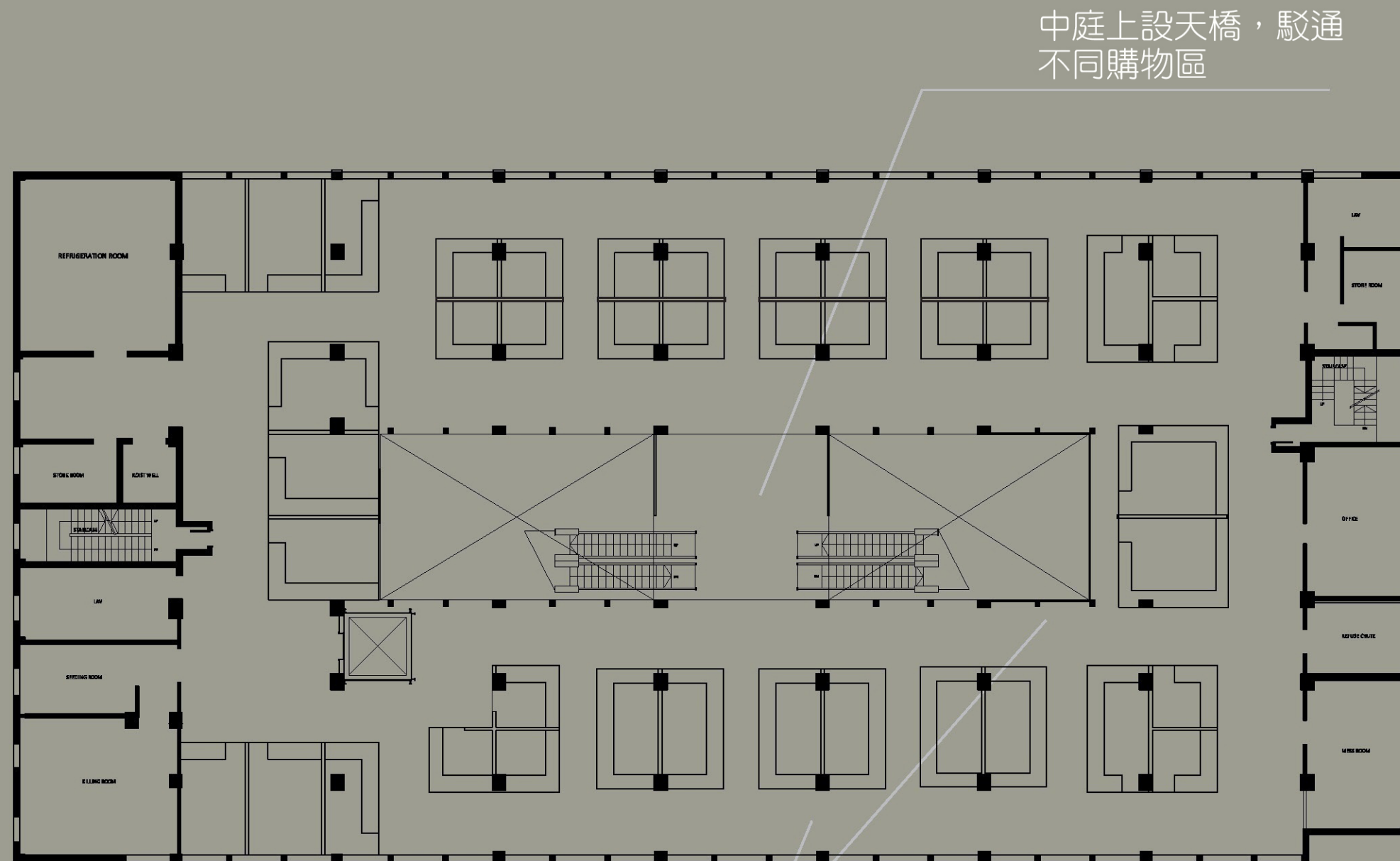
一樓平面圖

以玻璃窗及矮牆取代
混凝土牆

原有檔位佈局不變

一樓

新設計2



一樓平面圖

檔位兩邊設有通道，令街市四通八達

一樓

新設計2
通道



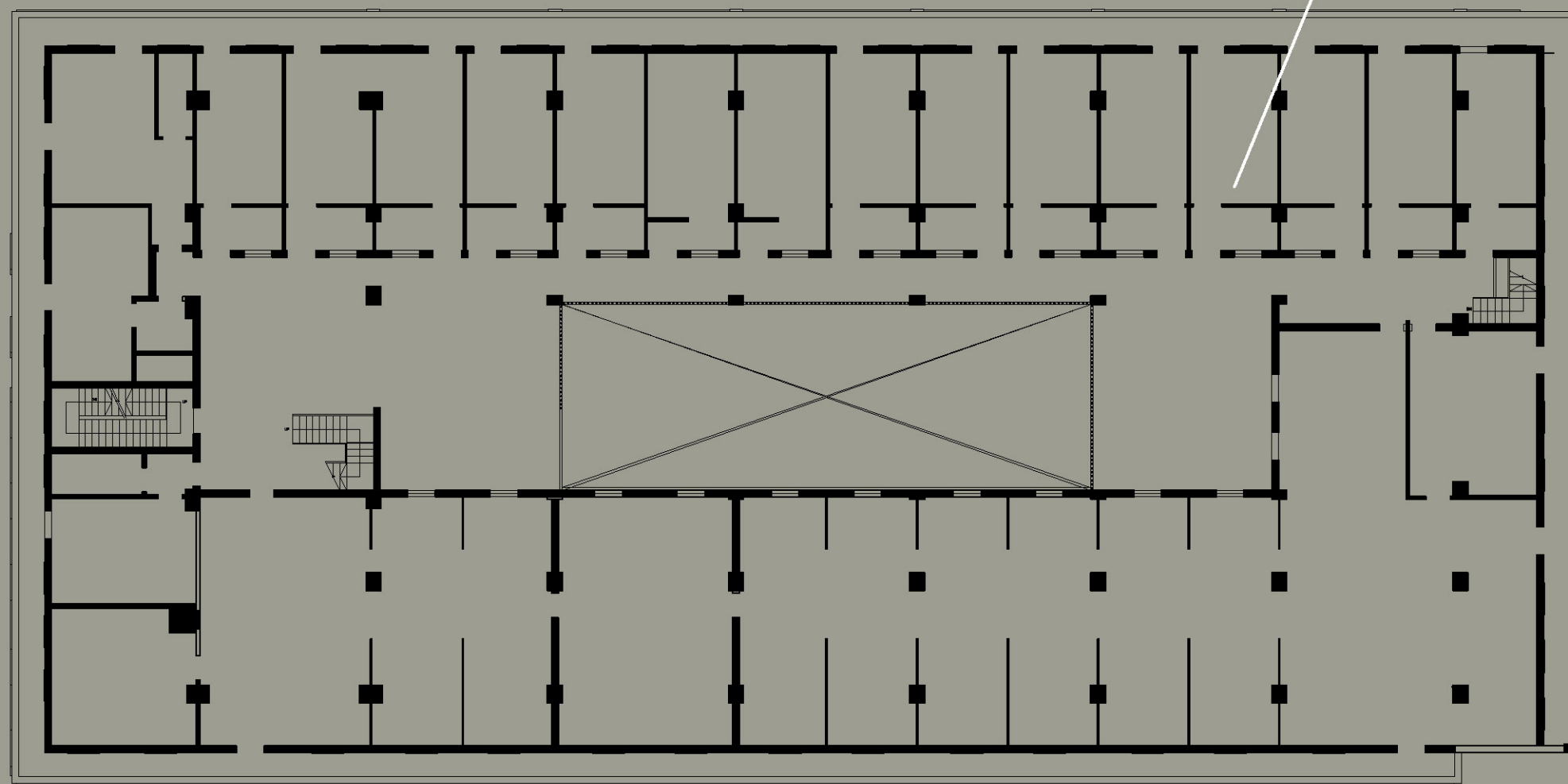
佈局設計

二樓

二樓

原來設計
+ 拆毀原來的間隔牆

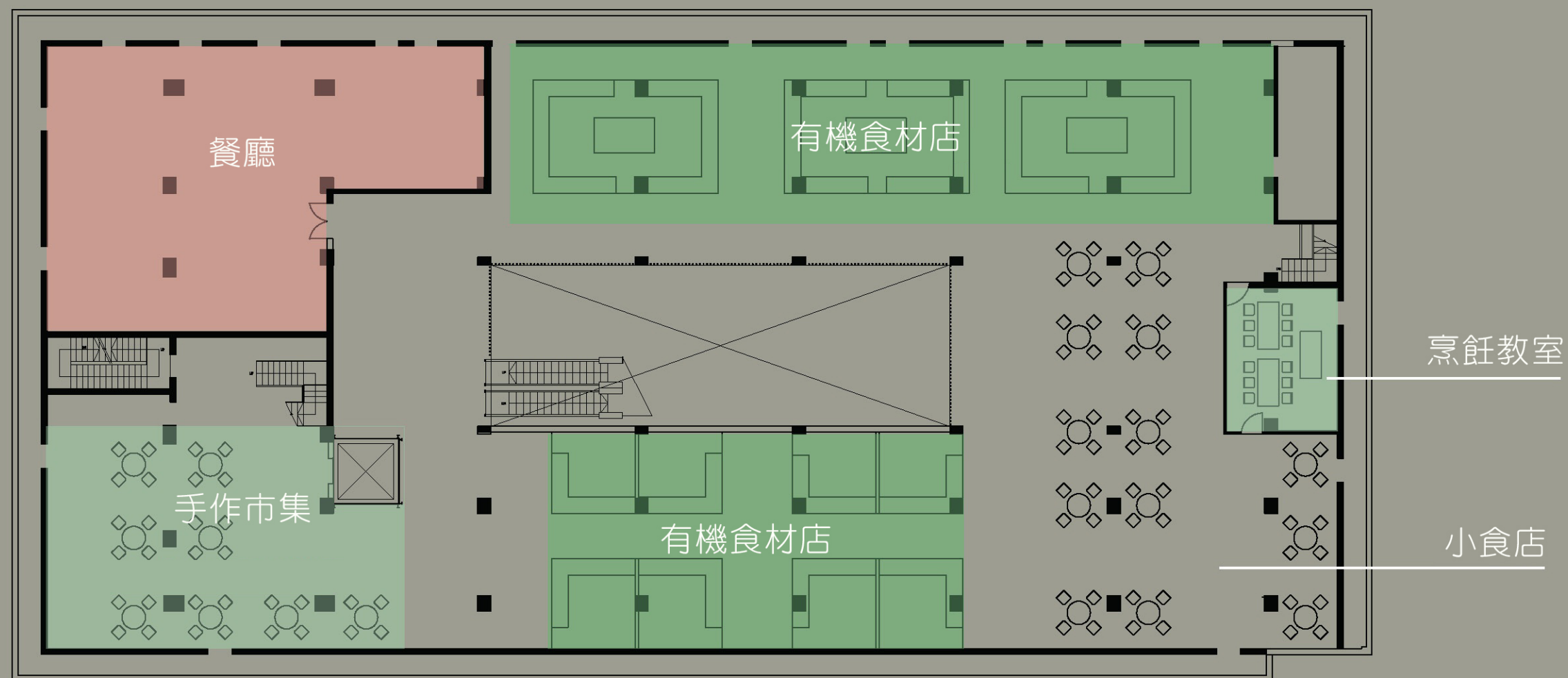
空置宿舍



二樓平面圖

二樓

新設計2



二樓平面圖

手作市集

二樓新用途



“手作文化日漸興起。於二樓引入手作市集，有助吸引年輕顧客。”

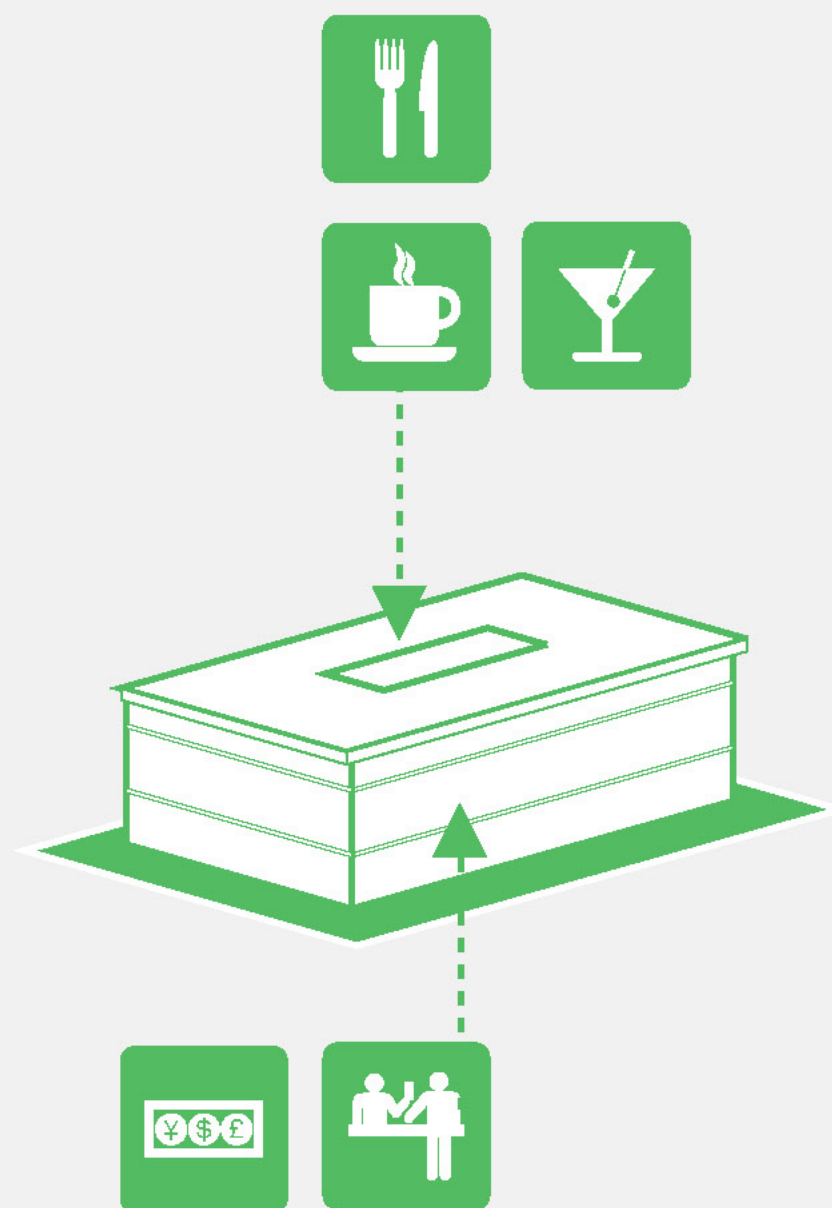
室內有機種植

二樓新用途



餐廳

二樓新用途



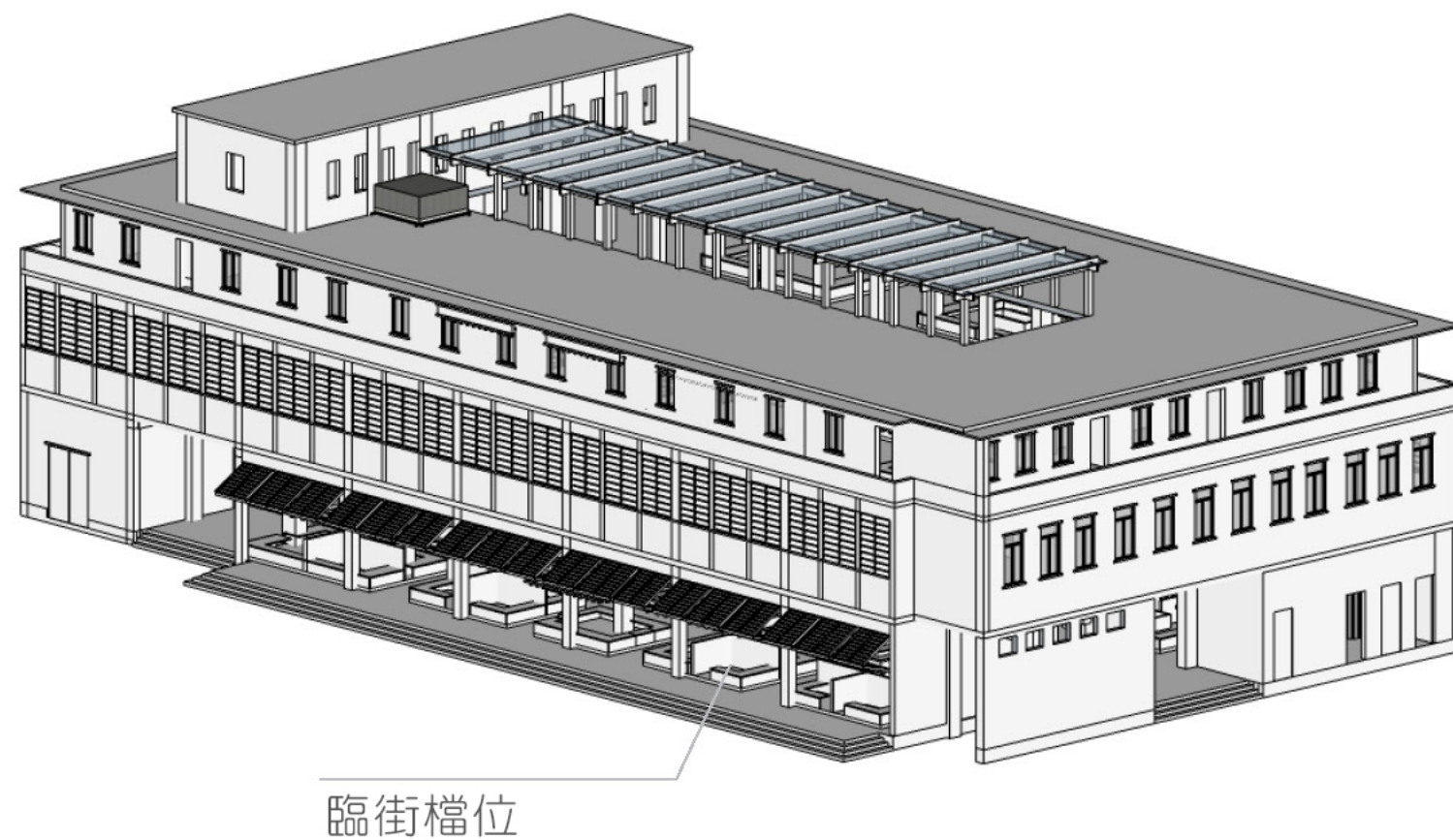
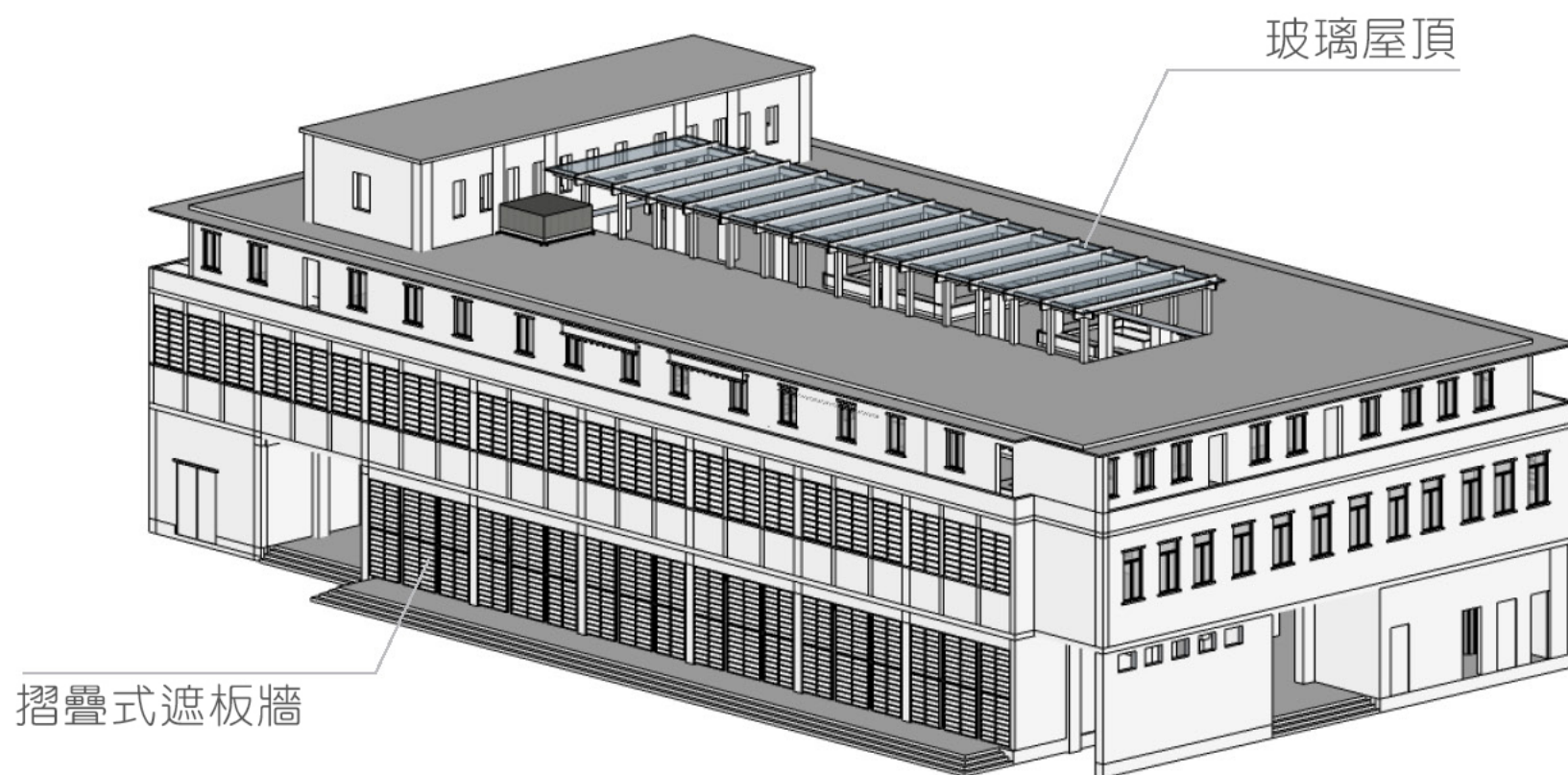
二樓

新設計二
中庭



外牆修正

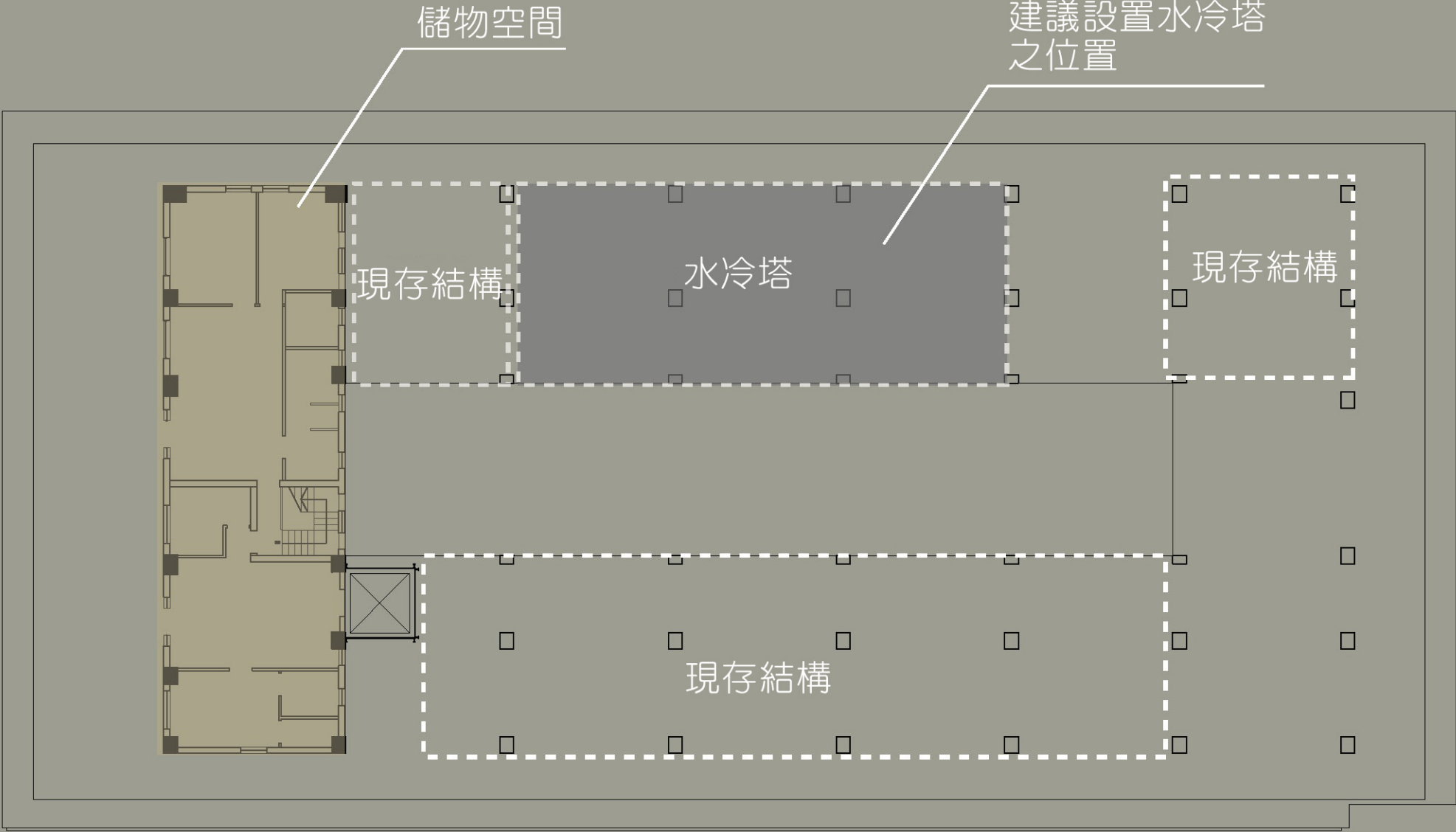
新設計更開揚



軸測圖
新填地街及甘肅街

天台平面圖

建議設置水冷塔之位置



天台平面圖

天台



天台現存結構

檔位安排

行業	目前情況	所需檔位數目		方案一	方案二
		一戶一檔	[^] 跨行業經營之檔戶獲安排額外的檔位		
地下 （營業檔位數目）	79	56	59	63	56
海鮮	49	30	30	54	30
食物類乾貨	3	3	3	/	3
鮮果	3	2	3	3	2
蔬菜	5	4	4	5	4
食物類濕貨	18	17	18	/	17
冰檔	1	/	1	1	/
儲物用途	1	/	/	15	2
空置	5	/	/	/	/
一樓 （營業檔位數目）	56	41	45	72	43
海鮮	5	4	4	/	4
食物類濕貨	1	1	1	19	1
食物類乾貨	6	5	5	9	5
非食物類乾貨	2	2	2	2	2
家禽	19	14	14	19	14
鮮牛肉	3	3	3		
鮮肉	13	9	12	20	16
鮮豬肉	4	3	3		
急凍肉類	2	/	/	2	/
冰檔	1	/	1	1	1
儲物用途	/	/	/	3	/
空置	3	/	/	/	/
總營業檔位 （不計儲物用途）	135	97	104	135	99
總檔位數目	144	97	104	153	101

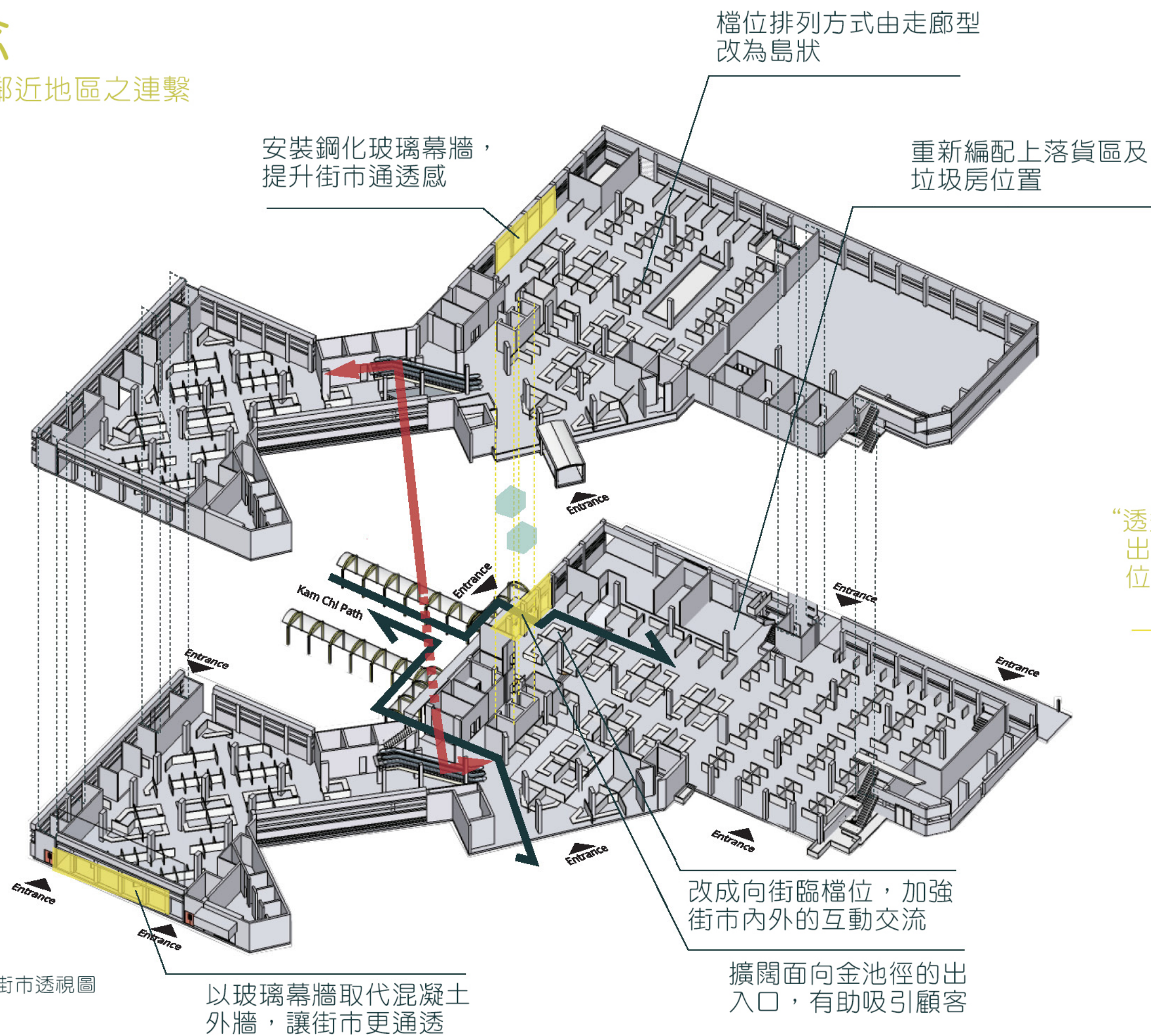
[^] 不論租戶目前租用的檔位數目，在新設計下，同樣獲分配得一個檔位。若這類租戶同時經營不同行業，則以當中最大檔位所屬的行業，作為日後分配的檔位類別的依據

加強與鄰近地區之連繫

“透過改善街市的佈局及設計，為顧客營造全新的購物體驗。”

概念

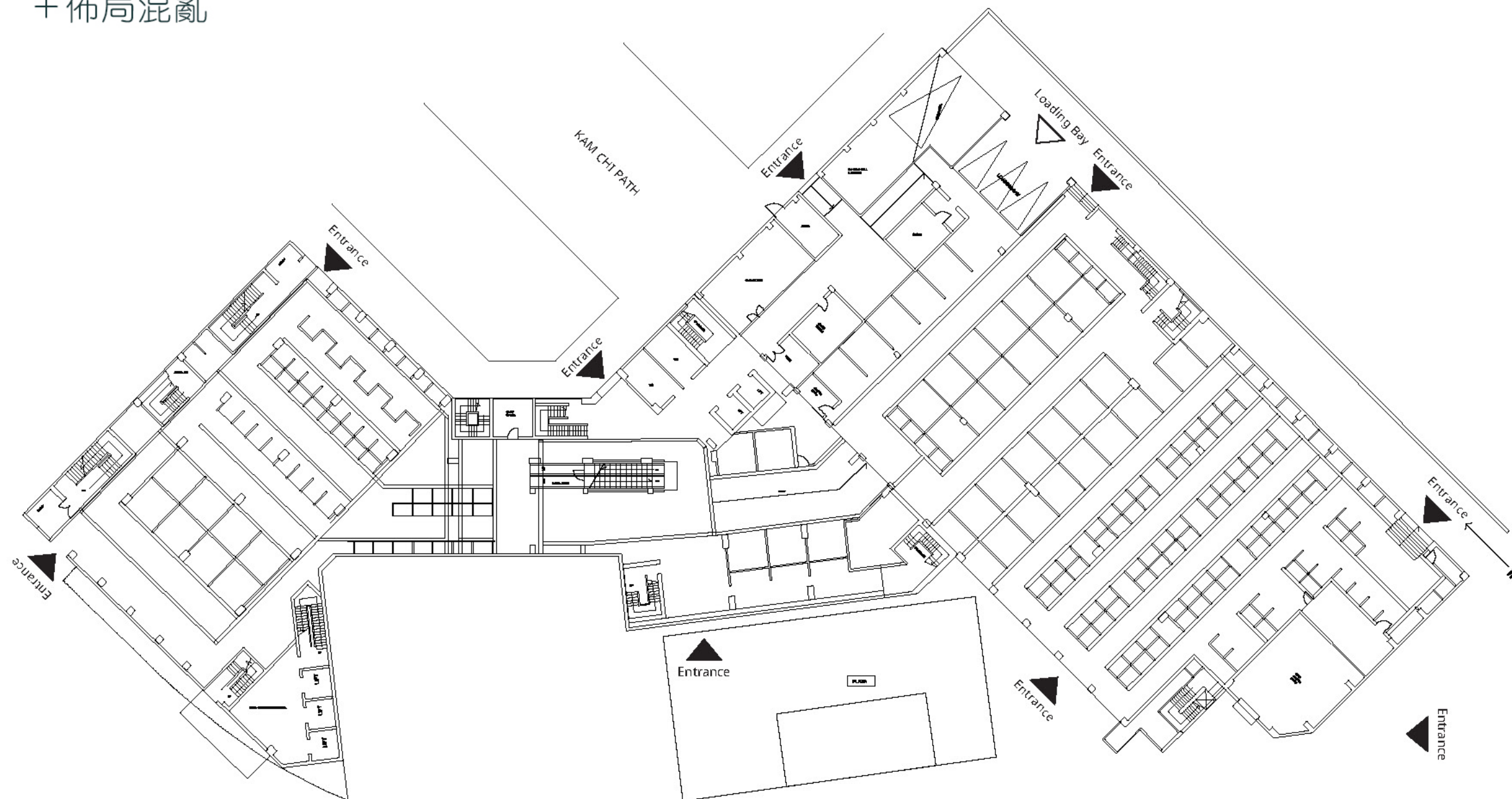
加強與鄰近地區之連繫



牛池灣街市透視圖

地下

原來設計
+ 未能直通金池徑
+ 佈局混亂



地下平面圖





金池徑街市



金池徑



面向金池徑的街市外觀

地下

新設計

- + 擴闊通往金池徑的出入口
- + 檔位排列方式由走廊型改為島狀
- + 以鋼化玻璃幕牆代替混凝土牆，讓街市更通透

改設臨街檔位，增加街市內外的互動交流

重置上落貨區，使其更就近海鮮檔

擴闊出入口，吸引更多人流

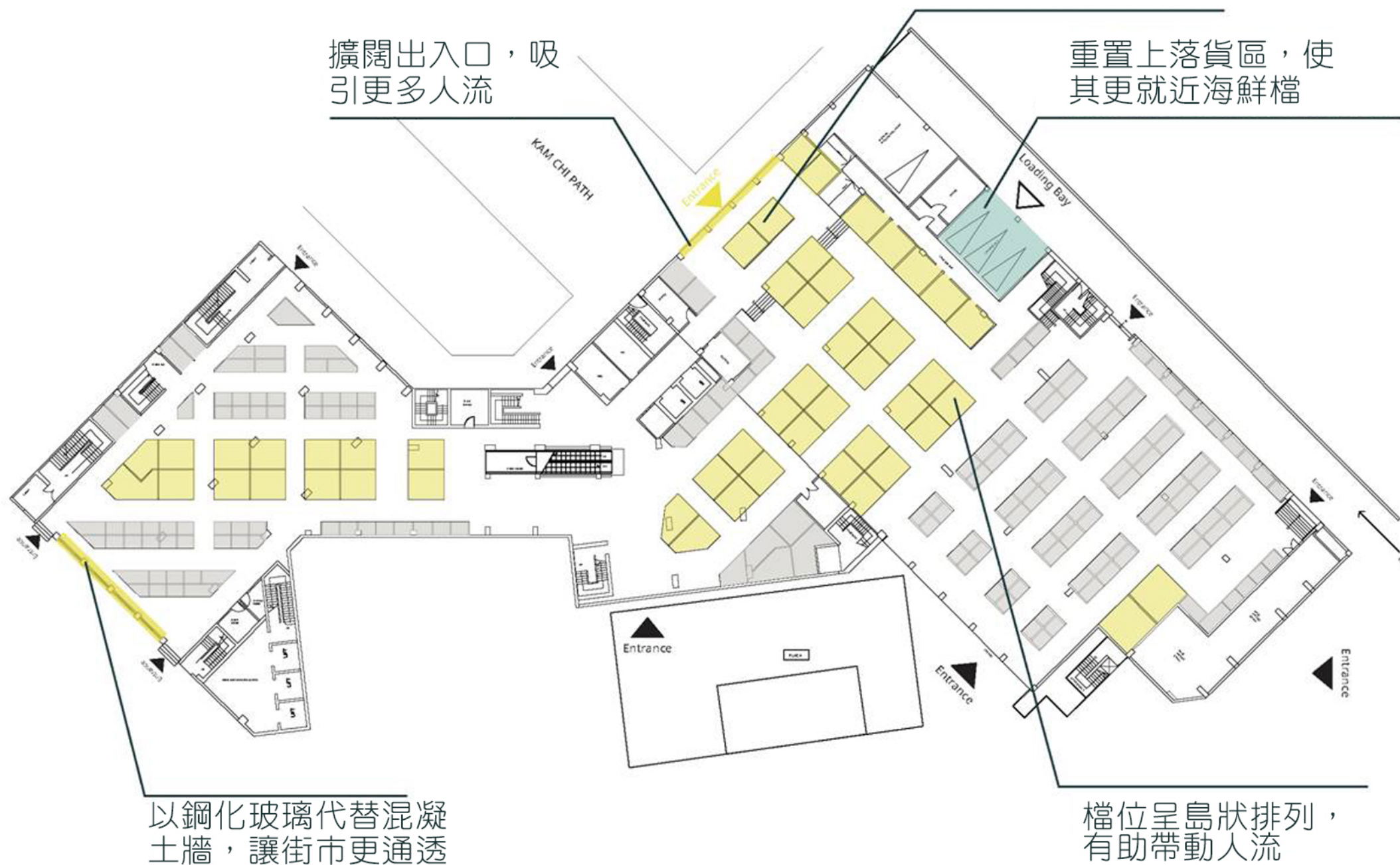
“透過安裝玻璃幕牆、擴闊出入口，並加設臨街檔位，讓街市更通透開揚”

- 大型檔位
尺寸3400X2850毫米
- 小型檔位
尺寸1200X1600毫米

檔位呈島狀排列，有助帶動人流

以鋼化玻璃代替混凝土牆，讓街市更通透

地下平面圖



出入口

加強與鄰近地區之連繫

面向金池徑的出入口



“擴闊出入口可吸引金池徑
的人流。改設臨街檔位，
增加街市內外的互動交流”

一樓

原來設計
+ 佈局混亂



一樓平面圖



佈局混亂

地下



一樓

新設計

- + 檔位排列由走廊型改為島狀
- + 以鋼化玻璃幕牆取代混凝土外牆，提升通透感

檔位呈島狀排列，有助增加人流

玻璃幕牆

“擴闊面向金池徑的出入口，有助增加街市內外的互動。安裝鋼化玻璃幕牆，令街市更通透。又以島狀的檔位排列方式，取代現時構成狹長走廊的佈局”

- 大型檔位
尺寸3400X2850毫米
- 小型檔位
尺寸1200X1600毫米

以玻璃幕牆代替混凝土牆，讓街市更通透

一樓平面圖



外牆

加強與鄰近地區之連繫

面向龍翔道的街市外牆



“以鋼化玻璃幕牆代替混凝土外牆，令街市更通透，有助吸引更多人流”

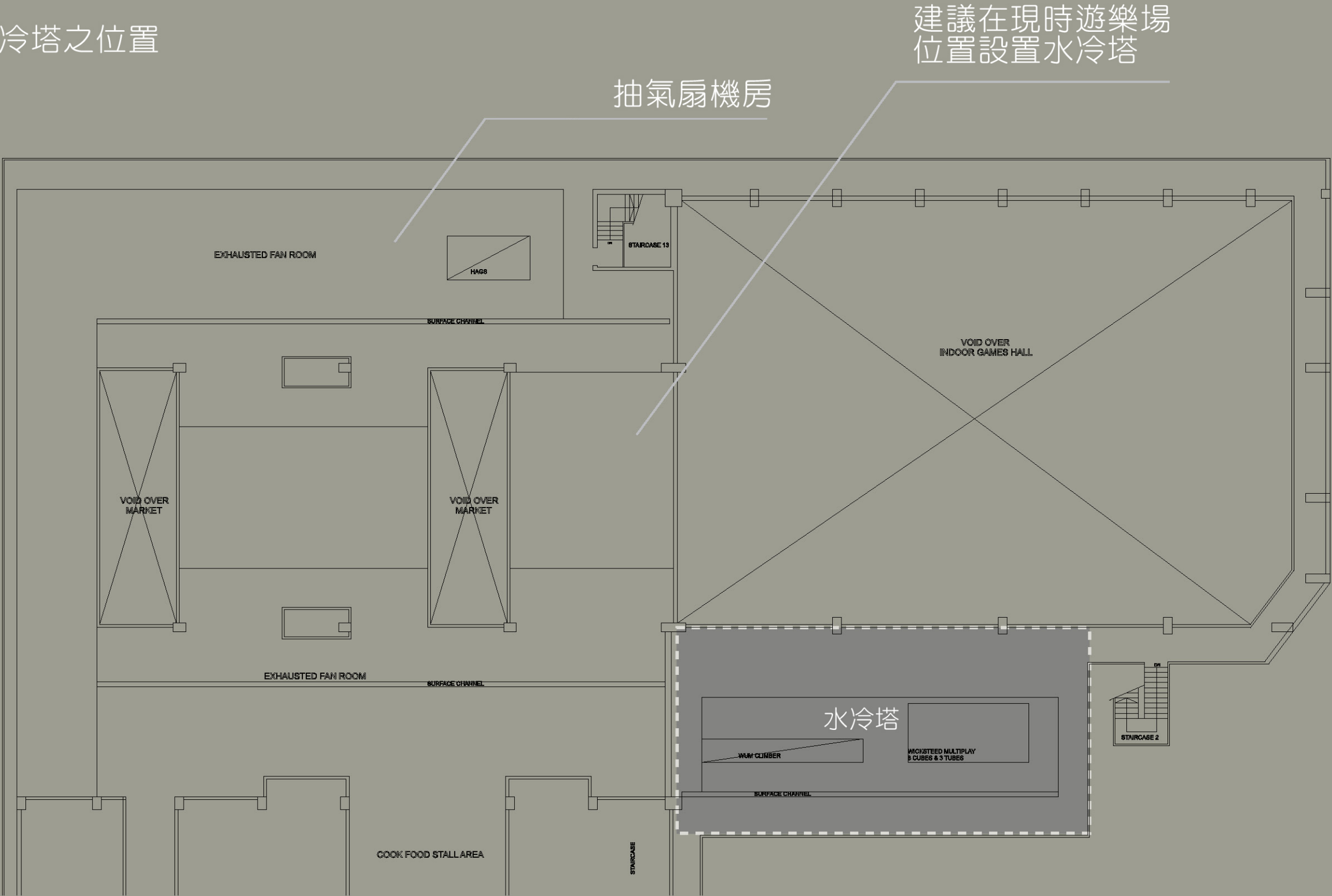
檔位安排

行業	目前情況	新設計
地下		
（營業檔位數目）	205	205
海鮮	31	31
非食物類濕貨	37	37
食物類濕貨	110	110
燒味／滷味	5	5
食物類乾貨	9	9
非食物類乾貨	8	8
家禽	2	2
報紙檔	1	1
手工藝	1	1
冰檔	1	1
儲物用途	/	13
空置	2	/
一樓		
（營業檔位數目）	163	163
食物類乾貨	35	35
食物類濕貨	2	2
肉類	36	36
非食物類乾貨	87	87
非食物類濕貨	3	3
儲物用途	/	11
空置	17	/
總營業檔位數目（不計儲物用途）	368	368
總檔位數目	387	392

註：地下有六個家禽檔已停用，不納入此計算之列

天台平面圖

新設計
建議設置水冷塔之位置



天台平面圖
低座天台

天台

低座天台

建議設置水冷塔之位置



雙鳳街街市

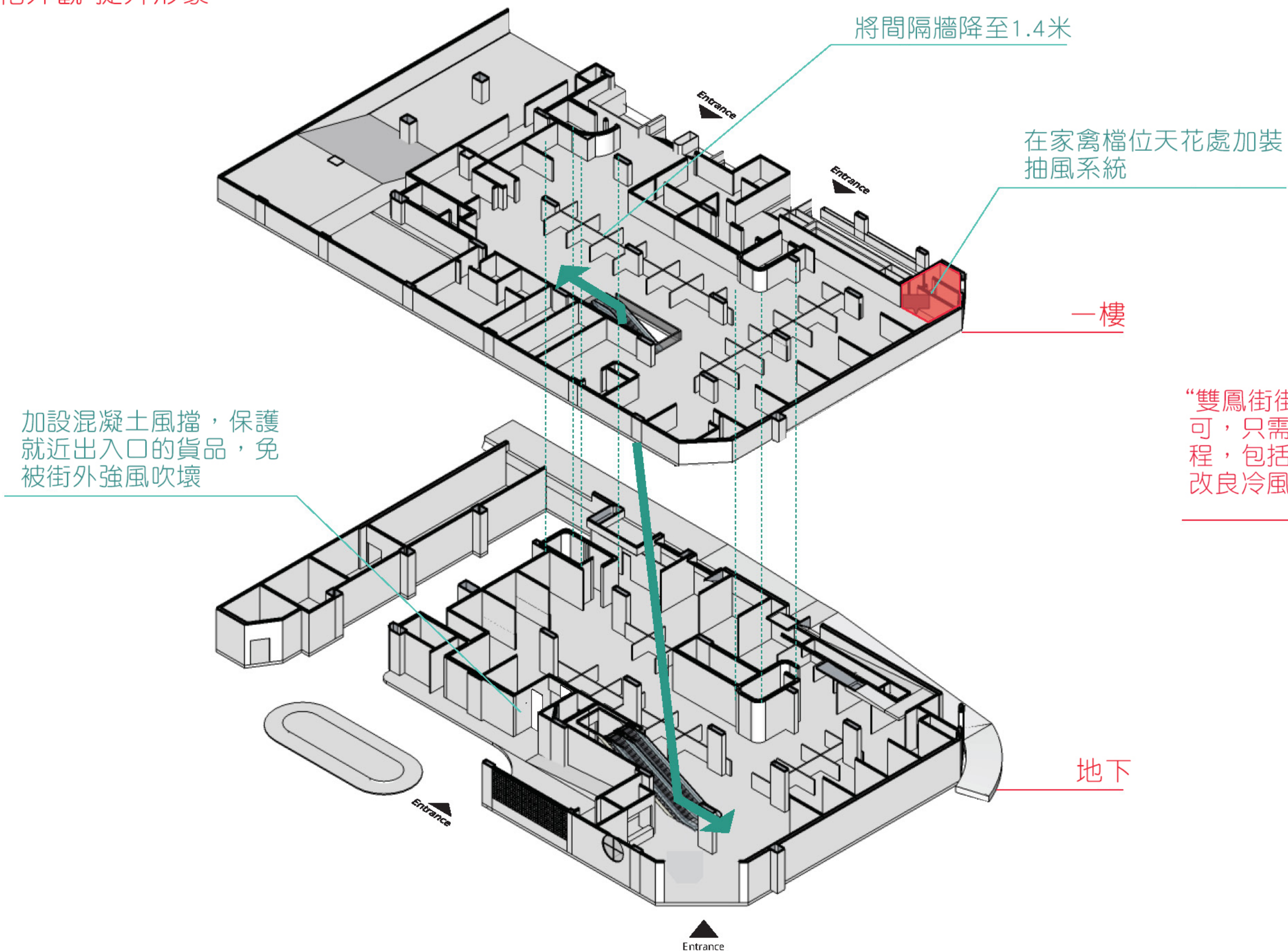
設計建議

美化外觀 提升形象

“透過改善街市的佈局及設計，為顧客營造全新的購物體驗。”

概念

美化外觀 提升形象



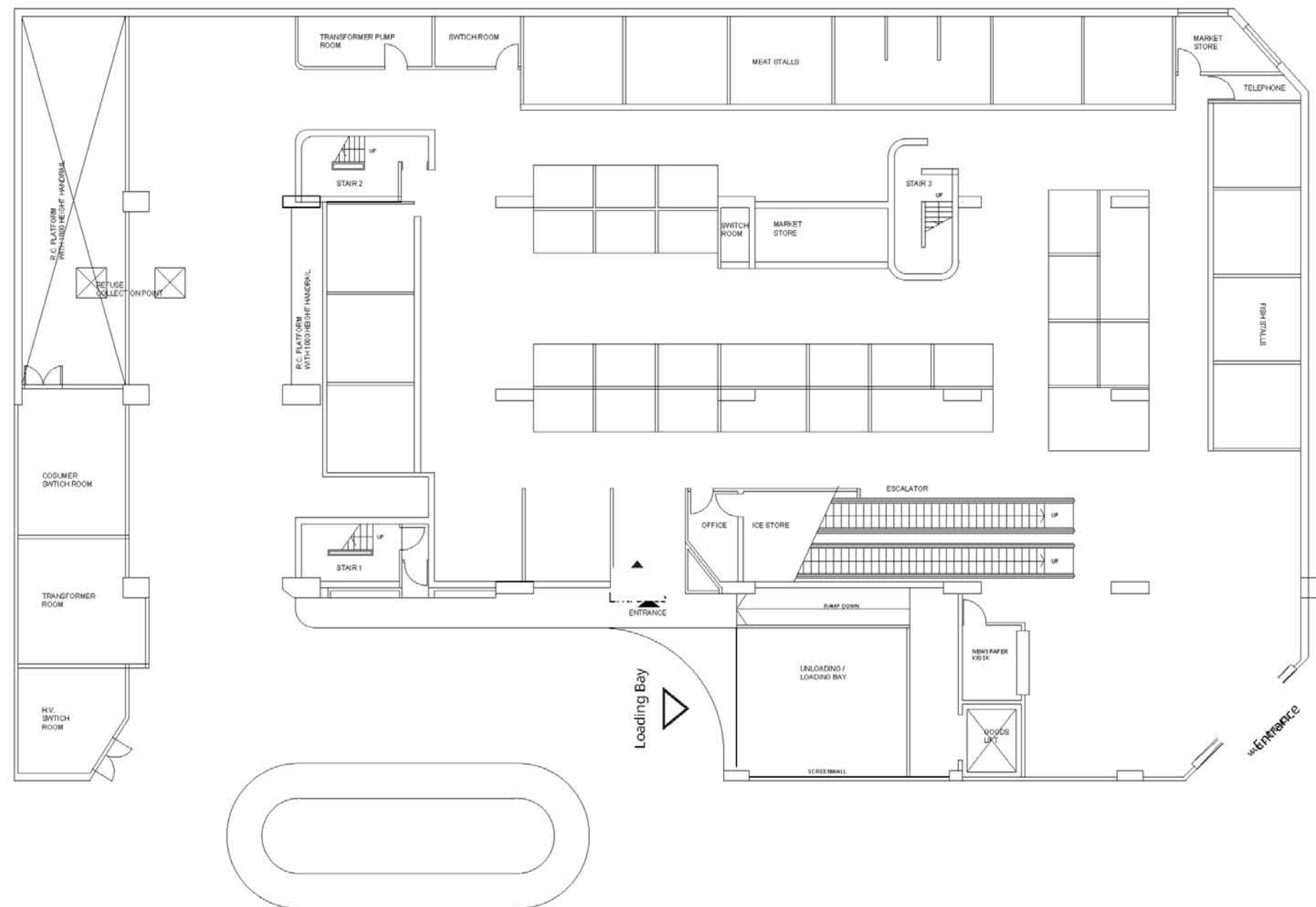
“雙鳳街街市情況尚可，只需少量改善工程，包括翻新外牆及改良冷風系統”

佈局設計

地下

地下

原來設計



地下平面圖



地下

新設計
+ 調整原有設計

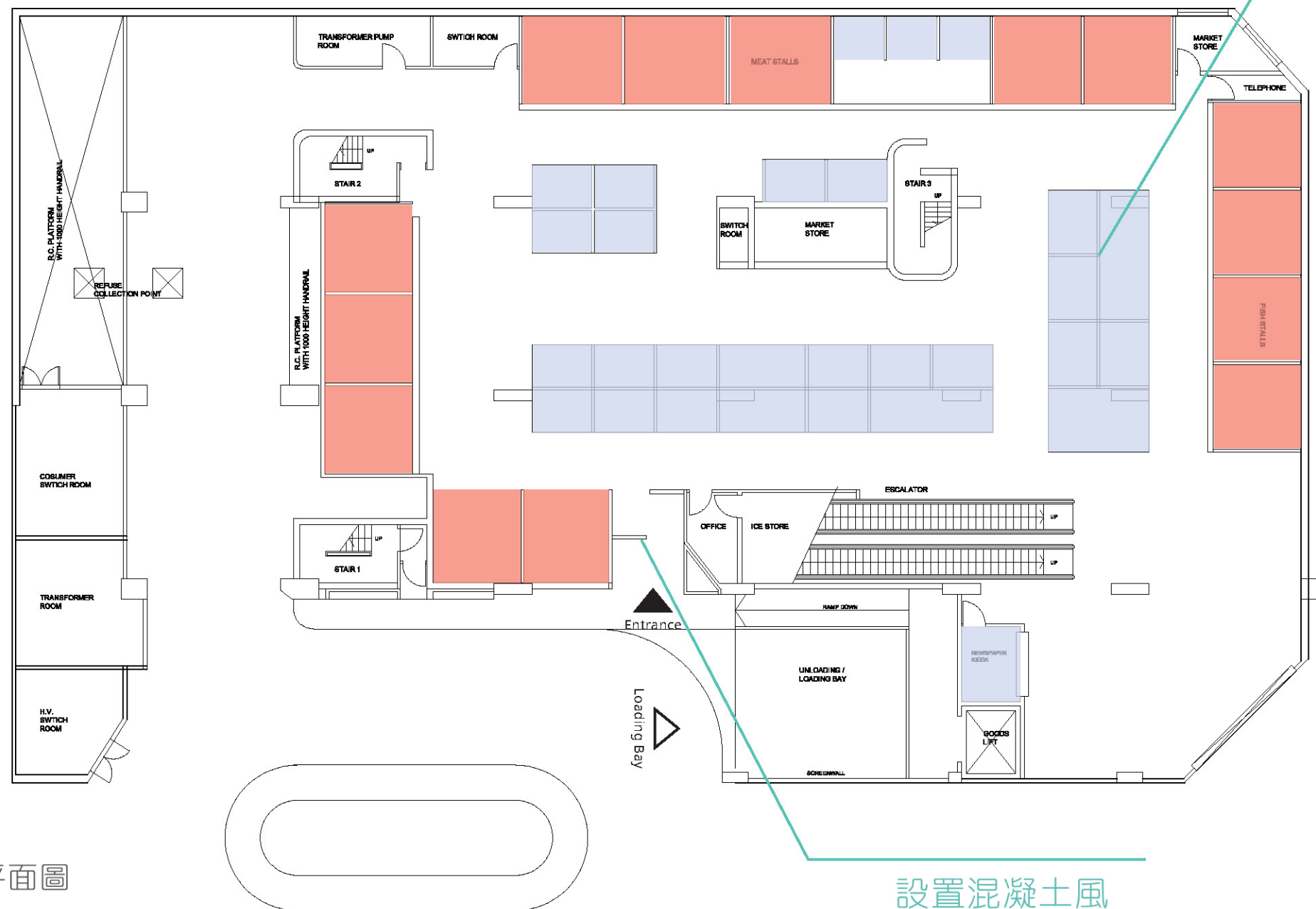
降低間隔牆，令街市感覺更開揚

“雙鳳街街市情況尚可，只需少量改善工程、改良冷風系統及提供儲物空間。”

大型檔位
小型檔位

設置混凝土風擋，保護出入口附近的貨品，免避街外強風吹壞

地下平面圖

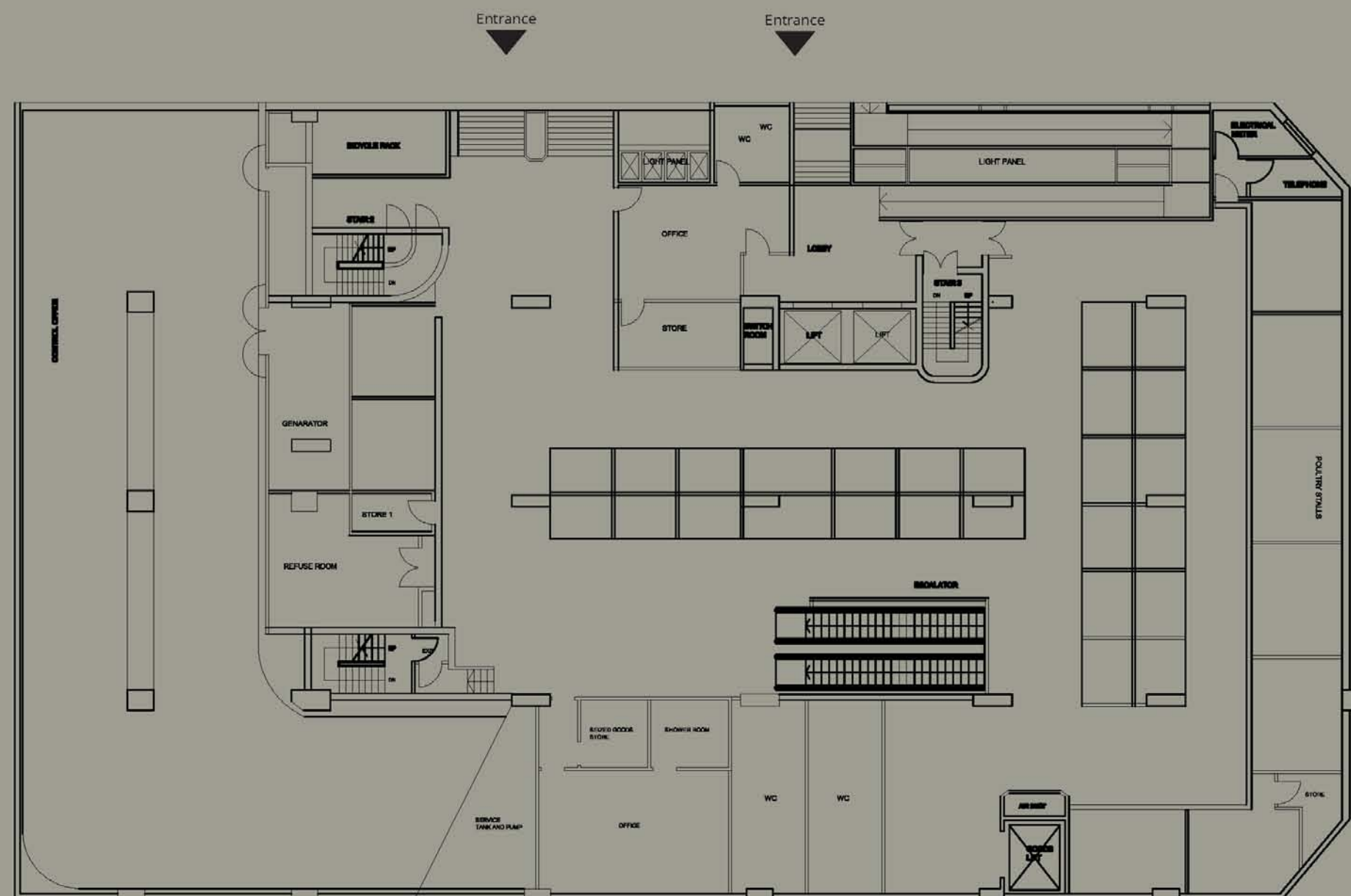


佈局設計

一樓

一樓

原來設計

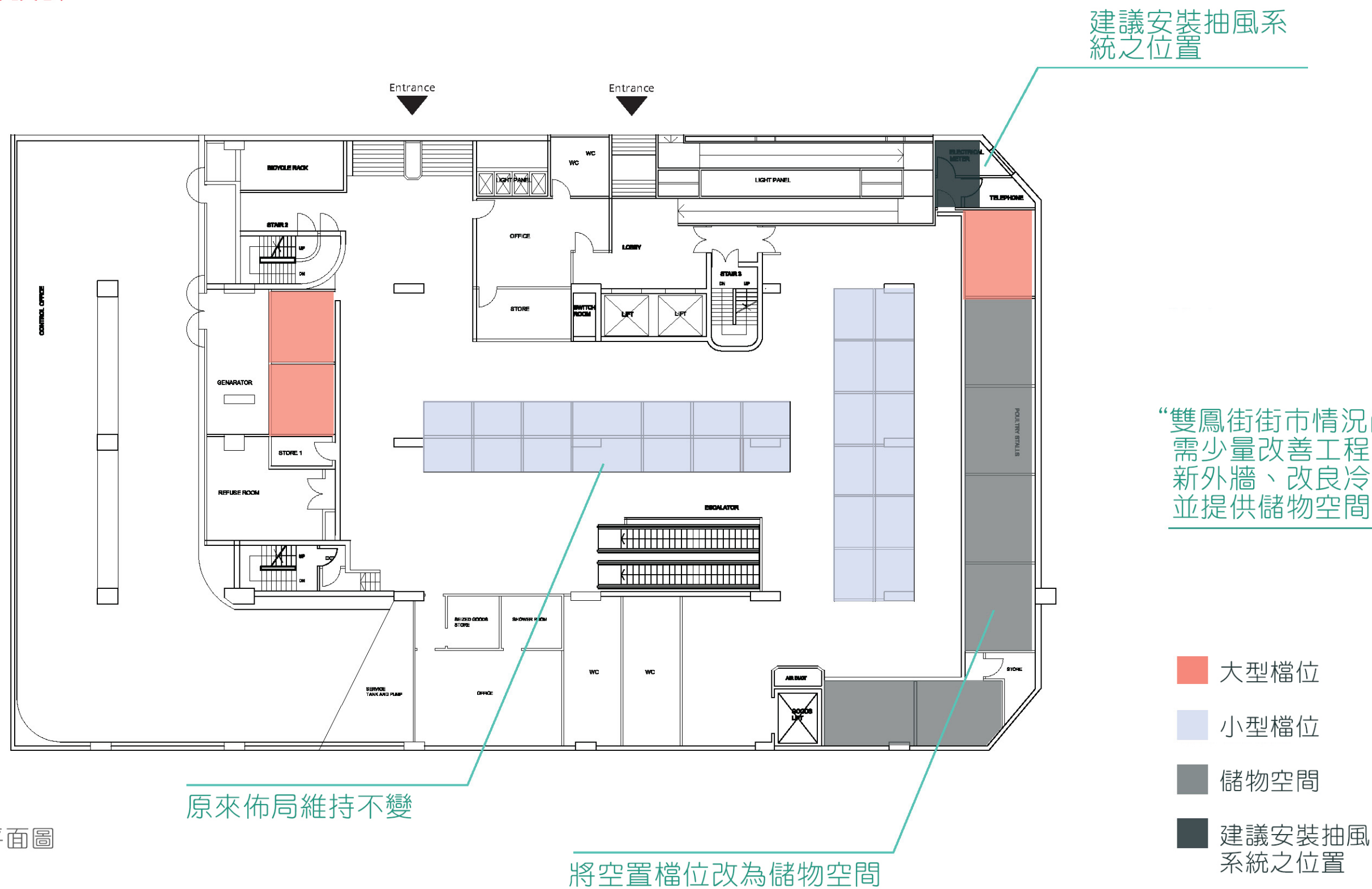


一樓平面圖



一樓

新設計
+調整原有設計



一樓平面圖

“雙鳳街街市情況尚可，只需少量改善工程，包括翻新外牆、改良冷風系統，並提供儲物空間”

硬件改善

將間隔牆降至1.4米

將間隔牆降至1.4米，讓檔位更開揚



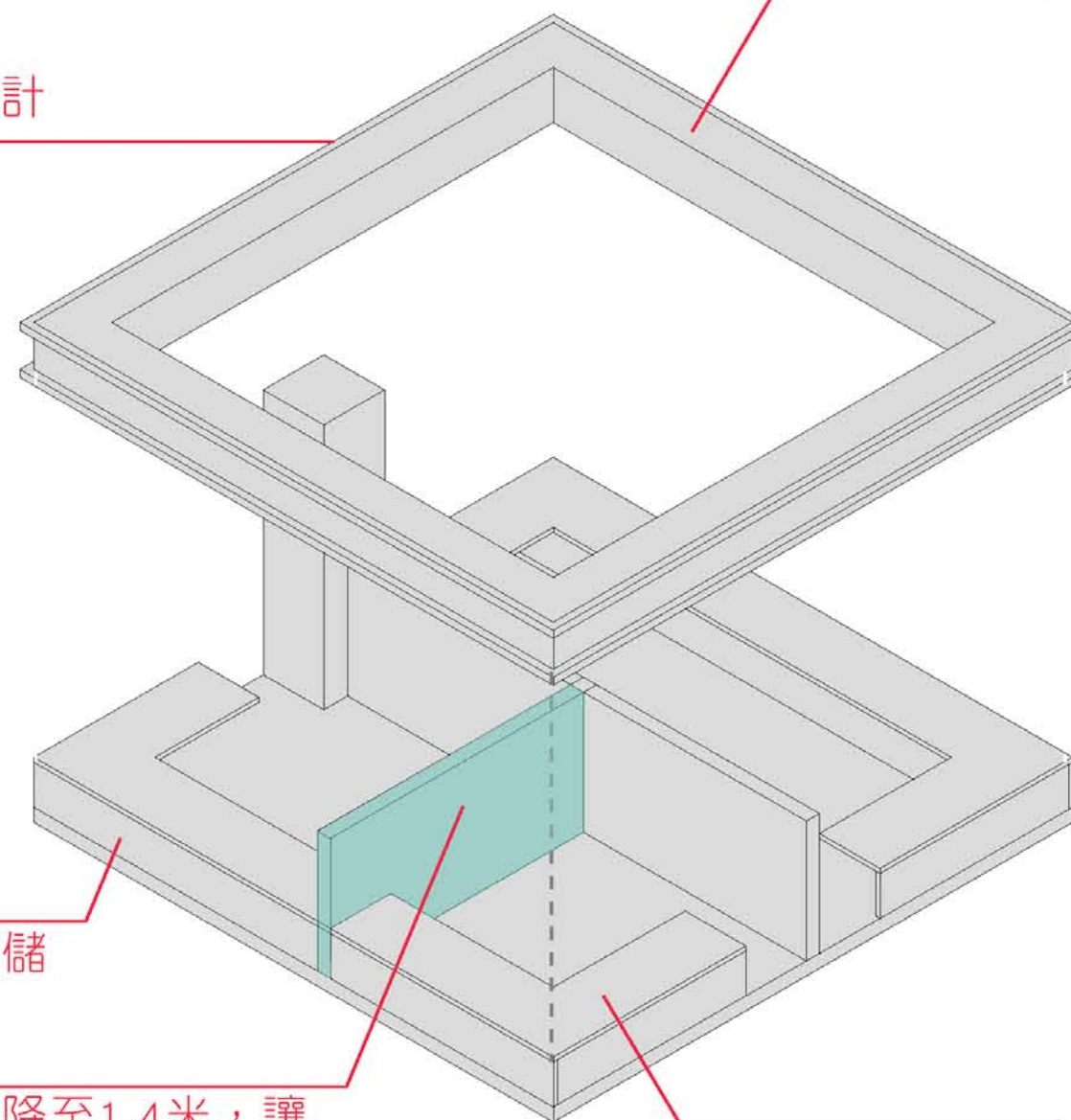
標準檔位設計

吊掛式LED燈

檔位下方設儲物空間

將間隔牆降至1.4米，讓檔位更開揚

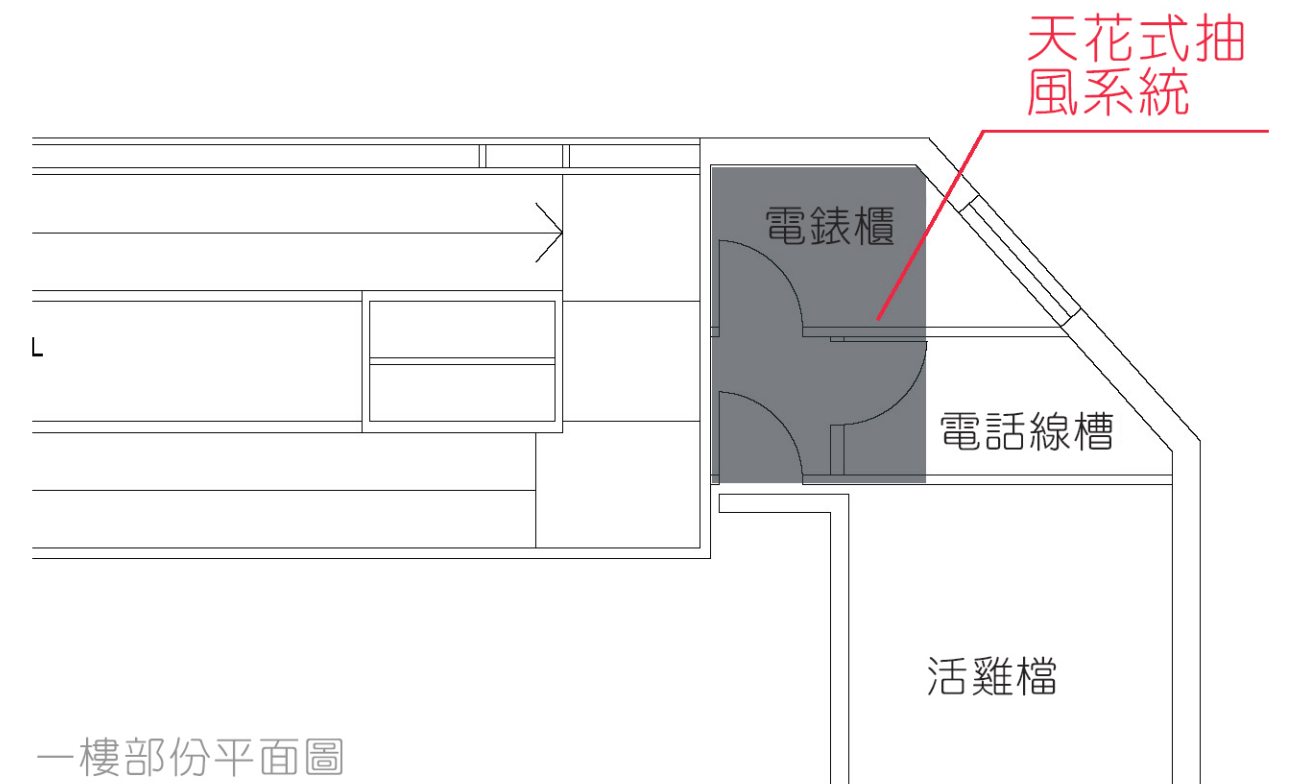
貨品展示檯闊700毫米



硬件改善

安裝天花式抽風系統

將空置檔位改裝成儲物空間



一樓部份平面圖



硬件改善

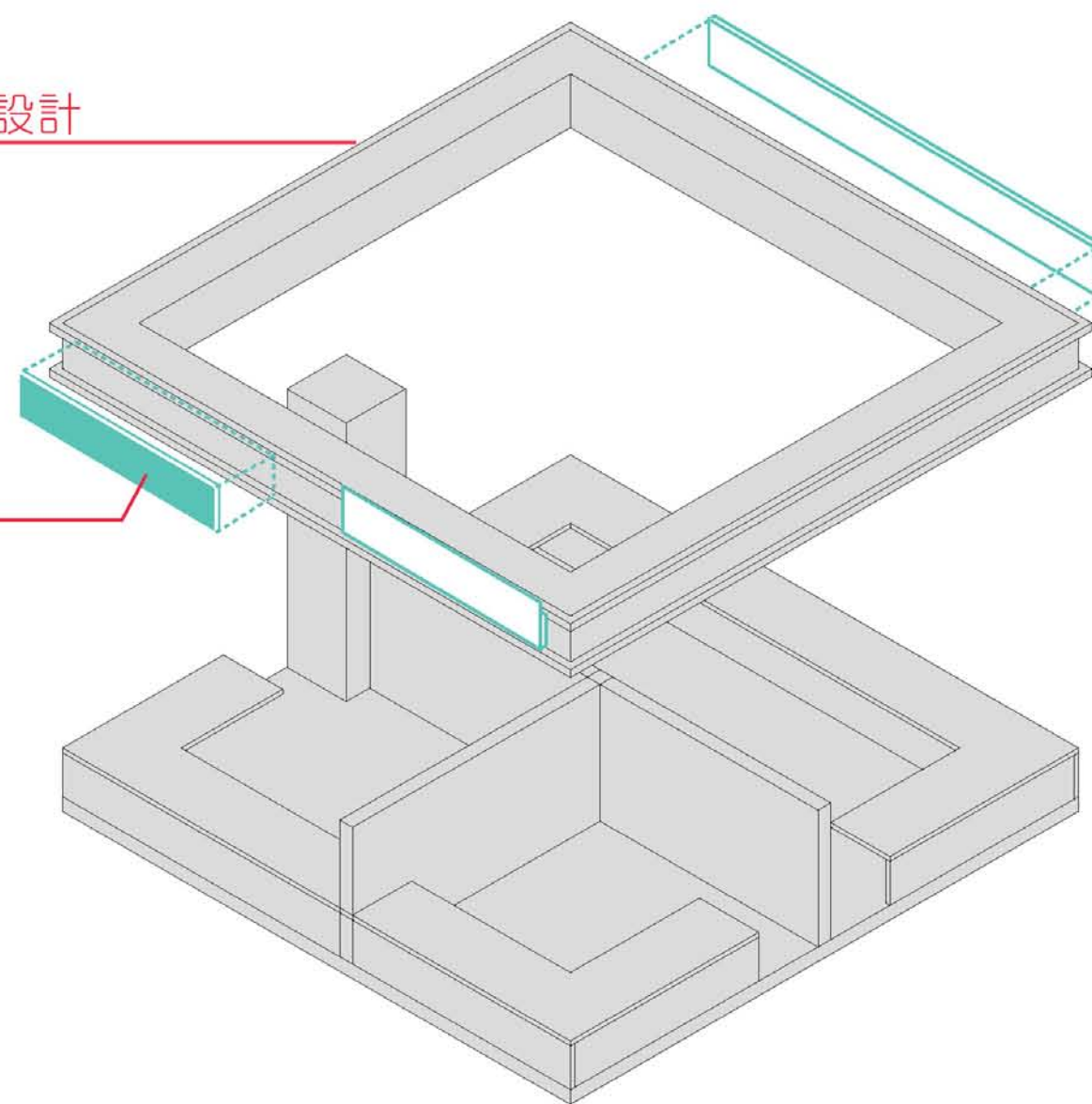
統一招牌設計

統一招牌設計，營造整齊歸一的購物環境



標準檔位設計

劃一的招牌



硬件改善

翻新街市外牆

翻新街市外牆，強化其街市形象



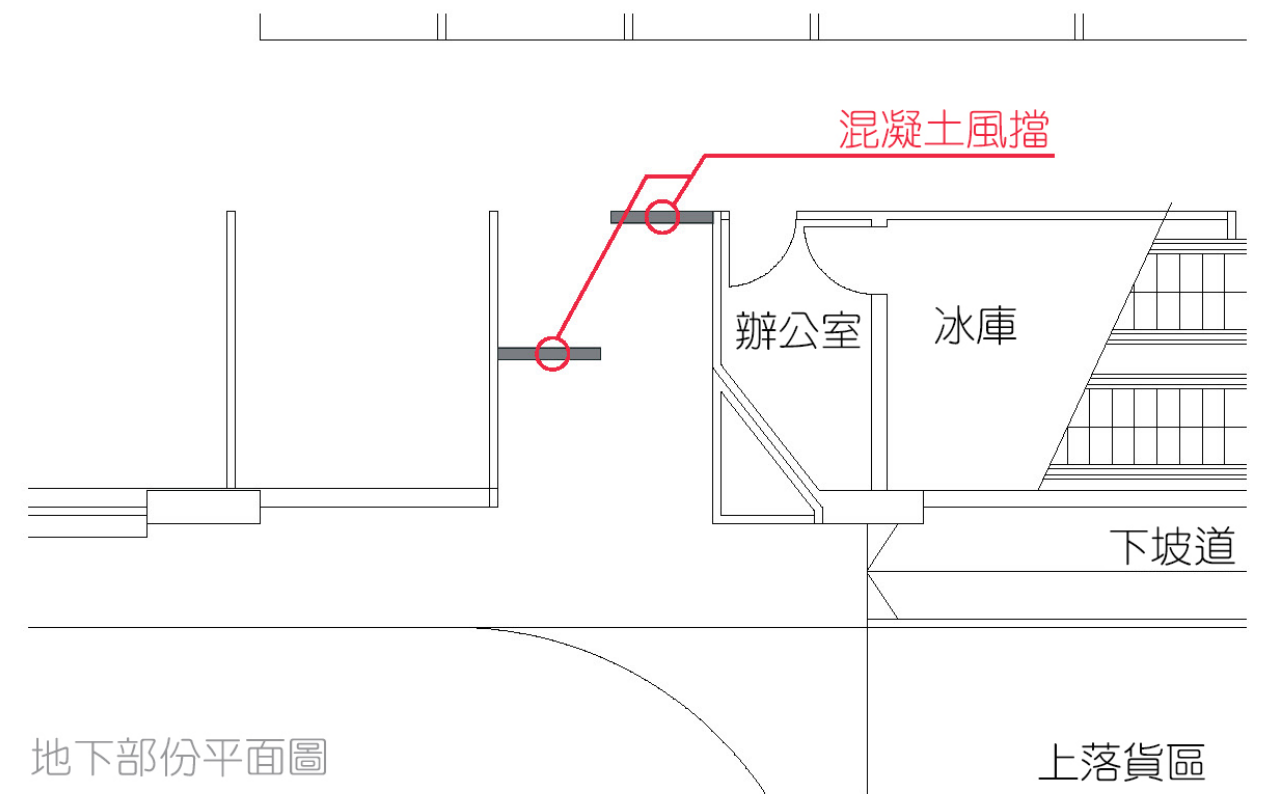
改造面向雙鳳街的前門外觀



硬件改善

安裝混凝土風擋

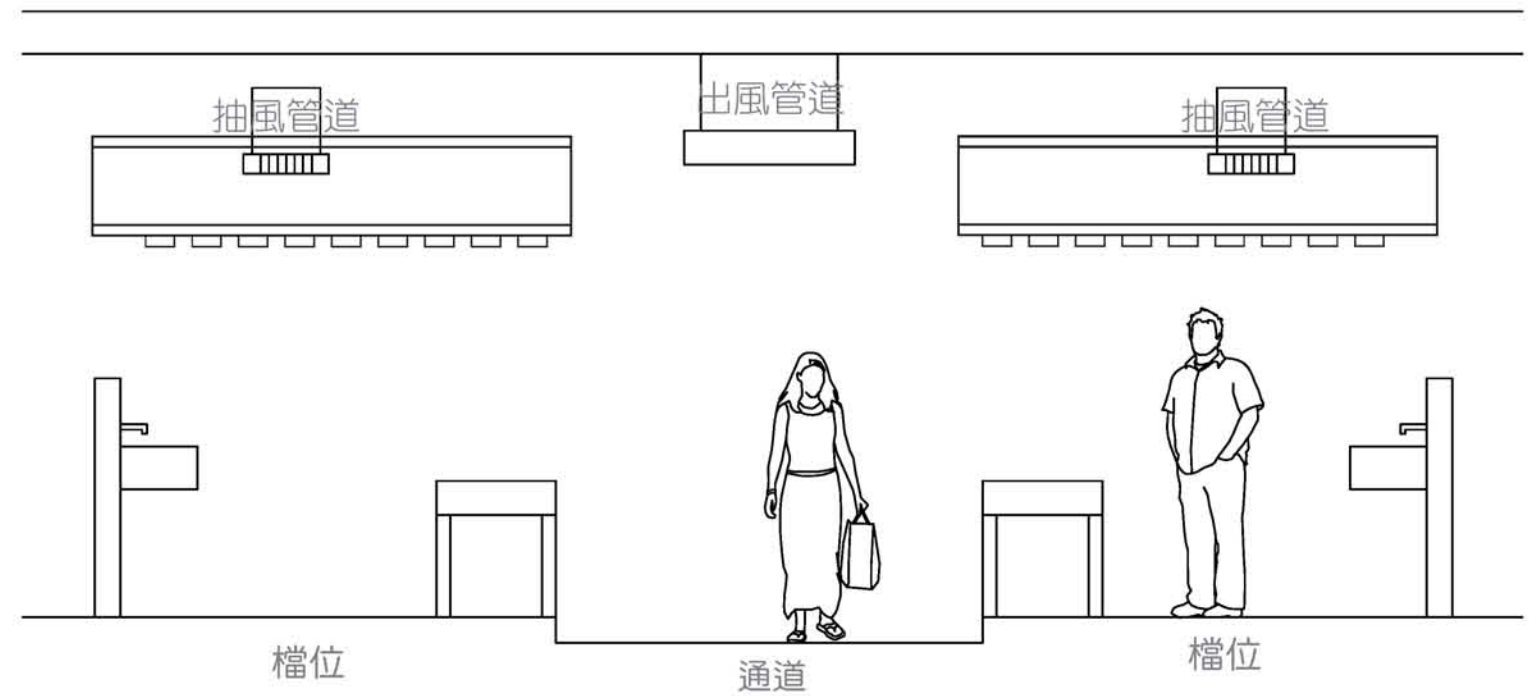
加設混凝土風擋，保護出入口附近的貨品，免被街外強風吹壞



硬件改善

重置出風管道

重置出風管道，避免正
向菜檔及肉檔，減少貨
品被吹乾



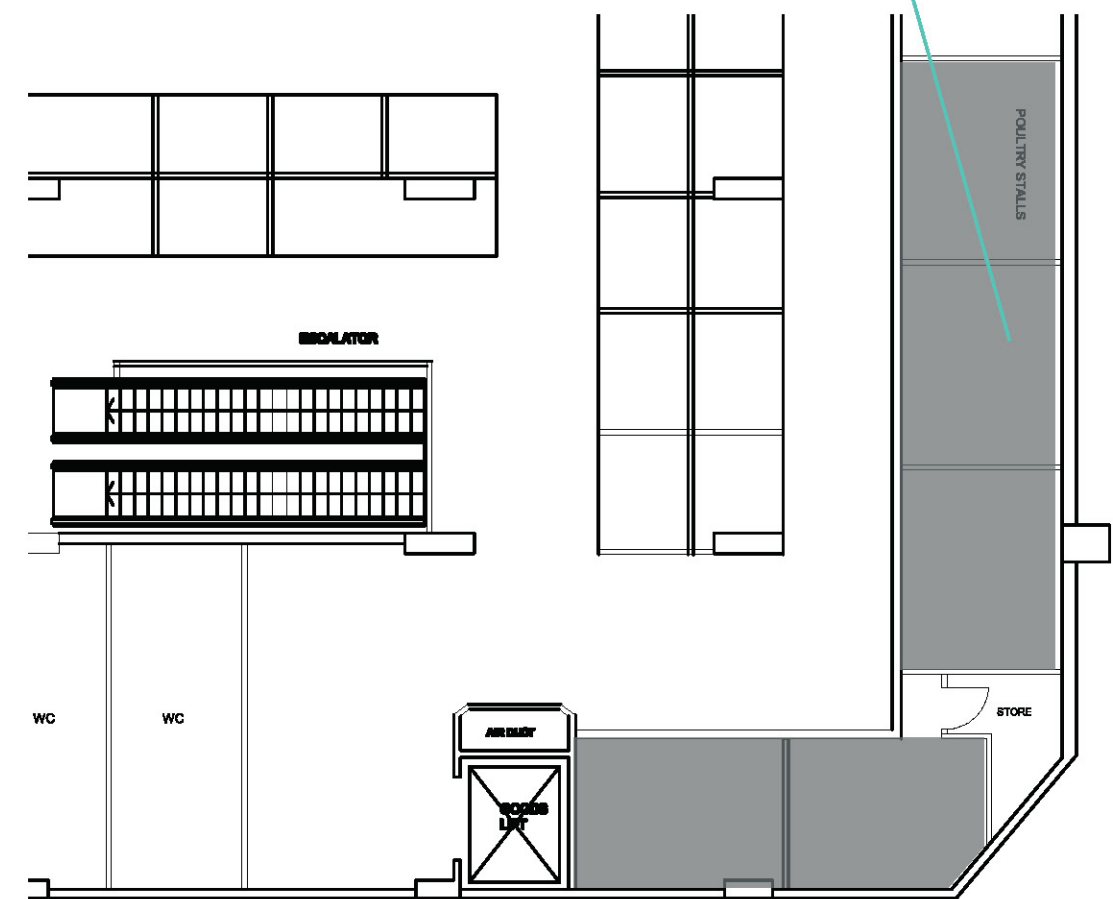
硬件改善

重置儲物空間

將空置檔位改為儲物空間



空置檔位



一樓部份平面圖

檔位安排

行業	目前情況	新設計
地下 （營業檔位數目）	42	42
海鮮	6	6
食物類濕貨	19	19
鮮果	5	5
肉類	8	8
非食物類濕貨	1	1
食物類乾貨	1	1
報紙	1	1
冰檔	1	1
儲物用途	/	/
空置	/	/
一樓 （營業檔位數目）	29	29
食物類乾貨	11	11
非食物類乾貨	15	15
家禽	1	1
燒味／滷味	2	2
儲物用途	/	6
空置	/	/
總營業檔位數目（不計儲物用途）	71	71
總檔位數目	71	77

註：一樓有六個家禽檔已停用，不納入此計算之列

駱克道街市

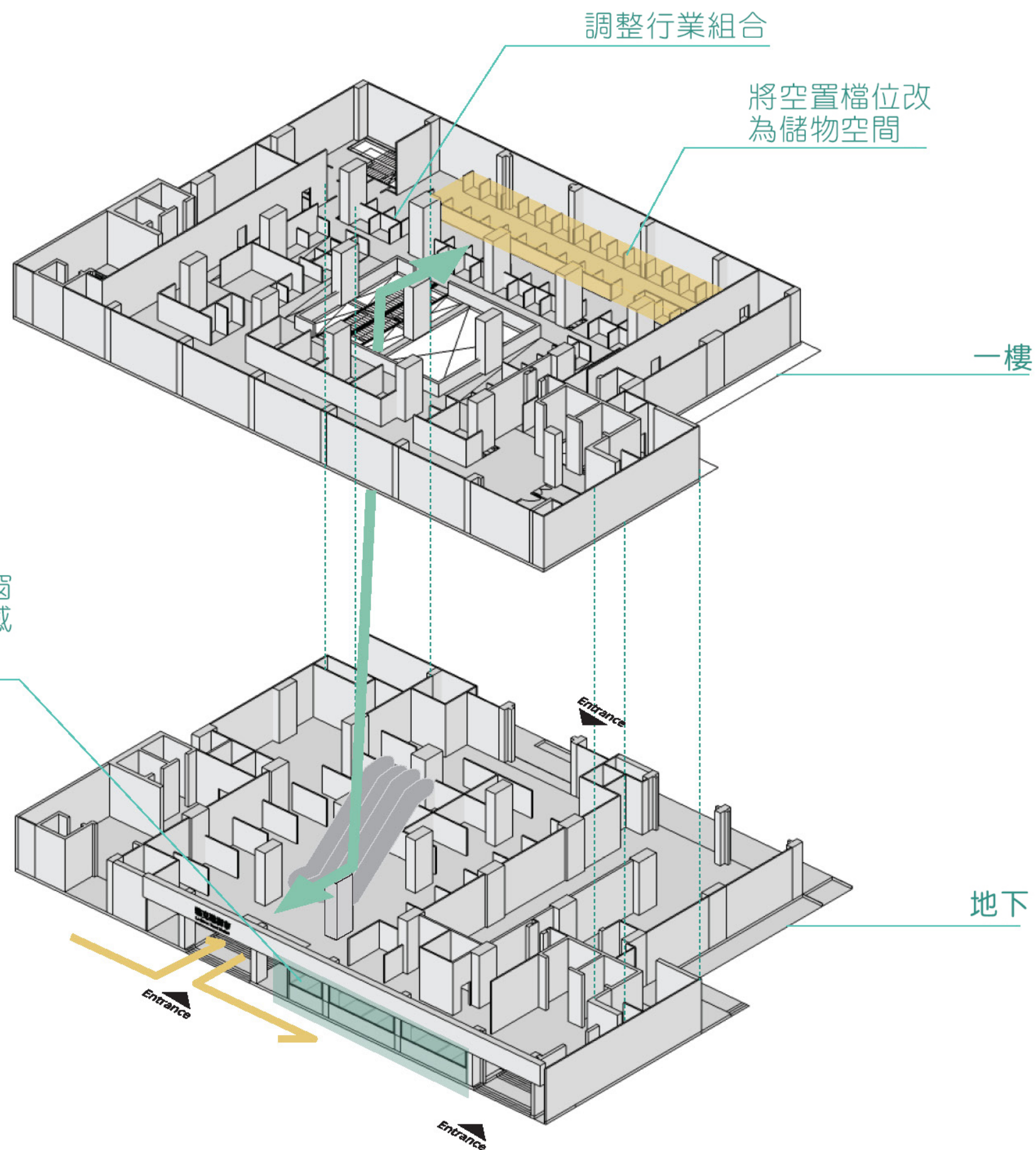
設計建議

調整行業組合

“透過改善街市的佈局及設計，為顧客營造全新的購物體驗。”

概念

調整行業組合



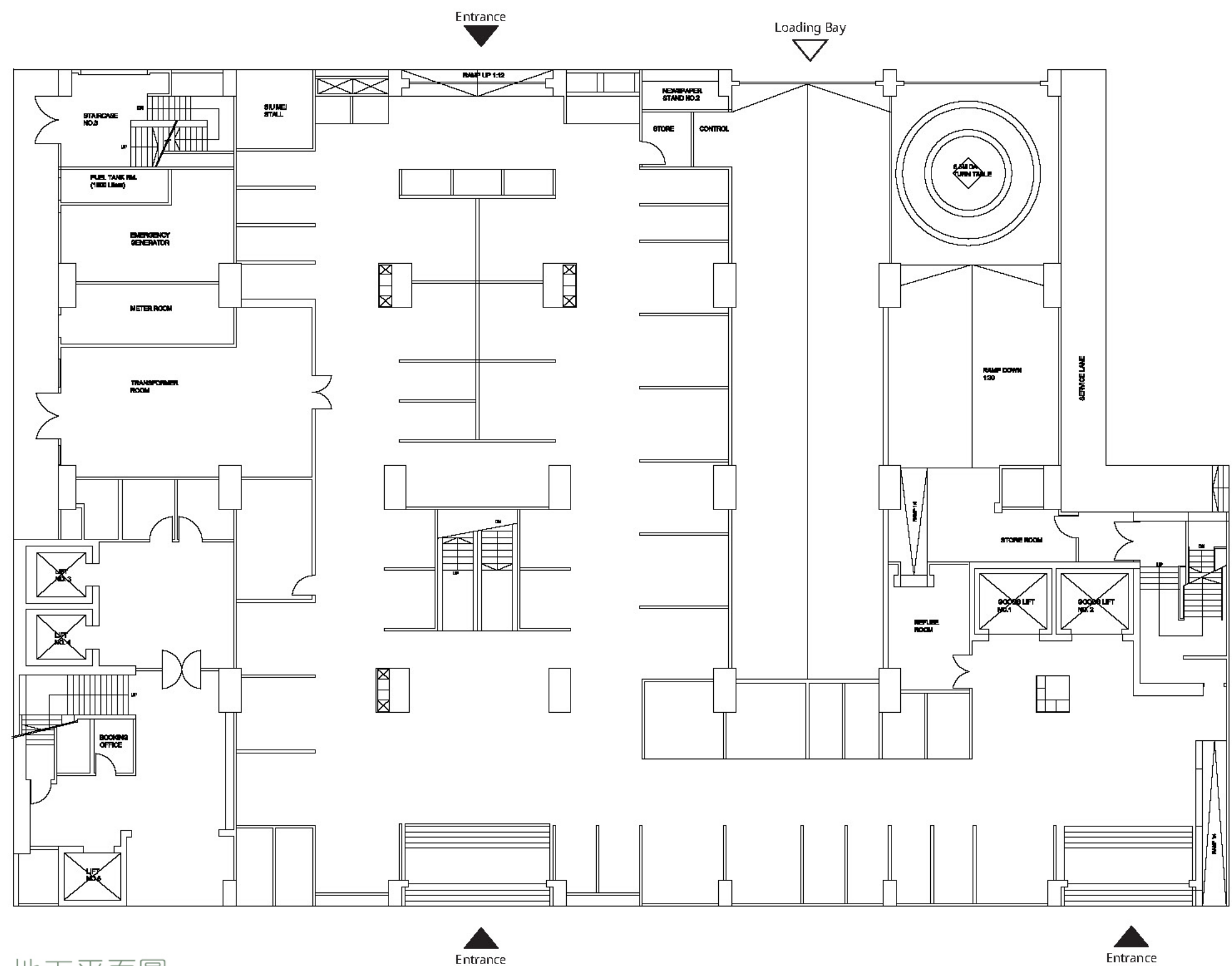
“駱克道街市將進行行業組合調整，其他硬件改善工程包括翻新外牆及擴闊正門”

佈局設計

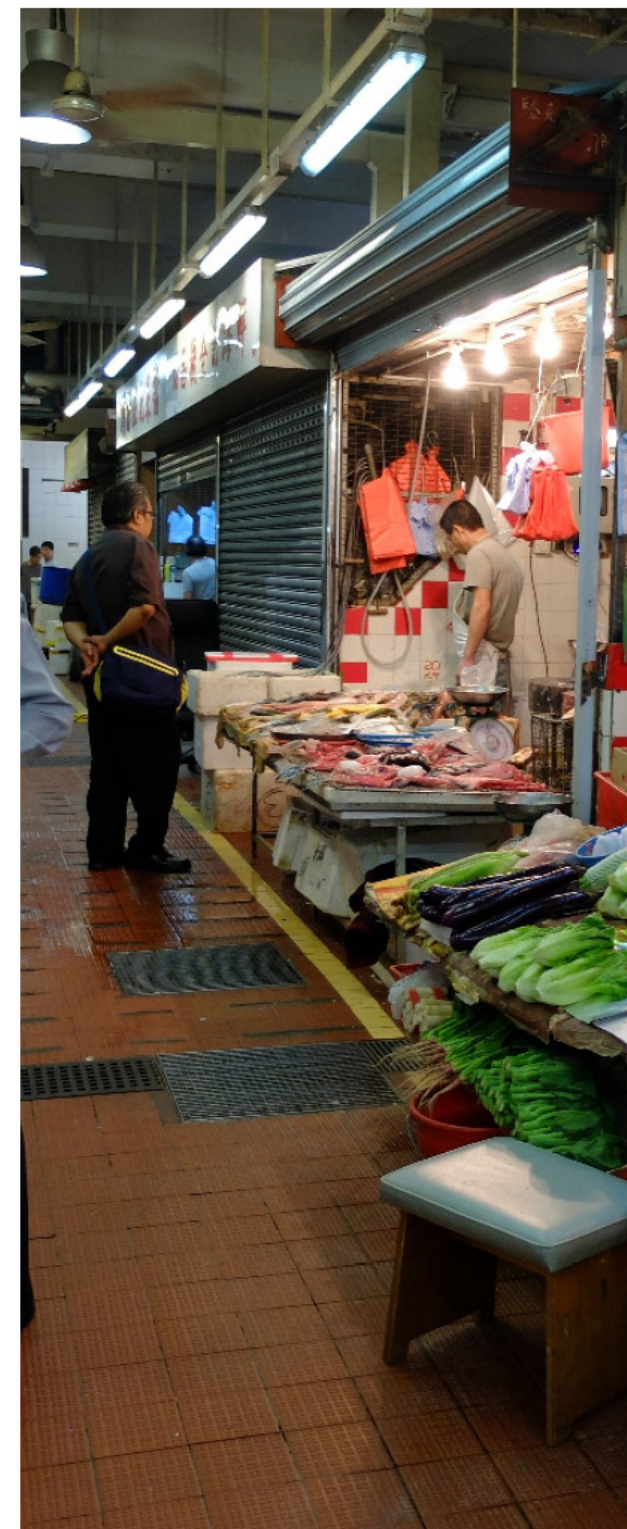
地下

地下

原來設計

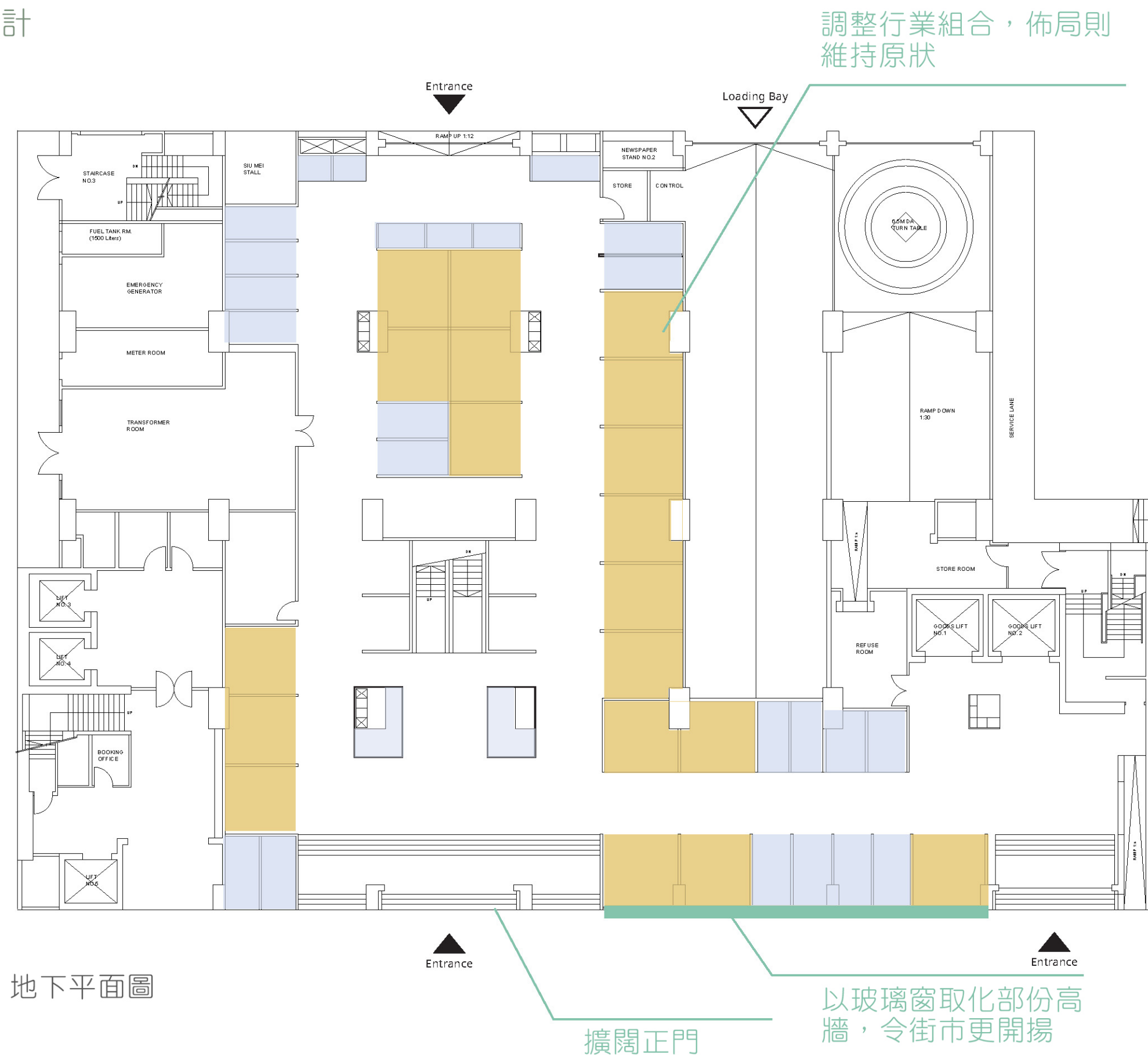


地下平面圖



地下

新設計

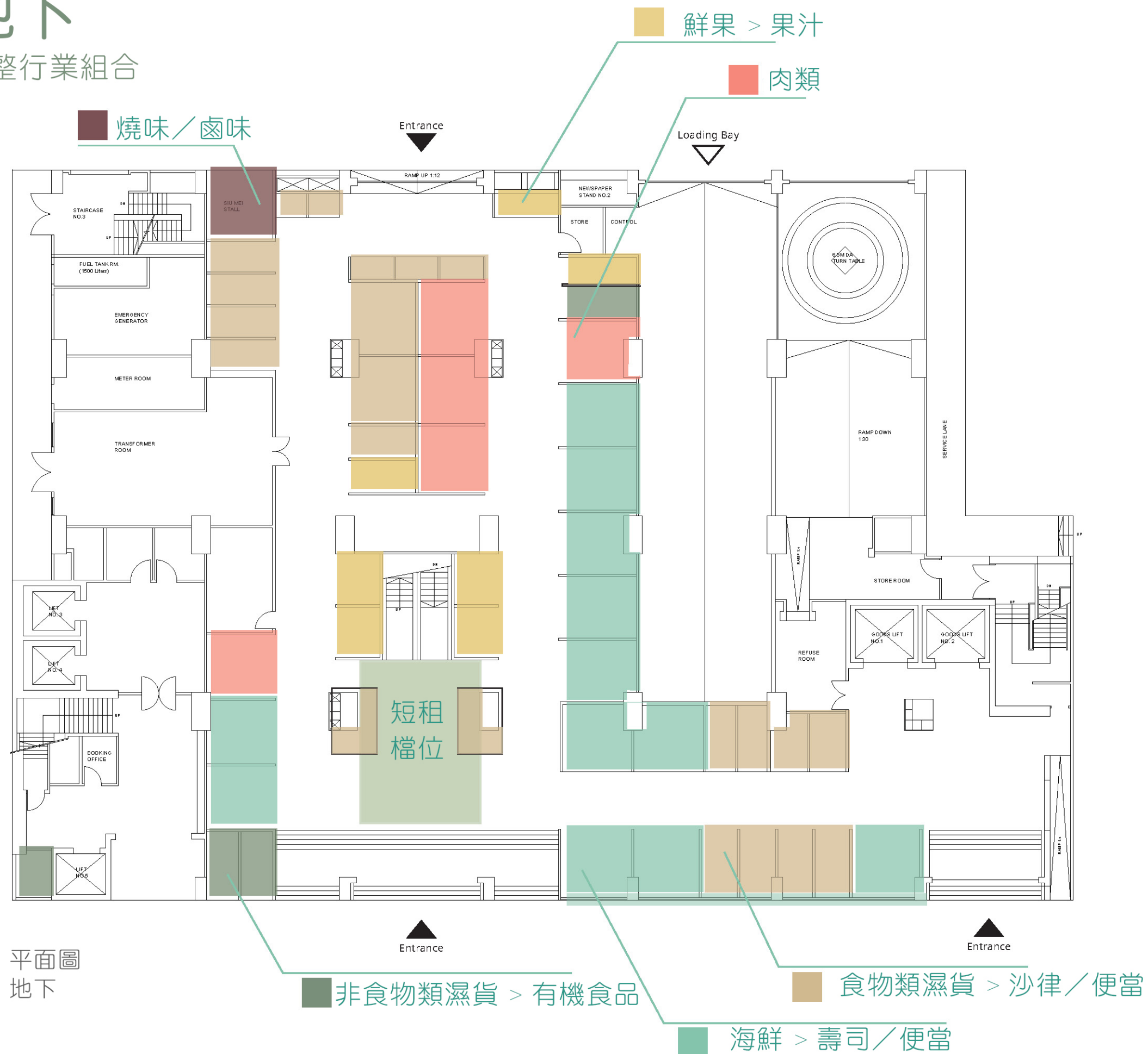


“駱克道街市將進行行業組合調整，其他硬件改善工程包括翻新外牆及擴闊正門”

大型檔位
小型檔位

地下

調整行業組合



平面圖
地下

“駱克道街市將進行行業組合調整，其他硬件改善工程包括翻新外牆及擴闊正門”

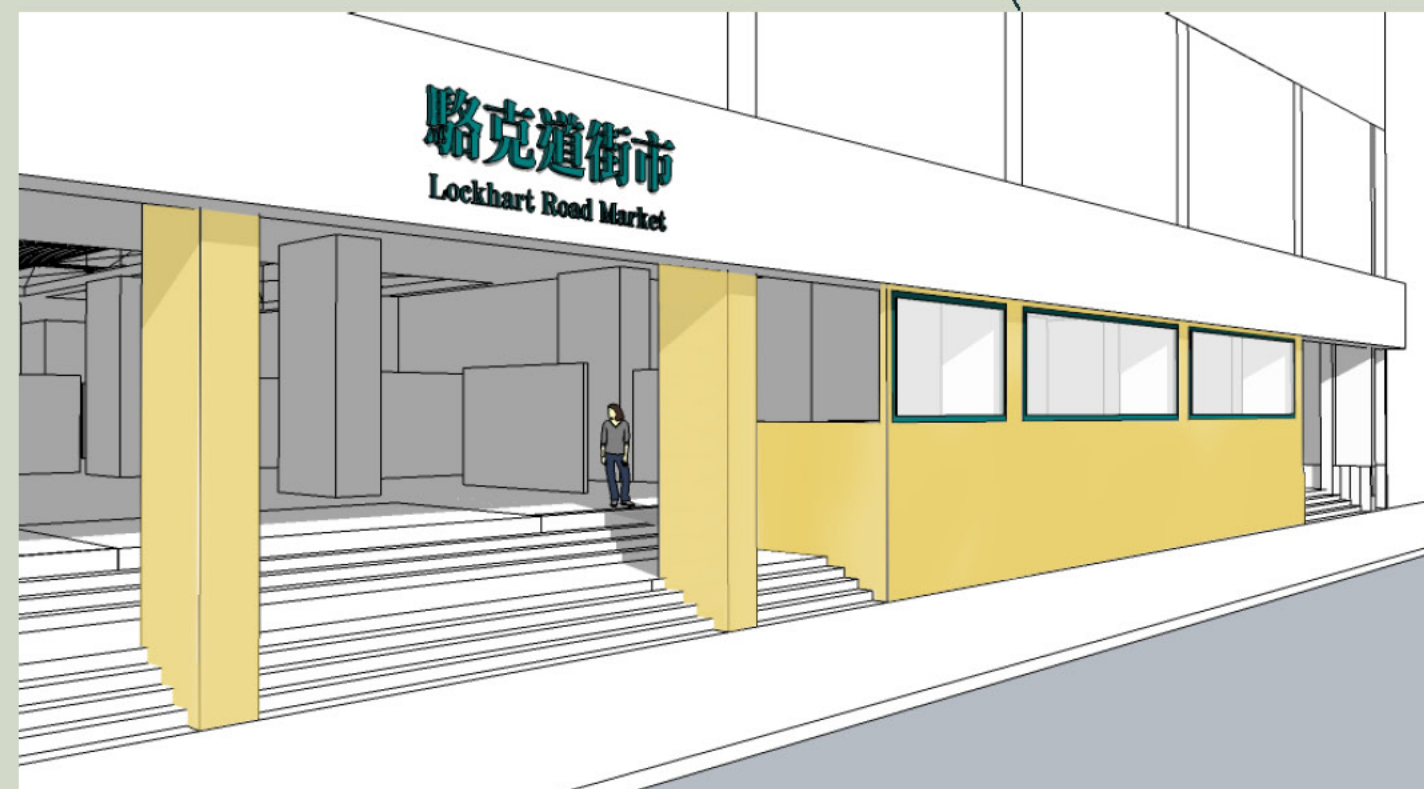
- 鮮果 > 果汁
- 食物類濕貨 > 沙律／便當
- 海鮮 > 壽司／便當
- 非食物類濕貨 > 有機食品
- 肉類
- 燒味／滷味
- 短租檔位

正門

駱克道

現有正門狹窄，令街市感覺封閉

擴闊正門。改矮街市外牆，並裝上玻璃窗

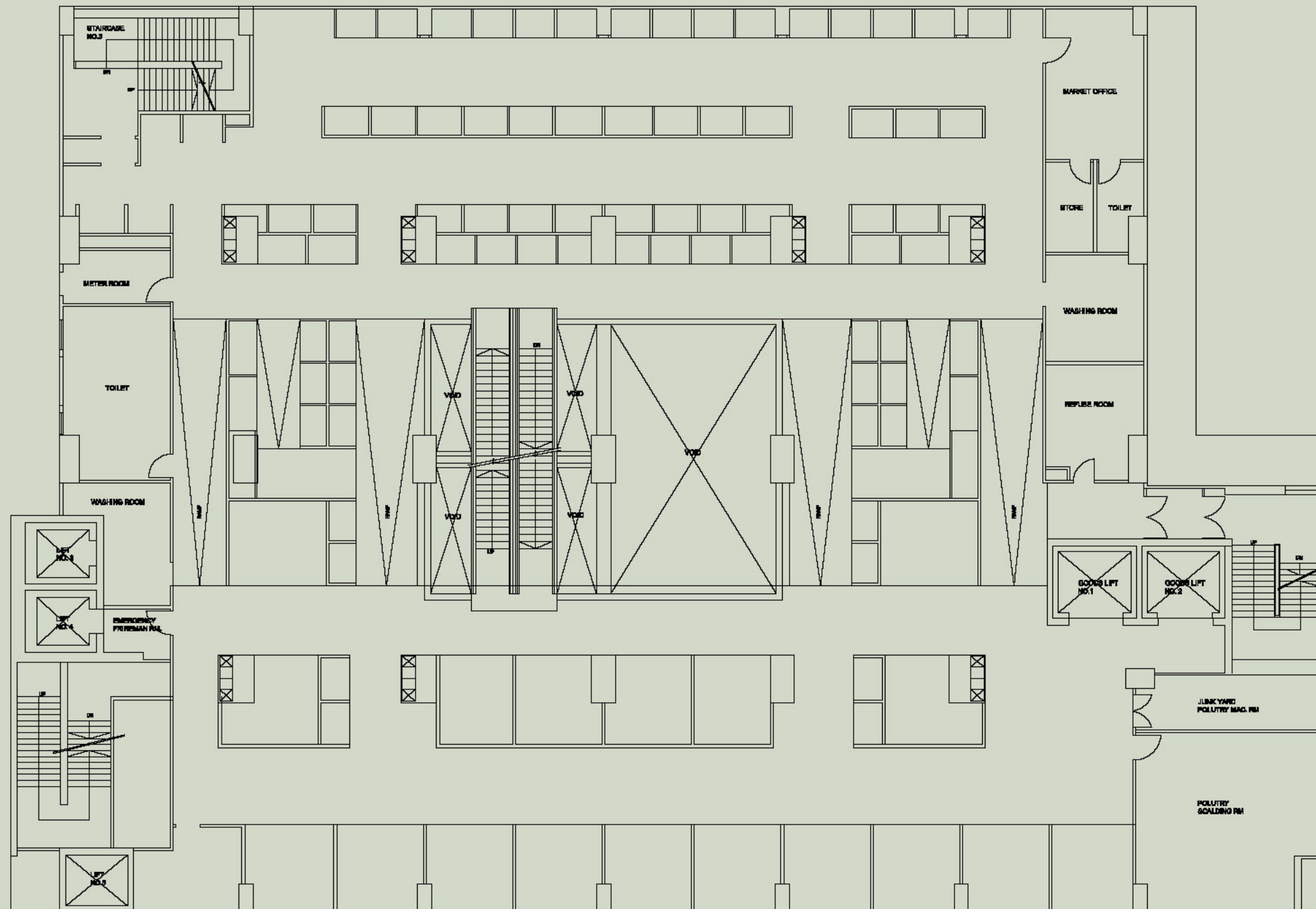


佈局設計

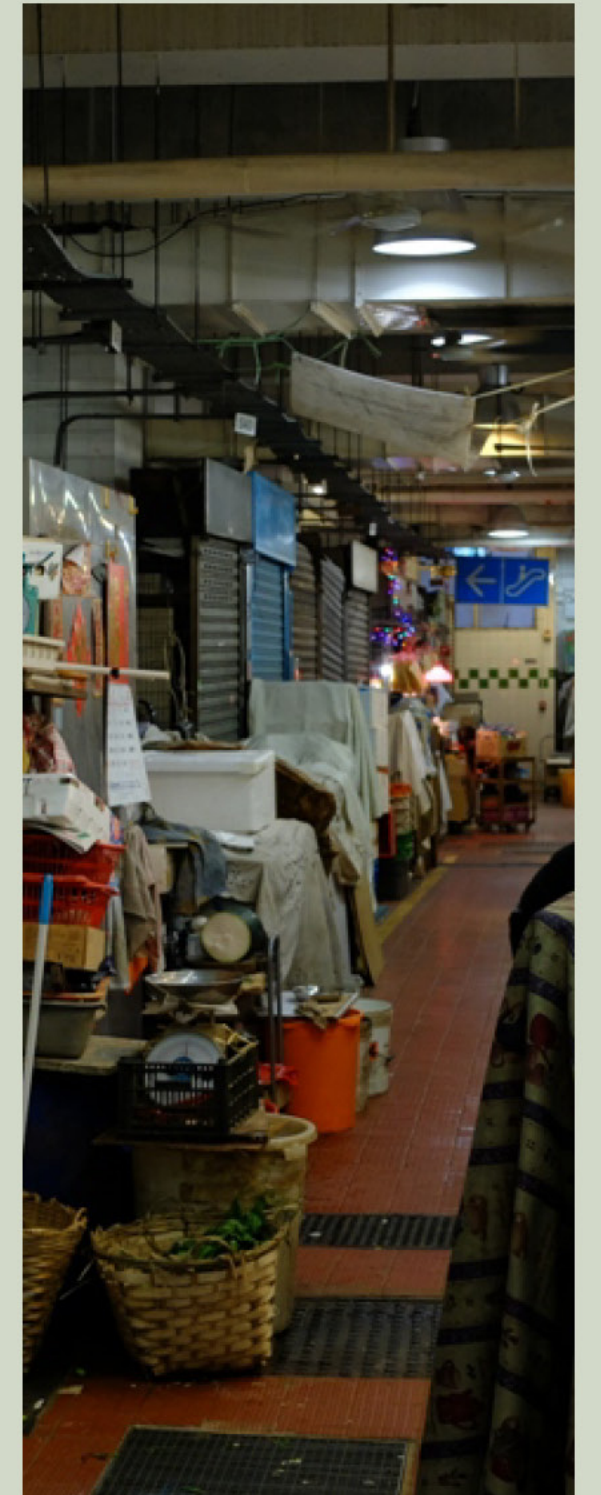
一樓

一樓

原來設計



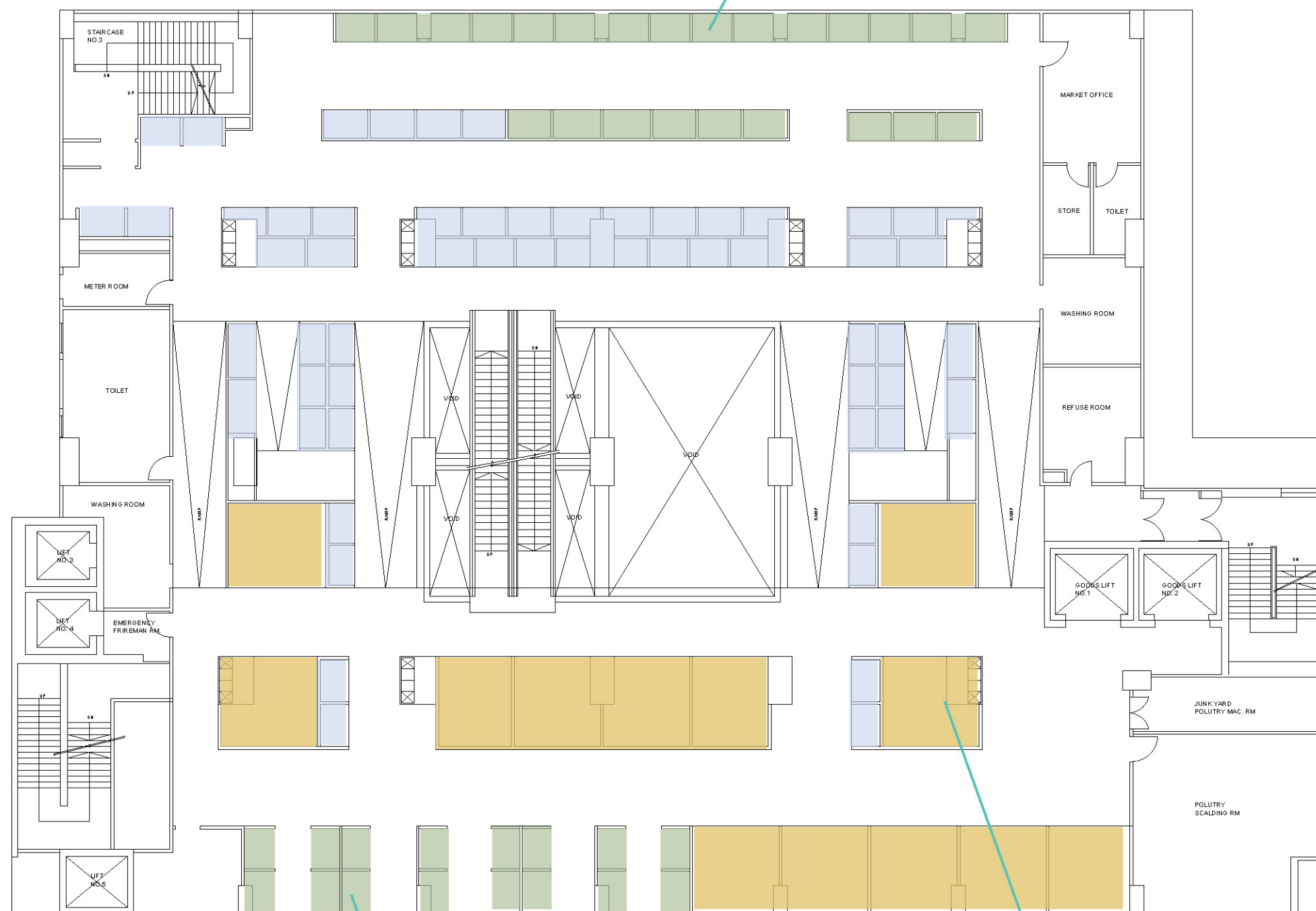
一樓平面圖



一樓

新設計

將空置檔位改為儲物空間



“駱克道街市將進行行業組合調整，其他硬件改善工程包括翻新外牆及擴闊正門”

- 大型檔位
- 小型檔位
- 儲物空間

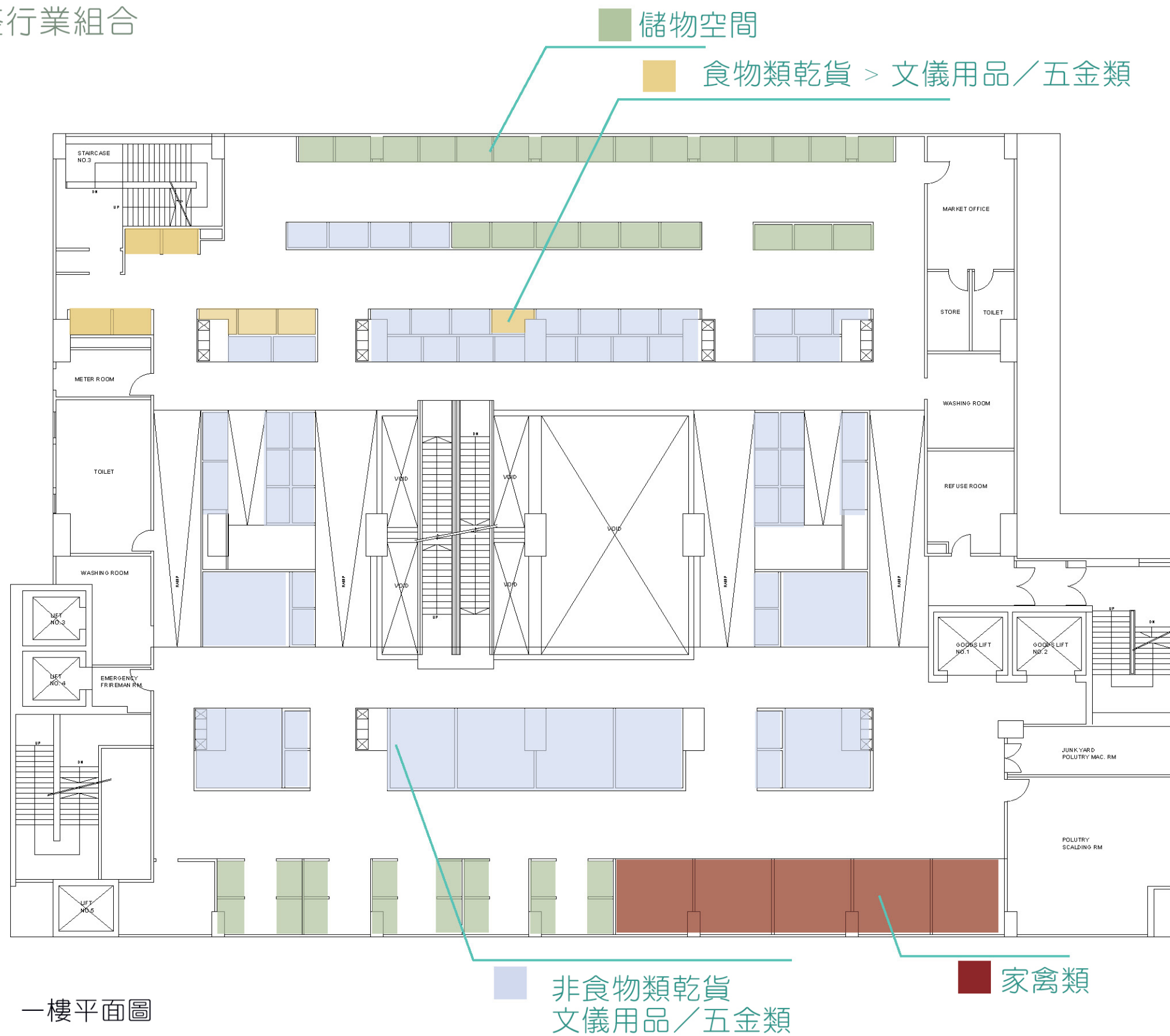
一樓平面圖

將原來的家禽檔位改成儲物空間

原來佈局維持不變

一樓

調整行業組合



“駱克道街市將進行行業組合調整，其他硬件改善工程包括翻新外牆及擴闊正門”

一樓平面圖

檔位安排

行業	目前情況	新設計
地下 (營業檔位數目)	50	50
海鮮	12	12
食物類濕貨	21	21
鮮果	7	7
肉類	5	5
非食物類濕貨	4	4
燒味／滷味	1	1
儲物用途	/	1
空置	2	/
一樓 (營業檔位數目)	71	71
食物類乾貨	8	8
非食物類乾貨	58	58
家禽	5	5
食物類濕貨	/	/
儲物用途	6	40
空置	18	/
總營業檔位數目 (不計儲物用途)	121	121
總檔位數目	147	162

註：一樓有五個家禽檔已停用，不納入此計算之列

榮芳街街市

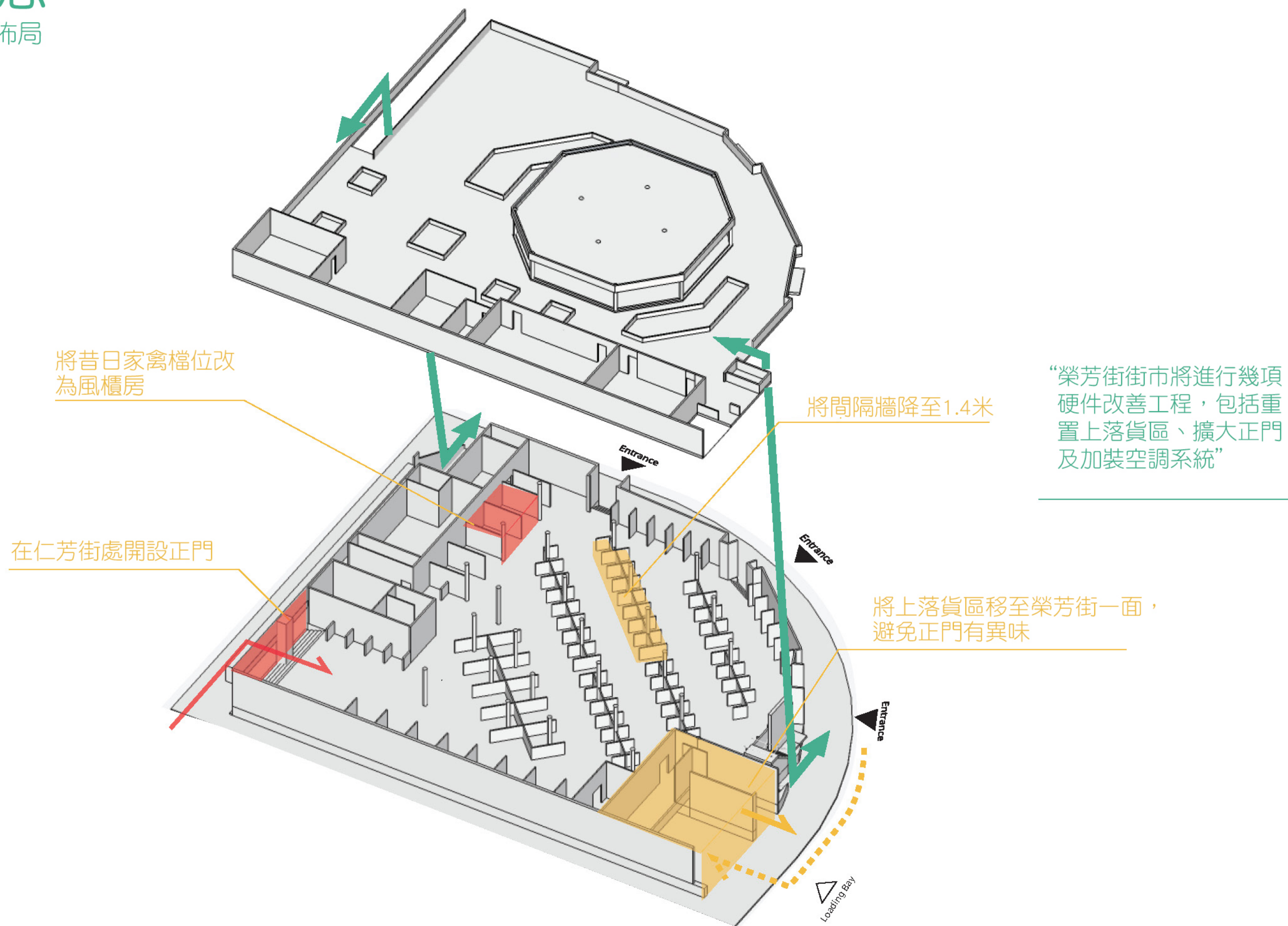
設計建議

重新佈局

“透過改善街市的佈局及設計，為顧客營造全新的購物體驗”

概念

重新佈局

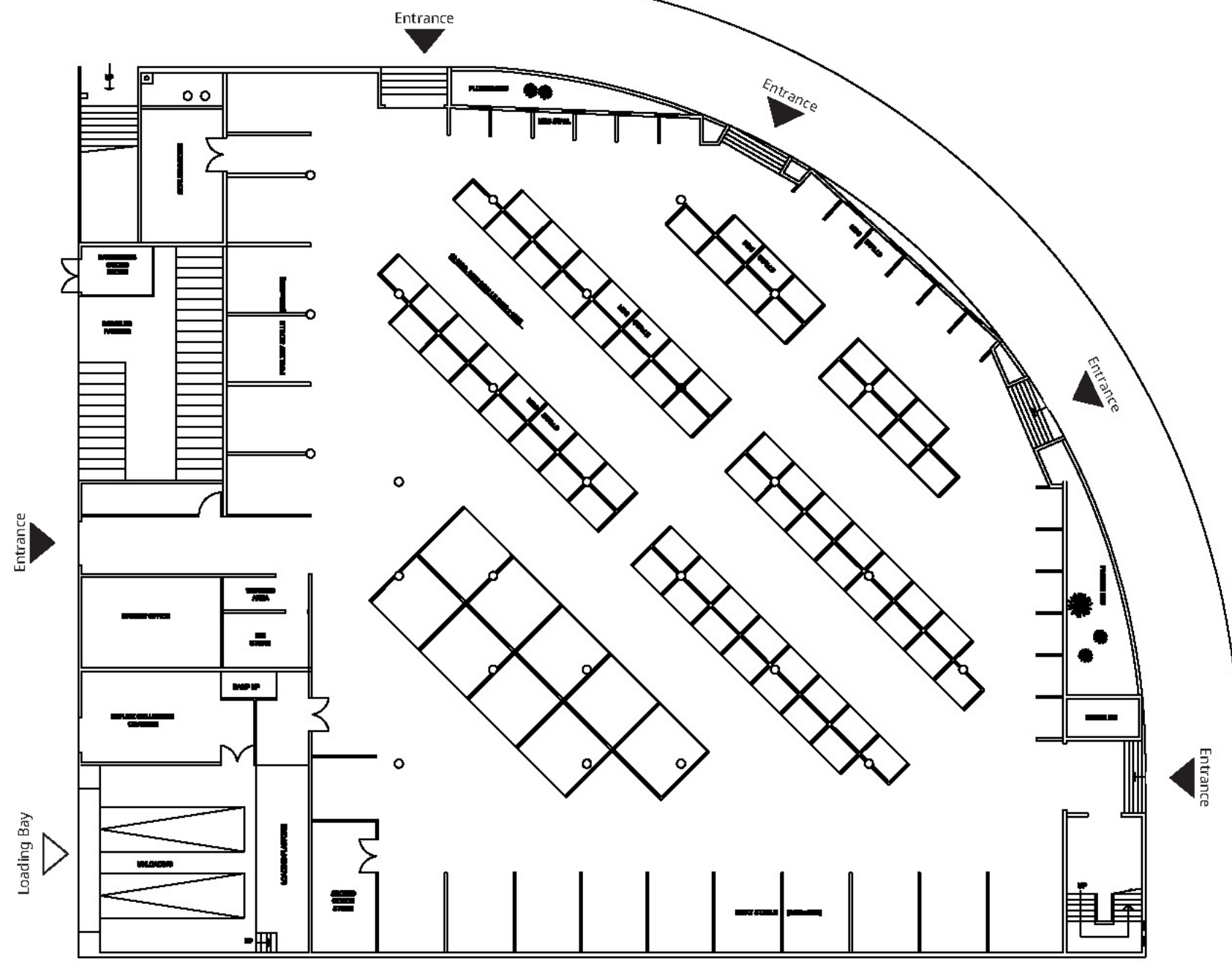


佈局設計

地下

地下

原來設計



地下平面圖



地下

新設計
+ 重置正門於較熱鬧街道

將昔日家禽檔位改為風櫃房

重置由地下通往天台的樓梯

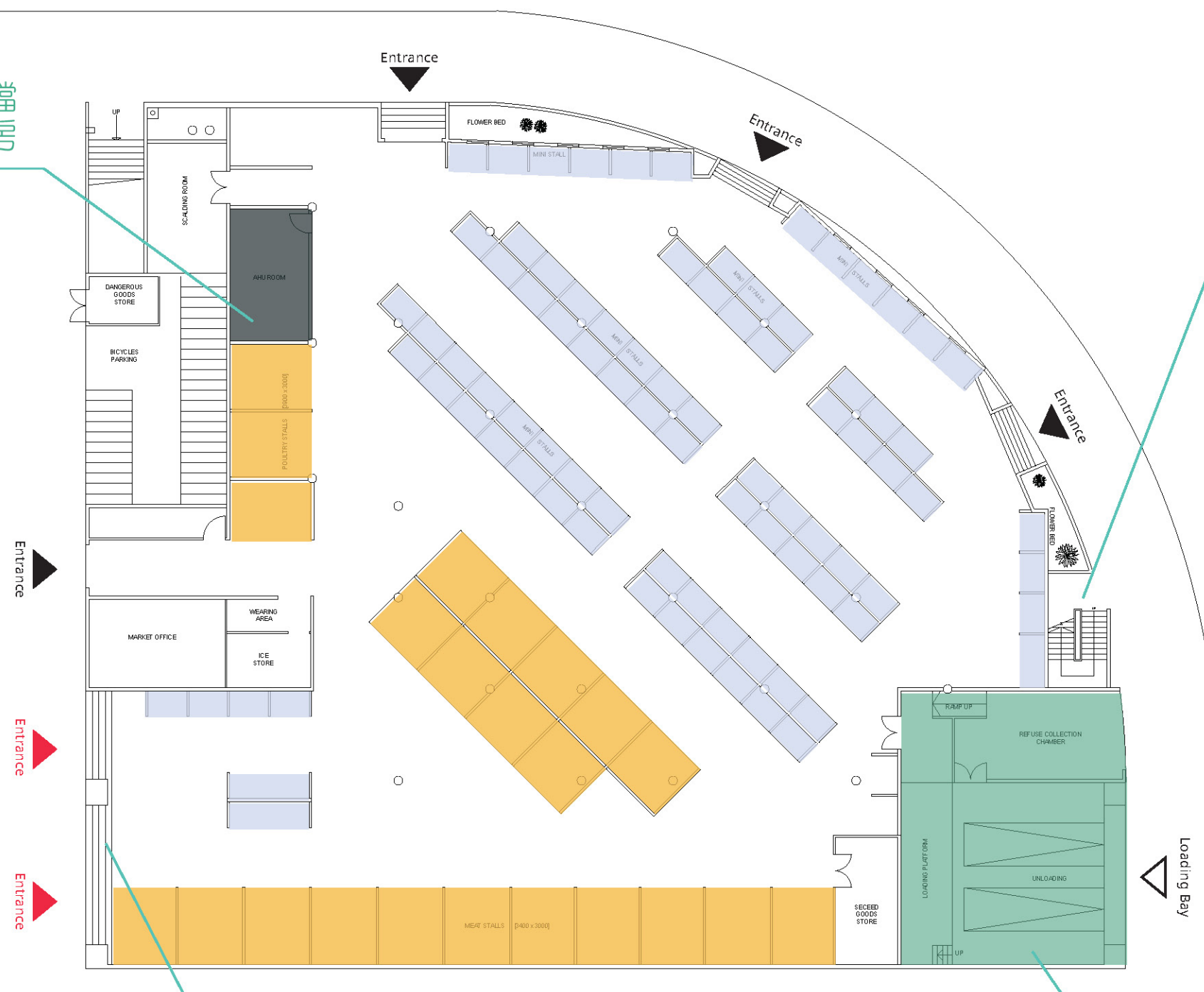
“榮芳街街市將進行幾項
硬件改善工程，包括重
置上落貨區、擴大正門
及加裝空調系統”

- 大型檔位
尺寸3400X3000毫米
- 小型檔位
尺寸1200X1800毫米
- 風櫃房

仁芳街人流較多。將正門設
於此，有助吸引潛在顧客

將上落貨區移至榮芳街一面

地下平面圖



出入口

重置上落貨區及加開出入口



“重置上落貨區，並
於人流較多的仁芳街
加開出入口”

改善檔位設計

將間隔牆降至1.4米 有助防火安全



標準檔位設計

吊掛式LED燈

將間隔牆降至1.4米，令檔位更開揚

下設儲物空間

以矮牆取代高牆，令檔位更開揚

展示檯闊700毫米

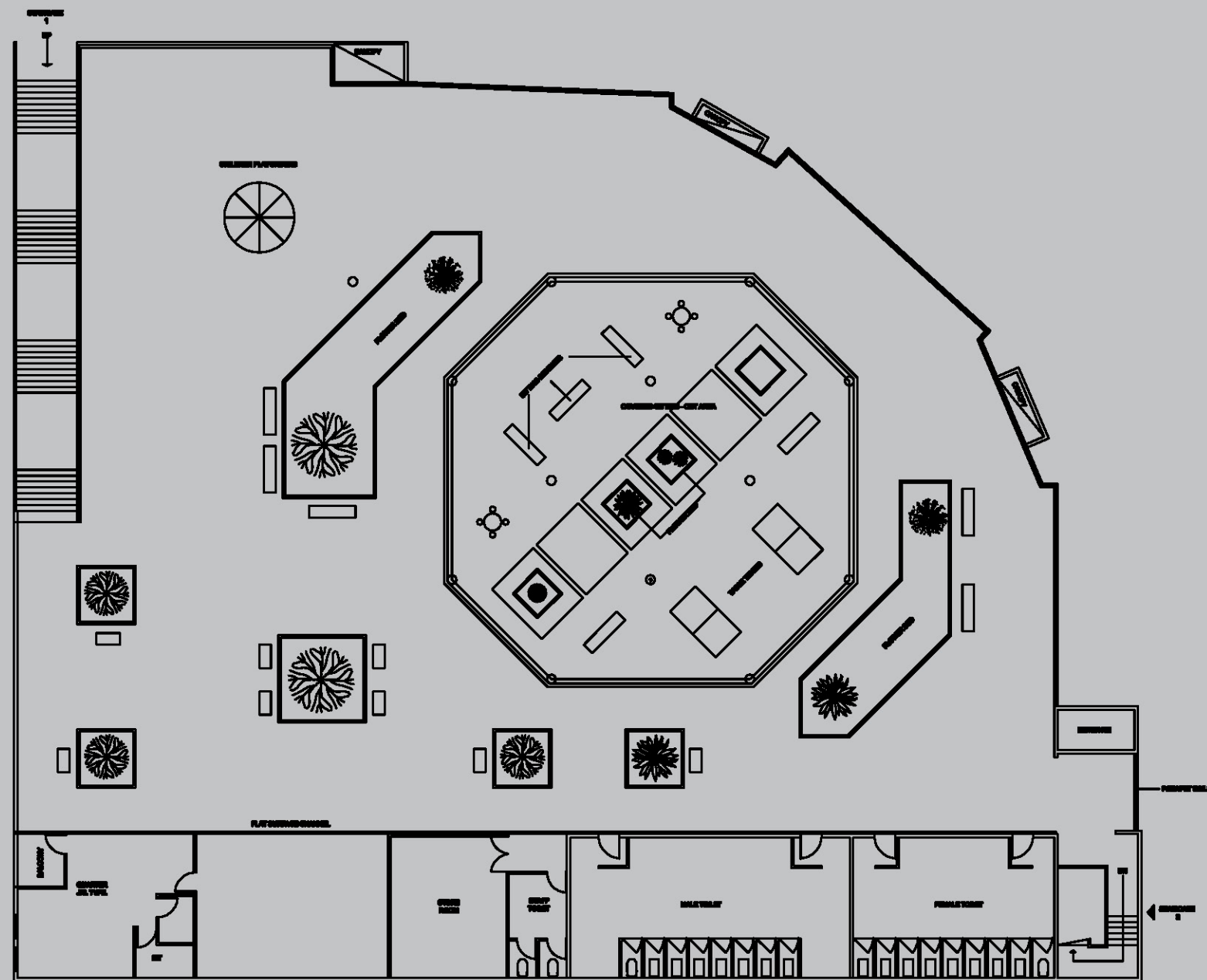
降低間隔牆，避免租戶將貨物疊高，減低火警風險

佈局設計

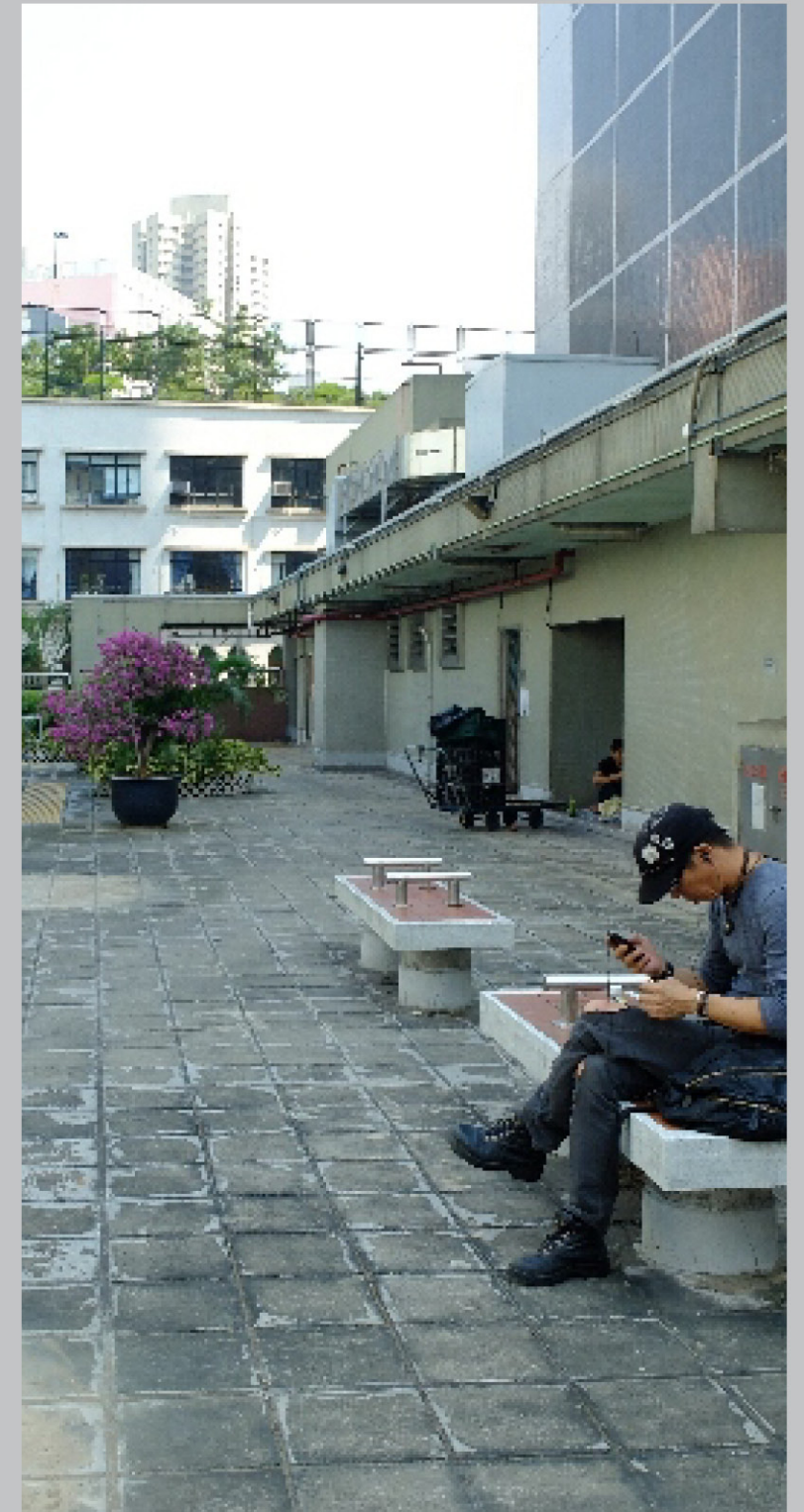
天台

天台

原來設計

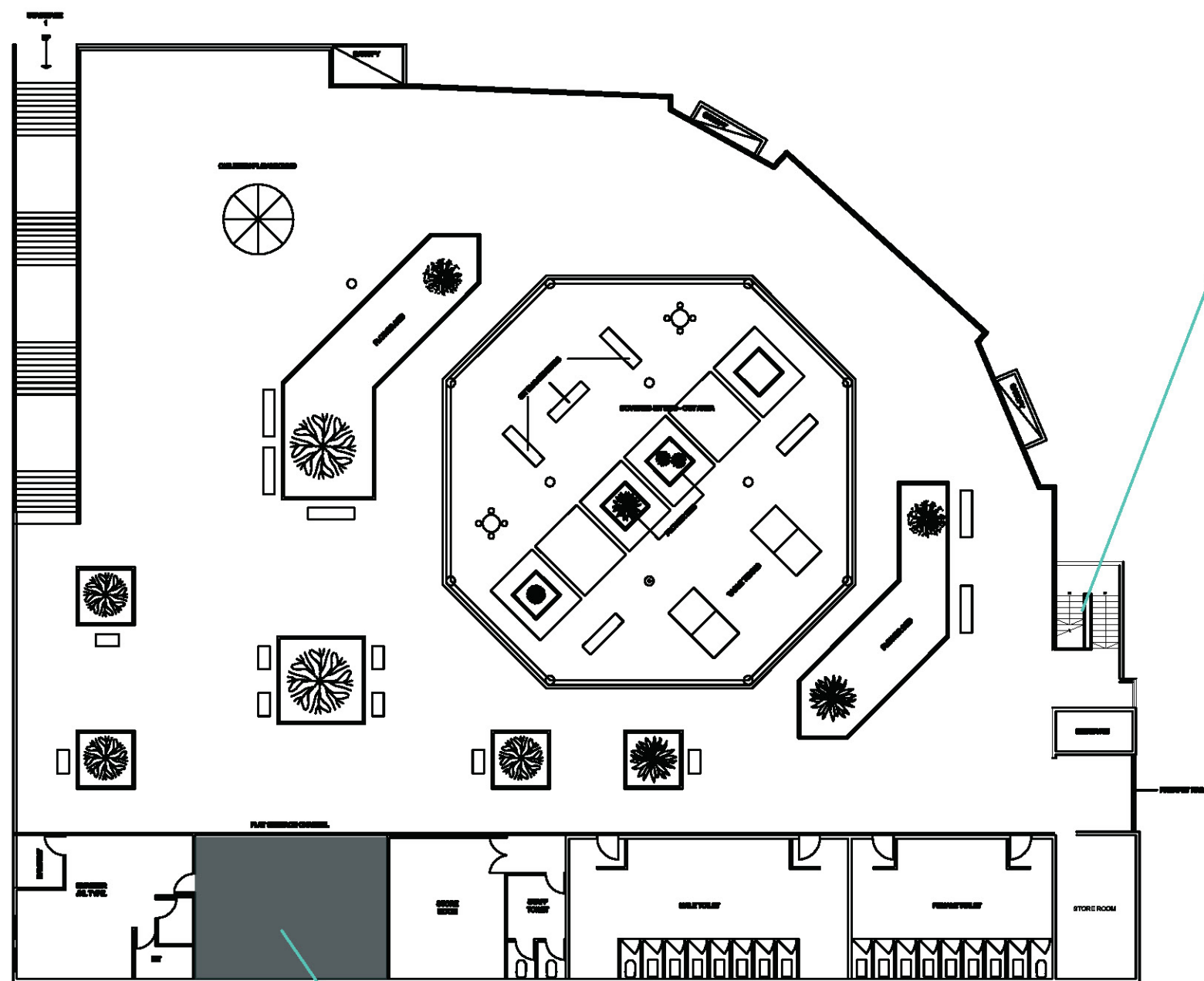


天台平面圖



天台

新設計



重置由地下通往天台的樓梯

“榮芳街街市將進行幾項硬件改善工程，包括重置上落貨區、擴大正門及加裝空調系統”

建議設置水冷塔之位置

天台平面圖

檔位安排

行業	目前情況	新設計
地下 （營業檔位數目）	106	106
乾貨	56	56
鮮肉	5	5
急凍肉類	3	3
急凍家禽	1	1
鮮果	14	14
海鮮	1	1
燒味／鹵味	10	10
濕貨	2	2
冰檔	13	13
儲物用途	1	1
空置	/	/
總營業檔位（不計儲物用途）	6	6
總檔位數目	106	106
	112	112

註：有四個家禽檔經已停用，不納入此計算之列

附錄 乙

街市管理諮詢委員會概況

街市管理諮詢委員會概況

- 為促進食環署與街市檔戶之間的溝通，以改善街市的管理，現已就公眾街市成立了 73 個街市管理諮詢委員會，委員會定期每季舉行會議。
- 街市管理諮詢委員會的細則如下：
 - (a) 向食環署提供意見，以改善街市管理和提升街市經營能力；
 - (b) 為公眾街市擬定宣傳計劃；及
 - (c) 提供意見，以加強及改善公眾街市內為傷殘人士而設的設施。
- 街市管理諮詢委員會的成員如下：
 - (a) 部門街市人員
 - (i) 衛生總督察（主席）
 - (ii) 高級衛生督察／衛生督察（秘書）／巡察員
 - (b) 其他
 - (i) 區議員^(註 1)
 - (ii) 各類業務的檔戶代表，即每個業務類別派出一名代表，該名代表須為攤檔承租人或獲攤檔承租人授權代表其出席會議的登記助手^(註 2)；
 - (iii) 街市管理服務／潔淨服務／保安服務的承辦商；以及
 - (iv) 如有需要，應包括建築署、機電工程署和其他政府部門的代表。

註 1：

- (1) 通常在相關區議會任期開始時，食環署會邀請相關區議會提名區議員加入委員會。

在正常情況下，設有少於 150 個攤檔的街市，將由兩名區議員出任委員；設有 150 個或以上攤檔的街市，則由三名區議員出任委員。

除相關區議會另有建議外，必須邀請街市所在選區的區議員出任委員，其他出任委員的區議員則由區議會提名。

區議員擔任委員的任期將與其區議員任期相同。

註 2：

- (1) 食環署會邀請攤檔承租人自行提名相關業務類別的代表，食環署不會干預提名過程
- (2) 檔戶代表並沒有固定任期。如代表辭任或其攤檔租約終止，食環署會邀請相關業務類別的攤檔承租人提名新代表。