

墟市事宜小組委員會第三次會議  
2017年1月10日(星期二)

以下是本人就墟市的經濟效益和社會角色，提交的書面補充意見：

## 1. 城市空間與經濟機遇

在傳統市區舊區，存在密集街巷網絡、開放城市空間和緊密社區關係，令基層市民能善用城市空間尋找謀生機會；相反在新發展區或市區重建區，商業及銷售設施卻高度集中在封閉空間，包括公屋區的領展商場及私樓區的私人商場之內，在此之外的公共及休憩空間，則完全無助市民謀生及改善生計。重新設立多元化及開放性的墟市，有助促進社區經濟更均衡的發展，並讓各階層市民重拾謀生空間和機會。

香港中文大學建築學院的 Hendrik Tieben 等人，於 2013 年發表的一篇論文中，<sup>1</sup>曾就將天水圍北和西營盤兩個面積相約的社區並列，從經濟機遇和生活質素進行系統的比較，結果發現舊區的密集街巷網絡、綜合土地利用和傳統社區設計，街坊只要「落街」就可滿足各項社區生活所需，令西營盤仍能充滿社區經濟活力。而這些傳統鬧市舊區擁有的社區經濟元素，在天水圍這類自上而下規劃的新市鎮，則是徹徹底底地欠奉。

## 2. 各個部門與土地管理

由此可見，在不同城市空間及社區環境下，經濟機遇的分佈亦極為懸殊。例如天水圍的社區經濟發展嚴重滯後，亦與不同部門的土地管理模式息息相關。如何能取得相關部門的認同和合作，對制定墟市政策的成效將至為關鍵：

～房屋署：在公屋區和領展商場的周邊範圍內，公共及休憩空間皆屬房署管理。似乎受到房委會早年與領匯簽訂的契諾限制，房署對墟市及其他商業、銷售設施的管制特別嚴格；但亦有眾多例子顯示，房署曾批准於領展商場的周邊範圍舉辦各類墟市。特別是在領展壟斷的新發展區，公屋居民的經濟機遇尤其欠缺，房署對墟市發展的支持十分關鍵。<sup>2</sup>

～地政署：在私樓區和私人商場的周邊範圍內，尚存在不少由地政署或路政署、屋宇署等部門管轄的閒置空間及樓宇，其中以地政署管理的臨時空置用地最為普遍，不少則以短期租約方式出租；但批租的程序、透明度和社會經濟效益，皆廣為人所咎病。<sup>3</sup>如何善用此等空置用地，為墟市提供較長期和穩定的土地資源，對促進墟市發展同樣關鍵。

～食環署：一方面作為墟市政策的統籌部門，另一方面亦直接管理逾百個公共街市及市場。但其中不少皆由於管理不善和衛生情況惡劣，而導致使用率偏低及空置率上升。2015年3月2日當局提交立法會的文件中，亦曾建議「考慮把現有出租率偏低的公眾街市改建為離街熟食中心」。食環署本身其實已具備充分條件，善用街市及市場推動熟食及其他墟市的發展。

1 Tieben, H. (2013). "How to Create Sustainable Communities in Hong Kong? Inherent Problems of Recent Urban Layouts for Microeconomic Opportunities and Quality of Living." Paper submitted to Sustainable Building 2013 Hong Kong Regional Conference. 12 -13 September 2013.

2 鄒崇銘：〈領展出賣屋邨 房署權力真空〉。《信報》，2016年12月19日。

3 李彤，譚貴鴻：〈政府自製土地問題 800 公頃短租無長遠用途 停車場霸黃金地段。《香港01》，2017年1月2日。

～康文署：現時不少臨時露天市集，皆租借康文署管轄的公園或球場舉行。惟由於這些場所具有其他體育、休閒及文娛功能，因此只能臨時租借極短的時間，無法為墟市長遠發展提供更有利的條件。但康文署亦有其他不少使用率偏低的空間，可以更具創意及靈活的方式，嘗試用作舉辦較恒常的墟市。

### 3. 區議會的角色

在現時「自下而上，地區主導」的墟市政策下，區議會扮演了舉足輕重的角色。食物衛生局、食環署及區議會的緊密合作，對重新推動墟市發展不可或缺。但與此同時，當局亦應設立更廣泛的諮詢渠道及溝通機制，令地區上的各方持份者皆有機會參與，毋須完全依賴區議會的中介角色。

與此同時，現時當局傾向將舉辦墟市的審批責任，交託予各區區議會，這亦並非區議會應有的職責。區議員與申辦墟市的團體關係密切，在審批過程中是否存在利益衝突，亦是值得進一步審視的問題。

區議會其實可更主動扮演的角色推動墟市發展，包括通過區議員在各自選區，物色適合舉辦各類墟市的場地，訂立清單，並就潛在的困難及限制，及早提供資料，以供有意申辦墟市的團體參考，讓它們能通過公開、公平、公正的途徑申辦。

鄒崇銘  
香港理工大學應用社會科學系