

慈雲山街市  
Tsz Wan Shan Market

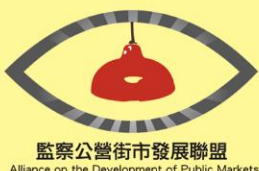
居民關注組  
Residents Concern Group

# 慈雲山公營街市選址 居民諮詢及投票結果報告



街市兩層變一層，街坊買餸好頭痕  
繼續爭取慈雲山增設公營街市！

2018年7月



監察公營街市發展聯盟  
Alliance on the Development of Public Markets



岑宇軒 張嘉宜

慈雲山街市  
居民關注組  
Tsz Wan Shan Market  
Residents Concern Group

黃逸旭  
議員辦事處



張茂清 翁誠光

# 慈雲山公營街市選址 居民諮詢及投票結果報告

2018年7月



慈雲山街市居民關注組



慈雲山建設力量 岑宇軒 張嘉宜

黃逸旭

黃逸旭 議員辦事處



民主黨 張茂清 翁誠光



監察公營街市發展聯盟

## 目錄

● <b>摘要</b>	P.2
● <b>背景</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 慈雲山街市問題</li> <li>○ 慈雲山街市居民關注組及前期工作</li> </ul>	P.2-3
● <b>投票設計</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 目的及背景</li> <li>○ 合辦團體</li> <li>○ 票站及選票設計</li> <li>○ 建議選址簡介</li> </ul>	P.4-6
● <b>投票結果</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 總投票人數</li> <li>○ 詳細投票結果</li> </ul>	P.7-8
● <b>結論、訴求及建議</b>	P.9
● <b>附錄：居民心聲</b>	P.10

# 撮要

關注組與一眾友好團體自領展收回一層街市的消息傳出後，一直積極爭取於區內興建公營街市。為了提供更確實的方案向政府施壓，以行動積極爭取於區內增設公營街市，故此關注組與一眾友好團體於**6月10日舉行全民投票日，讓街坊以投票的方式表達興建公營街市選址的意見**，揀選心目中最理想的公營街市選址，凝聚民意，期望結果整理後能夠交予給政府以表訴求。

根據是次投票結果，**慈雲山中央遊樂場東面涼亭及慈雲山南巴士總站**為區內居民主要的理想永久及臨時街市選址。**是次投票共有3008位街坊投票，此民間投票的投票率有一定代表性，顯示不少居民都希望在區內設置多一個街市。**

本關注組就是次投票結果**建議政府就《房屋條例》第4條(1)徹查領展、儘快交待興建街市的準則、立即作出舒緩居民對街市需求的措施、以及作出大型地區諮詢並興建公營街市。**

# 背景

## 慈雲山街市問題

### **兩層街市使用率甚高、檔位數量一直不足**

慈雲山中心內的兩個街市於1997年正式啟業，多年來一直服務逾八萬慈雲山居民，上下兩層分別有近一百檔及七十檔商戶，合共約一百七十檔。慈雲山中心內的兩層街市均為領展所有。上層街市為領展直接管理，而下層的好運街市本由承包營運商好眼光有限公司管理，但現時翻新後已交由建華集團管理。

慈雲山中心的兩層街市向來使用率甚高，是居民每天購買新鮮糧食的主要地方，加上區內老人人口較多，大多人不會特意下山到其他街市買菜，這兩個街市盛載著龐大的市民需求。除慈雲山的街坊外，鄰近地區如鳳德邨、鳳凰村及富山邨等亦有居民喜歡前往該兩層街市買菜，繁忙時段總會看到人山人海的景象。

另一方面慈雲山人口眾多，若按照區議會選區劃分，即使只計算慈雲東、慈雲西、正愛及正安四區亦超過八萬人（參考自二零一六年人口普查數字）。若按照規劃署於二零零九年前的公眾街市規劃準則計算（每一萬人應當有最少四十個街市檔位），慈雲山需要有超過三百個檔位，故在慈雲山90年代重建後，其實區內街市設施已一直不足。

### **突被通知收回上層街市，街坊怨聲載道**

於上年度，上層街市的商戶卻突然被領展告知今年年中街市將被收回，而下層的好運街市亦會於4月正式關閉進行翻新，整項工程為期三個月。自4月起，慈雲山居民就親身體會只剩一層街市可用帶來的問題，物價飆升，街市水泄不通等問題已陸續浮現。

領展收回街市不但為區內居民帶來不便及擔憂，更加破壞原有街市內市民及檔主的緊密連繫。慈雲山的兩個街市除了果市民之腹，亦載市民之情。現在盛載著多年人情味的地方在領展翻新及新承包營運商管理下恐怕變得人面全非。

雖下層街市已於本年6月23日再次啟市，但重開後人流過多，迫爆街市的問題變得更加嚴重，管理公司甚至要作出人流管制的措施，不少街坊都反映迫爆問題；

而上層街市將於八月底收回並改劃作商場店舖。有關做法無疑會令區內街市服務出現供不應求的情況，故此引起區內強烈反彈。

慈雲山建設力量曾於本年一月以街頭及網上問卷形式就慈雲山區內街市服務進行調查，收集了466份有效數據，當中超過九成受訪者表示反對領展收回上層街市，亦有接近七成表示只會到慈雲山中心的兩層街市買菜。另一方面，擔心將來慈雲山的街市變得擠擁、選擇減少及物價上升的受訪者分別超過七成、八成及九成，可見該兩層街市乃區內不可或缺的設施。

## **慈雲山街市居民關注組 及 前期工作**

自從領展收回慈雲山中心上層街市的消息傳出後，慈雲山區內的不滿情緒持續發酵，直至三月底下層好運街市正式結業時事件再次升溫。眼見街市被殺，區內居民怨聲載道，不但擔心新承包商翻新後大幅加租，更惶恐在缺乏競爭者的有利條件下提高物價，惡果將落在居民身上。

所以有街坊於3月自發組成民間團體「**慈雲山街市居民關注組**」，聯合一眾關心街市議題的街坊，積極關注慈雲山街市問題，並作出數次行動，分別向領展、政府、房屋署等表達訴求，同時一直與居民保持緊密溝通，持續爭取慈雲山增設公營街市，以長遠解決問題。

### **1. 告別好運街市，抗議領展決定**

因應好運街市於4月正式關閉進行翻新，慈雲山街市居民關注組誠意邀請了幾個同樣關心街市、領展及地區議題的團體於3月31日特意前來好運街市門前表達意見及訴求。團體成員及居民手持一塊印有兩個慈雲山街市的紙版，再貼上「悼念」二字，意指慈雲山的街市面貌將成絕唱，苦了八萬居民共用一個街市。團體期望兩層街市均能保留，另一方面亦促請政府於街市裝修期間設立臨時街市，正視居民意見。得到多間傳媒機構報道。

### **2. 收集超過3000個居民簽名，並向房屋署遞交請願信**

慈雲山街市居民關注組成員連同慈雲山建設力量、監察公營街市發展聯盟於4月17日區議會開會前，向到場的房屋署代表表達慈雲山居民對街市不足的訴求，並遞交請願信及收集的超過3000個居民簽名。可惜目前為止關注組亦未得到政府及相關部門的回應。

### **3. 舉辦居民大會，積極收集街坊意見**

經過上一次行動後，關注組成員與一眾街坊並沒有因此而放棄，反而更積極收集街坊意見。關注組連同慈雲山建設力量一同舉辦多場居民大會，讓更多的街坊知道並且發表意見。

此後經過關注組初步研究、以及綜合街坊意見。關注組歸納出三大訴求，要求政府回應慈雲山居民買餸需要！短期：增設穿梭巴士來往大成街街市；中期：設立臨時街市或墟市；長期：於慈雲山興建市政大廈及公營街市。

# 投票設計

## 目的及背景

定立三大訴求後，關注組繼續積極爭取於區內興建公營街市，希望提供更確實的方案向政府施壓，故此關注組於6月10日舉行全民投票日，讓街坊以投票的方式表達興建公營街市選址的意見，揀選心目中最理想的公營街市選址，凝聚民意，期望結果整理後能夠交予給政府以表訴求。

## 合辦團體

關注組主辦是次的投票日，同時亦邀請了區內關心街市、領展及地區議題的團體和區議員一同協辦全民投票日，包括慈雲山建設力量 岑宇軒、張嘉宜，監察公營街市發展聯盟，黃逸旭議員辦事處以及民主黨社區主任 張茂清、翁誠光。

## 票站及選票設計

是次投票日共設有四個票站，參考以往區議會選舉票站的地點後，是次票站地點分別設於慈愛苑三期、慈正邨近中央球場、慈康邨近德愛中學巴士站、毓華街近慈雲山中心，以方便慈雲山不同屋邨的居民前往投票。另外亦設有網上投票，以供未能到票站投票的街坊有表達意見的機會。投票時間當日由上午10點至晚上7點。

是次選票設計為一票兩投，街坊投票時可於同一票上分別選出心目中理想的永久公營街市選址及臨時街市選址，以便同時收集街坊對永久公營街市選址及臨時街市選址的意見。街坊可於選票上投選兩題、或只投選其中一題。如有街坊投票時沒有填上選址數字以作識別（如只在永久街市一欄打剔號），但票上有其個人記認，則會計算入總投票人數，但不會計入投票結果內。



慈康邨票站情況

慈雲山全民投票日

### 公營街市選址選票

經關注組初步研究及收集居民意見後，於區內揀取了5個建議的選址：

- 選址一：慈雲山南巴士總站 ①
- 選址二：慈雲山中央遊樂場東面涼亭 ②
- 選址三：樂華街籃球場（德愛中學旁） ③
- 選址四：黃大仙配水庫遊樂場（慈康邨旁） ④
- 選址五：蒲崗村道沙中線臨時建築用地 ⑤  
(慈康總站/慈光室對面、學校村天橋橋底)

凝聚民意，集結力量，一起爭取慈雲山興建公營街市！  
若你年滿18歲並居住於慈雲山，請於表格上投出你手上的一票。

請選出你最理想的臨時街市及永久街市選址

臨時街市選址

其他建議：\_\_\_\_\_

永久街市選址

其他建議：\_\_\_\_\_

如你希望得知投票結果  
歡迎留下你的聯絡方法：

姓名：\_\_\_\_\_

電話：\_\_\_\_\_

主辦：慈雲山關注組 協辦：領展 監察公營街市發展聯盟 黃逸旭議員辦事處 張茂清 翁誠光

全民投票日選票樣本



毓華街票站情況





慈愛苑三期票站情況



慈正邨票站情況



媒體報導：HK01  
<http://bit.ly/2KpFisv>



媒體報導：ON.CC 東網 / 東方日報  
<http://bit.ly/2MuAQ9d>

### 建議選址簡介

經過關注組初步研究，翻查土地用途及查詢各用地未來動向，以及於居民大會收集居民意見，在衡量各選址對街坊的便利程度、對附近居民的影響、以及對現時設施使用者的影響後，於區內定出五大建議的公營街市選址，供街坊於投票日選擇，以下是各選址的簡介。

### 建議選址位置圖

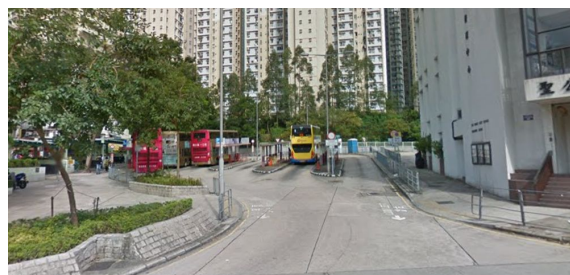


## 各建議選址簡介

**選址1：慈雲山南巴士總站**

優點：位置便利、鄰近毓華街、可行性高(符合土地用途)

缺點：建築期間將影響巴士停站及附近交通、設有1層高度限制(高度限制或可因為土地用途改變而放寬)

**選址2：慈雲山中央遊樂場東面涼亭**

優點：位於慈雲山中心地帶、可同時保留兒童遊樂場

缺點：失去涼亭為聚腳點、改劃土地用途需時

**選址3：樂華街籃球場(德愛中學旁)**

優點：對民居影響較少(相隔山坡及馬路)、可行性高(符合土地用途)

缺點：籃球場現時使用率甚高、設有1層高度限制(高度限制或可因為土地用途改變而放寬)

**選址4：黃大仙配水庫遊樂場(慈樂邨旁)**

優點：對民居影響較少(相隔山坡)、可行性高(土地長期使用率低)

缺點：位置偏遠、需上落樓梯才能前往

**選址5：蒲崗村道沙中線臨時建築用地(慈南總站/慈光堂對面、學校村天橋橋底)**

優點：工程即將完結，亦不會對現在居民設施造成影響

缺點：位置較為偏遠、用途待定





# 投票結果

公營永久街市選址投票的總實際有效票數為2805；選址及臨時街市選址投票的總實際有效票數為2592。參與是次投票之總人數為3008。

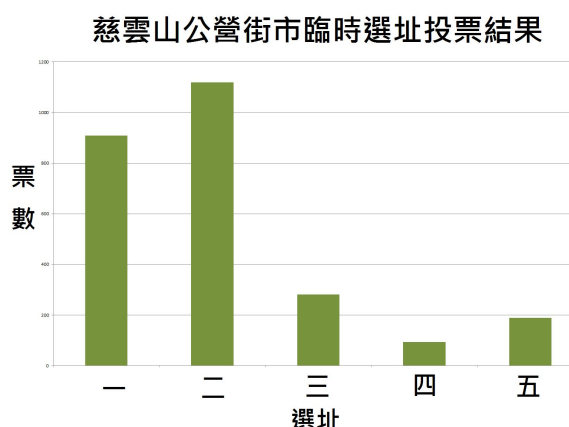
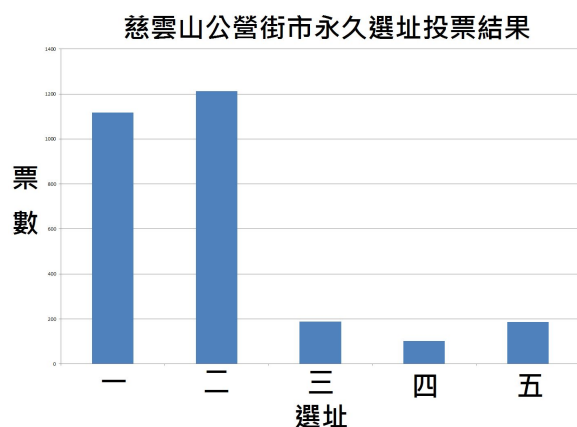
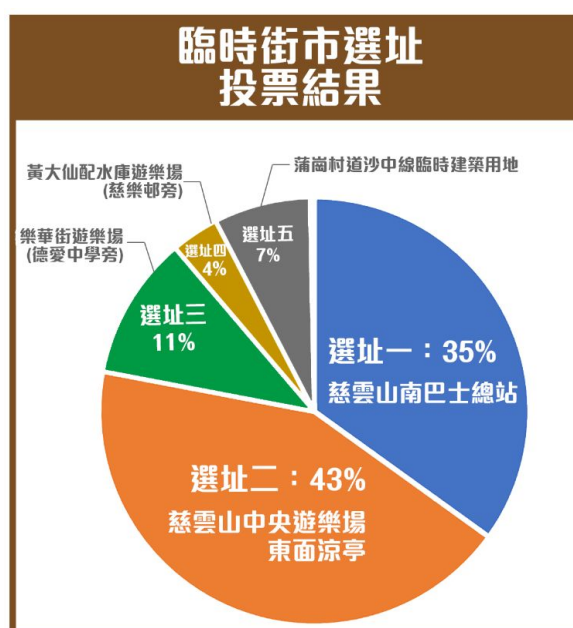
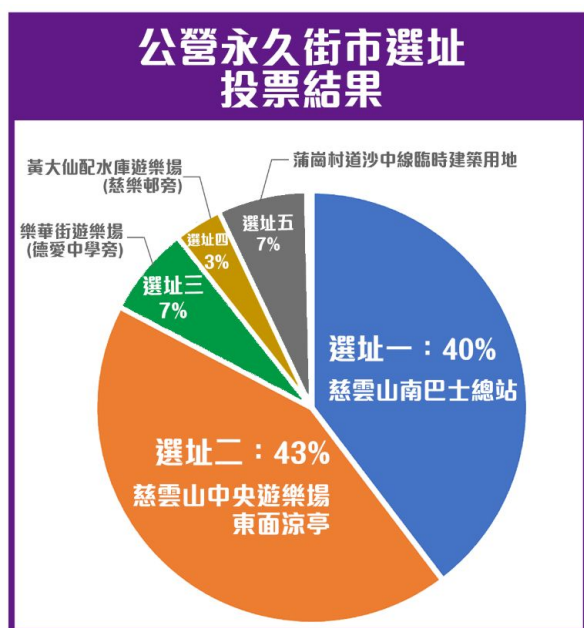
選址二(慈雲山中央遊樂場東面涼亭)為得票最高的公營永久街市選址及臨時街市選址，其總得票分別為1212及1119，於兩項投票中均佔43%。

選址一(慈雲山南巴士總站)於公營永久街市選址投票中得票為1117，佔40%；於臨時街市選址投票中得票為909，佔35%。於兩項投票中均為次選。

選址三(樂華街遊樂場)於公營永久街市選址投票中得票為188，佔7%；於臨時街市選址投票中得票為281，佔11%。於兩項投票中均為第三選擇。

選址五(蒲崗村道沙中線臨時建築用地)於公營永久街市選址投票中得票為187，佔7%；於臨時街市選址投票中得票為189，佔7%。於兩項投票中均為第四選擇。

選址四(黃大仙配水庫遊樂場)為得票最低的公營永久街市選址及臨時街市選址，其總得票分別為永久街市101票，佔3%以及臨時街市94票，佔4%。





## 投票總人數

	總投票人數(註一)
慈康邨票站	501
慈正邨票站	893
毓華街票站	926
慈愛苑三期票站	445
網上投票	243
<b>總計</b>	<b>3008</b>

## 詳細投票結果

### 永久街市選址

總票數：2816 (註一)

永久街市選址	選址一	選址二	選址三	選址四	選址五	其它
慈康邨票站	250	83	54	11	54	2
慈正邨票站	141	652	50	2	29	2
毓華街票站	491	204	43	30	50	3
慈愛苑三期票站	144	203	24	46	13	3
網上投票	91	70	17	12	41	1
<b>總計</b>	<b>1117</b>	<b>1212</b>	<b>188</b>	<b>101</b>	<b>187</b>	<b>11</b>

其它建議包括：原址、慈正邨街市

### 臨時街市選址

總票數：2600 (註一)

臨時街市選址	選址一	選址二	選址三	選址四	選址五	其它
慈康邨票站	227	79	62	23	41	2
慈正邨票站	199	578	53	4	22	3
毓華街票站	311	183	114	26	60	1
慈愛苑三期票站	116	209	30	27	20	1
網上投票	56	70	22	14	46	1
<b>總計</b>	<b>909</b>	<b>1119</b>	<b>281</b>	<b>94</b>	<b>189</b>	<b>8</b>

其它建議包括：原址、慈愛苑三期空地、慈康邨天橋、慈雲山中心譚仔三哥對落、慈雲山配水庫籃球場 ( 德愛中學後方 )

( 註一：選票設有兩條問題，街坊可自由選擇投選兩題、或只投選其中一題。若選票不合規格 (沒有填上選址數字以作識別，如只打剔號)，則會計算入總投票人數內，而不會計入投票結果內。 )

# 結論、訴求及建議

根據2016年中期人口統計結果，2016年慈雲山總居住人口為84347人，參與是次投票之總人數為3008人，佔總居住人口的3.6%。以民間投票的設定來考慮，是次投票的投票率有一定代表性，顯示不少居民都希望在區內設置多一個街市。

在是次投票結果中，選址二(慈雲山中央遊樂場東面涼亭)及選址一(慈雲山南巴士總站)之得票大幅超越其餘三個建議選址，顯示這兩個選址為區內居民主要的理想選址。選址二(慈雲山中央遊樂場東面涼亭)位於慈雲山中心地帶，亦鄰近慈雲山中心，地理位置十分方便。而選址一(慈雲山南巴士總站)則為於毓華街旁，雖然位置沒有選址二般方便，但毓華街亦為平常居民會買餸會前往的地方，故仍有一定吸引力。

故此，我們強烈要求政府盡快回應以下四點，正視慈雲山居民的買餸需要，並作出確實的行動回應。

## **1. 要求政府就《房屋條例》第4條(1) 徹查領展**

慈雲山下層街市雖然已於本年6月23日再次啟市，但重開後人流過多，迫爆街市的問題變得更加嚴重。而上層街市將於八月底收回並改劃作商場店舖，相信有關做法無疑會令區內街市服務出現供不應求的情況。根據《房屋條例》第4條(1)關於房屋委員會的一般權力及職責，條文內容指出，委員會要確保為公屋住戶「提供房屋及委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施」，面對現時領展不理民意而任意削減街市的惡況，房委會絕對有責任徹查領展是否違法，導致居民百上加斤。

## **2. 促政府儘快交待興建街市的準則**

規劃署在2009年前的《香港規劃標準與準則》中訂明，每1萬人需有40至45個街市檔位，但修訂後卻刪除了此準則，改為要以個別情況考慮。而慈雲山人口眾多，若按照區議會選區劃分，即使只計算慈雲東、慈雲西、正愛及正安四區亦超過八萬人(參考自二零一六年人口普查數字)。若按照規劃署於二零零九年前的公眾街市規劃準則計算(每一萬人應當有最少四十個街市檔位)，慈雲山需要有超過三百個檔位。因此，我們促請政府儘快交待興建公營街市的準則，以舒緩壟斷情況嚴重的地區。

## **3. 要求政府立即作出舒緩措施**

慈雲山下層街市翻新期間，八萬名居民同逼一層街市，人流多至水泄不通，物價更即以兩至三倍上升。很多居民對此感到無奈，只好特意乘搭交通工具到大成街街市購買新鮮食材。慈雲山仍屬舊區，山上老人比比皆是，這必然對居民，更甚是行動不便者帶來極大不便及困擾。因此，我們要求政府立即作出舒緩措施以解燃眉之急，包括提供穿梭巴士供居民到大成街街市，以及設立臨時街市讓居民於區內可享有多個選擇。

## **4. 要求政府立即作出大型地區諮詢並興建公營街市**

自房委會的商場、街市和停車場被私有化後，屋邨商場內那些旨在滿足居民生活需要的民生設施時至今日已消失得無影無蹤。正因當年政府妄下決定，才造成現在的領展霸權。各式各樣衍生出來的問題包括鋪租急升、物價暴脹、小商戶被逼遷、判上判導致的管理問題都成了今天民不聊生的窘境。因此，政府應為自己把公共資產私有化所留下的惡果負責，在慈雲山缺乏街市和選擇的情況下，政府應作出大型地區諮詢並應居民需求興建公營街市，以還居民一個公道。

## 附錄：居民心聲

居民鄧生認為領展收回街市不但為區內居民帶來不便及擔憂，更加破壞原有街市內市民及檔主的緊密連繫。慈雲山的兩個街市除了果市民之腹，亦載市民之情。現在盛載著多年人情味的地方在領展翻新及新承包營運商管理下恐怕變得人面全非，而居民今天於此聚集起來除了向領展表達我們對兩個街市渴求外，更向政府表達我們希望享有臨時街市以解決居民及檔主的燃眉之急。

居民Peter認為當年政府出賣市民將屋邨商場、街市及停車場出售，使到領展可以為所欲為。領展不但大幅度增加商舖租金，更將旗下街市外判。最終還是要居民去承受物價上漲，選擇減少以及領展霸權的惡果。政府是締造領展霸權的始作俑者，所以政府需要承擔責任，改善居民的生活質素。因此希望慈雲山居民一起投票表達訴求，要求政府興建臨時街市和公營街市以滿足慈雲山街坊的需要。

居民娟姨對於領展一意孤行收回街市感到失望及憤怒，她認為領展漠視慈雲山居民購買新鮮糧食的需要。慈雲山居民作為街市的使用者，應被視為街市的「持份者」，其意見應被重視。如今即將面對區內只剩下單一街市的窘境，十分憂慮物價將大幅上升。另外亦質疑領展在只提供一個街市來應付慈雲山八萬居民需求的情況下，根本不能提供所聲稱的「更舒適的購買鮮活食品環境」。

居民Snoopy認為領展收回街市乃剝削居民所為。面對慈雲山居民龐大的鮮活食材需要，領展選擇以一層街市取代原有兩個的街市，可以輕易想像到將來居民要在街市內購物的擠迫情況。領展所謂的「重新設計及規劃」，為原有的街市生態帶來劇變，恐怕新的承包營運商管理下居民選擇變少。若市民連自家門前雪都不掃，我們將被進一步被剝削，因此希望慈雲山居民一起向領展施壓，期望保留兩層街市。

亦有慈雲山居民表示居住在當區已50年，嘆區內人口越來越多，擔心街市轉交建華管理後，將被打造成豪華街市；屆時將會物價高和選擇少，不足以應付居民需求。

-完-