

立法會

Legislative Council

立法會 CB(2)1959/17-18 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/PS/3/16

食物安全及環境衛生事務委員會

研究公眾街市事宜小組委員會

會議紀要

日期：2018 年 6 月 12 日(星期二)
時間：上午 10 時 45 分
地點：立法會綜合大樓會議室 3

出席委員：柯創盛議員, MH (主席)
梁耀忠議員
毛孟靜議員
何俊賢議員, BBS
陳恒鑾議員, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
郭偉强議員, JP
黃碧雲議員
蔣麗芸議員, JP
尹兆堅議員
朱凱迪議員
邵家輝議員
邵家臻議員
容海恩議員
譚文豪議員

缺席委員：何啟明議員(副主席)
郭家麒議員
葛珮帆議員, BBS, JP
劉國勳議員, MH
區諾軒議員

出席公職人員： 議程第 I 及第 II 項

食物及衛生局副局長
徐德義醫生, JP

食物及衛生局首席助理秘書長(食物)2
黃淑嫻女士

食物環境衛生署副署長(行政及發展)
黃福來先生

食物環境衛生署助理署長(街市特別職務)
陳國衛先生

議程第 II 項

建築署工程策劃總監/3
謝昌和先生

建築署總工程策劃經理 301
李焯明先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)6
梁淑貞女士

列席職員 : 議會秘書(2)6
區麗芬女士

議會秘書(2)7
侯鎮邦先生

議會事務助理(2)6
郭美施小姐

I. 現有公眾街市的整體概況及定位

(立法會 CB(2)1544/17-18(01)及(02)號文件)

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

2. 應主席邀請，食物及衛生局副局長向委員簡介現有公眾街市的整體景況和定位(立法會 CB(2)1544/17-18(01)號文件)。

政府當局須採取的跟進行動

政府當局

3. 小組委員會要求政府當局提供以下資料/說明以下事宜：

(a) 荃威花園居民曾經提出意見和建議，把分布於荃景圍街市各個樓層的檔戶搬遷到同一個樓層，並把餘下兩個樓層騰空作其他社區用途，而食物環境衛生署仍然決定於 2018 年 3 月關閉荃景圍街市，署方的考慮因素為何；及

(b) 過去 5 年公眾街市租戶由於未經許可改變攤檔用途而獲發警告信或被終止租約的個案數字(按個別公眾街市提供分項數字)。

II. 街市現代化計劃的推行安排

(立法會 CB(2)1544/17-18(03)及(04)號文件)

4. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

5. 應主席邀請，食物及衛生局副局長向委員簡介當局目前就街市現代化計劃構思的運作安排(立法會 CB(2)1544/17-18(03)號文件)。

政府當局須採取的跟進行動

- 政府當局 6. 小組委員會要求政府當局提供以下資料/說明以下事宜：
- (a) 牛池灣街市、荃灣街市、油麻地街市及榮芳街街市(食物及衛生局所委聘的顧問建議改善硬件的 6 個具代表性的街市其中 4 個)改善工程的進度和工作時間表；
 - (b) 政府當局於構思哪類改善工程(例如全面翻新、加裝空調系統及其他改善工程或翻新及小型改善工程)對個別公眾街市最為適合時有否/會否計劃就現有的公眾街市進行策略分析(例如強弱危機分析)、提供分析結果(如有)，並述明已初步選定哪些公眾街市進行小型改善工程或全面翻新；及
 - (c) 過去 10 年間於公眾街市進行(i)全面翻新及(ii)加裝空調系統和其他改善工程分別平均需時多久。

III. 其他事項

下次會議日期

7. 委員議定於 2018 年 7 月 10 日(星期二)上午 10 時 45 分舉行下次會議，與團體代表和政府當局會晤，討論"有關公眾街市的定位及管理事宜及街市現代化計劃"。

參觀公眾街市

8. 此外，委員並議定，小組委員會會於 2018 年 7 月到公眾街市進行參觀，以了解公眾街市的現況。主席指示秘書處與政府當局作出跟進。

秘書

經辦人/部門

(會後補註：經主席同意，小組委員會於 2018 年 7 月 3 日到灣仔街市、香港仔街市和瑞和街街市及熟食中心進行參觀。秘書處已於 2018 年 6 月 20 日發出立法會 CB(2)1650/17-18 號文件，邀請委員參加參觀活動。)

9. 議事完畢，會議於下午 12 時 17 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 2
2018 年 8 月 30 日

食物安全及環境衛生事務委員會

研究公眾街市事宜小組委員會

會議過程

日期：2018年6月12日(星期二)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
<i>議程第 I 項——現有公眾街市的整體概況及定位</i>			
001326 – 001838	主席 政府當局	主席致序辭 政府當局向委員簡介公眾街市的整體景況和定位，詳情載於政府當局提交的文件(立法會CB(2)1544/17-18(01)號文件)。	
001839 – 002407	主席 邵家輝議員 政府當局	邵家輝議員強調公眾街市應裝設空調系統，他告知小組委員會港九新界販商社團聯合會("聯合會")提出的以下意見： (a) 政府當局應承擔公眾街市公眾地方範圍的空調費用； (b) 公眾街市加裝空調系統時，應在街市全面關閉期間及街市重新啟業最初幾個月內豁免租金；及 (c) 應加快進行加裝空調系統的工作。 他促請政府當局聽取聯合會的意見，以及在重新設計和編配公眾街市檔位時諮詢聯合會。 邵議員並詢問，公眾街市由於加裝空調系統而全面關閉期間，會否為租戶作出任何安排，例如把租戶遷移至臨時街市；此外，租戶可否以空置街市檔位的競投底價租用其他公眾街市的空置檔位繼續營業。	

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
		他並詢問，會否為選擇在加裝工程後不再繼續經營的檔戶提供津貼，以及會否為受加裝工程影響的租戶提供特惠津貼。 政府當局表示，加裝空調系統可改善公眾街市的經營環境，但由於年代久遠的公眾街市沒有預留空間用以加裝空調系統，所以要為該等街市加裝空調系統會有技術上的困難。至於空調費用方面，政府當局解釋，根據現行用者自付的政策，現時已裝設空調系統的公眾街市的租戶需要承擔公眾地方範圍的空調費用。至於為受到加裝工程影響的租戶提供租金寬免的安排，政府當局表示，工程進行期間，租戶可獲減免的租金高達50%；此外，街市由於工程展開而全面關閉期間，以及街市重新啟業的最初兩個月，會全數豁免租戶的租金。	
002408 – 003129	主席 尹兆堅議員 政府當局	尹兆堅議員提出以下觀察所得和意見： (a) 儘管政府當局強調公眾街市是市民購買新鮮糧食的主要途徑，但他認為公眾街市的行業組合應該更加多元化，以滿足市民需要；及 (b) 有關方面甚少或甚至從未基於違反租約條款而終止租約，這是否顯示公眾街市的管理有欠妥善。 關於公眾街市的行業組合，政府當局表示，公眾街市會供應不同種類的貨品，以滿足社區需要。至於有關租約的執管工作，政府當局解釋，當局展開執管工作，以確保租戶履行租約和相關法例(即《公眾衛生及市政條例》(第132章)及該項法例下的《公眾街市規例》)的條文。違反租約和屢被定罪的租戶會被終止租約，詳見政府當局文件[立法會 CB(2)1544/17-18(01)號文件]第21段。 此外，尹議員認為，政府當局應興建更多公眾街市與領展房地產投資信託基金("領展基金")的街市競爭，他質疑政府當局為何會考慮以整合公眾街市的方式騰出土	

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
		地資源。關於整合公眾街市和關閉使用率不足的街市的問題，政府當局會聆聽社會人士和相關區議會意見然後再作決定。	
003130 – 003728	主席 蔣麗芸議員 政府當局	蔣麗芸議員對於公眾街市的設計和布局提出關注，她促請政府當局處理公眾街市的廢物和衛生問題。關於加裝空調系統的問題，蔣議員認為不一定要為整個公眾街市加裝空調系統。她建議把售賣鮮肉和鮮魚的檔位編配到設有空調的樓層，因為鮮肉容易遇熱腐壞；而售賣蔬果乾貨的樓層，裝設冷風機就已經足夠。 政府當局表示，公眾街市加裝空調系統可以改善公眾街市的經營環境，但或需考慮空調系統的費用和布局。政府當局對蔣議員提出的意見表示歡迎，並表示會考慮蔣議員的意見。 蔣議員重申，希望小組委員會考慮安排參觀鄰近地區的公眾街市。 主席表示，一如委員在先前會議所商定的安排，秘書處正與政府當局聯絡，安排於2018年7月參觀由食物環境衛生署("食環署")管理的公眾街市。	由秘書作出跟進 (會議紀要第8段)
003729 – 004227	主席 黃碧雲議員 政府當局	黃碧雲議員詢問政府當局會否檢討及調低在公眾街市加裝空調系統須取得80%租戶支持這個門檻("80%租戶支持的門檻")。她認為食物及衛生局("食衛局")應在公眾街市加裝空調系統一事上加緊與其他政策局聯繫，並應以更加決斷和積極主動的方式進行有關工程。 政府當局表示，目前已經有11個街市在加裝空調系統一事上取得80%租戶支持的門檻，政府當局會為該等街市作出跟進。不過，要在年代久遠的公眾街市加裝空調系統，或有必要搬遷甚至移除部分檔位，以容納空調設備，因此必須得到租戶同意。 黃議員建議政府當局考慮把同意加裝空調系統的租戶搬遷至同一樓層，而不同意的	

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
		租戶則搬遷至另一樓層。政府當局回應時表示，當局已安排在個別樓層加裝空調系統，例如熟食檔位對於空調系統有較大需求，故此已安排在熟食檔位的樓層加裝空調系統。	
004228 – 004705	主席 郭偉強議員 政府當局	郭偉強議員認為，雖然公眾街市應予現代化及應設有空調系統，但政府當局不應在不同街市都只是採用相同的改善措施。他建議政府當局應研究個別地區的需要和人口情況，以及與檔戶加強溝通。此外，他又促請政府當局加快推行公眾街市現代化計劃，使檔戶可在加裝空調系統後及早恢復營業。 政府當局回應時表示，會由一支專業隊伍專門負責提高公眾街市現代化的工作效率，以及研究方法在日後進行的項目中縮短全面關閉街市的時間。	
004706 – 005248	主席 梁志祥議員 政府當局	梁志祥議員觀察到，公眾街市有下述幾方面的問題有待解決：(a)公眾街市予人的觀感是殘舊和帶有異味，因此對年輕人欠缺吸引力；(b)政府當局沒有嚴格執行租約及相關法例條文的條款；及(c)並非所有公眾街市都已經安裝空調系統。 梁議員認為政府當局可以把有關公眾街市日常管理的權力下放予租戶，但應繼續掌握重要決策(尤其是決定會否加裝空調系統)的權力，以利便在公眾街市加裝空調系統。 政府當局重申，由於年代久遠的街市未必有預留用以加裝空調系統的空間，有必要搬遷公眾街市內的檔位，以便有空間容納空調系統，故此在是否加裝空調系統一事上有必要徵得租戶同意，以顧及受加裝工程影響的檔戶。	
005249 – 005733	主席 容海恩議員 政府當局	對於公眾街市的定位，容海恩議員認為，公眾街市是為方便市民購買廉宜而多樣化的貨品而設，公眾街市可與領展基金所管理的街市競爭。她認為當局應徵詢相關區	

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
		議會、租戶和當地居民意見，並對個別公眾街市進行檢討，以找出他們的需要。她認為應優先處理衛生問題和加裝空調系統，重點是改善公眾街市的衛生情況。 此外，她並促請政府當局加快為公眾街市加裝空調系統並縮短有關工程的時間，因為領展基金所管理的街市進行類似工程只需要3個月時間。 政府當局回應時表示，由於部分公眾街市在設計上的局限，當局改善公眾街市的經營環境時，未必能夠推行某些改善措施，要待公眾街市的硬件有所改善後才能夠推行。至於公眾街市的定位方面，政府當局表示，一如食衛局就如何改善公眾街市的經營環境而委託顧問進行研究的報告所指，公眾街市是供應新鮮糧食的主要途徑之一。不過，由於租戶所售賣的貨品的價格並不受管制，故此當局無法保證在公眾街市所購買的貨品必定會價格廉宜。	
005734 – 010144	主席 邵家臻議員 政府當局	邵家臻議員察悉，政府當局的文件指出，當局會整合公眾街市，以釋放寶貴的土地資源，用作更有利於社會的用途；他認為政府當局在決定是否整合街市時，應考慮當地居民的意見。他關注到食環署會否為由於整合公眾街市而被遷往其他公眾街市的租戶提供支援(例如安裝固定裝置及/或設備)。此外，他詢問，荃威花園居民曾經提出意見和建議，把分布於荃景圍街市各個樓層的檔戶搬遷到同一個樓層，並把餘下兩個樓層騰空作其他社區用途，而食環署仍然決定於2018年3月關閉荃景圍街市，署方的考慮因素為何。 政府當局回應時表示，當局會考慮當地居民、區議會及各持份者的意見。倘若某個使用率不足的公眾街市已經無法活化，政府當局便會考慮整合有關的公眾街市，轉作其他用途。關於邵議員就荃景圍街市的提問，政府當局表示，當局會在會後以書面作出回應。	政府當局 (會議紀要第3(a)段)

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
010145 – 010620	主席 譚文豪議員 政府當局	譚文豪議員認為，當局未能取得80%租戶支持加裝空調系統的門檻的原因包括：(a)政府當局不願承擔空調費用；(b)需要關閉部分檔位以容納空調設備，但沒有對檔戶提供合理補償；及(c)加裝空調系統期間全面關閉街市的時間過長，而街市關閉期間租戶亦沒有得到補償。 政府當局回應譚議員有關政府當局會否考慮承擔公眾街市空調費用的提問時重申，根據現行用者自付的政策，現時已裝設空調系統的公眾街市租戶需要承擔空調費用。 對於譚議員關注到部分租戶以檔位作為私人儲存用途而非用以經營業務，政府當局回應時表示，當局對公眾街市進行檢討和予以現代化期間，會找出和研究導致租戶改變檔位用途的根本原因(例如檔位面積細小)。政府當局亦重申，當局已採取執管行動對付這個問題，詳見政府當局文件第20及21段[立法會CB(2)1544/17-18(01)號文件]。 譚議員要求政府當局提供書面資料，告知小組委員會過去5年公眾街市租戶由於未經許可改變攤檔用途而獲發警告信或被終止租約的個案數字(按個別公眾街市提供分項數字)。	政府當局 (會議紀要 第3(b)段)
議程第II項——街市現代化計劃的推行安排			
010621 – 010842	主席 政府當局	政府當局向委員簡介當局目前就街市現代化計劃構思的運作安排，詳情載於政府當局提供的文件(立法會CB(2)1544/17-18(03)號文件)。	
010843 – 011349	主席 邵家臻議員 政府當局	邵家臻議員詢問： (a)大圍街市於加裝空調系統的計劃取得80%租戶支持的門檻後，仍要相當長時間才可推行，原因為何；以及令到該項工程造价高達1億元的因素為何；	

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
		(b)很多區內居民投訴西灣河街市內的設施殘舊，政府當局有否計劃為該街市進行翻新及加裝空調系統；及 (c)已於 2018 年 2 月關閉的筲箕灣街市計劃有何用途，以及會否就有關該街市日後用途的建議諮詢公眾。 政府當局回應時表示： (a)大圍街市加裝空調系統的計劃於取得 80%租戶支持的門檻後，當局仍需與多方面進行聯絡工作，包括大圍街市的街市管理諮詢委員會、受影響的現有租戶、位於街市之上的住宅的業主立案法團，以及沙田區議會等。此外，各相關持份者取得共識後，仍要提交該項計劃的撥款建議供立法會審批。政府當局相信，累積經驗以後，可縮短為公眾街市推行加裝空調系統計劃所需要的時間； (b)當局一直以"實而不華"的方式進行為大圍街市加裝空調系統的工作。儘管為了照顧年長使用者的需要而要安裝額外設施，並須為空調系統提供所需的電力供應，但以每平方米大約 2 萬元(按付款當日價格計算)的費用而言，仍與若干年前在屯門所進行類似的加裝工程看齊；及 (c)2015 年 7 月 1 日租戶支持的門檻降低以後，在政府當局所進行的問卷調查之中，西灣河街市並未達到 80%租戶支持的門檻。倘若有關的街市管理諮詢委員會認為有此需要，政府當局可安排進行新一輪的問卷調查，收集租戶對於在該街市加裝空調系統的意見。	
011350 – 011821	主席 梁志祥議員 政府當局	梁志祥議員認為，街市現代化計劃若要取得成效，需要改善公眾街市的管理。就此方面，他想知道政府當局會否考慮借助私營界別的專長和經驗。梁議員以委託私人營辦商負責日常管理工作的廣源街市和天恩街市為例，表示該兩個街市在環境	

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
		衛生、各項設施的日常保養、租用率及顧客人次等方面均有顯著改善。此外，與大圍街市加裝空調系統工程需要漫長的時間相比，廣源街市不久前所進行的翻新工程，需時3個月便已經完成。 政府當局回應時表示，食環署會以其他街市營辦者作為參考，以期對公眾街市作出更佳的管理。在適當情況下，食環署亦會探討將新公眾街市的日常管理工作外判的可行性。政府當局同意空調系統加裝工程應盡可能加快進行，但政府當局解釋，大圍街市的加裝工程遇到技術上的困難，以致影響工程所需要的時間。	
011822 – 012509	主席 尹兆堅議員 政府當局	尹兆堅議員自政府當局的文件中察悉，一項大型翻新工程的開支可能涉及約2億元或以上的建設費用，他詢問： (a) 政府當局初步選定會為哪些公眾街市進行全面翻新/原址重建； (b) 政府當局會否考慮以原址重建代替全面翻新，以取得更大的成本效益、善用土地資源，以符合政府倡議的"一地多用"原則；及 (c) 政府當局是否有計劃重建數十年前落成而設施殘舊的北葵涌街市。 政府當局表示： (a) 政府會以通盤考慮的方式物色公眾街市進行街市現代化計劃下各種不同規模的工程； (b) 當局會按個別公眾街市的特定情況考慮有關街市是否適合原址重建。成本效益雖然是重要的考慮因素，但亦要考慮其他因素，例如是否有其他同處一地的設施，原因是倘若有關設施屬其他部門/政策局的管轄範圍，會大大增加進行重建計劃所需要的時間；及	

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
		(c)為了充份使用土地資源興建新的公眾街市，以及更加切合地區的需要，政府會考慮有何方法推動在政府土地上採用"一地多用"的多層建築物發展模式，以整合和提供更多政府、機構或社區設施。 小組委員會要求政府當局說明牛池灣街市、荃灣街市、油麻地街市及榮芳街市(食衛局所委聘的顧問建議改善硬件的6個具代表性的街市其中4個)改善工程的進度和工作時間表。	政府當局 (會議紀要第6(a)段)
012510 – 012909	主席 郭偉強議員 政府當局	郭偉強議員就政府當局選定哪些公眾街市進行街市現代化計劃下各種不同規模的工程時所採用的準則作出提問及政府當局所作回應。郭議員表示，當局應將有關準則向檔戶公布。此外，政府當局應就有關工程與檔戶維持緊密聯繫，令到受影響的檔戶有足夠時間預先作出所需安排，包括在臨時關閉街市期間預早清空存貨。 政府當局指出，若事實證明有需要為更多公眾街市進行現代化的工程，以惠及市民，當局願意為街市現代化計劃爭取更多撥款。	
012910 – 013339	主席 政府當局	主席認為，政府當局在推行公眾街市改善工程方面，由初步構思以至項目完竣需時相當漫長，情況並不理想，他對此表示關注，他詢問政府當局可如何提高推行街市現代化計劃改善工程的效率，以及當局有否就此訂下任何表現指標。 政府當局同意在這方面有改善空間，但當局預期，提高透明度和加強與相關持份者溝通會有助加快程序。當局需要時間突破以往的模式，但當局希望街市現代化計劃下早期所完成的改善工程能夠起到示範作用，為其他公眾街市樹立良好榜樣。 主席認為對現有公眾街市進行策略分析，可提供一個有系統的方式，為個別公眾街市找到針對性的解決方案。就此方面，	

時間標記	發言者	主題／討論	需要採取的行動
		小組委員會要求政府當局說明政府當局於構思哪類改善工程(例如全面翻新、加裝空調系統及其他改善工程或翻新及小型改善工程)對個別公眾街市最為適合時有否/會否計劃就現有的公眾街市進行策略分析(例如強弱危機分析)，並要求政府當局提供分析結果(如有)和述明已初步選定哪些公眾街市進行小型改善工程或全面翻新。	政府當局 (會議紀要第6(b)段)
議程第III項——其他事項			
013340 – 013430	主席	下次會議日期及討論事項。 委員議定邀請團體代表出席下次會議，就所討論的課題申述意見。	
013431 – 013501	主席 尹兆堅議員 政府當局	小組委員會要求政府當局說明過去10年間於公眾街市進行(a)全面翻新及(b)加裝空調系統和其他改善工程分別平均需時多久。	政府當局 (會議紀要第6(c)段)
013502 – 013600	主席	委員議定將安排於2018年7月到公眾街市進行視察。 主席作出結語。	

立法會秘書處
議會事務部 2
2018 年 8 月 30 日