

編者按

政府預留20億元推行為期10年的「街市現代化計劃」，翻新改善公營街市，為居民提供更優質服務，造福市民。不過，該計劃首個翻新的香港仔街市，自去年四月重新開業至今，空置率和退租潮一直未能改善，除了香港仔街市，目前不少公營街市普遍存在高空置率。

香港正進入拚經濟拚發展的新階段，經濟面臨轉型，過去行得通的經營模式，現在未必行得通。現時手機下單買餸、點餐越來越普及，市民減少到街市買餸的情況下，現有的及正擬改造的街市如何避免被時代淘汰？就這個議題，大公報推出「街市轉型有道」系列報道，訪問街市商戶及議員，深入探討如何以新思維經營好街市，令商戶有生意可做，市民又能受惠。



▲去年才開業的東涌東日街市，由於設計問題，冬冷夏熱，影響人流，不少檔主退租離場。



◀「鮮薈市場·白田」已關閉停止營業，門口貼上「內部裝修暫停開放」告示。



▲屯門山景街市約有40個檔位，當中9個是吉檔，情況不太理想。



▲香港仔街市空置情況嚴重，部分位置一連有多個檔位丟空。

翻新後租金升貨品貴人流減 多區街市現退租潮 議員籲減租加強推廣



街市轉型有道1

本港「街市現代化計劃」這項重要的民生工程現時面臨進退兩難的情況。計劃中首個完成翻新的香港仔街市，重開不足半年，已有兩成租戶退租，即使去年10月重新招租，仍無人問津。

大公報記者近日走訪港九新界多個街市，發現不少由私營公司營運的街市都出現退租潮，有街市空置率高達五成，留低的都是掙扎求存。有區議員指出街市現代化雖改善了硬件，但租戶成本高昂，難以為繼，期望政府、商界、營運方和業主，有限期地減租減冷氣費扶持租戶，並做好推廣宣傳和活動，增加居民消費意願。



大公報記者 盛德文、蘇榮（文） 盧剛昌（圖、視頻）

景林街市



放有招租廣告。景林街市只有約六成檔位空置。

商戶街坊有 Say

東日街市



肉檔檔主梁先生：街市的設計真是好有問題，無論春夏秋冬，好天就太陽曬，肉類好易變質，看見的客人都不喜歡！夏天更嚴重，裝7匹冷氣都搞唔掂！向管理方投訴過多次，要求加裝遮陽布，一直都無動於衷。

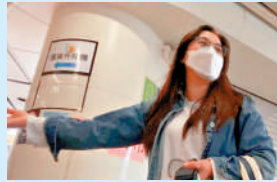
場地設計有問題



街坊吳女士：冬天就凍死，夏天就熱死，落雨就撒雨被淋，客人來街市，都想舒舒服服，這樣好難吸引到街坊來幫襯。

雨天撒雨被淋濕

鮮薈市場·白田



街坊張女士：以前常來這裏買餸，基本上什麼都有。但去年年中之後，陸續有商舖退租，先是菜檔，再是海鮮、肉檔等，到新年前已全停業，只好轉到附近街市買餸，真是好不方便。

轉其他街市買餸

「街市現代化計劃」為食環署轄下公眾街市進行化的改善工程，計劃中有六個舊街市要全面翻新或重建，香港仔街市是首個完成翻新工程的街市，工程歷時14個月，耗資逾2.5億元，在去年4月底重新開業。香港仔街市共有三層及一個閣樓，設有142個攤檔，每層分別售賣不同貨品，地庫約有40攤檔，主要售賣海鮮、活家禽、蔬菜類，開業初期有137個攤檔租出。

香港仔街市 一排8檔6空置

不過，去年8月底，即街市開業不到半年，已有約兩成租戶退租。雖然食環署去年10月把空置攤檔重新競招，並更改部分攤檔類型，惟效果並不理想。

記者日前再度走訪香港仔街市，發現每層都有不少已停業退租的攤檔。在二樓有一排八個攤檔，只得兩檔在營業，另六個都是吉檔，空置嚴重。在地庫有約10個攤檔早已結業，大部分是賣

海鮮、蔬菜的攤檔。這些空置的攤檔都由食環署用藍白膠帶條圍封，或貼上告示，禁止在未出租檔口擺放任何物件，違者檢控充公的告示。

翻新前月租數千 翻新後逾2萬

綜合租戶意見，香港仔街市翻新後租金高昂，由翻新前的數百至數千元月租，升至逾萬甚至2萬多元以上，還有近3000元空調費。攤檔面積較過往細、電梯經常故障，由於區內長者居多，造成顧客不便，陷入客少價高的惡性循環。

由民坊經營管理，在將軍澳景林邨內的景林街市和景林食街，門外當眼處放有招租廣告。食街約有10個舖位，但只有3間在營業，餘下的不是吉舖就是已拉閘停業。景林街市同樣慘淡，攤檔出租率只有約六成，部分退租的攤檔仍擺放着雪櫃等經營設施，人流稀少，場面十分冷清，檔主個個都無精打采。

位於何文田佛光街的何文田街市約

有20個攤檔，吉檔有3個，部分檔無營業，場面冷清。

街市天幕設計 冬冷夏熱趕客

新界的屯門山景街市，由民坊接管翻新後，分為食街和街市兩部分，食街合共12個舖位已有6間吉檔。街市內約有40個檔位，當中9個是吉檔，空置率共佔比例約三成，雖然人流不算少，但情況明顯不理想。

食環署轄下的東涌東日街市在去年3月開業，36個檔卻有9個吉檔，且客流稀少，相比去年開張時的墟日情況有很大差別。在2號檔位經營肉檔的梁先生不滿地說：「這個街市的天幕設計雖然拿過獎，但設計真好不合理，租了一年，發現好天就太陽直曬肉檔的肉，客人見到都不喜歡；夏天更嚴重，裝七匹冷氣機都搞唔掂！只能靠平價吸客，已經賣得比外面平30元了，但仍然很難留客，好多檔主都退租走了。」

客人吳女士表示：「這裏冬天就凍死，夏天就熱死，來買東西都想要舒舒服服，所以這個街市會那麼少人。」

石硤尾白田商場內的「鮮薈市場·白田」是資本集團旗下的街市，2021年12月底新落成，已屢次傳出街市所賣食材昂貴、款式少，租出營業的攤檔僅約四成。記者走訪上址，發現整個街市已關閉，停止營業，門口貼上「內部裝修暫停開放」告示。

住白田邨的街坊張女士表示：「去年底，已逐漸有商戶遷出和退租，到新年前街市全面停業。以前經常到這裏買餸，現在停了，只好改到附近的街市買餸，真是好不方便。」

位於長沙灣深旺道海達邨的海達街市，2022年1月開幕，街市約有70個攤檔，記者走訪所見，發現已有五成、約35個攤檔已經退租搬出，雖然街市內仍有肉類、海鮮、蔬果、乾貨供應，但來買餸市民非常稀疏。

香港仔街市檔戶售貨種類有限制

欠缺靈活

南區區議員梁進對《大公報》表示，街市現代化是造福市民、非常好的民生工程，但因管理不善，副作用是商戶成本高昂。以前大家都認為舊香港仔街市選擇又多又平，「但翻新後，以前的優點全無了，結果變成大家都是受害者」。

梁進總結香港仔街市退租潮的癥結：

一，翻新期間，附近已開了好多同類且好進取的街舖，新街市重開後，攤檔數減少了，加上高昂的租金、冷氣費，令成本增加，貨品不夠多樣化且價格有所上升，以前大家認同的優點全無了。

二，南區長者多，買餸慳得就

慳，哪管你有無空調，環境好不好，只要夠平、選擇夠多就是好市場，這些都是大部分新型街市生意難做，出現退租和空置的原因。

區議員：首要目標「搞旺個場」

三，食環署管理欠靈活性，嚴格限制每檔可出售食品の種類，如豆腐檔等低值檔，翻新前，檔主除了豆腐、豆芽，還可兼賣魚蛋、酸菜等，但翻新後不獲准許，且禁止攤檔將貨物擺出檔位，若租戶違反規例，食環署會給予警告。租戶捱不下去，自然選擇退租，顯然就是管理失效。

四，現時市面不少街市檔主年事已高，後輩不願接手，在生意難做下，乾脆離場不做，出現退休潮、空

置潮。

梁進建議在新模式營運下，食環署要改進流程，以方便租戶，目標首先是將所有攤檔租出去，先搞旺個場。

梁進認為在管理上應增加靈活性，教育租戶並給予適應期，有空間讓租戶生存下去。政府街市不是私營企業，不是要賺大錢。

梁進期望政府、商界、營運方和業主，因應實際環境，明白共渡時難的重要性，共同克服困難，有限期地減租，減冷氣費，扶持租戶。

梁進表示，對租極都租不出去的攤檔，更要適當減租，爭取更多租戶入場，「最重要是將場租滿，做旺個場先」。

北上消費方便 皇后山街市「拍烏蠅」

生意難做

位於北區粉嶺皇后山商場的街市，同樣因客流減少，商戶無法經營出現退租潮，空置率逾兩成。

皇后山邨入伙約兩年，居民達3萬多人，到羅湖和蓮塘口岸只需大半小時車程，居民假日不習慣北上跨境消費，甚至買餸亦北上。皇后山街市內魚檔、菜檔、生果檔檔主都表示生意大跌3至5成，不少街坊習慣上深圳喝茶、逛街，順便買餸返港，每到假期，街市生意更差。此外，近年興起的「逆向代購」，令街市大受打擊，居民通過手機下單，餸菜2、3小時就能送到屋企樓下。「逆向代購」，對食肆、街市影響甚大，邨內街市60多個攤檔面臨結業潮。

疫情期間，政府曾多次寬減租戶租金，皇后山街市商戶屬房委會轄下租戶，曾享50%至75%的租金寬減，但租金優惠在上年底屆滿。

有魚檔檔主表示，之前有政府補貼還寬鬆些，現在月租成10萬元，租約到期後如不減租，就不做了，因為根本無法維持下去。

建議送優惠券吸引消費

北區區議員姚銘及胡景鵬建議，商場管理公司應與街市以及屋苑管理公司，因時制宜，齊心協力做好宣傳，為市民們提供不同品類的消費指南和商戶地圖，邀請藝人，在商場舉辦活動，提供泊車優惠和送居民優惠券等，增加居民消費意願。