

牛頭角街市空置率升至20%

街市翻新 力求雙贏 檔販盼租金貼地 貨價惠民



▲牛頭角街市空置檔位由2019年的15%升至去年底的20%。



街市轉型有道 2

公營街市的空置率近年有上升趨勢，據食環署4月的資料顯示，去年74個食環街市整體空置率為16%，近七成公眾街市的空置率均較疫情前上升，當中有九個空置率逾三成，元朗區更有街市的空置率逾六成。

政府去年建議為逾40年歷史的牛頭角街市全面翻新，預計今年年底將公布可行性研究報告，確定擬議工程時間表。有檔販希望改造翻新前，在街市設計上多與他們溝通，並配合檔販使用要求，期待翻新後街市發揮最大效益。有檔販擔心翻新後租金、冷氣等成本大升，被迫轉嫁消費者，重蹈香港仔街市的覆轍。



大公報記者 盛德文(文、圖、視頻) 張凱文(視頻)



有信心會再投檔位經營，畢竟這裏居民多，希望將來的舖租會較貼地，不要像香港仔街市，又貴又不好用。

經營了豆腐檔30年的王先生表示，生意雖然不景，但舊街市勝在租金平，還可勉強維持。街市人流不錯，只是無冷氣，夏天好難頂。相信翻新後，環境變好有助吸引更多街坊。希望以後的租金、冷氣費和管理費等升幅都有個譜，不要重蹈香港仔街市的覆轍。

倘大幅加租 恐轉嫁消費者

在街市經營魚檔的牛頭角街市商會副主席翁太表示，在翻新街市的規劃和設計上，有關部門要多同檔販溝通，並配合大家的使用要求，翻新後的舖租和冷氣等費用，加幅不要太大，否則成本只能轉嫁到消費者，「這區老齡化嚴重，有好多老人家，點解要將負擔擱在民生上，這有何意思？」

翁太表示，政府撥巨款將街市現代化，都是希望為改善民生，令市民受惠，「到時檔販做得開心，來買的又開心，大家都拍爛手掌叫好」。

▲有逾四十年歷史的牛頭角街市將全面翻新，預計今年年底會公布可行性研究報告，確定擬議工程時間表。

食環署轄下公眾街市 空置情況

74個公眾街市：提供12655個街市檔位
總出租率：約84%
空置率：約16%，當中有9個街市空置率逾30%

空置率最高前五位街市：

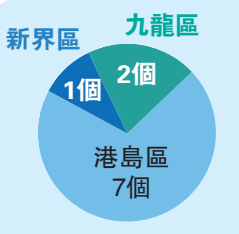
- 1 元朗同益街市 62%
- 2 宜安街街市 54%
- 3 洪水橋臨時街市 48%
- 4 鯽魚涌街市 46%
- 5 官涌街市及電氣道街市 同為37%

2019至2023年空置率上升最多的頭五個街市：

- 1 炮台山電氣道街市 18%
- 2 銅鑼灣燈籠洲街市及觀塘宜安街街市 同為17%
- 3 鯽魚涌街市 14%
- 4 洪水橋臨時街市及渣華道街市 同為13%
- 5 香港仔街市 12%

整體街市空置率：2019年的13%，上升至2023年約16%

10個空置率升幅較高街市位置：

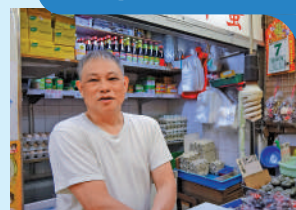


註：數據截至2023年底 數據來源：食環署書面4月10日回覆立法會

牛頭角商戶有

Say

苦捱下去 不如結業



黃先生(經營鮮蛋檔)表示，我不太睇好街市翻新，到時舖租等定會大幅加價，貨價只好跟着加，生意只會更難做，與其苦捱下去，不如結業，考個保安牌轉做保安更好，起碼每周都有休息。

環境改善 助吸引人流



王先生(經營豆腐檔)表示，舊街市勝在租金平，還可勉強維持。相信翻新後，環境變好有助吸引更多街坊。只是希望翻新後的租金、冷氣費和管理費等升幅要有個譜，不要重蹈香港仔街市的覆轍。

街市面臨翻新，檔販反應兩極。「現在的生意同疫情前比少了五成，雖然現時舖租好平，但有苦自己知，連租都不夠交，好心灰，我都是做埋這個月(5月)就執了。」在牛頭角街市經營了30年的成記鮮蛋檔老闆黃先生對大公記者感慨道。

檔販迎接轉變反應兩極

62歲的黃先生表示，現時街市有三分之一是吉舖，好多都是檔販做不下去而被迫結業。對於未來街市翻新，他不睇好，因為投入了那麼多資源，到時舖租、冷氣和管理費等定會大幅加價，「羊毛出自羊身上，貨價跟着加，生意只會更難做，與其苦捱下去，不如結業，考個保安牌轉做保安更好，起碼每周都有休息」。

牛頭角街市共有372個攤檔，服務當區近10萬居民。不過，街市近年的空置率不斷上升，據食環署上月資料顯示，吉檔由2019年的15%升至去年底的20%。記者日前巡訪該街市的乾、濕貨區，發現人流雖然不少，惟吉檔處處，不少更是數個相連的吉檔，有些明顯已丟空多年。

面對大環境的轉變，特別是手機點

餐和買餸愈來愈方便。在街市經營麵檔30年、63歲李太太表示，生意比疫情前少了五成，特別每到周末，「靜到不得了，好難做」。自上季政府的租金優惠完結後，不少檔攤都陸續結業。她表示，面積小如一張單人床的攤檔，月租近3000元，而10年前所投檔位月租要約5000多元，呎租比租尖沙咀的豪宅還貴，「生意咁差，唔執都難，我都想轉行，無奈無人請」。

對於街市翻新，她認為到時要重新再投檔位，在價高者得下，相信難以合適租金投得檔位，「這區老人家居多，即使賣貴1、2蚊，街坊都不願幫襯。」

盼翻新後改善環境留客

生意雖然差，但不少檔販對街市現代化仍充滿期望。經營了10年水果檔的陳先生指，檔位連貨都擺不到，要被迫違例擺出通道，現時街市又無冷氣，貨平都無人買，根本做不了生意，「翻新後，攤檔大了又有冷氣，才有得做，即使適當加點租也值得，不擔心到時無生意。」

另一名經營了菜檔6年的林生指，以前這裏好旺，現在總體生意少了四成，街市翻新後，肯定想活下去，「我



▲牛頭角街市共有372個攤檔，服務當區近10萬居民。



▲牛頭角街市商會副主席翁太表示，商戶希望牛頭角街市翻新後的舖租和冷氣等費用，加幅不要太大，否則成本只能轉嫁到消費者。

街市生意難做 議員倡增支援措施

原因分析

工聯會立法會議員郭偉強對《大公報》表示，街市出現退租潮是意料中事，原因有以下幾點：第一，是很多街市檔戶早已表示，過去由於政府有租金優惠，才勉強多捱一段時間，希望生意會好轉。但疫後生意不似預期，政府又取消了租金優惠，商戶「圍唔到皮」，離場是意料中事。

第二，政府對超市無限擴張，沒有規管。以往大型超市已搶去不少街市生意，加上近年的微型超市「實有一間喺左近」，把剩餘的市場都瓜分，以致街市客流更少。

第三，街市現代化雖改善了硬

件，但追求收回成本，高昂的冷氣費成了不可變數，縱使投標價下降，但冷氣費是固定的不變項，大大增加了檔主的經營成本。

疫後工資水平降 購買力不如前

第四，疫情後僱員工資整體下降，可是通脹連年，購買力大不如前。加上不少年輕一族以外賣解決三餐，買餸下廚的群體比例大不如前。此外，新界區跨境買餸更是新常態，已成了不可抗力的因素。

郭偉強認為由於大型、上市連鎖店，佔盡優勢，若政府沒有針對性的扶助措施，小型、微型商販將難以生存。

新加坡小販中心 融合街市觀光吸人氣

他山之石

縱觀世界其他國家或城市，許多管理得好的街市都能營造優質的社交體驗，例如：新加坡、羅馬、倫敦或巴塞隆拿，街市除了買餸，還是購物、社交和遊覽的好地方。

與香港的情況相似，新加坡於數十年前興建小販中心，安置街上擺賣的小販。此後，逐步增撥資源，改善小販中心的環境。

在街市的管理模式上，新加坡主要是外判予私人公司負責，以非牟利模式營運。現時，新加坡國家環境局共管理81個小販中心，當中3個是獨立濕貨市場，另外78個同時包括濕貨市場及熟食中心。新加坡重視小販中心的社會功能，包括提供價格相宜的糧食及日用品、創業與謀生的機會，以及在公共空

間進行社區活動。在興建全新的小販中心，亦採取多項措施改善街市管理、支援現有租戶和新租戶，及令街市環境更添活力。因此，自2014年以來，顧客滿意度均維持在90%以上。

新加坡自2015年起，在7個新建小販中心引入優化街市管理模式。根據社會企業小販中心的模式，環境局會邀請社企提交標書，競投營運指定的小販中心，其中建議收取較低租金和檔位分配安排較佳的標書可獲優先考慮。社企小販中心的營運者須接受三年一度的表現檢討。

提供租金優惠補貼等扶持檔戶

為了扶持現有租戶及新租戶，租戶如受大型翻新工程或不利經營環境影

響，可獲租金減免。新建的小販中心租戶在首兩年營業期間，可參與分階段租金優惠計劃。此外，提供財政支援促進小販中心的經營效率，例如街市檔位及熟食檔均可申請小販生產力津貼，可獲高達80%補貼。

針對近年不少檔主年事漸高，後繼無人，新加坡自2018年起推展培育計劃，提供試業檔位讓合資格者試經營熟食檔，並提供15個月的租金優惠，之後可繼續在原檔位經營。

此外，環境局自2017年起支持在小販中心舉辦社區活動。透過活力小販中心計劃，向社區或教育團體提供最多2000元坡元(約11120港元)的資助，用以舉辦非牟利活動。計劃涵蓋的活動包括烹飪工作坊、藝術表演和公眾討論會等。