

市民購物習慣改變 租金升收入減紛退場

16街市空置率逾30% 大量檔位變貨倉

編者按

本港傳統街市人流大減，大公報記者走訪多區街市，不少檔戶坦言，受到北上消費、網購及連鎖超市夾擊，生意暴跌，即使是新型街市，也因租金與外流消費面臨嚴峻競爭。

政府正持續活化街市，《大公報》推出「街市經營透視」系列，訪問專家、學者及議員，他們提出多項建議，包括結合社區文創與推特色熟食，期望能吸納更多客群，令街市回復生氣。

鰂魚涌街市

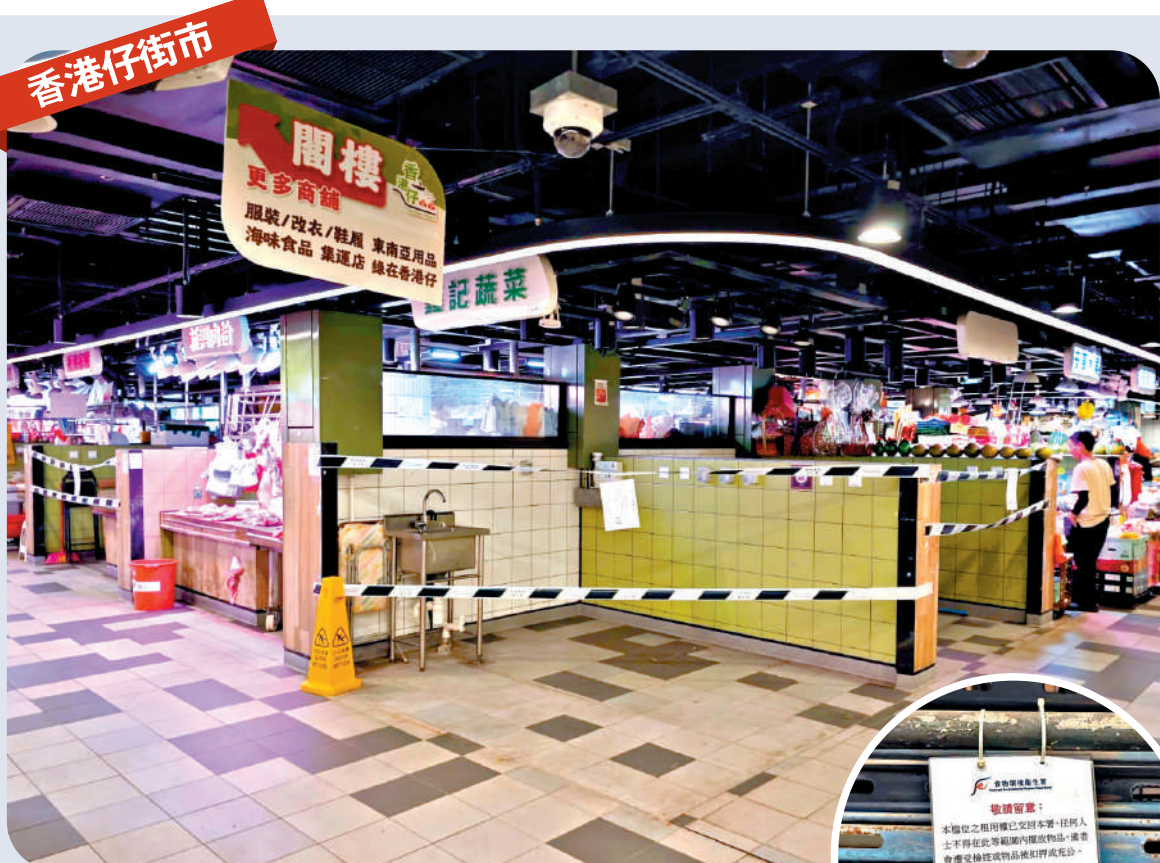


▲鰂魚涌街市空置率達47%，有商戶預期只能營業至明年年初。

田灣街市



▲田灣街市空置率雖然僅6%，但不少已租出的攤檔，實際上因租金低廉而被租作倉庫。



▲香港仔街市翻新設計布局令客流減少，有檔主後悔搬入，甚至有檔口關閉。



街市經營透視①

現時食環署轄下有94個公眾街市及熟食市場，合共提供約13100個出租攤檔，截至去年12月，16個街市空置率達30%或以上，佔整體近兩成，鰂魚涌街市逾半丟空，空置率47%，有商戶預期只能營業至明年年初。官涌街市和油麻地街市空置率，分別高達38%及28%，相關數字仍未必反映真實面貌；記者走訪發現，即使出租率尚可的街市，大量已租出的檔位實際被用作倉庫或長期未營業，形成「假出租」現象。

立法會議員楊永杰向《大公報》表示，新冠疫情後街市空置率持續惡化，市民的購物習慣一旦改變就很難回頭。香港中文大學市場學系講師梁幸兒表示，租金成本上漲可能最終會轉嫁至消費者，令街坊未必再考慮到街市購物，造成惡性循環。

大公報記者 姚棠（文、圖）

食環署公布的數據顯示，多個街市空置率持續攀升，由2023年至2025年，擁有144個攤位的油麻地街市空置率由17%升至28%，北角街市則由5%急升至22%。新界區方面，元朗同益街市407個攤檔，空置率高達63%；另外，食環署已計劃，今年底至明年初關閉官涌街市及和宜道熟食市場，兩者去年空置率分別達38%和50%；位於觀塘的宜安街街市也因空置率高，已於去年12月關閉。

「有時候一天200元也掙不到」

在油麻地街市經營魚檔超過40年的阮先生表示，生意自去年開始變差，以前行情好的時候一天能賺5000元左右，現在一天都未必有1000元，每月檔租已經漲至4000多元，已經考慮不繼續經營，希望政府能夠降低租金。

港島區方面，鰂魚涌街市逾半丟空，空置率47%，據了解街市將會稍後「清場」關閉，有商戶預期營業至明年年初，暫時未知將來用途。港島南區的田灣街市空置率僅6%，在全港傳統街市偏低水平，但記者走訪發現，大多數已租出的攤檔，實際上因租金低廉而被租作倉庫，個別魚檔僅在上午營業，也有乾貨檔主表示，已經打算不再營運。

「以前白天，街市的人多到走都走不了，夜晚8時也有人，現在傍晚5時就幾乎沒人了」。營業超過20年的一間雜貨舖，租用田灣街市地下一層大門旁的黃金檔位，任何進入街市的人也會經過，主要售賣粵式湯料乾貨、罐頭等。年過七旬的店主文氏夫婦表示，大概從2023年開始生意大幅減少，現在已經入不敷支，「有時候一天連200元也掙不到」。

他們表示，以前生意好的時候，平均一天的營業額亦有4000多元，利潤20%左右，每天能賺取約800元，足夠兩個人的日常開

支。然而，「現在一天只能做1000多元生意，交租已經很勉強，更別提維持生活了，但是（檔位）租金仍在年年上漲。」

文氏夫婦租住公屋，仍需負擔街市的舖租費用，田灣街市不少檔位面積僅約20平方呎，每個檔位月租金逾千元。據了解，由於生意淡靜，有其他檔戶無奈將舖位用來擺放貨物。食環署資料顯示，去年1至12月，轄下街市租約訂明租金按月上漲2.1%至2.4%，按此計算，若每年簽約，新一年每個舖位的年租金就會增加數百元，商販利潤或將被繼續壓縮，直至無奈離場。

超市售鮮活食材造成衝擊

立法會議員楊永杰表示，疫情後街市空置率持續惡化，主因包括市民轉向線上購物、北上生活或買菜成風，以及超市售賣鮮活食材對傳統街市造成衝擊，「以前大家習慣逛街市的街坊，在疫情期間轉而使用線上購物，這部分人很難回頭了。」

香港中文大學市場學系講師梁幸兒表示，租金是商販退場的重要原因之一，街市生意下滑，但租金依然高企，部分商販入不敷支決定退租。她認為，租金成本最終可能會轉嫁至消費者，甚至街坊覺得在超級市場性價比更高，未必再考慮到街市購物，形成惡性循環。

食環署發言人回覆《大公報》查詢時表示，隨着人口變化、新發展或重建計劃、消費模式轉變，以及其他零售渠道和食肆帶來競爭，部分公眾街市或熟食市場難免逐漸失去吸引力，人流稀少，空置率偏高。署方表示，會不時檢視公眾街市的營運環境及硬件設施，按情況及需要制訂合適及可行的改善提升方案，在物色街市進行全面翻新或重建時，會考慮街市的地理位置和分布情況、設施狀況、經營能力、社區需要和租戶是否準備就緒，並會仔細考慮不同持份者的意見。

公眾街市面臨主要困境

- 成本上升推高貨品售價，導致無客問津，檔主利潤下跌，最終被迫停業
- 網購、北上消費、超市等搶客，街市客流持續流失
- 部分街市空置率低，實則多租作倉庫，難以吸引客流
- 相關部門同時負責監管和出租，缺乏商業營運能力，管理效率低
- 攤檔售賣產品類別受限，無法隨時求變，適應現代消費需求
- 街市曾是社區社交中心，如今人口老化，鄰里連結斷裂

街坊：路邊攤檔購物更方便

兩番光景

油麻地街市與新填地街僅一街之隔，卻是兩番光景。大公報記者周六晚約7時走訪油麻地街市，街市內只有零星幾名顧客，有蔬菜檔許久無人問津；一街之隔的新填地街，露天水果攤卻燈火通明、人頭湧湧。

新填地街一帶坐落數十幢唐樓，居民步出家門，街邊攤檔已擺滿各式蔬果，尚未走到街市，便已被沿途琳琅滿目的鮮果時蔬所吸引。街市內的蔬菜檔和水果檔售賣相似貨品，卻難以與街邊攤檔競爭。有街坊表示，路邊攤檔貨品一目了然，隨手能夠選購，毋須特意走進街市。

飲食界立法會議員、南區區議

員梁進向《大公報》表示，香港傳統上只有兩種街市模式，分別是由政府全資興建的公營街市，租金低但設施簡陋，而私人營辦的街市環境明亮乾淨、管理到位。他指出，香港仔街市翻修時，已有意圖吸收私人營辦商的經驗，但最終效果仍有待提升。

梁進認為，街市已非政府必不可少的設施，昔日設立街市是為安置小販，現時已無此背景。私人市場的街市營運成效明顯優於政府，未來政府應逐步減少直接經營街市的角色，讓更專業的私人力量提升營運質素和吸引力。他建議考慮釋放田灣街市等低效用地，改為其他用途或更符合社區所需的設施。

部分公眾街市近3年空置率

區域	街市	2025年攤檔數目	2023年*	2024年*	2025年*
南區	赤柱海濱小賣亭	20	35%	80%	100%
屯門	同益街市	407	62%	64%	63%
元朗	洪水橋臨時街市	172	48%	55%	59%
東區	鰂魚涌街市	94	46%	51%	47%
沙田	火炭西熟食市場	15	0%	7%	40%
東區	電氣道街市	99	37%	40%	40%
油尖旺	官涌街市	218	37%	37%	38%
油尖旺	油麻地街市	144	17%	24%	28%
東區	北角街市	37	5%	19%	22%

*空置率

來源：食物環境衛生署

商戶心聲

半日只做百元生意

田灣街市文具店負責人王先生：

9點到現在（下午4時）只做了100元生意，自己年事已高，難以轉行，已考慮結業。



客流不多 利潤微薄

荔灣街市百貨店合夥人吳太：

翻新前的生意比現在好一點，現在客流不多，扣除舖租每月約一萬元，利潤微薄。



大公報記者姚棠攝

檔主：新設計令客流減 後悔搬入 香港仔街市翻新後生意變差

大不如前

特區政府預留20億元推行「街市現代化計劃」，香港仔街市和荔灣街市翻新後環境大為改善。然而，不少香港仔街市商販指出，街市2樓布局不合理，翻新後的熟食中心對街市的引流作用減弱，有檔主後悔搬入，甚至有檔口關閉。

香港仔街市2樓布藝店「錦繡褲屋」負責人甘先生表示，3年前翻新前的生意比現在好很多，目前主要靠熟客維持，「新商戶更難做，很多都已經關閉了，現在剩下的多是舊商戶。」他指出，當區人口老化，街坊習慣在地舖購物，加上租金由翻新前每月3000至4000元升至現時約1萬元，經營壓力大增。翻新前日均營業額約2000至3000元，如今僅800至1500元，扣除貨物成本，一天只賺數百元，勉強應付到租金。

甘先生質疑，翻新後的設計安排反而令客流流失。翻新前熟食檔設在街市後



方，街坊前往用餐必須經過乾貨區，「有些人看中了東西就會購買」，但翻新後熟食中心大門直接開在2樓大堂，食客毋須再經過乾貨街市。他希望政府能降低租金。

大公報記者亦發現，香港仔街市1樓設有閣樓，位置較隱蔽，須經兩側通道前往。位於閣層的一間食物乾貨檔代表向記者表示，在街市翻新前租用2樓的檔位，出於街坊可能希望少上一層樓的考慮租用該處，豈料目前幾乎無法接觸新客，每個月都虧本經營，日營業額只有100至200

持很示◀香港仔街市商戶甘先生表示，翻新前的生意主要靠熟客維持，現在生意變差，他後悔搬入。

元，曾試過一日零交易，惟租金和冷氣費卻比以前上升，苦不堪言。

議員倡採無縫交接模式翻新

在地下層，一間名為「東海海鮮」的海鮮檔不時有街坊光顧，生意量在同層攤檔已屬上游，但有夥記表示仍然入不敷出，相鄰攤檔「王記鮮魚」負責人何先生表示，後悔搬來香港仔街市，新檔位月租約3萬多元，冷氣費每月約5000多元，導致每個月虧損不少。

立法會議員楊永杰指出，以香港仔街市及荔灣街市為例，過去翻新模式是整個街市關閉再重開，有攤檔主反映結果並不理想，「關完再開，商販面對的是生意流失，雖然環境的確變好了，但生意卻變差了。」他建議，未來翻新應採無縫交接模式，例如局部翻新、分階段關閉部分區域；或在舊街市旁興建新處所，落成後直接遷入。

大公報記者 姚棠