

食環街市擬私營「整體承租」街坊商販憂喜參半

期待新模式改善環境添客源 又擔心物價租金上漲

直擊
報道

為進一步提升食環署公眾街市的競爭力，署方擬引入「整體承租」安排的新管理模式，並交由私營企業營辦，以取代目前署方直接管理模式，最快或率先在明年就整體承租天水圍新公眾街市進行招標。香港文匯報記者昨日走訪多個食環署街市，其中天水圍臨時公眾街市的商販和街坊，擔心區內街市由企業負責營辦的新模式，或會導致租金和貨品價格進一步上漲，百上加斤。不過也有商販認為，街市營運模式應與時並進，引入私營的現代化管理，可提升街市環境，有助帶動客源。

●香港文匯報記者 張弦、鄭福強、孫嘉蔚

政府近日向立法會提交文件，指食環署轄下街市的經營賬目持續虧損，2024/25年度虧損約為7億元。

天水圍先引入 最快明年招標

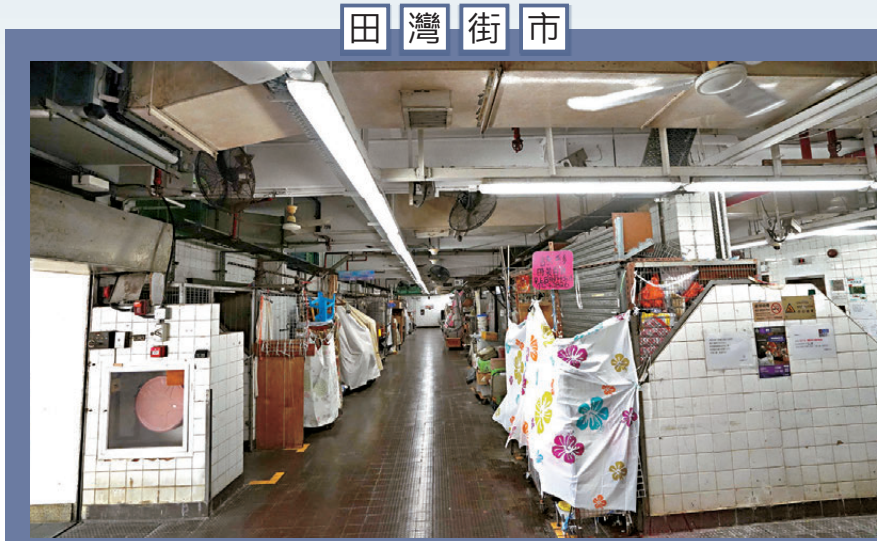
為此，文件提出引入由市場主導「整體承租」模式，預計陸續於2027年至2028年間竣工的天水圍、將軍澳第67區、古洞北新發展區三個新公眾街市，會是引入整體承租安排的契機。食環署擬於今年第三季邀請市場提交意向書，如反應正面，將進一步擬定各項細節，包括如何促進公平營商環境，並率先在明年就整體承租天水圍新公眾街市進行招標。

香港文匯報記者昨日先到位於天水圍的臨時公眾街市「天幕街市」，了解商販及街坊對於整體承租安排的反應。

擁有兩個檔口、分別售賣健康產品及相關服務的商販甘女士，一聽聞該安排即擔憂租金或會上升，「目前我們（臨時街市）單間租金約1,500元，2米乘2米，如果第日過去，預啖會貴，大約升到三四千元都接受到，但如果『萬萬聲』就租不起了。」她希望政府妥善安置街市原有的商販，否則他們或要轉做流動小販。

天水圍臨時街市雜貨店商販周女士表示，其檔口是通過投標機制、價高者得投得，月租3,900元。「如果將來是私人公司管理（新公眾街市），我怕會好貴，盡量希望便宜一些吧。」她感嘆現今市道一般，若日後新公眾街市月租超過5,000元，恐怕會很難做下去，「如果（租金）去到五六千元，到時唯有唔做，去打份工算了。」

街坊黃女士直言，家庭主婦一定以價錢為先，若



▲街市1樓及2樓幾乎沒有人流。
香港文匯報記者曾興偉攝



▶街市內有多間店舖或攤位沒有出租。
香港文匯報記者曾興偉攝



▲街市2樓有不少店舖拉開。
香港文匯報記者曾興偉攝



◀下午時段未到放工時間，街市有不少市民出入買菜，但僅限於底層人流暢旺。
香港文匯報記者曾興偉攝

新街市物價較高，會寧願跨區買平靚，「加上好多商販我哋都買慣買熟，由佢哋開（檔）就一直幫襯佢地。一旦新街市租金高，我怕好多商販都無能力搬過去。」

記者其後再到立法會文件提及、在2023年5月全面翻新的香港仔街市，翻新後的街市環境更舒適，的確吸引更多人流。踏入街市地下層，該層主要售賣海鮮、蔬菜、活雞等，下午3時已有不少長者在地下層各攤位前挑選商品。

有在附近居住多年的市民表示，曾光顧過未有翻新之前的舊香港仔街市，「舊街市悶熱又擁擠，翻新之後環境變好，燈光明亮有空調，地下層轉角處還有洗手間，以及可休息的凳子。」

新舊街市人流差距大 惟同見吉舖

鮮雞店負責人陳先生向記者表示，街市翻新後人流量較之前增加不少，顧客及攤戶都可以「嘆冷氣」，銷售的食材也更容易維持新鮮度。未到傍晚5時，陳先生出售的鮮雞幾乎售罄，準備收檔，他還提到，街市有時會舉辦活動，積極吸引更多客源。不過，當記者行至街市1層和2層時，明顯感到人流變少，1樓約有4個未出租攤位，2樓則有八至九間店舖拉開，約有10個攤位未出租。



●天水圍商販周女士
●天水圍街坊黃女士
香港文匯報記者孫嘉蔚攝

至於與香港仔街市相距不遠、沒有進行翻新的田灣街市，現場光線昏暗，街市內只有幾個風扇在運作，空氣相當悶熱。街市地下層只有約七八間攤位或店舖有開張，有約四五個攤位或店舖被圍封，顯示未出租，而街市1層及2層的人流更為稀少，1層只有約四五個攤位或店舖有開張，但其中兩間為快遞取貨點，上樓市民多為取貨。

在田灣街市經營雜貨近四十年的攤主文女士表示，多年前有不少人光顧這個街市，但自從公共交通變得便利，不少附近居民搭車去別處買菜，再加上田灣街市無冷氣，悶熱難耐，「香港仔街市翻新之後，附近居民寧願坐多一站去香港仔買菜，人流量大減，攤主無生意做就離場，商品選擇少，市民看到就更傾向於去別處買靚。」

文女士感嘆街市冷清，必須徹底改革。



●天水圍街市構想圖。
元朗區議會文件

香港文匯報訊（記者 崔灃）政府向立法會提交的文件，詳述目前食環署轄下公眾街市均由其直接管理的問題所在，以及引入新管理模式的理據和必要性。文件指出，由署方直接管理的方式，其在挑選租戶、設定租金水平、調整租金、改變行業組合、處理續約及終止租約等方面，往往受較多限制，難以如私營機構般快速靈活地應對不斷轉變的市場需求。

為加強管理水平和提升服務，食環署在街市現代化計劃下已完成兩個全面翻新的公眾街市，及在兩個近年落成的新公眾街市採用新管理模式，當中包括天水圍的「天幕街市」。在此模式下，由食環署委聘的服務承辦商除了負責街市的日常管理、清潔、保安和小型維修工作外，亦負責訂定街市的推廣和發展策略及進行宣傳推廣工作、與持份者聯繫和溝通、就街市內的行業組合提供意見等。此模式取得一定成效，但因未能處理上述包括租務等不同方面的限制，而未能完全釋放其靈活性。

有見及此，署方相信革新管理應更大程度借助市場力量，特別提到一些鄰近的內地城市，早已實行街市「管辦分離」，即政府只負責主要環境衛生及食物安全方面的監管，包括租務、場地管理和業務推廣等營辦則由企業負責，而且通常是以整體承租方式經營。

價格與公眾街市沒太大分別

整體承租模式的優點在於市場主導，承租商可通盤規劃行業組合及布局，並作動態調節，更迅速回應居民需要；同時可靈活處理租務，推動商戶積極經營。價格方面，食環署今年3月進行貨品價格比較，顯示整體承租模式營運的街市，與食環署公眾街市的價格沒有太大分別。

政府認為，各種模式在不同情況各有長短，但整體承租模式街市着實有令街市煥然一新的例子，亦獲正面評價。政府留意到本港目前採用整體承租模式的街市由多個承租商營辦，市場不乏競爭。



●正在動工興建的天水圍街市。
香港文匯報記者鄭福強攝

政府：新模式可靈活應對市場需求

議員：合約須設條款防壟斷 政府責任勿外判

香港文匯報訊（記者 崔灃）特區政府強調「整體承租」模式能令街市煥然一新，但亦有不少商販和街坊表示，擔心私人承辦商或會帶來壟斷，租金和貨品價格亦會騰飛。多位立法會食物安全及環境衛生事務委員會成員昨日接受香港文匯報訪問，一致認同新模式可望為街市營辦尋找新出路，但同時強調「政府責任絕不能外判」，須在合約條款中防止壟斷、保障檔戶生計及市民選擇權，而非完成招標後撒手不理。

立法會食物安全及環境衛生事務委員會副主席楊永杰表示，目前街市出租率愈來愈低，相信新管理模式可以帶來「破局之法」，為未來街市營辦尋找新出路。對於外

界憂慮私人承辦商可能造成壟斷及推高物價，楊永杰表示不擔心，強調外判並不等於撒手不理，又認為署方可在承包合約中，規定承包公司關聯商戶的比例，例如限制某一關聯公司只能佔20%，以防止壟斷情況發生。食環署在監管時，亦須監察承包商有否履行承包協議。

新模式「汰弱留強」添街市活力

楊永杰續指，目前食環街市內有不少老檔戶「關門不做」。新管理模式可望「汰弱留強」，增加街市整體活力。他又分享內地許多街市均採用「管辦分離」，靈活性較大，同時可以提供更好的消費體驗，例如即買即

食環署轄下街市現況及改善措施

現況

- 食環署轄下共有94個公眾街市，其中22個為獨立的熟食市場
- 合共提供約13,100個攤檔，以售賣新鮮糧食為主
- 2024/25年度虧損約為7億元

革新管理

- 擬於三個新公眾街市，以整體承租模式取代現時食環署的直接管理模式
- 市場主導，承租商可通盤規劃行業組合數量及布局，並作動態調節，更迅速回應居民需要
- 承租商亦可靈活處理租務，以推動商戶更積極經營
- 食環署今年3月進行貨品價格比較，顯示食環署公眾街市與同區按整體承租模式營運街市的價格，沒有太大分別

其他措施

- 恒常進行公開競投，並將公眾街市內未能出租以致持續空置一段時間的攤檔以較優惠的底價公開競投
- 將公開競投中未能成功租出的攤檔，以先到先得方式按底價供市民申請租用
- 考慮合併相連攤檔以增加面積，或調整售貨品類別以迎合市場需求
- 與環境保護署合作，在部分空置攤檔設立「綠在區區」回收便利點，令街市的服務更多元化
- 持續在公眾街市進行改善工程，以改善現有公眾街市的經營環境
- 持續在公眾街市進行推廣計劃，包括節日慶祝及主題活動
- 持續與租戶、地區人士及販商聯會交流，商討增加人流的方案
- 參考觀塘裕民市集的經驗，物色合適的合作夥伴，試行在香港仔街市推出計劃讓青年人營運攤檔。食環署會參考香港仔街市的計劃推展情況，探討如何進一步善用空置攤檔。

資料來源：立法會文件
整理：香港文匯報記者 姬文鳳