

第 4 章

漁農自然護理署
衛生福利及食物局

政府新鮮副食品批發市場的管理

香港審計署
二零零七年三月二十八日

這項帳目審查是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第四十八號報告書》共有八章，全部載於審計署網頁
(網址：<http://www.aud.gov.hk>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

政府新鮮副食品批發市場的管理

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
背景	1.2
本港的新鮮副食品批發市場	1.3
漁農自然護理署的角色	1.4 – 1.5
帳目審查	1.6
鳴謝	1.7
第 2 部分：出租市場設施	2.1
可供出租的市場設施	2.2 – 2.4
市場設施使用情況	2.5 – 2.7
審計署的意見	2.8 – 2.16
審計署的建議	2.17
當局的回應	2.18 – 2.20
出租市場設施	2.21
審計署的意見	2.22 – 2.24
審計署的建議	2.25
當局的回應	2.26
收取租金	2.27 – 2.29
審計署的意見	2.30 – 2.36
審計署的建議	2.37
當局的回應	2.38 – 2.40
第 3 部分：管理批發市場的日常運作	3.1
批發市場日常運作的管理	3.2 – 3.4
審計署的意見	3.5 – 3.23
審計署的建議	3.24
當局的回應	3.25
第 4 部分：外判北區市場的經營權	4.1
背景	4.2 – 4.4
二零零零年的合約屢次延長合約期	4.5 – 4.6
審計署的意見	4.7 – 4.18
審計署的建議	4.19
當局的回應	4.20 – 4.21

	段數
第 5 部分：重置已過時的批發市場	5.1
一九六九年行政局的決定	5.2 – 5.4
一九九六年帳目審查及一九九七年一月政府帳目委員會報告	5.5 – 5.6
一九九七年當局的回應	5.7
二零零七年二月的情況	5.8
影響第二期計劃進展的事件	5.9 – 5.16
審計署的意見	5.17 – 5.25
審計署的建議	5.26
當局的回應	5.27 – 5.28
第 6 部分：其他尚待改善之處	6.1
服務表現的衡量	6.2
匯報的服務表現資料	6.3
審計署的意見	6.4 – 6.7
審計署的建議	6.8
當局的回應	6.9
批發市場的廣告商機	6.10
審計署的意見及建議	6.11 – 6.12
當局的回應	6.13 – 6.15
 附錄	 頁數
A：政府批發市場	48
B：市場管理科組織圖(二零零七年一月一日)	49
C：須執行的租約條款示例	50
D：北區市場的延長合約期	51

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查的背景，並概述審查目的及範圍。

背景

1.2 香港市民食用大量鮮活食品(即蔬菜、蛋品、魚類、活家禽和鮮果)。每天，有大批進口及本地的鮮活食品須在短時間內處理。新鮮副食品批發市場(批發市場)協助把這些鮮活食品分發給全港各零售商和食肆。

本港的新鮮副食品批發市場

1.3 本港有 15 個批發市場，包括：

- (a) 四個政府批發市場(見附錄 A)，即：
 - (i) 長沙灣副食品批發市場第一期(長沙灣市場——見照片一)；
 - (ii) 西區副食品批發市場(西區市場——見照片二)；
 - (iii) 長沙灣臨時家禽批發市場(長沙灣家禽市場)；及
 - (iv) 北區臨時農產品批發市場(北區市場)；
- (b) 七個由魚類統營處(魚統處——註 1)管理的魚類批發市場；
- (c) 一個由蔬菜統營處管理的蔬菜市場(菜統處市場——註 2)；及
- (d) 三個私營市場(例如油麻地果欄)。

這 15 個市場合共處理本港市民所食用鮮活食品的 78% (註 3)，其中一半由上述 (a) 項的四個政府批發市場處理。二零零六年，在這四個市場交易的鮮活食品總值達 40.43 億元。

註 1：魚統處是財政自給的非牟利機構，根據《海魚(統營)條例》(第 291 章)成立，負責批發銷售海魚。

註 2：菜統處是財政自給的非牟利機構，根據《農產品(統營)條例》(第 277 章)成立。菜統處市場自一九六五年以來，一直按照與政府訂立的特殊用途契約的規定運作。

註 3：其餘 22% 是由零售商、食肆和連鎖超級市場直接處理。

照片一

長沙灣市場



資料來源：漁護署的記錄

註：在長沙灣市場內這一部分的地下，有一個由魚類統營處管理的魚類批發市場。

照片二

西區市場



資料來源：漁護署的記錄

漁農自然護理署的角色

1.4 政府的批發市場政策是要確保提供足夠兼具運作效率的政府批發市場設施以滿足業界需要，並確保鮮活食品供應穩定。

1.5 漁農自然護理署(漁護署)負責管理各個政府批發市場，並監督已過時批發市場的重置工作。長沙灣市場、西區市場和長沙灣家禽市場(見第1.3(a)(i)至(iii)段)由該署直接管理。至於北區市場(見第1.3(a)(iv)段)，漁護署已把經營和管理權外判予一家私人公司。

帳目審查

1.6 審計署最近審查了漁護署在管理政府批發市場方面的節省程度、效率及效益。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 出租市場設施(第2部分)；
- (b) 管理批發市場的日常運作(第3部分)；
- (c) 外判北區市場的經營權(第4部分)；
- (d) 重置已過時的批發市場(第5部分)；及
- (e) 其他尚待改善之處(第6部分)。

鳴謝

1.7 在帳目審查期間，漁護署和衛生福利及食物局(衛福局)人員充分合作，審計署謹此致謝。

第2部分：出租市場設施

2.1 本部分探討漁護署直接管理的三個政府批發市場出租市場設施的制度，包括監察市場設施的使用情況和收租事宜。

可供出租的市場設施

2.2 上述三個政府批發市場提供的市場設施合共約1 000個單位，詳情載於表一。

表一

可供出租的市場設施
(二零零六年九月三十日)

市場	檔位 (數目)	行商辦事處 (註 1) (數目)	附屬設施 (註 2) (數目)	碼頭 (數目)	總計 (數目)
長沙灣市場	319	29	20	3	371
西區市場	511	14	20	5	550
長沙灣家禽市場	86	3	2	—	91
總計	916	46	42	8	1 012

資料來源：漁護署的記錄

註 1：行商辦事處是市場內出租予販商、商會、運輸公司等供進行批發及相關活動的辦事處。

註 2：附屬設施包括銀行、飯堂、小賣亭、充電室和雪房。

2.3 除了表一所示的市場設施外，該三個政府批發市場共有大約1 600個停車位。漁護署已把長沙灣市場和西區市場的停車位外判予私人營辦商經營並管理，但長沙灣家禽市場的停車位則沒有外判。

2.4 在2005-06年度，漁護署出租三個市場的設施，獲得7,820萬元收入。同年，三個市場的運作成本為9,650萬元。

市場設施使用情況

2.5 審計署注意到，三個批發市場有不少設施近年一直空置(空置單位)。表二是截至二零零六年九月三十日空置情況的分析。

表二

空置情況分析
(二零零六年九月三十日)

市場設施 (註)	可提供單位 (數目) (a)	空置單位 (數目) (b)	空置率 (c) = (b)/(a)×100% (百分率)
長沙灣市場	319	20	6%
檔位	29	1	3%
行商辦事處	20	4	20%
附屬設施	3	—	—
碼頭	371	25	7%
小計			
西區市場	511	64	13%
檔位	14	2	14%
行商辦事處	20	5	25%
附屬設施	5	4	80%
碼頭	550	75	14%
小計			
長沙灣家畜市場	86	15	17%
檔位	3	—	—
行商辦事處	2	—	—
附屬設施	91	15	16%
小計			
整體	916	99	11%
檔位	46	3	7%
行商辦事處	42	9	21%
附屬設施	8	4	50%
碼頭	1 012	115	11%
總計			

資料來源：漁護署的記錄

註：此分析資料不包括以時租或月租形式租用的停車位的出租情況。

2.6 表三是三個市場共 115 個空置單位 (見表二中 (b) 欄) 的空置期分析。

表三

空置單位空置期分析
(二零零六年九月三十日)

空置期	檔位 (a) (數目)	行商 辦事處 (b) (數目)	附屬設施 (c) (數目)	碼頭 (d) (數目)	總計	
					(數目)	(百分率)
< 1 年	33	—	1	—	34	30%
1 至 < 3 年	18	1	2	—	21	18%
3 至 < 5 年	24	1	3	1	29	25%
≥ 5 年	24	1	3	3	31	27%
總計	99	3	9	4	115	100%

資料來源：漁護署的記錄及審計署的分析

2.7 表四按不同行業進一步分析三個市場共 99 個空置檔位 (見表三中 (a) 欄) 的空置率。

表四

空置檔位按行業的分析
(二零零六年九月三十日)

行業	檔位數目 (a)	空置檔位數目 (b)	空置率 (c) = (b)/(a)×100%
蛋品	118	37	31%
家禽	97	24	25%
鮮果	133	22	17%
魚類和肉類 (註)	124	10	8%
蔬菜	444	6	1%
整體	916	99	11%

資料來源：漁護署的記錄及審計署的分析

註： 三個批發市場原先容納五個行業 (蔬菜、鮮果、蛋品、魚類和家禽)。二零零三年，中環街市 (當時正計劃拆卸的零售市場) 的 14 個肉檔和 13 個魚檔遷入西區市場。

審計署的意見

2.8 截至二零零六年九月三十日，三個批發市場的整體空置率為 11% (見第 2.5 段表二)。表二至表四的分析資料顯示以下地方尚有改善空間：

- (a) 西區市場和長沙灣家禽市場的空置率相對較高，分別為 14% 和 16%。與長沙灣市場和長沙灣家禽市場的 20 個和 15 個空置檔位相比，西區市場的空置檔位達 64 個；
- (b) 三個批發市場的 115 個空置單位當中有 99 個是檔位，其中 48 個已空置三年或以上；
- (c) 各行業的檔位當中，蛋品和家禽檔位的空置率較高，分別為 31% 和 25%；

(d) 西區市場五個碼頭其中四個，已閒置三年或以上；及

(e) 西區市場和長沙灣市場的附屬設施的空置率分別為 25% 和 20%。

有需要改善市場使用情況

2.9 審計署注意到，一些市場設施(例如檔位、碼頭和附屬設施)，尤其是西區市場的設施，使用率不足。部分原因是近年本港的鮮活食品分銷方法有所轉變(例如供應商直接售貨予零售商及連鎖超級市場的情況比以前多——見第 5.22 段)，導致批發市場服務需求不斷下降。

2.10 審計署知道有若干檔位空置是在所難免的。舉例來說，自從活家禽批發商自願退還檔位租約計劃(註 4)在二零零五年八月推出以來，已有 14 個家禽檔位退還給漁護署。為預防禽流感，漁護署亦已停止出租長沙灣家禽市場和西區市場的空置家禽檔位。

2.11 漁護署近年努力改善市場的使用情況，做法包括把空置單位分配給其他政府部門使用，並把一所空置飯堂改建為檔位。據漁護署表示，調整市場設施以切合不斷轉變的需求，有時會有限制。以九個空置的附屬設施單位為例(見第 2.6 段表三中 (c) 欄)，漁護署指出，這些單位很多都是為特定用途而設(例如充電室和雪房，這些單位並無排水或其他配套設備)，除非進行成本高昂的改建，否則不適合用作檔位。

2.12 審計署知道漁護署已作出努力，但認為有進一步改善的空間。鑑於現時仍有 115 個單位空置，包括 99 個空置檔位(當半數已空置三年或以上)，審計署認為，漁護署需要更積極改善市場的使用情況。舉例來說，漁護署可考慮把空置的家禽和蛋品檔位改作其他用途，並採取積極行動，善用西區市場的空置檔位。

2.13 在西區市場閒置的碼頭當中(見第 2.8(d) 段)，三個已閒置超過五年，一個更自一九九一年十月西區市場啓用以來(見附錄 A)從未使用。政府產業署在一九九八年八月回應漁護署的查詢時表示，這些碼頭礙於設計和所處海面時有大浪，不適合作預定的用途，因此缺乏市場吸引力。至今事隔八年，看來漁護署宜重新審視有關問題，並徵詢地政總署和政府產業署，探討碼頭可否作其他用途。

註 4：自願退還檔位租約計劃是政府為減低香港爆發禽流感的風險而推行的預防措施之一。根據計劃，自願退還長沙灣家禽市場和西區市場家禽檔位租約的活家禽批發商可獲發特惠補助金。

有需要監察批發市場收回成本的情況

2.14 根據與財經事務及庫務局(財庫局)的協定，漁護署按收回全部成本原則釐訂長沙灣市場和西區市場的租金(註5)。所須收回的運作成本包括員工費用、部門開支、折舊開支和其他政府部門提供服務的所需費用。漁護署每兩年進行一次成本計算工作，有需要時會調整租金。

2.15 表五顯示2005-06年度長沙灣市場和西區市場的收回成本情況。上述兩個市場只能收回全部運作成本的81%，短收的成本達1,720萬元(8,860萬元減7,140萬元——註6)。

表五

長沙灣市場和西區市場的收回成本率
(2005-06 年度)

市場	租金收入 (a) (百萬元)	運作成本 (b) (百萬元)	收回成本率 (c) = (a)/(b) ×100% (百分率)
長沙灣市場	37.9	45.6	83%
西區市場	33.5	43.0	78%
整體	71.4	88.6	81%

資料來源：漁護署的記錄

2.16 鑑於長沙灣市場和西區市場目前的租用情況(見第2.8至2.13段)，短收成本的款額頗大。審計署認為，漁護署需要監察該兩個市場收回成本的情況，並繼續採取行動加以改善。

註5：根據漁護署與財庫局的協定，收回全部成本原則不適用於長沙灣家禽市場。該市場的租金每年由漁護署按消費物價指數檢討並調整。

註6：2005-06年度短收成本1,720萬元，原因是：(a)空置市場設施而少收租金900萬元；(b)讓其他政府部門免費使用市場設施而少收租金350萬元；及(c)二零零六年三月三十一日的欠租款額較二零零五年三月三十一日多出470萬元，主要原因是由於淡水魚販商生意受孔雀石綠事件影響而拖欠租金(見第2.31段)。

審計署的建議

2.17 審計署建議 漁農自然護理署署長應：

- (a) 仔細檢討各批發市場設施的使用情況，並進一步設法改善；
- (b) 就西區市場四個閒置碼頭的用途一事，徵詢地政總署署長和政府產業署署長的意見，探討碼頭可否作其他用途；及
- (c) 監察長沙灣市場和西區市場收回成本的情況，並採取適當行動加以改善。

當局的回應

2.18 漁農自然護理署署長接納審計署的各項建議。她表示：

有需要設法改善市場的使用情況

- (a) 漁護署在市場設施的使用方面受到局限，包括新鮮副食品批發行業出現的轉變、對抗禽流感為當務之急，以及其中一些空置檔位缺乏基本設施。漁護署已努力改善情況，積極出租空置檔位（見第2.9至2.11段）。對於審計署明白上述情況，她表示歡迎；
- (b) 在表三（見第2.6段）所載的99個空置檔位中，有24個是因為政府採取措施應付禽流感而空置的家禽檔位。長沙灣家禽市場內的這些空置單位如何處置，取決於規劃中家禽屠宰工場一事的進展。至於西區市場的10個空置家禽檔位，漁護署已着手進行翻新和裝修，供其他批發活動之用；
- (c) 其他主要類別的空置檔位包括長沙灣／西區市場的37個蛋品檔位和22個鮮果檔位。漁護署會繼續研究可否把這些檔位改作其他批發活動用途，以期把檔位租出；

有需要監察批發市場收回成本的情況

- (d) 2005-06年度，因檔位空置而少收的租金佔短收成本的52%（在總數1,720萬元中佔900萬——見第2.15段註6）。漁護署會致力把空置檔位租出，以提高收回成本率；
- (e) 短收成本的第二大因素是一些淡水魚販商拖欠租金（470萬元）。漁護署於二零零六年七月獲得政策上的支持，可透過分期還款方式

收回欠款(見第 2.31 段)，並得到律政司協助追收欠租。由於這些淡水魚販商至二零零六年年底大都仍未清繳欠租，律政司已發信要求他們付款。漁護署會與律政司緊密合作，跟進這些個案；及

- (f) 另一個主要因素是讓其他政府部門使用市場設施而少收租金(350 萬元)。雖然在現行的會計安排下，政府部門之間不會互相收費，但這對政府整體來說大致上不會有財政影響，因為使用設施的部門可省回租用私人市場物業的租金。

2.19 關於西區市場四個碼頭的使用情況，地政總署署長表示，他提議漁護署向政府部門發出便箋，看這些碼頭對他們會不會有任何用途。假如沒有結果，漁護署(或政府產業署)可招標承租這些碼頭作商業／私人用途。視乎所建議的用途，此事或須就規劃事宜申請批准。

2.20 政府產業署署長表示，該署可協助漁護署重新善用該四個碼頭。

出租市場設施

2.21 批發市場不時會有空置設施招租。漁護署已就租賃市場設施的申請手續發出一套指引。如有超額申請，所有合資格的申請人會獲邀參加漁護署安排的公開抽籤，決定租權誰屬。

審計署的意見

有需要改善出租檔位的指引

2.22 審計署人員在二零零六年十二月到訪西區市場時注意到，市場的告示板張貼了告示，通知販商有若干空置蛋品檔位招租。告示註明檔位會以先到先處理方式出租。漁護署人員回應審計署的查詢時表示，通常會採用公開抽籤制度出租檔位，但假如空置檔位在張貼招租告示後逾兩星期仍無人問津，便會以先到先處理方式出租。

2.23 審計署注意到，漁護署的指引沒有訂明以先到先處理方式出租檔位的做法。審計署認為，漁護署宜在指引內也訂明先到先處理的安排會在哪些情況下採用。

有需要設法吸引販商承租

2.24 漁護署在市場的告示板張貼空置檔位的資料，告知販商有關檔位招租。漁護署沒有在報章刊登招租廣告(註7)或把有關資料上載其網站。在審計署提出查詢後，漁護署於二零零七年一月把該等資料上載其網站。對於漁護署迅速採取行動，審計署表示歡迎，並認為漁護署須繼續探討其他有效方法，宣傳招租的空置單位。

審計署的建議

2.25 審計署建議 漁農自然護理署署長應：

- (a) 在漁護署的指引內訂明以先到先得處理方式出租檔位的安排會在哪些情況下採用；及
- (b) 繼續探討其他有效方法，宣傳三個批發市場的招租空置單位。

當局的回應

2.26 漁農自然護理署署長接納審計署的建議。她表示：

- (a) 漁護署會在運作指引中清楚訂明，只在公開申請期過後仍無人租用有關空置檔位的情況下，才會採用先到先得的做法；及
- (b) 漁護署已開始把招租空置單位的資料上載其網站。漁護署也會每季通過批發業界組織和本地各大報章，宣傳批發市場的招租空置單位。

收取租金

2.27 漁護署與販商就租賃政府批發市場設施簽訂的租約訂明：

- (a) 租戶須繳付租金按金(通常為兩個月租金)作為保證金，並在每月第一天預繳租金；及
- (b) 如拖欠租金超過14天，政府有權收回檔位並從租金按金中扣除拖欠的款額。

2.28 租金可在設於漁護署總辦事處(總辦事處)及三個批發市場的收款處繳付。總辦事處的收款處在所有工作天辦公，而設於市場的收款處則每月只辦公

註7：在計至二零零六年八月的十年內，漁護署只曾三次在報章刊登廣告，邀請有興趣的販商承租長沙灣市場和西區市場的空置設施。

七天(即每月的頭三個和最後四個工作天)。租戶可親身前往總辦事處或市場內的收款處繳付租金，或以郵遞方式寄交總辦事處。收到租金後，漁護署人員會發出手寫收據給租戶，並以人手記錄有關繳款。

2.29 漁護署不會發出租金繳款單給租戶，但如租戶在到期交租的月份的第三周仍未清繳租金，則會向租戶發出催繳通知書。如租戶在下一個月的第三周仍未繳付租金，漁護署會發出第二次催繳通知書。

審計署的意見

2.30 在二零零六年三月三十一日拖欠而截至二零零六年六月三十日仍未清繳的租金達 640 萬元，與截至二零零五年六月三十日的欠租情況相比，多出 260 萬元。表六顯示 640 萬元欠租的帳齡分析。

表六

在二零零六年三月三十一日拖欠
而截至二零零六年六月三十日仍未清繳的租金帳齡分析

市場	在二零零六年 三月三十一日 拖欠的租金 (a) (千元)	截至二零零六年 六月三十日在 (a) 欄 數字中尚未清繳 的欠租金額 (b) (千元)	(b) 欄所載欠租的帳齡分析		
			2005-06 年度 (c) (千元)	2004-05 年度 (d) (千元)	二零零四年 四月一日 以前 (e) (千元)
長沙灣市場	7,655	4,021	2,566	24	1,431
西區市場	2,499	1,583	161	132	1,290
長沙灣家禽 市場	965	825	—	49	776
總計	11,119	6,429	2,727	205	3,497

資料來源：漁護署的記錄

長沙灣市場的欠租情況

2.31 在二零零六年六月三十日尚未清繳的640萬元欠租當中，有270萬元是2005-06年度的租金，其中260萬元屬長沙灣市場(見表六中(c)欄)。長沙灣市

場的欠租金額高，主要原因是鰻魚發現含有孔雀石綠後，有些淡水魚販商因生意欠佳而拒絕交租，並要求漁護署免租三個月。漁護署在二零零六年七月獲衛福局支持，准許淡水魚販商分期清繳欠租。

2.32 審計署認為，漁護署需要密切監察分期還款的情況，確保租戶清繳欠租。

定期檢討長期欠租個案以便註銷

2.33 在 640 萬元欠租當中，約有 400 萬元是前租戶拖欠的，有 350 萬元已拖欠超過兩年(見表六中(e)欄)。審計署認為，漁護署需要分析該筆 350 萬元欠租，並評估追討成功的機會。有關此事，審計署注意到，漁護署並無就定期檢討長期拖欠租金及註銷欠租的事宜，制訂程序指引。因此，在二零零二年至二零零六年的五年內，只有三宗欠租共 31,500 元的個案(兩宗涉及租戶破產)註銷。審計署認為，漁護署需要制訂程序指引，定期檢討長期欠租個案(包括定期跟進已轉交律政司處理的個案)，如追討不果則採取註銷行動。

採用庫務署的一般繳款單系統收取租金

2.34 審計署注意到，各收款處現時採取人力密集的收款程序(註 8)，當中涉及大量監督查核工作。現時，漁護署在每個批發市場備存一份手寫登記冊，監察租戶交租的情況。漁護署每月檢視手寫登記冊，找出欠租個案，發出催繳通知書。

2.35 根據租約，租戶須於每月第一天預繳租金(見第 2.27(a)段)。然而，審計署注意到，如表六所載的帳齡分析顯示，租戶不一定準時交租。審計署認為，由於沒有定時發出租金繳款單給租戶(見第 2.29 段)，租戶或會忘記依時交租。租戶遲交租，也可能是因為設於市場的收款處每月只辦公七天，到總辦事處交租可能不是那麼方便。在這方面，審計署注意到，漁護署並沒有採用庫務署的一般繳款單系統(註 9)收取租金。審計署認為，漁護署需要認真考慮採用一般繳款單系統，改善收租程序(註 10)。

註 8：收款程序包括以人手填寫收據、把收款記錄入帳、每日和每月查核收款記錄和所收現金並把兩者互相核對、把所收款項存入銀行、安全保管款項，以及突擊查核現款。

註 9：一般繳款單系統是網上發單系統，用以製備繳款單並收錄各局和部門發出的所有一般繳款單的資料。漁護署目前採用一般繳款單系統向租戶收取租金按金。

註 10：採用一般繳款單系統，可讓租戶隨時隨地透過多種不同的付款方法(例如繳費靈、自動櫃員機、網上銀行繳費、易繳站，以及櫃枱/郵遞服務付款)按繳款單清繳款項。一般繳款單系統還可把收到的款項與繳款單對銷，並印發催繳通知書和管理報表(例如帳齡報表和未能對銷收款報表)。

欠租附加費

2.36 其他政府部門如食物環境衛生署(食環署)和房屋署就街市檔位及商用物業的租戶拖欠的租金徵收附加費，但漁護署卻沒有就欠租徵收附加費。審計署認為，就欠租徵收附加費，可促使租戶準時交租，減少採取追討行動的需要。

審計署的建議

2.37 審計署建議 漁農自然護理署署長應：

- (a) 密切監察租戶繳付獲准分期攤還的欠租；
- (b) 分析已拖欠超過兩年的租金並評估追討成功的機會；
- (c) 就定期檢討長期欠租個案(包括定期跟進已轉交律政司處理的個案)及採取註銷行動的事宜，制訂程序指引；
- (d) 考慮採用庫務署的一般繳款單系統，改善漁護署批發市場的收租程序；及
- (e) 考慮就欠租徵收附加費。

當局的回應

2.38 漁農自然護理署署長接納審計署的各項建議。她表示：

- (a) 漁護署會與律政司緊密合作，跟進那些已獲准分期攤還的欠租(見第2.18(e)段)；
- (b) 漁護署會重新審視每宗欠租個案，評估追討成功的機會，並採取相應的適當行動。租戶欠租逾三個月的個案，漁護署會一律轉交律政司採取追討行動。欠租的初步分析結果顯示，大部分債務人已經破產，而漁護署已向高等法院遞交債權證明，以期從出售債務人資產所得的收益中追回欠租。通常，漁護署只在破產令已期滿而欠租應已無望追回的情況下才會採取註銷行動。大部分欠租都屬這個類別；
- (c) 漁護署會檢討有關定期審視長期欠租個案的程序，以期訂立監察措施，確保不會有個案被忽略。漁護署目前每月編製報告，提醒負責有關工作的人員向債務人作出跟進；

- (d) 關於採用庫務署的一般繳款單系統一事，漁護署會修訂其收租程序；及
- (e) 漁護署會徵求律政司的意見，看是否有需要修訂租約條款，以落實就欠租徵收附加費的建議。事實上，假如欠租個案最終提交法庭，律政司會力求就欠租追討利息。

2.39 律政司政務專員表示：

- (a) 視乎債項所牽涉金額，追討欠租的個案由律政司的債項追收組或追討組處理。律政司設有制度，監察個案的進展；及
- (b) 關於建議漁護署定期檢討已轉交律政司的欠租個案一事，律政司可以配合，並無困難。只要資源許可，律政司樂意就漁護署的檢討工作提供進一步協助。

2.40 庫務署署長贊成審計署所提關於漁護署批發市場使用庫務署一般繳款單系統收取租金的建議 (見第 2.37(d) 段)。

第3部分：管理批發市場的日常運作

3.1 本部分探討漁護署對批發市場日常運作的管理。

批發市場日常運作的管理

3.2 漁護署批發市場管理科(市場管理科)負責管理批發市場的日常運作。市場管理科共有62名職員，隸屬由一名助理署長主管的農業分署。市場管理科的組織圖載於附錄B。

3.3 市場管理科的工作包括：

- (a) 監督承辦商的市場清潔、保安和停車場管理工作；
- (b) 管理租務；
- (c) 就市場的維修保養服務和食物安全事宜，與其他政府部門聯絡(例如建築署、機電工程署和食環署)；及
- (d) 為各個市場提供行政和運作支援(例如處理投訴和查詢、擬備管理報告和收集統計資料)。

3.4 批發市場全年每日24小時運作。每個市場有16名職員，分三更輪班工作。

審計署的意見

沒有按規定次數進行巡查

3.5 根據二零零四年發出的《長沙灣副食品批發市場巡查手冊》(巡查手冊——漁護署告知審計署該手冊適用於所有三個批發市場)，每次巡查應由一名農林助理員帶領進行，並須“每日三更，每更至少巡查一次”。巡查的事項應包括保安、清潔、停車場和市場整體情況。巡查完成後須擬備巡查報告。高級農林督察／農林督察／高級農林助理員應至少每日進行一次監管覆核，並在巡查報告上加簽。

3.6 審計署審查了二零零六年九月至十一月這三個月的巡查報告，發現巡查和監管覆核的工作，均未達到規定的次數，尤以西區市場為然(詳情見表七)。

表七

達到規定巡查次數的程度
(二零零六年九月至十一月)

批發市場	每更巡查一次		每日進行一次 監管覆核	
	達到 (%)	未達到 (%)	達到 (%)	未達到 (%)
長沙灣市場	99%	1%	100%	—
長沙灣家禽市場	93%	7%	84%	16%
西區市場 (註)				
• 市場清潔	46%	54%	86%	14%
• 設備狀況	43%	57%	23%	77%
• 護衛服務	99%	1%	99%	1%

資料來源：漁護署的記錄及審計署的分析

註：二零零六年十二月以前，西區市場使用另一款表格匯報巡查結果。該表格劃分不同部分，記錄關於市場清潔、設備狀況和護衛服務的巡查結果。自二零零六年十二月起，西區市場採用類似長沙灣市場和長沙灣家禽市場所使用的表格。

3.7 表七顯示西區市場未能達到每更巡查一次和每日進行一次監管覆核的標準。由於上述巡查手冊的標題是《長沙灣副食品批發市場巡查手冊》，在沒有書面指示的情況下，西區市場的員工可能不知道巡查手冊也適用於他們。為免生疑問，漁護署需要正式發出經修訂的巡查手冊，並向員工清楚說明經修訂的巡查手冊適用於所有三個批發市場。漁護署也需要提醒員工按照巡查手冊規定的次數進行巡查。

執行租約條款方面的不足之處

3.8 漁護署與租戶簽訂的租約列明若干規定(註 11)，租戶必須遵守。市場管理科負責執行這些租約規定。附錄 C 載列須執行的租約規定示例。

3.9 通過多方面的資料來源(包括漁護署的事件報告、販商的投訴／轉介個案、跨部門會議的會議記錄及承辦商的通知)，審計署注意到曾有違反租約規定的情況。表八載述有關個案示例。

表八

違反租約規定的個案示例

- 長沙灣市場兩個蛋品檔位被發現除售賣蛋品外，還售賣雜貨(二零零五年四月——投訴個案資料)。
- 長沙灣市場一菜檔佔用人聲稱他自檔位原租戶遷離後接收其菜檔(二零零四年七月——投訴個案資料)。
- 西區市場一鮮果檔被發現售賣雜貨和小食(二零零四年七月——漁護署事件報告資料)。
- 二零零三年，香港警務處(警方)及入境事務處在長沙灣市場展開一次聯合行動，拘捕了 66 名嫌疑非法勞工(投訴個案資料——註)。
- 長沙灣市場一菜檔被發現售賣凍飲(二零零三年十月——投訴個案資料)。
- 長沙灣市場一些檔位被發現未經許可飼養狗隻(二零零三年六月——護衛服務承辦商舉報的資料)。
- 西區市場的消防設備被雜物阻塞(二零零三年一月——投訴個案資料)。
- 西區警署反黑組在西區市場的行動中揭發有人非法聚賭。二零零零年六月，扣查了 24 人(護衛服務承辦商舉報和警方行動的資料——註)。

資料來源：漁護署的記錄

註： 在這兩宗個案中，警方接獲漁護署人員報訊後，採取執法行動。

註 11： 這些規定包括漁護署所訂定的市場規則，有關規則屬租約一部分。

3.10 二零零六年十二月十二日，審計署人員訪查西區市場，也注意到下列違規情況：

- (a) 有人在市場內搓麻將 (附錄 C 中 (c) 項有關)；
- (b) 有一菜檔擺賣豬紅和豆腐——見照片三 A (附錄 C 中 (a) 項亦有關)；
- (c) 一些菜檔設置凍櫃，售賣冷藏罐裝飲品 (見附錄 C 中 (a) 項)；
- (d) 在檔位四周飼養貓狗 (見附錄 C 中 (f) 項)；
- (e) 很多檔位裝置了凍房和吊重設備，但無證據顯示這些裝置已取得批准 (見附錄 C 中 (d) 項)；
- (f) 發現消防設備被貨物阻塞——見照片三 B (附錄 C 中 (h) 項有關)；
及
- (g) 在檔位擺放貨物零售 (見附錄 C 中 (a) 項)。

照片三 A

西區市場某菜檔擺賣豬紅和豆腐



照片三 B

貨物阻塞消防設備



資料來源：審計署人員於二零零六年十二月十二日在西區市場拍攝的照片

3.11 二零零七年二月，漁護署告知審計署：

- (a) 豬紅和豆腐(見第3.10(b)段)在批發市場並不常見，漁護署會監察有關的租戶；
- (b) 為處理有菜檔售賣罐裝飲品一事(見第3.10(c)段)，漁護署會與現時的小食亭營辦商聯絡，以期每日24小時提供服務；
- (c) 所發現的貓狗(見第3.10(d)段)其實是來自附近西區公眾貨物裝卸區的流浪動物。漁護署定期要求設於薄扶林的香港動物管理中心捉狗隊捕捉這些動物；及
- (d) 有關第3.10(e)段，漁護署會把批准檔位裝置凍房和吊重設備的做法統一，避免含糊。

3.12 租約規定租戶須為檔位投購保險，並在政府提出要求時出示保單和保費收據以供查閱(見附錄C中(g)項)。二零零六年九月，審計署要求漁護署提供證據，證明曾檢查租戶是否已購買有關保險。審計署發現，除了一些首期租約外，漁護署在大部分情況下都未能提供證據，證明曾檢查保單。

3.13 審閱巡查手冊後，審計署發現漁護署主要集中巡查市場和環境狀況。雖然巡查程序也涵蓋檢查(在指定更分和僅限於長沙灣市場和西區市場)是否有人聚賭、飼養貓狗、在夜間於魚檔／菜檔進行非法／不當活動、未經批准佔用空置檔位和阻塞通道，但在確保租戶遵守租約規定方面，提供的指引卻不多，特別是巡查程序並無涵蓋用以確保租戶遵守下列租約規定的具體檢查項目：

- 檔位只作租約訂明的用途(例如純粹用於批發某類鮮活食品)；
- 非法勞工不得在市場內工作；
- 未經政府書面同意，不得在檔位進行改動或加建；
- 不得分租檔位，或轉讓檔位的任何權益；及
- 租戶就火災及暴風雨等導致檔位蒙受損失或損害而投購保險。

(附錄C中(a)、(b)、(d)、(e)及(g)項有關。)

3.14 在巡查過程中，漁護署人員可自行決定檢查違規情況及採取何種行動。在沒有清晰指引下，難免會令人質疑巡查人員就某宗個案所作的判斷是否合理，以及不同人員處理類似個案時所作的判斷是否一致。審計署在審閱漁護署二零零六年九月至十一月的三個月市場巡查報告時注意到，除了幾宗阻礙運輸

的個案外，並無其他違規情況記錄在案。審計署認為，漁護署需要改善巡查手冊，加入適當規定，以規管如何查核租戶是否已遵守租約的工作。此外，漁護署也應提供指引，協助巡查人員運用酌情權並決定採取何種行動。

備存妥善完整的市場運作記錄

3.15 除了巡查報告外，漁護署也備存不同的記錄冊，記錄接獲的投訴、查詢和服務要求。各個市場的高級農林督察經常檢視這些記錄冊，確保投訴和要求獲妥善處理。此外，漁護署備存三個市場發生盜竊、爆竊、非法聚賭、僱用非法勞工和交通意外等事故的統計資料。

3.16 審計署發現，如下文所示，漁護署的統計資料並非經常完整無缺：

- (a) 漁護署保存的罪案統計資料並不完整 漁護署所備存有關批發市場僱用非法勞工的統計資料，與警方報告的數字有出入(見以下示例)：

示例一

漁護署計至二零零三年十二月的季度統計記錄顯示，三個批發市場均沒有非法勞工受僱的個案，但警方在二零零四年六月二十八日舉行的跨部門會議(與會部門包括香港警務處、入境事務處、勞工處和漁護署)上報告，單在二零零三年十二月，警方在長沙灣市場已拘捕了91名非法勞工。

資料來源：漁護署的記錄

示例二

漁護署計至二零零四年六月的季度統計記錄顯示，三個批發市場均沒有非法勞工受僱的個案，但漁護署的事件檔案揭示，警方與入境事務處在二零零四年五月二十五日於長沙灣市場的聯合行動中，拘捕了逾34名非法勞工。

資料來源：漁護署的記錄

審計署在二零零六年十二月提出查詢時，漁護署解釋，該署編製的統計資料只計及漁護署市場員工所知悉(包括沒有向警方舉報的個案)的犯罪個案(例如僱用非法勞工)。現時，沒有既定程序讓漁護署要求警方就市場內發生的罪案提供詳情。因此，漁護署未能

充分掌握全部罪案資料(例如犯罪的是哪些租戶和所觸犯罪行的詳情)。審計署認為這些資料十分有用，可助漁護署監察市場狀況，及評估租戶遵守租約規定的程度(見第 3.8 段)；及

- (b) **沒有備存食物化驗結果的記錄** 漁護署每月接獲食環署有關從長沙灣市場和西區市場抽取供化驗的食物樣本詳細資料。然而，漁護署沒有保存任何有關化驗結果的記錄，而食環署也沒有把有關化驗結果通知漁護署(註 12)。審計署認為，在缺乏這些資料的情況下，漁護署或會難以確定租戶是否已遵守《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)的規定和遵行租約條款(註 13)。

3.17 漁護署負責批發市場的有效管理。審計署認為漁護署需要備存妥善完整的市場運作資料。如果沒有這些資料，漁護署便難於預計潛在的問題及有效管理市場。漁護署也需要制訂程序，定期向警方和食環署收集有關市場內所發生罪案和食物化驗結果的資料。

有需要改善入場登記制度

3.18 漁護署由二零零六年五月起推行入場登記制度，藉以加強長沙灣市場和西區市場的保安管制。該制度由兩個市場的護衛服務承辦商和停車場管理服務承辦商(下稱保安服務承辦商)負責執行。在該制度下，凡進入該兩個市場的人士和車輛必須登記。根據漁護署在二零零六年五月發出的公告，所有市場使用者(包括司機和乘客)在進入市場前均須出示入場證(註14)或登記其姓名、身分證號碼和到訪目的。換句話說，市場使用者分為兩類：入場證持有人和非入場證持有人。

3.19 據漁護署表示，推行入場登記制度，目的是阻止不良分子利用市場進行不法活動，以及促進正常交易活動和良好市場管理。漁護署估計在 2006-07 年度該制度所涉及的開支為 1,140 萬元。

註 12：二零零六年八月，衞福局、食環署和漁護署就查核長沙灣市場和西區市場的內地供港淡水活魚衞生證明書一事舉行跨部門會議。會上，食環署承諾會讓漁護署知悉食環署抽樣化驗淡水魚的結果。然而，並無證據顯示食環署曾把有關化驗結果通知漁護署。

註 13：根據市場規則(屬租約一部分)，所有租戶有責任遵守《公眾衛生及市政條例》的規定。漁護署獲賦權在租戶不遵守有關規定的情況下終止租約。

註 14：入場證申請人在提供姓名、身分證號碼、從事行業、在市場擔當的角色(例如租戶/工人/買家)和電話號碼等資料後，便會獲漁護署發給入場證。入場證載有持證人的姓名和照片。

3.20 審計署就長沙灣市場和西區市場的入場登記程序進行審查，發現下述情況：

- (a) **口頭提供身分資料可獲接納** 漁護署在二零零六年五月的西區市場管理諮詢委員會特別會議上通知業界代表，所有進入該兩個市場的人士均須向保安服務承辦商人員出示身分證或入場證以作登記，但漁護署向保安服務承辦商發出的指引則訂明可接納非入場證使用者口頭提供的資料。為核實有關程序，審計署人員訪查了該兩個市場。二零零六年九月二十一日，審計署人員(由漁護署人員陪同)乘的士到長沙灣市場。在批准他們入場前，當值的保安人員要求審計署人員出示身分證以作登記。二零零六年十二月十二日，審計署人員(沒有漁護署人員陪同)訪查西區市場，經行人入口進入市場。這次，當值的保安人員沒有要求審計署人員出示身分證以作登記。他們只要求審計署人員口頭提供身分資料(即身分證號碼頭四個字)；及
- (b) **所記錄的入場資料不完整** 審計署審查過保安服務承辦商所備存計至二零零六年十一月十一日的一星期入場登記記錄後，注意到當中所記錄的資料不完整，如表九所撮述。

表九

保安服務承辦商所記錄的入場資料
(非入場證持有人)

記錄資料	進入長沙灣市場和 西區市場的 司機／乘客	經行人通道進入的訪客	
		長沙灣市場	西區市場
姓名	鮮有記錄	有記錄	鮮有記錄
身分證號碼 頭四個字	有記錄	有記錄	有記錄
到訪目的	鮮有記錄	有記錄	有記錄

資料來源：漁護署的記錄

3.21 審計署認為，現行的入場登記程序並未提供足夠管制。在這方面，審計署注意到不時會發現有非法勞工在長沙灣市場和西區市場工作。舉例來說，在

計至二零零六年九月的季度內，漁護署向警方舉報五宗僱用非法勞工個案(長沙灣市場三宗，西區市場兩宗)，讓警方進行調查。

3.22 鑑於漁護署已推行入場登記制度超過十個月，而該署會在2006-07年度動用1,140萬元推行該制度(見第3.19段)，審計署認為漁護署需要進行實施後檢討，評估該制度的成本效益。假如繼續推行該制度，漁護署需要改善入場登記程序，以確保其效率和效益。

3.23 現行的入場登記程序需要大量人力。長沙灣市場和西區市場的登記亭須每周7天每天24小時由多名保安服務承辦商人員值勤。有關市場的交通也十分繁忙。單就長沙灣市場而言，每天約有4 600名訪客和2 900部車輛進入。審計署注意到大部分市場使用者均為入場證持有人。由於入場證印有條碼，審計署認為，如能安裝條碼閱讀機接駁至電腦系統以便貯存登記資料，藉以把入場證持有人登記程序自動化，會更具成本效益。此舉有助加強管制，確保能備存妥善的資料記錄。審計署認為，漁護署宜研究入場證持有人登記程序自動化的可行性和成本效益。

審計署的建議

3.24 審計署建議 漁農自然護理署署長應：

批發市場的巡查

- (a) 發出經修訂的巡查手冊，並清楚說明有關手冊適用於所有三個批發市場；
- (b) 提醒漁護署人員須按照巡查手冊規定的次數進行巡查；

執行租約條款方面的不足之處

- (c) 改善巡查手冊，加入適當規定，以規管如何查核租戶是否已遵守租約的工作，並提供指引，協助漁護署人員運用酌情權並決定採取何種行動；

備存妥善完整的市場運作記錄

- (d) 備存妥善完整的市場運作記錄，以便管理人員預計潛在的問題及有效管理市場；
- (e) 制訂程序，定期向警方和食環署收集有關市場內所發生罪案和食物化驗結果的資料；

有需要改善入場登記制度

- (f) 檢討長沙灣市場和西區市場的入場登記程序，並找出尚待改善之處，例如推廣入場證的使用、要求非入場證持有人出示身分證，以及備存妥善完整的入場登記記錄；
- (g) 進行實施後檢討，評估入場登記制度的成本效益；及
- (h) 研究入場證持有人入場登記程序自動化的可行性和成本效益。

當局的回應

3.25 漁農自然護理署署長接納審計署的各項建議。她表示：

批發市場的巡查

- (a) 漁護署會向所有市場職員清楚說明，巡查手冊適用於漁護署直接管理的各個批發市場；
- (b) 西區市場巡查次數不足(見第3.7段)，主要原因是抽調資源處理孔雀石綠事件所帶來的新職務之後，出現人手不足情況。漁護署已加派兩名農林助理員到西區市場工作，以加強人手，維持所規定的巡查次數；

執行租約條款方面的不足之處

- (c) 漁護署會更新巡查手冊，並確保批發市場的販商遵守租約條款。漁護署會特別留意審計報告所提及的違規情況(搓麻將、售賣豬紅和豆腐、流浪貓狗、阻塞消防設備、擺放貨物零售等)；

備存妥善完整的市場運作記錄

- (d) 漁護署會制訂程序，確保來自各方的所有有關資料都妥為編入相關的資料庫，以便執行市場管理工作；
- (e) 漁護署會與警方和食環署聯絡，定期向他們收集有關資料；

有需要改善入場登記制度

- (f) 漁護署會按照提議，繼續改善入場登記制度。由於批發市場每天合共約有8 000人和4 000部車輛到訪，而且通常集中於清晨的數小時內進入市場，要保安人員每天收集所有有關資料而不引致嚴重阻延，又不激怒批發市場內一些不合作分子，會有實際困難。

在此情況下，漁護署認為口頭提供資料，是一個可行選擇。一些人可能會只提供姓氏而拒絕提供全名；

- (g) 進入批發市場的車輛，司機須說明其要到訪的檔位。這可清楚顯示有關車輛會開到批發市場內哪個地點，以及其到訪目的；
- (h) 漁護署一直與警方合作，利用入場登記制度，打擊批發市場內的罪案。自推行入場登記制度以來，警方已屢次使用制度所收集得的資料，採取執法行動。入場登記制度相信有助阻止不法分子進入批發市場；及
- (i) 漁護署現正就入場登記程序自動化一事，與機電工程署聯絡。漁護署一直有意透過進行自動化，解決交通和管制方面的問題。最初設計入場登記制度時，漁護署已在入場證上加印條碼，以配合制度日後進行自動化。事實上，在二零零六年八月，漁護署已要求機電工程署開發一套自動化條碼進出管制系統。目前，漁護署正在研究機電工程署的建議書擬稿。

第4部分：外判北區市場的經營權

4.1 本部分探討漁護署外判北區市場經營權的情況。

背景

4.2 北區市場(註15)位於粉嶺，是一個露天臨時市場，供批發進口和本地新鮮蔬菜之用。自二零零零年十二月起，該市場的經營和管理權(見第1.5段)已外判予一家私人公司(市場承辦商)。現時的合約由二零零零年十二月起生效(二零零零年的合約)。

照片四

北區市場



資料來源：漁護署的記錄

4.3 市場承辦商提供的服務包括管理和經營買賣場地、為批發交易提供公秤服務、管理車輛進出、提供清潔和保安服務、處理投訴和解決糾紛，以及提供維修保養服務。市場承辦商透過向市場使用者收取公秤服務費和泊車費賺取收入。根據二零零零年的合約，市場承辦商須向政府繳付不得退回的一次過標金，以及每月支付定額租金(註16)。

註15：北區市場位於粉嶺安居街，佔地1.3公頃。設施包括1 700平方米的買賣場地和168個停車位。

註16：定額月租為21,770元，由政府按收回全部成本原則預先釐訂。應漁護署要求，基於商業保密理由，二零零零年的合約所繳付的標金不在本報告書披露。

4.4 二零零零年的合約為期三年(二零零零年十二月至二零零三年十一月)。如市場承辦商在頭三年合約期內表現令人滿意，政府可延長合約期合共兩年。

二零零零年的合約屢次延長合約期

4.5 截至二零零七年二月，二零零零年的合約仍然有效。有關合約已五次獲延長了共三年零四個月的合約期。最近一次延長期將於二零零七年三月三十一日屆滿。五次延長合約期的詳情載於附錄 D。截至二零零七年二月，漁護署為外判北區市場五年(由二零零七年四月起)的經營及管理權正進行新一輪的招標工作。

4.6 漁護署表示，由於招標的工作需要多些時間審查所涉及的招標文件，二零零零年的合約多次延長合約期，實在所難免。

審計署的意見

4.7 漁護署表示，二零零零年的合約屬收入合約，旨在為政府提供額外收入來源。儘管二零零零年的合約訂有准許延長合約期的條文(註 17)，審計署認為，屢次延長合約期的做法並不理想，原因是市場承辦商根據二零零零年的合約繳付的一次過標金是一項代價，用以換取三年的市場經營及管理權，以及由政府酌情選擇是否批出的兩年延長合約期(見第 4.3 及 4.4 段)。延長合約期，已導致政府錯過機會，不能透過市場公開競投而再收取一次過標金。

4.8 審計署認為，如第 4.9 至 4.19 段所闡述，漁護署在管理二零零零年的合約方面有尚待改善之處。

有需要從管理二零零零年的合約一事汲取經驗

4.9 要屢次提交延長合約期的申請，做法並不理想。漁護署在二零零三年八月四日，距當時合約期屆滿前不足四個月，向財庫局提交申請，要求延長合約期，延長期由二零零三年十二月一日至二零零五年十一月三十日(見附錄 D 中(a)項)。由於沒有足夠時間進行另一次招標，財庫局只得批准延長合約期。

註 17：根據合約，如市場承辦商在頭三年合約期內表現令人滿意，政府可不時把合約期延長，但延長期合共不得超過兩年。政府行使這選擇權時，須事先不少於兩個月發出書面通知。合約也容許政府在合約期／延長期屆滿前三個月，藉發出通知而延長合約期，但有關條款和條件須由雙方商定。

4.10 財庫局在二零零三年十一月批准延長合約期時，表明是按以下條件給予批准的：

- (a) 擬議的延長合約期為最後一次延長合約期；
- (b) 漁護署應及早進行招標，批出新合約，以配合延長了的合約屆滿期；及
- (c) 延長合約期一般應用作權宜措施。漁護署如擬延長任何合約，應在合約屆滿日期前最少六至七個月徵求批准。這項安排可確保一旦財庫局不批准延長合約期的建議，漁護署也有足夠時間(即約六個月)進行招標，批出新合約。如涉及的招標工作繁複，需要更多時間進行，漁護署便應更早提交延長合約期的申請。

在其後幾次給予批准時，財庫局重申，漁護署須善用延長的時期批出新合約，避免再把合約期延長。財庫局在二零零六年八月批准漁護署二零零六年七月提出的申請時(見附錄 D 中(e)項)表示，有關情況遠遠未如理想。

4.11 漁護署曾數次在合約屆滿前不足一個月時間提交延長合約期的申請，以致財庫局只能在貼近合約屆滿日期給予批准。漁護署未能按合約規定，給予市場承辦商兩／三個月的通知期(見第 4.7 段註 17)。

4.12 審計署認為，漁護署需要從管理二零零零年的合約一事汲取經驗，尤其應預留更多時間以便進行招標，從而避免屢次延長合約期。在無法避免延長合約期的情況下，漁護署須按合約規定，給予承辦商足夠的通知期。

有需要執行合約條款

4.13 根據二零零零年的合約，市場承辦商須每月向漁護署提交有關經營市場的資料，包括市場批銷量、總收益／收入，以及員工調配等詳情。

4.14 然而，審計署注意到，除了市場批銷量之外，市場承辦商並沒有每月向漁護署提交其他經營資料(例如總收益和員工調配情況)。審計署認為，漁護署須執行合約條款，要求市場承辦商定期提交經營資料。

有需要投標條件中訂定最低標金

4.15 如第 4.3 段所述，市場承辦商透過向市場使用者收取公秤服務費和泊車費賺取收入。政府則從以下途徑向市場承辦商收取收入：

- (a) 不得退回的一次過標金 這是市場承辦商為投得合約而在標書中提出的代價；及

- (b) **月租** 租金是在招標規格中訂明，金額由政府按收回全部成本原則計算(見第4.3段註16)。

4.16 投標者並非以租金進行競投，而是以標金金額進行競投。漁護署現時沒有在投標條件中訂定最低標金。這樣看來，相信在競爭性投標下，投標者會提出反映公平市場價格的標金。

4.17 審計署同意這個看法，但認為必須有激烈的競爭，才可取得公平的標金。過往經驗顯示，這項外判招標的競爭並不激烈，因此未能保證所取得的標金款額是合理的。

4.18 為了更有效保障政府的利益，審計署認為，漁護署需要考慮在投標條件中訂定合理水平的最低標金。在這方面，審計署認為，漁護署可參考按過往的合約所繳付的標金及市場承辦商備存的其他業務資料(見第4.13段)，在投標文件中訂定最低標金。

審計署的建議

4.19 審計署建議 漁農自然護理署署長應：

- (a) 從漁護署管理二零零零年的合約一事汲取經驗，尤其應預留更多時間以便進行招標，從而避免屢次延長合約期；
- (b) 就任何延長合約期的安排，按照規定給予承辦商足夠的通知期；
- (c) 執行合約條款，要求市場承辦商定期提交規定的經營資料；及
- (d) 參考過往的合約及市場承辦商的業務情況，考慮在投標文件中訂定合理水平的最低標金。

當局的回應

4.20 漁農自然護理署署長接納審計署的各項建議。她表示：

- (a) 漁護署會在日後的招標工作中考慮預留更多籌備時間。在五次延長合約共40個月的延長期中，第一次的24個月延長期已訂於原先的合約中，假如市場承辦商表現良好，便可批出。第一次延長期於二零零五年十一月屆滿，而漁護署在二零零五年一月，即屆滿日期前11個月，已開始籌備招標工作。無奈後來發生的事件(詳見附錄D)顯示，這樣長的籌備時間仍不足以處理這份合約；

- (b) 假如招標工作能按照計劃進行，便不會出現未能按照規定就延長合約期的安排給予市場承辦商足夠通知期的情況。漁護署一向認為，重新招標批出合約的做法勝於尋求延長合約期；及
- (c) 有關在投標條件中訂定合理水平最低標金的建議，漁護署日後擬備合約時會加以考慮。

4.21 財經事務及庫務局局長表示：

- (a) 財庫局贊成審計署的建議。財庫局特別重申，漁護署應預先籌劃招標工作，以便批出的新合約能配合現有的合約屆滿期；及
- (b) 財庫局也贊成漁護署應加強並執行監察市場承辦商表現的措施，這與政府的《物料供應及採購規例》一致。該規例訂明，部門須制訂有效的監察機制，以確保承辦商表現合乎標準，並遵守合約條款。

第5部分：重置已過時的批發市場

5.1 本部分探討政府重置已過時批發市場的進展。

一九六九年行政局的決定

5.2 一九六九年以前，進口鮮活食品的批發活動在街上進行，散布各個黃金地段和市區內的住宅區。這些活動到處造成障礙，阻塞交通，引起衛生和環境問題，滋擾附近居民。行政局於一九六九年通過政府應承擔興建新鮮副食品批發市場的責任，所需資本將由公帑支付。

5.3 立法局財務委員會在一九六九年二月原則上通過撥款後，政府開始詳細規劃兩幢永久的政府市場綜合大樓。兩個政府批發市場，即長沙灣市場第一期（位於九龍）和西區市場（位於港島）先後落成，分別於一九九三年和一九九四年全面投入運作。這兩個批發市場啓用後，八個已過時的臨時批發市場即被取代。

5.4 按照行政局於一九六九年所作的決定，還有兩個批發市場，即油麻地果欄（見第 1.3(d) 段）和長沙灣家禽市場，須予重置。依照政府原來的計劃，這兩個市場須遷往長沙灣市場第二期土地（第二期土地）。該幅土地毗鄰長沙灣市場第一期，面積 9.9 公頃。

一九九六年帳目審查及一九九七年一月政府帳目委員會報告

5.5 一九九六年，審計署就政府提供新鮮副食品批發市場事宜進行審查。一九九六年十月發表的《審計署署長第二十七號報告書》指出，一九六九年行政局的決定並未完全落實，特別是油麻地果欄和長沙灣家禽市場仍未重置。當時審計署建議，當局應加快發展第二期計劃。審計署注意到長沙灣市場第一期和西區市場土地的發展潛力並未盡用，因此當時又建議當局研究可否盡用第二期土地的發展潛力。

5.6 政府帳目委員會（帳目委員會）在一九九七年一月發表的第二十七號報告書中敦促當局加快發展第二期計劃，尤其是盡快重置油麻地果欄。帳目委員會又敦促當局盡用第二期土地的發展潛力。

一九九七年當局的回應

5.7 在一九九七年四月提交立法會的政府覆文中，當局告知帳目委員會，政府接納帳目委員會的建議。在一九九七年十月提交立法會的年度進展報告中，當局進一步告知帳目委員會，政府正在邀請私人發展商投標承辦建築工程，在

第二期土地上興建綜合用途大樓(包括一個新市場——註18)。油麻地果欄和長沙灣家禽市場會遷往新的批發市場，該新市場預計可在二零零一年年中或之前啓用。

二零零七年二月的情況

5.8 然而，落實第二期計劃的工作進展不大。截至二零零七年二月，第二期土地仍未發展(見照片五)，油麻地果欄和長沙灣家禽市場仍舊在原址運作。

照片五

位於九龍長沙灣的第二期土地



資料來源：審計署人員在二零零七年二月拍攝的照片

影響第二期計劃進展的事件

5.9 當局招標承建第二期土地的綜合用途發展項目工程時，只收到一份標書。該份標書實質上不符合投標條件，因此未獲政府接納。一九九八年二月，當時政務司司長領導的地政、工務、運輸、房屋和環境保護政策小組(政策小

註 18：一九九七年五月，財務委員會通過把長沙灣市場第二期計劃提升為甲級時，當局打算為第二期計劃招標進行私人發展，而第二期綜合大樓會包括鮮果和家禽批發市場、中流貨櫃處理設施，以及作工商用途。換句話說，這是個綜合用途發展項目。政府會負擔批發市場這一部分的工程費用。

組——註19) 決定，政府應自行落實第二期計劃。政策小組又議決，為了盡量善用該幅位處市區黃金地段的土地，政府應研究可否在發展第二期土地時加入其他用途。

5.10 一九九八年八月，政策小組同意在第二期土地上興建一幢多層市場綜合大樓的建議。該綜合大樓會容納五個行業(蔬菜、蛋品、魚類、活家禽和鮮果)。除了重置油麻地果欄和長沙灣家禽市場之外，該大樓也會用以重置以下設施：

- (a) 長沙灣市場第一期。第一期建築物會在市場重置後拆卸，以騰出土地作其他用途；及
- (b) 菜統處市場(見第1.3(c)段及註20)。

5.11 建議經政策小組同意後，漁護署在一九九九年開始徵詢相關業界的意見。然而，業界強烈反對把他們的批發活動全部安排在一幢多層綜合大樓內進行，他們相信這樣會造成嚴重運輸問題和運作衝突，有關構思實際上不可行。業界也擔心當局會向他們徵收昂貴租金以彌補高昂的建築費用。

5.12 鑑於諮詢結果，當時的環境食物局(環食局——註21)和漁護署對第二期計劃的涵蓋範圍作出檢討。他們在二零零零年五月提出修訂建議，認為基於公眾衛生理由，長沙灣家禽市場不應納入第二期計劃，而應在新界區覓地重置。換句話說，第二期土地只會容納四個行業(蔬菜、蛋品、魚類和鮮果)。在修訂建議中，環食局／漁護署又報告以下事項：

- (a) **運輸問題** 假如販商不肯合作和自律，任何規劃的運輸安排能否發揮正常作用，都成疑問。鑑於鮮活食品容易變壞，政府可能要面對市場使用者就市場綜合大樓運作欠妥善導致他們蒙受損失而提出的申索；及
- (b) **販商不願意遷入** 可以想像，販商會以運作困難為理由，拒絕遷入第二期。任何強迫搬遷的行動，都可能引起對抗，而當局能否取得立法會和公眾支持，也是疑問。因此，有關設施會有使用率不足的風險。

註19：該政策小組是政務司司長委員會之下負責協助協調各項政府政策的其中一個政策小組，由政務司司長擔任主席。

註20：由於現有菜統處市場的地方不足以滿足批發需求，政府考慮重置該市場。

註21：由二零零二年七月起，環食局有關食物的職務轉由衞福局負責。

5.13 政策小組在二零零零年六月考慮經修訂的建議時，同意長沙灣家禽市場不應納入第二期計劃，而應遷往偏遠地區(註 22)。然而，政策小組對於第二期計劃的高昂建設成本有保留，並決定政府在落實該計劃前，應先確定各種不同發展方案的成本及好處，並研究其他可以選擇用以遷置油麻地果欄的地點。

5.14 規劃署曾嘗試覓地遷置油麻地果欄，但並無成果。在二零零二年九月一個討論遷置油麻地果欄的會議上，衛福局告知有關的決策局和部門，考慮到當前的經濟環境、土地需求和預料到的業界反對，興建一幢容納四個行業的多層綜合大樓用以重置長沙灣市場第一期、油麻地果欄和菜統處市場，未必物有所值。此外，當時的意見也認為，各個不同批發行業在一幢多層市場綜合大樓內運作，是不可行的。

5.15 在二零零四年五月提交立法會的政府覆文中，當局告知帳目委員會：

- (a) 政府已決定不推行發展第二期土地以容納五個行業的方案，而長沙灣市場第一期應繼續運作；
- (b) 政府正因應當前的經濟環境和土地需求、相關業界人士關注的事項，以及重置某些批發市場的需要，檢討有關發展第二期土地作批發市場用途的其他方案；及
- (c) 政府會把最新發展告知立法會食物安全及環境衛生事務委員會。

5.16 自二零零四年五月以來，第二期計劃並無進一步發展。二零零七年二月，衛福局正在以當前的經濟政策和香港目前的需要為考慮因素，檢討政府興建批發市場的責任，而當局仍未決定第二期計劃的未來路向。

審計署的意見

有需要就第二期計劃作出決定

5.17 行政局有關批發市場的決定在一九六九年作出。帳目委員會在一九九七年一月敦促當局加快發展第二期計劃，尤其是盡快重置油麻地果欄。當局也在一九九七年五月的財務委員會文件(見第 5.7 段註 18)中表示：

註 22：政府自二零零零年以來，一直在考慮活家禽業的未來發展，包括長沙灣家禽市場的日後安排。為了把活家禽與人隔離，以避免市民感染禽流感，政府現正研究在新界設立家禽屠宰工場。一俟屠宰工場投入運作，活家禽會直接運往屠宰工場而無須經長沙灣家禽市場。

“油麻地果欄和長沙灣臨時家禽批發市場所引致的噪音、交通擠塞和環境衛生問題，一直都是附近居民投訴的緣由。為了解決這些問題，政府計劃把這兩個市場遷往預留作進行長沙灣批發市場綜合大樓第二期計劃的用地。遷置這些市場後，附近居民的居住環境便會大大改善。此外，新市場既可以應付增長了的交易量，亦可以改善管理和提高運作效率。”

5.18 然而，截至二零零七年二月，第二期土地仍未發展（見第 5.8 段）。審計署認為，衛福局需要加快檢討政府興建批發市場的責任，並就如何推展第二期計劃作出決定。正如在二零零四年五月的政府覆文中所承諾，衛福局也應把最新發展告知立法會食物安全及環境衛生事務委員會（見第 5.15(c) 段）。

有需要籌劃早日重置油麻地果欄

5.19 由於政府尚未決定第二期計劃的未來路向，油麻地果欄（註23）一直在原址運作了八十多年，狀況已十分殘舊（見照片六），而且沒有清晰可辨的界線，也缺乏基礎設施。由於裝卸貨物和進行交易的地方不足，果欄的活動擴展到鄰近地區，對附近一帶造成嚴重的交通和環境滋擾，引致居民和區議會不斷投訴。審計署認為，衛福局需要諮詢房屋及規劃地政局，籌劃早日重置油麻地果欄。

註 23：油麻地果欄佔地 1.53 公頃，內有 273 個販商單位。

照片六

清晨時分的油麻地果欄



資料來源：審計署人員在二零零七年三月九日上午七時三十分拍攝的照片

籌劃第二期計劃時需要考慮各種因素

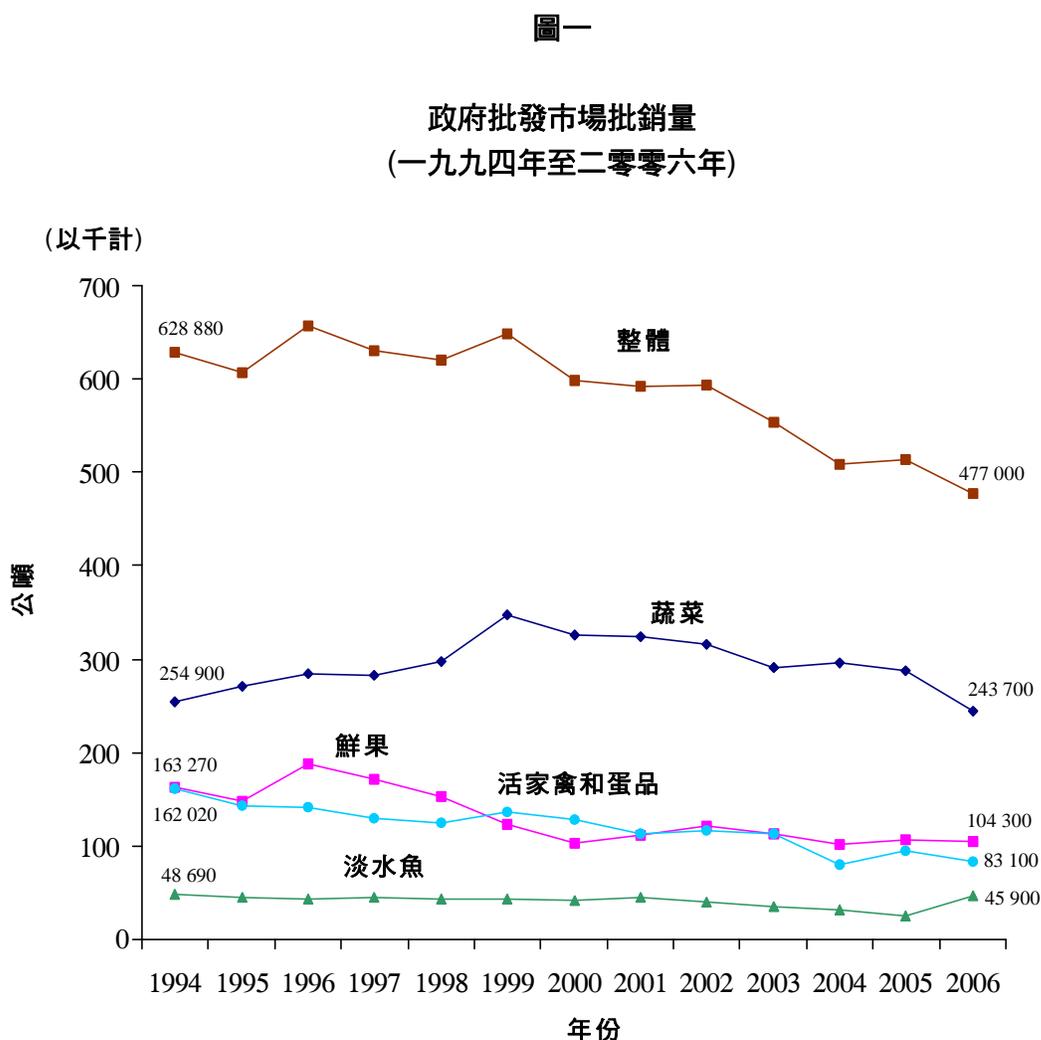
5.20 審計署注意到，各種因素可能會影響政府日後興建批發市場的計劃，以及第二期計劃的未來路向。這些因素包括：

- (a) 批發市場批銷量持續下降 (見第 5.21 及 5.22 段)；
- (b) 鮮活食品輸港的運輸模式轉變 (見第 5.23 及 5.24 段)；及
- (c) 長沙灣市場第一期和西區市場使用率不足 (見第 5.25 段)。

審計署認為，衛福局在日後籌劃興建批發市場和決定第二期計劃的未來路向時，需要考慮上述各種因素。

批發市場批銷量持續下降

5.21 圖一顯示四個政府批發市場的總批銷量自一九九九年以來有所下降。



資料來源：漁護署的記錄

5.22 市場批銷量下降，反映香港的鮮活食品銷售方法已有轉變。舉例來說，由供應商直接售貨予大量採購的買家（例如超級市場、連鎖酒樓和集團式膳食供應商等）的情況比以前多，而零售商直接進口食品的情況也愈趨普遍。

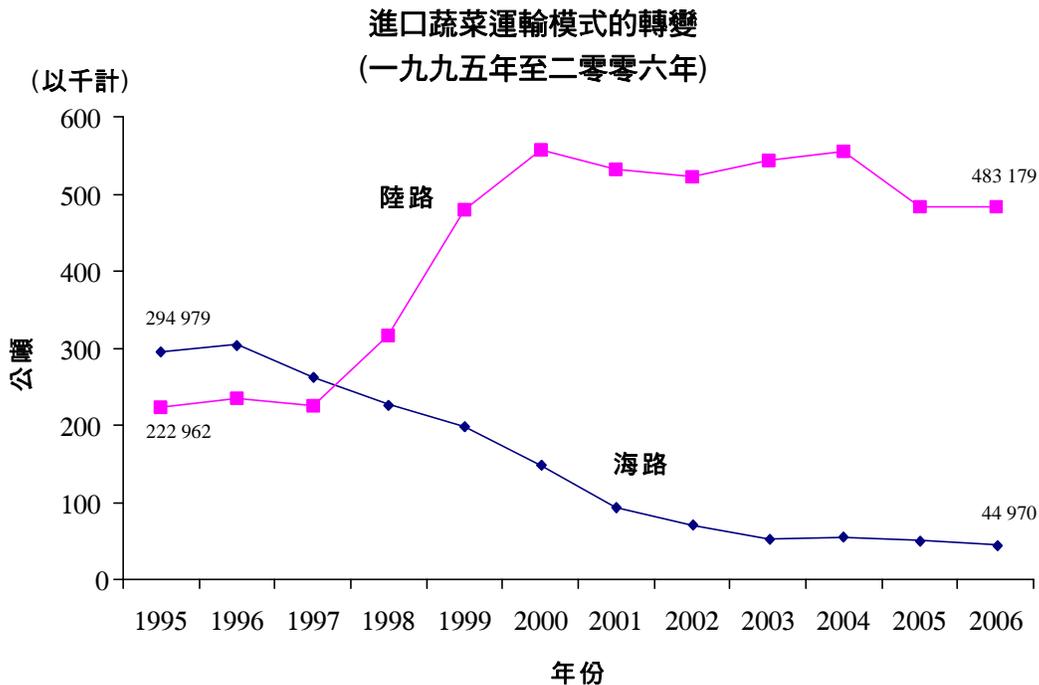
鮮活食品輸港的運輸模式轉變

5.23 由於鮮活食品輸港的運輸模式已有轉變，把批發市場設於海旁的需要已日漸減少。舉例來說，經海路輸入的鮮活食品正普遍減少。這一點有以下事實為證：西區市場五個碼頭當中，有四個已閒置多年（見第2.8(d)及2.13段），而

長沙灣市場第一期的碼頭則獲准用以裝卸鮮活食品以外的貨物，從而提高使用率。

5.24 經陸路輸入本港的鮮活食品數量有穩定的增長。二零零六年，經陸路進口的鮮活食品在所有各種運輸模式進口的食品中佔42% (一九九五年的數字為32%)。運輸模式的轉變在進口蔬菜方面最為明顯，如圖二所示。

圖二



資料來源：漁護署的記錄

長沙灣市場第一期和西區市場使用率不足

5.25 帳目委員會在一九九七年一月發表的第二十七號報告書中建議，當局應研究長沙灣市場第一期和西區市場的用地，以期能加以充分利用。多年來，該兩幅土地的使用情況改善不大 (註 24)。因此，衛福局在籌劃日後興建批發市場時，需要顧及該兩個市場所在土地的發展潛力。此外，也應留意該兩個市場的設施並未充分使用 (見第 2.5 至 2.13 段)。

註 24：為了騰出西區市場土地以便長遠善用，規劃署曾提議在西區發展策略的概念圖則內，預留西區填海區的一幅面積較小土地，作重置西區市場之用。然而，按照政府所作不在海港進行進一步填海 (中區、灣仔北和東南九龍除外) 的承諾，西區填海計劃於二零零四年告吹。

審計署的建議

5.26 審計署建議 衛生福利及食物局局長應：

- (a) 加快檢討政府興建批發市場的責任，並決定第二期計劃的未來路向；
- (b) 把最新發展告知立法會食物安全及環境衛生事務委員會；
- (c) 諮詢房屋及規劃地政局局長，籌劃早日重置油麻地果欄；及
- (d) 在籌劃日後興建批發市場和決定第二期計劃的未來路向時，考慮第 5.20 至 5.25 段所述的各種因素。

當局的回應

5.27 衛生福利及食物局局長表示，衛福局會：

- (a) 在切實可行的範圍內，盡力跟進審計署的建議；及
- (b) 在切實可行的範圍內，盡快把檢討結果告知立法會食物安全及環境衛生事務委員會。

5.28 房屋及規劃地政局局長表示，當衛福局和他們接洽時，他們會盡力協助。

第6部分：其他尚待改善之處

6.1 本部分探討漁護署在管理政府批發市場方面其他尚待改善之處。

服務表現的衡量

6.2 有關衡量服務表現準則的指引 制訂衡量服務表現準則(指標和目標)，有助提高政府的服務表現和透明度，並加強問責。財庫局就如何在管制人員報告中匯報有關服務表現的資料，制訂了指引。根據二零零五年十月十日財庫局通函第14/2005號，管制人員應：

- (a) 在制訂衡量服務表現準則時更着重訂定目標，並採用最適切的服務表現指標來衡量所調配資源的節省程度、效率和成本效益；
- (b) 指出部門達到運作目標的程度。一般來說，宜採用衡量結果(相對於生產量或投入的資源)的準則／指標；及
- (c) 提供單位成本或生產力指標，指出部門達到目標的程度，例如能否以相對較少的額外資源達致較高的產量水平。

匯報的服務表現資料

6.3 漁護署在2006-07年度管制人員報告中“漁農事宜及新鮮副食品批發市場”綱領下，沒有訂定目標以衡量其在批發市場方面的服務表現。該署只在2006-07年度管制人員報告中匯報以下服務表現指標：

服務表現指標	2004 (實際)	2005 (實際)	2006 (預算)
每年批銷量(公噸)	509 000	513 000	513 000
已租出的市場檔位(%)	89.9	88.9	88.9
所管理的批發市場面積(平方米)	295 645	295 645	295 645

審計署的意見

6.4 訂定目標有助推動提升服務表現，並加強問責。由於管制人員報告沒有訂定目標，有關各方無法就漁護署在管理批發市場方面的服務表現作出評核。審計署認為，漁護署需要訂定目標，在管制人員報告中匯報。

6.5 管制人員報告中“已租出的市場檔位”和“每年批銷量”的服務表現指標可衡量批發市場的使用程度，而“所管理的批發市場面積”則可衡量漁護署的工作量。審計署認為，這三個服務表現指標不能直接反映漁護署在管理批發市場方面的工作效益和效率。該署需要訂定更有意義的服務表現指標，在管制人員報告中匯報。

6.6 如上文第2.15段所述，長沙灣市場和西區市場在2005-06年度只收回全部運作成本的81%。審計署認為，營運批發市場所達到收回全部成本的程度，是有用的衡量服務表現準則，可在管制人員報告中匯報。

6.7 審計署又認為，漁護署宜研究制訂其他衡量結果／生產力的準則，在管制人員報告中匯報。這些衡量結果／生產力的準則可反映：

- 市場使用者對漁護署服務的滿意程度；
- 就批發市場運作接到投訴的數字；
- 批發市場內發生衛生及安全事故的數字；
- 按單位批銷量計算的市場運作成本；及
- 在營運批發市場方面所減低的成本。

審計署的建議

6.8 為改善服務表現的匯報，審計署建議 漁農自然護理署署長應：

- (a) 為漁護署在批發市場方面的服務表現訂定目標，在管制人員報告中加以匯報；
- (b) 在管制人員報告中，就營運長沙灣市場和西區市場所達到收回全部成本的程度作出匯報；
- (c) 研究制訂其他衡量結果／生產力的準則，用以反映漁護署在管理批發市場方面的服務效益和效率；及
- (d) 在管制人員報告中就這些結果／生產力衡量準則作出匯報。

當局的回應

6.9 漁農自然護理署署長接納審計署的建議。她表示，漁護署會與所屬的決策局聯絡，以期在下個財政年度作出有關改動。

批發市場的廣告商機

6.10 長沙灣市場和西區市場都位於海旁黃金地段(見照片七及八)。把市場的天台或外牆出租作展示商業廣告之用，可帶來可觀收入。審計署注意到，在一九九七年和二零零二年，漁護署曾主動研究有關建議的可行性，並要求政府產業署協助進行初步評估。可是，漁護署從政府產業署方面得悉，把上述市場用於商業廣告活動，有違批租條款，因此有關建議可能牽涉修改現有批租協議的條款(註 25)。其後，漁護署沒有貫徹落實這項建議。二零零三年一月，地政總署再次告知漁護署，在長沙灣市場進行廣告活動，不屬租約准許的用途，因此須修改批租協議的規定土地用途條款和其他相關條款(如有)。

照片七

長沙灣市場海旁



資料來源：漁護署的記錄

註 25：地政總署已告知審計署，該兩個批發市場目前是由財政司司長法團按兩份分開的短期租約逐年持有。兩份租約各訂有用途限制。舉例來說，長沙灣市場只可用作鮮果、魚類、家禽、蔬菜、蛋品的批發市場，供船隻卸載漁農產品和貨物到市場，以及其他可獲批准的附設用途。

照片八

西區市場海旁



資料來源：審計署人員在二零零六年十二月拍攝的照片

審計署的意見及建議

6.11 審計署注意到漁護署並未貫徹落實該項建議。正如漁農自然護理署署長在一九九七年一月告知政府產業署署長，該兩個市場很有潛力吸引廣告商。漁農自然護理署署長又表示，只要技術和工務部門從技術和建築結構的角度來看不反對有關建議，漁護署便原則上不反對在市場的天台展示廣告標誌。

6.12 審計署建議漁農自然護理署署長應與政府產業署署長和地政總署署長一起再研究有關廣告建議(見第6.10段)的可行性，並解決或有的技術問題。

當局的回應

6.13 漁農自然護理署署長接納審計署的建議。她表示，漁護署會採取相應行動。

6.14 地政總署署長表示：

- (a) 雖然把政府產業商業化屬政府產業署的職責，但關於漁護署的廣告建議，以及對現行批租協議的相關條款作出所需修改(視乎其他政府部門的意見而定)以便落實有關建議一事，地政總署樂意配合；及

- (b) 海旁土地的用途備受公眾關注。共建維港委員會是個諮詢組織，負責就維港現有和新海旁的規劃、土地用途和發展事宜，經由房屋及規劃地政局局長向政府提供意見。該委員會已制訂一套海港規劃原則，為維港及海旁地區的規劃、發展和管理提供指引。在此情況下，漁護署應顧及海港規劃原則，並就有關的商業廣告建議徵詢共建維港委員會的意見。

6.15 政府產業署署長表示，政府產業署可協助漁護署確定廣告建議的可行性。

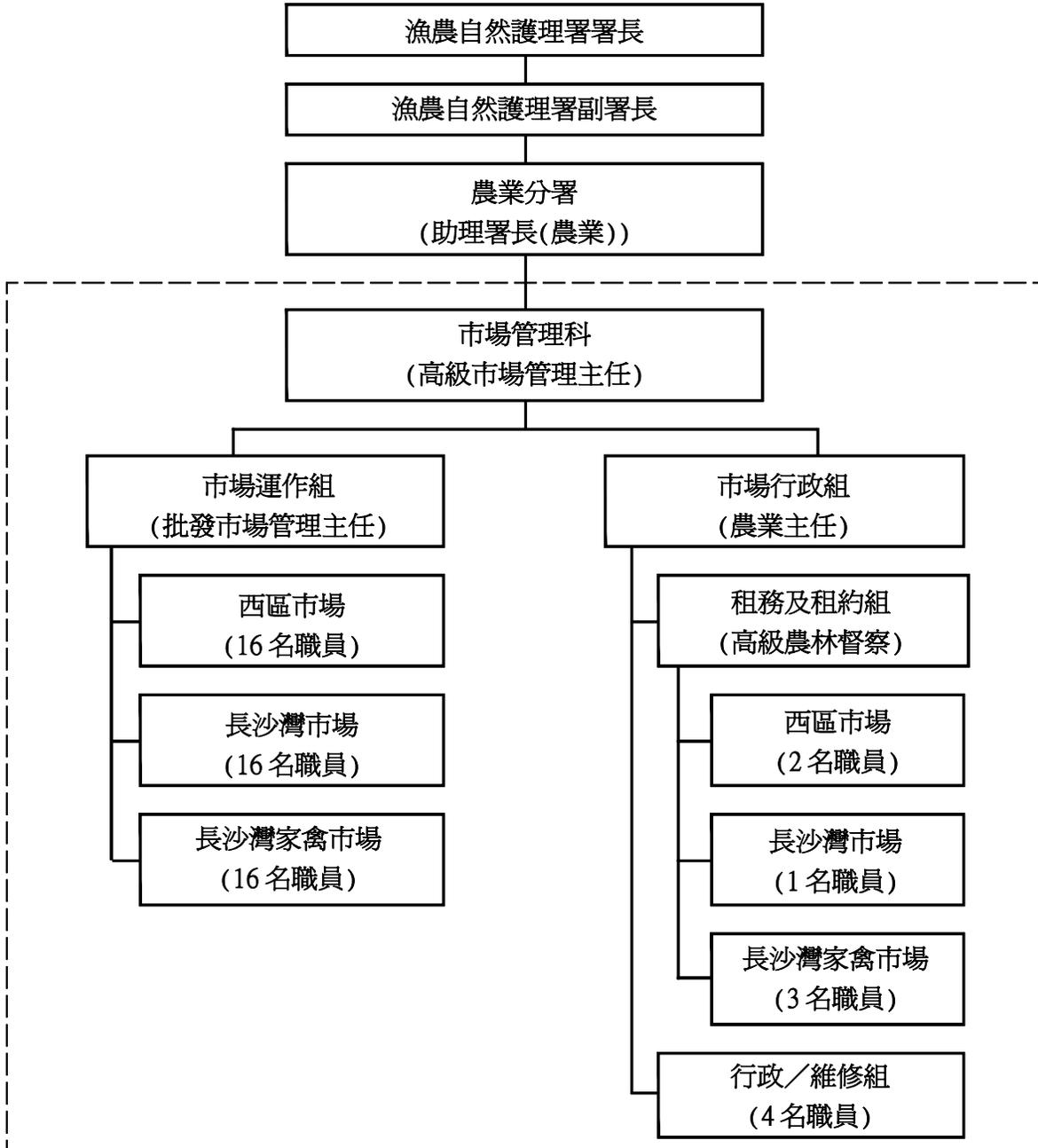
附錄 A
(參閱第 1.3(a) 及 2.13 段)

政府批發市場

市場	啓用日期	市場土地 面積 (公頃)	買賣的鮮活食品
長沙灣市場	一九九三年十月	10.0	蔬菜、蛋品及淡水魚
西區市場	一九九一年十月 (第一期) 一九九四年三月 (第二期)	6.2	蔬菜、蛋品、 淡水魚、家禽及鮮果
長沙灣家禽市場	一九七四年 十一月	2.6	家禽
北區市場	一九八九年二月	1.3	蔬菜

資料來源：漁護署的記錄

市場管理科組織圖
(二零零七年一月一日)



資料來源：漁護署的記錄

須執行的租約條款示例

租約訂明租戶須遵守各條款，其中包括：

- (a) 檔位不得用於租約指明的用途以外的任何其他用途；
- (b) 確保非法勞工不得在市場內工作；
- (c) 檔位不得用作住宅、賭博或任何不道德用途；
- (d) 未經政府書面同意，不得在檔位進行任何改動或加建 (例如電力裝置、固定間隔或其他架設物)；
- (e) 不得分租檔位或轉讓檔位的任何權益；
- (f) 不得在檔位飼養非租約指明的動物、禽鳥或牲畜；
- (g) 就火災、暴風雨、大風暴、爆炸品和飛機失事導致檔位蒙受損失或損害而投購保險，並保持各項保險生效；以及在政府提出要求時出示有關保單和保費收據；及
- (h) 除非經市場經理批准，否則不得在市場的公眾地方放置任何貨物、物件、設備或車輛以致構成阻塞或妨礙市場暢順運作。

資料來源：漁護署的記錄

附錄 D
(參閱第 4.5、4.9、4.10 及
4.20(a) 段)

北區市場的延長合約期

漁護署向財庫局 提交申請的日期	延長合約涵蓋 的時期	延長期 (月)	延長合約期的理據
(a) 二零零三年 八月四日	二零零三年 十二月一日至 二零零五年 十一月三十日	24	漁護署認為，該次延長合約期是合約中訂明的選擇權，為鼓勵市場承辦商爭取表現，應予行使。
(b) 二零零五年 十一月八日	二零零五年 十二月一日至 二零零五年 十二月三十一日	1	該次須延長合約期，以便有更多時間完成擬備新招標文件／合約的工作。
(c) 二零零五年 十二月十二日	二零零六年 一月一日至 二零零六年 三月三十一日	3	由於投標者提供的資料欠完整，因此須延長合約期，以便有更多時間完成標書評審工作。
(d) 二零零六年 三月三日及 二零零六年 三月十五日	二零零六年 四月一日至 二零零六年 八月三十一日	5	由於接獲的兩份標書不符合投標要求，有需要重新招標。
(e) 二零零六年 七月三十一日	二零零六年 九月一日至 二零零七年 三月三十一日	7	有需要考慮在新招標／合約文件內增訂算定損害賠償條款，以便在承辦商未能履行合約規定下政府可獲賠償(註)。
總計		40	

資料來源：漁護署的記錄

註：二零零六年十二月，漁護署礙於時間所限，決定不在新招標／合約文件內增訂算定損害賠償條款。