

《審計署署長第四十八號報告書》 — 第 4 章

政府新鮮副食品批發市場的管理

撮要

1. 漁農自然護理署(漁護署)負責管理四個政府新鮮副食品批發市場(批發市場)，三個由該署直接管理：(a)長沙灣副食品批發市場第一期(長沙灣市場)；(b)西區副食品批發市場(西區市場)；及(c)長沙灣臨時家禽批發市場(長沙灣家禽市場)。至於北區臨時農產品批發市場(北區市場)，自二零零零年十二月起，漁護署已把經營和管理權外判予一家私人公司(市場承辦商)。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。

出租市場設施

2. 長沙灣市場、西區市場和長沙灣家禽市場提供的市場設施(即檔位、行商辦事處、附屬設施和碼頭)合共約 1 000 個單位。在 2005-06 年度，漁護署出租這些設施，獲得 7,820 萬元收入。同年，三個市場的運作成本為 9,650 萬元。

3. **市場設施使用情況** 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%。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%。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。西區市場五個碼頭其中四個，已閒置三年或以上，一個更自一九九一年以來從未使用。審計署建議漁農自然護理署署長，應進一步設法改善各批發市場設施的使用情況。

4. **批發市場收回成本的情況** 根據與財經事務及庫務局的協定，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。2005-06 年度，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。審計署建議漁農自然護理署署長，應監察兩個市場收回成本的情況，並採取適當行動加以改善。

5. **收取租金** 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。在這 640 萬元當中，約有 400 萬元是前租戶拖欠的，有 350 萬元已拖欠超過兩年。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。審計署也注意到，租戶不一定準時交租。審計署建議漁農自然護理署署長應：(a)就定期檢討長期欠租個案及採取註銷行動事宜制訂程序指引；及(b)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。

管理批發市場的日常運作

6. 漁護署批發市場管理科負責管理批發市場的日常運作，工作包括監督承辦商的市場清潔、保安和停車場管理工作，管理租務，以及為各個市場提供行政支援。

7. **批發市場的巡查** 漁護署在二零零四年發出的巡查手冊訂定巡查和監管覆核的次數，由市場人員執行。審計署發現，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。此外，巡查工作主要集中於市場和環境狀況。在確保租戶遵守租約規定方面，巡查手冊內所提供的指引並不多。審計署人員曾訪查西區市場，注意到一些違反租約規定的情況。審計署建議漁農自然護理署署長，應提醒漁護署人員須按照巡查手冊規定的次數進行巡查，以及改善巡查手冊，加入適當規定，以規管如何查核租戶是否已遵守租約條款。

8. **備存市場運作記錄** 漁護署備存三個市場發生的罪案統計資料。審計署發現，漁護署的統計資料並非經常完整無缺，因為有一些香港警務處(警方)報告的市場罪案(例如僱用非法勞工)並未包括在資料內。漁護署亦沒有保存任何有關食物環境衛生署(食環署)在批發市場抽取食物樣本進行化驗的結果的記錄。審計署建議漁農自然護理署署長，應備存妥善完整的市場運作記錄，以及制訂程序，定期向警方和食環署收集有關市場罪案和食物化驗結果的資料。

9. **有需要改善入場登記制度** 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。在 2006-07 年度，該制度所涉及的開支為 1,140 萬元。審計署就入場登記程序進行審查，發覺現行的程序並未提供足夠管制，因為保安服務承辦商可接納入場人士口頭提供的身分資料，以及入場資料的記錄不完整。審計署建議漁農自然護理署署長應檢討入場登記程序，找出尚待改善之處，以及進行實施後檢討，評估該制度的成本效益。

外判北區市場的經營權

10. 至於北區市場，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。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。

11. 二零零零年的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。審計署認為，屢次延長合約期的做法並不理想，原因是延長合約期已導致政府錯過機會，不能透過公開競投而再收取一次過標金。審計署建議漁農自然護理署署長，應預留更多時間以便進行招標，從而避免屢次延長合約期。

重置已過時的批發市場

12. 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。按照行政局的決定，油麻地果欄(一個私營市場)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)，毗鄰長沙灣市場第一期。

13. 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。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。

14. 一九九七年，當局告知帳目委員會，政府接納帳目委員會的建議，油麻地果欄和長沙灣家禽市場會在二零零一年遷往第二期土地。一九九八年，政府考慮在第二期土地上興建一幢容納五個行業的市場綜合大樓的建議。然而，當局於二零零四年五月告知帳目委員會，政府已決定不落實發展第二期土地以容納五個行業的方案，並正在檢討有關發展第二期土地作批發市場用途的其他方案。

15. 自二零零四年以來，第二期計劃並無進一步發展。截至二零零七年二月，第二期土地仍未發展，油麻地果欄和長沙灣家禽市場仍舊在原址運作。衛生福利及食物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。審計署建議衛生福利及食物局局長應：(a) 加快檢討並決定第二期計劃的未來路向；及(b) 諮詢房屋及規劃地政局局長，籌劃早日重置油麻地果欄。

其他尚待改善之處

16. **廣告商機** 長沙灣市場和西區市場都位於海旁黃金地段。在一九九七年和二零零二年，漁護署曾主動研究把兩個市場出租作展示商業廣告之用的可行性，因為該兩個市場很有潛力吸引廣告商。不過，漁護署並未貫徹落實該項建議。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的可行性，並解決或有的技術問題。

當局的回應

17. 當局接納審計署的各項建議。

二零零七年四月