

# 食物環境衛生署管理的公眾熟食市場

## 摘要

1. 食物環境衛生署(食環署)負責管理公眾熟食市場。政府自七十年代初沿用至今的政策，是在一般情況下不會簽發新的小販牌照，街頭持牌小販須遷置到離街小販市場或公眾街市。截至二零一四年十二月三十一日，全港共有 75 個公眾熟食市場，包括 11 個熟食小販市場、25 個熟食市場和 39 個熟食中心。熟食小販市場和熟食市場是獨立式市場，而熟食中心則附設於售賣乾濕貨品的公眾街市內。熟食小販市場的檔戶必須是持牌熟食小販。至於熟食市場和熟食中心，檔戶不得持有小販牌照。持有小販牌照者須交出牌照才可在熟食市場或熟食中心經營業務。全港 75 個公眾熟食市場共提供 1 282 個檔位，包括 238 個熟食小販市場檔位、483 個熟食市場檔位和 561 個熟食中心檔位。審計署最近進行了審查，檢討食環署公眾熟食市場的管理。

## 市場的空置率

2. **熟食小販市場空置率高** 小販政策實施後，在熟食小販市場營運的持牌小販愈來愈少，市場內的空置檔位因而日漸增多，但食環署未有適時採取行動處理問題。截至二零一四年十二月三十一日，11 個熟食小販市場的平均檔位空置率為 61%，其中最大的兩個市場空置率為 75% 和 81%。這 11 個市場共有 144 個空置檔位，其中 114 個 (79%) 已空置超過十年。熟食小販市場檔位長期空置的比率偏高，顯示地方未盡其用。食環署有需要審慎研究這問題，並採取有效的改善措施，例如整合空置率高的熟食小販市場，以及騰出不再需要的用地(第 2.3 至 2.7 段)。

3. **設於臨時用地的市場** 有九個公眾熟食市場設於臨時用地已有大約 30 至 42 年之久。長沙灣熟食市場面積最大，截至二零一四年十二月三十一日，空置率高達 57%。二零零一年，食環署認為應關閉該熟食市場並把用地交回政府，但並沒有為此制訂工作計劃，只是凍結了 16 個空置檔位。熟食市場繼續營運，28 個檔位中的 16 個凍結至今超過十年。食環署有需要為設於臨時用地的公眾熟食市場制訂合適的遷出計劃(第 2.8 至 2.11 段)。

4. **市場的經營能力** 食環署認為所有真正難以經營的小販攤位和街市檔位都應該關閉，但並沒有進行定期檢討以評估各公眾熟食市場經營能力是否良好和可否改變用途。根據食環署在二零一零年就 25 個熟食市場和 39 個熟食中心的供應的檢討，審計署發現，有些熟食市場／熟食中心只有少量顧客，其經營能力成疑(第 2.14 及 2.15 段)。

### 市場提供的設施

5. **消防安全措施** 二零零三年，食環署、消防處和建築署三方召開會議，所得結論是食環署轄下市場應進行改善工程，全面提升消防設施。食環署為此擬定了推行計劃，涵蓋熟食中心和售賣乾濕貨品的公眾街市，卻沒有包括熟食小販市場和熟食市場。改善消防安全措施的進度緩慢。截至二零一四年十二月，很多公眾熟食市場只改善了部分消防安全措施。這個情況值得關注，因為根據審計署實地視察時所見，公眾熟食市場內有一定的火警風險，例如開放式的廚房並無防火間隔、檔戶存放大量石油氣罐等(第 3.4 至 3.9 段)。

6. **檔位營運所需的電力供應** 根據食環署的現行標準，每個熟食檔應獲供電 60 安培。截至二零一四年十二月，25 個熟食市場中無一符合這個電力供應標準，39 個熟食中心中也只有 2 個符合這個標準。供電不足曾引致多個問題，例如電力系統負荷過重、檔位不適合出租，以及無法加裝空調系統(第 3.15、3.17 及 3.19 段)。

7. **市場的空調** 截至二零一四年十二月，在 75 個公眾熟食市場中，只有 22 個(29%)設有空調。部分市場由於電力供應不足，不能加裝空調系統。有些檔戶未經食環署事先批准便裝設了獨立空調機，沒有顧及電力不足的問題，這樣做可能會引致安全問題(第 3.24、3.27 及 3.28 段)。

### 市場檔位的管理

8. **熟食市場和熟食中心檔位的管理** 熟食市場和熟食中心的檔位原定供小規模經營之用。這些檔位可能未能符合適用於食肆的衛生規定和安全標準。不過，有些檔位的經營規模實已大於傳統熟食檔。此外，審計署的實地視察發

現，有些沒有酒牌的檔位售賣酒類給顧客，供他們在檔位範圍飲用，另有一些沒有食物製造廠牌照的檔位則懷疑被用作食物製造廠（第 4.5 至 4.7 段）。

9. **檔位的例行巡查** 審計署就食環署對公眾熟食市場檔位的例行巡查進行審查，發現以下不足之處：(a) 沒有採取行動處理某些違規事項，例如阻塞公眾地方和不當地使用石油氣；(b) 查察工作不夠徹底；及 (c) 沒有根據食環署的規定適時巡查（第 4.19 至 4.24 段）。

### 檔位租金及收費的管理

10. 熟食市場和熟食中心的檔戶都屬於公眾街市檔位租戶，須繳付租金和差餉。如熟食市場和熟食中心設有空調，租戶亦須繳交空調費。審計署在二零零八年就食環署公眾街市的管理進行審查，當時曾建議食環署應：(a) 設立適當的租金調整機制，以處理很多檔位租戶繳付的租金低於市值租金的問題；(b) 研究食環署從未向檔位租戶收回代繳差餉的問題；及 (c) 訂定合適安排，以處理未能向檔位租戶全數收回空調成本的問題。截至二零一四年十二月，食環署仍未就上述問題完成其跟進行動（第 5.2 至 5.11 段、第 5.14 至 5.17 段，及第 5.20 至 5.28 段）。

### 未來路向

11. 二零一二年，財經事務及庫務局挑選了若干政府用地，研究可否重新發展，其中包括 12 幅公眾熟食市場用地。食環署認為有 3 幅熟食小販市場用地可以騰出，該署至今已開始與其中兩個熟食小販市場內的持牌人商討關閉市場的安排。另有 63 幅公眾熟食市場用地並不在二零一二年財經事務及庫務局的研究之列，而當中有些用地或未能地盡其用，因此，食環署有需要探討這些用地可否重新發展或改變用途（第 6.5 至 6.8 段）。

## 摘要

---

### 審計署的建議

12. 審計署的各項建議載於本審計報告書各個部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議食物環境衛生署署長應：

#### *市場的空置率*

- (a) 採取有效措施解決個別公眾熟食市場空置率高的問題，例如整合市場，以及為設於臨時用地的市場制訂遷出計劃 (第 2.16(b) 及 (c) 段)；
- (b) 進行定期檢討以監察各公眾熟食市場的空置率並評估其經營能力 (第 2.16(c) 段)；

#### *市場提供的設施*

- (c) 加快在公眾熟食市場推行消防安全措施，並研究有效措施以找出及消除火警風險 (第 3.11(a) 及 (c) 段)；
- (d) 在場地條件許可的情況下，從速採取行動加強熟食市場和熟食中心的電力供應，並按建議加裝空調系統 (第 3.22(c) 及 3.29(a) 段)；
- (e) 從速加強管制，遏止檔戶擅自裝設空調機 (第 3.29(c) 段)；

#### *市場檔位的管理*

- (f) 就經營規模超過傳統熟食檔的熟食市場和熟食中心檔位，檢討為其提供的設施是否足夠，以及尋找改善措施 (第 4.8(a) 及 (b) 段)；
- (g) 就公眾熟食市場檔位無牌售賣酒類的問題，以及懷疑有檔位無牌經營食物製造廠的個案，採取所需跟進行動 (第 4.8(e) 及 (f) 段)；
- (h) 確保食環署人員根據食環署的規定適時在公眾熟食市場進行有效的巡查，以及妥善跟進在巡查中發現的不當事項 (第 4.25(a)、(c) 及 (e) 段)；

#### *檔位租金及收費的管理*

- (i) 從速着手為公眾街市訂立適當的租金調整機制，以及向檔位租戶收回差餉和空調成本 (第 5.12(a)、5.18 及 5.29(a) 段)；及

## 摘要

---

### 未來路向

- (j) 加快騰出三幅公眾熟食市場用地以供重新發展，以及探討其他公眾熟食市場用地可否重新發展或改變用途 (第 6.9(b) 及 (c) 段)。

### 政府的回應

13. 食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長整體上同意審計署的建議。