

## 第 2 章

食物及衛生局  
漁農自然護理署

新鮮副食品批發市場

這項審查工作是根據政府帳目委員會主席在 1998 年 2 月 11 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。

《審計署署長第六十六號報告書》共有 8 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](mailto:enquiry@aud.gov.hk)

# 新鮮副食品批發市場

## 目 錄

	段數
摘要	
第 1 部分：引言	1.1 – 1.10
審查工作	1.11 – 1.12
鳴謝	1.13
第 2 部分：公營新鮮副食品批發市場的使用情況	2.1 – 2.2
漁農自然護理署市場的使用情況	2.3 – 2.18
審計署的建議	2.19
政府的回應	2.20
魚類統營處市場的使用情況	2.21 – 2.38
審計署的建議	2.39
政府的回應	2.40
第 3 部分：漁農自然護理署市場的管理	3.1
管理日常運作	3.2 – 3.12
審計署的建議	3.13
政府的回應	3.14
外判支援服務	3.15 – 3.25
審計署的建議	3.26
政府的回應	3.27

	段數
<b>第 4 部分：重置私營及公營新鮮副食品批發市場</b>	4.1
重置油麻地果欄	4.2 – 4.15
審計署的建議	4.16
政府的回應	4.17 – 4.18
檢討公營新鮮副食品批發市場	4.19 – 4.27
重置長沙灣蔬菜批發市場	4.28 – 4.38
重置設於臨時用地的新鮮副食品批發市場	4.39 – 4.46
審計署的建議	4.47
政府的回應	4.48
<b>第 5 部分：未來路向</b>	5.1
兩個統營處的角色	5.2 – 5.9
新鮮副食品批發市場的未來角色	5.10
審計署的建議	5.11
政府的回應	5.12
<b>附錄</b>	<b>頁數</b>
A：12 個公營新鮮副食品批發市場的位置 (2015 年 12 月 31 日)	67
B：12 個公營新鮮副食品批發市場的土地類別 (2015 年 12 月 31 日)	68
C：漁農自然護理署： 組織圖(摘錄)(2015 年 12 月 31 日)	69
D：有關重置油麻地果欄的大事年表 (1969 年 1 月至 2016 年 1 月)	70 – 72
E：有關長沙灣用地住宅發展項目出現延誤的大事年表 (1994 年 7 月至 2016 年 3 月)	73

# 新鮮副食品批發市場

## 摘要

1. 在香港，新鮮副食品批發市場歷史悠久，且是 5 類鮮活食品 (即蔬菜、水果、蛋品、活魚和鮮魚及活家禽) 供應鏈中不可分割的一環。2015 年 12 月，本港共有 12 個公營新鮮副食品批發市場，包括 4 個由漁農自然護理署 (漁護署) 經營的政府新鮮副食品批發市場、7 個由魚類統營處 (魚統處) 經營的魚類批發市場和一個由蔬菜統營處 (菜統處) 經營的蔬菜批發市場。魚統處和菜統處都是自負盈虧的非牟利機構，於多年前分別根據《海魚 (統營) 條例》(第 291 章) 及《農產品 (統營) 條例》(第 277 章) 而成立，負責促進農業及漁業發展和有秩序地銷售鮮海魚和蔬菜。兩個統營處都是由統營處處長 (由漁農自然護理署署長兼任) 負責管理。此外，本港尚有 3 個私營新鮮副食品批發市場，包括油麻地果欄。12 個公營新鮮副食品批發市場共佔地 265 480 平方米。過去 10 年，公營批發市場的鮮活食品批銷量和市場佔有率均有所下跌。2014–15 年度的總批銷量為 666 000 公噸，較 2005–06 年度的 776 000 公噸下跌了 14%。另一方面，由於 5 類鮮活食品的本地總消耗量由 2005–06 年度的 1 339 000 公噸增加至 2014–15 年度的 1 802 000 公噸 (增幅為 35%)，因此經 12 個公營市場供應的鮮活食品所佔的比率，由 2005–06 年度的 58% 下跌至 2014–15 年度的 37%。審計署最近就漁護署在提供和管理公營新鮮副食品批發市場方面的工作進行審查。

### 公營新鮮副食品批發市場的使用情況

2. **部分漁護署市場設施遭閒置或用作非擬定用途** 4 個漁護署市場均提供檔位、行商辦事處和附屬設施 (例如銀行和小賣亭)，讓販商和有興趣各方租用。在 2005–06 至 2014–15 年度期間，4 個市場的整體批銷量下跌了 3%，其中一個 (長沙灣臨時家禽批發市場) 的批銷量更下跌 76%。2015 年 12 月，該市場有 48 個 (56%) 空置檔位 (見第 9 段)。此外，4 個市場部分行商辦事處和附屬設施遭閒置，當中包括已閒置超過 10 年的兩個充電區。為改善這些市場的使用率，漁護署之前已把 26 個 (50%) 行商辦事處及 9 個 (28%) 附屬設施編配予政府部門使用。這些設施一般被部門用作貯存雜物用途，而非租予販商進行鮮活食品批發活動 (第 2.3 至 2.17 段)。

## 摘要

---

3. **魚統處市場有過剩的地方** 7個魚統處市場的用地包括交易場地(例如檔位)和附屬地方(例如起卸區及泊車位)。在2005-06至2014-15年度期間,7個魚統處市場的總批銷量下跌了16%。有3個市場的附屬地方佔市場範圍的70%或以上。附屬地方佔很大比率,可能顯示市場有過剩的地方。審計署曾到附屬地方比率最高(85%)的魚統處市場進行實地訪查,發現該處的附屬地方大多出租作38個月租泊車位,與其他魚統處市場相比,數目似乎過多。此外,審計署的分析也顯示,另一個魚統處市場有84%的交易場地遭閒置(第2.21至2.30段及第2.37段)。

### 漁農自然護理署市場的管理

4. **違反租約條款的情況** 漁護署透過公開招標,把轄下4個批發市場的支援服務(例如市場的管理、清潔和保安服務)外判。漁護署及承辦商的職員會每日巡查市場,包括查看主要設施的整體情況和租戶是否遵守租約條款。然而,在實地訪查兩個規模最大的漁護署市場期間,審計署留意到一些違反/懷疑違反租約條款的事項,包括使用批發市場檔位作零售用途、構成阻塞及懷疑進行賭博活動(第3.2、3.3及3.7段)。

5. **標書評審方法不利於改善服務表現** 在透過招標為批發市場購買支援服務時,漁護署只會按價格來評審符合必要要求的標書。此舉不利於承辦商改善服務表現,因為現有承辦商即使服務表現欠佳,也不會影響其在日後招標工作中承辦服務的資格。舉例來說,審計署留意到,承辦商提供的保安員人手有少於規定數目的情況,削弱了遏止違反租約情況的能力(見第4段)。然而,承辦商能否有效調配人手來遏止違規情況這一點,現時並未納入標書評審範圍(第3.23至3.25段)。

### 重置私營及公營新鮮副食品批發市場

6. **油麻地果欄** 油麻地果欄屬私營市場,於1913年設立。事隔多年,果欄已變得過時,對附近一帶造成交通和環境滋擾。根據行政局在1969年的決議,政府應將該果欄重置於政府興建的批發市場。在2007年進行的上一次相關審查工作中,審計署指出落實重置果欄的工作進展不大。立法會的政府帳目委員會(帳委會)在2007年7月發表報告書中,對此深表關注,並強烈促請政

## 摘要

府提供重置油麻地果欄的確實時間表。在這次審查工作中，審計署留意到：(a) 2007 年，政府向帳委會表示正計劃在長沙灣興建新的鮮果批發市場，以重置油麻地果欄；(b) 2008 年，政府表示鮮果欄商對重置油麻地果欄的建議有極大保留，而政府會繼續與他們保持聯繫；(c) 2011 年，政府決定釋出長沙灣的用地以發展住宅，並在葵涌物色到另一幅用地；及 (d) 2016 年 1 月，政府決定釋出葵涌的用地，供作其他用途，並正考慮把果欄遷往青衣一幅選址。2016 年 3 月，即行政局於 1969 年作出決定後約 47 年，果欄仍未重置。記錄顯示，在 2007 至 2013 年期間，各政府部門共接獲 1 533 宗針對果欄的投訴（例如構成阻塞和發出噪音）。2016 年 1 月，審計署到果欄進行實地訪查，證實果欄運作時造成滋擾的問題持續（第 4.2 至 4.14 段）。

7. **長沙灣蔬菜批發市場** 菜統處經營的長沙灣蔬菜批發市場於 1965 年啓業，佔地 18 933 平方米。規劃署早於 1994 年表示，讓該市場繼續在長沙灣現址經營，屬不當使用珍貴土地。1998 年，相關範圍被劃作住宅用地，原定用作發展公共房屋。規劃署曾提議不同地點，以遷置該蔬菜批發市場。不過，漁護署認為該等地點不適合，且並無遷置該市場的計劃。2011 年，食物及衛生局在諮詢漁護署後進行檢討，結論是將計劃遷置該蔬菜批發市場，以供應土地發展住宅。根據漁護署的要求，適宜用作遷置的土地，面積最少要有 25 000 平方米。審計署留意到，漁護署提出的面積（25 000 平方米），較現址的總面積（18 933 平方米）多出 32%。基於在 2005–06 至 2014–15 年度期間，該蔬菜批發市場的批銷量大幅下跌 40%，漁護署須仔細檢討選址要求，確保這些要求都是合理的。截至 2016 年 3 月，該蔬菜批發市場的重置工作仍無甚進展。房屋署表示，相關的房屋發展計劃要在蔬菜批發市場遷置後約 5 年才可完成（第 4.28 至 4.38 段）。

8. **北區臨時農產品批發市場** 由漁護署經營的北區臨時農產品批發市場在 1989 年啓用，位於粉嶺一幅面積 12 500 平方米的臨時用地，只售賣蔬菜。由於營業時間短，而且只是一片不設任何永久基建設施的露天場地，因此，在 2014–15 年度，其“批銷量與土地面積”比率只及長沙灣蔬菜批發市場的一半。此外，在 2005–06 至 2014–15 年度期間，該市場的批銷量下跌了 48%，有需要優化該幅土地的使用情況（第 2.6(b) 及 4.40 至 4.42 段）。

9. **長沙灣臨時家禽批發市場** 由漁護署經營的長沙灣臨時家禽批發市場在 1974 年啓用，位於一幅面積 26 000 平方米的臨時土地，是本港目前唯一的活家禽批發市場。為減低爆發禽流感的風險，政府推出計劃，協助活家禽販商自願結業，以致活家禽業日趨式微。在 2005–06 至 2014–15 年度期間，該家禽批

## 摘要

---

發市場的批銷量下跌了 76%。2015 年 12 月，該家禽批發市場有 48 個 (56%) 空置檔位，而該等檔位已空置逾 5 年。政府已委聘顧問進行研究，探討本港活家禽業的未來路向，而把市場遷置往上水的計劃亦遭到擱置 (第 2.6(a) 及 4.43 至 4.46 段)。

### 未來路向

10. 設立魚統處和菜統處的原來目的，分別是作批銷鮮海魚 (不包括水中的活海魚) 和本地蔬菜用途。在 2005–06 至 2014–15 年度期間，7 個魚統處市場的鮮海魚的批銷量下跌了 20%，而菜統處長沙灣蔬菜批發市場的本地蔬菜批銷量則下跌了 59%。為使市場運作得以延續，魚統處把很多市場地方租予販商售賣活海魚 (有別於鮮海魚) 和泊車 (見第 3 段)，而菜統處銷售的蔬菜則改以進口蔬菜為主。鑑於各方對土地需求甚殷，政府有需要檢討魚統處和菜統處土地用於非原定用途的情況，確保公共資源得以善用。例如，菜統處的長沙灣蔬菜批發市場和附近的漁護署長沙灣副食品批發市場都是同樣用作批銷進口和本地蔬菜。因此，有需要檢討這些公營批發市場的角色及職能，以減少其活動和資源重疊的情況 (第 5.4 至 5.9 段)。

### 審計署的建議

11. 審計署的建議載於本報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議漁農自然護理署署長應：

#### *公營新鮮副食品批發市場的使用情況*

- (a) 研究把閒置多時的漁護署市場設施改作其他有益用途 (第 2.19(b) 段)；
- (b) 確保定期為現已編配給政府部門的漁護署市場設施刊登招租公告，方便販商租用 (第 2.19(c) 段)；
- (c) 檢討個別魚統處市場的市場地方，以找出在運作需要方面屬過剩的地方，採取措施重新編配過剩的市場地方，作有益的用途 (第 2.39(a) 及 (b) 段)；

## 摘要

---

### *漁護署市場的管理*

- (d) 考慮採取措施，以便更有效察覺及遏止違反漁護署市場租約條款的情況 (第 3.13(a) 段)；
- (e) 檢討標書評審方法是否足以鼓勵承辦商改善服務表現和提供優質服務 (第 3.26(b) 段)；

### *重置私營及公營新鮮副食品批發市場*

- (f) 留意相關決策局及部門為油麻地果欄物色重置選址的進展，並考慮如何與鮮果欄商和其他有關各方進行磋商，爭取他們支持果欄重置工作 (第 4.16(a) 及 (c) 段)；
- (g) 在此期間，繼續監察推出的措施在緩減油麻地果欄運作所造成滋擾方面的成效 (第 4.16(d) 段)；
- (h) 仔細檢討長沙灣蔬菜批發市場遷置地點的選址要求 (第 4.47(c) 段)；
- (i) 與相關部門緊密合作，加快重置長沙灣蔬菜批發市場及騰出土地作房屋發展用途 (第 4.47(d) 段)；
- (j) 研究如何善用北區臨時農產品批發市場現址 (第 4.47(f) 段)；
- (k) 留意政府在活家禽業政策制訂方面的發展，以期盡早重置長沙灣臨時家禽批發市場及／或盡早騰出有關用地 (第 4.47(g) 段)；及

### *未來路向*

- (l) 連同食物及衛生局局長仔細檢討魚統處及菜統處相對於漁護署在營運公營新鮮副食品批發市場方面的角色和職能，並採取措施協助他們有效和有效率地履行其角色和職能 (第 5.11 段)。

## 政府的回應

12. 食物及衛生局局長和漁農自然護理署署長整體上接納審計署的建議。



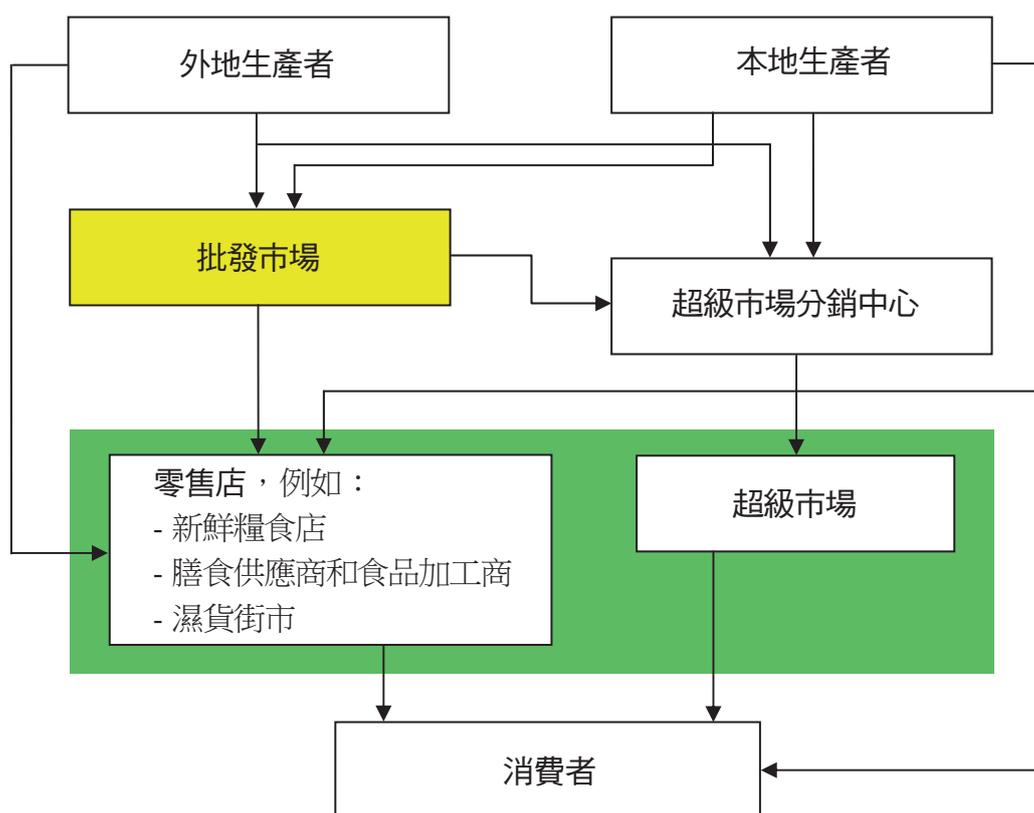
## 第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查工作的背景，並概述審查目的和範圍。

1.2 在香港，新鮮副食品批發市場是 5 類鮮活食品 (即蔬菜、水果、蛋品、活魚和鮮魚及活家禽) 供應鏈中不可分割的一環。生產者經批發市場把產品大批售予販商，然後由他們以較小數量分銷予零售商。零售商 (例如超級市場) 和消費者也會直接向生產者購買鮮活食品。圖一顯示鮮活食品供應系統概覽。

圖一

鮮活食品供應系統概覽



說明：  零售商

資料來源：審計署對漁農自然護理署記錄的分析

### 公營新鮮副食品批發市場

1.3 **4 個由漁農自然護理署 (漁護署) 經營的市場** 新鮮副食品批發市場在香港歷史悠久。早期的市場是由個別販商／私人機構於露天街道及空地上經營。在 1969 年，政府決定使用公帑興建市場，以重置該等私營市場，並解決該等市場造成的交通、環境及其他問題。截至 2015 年 12 月 31 日，本港共有 4 個政府新鮮副食品批發市場，全由漁護署經營。

1.4 **8 個由魚類統營處 (魚統處) 或蔬菜統營處 (菜統處) 經營的市場** 在 1945 和 1946 年，政府分別成立了魚統處和菜統處，協助本地漁民和農民在戰後恢復生產。魚統處和菜統處都是自負盈虧的非牟利機構，成立目的為促進漁農業發展和推動業界不斷作出改善，並提供設施和服務，以便有秩序地銷售鮮海魚和蔬菜。兩個統營處分別根據《海魚(統營)條例》(第 291 章)和《農產品(統營)條例》(第 277 章)運作，並從轄下批發市場內進行的交易賺取佣金。截至 2015 年 12 月 31 日，本港共有 7 個由魚統處經營的魚類批發市場，並有一個由菜統處經營的蔬菜批發市場。

1.5 此外，截至 2015 年 12 月 31 日，本港共有 3 個私營新鮮副食品批發市場，分別為油麻地果欄、元朗天光墟蔬菜批發市場及元朗淡水魚市場(註 1)。

1.6 根據漁護署的資料，經過多年來的演進，新鮮副食品批發市場除經濟方面的角色外(作為食物供應鏈的樞紐)，也擔當起其他角色，包括穩定食品供應和價格、提升食品貿易效率和價格透明度、加強食品安全和提高食物溯源能力，以及為社會基層創造就業機會。漁護署又指出：

- (a) 菜統處其中一個角色是協助本地農民(特別是本地小農民)銷售農產品。這類小農民擁有的資源不多，而且缺乏議價能力，其產量也不足以支持其自行作出物流和直銷安排。與菜統處一樣，魚統處也致力改進魚類產品的銷售，並推廣漁業企業的合作經營；及
- (b) 至於兩個漁護署市場(即長沙灣副食品批發市場和西區副食品批發市場)，其興建目的為緩減當時由批發商所造成的交通和環境滋擾，並透過善用市場土地為業界和社區帶來最佳利益，以及促進發展當時由批發商佔用的土地。

---

註 1：油麻地果欄的土地面積為 14 000 平方米，元朗天光墟蔬菜批發市場為 8 200 平方米，而元朗淡水魚市場則為 7 800 平方米。3 個私營市場均自負盈虧，不涉及政府資助。

1.7 在本審計報告書中，公營新鮮副食品批發市場是指由漁護署、魚統處或菜統處經營的批發市場。表一載列公營新鮮副食品批發市場及私營市場供應的食品，而表二載列 12 個公營新鮮副食品批發市場(註 2)。公營新鮮副食品批發市場的位置和土地類別(例如短期租約土地或私人協約批地)分別載於附錄 A 和附錄 B。

---

註 2：長洲也設有一個由魚統處經營的收魚站(佔地 61 平方米)，而錦田和藍地則各設有一個由菜統處經營的蔬菜收集站(分別佔地 486 平方米和 1 575 平方米)。漁民／農民可把漁獲／蔬菜交到收集站，然後由收集站運到魚統處／菜統處市場出售。

表一

經公營新鮮副食品批發市場供應的食品  
(2014-15 年度)

市場	(千公噸)						
	蔬菜	水果	蛋品	活魚和鮮魚		活家 禽	合計
				淡水魚	海魚		
<b>經公營新鮮副食品批發市場供應的食品</b>							
長沙灣臨時家禽批發市場	-	-	-	-	-	9	9
北區臨時農產品批發市場	43	-	-	-	-	-	43
長沙灣副食品批發市場	161	-	50	41	-	-	252
西區副食品批發市場	50	102	23	13	-	-	188
漁護署市場小計	254	102	73	54	-	9	492
7 個魚統處魚類批發市場	-	-	-	-	46	-	46
菜統處長沙灣蔬菜批發市場	128	-	-	-	-	-	128
總計	382	102	73	54	46	9	666
<b>鮮活食品供應分析</b>							
經公營批發市場供應	382 (47%)	102 (15%)	73 (68%)	54 (65%)	46 (41%)	9 (100%)	666 (37%)
經油麻地果欄供應	-	317 (47%)	-	-	-	-	317 (17%)
經其餘兩個私營批發市場 供應	13 (1%)	-	-	16 (19%)	-	-	29 (2%)
非經批發市場供應	425 (52%)	253 (38%)	34 (32%)	13 (16%)	65 (59%)	-	790 (44%)
本地總消耗量	820 (100%)	672 (100%)	107 (100%)	83 (100%)	111 (100%)	9 (100%)	1 802 (100%)

資料來源：審計署對漁護署記錄的分析

表二

公營新鮮副食品批發市場  
(2015年12月31日)

市場名稱		落成年份	土地面積 (平方米)
<b>漁護署市場</b>			
1	長沙灣臨時家禽批發市場	1974	26 000 (註 1)
2	北區臨時農產品批發市場	1989	12 500 (註 1)
3	長沙灣副食品批發市場	1993	100 000 (註 1)
4	西區副食品批發市場	1994 (註 2)	62 000 (註 1)
漁護署市場小計			200 500
<b>魚統處市場</b>			
5	香港仔魚類批發市場	1960	15 577
6	西貢魚類批發市場	1969	380
7	觀塘魚類批發市場	1986	4 151
8	大埔魚類批發市場	1988	4 422
9	長沙灣魚類批發市場	1993	11 930
10	筲箕灣魚類批發市場	1994	4 474
11	青山魚類批發市場	2010	5 113
魚統處市場小計			46 047
<b>菜統處市場</b>			
12	長沙灣蔬菜批發市場	1965	18 933
總計			265 480

資料來源：漁護署的記錄

註 1： 數字為大約土地面積。

註 2： 該市場的第一期工程在 1991 年完成，第二期工程則在 1994 年完成。

1.8 **總批銷量下跌** 過去 10 年，公營批發市場的鮮活食品批銷量和市場佔有率方面均有所下跌。如表一顯示，12 個公營新鮮副食品批發市場在 2014–15 年度的總批銷量為 666 000 公噸，較 2005–06 年度的 776 000 公噸下跌了 14%(註 3)。另一方面，由於 5 類鮮活食品的本地總消耗量由 2005–06 年度的 1 339 000 公噸增加至 2014–15 年度的 1 802 000 公噸(增幅為 35%)，因此，經 12 個公營市場供應的鮮活食品所佔的比率，由 2005–06 年度的 58% 下跌至 2014–15 年度的 37%。

### 公營新鮮副食品批發市場的管理

1.9 食物及衛生局(食衛局)負責制訂漁農業(包括新鮮副食品批發市場)政策。漁護署在“漁農事宜及新鮮副食品批發市場”的綱領下落實有關政策。這個綱領旨在促進漁農產品的生產及提高漁農業生產力。與新鮮副食品批發市場相關的工作包括管理 4 個漁護署市場，以及為魚統處和菜統處提供行政及技術支援。在 2015–16 年度，有關工作涉及約 64 名漁護署人員，財政撥款估計為 9,900 萬元。顯示負責有關工作的科別的漁護署組織圖(摘錄)載於附錄 C。

1.10 魚統處和菜統處都是自負盈虧的機構(見第 1.4 段)。兩者自行聘用員工(註 4)，以經營轄下的批發市場，而漁護署則向他們提供行政及技術支援(見第 1.9 段)。兩個統營處都是由統營處處長負責管理。統營處處長一職由漁農自然護理署署長兼任，因此出任該職者同時也是漁護署的管制人員。

### 審查工作

1.11 審計署曾分別於 1996、2000 和 2007 年就“政府提供的副食品批發市場”(《審計署署長第二十七號報告書》第 6 章)、“海魚的批發銷售”(《審計署署長第三十五號報告書》第 1 章)及“政府新鮮副食品批發市場的管理”(《審計署署長第四十八號報告書》第 4 章)進行審查。審查範圍涵蓋漁護署和魚統處轄下的新鮮副食品批發市場(即菜統處轄下的長沙灣蔬菜批發市場不包括在內)。審計署發現，某些市場在使用情況、管理和重置等方面存在多個問題。立法會政府

---

註 3： 4 個漁護署市場、7 個魚統處市場和一個菜統處市場的總批銷量分別下跌了 3%、16% 和 40%。

註 4： 截至 2015 年 12 月 31 日，魚統處和菜統處的編制分別有 196 和 205 人，全都不是公務員。

帳目委員會(帳委會)在審議 1996 和 2007 年發表的審計報告書後，對多項事宜表示深切關注，尤其是重置油麻地果欄的工作進展不大(見第 4.6 段)。

1.12 2015 年 10 月，審計署展開審查，以檢視漁護署在提供和管理公營新鮮副食品批發市場方面的工作，包括跟進過去審查工作指出的問題。審查工作主要集中於以下範疇：

- (a) 公營新鮮副食品批發市場的使用情況(第 2 部分)；
- (b) 漁護署市場的管理(第 3 部分)；
- (c) 重置私營及公營新鮮副食品批發市場(第 4 部分)；及
- (d) 未來路向(第 5 部分)。

審計署發現上述範疇有可予改善之處，並就相關事宜提出多項建議。

### 鳴謝

1.13 在審查期間，漁護署人員充分合作，審計署謹此致謝。

## 第 2 部分：公營新鮮副食品批發市場的使用情況

2.1 本部分探討公營新鮮副食品批發市場的使用情況。審計署發現以下方面有可予改善之處：

- (a) 漁護署市場的使用情況 (第 2.3 至 2.20 段)；及
- (b) 魚統處市場的使用情況 (第 2.21 至 2.40 段)。

### 菜統處市場的使用情況

2.2 有別於漁護署市場和魚統處市場，菜統處市場 (即長沙灣蔬菜批發市場) 並無為個別販商提供市場檔位或交易地方。販商集體在菜統處市場內的指定交易場地進行批發交易。據漁護署表示，在 2014–15 年度，這些指定交易場地已盡其用。此外，在 2005–06 至 2014–15 年度期間，一直都有約 220 個批發商使用菜統處市場，這個數目大致保持穩定。有關重置這個市場及騰出該處土地作住宅發展用途的事宜，會在第 4 部分討論 (見第 4.28 至 4.38 段)。

### 漁農自然護理署市場的使用情況

2.3 4 個漁護署市場為販商提供設施，以便售賣鮮活食品，包括蔬菜、水果、蛋品、活魚和鮮魚及活家禽。有關設施包括檔位／交易地方 (註 5——以下統稱為“檔位”)、辦事處 (行商辦事處) 和碼頭。市場也設有供附屬設施運作的地方，例如銀行、充電區和小賣亭。販商及有興趣各方可向漁護署租用有關設施／地方來經營業務。

### 2007 年的審查工作

2.4 審計署在 2007 年有關“政府新鮮副食品批發市場的管理”的審查工作中，指出有些市場設施的使用率不足。有關設施包括西區副食品批發市場和長沙灣副食品批發市場內空置的行商辦事處和附屬設施，以及西區副食品批發市場的 4 個閒置碼頭。

---

註 5：在北區臨時農產品批發市場，販商並沒有固定檔位，每個販商可在獲編配的露天地方進行交易活動。

## 檔位的使用情況

2.5 截至 2015 年 12 月 31 日，4 個漁護署市場共設有 974 個檔位。3 個市場（長沙灣副食品批發市場、北區臨時農產品批發市場及西區副食品批發市場）的 888 個檔位中，887 個 (99.9%) 已租予販商。餘下一個市場（長沙灣臨時家禽批發市場）的 86 個檔位中，48 個 (56%) 空置。表三顯示 4 個市場的批銷量。

表三

漁護署市場的批銷量  
(2005–06 及 2014–15 年度)

漁護署市場	批銷量 (公噸)		
	2005–06 年度	2014–15 年度	增／減
長沙灣臨時家禽批發市場	38 954	9 376	-29 578 (-76%)
北區臨時農產品批發市場	81 135	42 524	-38 611 (-48%)
長沙灣副食品批發市場	216 367	251 962	+35 595 (+16%)
西區副食品批發市場	171 184	188 265	+17 081 (+10%)
總計	507 640	492 127	-15 513 (-3%)

資料來源：漁護署的記錄

附註： 上表顯示 5 類鮮活食品 (即蔬菜、水果、蛋品、活魚和鮮魚及活家禽) 的批銷量。

2.6 從表三可見，在 2005–06 至 2014–15 年度期間：

- (a) 長沙灣臨時家禽批發市場的批銷量下跌了 76%。市場批銷量下跌，加上檔位出租率偏低，均顯示該市場的檔位設施供應過剩；及
- (b) 北區臨時農產品批發市場的批銷量下跌了 48%。該臨時批發市場或有需要進行重置或採取改善措施。

2.7 食衛局及漁護署在 2016 年 3 月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 鑑於禽流感對人類健康構成嚴重威脅，因此，為減少人類與活家禽接觸的機會和減低禽流感爆發的風險，政府在 2004–05 年度推行自願退還牌照／租約計劃，並在 2008 年實施退還牌照／租約安排。結果，在長沙灣臨時家禽批發市場營業的批發商數目，由首次自願退還牌照／租約計劃推行前的 86 個減少至現時的 23 個。因應減少活家禽批發商數目的政策，漁護署自此停止把該批發市場的空置檔位租給新租戶及現有租戶。為加強該家禽批發市場的生物保安措施，漁護署在 2013 年把部分空置的批發檔位改建為額外的通宵存放區，以進一步減低禽流感的風險；及
- (b) 至於北區臨時農產品批發市場，食衛局及漁護署一直對該市場作出下列改善：
- (i) 為解決以往的管理問題，漁護署自 2012 年 4 月 1 日起接手管理該市場 (註 6)；及
- (ii) 為興建擬議粉嶺繞道，該市場日後須遷往附近一幅用地。早於規劃階段，漁護署已與土木工程拓展署保持聯繫，以便在重置的市場內提供更佳設施和服務 (包括在市場內設置洗手間、垃圾收集站和足夠的排水設施；在交易場地裝設鋼製簷篷；以及在個別檔位安裝電錶和水錶)。鑑於有關用地位置較為偏遠，如具備較佳設施，可讓漁護署有更大機會與有興趣各方探討如何善用這幅用地。

長沙灣臨時家禽批發市場設施供應過剩的問題，以及漁護署遷置該市場的計劃，會在第 4.43 至 4.46 段再作討論。至於北區臨時農產品批發市場需要進行重置或採取額外改善措施的事宜，則會在第 4.40 至 4.42 段再作討論。

---

註 6： 在 2012 年 4 月前，北區臨時農產品批發市場是由外界承辦商管理的。

## 其他設施的使用情況

2.8 表四顯示 4 個漁護署市場內其他設施的使用情況。

表四

漁護署市場內其他設施的使用情況  
(2015 年 12 月 31 日)

設施	經使用 (數目)	閒置		總計 (數目)
		指定作其他 用途 (數目)	尚未指定作 其他用途 (數目)	
碼頭	2 (25%)	5 (63%) (註)	1 (12%)	8 (100%)
附屬設施 (例如銀行和小賣亭)	28 (88%)	0 (0%)	4 (12%)	32 (100%)
行商辦事處	50 (96%)	0 (0%)	2 (4%)	52 (100%)
總計	80 (87%)	5 (5%)	7 (8%)	92 (100%)

資料來源：漁護署的記錄

註：西區副食品批發市場的 4 個碼頭已指定改建為海濱長廊(見第 2.9(a) 段)。長沙灣副食品批發市場的一個碼頭則指定作重新發展之用(見第 2.9(b) 段)。

附註：經使用的設施是指已租予使用者(即販商和有興趣各方)和編配予政府部門的設施(見第 2.14 至 2.18 段)。

## 閒置碼頭劃作其他用途

2.9 從表四可見，截至 2015 年 12 月 31 日，5 個閒置碼頭已指定作其他用途。該等碼頭包括西區副食品批發市場的 4 個碼頭(2007 年的審查工作也提及這 4 個閒置碼頭——見第 2.4 段)和長沙灣副食品批發市場的一個碼頭。審計署留意到以下情況：

- (a) **西區副食品批發市場的 4 個閒置碼頭** 2013 年 3 月，中西區區議會同意着手把有關碼頭改建為海濱長廊。2015 年 7 月，區議會通

## 公營新鮮副食品批發市場的使用情況

---

過有關設計並取得所需撥款。截至 2016 年 1 月，漁護署已完成法律程序，把相關臨海地段交還地政總署。建造工程會於 2016 年年初展開，於 2017 年年底或之前完成；及

- (b) **長沙灣副食品批發市場的一個閒置碼頭** 規劃署已着手改劃該碼頭的土地用途，以便與西南九龍其他房屋用地一同重新發展。當局已定於 2017 年把該碼頭及有關房屋用地拍賣作建屋用途。

在騰出該 5 個碼頭一事上，漁護署已予以方便。

2.10 表四顯示截至 2015 年 12 月 31 日，有一個閒置碼頭尚未指定作其他用途。審計署留意到，這個位於長沙灣副食品批發市場的碼頭由 2010 年起閒置，至今已大約 5 年。漁護署在 2016 年 3 月回應審計署的查詢時表示，該碼頭在運作上有需要保留，因為該碼頭非常接近長沙灣副食品批發市場水冷系統的海水抽吸點。如不保留該碼頭，這類重要的市場設施的保養維修工作便會受阻。

2.11 就這方面，審計署也留意到碼頭即使閒置不用，仍須作維修保養（註 7）。如不再需要這些碼頭作批銷用途，漁護署須考慮把碼頭改作其他用途或將之拆卸。漁護署有需要繼續留意有關情況。

### 行商辦事處及附屬設施遭閒置或作非擬定用途

2.12 表四所示的閒置設施也包括兩個行商辦事處及 4 個附屬設施，所佔總面積分別為 188 平方米及 134 平方米。該 4 個附屬設施為兩個充電區及兩個臨時工作場地。該兩個充電區已閒置超過 10 年。

2.13 漁護署在 2015 年 12 月回應審計署的查詢時表示，漁護署曾多次與建築署商討把該等充電區改作其他可行用途。直到目前為止，有關資料顯示，由於要避免影響地下電纜的維修保養，要把該等附屬設施改作其他用途，或許不易實行。儘管如此，漁護署表示會再作勘察。

2.14 漁護署原定把行商辦事處及附屬設施租予使用者（例如販商、商會及運輸公司），以便進行批發及相關活動。然而多年來，漁護署為改善批發市場的

---

註 7：舉例說，在 2006-07 至 2014-15 年度期間，長沙灣副食品批發市場兩個閒置碼頭的保養費用總額為 380 萬元。

使用情況，把部分行商辦事處及附屬設施編配給政府部門(包括漁護署)使用。表五顯示有關詳情。

表五

行商辦事處及附屬設施的編配  
(2015年12月31日)

	行商辦事處 (數目)	附屬設施 (數目)
編配給販商、運輸公司及其他使用者進行批發活動	24 (46%)	19 (60%)
編配給政府部門	26 (50%)	9 (28%)
經使用的總數	50 (96%)	28 (88%)
閒置的總數(見第2.8段)	2 (4%)	4 (12%)
總數	52 (100%)	32 (100%)

資料來源：審計署對漁護署記錄的分析

2.15 表五顯示，有相當多的設施(半數的行商辦事處和28%的附屬設施)已編配給政府部門使用，而用途並非作鮮活食品批發。審計署留意到，這些設施一般用作貯物用途。照片一及照片二顯示有關例子。

## 公營新鮮副食品批發市場的使用情況

---

### 照片一及照片二

供漁護署使用的附屬設施  
(長沙灣副食品批發市場)

#### 照片一



外觀

#### 照片二



內貌

資料來源：審計署在 2016 年 1 月拍攝的照片

2.16 鑑於有相當多的市場設施編配給政府部門使用，因此當局必須審慎行事，確保不會妨礙有興趣的非政府使用者運用這些設施來進行鮮活食品批發活動。

### 沒有刊登招租公告的行商辦事處和附屬設施

2.17 根據與其他政府部門制定的安排，漁護署可事先發出通知，要求有關部門交還獲編配的設施。編配給政府部門的設施大部分位於長沙灣副食品批發市場(註8)。審計署分析了漁護署為該市場刊登的公告(例如互聯網、報章上及市場內刊登／張貼的公告)，發現：

- (a) 在2014年3月至2015年12月期間，漁護署曾為5個行商辦事處和5個附屬設施刊登招租公告；及
- (b) 已編配給政府部門的22個行商辦事處和7個附屬設施中，有17個(77%)行商辦事處和6個(86%)附屬設施在同一期間並沒有刊登招租公告。

2.18 審計署認為，市場設施原定作批發及相關活動之用。該等設施應優先作擬定用途，而政府部門所作的其他用途(例如貯物)則次之。重要的是，漁護署應為已編配給政府部門作其他用途的設施刊登招租公告。

### 審計署的建議

2.19 審計署建議漁農自然護理署署長應：

- (a) 繼續留意長沙灣副食品批發市場內尚未指定作其他用途的閒置碼頭的情況，並考慮應否拆卸碼頭以節省保養開支；
- (b) 研究把閒置多時的市場設施改作其他有益用途；
- (c) 確定期為現已編配給政府部門的市場設施(包括編配給漁護署的設施)刊登招租公告，方便販商租用；及

---

註8：截至2015年12月，在編配給政府部門的26個行商辦事處和9個附屬設施中，有22個(85%)行商辦事處和7個(78%)附屬設施是位於長沙灣副食品批發市場。

- (d) 按情況考慮把未有販商租用的市場設施編配給政府部門，作貯物以外有益的用途 (例如用作辦事處)。

### 政府的回應

2.20 漁農自然護理署署長整體上接納審計署的建議。

### 魚類統營處市場的使用情況

2.21 7 個魚統處市場共佔地 46 047 平方米，包括：

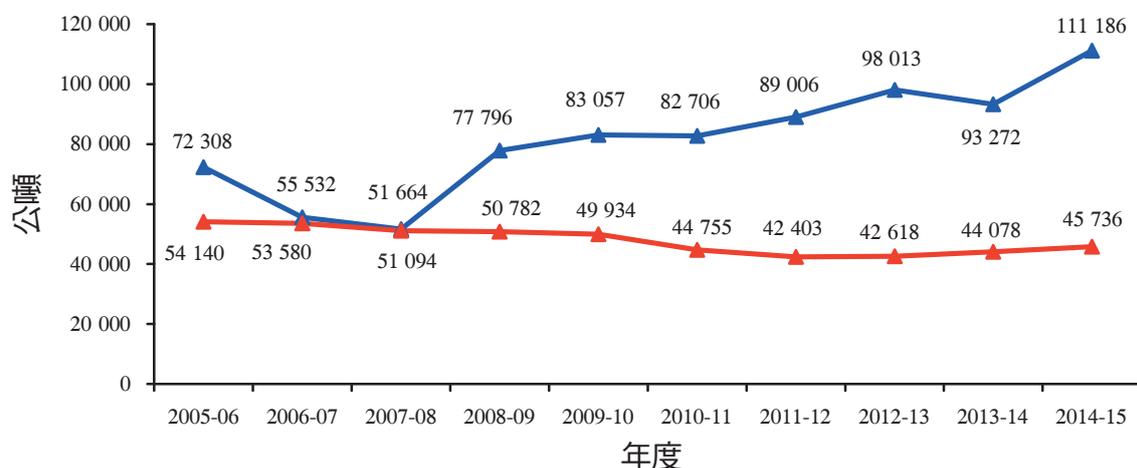
- (a) **16 074 平方米的交易場地 (35%)** 交易場地的設施包括用作批銷海魚 (例如進行拍賣) 的公用地方、租予個別販商使用的地方 (例如用作活海魚檔位、行商辦事處和貯物室) 及其他與批銷海魚相關的設施 (例如貯存銷售設備和容器的設施)；及
- (b) **29 973 平方米的附屬地方 (65%)** 附屬地方包括用作車輛通道的地方、魚類起卸區、市場使用者泊車位、碼頭、市場通道、市場提供的其他貯物地方、魚統處職員辦事處及各類場地之間的地方。附屬地方的用途是支援市場的運作。

### 魚統處市場在批銷方面的角色減弱

2.22 在 2005–06 至 2014–15 年度期間，7 個魚統處市場的海魚總批銷量大幅下跌了 16%(即由 54 140 公噸跌至 45 736 公噸)。相反，本地的海魚總消耗量卻大幅增加了 54% (即由 72 308 公噸增至 111 186 公噸)。詳情載於圖二。由於批銷量下跌，魚統處市場在海魚市場的佔有率大幅縮減，在總消耗量所佔的比率由 2005–06 年度的 75% 減至 2014–15 年度的 41%。

圖二

海魚的消耗量及批銷量  
(2005-06 至 2014-15 年度)



說明：  
▲ 海魚的總消耗量  
▲ 7 個魚統處市場的總批銷量

資料來源：審計署對漁護署記錄的分析

附註：上圖所述的海魚是指活海魚及鮮海魚。

### 附屬地方佔市場範圍的比率偏高

2.23 魚統處市場的角色減弱，加上市場的批銷量下跌，對海魚買賣活動所需的市場地方帶來影響。審計署分析了個別魚統處市場截至 2015 年 9 月有關交易場地及附屬地方的記錄 (註 9)。分析結果載於表六。從表六可見，在 3 個魚統處市場中，交易場地佔市場範圍的 30% 或以下，附屬地方則佔市場範圍的 70% 或以上。

註 9：這是審查工作期間可取得的最新記錄。

表六

魚統處市場的交易場地及附屬地方  
(2015 年 9 月)

魚統處市場	交易場地 (平方米)	附屬地方 (平方米)	總計 (平方米)
筲箕灣魚類批發市場	686 (15%)	3 788 (85%)	4 474
青山魚類批發市場	1 440 (28%)	3 673 (72%)	5 113
香港仔魚類批發市場	4 677 (30%)	10 900 (70%)	15 577
大埔魚類批發市場	1 744 (39%)	2 678 (61%)	4 422
觀塘魚類批發市場	1 704 (41%)	2 447 (59%)	4 151
長沙灣魚類批發市場	5 494 (46%)	6 436 (54%)	11 930
西貢魚類批發市場	329 (87%)	51 (13%)	380
總計	16 074 (35%)	29 973 (65%)	46 047

資料來源：漁護署的記錄

2.24 就個別魚統處市場而言，附屬地方佔市場範圍的比率偏高，情況令人關注。個別市場設有很多用來支援市場運作的附屬地方，可能顯示魚統處市場有過剩的地方。漁護署在 2016 年 2 月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 魚統處市場的構築物是按當年有關安全、環境及結構規定的標準來設計和興建；
- (b) 除了海魚批銷量下跌這個因素外(見第 2.22 段)，不斷轉變的環境(例如銷售方法有變)(見第 2.25 至 2.27 段)也可能對交易和附屬設施所需的用地帶來影響；及
- (c) 因此，魚統處已定期進行檢討，並為某些時段內屬過剩的地方重新編配作其他與批銷海魚相關的用途。

### 對交易場地的需求減少

2.25 鮮海魚的批發交易是在魚統處市場的公用地方進行。傳統上，所有交易都採用拍賣或議價方式，因此需要在魚統處市場提供地方，以進行魚類分類和稱量等工作，以及展示魚類，以便進行拍賣或議價。

2.26 為精簡運作，魚統處在 1998 年推出了另一種批銷模式，透過“直接銷售”來批銷鮮海魚。在“直接銷售”模式下，在魚類運抵魚統處市場前，魚類已經過分類、稱量及入箱，且買賣雙方已完成議價。運抵魚統處市場的魚類，將由買方直接提取。由於在此批銷模式下，分類、稱量、展示、拍賣和議價均無須在魚統處市場內進行，因而可減少對交易場地的需求。

2.27 在 2014–15 年度，7 個魚統處市場的總鮮海魚交易中，93% 是透過“直接銷售”模式批銷，而其中 3 個市場（長沙灣魚類批發市場、觀塘魚類批發市場及大埔魚類批發市場）更以這個模式批銷其所有鮮海魚。

### 泊車位供應比例失衡

2.28 魚統處市場的批銷量下跌，加上推出了鮮海魚“直接銷售”安排，令市場出現過剩的地方。為了更好地運用這些過剩的地方，魚統處採取了措施，為個別市場的過剩地方編配用途，例如提供泊車位（見第 2.29 至 2.31 段）及銷售活海魚（見第 2.32 至 2.36 段）。

2.29 2015 年 12 月，審計署到筲箕灣魚類批發市場進行實地訪查。該處的附屬地方佔市場範圍的比率最高（85% —— 見第 2.23 段表六）。審計署留意到，該市場的附屬地方大多出租作月租泊車位，供 38 部車輛停泊（見照片三）。

照片三

車輛停泊在附屬地方  
(筲箕灣魚類批發市場)



資料來源：審計署在 2015 年 12 月拍攝的照片

2.30 與其他兩個同樣有提供月租泊車位的魚統處市場相比，筲箕灣魚類批發市場所劃設的 38 個泊車位似乎過多。表七顯示有關比較數字。

表七

魚統處市場提供的泊車位  
(2015年9月)

魚統處市場	市場的販商 (批發商和買家) 數目	泊車位數 目	販商與泊 車位比例
香港仔魚類批發市場	857	51	17
青山魚類批發市場	128	40	3
筲箕灣魚類批發市場	41	38	1

資料來源：審計署對漁護署記錄的分析

2.31 審計署也留意到，不少泊車位都被市場使用者的私家車佔用（見照片三）。為確保市場能有效和快捷地運作，營運車輛（例如貨車和送貨車）應可獲優先使用魚統處的泊車位，私家車則次之。

### 銷售活海魚

2.32 《海魚（統營）條例》最初在1956年制定，但在1962年才連同有關修訂項目一併施行。該條例對“海魚”（本審計報告書稱為“鮮海魚”）卸在陸上和批發銷售事宜作出規管。根據該條例，“海魚”的定義不涵蓋水中的活海魚（註10）。鮮海魚必須在魚統處轄下的“海魚批發市場”卸在陸上和批發出售。魚統處在政府批出或出租的土地設置海魚批發市場，原是要符合此項規定。

2.33 食衛局和漁護署表示，作出上述安排的理由，可能是要確保本港有充足的基本食品供應，並盡量由政府或其轄下的法定機構監督有關批發事宜。上述條例清楚訂明政府在魚類（本港市民攝取蛋白質的重要來源）事宜方面的政策。活海魚（相對於條例界定的“鮮海魚”）未必被視為基本食品，因此不一定要根據《海魚（統營）條例》的規定經由“海魚批發市場”批銷。但在1991年，魚統處開始把轄下市場的過剩地方租予販商售賣活海魚。在2014-15年度，7個魚

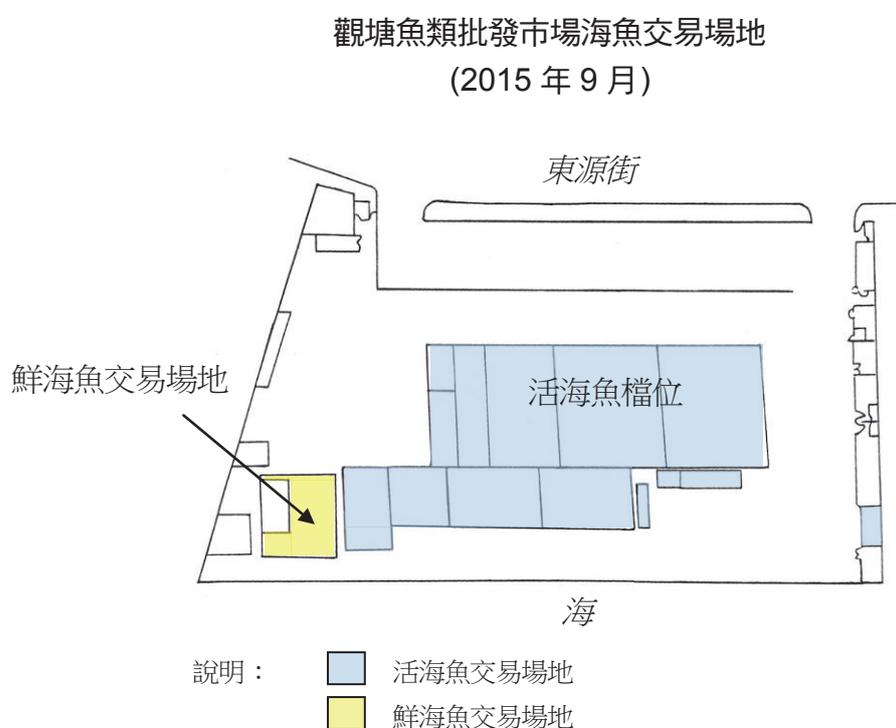
註10：根據《海魚（統營）條例》，海魚是指在海水中，或部分時間在海水中但部分時間在淡水中，以任何方式生長的魚類或其部分（不論是新鮮或經加工的），且包括自其派生而成的產品，但不包括一切甲殼類動物或軟體動物以及水中的活魚。

## 公營新鮮副食品批發市場的使用情況

統處市場的總批銷量為 45 736 公噸，其中 35 200 公噸 (77%) 為鮮海魚，10 536 公噸 (23%) 則為活海魚。

2.34 審計署留意到，有部分魚統處市場有大量活海魚買賣活動。截至 2015 年 9 月，觀塘魚類批發市場有 70% 的交易場地用作進行活海魚買賣 (見圖三)，香港仔魚類批發市場則有 63% 的交易場地作此用途。就兩個市場在 2014–15 年度的批銷量而言，活海魚佔很大比重：觀塘魚類批發市場和香港仔魚類批發市場批銷的活海魚分別佔 59%(或 446 公噸) 和 43%(或 7 720 公噸)。

圖三



資料來源：漁護署的記錄

2.35 審計署留意到以下兩個問題：

- (a) “海魚批發市場”的運作，例如買家登記安排和銷售與付款方法，都受《海魚(統營)附例》(第 291B 章)規管。該附例訂明，每當魚統處承擔規管和經營“海魚批發市場”的責任或設立“海魚批發市場”，便須在憲報刊登一份述明該等市場名稱及位置的公告。截至 2016 年 3 月，《對市場承擔責任(綜合)公告》(第 291C 章)所載的公告涵蓋了表六所示的 7 個批銷“海魚”的魚類批發市場(見第 2.23 段)。如任何市場(例如觀塘魚類批發市場)有大部分地方不再用作

批銷“鮮海魚”，上述公告便須作出修訂，以反映實際情況（見下文（b）項）；及

- (b) 如任何魚統處市場（例如觀塘魚類批發市場）用作批銷活魚，便不屬條例所指的“海魚批發市場”，因此，只關乎“海魚批發市場”或“海魚”的條文規定不適用於該等市場。

2.36 經審計署查詢後，食衛局和漁護署在 2016 年 3 月就第 2.35 段所述的兩個問題聯絡律政司。食衛局和漁護署均承認有需要處理該等問題，但認為沒有可迅速解決問題的方法。食衛局和漁護署告知審計署，活海魚檔位（見圖三）實際上包括同時售賣鮮海魚和活海魚的檔位。只要魚統處市場仍有鮮海魚買賣活動，其名稱和位置都須繼續刊載於公告中。此外，由於鮮海魚和活海魚所佔的比重因時而異，加上販商檔位有同時售賣鮮海魚和活海魚的情況，要在魚統處市場內劃分“活海魚交易場地”，並把該場地剔除於與該魚統處市場有關的公告之外，食衛局和漁護署認為並不切實可行。儘管如此，食衛局和漁護署同意上述兩個問題可在探討新鮮副食品批發市場的未來角色（見第 5 部分）時處理。

### 交易場地的使用率不足

2.37 審計署分析了截至 2015 年 9 月個別魚統處市場有關交易場地的記錄（註 11）。7 個魚統處市場的交易場地共佔地 16 074 平方米，其中有 14 576 平方米（91%）的地方已妥為編配或租予販商。不過，大埔魚類批發市場的交易場地則使用率不足，閒置的交易場地佔 84%（見表八）。

---

註 11：這是審查工作期間可取得的最新記錄。

表八

大埔魚類批發市場的交易場地  
(2015 年 9 月)

設施	面積 (平方米)	經使用 (平方米)	閒置 (平方米)
活海魚檔位——場地 1	972	15	957
活海魚檔位——場地 2	100	0	100
貯物室、辦事處及飯堂	130	0	130
供銷售海魚的公用地方	522	240	282
電訊站	20	20	0
交易場地總面積	1 744 (100%)	275 (16%)	1 469 (84%)

資料來源：漁護署的記錄

附註： 經使用的設施是指已租予販商或妥為編配的設施。

2.38 大埔魚類批發市場的交易場地使用率不足，主要是由於近年市場的批銷量下跌，以及一個主要販商結業所致（註 12）。鑑於該市場有大量閒置的交易場地，因此有需要即時採取補救措施。漁護署在 2016 年 3 月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 魚統處自 2007 年起把大埔魚類批發市場部分交易場地重新編配作批銷活海魚用途；
- (b) 鑑於西貢魚類批發市場在 2015 年推行的周末漁民市集試驗計劃取得成功，魚統處正考慮在大埔魚類批發市場推出類似措施，以推廣本地魚類產品。為此，魚統處已檢視大埔魚類批發市場交易場地範圍內的地方，並把該等地方重新編配作不同用途，包括批銷及推廣魚類產品。魚統處現正擬備招標書，以便把大埔魚類批發市場的部分交易場地（佔地約 960 平方米）作批銷魚類產品用途。有關的招標書將於 2016 年 4 月初發出；及

註 12：大埔魚類批發市場的批銷量下跌了 13%，由 2010-11 年度的 449 公噸，下跌至 2014-15 年度的 389 公噸。在此期間，有一個販商結業並停止租用市場設施。該販商之前租用了一個貯物室、數個行商辦事處、數個檔位和一個飯堂以經營業務，這些設施所佔的總面積為 1 187 平方米。2014 年 6 月，魚統處已收回該販商租用的地方。

- (c) 此外，本地一間漁業協會提議在大埔魚類批發市場舉辦漁民市集，以推廣本地魚類產品。有些魚商也向魚統處提出一些善用大埔魚類批發市場的構思，例如售賣優質魚類產品及推廣本地漁業生態旅遊。魚統處會考慮上述建議及其他構思，以期善用大埔魚類批發市場範圍內的地方，從而促進海魚及其他魚類產品的批銷，並推廣本地魚類產品。

審計署認為，漁護署需確保改善大埔魚類批發市場使用情況的措施得以落實推行。

## 審計署的建議

2.39 審計署建議漁農自然護理署署長應：

- (a) 因應魚統處市場的批銷量和市場運作模式的轉變，檢討個別魚統處市場的市場地方，以找出在運作需要方面屬過剩的地方；
- (b) 採取措施重新編配過剩的市場地方，作有益的用途；
- (c) 在檢討魚統處市場的角色和職能及更新有關法律框架時（見第 5.11(a) 及 (b)(i) 段），處理第 2.35 段所述兩個涉及魚統處市場售賣活海魚的問題；及
- (d) 確保各項改善大埔魚類批發市場使用情況的措施得以落實推行。

## 政府的回應

2.40 漁農自然護理署署長整體上接納審計署的建議。

## 第 3 部分：漁農自然護理署市場的管理

3.1 本部分探討以下各項有關漁護署市場管理的事宜：

- (a) 管理日常運作 (第 3.2 至 3.14 段)；及
- (b) 外判支援服務 (第 3.15 至 3.27 段)。

### 管理日常運作

3.2 如第 1.7 段表二所列，漁護署市場包括長沙灣臨時家禽批發市場、北區臨時農產品批發市場、長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場。截至 2015 年 12 月 31 日，這些市場共佔地 200 500 平方米。漁護署市場的運作由漁護署批發市場管理科負責監督。至於個別市場的支援服務 (例如市場的管理、清潔和保安服務)，則透過公開招標方式外判給服務提供者 (承辦商)。

3.3 在漁護署市場進行批發活動的販商為市場租戶。他們按租約就所使用的設施 (例如檔位及行商辦事處) 繳付租金。批發市場管理科和承辦商的職員會每日巡查市場，包括查看主要設施的整體情況和租戶是否遵守租約條款。巡查結果會載於巡查報告內，由批發市場管理科的監督人員進行監察查核 (監管覆核)。

3.4 截至 2015 年 12 月，批發市場管理科的編制有 64 名員工，負責監察設施的日常運作及巡查有關設施。承辦商則有 259 名員工，負責按照合約執行巡查工作及提供其他服務 (例如清潔及保安)。

### 2007 年的審查工作

3.5 審計署在 2007 年有關“政府新鮮副食品批發市場的管理”的審查工作中，指出巡查和監管覆核的工作均未達到規定的次數。此外，也有違反租約條款的情況，例如使用市場檔位作零售用途、飼養貓狗、構成阻塞及進行非法賭博活動（註 13）。

### 仍然發現違規情況

3.6 繼審計署在 2007 年的審查工作後，漁護署採取了措施加強管理市場的日常運作（例如增派人員加強巡查隊的人手及更新巡查程序）。漁護署表示，市場職員會定期在街市巡邏，並在適當時採取執法行動。在 2015 年，他們共進行了 7 373 次巡查，並針對違反租約條款的活動發出了 24 張通告／告示和 85 次口頭及書面警告。此外，他們也與警方保持密切聯繫，並舉報懷疑刑事活動，包括懷疑賭博活動，以便警方跟進。在 2015 年，警方曾進入長沙灣副食品批發市場及西區副食品批發市場巡邏和執法達 619 次。

3.7 2015 年 11 月和 12 月，審計署人員實地訪查兩個規模最大的漁護署市場，即長沙灣副食品批發市場和西區副食品批發市場。記錄顯示，巡查和監管覆核的工作一般已達到規定的次數。儘管如此，在訪查市場期間，審計署留意到一些違反／懷疑違反租約條款的事項（見表九）。

---

註 13：根據租約條款，租戶不得：

- (a) 在檔位或設施內賭博；
- (b) 在檔位飼養非租約指明的動物、禽鳥或牲畜；
- (c) 使用檔位作零售用途；
- (d) 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；及
- (e) 使用碼頭作為運載預定在市場出售的淡水魚及／或魚類產品的船隻提供卸貨服務以外的用途。

表九

違反／懷疑違反租約條款的事項

日期 (詳情)	事項
2015年12月23日 (審計署和漁護署人員一同巡查西區副食品批發市場)	(a) 市場有數個檔位兼作零售用途。
2015年11月9日 (審計署人員獨立訪查長沙灣副食品批發市場)	(b) 市場內發現貓狗。在公眾地方發現一個發泡膠盤上面放有類似餵飼動物用的寵物食品。
2015年12月21日 (審計署和漁護署人員一同巡查西區副食品批發市場)	(c) 留意到市場內有數宗構成阻塞事項，例如在公眾地方停泊車輛、堆放木貨盤及其他物件。
2015年11月9日 (審計署人員獨立訪查長沙灣副食品批發市場)	(d) 留意到市場內有懷疑賭博活動。發現有人在檔位外搓麻將和在公眾地方玩紙牌。
2015年11月24日 (審計署人員獨立訪查長沙灣副食品批發市場)	(e) 有租戶租用的碼頭，被用作卸下淡水魚及魚類產品以外的貨物(例如卷裝布匹)。

資料來源：審計署人員在2015年11月和12月進行的訪查

3.8 審計署留意到，雖然該等違反租約條款的情況在訪查當時來看似乎不是普遍現象，但表九所載的卻非個別事件。根據漁護署的記錄，在2013至2015年期間，曾有人投訴在漁護署市場發現類似的違規個案(包括構成阻塞和飼養貓狗)。

3.9 2016年1月，審計署把獨立訪查期間留意到的違規個案(即表九所載的事項(b)、(d)和(e))轉交漁護署跟進。

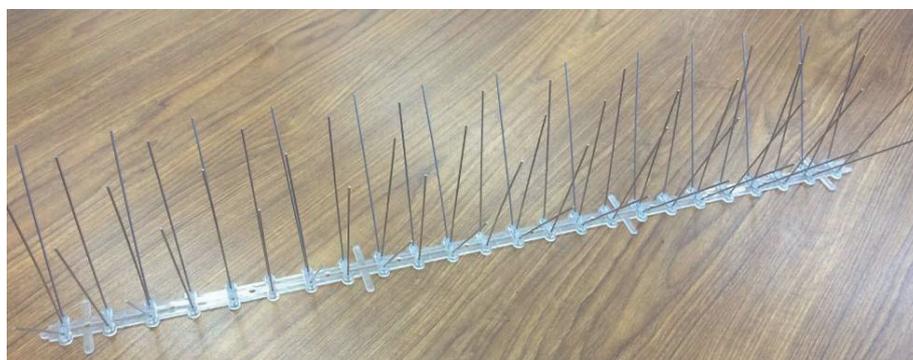
### 野生雀鳥不受控制

3.10 在西區副食品批發市場，野生雀鳥的問題一直受到市場使用者關注。雀鳥聚集在市場的不同角落，留下糞便和羽毛，弄污地方。這些污染物，加上雀鳥本身可能帶有的病毒，對食物安全、衛生和健康構成威脅。

3.11 2013年11月，市場職員嘗試在屋頂加上雀鳥驅趕膏，但雀鳥在習慣後便再次出現。2014年11月，西區副食品批發市場管理諮詢委員會(註14)在會議上提出這個問題。考慮到有需要根據《野生動物保護條例》(第170章——註15)的規定保護野生雀鳥，委員會同意在市場高處的托樑、喉管、導管／橫擋及牆壁設置鳥刺(見照片四)以控制雀鳥。鳥刺的尖刺結構會令雀鳥難以在其上停留，因此可迫使牠們飛往別處棲息。然而，野鳥改為停留在附近沒有鳥刺的地方。

#### 照片四

#### 鳥刺樣本



資料來源：審計署在2015年12月拍攝的照片

註14：管理諮詢委員會由漁護署人員擔任主席，成員包括市場使用者及鮮活食品和相關業界代表。委員會負責就批發市場事宜提出意見和建議，供漁護署參考。

註15：該條例禁止使用以下方法，包括使用活生作誘餌用的動物、發出預先錄下的聲音、陷阱、槍械及未經批准(例如未經漁農自然護理署署長批准)的狩獵器具狩獵雀鳥。

3.12 2015 年 12 月，審計署人員在西區副食品批發市場進行訪查期間，留意到雀鳥仍然在市場範圍聚集，棲息在欄杆上，並在垃圾收集站一帶覓食，對食物安全、衛生和健康仍構成威脅。

### 審計署的建議

3.13 審計署建議漁農自然護理署署長應：

- (a) 考慮採取措施，以便更有效察覺及遏止違反漁護署市場租約條款的情況；
- (b) 評估和繼續留意野生雀鳥對個別漁護署市場在食物安全及健康方面構成的威脅；及
- (c) 確保個別漁護署市場因應對野生雀鳥威脅所作的評估，採取有效措施控制野生雀鳥。

### 政府的回應

3.14 漁農自然護理署署長整體上接納審計署的建議，並表示：

- (a) 雖然實際上難以做到 24 小時巡邏和執法，但漁護署會研究方法去改善遵守租約條款的情況；及
- (b) 市場職員一直努力解決野生雀鳥問題。漁護署現正與建築署商討於入口處安裝輕金屬框架，防止雀鳥飛入市場大樓內。

### 外判支援服務

3.15 漁護署已把個別批發市場的管理、清潔及保安服務外判給外界承辦商(見第 3.2 段)。截至 2015 年 12 月，上述服務是根據 4 份合約提供的(見表十)。有關合約涉及兩名承辦商，總值 2.47 億元。

表十

主要支援服務合約  
(2015 年 12 月)

市場/ 合約價格	合約期	服務 (✓ —— 已外判)			承辦商
		市場管理	清潔	保安	
西區副食品批 發市場/ 9,900 萬元	2015 年 6 月 1 日 至 2020 年 5 月 31 日	✓	✓	✓	A
長沙灣副食品 批發市場/ 1.14 億元	2015 年 6 月 1 日 至 2020 年 5 月 31 日	✓	✓	✓	B
北區臨時農產 品批發市場/ 1,200 萬元	2015 年 4 月 1 日 至 2018 年 3 月 31 日	✓	✓	✓	
長沙灣臨時家 禽批發市場/ 2,200 萬元 (註 1)	2014 年 6 月 1 日 至 2017 年 5 月 31 日	(註 2)	✓	✓	

資料來源：漁護署的記錄

註 1： 雞籠標籤服務也包括在合約內。

註 2： 市場管理工作由漁護署批發市場管理科負責。

### 停用評分制度

3.16 一直以來，漁護署的既定做法是透過公開招標把批發市場的支援服務外判。該署向來都是採用評分制度來評審標書。根據該評分制度，每份標書都會獲得技術評分(註 16)和價格評分(註 17)。兩個評分的總和便是標書的綜合評分。漁護署會按標書的綜合評分來進行評審。

3.17 2013 年 6 月，財經事務及庫務局(財庫局)發出《財務通告第 4/2013 號》——“簡化採購程序”，公布推行新的政府採購安排，以簡化和加快採購程序。2014 年 8 月，該局發出跟進便箋，提醒政府部門避免過度採用評分制度(註 18)，如有充分理據支持採用評分制度評審標書，應該簡化評審基準。

3.18 2015 年 2 月，考慮到財庫局的關注，並為了促進競爭，漁護署與食衛局同意在評審批發市場支援服務的標書時，不會採用評分制度。因此，凡已符合必要要求(例如投標者須在緊接截標日期之前 10 年內累積了 3 年管理設施的經驗和持有有效的保安公司牌照)的標書，都只會按價格來評審。

### 雖已停用評分制度但接獲的標書仍寥寥可數

3.19 2015 年 3 月，漁護署分別為西區副食品批發市場及長沙灣副食品批發市場招標承投兩份支援服務合約，合約期由 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日(見第 3.15 段表十)。

3.20 這次招標工作即使停用評分制度，也無助加強競爭。表十一顯示這次及上次招標工作所得的反應同樣冷淡。

---

註 16：技術評分(佔評分比重 30%)反映投標者所提技術建議的質素。考慮因素包括投標者提議的管理計劃、工作計劃(包括員工調配計劃)、經驗和過往表現。技術評分是根據以下公式計算得出：

$$30 \times \frac{\text{獲考慮標書的技術評分}}{\text{所有通過技術評估的標書中的最高技術評分}}$$

註 17：價格評分(佔評分比重 70%)是根據以下公式計算得出：

$$70 \times \frac{\text{所有通過技術評估的標書中的最低投標價格}}{\text{獲考慮標書的投標價格}}$$

註 18：財庫局關注到，許多評分制度的評審準則和評審基準，有過於詳細和過多的規定，不但拖慢了部門的招標籌備工作，令在投標方面缺乏專業支援的新經營者(特別是中小型企業)卻步，妨礙市場競爭，且也未必能提升所採購貨物和服務的質素。

表十一

兩個批發市場招標工作所得的反應

市場	收到的標書數目	
	這次招標工作 (2015 年)	上次招標工作 (2010 年)
西區副食品批發市場	2	3
長沙灣副食品批發市場	2	3

資料來源：漁護署的記錄

3.21 2015 年 5 月，中央投標委員會 (註 19) 在審批投標者的服務合約時，對只收到少量標書表示關注。該委員會已要求漁護署探討方法，以便日後推廣其招標工作及加強競爭。

3.22 在這方面，審計署留意到，在 2015 年的招標工作中，有 8 個準投標者向漁護署索取招標文件。不過，只有其中兩個投標者各就每個市場遞交一份標書。有關記錄並無顯示漁護署曾向其餘 6 個準投標者查問不遞交標書的原因。漁護署在 2016 年 2 月回應審計署的查詢時表示，漁護署市場職員確曾向該等準投標者查問不遞交標書的原因。對方向漁護署解釋，表示公司沒有足夠資源來提供所需服務。漁護署有需要妥善記錄有關原因，以供日後參考。

**承辦商的服務表現並未完全令人滿意**

3.23 審計署留意到，承辦商提供的保安員人手有少於規定數目的情況。漁護署已定期查核保安員值勤記錄，以確定不足之數。表十二載有示例，列出長沙灣副食品批發市場在 2015 年 7 月至 9 月期間保安員的不足之數 (註 20)。服務

註 19：中央投標委員會由財經事務及庫務局常任秘書長 (庫務) 擔任主席。現時，每份價值超過 1,500 萬元的貨品及服務 (建造及工程服務除外) 標書和收入合約，以及每份價值超過 3,000 萬元的建造及工程服務標書，均由中央投標委員會審批。

註 20：所有服務合約都載有一項標準條款，訂明如提供的人手不足，合約費會按預定單價扣除。在這情況下，漁護署已按該合約條款扣減支付給承辦商 B 的款項，扣減款額共 128,168 元。

承辦商回應漁護署的查詢時解釋，保安員人手不足的原因包括員工流失率偏高、當時勞工市場緊絀令招聘出現問題，以及員工在短時間內通知放取病假。

表十二

長沙灣副食品批發市場  
承辦商 B 保安員的不足之數 (按工時計)  
(2015 年 7 月至 9 月)

月份 (2015 年)	須提供的保安員 (註) (按工時計)	保安員的不足之數 (按工時計)
7 月	19 096	789.50 (4.13%)
8 月	19 096	850.25 (4.45%)
9 月	18 480	602.50 (3.26%)
總計	56 672	2 242.25 (3.96%)

資料來源：漁護署的記錄

註： 每天須提供共 616 個工時 (或 77 名保安員)。該 77 名保安員分 3 更當值，每更約有 26 人。

3.24 要更有效地控制違反租約條款的情況 (見第 3.8 段)，有關承辦商必須提供足夠的保安員人手，以協助遏止市場內的違法活動 (例如賭博或構成阻塞)。承辦商提供的保安員人手持續不足，情況未如理想。承辦商須改善其在這方面的服務表現。

### 標書評審方法不利於改善服務表現

3.25 審計署留意到，漁護署的現行標書評審方法不利於改善承辦商的服務表現，特別是因為以下各項：

- (a) **過往服務表現不在考慮之列** 停用評分制度後，凡已符合必要要求 (見第 3.18 段) 的標書都會按價格來評審。現有承辦商即使服務表現欠佳，也不會影響其在日後招標工作中承辦服務的資格；

- (b) **投標者無須遞交人手調配計劃以供評審** 漁護署市場不斷有違規事項出現。承辦商能否有效調配人手來遏止違規情況，實屬一項重要質素，但這一點現時並未納入標書評審範圍；及
- (c) **缺乏競爭** 基於一些漁護署尚未完全知悉的原因，每次招標時，投標者的數目都甚少。就長沙灣副食品批發市場為例，承辦商 B 自 2007 年 4 月起便一直承辦該市場的支援服務。

## 審計署的建議

3.26 審計署**建議**漁農自然護理署署長應：

- (a) 確保查明和妥善記錄招標所收到標書數目偏低的原因；
- (b) 檢討標書評審方法是否足以鼓勵承辦商改善服務表現和提供優質服務；及
- (c) 採取必要措施，以促進各方競投漁護署市場外判的支援服務。

## 政府的回應

3.27 漁農自然護理署署長整體上接納審計署的建議，並表示漁護署會繼續徵詢中央投標委員會的意見，以便採用最適當的方法透過招標把新鮮副食品批發市場的服務外判。

## 第 4 部分：重置私營及公營新鮮副食品批發市場

4.1 本部分跟進政府重置一個私營新鮮副食品批發市場的進度，並探討其他公營新鮮副食品批發市場的重置事宜。審計的重點如下：

- (a) 重置油麻地果欄 (第 4.2 至 4.18 段)；
- (b) 檢討公營新鮮副食品批發市場 (第 4.19 至 4.27 段)；
- (c) 重置長沙灣蔬菜批發市場 (第 4.28 至 4.38 段)；及
- (d) 重置設於臨時用地的新鮮副食品批發市場 (第 4.39 至 4.48 段)。

### 重置油麻地果欄

4.2 油麻地果欄屬私營市場，用地面積約 14 000 平方米，在 1913 年初於現址設立。事隔多年，果欄已變得過時。儘管早期的市場是由個別販商／私人機構經營，但在 1969 年，當時的行政局通過政府應承擔提供新鮮副食品批發市場的責任，並應使用公帑興建市場 (見第 1.3 段)。根據行政局的決定，油麻地果欄應遷往其他地點重置。1972 年 8 月，立法局財務委員會通過建議，着手為將藉填海興建的長沙灣副食品批發市場進行詳細規劃工作。約 18 年後 (1990 年 11 月) 的一項可行性研究顯示，長沙灣副食品批發市場選址的填海工程，會分別在 1991 及 1994 年分兩階段完成。油麻地果欄將於長沙灣副食品批發市場第一期重置。然而在 1991 年 5 月，將重置於第一期的油麻地果欄，改為將重置於第二期。自此，不同持份者曾在不同時間討論重置果欄一事，但截至 2016 年 3 月，即行政局於 1969 年作出決定後約 47 年，果欄仍未被重置。附件 D 顯示有關重置油麻地果欄的大事年表。1996 年、2007 年和是次審查工作所得的結果，簡述於第 4.3 至 4.15 段。

### 1996 年的審查工作

4.3 審計署在 1996 年有關“政府提供的副食品批發市場”的審查工作中，指出油麻地果欄仍未被重置。當時漁護署打算把果欄重置到長沙灣副食品批發市場第二期 (預定在 2000 年年底或之前完成)。

4.4 帳委會在 1997 年 1 月發表的第二十七號報告書中，促請政府加快發展長沙灣副食品批發市場第二期計劃，特別是盡快重置油麻地果欄。

### 2007 年的審查工作

4.5 審計署在 2007 年有關“政府新鮮副食品批發市場的管理”的審查工作中，指出落實長沙灣副食品批發市場第二期計劃的工作進展不大，而油麻地果欄則仍舊在原址運作。

4.6 帳委會在 2007 年 7 月發表的第四十八號報告書中，對重置油麻地果欄的工作無甚進展深表關注。帳委會強烈促請政府提供重置油麻地果欄的確實時間表。在 2007 年 10 月提交立法會的政府覆文中，政府告知帳委會，表示正考慮在長沙灣副食品批發市場第二期撥出部分用地興建一個新的鮮果批發市場，以重置油麻地果欄。

### 把油麻地果欄遷往長沙灣 副食品批發市場第二期的計劃並不成功

4.7 2008 年 1 月，政府向帳委會表示，鮮果欄商對把油麻地果欄遷往長沙灣副食品批發市場第二期用地的建議有極大保留。他們認為新市場選址面積太小，而且位置偏遠，不利經營。政府會繼續和欄商保持聯繫。政府向帳委會提交了遷置時間表，表明新市場會在鮮果欄商及相關區議會同意遷置安排後的 53 個月開始投入運作。

4.8 2010 年 10 月，政府成立房屋用地供應督導小組（註 21）。督導小組的職權範圍之一是負責統籌各相關決策局和政府部門在提供土地作房屋供應方面的工作，以達到政府訂定的目標。2011 年 1 月，食衛局被要求就是否需要遷置公營新鮮副食品批發市場進行檢討（該要求轉達了房屋用地供應督導小組的意見）。2011 年 5 月，食衛局在徵詢漁護署的意見後完成檢討。所得的其中一個結論是，應騰出長沙灣副食品批發市場第二期用地以發展住宅。2011 年 6 月，督導小組通過有關檢討結果（見第 4.23 段）。

4.9 2011 年 10 月，應食衛局的要求，政府在葵涌覓得另一幅可遷置果欄的用地。漁護署的初步評估確定可把油麻地果欄遷往該幅用地，但須有合適的市場設計以解決面積限制問題，並須取得鮮果欄商的支持。

---

註 21：房屋用地供應督導小組由財政司司長出任主席。2013 年 2 月，督導小組改組為土地供應督導委員會，原先職權範圍擴大，負責全面統籌全港各種用途（包括房屋和商業用途）土地的開發和供應計劃。

## 重置私營及公營新鮮副食品批發市場

---

4.10 2012年10月，政務司司長辦公室轄下的社會、社區及人力政策小組開會討論油麻地果欄遷置事宜。小組成員得悉，油麻地果欄用地已預留闢作公眾休憩用地，該處的歷史建築物會基於文物保育理由而保存下來。與會者最終認為並無迫切需要進行遷置工作，有關的工程可行性研究也因此沒有展開。食衛局負責與油尖旺區議會合作，以緩減果欄對四周環境造成的滋擾。

4.11 2015年3月，顧問完成就香港新鮮副食品批發市場的角色和功能進行的研究(見第5.10段)。該項由食衛局委託進行的研究認為，政府可考慮把油麻地果欄遷往該幅葵涌用地(見第4.9段)。

4.12 2016年1月，有關方面要求食衛局及漁護署釋出上述葵涌用地，供作其他用途。政府正考慮把油麻地果欄遷往青衣一幅選址(須在遷置前藉填海擴大面積)。

4.13 遷置項目能否順利推行，取決於鮮果欄商的支持。然而，截至2016年3月，並無記錄顯示政府已展開徵詢鮮果欄商的工作或已制定推展遷置項目的工作計劃。目前，甚少跡象顯示油麻地果欄的重置工作可以順利推行。食衛局及漁護署在2016年3月回應審計署的查詢時表示，兩者一直都與區內有關各方和業界聯絡。此外，政府會繼續與業界聯絡，了解重置市場在規模、設施和其他需要等方面的實際要求，待取得更多資料後，便會物色合適選址，以切合業界的需要。

### 果欄運作持續造成滋擾

4.14 油麻地果欄的運作不斷對附近一帶造成交通和環境滋擾，惹來不少投訴。食衛局曾為此作出分析，以制訂措施來緩減果欄對四周環境造成的滋擾。根據該項載於該局內部記錄的分析，在2007至2013年期間，香港警務處、食物環境衛生署和民政事務總署轄下的民政事務處共接獲1 533宗針對果欄的投訴(例如構成阻塞和發出噪音)。2016年1月，審計署到果欄及附近地方進行實地訪查，留意到下列情況：

- (a) **日間滋擾** 販商在街上作零售擺賣，阻塞行人路，並在公眾地方擺放水果、手推車和木貨盤。部分地方更有衛生問題(見照片五及照片六)；及

照片五及照片六

日間環境滋擾示例  
(油麻地果欄)

照片五



堵塞行人路

照片六



衛生問題

資料來源：審計署在 2016 年 1 月 9 日下午 2 時拍攝的照片

- (b) **夜間滋擾** 貨車阻塞果欄旁邊的道路。盛載水果的紙箱堆放在路上等候上落貨。工人推着滿載紙箱的手推車，不遵守交通規則和交通燈號橫過馬路 (見照片七及照片八)。

照片七及照片八

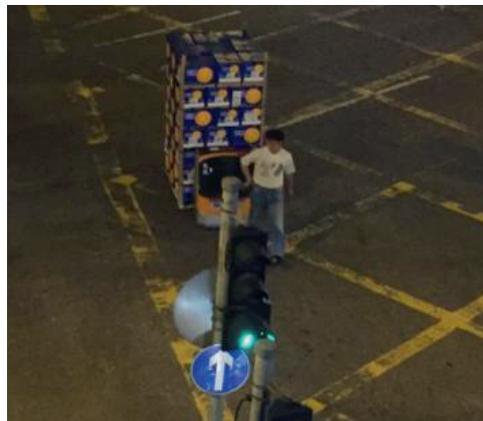
夜間環境滋擾示例  
(油麻地果欄)

照片七



堵塞部分路面

照片八



不守交通規例

資料來源：審計署在 2016 年 1 月 13 日下午 11 時拍攝的照片

4.15 食衛局及漁護署在 2016 年 3 月回應審計署的查詢時表示，自 2012 年 10 月起，食衛局與漁護署及其他相關部門 (例如地政總署、民政事務總署、運輸署、香港警務處及路政署) 不時開會商討措施，以緩減油麻地果欄對四周環境造成的滋擾。為此，有關決策局和部門攜手合作，透過採用短期租約，確保土地資源得以善用。政府已訂有計劃，除擴大兩幅現有短期租約土地的總面積外，還會提供多一幅短期租約土地，合共預留總面積 (有待測量核實) 約為 8 940 平方米 (即比之前約增多 4 470 平方米) 的地方，以應付業界的運作需要，同時緩減果欄對鄰近社區環境造成的滋擾。

### 審計署的建議

4.16 審計署建議食物及衛生局局長和漁農自然護理署署長應：

- (a) 留意相關決策局及部門在青衣物色可重置油麻地果欄的選址的進展；
- (b) 在接獲相關決策局及部門的回覆後，因應其就技術可行性方面所作的初步評估，就此事的未來路向尋求政府內部指引；
- (c) 在政府決定着手進行遷置工作後，考慮如何與鮮果欄商和其他有關各方進行磋商，爭取他們支持果欄重置工作；
- (d) 在此期間，繼續監察推出的措施在緩減果欄運作所造成滋擾方面的成效；及
- (e) 以適當方式向立法會匯報遷置果欄工作的最新進展。

## 政府的回應

4.17 食物及衛生局局長和漁農自然護理署署長整體上接納審計署的建議。

4.18 規劃署署長表示，規劃署過往曾協助物色合適的遷置地點，以重置新鮮副食品批發市場。規劃署會繼續協助食衛局物色地點，以便把具重置潛力，而且獲食衛局確認可釋出作其他用途的新鮮副食品批發市場予以重置，藉此善用土地資源。

## 檢討公營新鮮副食品批發市場

4.19 12 個公營新鮮副食品批發市場佔地甚廣（面積合共 265 480 平方米），其中很多都設於當時屬市區外圍（例如長沙灣）的地方。經過多年後，這些地方很多已變成人口稠密的地區／黃金地段。

4.20 漁護署與食衛局不時檢討批發市場和其運作效率。2003 年 8 月完成的檢討發現：

- (a) 漁護署市場設施的使用率一般偏高，已租予販商營業的檔位所佔的比率達 93%；
- (b) 大型連鎖超級市場日趨普及，並擴展業務至鮮活食品零售業，加上零售商和食肆東主直接大批進口鮮活食品，為傳統批發業務帶來愈來愈多挑戰；及
- (c) 鑑於有關發展情況，菜統處市場和魚統處市場的檢討工作應分開進行。

### 市場批銷量整體下跌

4.21 在漁護署管制人員報告中，公營新鮮副食品批發市場的批銷量是一項主要的衡量服務表現準則。審計署留意到，繼 2003 年的檢討後，公營新鮮副食品批發市場的批銷量整體下跌，而 12 個市場的“批銷量與土地面積”比率也相應整體下跌（見表十三）。

表十三

12 個公營新鮮副食品批發市場繼 2003 年檢討後的批銷量  
(2003-04 與 2014-15 年度比較)

市場	經營者	批銷量		
		2003-04 年度 (公噸)	2014-15 年度 (公噸)	增幅／減 幅 (+/-)
長沙灣魚類批發市場	魚統處	8 418	20 427	+143%
西貢魚類批發市場	魚統處	151	270	+79%
長沙灣副食品批發市場	漁護署	223 566	251 962	+13%
香港仔魚類批發市場	魚統處	16 478	17 929	+9%
西區副食品批發市場	漁護署	180 295	188 265	+4%
大埔魚類批發市場	魚統處	5 724	389	-93%
觀塘魚類批發市場	魚統處	8 310	762	-91%
長沙灣臨時家禽批發市場	漁護署	57 428	9 376	-84%
北區臨時農產品批發市場	漁護署	91 356	42 524	-53%
長沙灣蔬菜批發市場	菜統處	246 371	128 033	-48%
筲箕灣魚類批發市場	魚統處	2 366	1 594	-33%
青山魚類批發市場	魚統處	6 227	4 365	-30%
總計		846 690	665 896	-21%
<b>批銷量與土地面積整體比率分析</b>				
土地面積 (平方米)		262 787	265 480	-
批銷量與土地面積比率 (每平方米公噸)		3.2	2.5	-22%

資料來源：漁護署的記錄

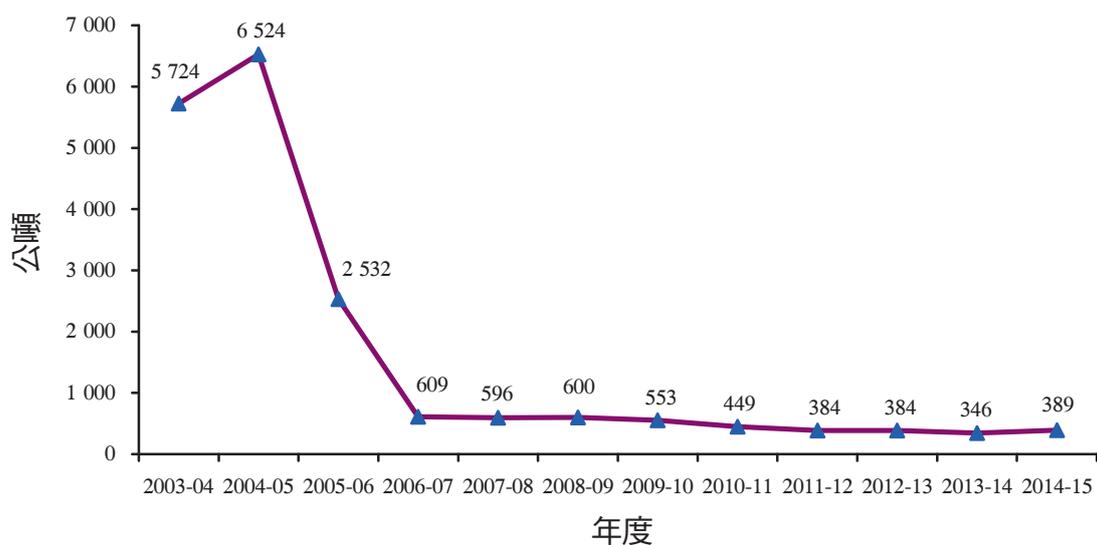
附註：上表顯示 5 類鮮活食品 (即蔬菜、水果、蛋品、活魚和鮮魚及活家禽) 的批銷量。

### 多個市場的批銷量大幅下跌

4.22 表十三顯示 5 個公營新鮮副食品批發市場的批銷量大幅下跌（跌幅為 48% 至 93%）。該 5 個市場中，3 個位於九龍（觀塘魚類批發市場、長沙灣臨時家禽批發市場和長沙灣蔬菜批發市場），共佔地 49 084 平方米，其餘兩個則位於新界（大埔魚類批發市場和北區臨時農產品批發市場），共佔地 16 922 平方米。審計署的分析顯示，該 5 個市場的批銷量下跌趨勢在 2003 年的檢討後仍然持續（見第 4.20 段）。圖四及圖五顯示該兩個新界市場批銷量持續下跌的趨勢。

圖四

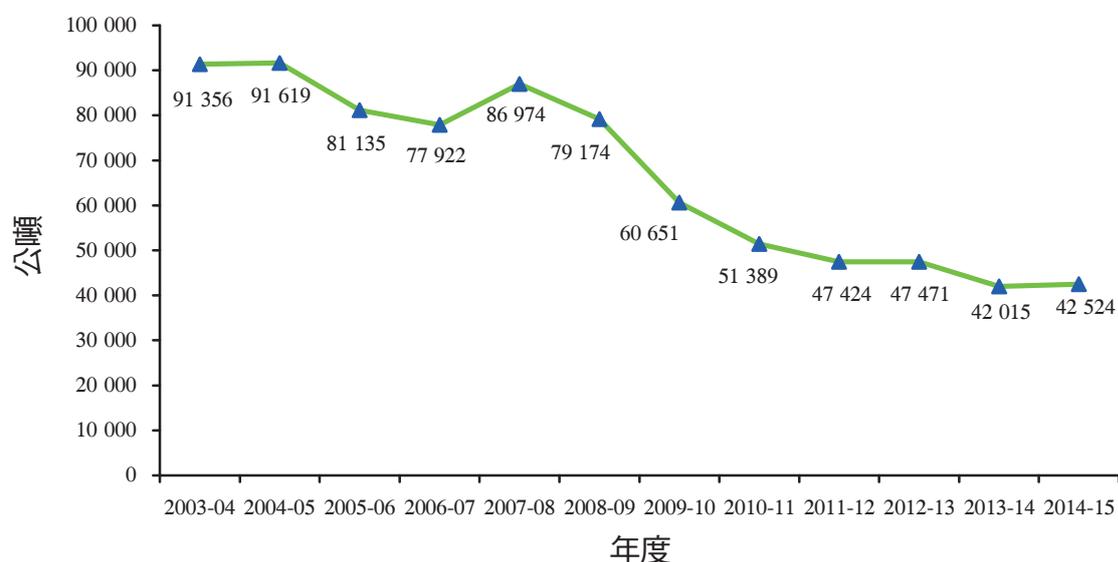
大埔魚類批發市場 (佔地 4 422 平方米) 的批銷量下跌 93%  
(2003-04 至 2014-15 年度)



資料來源：審計署對漁護署記錄的分析

圖五

北區臨時農產品批發市場 (佔地 12 500 平方米) 的批銷量下跌 53%  
(2003-04 至 2014-15 年度)



資料來源：審計署對漁護署記錄的分析

### 關於公營新鮮副食品批發市場的檢討

4.23 正如第 4.8 段所述，食衛局在徵詢漁護署的意見後，在 2011 年 5 月完成檢討遷置公營新鮮副食品批發市場以騰出土地發展住宅的可行性。2011 年 6 月，食衛局把檢討結果告知房屋用地供應督導小組，包括以下各項：

- (a) 將騰出長沙灣副食品批發市場第二期用地以發展住宅。至於該市場第一期用地，則會暫時維持現狀；
- (b) 如覓得其他合適選址，會就長沙灣蔬菜批發市場及油麻地果欄的遷置安排作出較長遠的規劃，同時也可考慮為長沙灣副食品批發市場第一期訂出遷置安排；及
- (c) 應研究把長沙灣臨時家禽批發市場遷往上水，並在符合若干條件的情況下，落實遷置觀塘魚類批發市場的建議。

## 重置私營及公營新鮮副食品批發市場

---

4.24 至於九龍 3 個批銷量大幅下跌的公營新鮮副食品批發市場 (即觀塘魚類批發市場、長沙灣臨時家禽批發市場和長沙灣蔬菜批發市場——見第 4.22 段)，2011 年的檢討顯示，觀塘魚類批發市場將會落實遷置，並會研究遷置另外兩個批發市場或就此進行較長遠的規劃 (見第 4.23 段)。不過，該項檢討並無提及新界兩個批銷量大幅下跌的公營新鮮副食品批發市場 (即大埔魚類批發市場和北區臨時農產品批發市場——見第 4.22 段圖四及圖五)。

4.25 2012 年，食衛局委託顧問就香港新鮮副食品批發市場的角色和功能進行研究。研究範圍集中於選定的 5 個市場 (註 22)，並涵蓋業界為提升效益和令香港整體社會獲益而提出有關批發市場設施的建議，以及只適用於 5 個被選作研究對象的市場的建議。然而，新界兩個批銷量大幅下跌的公營新鮮副食品批發市場 (見第 4.22 段) 卻再次未被選作研究對象。

4.26 7 個魚統處市場中，只有觀塘魚類批發市場被納入食衛局在 2011 年進行的檢討之中 (見第 4.23(c) 段)，其餘 6 個魚統處市場在 2011 和 2012 年都未有進行檢討 (見第 4.25 段)。該 6 個魚統處市場中，有 3 個的批銷量大幅下跌 (註 23)。政府自 2003 年進行檢討後，至今已超過 12 年 (截至 2016 年 3 月)，但仍沒有就所有魚統處市場進行全面檢討 (見第 4.20(c) 段)。食衛局及漁護署需要就所有魚統處市場進行全面檢討。

### 觀塘魚類批發市場

4.27 觀塘魚類批發市場面積為 4 151 平方米。正如第 4.23(c) 段所述，2011 年的檢討顯示，在符合若干條件的情況下，觀塘魚類批發市場的遷置建議將會落實。截至 2016 年 3 月，有關方面仍未物色到合適的遷置地點。記錄顯示，在完成搬遷後，市場原址會闢作住宅用途。2016 年 3 月，食衛局及漁護署在回應審計署的查詢時表示：

- (a) 規劃署曾建議把觀塘魚類批發市場遷往鄰近一幅位於油塘工業區內綜合發展區內的用地，以便在市場原址發展住宅。對於這項建議，

---

註 22：該項研究涵蓋 3 個漁護署市場 (即長沙灣臨時家禽批發市場、長沙灣副食品批發市場和西區副食品批發市場)、菜統處的長沙灣蔬菜批發市場及一個私營新鮮副食品批發市場 (即油麻地果欄)。

註 23：6 個魚統處市場中，有 3 個的批銷量在 2003–04 至 2014–15 年度期間下跌：大埔魚類批發市場下跌 93%、筲箕灣魚類批發市場下跌 33%，以及青山魚類批發市場下跌 30%。

食衛局及漁護署早已於 2010 年作出積極回應。2013 年 5 月，有關方面要求食衛局及漁護署騰出重置地點以發展住宅。這項要求獲食衛局及漁護署接納，並在 2014 年 2 月經規劃及土地發展委員會 (註 24) 通過；及

- (b) 然而，在 2016 年第一季，有關方面要求食衛局及漁護署研究把觀塘魚類批發市場遷往青衣一幅選址 (須在遷置前藉填海擴大面積)。這項要求獲食衛局及漁護署接納。

審計署認為，觀塘魚類批發市場應盡早落實遷置計劃。

---

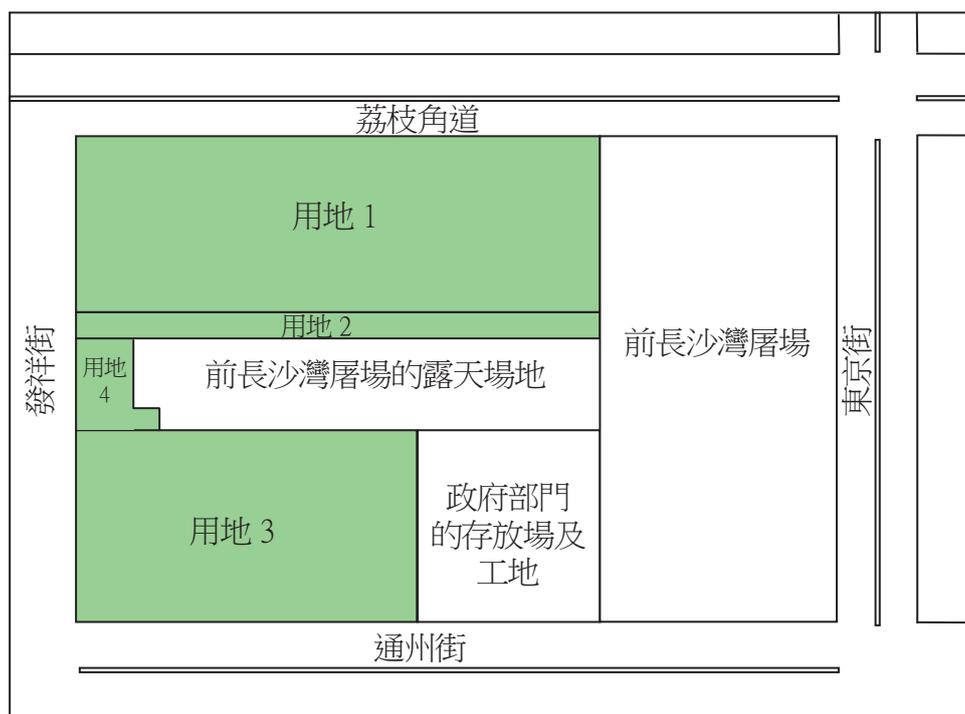
註 24：規劃及土地發展委員會的主席為發展局局長。

## 重置長沙灣蔬菜批發市場

4.28 菜統處經營的長沙灣蔬菜批發市場於 1965 年啓業，由 4 幅用地組成，共佔地 18 933 平方米 (見圖六)。

圖六

長沙灣蔬菜批發市場及附近地方



說明：  長沙灣蔬菜批發市場

資料來源：漁護署的記錄

4.29 上述 4 幅用地的土地類別如下：

- (a) **用地 1——批發市場 (12 607 平方米)** 1962 年，政府透過私人協約方式，以 1,492,700 元的地價把這幅土地批予菜統處，用作設置批發市場，供販商在指定地方營業 (註 25)；

註 25：販商每日在不同時間營業。在每個時段內，販商於指定地方 (地上劃有界線) 營業。販商並無固定的市場檔位。

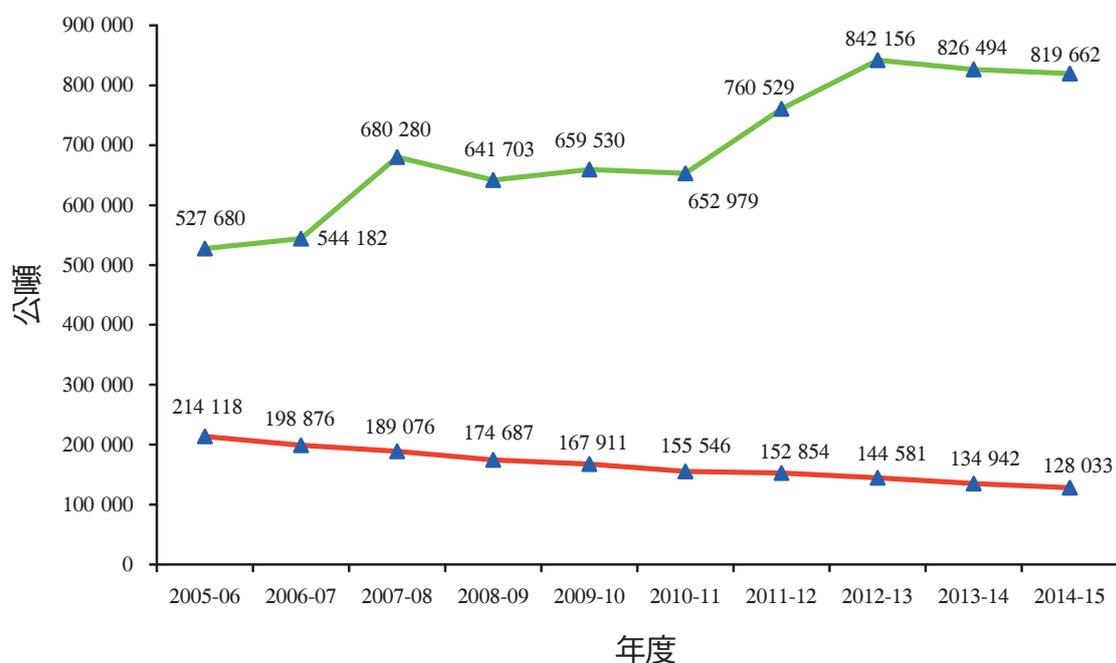
- (b) *用地 2——擴建的車輛通道及泊車位 (970 平方米)* 1985 年，政府透過短期租約，以市值租金 (由 2015 年 6 月起生效的租金為每年 698,400 元) 把這幅土地租予菜統處，用作擴建車輛通道和泊車位；
- (c) *用地 3——優質蔬菜包裝中心 (5 016 平方米)* 1997 年，政府透過短期租約，以 1 元的象徵式租金把這幅土地租予菜統處，用作處理和包裝售予高檔市場消費者的優質蔬菜；及
- (d) *用地 4——其他運作地方 (340 平方米)* 2011 年，政府透過短期租約，以 1 元的象徵式租金把這幅土地租予菜統處，作運作用途 (例如起卸貨物)。

### *長沙灣蔬菜批發市場在批銷蔬菜方面的角色減弱*

4.30 在 2005–06 至 2014–15 年度期間，本地新鮮蔬菜消耗量增加了 55% (即由 2005–06 年度的 527 680 公噸增至 2014–15 年度的 819 662 公噸)。相反，長沙灣蔬菜批發市場的蔬菜批銷量卻大幅下跌 40% (即由 2005–06 年度的 214 118 公噸跌至 2014–15 年度的 128 033 公噸) (見圖七)。由於菜統處市場的批銷量大減，菜統處市場在新鮮蔬菜市場的佔有率大幅縮減，在蔬菜總消耗量所佔的比率由 2005–06 年度的 41% 減至 2014–15 年度的 16%。

圖七

新鮮蔬菜的消耗量及批銷量  
(2005-06 至 2014-15 年度)



說明： ▲ 新鮮蔬菜的消耗量  
▲ 長沙灣蔬菜批發市場的批銷量

資料來源：審計署對漁護署記錄的分析

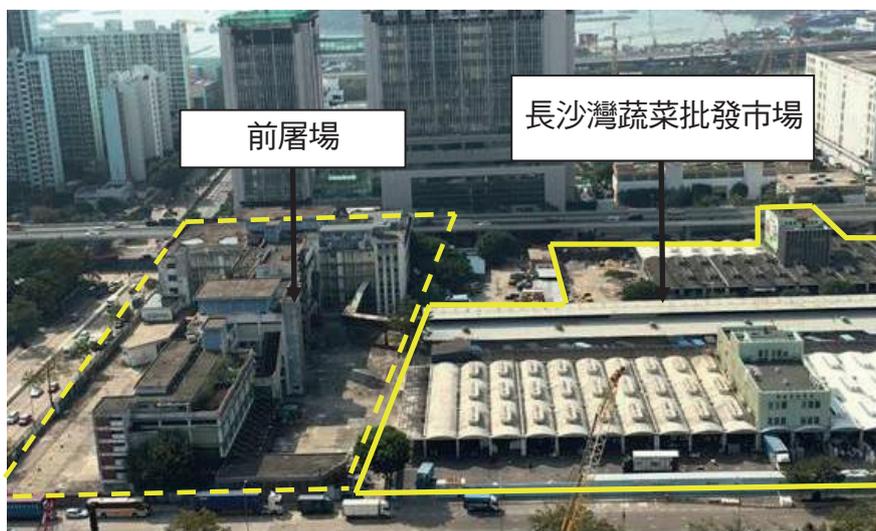
### 不當使用珍貴土地

4.31 規劃署早於 1994 年表示，讓長沙灣蔬菜批發市場繼續在長沙灣現址經營，屬不當使用珍貴土地。1998 年，分區計劃大綱圖把有關地方劃為“住宅(甲類)”地帶(註 26)。不過，截至 2016 年 3 月，該市場仍在長沙灣現址經營(見照片九)。附錄 E 顯示有關的大事年表。審查結果簡述於第 4.32 至 4.38 段。

註 26：這類地帶主要用作高密度住宅發展。在建築物的最低 3 層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

照片九

長沙灣蔬菜批發市場及前長沙灣屠場  
(從荔枝角道觀望)



資料來源：審計署在 2015 年 12 月拍攝的照片

### 更多長沙灣土地租予菜統處

4.32 政府沒有按照規劃署在 1994 年提出的意見行事，並先後在 1997 和 2011 年再把兩幅位於長沙灣的土地 (總面積為 5 356 平方米) 租予菜統處，供長沙灣蔬菜批發市場使用 (見第 4.29(c) 及 (d) 段)。漁護署在 2016 年 2 月回應審計署的查詢時表示，此舉是為了應付運作需要。

### 沒有遷置計劃

4.33 規劃署曾就遷置長沙灣蔬菜批發市場而提議不同地點。例如，該署在 1994 年提議可把市場遷往荔枝角一幅用地 (佔地約 28 000 平方米)。不過，漁護署認為該等地點不適合，而該署當時並無遷置該市場的計劃。

### 需要面積較大的遷置地點

4.34 在 1998 至 2004 年期間，漁護署曾研究一項有關發展長沙灣副食品批發市場第二期的方案。根據該方案，市場會發展為多層市場綜合大樓，而長沙灣蔬菜批發市場會被納入其中(見附錄 D 項目 (k) 至 (m))，惟該項研究工作並不成功。正如第 4.23(b) 段所述，食衛局曾於 2011 年 6 月表示，會就長沙灣蔬菜批發市場的遷置工作進行較長遠的規劃。2012 年 2 月，漁護署詳列選址要求，藉以展開遷置工作。有關要求包括：

- (a) 面積不少於 25 000 平方米；
- (b) 位於九龍區；及
- (c) 位於有道路網絡連接和公共交通工具易於到達的地點。

2012 年 10 月，規劃署建議把該市場遷往荔枝角一幅總面積達 26 100 平方米的用地。

4.35 審計署留意到，漁護署提出的面積(25 000 平方米)，較現址的總面積(18 933 平方米)(見第 4.28 段)多出 32%，或較批發市場用地的面積(12 607 平方米)(即用地 1——見第 4.29(a) 段)多出 98%(批發市場用地是以私人協約方式批予菜統處)。漁護署在 2016 年 3 月回應審計署的查詢時表示，獲委聘進行研究的顧問(見第 4.25 段)根據業界諮詢結果，並在考慮菜統處的運作需要(一直受現址限制所局限)及所覓選址本身的限制(註 27)後提出了建議。這些建議反映出漁護署的選址要求和選址工作都是建基於審慎評估。無論怎樣，如規劃署物色到任何地點，漁護署都會一如既往，願意研究有關地點是否合適，並會繼續與食衛局和發展局合作，商討未來路向。

4.36 審計署留意到，在 2005–06 至 2014–15 年度期間，長沙灣蔬菜批發市場的蔬菜批銷量大幅下跌 40%(見第 4.30 段)。漁護署須仔細檢討選址要求(見第 4.34(a) 至 (c) 段)，確保這些要求都是合理的。

---

註 27：漁護署表示，規劃署物色到的遷置地點(見第 4.34 段)呈不規則形狀，四周建有高行車量的公路/天橋，毗連具潛在危險的裝置(設施——見第 4.37(b) 段)(因此須採取緩解措施，例如設立緩衝區)，還位處渠務保留地之上(因此須採取措施方便在有需要時進行維修)，而且缺乏基礎設施。因此，雖然該址的總面積列明約 26 100 平方米，但由於受到土地、規劃及建築等多重不同的限制，最多只有 5 880 平方米的土地可以闢作交易地方，較長沙灣蔬菜批發市場現有的 6 800 平方米交易樓面面積少 13.5%。

### 房屋計劃在長沙灣蔬菜批發市場遷置後才可完成

4.37 關於規劃署建議的遷置地點 (見第 4.34 段)，食衛局及漁護署在 2016 年 3 月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 食衛局及漁護署一直努力與其他有關部門合作，以確定於該地點進行重置項目在技術上是否可行，包括發出工程規限聲明，以及展開各項相關研究 (例如在 2013 年 6 月進行定量風險評估、在 2013 年 11 月進行交通影響評估、在 2014 年 5 月進行地形測量，以及在 2014 年 11 月就公用設施地圖繪製工作進行地下設施勘測)；及
- (b) 為顧及市民安全，該址部分現有設施須予遷移。如無法遷移設施，則需要為長沙灣蔬菜批發市場另覓遷置地點。青衣一幅土地也在考慮之列 (須在遷置前藉填海擴大面積)。

4.38 截至 2016 年 3 月，即規劃署指讓該市場繼續在現址經營屬不當使用珍貴土地後約 20 年 (見第 4.31 段)，長沙灣蔬菜批發市場的重置工作仍無甚進展。鑑於重新發展該市場現址是長沙灣某房屋發展計劃的重要一環 (見附錄 E 第 (e) 及 (f) 項)，房屋署表示，該房屋發展計劃要在長沙灣蔬菜批發市場遷置後約 5 年才可完成。

### 重置設於臨時用地的新鮮副食品批發市場

4.39 12 個公營批發市場中，長沙灣臨時家禽批發市場和北區臨時農產品批發市場都設於臨時用地上。根據食衛局在 2011 年進行的檢討，有關方面會研究把長沙灣臨時家禽批發市場遷往上水 (見第 4.23(c) 段)。審查結果發現，北區臨時農產品批發市場也可能需要重置 (見第 4.40 至 4.42 段)。

### 北區臨時農產品批發市場

4.40 **土地資源的使用未如理想** 北區臨時農產品批發市場在 1989 年啓用，以取代新界一個私營市場。北區臨時農產品批發市場位於粉嶺，佔地 12 500 平方米，只售賣蔬菜(註 28)，在“批銷量與土地面積”比率方面，只及長沙灣蔬菜批發市場的一半(見表十四)。

表十四

批銷量與土地面積比率  
(2014–15 年度)

	北區臨時農產品批發市場	長沙灣蔬菜批發市場
2014–15 年度批銷量	42 524 公噸	128 033 公噸
市場的土地面積	12 500 平方米	18 933 平方米
批銷量與土地面積比率	每平方米 3.40 公噸	每平方米 6.76 公噸

資料來源：審計署對漁護署記錄的分析

4.41 **“批銷量與土地面積”比率較低的原因** 北區臨時農產品批發市場的“批銷量與土地面積”比率較低，可能是因為：

- (a) **營業時間短** 一直以來，北區臨時農產品批發市場每天只營業 8 小時，由凌晨 12 時至早上 8 時，其餘時間關閉(見照片十)。至於長沙灣蔬菜批發市場，則每天營業 15.5 小時，由早上 3 時至晚上 6 時 30 分；及
- (b) **設施只符合臨時標準** 北區臨時農產品批發市場是一個臨時市場，基本上只有一片露天場地，並無任何永久的基建設施(例如地面之上並無設置可作辦事處或貯物用途的樓層——見照片十)。

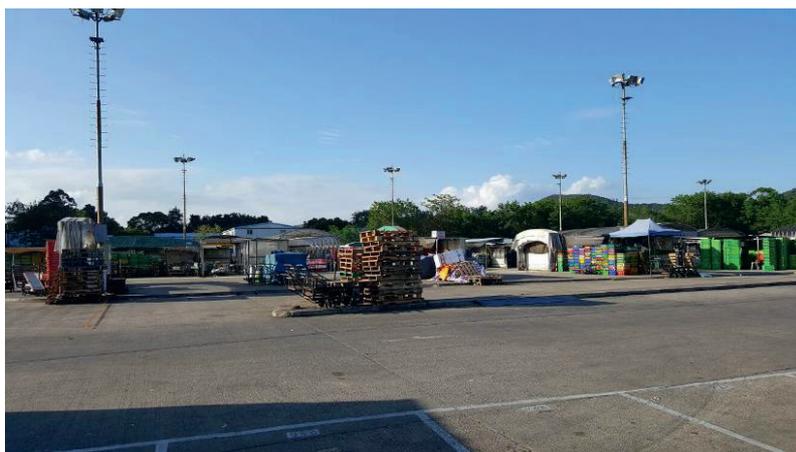
漁護署在 2016 年 3 月回應審計署的查詢時表示，由於北區臨時農產品批發市場的位置偏遠、隔離，因此營業時間較短。然而，漁護署已就改善市場設施與

註 28：市場販商並沒有固定檔位，每個販商可在獲編配的地方進行交易活動。在 2014–15 年度，市場已把 98% 的交易地方編配予販商。

土木工程拓展署商討，冀能提升市場未來的使用率(見第 2.7(b)(ii) 段)。有關改善工程定於 2017 年年中展開。

### 照片十

#### 北區臨時農產品批發市場在非營業時間的情況



資料來源：審計署在 2015 年 11 月早上 9 時拍攝的照片

附註： 販商並沒有固定檔位，每個販商可在獲編配的地方進行交易活動。

4.42 **需要採取改善措施** 北區臨時農產品批發市場在 1989 年啓用時，只建有符合臨時標準的設施。1995 年，漁護署與地政總署商討如何善用該址。為免令該址將來的發展受到局限，兩個部門同意讓該市場“長期”以臨時市場方式經營。截至 2016 年 3 月，市場已維持“臨時”形式超過 26 年，但場內設施並無改善。

#### 長沙灣臨時家禽批發市場

4.43 長沙灣臨時家禽批發市場在 1974 年啓用，以臨時安置由九龍區街頭家禽市場遷入的販商。市場佔地 26 000 平方米，是本港目前唯一的活家禽批發市場。

4.44 **市場設施供應過剩** 為減低爆發禽流感的風險，政府分別在 2005 和 2008 年推出兩項計劃，為自願結業的活家禽販商提供協助 (註 29)。此外，政府也把家禽批發商的數目凍結。活家禽業式微，導致長沙灣臨時家禽批發市場的設施供應過剩。截至 2015 年 12 月，市場的 86 個檔位中，只有 23 個 (27%) 由販商使用，過剩的檔位有 48 個 (56%) (註 30)。表十五顯示該 48 個過剩檔位已空置逾 5 年。雖然活家禽業式微，但長沙灣臨時家禽批發市場仍佔用面積達 26 000 平方米的土地，對此政府必須盡快處理。

表十五

長沙灣臨時家禽批發市場  
48 個過剩檔位的空置年期  
(2015 年 12 月)

空置年期 (年數)	市場檔位數目
5 年至少於 6 年	1 (2%)
7 年至少於 8 年	38 (79%)
9 年至少於 10 年	4 (8%)
10 年至少於 11 年	5 (11%)
總計	48 (100%)

資料來源：審計署對漁護署記錄的分析

4.45 **長期構成滋擾和衛生威脅** 長沙灣臨時家禽批發市場在 1974 年啓用時，原定使用大約 3 年。目前，市場四周都是住宅大廈，或許不再適合繼續設於現址，特別是因為以下各項：

註 29：在 2005 年的計劃下，選擇永久結束活家禽業務的農民、批發商、運輸商和零售商會獲發特惠補助金。在 2008 年的計劃下，受僱主結業影響的本地活家禽業工人會獲發一筆過補助金。

註 30：86 個市場檔位中，23 個由販商使用，15 個用作貯存活家禽 (例如未有在即日售出的活家禽)，空置的有 48 個。

- (a) **結構過時** 審計署留意到，長沙灣臨時家禽批發市場的檔位並無外牆及間隔(見照片十一)。市場內的污染物可能會被風吹到遠處。此外，檔位上蓋所採用的石棉波紋水泥瓦片，可能會對健康構成威脅(註 31)。漁護署在 2015 年 11 月回應審計署的查詢時表示，由於該市場將遷往另一幅永久用地，因此暫時不會處理該處的石棉瓦片；及

照片十一

### 長沙灣臨時家禽批發市場的檔位



資料來源：審計署在 2015 年 11 月拍攝的照片

- (b) **公眾關注** 深水埗區議會認為，長沙灣臨時家禽批發市場對附近居民造成環境滋擾。市場現時的外觀及所進行的活動，都與長沙灣的最新發展不協調。

4.46 **遷置計劃遭擱置** 根據 2011 年 5 月進行的檢討(見第 4.23(c) 段)，原來的構思是把長沙灣臨時家禽批發市場遷往上水。2015 年，食衛局委聘顧問進行研究，探討本港活家禽業的未來路向，市場遷置計劃因此遭擱置。儘管如此，漁護署仍擬備了初步設計，並把該項目納入基本工程計劃。一俟決定落實遷置計劃，即可採取下一步行動。

註 31：據環境保護署表示，含石棉物料在正常及不受干擾的情況下不會對健康構成威脅。如石棉波紋水泥瓦片開始剝落，便須聘用註冊石棉專業人士妥善拆卸及處置石棉瓦片。

## 審計署的建議

4.47 審計署建議漁農自然護理署署長應：

### *關於公營新鮮副食品批發市場的檢討*

- (a) 確保因應社會及經濟情況的轉變，並顧及以更有效的方式進一步善用公共資源的需要，適時檢討公營批發市場和其運作效率；

### *觀塘魚類批發市場*

- (b) 留意相關決策局及部門在研究觀塘魚類批發市場重置方案的進展，以期早日落實遷置市場；

### *長沙灣蔬菜批發市場*

- (c) 仔細檢討長沙灣蔬菜批發市場遷置地點的選址要求，考慮因素包括須善用土地資源、該市場的批銷量不斷下跌，以及預期菜統處日後在批銷蔬菜方面的角色和職能（見第 5.11(a) 段）；
- (d) 與規劃署及其他相關工務部門緊密合作，加快重置長沙灣蔬菜批發市場及騰出土地作房屋發展用途；
- (e) 制訂工作計劃，以推展長沙灣蔬菜批發市場的重置工作，並密切監察有關進展；

### *重置設於臨時用地的新鮮副食品批發市場*

- (f) 在徵詢相關部門的意見後，研究如何善用北區臨時農產品批發市場現址；
- (g) 留意政府在活家禽業政策制訂方面的發展，以期盡早重置長沙灣臨時家禽批發市場及／或盡早騰出有關用地；
- (h) 在此期間，密切監察長沙灣臨時家禽批發市場對環境和公眾衛生的影響，並在適當時採取措施緩減該等影響；及
- (i) 就北區臨時農產品批發市場及長沙灣臨時家禽批發市場制訂工作計劃，並在定出未來路向後密切監察有關進展。

## 政府的回應

4.48 漁農自然護理署署長整體上接納審計署的建議。

## 第 5 部分：未來路向

5.1 本部分探討新鮮副食品批發市場的未來路向。

### 兩個統營處的角色

5.2 魚統處和菜統處均為法定機構，分別根據《海魚(統營)條例》和《農產品(統營)條例》所訂下的法律框架運作(見第 1.4 段)。兩個統營處都是在第二次世界大戰後不久設立(魚統處和菜統處先後於 1945 和 1946 年設立)，旨在打破中間人在鮮海魚和蔬菜批銷方面的操控，以期確保本地漁民和農民在產銷漁農產品中能賺取更多收入。兩個統營處均屬非牟利機構，自設立以來一直以自負盈虧的模式運作。

### 在批銷方面的角色減弱

5.3 多年來，本港海魚和新鮮蔬菜的消耗量日益增加，相反，經魚統處市場和菜統處市場供應的食品數量卻下跌。在 2005–06 至 2014–15 年度期間，魚統處在海魚市場的佔有率有所縮減，在本地總消耗量所佔的比率由 2005–06 年度的 75% 減至 2014–15 年度的 41%(見第 2.22 段)。菜統處在新鮮蔬菜市場的佔有率也有所縮減，在本地總消耗量所佔的比率由 2005–06 年度的 41% 減至 2014–15 年度的 16%(見第 4.30 段)。

5.4 如食衛局及漁護署在 2003 年批發市場檢討中指出(見 4.20(b) 段)，直接大批進口鮮活食品的做法(即不經批發市場(包括菜統處市場)批銷)，是令菜統處的市場佔有率不斷下跌的成因。至於魚統處，漁護署告知審計署，近年有許多鮮海魚經空運進口，而不經魚統處市場批銷，因為魚統處市場不再是唯一的鮮海魚批發渠道。審計署留意到，在 2005–06 至 2014–15 年度期間：

- (a) 就魚統處而言，鮮海魚的批銷量下跌了 20%，由 2005–06 年度的 43 806 公噸跌至 2014–15 年度的 35 200 公噸；及
- (b) 就菜統處而言，本地新鮮蔬菜的批銷量下跌了 59%，由 2005–06 年度的 5 216 公噸跌至 2014–15 年度的 2 119 公噸。

## 拓展多元化業務

5.5 設立魚統處和菜統處的原來目的，是作批銷鮮海魚和本地蔬菜用途（見第 5.2 段）。兩個統營處都以自負盈虧的模式運作，主要收入來自就批發交易徵收的佣金。由於鮮海魚和本地蔬菜的批銷量下跌，魚統處和菜統處遂拓展多元化業務，以維持市場運作。根據魚統處和菜統處的抱負及使命，兩個統營處正按以下目標運作：

- (a) 魚統處的目標是為本地漁業及漁產貿易商提供有秩序及有效率的海魚批銷制度和設施；及
- (b) 菜統處的目標是為本港市民提供安全優質、供應穩定充裕的新鮮蔬菜，以及協助本地農業達至可持續發展。

漁護署在 2016 年 2 月回應審計署的查詢時表示，魚統處的目標還包括改進魚類產品的銷售。

5.6 審計署留意到，魚統處和菜統處現時經營的其他業務（見第 5.5 段）有些並不是在兩個統營處設立時所預定的。例子如下：

- (a) **魚統處** 魚統處把很多市場地方租予販商售賣活海魚（有別於鮮海魚——見第 2.32 至 2.36 段）。如第 2.35 段所載，審計署留意到兩個關於銷售活海魚的法律問題。此外，魚統處也把地方出租作泊車位等用途（見第 2.28 至 2.31 段）。魚統處在 2014–15 年度的營運收入中，約有 56% 來自出租市場地方；及
- (b) **菜統處** 菜統處從事以下業務：
  - (i) **銷售進口蔬菜** 菜統處售賣本地蔬菜之餘，也銷售進口蔬菜。在 2014–15 年度，經菜統處市場銷售的蔬菜達 128 033 公噸，其中有 98% (125 914 公噸) 為進口蔬菜；及
  - (ii) **把優質蔬菜直銷予家庭消費者** 1992 年，菜統處成立了優質蔬菜部，協助本地農民把他們生產的優質蔬菜售予高檔膳食供應商（即零售商）。該部其後把客源擴大至包括家庭消費者（即消費者）。在 2014–15 年度，家庭消費者的直接銷售額約佔優質蔬菜部總銷售額的 8%。

5.7 食衛局及漁護署在 2016 年 3 月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 魚統處定期檢討轄下市場地方的用途，以切合漁業界不斷轉變的需要，並相應地把市場地方編配作行商辦事處、雪房、凍房、貯物室、泊車位、活海魚檔位、水缸 (提供清潔海水)，以及推廣本地魚類產品的設施；
- (b) 因應愈來愈少鮮海魚在魚統處市場卸下的趨勢，並為應付業界對活海魚批銷設施的日增需求，以及確保魚統處的市場地方和設施得以善用，魚統處已擴大其職能，為活海魚批發業界提供所需設施及服務；
- (c) 至於菜統處，由於本港土地日益匱乏，本地農民已遷往內地繼續耕種，並繼續透過菜統處市場售賣其農產品。這些農產品約佔菜統處的長沙灣蔬菜批發市場進口蔬菜銷售量的一半。在 2014–15 年度，該蔬菜批發市場的進口蔬菜總批銷量為 125 914 公噸，其中 56 554 公噸由本地農民輸入；
- (d) 菜統處也協助本地農民銷售其農產品。本地小農民擁有的資源較少，而且缺乏議價能力，其產量也不足以支持其自行作出物流和直銷安排，因此需要菜統處提供協助。菜統處提供的協助不應只限於批銷方面。這符合《農產品 (統營) 規例》(第 277A 章) 第 15(a) 條 (註 32) 的規定；及
- (e) 與菜統處的情況相若，《海魚 (統營) 條例》第 11(2) 條訂明，魚統處可提供被認為需要的服務，以改進魚類產品的銷售和推廣漁業企業的合作經營。

5.8 審計署留意到，不經魚統處批發市場而經空運直接進口鮮海魚的做法 (見第 5.4 段)，並非法例所預期的，且可能是法例不容許的 (註 33)。此進口途徑對魚統處構成重大威脅，令其鮮海魚批銷量大幅下跌。漁護署在 2016 年 1 月回應審計署的查詢時表示，儘管該署打擊非法卸下和銷售鮮海魚的活動 (例如漁護署職員在警方協助下採取執法行動)，但就沒有執法對付經空運進口鮮海

---

註 32：根據規例，統營處處長可提供他認為對改進農業或改進農產品的銷售有需要或適宜的服務，以及從事可改進或有助改進農業的活動。

註 33：根據《海魚 (統營) 條例》，所有鮮海魚必須在魚統處市場卸在陸上和批發銷售。

魚的活動。此外，雖然法例也對九龍及新界區的蔬菜運送和銷售作出規管（註 34），但執行該法例條文的規定卻非漁護署的慣常做法。據漁護署表示，有關法例已屬過時。

### 資源運用未如理想

5.9 雖然魚統處和菜統處正拓展多元化業務，並展開一些預定以外的新工作，但就沒有適當地改良和優化供其運作的基礎設施，使之能與時並進。結果，兩個統營處可能未有善用所獲編配的公共資源。以下 3 點值得注意：

- (a) **資源重疊** 菜統處市場（即長沙灣蔬菜批發市場）和附近位於長沙灣的漁護署市場（即長沙灣副食品批發市場）都批銷蔬菜（註 35）。在 2003–04 至 2014–15 年度期間，菜統處市場的批銷量下跌了 48%，由 2003–04 年度的 246 371 公噸跌至 2014–15 年度的 128 033 公噸（見第 4.21 段表十三）。菜統處市場在處理批銷事務方面的能力可能過剩；
- (b) **協同效應未能發揮** 菜統處在轄下的批發市場為販商化驗蔬菜的除害劑殘餘含量，透過這項增值服務來提供質素保證。漁護署批發市場（菜統處的競爭對手）現時並無為販商提供這項服務；及
- (c) **批發市場作其他用途必須有充分理據支持** 魚統處和菜統處市場所佔用的土地屬珍貴資源。鑑於各方對土地需求甚殷，兩個統營處必須有充分理據支持，才可把有關土地作非原定用途。

### 新鮮副食品批發市場的未來角色

5.10 2012 年，食衛局委聘顧問就香港新鮮副食品批發市場的角色和功能進行研究，範圍涵蓋菜統處市場和其他選定的批發市場（註 36）。該研究在 2015 年

---

註 34：根據《農產品（統營）條例》，除非獲統營處處長發出許可證，否則不得把蔬菜運離九龍和新界區，或在九龍和新界區批發出售蔬菜。此外，除非獲發許可證，否則不得在九龍和新界區內並非長沙灣蔬菜批發市場的地方批發出售蔬菜。

註 35：兩個市場都有批銷進口蔬菜，而本地蔬菜則在菜統處市場批銷。

註 36：這項研究還涵蓋其他 4 個新鮮副食品批發市場，即長沙灣臨時家禽批發市場、長沙灣副食品批發市場、西區副食品批發市場和油麻地果欄。

3 月完成，提出了一些支持本港批發市場繼續存在的重要理據，並指出這些市場在以下方面擔當重要角色：

- (a) 穩定本港的食品供應和價格；
- (b) 提升食品貿易效率和價格透明度；及
- (c) 加強食品安全和提高食物溯源能力。

截至 2016 年 3 月，政府仍在審議這項研究。

## 審計署的建議

5.11 審計署建議食物及衛生局局長和漁農自然護理署署長應：

- (a) 仔細檢討魚統處及菜統處相對於漁護署在營運公營新鮮副食品批發市場方面的角色和職能，考慮因素包括：
  - (i) 魚統處及菜統處的原定角色和職能；
  - (ii) 兩個統營處的優點、弱點、所面對的機遇和威脅；及
  - (iii) 兩個統營處須加強其在營運公營新鮮副食品批發市場方面的角色和職能，以發揮協同效應和避免資源重疊；及
- (b) 採取措施協助魚統處、菜統處及漁護署有效和有效率地履行其角色和職能，包括：
  - (i) 更新魚統處及菜統處賴以運作的法律框架，並採取有效的執法行動；及
  - (ii) 在需要時，把魚統處及菜統處須執行的新工作正規化。

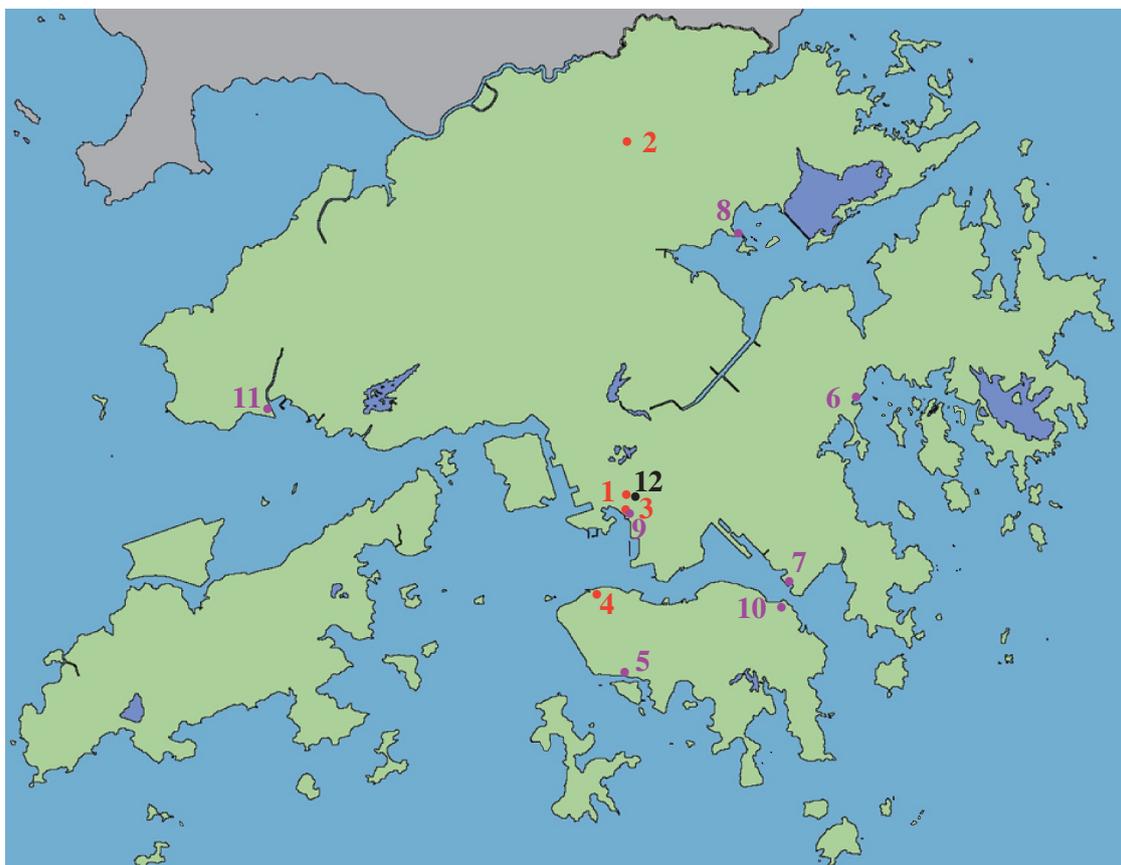
## 政府的回應

5.12 食物及衛生局局長和漁農自然護理署署長整體上接納審計署的建議，並表示漁護署會探討方法加強菜統處和魚統處的角色，以期善用兩個統營處所獲編配的公共資源。漁農自然護理署署長表示：

- (a) 漁護署得悉審計署對第 5.6(a) 及 5.8 段所述法律問題提出的觀點。該署會在徵詢律政司的意見後，採取措施協助菜統處和魚統處有效和有效率地履行其角色及職能，包括更新法律框架，以處理有關法律問題；
- (b) 《海魚(統營)條例》在六十年代推出，主要目的是確保所有鮮海魚在指定地點卸在陸上及批發銷售，使這些魚類得以有秩序地批銷，從而盡量減少對環境造成的滋擾。當時大部分(即使並非全部)鮮海魚都是由漁船捕獲和運載，卸下及批發銷售鮮海魚的活動如沒有妥善管制，會對環境造成嚴重滋擾。因此，該條例規定鮮海魚必須在魚統處魚類批發市場卸在陸上及批發銷售。當時甚少鮮海魚經空運進口本港；
- (c) 然而，過去數十年航空貨運在全球貿易中變得甚為普遍。此外，近年本地對世界各地進口的各類鮮海魚產品也有殷切的需求。儘管漁護署會繼續打擊非法卸下和銷售鮮海魚的活動，但該署認為沒有需要和理據去規限經空運進口本港的鮮海魚必須在魚統處魚類批發市場卸在陸上和批發銷售，因為這些魚類產品在空運前通常經過冷藏和妥善包裝，在機場卸下後會迅速運至各銷售渠道，包括直接交予零售商。即使造成任何環境滋擾及衛生問題，也僅屬輕微。如規定這類海魚產品在魚統處魚類批發市場卸在陸上和批發銷售，只會對業界造成不必要的負擔，而不會帶來任何環境效益或令消費者受惠；
- (d) 《農產品(統營)條例》在一九六零年代頒布，當時香港的蔬菜大致上能自給自足。該條例的主要目標是維持九龍及新界區的蔬菜運輸及批發活動井然有序，方法是透過確保蔬菜的運輸及批發活動在指定的蔬菜批發市場進行，從而協助本地生產者把蔬菜運出市區，公平地進行批發，避免無良的中間人壟斷蔬菜貿易。但時到今日，本港消耗的蔬菜有接近 98% 是進口的，上述管制措施遂顯得過時。由於貨源甚多，銷售渠道亦然，堅守 50 年前推出的管制措施而無視目前需要，會對農民及販商造成不必要的負擔，而不會帶來任何環境效益或令消費者受惠；

- (e) 菜統處市場專門向零售濕貨街市供應新鮮葉菜，而漁護署長沙灣副食品批發市場的批發商則主要根據合約為食肆供貨。兩者的客源雖然或有部分重疊，但不盡相同。兩個市場提供不同種類的蔬菜和服務，發揮相輔相成的作用；及
- (f) 菜統處市場的批發商以繳付交易徵費形式，自費使用除害劑測試服務，不受菜統處補貼。其他批發市場的批發商倘認為這項服務有助推廣其農產品，也可使用私營化驗所提供的相同服務。

12 個公營新鮮副食品批發市場的位置  
(2015 年 12 月 31 日)



- 說明：
- |    |             |         |
|----|-------------|---------|
| 1  | 長沙灣臨時家禽批發市場 | } 漁護署市場 |
| 2  | 北區臨時農產品批發市場 |         |
| 3  | 長沙灣副食品批發市場  |         |
| 4  | 西區副食品批發市場   |         |
| 5  | 香港仔魚類批發市場   | } 魚統處市場 |
| 6  | 西貢魚類批發市場    |         |
| 7  | 觀塘魚類批發市場    |         |
| 8  | 大埔魚類批發市場    |         |
| 9  | 長沙灣魚類批發市場   |         |
| 10 | 筲箕灣魚類批發市場   | } 菜統處市場 |
| 11 | 青山魚類批發市場    |         |
| 12 | 長沙灣蔬菜批發市場   |         |

資料來源：漁護署的記錄

12 個公營新鮮副食品批發市場的土地類別  
(2015 年 12 月 31 日)

市場		土地面積 (平方米)	土地類別
<b>漁護署市場</b>			
1	長沙灣臨時家禽批發市場	26 000	短期租約土地 (註 1)
2	北區臨時農產品批發市場	12 500	短期租約土地 (註 1)
3	長沙灣副食品批發市場	100 000	短期租約土地 (註 1)
4	西區副食品批發市場	62 000	短期租約土地 (註 1)
<b>魚統處市場</b>			
5	香港仔魚類批發市場	15 577	私人協約批地／短期租約土地 (註 2)
6	西貢魚類批發市場	380	私人協約批地
7	觀塘魚類批發市場	4 151	私人協約批地
8	大埔魚類批發市場	4 422	私人協約批地
9	長沙灣魚類批發市場	11 930	短期租約土地
10	筲箕灣魚類批發市場	4 474	短期租約土地 (註 3)
11	青山魚類批發市場	5 113	短期租約土地 (註 3)
<b>菜統處市場</b>			
12	長沙灣蔬菜批發市場	18 933	私人協約批地／短期租約土地 (註 2)
總計		265 480	

資料來源：漁護署的記錄

註 1：有關土地是由政府透過短期租約租予財政司司長法團，供漁護署使用。

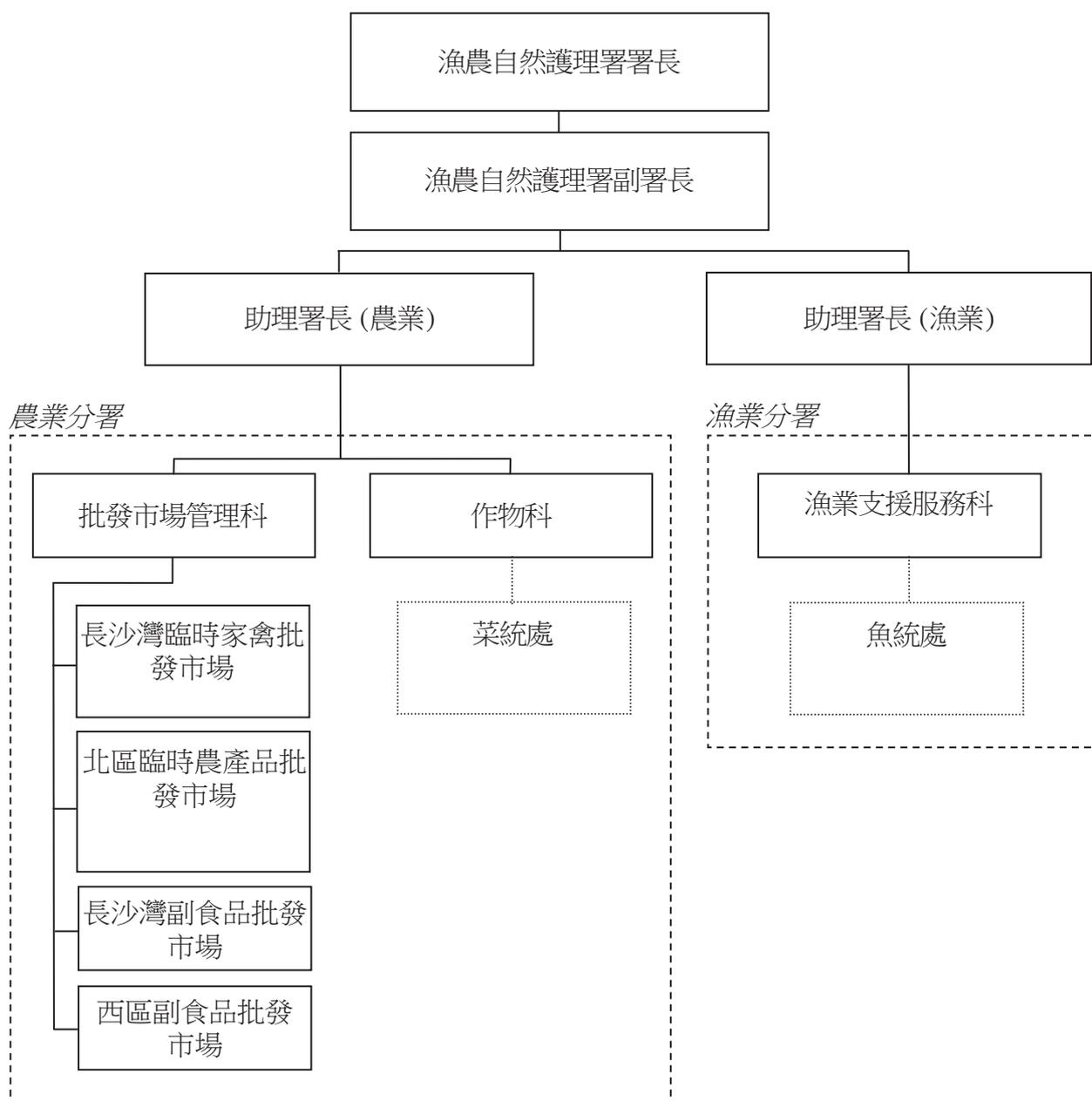
註 2：兩個市場各由多於一幅用地組成。有關用地是透過私人協約或短期租約方式批出。

註 3：有關土地透過永久政府撥地形式撥給漁護署，其後再經該署以短期租約方式租予魚統處。

附註：1. 政府以 1 元的象徵式租金把全部短期租約土地 (只有一幅短期租約土地除外) 租予菜統處 (見第 4.29(b) 段)。

2. 就魚統處位於長洲的收魚站 (佔地 61 平方米) 而言，有關土地是由政府透過私人協約方式批予魚統處。至於菜統處位於錦田和藍地的兩個蔬菜收集站 (分別佔地 486 平方米和 1 575 平方米)，有關土地則是由政府分別藉發出土地租用許可證及土地租用牌照編配予菜統處。

漁農自然護理署：  
組織圖 (摘錄)  
(2015 年 12 月 31 日)



資料來源：漁護署的記錄

附註：副署長及助理署長也負責監督其他分署／科別。

有關重置油麻地果欄的大事年表  
(1969 年 1 月至 2016 年 1 月)

日期	主要事項
1969 年 1 月	(a) 行政局通過，政府應動用公帑興建新鮮副食品批發市場，以重置油麻地果欄等。
1972 年 8 月	(b) 立法局財務委員會通過有關着手詳細規劃長沙灣副食品批發市場的建議。
1990 年 11 月	(c) 可行性研究顯示，長沙灣副食品批發市場選址的填海工程，會分別在 1991 及 1994 年分兩階段完成。因此，研究建議分兩階段發展該市場 (即第一期及第二期)，並在第一期重置油麻地果欄。
1990 年 12 月	(d) 建築署在考慮果欄的整體設計、成本、施工時間安排和長遠運作等因素後，建議把重置工作押後，以便在長沙灣副食品批發市場第二期重置油麻地果欄。
1991 年 5 月	(e) 當時的經濟司在政策上支持撥款興建長沙灣副食品批發市場第一期及第二期，以及在第二期重置油麻地果欄。
1993 年 10 月	(f) 長沙灣副食品批發市場第一期投入運作。
1996 年 10 月	(g) 審計署完成就政府提供的副食品批發市場進行的審查工作。審計署指出，油麻地果欄仍未重置到長沙灣副食品批發市場第二期 (預定在 2000 年年底或之前完成)。
1997 年 1 月	(h) 帳委會在第二十七號報告書中，促請政府加快發展長沙灣副食品批發市場第二期計劃，特別是盡快重置油麻地果欄。
1997 年 10 月	(i) 政府告知帳委會，表示正邀請私人發展商承投在長沙灣副食品批發市場第二期用地興建綜合大樓，以作鮮果及家禽批發市場、中流貨櫃處理設施及工商用途。油麻地果欄會在 2001 年年中或之前遷往新的鮮果批發市場。

附錄 D

(續)

(參閱第 4.2 及 4.34 段)

日期	主要事項
1998 年 2 月	(j) 政府只收到一份標書。由於該份標書實質上不符合投標條件，政府決定自行落實第二期計劃。
1998 年 8 月	(k) 政府建議在第二期用地上興建一幢可容納 5 個行業 (即蔬菜、蛋品、魚類、家禽和水果) 的多層市場綜合大樓。
2000 年 2 月	(l) 政府告知帳委會，販商強烈反對有關興建多層市場綜合大樓的建議。他們擔心該建議在業務運作的可行性，並可能造成運輸問題，且又擔心日後可能須繳付高昂租金。
2004 年 5 月	(m) 政府告知帳委會，表示不會推行有關興建多層市場綜合大樓的建議。政府正檢討有關發展第二期用地作批發市場用途的其他方案，並會繼續把最新發展告知立法會食物安全及環境衛生事務委員會。
2007 年 3 月	(n) 審計署完成就政府新鮮副食品批發市場的管理進行的審查工作。審計署指出，落實長沙灣副食品批發市場第二期計劃的工作進展不大，而油麻地果欄則仍舊在原址運作。
2007 年 7 月	(o) 帳委會在第四十八號報告書中對以下事項深表關注： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 油麻地果欄一直在原址運作了八十多年，狀況已十分殘舊，對附近一帶造成嚴重的交通和環境滋擾；及</li> <li>(ii) 落實長沙灣副食品批發市場第二期計劃和油麻地果欄重置工作的進展不大。</li> </ul> 帳委會強烈促請政府提供重置油麻地果欄的確實時間表。
2007 年 10 月	(p) 政府告知帳委會，表示正考慮在第二期撥出部分用地興建一個新的鮮果批發市場，以重置油麻地果欄。政府已與鮮果欄商及其他有興趣各方展開初步商討。

附錄 D

(續)

(參閱第 4.2 及 4.34 段)

日期	主要事項
2008 年 1 月	(q) 政府向帳委會提交遷置油麻地果欄的時間表，表明新的鮮果批發市場會在鮮果欄商及相關區議會同意遷置安排後的 53 個月開始投入運作。
2009 年 5 月	(r) 政府告知帳委會，為與油麻地果欄鮮果批發商達成共識，政府繼續與有關各方商討遷置事宜。
2010 年 5 月	(s) 政府告知帳委會，表示繼續積極與有關各方進行磋商。在與鮮果批發商和相關區議會就油麻地果欄遷置事宜再作商討後，政府會按照在 2008 年 1 月向帳委員提交的時間表，着手興建新的鮮果批發市場，並會繼續跟進此事。
2011 年 5 月	(t) 食衛局為回應在 2011 年 1 月提出，轉達房屋用地供應督導小組意見的要求，在徵詢漁護署的意見後，檢討是否需要遷置公營新鮮副食品批發市場。檢討所得的結論之一，是應騰出長沙灣副食品批發市場第二期用地以發展住宅。
2011 年 10 月	(u) 政府在葵涌覓得另一幅可遷置果欄的用地。漁護署的初步評估確定可把果欄遷往該幅用地。
2012 年 10 月	(v) 政務司司長辦公室轄下的社會、社區及人力政策小組開會討論油麻地果欄遷置事宜。與會者認為並無迫切需要進行遷置工作。食衛局負責與油尖旺區議會合作，以緩減果欄對四周環境造成的滋擾。
2015 年 3 月	(w) 顧問完成就香港新鮮副食品批發市場的角色和功能進行的研究。研究其中一方面認為，該幅葵涌用地適合用作遷置油麻地果欄。
2016 年 1 月	(x) 有關方面要求食衛局及漁護署釋出上述葵涌用地，供作其他用途。政府正考慮把油麻地果欄遷往青衣一幅選址 (須藉填海進一步擴大面積)。

資料來源：漁護署的記錄

有關長沙灣用地住宅發展項目出現延誤的大事年表  
(1994 年 7 月至 2016 年 3 月)

日期	主要事項
1994 年 7 月	(a) 規劃署表示，讓長沙灣蔬菜批發市場繼續在現址經營，屬不當使用珍貴土地，而且市場與該處環境不協調。
1995 年 4 月	(b) 規劃署重申，從環境及市區重建角度看，必須及早遷置長沙灣蔬菜批發市場。規劃署認為，應把握每個機會，物色可遷置市場的地點(註)。
1998 年 4 月	(c) 分區計劃大綱圖把長沙灣蔬菜批發市場及毗鄰的長沙灣屠場等用地劃為“住宅(甲類)”地帶，擬由房屋署用作發展房屋。
1999 年 9 月	(d) 政府把長沙灣屠場遷往上水。
2009 年 3 月	(e) 房屋署表示，鑑於長沙灣蔬菜批發市場引致的交通和噪音問題對有關用地造成限制，因此批發市場和前長沙灣屠場的用地應同時發展。
2013 年 9 月	(f) 長沙灣蔬菜批發市場仍未遷置。房屋署決定先行發展前長沙灣屠場用地。
2016 年 3 月	(g) 長沙灣蔬菜批發市場仍在長沙灣現址經營。

資料來源：漁護署的記錄

註： 漁護署在 2016 年 2 月告知審計署，表示曾嘗試物色可遷置市場的地點，但不果。