

二零零一年六月十八日會議
討論事項

立法會食物安全及環境衛生事務委員會

公眾街市的管理問題

目的

本文件旨在告知委員各項加強食物環境衛生署及房屋委員會轄下公眾街市管理的措施。

食物環境衛生署轄下的街市

2. 目前，食物環境衛生署共管理 105 個公眾街市(包括 81 個濕貨街市、24 個獨立式熟食市場，以及位於街市大樓內的 36 個熟食中心)。這些設施共提供約 15 800 個檔位，其中租出的檔位約 13 100 個，佔整體租用率 83%。

3. 近日在某些公眾街市爆發的禽流感事件，令市民關注到公眾街市的日常運作。二零零一年五月二十八日，在本委員會的會議上，委員要求食物環境衛生署匯報各項加強公眾街市管理的建議措施，特別是有關改善街市的通風和衛生情況的建議。

現行的管理制度

日常管理

4. 署方作為公眾街市的管理當局，須要確保：

- (a) 街市檔位租戶遵守有關規管街市的法例；
- (b) 街市檔位租戶遵未租約內訂明的各項條款和條件；以及
- (c) 街市清潔。

5. 為確保租戶遵守有關保持街市清潔的條款和條件，街市管工會定期往公眾街市巡視，通常每日兩次(早更、晚更各一次)，在非繁忙時間還會進行額外巡視。街市人員如發現不當的情況，便會按事件的嚴重程度採取行動，向租戶作出口頭警告，或發警告信，或提出檢控。

潔淨服務

6. 潔淨服務是街市管理的重要一環。目前，93 個公眾街市的潔淨服務已經外判。至於其餘 12 個小型街市，由於服務外判並不合乎成本效益，潔淨服務由部門職員負責。一般而言，潔淨服務承辦商每天至少須要清潔指定街市的公用地方及廁所 3 次。

7. 由於楊屋道街市試行成功，食物環境衛生署遂於二零零零年中開始引入「成效為本管理」這套管理概念，以提高各公眾街市的潔淨水平。在這個以成效為本的管理概念下，署方除規定承辦商維持現時的潔淨次數外，亦要求承辦商把街市各公用地方的清潔程度保持在「A 級」水平——即該些地方必須沒有垃圾和合理乾爽。如有任何一處公用地方的清潔程度低於「A 級」，承辦商必須在指定的時限(通常不超運 30 分鐘)內，將清潔程度回復「A 級」水平。承辦商如未能加以糾正，署方便會向其發出失責通知書，並會根據在任何一段連續 7 天的期限內發出通知書的次數，扣減該承辦商的服務月費(最高可達 40%)。此外，署方亦會視情況予以處分，如發出口頭 / 書面警告或終止合約等。目前共有 25 個公眾街市的潔淨服務是按「成效為本管理」的條款進行的。當其他街市的現有潔淨服務合約屆滿及簽訂新的合約時，署方便會將該些條款推展至那些街市。

街市管理諮詢委員會

8. 為了有效管理公眾街市，每個街市均成立了街市管理諮詢委員會。委員會定期(每隔兩至三個月)舉行會議，提出有關改善公眾街市管理和經營潛力的措施，並設計及籌辦宣傳活動。街市管理諮詢委員會由分區衛生總督察擔任主席，成員來自有關各方的代表，包括食物環境衛生署、建築署、機電工程署、有關的保安公司和潔淨承辦商、不同生意的街市檔位租戶及當地區議員。

街市管理所面對的問題

9. 在管理公眾街市方面，食物環境衛生署主要面對以下問題——

(a) 大部分公眾街市的設計過時

雖然食物環境衛生署不斷尋找機會改良街市設施，但許多街市都是很久以前興建，故在設計和設施方面可能造成局限因素，使這些街市無法提高標準，滿足現今市民的期望。在現有 105 個公眾街市中，77 個(或 73%)是在九十年代前興建，以遷置街頭小販；這些街市在設計上有所限制，難容納較大的改動。

(b) 街市管理工作人手不足

由於負責街市管理工作人手較少，因此未能騰出足夠時間仔細巡查街市的潔淨情況。目前，大部分街市每班只有一名管工當值，執行一般街市管理 / 運作的職務。這些職務包括監察潔淨及護衛服務承辦商的工作表現；查核檔位經營人是否遵守法例條文及租約的規定；遏止非法經營活動及呈報建築物損壞問題等。由於職責範圍如此廣泛，以致未暇提高我們關注的街市潔淨水平。

(c) 一些街市檔位經營人的經營習慣

一些街市檔位經營人願意遵守有關街市衛生的法例和租約條款及條件的規定，是影響街市潔淨情況的主因之一。食物環境衛生署轄下街市的許多檔位經營人是被遷置的街頭小販。雖然他們當中有些已適應由在街頭販賣轉為在離街方經營，但仍然有些人未能接受公眾街市的管理模式，很難保持本身經營的地方乾爽清潔及符合衛生。由於這些人未能自律，因此令食物環境衛生署的人員更難維持街市清潔衛生。

(d) 來自超級廣場的劇烈競爭

超級廣場越開越多，影響公眾街市的經營潛力。近年來，超級廣場以非常廉宜的價錢售賣同類貨品，而且購物環境較為舒適(寬敞、乾爽、清潔和有空氣調節)，以致街市經營者須與超級廣場劇烈競爭。街市生意不濟，街市經營者改善營商模式和服務質素的動力便更少。

改善街市經營潛力及管理的措施

10. 食物環境衛生署正尋求 / 推行改善公眾街市經營潛力及管理的措施。下文各段詳述該等措施。

改良現有設施

10. 食物環境衛生署正與建築署跟進，研究在經費許可下，在公眾街市進行下述主要改善工程的可行性：

- (a) 把家禽區與其他地方分隔開，並安裝獨立的通風系統；
- (b) 在家禽檔內闢設獨立家禽屠宰室或在家禽檔區域內增設公用家禽屠宰室；
- (c) 更換公用地方及附屬設施的內牆及地磚；
- (d) 所有天花皮均須髹上石灰水；
- (e) 重鋪貨物裝卸區的地台；
- (f) 改善 / 更換地面排水系統；
- (g) 翻新街市廁所和增設殘疾人士廁所；
- (h) 改善一般照明系統；以及
- (i) 美化外牆。

改善街市通風

12. 目前，共有 12 個公眾街市和 13 個熟食中心設有空調系統。日後新建的公眾街市和熟食中心，全部都會裝設空調系統。

13. 為改善已建成的街市設施的通風情況，兩個前臨時市政局從已建成的公眾街市和熟食中心當中，一共選定了 19 進行加裝空調系統工程(包括 11 項街市工程、3 項熟食中心工程、5 項涉及街市兼熟食中心的工程)。食物環境衛生署計劃分三期落實 16 項涉及街市的工程，但須視乎建築署現正就這些工程進行的初步工程計劃可行性研究所的結果而定。由於在熟食中心加裝空調系統與在街市的做法情況有所不同，食物環境衛生署

會再就在熟食中心加裝空調系統一事詳加研究，然後才作出決定。

改善家禽檔的衛生情況

14. 針對最近發生的禽流感事件，食物環境衛生署採取了多項行動，並制定一套措施，以提高公眾街市內家禽檔的衛生水平：

- (a) 食物環境衛生署人員監督家禽檔租戶徹底清洗了本身的檔位三次。所有家禽檔已通過獸醫檢查；
- (b) 食物環境衛生署在建築署及機電工程署協助下，進行了多項小型改善工程(包括增設抽氣扇及進行牆壁和地磚的一般維修工程)，並徹底清洗通風系統；
- (c) 每月第 25 日定為「休市清潔日」。所有街市家禽檔(連同新鮮糧食店)在該日前一天，會暫停一天，須屠宰剩餘在檔位內的所有活雞。在「休市清潔日」當天，會暫停營業。第一個「休市清潔日」為二零零一年七月二十五日，至於二零零一年下半年的其他「休市清潔日」，署方徵詢了業界的意見後，已選定有關日期；
- (d) 食物環境衛生署已向街市檔位租戶發出附加的租約條款及條件和新的衛生守則，藉以加強個人衛生意識、改善運送及存放家禽的方法、保持檔位空氣流通及清潔等；
- (e) 食物環境衛生署轄下的風險傳達組及衛生教育組已為家禽檔經營人舉辦多個大型衛生講座；以及
- (f) 食物環境衛生署督察及有關人員將於家禽檔重開後首月，每天進行巡查，幫助檔位租戶提高檔位的衛生水平，使他們能符合附加的規定。首月過後，署方會採取嚴厲的執法行動。

改善街市日常運作 / 管理

(I) 街市顧問研究

15. 食物環境衛生署打算委託顧問公司進行研究，以評估經營及管理公眾街市的最有效益和最有效率方法，並提出建議。顧問公司會研究各項改善公眾街市營辦模式和一般管理的措施，包括評估私人機構參與經營及管理公眾街市的可行性，以及市民購買新鮮食品習慣 / 進食新鮮食品

模式的轉變可能影響傳統濕貨街市設施的競爭力和需求的程度。顧問研究預定於未來數月展開，需時六個月完成。

(II) 街市經理

16. 食物環境衛生署正考慮實施試計劃，測試聘用街市經理加強公眾街市管理的效用。

房屋委員會轄下的街市

17. 現時，房委會轄下的公眾街市共有 130 個，其中 28 個安裝了中央空調系統，另有 4 個正在進行安裝工程。

改良通風系統及加裝空氣調節系統的政策

18. 所有在 1997 年後興建的街市均設有中央空調系統。就現有的街市，房屋署可考慮補裝中央空調系統，作為商場改善計劃的一部分，如個別街市提出加裝中央空調系統的要求，亦會予以考慮。至於是否能夠安裝，將會視乎技術上的可行性而定，房屋署亦會諮詢各檔主，以確知他們願意支付費用。

19. 沒有裝設中央空調系統的舊街市，大部分是開放式設計，目的是加強通風效果，其中一些街市已裝有機動通風系統，包括氣槽、抽氣扇等，以維持足夠水平的空氣流通。在這些舊街市中，有些因為受所處地點所限而未必能夠安裝中央空調系統；另有一些街市是因為天然通風良好而毋須安裝空調。

20. 補裝中央空調系統的成本，以每個街市計約 1,500 萬元。而預計每月的空調費用約每平方米 100 元。

改善房屋委員會轄下街市的衛生情況及管理的措施

21. 改善房委會轄下街市的衛生情況及管理的措施包括 ——

- (a) 為提高已裝設中央空調系統的街市的室內空氣質素，房屋署現正考慮在這些街市安裝紫外光空氣淨化器；
- (b) 定期進行檢查及徹底清洗機動系統及空調系統，例如氣槽、隔塵網、抽氣扇等，以確保空氣流通；

- (c) 向潔淨服務承辦商發出指示，在有需要時使用高壓蒸氣清洗器；
- (d) 監察潔淨服務承辦商的工作，以確保街市的廁所保持衛生情況良好及乾爽；
- (e) 管理人員每日巡視街市，密切留意潔淨服務承辦商的表現；
- (f) 檔主需清理放在公眾地方的障礙物，以及放置於檔位上的雜物；
- (g) 房屋署需要提供有蓋的垃圾箱，供檔主棄置營運廢物；
- (h) 定時檢查排水系統，確保渠道暢通無阻；
- (i) 當發現街市內有損毀/不平均的地面及已脫離的地磚，立即修補或更換，以免積聚死水；

徵詢意見

22. 請委員注意上文第 11 至第 16 及第 21 段所概述的改善措施，並提出意見。

環境食物局
食物環境衛生署
房屋署
二零零一年六月