

檔號：(14) in FEHD (CR) 2/3/90 Pt.3

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：徐偉誠先生)

徐先生：

審計署署長第四十一號報告書
衡工量值式審計結果

第 2 章：食物環境衛生署
管理的公眾街市

本年十二月十日來信收悉。現把政府帳目委員會所要求的資料，在下文載述。

- (a) 供零售業使用的私人商業樓宇空置率為 10.7% 的數據，是來自差餉物業估價署出版的《香港物業報告 2003》。該署在計算空置率時，並無特地扣除“凍結”的地方。由於私人物業的業主無須向租戶提供遷置安排，加上其目標是收取更多租金，因此有理由相信他們會盡量將在私營商業市場需要特地“凍結”的地方減至最少。在向審計署署長解釋公眾街市的情況時，我們認為根據街市的可租用檔位數目來反映街市檔位空置率(即扣除已凍結的檔位數目)的做法較為恰當。如這做法引致誤會，本人謹此致歉。我們日後會研究反映街市檔位空置率的最佳方法，以助市民更容易理解檔位空置的整體情況。
- (b) 我們在審計報告書第 2.17(h)段承諾，食環署會探討方法降低街市檔位的空置率。我們將會探討的措施包括：

- (i) 改善街市的經營環境，包括改善照明設施、通風系統、排水系統、指示牌、地面和牆壁批盪等；
 - (ii) 開辦客戶服務培訓班和籌辦推廣活動，協助檔戶提升經營可行性；
 - (iii) 提高街市的潔淨水平和經常保持街市清潔，以吸引顧客及加強街市的整體經營能力；
 - (iv) 在可能範圍內更改街市的設計，例如把毗連面積較小的空置檔位合併為較大檔位，以增加對有意租用人士的吸引力；
 - (v) 調低空置了一段長時間的檔位的底價，使這些檔位對有意競投的人士更具吸引力；
 - (vi) 容許新類型行業(例如銀行自動櫃員機、工匠服務、照片沖晒服務)在街市內經營；以及
 - (vii) 考慮把無經營能力而高空置率的街市局部或全面關閉，騰出來的地方撥作其他用途。
- (c) 為跟進兩個前市政局承諾進行的工作，食環署同意在 18 個公眾街市加裝空氣調節系統，但有關工程須先得到 85% 的大多數檔位租戶同意。基於上述準則，我們已獲得撥款為漁灣街市加裝空氣調節系統；現正計劃再申請撥款，以便為新墟街市和花園街街市進行同類工程。

我們對推行擬議的加裝空調系統計劃持開放態度。由於有擔心有關工程是否物有所值，我們會檢討這些工程是否有需要和符合成本效益，並擬於二零零四年年初，就應否繼續在漁灣街市加裝空氣調節系統(已進行投標)，以及是否要求撥款進行其他兩項加裝空調系統工程，諮詢立法會食物安全及環境衛生事務委員會。我們會在徵詢委員會的意見及作出決定後，通知政府賬目委員會。

- (d) 對於應否關閉個別街市，食環署主要是依據下述準則來作決定：
- (i) 該街市的檔位空置率，以及可否採取合乎成本效益的措施改善空置情況；

- (ii) 經營該街市導致政府虧損的數額，以及是否有實際可行的措施減少政府的開支；
- (iii) 該街市附近是否有零售設施，以及街市檔主是否能夠成功地與這些設施競爭；以及
- (iv) 社區方面的因素，例如區內缺乏零售設施，以致政府雖然有嚴重經營虧損，但仍須在區內保留一個公眾街市。

我們明白關閉公眾街市會引起爭議，並對現有檔主及區內坊眾可能會帶來重大影響。因此，在建議關閉街市前，我們會根據上述準則進行詳細研究，並會考慮其他可行的方案。我們也會諮詢區議會及檔戶的意見。

街市的清潔及保安服務已經外判，關閉街市主要會刪除督導人員的職位。一般來說，因關閉一個街市而要刪除的職位，至多會是一個巡察員、三個管工及三個工人。即使關閉街市、把服務外判或把街市營運事宜移交私人營辦商負責，我們預料無須因而遣散公務員。即使出現人手過剩問題，亦可透過重行調配或經自然流失解決。

- (e) 隨函夾附兩個圖表，分別臚列自土瓜灣街市及花園街街市啓用以來，提供予前市政總署及食環署作辦公地方的位置及樓面面積。審計報告書第 6 部分及附錄 I 已詳列就如何永久使用這兩個街市的空置樓層所曾作出的建議和研究。由於這兩個樓層的設計是作街市用途，是否適宜改建為辦公室，以及改建工程的費用，尚待確定。食環署會主動與政府產業署及建築署一同探討這個方案是否可行；如發現這並不是一個理想做法，會考慮其他的永久用途。

食物環境衛生署署長梁永立



二零零三年十二月十九日

提供予前市政總署的辦公地方 (1984年至1999年)

分部 / 分科 / 分區	地點	分配日期	樓面面積 (平方米)	備註
東區	鯗魚涌市政大廈	1988年	527	分區環境衛生辦事處
灣仔區	駱克道市政大廈	1987年	2,709	分區環境衛生辦事處
	黃泥涌市政大廈	1996年	116	分區環境衛生辦事處
中西區	上環市政大廈	1989年	2,094	分區環境衛生辦事處
	石塘咀市政大廈	1991年	187	分區環境衛生辦事處
	士美非路市政大廈	1996年	110	分區環境衛生辦事處
觀塘區	瑞和街市政大廈	1988年	1,200	分區環境衛生辦事處
九龍城區	土瓜灣政府合署	1984年	466	分區環境衛生辦事處
	九龍城市政大廈	1988年	1,500	分區環境衛生辦事處
	紅磡市政大廈	1996年	1,270	分區環境衛生辦事處
黃大仙區	大成街街市大樓	1998年	2,130	分區環境衛生辦事處
油尖區	官涌市政大廈	1991年	1,351	分區環境衛生辦事處
旺角區	花園街市政大廈	1988年	1,802	分區環境衛生辦事處
深水埗區	保安道市政大廈	1988年	130	分區環境衛生辦事處
	北河街市政大廈	1995年	2,447	分區環境衛生辦事處
	元州街市政大廈	1985年	1,323	分區環境衛生辦事處

食環署自 2000 年起獲分配的辦公地方

I. 政府樓宇

事務部 / 科 / 分區	地點	政府產業署 分配辦公地方 的日期	樓面面積 (平方米)	備註
總部食物及公共衛生部	廣東道政府合署	2000 年 3 月	416	防治蟲鼠事務諮詢組
總部墳場及火葬場組	長沙灣政府合署	2000 年 10 月	119	火葬預訂辦事處
元朗區	元朗政府合署	2001 年 3 月	65	分區環境衛生辦事處
葵青區	葵興政府合署	2001 年 9 月	136	分區環境衛生辦事處
總部行政及發展部	廣東道政府合署	2001 年 11 月	776	為投訴管理組及服務質素檢定組提供臨時辦公地方
總部食物及公共衛生部	廣東道政府合署	2001 年 12 月	150	昆蟲控制行動小組和登革熱控制及預防小組

事務部 / 科 / 分區	地點	政府產業署 分配辦公地方 的日期	樓面面積 (平方米)	備註
東區	柴灣市政大廈	2001年3月	3,880	分區環境衛生辦事處
離島區	中環海港政府大樓	2002年4月	71.5	分區環境衛生辦事處
總部食物及公共衛生部	中間道多層停車場	2002年4月	240	食物標籤小組
元朗區	元朗凹頭政府宿舍	2002年4月	90	分區環境衛生辦事處
西貢區	西貢政府合署	2002年7月	105	分區環境衛生辦事處
中區	西區副食品批發市場	2002年11月	97	分區環境衛生辦事處
總部行政及發展部	中環海港政府大樓	2003年3月	155	專責小組
總部行政及發展部	金鐘道政府合署低座	2003年4月	413	為投訴管理組及服務質素檢定組提供長期辦公地方

II. 租用樓宇

事務部 / 科 / 分區	地點	政府產業署 分配辦公地方 的日期	樓面面積 (平方米)	備註
沙田區	馬鞍山頌安邨頌和樓	2000年11月	62.5	分區環境衛生辦事處
沙田區	新城市中央廣場 2 座	2001年12月	159	分區環境衛生辦事處
西貢區	將軍澳翠林邨欣林樓	2002年6月	43.4	分區環境衛生辦事處
沙田區	馬鞍山利安邨利興樓	2003年6月	17	分區環境衛生辦事處