

# 從聯和墟街市個案研究看特區政府之 公營街市政策缺失

二零零九年七月十九日



立法會湯家驊議員辦事處

# 目錄

一、調查背景及目的	.....	3
二、調查方法	.....	3
三、調查結果及評論	.....	4
四、改善建議	.....	12
五、結語	.....	13
六、附錄:問卷結果	.....	14

## 一、調查背景及目的

根據審計署署長在二零零三年十月發表的衡工量值式審計結果報告書指出，粉嶺聯和墟街市在二零零二年七月啓用後檔位的空置率一直偏高，而從二零零九年五月食物及衛生局局長周一嶽先生就湯家驊議員有關街市空置檔位之提問所作之書面答覆亦可見，聯和墟街市之空置率並未得到改善，而且平均購物人次亦見偏低。

### 聯和墟與鄰近街市比較

時期	石湖墟			聯和墟		
	街市檔舖空置率	熟食檔舖空置率	購物中心人次 (每月平均)	街市檔舖空置率	熟食檔舖空置率	購物中心人次 (每月平均)
1/2003- 3/2004	2.9%	3.6%	180 萬	19.7%	22.7%	57 萬
4/2004- 3/2005	3.3%	3.5%	沒統計	22.5%	22.3%	63 萬
4/2005- 3/2006	3.5%	3.5%	120 萬	21.8%	14.5%	60 萬
4/2006- 3/2007	3.1%	2.9%	沒統計	20.7%	12.3%	66 萬
4/2007- 3/2008	2.9%	0	沒統計	22.3%	14.5%	69 萬
4/2008- 3/2009	3%	0%	沒統計	22.7%	17.7%	60 萬

公共街市以公帑支持運作，長期空置檔位會引致浪費。另外，平均購物人次過低亦造成商戶經營困難，影響商販生計。

故此，我們希望能藉本次調查達致以下目的:

- (1) 了解聯和墟檔位長期空置及平均購物人次偏低之原因。
- (2) 引起各界對聯和墟街市情況之關注。
- (3) 收集街市商戶以及顧客之意見，了解他們就街市可推行之改善措施之看法，並因應調查結果提出相應之措施供有關當局參考，以提升聯和墟街市之吸引力及改善商戶之經營環境。

## 二、調查方法

### 1. 調查對象

粉嶺聯和墟街市之商戶以及該街市之顧客。

### 2. 抽樣方法

調查員向該街市一樓、二樓及三樓之商戶進行隨機抽樣訪問。同時，調查員亦於該街市一樓正門及二樓出入口對往來之人群進行問卷調查，相信其為該街市之顧客。

調查共訪問九十二位商戶，收得有效顧客問卷共二百份。

### 3. 調查日期

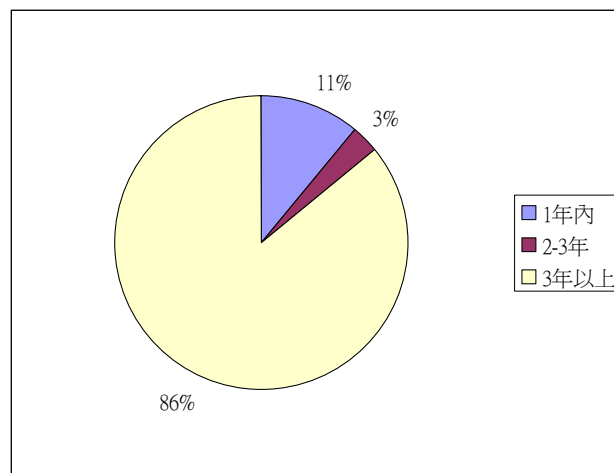
二零零九年六月二十五日及七月三日。

### 三、調查結果及評論

#### 商戶調查結果

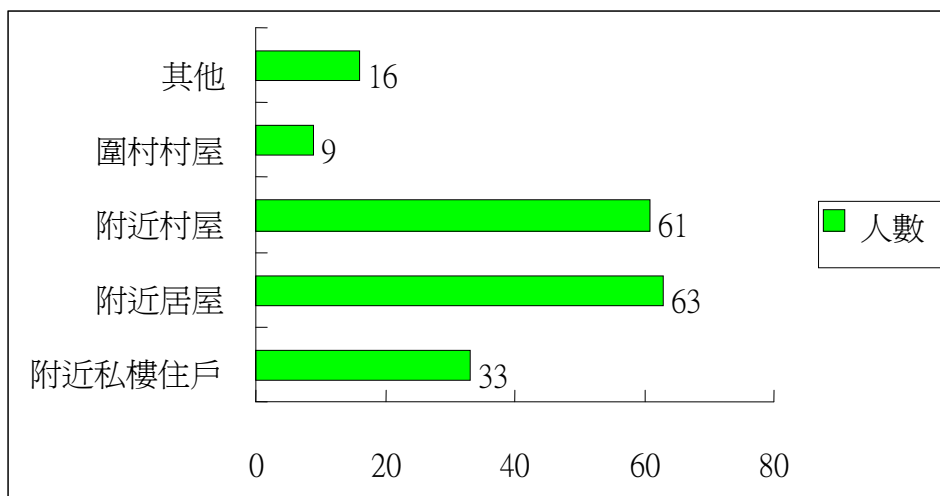
1. 對商戶進行的調查顯示，六成的商戶是由舊墟遷至新街市。  
約八成半商戶已營業三年以上，部份更長達二十至四十年。

商戶經營年數



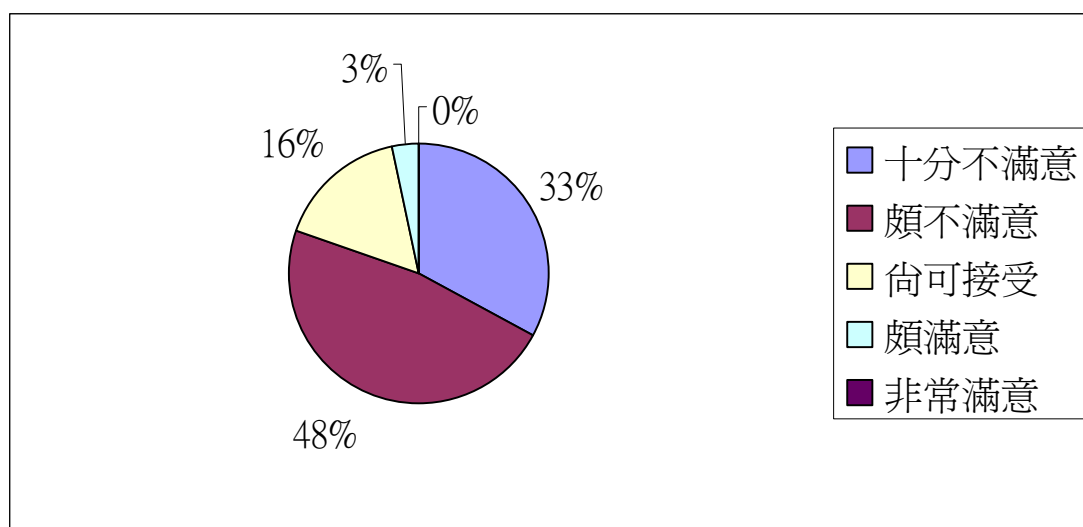
2. 調查之第四題顯示，商戶表示顧客主要來自附近屋苑，只有少數來自較遠地區如上水。

### 顧客來源(可選擇多於一項)



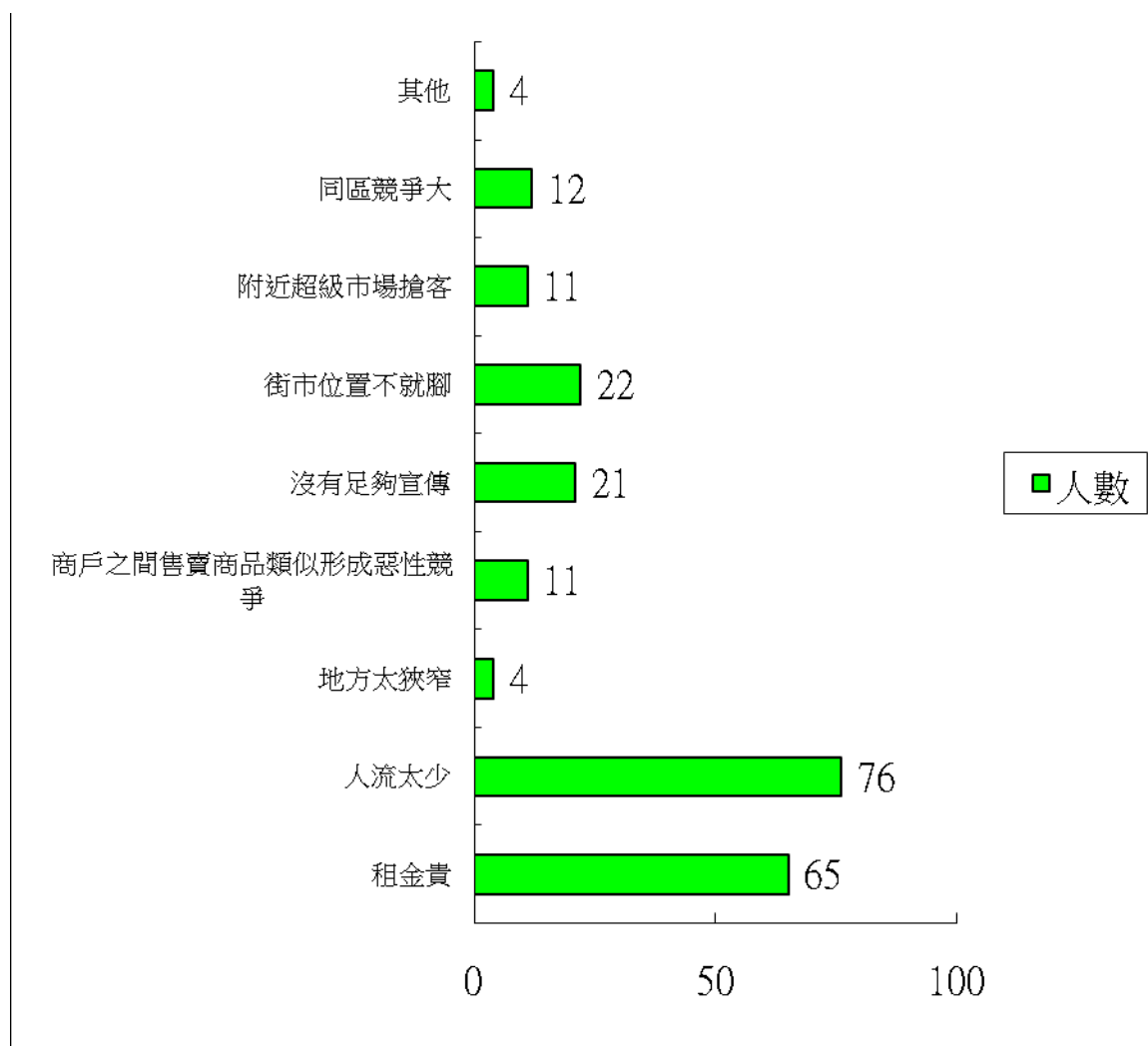
3. 八成商戶表示對街市營商環境感到十分不滿意和頗不滿意，只有少數表示可以接受及頗滿意。

### 對目前營業環境的滿意程度



4. 在不滿意方面，超過七成半商戶認為人流太少;約七成商戶認為租金及冷氣費太昂貴; 而位置不方便和與同區超市及街市競爭則各有兩成。

不滿原因(可選擇多於一項)

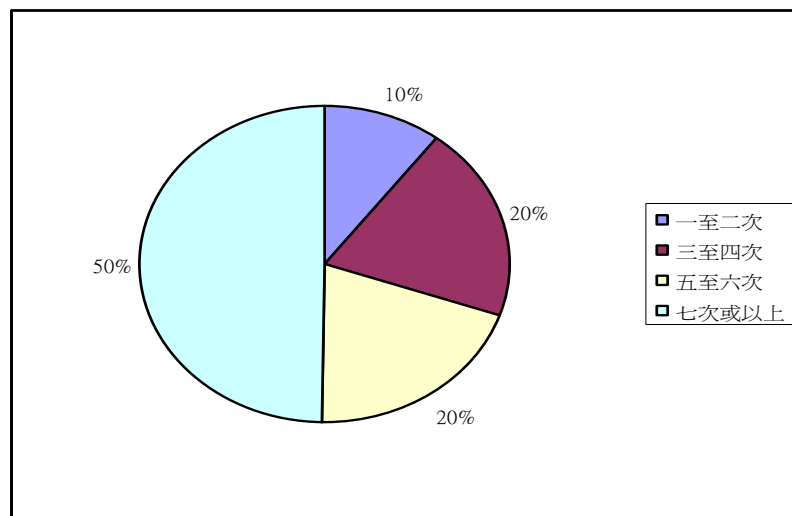


奇怪的是，該區有不少大型公共及私人屋苑，商戶亦表示顧客大多來自附近屋苑，理應有足夠客源，然而仍出現人流不足的情況。綜合而言，大部份商戶均對街市的營業環境不滿意，最主要的原因是人流不足及冷氣費太貴。

## 顧客調查結果

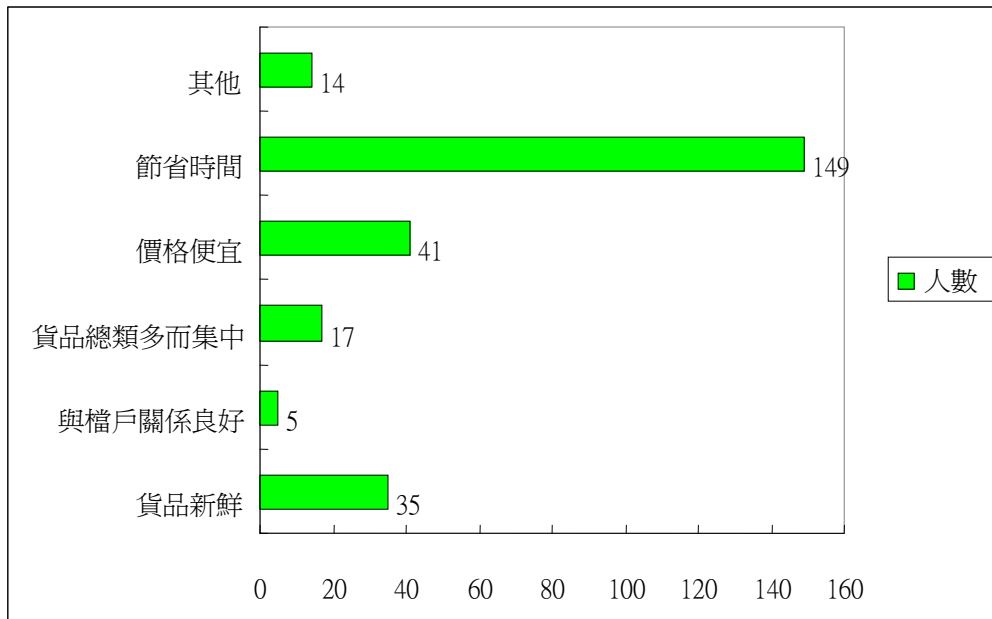
1. 顧客方面，五成顧客每天光顧聯和墟街市，有四成顧客每星期光顧三至六次。

平均每星期到聯和墟購物次數



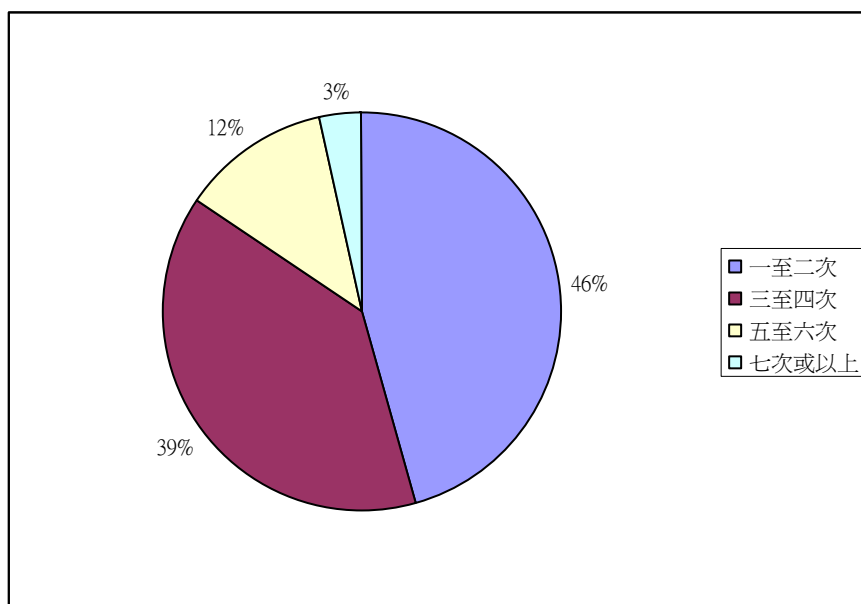
2. 根據問題二“到街市購物原因”的結果，大部份顧客因為居家鄰近而選擇到聯和墟街市購物，其次是因為價格便宜及貨品新鮮。

### 選擇到街市購物的原因(可選擇多於一項)



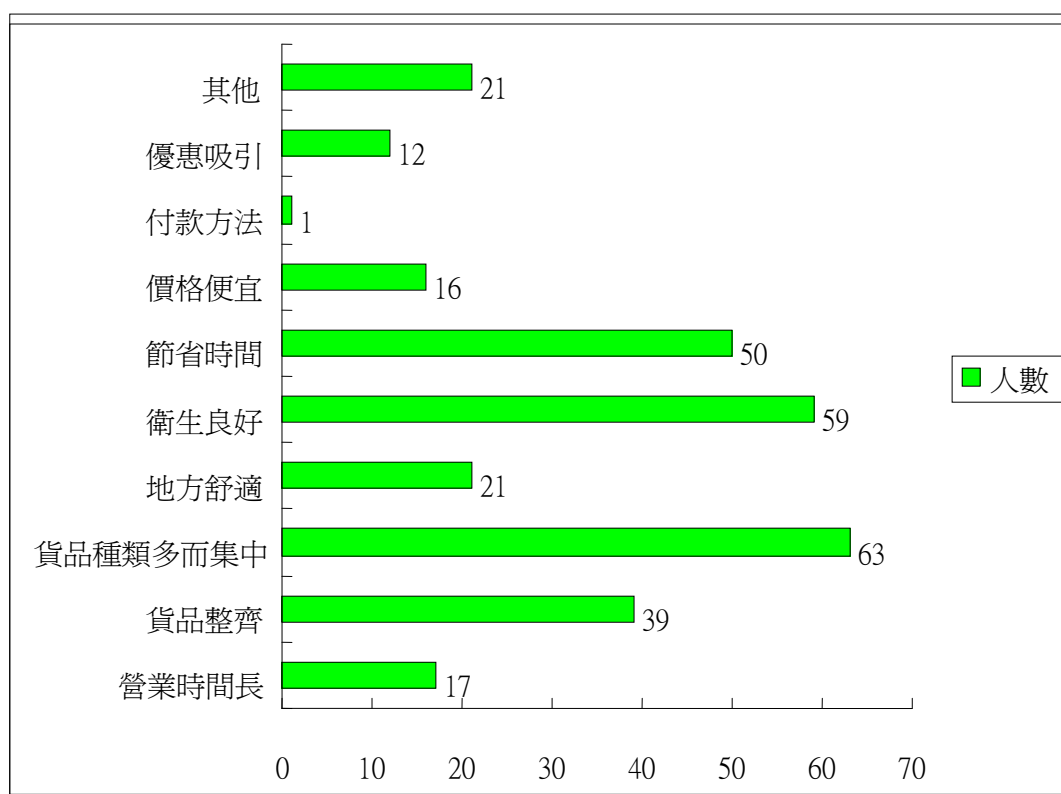
3. 超市方面，超過四成半顧客一星期平均到超市購物一至二次，約四成顧客光顧三至四次。

### 平均每星期到超市購物次數



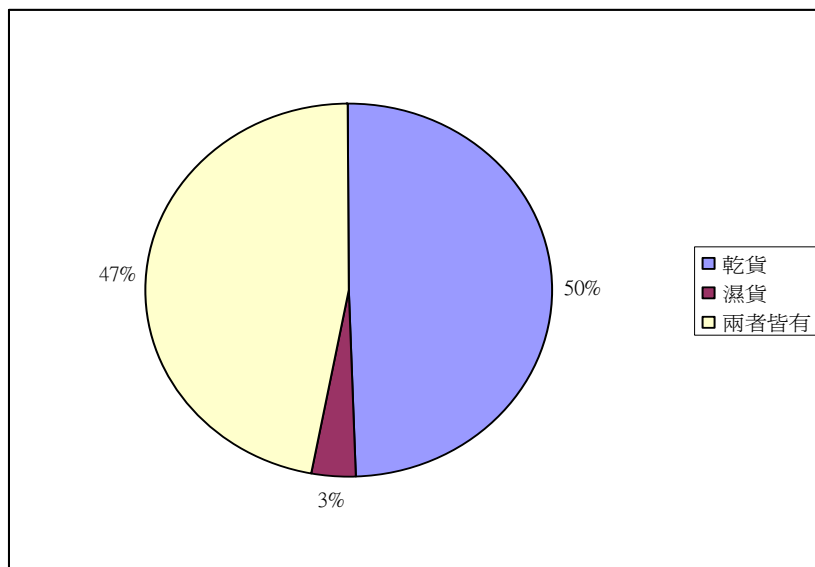
4. 問題四 “到超市購物原因”的結果顯示，因超市貨品種類多、衛生良好及位置鄰近居家而到超市購物的顧客各佔約兩成半。

選擇到超市購物的原因(可選擇多於一項)



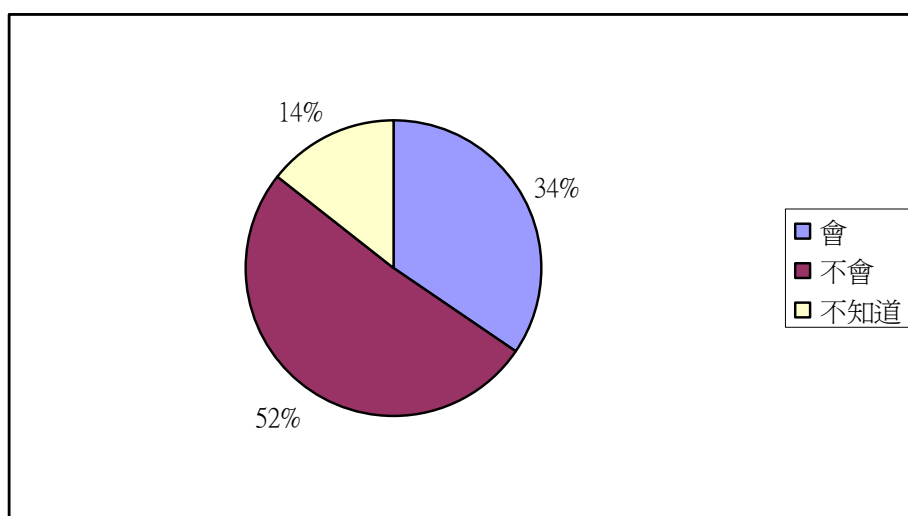
5. 而根據問題六 “超市購買貨物” 及調查當日受訪者表示，顧客到超市購買的多是街市沒有提供的貨品，主要為乾貨如罐頭、米、油等。

### 通常到超市購物之貨品



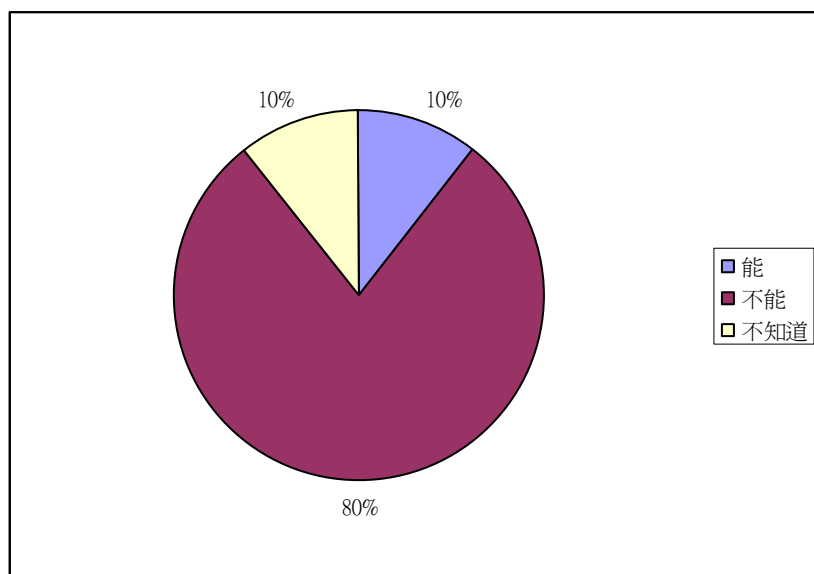
6. 對於超市會否影響街市生意，超過五成受訪者認為不會，另外約三成半受訪者則表示會影響。

### 超市會否影響街市生意



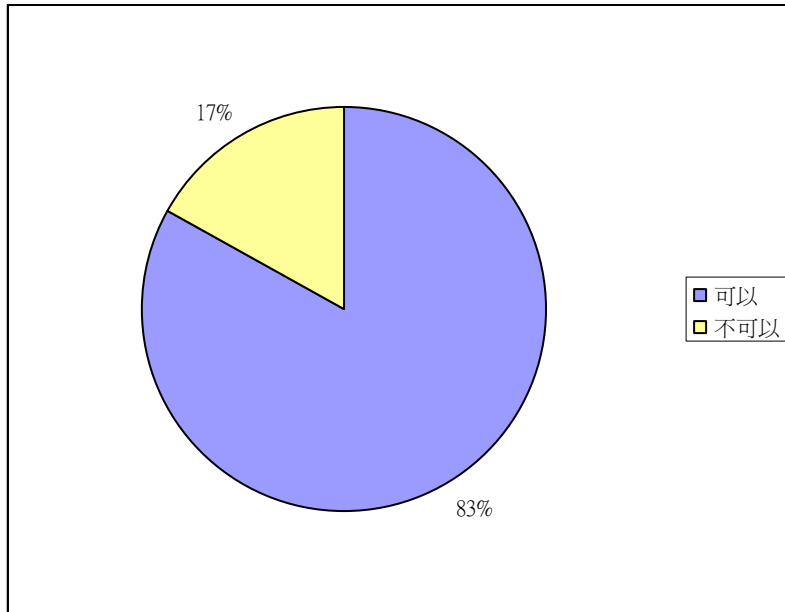
7. 對於超市能否取代街市，八成受訪者認為不能，其餘則表示能夠或不知道。

超市能否取代街市



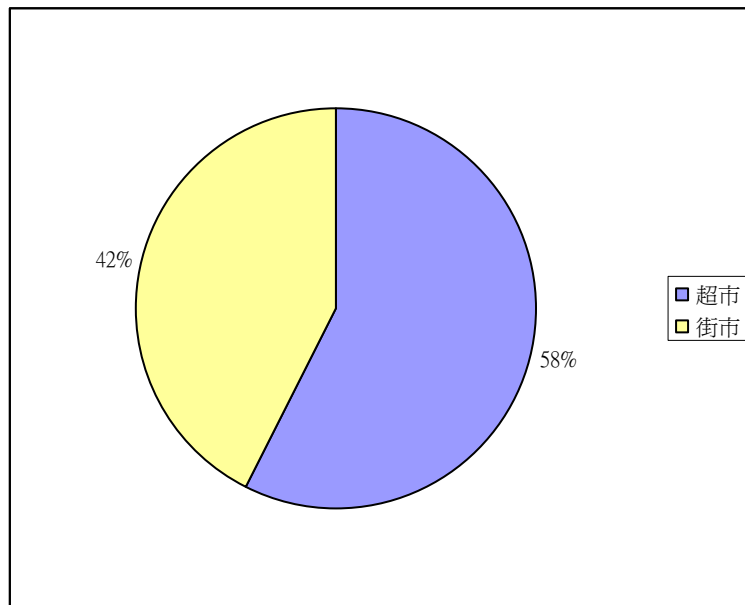
8. 從以上數據可見街市依然是鄰近居民日常生活所需之主要來源，超市則提供其他類型貨品。街市和超市之功能在顧客心目中是各不相同，不能互相取代。
9. 然而，雖然有七成半以上顧客認為聯和墟街市能滿足他們的需要，但當被問及問題七“假如一件貨品同樣可以在超市及街市買到且價格相同，你會到哪裡購買？”，過半受訪者表示會選擇超市，原因是位置更方便。

聯和墟街市可否滿足你的購物需要?



假如一件貨品同樣可以在超市及街市買到且價格相同，你會到哪

裡購買?



由此可見，對大部份聯和墟街市的常客來說，其位置並不算方便。

關於聯和墟經營環境不佳的原因，根據問卷及受訪者意見分析如下：

### (1) 交通不便利

由於聯和墟街市小巴站是中途站，車到時已有乘客，繁忙時段甚至滿座，令街市的顧客常要長時間候車。例如往返沙頭角及上水石湖墟的小巴，當由上水駛至聯和墟時，多數已客滿，聯和墟的顧客只有等待下一班次，相當不便。雖然粉嶺有循環線小巴(501k)駛經街市及附近屋苑，但車費並不便宜(每程\$3.8)，到上水的車費其實相差無幾，加上上水有大型商場，商店及貨品種類都較聯和墟齊全，故大多數偏遠地區及該區居民寧願到較遠的上水購物。

### (2) 與超市、同區小型商場競爭

審計署署長在二零零三年十月發表的衡工量值式審計結果報告書指出，聯和墟街市需與上水石湖墟街市競爭顧客，造成此消彼長的情況。另外，街市鄰近的私人屋苑均設有商場及超市(如

帝庭軒)，根據顧客意見調查結果，超過三成的顧客認為超市能提供街市沒有的商品。根據問題七：假如同一件貨品在街市及超市均有售而價格相同，五成的顧客會選擇到超市，原因是超市更方便。另有居民表示部分屋苑如昌盛苑鄰近設有小型商場及街市，如非必要居民不會到聯和墟街市。由此可見超市與同區小型商場對聯和墟的生意額實構成一定壓力。

### (3) 其他問題

除了問卷調查之外，有不少受訪者表達了不同的意見。例如大部份三樓食肆檔主均表示冷氣不足，常令他們及客人汗流浹背；亦有商戶表示，街市欠缺方便老人家及殘疾人士之設施；也有顧客認為停泊單車的空間不夠，令駕駛單車的顧客十分不便。

## 四、改善建議

### 1. 短期寬免措施

在全球金融危機影響下，街市商戶之經營倍覺艱難，我們建議食物及環境衛生署可短暫性寬免租戶租金及冷氣費，以解商戶燃眉之急。至於仍然空置之商舖，署方應考慮減低租價，以吸引小商戶租賃，從而增加貨品多樣性，改善人流問題。

## 2. 完善社區發展

超過三成之商戶表示，聯和墟人口不足，尤其缺乏大型公共屋邨，導致人流不夠。對此，約三成的受訪商戶希望政府能在該區建設大型公共屋苑，並設置休憩設施，以增加及吸引人流到聯和墟購物。我們認為聯和墟街市長期人流不足，主要原因為未能與該社區形成網絡。所謂網絡，即街市與居民建立的互相依靠的關係。上水石湖墟街市是好例子，它位於上水花園中央，鄰近多個公共及私人屋苑和大型商場，附近設有休憩設施，與社區融為一體，扮演不可代替的角色。相反，聯和墟在遷至新墟後，並未能融入該區。初步推斷，由於新墟附近多為私人屋苑，住客多為中產階層人士，日常飲食所需多在超市購買，較少光顧街市。加上不少受訪者表示，原本光顧舊墟的老顧客有很多都不到新墟，而附近屋苑居民也大多選擇到其他街市購物，令人流一直不足。因此，從社區長遠發展考慮，我們建議政府充分利用現有配套，發展該區空置土地為大型公共屋苑及休憩設施，完善社區網絡，令聯和墟街市能發揮其應有功能，並發展出更健全的社區。

## 3. 設專線巴士，接送附近顧客往返街市

正如報告第三部分指出，往街市的交通並不方便。就此問

題，我們建議設置低收費甚至免費的專線巴士接送該區居民往返街市，此舉不但可以吸引市民到聯和墟街市購物，更可顯出政府對該街市及居民福利的重視。

#### 4. 完善管理

針對受訪商戶表示三樓熟食中心冷氣不足，而二樓乾貨層冷氣過大的問題，管理公司應因應情況作出適當調整。而有受訪顧客表示，街市停泊車輛及單車位置不足，希望可予以增加，方便顧客購物，此實為可行之建議，有關方面宜加以考慮。

#### 5. 加強宣傳

超過兩成之受訪商戶認為加強聯和墟之宣傳有助改善營商環境，有關當局可以舉辦宣傳活動，吸引媒體報道。另一可行之法為把聯和墟發展為專題街市，替其加上特色，如與有機農場合作，以售賣天然健康之有機食品作招徠，吸引各區市民到聯和墟街市購物，增加人流。

## 五、結語

街市具有重要的社會功能：它不但為市民提供價錢相宜之新鮮糧食，更提供了一定數量之就業機會，讓市民維持生計。街市需要大量公帑維持運作，若不能完全發揮上述兩個功能，無疑是一種浪費，如今問題出現，施政者責無旁貸。聯和墟街市的失敗，正好反映了政府的街市政策實在流弊叢生，事前不但未有對街市經營能力作出有效的評估，更忽視了附近居民和商戶之需要，魯莽地將街市遷到現址，事後亦沒有施行有效的改善措施，將問題一拖再拖，終造成如今局面。

根據審計署於二零零八年十月發表的第五十一號報告書，在二零零六至零七年度，共有十一個公眾街市經營虧損超過五百萬元(包括聯和墟街市，虧損額為六百三十八萬元)，其中最高者竟達八百六十九萬元，合共浪費約七千萬元公帑，足見問題極為嚴重，必須正視並盡快找出解決良方。我們明白街市政策之制定牽涉範疇廣闊，有許多因素非當局所能控制。然而單從聯和墟的例子已明顯可見，政府的施政根本沒有仔細考慮到街市與附近社區的融合，對於該社區居民的生活模式不瞭解，令聯和墟街市陷於今日的困境中，既不能有效提供「價錢相宜之新鮮糧食」(價錢

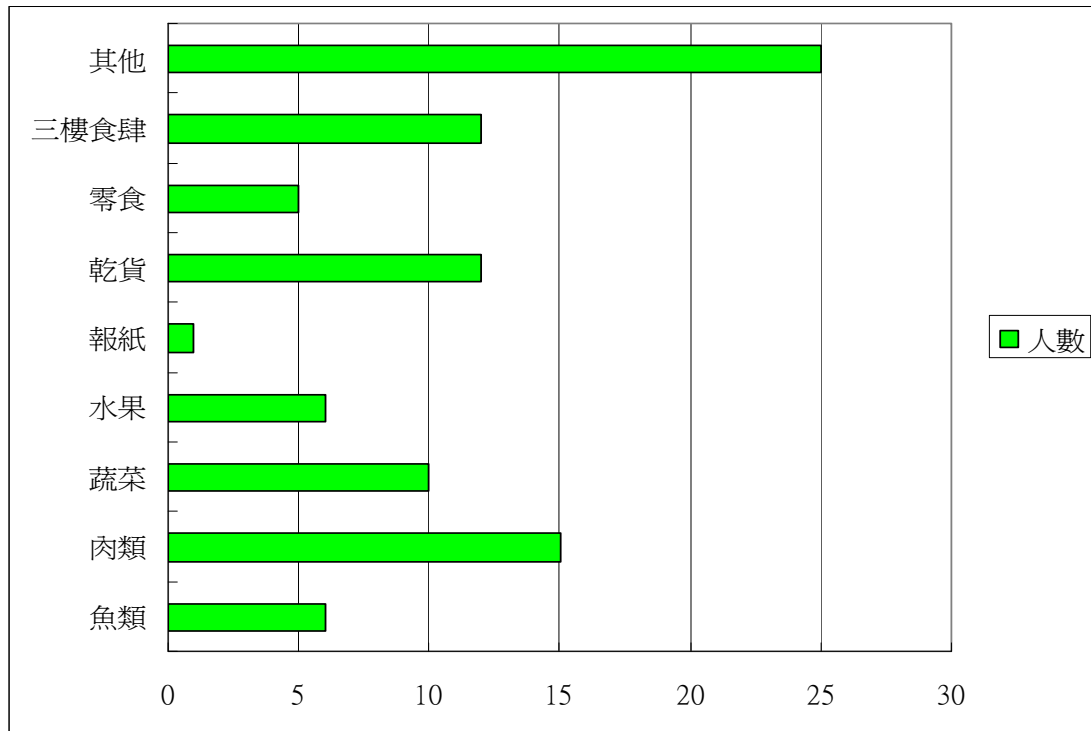
並不算很便宜)，更不能「供應足夠的就業機會」(不是理想的經營環境)。我們相信，假如事前準備功夫充足，上述情況是可以避免的。

最後希望有關方面能體察商戶困難，察納雅言，改善聯和墟街市之經營環境，並從中汲取教訓，改善街市政策，避免浪費公帑，以為商戶及廣大市民謀取幸福。

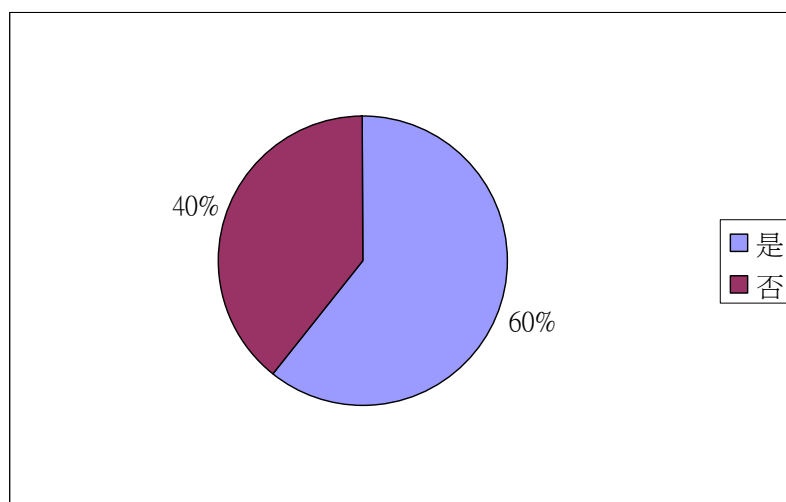
## 六、 附錄: 問卷結果

### 甲、 商戶問卷

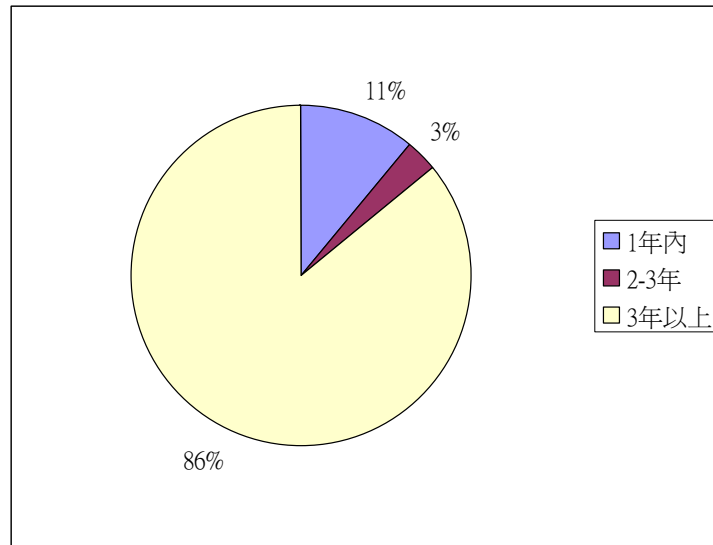
#### 1. 你的舖位是售賣什麼?



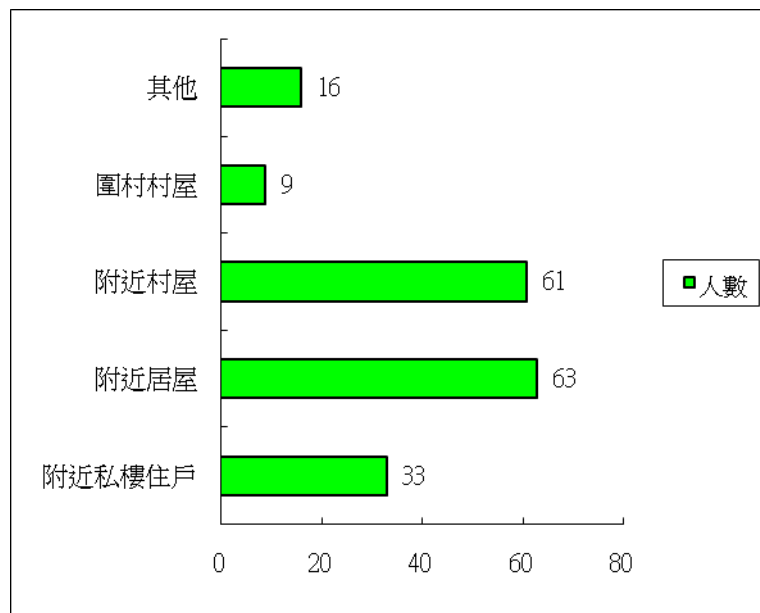
#### 2. 你是否由舊聯和墟街市搬遷過來?



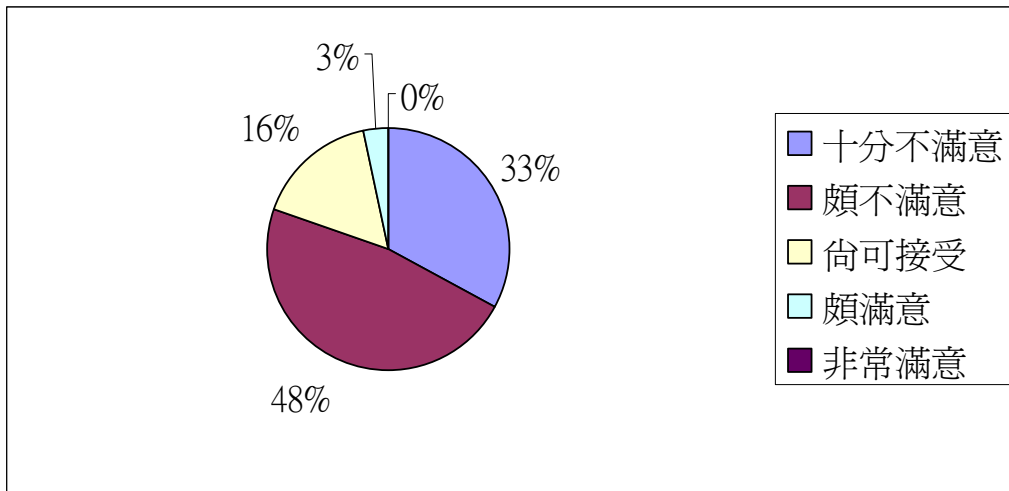
3. 你在此街市經營了多久?



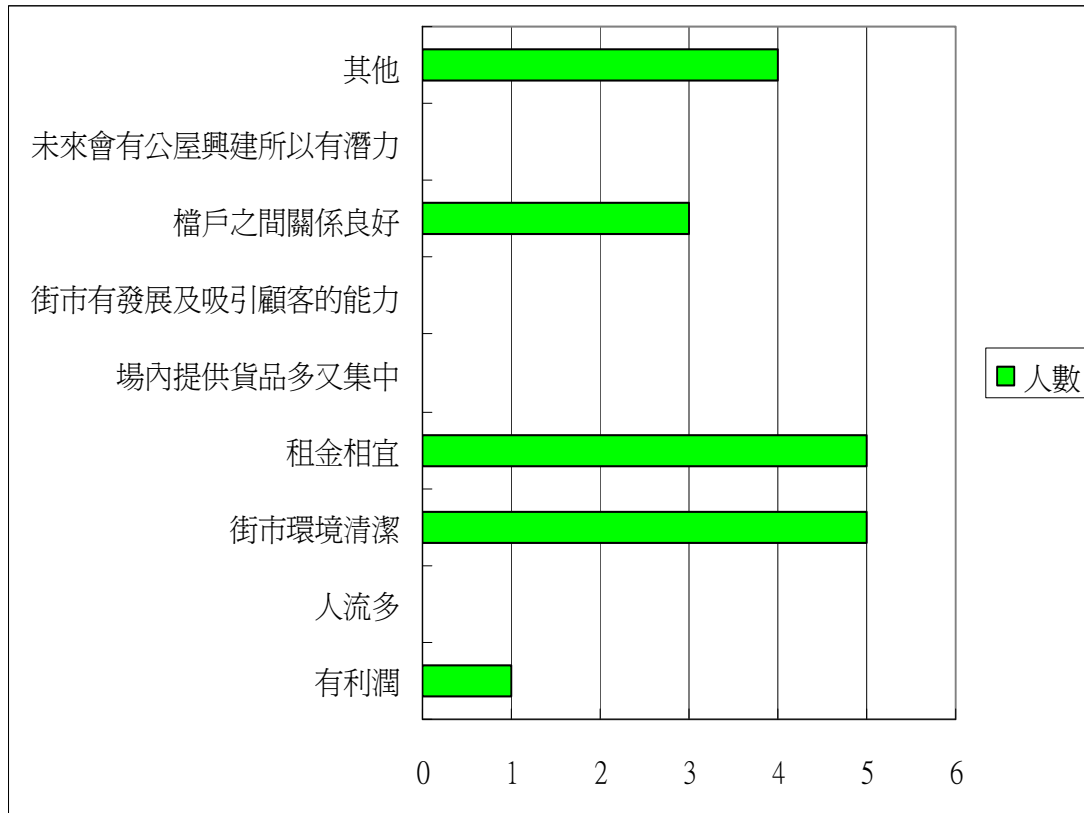
4. 就你所知，你的顧客層多數是來自那裡? (可選擇多於一項)



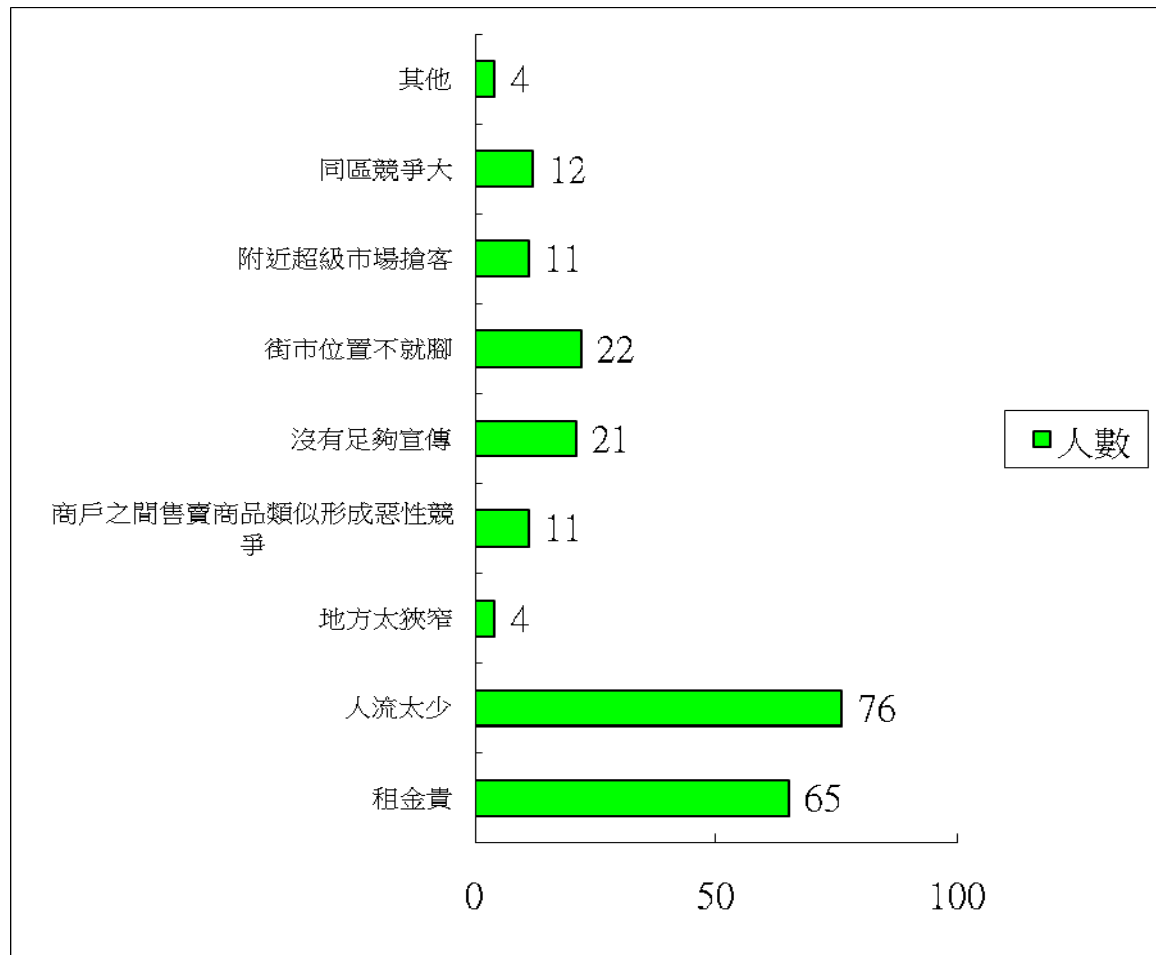
## 5. 你滿意現時的營業環境嗎?



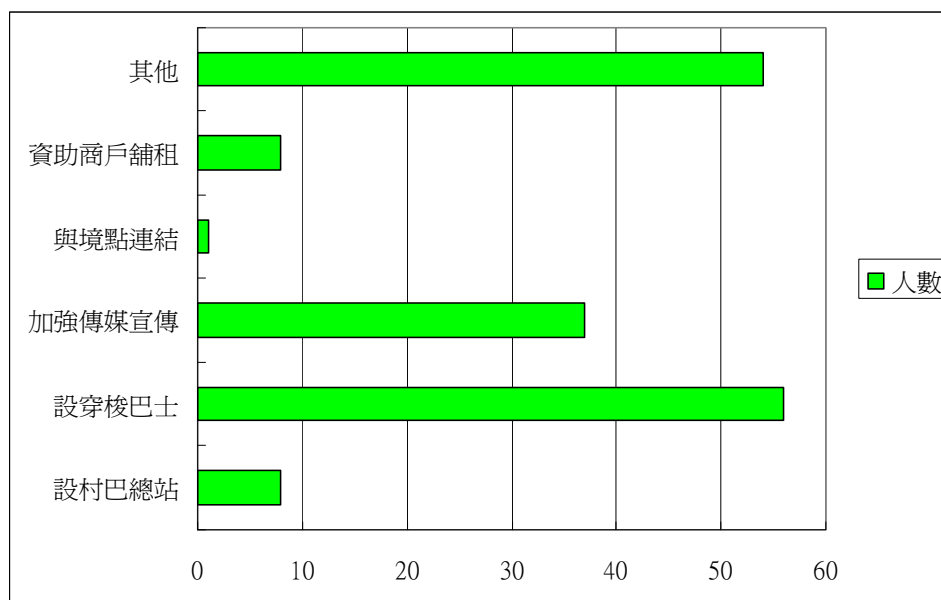
### 5.1 滿意是因為(可選擇多於一項):



## 5.2 不滿意是因爲(可選擇多於一項):

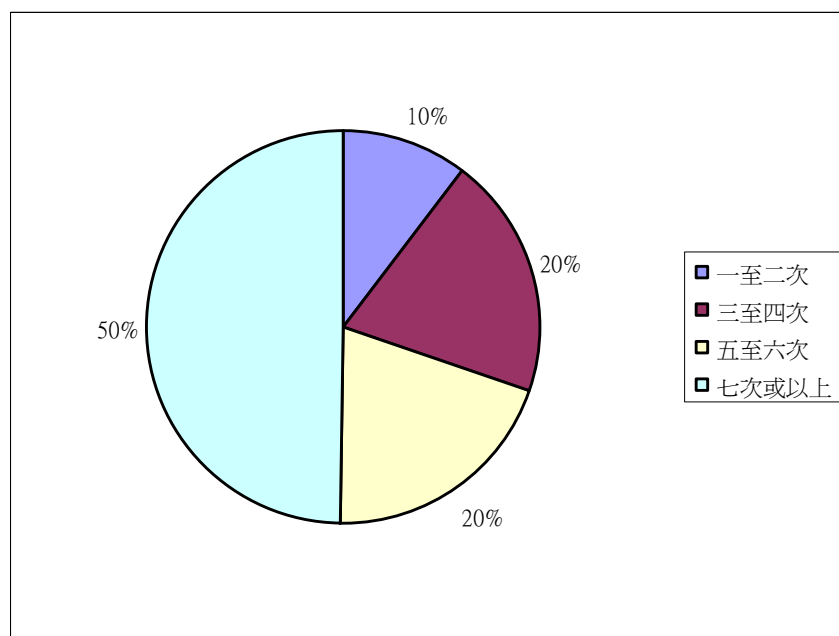


6. 你認為聯和墟街市應增設什麼來加強商機及經營環境? (可選擇多於一項)

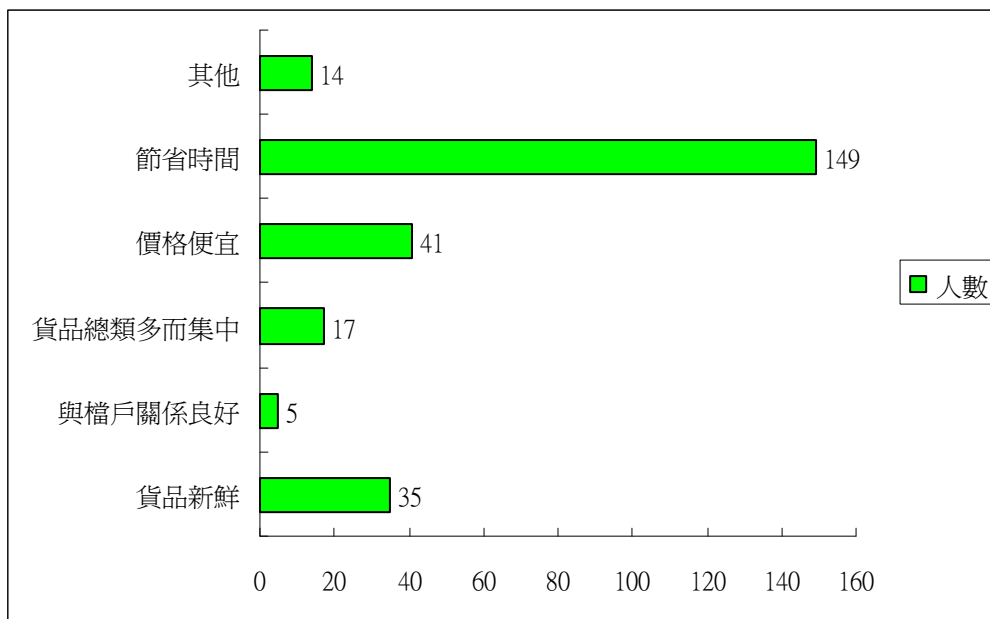


## 乙、顧客問卷

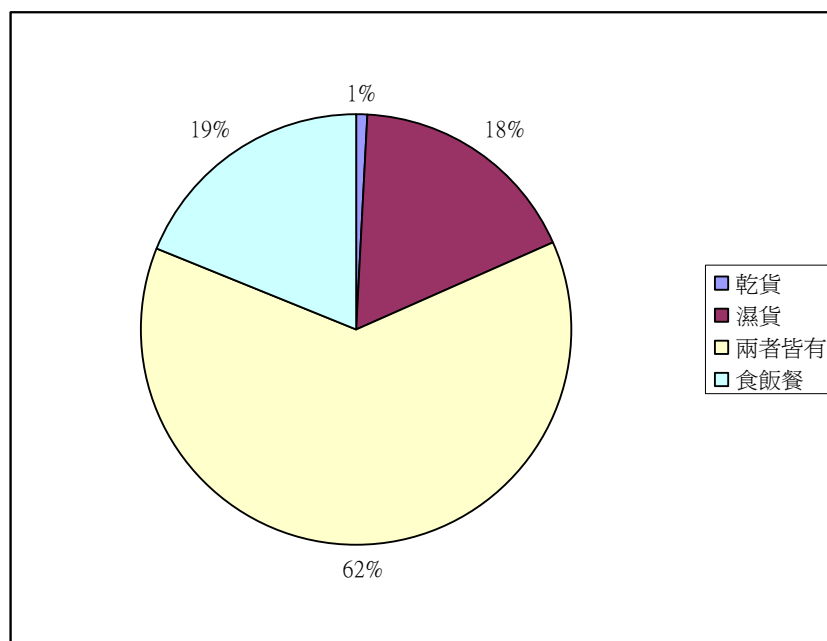
1. 過去一星期，到聯和墟街市購物次數:



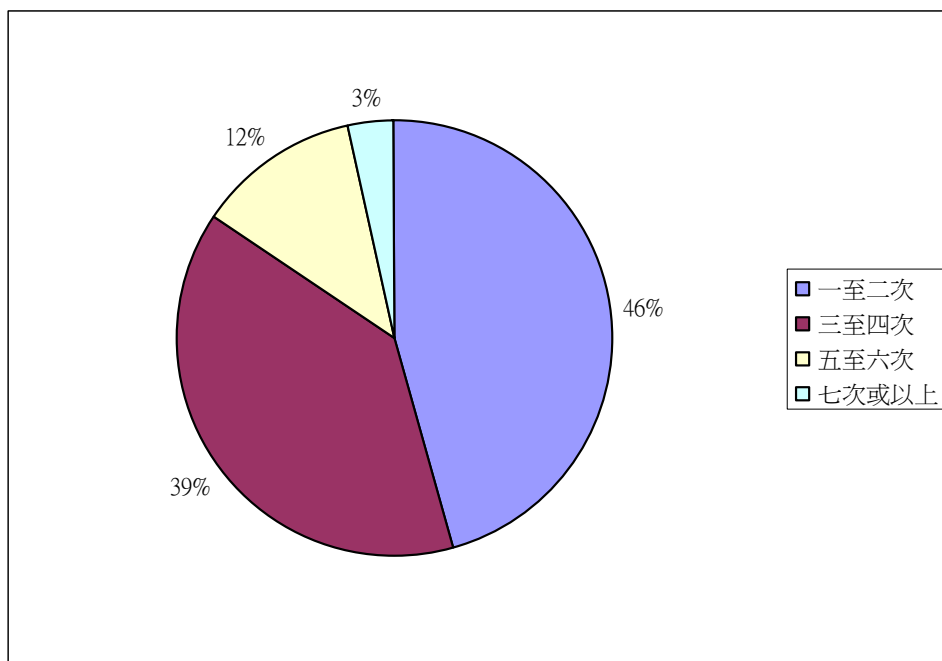
2. 你選擇到街市購物的原因(可選擇多於一項):



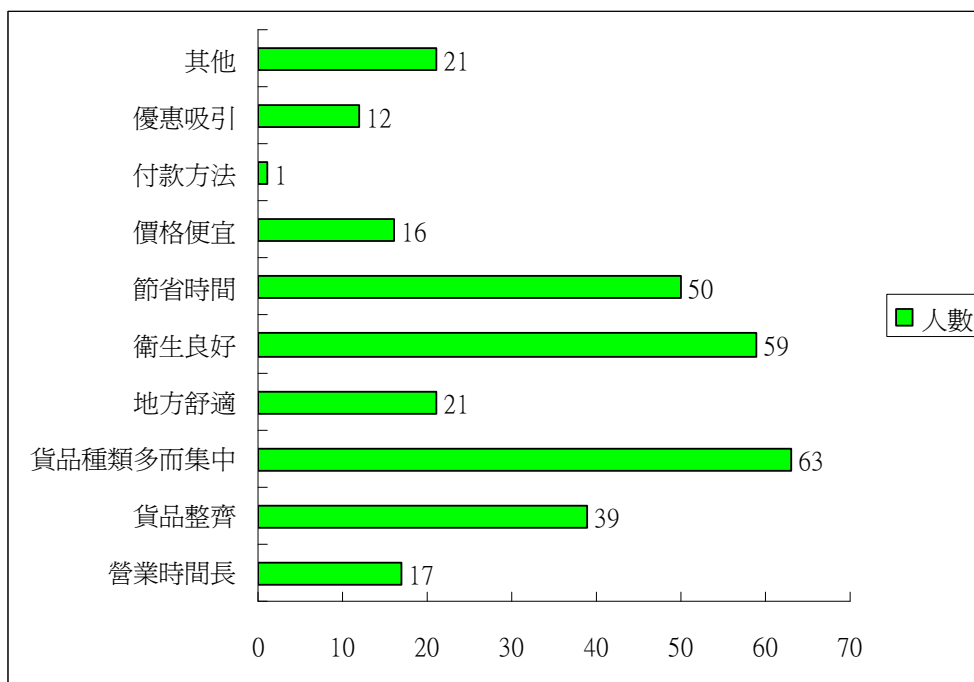
3. 你通常到街市購買什麼?



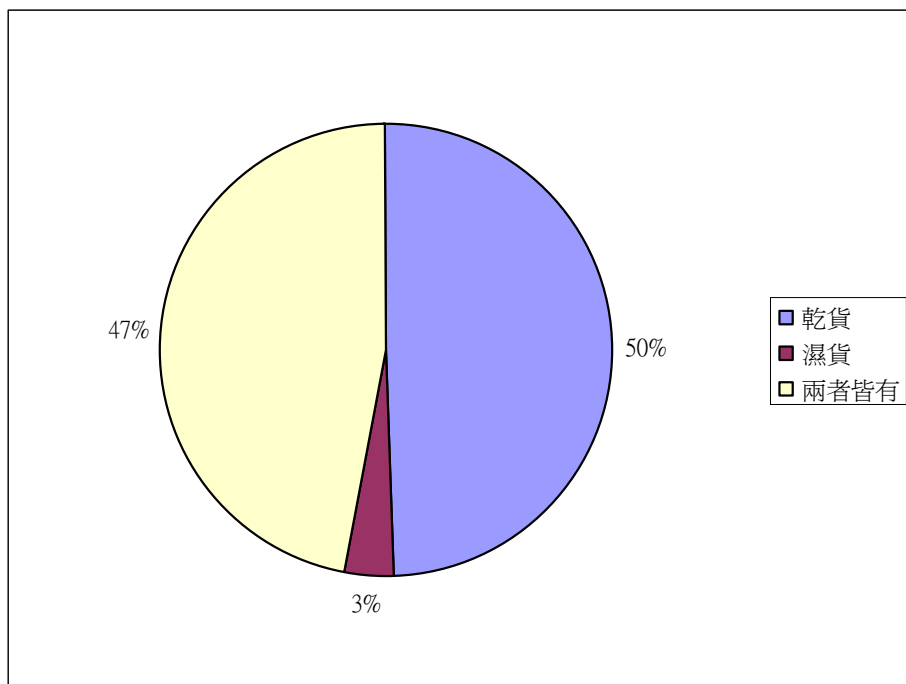
4. 過去一星期，到超市購物次數:



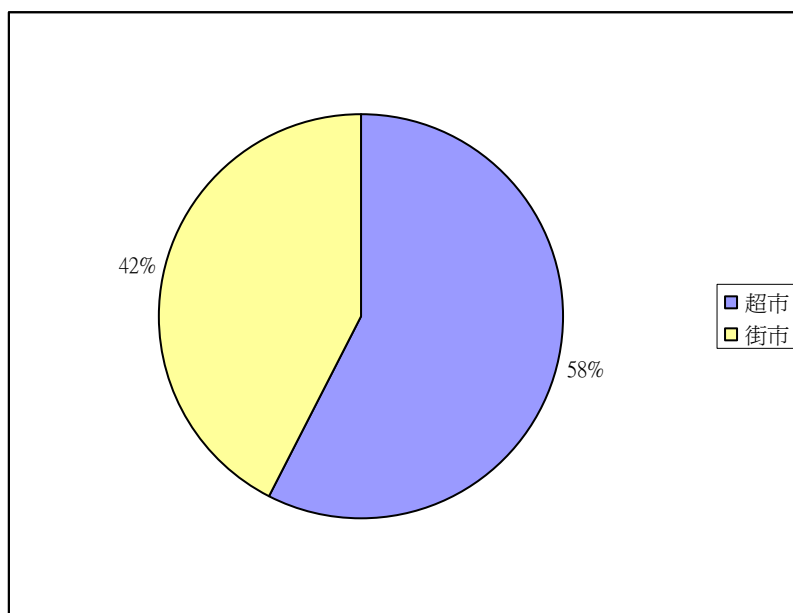
5. 你選擇到超市購物的原因(可選擇多於一項):



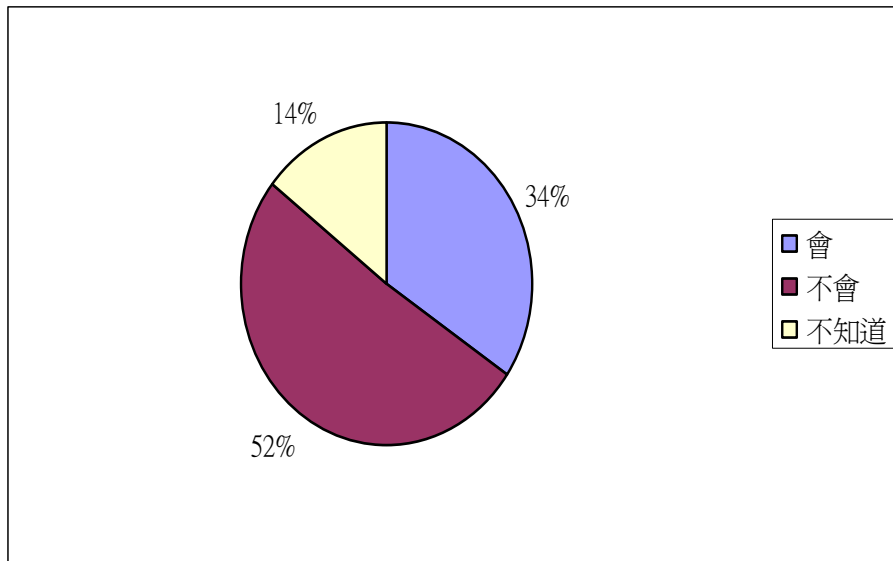
6. 你通常到超市購買什麼？



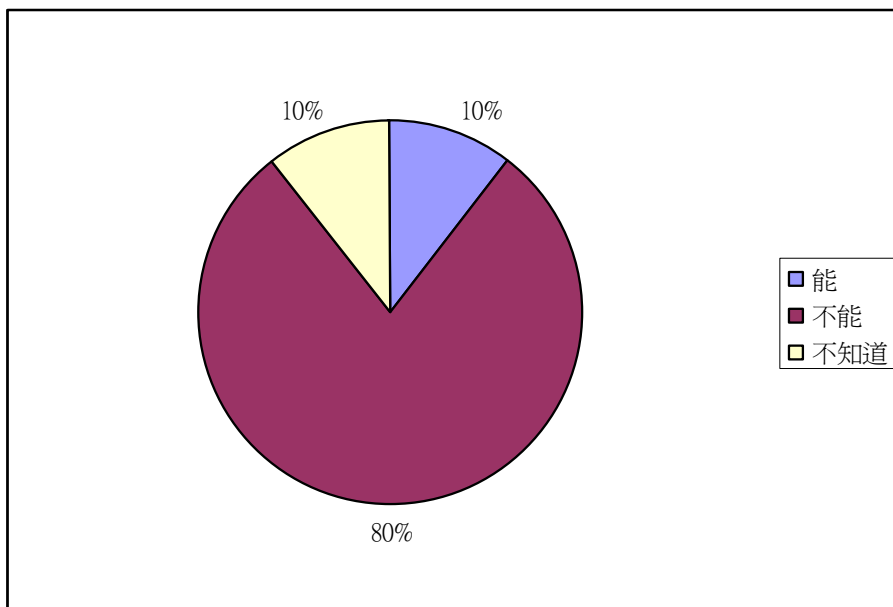
7. 如果同一件物品在街市或超市都可以購買且價格相同，你會選擇到那裡買？



8. 你認為超市會否影響街市的生意額?



9. 你認為超市能取代街市嗎?



10. 你認為聯和墟街市能滿足你的購物需要嗎?

