

西區副食品批發市場轉型活化建議書

西區副食品批發市場背景資料：

市場面積：6.2 公頃

碼頭泊位：8 個

市場設施：

鮮果市場	133 個舖位	舖位面積由 36 至 283 平方公尺
淡水魚市場	50 個舖位	舖位面積由 61 至 149 平方公尺
蔬菜市場	208 個舖位	舖位面積由 23 至 163 平方公尺
鵝鴨市場	15 個舖位	舖位面積由 81 至 319 平方公尺
蛋品市場	72 個舖位	舖位面積由 44 至 65 平方公尺

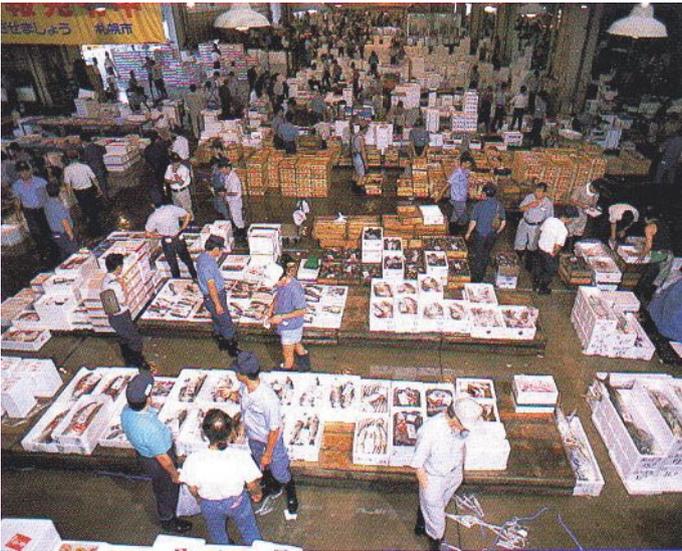
西區副食品批發市場目前經營模式，只進行批發經營。

在世界各地均有很多經營十分成功的市場已結合旅遊發展成爲最能反映當地人文文化的場所，其中以日本的漁市場經營得最成功，全日本共有超過 28 個十分成功的大型市場，其中築地市場、二條市場、黑門市場等更是遊客必到之地及當地人主要的採購市場。

日本市場的經營模式：批發(通常是凌晨早市)、貨物品種主要包括海鮮、新鮮蔬果、土特產、著名食市。零售價錢合理，最重要是貨物品質上乘，本地市民及遊客均前往購物。



↑ 東京築地市場



↑ 札幌中央市場



↑ 香港西貢海鮮食店

活化建議原因：

特首在去年的施政報告內提出要美化維港海岸，實行還港於民，並高度讚賞及鼓勵民間團體的積極參與，讓海濱長廊的工程能順利進行。中西區擁有優越珍貴的海濱資源用地，但由於欠缺統一的規劃及配套設施，市民無法飽覽維港優美景色及完全享用海濱有關之社區設施。

建設連貫的中西區海濱長廊面對不少困難。困難之一便是封閉式經營的西區副食品批發市場，將西環與西營盤海濱長廊攔腰截斷，要解決此困難則只有將西區副食品批發市場搬遷，或將西區副食品批發市場融入海濱長廊之中使西區副食品批發市場變成海濱長廊其中的重要組成部分，經過我們的反覆研究及與西區副食品批發市場各商會負責人的會議討論，我們認為活化西區副食品批發市場，將之融入海濱長廊是較可取的方法，故此我們提出此計劃供政府參考。

活化建議目的：

1. 減少西區副食品批發市場空置檔位。
2. 增加西區副食品批發市場營業收入。
3. 活化西區副食品批發市場經營，增強市場競爭力。
4. 配合施政報告美化維港海岸，還港於民的要求。
5. 善用空置碼頭及無敵海景。
6. 配合本港旅遊業發展，增加就業職位及政府財政收入。
7. 改善西區副食品批發市場的管理。
8. 打造各國最鮮美的海鮮、蔬果及各國鮮蛋均可以在西區副食品批發市場中找到的特色，有別於現時西貢、布袋澳及三聖村的單一以海鮮為賣點旅遊項目的不足之處。

問題：

1. 現時空置的鵝鴨市場有何發展計劃？
2. 現時空置的碼頭有何發展計劃？
3. 可否將空置的鵝鴨市場改為海鮮批發檔戶？
4. 可否將擁有無敵海景的碼頭改為露天茶座及海鮮食店？
5. 可否將屈地街電車廠改建為電車歷史展覽館？
6. 政府有何活化西區副食品批發市場的計劃？

建議：

1. 將現有市場檔位改組，將空置的鵝鴨市場改為海鮮批發檔戶。
2. 在碼頭邊增加以來料加工為主的海鮮及蔬果加工食店。
3. 將擁有無敵海景的碼頭改為露天茶座及海鮮食店。
4. 在豐物道停車場增加旅遊車泊位。
5. 將市場翻新及加強管理。
6. 將市場圍牆拆除改為開放式市場。
7. 定期舉行活動以吸引傳媒及市民注意。
8. 西區副食品批發市場可以再配合屈地街電車廠改建為電車歷史展覽館發展相連旅遊項目。
9. 將西區市場與海味街串連宣傳，共同發展香港特色旅遊。
10. 設立特色渡海小輪往來市場與尖沙咀及中環，亦可設立特色小輪來往市場、尖沙咀、長洲及南丫島的地，建立海上一天遊路線，推動香港特色旅遊發展。

邀請西區副食品批發市場商會代表、漁護署、發展局以及旅遊事務署列席會議發表意見。

文件提交人： 葉國謙、陳特楚、陳捷貴、陳財喜、陳學鋒、盧懿行
李志恒、張翼雄、鍾蔭祥、葉永成、李應生、文志華

日期：2009年4月9日

西區副食品批發市場轉型活化建議書

漁農自然護理署(漁護署)、運輸署、旅遊事務署、民政事務局及發展局的綜合回覆:

謝謝你於 2009 年 4 月 16 日的來信。就活化西區副食品批發市場的建議，漁農自然護理署(漁護署)、運輸署、旅遊事務署、民政事務局及發展局的綜合回覆載於附件。

以下局方及署方代表將出席貴區議會於 2009 年 5 月 14 日舉行的會議，聽取議員就上述事項提出的寶貴意見。

陳志超先生	漁護署高級農業主任(規劃及禽畜農場牌照)
楊秀婷女士	運輸署總運輸主任/港島區
張恩瑋女士	發展局首助理秘書長(海港)

(二〇〇九年四月三十日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇九年五月

中西區區議會文件
西區副食品批發市場轉型活化建議書

維多利亞港是香港的象徵，是最珍貴的公有天然資產。我們致力保護、保存及美化海濱供市民享用。在得到行政長官在二零零八至零九年度《施政報告》和財政司司長在二零零九至一零年度《財政預算案》的高度支持下，發展局與有關部門和機構會全力進行優化和活化海港的工作，改善海濱的暢達程度和連接性，提供更多休憩用地，以及在維港兩岸建設連綿不斷的海濱長廊。

2. 就活化西區副食品批發市場的建議，漁農自然護理署(漁護署)、運輸署、旅遊事務署、民政事務局及發展局的綜合回覆如下。

建議 1：將現有市場檔位改組，將空置的鵝鴨市場改為海鮮批發檔戶

3. 現時，約四份之一的空置鵝鴨市場已用作重置部分原中環街市的魚肉檔位。至於餘下四份之三的空置檔位，漁護署已同意租予香港郵政，用作特快專遞及區域郵件派遞中心。發展局及規劃署正研究上述擬議用途是否配合市民對海濱發展的期望。

4. 漁護署認為從整體副食品供應需求方面考慮，並無需要將空置的鵝鴨市場改為海鮮批發檔戶。該署亦未有收到業界要求在西區副食品批發市場增加海鮮批發檔戶設施的建議。

建議 2：在碼頭邊增加以來料加工為主的海鮮及蔬果加工食店

建議 3：將擁有無敵海景的碼頭改為露天茶座及海鮮食店

5. 在西區副食品批發市場的管理、保安及市場附近行人安全不受影響的前提下，漁護署表示樂意將空置的碼頭交由其他部門規劃及管理，以作其他合適用途。但現有的副食品批發範圍應與其他用途的空間有適當的分隔，以免互相妨礙，引致意外。發展局會徵詢有關部門的意見，並研究可否把該等碼頭改作其他用途，讓這些碼頭為海旁增添活力。

建議 4：在豐物道停車場增加旅遊車泊位

6. 現時在豐物道近西隧入口的露天停車場為臨時性質，提供貨車泊位，以彌補部分因港鐵西港島線動工期間而減少的貨車泊位。由於已沒有再減少貨車泊位的空間，因此未能在該處增加旅遊車泊位。但假若未來在豐物道有旅遊車上落客的需要，運輸署會考慮其他措施，例如延長在電車廠對面的停車彎位，或其他交通安排，以作配合。

建議 5：將市場翻新及加強管理

建議 6：將市場圍牆拆除改為開放式市場

7. 西區副食品批發市場已運作超過十年，其批發活動尤以早上較為繁忙，充份發揮滿足港島區對有關鮮活副食品的需求。漁護署一直按時保養、維修及更新市場設施，以確保運作暢順。近年亦已聘用專業管理公司，並增加人手，以加強管理及保障食物安全和公共衛生。漁護署會不時作出檢討，以進一步加強管理。

8. 漁護署認為開放式市場並不可行，理由如下：

- (a) 欠缺清楚的市場範圍，可能造成管理問題；
- (b) 難以控制人流及車流，可能造成保安問題；
- (c) 因沒有圍牆分隔，批發活動可能擴散到市場範圍之外，影響附近交通及環境；及
- (d) 為更有效監控鮮活副食品的安全及保障公共衛生，西區副食品批發市場已採取了登記制度，只有與市場運作和批發業務有關的人士，如買家、行商及其僱員，方會獲發入場證進入市場。其他人士必須有合理原因，並出示身分證明文件，才能進入市場。沒有圍牆分隔，將無法有效管理市場使用者出入。

建議 8：西區副食品批發市場可以再配合屈地街電車廠改建為電車歷史展覽館，發展相連旅遊項目

9. 香港電車歷史悠久，自一九零四年始為市民服務，是香港最早的交通工具之一。由於電車是本地公共交通發展的重要部份，康樂及文化事務署轄下的香港歷史博物館的常設展覽「香港故事」中，展出一部古老的電車及相關文物，亦有介紹香港早期的交通發展，包括電車的歷史。

10. 根據地政總署資料顯示，屈地街電車廠是一私人地段（內地段 8835 號），於 1993 年以私人協約批予電車公司至 2047 年。根據地契的條款，該地段只可用作電車廠及保養維修電車用途，並不容許把電車廠改用作電車歷史展覽館用途。運輸署亦曾就有關將屈地街電車廠改建為電車歷史展覽館的建議，初步諮詢香港電車有限公司（下稱“電車公司”）的意見，該公司表示屈地街電車廠現時為其下電車提供維修及停泊服務，並對有關建議在營運及安全上的事宜表示關注。

建議 7：定期舉行活動以吸引傳媒及市民注意

建議 9：將西區市場與海味街串連宣傳，共同發展香港特色旅遊

11. 旅遊事務署歡迎改善及活化西區副食品批發市場的建議，但需多方面的配合才可發揮其旅遊效益。首先，有關發展必須受到本地市民歡迎，人流眾多及氣氛熱鬧，且別具特色，外地旅客才會有興趣前往遊覽。香港旅遊發展局（旅發局）認為在考慮有關建議時，可參考下列意見：

- (a) 項目必須具規模、主題及特色(例如商舖外貌應反映及配合主題)；
- (b) 應預留足夠空間發展露天茶座和食肆，各商舖亦應統一營業時間；
- (c) 在交通配套方面，需考慮現有的旅遊巴士上落客/停泊的安排，亦可利用西區副食品批發市場毗鄰電車站及海旁的位置優勢，加強與電車及小輪公司的合作，帶動交通配套的發展。此外，亦需考慮改善其他配套設施，如洗手間設施等。

12. 有關項目應先以本地旅遊為發展方向，如廣受本地市民歡迎及可持續發展，旅發局會考慮將這個新項目與毗鄰的旅遊景點(例如中山公園、海味街等)聯繫起來，一併向海外旅客推廣，以產生協同效應。

建議 10：設立特色渡海小輪往來市場與尖沙咀及中環，亦可設立特色小輪來往市場、尖沙咀、長洲及南丫島，建立海上一天遊路線，推動香港特色旅發展

13. 有關設立特色渡海小輪往來市場與尖沙咀及中環和來往市場、尖沙咀、長洲及南丫島等地的建議，運輸署在規劃渡輪航線時，必須考慮各方面的因素，包括擬辦渡輪服務的乘客需求、是否有合適的靠泊點、新航線對現有航線營運的影響及其他可選用的公共交通服務等。現時西區副食品批發市場外設有電車站，在距離批發市場約 5 分鐘步行距離的德輔道西亦有多條巴士及小巴路線，乘客可考慮選乘有關公共交通服務來往各區。再加上離島及尖沙咀已有渡輪航線來往中區，因此該署現時未有計劃增設來往西區副食品批發市場及其他地區或離島的渡輪服務。

14. 在設立海上一天遊形式航線方面，主辦機構可配合其推廣及活動，考慮提供渡輪「遊覽服務」。「遊覽服務」由主辦機構自行提供，形式如其他旅遊團體舉辦的海上旅遊活動。