

上環大笪地

目的

本文件旨在概述中西區民政事務處(以下簡稱民政處)於去年十二月九日接管「上環大笪地」從，直至該場地於本年二月一日關閉為止的營運及財政狀況。

背景

2. 「上環大笪地」是中西區區議會及中西區民政事務處推行其中一個大型的本土經濟項目，在二零零二年十月開幕，開業初期吸引了大量市民及遊客到訪，最高入場人數紀錄的一晚竟達九萬人次。惟自去年四月因受到非典型肺炎肆虐的影響，遊人數目急跌，雖然在暫停營業兩個月後，雖然加入了其他新元素吸引顧客，經營情況仍欠理想。

3. 此外，承辦商「上環大笪地投資有限公司」亦自去年四月起，已停止向政府繳交租交。截至去年十二月底為止，拖欠政府的租項連同利息合共二百一十三萬元。地政署亦向法庭申請管有令狀，準備採取清場行動，收回有關用地。

4. 「上環大笪地」的檔主在得知消息後，感到非常焦慮，並強烈請求民政處介入，直接管理場地。考慮到檔主面對的困境，中西區區議會於去年十二月二十五日的第八次特別會議上同意由民政處接管「上環大笪地」，並負責有關的管理工作直至二零零四年二月一日止。會上議員亦同意撥款 592,000 元，作為管理大笪地兩個月最高的墊底費。

接管前的準備工作

5. 民政處於十二月一日成立了上環大笪地管理委員會(以下簡稱管理委員會)。主席由中西區民政事務專員擔任，成員包括中西區區議員、檔戶代表和地區人士等。

6. 為接管「上環大笪地」，民政處與管理委員會立即作出了以下的安排：

(a) 空置檔位

所有當時仍有經營的舊檔戶需與民政處簽署新合約，租期由二零零三年十二月十一日起至二零零四年二月一日。舊檔戶可保留所租檔位，其餘的 66 空置檔位則出租予其他有興趣的申請人。甄選新檔戶會採用類似上環假日行人坊的審批準則(即品質、吸引力及創意)。

(b) 營業時間

平日由下午 5 時至凌晨 1 時，周日及公眾假期則由中午 12 時至凌晨 1 時。另外，因應檔戶的要求，在聖誕前夕及農曆新年期間營業時間更延長至凌晨 4 時。

(c) 租金

舊有檔戶將按當時所繳付的租金額繳交上期租金，乾貨檔位的月租金額由 1,500 元至 4,000 元，而熟食檔位則由每月 15,000 元至 17,000 元不等。至於乾檔新租戶的租金亦由每月 1,500 元起，多寡視乎檔位的位置。至於遊戲檔位、燒烤樂園及顧客停車場則由民政處與有關的經營者另行商討。
(註：以上三個場地協議的全期租金順序為 2,610 元、15,000 元及 94,060 元)。

(d) 公用事業設施及服務

民政處除接管公用地方的水電設施，並與負責提供清潔、保安及流動廁所等服務的原有承辦商簽訂新合約。

(e) 宣傳及表演活動

為提高大笪地的經營氣氛，民政處除了安排場地表演活動外，亦在報章、雜誌刊登廣告，與及在港島派發大笪地的宣傳單張。

(f) 管理公司

在聘用管理公司負責日常的運作，包括提供各項服務、表演及人群控制時，考慮到聘用期短，同時需要對場地熟悉令有關工作順利轉移，管理委員會通過聘用原有管理公司，即「凱麗發展有限公司」。

營運狀況

7. 由於重新招租反應理想，民政處共收到 209 份申請書，在經過委員會遴選後，66 個空置檔口全部租出。至於原來建議的年花市場，與花農商會及其他有興趣人士商討後，因未有合適承辦商而最後放棄，改在接近信德中心的通道，蓋搭了 13 個臨時的乾貨攤檔。在民政處管理期間，大笪地合計有：100 個乾貨攤檔、11 個熟食攤檔、6 個遊戲攤檔、1 個大型燒烤場及 1 個可容納 33 輛汽車同時停泊的顧客停車場。

8. 在場地表演方面，委員會在 6 間申請的承辦商中，選擇了「太陽工作坊」作為「上環大笪地」的娛樂節目製作公司，在「上環大笪地」的 53 天運作期間，提供 50 天的娛樂節目給區內市民欣賞。當中亦包括由地區團體籌辦的活動，例如「中西區撲滅罪行嘉年嘉」和「西營盤勁爆 Show」等。

9. 至於遊人數目方面，自去年十二月十三日開幕，至本年二月一日結業為止，共錄得 68,880 的入場人次(有關詳情，請參閱附件一)，其中部份日子有超過 2,000 人次。

10. 為吸引更多遊人，民政處在節目中更加插了抽獎環節；此外，檔戶更自行安排輕型穿梭巴士服務，由中環商業區接載遊人。

遷出情況

11. 根據與檔主簽訂之協議，「上環大笪地」經營至二零零四年二月一日(年初十一)終告結束。大部分經營者都能依合約指定於二月四日前遷出，只剩下七個乾貨檔位及八個熟食檔位要求延長清場的期限，而本處亦作出相應的配合，以便他們出售遺下的工具和遷離現場。截至二月十九日，所有經營者皆已遷出。期間本處先後安

排了數次清潔行動，將所有雜物及垃圾搬走。至於水、電和煤氣，本處已通知有關當局停止供應。

交回場地

12. 地政署及民政處代表於二月二十四日下午到大笪地視察現場情況後，雙方同意將「上環大笪地」的用地即時交回港島西區地政處。

財務情況

13. 民政處接管「上環大笪地」兩個月的總支出為 1,060,125.60 元，請參閱文件附表二。其中的 633,695 元支出，會由租金及其他收入支付，餘下 426,430.60 元則須由區議會所撥出款項補貼，這數字比原先預算的 592,000 元上限，節省了 165,569.40 元。

未來土地用途

14. 有關用地已指定作進行公務工程項目用途，以興建抽水站及地下水缸，解決上環的水浸問題。渠務署現表示可能在二〇〇五年九月需要使用該地。地政署將考慮以招標形式批出「短期租約」，至於確實的用地安排，會在作出決定前諮詢中西區區議會。

總結

15. 今次民政處接管「上環大笪地」的措施，是一項臨時的應急安排，主要目的是安撫有關檔主，讓他們可以延期繼續營業至二零零四年二月一日，以免失去農曆新年這個黃金檔期的生意良機。在區議會及管理委員會的支持下，民政處亦不辱使命，租出了空置檔位及改善了營運氣氛，令入場人數回升。經過 55 天(由十二月九日起計)的悉心管理，「上環大笪地」終於圓滿閉幕，而我們所作出的努力亦獲得各檔主的認同。今次能成功化解「上環大笪地」的紛爭，實有賴區議會及管理委員會的支持和合作，本處謹此致謝，並汲取教訓，避免日後在推廣本土經濟活動時會重蹈覆轍。

16. 若議員對「上環大笪地」的營運或財政狀況有疑問，歡迎向本處查詢或於二月二十五日的區議會上提出。

上環大笪地入場人數

日期(星期)	人數
13/12/2003 (六)	3,300
14/12/2003 (日)	2,000
15/12/2003 (一)	400
16/12/2003 (二)	500
17/12/2003 (三)	223
18/12/2003 (四)	194
19/12/2003 (五)	328
20/12/2003 (六)	1,675
21/12/2003 (日)	2,565
22/12/2003 (一)	584
23/12/2003 (二)	945
24/12/2003 (三)	5,553
25/12/2003 (四)	2,440
26/12/2003 (五)	3,702
27/12/2003 (六)	2,013
28/12/2003 (日)	2,617
29/12/2003 (一)	894
30/12/2003 (二)	737
31/12/2003 (三)	4,846
01/01/2004 (四)	2,517
02/01/2004 (五)	756
03/01/2004 (六)	2,096
04/01/2004 (日)	2,062
05/01/2004 (一)	572
06/01/2004 (二)	414

07/01/2004 (三)	433
08/01/2004 (四)	414
09/01/2004 (五)	521
10/01/2004 (六)	1,102
11/01/2004 (日)	1,742
12/01/2004 (一)	426
13/01/2004 (二)	295
14/01/2004 (三)	258
15/01/2004 (四)	392
16/01/2004 (五)	588
17/01/2004 (六)	1,688
18/01/2004 (日)	625
19/01/2004 (一)	356
20/01/2004 (二)(年廿九)	303
21/01/2004 (三)(年三十)	1,650
22/01/2004 (四)(年初一)	892
23/01/2004 (五)(年初二)	1,445
24/01/2004 (六)(年初三)	1,548
25/01/2004 (日)(年初四)	1,967
26/01/2004 (一)	889
27/01/2004 (二)	731
28/01/2004 (三)	868
29/01/2004 (四)	663
30/01/2004 (五)	931
31/01/2004 (六)	2,258
01/02/2004 (日)	1,962
總入場人次	68,880

上環大笪地運作收支結算表

開支 (元)		收入 (元)	
公用設施及服務		租金	
1. 電費	69,755.40	1. 舊有熟食及乾貨檔位(註 1)	168,135.00
2. 水費	0	2. 新租乾貨檔位	336,150.00
3. 清潔服務	140,082.00	3. 停車場租金	94,060.00
4. 流動廁所	53,230.00		小計: 598,345.00
5. 保安費用	149,592.00	其他	
	小計: 412,659.40	1. 檔戶自資穿梭巴士費用	3,400.00
管理		2. 檔戶自資「香港之旅」廣告費用	2,200.00
1. 管理費	53,272.00	3. 收取 F14A 檔位轉位手續費	200.00
娛樂及宣傳活動		4. 民政事務總署津貼宣傳費用	29,550.00
1. 宣傳	62,772.00		小計: 35,350.00
2. 節目表演	456,861.00	區議會資助金額(即赤字總額)(註 2)	
雜項			總計: 1,060,125.60
1. 盆栽	10,480.00		
2. 燈籠掛飾	25,000.00		
3. 檔位內設施拆卸費及其他裝修	31,647.30		
4. 其他	7,433.90		
	總計: 1,060,125.60		

(註 1) 因有一檔舊有熟食檔位的第二期租金沒有繳交，故此租金收入中有一筆壞賬 15,000 元。

(註 2) 區議會資助金額將全部用作對節目表演支出的補貼。