

致：葵青區議會地區設施及工程委員會

提呈人：莫綺琪議員、盧婉婷議員, MH、徐曉杰議員及潘志成議員, MH

提交日期：二零二四年十一月十五日

議題：關注葵青區長青邨、麗瑤邨公屋街市設施管理及規劃事宜

早前有新聞報道指出，由一民間團體舉辦的公屋街市滿意度問卷調查顯示，公屋居民普遍不滿公屋街市，40 條公營屋邨中有 7 條屋邨的居民對街市貨物種類滿意度不足 2 分（10 分滿分），葵青區內安蔭邨、麗瑤邨、長青邨及荔景邨均有上榜，其中麗瑤邨及長青邨更以 1.7 及 1.2 分包辦倒數兩名。

部份屋邨街市出租率不低，但多間店舖被用作存貨用途，未能真正提供市民所需。

「可供租賃的空置商舖及檔位一覽表」顯示，部份屋邨街市招租舖位並不多，但該數據未能反映實際經營情況。就長青邨為例，租金比平均市價便宜，出租率高，但實地視察後發現不少街市店舖均長期關門，真正售賣鮮活食品的店舖不多，基本上各類只有一檔，來貨渠道亦非常單一。長青邨及麗瑤邨情況相似，屋邨均有一萬六至兩萬人，但整個街市僅有兩三檔開放經營，所展示的肉類及魚類亦只有一兩種，對居民吸引力明顯不足。

多次與居民、商戶、房屋署溝通後，街市店舖「長期關門」的情況仍然持續，導致邨內居民搭車到外區購物，不少商戶表示經營情況困難，顧客不多，以致有心經營的商家也不敢增加來貨，造成惡性循環。以長青邨酒樓為例，一、二層的門口設在不同位置，加上只有樓梯通行，公共地方又沒有升降機，貨物及顧客不便上落 2 樓，有商戶表示租用十多年，第二層均未真正用作生意用途，但現有租約規定不能分拆兩層出租，近年生意不足的情況下引致長期蝕錢。近年，長青邨街市附近有青蘭樓、青荷樓、青富苑相繼入伙，未來更會興建長青邨第三期、第四期公屋，住戶數量大大增加，而新租戶表示要求很簡單，只希望有足夠的貨品可供選擇，現時狀況顯然未能滿足其需要。

我們希望房委會能以 9 月 2 日公布的幸福設計指引為目標，真正講到做到，提供完善的生活配套，提升公屋居民的幸福感。因此就長青邨及麗瑤邨的街市情況，我們提出以下建議：

1. 重新規劃商戶間隔以方便居民到達不同商戶；
2. 於室內街市安裝冷氣，改善營商環境；
3. 於商場平台興建升降機或扶手電梯連接一、二樓、街市及地面停車場；
4. 分拆租約，重新規劃並善用長青邨商場 2 樓空間，建議用作青少年服務或其他在邨內缺少的商戶類型，如健身、衣服、美容、銀行等等；
5. 於屋邨各處加強指引，顯示所有商戶名稱、位置及前往方法；
6. 改善現時公屋街市的經營環境，如因應商戶的實際經營狀況及店舖用途給予個別租戶租金優惠、增加販賣的貨物種類、於公共區域張貼街市優惠訊息、定期在街市舉辦活動及購物優惠以吸引人流等；
7. 加強對公屋街市的管理和監察力度，包括完善現有的投訴制度以收集居民意見，效仿公共街市定期舉行檢討會議等、加強監察店舖營業情況、物價及衛生環境等。