

2017 年 1 月 16 日
資料文件

北區區議會
北區房屋及城市規劃工作小組
文件第 1/2017 號

思 網 絡 有 限 公 司
SEE Network Limited

在北區設置墟市及夜市研究

2017 年 1 月



目錄

1 前言

- 1.1. 研究背景
- 1.2. 研究目的
- 1.3. 研究地區範圍
- 1.4. 研究方法及階段
- 1.5. 本報告大綱

2 關於墟市的政策及相關法例

- 2.1. 墟市的可能模式
- 2.2. 墟市政策
- 2.3. 相關牌照
- 2.4. 墟市管理
- 2.5. 參考個案

3 北區基線研究分析

- 3.1 北區概況
- 3.2 關於區內空置土地發展墟市的可行性
- 3.3 上水市概況
- 3.4 粉嶺市概況
- 3.5 聚焦小組及居民對初步選址的意見

4 北區設置墟市及夜市的具體建議

- 4.1. 引言
- 4.2. 在北區設立墟市及夜市的願景與目標
- 4.3. 區議會的角色
- 4.4. 關於石湖墟新豐路 94 號（現天光墟位置）選址
- 4.5. 關於已有特定土地用途的選址

5 總論

附錄

- 附錄一 北區區議會範圍內供申請作政府/團體/社區、綠化或社區用途的臨時空置政府土地
- 附錄二 聚焦小組討論問題

附錄三	聚焦小組（一）紀錄
附錄四	聚焦小組（二）紀錄
附錄五	區內一些持份者的意見

1. 前言

1.1. 研究背景

回顧北區的發展歷史有助了解在區內設立墟市的基本環境條件。北區，位處香港最北接壤中港之陞，新界五大氏族的候氏、廖氏、彭氏、鄧氏早於元代起陸續在此定居，落地生根，至清代《新安縣志》已記載該區有多條村落。其時鄉民多務農為生，北區尚是稻田、農舍處處，廖氏在 1930 年代率先在上水建立石湖墟，成為區內的商業活動中心；定居粉嶺、打鼓嶺、沙頭角、大埔一帶的鄉民則在第二次世界大戰後於粉嶺建立聯和墟，與石湖墟成競爭之勢。

北區二墟鼎立促成這裡商貿暢旺，也成為日後新市鎮規劃的基礎。香港政府於上世紀七十年代開始在全港推動大型建屋計劃，至 1978 年正式將上水和粉嶺的墟鎮合併成新市鎮。1980 年代，區內公共設施陸續落成，彩園邨、祥華邨、天平邨、華明邨等公共屋邨亦相繼入伙，石湖墟和聯和墟一帶的墟市活動亦隨著城市發展而先後遷入新街市，形成現今上水、粉嶺新市鎮的格局。

現時北區仍是本港保留較多農業用地及農作出產的地區，石湖墟與聯和墟的墟市活動承傳至今，在區內仍然可見。縱使新市鎮已建有商場、市政大廈，也有臨時農產品批發市場及農產品分銷點，為居民提供生活所需，然而區內仍有訴求希望增設墟市或夜市，增加區內居民消費選擇之外，亦期望藉此延續北區墟市的地區文化，以至推動北區旅遊發展。

北區房屋及城市規劃工作小組於 2016 年 10 月下旬委託思網絡有限公司（下稱顧問公司）進行「在北區設置墟市及夜市研究」，評估在區內建設墟市及夜市的可能性及限制，並提出設立新一代墟市的可行方案。

1.2. 研究目的

根據是項研究的招標文件「在北區設置墟市及夜市研究摘要」，是項研究目的是為了推動在北區設置墟市和夜市，遂期望透過研究，從環境衛生、交通、現行法例、政策、人流和市容等多方面進行評估，旨在北區初步劃定的研究範圍內，物色設置墟市及夜市的可行地點，並就可見的限制下提出解決方法。

除此以外，顧問公司亦吸納北區區議會轄下房屋及城市規劃工作小組委員於 2016 年 11 月 1 日會議上提出的建議，包括研究應盡量增加區內持份者參與表達意見的機會，研究選址應考慮其長遠發展的持續性、自負盈虧的運作模式，以及區議會在推動墟市發展及相關活動的角色。

1.3. 研究地區範圍

是項研究幅蓋的地區範圍東起寶石湖路、西至麻笏河、南以百和路為界，北至天平路及馬適路，亦即港鐵東鐵綫粉嶺至上水站沿綫周邊範圍，粉嶺市鎮及上水市鎮一帶。

研究範圍內，有粉嶺的聯和墟及其公眾街市、位於安樂村的北區臨時農產品批發市場，以及上水的石湖墟及其公眾街市，和位於新豐路的天光墟等墟市相類項目，它們均是北區區內人流較暢旺的零售及商業活動地帶。

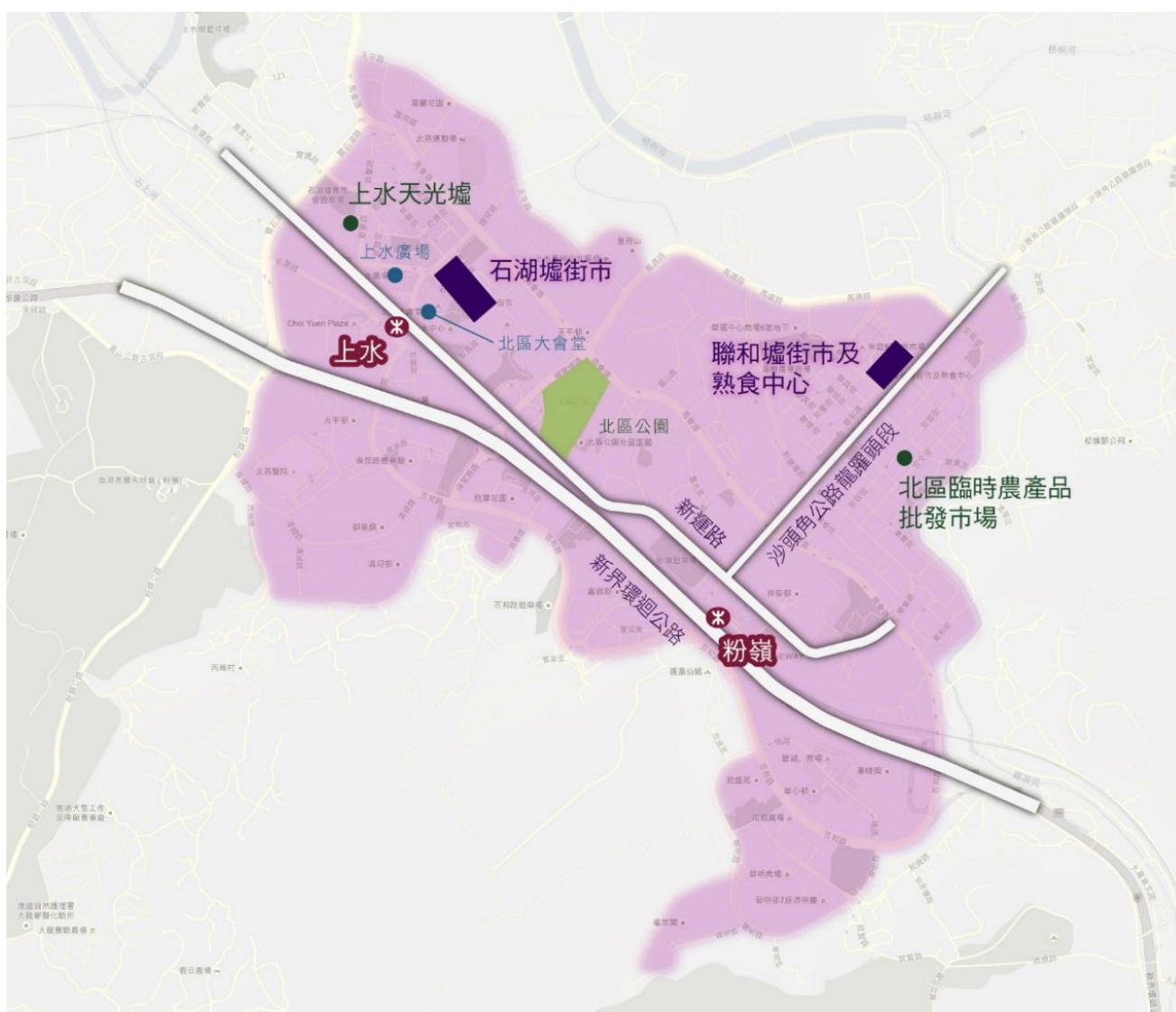


圖 1：研究範圍

1.4. 研究方法及階段

是次研究分三個階段進行，各階段運用不同的研究及分析方法。

研究所得的階段成果	研究方法
第一階段：關於政策（About Policy）	
1. 基線研究（ Baseline Study ），包括： • 北區發展歷史（特別就墟市） • 現有墟市政策情況 • 相關法例及守則：《公共衛生及市政條例》、《食物安全條例》、臨時小販牌照申請及安排、公眾娛樂場所牌照申請及安排等	➤ 桌面資料搜集
第二階段：關於實體及空間規劃（About Physical and Spatial Planning）	
1. 北區現有土地用途及空間分析（ Land use and Spatial Analysis ） 2. 墟市及夜市規模與攤檔設定：可參考其他墟市及夜市經驗，就擬設墟市及夜市的可能銷售貨品種類、每攤檔所佔空間、營運時間等方面提出基本設定 <u>階段成果</u> ：按照擬定的攤檔及墟市的規模，初步挑選不少於三個可作墟市及夜市的地點，以供下階段進行評估。	➤ 桌面資料搜集 ➤ 實地考察 ➤ 訪問 ➤ 聚焦小組（一）
第三階段：就初步選址進行評估及建議（Assessment & Recommendation）	
1. 以第一及二階段搜集到有關環境衛生、交通、法例及政策、人流、市容，對居民及商戶的影響等方面的資料，對初步挑選的地點進行評估，從而界定它們的「優勢」、「限制」，以及「預期問題及影響」等； 2. 透過聚焦小組的討論、比較及取捨，進一步修定對各初步選址的評估； <u>階段成果</u> ：修定後對有關選址評估，並針對性提出解決有關問題的建議方法。	➤ 整體評估 ➤ 聚焦小組（二）

表 1：研究方法及階段

(a) 桌上資料搜集

就北區發展的歷史、現有墟市政策、相關法例、區內的土地用途情況等進行資料搜集，並查閱各政府部門相關法例及資料。

(b) 實地考察

就區內的交通情況、人流、本地經濟的情況、環境及市容等方面，顧問公司於 11 及 12 月期間到北區區內進行實地視察、紀錄及評估，並與其他搜集所得的資料互相比對。

(c) 訪問

顧問公司透過訪問方式，接觸北區居民、商戶及關注團體，了解其對設立墟市及夜市的意見；並聽取其他地區籌辦墟市的個案經驗，了解當中的困難及可借鏡之處。

(d) 聚焦小組

顧問公司舉辦兩場聚焦小組，並協助北區區議會邀請區內關注團體、居民及商戶，了解其對墟市及夜市的觀感、對初步挑選地點所作的評估的意見，以及對初擬的緩解影響方案的接受程度。

(e) 整體評估

綜合以上各途徑及方法收集到的資料，擬定各項評估準則，然後就各「可能選址」及「墟市或夜市的可能規模與設定」進行整體評估，展示不同選址的優劣，以及相應問題的可能解決方法。

1.5. 本報告大綱

本報告將先從香港現行關於墟市的政策及相關法例著手，探討在香港設立墟市及夜市的所需條件及規限，分析墟市的管理模式，並試以一些現存墟市及夜市作為參考例子，展示墟市及夜市活動的不同可能形式以及管理模式。這屬基線研究（**Baseline Study**）部分，以作為支持在北區設立墟市具體建議的基本考慮條件。

此後，本報告將分析及嘗試物色北區區內具備增設墟市或夜市條件的一些選址，並提出各種可能的模式以及區議會之於推動設立墟市或夜市的可行角色。

2. 關於墟市的政策及相關法例

2.1. 墟市的可能模式

墟市，即人們聚集進行買賣的地方，可因其墟期、市場定位、管理方式、攤檔規模等範疇，以許多不同的形式進行。

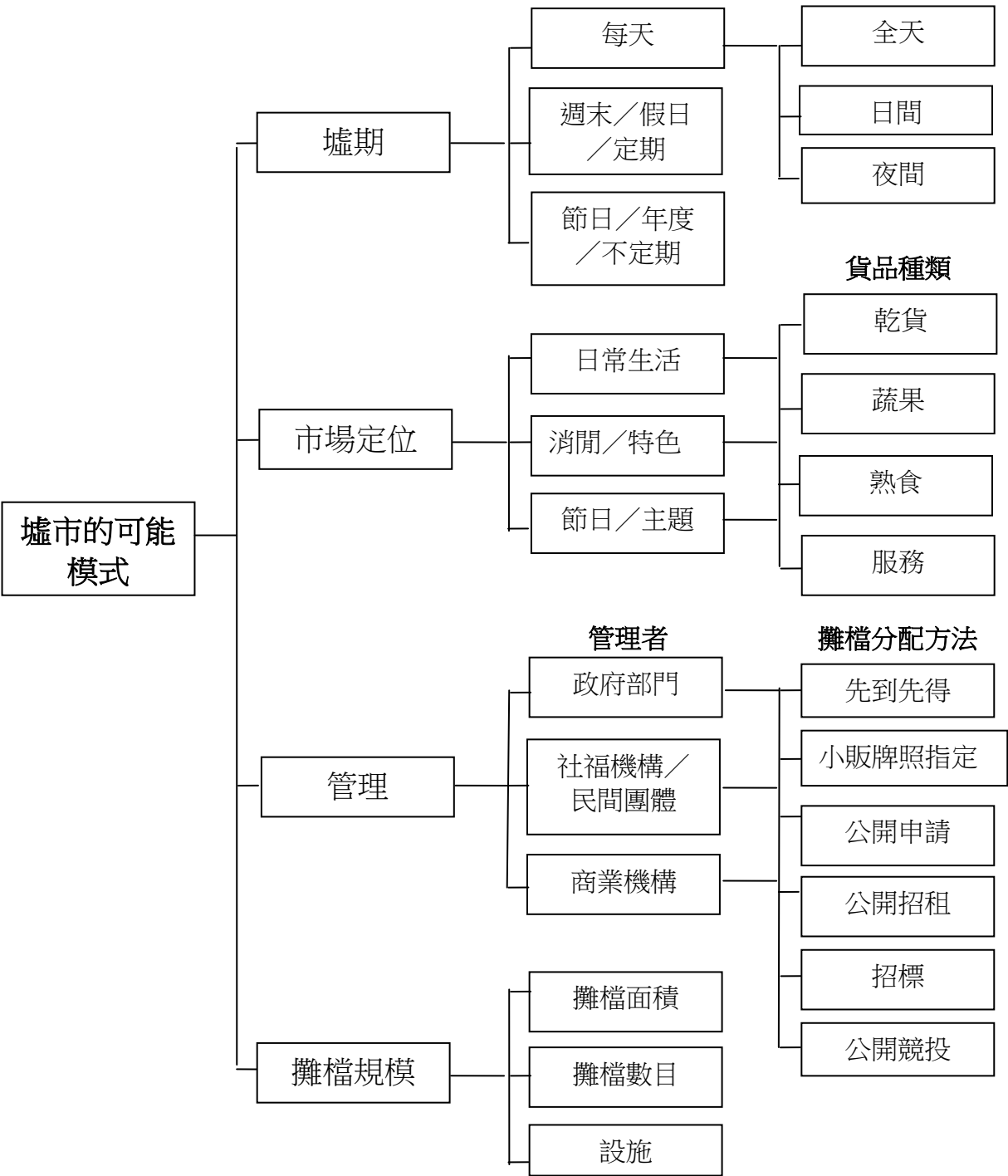


圖 2：墟市的可能模式

綜合一般普羅大眾對墟市的定義與印象，以及聚焦小組的討論，墟市應有以下特質：

(a) 大眾化

銷售多為生活用品、衣飾、蔬果、糧油雜貨、熟食等日常所需，或價格大眾化的貨品為主。

(b) 個體商戶為主

在墟市擺賣的檔販主要以個人為單位或小本經營的營運者。有部分意見則認為，擺賣的機會應先給予低收入家庭、年青創業者，或一些應給予支援的人士。

(c) 開放空間

墟市所在場所多為廣場、街道等方便人們聚集的開放空間，尤以露天的空間為多。

若試從功能、活動密度或時間，以及市場定位作主要考量範疇，現時香港各區墟市大致可分為以下三大類：

(a) 日常墟市

這類墟市是市民採購日常生活所需之地，主要售賣食品、蔬果、衣飾、家庭用品、電子產品等。每日開市，又可按時段細分為全日、清晨、夜間三類。這類墟市有固定的場所，由政府管理的小販認可區即屬此類；另外亦有由團體籌辦，以及小販自行聚集的例子。



(b) 消閒墟市

消閒墟市包括每周指定營運一至數天的墟市、定期舉行的假日墟市等。這類墟市是市民假日購物及消閒的去處，亦多帶有主題性，如手工作品、有機農產品等。這類墟市多由團體籌辦。



(c) 節日式墟市

節日墟市及不定期墟市，指每年只辦短期，或是一次性的墟市，較具嘉年華色彩。這類墟市開市期間較短，且多於節慶、假日舉行，屬特別節目性質。除了由政府籌辦的年宵、團體舉辦的較大型墟市外，無牌小販攤檔在節日或假日期間在街頭聚集亦可歸入



此類，分別是有規管或者自發出現。

		日常墟市			消閒墟市	節日式墟市
墟期		每日，可細分為：			週末／每週開市一、兩天／定期舉行	節日／一年一度／不定期／一次性／短期
		全天	清晨	夜間		
市場定位		生活日常			消閒、主題式	節日、嘉年華
管理者及例子	政府部門	- 女人街 - 鴨寮街	- 石湖墟農產品分銷點 - 大埔區鄉郊長者擺賣農產品試驗計劃	廟街	／	各區年宵市場
	社福機構／民間團體	天水圍天秀墟	／	／	- 大埔農墟 - 錦上路跳蚤市場、 - JCCAC 手作市集	深水埗見光墟
	商業機構	／	／	／	- 錦上路跳蚤市場 - 錦田紅磚屋市集	工展會

表 2：墟市類型

2.2. 墟市政策

嚴格來說，香港現時並沒有正式的墟市政策來主導有關商業活動，讓墟市可以有法可依地循序規劃發展；相反，許多墟市或市集均是先在民間自然形成，後來再由政府以不同的法例及行政安排來作管理；亦有個別墟市是由政府、團體或機構組織籌辦，再按較接近的法例要求申辦墟市活動。相關的政策及情況茲列如下：

(a) 小販認可區

香港政府因應昔日小販聚集應運而生的小販管理政策，按《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）及《小販規例》（第 132 章附屬法例）向小販發出牌照，許容持牌小販在指定區域及時段內擺賣。

這一類墟市由政府劃定每個攤檔的擺賣範圍，設有指定檔位，但攤檔以「朝行晚拆」方式運作，地方由食物環境衛生署(下稱食環署)負責管理。

目前，香港共有 5,703 個固定攤位小販與 430 個流動小販牌照。惟有關當局於 1970 年代起已不再簽發新的牌照，只曾於 2009 年初落實小販發牌政策檢討後，於該年 7 月至 2012 年 4 月期間簽發一批新的牌照。因此，在這規管制度下，任何人士沒有預先領取牌照而在街上販售物品及食物，均屬違法，食環署人員有權拘捕、充公及銷毀有關貨品。

(b) 農販／漁販市集

這是因應昔日本地農業及漁業活動的發展而來，本港現有特定場所容許本地農戶或漁民在指定時段擺賣農產品或漁獲。

這些場所由食環署管理及負責清潔，此外並無提供特別設施，農民及漁民可在有關的特定時段及地點以地攤形式出售貨品。

目前，香港只有兩個此類墟市，分別是由 1982 年起開始營運的南丫島榕樹灣農漁販市集，以及 1984 年起開始營運的石湖墟農產品分銷點。另外，由大埔區議會支持、大埔民政事務處主辦的大埔區鄉郊長者擺賣農產品試驗計劃的安排亦與此類同，但它至今並沒有長遠安排計劃。¹

(c) 公眾娛樂活動

在香港現行政策框架下，小販認可區及農販／漁販市集以外之墟市活動則被分類為定義較廣泛的「公眾娛樂活動」，舉辦者需要在適合公眾娛樂活動用途的場所（包括領有公眾娛樂場所牌照的處所、部份康樂及文化事務署(下稱康文署)場地等）進行，或物色適合地點後向食環署申請臨時公眾娛樂場所牌照。

這類墟市通常由營運方提供基本的墟市設施，例如電力、供水、清潔服務等，並以租用或競投方式將攤檔分配予攤販擺賣。而按該墟市擺賣的貨品種類，檔主或需另外再申請相關牌照（請參考本報告 2.4）。

目前，縱有上述的法例管制及行政安排，但民間仍常見各式由小販自行聚集形成而未經申請的墟市活動，例如各區天光墟、晚間在公共屋邨聚集的熟食小販、

¹ 立法會 CB(2)1044/08-09(02)號文件：露天市集
<<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/fseh/papers/fe0210cb2-1044-2-c.pdf>>

節日期間在街上聚集的小販等；近年亦有不少民間團體爭取增設墟市及檢討小販政策，建議中有包括要求食環署人員於某時間前及節日期間寬鬆執法，這亦反映市民大眾對墟市的需求仍然殷切。

就發展地區墟市的計劃，食物及衛生局局長高永文²於 2015 年 3 月起，曾為全港 18 區區議會主席舉行簡報會，並於不同場合介紹政府立場，清楚表明特區政府對設立墟市的建議持開放態度，認為應由地區主導，只要建議不影響食物安全和環境衛生，不阻塞公眾通道，而建議亦已物色到合適場地，並取得社區和區議會支持，政府將會提供協助。

在政府發表有關立場後，深水埗區前年及去年便有團體在區議會支持下，在屬於政府土地的九江街空地舉行了數次臨時墟市活動，當中的行政安排涉及倡議團體向地政總署借用土地，以及向食環署申請臨時公眾娛樂牌照等。這亦成為政府發表有關立場後可供借鏡的早期案例。

² 香港政府新聞網：政府對墟市建議態度開放，2016 年 6 月 15 日
<http://www.news.gov.hk/tc/categories/health/html/2016/06/20160615_172213.shtml>

2.3. 相關牌照

在現行法例的框架下，墟市及夜市活動涉及環境衛生、食物安全以及消防等範疇的政策，而按不同的墟市及夜市活動模式以及貨品售賣種類，主辦者需要領有不同的相關牌照。

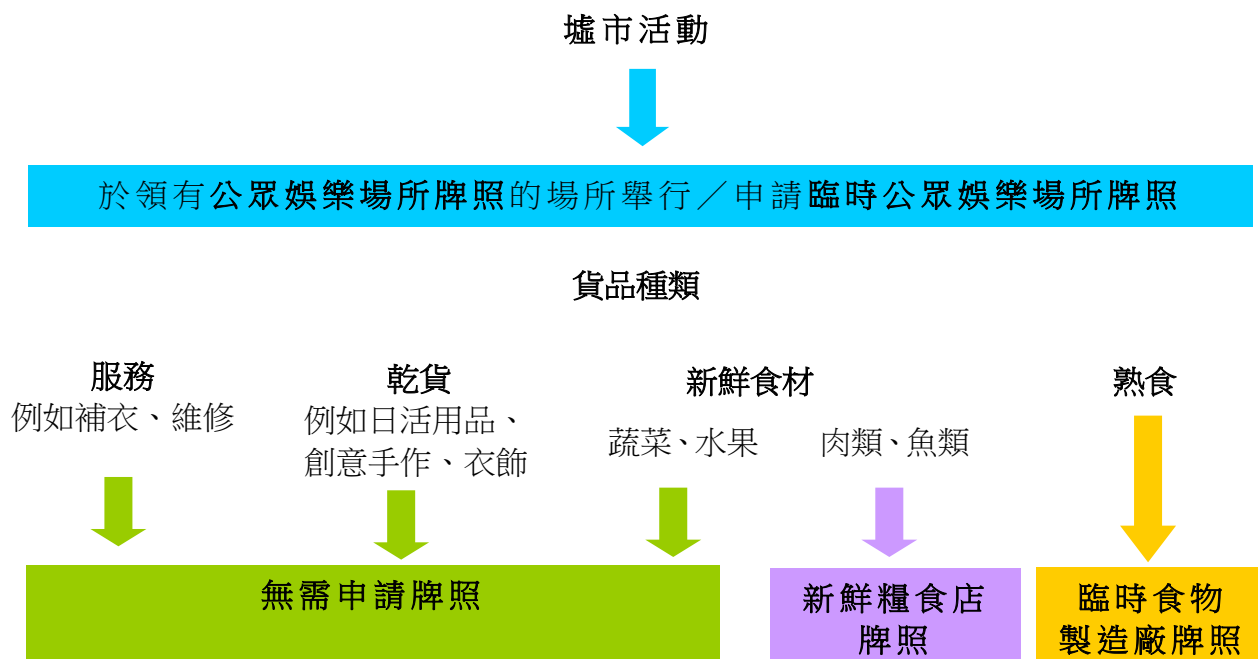


圖 3 現行法例框架下的各類牌照

2.3.1. 娛樂場所牌照／臨時娛樂場所牌照³

按《公眾娛樂場所條例》（第 172 章）香港法例的規定，墟市活動符合「娛樂節目」的定義，凡經營此類活動的場所，需領有「公眾娛樂場所牌照」或「臨時公眾娛樂場所牌照」。牌照主要就舉行場所的消防、通風、建築物結構、衛生設施等進行評估，以保障參與活動的公眾安全。

有關的牌照申請費用，如屬非牟利團體，發牌部門可給予 140 元的象徵式收費安排，否則費用便由 1,655 元至 16,510 元（不多於 12 個月）不等。

2.3.2. 臨時食物製造廠牌照⁴

現時本港的墟市活動如需販賣熟食，檔戶均需領有「臨時食物製造廠牌照」。牌照主要為確保食物衛生及消防安全。該牌照規定關鍵條件包括：

³申請公眾娛樂場所牌照及臨時公眾娛樂場所牌照簡介
<http://www.fehd.gov.hk/tc_chi/licensing/info_PPEL_c.pdf>

⁴臨時食物製造廠牌照的發牌及持牌條件
<http://www.fehd.gov.hk/tc_chi/howtoseries/forms/Temp_FF_Reqc.pdf>

- 不可明火煮食，只可利用電力作燃料，加熱預先煮熟食物；
- 食材需要來自持牌食物製造廠或其他合法來源；
- 需要合適的容器盛載食材、器皿及餐具，防塵及防止蟲鼠進入；
- 只可使用清潔及簇新的包裹物料，及即用即棄的紙張或塑膠飲食器皿盛載所發售的外賣食物，不可在處所內洗滌碗碟，亦不可設置顧客座位。

2.3.3. 新鮮糧食店牌照⁵

根據香港法例的規定，任何人士如有意在本港的樓宇內售賣新鮮、冰鮮或冷藏牛肉、羊肉、豬肉、爬蟲、魚及家禽，均需申領新鮮糧食店牌照。有關牌照主要規管食物衛生、消防安全及樓宇結構。而蔬菜、水果、糧油雜貨等則沒有相關規定。

2.3.4. 售賣限制出售食物許可證⁶

根據《食物業規例》（第 132X 章），有 19 類食物屬限制出售食物必須向食環署申領售該類食物許可證，除了在網上出售個別類型食物及售賣機出售的食物外，則包括以下 12 類：

- 非瓶裝飲料
- 冰凍甜點
- 奶類及奶類飲品
- 切開的水果
- 涼茶
- 涼粉
- 壽司
- 刺身
- 供不經烹煮而食用的蠔
- 供不經烹煮而食用的肉類
- 活魚
- 介貝類水產動物

各許可證分別提出對該類食物作特別的食物衛生及安全要求，以保障公眾健康。

⁵新鮮糧食店牌照申請指南 < http://www.fehd.gov.hk/tc_chi/howtoseries/forms/fresh_provision_chinese.PDF >

⁶申領所需牌照類別指引 < http://www.fehd.gov.hk/tc_chi/licensing/Guide_on_Types_of_Licences_Required.html >

2.4. 墟市管理

探討區議會如何促成在區內設立墟市，除選址的相關考慮外，墟市未來的管理，確保計劃符合公眾的期望，亦是不能忽略的一環；以下試從管理者、攤檔分配方式、配套設備等角度分析不同的墟市管理模式。

2.4.1. 管理者

現時本港的墟市活動，主要由政府部門、社福機構或民間團體，以及商業機構籌辦或管理，各因其社會角色不同，而有著不同的管理概念與方式。下圖展示不同管理者自行舉辦，或以伙伴協作的形式管理有關墟市活動的例子：

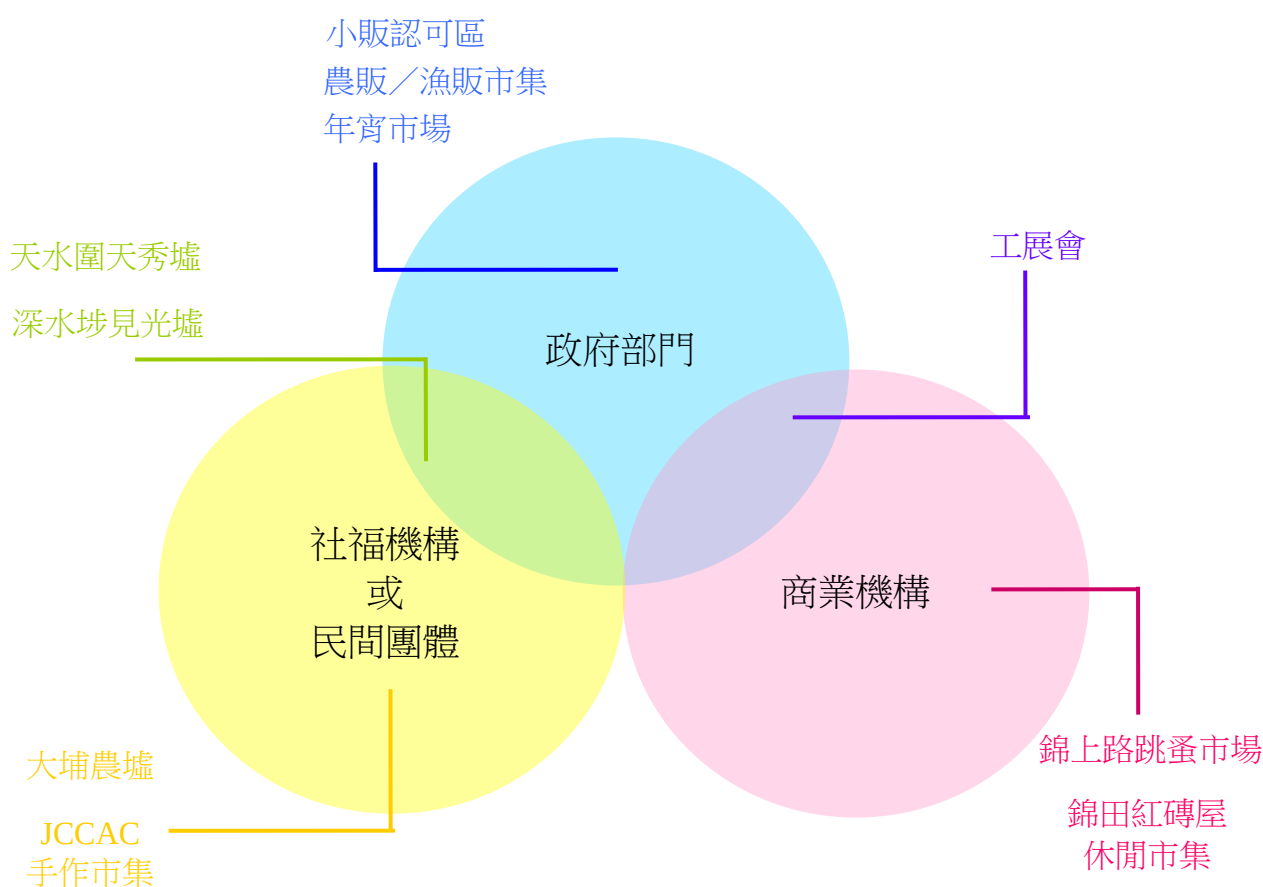


圖 4 管理墟市的單位及相關例子

(a) 政府部門主導：從公共衛生出發

政府部門所管理的墟市活動，一般是因應歷史遺留的社區經濟活動而來的安排，包括小販認可區以及農販／漁販市集（請參考本報告 2.2(b)）；亦有因應民間節日習俗及氣氛而每年舉辦的各區年宵市場。

這類墟市活動在取得商販相應牌照後，相關的營運管理工作一律交由食環署負責，主要管理目標為保持環境衛生、確保食物安全，及維持基本秩序等。

(b) 社福機構或民間團體舉辦：從社會目標出發

社福機構或民間團體因應特定社會目標而從事的墟市活動，例子如由菜聯社成立的大埔農墟，便為推廣本土農業及有機耕作；又例如由賽馬會創意藝術中心舉辦的 JCCAC 手作市集，便為推廣文化藝術，為手作人及自家設計師的作品提供銷售平台。

此外，由社福機構或民間團體主辦的墟市，亦有與區議會或政府部門合作的例子，這包括以為基層市民提供消費選擇、製造創業與就業機會為目標的天水圍天秀墟、深水埗見光墟、以及昔日的黃大仙騰龍墟等。區議會、政府部門或會為這類墟市提供物色場所、申請牌照的支援，以至撥款、或透過某類基金提供相關資助等，推動墟市活動發展，以達致社會效益。

這類墟市多在管理方式上，例如攤檔分配方法、攤販資格等，設有特定條件，以符合其社會目標，而主辦的機構或團體亦或會擔任攤販組織者的角色，與政府部門協調。

(c) 商業機構營運：從經營角度出發

商業機構亦有涉足墟市活動，他們至少能自負盈虧，毋須資助，例子如錦上路跳蚤市場、錦田紅磚屋休閒市集兩個假日墟市，都是相當成功的例子。商業機構多從商業角度作管理安排，他們會從攤檔租值、營商條件、貨品組合及吸引力等因素作考量來經營墟市活動。

此外，獲政府支持的工展會，形式上類近大型展銷會與年宵市場，亦可視作一個官商合作的墟市活動模式。

2.4.2. 擺賣空間分配方式

因應不同的管理者對墟市活動有不同的期望與目標，亦會有相應不同的方式分配擺賣空間。大致可分為公開申請、公開競投、招租、招標以及先到先得五類。

(a) 先到先得

由政府管理的墟市活動當中，農販／漁販市集現時會採用最簡單、行政成本最低的先到先得方式，在擺賣空間的地上劃定檔位，讓檔戶在指定時間進入擺賣範圍，選擇自己的檔位位置，並限每個檔戶只佔用一格。但有關安排必須是合資格的商戶數目有限，以至不會造成攤檔空間過分供不應求的情況，和因而出現的爭拗。

(b) 小販牌照指定

持牌小販（流動小販牌持有者除外）則限定在小牌認可區內指定位置擺賣，對於攤檔的大小、規格亦有相關規定。

以上兩種安排均有其歷史因素所使然，現今探討重新設立墟市，必須有公開及更清晰的制度，以下其他的形式可作參考：

(c) 公開申請

常見於由社福機構及團體主辦的墟市活動，因相關墟市活動有特定的社會目標，故或對攤檔檔主有特定資格的限制，例如必須為低收入家庭、本地有機耕作農戶等，透過申請方式確保擺賣空間分配予合適的對象，而審批合資格檔戶的工作則交由主辦團體負責。

(d) 招標

以招標方式，讓團體或個人按招標條件承投攤檔，此方式除考慮攤檔的市場價值外，一般亦對檔戶的經營計劃服務或產品質素、經驗等各方面有所要求。

(e) 招租

訂明檔位的租金讓檔戶租用，較類近一般商場的管理方式，常見於由商業機構管理的墟市活動。

(f) 公開競投

以價高者得的競投方式將檔位分配予檔戶，以取得符合市場價值的檔位租金。這種方式的好處是條件客觀，而且公開進行競投會，透明度高，政府管理的年宵市集即以此方式分配。但此舉會排除了承租能力較低的人士，決定使用這方法之先，須與設立墟市的社會目標一併考慮。

2.4.3. 設備及配套支援服務

墟市活動一般按檔戶的類型、流動性而以不同的規模及形式進行，亦因而需要不同的設備及配套支援服務，以配合經營所需，並維持環境衛生、安全。

(a) 攤檔設備

一般常見的墟市攤檔設備包括地蓆、桌椅、帳篷、手推車，設備都具靈活性，適合流動性高的墟市活動。墟市的管理者亦常見為攤販提供桌椅、帳篷這一類較大型或較重的設備。

近年亦有墟市管理者採用組合屋，每個檔戶有自己的固定的組合屋檔位，可將貨品儲存在組合屋內，亦配備相關的設備（如電力、供水等），適合長期而固定的墟市活動。

(b) 應對天氣所需

墟市活動多於露天場地進行，在炎熱天氣的日子或雨天時，尤其需要應對的設備，例如太陽傘、帳篷、風扇、冷風機等。部份墟市會由管理者提供，亦有些需由攤販自備。

(c) 電力供應

墟市活動難免需要使用電力作照明、接駁電器之用，管理者或會與機電工程署(下稱機電署)商討借用公共電力設備安排，或與電力公司商討安裝電錶，然而相關的裝設費用較高，短期及利潤微薄的墟市活動未必可行。故亦有管理者自攜發電機，為攤販供應電力。

(d) 熟食檔相關設備

熟食檔需持有食物製造廠牌照方可營業，設備亦需符合牌照要求，管理者一般要求檔販自行向有關當局申請牌照。管理者或會提供相關的配套，例如組合屋內預設通風口、排水口，方便安裝相關設備等。

(e) 清潔

不少管理者會負責清潔場地，尤其販售濕貨的墟市，以保持環境清潔衛生。

(f) 保安

亦有個別墟市管理者會提供保安服務。

2.5. 參考個案

以下部分則以天水圍天秀墟及深水埗見光墟作探討個案，剖析兩者可借鏡的經驗，完善未來北區設立新墟市計劃。選擇該兩個案的原因是前者屬現存較具規模及周詳計劃類型的表表者、後者則屬彈性較高兼投放資源較低的近期例子，兩者各有優劣，有關經驗正好互相補足，取長補短。

2.5.1. 天水圍天秀墟



地點：	天秀路 18 號
墟市面積：	3,800 平方米
開放時間：	每天上午 8 時至晚上 8 時（年初一至三休假）
營運者：	東華三院

(a) 墟市設立的背景

天水圍區內的零售設施零星分散，居民既購物不便，亦因市場競爭有限而導致物價高昂，令區內基層居民需要跨區購物。東華三院向政府建議在區內設立墟市，並獲政府支持。2012 年 9 月，政府宣布撥出該幅政府閒置土地及 1,000 萬港元建設墟市，期望為居民帶來較低廉的消費選擇，亦為區內帶來就業及創業機會，天秀墟遂於 2013 年 2 月啟用。

(b) 市場定位

天秀墟為每日開放的墟市，為區內居民提供日常生活所需。檔戶售賣的貨品種類主要為乾貨以及服務。墟內設 182 個攤檔，按貨品種類分為四個區域，包括「食品區」、「熟食、新鮮／冷凍區」、「服務及護理區」以及「生活雜貨區」⁷：



圖 5 天秀墟平面圖

食品區	a. 蔬菜水果類 – 蔬菜、水果、豆品、鮮花/盆栽等 b. 糧油/罐頭/包裝食品類 – 海味、雞蛋、糧油香料、包裝食品、罐頭、零食糖果等
熟食、新鮮/冷凍食品區	a. 熟食類 – 糖水甜品、大排檔小食、麵食、串燒小食、點心、麵包、各種飲料等 b. 新鮮/冷凍食品類 – 新鮮/冰鮮/急凍肉類及其他食品
服務及護理區	剪髮、按摩、美容/美甲、醫療保健、中醫/跌打、布料車衣、電訊及電子科技、維修/開鎖服務、手工藝設計/製作、寵物美容服務及用品、照相服務、五金、裝修/室內設計、磨刀剪、鐘錶維修、物業代理、圖章雕製等
生活雜貨區	衣履鞋襪、玩具精品、茶藝、民族特色貨品、書籍文具、運動用品、影音數碼產品、休閒娛樂、皮革、香燭、廚具、清潔用品、床上用品、古玩/玉器、金魚等

⁷ 天秀墟網站 <<http://tsb.tungwahcsd.org/>>

(c) 設備及配套服務

根據政府新聞處的新聞公報透露，政府審批東華三院有關建議時，曾參考同區錦上路跳蚤市場的形式，即需要領取食環署的臨時娛樂場所牌照，並加設攤檔與相關的設施。

天秀墟內共設有 182 個攤檔，並以 2 米乘 2 米組合屋搭建，設有簷蓬，每一檔設有獨立電錶，紀錄每檔用電量，每月租金則包含基本的電力開支，但若超過基本使用量需另繳費用。而由於「熟食、新鮮／冷凍區」檔戶需要自行申請相關牌照，有關攤檔亦配有供水、鮮風出入口等設施，以便其安裝相關設備，方能符合申請牌照的要求。

(d) 攤檔分配方式

天秀墟由東華三院負責營運，以公開申請及投標兩種方式將攤檔出租，前者對象為低收入家庭，約佔一半攤位，他們可申請以低廉租金（約港幣 1,000 元）租用攤檔，申請者踴躍則再以抽籤方式分配，低收入家庭的定義為綜援家庭或子女獲全額書簿津貼者；另外，有部份攤檔亦會讓合資格人士或公司以投標方式租用，由東華三院天秀墟管理諮詢委員會委任的評審小組按營運計劃書、承投價等因素作評審，以挑選承租者。

(e) 個案啟示

➤ 選址問題

天秀墟選址天秀路 18 號，毗鄰天秀路公園、天逸邨及天富苑，從港鐵西鐵綫天水圍站乘坐輕鐵綫六站距離，到達天逸站或天秀站下車後再需步行五分鐘路程，加上途中需穿過屋邨或公園，選址其實遍遠，沿路指示亦不足，不便居民。這一點成為天秀墟不利發展的因素。

➤ 天氣應對情況

顧問公司於本年 12 月到天秀墟實地視察，當天為週末下午，人流尚可。有檔戶表示，週末的營業情況較好，平日人流較少，夏季因天氣悶熱，墟市內空氣翳焗，人流稀少，有檔戶批評冷風機、風扇等設備不足；亦有檔戶表示，建墟初期因排水設施不完善，導致雨季出現水浸情況，情況更惡劣，目前排水已有所改善。

➤ 貨品種類需切合社區需要

有居民批評天秀墟貨品種類不夠多元化，大多數檔戶均為雜貨、乾貨檔，只有寥寥幾檔蔬果檔，沒有肉檔、魚檔，未能針對區內沒有公共街市，新鮮食材價格高昂以至居民需要跨區買餸的問題。事實上，墟市貨品的種類很可能會受制於檔戶的供應，有其市場規律，難以一蹴而就；但管理及推廣策略亦可因應情況而有所配合，在北區設立墟市時可加以注意。

➤ 熟食檔是帶動人流的關鍵因素之一

有商戶表示，熟食檔是帶動整個墟市人流的關鍵之一，起初由東華三院自行經營，惟所售賣的食物不夠吸引力，未能帶動顧客人流；至後來改以公開競投形式交由檔販經營後，市場有所競爭，情況便有改善。

➤ 管理需平衡效益與人性化

天秀墟設立初期，因人流不足，生意淡靜，有檔販乾脆關門休業，令人流更為淡靜，故管理機構東華三院現時要求檔戶每兩小時簽到一次，凡有需要遲到、早退、請假者均需向管理處申請及解釋。此法雖然有助確保攤檔營業，但有個別檔戶表示因擔心錯過簽到時間而不敢上洗手間，批評有關要求太嚴格，欠缺彈性。



2.5.2. 深水埗見光墟



地點	九江街及海壇街交界行人路路面
墟市面積	約 1,400 平方米
開放時間	2015 年 8 月、2016 年 7 月的各個週日
營運者	民間團體「關注綜援低收入聯盟」及「深水埗見光墟關注組」

(a) 墟市設立的背景

民間團體「關注綜援低收入聯盟」及「深水埗見光墟關注組」獲深水埗區議會「關注貧窮問題及少數族裔工作小組」支持下，推行「深水埗墟市試行計劃」。作為一次墟市活動的試驗項目，旨在支持基層市民透過擺賣攤檔自力更生，推動社區經濟之餘，亦作為一個試點以供日後參考並開拓發展基層墟市，讓更多基層市民受惠。

見光墟於 2015 年 8 月份的五個星期日，在九江街及海壇街交界行人路上舉辦「深水埗墟市試行計劃」，其後於 2016 年 7 月再度舉行。

(b) 市場定位

見光墟既以基層市民為主要攤販，亦以基層市民為主要對象，故售賣的物品皆以廉價的日常生活物品為主。由於見光墟未有申領相關的食物業牌照，故只限出售一般乾貨，即以各式手工作品、衣飾、電子產品、二手貨品為主。此外，由於有關活動參與對象的經濟能力可能有限，活動亦未有長遠計劃，因此該墟市所出售的商品亦有所限制。

(c) 設備及配套服務

主辦團體在區議會支持下，邀得食環署、九龍西區地政處、深水埗民政事務處、康樂及文化事務署、運輸署等政府部門，以及義務規劃師的協助，成功申請臨時娛樂場所牌照，並按照牌要求作場地規劃。

見光墟屬短期的周末墟市，全場設有 24 至 30 個攤檔，每檔面積 3.5 米乘 2 米，攤檔之間預留 1.5 米空間以符合牌照條款的要求，並提供太陽傘、地蓆等基本設施，讓檔販只須攜同貨品到場便能擺賣。主辦團體亦自行攜帶發電機到場發電，供檔戶使用。

(d) 攤檔分配方式

見光墟以扶助弱勢社群自力更新為活動目標，主辦團體亦訂下一套申請資格，攤販需符合指定條件方可申請擺賣，相關申請條款包括：

- 有意參與檔戶申請擺賣需經主辦團體作簡單家庭狀況評估，並符合至少兩項身份：家庭收入低於「2015 年第一季家庭住戶每月收入中位數 70%」之低收入人士、綜援人士、失業人士、由社福機構社工轉介之經濟負擔沉重人士，或傷殘人士。
- 申請者需要為現居於深水埗區內的基層市民或過去半年曾參與深水埗內各種基層墟市的檔戶。
- 另外預留五名恩恤名額予特殊情況人士。

(e) 個案啟示

- 多方協作的重要性

深水埗區議會亦委託香港社會服務聯會進行見光墟活動紀錄及分析報告⁸，該報告強調透過各協作團體，組織各方持份者共同協作推動有關墟市活動的重要性：

協作團體	角色
區議會	作為主辦團體和政府部門的溝通橋樑，協助雙方就法例及牌照等問題達成合作
政府部門	按現有的法規各主辦團體提供意見，並處理有關牌照申請事宜，讓見光墟攤販得以合法擺賣

⁸香港社會服務聯會「深水埗墟市試行計劃」活動紀錄及分析報告 <
[http://www.districtcouncils.gov.hk/ssp/tc_chi/links/files/Report_MarketStudy2_151231\(Final\).pdf](http://www.districtcouncils.gov.hk/ssp/tc_chi/links/files/Report_MarketStudy2_151231(Final).pdf) >

主辦團體	收集區內持份者意見並協調安排、組織攤販並代表其申請牌照等
規劃師	協助評估場地，並就墟市設計佈局和營運方式提供專業意見

見光墟的試行計劃示範了一種可供各社區參考的可行模式，其中區議會扮演著重要的推手角色，作為代議政制中市民的代表，區議會的介入有效促進主辦團體與政府部門之間的溝通與磋商，令有關墟市活動能符合現存法律規限，得以順利舉行。

➤ 基層短期墟市的限制

深水埗見光墟定位為基層墟市，參與的檔戶皆面對一定的經濟條件限制之下，所售賣的貨品種類亦有限，加上墟期有限，檔戶亦不會作太大投資購入貨品，出售的多為二手貨品、夜冷貨品，對墟市的貨品種類及質素有所局限。

➤ 基層社區熟食墟市的可行性

見光墟沒有申請臨時食物製造廠牌照，因為所需的投資費用較高，故他們的檔戶未能販賣熟食。近日，主辦團體「關注綜援低收入聯盟」再度爭取試行墟市計劃，期望在農曆年假期間於深水埗舉辦短期的熟食墟市，嘗試由主辦單位承包申請臨時食物製造廠牌照的方法推行有關活動，藉以探討基層社區的熟食墟市在現存政策下發展的可行性。

3. 北區基線研究分析

3.1 北區概況

北區位處香港的最北端，與深圳僅一河之間。北區幅員廣闊，面積約 137 平方公里，是全港 18 區之中面積第四大的地區，除了東面有部份劃作郊野公園用地外，主要可分為上水、粉嶺、打鼓嶺和沙頭角四個分區，還包括大鵬灣的吉澳、鴨洲等離島。

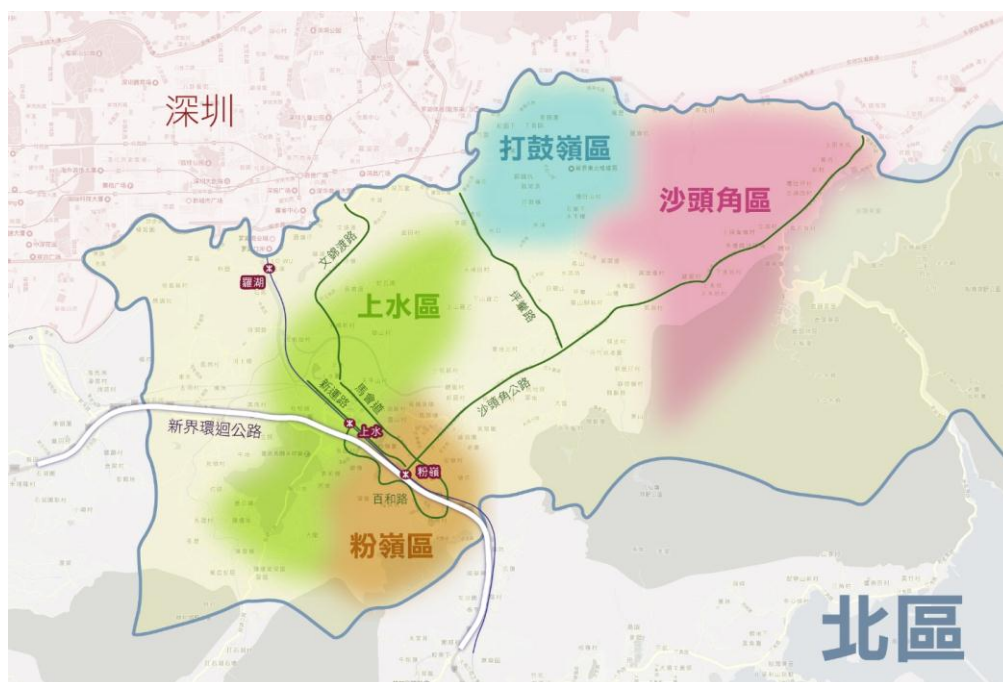


圖 6 北區分區示意圖

北區對外的交通主要倚靠東鐵綫(前稱為九廣鐵路)。粉嶺站屬於第一批啟用的車站，早於 1910 年九鐵落成通車時已經設立，上水站則於 1930 年代啟用，東鐵綫至今仍然是居民主要的對外交通工具。行車路方面，九號幹綫(新界環迴公路)粉嶺段於 1985 年至 1987 年通車，路段西連至屯門元朗，南面則接駁大埔沙田。

受惠於交通便捷，粉嶺及上水屬區內最早發展的地區，也是較多人居住的地區。此兩區主要由三條東西走向的區域幹道連繫，分別為馬會道、百和路及新運路。至於呈南北走向的文錦渡路及沙頭角公路，則分別接連打鼓嶺及沙頭角。

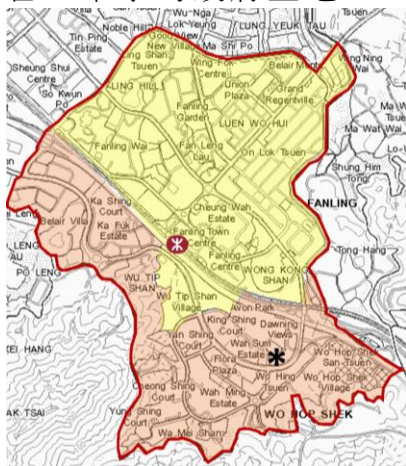
人口方面，北區約有 28 萬人，其中 80%人口居於上水和粉嶺市區，該兩區於 80 年代發展為新市鎮，區內共四個房委會公共屋邨、一個房協公共屋邨、四個租置屋邨、12 個居屋屋苑；私人屋苑近年亦陸續落成，較大型的屋苑約有 17 個。至於其餘人口則分佈於區內鄉郊 117 條村落。⁹

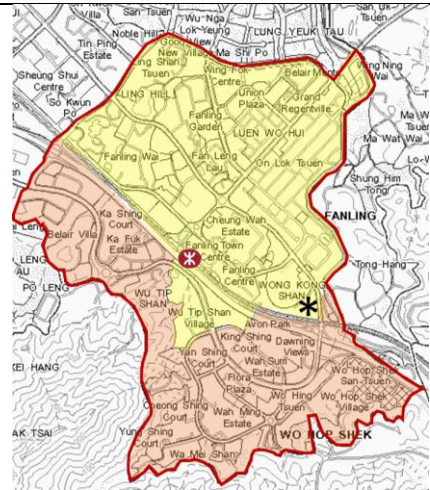
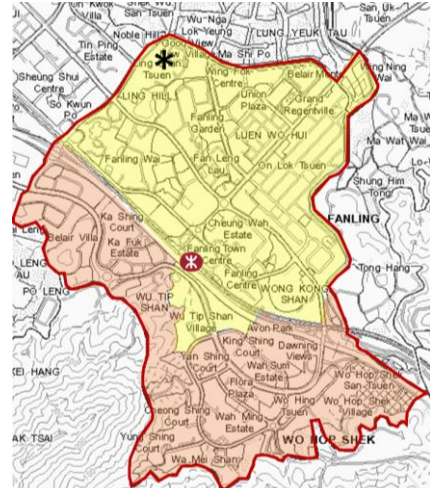
⁹民政事務總署資料 <

http://www.had.gov.hk/tc/18_districts/t_my_map_12.htm >

3.2 關於區內空置土地發展墟市的可行性

回應研究摘要 3.2 段的所列要求，顧問公司嘗試先根據地政總署提供的「北區區議會範圍內適合政府、機構或社區、綠化或社區用途的臨時空置政府土地」名單，探討有關土地發展未來墟市的可行性。截至 2016 年 6 月 30 日為止，該名單中的 168 幅土地之中，位於本研究範圍內的臨時空置政府土地共有 14 幅[參看附錄一]，它們大部份均位於遠離市中心、土地未完成平整，或非鄰近人口集中的地區等，其中位於較接近鐵路站及隨之步行約 20 分鐘內可達，並且有道路連接的土地其實只有以下五幅，但考慮到地點的可達度、人流及土地狀況等設置墟市的基本條件，它們仍不算理想，難以成為合理的墟市選址，該五幅土地的評估如下：

	位置	評估
(a)	上水石湖墟新豐路鄰近粉嶺上水市地段第 235 號的政府土地 	優點 - 在有限的空置土地中最接近石湖墟的一幅土地 - 有車輛通道 - 屬於其他指定用途，長遠留作油站之用，但現時未有發展計劃。 限制 - 石湖墟舊區北端有一空置地皮，它位處熱鬧街區的最北端位置，現時沒有任何公用設施或地舖，故此處人流較少
(b)	粉嶺百和路與一鳴路交界鄰近粉嶺官立中學的政府土地 	優點 - 位處平地 - 有車輛通道 限制 - 位於粉嶺鐵路站以南，人流較少 - 該區主要為純住宅區及學校，難以吸引區內其他人到訪 - 土地毗連斜坡，而斜坡的穩定性未確定
(c)	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 2928 號 B 分段及 4823 號路段的政府土地	優點 前者位處平地

	限制 ■ 兩者均位置偏遠，人流稀少 ■ 前者雖有車輛通道，但未符標準 ■ 地皮尚未發展，植物茂密，短期內難以用作設立墟市；否則將有增建太多配套設施，不符成本效益。 ■ 後一幅土地更毗連斜坡，而斜坡的穩定性未確定
(d) 粉嶺靈山村鄰近丈量約份第 51 約地段第 1955 號的政府土地 	優點 ■ 位處平地 限制 ■ 有車輛通道，唯通道不合標準及狹窄 ■ 位於鄉郊地區，地點相對偏遠，附近為低密度住宅，除了居民外，其他人一般較少到此區

一個社區的規劃要滿足很多不同的需要，墟市可以是其中一項近年回應居民在購物及低門檻創業謀生的一種本土經濟模式。但考慮社區發展必須平衡、墟市成功必須選址人流暢旺，以及社區用地已經歷數十年穩定發展使用等因素，北區區內並位於研究範圍的空置土地其實非常有限。因此，本研究的以下部分將集中在上水及粉嶺市中心範圍內物色可行的土地，並提出較能落實的適切建議營運模式，讓北區可望於最短時間內得以設置其他墟市及夜市。

3.3 上水市概況

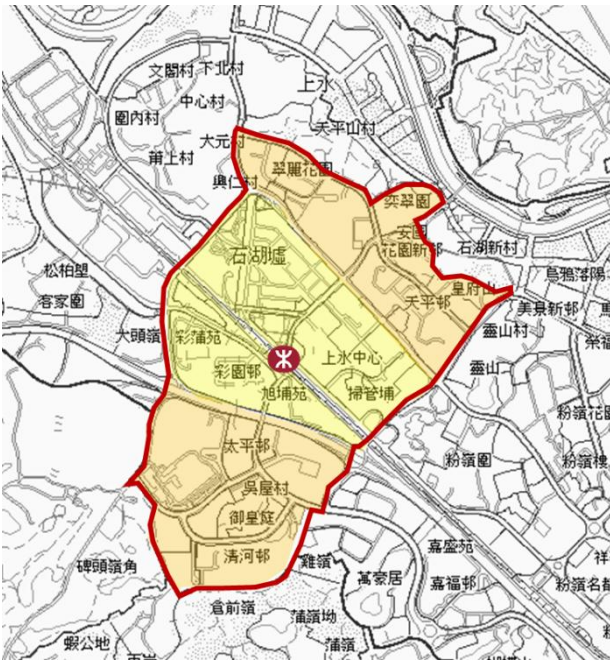


圖 7 上水市中心

上水市以上水鐵路站為中心，鐵路兩旁屬較早發展的地區(左圖黃色部份，下文稱為市中心)，集大型購物設施、交通交匯、社區設施、商住混合舊區及休憩用地於一處，人流暢旺，相對熱鬧。

至於兩旁的地區(下文稱為新區)，主要為公營房屋及新型私人屋苑，居民通常在鐵路站接駁其他交通工具往返，交通相對不便。另一方面，新區亦設有民生設施，包括醫院、學校、運動場、宗教場所及長者院舍等，地皮已發展並已有既定用途，難為長遠的墟市選址。

基於上述的限制，下文將墟市地點的選擇範圍收窄至上水市中心一帶。



圖 8 上圖展示上水市中心的分區

(a) 石湖墟舊區 (A 區)

鐵路站以北、馬會道以南屬於較早發展的地區，其中位於新成街的舊石湖墟街市於 1930 年代成立，自此成為區內重要的商業中心。即使街市搬遷後，石湖墟仍然是區內商業活動頻繁的地方，街舖林立。新功街及新康街已被劃為行人專用區。至於巴士廠對面的空地，每天清晨六至十時均設有石湖墟農產品分銷點，供生產者出售本地農產品。北端近新成街有一空置地皮，土地長遠用途為加油站，暫時未有發展計劃。

(b) 上水商圈區(B 區)

區內有多個私人屋苑，零售設施充足。上水廣場、上水匯、新都廣場、上水中心、上水名都等商場組成人流暢旺的商圈。此外，石湖墟市政大廈位於此區中心，相當便利，裡面設有街市及熟食中心，經營至凌晨二時。熟食中心對出的平台現為康文署管理的休憩用地。除了學校、教會及社區會堂等社區設施用地以外，其餘地皮業權多由私人發展商擁有，發展可能較低，同時要考慮要避免與墟市類近的商戶購成直接競爭。然而，**上水花園第一號及第四號**現由康樂及文化事務處管理，可以是假日或非定期墟市考慮的地點。

(c) 彩園邨一帶(C 區)

上水鐵路站以南至新界環迴公路一段的用地主要為公營房屋，其中只有彩園邨設有屋邨商場，現由領展管理。鐵路站連接至彩園邨的天橋是居民往返的必經之路，早年一度有小販擺賣，但後來則嚴厲打擊。對於能否開放屋邨公共空間作其他用途，民間團體近年也有爭取，但房委會取態尚未清晰，這可以是區議會未來嘗試商討的方向，但需要平衡居民對於衛生、噪音及安全的考慮，故非短期內可利用的土地。

(d) 上水鐵路站及鄰近地帶(D 區)

無論是區外通勤，還是接駁其他交通工具往返區內屋苑，港鐵站都是上水居民每天必經之路，人流暢旺。鐵路站旁的天橋下，現時有一些持牌販商擺賣水果，也有大量單車停泊。這鐵路站外附近一帶，包括彩園路及新運路，均被食環署列為無牌小販黑點。



3.4 粉嶺市概況

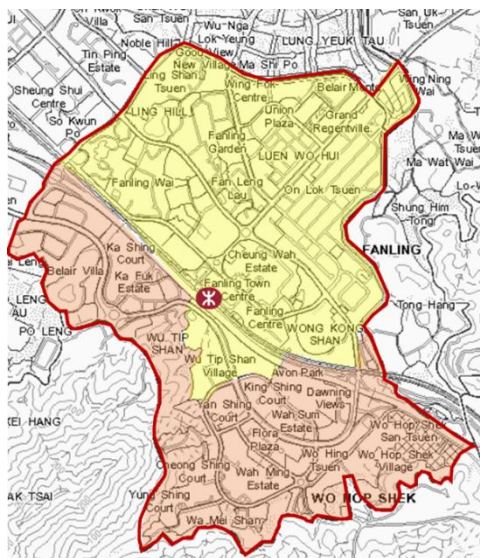


圖 9 粉嶺市中心

至於粉嶺市，大致可以分為南北兩區。鐵路以北(左圖黃色部份，下文稱為市中心)的地區發展較早，五十年代伴隨舊聯和墟市發展成熱鬧生活區，奠定其當時市中心的地位，如今鐵路以北仍然是區內大型零售設施最集中的地方。

至於鐵路以南(左圖橙色部份)的地區，主要為公營房屋及私人住宅，部份附設商場，亦有學校、宗教場所及遊樂場等設施。除了居民外，區內人基本上較少到這一邊活動。

基於上述的限制，研究將墟市地點的選址範圍收窄至粉嶺市中心一帶。

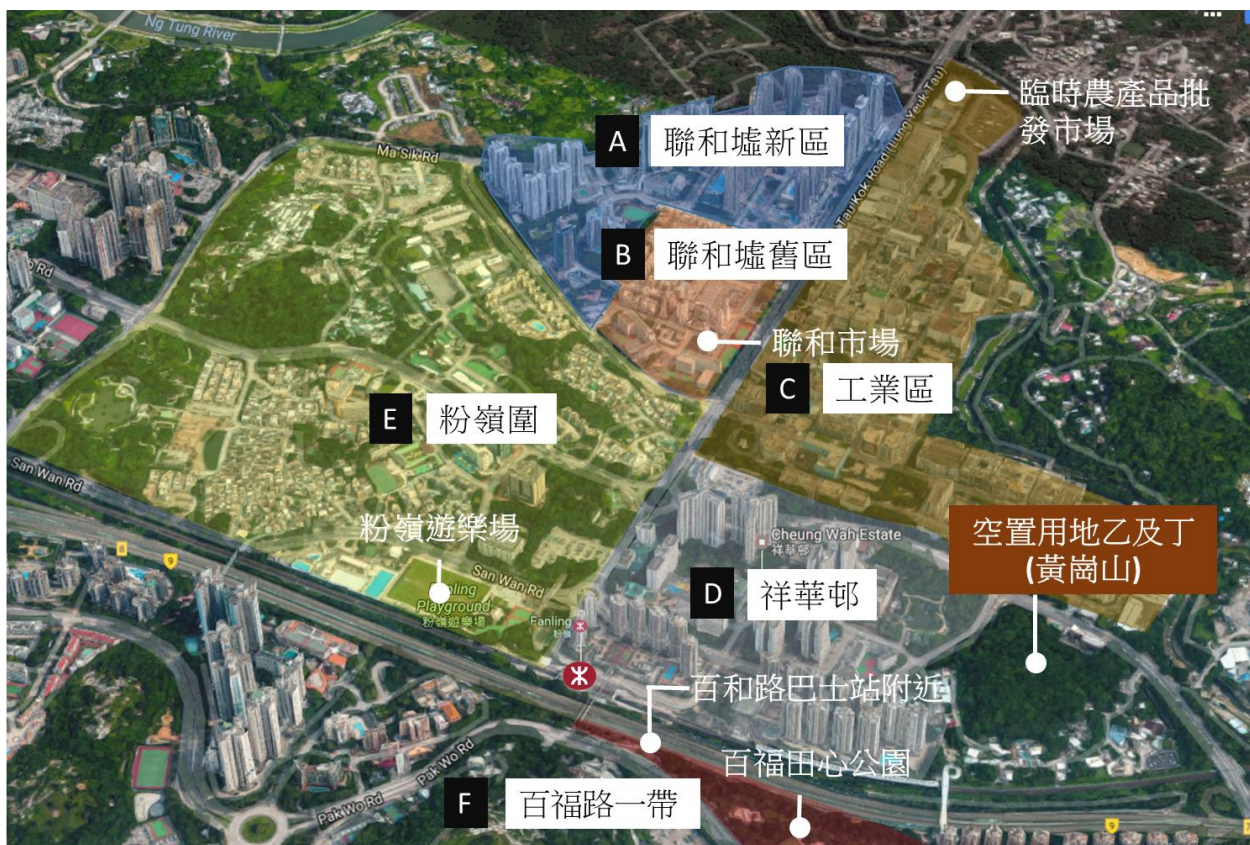


圖 10 粉嶺市中心分區示意圖

(a) 聯和墟新區 (A 區)

此區主要為大型私人屋苑，多附設購物商場。御庭軒基座一至三樓為聯和墟市政大廈，內設街市、熟食中心、社區會堂、圖書館及體育館等。和滿街設

有小巴士，接載居民往返粉嶺鐵路站，故此處人流暢旺。然而，這裡業權多由私人發展商擁有，加上區內已設街市，應避免設立售賣貨品性質類近的墟市。

(b) 聯和墟舊區 (B 區)

聯和墟舊區內最早發展的地區，昔日因著聯和墟街市帶動而成為區內最熱鬧的街區，至今仍保留建於六十年代的低矮樓層以及地舖，部份商舖出售鮮活食材。聯和市場用地自 2002 年停用後一度空置，近年以短期租約方式，租予非牟利團體，曾經舉辦過短期墟市活動，但由於此地皮已被納入成為第五期歷史建築伙伴計劃之項目，發展受制於承辦機構的計劃，未來能否合作使用舉辦墟市仍屬未知數。

(c) 工業區 (C 區)

前身為安樂村，政府於八十年代重建規劃成粉嶺工業區，此一帶工廈林立，也有停車場及宗教場所，人流相對較少。北端現為北區臨時農產品批發市場，但由於地點偏遠，難以吸引人流，不利發展墟市。

(d) 祥華邨 (D 區)

此區的公營房屋及私人屋苑均設有屋邨／屋苑商場，分別由領展及私人發展商管理，設立墟市面對屋邨管理限制。附近黃崗山則為未發展土地。

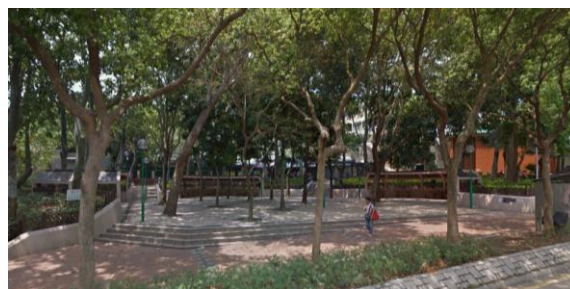
(e) 粉嶺圍 (E 區)

該區自成一角，主要為鄉村式低密度住宅區，零售設施相對缺乏。其餘用地則為法院大樓、郵局、牙科診所等政府及社區設施，可設立墟市的彈性較低。區內設有粉嶺遊樂場，鄰近地鐵站，地方廣闊，是假日或短期墟市可考慮的地點。



(f) 百和路一帶 (F 區)

粉嶺鐵路站有天橋接連至百和路，該處有多個巴士站接連至區外，是粉嶺南面人流較多的地方，目前有少量小販在此擺檔。就可達度、人流等各方面考慮，此處可以是增設檔販的地點。至於，附近的百福田心公園及蓬瀛仙館對出的休憩處，同樣是假日或短期墟市可考慮的地點。



3.5 聚焦小組及居民對初步選址的意見

基於上述地區基本分析，顧問公司分別於 2016 年 11 月 27 日及 2016 年 12 月 18 日舉行聚焦小組，會上提出四個初步可行的選址，包括現石湖墟農產品分銷點位置（上水新豐路）、石湖墟街市頂樓（上水智昌路）、百福田心公園（粉嶺一鳴路），以及上水花園第一號（上水龍琛路）或第四號（上水龍琛里），諮詢參加者的意見。他們包括北區區議員、商界代表、民間團體代表等，均屬北區居民。另外，顧問公司亦於 11 月及 12 月期間，分別數次進行實地考察，並與居民訪談，了解他們的看法，以下則將以上各人的意見綜合匯報，詳情可參看[附錄三及四]：

(a) 現石湖墟農產品分銷點

有意見認為，位於上水石湖墟新豐路的現時農產品分銷點適合改作長期的墟市，或舉辦短期的墟市活動。有參加者指，現時天光墟僅於早上時段進行，可考慮在傍晚時份開放作墟市活動。不過，有意見指出該處因早上有魚檔賣魚，臭味問題嚴重；加上附近有水貨客分貨活動，擔心人流影響通道擠塞。

此外，有參加者認為，墟市要具有特色才能吸引居民，故應發揮社區資本，發展北區特色，並向藝墟方向發展。亦有附近商戶認為該處不宜設售賣乾貨的墟市，反而建議延長農產品分銷點的營業時間。

有參加者認為，該地點其實亦適合發展成夜市。他們指該處附近居民不多，即使設立夜市，所造成的噪音等問題不大。加上鄰近港鐵站，交通方便，能吸引區內、區外市民。不過，亦有參加者指出該處晚上僻靜，恐怕人流不多，而且沿路需要照明及指示牌，有意見提出額外增添這些設施的難度應該不大。有參加者預料石湖墟街區的餐廳會反對舉辦夜市。

(b) 上水花園第一號或第四號

上水花園第一號或第四號是另一個可作考慮的墟市選址。有參加者指出，該處屬康樂及文化事務署管理，曾經舉行海味節，因此認為舉行短期墟市的可行性較大，但如果要改為長期固定墟市，預料會有居民反對。

有區內居民認為上水花園第一號是舉行墟市的理想場地，因有天幕可遮蔭擋雨。有參加者又指出，康文署會視乎租用團體背景收取租金，根據《稅務條例》第 88 條獲得豁免的機構估計較容易可獲免租安排。

(c) 百福田心公園

位處粉嶺一鳴路百福田心公園是另一個鄰近地鐵站的選址。有參加者認為，若該處適合長遠舉行不定期的墟市活動。不過，有意見指公園內的設施現時已有很多使用者，康文署不會允許用作墟市用途。有另一些反對意見則指該

處人流不多，難以發展成墟市。

(d) 石湖墟市政大廈二樓平台

石湖墟街市頂樓的平台屬公共休憩空間。有參加者認為該處可作為周末手作市集的選址，售賣自製的手作品。他指石湖墟街市人流暢旺，加上有毗鄰食肆，相信可以吸引市民。雖然有參加者指出，現時街市的檔戶可能會反對墟市活動，但有區議員指出手作市集與街市內的商戶並無直接競爭，並且只是周末舉行，相信可行性亦大。

有居民支持在該地點舉行墟市，為區內提供更多消費選擇；但亦有居民反對，擔心影響現時在該處休憩的市民，希望保留其現有座椅及休憩空間。

此外，聚焦小組參加者及市民普遍認為，該地點無法售賣熟食，不適宜發展為夜市。

除了上述四個地點，聚焦小組的參加者亦提及其他地點。有參加者建議在上水新功街行人專用區和聯和墟舊街市經營墟市。有意見則指蓬瀛仙館旁邊的休憩處可發展為假日墟市或夜市。他們指該處人流多，面積小，附近民居較少，所造成的影響不大。有意見更認為可開放特定區域給「車仔檔」，可不用牌照直接擺賣，但相信可行性較低。

另外有區內商戶則提議粉嶺遊樂場及石湖墟遊樂場亦是可行選址，兩個場地址曾舉辦其他大型展覽或墟市活動。

4.1. 引言

綜合以上有關現時與墟市相關的法例、政策，以及根據北區土地用途的情況與限制而挑選的可能設立墟市地點等分析資料，本章節將針對初步提出的四個選址（即現時天光墟的位置）作進一步具體建議，當中包括區議會作為主要推動單位的具體執行計劃、日後管理及營運有關墟市活動的模式，以及初步對該地點設立墟市的影響評估等。

總括而言，於上水及粉嶺市中心研究範圍內的政府現有空置土地，經初步評估後，受限於位置偏遠、缺乏設施支援，以及遠離人口較集中的地帶等因素，大部分政府現有的臨時空置土地均不適合用作發展墟市，因此本研究遂將選址集中在其他已有用途或部分用途的可行選址，並提出相應而符合社區期望的營運模式。現時初步提出的四個選址，包括：石湖墟新豐路 94 號（現石湖墟農產品分銷點，又俗稱天光墟）、石湖墟街市平台、上水花園第一及四號，以及百福田心遊樂場等，它們可分為兩大類別，其一是有關選址土地未有長遠特定用途的一類，即新豐路 94 號，其二則是已有特定土地用途，但仍可容納短期，或一次性活動的場地，即其餘三個選址。

	土地特性	可發展的墟市模式（詳見 2.1.3）
第一類墟市選址	沒有長遠特定用	日常墟／消閒及假日墟
第二類墟市選址	已有特定用途	消閒及假日墟

4.2. 在北區設立墟市及夜市的願景與目標

社會近年對各區重新設立墟市會較期望它能達至一些社會目標，即如支援弱勢社群、給予小本創業者機會，及為基層市民提供廉價的購物選擇等；而透過兩次聚焦小組參加者的討論、研究團隊於北區實地考察及與居民的訪談，以及回顧近年民間就發展墟市提出的意見及其經驗，今後在北區新設立墟市時，可考慮以下的景願和目標，而計劃細節的設計亦可相應配合：

- (a) **既尊重個人，亦加強社區連繫及協作（包容性高）：**設立墟市的其中一個價值，是讓參與其中的個別人士及團體，不論規模大小，既能自我發揮，同時亦能成為群體的一份子，因聯繫而互相壯大、互相補足。因此有關墟市模式的構思應有最大的包容性，讓更多有興趣參與的人士及規模較小的組織均能夠參與其中，從而加強社區的連繫和區內團體之間協作，有助提升社區的凝聚力。
- (b) **發揮「共享經濟」(Sharing Economy) 的精神：**在進入網絡高度連繫個人的時代，西方近年遂興起「共享經濟」的概念，即將閒置的資源分享予他人使用，達至物盡其用的同時，人們亦可用更低的成本得到更佳的資源。有關的概念轉化及應用到社區營造時，其實可以是共同承擔及共用物資與空間、二手物品的轉讓，甚至是知識及經驗的分享，共同扶助相對弱勢的人士及團體來促成一個社區項目。

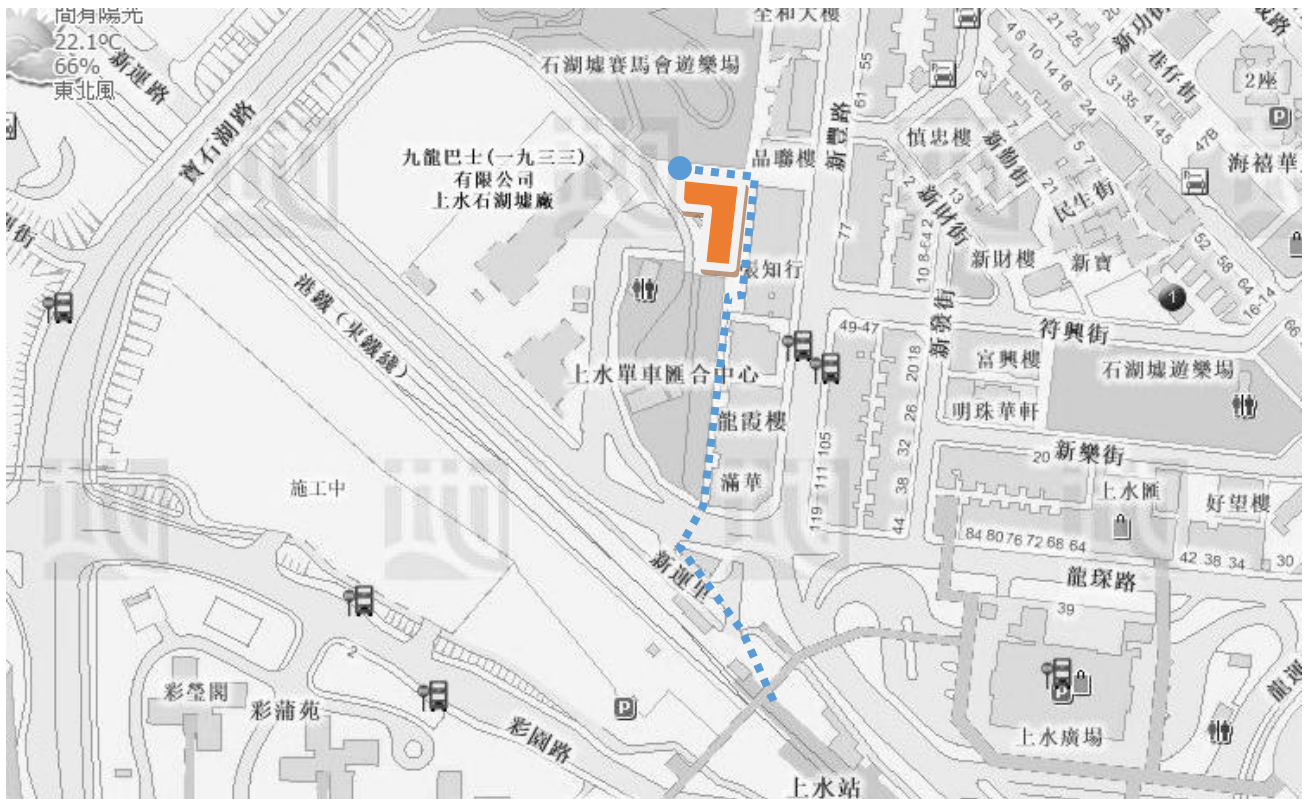
- (c) **空間可作彈性及多元化運用**：汲取過往的經驗，公共空間或墟市的規劃欠缺彈性、未能在短期內作調整及回應社區不斷轉變的需要，項目將可能承擔較大風險。因此，未來在北區設立新墟市，亦可以考慮計劃模式及設施設計等，都盡量具備彈性，容許多元化的組合。
- (d) **以不影響現時本土經濟為前題**：雖然墟市活動也屬於一種商業交易活動，但市民仍對墟市的社會價值抱有較高的期望，亦因而接受政府給予如土地的公共資源以作支持。亦因此，未來在北區設立新墟市時，亦應以不影響現有本土經濟為前題，以免造不公平競爭。

4.3. 區議會的角色

基於以上提出在北區設立墟市時可考慮的願景及目標，以及食物及衛生局去年提出當局對設立墟市持開放態度同時亦期望先取得地區及區議會支持的先決條件，北區區議會在有關計劃中其實可扮演主導及推動的角色，具體而言可包括以下三方面：

- (a) **讓墟市計劃得以常規化申請，為開設墟市創建制度**：一如上文 2.2.1 段有關墟市政策所指，香港現時並沒有正式主導發展墟市的政策來讓墟市得以有法可依地循序規劃發展；因此，若取得政府部門協助能在一段穩定時間內使用初步選出的有關土地設立墟市，下文所提出的「攤販共同協作空間」（Co-hawking Space）概念模式，將令墟市計劃得以在特定常設地點推行，並容許不同團體申請參與。北區區議會因而發揮了起動計劃的功能和角色。
- (b) **成為促進各部門協助民間推行墟市計劃的平台**：有部分民間團體反映，他們過去籌劃墟市活動時，在申請使用場地及相關牌照時，每每會遇上不同困難，因此區議會亦可成為協調各相關部門的平台，增加申請過程的透明度，有助民間團體在當局較能管理的範圍內逐步推動發展墟市的計劃。
- (c) **監察計劃，並每年支持相關配套活動，繼續朝向願景與目標**：下文提出設立墟市的構思及計劃如能最終落實，將有可能於中、長期階段外判予管理公司（詳見 4.4.3 段）協助日常管理事務，區議會將不用直接管理有關項目。然而，區議會作為計劃早期的推動者及協調者，亦可於中、長期發揮監察計劃的功能和角色，適時提出修繕的建議，並定期檢討其營運情況，確保計劃能符合原來願景和目標，否則亦應要有合理原因來提出修訂。有關角色亦可透過以下建議的常設管理諮詢委員會來落實執行。

4.4. 關於石湖墟新豐路 94 號（現天光墟位置）選址



4.4.1 基本資料：

地盤面積	約 660 平方米
現有土地用途	休憩用地(法定規劃大綱圖 S/FSS/21- 粉嶺/上水)
距離上水鐵路站	步行約 6 分鐘

位於上水新豐路的石湖墟農產品分銷點，俗稱上水天光墟，現時每天早上 6 時至 10 時為農產品分銷點，地政總署在地契上訂明每天在指定時間准許該幅土地用作農產品分銷點，讓本地農戶在該處擺賣農作物，並由食物及環境衛生署清潔場地，如此安排已沿用多年。

此地點現時在上述時段以外並無其他用途，加上已為區內居民習慣的墟市活動場地，故較有條件在其餘時段發展為較穩定舉行墟市活動的地點，惟在考慮時需顧及現時早上擺賣農產品的安排。

4.4.2 政府部門初步對有關選址的意見

北區區議會地區小型工程及環境改善委員會曾提議於該處舉辦墟市活動，推動北區旅遊發展。食環署就此於今年 9 月回覆區議會，表示對建議持開放態度，並提示若有關建議涉及公眾娛樂活動，倡議者須向食環署申請臨時公眾娛樂場所牌照；如有關活動涉及翻熱和售賣預先煮熟食物，則須向食環署申請臨時食

物製造廠牌照。

食環署亦正就土地用途問題諮詢地總署意見，了解可否考慮於該處發展墟市；顧問公司在研究期間亦向食環署查詢，確認地政總署尚未作確實回覆。¹⁰

4.4.3 初擬選址的分析及評估

(a) 交通及可達度



上水天光墟現時的位置，距離上水鐵路站只有約六分鐘的步行路程，亦毗鄰石湖墟（即舊墟）這商住混合地帶，加上該處已設有天光墟多年，居民的認知度不低，他們多年來早上前往購物亦沒有太大不便，相信對區內居民來說，其可達度應已得到肯定。

但對於區外的市民來說，可能會因為它處於新豐街的另一邊，受其前金誠樓的視覺阻礙，可能日後需要加設指示牌示意，以便覓得入口。同時，有關地段附近沒有預設的停車泊位，市民只能使用公共交通工具及步行前往。

(b) 噪音對居民的影響

天光墟選址位於金誠樓的背面，另一方則面向遊樂場、巴士車廠，以及單車匯合中心等處，對居民影響不算直接。現有的天光墟亦存在多年，未來新增墟市時段可能帶來的噪音情況應是相若。

此外，最終落實有關墟市的長遠計劃之先，可作短期試驗計劃，了解延長墟市營運時段對區內居民的影響，從而釐定有關墟市活動的規管時段，此舉將

¹⁰ 食物環境衛生署回覆區議會全文 <

http://www.districtcouncils.gov.hk/north/doc/2016_2019/tc/committee_meetings_doc/dmweic/10181/n_dmweic_2016_053_ch.pdf >

有助減低居民的抗拒，甚至可望逐步得到接受。

(c) 清潔、衛生及排污

該選址附近現已設有公廁，可方便墟市的商販及市民使用。然而，有關地點於早上時段用作農產品分銷點，並有部分海鮮檔於現場「割魚」，血水魚鱗等物造成清潔及異味問題，有可能成為未來延續墟市營運時段的隱憂。有關地點長遠可能需要進一步研究改善排污及潔淨問題。



(d) 人流、市容及晚間照明

現有天光墟的經驗有助評估日後在該處延續墟市營運時段，區內道路及環境的承受人流能力；即假若有關墟市定位及吸引力與現時天光墟相若，有關的影響應該可以接受。

然而，有居民反映區內近年受跨境購物旅客的活動影響，區內人流已相當擠擁，這亦是未來進一步延續墟市營運時段應要注意的情況，以免加劇問題，影響民生；但居民亦指跨境購物旅客活動並不在晚間，因而與夜市發展關係可能不大。

相反，要令墟市或夜市營運可持續發展也需要一定人流支持，這當然與經營方的期望、所定目標、相應的貨品種類、市場推廣策略等全盤計劃有關；但未來若落實新增的墟市計劃，初步區議會及各界資源亦可能需要協助宣傳。

但無論如何，初步估計，受惠於天光墟存在多年於區內的知名度，以及它鄰近石湖墟商住區，地點不算偏遠，仍可望吸引一定人流。此外，**加強晚間時段前往該處通道的照明及指示**，亦是吸引人流必須的配套，此舉將需要作進一步的設計及安排。

4.4.4 新墟市營運模式：「攤販共同協作空間@新豐墟」(Co-Hawking Space)

前文 2.5 段列舉的參考個案所見，由單一較具規模社福機構管理，或由營運成本較低方式來組織的不同墟市營運模式，也各有其可取與不足之處。同時，吸納了區內部分地區團體的意見，希望讓規模較小的團體亦有機會參與並共同籌劃有關計劃，本研究遂提出「攤販共同協作空間」的概念模式以供參考，其重點在於有關選址可以在不同時段或時期內，能夠容許多於一個地區或社福團體籌劃及組織各自的墟市活動，而墟市日常運作的基本設施則可以共同分享使用，藉而降低各單位參與所需投放的資源及成本，但仍能維持約三個月穩定的經營期，以便作較合理的計劃及試驗。

4.4.5 新豐墟：「攤販共同協作空間」構思詳情

(a) 構思簡介

所謂「攤販共同協作空間」的運作模式，即是讓不同的地區或社福團體，均有機會申請租用場地舉辦墟市活動，而非一次過交予單一團體負責，再以一、兩年租約的方式租予個別商戶。「攤販共同協作空間」模式的建議乃回應前文 4.2 段提出的願景和目標，其社會意義較高，有別於正常的商業運作。

在此模式下，每個團體每次成功申請可使用約三個月時間，期間更可隔星期使用，即讓兩個單位可於同季租用場地；小商戶便因而可有更充裕的時間製作及準備商品，如此安排對初創業者、兼職者，及小本經營者較適合。

構思的重點在於有關安排的彈性較大，租用場地的團體可在短時間內回應市場變化，投入成本低，入場門檻也低，符合墟市的精神；而且這亦顧及需維持該處早上一直用作農產品分銷點的傳統用途不變。

(b) 墟市運作組織架構

為令構思更能具體落實，有關建議均盡量以當局現有機制為藍本作調節，下圖展示「攤販共同協作空間」模式的墟市計劃推行架構：

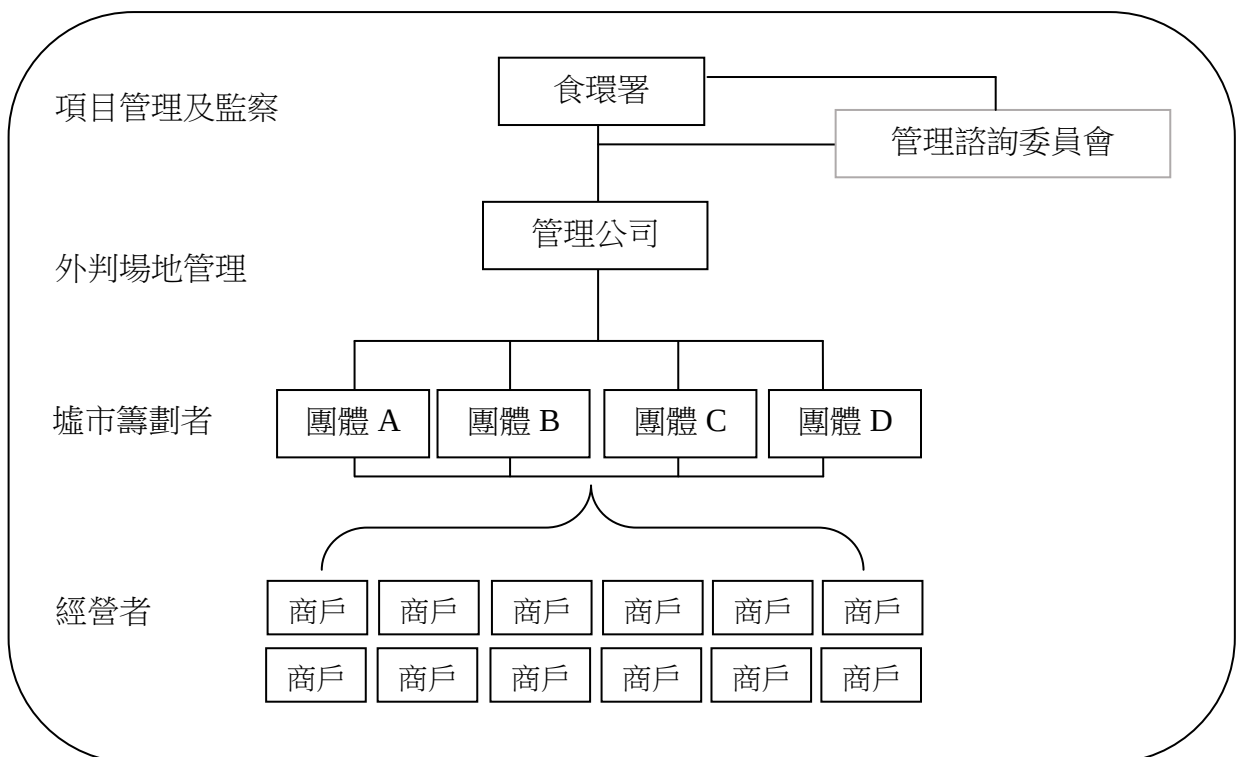


圖 11 墟市運作組織架構

首先，要落實建議的計劃，應先處理現時有關土地使用權的問題，並將土地的管理及使權交予執行的專責部門（例如食環署），然後便可參考現時公眾街市的管理模式，並透過招標聘請場地管理公司，負責日常清潔、保安，及

基本租務事宜；合資格的墟市活動籌劃團體則可提出墟期的場地使用申請，然後自行籌劃墟市活動，當中包括招募商戶。

此外，參考現時食環署轄下部分室內公眾街市的管理模式，同樣有採用外判管理公司的方式管理，其工作包括日常的保安、清潔、基本租務事宜，以及巡查監管等。同時，每個街市會設有「街市管理諮詢委員會」，成員包括各類型攤檔租戶及當區區議員，負責就街市日常管理提供意見。

因此，這項「攤販共同協作空間」的運作模式，亦同樣可增設如「新豐街墟市管理諮詢委員會」的架構，區議會代表可為當然成員，其他成員則可包括未來一年承租的墟市活動籌劃團體代表（如以每季墟期可租予兩個團體計，即一年約有八個團體，但實際情況則視乎團體反應是否熱烈而定）。

至於在籌備的階段，區議會亦可以透過「項目籌備諮詢會議」的形式作為委員會的前身，討論建議模式之下的執行細節，當中可包括一併處理場地娛樂牌照申請的事宜、基本場地設施及活動物資，以及釐定經常性營運費用（即場租）等。

至於墟市前線的經營者，則交由墟市籌劃團體招募及安排。即各團體可因應其服務對象及社會使命而擬定墟市活動主題，例如團體的服務對象為長者，可以長者為主題，團體使命是環保則可以環保為主題。但計劃應鼓勵各團體招募商戶時，申請途徑亦應盡量公開透明，甚至可於區議會的網站定期發放資訊，讓市民同樣得到更多參與的機會。

(c) 租用場地團體的資格 / 申請程序

可於計劃開始初期，先將合資格團體的標準收窄為註冊地址位於北區、並同時取得根據《稅務條例》88 條得以稅務轄免的非牟利團體。

至計劃最終落實，有興趣的團體則可以提出申請，並基本申報計劃的構思及安排，確保項目不偏離計劃願景及目標；審批單位可以是由食環署及區議會聯同管理公司執行；若最終合資格的申請團體數目仍多於可使用的時段，則以抽籤決定；但團體亦可先行協商時段安排。

(d) 夜市及熟食的安排

正由於現時提出「攤販共同協作空間」模式的包容性較大，其實亦可同時容納熟食攤檔的組合，即各墟市籌劃團體，可於其活動中自行設計熟食檔的比例及數目，情況有如過去黃大仙的騰龍墟、現時天水圍的天秀墟，以及每年各區的年宵市場一樣，均是乾貨與熟食並存，只要活動安排時作分區分類便可。



街頭推廣活動以電熱爐炒製栗子。

不過，正如前文 2.3.2 段所指，熟食攤檔需各自申領臨時食物製造廠牌照，當中涉及不得明火煮食、只能以電爐加熱來自領有食物製造廠牌照場所供應的食物等規限，這會是構成墟市或夜市熟食檔經營未能多元化的局限。

(e) 所需設施及規模

為維持現有天光墟每天早上營運情況不變，及保持場地未來使用的彈性，同時又方便規模較小團體舉辦墟市活動時的基本需要，有關場地可能需要增加的基本設施包括：

供電	可參考現時各區小販認可區近年增設的電錶，它們均能獨立計算有關用電量。
照明	如墟市活動伸延至晚上，必須增設街燈及場地照明系統。
流動帳篷	活動如在日間，特別是陽光猛烈的夏日，每個攤檔均需帳篷遮風擋雨。
枱椅	可供應商販借用。
設備儲物室	用作存放帳篷及枱椅等物資，有建議指可設置於毗鄰的單車匯合中心（或附近），因而可不收窄墟市可用範圍。

(f) 管理及財務考慮

按以上提出的概念，預計佔地約 7,100 平方呎的有關選址，在預留約兩米走火通道的基本規格下，全場可設約不少於 40 個 2 米乘 2 米的攤檔。

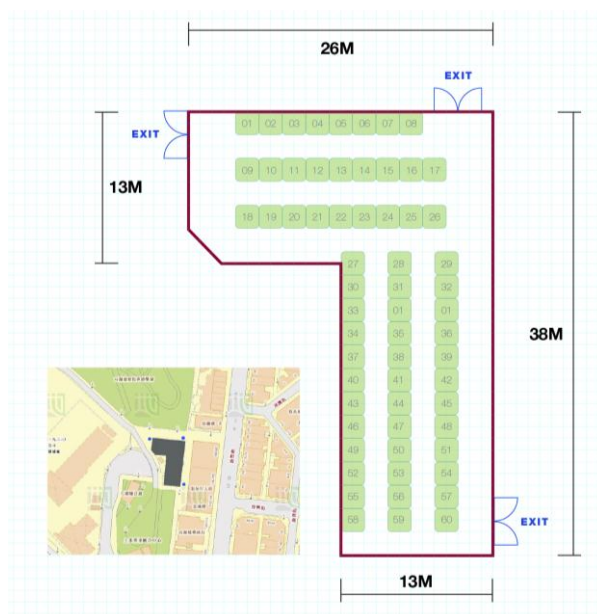


圖 12 設 60 檔的平面示意圖

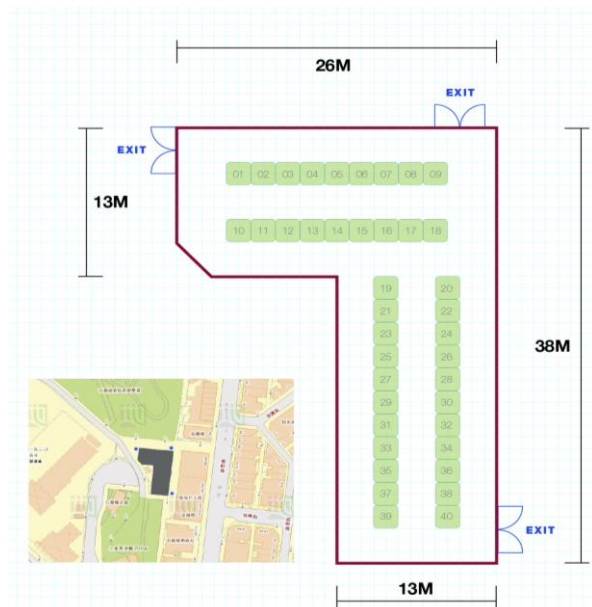


圖 13 設 40 檔的平面示意圖

*上圖只屬初步攤檔排列預算，日後使用時可再按活動安排作詳細設計

有關計劃預計將需要就基本設施投放第一筆投資款額，此後並需要經常性的管理費開支。由於該墟市的規模有限，但清潔、保安、租務事宜等基本工作必不可少，若以呎價三至五元管理費計算，每月管理費開支約需要數萬元，若以每檔商戶平均攤分計算，非常粗略估計，即每檔平均所需承擔的管理費用約為每月 1,000 至 2,000 元左右（電費則視乎使用量），金額與天秀墟的租金相若。然而，實質管理費用需視乎情況。

各承租使用場地的團體，其實亦可設法為有需要的商戶募捐有關的管理費用，或同時按商戶銷售情況抽取租金。這均屬於承租單位籌辦活動時財政安排的各自問題，此處不作詳細討論。

4.4.4 短期試驗計劃，凝聚區內的團體

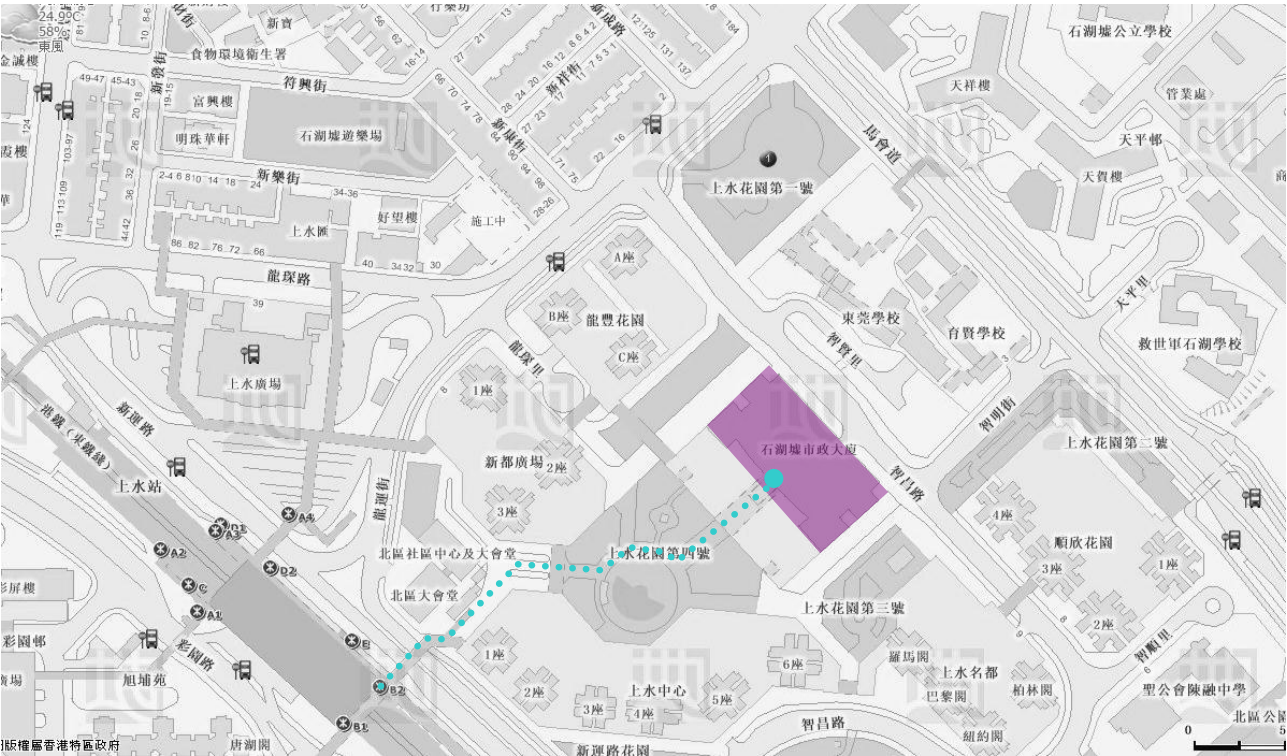
以上提出的建議，不論是有關選址，或「攤販共同協作空間」的模式，均屬一定程度上的新嘗試，細節需要不同持份者在持續參與的過程中孕育及調整。因此，區議會可探討在計劃長遠落實，及與部門商討增建基本設施的期間，可透過短期或一次過活動的形式，在有關選址試行計劃，過程中紀錄及吸取經驗，了解區內居民及其他持份者的意見，逐步取得更高的認受性，這將有助計劃長遠取得成功。

4.5. 關於已有特定土地用途的選址

上水及粉嶺新市鎮已發展多年，區內大部份土地已有既定規劃用途，在當中尋覓一幅未有特定用途、接近市鎮中心、短期內可使用、並交通便利的土地並不容易。然而，區內仍有一些空間較充裕、足以舉辦一次性或短期墟市的休憩用地。

以下將從中揀選交通便利，最為方便易達的可行選址作分析。事實上，有意籌辦墟市的團體亦可嘗試探討其他位置稍偏遠的場地，自行提出及申請舉行短期墟市活。

4.5.1. 考慮選址一：上水石湖墟市政大廈二樓平台



(a) 基本資料

面積	約 1,600 平方米
現有土地用途	政府機構／社區用地
距離上水鐵路站	途步 3 分鐘



上水區的公共市政大廈，集街市、熟食中心、圖書館及政府辦公室為一身，為區內居民常到之處，人流暢旺。二樓平台更設有座椅、棋檯、兒童遊樂設

施，亦有大片平地空間，讓市民可在此休憩。

(b) 環境衛生

由於以上選址不建議設有熟食，因此簡單設備下的墟市活動，不應會構成環境衛生問題。

(c) 交通

鄰近鐵路站，交通方便。

(d) 人流

該處為人流暢旺的石湖墟街市二樓平台，吸引人流應該不成問題，而有關休憩公園亦有一定的容納能力，以 20-30 個攤檔為活動規模計算，應不致構成過份擠迫。

(e) 市容

由於屬一次過的活動性質，應不構成市容問題。

(f) 選址的限制

石湖墟市政大廈毗鄰龍豐花園、上水花園兩個屋苑，加上該處為市政大廈頂樓，與民居較為接近，若於該處舉行墟市活動，需注意噪音對居民的影響，特別是在晚間。

石湖墟市政大廈地下及一樓為街市，二樓則為熟食中心，若在此處進行墟市活動，亦需考慮有關商戶的權益，避免貨品種類重疊，造成直接競爭，故較適宜進行主題墟市，如手作市集等。

4.5.2. 考慮選址二：粉嶺百和路有蓋行人路



(a) 基本資料

地皮面積	約 1,039 平方米
現有土地用途	休憩用地(法定規劃大綱圖 S/FSS/21- 粉嶺/上水)
距離粉嶺鐵路站	步行約 2 分鐘

(b) 交通及可達度

粉嶺鐵路站 B 出口有天橋接連百和路，步行只需約兩分鐘。是通往碧湖花園、景盛苑等屋苑的必經之路。

(c) 噪音及對居民的影響

該地段位於新界環迴公路及百和路之間，鄰近百福田心遊樂場，遠離民居，噪音對居民影響較低。

(d) 清潔及衛生

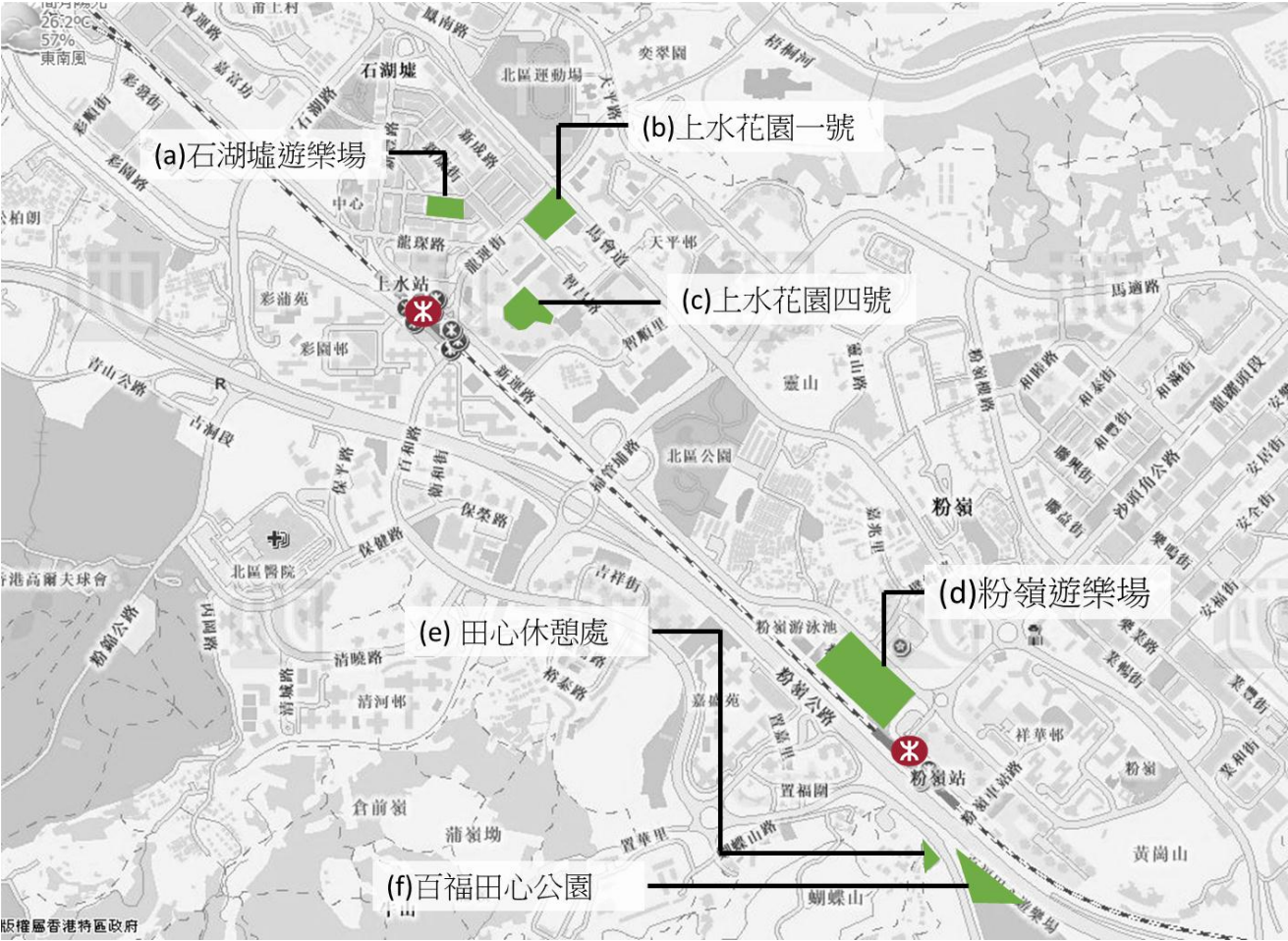
該處為休憩空間範圍內行人路，主要為居民途經及等候巴士的地方。目前有少量持牌小販擺買水果，地方尚算持持整潔衛生。

(e) 人流、市容

此處有不少巴士站接連區外，人流暢往。

4.5.3 考慮選址三：石湖墟樂場

休憩用地可以說是各類已有特定用途土地當中，使用彈性較大的地點；同時，有關用地已屬適切舉行公眾娛樂活動，甚至有地點有舉行過市宵活動，因而土地的限制較低。當然，考慮到其他使用者的權利、安全、地契限制等因素，這類用地較適合舉行短期或假日墟市活動。從下圖可見，上水及粉嶺市內有不少休憩用地。顧問公司按其可達度、人流、空間面積等條件，選取了下列六個較接近地鐵站的休憩用地(下圖標示為綠色)，其中石湖墟遊樂場為較佳的墟市選址。



選址		特色／注意事項
(a)	石湖墟遊樂場 	- 位於人口密集的石湖墟舊區，人流暢旺、交通方便 - 場地空曠，亦有舉辦年宵經驗，可設立短期熟食墟市

(b)	上水花園一號 	■ 毗鄰龍豐花園、上水花園，如在該處舉行墟市活動，需考慮噪音對居民的影響。 ■ 較適合售賣乾貨，例如手作市集
(c)	上水花園四號 	■ 毗鄰龍豐花園、上水花園，如在該處舉行墟市活動，需考慮噪音對居民的影響。 ■ 較適合售賣乾貨，例如手作市集
(d)	粉嶺遊樂場 	■ 曾舉辦香港北區花鳥蟲魚展覽會 2016 等大型公眾娛樂活動 ■ 場地空曠，考慮清潔及生火安全，籃球場較草地球場更適合設置墟市。
(e)	百福田心公園 	■ 公園距離各屋苑亦有一定距離，加上遊樂場環境空曠，預料對居民不會造成太大的噪音影響。 ■ 較適合售賣乾貨，例如手作市集
(f)	田心休憩處 	■ 與民居有一定距離，但就近蓬瀛仙館，可能對噪音的接受程度較低，需要注意； ■ 較適合售賣乾貨，例如手作市集；此外，為尊重鄰近的宗教地方，若要安排熟食攤檔，則必須注意是否適合。

4.5.4 短期墟市活動推行模式

現時，團體舉辦墟市活動時往往遇上一些向各部門作申請的困難，但若有關活動能定位為較重社會目標的非牟利項目，區議會則可為有意籌辦墟市活動的團體在申請場地及牌照的行政程序中扮演平台的角色，聯絡各有關政府部門，營造更便利的推動環境。

(a) 鼓勵開放康樂文娛空間作多元用途

以往籌辦墟市的團體經驗所得，在社區尋找適合舉辦墟市活動的用地面對一定的困難，不少空間較充足的場所為康樂及文化事務署所管轄的球場、公園，例如上述提出的用地。此類場地日常有其康樂及文娛用途，為免影響設施使用者及其他持份者，只適宜舉行短期的墟市活動。

過去有團體的經驗反映，申請有關場地舉行墟市活動有所限制。由於這些場所規劃作康文用途，用作商業活動涉及租值問題，團體一般需以「扶貧」等社會目標籌辦的一次性墟市方有機會獲安排租用場地，並未必能再次獲得相關安排。

受制於此一行政安排，難以利用這些康樂文娛空間舉辦一般墟市活動。有關當局長遠應審視地區墟市活動使用此類場地的可能性，以及研究相相關的彈性安排，如以收費方式彌補租值等，以開放康樂文娛空間多元用途。

區議會可作為「地區墟市活動推動平台」，向有關當局反映社區持份者，包括場地及設施使用者、墟市籌辦者、區內居民及商戶的意見，讓有關當局檢討相關安排時能顧及各方權益。

(b) 突破使用限制的墟市形式

墟市活動籌辦者亦可嘗試開拓墟市活動不同的社會目標以及可行形式，以突破康樂及文化事務管轄場所的相關限制。

墟市活動籌辦者可在申請使用或租用有關場地時加入清晰的社會目標，如扶助基層社群、推廣環境保護、鼓勵青年發揮創意等，讓有關當局審視申請時作考慮。籌辦者亦可嘗試不涉及金錢交易的形式，例如以物易物、推出時分券等方式舉辦墟市活動。

(c) 作為墟市籌辦者與政府部門間的溝通平台

墟市活動籌辦者在租用場地、申請牌照、準備配套設施等環節上，往往需要與不同的政府部門磋商安排，溝通過程往往費時。

區議會作為「地區墟市活動推動平台」，則有助聯繫墟市活動籌辦者與及相關政府部門，包括食環署、康樂及文化事務署、消防署、機電工程署等，在區議會推動社會項目時一同協商安排，促進各方的溝通，讓地區墟市活動得以循既符合現有規例的框架、亦較具行政效率的途徑舉行。

(d) 在社區中推廣墟市活動文化

墟市活動既具推動社區經濟的功能，兼具促進社區連繫的效果，亦是地區特色文化，成功的關鍵亦在如何鼓勵區內居民及其他持份者並同參與。

「地區墟市活動推動平台」可在社區內舉辦相關公眾參與活動，例如為有意成為檔販的市民提供培訓、舉行工作坊或比賽等活動，吸引更多市民關注墟市發展等，在社區中營造墟市活動氣氛，鼓勵市民參與墟市活動。

(e) 社區資源共享

有墟市籌辦者反映，短期墟市因舉行期間短，若需購置設備（如桌椅、帳篷等），成本不輕。現時舉辦這類墟市的團體一般需向其他團體借用或租用設備，但仍有相關的運送成本並需解決儲存問題。

承接上段有關新豐墟的建議，有關添置的設施可供不同墟市籌辦者共用，以推動社區資源共享、環保再用物資等。

4. 總論

墟市，作為一種早期發展必然出現的交貿買賣活動形式，其機動性、讓個體得以發揮的包容性，在不同時代亦有其社會功能。在現今各區進行大型規劃發展並越趨高檔的建設模式，以及租金日見高昂的經營環境下，社會大眾對墟市會抱有更大的期望，希望它能平衡市場，既為市民提供更多元及廉價的選擇，又能製造入場門檻較低的創業與就業機會。

然而，法例的要求及社會的標準，的確又隨時代而進步，市民對食物安全、環境衛生、設施安全、貨品的質素及選擇，甚至是購物環境等，都有一定要求，水平也難以回到過去，這亦與墟市的特性有別。因此，在推動設立新一代墟市活動及計劃時，這些因素都需要注意，因此採取較彈性的形式，可以進退有據，是較適當的策略。

本研究主要提出了兩個墟市的模式，其一是針對新豐路特定地點的「攤販共同協作空間」，這可作為北區區議會主導及具代表性的墟市計劃，是參考了天水圍天秀墟模式以後提出另一種模式的嘗試。至於本研究提出在其他已有特定土地用途的選址建議，則將墟市定位為一種具社會目標的短期或一次性社區活動，容許團體透過墟市活動的形式，達至某種社會意義，為墟市活動進一步增值，讓參與其中的市民受惠更多。

最後，考慮到北區近年受跨境旅客購物情況的影響，有關墟市的活動其實應定位於服務本區居民，以及凝聚地區團體的力量，落實的時間表亦可循序漸進，由短期計劃開始逐步試行及延長，這將有助計劃得到地區居民的認同和接受。

附錄 --

**北區區議會範圍內
供申請作政府/團體/社區、綠化或社區用途的臨時空置政府土地**

	地皮位置	土地狀況	土地長遠用途
1	粉嶺靈山村毗鄰丈量約份第 51 約地段第 679 號的政府土地	(a) 平地 (b) 沒有直達車輛通道	鄉村式發展
2	粉嶺靈山村鄰近丈量約份第 51 約地段第 1955 號的政府土地	(a) 土地內有水平差異 (b) 有車輛通道 (通道不合標準及狹窄)	鄉村式發展
3	粉嶺新運路近黃崗山及鄰近丈量約份第 51 約地段第 4557 號 N 分段餘段的政府土地	(a) 平地 (b) 不規則形狀 (c) 附近有墳墓 (d) 沒有直達車輛通道	綠化地帶及休憩用地
4	粉嶺近黃崗山及鄰近粉嶺中心及丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地	(a) 土地內有水平差異 (b) 不規則形狀 (c) 沒有直達車輛通道	休憩用地
5	粉嶺鄰近粉嶺公路及牽晴間的政府土地	(a) 由兩部分土地組成 (b) 土地毗連斜坡，而斜坡的穩定性未確定 (c) 長形 (d) 沒有直達車輛通道	住宅(甲類)
6	粉嶺靈山村鄰近丈量約份第 51 約地段第 674 號的政府土地	(a) 土地內有水平差異 (b) 沒有直達車輛通道	鄉村式發展
7	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 2937 號 B 分段的政府土地	(a) 土地內有水平差異 (b) 沒有直達車輛通道 (c) 附近有臨時構築物及墳墓	綠化地帶
8	上水石湖墟新豐路鄰近粉嶺上水市地段第 235 號的政府土地	(a) 平地 (b) 有車輛通道 (c) 有樹/植物茂密	其他指定用途 (加油站)
9	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 2928 號 B 分段餘段的政府土地	(a) 平地 (b) 植物茂密 (c) 通往該土地的通道不合標準	綠化地帶及休憩用地
10	粉嶺百和路與一鳴路交界鄰近粉嶺官立中學的政府土地	(a) 土地毗連斜坡，而斜坡的穩定性未確定 (b) 植物茂密 (c) 有車輛通道	休憩用地
11	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地	(a) 土地毗連斜坡，而斜坡的穩定性未確定 (b) 有植物	休憩用地

12	粉嶺黃崗山毗鄰丈量約份第 51 約地段第 3043 號餘段，第 3044 號及第 3047 號的政府土地	(a) 平地（由三部分土地組成） (b) 不規則形狀 (c) 沒有直達車輛通道	住宅(甲類)
13	粉嶺黃崗山毗鄰丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地	(a) 平地 (b) 植物茂密 (c) 沒有直達車輛通道	休憩用地
14	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 2937 號 B 分段的政府土地	(a) 地形窄長 (b) 沒有直達車輛通道	休憩用地

在北區設置墟市及夜市的研究

聚焦小組討論問題（一）

日期：2016 11 月 27 日

時間：上午 11:30 – 下午 1:30

地點：粉嶺聯和墟和滿街 9 號社區會堂

第一部分討論

一）墟市或夜市如何滿足社區需要

1. 你認為上水／粉嶺區內，是否需要增設墟市或夜市？
2. 若區內新設立的墟市／夜市，你期望當中售賣哪些種類的東西？
 - 熟食？鮮活食材？日用品？
3. 若區內新設立的墟市／夜市，你期望是哪種類型的？
 - 開設頻率：恆常性？週末？節日？
 - 開設時段：日市？夜市？
 - 特定主題或社會目標：基層就業？環保？本土農產？創意手作？
4. 你可否舉例，哪個現有墟市／夜市是你所喜歡的類型？
5. 你認為上水／粉嶺區內，居於哪些屋邨／屋苑的居民較有增設墟市／夜市的需要？為什麼？

二）墟市或夜市的營運模式

1. 你認為墟市或夜市每檔的規模大概如何？
 - 3 呎 X 4 呎？是否需要搭建攤檔？
2. 墟市或夜市的商販需要哪些基本設施或配套服務呢？
 - 電力？供水？清潔？
3. 如有設施或配套服務提供，商戶應該繳納租金嗎？應以什麼原則釐定租金？合理的租金水平大約為何？
 - 租金過低會否供不應求？租金過高會否難以負擔？
4. 應該如何分配攤檔給有意經營的市民？否設定某些特定標準或資格？
 - 是否需要申請、抽籤、評選，抑或自由擺賣？
5. 你認為墟市或夜市應否有單一管理的機構嗎？又應該由誰管理？
 - 政府？非牟利機構？
6. 如沒有單一管理單位，墟市及夜市可如何推行？

- 能否延續現時粉嶺天光墟最簡單的管理模式？有何機制處理可能出現的糾紛？

三）關於墟市或夜市選址及考慮因素

1. 回應顧問公司初步揀選的數個地點

上水	粉嶺
A. 新豐街郵局後空地 (即現時的農產品天光墟)	E. 鐵路站 C 出口百和路有蓋行人路
B. 新豐街／新成街交界空地	F. 百福田心公園遊樂場
C. 上水花園	G. 粉嶺遊樂場
D. 石湖墟街市平台	H. 安樂街北區農產品批發市場
I. 北區公園	

2. 你有否以上地點以外的選址建議？有何原因？

第二部分：有關地點的居民初步意見評估

地點：_____

1. 你認為此選址的人流足夠嗎？

意見：_____

2. 你認為此選址的交通方便嗎？

意見：_____

3. 你認為此選址的面積足夠嗎？

意見：_____

4. 若在此選址增設墟市／夜市，你會來消費嗎？

意見：_____

5. 你有否以下期望？

- a) 為社區帶來新的人流
- b) 為居民帶來新的消費選擇
- c) 為周邊商戶帶來新的商機

意見：_____

6. 你會否擔心以下情況？

- a) 攤檔阻塞通道
- b) 對附近居民造成噪音滋擾
- c) 對附近商戶造成生意競爭
- d) 對附近環境造成衛生影響

意見：_____

7. 對該選址的其他意見：

北區設置墟市及夜市研究：聚焦小組（一）意見紀錄

日期：2016 年 11 月 27 日（日）

時間：早上 11 時 30 分至 1 時 30 分

地點：粉嶺聯和墟和滿街 9 號地下社區會堂

參加者：

劉國勳先生	北區區議會北區房屋及城市規劃工作小組主席
蘇西智先生	北區區議會主席
姚銘先生	北區區議員
曾興隆先生	北區區議員
劉其烽先生	北區區議員
曾潤財先生	香港工商總會北區分會主席
陳朝鏗先生	聯區小販發展平台
譚振豪先生	粉嶺青年康樂會主席
周偉民先生	販商代表
陳智忠先生	北區販商同業協會副主席

主持人：

鄭敏華小姐 思網絡總監

列席者：

陸迎霜小姐 註冊測量師

參加者背景

是次聚焦小組的參加者均是北區居民，其中包括北區區議員、商界代表、民間團體代表及北區居民。

設立墟市及夜市之目的

- 有參加者指籌辦墟市是為了凝聚街坊。他們指有街坊想參與小手作、本地農產品買賣等活動，既能協助部分人幫補家計，亦能滿足部分街坊的興趣。
- 有青年團體代表指出近年流行舉辦手作市集，而其團體亦收到不少青年希望有地方設立墟市。他認為墟市可推動青年創業。
- 有參加者指雖然上水彩園夜市因造成滋擾而被迫停辦，但當時已經成為北區一個特色。他們認為墟市和夜市可以平衡急速的城市化發展，保留文化特色。有參加者更指應該將墟市和夜市發展成為一個旅遊景點。
- 有參加者認為墟市和夜市可以提供多一個消費選擇給市民。

- 有參加者認為要先釐清今次計劃針對的對象是年青人或是幫補家計的小販。

對各初擬選址的意見

- 顧問公司於會上提出四個初步可行選址，包括現石湖墟農產品分銷點位置（上水新豐路）、石湖墟街市頂樓（上水智昌路）、百福田心公園（粉嶺一鳴路），以及上水花園第一號（上水龍琛路）或第四號（上水龍琛里），諮詢參加者的意見。

現石湖墟農產品分銷點位置

- 有參加者認為現石湖墟農產品分銷點可作為夜市選址。雖然該處欠缺如需要排污、電力、照明等系統，但認為額外增添這些設施的難度不大。
- 有參加者認為該地點鄰近港鐵站，交通方便，加上車道暢通，方便區內、區外市民。
- 有參加者認為該處附近居民不多，即使設立夜市，所造成的噪音等問題不大。有參加者甚至指該地點是夜市唯一合適的選址，其他地方太鄰近居民，但難處是需要修改地契。

上水花園第一號或第四號、百福田心公園及石湖墟街市頂樓

- 有參加者認為上述地點均是假日墟市的合適選址。
- 有參加者認為石湖墟街市頂樓可作為周末手作市集的選址，供青年人等售賣自製的手作品。他指石湖墟街市人流暢旺，加上有毗鄰食肆，相信可以吸引市民。
- 有參加者指手作市集與石湖墟街市內的商戶無直接競爭，並且只是周末舉行，可行性大。
- 有參加者卻指石湖墟街市頂樓屬吸煙區，或會對墟市設立造成障礙。

其他地點

- 有參加者建議在上水新功街行人專用區經營墟市，並可嘗試由每月舉行一次，逐漸增加至每星期一次。
- 有參加者建議利用蓬瀛仙館旁邊的休憩處作假日墟市或夜市。他們指該處鄰近蓬瀛仙館及火車站，人流較多，而且選址細，附近民居較少，所造成的影響不大。不過難處是需要和康樂及文化事務署進一步商討土地使用的問題。
- 有參加者建議活化聯和墟舊街市，作為墟市用途。

貨品種類

- 有參加者指墟市以售賣小手作及乾貨為主，而夜市則是售賣食品為主。
- 有參加者指出夜市必須要有熟食才能吸引市民，他舉例指出青衣大戲棚之所以受歡迎，正因為有售賣熟食。

場地及設備

- 有參加者認為墟市需要設置公廁、污水渠等，但亦有參加者指不需要太多配套，提供土地經已足夠。
- 有參加者希望能夠仿效屯門良景夜市、青衣長發邨夜市等，有一個建築物容納小販擺賣。
- 有參加者建議政府公佈「墟市用地列表」，列出閒置用地供舉辦墟市。

法例

- 有參加者認為法例上需要「拆牆鬆綁」，或有特別安排，讓於夜市中經營熟食的檔主不用領取牌照都可以售賣，例如由一個承辦商牽頭，所有檔主均加入其中，只需由承辦商領取一個牌照就可以經營。
- 有參加者關注墟市小販發生意外時，追究責任的問題。有參加者認為如出現食品安全問題，亦應由該檔主而非統籌機構負責。
- 有青年團體代表表示舉辦墟市需要購買保險及申請牌照，青年人對這方面的認識不足，經濟上亦難以負擔。此外，他們不了解政府場地是否容許金錢交易，是否需要提交財務文件，應接觸哪個政府部門等。他們表示應該將申請涉及的程序和條件透明化。

管理模式

- 有參加者認為可由政府或單一機構統籌，劃好每個檔位的大小，安排登記，分配位置，維持秩序。而有興趣參與管理的機構亦需要提交計劃書，就具體的機制和運作提出方案。
- 有參加者認為統籌機構應作出適當篩選，避免多個檔口販賣相同貨品。有參加者建議有興趣參加者可向機構登記個人資料、商品類別，如太多申請屬同一種類，則需要抽籤或先到先得決定。
- 有參加者反對用競投檔口，認為容易被大財團或資本雄厚者壟斷，希望給予小本經營者有生存空間。他們指墟市及夜市設立的目的是讓基層、貧困人士、失業人士、傷殘人士等參與，因而篩選的考慮包括申請者過去或現在是否經營小販、申請者資產、家庭資料等。另外，參加者普遍認同北區街坊優先的原則。有部分參加者更認為可考慮容許附近街道商戶優先擺賣。

- 有參加者認為需要收取管理費，例如每次每檔收取數百元，但就不應該收取租金。有民間團體代表指其墟市的收費有兩種模式，第一種是收取營業額的某個百分比，第二種是每檔交承擔費以供主辦單位作清潔、物流等用途，另外再加付按金，確保登記者不會缺席。有青年團體代表指年輕人製作一些手作品售賣，希望得到其他人欣賞，並非以牟利為主，難以負擔租金，因而建議選取合適地點，為青年人設立墟市。
- 有參加者提出墟市三個月為一期、夜市半年為一期，有興趣參與者需每期遞交申請。

其他意見

- 有參加者詢指夜市需要常規經營，才能吸引消費者及令經營者有生存空間，及維持食品水準。但為避免與原有食肆競爭，建議將夜市開放時間推後至晚上九時或十時之後。

北區設置墟市及夜市研究：聚焦小組（意見紀錄）

日期：2016 年 12 月 18 日（日）

時間：早上 10 時至中午 12 時

地點：粉嶺華明邨鳳溪廖潤琛紀念學校

參加者：

曾潤才先生 香港工商總會北區分會主席

區偉雄先生 北區墟市聯席成員

梁俊彥先生 北區居民

黃先生 北區居民

吳嘉榮先生 北區居民、北區動員成員

Manis 小姐 北區居民

主持人：

鄭敏華小姐 思網絡總監

列席者：

劉國勳先生 北區區議會北區房屋及城市規劃工作小組主席

參加者背景

是次聚焦小組的參加者均是北區居民，其中有商會代表、墟市活動籌辦者或關注團體的成員。

對各初擬選址的意見

- 顧問公司於會上提出四個初步可行選址，包括現石湖墟農產品分銷點位置（上水新豐路）、石湖墟街市頂樓（上水智昌路）、百福田心公園（粉嶺一鳴路），以及上水花園第一號（上水龍琛路）或第四號（上水龍琛里），諮詢參加者的意見。

現石湖墟農產品分銷點位置

- 有參加者認為利用此選址進行墟市活動可有效利用土地，現時天光墟僅於早上時段進行，可考慮在傍晚時份開放作墟市活動。
- 有參加者指出，若該墟市會有熟食攤檔，預料會遭附近石湖墟街區的餐廳反對。
- 有參加者指出，該處晚上僻靜，如進行夜市活動恐怕人流不多。有參加者指，若晚間於該處進行墟市活動，沿路需要照明帶旺路段，天色太黑沒有人會行

經該處。亦有參加者認為，除非具有獨特特色，才可吸引居民前往該墟市，故應發揮社區資本，發展北區特色，認為該向藝墟方向發展。

- 有參加者認為，可沿用目前天光墟的模式，與食環署商討，延長墟市活動時間。但北區墟市聯席成員指出，早前曾與港專進行意見調查，天光墟商販對延長墟市時間的興趣不大，因為沒有足夠貨量售賣。
- 有參加者指出，該處因早上有魚檔賣魚，臭味問題嚴重。
- 有參加者指出，該處附近有水貨客分貨活動，影響通道人流。
- 有參加者認為附近交通亦需要有所配合，馬會附近的路口人多。
- 有參加者指出，亦在該處舉行墟市活動，需要在沿路設置指示牌。

上水花園第一號或第四號

- 有參加者指，曾在該處舉行海味節。
- 有參加者指出，該處屬康文用途，舉行短期墟市或可行，長期固定墟市則預料會有居民反對。
- 有參加者指出，康文署會視乎租用團體背景收取租金，根據稅務條例第 88 條獲得豁免的機構估計亦可獲免租。

百福田心公園

- 有參加者認為，若該處可行，長遠可參慮在該處舉行墟市活動。
- 有參加者認為，該處人流不多。
- 有參加者認為公園內的設施現時已有很多使用者，康文署不會允許用作墟市活動場所。
- 有參加者指出，附近蓬瀛仙館的位置可以多擺數檔攤販。

石湖墟街市頂樓

- 有參加者指出，若在該處舉行墟市活動，必定會遭現時街市及熟食中心的檔戶反對。
- 有參加者指出，該處無法售賣熟食，以往西營盤街市曾嘗試申請遭拒。
- 有參加者認為，只能擺賣特色貨，如手作等。

貨品種類

- 有參加者指出，墟市活動的可持續性很重要，會影響攤檔的貨品種類等元素，故區議會的支持尤為重要。有參加者表示，現時墟市節、見光墟一類短期墟市活動，擺賣的低收入家庭檔戶一般多售賣二手、夜冷貨，或家庭式貨物，因為墟市活動並非持續，一般不會作太大的投資。
- 有參加者認為，現時的規例上不許墟市熟食檔明火煮食，限制相當大。
- 有參加者認為，可以考慮另設持牌的熟食檔位。
- 有參加者指出，墟市活動亦多元化，除了熟食檔外，亦應保留彈性，交由市場決定，攤檔會自行調節擺賣貨品的種類。

場地及設備

- 有參加者認為，應推出一份列表，列明可供租借用作墟市活動的用地，方便有興趣舉辦墟市活動的團體租借。
- 有參加者認為，單一團體或難以持續舉行墟市活動，或可以考慮將平日和假日的墟市活動分開處理，讓有興趣擺賣的團體、商會自行預約場地舉行墟市活動。
- 有參加者認為，可以由區議會先將場地所需硬件做好，並由區議會協調，將場地租予團體。
- 有參加者指出，短期舉市涉及的成本很高，因為添置設備亦花費不少。有參加者提出可參考康文署方式，由場地管理者以借用或租用方式提供設備，如枱、櫈、帳篷等予租用場地的團體。有參加者指出，此安排可以在場地內劃出空間儲備有關設施。
- 有參加者分享深水埗區的經驗，指出該區團體建議在通洲街舉行墟市設短期熟食檔，但機電署設電評估需收費數千元，亦需要繳付電費，成本相當高。亦有參加者分享旺角麥花臣球場建議舉辦農曆年墟市時，政府可以免收電費。
- 有參加者提指出，若是不固定的墟市活動，電力公司或不願意安裝電標。
- 有參加者認為，管理者可收取行政費，用作繳付電費、水費等開支。有參加者提議，管理者可以先收取檔戶一個總額，再憑首月營運統計水電費所需計算，由檔戶攤分相關開支。

管理模式

- 有參加者認為可參考深水埗見光墟的例子，由非政府組織進行研究並組織小販參與墟市活動，由區議會作為中介接洽各政府部門。而管理者的入場門檻應為有小販組織能力。但有參加者懷疑，若有意外發生，該有政府抑或管理團體負責。
- 有參加者查詢，非政府組織向區議會申請撥款是否可行。列席議員表示，區議會支持試驗計劃，一次性的撥款可行，但長期的話則是政策，只靠區議會資助不太好，應官、商、民共同合作，可以參考錦上路跳蚤市場的商營運作模式。
- 有參加者認為保留墟市的靈活彈性很重要，不應由單一團體或機構長時間承包，亦讓較小規模的社區團體以及民間有份參與。
- 有參加者提出可以參考社署創業軒的個案，引入社會企業元素。
- 有參加者提議以聯合組成委員會或管理。顧問公司指出或可以由各參與籌辦墟市的單位聯合組成一個法人團體管理有關墟市。

其他意見

- 有參加者詢問有否可能在區內劃出小販區讓攤販擺賣。有參加者亦認為可開放特地區域予「車仔檔」，不用牌照直接擺賣。

其他社區持份者意見紀錄

農產品分銷點附近商戶東主	- 現時天光墟營業時間過後，仍有檔販在附近繼續擺賣，顯示有此經營需要，認為應讓天光墟檔販延長營業時間。 - 農產品分銷點早上墟市活動完結後雖有食環署人員清潔，但仍殘留魚腥味，加上地面濕滑積水，並不適合在該處設墟市售賣乾貨。 - 認為曾舉辦花鳥魚蟲展的粉嶺遊樂場是更適合的選址。
石湖墟街區持牌小販	- 會選擇在鄰近港鐵站的街頭擺賣，主要是做跨境旅客生意，若在農產品分銷點擺賣則是主營本地居民，不構成競爭。 - 認為舉行年宵的石湖墟遊樂場亦是可考慮的選址。
區內居民 (男性，中年)	農產品分銷點的選址不錯，但石湖墟遊樂場位置更佳，亦有較大空間。
區外市民 (女性，長者)	- 現時有社區團體舉辦「墟市小販班」教導有意在墟市擺賣的市民如何經營，自己亦指參與，後來亦有在墟市嘗試擺賣，認為值得效法。 - 認為上水花園第一號的環境適合擺賣，因為天幕可以遮蔭擋雨。
區內市民 (女性，中年)	支持在區內舉辦墟市活動，但自己要照顧子女，估計沒有餘力嘗試擺賣。
區內市民 (男性，長者)	支持在區內舉辦墟市活動，認為可以為居民提供更多消費選擇。
區內居民 (男性，長者)	- 認為如在石湖墟街市二樓平台或周邊舉辦墟市活動，一定會有街市檔戶反對，但作為市民會支持舉辦。 - 期望新增墟市會售賣廉價商品，讓基層市民有更多消費選擇。
區外市民 (男性，中年)	反對在石湖墟街市二樓平台舉辦墟市活動，認為會影響現時在此休息的市民，希望能保留座椅及休憩空間。
區內工作市民 (男性，青年)	贊成在石湖墟街市二樓平台設墟市，期望墟市販賣小食，認為不會與經營正餐的熟食中心構成競爭。