

活化海達邨街市及提升房委會轄下街市人流之建議

背景

海達邨街市自 2024 年 9 月整體承租商退租後，超過三分之二的空間已空置逾一年，目前僅餘約 23 個檔位營業。根據最新公開數據，2025 年初房委會轄下街市的整體空置率達 13.32%，且存在營運模式僵化的問題。街市長期空置不僅影響居民日常生活與商戶生計，亦容易形成「死場」的負面印象。為此，我們提出以下建議：

1. 短期活化措施（主要針對海達邨街市）

靈活分租：將空置區域劃分為小型主題區（如新鮮食品區、特色乾貨區等），以短期低租金方案招租，吸引中小型營運商或社會企業進駐。

引入「快閃店」：推出為期 3 至 6 個月的短期廉租計劃，吸引本地新興品牌、農產品直銷等試點經營，為街市增添新意並吸引人流。

舉辦社區活動：定期舉辦主題市集、節慶活動或工作坊，將街市轉型為社區聚腳點，提升活力與吸引力。

2. 中長期策略（提升整體街市競爭力）

混合營運模式：結合「整體承租」與「散租檔位」模式，由承辦商負責管理基礎服務與維護，同時保留部分檔位直接招租予特色商戶，以增加商品與服務的多樣性。

優化環境與科技應用：改善街市的通風、照明及衛生條件，以及考慮增設休憩區及積極推動電子支付、線上落單等數碼服務，並透過屋邨手機應用程式加強宣傳推廣。

主題化與社區聯動：因應地區特色發展主題區域（如本土美食區、環保生活區等）並與附近社區設施（如公園、圖書館）的相關部門合作，設計「社區生活動線」，並與商場協作引導人流，發揮協同效應。

3. 政策與規劃改革

設立專責小組：針對空置率偏高的街市，成立專責小組制定具體活化方案，並設定明確的執行時間表。

加強持份者參與：建立恆常諮詢機制，定期收集及吸納商戶、居民及地區組

織的意見，使規劃更貼近社區需要。

提高透明度：定期公佈空置街市的招租進展與活化措施成果，以重建社區對街市發展的信心。

總括而言，海達邨街市的困境，反映出現行單一的招租模式需要作出改善。房委會需以創新思維，靈活推行短期活化措施，並長遠革新街市的定位與營運策略，從而結合社區需求與市場趨勢，避免浪費公共資源，發揮街市服務社區、促進地區經濟的功能。

文件提交於 2026 年 2 月 12 日房屋、規劃及社會福利委員會討論。

文件提交人:覃碧華 胡詩韻

二零二六年一月二十八日