

天水圍墟市計劃

建議內容及籌備工作

背景

1. 天水圍缺乏多元經濟活動和原區就業機會，而跨區工作又需負擔高昂交通費用，因而衍生了就業和其他社區問題，比如高失業率、家暴問題等。同時，區內亦缺乏廉價購物的地方，大部份街市由領匯所管理，租金昂貴，間接將成本轉嫁到區內的消費者身上，天水圍區的一般物價比鄰近社區為高，基層市民生活開支尤其捉襟見肘。

2. 為改善區內購物及就業問題，政府希望與非政府機構合作，興建一個墟市，東華三院在得悉政府的構思後，向政府提交天水圍墟市計劃建議書，建議在水圍區內打造一個廉價墟市，以社企模式營運，提供廉價檔位供小商販租用，售賣市民生活所需，一方面有助降低物價，另一方面可鼓勵弱勢社群就業，增加收入，達致自力更生，從而促進地區經濟。

計劃目的

3. 計劃目的如下：

- 一、透過向天水圍/元朗區低收入人士、非牟利機構或其轄下的社會企業，提供廉租攤檔，售賣日常食品，從而讓居民能以較低廉價格購買生活所需。
- 二、促進社會企業發展，活化地區經濟，為弱勢社群創造就業機會，推動社會共融。

計劃對象

4. 計劃主要希望惠及天水圍/元朗區的經濟困難人士，例如：

- 低收入人士/家庭
- 領取綜援人士
- 失業人士
- 就業困難人士如新來港、少數族裔人士等

計劃內容

5. 計劃內容詳情如下：

一、**墟市地點：**天水圍天秀路公園旁

二、**運作年期：**政府以短期租約形式批出土地給東華三院以社企模式營辦墟市，租約為期 5 年。

三、**營業時間：**

- 週日：暫定為每天早上 7 時至下午 7 時，由於部分居民可能關注過早開始營業會造成噪音滋擾，已進行社區調查蒐集居民意見（結果正在整理中），或考慮延遲至早上 8 時開始營業。

- 週末及假日：暫定照常營業（指定日子除外），但營業時間可考慮按市民需要作調整。
- 備註：墟市可能基於維修保養需要，於特定日子暫停營業。

四、檔位類別：

檔位類別	尺寸	電力供應	食水供應	排水
甲類	2 米 x 2 米	2A	使用墟市共用供水站	使用墟市共用排水設施
乙類	2 米 x 2 米	6A	使用墟市共用供水站	使用墟市共用排水設施
丙類	2 米 x 4 米	15A	獨立供水至檔位	檔位設有獨立排水位

五、檔位分區：

檔位將按售賣貨品類別分區設置，詳見下表，另草擬規劃圖載於附件一。

分區	檔位類別	檔位數量
乾貨區： 例如糧油雜貨、包裝食品、家庭用品、衣履鞋襪等。	甲類	48
濕貨區： 例如蔬菜、生果、雞蛋、鮮花等。	甲類	68
服務/精品區： 例如小飾物、化妝品、首飾、手工藝、美甲、電器/電腦/電子零件/維修等。	乙類	52
特式攤檔區： 指需要面積及供電/水量較大者，如小食、單車租賃/維修或其他行業。	丙類	22（註①）
總數		190

註①：東華三院將營運部分丙類檔位，有關收入將投放於墟市營運開支，以平衡虧損。

- #### 六、輔助設施：
- 墟市除檔位外，將設置職員辦公室、保安崗位、供水站、排水設施、照明系統、臨時洗手間、休憩處、多用途表演舞台等。

- #### 七、開業日期：
- 預算於農曆新年(即 2013 年 2 月 10 日)前，部分檔位可以開始營業。

營運模式

- #### 6.
- 墟市以社企模式營運，詳情如下：

- 檔位以牌照形式出租營運權

● **租金：**

檔位類別	首年優惠月租 (註①)	水費	電費
甲類	\$800 - \$1,000	包括於租金內	包括於租金內
乙類	\$800 - \$1,000	包括於租金內	超出基本用電量(註②)的部分由租戶自付
丙類	\$2,000	自付	超出基本用電量(註②)的部分由租戶自付

註：

①第2年租金將視乎墟市實際營運狀況、市場價格，以及檔位經營者的負擔能力而作出調整。

②租金包括的基本用電量待定。垃圾處理費及其它管理費均已包括在租金內。

- **營運牌照有效期：**首次批出的營運牌照有效期為1年，可申請續期1年。租用2年後是否仍可以續租，將待檢討墟市整體營運狀況後作決定。
- **支援弱勢社群措施：**低收入/經濟困難人士經社工推薦，可申請豁免首兩個月租金；另，如經濟能力不足以承租整個攤檔，在社工轉介下可合租檔位。

申請資格

7. 申請資格如下：

類別	基本申請資格	備註
機構	非牟利機構或其轄下之社會企業	服務元朗/天水圍區的非牟利機構將獲優先考慮。
個人	年滿十八歲、居於元朗區的香港居民	● 由社工轉介的有需要居民(如低收入、綜援、失業、就業困難如新來港/少數族裔、或其他特殊情況引致經濟困難者)將獲優先考慮。 ● 也會預留部分檔位供符合基本資格的居民公開申請，以引入具經驗/創意/競爭力的營運者，以助墟市長遠發展。

個人及機構檔位分配：

8. 預算機構及個人檔位分配如下：

- 機構：約佔30個。
- 個人：由社工轉介及公開申請者合共佔160個，有關分配數目將按申請情況再作決定。

篩選機制

9. 將成立**遴選委員會**，負責於申請人/機構中甄選合適的營運者。遴選委員會將由東華三院代表任召集人，並建議考慮邀請下列人士參與：

- 元朗區議會代表
- 元朗民政事務處代表
- 社會福利署元朗區福利辦事處代表
- 社區發展陣線代表
- 學者（由東華三院邀請熟悉天水圍區/社企營運的學者出任）

各項籌備工作：

10. 場地設施

- 與建築署商討落實墟市場地規劃、硬件設施、配套安排如上落貨、廢物處理等。
- 與地政總署跟進申請短期租約的進展。

11. 社區調查

- 於 10 月 13-16 日與浸會大學商學院合作，於區內進行社區調查，以了解居民對墟市營業時間、貨品種類等的需求及意見，作為墟市策劃之準則。有關資料現正進行整理。

12. 地區諮詢

- 自 9 月起與各地區持分者舉行會議及簡介諮詢，包括民政處、社會福利署、天水圍分區委員會、社區發展陣線及天光墟商販、職工盟及天悅及天恩邨附近居民、元朗區福利機構、工聯會及天逸邨附近居民、元朗區議會等，爭取地區支持及聽取各方意見。
- 未來仍會繼續與不同地區團體進行簡介諮詢。

13. 牌照申請

- 已向有關政府部門了解營運墟市涉及的牌照，將進行相關申請程序。

14. 宣傳及招租

- 待招租細節落實後，將盡快展開宣傳及招租工作。

15. 管理策劃

- 於墟市開業後，將定期與檔位經營者舉行會議，聽取他們對墟市日常運作的關注及意見。
- 於需要時，也會透過不同渠道適時與元朗區議會及區內居民進行溝通。
- 於墟市營運一段時間後，將與學院合作進行評估研究，審視墟市的成效及提出改善建議。

預計計劃日程

16. 預計計劃日程表如下：

日期	工作項目
1/11/2012	公佈申請租用檔位資格及辦法，並開始接受申請。
30/11/2012	截止申請日期
14/12/2012	完成遴選工作
28/12/2012	完成家訪工作（適用於由社工推薦的個人申請）
7-11/1/2013	通知申請人有關結果

文件提交

17. 請各議員備悉東華三院天水圍墟市計劃的建議內容及各項籌備工作，以及諮詢各議員的意見。

附件一：東華三院天水圍墟市草擬規劃圖

東華三院社會服務科

2012 年 10 月 17 日



 小食/特式攤檔區
 乾貨區
 服務精品區
 濕貨區