

「油麻地果欄的保育和活化方案研究 -  
原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案」

研究報告匯報

1. 就油麻地果欄工作小組委托香港樹仁大學企業及社會研究中心進行「油麻地果欄的保育和活化方案研究－原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案」，有關報告已於 2019 年 1 月 26 日舉行公眾發佈會，會上樹仁大學研究小組代表介紹報告內容及回應公眾人士的提問。
2. 樹仁大學研究小組代表將出席 2019 年 3 月 28 日的區議會會議，向議員介紹報告內容。

關注油麻地果欄工作小組  
2019 年 3 月

附錄一：「油麻地果欄保育和活化方案研究 - 原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案」研究報告

 油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組 主辦

 油尖旺民政事務處 協辦       油尖旺區議會 贊助

「油麻地果欄的保育和活化方案研究—  
原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案」  
研究報告

香港樹仁大學企業及社會發展研究中心

二零一九年一月

(修訂於 2019 年 3 月 5 日)

## 目錄

I.	研究背景	3
II.	研究目的	4
III.	研究方法	5
IV.	果欄的運作和發展	9
V.	質成研究結果	10
	1. 果欄對油麻地居民的影響	10
	2. 果欄保育及活化對果欄從業人員及欄商的影響	13
	3. 果欄的保育價值	17
	4. 果欄保育及活化的問題結徵	22
	5. 果欄保育及活化方案初步構想	30
	6. 質性研究階段結論：原址保留或搬遷 兩種情況下的建議方案	43
VI.	量性研究階段報告	44
VII.	總結	93
VIII.	建議	99
IX.	研究限制	100
X.	附件一至五	101

## I. 研究背景

「油麻地果欄」(下稱：果欄)始建於1913年，佔地約1.4萬平方米的果欄，屬私營市場。在1965年前，果欄是水果、蔬菜和魚類批發市場，即「九龍果菜批發市場」，直至長沙灣蔬菜批發市場及水產市場落成後，魚欄和菜欄陸續遷離，只留下水果貿易和批發商戶，果欄便由此形成。

早於1969年，政府已決議重置果欄，希望藉著將果欄搬遷出油麻地社區，以解決果欄在該區帶來的噪音、霸佔道路、交通擠塞、衛生環境差劣等問題。多年來，政府曾先後考慮將果欄遷往長沙灣和葵涌，卻都未落實。之後再考慮選址青衣，但有關地皮須填海擴大面積，也一直未有任何進展。而審計署也曾經3次在審計報告中催促政府遷置果欄。

雖然，香港政府已提出搬遷果欄的方案，但這計劃至今一直未能落實執行，直至現在搬遷計劃已拖拖拉拉接近五十年，令原本牽涉的問題和困難變得更為複雜。例如：現時香港各地區的發展都漸趨成熟，要尋求合適的地方設置具規模的水果批發中心，並非易事。

2018年1月11日，特首林鄭月娥在立法會答問大會透露：特區政府「希望送給油尖旺區一個大禮，就是油麻地果欄的保育和活化工作，因為它當中有一些歷史建築，以及這行業或者可以說是市民的集體回憶。怎樣能夠將其打造成一個又可以本地經濟，又可以方便零售，亦可以吸引遊客，都是我們本屆政府正在做的工作，希望稍後可以詳細向大家介紹，不過現在還有些磋商進行中。」就在這情況下，油尖旺區議會的「關注油麻地果欄工作小組」就果欄的保育和活化工作，展開新一輪的研究。

## II. 研究目的

就著上述背景，「油尖旺區議會」委托「香港樹仁大學企業及社會研究中心」進行是次有關「**油麻地果欄的保育和活化方案研究—原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案**」。透過質性和量性調查研究，有系統地訪查、探討、整理及分析從有關持份者和鄰近居民的意見和所獲得的資料，藉以達至兩個目標：

- 探討在原址保留或搬遷的兩種情況下，有何具體的保育和活化果欄的可行方案；及
- 為改善和舒緩現有果欄運作對周邊地區的影響作出建議。

香港是個成熟先進的社會，近年香港市民都關心本港歷史文物遺產的保育和活化問題。從歷史和保育角度來看，由於果欄建築群中，包含上世紀二十年代及五十年代的建築；古物諮詢委員會更分別於1990年和2009年把這些建築群列為三級歷史建築和二級歷史建築，在這個級別的建築物，被認為具特別價值而須有選擇性地予以保存。果欄已在油麻地地區運作了上百年，面對特區政府提出要保育和活化果欄，該如何保育果欄具歷史價值的建築群，並能同時活化果欄的傳統運作，需要多方面平行考慮。

在經濟和營運方面，果欄擔任著十分重要的角色，目前全港近八成的新鮮水果，均經由「油麻地果欄」批發處理，是香港水果主要的集散地。而且，果欄商戶也擔當中外水果業務的轉運角色，不單把中國水果帶到世界，也將世界水果帶到中國。果欄服務的對象眾多，卻只是座落於油麻地的一個狹小的空間中。無論是落實原址保留或搬遷的保育和活化方案，香港的水果供應及整個水果業會有何影響，這些都應考慮。與此同時，果欄的運作是涉及數以萬計的從事水果貿易、批發、零售、物流運輸等勞動人口的生計。如何能在保育和活化當中取得平衡，這都是有需要探討的。

在社會、民生方面，果欄衍生出的噪音、環境衛生、道路阻塞及安全等問題，在一定程度上確實會對社區的居住環境產生負面的影響。如果不搬遷果欄，如何能減低果欄運作對社區的影響，亦需要研究。

這次果欄的保育和活化方案研究分為兩個方向，分別探討原址保留和搬遷兩種情況下的果欄保育和活化方案。事實上，果欄的保育和活化不只是油尖旺的事務，這也與整個香港的社會、經濟及民生發展息息相關。故此，此研究期盼能探討和收集各持份者和居民提出的具體保育和活化果欄的可行方案，並詳列予政府進一步考慮。

### III. 研究方法

是次研究是以混合的研究方式(Mixed Research Method)進行，搜集不同方面的資料互相補足來對油麻地果欄的保育和活化作全面的探究。有關中期報告結果是透過以下五個階段的調查，達成研究目標：

階段(一)：資料搜集及整理

- 首先，研究小組搜集了以下各方面與油麻地果欄相關的資料，以了解研究的具體背景和相關個案：

油尖旺區議會—遷置油麻地果欄工作小組會議記錄 2000-2007。

油尖旺區議會—關注油麻地果欄工作小組會議記錄 2008-2018。

《油麻地果欄建成一百週年特刊》(2003) 九龍果菜同業商會有限公司出版。

《發揮香港水果貿易和批發行業優勢，打造「全球最大水果交易平台」研究報告初稿》(2010) 九龍果菜同業商會。

《「油尖旺市區更新地區願景研究」報告書》(2010) 「油尖旺區市區更新地區願景研究計劃」顧問團隊。

《對『三原政策』微調的建議》九龍果菜同業商會有限公司、香港鮮果批發商會有限公司、港九果菜行工商總會、九龍果菜同業商會—欄商組於2010年提交予香港特別行政區食物及衛生局周一嶽局長。

《「果欄故事」油麻地果欄口述歷史研究計劃》(2012) 油尖旺區議會及關注油麻地果欄工作小組出版。

《油麻地果欄—未來發展研究報告》(2015) 油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組出版。

Farina and Machado (1999). Government Regulation and Business Strategies in the Brazilian Fresh Fruit and Vegetable Market.

熊正誼 (2002)，中國大陸水果市場剖析。

(<https://www.coa.gov.tw/ws.php?id=4082>)

中國商務部 (2004)。英國蔬菜市場情況及對我國農產品流通的啟示。

(<http://scjss.mofcom.gov.cn/article/ztxx/200403/20040300196561.shtml>)

焦鈞 (2016a)。建構大批發市場之倡議：從日本農產品批發市場管理經驗談起。

(<http://talk.ltn.com.tw/article/breakingnews/1763881>)

焦鈞 (2016b)。再論國家級農產品批發市場。

(<http://talk.ltn.com.tw/article/breakingnews/1809794>)

## 階段（二）：質性研究—個別訪談

- 研究小組透過個人訪談方式，訪問了以下人士，以了解他們對油麻地果欄原址保留或搬遷的兩種情況下，有何具體的保育和活化果欄的可行方案，以及對改善和舒緩現有運作對周邊地區影響的建議。
- 訪談問卷請參閱附件一。

姓名	職位	部門	日期
方送友先生	成員	油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組	6月29日
馮先生	農業主任	漁農自然護理署	7月3日
趙先生	委員	保育歷史建築諮詢委員會	7月16日
黃先生	管理人員	長春社古蹟資源中心	7月19日
楊子熙議員	區議員、主席	油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組	7月27日
張志祥先生	理事長	九龍果菜同業商會	8月2日
鍾港武議員	區議員、成員	油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組	8月7日
林健文議員	區議員、成員	油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組	8月20日

### 階段（三）：質性研究—聚焦小組訪談

- 研究小組透過小組訪談方式，訪問了以下相關持份者（組織），以深入了解各類有關持份者對油麻地果欄的保育和活化的關注和考慮，並且探討其對周邊環境和居民在短期和長期的影響。
- 訪談問卷請參閱附件二。

團體	出席人數	日期
鮮果運輸業聯會、鮮果綜合運輸業聯會	8 人	7 月 13 日
九龍果菜同業商會	11 人	7 月 17 日
果欄商戶	10 人	7 月 17 日
油麻地區居民代表	20 人	7 月 21 日
水果蔬菜業職工會及搬運工人	11 人	7 月 27 日
油麻地區內學校及志願機構等代表	4 人	8 月 28 日

### 階段（四）：質性研究—公眾諮詢會

- 研究小組透過舉行公眾諮詢會的方式，收集出席諮詢會的市民對油麻地果欄對周邊環境和居民在短期和長期的影響的意見。並且，了解他們對油麻地果欄原址保留或搬遷的兩種情況下的具體保育和活化果欄的建議方案的意見。
- 有關公眾諮詢會的活動安排，請參閱附件三。另外，有關會上對公眾表述的內容和與公眾討論的問題的簡報，請參閱附件四。

舉行日期	出席人數
2018 年 9 月 14 日(19:30-21:00)	28 人
2018 年 9 月 15 日(14:30-16:00)	26 人

（舉行地點：梁顯利油麻地社區中心禮堂）

#### 階段（五）：量性研究—問卷調查

- 研究小組透過問卷調查（街頭個人訪問）方式，調查被訪者對油麻地果欄對周邊環境和居民在短期和長期的影響的意見。並且，調查他們對油麻地果欄原址保留或搬遷的兩種情況下的具體保育和活化果欄的建議方案的意見。
- 小組在完成公眾諮詢會後，按階段一至四所收集的意見，建構了此階段調查所用的問卷（請參閱附件五）。同時，按照油尖旺各選區與果欄的位置距離，按比例分配計劃受訪人數如下表。
- 調查員在 2018 年 11 月 5-30 日期間，進行街頭個人訪問問卷調查，最後按比例分配實際受訪人數如下表。

抽樣代號	抽樣分組	計劃受訪人數	實際受訪人數
E04	油麻地南	140	140
E05	富榮	80	80
E16	油麻地北	80	80
E06	旺角西	40	40
E07	富柏	40	40
E03	佐敦西	40	40
E19	佐敦北	40	40
G01	果欄商戶及相關從業人員	100	92
F01	非油尖旺區居民	40	40
	總數：	600	592

#### IV. 果欄的運作和發展

1970 年代，隨著香港經濟發展，果欄作為水果貿易和批發市場亦日漸擴展；另外，加上政府取消向欄商發食品商牌照制度，轉為一般商業登記。這些轉變促使了部份欄商租購附近大廈地舖經營鮮果批發，果欄活動亦因此向四周街道擴展。另一方面，隨著油尖旺市區逐漸的擴張發展，海岸線逐漸西移，果欄欄商無法繼續在海岸邊直接進行裝卸。欄商只能在果欄附近的道路上，從貨櫃車上卸下各種水果貨品。由於果欄所在地是九龍區的主要交通樞紐之一，為免卸貨程序導致較廣泛地區的交通擠塞，2000 年代起，特區政府將渡船街天橋底的空地和巧翔街附近的空地租予九龍果菜同業商會，作為貨櫃車卸貨和凍倉存貨之用。同時，欄商亦把運作時間由早期的早上六時至下午五時半，漸延遲至現在的每日零晨至早上七時之前。近年，當中部份欄商商舖延長運作時間，日間兼營水果零售的情況有不斷增加的趨勢。

果欄發展初期，只有大約 40 家欄商。到 1980 年代末、1990 年代初，果欄發展至全盛時期，欄商數目多達 300 多家，參與水果業的勞動人口更達 120,000 人（包括：從事水果貿易、批發、零售、物流運輸）。然而，隨著內地「三原政策」的推行和實施，內地水果市場日趨成熟，果欄的中轉商角色受到削弱。加上本地超級市場的迅速發展，直接輸入大部份的水果；水果零售商戶（如：辦館、士多）受土地租金大幅上升的影響，小販受市政政策打擊等等不同原因，也影響本地水果批發業務，這些不明朗的因素都阻礙了果欄的發展。至今，果欄只餘下 200 多家欄商和大概 48,000 名相關從業人員。但隨著香港經濟持續增長，市民人均收入提高，香港的水果進口量有增無減。加上很多果商能有效的調整中轉策略，承擔格價波動的風險，減低「三原政策」帶來的負面效果。由於本地、國內及世界各地對水果的需求持續增長，欄商對水果業的將來充滿信心。從表一可見，每年香港水果的進口和轉口總貨值都持續的平穩增長。加上香港奉行自由貿易，一切符合食物安全規格的水果都可以入口。果欄因而可以引入世界各國各式各樣的水果，而香港也一直保持著全球單一地區水果銷售量最多之地，果欄的外國進口水果亦由佔批發量的比例 5% 增至 60%。

表一：香港進口及轉口水果總貨值

	(百萬元)				
	2017	2016	2015	2014	2013
<b>進口水果</b>	35,014.5	35,732.7	31,715.6	32,460.4	30,650.7
<b>轉口水果</b>	18,580.1	19,311.7	15,239.8	14,895.2	13,860.9

資料來源：香港特區政府統計處“香港對外商品貿易”報告，2018.

## V. 質性研究結果

以下部份為質性研究結果，首先描述及分析從訪問、聚焦小組及公眾諮詢會中所歸納出的各類影響和建議：

### 1. 果欄對油麻地居民的影響

由於大部份果欄的商舖都採取開放式的設計，在運作時會對周圍環境會做成一些正、負面的影響。

#### A. 負面的影響

總括而言，其負面影響是晚上卸貨時帶來的噪音、霸佔道路、交通擠塞、衛生環境差劣等問題，令周邊居民的日常生活大受影響及徹夜難眠。

「居民從以前直到現在都是對於噪音、交通及行人安全這幾方面表示不滿。有關噪音，因為周邊都是一些居住的房屋、樓房，果欄的運作是在居住樓房附近的街道進行，特別是夜晚進行搬運卸貨工作。以前，就是利用滾筒推車的運作方式非常嘈吵，搬運雜音、車輛噪音等等；直到現在利用唧車，但始終也有噪音。另一方面，就是馬路方面，多了大貨車及貨櫃車卸貨，對於交通影響是必定的。交通的影響及貨物擺放在行人路上，人們會行出馬路，這樣就會引起安全的問題，以往也曾經有事故發生。所以居民都是從這三方面反映比較多，一直也想解決這些問題。」（關注油麻地果欄工作小組成員）

「我想說，油麻地這麼多高樓，停車場又窄又小，根本不夠地方安置這些人。我就贊成油麻地這麼多高樓，為什麼不可以仔細規劃一下，看一下哪裡可以。他們有他們做生意的運作，不要騷擾居民，我們真的好慘。他們的鏟車在馬路那裡，放著水果一路向旺角街市那邊(走)，他們不是用貨車運，而是用鏟車。關鍵是他們有好多車，整個晚上就運過來運過去。我們，好吵，真的好辛苦。我贊成你們可以考慮一下找一些舊樓。因為本身位置是不夠的，有很多車。如果你們用心留意一下，真的有很多貨車，上貨卸貨。9:00之前那些髒的地方都清理了，但是老鼠、垃圾還在，那些殘渣殘餘的東西依然還在那裡。是的，但是要管理得好，他有他的運作，就不要騷擾居民。我們居民真的好慘。」（第一次公眾諮詢會）

「今時今日的油麻地果欄車堵的不得了。車輛都很難通行。到這邊的車都不好開。現在交通越來越來越堵塞，我想有很多人不是住在附近的，晚上九、十點鐘 窩打老道、新填地街都很阻塞，開不了車，根本走不了，如果開車走，看不到就一定撞到行人。」（第二次公眾諮詢會）

為了減輕上述的負面影響，雖然近年特區政府將渡船街天橋底的空地和巧翔街附近的空地，以短期租約的形式租借予果欄，作為貨櫃車卸貨和凍倉存貨之用，但是這安排只能有助舒緩問題。由於果欄的業務持續擴展，問題未能完全得到改善。

「因為果欄有很多商戶，臨時租約的空地用作上落貨及卸貨，只是解決了一部份的問題。但是，有些商戶還是在街道上進行上落貨，所以，那裡（臨時租約的空地）只解決了一部份的問題。但隨着社會的發展，生果的需求量和品種的增加，所以貨量更大，上述問題就仍然存在。暫時如果繼續這樣拖下去，沒有其他方法，上述的問題就是不能解決的。因為很顯見，生果的需求、物流各方面都在增加，欄商現在不只局限於果欄的範圍內運作，他們甚至在周圍的街道租舖位做生意，所以問題只會擴大及增加嚴重性。」（關注油麻地果欄工作小組成員）

因為一些新舊欄商將他們的運作擴展到果欄附近的大廈地舖，更加深了果欄運作所帶給居民的負面影響。而這些影響隨著果欄的運作向外擴展，延伸到更遠的地理位置。一些以往不受影響的街道，也漸漸深受其苦。

「現在的問題就是果欄很多時候裡面都不夠位置，他們都會租用外面的商店。」（居民代表）

「我現在發現附近多了很多果欄的商店。他們是否擔心將來會被拆卸，所以在外面先找一些地方？但衍生的問題就很多：上班的時候就阻塞通道，我就只能夠在馬路行走，非常危險。另外，就是公園旁一間新鮮果商店，它以前就放很多生果在外。但可能有人投訴，它就將所有東西收回店內。但衍生的問題就是非常骯髒。有人會在那裡大小二便，環境很惡劣，地方也很臭。特別是該商店附近放置了很多紙皮，也積壓在後門，令到環境非常惡劣，導致鼠患的問題。以前沒有這些問題，就是這些年搬到過來的新店（鮮果），就引起了很多衛生問題。」（居民代表）

「我認為不只是針對噪音。噪音、交通、消防、環境、衛生全部都牽涉在內。因為，之前（果欄）火災的時候，都是因為電線短路。現在他們將雪櫃都放到周圍都是，牽涉到碧街、廣東道、新填地街及渡船街。這兩、三個月惡化得非常嚴重，晚上的時候希望你到來把它泊下來，連斑馬線都有生果卡板，特別是後欄，危機很大。」（居民代表）

「（有關消防問題），因為消防處要我們大廈的地舖加上花灑，但招標的時候我們找師傅來看過，原來是做不到的，因為原來他們（果商）的雪櫃太大，令到花灑不知道該安裝在哪裡。」（居民代表）

「因為果欄如果決定不搬遷的話，這個情況（果欄運作向外擴展）就一定是這樣的。新填地街、廣東道附近，（果商）一定會開門，果欄就算現在不開，也把它全部用作冰房。因為擔心日後沒有好的位置，所以附近果欄的商店只會越來越多。」（居民代表）

## B. 正面的影響

除了上述負面的影響外，其實，果欄的運作在該區的治安方面也帶來了正面的貢獻，因為果欄從業員會在附近維持治安。

「果欄在我們油麻地區的運作是半夜的。半夜營運帶來的情況，就是他們會有燈、有工人、又有運輸車，其實我知道很多時候沒有治安的問題。果欄的人有幫手捉賊，所以，他們在我們這一區在治安上，也帶來了一個保護的作用。他們也很熱情，如果發現有什麼問題產生，他們也會整班人追出來捉賊，也有試過幾次是真的捉到賊。在黑夜之中、龍蛇雜處的地區中維持治安，令到賊人不敢在這裡生事，這也是其中一個貢獻。」（居民代表）

「因為我經常 10, 11 點才離開（學校），我會覺得很安全，因為我們旁邊有人落貨，所以我不擔心人身安全的問題。因為有工作人員通宵工作 …」（區內學校代表）

## 2. 果欄保育及活化對果欄從業人員及欄商的影響

若特區政府對果欄進行保育和活化，改善配套設施，不單為從業人員帶來一個安全、和諧及衛生的工作環境，也可以減輕其運作對附近居民的負面影響。

### A. 工作安全

目前由於缺乏泊車和卸貨地方，不少果欄商戶都會在馬路邊進行卸貨。這做法不單帶來噪音和交通阻塞，更影響行人及駕駛者人身安全，也會對欄商和工人做成生命危險，以往亦曾有搬運工人發生致命交通意外。

「因為果欄沒有地方給貨車卸貨，沒有的話，貨車就會泊在路邊，導致交通阻塞。最重要就是要有一個卸貨場。如果沒有卸貨場的話，在居民居住的地方下面卸貨，一定會有噪音。(卸貨區)24小時(運作)都是好的，因為可以在卸貨區卸貨，不會增加噪音又安全。有一個好的卸貨區能夠增加我們的安全。一個卸貨區沒有噪音對我們也有好處，因為沒有人投訴。」(水果蔬菜職工會)

「我們初初入行的時候，運輸是圍繞果欄周邊工作。所以，我們不是擾民，我們已經做了遷就，走到另一邊工作。以前在整個新填地街，2:00就開始泊車，開始卸貨。但我們很自覺會離開，一卸完貨就離開。但現在如果我們連車都不能夠駛入，又如何卸貨呢？每個(欄)都是爭取這個時間去卸貨。我們的貨櫃車，貨櫃連拖頭有40-50尺長，需要有足夠的空間讓我們運作。希望能給我們多些車位，安全第一。」(運輸業)

「因為為了中九龍幹線收了40%的地段(巧翔街空地)。令我們少了40%的地方運作。我們也不想影響交通，但實在沒有辦法，因為我們不能運作。」(運輸業)

「最主要是廁所的問題，因為人流很多。環境衛生不好的話都會滋生蚊蟲，建一個廁所很多人也會贊成。要二十四小時，還要有保安。始終是旅遊區也會比較好。馬路要做好。即是必經之路，那些路都很難行。」(水果蔬菜職工會)

### B. 維持生計和生意

可是，在特區政府對果欄進行保育和活化的同時，果欄的從業人員也期望不會影

響到他們的生計。

「保持原本的運作，希望大家能夠繼續謀生計。」(水果蔬菜職工會)

「第一件事最重要都是運輸。先弄好四周邊的道路運輸，然後在果欄內再研究活化。保育和活化但也要顧着別人的生存，兩個行業的人力物力牽涉很多人，也很辛苦謀生計，現在活化沒有用的，不能謀生計如何活化？」(運輸業)

與此同時，特區政府對果欄進行保育和活化，也需要考慮欄商的情況，不會影響到他們的生意。

「負面來說的話，當然有機會影響果欄檔販做生意，會不會周邊變成了旅遊景點，可能會影響到他們做生意。亦有可能，因為果欄的從業人員習慣了赤裸上身做生意，會不會可能有些旅客看到這些情況不舒服，會不喜歡或投訴。個人認為如果果欄會做活化或保育，最重要的是必須保留果欄的主要元素，並不應該延伸到其他方面，影響本身果欄的本質，否則就會失去(保育和活化)意義。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

「如果是仍然在做生意的話，我認為是會有困難的，那就可能要分批去做保育，以最不影響別人做生意為大前題去做保育。例如粉嶺聯和墟，都是數年前都仍有人在營運，有團體在該處做環保物料的工作，但之後停了，在上一期，第五期持續做保育，他們都有受到影響，必須暫時停止他們的運作才能繼續進行保育。所以我認為應該要分批去做以減低對商戶的影響。」(保育歷史建築諮詢委員會)

### C. 提升果欄形象和地位

另一方面，特區政府對果欄進行保育和活化，有助傳承果欄的歷史，提升果欄的歷史形象。並且，這有助欄商將果欄發展成為世界級的水果批發及零售市場，帶動旅遊及經濟發展。

「正面方面來說，當然是更多人知道果欄，可以將果欄的歷史延伸下去。如果將來十多年後人們都在網上買生果，沒有人去果欄，果欄就會消失。這樣(保育和活化)做就可以將果欄承傳下去，可以將果欄這兩個字承傳下去，令到更加多人知道這個地方。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

「其實現在政府想活化油麻地果欄，將這兩個舊的建築群保育，並興建一個新的建築，去形成一個新舊共融的果欄建築，證明我們香港有一個保育的環境，不只是所有都要拆。其實，世界上過百年的批發市場，而又繼續在營運當中的，我們可以入選 10 名以內。而在這麼細的地方，處理如此龐大的貨物的，我們是第一的。現在政府活化我們油麻地果欄，而做另一個配套或另一個新的建築物去配合我們舊的建築物，已能將整個行業推向世界化，或是向前。如果我們不向前踏一步就等於退步，因為別人已經向前行。如果我們原地踏步保護自己個人的利益，這個行業就永遠不能向前。」  
(九龍果菜業商會)

「我們是世界性的水果市場，比日本築地或其他來說，我們更有發展的空間，更有代表性。因為我們是世界性的，而且國內或世界各國都會在我們這個市場做一個轉合。所以我們油麻地果欄如果發展得好，規劃得好，不只是一個油麻地的地標，甚至會成為全港或世界的地標。因為我們是世界性的，都有機會進口全世界的水果或是國內的水果。因為我們香港沒有(農)產品的保護主義，合乎食用就可以進口了，所以發展空間是有的。」(九龍果菜業商會)

「(在果欄的保育和活化中)，為什麼我們如此渴望(有)一個水果交易展覽平台。水果是一年四季的，若香港有一個水果交易展覽平台，外國水果和國內的商戶就會過來作交易展覽。首先得益是酒店餐飲和旅遊運輸，如果能夠在這一方面帶動香港經濟，就會令到我們的消費和人們的消費加強。我們水果業就能夠得益。」(九龍果菜業商會)

「果欄可以繼續作一個平台，在交易、批發、展覽、零售等方面去運作。如果運輸、卸貨等物流的方面，可以於果欄對面的空地興建多層的物流中心，提供果欄商所需要的設施，譬如不同溫度的冷凍房、貨櫃車、貨車的上落車位等，令到他們一方面可以解決運輸、貨倉、儲物的問題。另一方面，他們又可以有個平台與世界接軌，透過智能電腦在各方面運作。」(運輸業)

「果欄非常有國際性，全世界的貨品都可以來到油麻地果欄。所以，你活化果欄就最重要是要環境優雅一點，清潔一點，整齊一點。對市民也好，遊客也好，運輸也好，果欄行業也好，每人都看起來很順眼。」(運輸業)

最後，水果批發業及其相關連的行業，從業人員的工時長、需要在晚上工作、工作性質較為辛苦等因素，令年輕一代不願加入這行業。如果只是保育歷史建築群，卻沒活化、提升行業的營運模式，只會加速本土水果行業的消失，對香港經濟多元化發展帶來負面的影響。然而，如何活化果欄的運作，亦會帶來爭議。如何在

活化之後能保障各相關從業員的生計不受影響是需要作出重要的思考。在活化後果欄內，如用新機器取代部分勞工，會令依賴這行業謀生的低知識、低技術的工人失去工作機會和收入。例如有少數族裔人士到果欄當運輸工人，還有拾荒者到來執拾紙皮變賣。果欄在保育和活化後，可能使這些相關勞工失業或影響這些弱勢社群的生計。

### 3. 果欄的保育價值

香港政府對保育的看法與其他地方的政府的觀點大致相同，都主要關注古蹟的保留及發展，但受訪的不同持份者的看法則更為廣泛。他們對於保育果欄的觀點可以概括分類為幾個方面：針對建築物的特色之外，他們所關注的亦分別包括果欄所扣連的集體回憶，果欄的獨特文化，與及果欄所維繫深厚的社會關係。

#### A. 別具風格的歷史建築

果欄是一處建築群，內裡由不同時代建造的建築物所組成。從建築物的歷史價值來說，各個持份者都認同果欄部份的建築物擁有幾十年及至上百年的歷史。當中包括被評定為2級及3級極具特色及價值的歷史古蹟，雖然部份的建築物例如一些依附在旁的鐵皮屋的價值較低。

「如真的搬遷，原址就一定要留下有價值的，例如一些上百年或幾十年歷史的建築物。而其他雜亂無章的鐵皮屋就本來都需要改善的，這些都是沒有價值的，而改善就是要在排列方面做好。」（關注油麻地果欄工作小組成員）

「（果欄有）歷史意義，因為（是）一百年已過去了歷史遺留下來的。」（運輸業）

「其實現在我發現我們油麻地果欄，有兩個舊的建築物，我們是世界性的水果市場，一個是（19）50年代。」（九龍果菜業商會）

果欄建築物的結構傾向簡單實用，裝飾並不細緻花巧，但也配合當時風格別具特色，更是油麻地的一處地標景點，近年甚至吸引遊客到來攝影。果欄建築上的保育較適合以整體建築群去考慮，而不適合以個別建築物來考慮，否則便會失去完整性及整體的特色。

「某程度現代化或現代式的建築細緻上面以我記憶就是沒有太多的裝飾，比較簡單，因為它本身不是一個很實用的東西」（長春社古蹟資源中心專家）

「石龍街，有16間欄的特色，其實我們30年代每一間的特色都不一樣。」（九龍果菜業商會）

「就像是香港人的回憶也是油麻地的地標 …可以說是一個景點，因為我發現近10年8年，甚至乎有人會到來拍攝婚紗相，甚至是經常性的 …不只是一個油麻地的地標，甚至會成為全港或世界的地標。」（九龍果菜業商會）

## B. 香港市民及油尖旺居民的集體回憶

果欄的保育及活化亦配合古蹟保育的另一個條件。果欄構成不少香港居民的集體回憶。「集體回憶就可能是不一定是很久或特別的建築風格，但大家可能對這個建築物很有感情，於是就將它保留」(文化古蹟工作專家)。而果欄正正為不同的持份者帶來不同的回憶。一些在附近生活了許多年的居民，在孩童時已接觸果欄，不少生活片段及關於果欄日常運作的記憶都是當地居民隨時可以回想出來的。

「其實我在很小時候，也接觸過果欄。當時的果欄是一個故事，是一個100年的歷史。小時候到果欄，他們的環境是如何，卸貨當時有個碼頭再搬下來。是很辛苦的。直到現在碼頭沒有了，用貨櫃來運貨。他們的工作環境，已經很大轉變。他們有木頭車，到啣車到現在發明了電啣車。對他們的運作加快了，不少加上時代變遷水果世界各地都有，他們的貢獻真的很大。」(居民代表)

「果欄亦與其他香港居民有密切的關係，內裡的商舖既有批發，亦有零售。走到果欄購買水果是部分香港人的生活習慣。」(居民代表)

「第一個問題來說因為我們果欄是一個集體的回憶，也是香港一個副食品批發市場。才不是香港是九龍，是九龍的副食品批發市場，不正只是我們果欄因為某一種因素演變成為我們的果欄。是一個歷史的問題。我們果欄其實不只是現在才開始做零售，其實很久之前也已經有零售，所以不清楚為什麼我們是油麻地水果批發市場，其實我們是油麻地果欄，即是油麻地的生果市場。而不只是批發，幾十年來都有零售，以前也有市民會到場購物。」(九龍果菜業商會)

「即使沒有到過果欄購物，不少香港居民亦對果欄有深刻的印象。每當說起果欄自然便會想到油麻地果欄。從保育的角度來看，保留及活化油麻地果欄對於承傳這種集體回憶有一定的價值。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

「回憶。因為果欄都是我從小已經有聽聞過，果欄是屬於油麻地的印象。蔬菜批發市場可能在粉嶺及長沙灣，很多地方都有；但果欄來說，我想大約九成人都會說是油麻地，我自己個人而言認為是不錯的…可以將果欄的歷史延伸下去，如果將來十多年後人們都在網上買生果，無人去果欄就會消失，這樣做就可以將果欄承傳下去，可以將果欄這兩個字承傳下去令到更加多人知道這個地方。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

### C. 果欄的獨特文化

果欄除了反映出香港居民的集體回憶之外，亦扣連著一種獨特的舊有香港的文化特色。對於一般居民來說，果欄不斷帶入及推廣進食不同季節性時令水果的飲食文化。而延續了百年歷史的果欄亦反映出香港本地一種少數依舊承傳舊有傳統模式運作未被淘汰的獨特行業。這個行業當中有消費者亦有為生活而打拼的相關從業員。

「那些水果令到很多傳媒都會來到。這裡介紹當時季節性的時令生果，都會到油麻地果欄來作一個指標，有什麼新的品種就會介紹給街坊及市民。」(居民代表)

「…這類型的欄會因應時代而慢慢式微，所以能夠在市區中仍然在一百多年之內屹立不倒繼續營運，沒有式微，仍然非常蓬勃，甚至(是一個)網絡能夠作為一個中心點再做一個平台作為(聯繫)其他地區水果的批發中心，所以它不但只是活態存在還發展得非常之好的行業，養活了很多的人。」(長春社古蹟資源中心專家)

「作為一處運作多年的大型水果批發市場，油麻地果欄是世界其他地方所罕見。對果欄作出保育不單只保留了果欄的建築及文化，更可與油麻地附近的其他歷史及文化地標，點線面的連在一起，進一步推廣油麻地區的獨有文化。」(長春社古蹟資源中心專家)

「我曾經查過，世界上如果過百年的批發市場，而又繼續營運當中的我們可以入選10(名)以內。」(九龍果菜業商會)

「香港地道文化的地區，我們可以遊覽整個油麻地廟街直落油麻地戲院再去果欄。」(長春社古蹟資源中心專家)

「作為香港的文化特色，油麻地非常有代表性。例如，果欄、廟街、油麻地警署、玉器市場，以及一些舊商舖都作保留。另外，廣華醫院也非常有價值，博物館非常能夠代表香港的舊文化。內容能夠結合和相連西九文化區的新香港文化、現代文化及藝術就令香港及本區得益。」(關注油麻地果欄工作小組成員)

#### D. 獨特的行業運作及精神

果欄的文化特點包含著水果批發的獨特運作模式。保育所值得保留的是建築物以外，還有是該行業能活態地繼續運作，展現出一群可見到長期在該地區辛勞地進行工作的草根工人。

「我們就認為這種營運模式在香港來說是擔當着一個很重要的角色，既然他有這麼高的歷史價值，其實我們是否應該有目的地將它保留或規劃？一方面可以活態地繼續存在，另一方面可以成為文化旅遊的一個景點。我們經常說香港沒有地方值得遊覽，我亦相信很多外國人也很希望可以接觸香港地道的文化。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

「果欄的運作在相關的行業來說是走在國際的前端。由於香港並沒有對水果徵稅，亦不設進口種類的限制，便做就了果欄在細小的地方處理大量進出來自世界各地的貨物。當中的運作模式反映出其他地區的市場所沒有的獨特性。」(長春社古蹟資源中心專家)

「而在這麼細的地方，處理如此龐大的貨物是第一的。」(九龍果菜業商會)

「果欄的從業員承傳著本地的一些傳統儀式及價值觀。果欄商戶與客人在貨物交易中的獨特方式與別不同。在日常工作中這些從業員強調本地舊社會中一種互相幫助、互惠互利的『兄弟情』。欄商之間互惠合作，有商有量。而那種『兄弟情』不單存在於果欄的從業員之間，亦推及到一種舊社會的鄰舍關係。附近居民每當在果欄周邊發生問題，果欄從業員都會出來協助，維持社區治安。這些都能反映出果欄所包含著獨特的非物質文化遺產的特性。」(九龍果菜業商會)

「我不擔保我去了另一個地方會不會影響他原本的運作，而它裡面存在一些

原本的文化特色，例如他們的兄弟情、或者以前拜關公一起做誕的儀式、或者活動又或者一些買賣方式等等。如果因為要搬遷這會很難去保存，而這個有一個比較深一些的概念，這某程度上都屬於是非物質文化遺產。」(長春社古蹟資源中心專家)

「果欄般的親情可以說是全香港也沒有了。」(九龍果菜業商會)

「我們是一個舊社區，我們還保留了舊社區的關係。我可以肯定說一句，你同一棟大廈與隔離單位或同一層熟口熟面，但是你(只)知道他的姓氏，但只會熟口熟面但沒有如此的關係。甚至我們與舊街坊也很熟悉。」(九龍果菜業商會)

「其實我知道很多時候(果欄附近)沒有治安的問題。果欄的人有幫手捉賊，所以他們在我們這一區在治安上也帶來了一個保護的作用。他們也很熱情，如果發現有什麼問題產生他們也會整班人最出來捉賊。也有試過幾次是真的捉到賊，總好過在黑夜之中再龍蛇雜處的地區中維持治安令到賊人不敢在這裡生事，這也是其中一個貢獻。」(居民代表)

「再者，果欄從業員主要在傍晚到清晨長時間年終無休需要大量體力勞動的工作亦反映出香港社會所強調的『拼搏精神』。」(居民代表)

「欄其實是一個能夠代表香港拼搏精神。尤其是他是半夜運作亦都很努力去幫我們搜羅不同的水果，亦有很多不同品種。如果我想在其他地方旅行，沒有一些地方能夠在香港一樣可以品嚐到全世界最新鮮的水果。在果欄提供了一個非常好的服務，這個卓越的服務以一個非常簡單的模式去運作，這是很值得表揚當中的拼搏精神，亦代表了香港人的優越服務精神。所以我認為在這方面是很值得去保育的，即代表了一個文化，對於服務上的文化，對香港人的貢獻。所以我認為在文化，上面在果欄營運上，這些都是都是好的東西。是值得欣賞和需要表揚的。」(居民代表)

「果欄與當地居民所建立出緊密的社會關係，隨著保育及活化而可以繼續保全及發展下去，相反如欄商搬遷，這種多年建立的深厚的人際關係便沒法保留下去。或許只有景物依舊，人事全非。」(居民代表)

#### 4. 果欄保育及活化的問題結徵

果欄的保育和活化已討論多年，但至今仍未能完滿解決。這是因為在保育和活化果欄上有很多問題需要解決：

##### A. 果欄建築物改動面對的困難

由於果欄當中包括兩座屬於法定古蹟及其他建築物所構成，那兩座古蹟便不能隨意作出改動，需要跟從合乎法定古蹟保育的原則。對於那兩座建築物作原址保留及作最少的改動便是最理想的做法。

「保育真正的意義是希望用最少的改動，保留歷史，而歷史可以向下一代展示繼續承傳 … 盡量保留原貌在保育方面是很重要的一件事。除非有理由很有需要拆，否則我們都會建議原址保留及保育 … 有合理的改動如衛生或安全是可以接受的，整個拆掉再重新興建就不對了 … 如果鐵皮屋後有些長年累月的失修，這些改動也是合理和可以接受的 … 基本上如果屬於二級三級，就不能作出大改的了。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

另外，一些果欄建築物都屬於私人產業，要作出修復及改動均需要業主提出申請。因此，要對果欄作出整體的活化便需要得到各個建築物的業權人合作同意才能達到全面保育發展的成效。因此，政府的牽頭角色連繫不同欄商作出商議甚為重要。

「是屬於你的物業。正如我去申請都要業主本人申請，而這個是十分嚴格的。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

##### B. 不同持份者的合作

保育活化果欄與不同持份者都有關，除了商戶之外，運輸業的從業員在搬運貨品進出果欄擔當重要的角色，而搬運時所產生的噪音及道路阻塞問題一直影響附近居民的生活。所以如果保育活化從而做出有利於不同持份者的方案便需要各方的商議及合作。政府便要擔當重要的角色去協調各類持份者的合作。

「要活化果欄現在主力就是商會，他們是(擔當)很重要的一個牽頭作用，我們在周邊配合他們工作，運輸及交通的問題，配套是十分重要的，這樣才能做到效果出來。」(運輸業)

「只是說運輸業是不夠的，需要叫果品一齊討論，因為我們分開討論就會他們(說)一邊我們(說)又一邊，沒有用的。」(運輸業)

「最重要的是溝通。區議員與居民及商家幾個方面的溝通尤其重要，聽下市民有什麼意見。噪音的話就很難避免，因為在凌晨上落貨，但是否嘈到需要整個果欄搬走，我個人認為未去到這樣嚴重。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

「保育活化的目標除了帶來社區整體經濟效益，更要使得原有建築群增值為社區帶來貢獻。因此，保育活化果欄要考慮完成後，如何不單對欄商及運輸業得益，亦要使得油麻地居民甚至其他香港居民有所得益。所以，果欄保育活化之空間的運用要照顧不同持份者的需要。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

「我們為什麼要選取一個文化景點去做，一方面就是帶來的經濟效益，為社區帶來貢獻…市民大眾如何可以從中得益是非常重要的。舉例在藍屋中撥了幾個單位出來，開放給大眾租用這個，租用是有條件的，租金是低於市價，所以租客需要有貢獻…又例如會否保留一些空間可以供其他人創業可能藝術團體可以來做展覽。這樣可以改善環境之餘，令到人受惠改善空間後，令到外面的人也可以同樣一起使用這個空間。不只是果欄有利益，你也可以用到果欄所保留的舊式建築物，空間可以用作展覽，也可以叫其他人寫計劃書。以很低的價錢租用一年試業。」(長春社古蹟資源中心專家)

### C. 興建多層建築的問題

在訪問中有持份者提出在原址上加建一層或多層建築來增加果欄可用空間作出活化，但是這個建議從保育建築物的角度來說並非理想的做法。因為這種做法會只能保留原有建築物部份的外表結構，但破壞了內裡及整體的結構。

「當你在上面興建建築物，很多時候他們(政府)也會有這樣的想法。但是很多時候如果這樣做的話，很多程度上會破壞他們原有的建築物。你只能保留外圍，灣仔街市就是其中一個，他們保留了外牆，上面興建了40多層，但是裡面的建築結構完全破壞了，而且你在上面在興建的話，某程度上只是剩下了外殼。」(長春社古蹟資源中心專家)

「保留一層是比較理想，因為如果加多一層的話就會失去意義。大前題不能改動太大，例如不要一層變三層，這樣會失去意義。但如果加多一層能讓更

多市民受惠的話，可以有不同特色小店也可以有博物館讓人們了解果欄的歷史的話，我認為是可以接受的。最主要都是視乎理由是否充分以及是否對社區有益處。」(保育歷史建築諮詢委員會會員)

「將舊的建築群拆卸再重建，根本是失去了原味。」(九龍果菜業商會)

此外，在訪問中亦有多組持份者提出在原有果欄旁邊興建新的多層建築物配合整體發展的意見，將原來果欄周邊的物流貨運工作吸納到室內。然而，在旁興建多層新大樓需要考慮兩個主要問題：第一、新大樓能否配合原有建築物作出互相呼應的效果而不會破壞果欄原來的風格。第二、新大樓會否引入新的集團式經營者而排斥了原有營運的欄商。

「就是通過活化保育的同時，改善果欄的運作和增加設施，這樣才可徹底去改變這個問題，是個可行的方法 … 如果運輸、卸貨等各物流的方面，可以於果欄對面的空地在興建多層的物流中心，物流中心的設施供應果欄欄商所需要的設施，譬如不同溫度的冷凍房、貨櫃車、貨車的上落車位等，令到他們一方面可以解決運輸、貨倉、儲物的問題。」(關注油麻地果欄工作小組成員)

「新舊結合當然比重建比較理想。保育及設計應用上最重要的事，要與舊建築物呼應，這是非常重要的。如果你突然興建一個完全不配合的，那為什麼忽然要在這裡興建呢？為什麼不再填海區興建呢？當你如果真的要興建一個新的地方，就最好要與舊有建築物互相呼應，這樣就會令整個地區的形象走出來 … 我們要發展所以日後就叫做果欄城吧，然後我們照樣賣來自世界各地的水果，但是就會變了連鎖集團去經營，我就覺得這就會是一個非常之失敗的保育方式。」(長春社古蹟資源中心專家)

「第三方面，多層建築設計未必適合果欄的運作。水果貨物數量龐大及有很大的重量，一方面需要大量的空間以配合同時間多間欄商進行搬運貨物及存貨；另一方面，貨物重亦不易於在某一層卸貨然後慢慢搬到另一層，而較適合在同一層進行落貨搬運直接入欄。因此，多層的建築需要在每層提供較大的行車空間、通道及泊位容許多部貨車同時進出不同樓層搬貨。因此，即使有多層建築每層亦需要有很大的面積才可以配合果欄運作的需要。果欄旁的空地是否有足夠的空間容納需要再仔細研究。」(長春社古蹟資源中心專家)

「貨品很重不可以 … 我們不是不要那個(多層)停車場，而是它的設計是全部上樓的，但如果半路中萬一死火，就會整個運輸都癱瘓。」(運輸業)

「果品有過萬種不同的果品，有些不同的雪櫃，譬如這層 15 度，20 度的就不能夠放在這裡，要放在另一層，如此類推。如果是這樣的話，大家就明白一件事就是無論我們在原地或是搬遷也好地方都需要很大。」(運輸業)

#### D. 停車泊位及疏導交通

保育活化果欄在關注建築物的發展之外，亦應考慮改善現時及將來果欄運作對周邊地區所產生的問題。果欄進出貨物需要佔用廣泛的卸貨位置，現時大貨櫃落貨主要在臨時卸貨區進行，亦有部份在果欄旁邊的道路進行。而出貨的地點則主要在果欄旁邊的道路進行。因此現時深夜貨物搬運的繁忙時間無可避免造成周邊街道的阻塞。附近居民都關注交通阻塞所造成的各種不便，甚至大量貨物往來路邊及欄鋪令居民擔心會造成意外發生。保育活化之後擴闊現時的行人通道是居民提出的一項建議。

「疏導交通不要影響這區的市民生活，不會造成交通阻塞。」(居民代表)

「另外，有一個舊病就是馬路很窄。所有新型的大廈其實設計應該是要將馬路都放後一些，興建大廈的時間就應該將馬路向外擴闊。變相我們走路的時候，不論車或人都能夠多些空間。」(居民代表)

「在路邊上落貨除了影響居民生活之外，亦構成了運輸工友不安全的工作環境，因為他們需要不停往來不同的馬路中心搬運貨物。」(居民代表)

「我們拿自己的性命去拼搏的，現在我們在馬路的中心工作非常危險，如果你不給我們一個地方大的停車場，我死了三次也死不去。」(運輸業)

「現時政府的道路交通管制縮減了果欄的落貨區，但卻阻礙了果欄運輸業的工作。」(運輸業)

「以前的時候上海街、東莞街、新填地街的貨櫃泊好了就卸貨。時代變了，人權、安寧等等，政府只會把你遷走，別人投訴就不能夠使用該地了…到今時今日就打了一個死結，有位又不讓我們使用，現在就沒有位置了。火災又再把位置削減，這個死結外來人就不太清楚，最重要就是卸貨區在運作。就為了隧道又想減了，我們火災那裡又再減，外面又有禁區，所以變了很多就啞巴吃黃連。」(運輸業)

「現在我們運輸業最重要就是停車位 … 這裡油麻地果欄非常混亂，禁區時

間就要雞飛狗走，如果不走就會抄牌，有多點地方安置我們才能夠有美化的環境。」(運輸業)

「隨著近年水果的需求增加，欄商除了在果欄原址營運之外，亦有向外發展的趨勢。那些在果欄周邊運作的商戶使到現時佔用路邊上落貨的問題申延到周邊的街道，使更廣泛地區的居民生活上受到影響。」(關注油麻地果欄工作小組成員)

「馬路方面多了大貨車及貨櫃車卸貨，對於交通影響是必定的。交通的影響及貨物在行人路上，人們會行出馬路，這樣就會引起安全的問題，以往也曾經有事故發生 … 臨時租約的空地用作上落貨及卸貨，只是解決了一部份的問題。但是有些商戶還是在街道上進行，所以那裡解決只解決了一部份的問題。但隨着社會的發展，生果的需求量和品種的增加，所以貨量更大，上述問題就仍然存在 … 生果的需求、物流各方面都在增加，欄商現在不只局限於果欄的範圍，他們甚至在周圍的街道租舖位做生意，所以問題只會擴大及增加嚴重性。」(關注油麻地果欄工作小組成員)

「現在果欄就出現了一些問題，是一個衛星城市，如果我們把它搬遷。而另外的衛星仍然運作，就不能夠完全解決問題。因為很多都散了，在外面我們該如何處理整個情況呢？」(居民代表)

「假如將來果欄發展成為具保育概念的地標，便會吸引更多遊客參觀購物。購物零售的發展便使得果欄周邊有更多私家車甚至旅遊巴的進出，結果或會造成更大的交通阻塞問題。果欄活化之後，如何處理更多不同類型的汽車停泊問題是需要進一步的考慮。」(居民代表)

「因為現在果欄這麼旺，成為了一個景點。我認為最重要就是交通，安全性非常重要。因為客人駕駛車輛來果欄會阻塞交通，非常嚴重。而且這裡有三間小學，放暑假當然沒有問題，但上學時間學生會走出馬路邊，危險性很大，到時一定要真真正正跟進及改善。」(運輸業)

「因為零售令到有更多私家車出入。零售令到有私家車來購物，不是貨車。購物零售的話，車輛來到了應該如何安置車輛？」(運輸業)

## E. 解決噪音及衛生問題

貨車停泊在路邊上落貨亦會製造噪音，果欄貨品重，數量多，在深夜時段搬運貨物容易造成滋擾。附近居民反映利用唧車在道路及行人路上搬運貨物造成極大噪音使他們在深夜難以入睡。

「如果你會騷擾到居民的話當然不是太理想，噪音會影響到他們，而這樣會對社會的和諧構成影響 … 例如在設計或建築上有沒有一些位置可以降低聲浪，如間屏等可以令聲音降低。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

「他們的搬運方式令到噪音很大，以前是搬上去的現在都是拖拖拉拉有不平滑。」(居民代表)

「噪音之外，果欄範圍舊有的設施及擴展到附近街道的商舖亦衍生出環境衛生的問題。」(居民代表)

「(果欄內的)道路排水系統，一下雨就會水浸。別人的批發市場的路面是乾的。」(九龍果菜業商會)

「商店附近令到有很多紙皮，也堆積在後門令到環境非常惡劣導致鼠患。」(居民代表)

「因此將果欄保育及活化的同時有需要解決以上因為現時果欄物流運作所產生各方面的問題。」(關注油麻地果欄工作小組成員)

## F. 空間不足

果欄營運的獨特性，貨物面積大而沉重，買家貨源來自不同商舖，交易時間分秒必爭，使到物流運輸需要在果欄附近範圍進行。因此，果欄需要在周邊有大量空間進行搬運工作。

「他(欄商)指定我們在某一個時間回到果欄把商品送到。時間遲了就會有爭執，為什麼呢？我們最大的想法就是，在路邊落貨不理阻塞，不能夠遲到。因為水果是時間，時間快點或是遲了，價錢都會有變動，被快點的那個買了，價錢就會便宜了，有一個差價存在。遲到就會被商戶責罵，所以一定要安置好時間。」(運輸業)

「就必須要預留運作空間，因為沒有運作空間，油麻地為什麼經常會有塞車的問題大家都知道；未填海之前這個地方是海邊，窩打老道所來的車去到新填地街就會轉彎，其實這個位置現在直出到西隧的地方根本是我們果欄運作的地方。」（九龍果菜業商會）

「我們不能夠特別移開去第二個地方 … 我們在果欄中取貨接貨派給零售。卸貨後，我們的苦力就收貨，再派給果欄售賣，然後我們再接手，接貨再派到街市。因為我們的客人不會集中在一兩間商舖，是整個果欄都逛。」（運輸業）

「油麻地區近年的新規劃使到貨車停泊上落貨的位置減少，而預計原址保育及活化便要考慮泊位上落貨的問題。」（運輸業）

「但這裡附近真的沒有地方，全部都興建了樓宇，原先用作放貨櫃的地方都興建樓宇。早兩年還有地方，但現在已經太遲了。政府現在興建了隧道口，還要削減了我們三分之一的地方，我們根本已經不夠位置還要削減我們三份一的位置，你叫我們怎樣運作？」（運輸業）

「天橋底現在也沒有了，現在政府也取了天橋底的位置作中九龍幹線工程的用途。我們還有位置嗎 … 因為現在收地，為了中九龍幹線收了好幾段。令我們少了40%的運作。」（運輸業）

「如在原址擴大及重建而需要收回旁邊臨時停車場，便會進一步減少現有的泊位，使到現時停泊在內的車輛轉到周邊其他地方停泊，但現時果欄周邊並沒有其他空置地方可作泊位。因此在建築期間或會造成更多道路滯塞，使原來的問題惡化，甚至在上落貨期間為附近的民居製造更多的滋擾。」（運輸業）

#### G. 保育活化之下不影響果欄的日常運作

果欄的商戶每一天都在運作，果欄商舖及運輸業聘用大量工友協助，年終無休。工作暫停便影響商戶及工友的生計。所以果欄的保育及活化工作之下要盡量避免使到果欄的商戶要長時間暫停營業。

「具體當然是大家可以謀生計，每一行都賺到錢。果欄現在做營運要靠很多方面：車、人力、物力、機器很多不同的東西。」（運輸業）

「我們現在運作當中的果欄就不要停業影響。一定會有，但不能夠停業因為停業就會消失我們最重要的東西，就是不能夠停業這樣會比較清晰。」（九龍果菜業商會）

「果欄本身每天也在運作，很難叫百多個商戶暫時搬到一個空地暫時運作，兩年後再回到原地，我相信是十分困難的。」（長春社古蹟資源中心專家）

「有持份者建議如果果欄原址的建築物需要修復而被迫暫停運作，較理想的做法是分階段去進行。首先將部份欄商搬到新建或臨時的場地，然後再搬遷餘下的商舖。待修復完成後欄商便可以搬回原址或繼續留在新場地。」（長春社古蹟資源中心專家）

「但若是保育及活化後只保留部份的欄商，這就會出現地方位置安排的問題。首先是怎樣決定那一欄商搬到新的場地，而那些可以留低。其次是需要搬遷的欄商，他們新舖的位置如何安排亦是另一個需要考慮的問題。」（保育歷史建築諮詢委員會成員）

「我當有新有舊，其實如何處理舊的地方？但新的地方大家都搬到去新的地方，當一格格，一人一個做所有現在的工作，舊的地方應該怎樣處理最好？定還是一些去新的，一些去舊的，大家有沒有想過大概可以怎樣處理？」（九龍果菜業商會）

「地方要大，因為每個商戶都希望在地下，樓上就不要了。早期大排檔一搬到樓上就沒有生意了，所以大家都想要樓下，想當年不能夠搬到長沙灣就是這個理由。」（運輸業）

「如果你說舊的所有人都搬到新的地方，老實說就會失去完美兼且未必有足夠位置。」（九龍果菜業商會）

## 5. 果欄保育及活化方案初步構想

果欄並不單純是一個歷史建築，果欄除了有一些具歷史意義的古蹟外，更是香港最大的水果批發市場，一個大型水果零售點，以及油麻地區內一主要地標設施。保育和活化其實可以看為幾個主要問題：

### A. 古蹟的保育

油麻地果欄雛形建於 1913 年，已有超過 100 年歷史。作為一個有一百年歷史的鮮果市場，油麻地果欄不單持續對香港經濟作出貢獻，果欄內還保留不少古蹟，而果欄的建築群亦反映一定建築特色。1990 年果欄被古物諮詢委員會列為香港三級歷史建築，到 2009 年 12 月 18 日更改列為香港二級歷史建築。

香港政府早於回歸前就已就搬遷果欄的問題展開多次諮詢，包括在上世紀九十年代計劃把果欄遷往長沙灣副食品批發市場第一期和第二期等，後分別因興建西九龍快速公路和批發業界一致反對而擱置。到了 2000 年香港政府再次提出搬遷建議，但考慮到的土地均不合用，最後仍在原址經營。到了 2007 年，食物及衛生局表示預留長沙灣副食品批發市場部分土地作鮮果批發市場，用以遷置果欄，但最後政府跟欄商仍未能達成共識而擱置。

但無論是否進行搬遷，果欄內被評定的古蹟都需要保留和修復，以維持這些歷史建築的價值。這部份的困難之處，是在於果欄目前仍是二十四小時運作，以及這些歷史建築有部分屬於私人物業。假如果欄保留在原址，在進行古蹟保留和修復時，便要考慮：

- 果欄運作的進度性安排，包括要就整個果欄的活化有整全的藍圖、分階段進行整個工程的規劃，以及在果欄活化後的分配方式等。
- 關於古蹟範圍的界定問題，油麻地果欄並非單一的建築物，而是一個建築群，哪些部份應予保留，哪些部份應予拆除改善，亦是另一個需要規劃的問題。如果只留下幾件歷史建築，換成了一個新型商場或社區設施，就可能在重建後失去相關的歷史和文化意義。
- 私人物業的收購和補償方式。
- 在果欄修復計劃中，如何加入現代化水果市場的設施，並使這些設施不會破壞現有古蹟的歷史感。

如果把果欄遷至其他地方，在保育上相對較為簡單，因為可以在搬遷後才進行相關的保育工作，但牽涉的問題亦甚多。

- 果欄的搬遷地點、整體計劃、諮詢安排、新市場設計和分配、搬遷過度計劃等
- 關於古蹟範圍的界定問題，油麻地果欄並非單一的建築物，而是一個建築群，哪些部份應予保留，哪些部份應予拆除改善，亦是另一個需要規劃的問題。如果只留下幾件歷史建築，換成了一個新型商場或社區設施，就可能在重建後失去相關的歷史和文化意義。
- 在果欄加入甚麼設施，並使這些設施不會破壞現有古蹟的歷史感。

「因為現在很多三級和以及保育文物就會牽涉到一個又要保育，又要保持原貌，又要加強周邊配套。這是剛才行家所說的一項改善配套設施排污設施以及地面運輸建築物的規劃。計劃的意思不是(把原有建築)推倒重來，因為推倒重來就變了沒有保育的意義。變了是重建並不是保育。」(九龍果菜業商會)

「要是得到成功就要將火災的地方再興建一個現代化的果欄，有雪櫃啊等等。這樣就能夠做到美化，旅行團領隊就可以介紹這裡是現代化的果欄和一百年前的果欄做個對比，這就是活化。然後逐漸與果欄商店洽商活化，果欄需要慢慢拆卸，然後將古蹟的地方就重新修建，這就叫做活化。排水渠可以停了它，(改)作(道)路，這就是活化，可以用作行車使用。第二，現在最緊要就是交通阻塞問題，窩打老道阻塞就是幾條路都不能夠駛出去上海街、新填地街、塘尾道。」(運輸業)

「保育是指保持原本的運作，希望大家能夠繼續謀生計。」(九龍果菜業職工)

「保育來說我認為要保留果欄的文化，保留原本在做的東西，因為它是一個批發市場，最先保留就應該保留批發這一個特性。而活化來說的話，活化當中的意義是保留原址再加上其他新的價值給予市民，在這個方面可以做多一點，例如加設一個小小的博物館，解釋果欄由一開始至今的歷史，給市民了解果欄。也可以在周末設立一些小市集給予市民去遊覽」(長春社古蹟資源中心專家)

「如果你可以最理想，我們建議可以維持原本的空間去工作。同一時間又能夠優化內在的建築，這當然是最好的。至於你說某些沒有評級或(是)鐵皮(建築物)，如果是有一些設計師去做，有些會反過來將他變成一個很有特色的文化景點，例如，我們也會到訪一些魚市場，外國的街市去參觀，因為他們就能夠保留他們的空間，但當然他要如何重新去將舊的東西去修復(所)需要的資源相對是比較困難。」(保育歷史建築諮詢委員會成員)

「在保育界來說叫做不錯的選擇當然是留屋又留人。藍屋的經驗，他們的做法是將建築物重新翻新。但翻身的過程中有機會影響原本的居民，他們將原本在該區的居民搬到去附近的地方暫時居住，直到他完成的時候再讓他們回到原地... 很難叫百多個商戶暫時搬到一個空地暫時運作，兩年後再回到原地... 只能夠局部或分階段去做，這才能有效地保留... 非常反對之前囍帖街或者波鞋街的方式... 變了連鎖集團去經營，我就覺得這就會是一個非常之失敗的保育方式。」(長春社古蹟資源中心專家)

## B. 果欄的活化和運用

一直以來，油麻地果欄都是香港和九龍市區的主要水果批發集散地。二百多戶批發商，處理著全港七至八成的水果批發業務。談果欄的活化，就跟一般歷史建築活化完全不同。其中油麻地果欄是否搬遷，對果欄的活化起著最關鍵的作用。

### 1. 原址保留的活化方式

如果油麻地果欄不作搬遷，果欄仍會保留作為主要的批發市場，這個部份不會改變。然而，在協助批發行業發展之餘，亦應考慮如何在果欄發展新的社區設施和行業，以加強果欄對社區發展的貢獻。

由於油麻地果欄是著名的水果批發市場，在發展其他行業時應考慮新行業跟果欄的關係以及不同行業對果欄以至社區的影響。例如在果欄加強零售或旅遊業發展，就需要考慮到這些行業需要的設施(例如是停車場)會否跟果欄運作有所衝突。所以在規劃果欄活化時，就應該全盤地考慮如何安排和滿足不同行業的需要。

- 在果欄內設立新的大樓作為運作中心，以配合現在果欄運作的需要，例如加強裝卸貨物和倉儲的配套設施，以提升果欄運作效率，改善行業工作環境，並減少對居民的影響。新大樓可加入居民需要的社區設施，而果欄的其他部份亦可以修整維持原貌，讓欄商繼續使用，以加強新舊共融的歷史感。
- 果欄的批發行業屬私人行業，政府如投入大量資源去改善果欄環境和提升行業運作，亦應考慮如何從中讓市民得益。新設施要解決果欄運作在區內做成的各項影響，例如是交通、衛生、噪音等問題；並希望藉活化為市民提供更多可以使用的空間。故此，在活化過程中，應考慮果欄如何能運用這契機對社區作出貢獻，加強區內社區設施。例如是可以加入新的建築，提供區內欠缺的休憩和康樂設施。
- 在活化果欄設施之餘，亦應探討未來的管理模式和如何監察果欄運作，以平

衡各方持份者的需要。

「我都是在油麻地長大的，我覺得果欄以前發展的沒有什麼問題，以前沒有人抗議它，現在有就是因為附近多了很多居民。所以人多了以後要求也多了。但是我希望政府能保留果欄，再造一個新的果欄或者水果城，就這樣保住他的設施。人人都能配合他們，果商的需求需要，那我相信他們都會很配合，配合大家保持附近的環境，保護環境不會騷擾別人。我希望政府能幫到果欄活化，能變成一個先進的水果城，就這樣好了。」(第二次公眾諮詢會)

「一邊我們空出來興建一個新的批發，零售點，而舊的一邊不是拆卸而是整理一下，美化它... 但新的地方大家都搬到去新的地方，當一格格，一人一個做所有現在的工作，舊的地方應該怎樣處理最好？定還是一些去新的，一些去舊的... 舊的大廈和新的大廈應該同時都是做批發，支持新的地方是多層式的，是批發零售水果... 能是國際展覽上面的話，因為現在油麻地停車場即將拆卸，所以上面可以作多層式的停車場類似的東西。」(九龍果菜業商會)

「如果你說要美化果欄，要保育果欄，最先開始的就是與商戶協商。首先向商戶着手，一直保育才能成為一個旅遊景點。第二，火燭的地方(石龍街)就應該提供商店讓人規劃。以前東一邊西一邊就不可以，每人多少呎，有多少個車位，(當做到)劃一平等的時候別人來遊覽就會認為果欄很漂亮。」(運輸業)

「因為果欄沒有地方給貨車卸貨，遲了的話貨車就會泊在路邊，導致阻塞。應該放鬆一些時間，讓我們在橋底卸貨。」(水果蔬菜職工會)

「最重要就是要有一個卸貨場... 24小時(運作)都是好的，因為可以在卸貨區卸貨，不會增加噪音又安全。」(水果蔬菜職工會)

「果欄這麼大，不如全部都圍住裡面運作。在裡面運作不是就可以不滋擾附近居民了嗎。」(居民代表)

「活化的話，最好的方式就是重組果欄。即時重建果欄，第一，需要疏導交通不要影響這區的市民生活，不會做成噪音，不會造成交通阻塞，最好的方法就是將果欄分兩期發展，這個規劃就要由政府去做，例如停車場的位置可以先做，首先在空置的位置(石龍街)有計劃地興建。例如地牢可以作貨櫃車泊在樓上，果欄就作分層運作或活化空間，讓人去購物或遊覽，可以將秀和欄等地標作一個博物館放一層。在果欄古舊建築物讓大家懷緬一下，但不要保留在此，這是沒意思的，倒不如重組一個完美的果欄，分開兩期發展，做好停車場的部份，才將果欄的營運搬到新發展的區域。再發展窩打老道的區域，這才是能夠有組織又不影響市民把空間縮小、美化，但最重要就是不要影響市民，果欄的人也可以生活，市民也能夠生活得安穩，這才是完美。」(居民代表)

「所以我們需要規管，利用大廈模式作設施管理，新的大廈消防設施都是新的。而噪音的問題，建築物可以把所有噪音都降到很低，所以你剛剛所指噪音、消防、環境問題都可以透過設施管理去解決。」(居民代表)

「果欄這個地方可以發展無限的面積，可以興建幾十層的大廈，上面就可以興建很多社區中心，有關市民需要的東西，例如幾層停車場。」(居民代表)

「應該成立一個管理委員會，包括我們的居民代表，就着以後的管理繼續給予意見，可能內裡有些問題不能夠一次過處理，我們需要持續發掘問題，我們日常要面對的問題，我們也可以作一個監管的角色，作為委員會也可以令到政府聆聽我們的意見。」(居民代表)

「那麼哪一方面需要活化呢？是管理措施。由於現在管理方面出現了很多問題，環境問題，噪音問題，治安問題，零售上面的問題，那麼這些我們通過什麼方法可以處理呢？就是將現在的措施進行原址活化，用一個大廈的模式，將這些大家不想看到的東西包含在裡面，通過設施管理。現在就因為沒有管理，所以我們要通過設施管理，將它們放在大廈裡面，包括配車的流量，裝貨卸貨的問題，如果我們需要一些零售點，都可以擺在裡面，不會滋擾到他人。如果果欄能夠現代化，對這個行業是很有幫助的。甚至用這些地方做餐廳，展覽，可以讓很多人參觀這個文化是怎樣被保育的。通過這個模式，可以將所有的問題改善。」(第一次公眾諮詢會)

「蓋一個多層式的樓、中心，比如說九龍灣這些，我參觀過，貨車可以一層層上去的。我們這個面積是可以做到的。所以這個位置就可以給它長期，任何時候都可以。如果這邊卸貨以後，剛剛講到用現有的停車場蓋樓給它運作，這樣就可以改善到問題。如果它可以有一個地下過來，中心就改善了它的問題。另一方面，我們油麻地果欄，我想現在，你看一下人家日本，台灣，美國市場很成功。我不贊成向地下發展，有水管方面的問題。如果做成了，我是做建築的，上到十米高，或者高過這個大廈，做一個大平台。海上面再蓋的社區中心，給社區人士打網球，或者一個體育中心，又有公園，這樣就對地區，對地區發展都有貢獻。況且，以前文化區，三個香港文化，有一條講到高鐵，到達油麻地警署，到達油麻地果欄，到油麻地還有好多代表香港的有價值的香港文化。所以人們來到香港，都可以一條龍到香港，香港文化。」  
(第一次公眾諮詢會)

「其實我們講了很多措施方面的事情。很多人關心的一件事情是，我們講果欄要搬，講了幾十年，到現在都沒有解決好。其實關鍵的一個因素是我們需要優質管理。我們要成立一個管理委員會，邀請一些地區人士，專業人士，果欄的營運人士，大家做一個時間表，有關日後管理上面和用什麼模式改善解決現在的衛生問題，怎樣令租金可以吸引人搬進大廈裡面，怎樣可以解決所有的問題？我們需要有一個專門的管理制度，去落實什麼時間做，怎樣做，日後怎樣管理，和在運作上面，怎樣讓他們自負盈虧，這些嘗試的情況，我們需要進一步由管理會處理。」(第一次公眾諮詢會)

「保育活化都需要時間處理。所以無論是之前還是之後我們都要成立一個管理委員會，抓住果欄沒有保育活化之前的管理或者是以後做好活化或者搬走也好留這裡也好都需要一個管理諮詢委員會。在前期管現狀和將來的發展給出意見。那這個就需要涵蓋我們受影響的人士、果欄的人士和一些專業人士。大家抓住這個問題去交流，怎麼樣的運營模式是最好的，可以方便到果欄，業務可以蒸蒸日上。那我們需要商量的，不想大家抓住問題互相指責這樣就沒意思了。所以我們需要商量怎麼去解決這個問題，讓各方滿意，所以我覺得大家要坐在一起談，通過一個會議找有沒有辦法改善。不管居民受苦受害，這是不是一個合理公平的情況，這是果欄需要考慮的。其實我們居民已經很好了，都忍了這麼多年，你做好一點、做好一點。在這個情況下大家是不是需要坐到一起談一下，去坐好這件事呢。現在剛好有這個契機，大家坐在一起去解決這個問題，去找最理性的方法處理，大家就不要過度關注有爭議的問題了。所以我覺得最重要的事情就是我們要成立一個管理委員會，關注這個問題去處理。」(第二次公眾諮詢會)

## 2. 搬遷批發市場的活化方式

如果油麻地果欄搬遷至其他地方，整個果欄地區如何能夠維持原有的歷史文化意義，以及在保育後作為甚麼用途才能配合社區發展，亦成為了更複雜的問題。由於油麻地果欄是個歷史悠久的鮮果市場，在果欄搬遷後如何能保留歷史價值，就成了一個難題。像灣仔利東街（喜帖街）重建項目，就因為重建後的設計採用商業式建築設計，雖然有些部份按二、三十年代唐樓風格設計特色，但由於新設計與原來的喜帖街生態脫鉤，項目未能保留歷史文化，就只成為了有特色的商場。果欄的活化如以這樣安排，便是一種不適合的做法。

有部份居民認為如果果欄搬遷了，除了保留部份古蹟外，應可以用作興建住宅、商場和社區設施如康體設施、社區會堂，讓果欄的地段能對改善油麻地社區環境作出更大的幫助。

「這讓我覺得對保育意義不大，因為你已經改變他原本的樣貌，那保育什麼呢？我自己經常到天台看果欄，他的屋頂排放方法十分有趣，可以看到很多牌坊，和屋頂的形狀。如果你知道只留幾個牌坊，就不算是保育。其實我覺得，這是個舊式的設計，根本社會容納不到這個設計。無論是人流，商人又越來越多。我覺得他的先天設計，本身不適合容納很多人。如果要保育，我反而覺得不要留。因為部份商人留下，部份搬走，他們的爭拗會很大，造成衝突，會很麻煩。如果是保育，應保育環境，沒有買賣，將來做一些導賞，會比較好。只要果欄要搬去哪裏，就交給政府。因為問題是，本身交通和衛生都十分惡劣。所有配套，都不適合這麼大量的人。」（區內學校代表）

「其實他們就應該搬離，不能留在這裡。他們最大的問題就是馬路和這邊。我覺得真的是雜亂無章，沒人管理沒人打理，但他們有這種默契，好多部門有這個默契，給他們這樣運行。但就很污染地區，臭，一定要改善的。而且這些街都不值錢，我們都沒錢，但都想改善。我們沒辦法租，希望政府能重視一下。之前見過調查要旺角、油麻地重建，他有這個計劃，但是這邊真的太差了，沒人理，我們住的真的很辛苦。我就是這麼想的。」（第二次公眾諮詢會）

「很多油麻地的居民同我們講的噪音問題、交通問題、衛生問題令他們很困擾。所以我們知道政府在 2016 年的時候曾經講過，將果欄搬到青衣西那邊。但是不知道怎麼。其實我們贊成建築物應該要活化。第一就是消防問題。著火的事情大家都知道了。其實它有一個怎樣去審視油麻地果欄這麼多年的一個建築物。建築結構很複雜，所以其實需要研究一下怎樣維修。那麼如果活化的話，之後做什麼用途就需要我們再想。我們希望果欄的水果批發搬遷到青衣那邊，因為之前選址，其他地方的居民都有反對，所以搬遷就要到比較遠離民居，但是交通又不會太不方便的地方。所以我們覺得青衣是一個好的地方。那麼就希望你們仔細考慮一下搬遷和活化兩件事。」（第一次公眾諮詢會）

「還有一個選址，我覺得油麻地避風塘這邊都有一些空地的，都可以搬到那裡去，而且離果欄原址不會太遠。還有一個就是之前看過的青衣，政府曾經提議搬遷到青衣，我覺得這也是一種考慮，可以試試看想想。」（第二次公眾諮詢會）

「如果真的搬走果欄，可以發展一些社區配套，因為是舊區，所以需要一些健身中心，除了一些文化的地方，我們都可以考慮一些社區配套有關的，或者比如商業的運作。我這裡比較少商場，或者一些同運動模式有關的東西。這些都比較少。也可以咨詢一下社區有關設施的用途。但是不可以好像之前講的運作上面，我們不希望這些高樓大廈，我們不想見到這種情況。我們只希望在舊區裡面多有一些可以服務我們本區居民的服務的運作，就不要高樓大廈了。」（第一次公眾諮詢會）

「我們比較關心的就是如果從油麻地果欄原址活化之後，建築的問題，因為油尖旺是一個小的地區。其實在前幾日，政府講洗衣街那邊，大家有很強烈的意見，不想要朗豪坊 2.0。如果油麻地果欄翻新過後變成朗豪坊 3.0，就失去了意義。希望就是咨詢的時候要考慮一點就是活化這個計劃之後，不要出現一些摩天大樓。」（第一次公眾諮詢會）

「在原址加一些什麼新元素裡面呢？那我們油麻地區有很多設施為老人家服務，在人口結構上面，哪方人士比較多的，那我們就要多提供這些服務了。那我們缺少一些比較大型的商場，社區設施等，這些都是裡面可以考慮的。(現時)找不到地方可以休息一下、玩一下。或者給小朋友玩的地方，給老人家做社區活動，或者一些健身的設施，甚至做商場發展，做非常全面的社區(設施)讓我們居民在裡面散心的地方、地點，連成一體的發展，那對大家各方都是一個好事。」(第二次公眾諮詢會)

「現在油尖旺，特別以油麻地來說，發展與建設的計劃，除著中九幹線的開展，譬喻停車場、圖書館，很多設施都會拆卸。這樣來說，油麻地就是缺少這些公共設施，如果利用這個地方來興建這些設施，再配合當地的歷史文化來發展，應該是比較正確的。」(關注油麻地果欄工作小組成員)

### C. 批發業務的活化和發展

如果果欄不作搬遷，果欄的活化首要自然是改善果欄批發業務的運作和工作環境，有幾個的方向可以考慮：

- 設立室內的落貨運作區，提供足夠的車位和運作空間，讓貨車可以在內運作，避免佔用街道做成的交通阻塞、安全和噪音問題。
- 果欄可以發展成水果批發業的主要平台，在交易、平台、展覽、零售等不同層面加強。可以於果欄設置多層的物流中心和運作大樓，大樓內建設一些配合果欄運作的設施，譬如不同溫度的冷凍房、貨車的上落車位和衛生設施等，令到果欄批發商一方面可以解決運輸、貨倉、儲物的問題，再透過電腦化的管理系統提升鮮果批發行業的運作。
- 目前果欄不少公共設施已十分陳舊，而且功能上不足應付行業需要。例如是果欄的排污系統不少已失效，在下雨嚴重時可能出現水浸情況。果欄內不少路面情況亦要修補。由於果欄不少地方均為露天作業，在運作上很受天氣影響，把運作搬入室內，或增設有天幕的空間，都是果欄可以改善之處。最後，由於果欄內有很多冷凍倉庫在運作，供電系統負荷極大，容易發生意外，都需要留意改善。

「…設計一個新的大廈就應該要預留一個運作區給我們的行家運作，可以參考現在新型的副食品批發市場當地也有很大的運作區。這樣我就認為這樣會

對周邊社會影響較低。」(九龍果菜業商會)

「如果政府能夠配合，將現在渡船街天橋底，原先政府空置這個地方…給我們，做一個靈活運作的區域或中轉區。油麻地果欄周邊的社區可以有很大的改善空間…可以完全進入，但如果有了這個空間做一個中轉或卡板存貨區，貨物可以放置在那個區域內，可以放到一百板貨物，窩打老道的路面不就會少了100板貨物。這就已經是改善了，加上因為渡船街附近沒有民居噪音，不是改善了嗎？卸貨也好，什麼也好都能夠做到改善，因為外面是行車天橋。」(九龍果菜業商會)

「如果要活化的話就需要考慮兩件事，第一處理我們所提出的問題關注滋擾的問題。但如果我們要保育活化，我們要保育文化亦要活化營運模式，即是說他們的營運模式不會造成滋擾，還能夠繼續發展。這才叫活化。他的發展應該是要作現代化模式的發展，我們需要討論的是，如何將營運變得現代化加上國際化的視野，令到他的營運可以吸引外面的商店搬回果欄。」(居民代表)

「果欄又很殘舊又骯髒。以前如何的情形把現在看得這麼美麗，給人遊覽。但也要顧着別人的生存，兩個行業的人力物力牽涉很多人，也很辛苦謀生計，現在活化沒有用的，不能謀生計如何活化。」(運輸業)

「第一，要保留有歷史價值的。另一方面，就要令到果菜這方面的發展符合形勢的需要或走向智能。其實世界上，例如在上引(台灣)、日本築地是一個非常好的榜樣可以參考。如何做會比較好，我認為解決居民、噪音、交通、行人安全這方面，最好就令到貨物上落貨不在居住樓房的街道進行。另一方面，果欄可以繼續作為一個平台，在交易、平台、展覽、零售等方面去運作。如果運輸、卸貨等各物流的方面，可以於果欄對面的空地在興建多層的物流中心，物流中心的設施供應果欄商所需要的設施，譬如不同溫度的冷凍房、貨櫃車、貨車的上落車位等，令到他們一方面可以解決運輸、貨倉、儲物的問題。另一方面，他們又可以有個平台與世界接軌，透過智能在各方面運作。」(運輸業)

#### D. 零售行業運作的活化和發展

果欄雖然主要是一個批發市場，但有部份欄商會在日間把欄位出租作零售用途。在果欄進行活化後，如何安排零售運作，亦是另一問題。受訪者提出的主要方案是要把零售和批發運作分開，例如是在新的運作大樓上層作新的水果零售市場，又或是在果欄內規劃出其他位置專作零售用途。

果欄是否發展成吸引遊客的旅遊點，其實不同持份者均有點顧慮。欄商主要關心如何改善行業運作，讓鮮果批發業務能進一步發展，如果欄發展成旅遊點和大型零售點，吸引大量遊客到訪果欄，可能對行業運作做成影響。水果蔬菜職工會受訪者亦擔心零售增加會對日常運作做成不便和增加風險。即使是居民，亦擔心旅遊業帶來更大人流，影響區內交通，加劇擁擠問題。

「因為現在果欄這麼旺，成為了一個景點。我認為最重要就是交通，安全性非常重要。因為客人駕駛車輛來果欄會阻塞交通，非常嚴重。而且這裡有三間小學，放暑假當然沒有問題，但上學時間學生會走出馬路邊，危險性很大，到時一定要真真正正跟進及改善。」(運輸業)

「有些果欄不單只是作貨運也可以上網訂貨。所以我們可以考慮的，應該是如何將果欄與國際接軌的同時，與我們居民接軌。這是非常重要的，另外就是如何宣揚這個地標，而活化能夠令他蓬勃，令他蓬勃的話。就會吸引人遊覽油麻地，令人關注我們社區，可以提供展覽或戲院模式，表演場地或餐廳等等。可以興建客運軌或貨運軌，把它分開營運區及遊覽區，如果大家喜歡在這裡享受生果的話又可以將它放在門口的地方，放在樓上這樣，客人希望購買的時候也不會造成滋擾。」(居民代表)

「以前果欄沒有零售，但現在有了零售變了我們工友運作的時候有困難，很難行走，我認為應該要管制一下這方面的問題...零售增加了遊客，增加了其實是妨礙了大家的工作。」(水果蔬菜職工會)

「如果現有的果欄原址不少人都希望能作個大平台，保留果欄的運作，而上面就興建一些表演、體育設施去配合當區文化。作為夠香港的文化特色，油麻地非常有代表性。例如，果欄、廟街、油麻地警署、玉器市場，以及一些舊商舖都作保留，另外，廣華醫院也非常有價值，博物館非常能夠代表香港的舊文化。內容能夠結合和相連西九文化區的新香港文化、現代文化及藝術就令香港及本區得益。」（關注油麻地果欄工作小組成員）

「澳門某程度上外圍也做得不錯，但中間也有很多保育的問題做得不好。但是某程度上他們採用城區的方式作保育其實是可取的，我自己認為應該要將果欄和廟街或天后廟整個地方去看。因為整個的發展都是有關係的，為什麼廟街天后廟會在這個地方出現全部是有一個歷史因素在內的。」（長春社古蹟資源中心專家）

## 6. 質性研究階段結論：原址保留或搬遷兩種情況下的建議方案

通過上文描述及分析從訪問、聚焦小組及公眾諮詢會中所歸納出的各類有關原址保留或搬遷兩種情況下的建議，研究小組將質性的結果總結出以下的重點，並以之作為問卷調查的主要內容，再以量性研究的方式更廣泛地收集油麻地區各持份者的意見：

### A. 原址保留建議方案

1. 在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓，提供室內的上落貨運作區及倉儲管理設施。同時，利用大樓開設水果零售/批發展銷平台和提供社區設施。並且，將現時果欄運作區重新改建成為現代化水果批發市場。（保留被定為二級建築的部份及相關的結構）
2. 在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。原址地面除保留被定為二級建築的部份及相關的結構外，其他則用作社區設施發展
3. 在果欄原址之上興建平台，平台上提供社區設施，平台下將現時果欄運作區重新改建成為現代化水果批發市場。（保留被定為二級建築的部份及相關的結構）
4. 原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂，並在果欄內加強去水及排污設施。並將現時果欄中的臨時建築物重新翻新及佈置變成永久的建築物
5. 無論採取上述任何 1-4 的方案，均會要求政府把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期租賃予果商作為物流中轉和凍倉之用

### B. 搬遷果欄建議方案

1. 只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄搬遷到其他地方。

若問卷調查的結果是傾向原址保留的建議方案，就會帶來在果欄活化後，如何開設新的設施，應交由誰負責管理的問題。故此，在調查問卷中同時給予以下三個選擇，期望得出大部份被訪者的傾向：

1. 由政府部門負責管理。
2. 由私人機構負責管理。
3. 由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責管理。

## VI. 量性研究階段報告

### 1. 問卷調查的研究背景和受訪者資料

在進行個別訪談、焦點小組訪談和公眾諮詢會談後，研究小組把所得的資訊整理，並在十月下旬至十一月下旬利用街頭問卷訪談，就果欄的保育和活化方案進一步諮詢不同果欄的持份者。

#### 1.1 受訪者背景

這次進行的問卷調查共完成 592 份有效問卷，其中區內居民佔 460 份，其他地區居民佔 40 份，而較接近果欄的分區會安排較多的問卷訪問。各分區問卷數量安排可參閱下表。其餘 92 份來自商販和果欄的不同持份者。

表 1.1 問卷調查的分區狀況

來源	抽樣分組	數量	百份比
街頭訪問 (500 份)	油麻地南	140	23.6
	富榮	80	13.5
	油麻地北	80	13.5
	旺角西	40	6.8
	富柏	40	6.8
	佐敦西	40	6.8
	佐敦北	40	6.8
	非油尖旺區居民	40	6.8
果欄商戶及相關從 業人員 (92 份)	工友	12	2
	出貨運輸	15	2.5
	來貨運輸	9	1.5
	零售	16	2.7
	批發	40	6.8
	總數	592	100

## 1.2 全部受訪者特徵

下表總結了 592 份問卷受訪者的背景特徵，包括他們的性別、是否本區居民、居住類別、是否果欄持份者和學歷等。從下表可見，這次調查的受訪者男女比例十分接近，超過八成為油尖旺居民。

**表 1.2 全部受訪者特徵**

		數量	百份比
性別	男	280	47.9%
	女	305	52.1%
油尖旺區居民	是	481	83.9%
	不是	91	16.1%
居住類別	業主	107	27.9%
	租客	89	23.2%
	與家人/親友同住	187	48.8%
果欄持份者	果欄批發商販	42	7.1%
	果欄零售商販	20	3.4%
	油麻地區商戶	15	2.6%
	果欄來貨運輸	22	3.7%
	果欄出貨運輸	15	2.6%
	果欄其他從業員	13	2.2%
	非果欄從業人員	459	77.6%
學歷	中學或以下	232	39.2%
	大專	138	23.3%
	大學學士學位	121	20.4%
	碩士或以上	27	4.6%
	沒有作答	74	12.5%

### 1.3 街頭訪問受訪者背景

在撇除來自果欄批發商、零售商和其他相關人員後，研究小組從各分區收集到 500 份問卷。這些來自不同地區的問題受訪者背景可參閱下表。女性受訪者略多於男性，而油尖旺區的居民佔差不多 9 成。

表 1.3 街訪問卷受訪者背景

		數量	百份比
性別	男	218	43.8%
	女	280	56.2%
油尖旺區居民	是	444	89.9%
	不是	50	10.1%
居住類別	業主	99	19.8%
	租客	82	16.4%
	與家人/親友同住	183	36.6%
	沒有作答	136	27.2%
果欄持份者	果欄批發商販	5	1.0%
	果欄零售商販	7	1.4%
	油麻地區商戶	14	2.8%
	果欄來貨運輸	4	0.8%
	果欄出貨運輸	1	0.2%
	果欄其他從業員	4	0.8%
	非果欄從業人員	455	91.0%
個人收入	10000 以下	193	38.6%
	10000 至 15000	68	13.6%
	15001 至 20000	44	8.8%
	20001 至 25000	41	8.2%
	25001 至 30000	29	5.8%
	30001 以上	56	11.2%
	沒有作答	69	13.8%
學歷	中學或以下	169	39.2%
	大專	132	23.3%
	大學學士學位	120	20.4%
	碩士或以上	26	4.6%
	沒有作答	53	10.6%

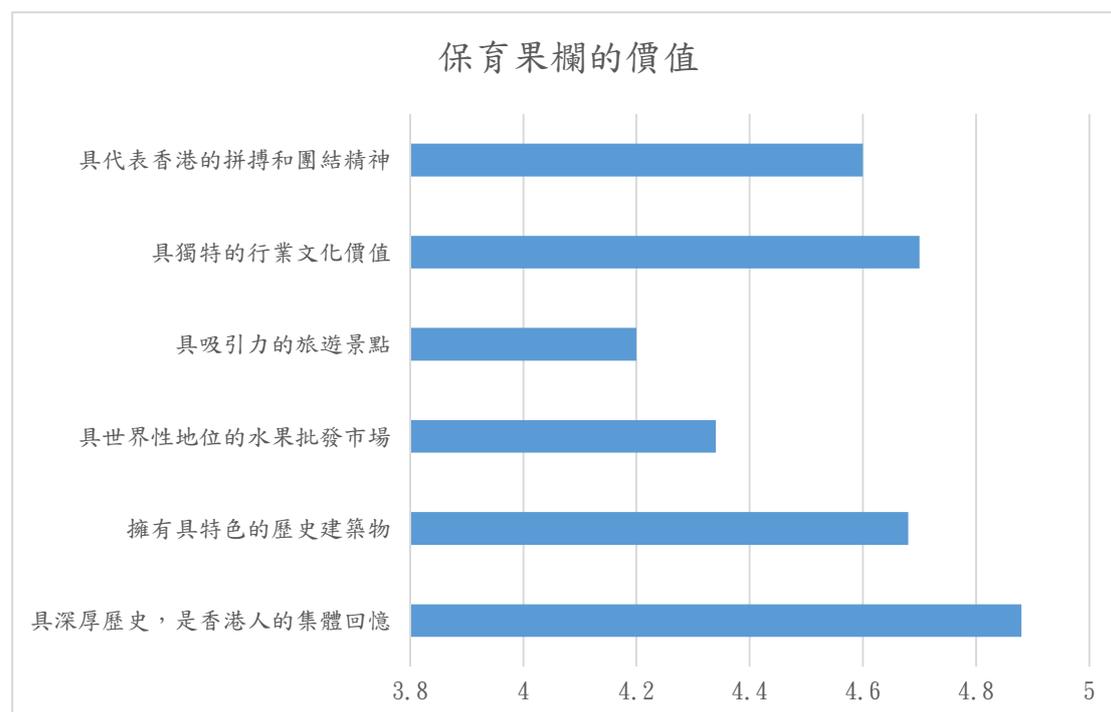
## 2. 油麻地果欄的保育價值

### 2.1 整體結果

從下表可見，受訪者認為油麻地果欄有著各種經濟、文化和歷史價值。最多人認同的是果欄「具深厚歷史，是香港人的集體回憶」、其次為「擁有具特色的歷史建築物」和「具獨特的行業文化價值」。

表 2.1 油麻地果欄的保育價值

	平均分	標準差
具深厚歷史，是香港人的集體回憶	<b>4.88</b>	<b>0.95</b>
擁有具特色的歷史建築物	<b>4.68</b>	<b>1.09</b>
具世界性地位的水果批發市場	4.34	1.19
具吸引力的旅遊景點	4.20	1.26
具獨特的行業文化價值	<b>4.70</b>	<b>1.08</b>
具代表香港的拼搏和團結精神	4.60	1.13



從下表可見，超過9成的受訪者都認同果欄有深厚歷史、是香港人的集體回憶(93.4%)。其餘各項大多有近8成受訪者贊同。相對較少受訪者認為果欄是具吸引力的旅遊景點(72.4%)和具世界性地位的水果批發市場(78.1%)。

表 2.2 油麻地果欄的保育價值

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
具深厚歷史，是香港人的集體回憶	3 (0.5%)	16 (2.7%)	20 (3.40%)	122 (20.6%)	278 (47.0%)	152 (25.7%)
擁有具特色的歷史建築物	6 (1.0%)	29 (5.6%)	33 (5.6%)	143 (24.2%)	249 (42.2%)	130 (22.0%)
具世界性地位的水果批發市場	7 (1.2%)	43 (7.3%)	73 (12.4%)	188 (31.9%)	173 (29.4%)	105 (17.8%)
具吸引力的旅遊景點	11 (1.9%)	54 (9.1%)	98 (16.6%)	166 (28.1%)	168 (28.4%)	94 (15.9%)
具獨特的行業文化價值	3 (0.5%)	29 (4.9%)	46 (7.8%)	115 (19.5%)	268 (45.5%)	128 (21.7%)
具代表香港的拼搏和團結精神	4 (0.7%)	31 (5.2%)	54 (9.1%)	153 (25.9%)	215 (36.4%)	134 (22.7%)

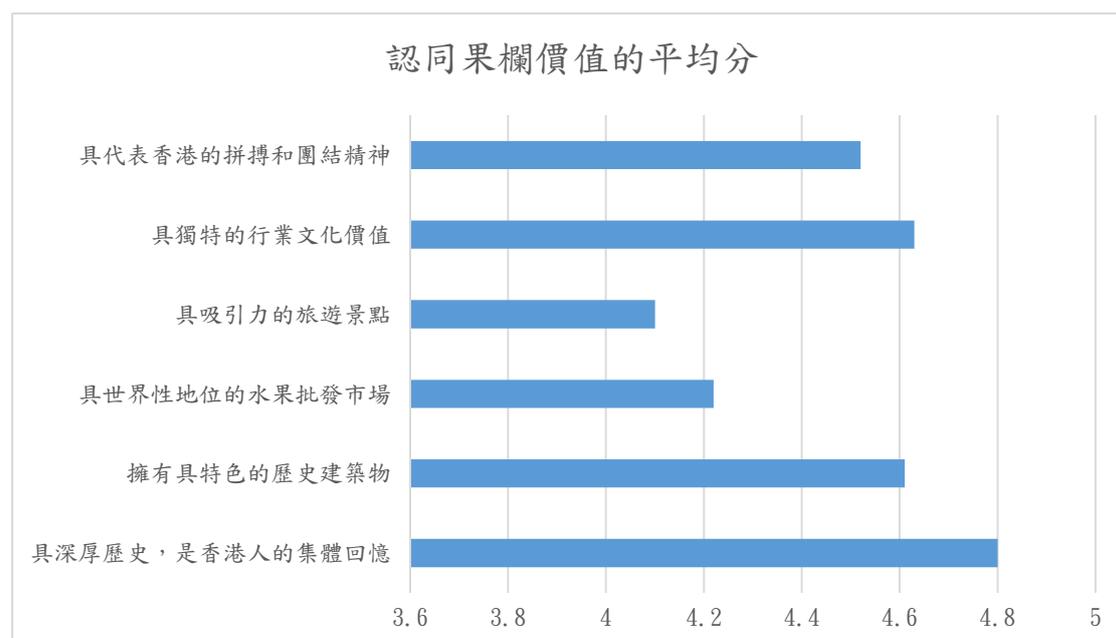
總結而言，這次調查顯示，油麻地果欄是不少油尖旺區居民的集體回憶，並擁有具特色歷史的建築物和獨特的行業文化價值。為深入瞭解居民和果欄商販在兩者看法上是否存在差異，下一部份會先把居民跟果欄商販的看法作出比較。

## 2.2 油尖旺區街訪結果

大部份受訪者都認同油麻地果欄具有不同的價值，平均分最高的選項為具深厚歷史，是香港人的集體回憶(4.8)、擁有具特色的歷史建築物(4.61)和具獨特的行業文化價值(4.63)。

表 2.3 油麻地果欄的保育價值

	平均分	標準差
具深厚歷史，是香港人的集體回憶	<b>4.80</b>	<b>0.98</b>
擁有具特色的歷史建築物	<b>4.61</b>	<b>1.10</b>
具世界性地位的水果批發市場	4.22	1.16
具吸引力的旅遊景點	4.10	1.27
具獨特的行業文化價值	<b>4.63</b>	<b>1.09</b>
具代表香港的拼搏和團結精神	4.52	1.14



下表顯示超過九成的受訪的市民都認同果欄有深厚歷史，是香港人的集體回憶(92.1%)，其餘各項大多有近八成受訪者贊同。相對較少受訪者認為果欄是具吸引力的旅遊景點(70.0%)和具世界性地位的水果批發市場(70.9%)。

表 2.4 油麻地果欄的保育價值

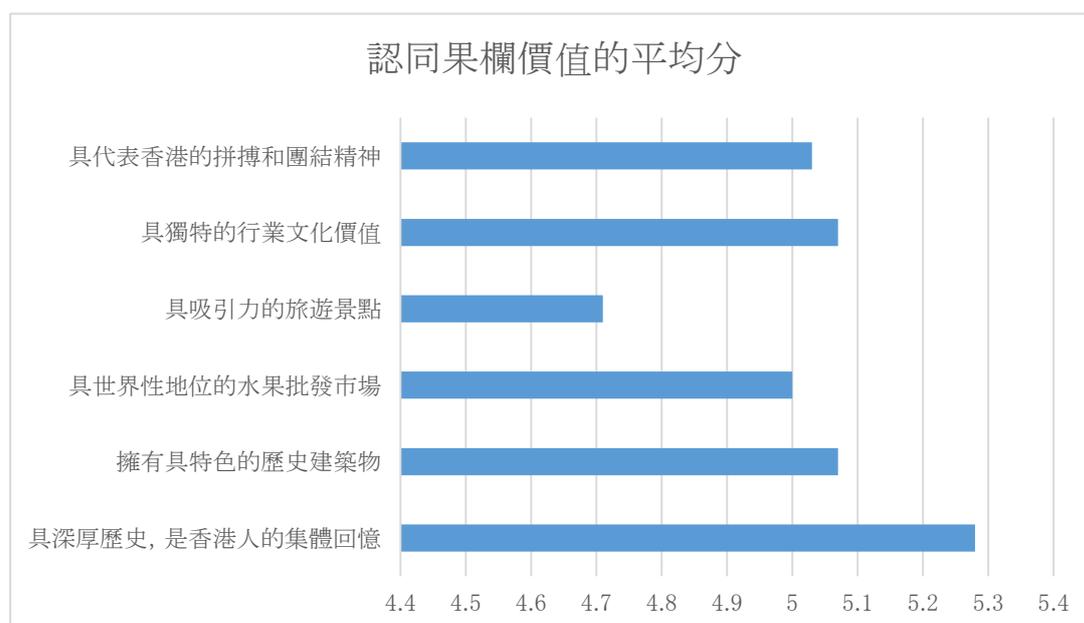
	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
具深厚歷史，是香港人的集體回憶	3 (0.6%)	16 (3.2%)	20 (4.0%)	108 (21.6%)	240 (48.1%)	112 (22.4%)
擁有具特色的歷史建築物	6 (1.2%)	27 (5.4%)	29 (5.8%)	126 (25.3%)	217 (43.6%)	93 (18.7%)
具世界性地位的水果批發市場	7 (1.4%)	39 (7.8%)	69 (13.9%)	168 (33.7%)	150 (30.1%)	65 (13.1%)
具吸引力的旅遊景點	11 (2.2%)	50 (10.0%)	89 (17.8%)	146 (29.3%)	132 (26.5%)	71 (14.2%)
具獨特的行業文化價值	3 (0.6%)	28 (5.6%)	42 (8.4%)	97 (19.5%)	235 (47.2%)	93 (18.6%)
具代表香港的拼搏和團結精神	4 (0.8%)	29 (5.8%)	50 (10.0%)	135 (27.1%)	182 (36.5%)	99 (19.8%)

### 2.3 商販及果欄持份者認為油麻地果欄的價值

果欄的批發、零售、運輸行業的受訪者都非常認同油麻地果欄具有不同的經濟、歷史和文化價值。平均分最高的選項為「具深厚歷史，是香港人的集體回憶」(5.28)、「擁有具特色的歷史建築物」(5.07)和「具獨特的行業文化價值」(5.07)。跟市民相比，他們更看重果欄代表香港的拼搏和團結精神(5.03)。

表 2.5 油麻地果欄的保育價值

	平均分	標準差
具深厚歷史，是香港人的集體回憶	5.28	0.72
擁有具特色的歷史建築物	5.07	0.98
具世界性地位的水果批發市場	5.00	1.12
具吸引力的旅遊景點	4.71	1.08
具獨特的行業文化價值	5.07	0.93
具代表香港的拼搏和團結精神	5.03	0.98



下表顯示全部果欄商販和從業員都認同果欄有深厚歷史，是香港人的集體回憶。其餘各項大多有超過九成受訪者贊同。相對較少受訪者認為果欄是具吸引力的旅遊景點(85.8%)。

表 2.6 油麻地果欄的保育價值

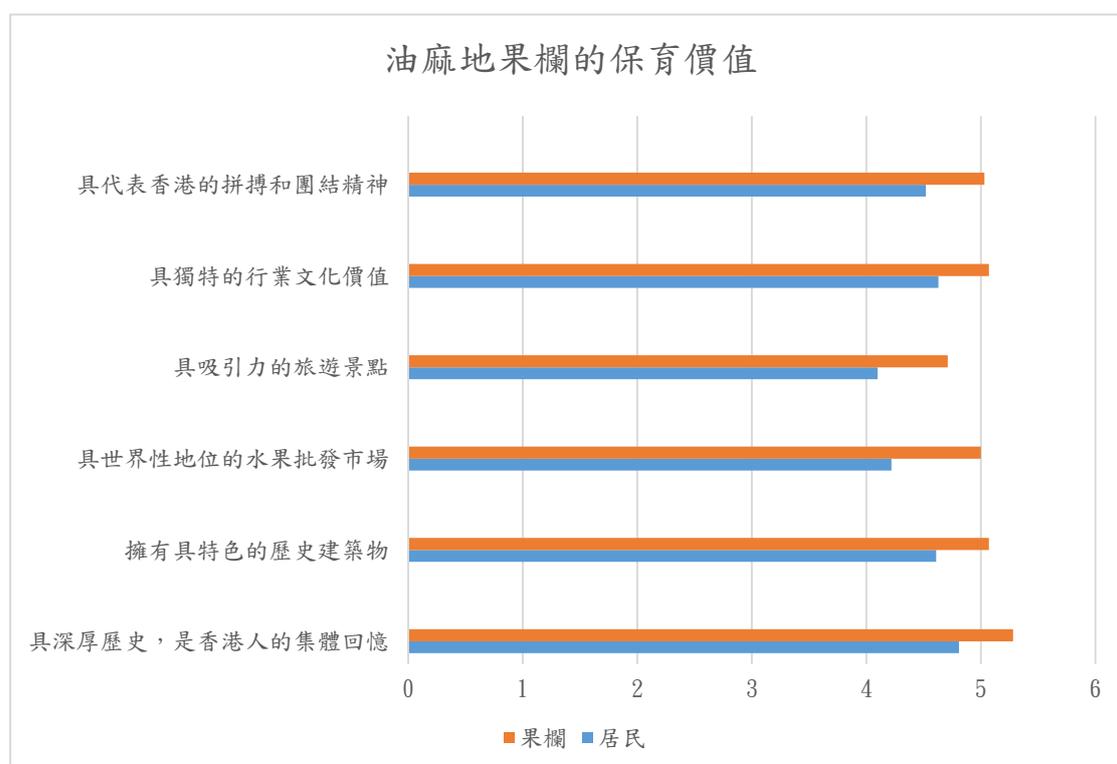
	非常不同意			非常同意		
	1	2	3	4	5	6
具深厚歷史，是香港人的集體回憶	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	14 (15.2%)	38 (41.3%)	40 (43.5%)
擁有具特色的歷史建築物	0 (0%)	2 (2.2%)	4 (4.3%)	17 (18.5%)	32 (34.8%)	37 (40.2%)
具世界性地位的水果批發市場	0 (0%)	4 (4.4%)	4 (4.4%)	20 (22.0%)	23 (25.3%)	40 (44.0%)
具吸引力的旅遊景點	0 (0%)	4 (4.3%)	9 (9.8%)	20 (21.7%)	36 (39.1%)	23 (25.0%)
具獨特的行業文化價值	0 (0%)	1 (1.1%)	4 (4.4%)	18 (19.8%)	33 (36.3%)	35 (38.5%)
具代表香港的拼搏和團結精神	0 (0%)	2 (2.2%)	4 (4.3%)	18 (19.6%)	33 (35.9%)	35 (38.0%)

## 2.4 居民和果欄商販對果欄保育價值的比較

從下圖可見，無論是一般市民，還是果欄從業人員，都認同果欄具有不同的保育價值。雙方在這問題上答案很一致。然而，下圖亦清楚表明，果欄從業員認同果欄的保育價值，均比較一般市民為高。其中差異最大的項目，是較多果欄同業認為果欄是具世界性地位的水果批發市場。

表 2.7 居民和果欄對保育價值的比較

	居民	果欄
具深厚歷史，是香港人的集體回憶	4.81	5.28
擁有具特色的歷史建築物	4.61	5.07
具世界性地位的水果批發市場	4.22	5.00
具吸引力的旅遊景點	4.10	4.71
具獨特的行業文化價值	4.63	5.07
具代表香港的拼搏和團結精神	4.52	5.03



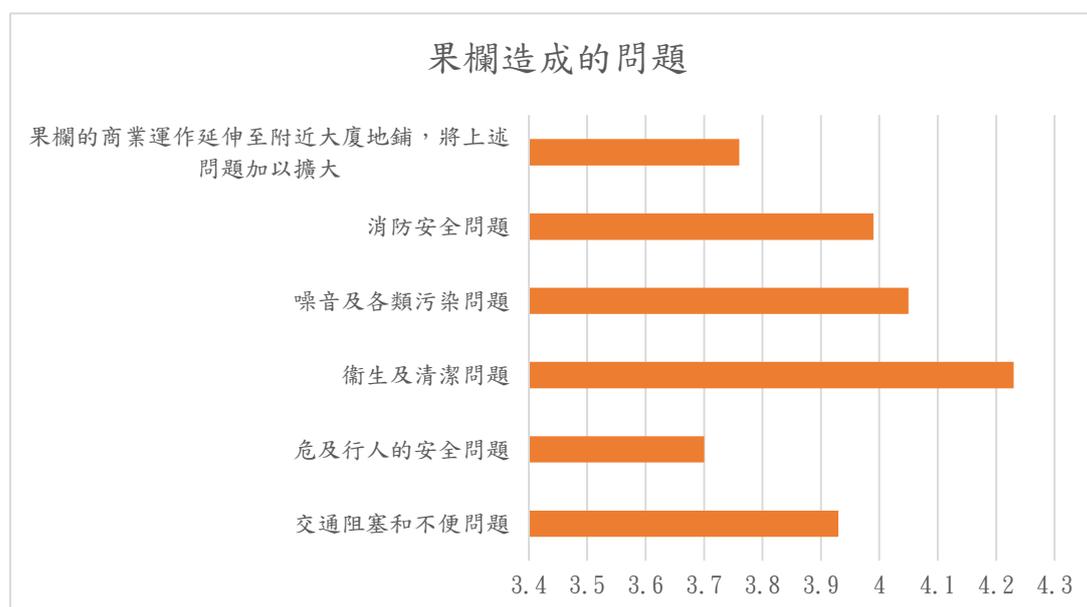
### 3. 果欄運作帶來的問題

#### 3.1 整體情況

油麻地果欄的運作，對油尖旺區居民都會帶來不同的影響。從下表可見，最多受訪者認為果欄帶來衛生及清潔問題、其次為噪音及各類污染問題和消防安全問題。

表 3.1 果欄為社區帶來的問題

	平均分	標準差
交通阻塞和不便問題	3.93	1.24
危及行人的安全問題	3.70	1.28
衛生及清潔問題	4.23	1.12
噪音及各類污染問題	4.05	1.20
消防安全問題	3.99	1.19
果欄的商業運作延伸至附近大廈地舖，將上述問題加以擴大	3.76	1.24



從下表可見，有超過七成半受訪者認為，果欄造成衛生及清潔問題。亦有近七成受訪者認為果欄帶來噪音污染問題及消防安全問題。

**表 3.2 所有受訪者認為果欄做成的問題**

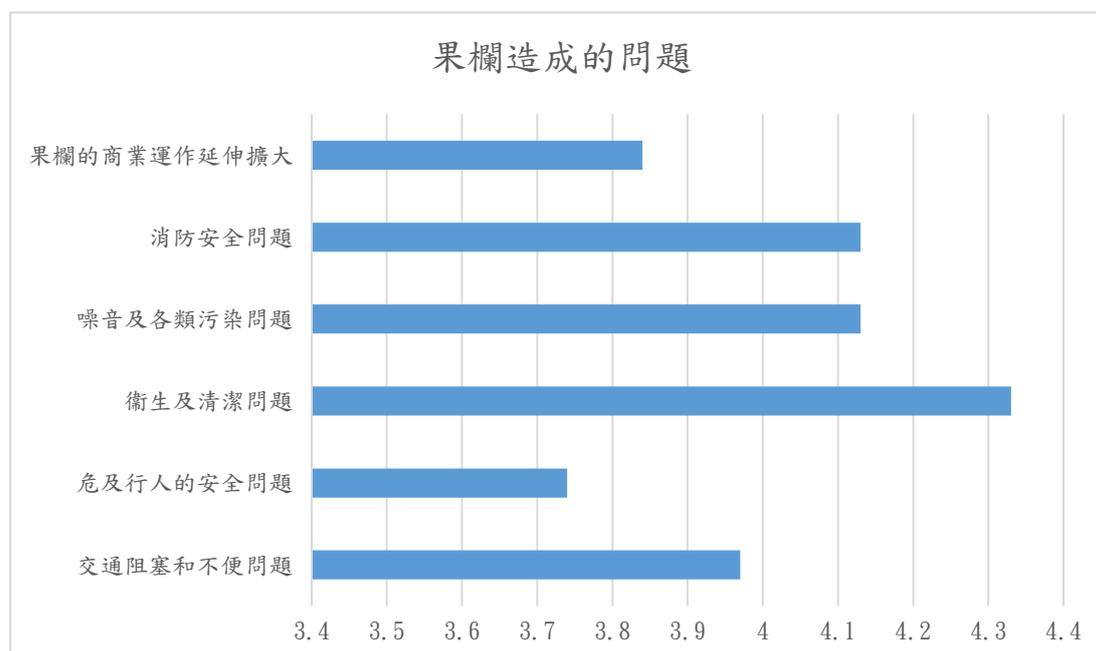
	非常不同意			非常同意		
	1	2	3	4	5	6
交通阻塞和不便問題	14 (2.4%)	79 (13.4%)	102 (17.3%)	188 (31.8%)	155 (26.2%)	53 (9.0%)
危及行人的安全問題	18 (3.0%)	113 (19.1%)	113 (19.1%)	169 (28.5%)	141 (23.9%)	37 (6.3%)
衛生及清潔問題	9 (1.5%)	39 (6.6%)	82 (13.9%)	206 (34.9%)	187 (31.6%)	68 (11.5%)
噪音及各類污染問題	9 (1.5%)	54 (9.2%)	120 (20.5%)	182 (31.2%)	152 (26.0%)	67 (11.5%)
消防安全問題	16 (2.8%)	53 (9.1%)	106 (18.3%)	203 (35.0%)	148 (25.5%)	54 (9.3%)
果欄的商業運作延伸至附近大廈地舖，將上述問題加以擴大	14 (2.4%)	99 (16.9%)	119 (20.3%)	173 (29.5%)	142 (24.2%)	39 (6.7%)

### 3.2 市民認為果欄造成的問題

從下表可見，跟整體情況相同，最多受訪者認為果欄帶來衛生及清潔問題(4.33)、其次為噪音及各類污染問題(4.13)和消防安全問題(4.13)。相對而言，較少受訪者認為果欄的運作做成危及行人安全問題，可見在目前情況下，果欄的運作仍秩序良好，道路安全並非市民最大的關注。

表 3.3 果欄為社區帶來的問題

	平均分	標準差
交通阻塞和不便問題	3.97	1.24
危及行人的安全問題	3.74	1.25
衛生及清潔問題	<b>4.33</b>	1.08
噪音及各類污染問題	<b>4.13</b>	1.20
消防安全問題	<b>4.13</b>	1.12
果欄的商業運作延伸至附近大廈地舖，將上述問題加以擴大	3.84	1.20



從下表更清楚看到，超過八成受訪者認為果欄帶來衛生及清潔問題。其次，有大約七成人認為果欄目前的運作，造成噪音及各類污染問題以及消防問題。由此可見，果欄的保育活化，需要著力改善果欄運作，以減少對社區造成的各種負面影響。

**表 3.4 受訪者認為果欄做成的問題**

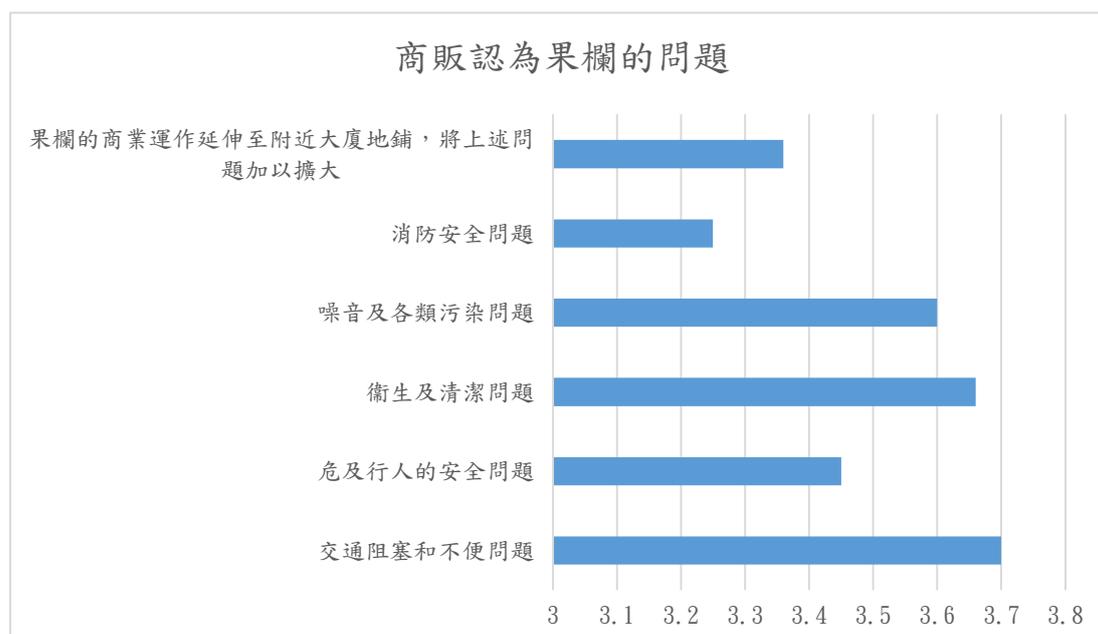
	非常不同意			非常同意		
	1	2	3	4	5	6
交通阻塞和不便問題	10 (2.0%)	63 (12.6%)	91 (18.2%)	151 (30.2%)	137 (27.4%)	48 (9.6%)
危及行人的安全問題	8 (1.6%)	96 (19.2%)	100 (20.0%)	140 (28.0%)	124 (24.8%)	32 (6.4%)
衛生及清潔問題	5 (1.0%)	24 (4.8%)	70 (14.0%)	167 (33.4%)	168 (33.6%)	66 (13.2%)
噪音及各類污染問題	5 (1.0%)	43 (8.6%)	102 (20.4%)	143 (28.6%)	139 (27.8%)	65 (13.0%)
消防安全問題	6 (1.2%)	33 (6.7%)	93 (18.9%)	172 (35.0%)	137 (27.4%)	51 (10.2%)
果欄的商業運作延伸至附近 大廈地舖，將上述問題加以 擴大	6 (1.2%)	77 (15.4%)	105 (21.0%)	142 (28.4%)	134 (26.8%)	31 (6.2%)

### 3.3 商販及果欄持份者訪問結果

從下表可見，果欄從業員跟市民相比，認為果欄的運作帶來的問題沒那麼嚴重。相對來說，最多受訪者認為果欄帶來交通阻塞和不便問題(3.70)、衛生及清潔問題(3.66) 及噪音及各類污染問題(3.60)。

表 3.5 果欄為社區帶來的問題

	平均分	標準差
交通阻塞和不便問題	3.70	1.25
危及行人的安全問題	3.45	1.42
衛生及清潔問題	3.66	1.18
噪音及各類污染問題	3.60	1.10
消防安全問題	3.25	1.34
果欄的商業運作延伸至附近大廈地舖，將上述問題加以擴大	3.36	1.40



從下表可見，果欄從業員和商販較認同果欄造成交通阻塞和不便問題(66%)和衛生問題(66%)。最少人認為果欄的運作造成消防安全問題(51.1%)。

表 3.6 受訪者認為果欄做成的問題

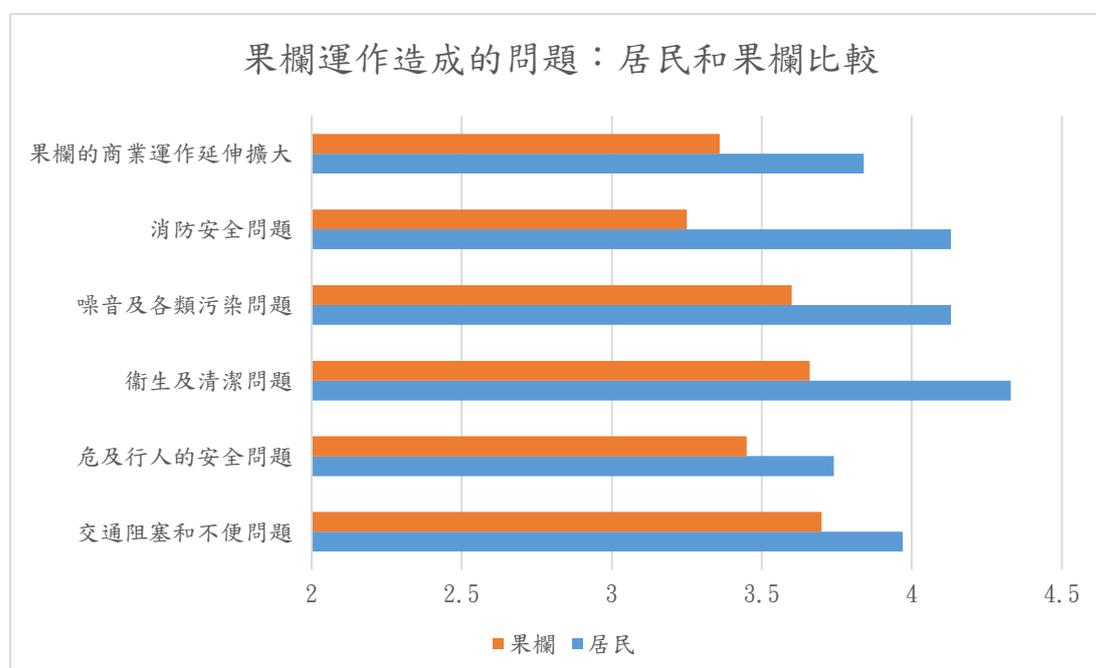
	非常不同意			非常同意		
	1	2	3	4	5	6
交通阻塞和不便問題	4 (4.4%)	16 (17.6%)	11 (12.1%)	37 (40.7%)	18 (19.8%)	5 (5.5%)
危及行人的安全問題	10 (11.0%)	17 (18.7%)	13 (14.3%)	29 (31.9%)	17 (18.7%)	5 (5.5%)
衛生及清潔問題	4 (4.4%)	15 (16.5%)	12 (13.2%)	39 (42.9%)	19 (20.9%)	3 (2.2%)
噪音及各類污染問題	4 (4.6%)	11 (12.6%)	18 (20.7%)	39 (44.8%)	13 (14.9%)	2 (2.3%)
消防安全問題	10 (11.4%)	20 (22.7%)	13 (14.8%)	31 (35.2%)	11 (12.5%)	3 (3.4%)
果欄的商業運作延伸至附近大廈地舖，將上述問題加以擴大	8 (8.8%)	22 (24.2%)	14 (15.4%)	31 (34.1%)	8 (8.8%)	8 (8.8%)

### 3.4 居民和果欄商販對果欄問題的比較

在這個項目上，居民和商販的回應有點分別。首先，整體而言，受訪居民對果欄造成問題的同意較高，由 3.74 到 4.33 不等，而果欄對造成問題的同意度，由 3.25 至 3.70 不等。衛生及清潔問題、噪音和污染問題，都是雙方同意的問題。市民較擔心果欄的消防問題風險，但果欄經營者則認為果欄做成的交通阻塞是主要問題。這可能因為先前果欄曾發生火災，所以不少市民擔心果欄會再次發生火災。

表 3.7 果欄造成問題的比較

	居民	果欄
交通阻塞和不便問題	3.97	<b>3.70</b>
危及行人的安全問題	3.74	3.45
衛生及清潔問題	<b>4.33</b>	<b>3.66</b>
噪音及各類污染問題	<b>4.13</b>	<b>3.60</b>
消防安全問題	<b>4.13</b>	3.25
果欄的商業運作延伸擴大	3.84	3.36



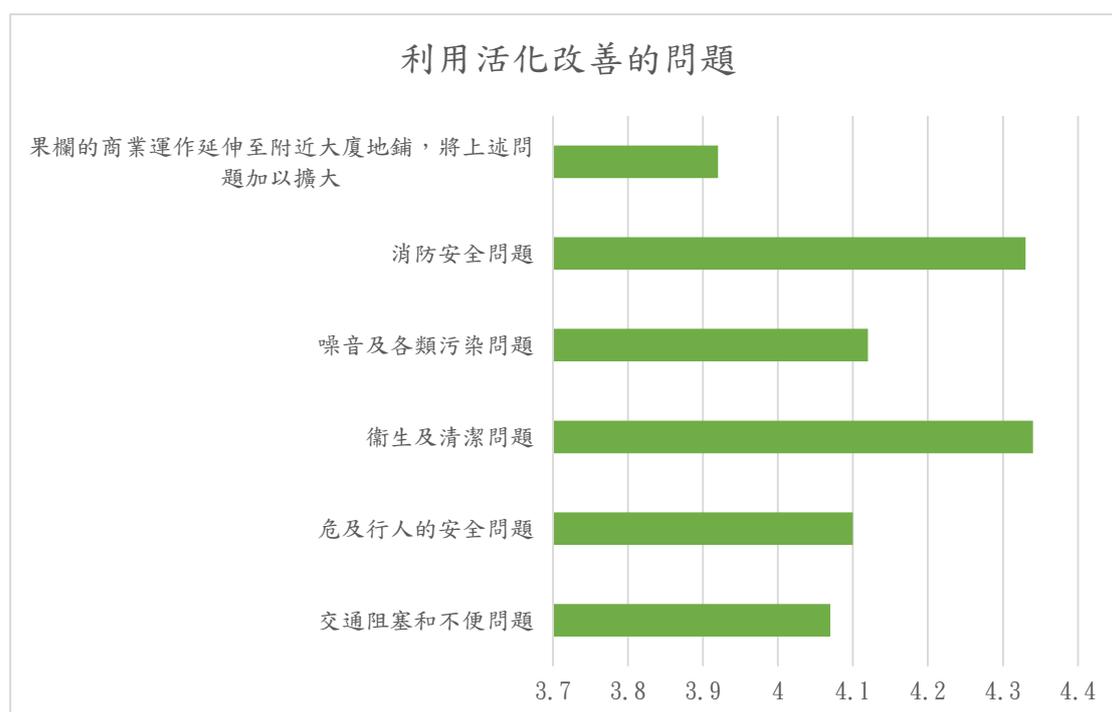
#### 4. 在保育和活化果欄後，應能解決的問題

##### 4.1 整體情況

整體受訪者較多認為能透過活化保育果欄，來改善現有運作做成的衛生及清潔(4.34)和消防問題(4.33)。

表 4.1 活化果欄後改善的問題

	平均分	標準差
交通阻塞和不便問題	4.07	1.25
危及行人的安全問題	4.10	1.20
衛生及清潔問題	<b>4.34</b>	<b>1.14</b>
噪音及各類污染問題	4.12	1.20
消防安全問題	<b>4.33</b>	<b>1.13</b>
果欄的商業運作延伸至附近大廈地鋪，將上述問題加以擴大	3.92	1.28



從下表可見，有八成人以上都認為透過保育和活化果欄後，應該能解決現在運作帶來的衛生及清潔問題，以及潛在的消防安全問題。

相對而言，較少人認為在活化果欄後，能減低因為果欄的運作延伸到附近大廈地舖而造成的影響(68.5%)。

表 4.2 活化果欄後改善問題的比率

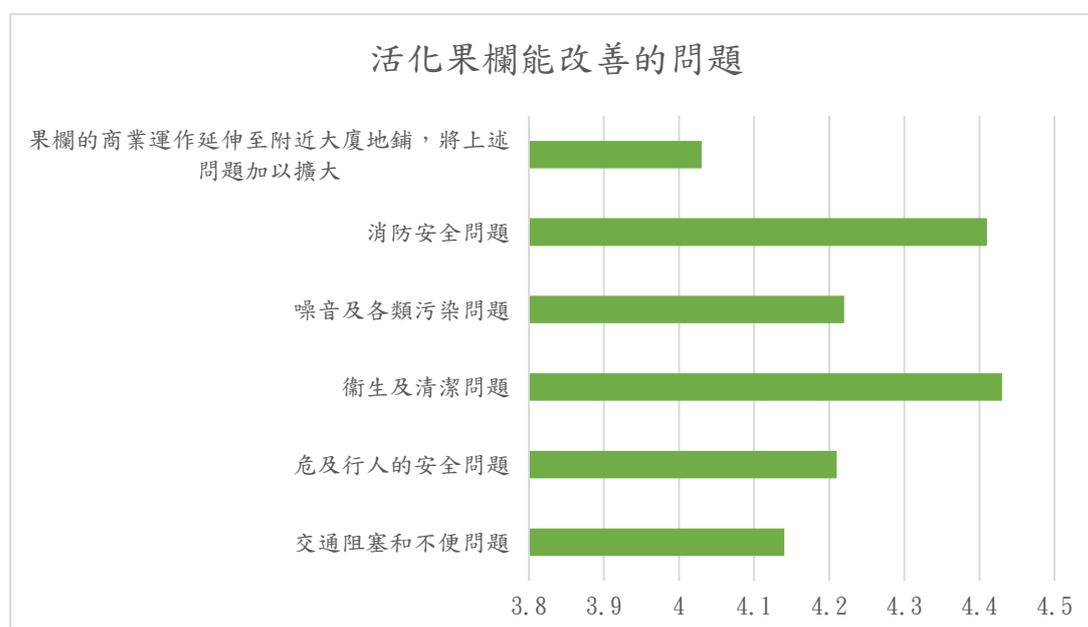
	非常不同意			非常同意		
	1	2	3	4	5	6
交通阻塞和不便問題	24 (4.1%)	66 (11.2%)	61 (10.4%)	171 (29.1%)	228 (38.8%)	38 (6.5%)
危及行人的安全問題	22 (3.7%)	58 (9.8%)	55 (9.3%)	196 (33.3%)	220 (37.4%)	37 (6.3%)
衛生及清潔問題	9 (1.5%)	48 (8.2%)	48 (8.2%)	180 (30.7%)	233 (39.8%)	68 (11.6%)
噪音及各類污染問題	24 (4.1%)	46 (7.8%)	70 (11.9%)	183 (31.2%)	223 (38.0%)	41 (7.0%)
消防安全問題	9 (1.5%)	41 (7.0%)	64 (10.9%)	175 (29.8%)	230 (39.2%)	68 (11.6%)
能引延伸至附近大廈地舖的 果商遷回果欄內	27 (4.6%)	73 (12.5%)	83 (14.2%)	171 (29.3%)	192 (32.9%)	37 (6.3%)

## 4.2 市民認為活化保育果欄能解決的問題

從下表可見，街訪受訪者較多認為能透過活化保育果欄，來改善現有運作做成的衛生和消防問題。這個情況跟上一條問題很一致，市民希望能透過活化果欄來舒緩他們最擔心的問題。

表 4.3 活化果欄後改善的問題

	平均分	標準差
交通阻塞和不便問題	4.14	1.15
危及行人的安全問題	4.21	1.07
衛生及清潔問題	<b>4.43</b>	1.09
噪音及各類污染問題	4.22	1.10
消防安全問題	<b>4.41</b>	1.07
果欄的商業運作延伸至附近大廈地鋪，將上述問題加以擴大	4.03	1.16



從下表可見，在街訪受訪者中，他們希望能在保育活化果欄後，解決果欄運作造成的衛生及清潔問題(86.7%)、消防安全問題(84.0%)和危及行人的安全問題(80.4%)。這三項都有超過八成人同意。

相對而言，較少人認為在活化果欄後，能減低因為果欄的運作延伸到附近大廈地舖而造成的影響(72.4%)。

表 4.4 活化果欄後改善問題的比率

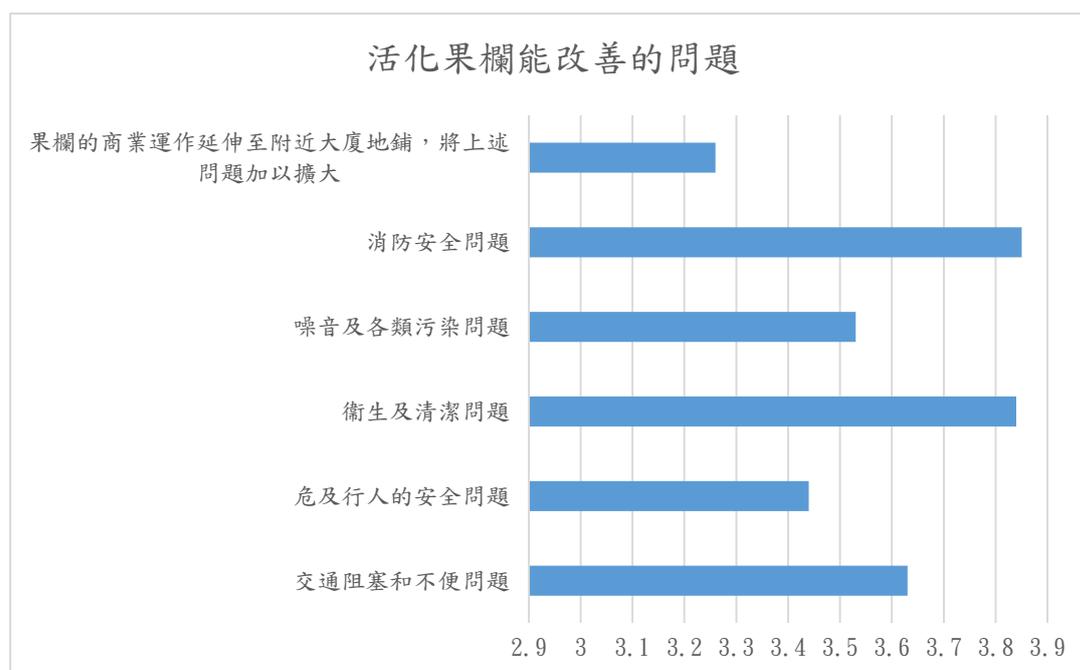
	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
交通阻塞和不便問題	7 (1.4%)	57 (11.4%)	53 (10.6%)	157 (31.4%)	192 (38.4%)	34 (6.8%)
危及行人的安全問題	4 (0.8%)	46 (9.2%)	48 (9.6%)	177 (35.4%)	192 (38.4%)	33 (6.6%)
衛生及清潔問題	5 (1.0%)	39 (7.8%)	27 (5.4%)	157 (31.5%)	208 (41.8%)	62 (13.4%)
噪音及各類污染問題	8 (1.6%)	37 (7.4%)	60 (12.0%)	163 (32.6%)	194 (38.8%)	38 (7.6%)
消防安全問題	4 (0.8%)	32 (6.4%)	44 (8.8%)	155 (31.0%)	204 (40.8%)	61 (12.2%)
能引延伸至附近大廈地舖的 果商遷回果欄內	9 (1.8%)	58 (11.6%)	70 (14.1%)	159 (31.9%)	172 (34.5%)	30 (6.0%)

### 4.3 活化保育果欄能解決的問題

從下表可見，受訪的果欄從業員較多認為能透過活化保育果欄，來改善現有運作做成的衛生(3.84)和消防問題(3.85)，以及交通阻塞和不便的問題(3.63)。

表 4.5 活化果欄後改善的問題

	平均分	標準差
交通阻塞和不便問題	3.63	1.65
危及行人的安全問題	3.44	1.64
衛生及清潔問題	<b>3.84</b>	<b>1.27</b>
噪音及各類污染問題	3.53	1.57
消防安全問題	<b>3.85</b>	<b>1.33</b>
果欄的商業運作延伸至附近大廈地舖，將上述問題加以擴大	3.26	1.68



從下表更可清楚看到，業界受訪者對活化後能改善的問題較有保留。大部份選項都只有大約六成受訪者認同，較市民的七八成為低。而對於解決延伸至附近大廈地舖的問題，更只能低於五成人認同(45.8%)。

表 4.6 活化果欄後改善問題的比率

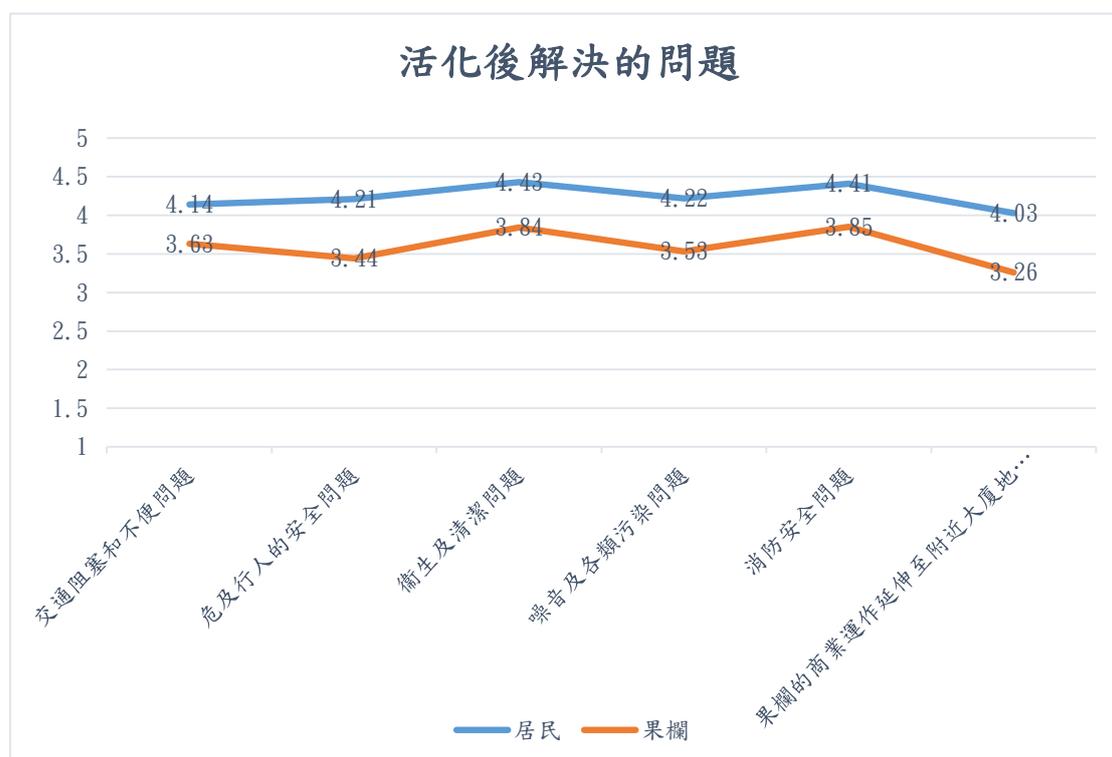
	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
交通阻塞和不便問題	17 (19.3%)	9 (10.2%)	8 (9.1%)	14 (15.2%)	36 (40.9%)	4 (4.5%)
危及行人的安全問題	18 (20.5%)	12 (13.6%)	7 (8.0%)	19 (21.6%)	28 (31.8%)	4 (4.5%)
衛生及清潔問題	4 (4.5%)	9 (10.2%)	21 (23.9%)	23 (26.1%)	25 (28.4%)	6 (6.8%)
噪音及各類污染問題	16 (18.4%)	9 (10.3%)	10 (11.5%)	20 (23.0%)	29 (33.3%)	3 (3.4%)
消防安全問題	5 (5.7%)	9 (10.3%)	20 (23.0%)	20 (23.0%)	26 (29.9%)	7 (7.6%)
能引延伸至附近大廈地舖的 果商遷回果欄內	18 (21.2%)	15 (17.6%)	13 (15.3%)	12 (14.1%)	20 (23.5%)	7 (8.2%)

#### 4.4 居民和果欄商販對活化果欄後解決問題的比較

從下圖可見，無論是一般市民，還是果欄從業人員，都認同活化果欄最能解決衛生及清潔問題以及消防安全問題。另一方面，這問題可反映兩者對活化果欄的期望有所不同，居民對活化果欄能做成的幫助有較大期望。當中差異最大的，要算是能否解決果欄運作延伸至附近大廈地舖的影響，有七成市民希望能解決這問題，但商販對此甚有保留，只有四成半人認為活化能有助解決這個問題。

表 4.7 居民和果欄後解決問題的比較

	居民	果欄
交通阻塞和不便問題	4.14	3.63
危及行人的安全問題	4.21	3.44
衛生及清潔問題	4.43	3.84
噪音及各類污染問題	4.22	3.53
消防安全問題	4.41	3.85
果欄的商業運作延伸至附近大廈地舖	4.03	3.26



## 5. 保育活化果欄的方案

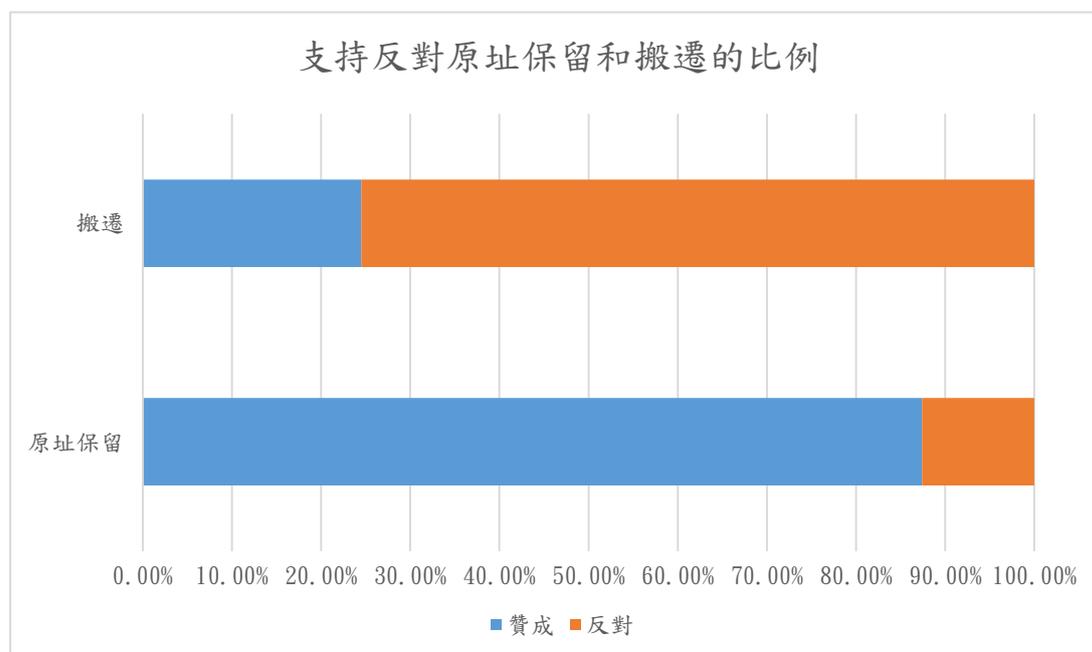
### 5.1 保留和搬遷果欄

#### 5.1.1 整體情況

一直以來，在原址進行保育活化還是搬遷果欄，都是備受爭議的議題。在這次調查中，我們分別問受訪者傾向將果欄原址保留還是搬遷到別處。我們用兩條題目去問，因為有部份受訪者可能會對這情況不置可否，又或是兩者差不多。從這兩條題目可見，近九成人支持原址保留果欄(87.3%)。傾向支持把果欄遷至其他地方的人約兩成半(24.5%)。結果顯示，受訪者都認同在原址保留果欄再進行保育和活化工作。

表 5.1 對保留和搬遷果欄的意見

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
支持原址保留果欄	11 (1.9%)	35 (6.0%)	28 (4.8%)	91 (15.6%)	287 (49.1%)	133 (22.7%)
支持把果欄遷至其他地方	110 (19.2%)	168 (29.4%)	154 (26.9%)	64 (11.2%)	53 (9.3%)	23 (4.0%)



### 5.1.2 市民受訪者跟業界對保留搬遷的意見

從這兩條題目可見，近九成受訪市民都支持原址保留果欄(86.3%)。傾向支持把果欄遷至其他地方的人只有約兩成半(26.4%)。

表 5.2 對保留和搬遷果欄的意見

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
支持原址保留果欄	9 (1.8%)	32 (6.4%)	27 (5.4%)	84 (16.8%)	258 (51.8%)	88 (17.7%)
支持把果欄遷至其他地方	66 (13.2%)	149 (29.8%)	148 (29.6%)	60 (12.0%)	48 (9.7%)	22 (4.5%)

從這兩條題目可見，九成以上受訪業界人士都支持原址保留果欄(93.3%)。傾向支持把果欄遷至其他地方的人約一成 (12.7%)。

表 5.3 對保留和搬遷果欄的意見

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
支持原址保留果欄	2 (2.3%)	3 (3.3%)	1 (1.1%)	7 (8.0%)	29 (33.3%)	45 (51.7%)
支持把果欄遷至其他地方	44 (55.7%)	19 (24.1%)	6 (7.6%)	4 (5.1%)	5 (6.3%)	1 (1.3%)

總結而言，無論是油尖旺區居民還是果欄的商販和相關人士，絕大部份都贊成保留果欄。支持把果欄搬到其他地方的只有一至兩成多左右。由此可見，原址保留進行活化，是較多人支持的方案。

## 5.2 不同保育活化方案的選擇

在個別訪談、焦點小組訪談和公眾諮詢階段，研究小組整理出六個不同的保育活化方案，並就這些方案逐一諮詢受訪者的意見。

### 5.2.1 整體情況

從這次調查的結果可以看到，受訪者都希望果欄的保育活化工作能夠開展。受訪者對六個不同的建議都有正面的回應。其中四個方案的得分較高，包括：

- 把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用(4.12)。
- 原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂(3.96)
- 果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置(貼近三間小學)興建新型大樓(3.95)。
- 在果欄原址之上興建平台。(3.89)

相對而言，支持度較低的方案為

- 在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。(3.55)
- 只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。(3.19)

表 5.4 不同方案的平均得分

	平均分	標準差
在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置(貼近三間小學)興建新型大樓	3.95	1.24
把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用	4.12	1.16
在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。	3.55	1.41
在果欄原址之上興建平台。	3.89	1.31
原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂	3.96	1.26
只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。	3.19	1.44

從下表可見，有超過七成受訪者支持在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓(70.9%)、把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用(73.7%)。可見大部份受訪者都認同要在活化果欄時，加入設施改善果欄的營運問題。

在果欄原址之上興建平台(67.7%)以及在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂(68.2%)，也有近七成受訪者認同。支持興建地下城的受訪者有五成多(54.2%)，認為遷走運作，只保留主體建築的更不足一半(43.9%)。

表 5.5 不同方案的支持比率

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學） 興建新型大樓	27 (4.6%)	63 (10.7%)	81 (13.8%)	197 (33.6%)	181 (30.8%)	38 (6.5%)
把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為 物流中轉和凍倉之用	8 (1.4%)	59 (10.0%)	88 (14.9%)	197 (33.4%)	182 (30.8%)	56 (9.5%)
在果欄原址興建地下城，將 果欄所有運作遷至地下。	51 (8.6%)	108 (18.2%)	109 (18.4%)	147 (24.8%)	133 (22.6%)	40 (6.8%)
在果欄原址之上興建平台。	34 (5.8%)	65 (11.1%)	90 (15.4%)	185 (31.6%)	166 (28.3%)	46 (7.8%)
原址不作任何改變，只在現 時果欄運作區內之上增設天 幕／天頂	19 (3.2%)	70 (11.9%)	98 (16.7%)	183 (31.1%)	163 (27.7%)	55 (9.4%)
只保留主體建築，例如被定 為二級建築的部份及相關的 結構，但把其他部份改建成 新型社區設施或新型商住建 築物，把果欄原有的商業運 作搬遷。	83 (14.1%)	131 (22.3%)	115 (19.6%)	135 (23.0%)	93 (15.8%)	30 (5.1%)

## 5.2.2 街訪市民對不同方案的想法

500 份來自街訪的問卷中，受訪者對五個不同的原址保留保育活化方案都有一定程度的支持。

- 在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓。（4.05）
- 把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用。（4.05）
- 在果欄原址之上興建平台。（4.01）
- 原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂。（3.93）
- 在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。（3.69）

相對而言，只保留主體建築並改建成新型商住設施的支持度略低：

- 只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。（3.31）

**表 5.6 不同方案的平均得分**

	平均分	標準差
在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓	4.05	1.10
把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用	4.05	1.08
在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。	3.69	1.30
在果欄原址之上興建平台。	4.01	1.18
原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂	3.93	1.16
只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。	3.31	1.36

從下表可見，有超過七成受訪者支持在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓(73.2%)、把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用(73.4%)和在果欄原址之上興建平台(71.0%)。也有近七成受訪者認同在果欄原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂(69.2%)。支持興建地下城的受訪者有大約六成(58.2%)，認為遷走運作，只保留主體建築的更不足一半(47.0%)。

表 5.7 市民對不同方案的支持比率

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓	6 (1.2%)	52 (10.4%)	71 (14.2%)	182 (36.4%)	158 (31.6%)	29 (5.8%)
把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用	4 (0.8%)	50 (10.0%)	79 (15.8%)	179 (35.9%)	159 (31.9%)	28 (5.6%)
在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。	20 (4.0%)	94 (18.8%)	95 (19.0%)	136 (27.2%)	124 (24.8%)	31 (6.2%)
在果欄原址之上興建平台。	11 (2.2%)	55 (11.0%)	79 (15.8%)	167 (33.4%)	151 (30.2%)	37 (7.4%)
原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂	13 (2.6%)	55 (11.0%)	86 (17.2%)	173 (34.6%)	146 (29.2%)	27 (5.4%)
只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。	47 (9.4%)	114 (22.8%)	104 (20.8%)	130 (26.0%)	80 (16.0%)	25 (5.0%)

### 5.2.3 果欄商販和業界對不同方案的想法

業界的回應較市民保守。在六個不同的方案中，得分最高的保育活化選項包括：

- 把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用。(4.44)
- 原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂(4.15)

另外兩個選項的得分在3以上：

- 在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置(貼近三間小學)興建新型大樓(3.22)
- 在果欄原址之上興建平台(3.39)

餘下的兩個方案，支持度較低：

- 在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下(2.77)
- 只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷(2.51)

表 5.8 不同方案的平均得分

	平均分	標準差
在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置(貼近三間小學)興建新型大樓	3.39	1.75
把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用	<b>4.44</b>	<b>1.48</b>
在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。	2.77	1.73
在果欄原址之上興建平台。	3.22	1.74
原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂	<b>4.15</b>	<b>1.71</b>
只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。	2.51	1.68

從下表可見，較多受訪者支持把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用(75.9%)和在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂(62.5%)。在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓(52.8%)的方案亦有超過一半人支持。

在果欄原址之上興建平台(48.8%)有約有一半人贊同。但其餘兩個建議的支持度都在三成或以下：支持興建地下城的受訪者約 32.1%，認為遷走運作，只保留主體建築的更不足三成(26.3%)。

表 5.9 不同方案的支持比率

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓	21 (23.6%)	11 (12.4%)	10 (11.2%)	15 (16.9%)	23 (25.8%)	9 (10.1%)
把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用	4 (4.4%)	9 (9.9%)	9 (9.9%)	18 (19.8%)	23 (25.3%)	28 (30.8%)
在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。	31 (35.2%)	14 (15.9%)	14 (15.9%)	11 (12.5%)	9 (9.8%)	9 (9.8%)
在果欄原址之上興建平台。	23 (26.7%)	10 (11.6%)	11 (12.8%)	18 (20.9%)	15 (17.4%)	9 (10.5%)
原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂	6 (6.8%)	15 (17.0%)	12 (13.6%)	10 (11.4%)	17 (19.3%)	28 (31.8%)
只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。	36 (41.4%)	17 (19.5%)	11 (12.6%)	5 (5.7%)	13 (14.9%)	5 (5.7%)

#### 5.2.4 市民跟果欄業界對不同方案看法的異同

下表總結了市民和業界對不同方案的評價。從下表可見，無論是市民還是果欄商販和從業員，都十分認同把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期用作物流中轉和凍倉用途。

其次，對在果欄原址興建地下城，把果欄運作遷至地底的意念，也有一些市民和業界表示支持，但由於這構想較為創新，加上工程需花費的時間和資金都較大，相對支持度較其他選項為低。

正如先前所言，八成市民和九成以上業界，都認為應保留果欄。所以只保留被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物的建議，獲得的雙方的支持都甚低。

在其餘方案中，無論是興建新型大樓、搭建平台，還是在現時果欄運作區內增設天幕或天頂的方案，都得到不少居民的支持。然而，在這些方案中，獲得較多業界支持的，只有原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內增設天幕和天頂。這差異反映業界希望保育和活化果欄能對現有運作的影響減至最低，所以他們較傾向支持只在原址上進行環境改善的建議（例如加設天幕）。

表 5.10 市民和業界對不同方案的評價

	居民	果欄
在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓	4.05	3.39
把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉	4.05	4.44
在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。	3.69	2.77
在果欄原址之上興建平台。	4.01	3.22
原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂	3.93	4.15
只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。	3.31	2.51

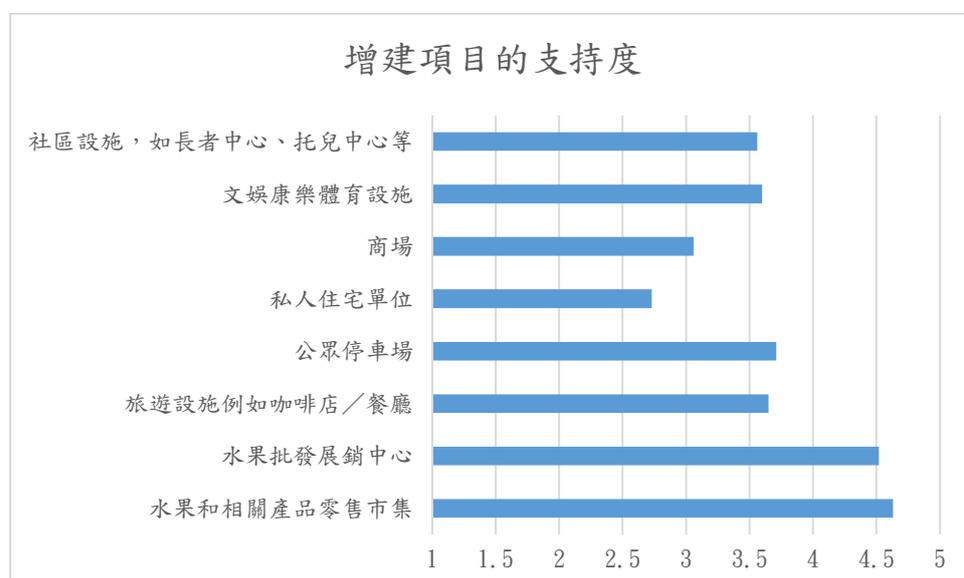
## 6. 在保育和活化果欄後，在原址上增建甚麼項目

### 6.1 整體情況

從下表可見，在保育活化果欄後，受訪者認為在原址上應發展跟水果業相關的項目例如是水果和相關產品零售市集(4.63)和水果批發展銷中心(4.52)，其次為公眾停車場(3.71)。

表 6.1 在保育活化果欄後添加的設施

	平均分	標準差
水果和相關產品零售市集	4.63	1.06
水果批發展銷中心	4.52	1.12
旅遊設施例如咖啡店／餐廳	3.65	1.35
公眾停車場	3.71	1.45
私人住宅單位	2.73	1.33
商場	3.06	1.41
文娛康樂體育設施	3.60	1.42
社區設施，如長者中心、托兒中心等	3.56	1.43



從下表更清楚可見，超過八成半受訪者支持興建跟果業有關的設施例如是水果和相關產品零售市集(87.4%)和水果批發展銷中心(85.0%)。

最少人認同的項目，是在果欄上發展私人住宅單位和商場，分別只有 28.6%和 33.0%人支持。可見受訪者都希望透過保育活化果欄，加強果欄的特色和水果事業的發展，其次是趁這機會發展社區欠缺的設施例如停車場，以配合社區的需要。

**表 6.2 支持建設不同設施的比率**

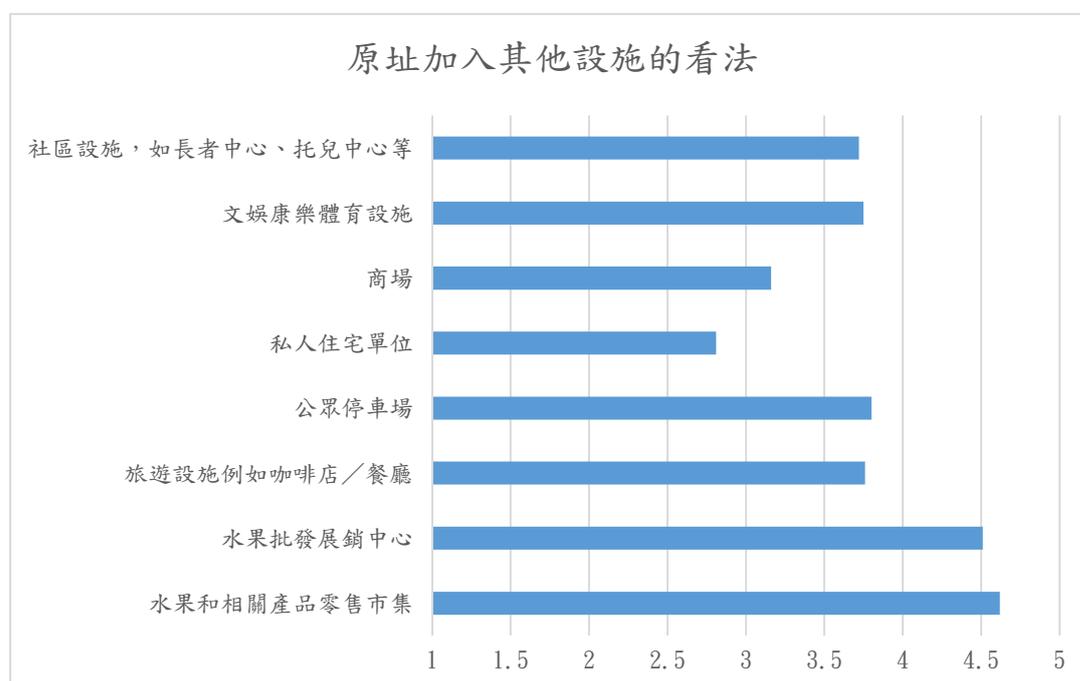
	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
水果和相關產品零售市集	6 (1.0%)	32 (5.5%)	36 (6.1%)	116 (19.8%)	306 (52.2%)	90 (15.4%)
水果批發展銷中心	7 (1.2%)	42 (7.2%)	38 (6.5%)	137 (23.4%)	273 (46.7%)	88 (14.9%)
旅遊設施例如咖啡店／餐廳	43 (7.3%)	94 (16.0%)	100 (17.1%)	165 (28.2%)	154 (26.3%)	30 (5.1%)
公眾停車場	46 (7.9%)	99 (17.0%)	98 (16.8%)	128 (21.9%)	164 (28.1%)	49 (8.4%)
私人住宅單位	118 (20.2%)	172 (29.4%)	128 (21.9%)	98 (16.8%)	57 (9.7%)	12 (2.1%)
商場	91 (15.5%)	142 (24.2%)	120 (20.5%)	126 (14.8%)	87 (14.8%)	20 (3.4%)
文娛康樂體育設施	60 (10.3%)	87 (14.9%)	98 (16.6%)	154 (26.4%)	152 (26.0%)	33 (5.7%)
社區設施，如長者中心、托兒中心等	57 (9.8%)	100 (17.2%)	100 (17.2%)	150 (25.7%)	138 (23.7%)	38 (6.5%)

## 6.2 市民對在原址上建設新項目的看法

從下表可見，在保育活化果欄後，街訪受訪者認為在原址上應發展跟水果業相關的項目例如是水果和相關產品零售市集(4.62)和水果批發展銷中心(4.51)，其次為公眾停車場(3.80)。

表 6.3 在保育活化果欄後添加的設施

	平均分	標準差
水果和相關產品零售市集	4.62	1.00
水果批發展銷中心	4.51	1.09
旅遊設施例如咖啡店／餐廳	3.76	1.27
公眾停車場	3.80	1.36
私人住宅單位	2.81	1.31
商場	3.16	1.36
文娛康樂體育設施	3.75	1.33
社區設施，如長者中心、托兒中心等	3.72	1.33



從下表更清楚可見，接近九成街訪受訪者支持興建跟果業有關的設施例如是水果和相關產品零售市集(88.4%)和水果批發展銷中心(85.2%)。

最少人認同的項目，是在果欄上發展私人住宅單位和商場，分別只有 29.4%和 41.2%人支持。可見受訪者都希望透過保育活化果欄，加強果欄的特色和水果事業的發展，其次是趁這機會發展社區欠缺的設施例如停車場，以配合社區的需要。

**表 6.4 市民支持建設不同設施的比率**

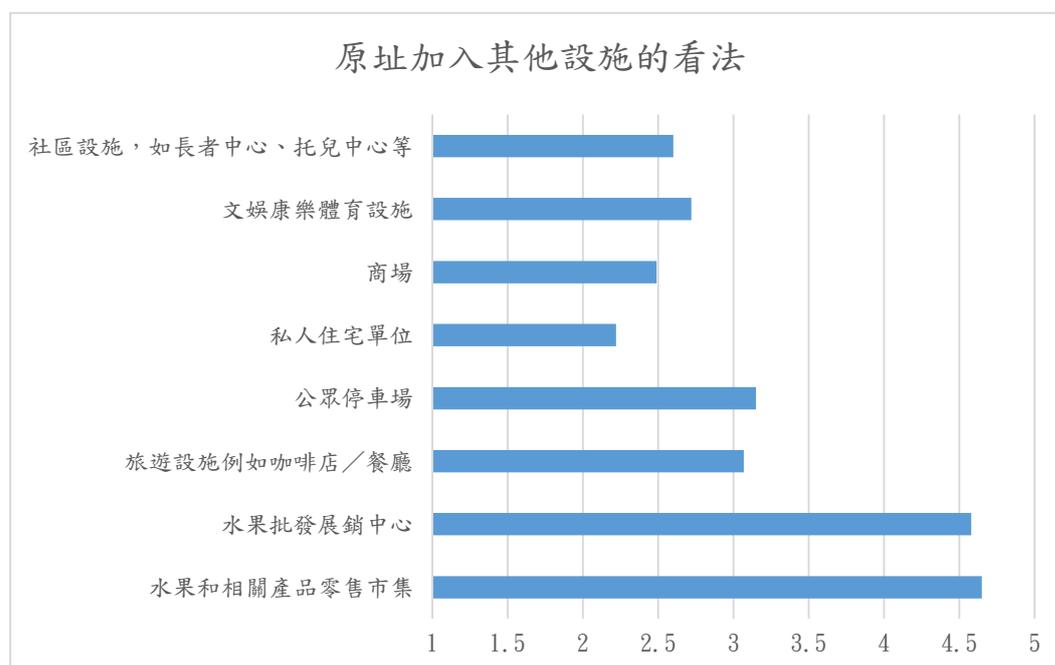
	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
水果和相關產品零售市集	4 (0.8%)	22 (4.4%)	32 (6.4%)	110 (22.0%)	264 (52.8%)	68 (13.6%)
水果批發展銷中心	5 (1.0%)	35 (7.0%)	34 (6.8%)	116 (23.2%)	243 (48.7%)	66 (13.2%)
旅遊設施例如咖啡店／餐廳	21 (4.2%)	77 (15.4%)	95 (19.0%)	143 (28.7%)	136 (27.3%)	27 (5.4%)
公眾停車場	22 (4.4%)	85 (17.0%)	92 (18.4%)	117 (23.4%)	141 (28.2%)	43 (8.6%)
私人住宅單位	81 (16.2%)	153 (30.6%)	119 (23.8%)	84 (16.8%)	52 (10.4%)	11 (2.2%)
商場	60 (12.0%)	119 (23.8%)	114 (22.8%)	110 (22.0%)	79 (15.8%)	17 (3.4%)
文娛康樂體育設施	31 (6.2%)	69 (13.8%)	94 (18.9%)	135 (27.1%)	137 (27.5%)	32 (6.4%)
社區設施，如長者中心、托兒中心等	26 (5.2%)	82 (16.5%)	93 (18.7%)	135 (27.1%)	127 (25.5%)	35 (7.0%)

### 6.3 業界對在原址上建設新項目的看法

從下表可見，在保育活化果欄後，業界受訪者認為在原址上應發展跟水果業相關的項目例如是水果和相關產品零售市集(4.65)和水果批發展銷中心(4.58)，其餘選項得分都很低。

表 6.5 在保育活化果欄後添加的設施

	平均分	標準差
水果和相關產品零售市集	4.65	1.35
水果批發展銷中心	4.58	1.28
旅遊設施例如咖啡店／餐廳	3.07	1.62
公眾停車場	3.15	1.79
私人住宅單位	2.22	1.37
商場	2.49	1.52
文娛康樂體育設施	2.72	1.59
社區設施，如長者中心、托兒中心等	2.60	1.60



從下表更清楚可見，果欄從業員受訪者只支持興建跟果業有關的設施例如是水果和相關產品零售市集(81.4%)和水果批發展銷中心(84.9%)。其餘各項支持比率都低於五成。

**表 6.6 支持建設不同設施的比率**

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
水果和相關產品零售市集	2 (2.3%)	10 (11.6%)	4 (4.7%)	6 (7.0%)	42 (48.8%)	22 (25.6%)
水果批發展銷中心	2 (2.2%)	7 (8.1%)	4 (4.7%)	21 (24.4%)	30 (34.9%)	22 (25.6%)
旅遊設施例如咖啡店／餐廳	22 (25.3%)	17 (19.5%)	5 (5.7%)	22 (25.3%)	18 (20.7%)	3 (3.4%)
公眾停車場	24 (28.6%)	14 (16.7%)	6 (7.1%)	11 (13.1%)	23 (27.4%)	6 (7.1%)
私人住宅單位	37 (43.5%)	19 (22.4%)	9 (10.6%)	14 (16.5%)	5 (5.9%)	1 (1.2%)
商場	31 (35.6%)	23 (26.4%)	6 (6.9%)	16 (18.4%)	8 (9.2%)	3 (3.4%)
文娛康樂體育設施	29 (33.7%)	18 (20.9%)	4 (4.7%)	19 (22.1%)	15 (17.4%)	1 (1.2%)
社區設施，如長者中心、托兒中心等	31 (36.5%)	18 (21.2%)	7 (8.2%)	15 (17.6%)	11 (12.9%)	3 (3.5%)

#### 6.4 市民跟果欄業界對建設新設施看法的異同

從下表可見，雙方都認同在保育活化後，應添加跟水果行業相關的設施例如是水果和相關產品零售市集和水果批發展銷中心。這條問題也顯示市民希望能保留果欄的水果零售業務。此外，雙方都傾向反對在保育活化果欄後增加私人住宅單位和興建跟水果業務無關的商場。

居民較希望在進行果欄的活化保育後，能加添其他有助改善社區環境的設施例如是公眾停車場、旅遊設施例如咖啡店、文娛康樂體育設施和社區設施等。然而，業界對這做法並不算太支持。業界對果欄的保育活化，較著眼於如何改善水果批發零售的運作。從焦點小組訪談到公開諮詢，業界都希望果欄主要仍作水果批發用途，為免影響果欄運作，業界不大希望在活化後，把果欄打造成旅遊景點，所以無論是公眾停車場或旅遊設施，平均得分都只有大約 3 分。

表 6.7 雙方在保育活化果欄後添加的設施

項目	居民	果欄
水果和相關產品零售市集	4.62	4.65
水果批發展銷中心	4.51	4.58
旅遊設施例如咖啡店／餐廳	3.76	3.07
公眾停車場	3.80	3.15
私人住宅單位	2.81	2.22
商場	3.16	2.49
文娛康樂體育設施	3.75	2.72
社區設施，如長者中心、托兒中心等	3.72	2.6

## 7. 保育活化果欄後的管理責任

從下表可見，大部份受訪者都認為應由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責管理活化後的果欄(86.5%)，其次是支持由政府部門負責管理(78.0%)。贊成由私人機構管理只有大約四成(41.7%)。

表 7.1 保育活化後的管理方式

	平均分	標準差
政府部門	4.24	1.41
私人機構	3.18	1.42
由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責	4.62	1.14

表 7.2 支持不同管理方式的比率

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
政府部門	29 (4.9%)	65 (11.0%)	60 (10.1%)	103 (17.4%)	233 (39.4%)	91 (15.7%)
私人機構	71 (12.2%)	141 (24.3%)	136 (23.4%)	109 (18.8%)	92 (15.8%)	32 (5.5%)
由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責	11 (1.9%)	27 (4.6%)	40 (6.9%)	133 (22.9%)	252 (43.3%)	119 (20.4%)
其他：果欄商會						3 (0.6%)

## 7.2 市民和業界對保育活化果欄後管理責任的看法

從下表可見，市民受訪者和果欄業界都主張由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責管理活化後的果欄(4.65分和4.88分)，其次是支持由政府部門負責管理(4.37分和3.47分)。支持由私人機構負責管理的支持度只有3.21和3.01。兩者相比，業界人士不傾向由政府部門負責管理。

表 7.3 保育活化後的管理方式

	市民	果欄
政府部門	4.37	3.47
私人機構	3.21	3.01
由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責	4.65	4.88

下表更清楚看到，市民對由政府部門負責管理活化後果欄的支持率超過七成，但只有低於五成的業界受訪者支持由政府部門管理果欄。

表 7.4 市民對不同管理方式的支持比率

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
政府部門	16 (3.2%)	51 (10.2%)	42 (8.4%)	93 (18.6%)	210 (42.4%)	83 (16.8%)
私人機構	53 (10.6%)	123 (24.6%)	113 (22.6%)	104 (21.0%)	79 (15.9%)	24 (4.8%)
由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責	6 (1.2%)	22 (4.4%)	39 (7.8%)	109 (21.9%)	221 (44.4%)	101 (20.3%)
其他：果欄商會						1 (0.2%)

表 7.5 業界對不同管理方式的支持比率

	非常不同意				非常同意	
	1	2	3	4	5	6
政府部門	13 (15.1%)	14 (16.3%)	18 (20.9%)	10 (11.6%)	23 (26.7%)	8 (9.3%)
私人機構	18 (21.2%)	18 (21.2%)	23 (27.1%)	5 (5.9%)	13 (15.3%)	8 (9.4%)
由政府、區議會代表、居民 代表、果欄商販及專業人士 組成的管理委員會負責	5 (6.0%)	5 (6.0%)	1 (1.2%)	24 (28.6%)	31 (36.9%)	18 (21.4%)
其他：果欄商會						2 (2.2%)

## 8. 地區差異分析

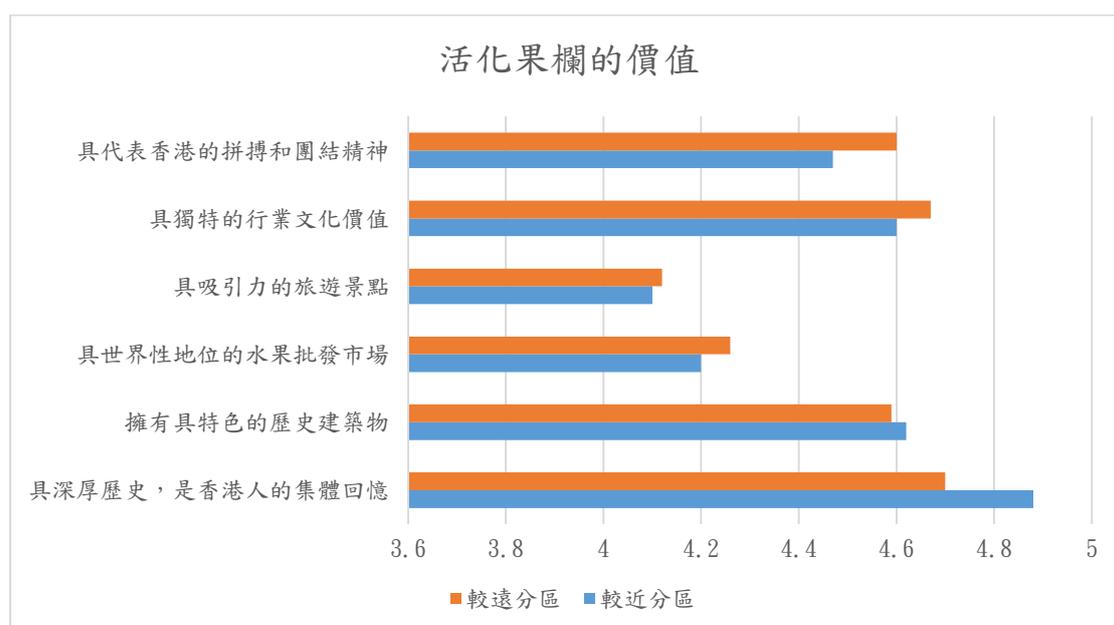
果欄位於油尖旺區的中心，當中以 E04, E05 和 E16 三個分區跟果欄最接近。這個部份，希望比較相近分區跟較遙遠分區市民就果欄的價值、問題、方案等看法有沒有顯著差異。

### 8.1 保育和活化果欄的價值

從下表可見，無論是較近還是較遠分區的市民，都認同果欄具深厚歷史，是香港人的集體回憶，也代表著獨特的行業文化價值。較近果欄區域的受訪者，較遠區域受訪者更認同果欄的歷史和建築特色。

表 8.1 保育和活化果欄的價值

	較近分區	較遠分區
具深厚歷史，是香港人的集體回憶	4.88	4.7
擁有具特色的歷史建築物	4.62	4.59
具世界性地位的水果批發市場	4.20	4.26
具吸引力的旅遊景點	4.10	4.12
具獨特的行業文化價值	4.60	4.67
具代表香港的拼搏和團結精神	4.47	4.60



## 8.2 果欄現有運作問題和活化的目的

從下表可見，無論是較遠分區的受訪者還是較近分區的受訪者，都認為果欄運作造成的問題包括衛生問題、噪音及各類污染，以及消防安全問題。

表 8.2 果欄運作造成的問題

	較近分區	較遠分區
交通阻塞和不便問題	3.93	4.04
危及行人的安全問題	3.67	3.86
衛生及清潔問題	4.22	4.50
噪音及各類污染問題	4.05	4.26
消防安全問題	4.05	4.23
果欄的商業運作延伸至附近大廈地舖，將上述問題加以擴大	3.72	4.01

從下表可見，無論是在較近分區還是較遠分區，都認為能透過活化果欄來解決衛生和清潔問題，以及消防安全問題。兩者最大的分別，是對活化果欄後，能否解決果欄運作延伸至附近大廈地舖造成的影響。

表 8.3 活化果欄能解決的問題

	較近分區	較遠分區
交通阻塞和不便問題	4.15	4.14
危及行人的安全問題	4.22	4.2
衛生及清潔問題	4.42	4.43
噪音及各類污染問題	4.22	4.23
消防安全問題	4.44	4.38
果欄的商業運作延伸至附近大廈地舖	3.95	4.18

### 8.3 對活化方案的想法

從下表可見，較近果欄分區的市民，因為日常受果欄的影響較大，他們對原址保留的支持度較低，而支持搬遷的平均分亦稍高。

表 8.4 分區對保留和搬遷果欄的看法

	較近分區	較遠分區
原址保留	4.57	4.73
搬遷	2.93	2.8

較近分區和較遠分區的受訪市民，對不同方案的想法大致相同。兩者都贊同在石龍街泊車位置興建新型大樓、把渡船街天橋底下的空地和巧翔街內部份空地用作中轉和凍倉之用，以及在果欄原址上興建平台。同樣地，在原址興建地下城和搬遷果欄的得分為各項中最低。

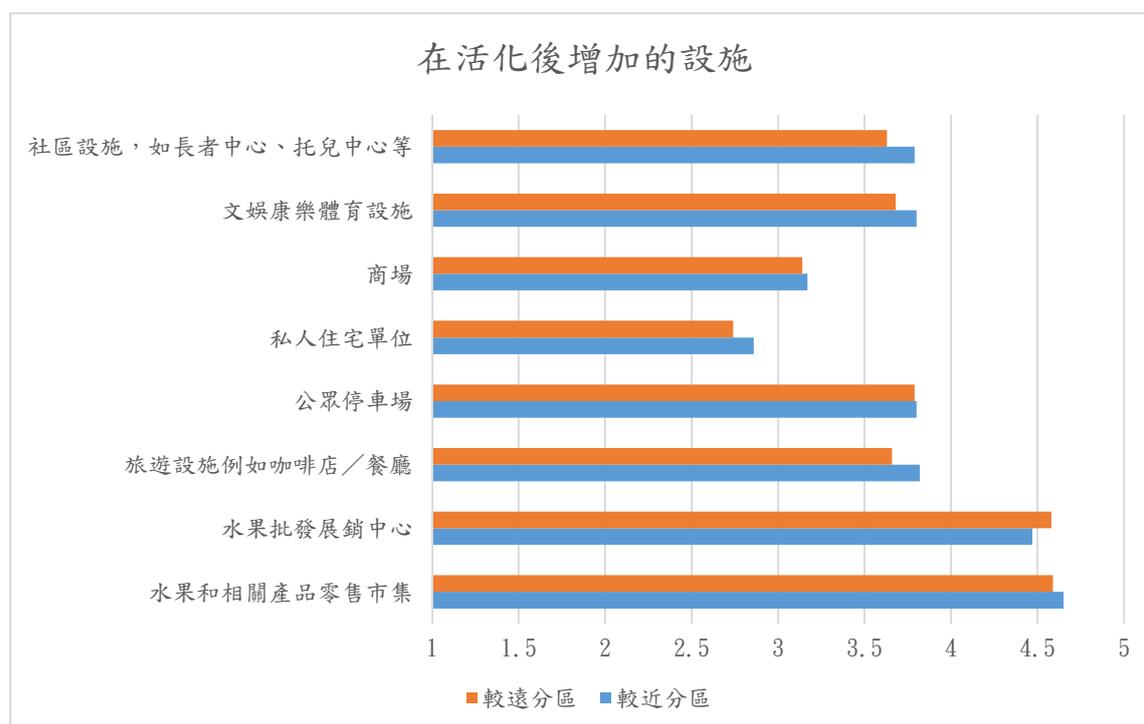
表 8.5 分區對不同方案的想法

	較近分區	較遠分區
在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓	4.00	4.12
把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用	4.02	4.09
在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。	3.60	3.82
在果欄原址之上興建平台。	3.99	4.03
原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂	3.92	3.95
只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。	3.22	3.46

從下表可見，無論是較近分區還是較遠分區的受訪者，都認同應在活化後增加水果和相關產品的零售市集，與及水果批發展銷中心。他們最不同意的，是在保育活化後把果欄改建為私人物業單位和商場。

表 8.6 分區對增加不同設施的看法

項目	較近分區	較遠分區
水果和相關產品零售市集	4.65	4.59
水果批發展銷中心	4.47	4.58
旅遊設施例如咖啡店／餐廳	3.82	3.66
公眾停車場	3.8	3.79
私人住宅單位	2.86	2.74
商場	3.17	3.14
文娛康樂體育設施	3.8	3.68
社區設施，如長者中心、托兒中心等	3.79	3.63



## 9. 量化研究的總結

量性研究的結果總結出幾個結論供油尖旺區議會和關注未來果欄保育活化發展人士參考：

1. 無論是從質性的焦點小組和個別人士訪談，以至於量性的問卷調查，居民和業界都對屹立油麻地地區超過一世紀的果欄的歷史和文化價值予以肯定。大部份受訪者都認同果欄是香港人重要的集體回憶，更是具備豐富的文化和歷史價值。
2. 經過多年以來的發展，果欄的運作對油麻地地區造成一定影響。居民較擔心的是果欄衛生和清潔問題，其次是消防問題。居民希望透過保育和活化果欄的工作，長遠能解決果欄對社區做成的影響。相對而言，業界雖然同意果欄在運作上對市民以至地區有所影響，但他們相信對市民的主要影響是交通問題和衛生及清潔問題。
3. 從質性和量性的研究都可以看到，油麻地果欄的商販和從業員，以及受訪居民，超過八成以上都希望能保留果欄。換言之，是傾向贊成保留果欄的保育活化方式。
4. 在保育活化方案上，雙方都支持一些能有助果欄運作，以舒解果欄對居民造成影響的方案，例如是把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉之用(4.12)。以及原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂(3.96)。
5. 果欄商販和從業員較擔心大型工程會影響果欄運作，所以對興建新大樓或在原址上興建新的平台較有保留。這些問題都反映出，如要在保留水果批發業務的情況下就果欄進行保育活化，當局必須設想如何作出過渡安排，以減低對行業運作的影響。
6. 市民較贊成興建新大樓，把果欄的卸貨工作都放進大樓內。在興建新大樓後，能為業界提供需要的作業空間和冷藏裝置，才能配合業界的發展。與此同時，「在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下」，這個較有創意的選項得分為3.55，大約五六成人支持。只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷(3.19)，支持度只有一半以下。
7. 在保育活化果欄後，無論是市民還是果欄從業員，都認同在保育活化後，應添加跟水果行業相關的設施例如是水果和相關產品零售市集和水果批發展銷中心。此外，雙方都傾向反對在保育活化果欄後增加私人住宅單位和興建跟水果業

## 務無關的商場

8. 本區居民較希望在進行果欄的活化保育後，能加添其他有助改善社區環境的設施例如是公眾停車場、旅遊設施例如咖啡店、文娛康樂體育設施和社區設施等。然而，業界則希望果欄主要仍作水果批發用途，為免影響果欄運作。所以，在進行保育活化果欄時，應要有妥善規劃，讓雙方都能各取所需，在保留業界運作之餘，利用這機會改善油尖旺社區環境。由此可見，在落實如何保育活化時，必須作出更好安排，讓活化後的果欄能在改善果欄運作之餘，進一步改善油尖旺區的社區。

9. 在保育活化果欄後，市民受訪者和果欄業界都主張由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責管理活化後的果欄，以確保果欄的運作能符合各方要求。

10. 總結而言，無論是鄰近果欄地區居民和較遠離果欄地區居民，對果欄的價值、保育和活化方式，以至未來的管理方式，在看法上均十分一致。受訪居民和業界都認同果欄甚具保育和活化價值，亦希望透過果欄的保育活化，能改善果欄對社區做成的影響。他們都希望能委派市民和各界代表，來參與未來的果欄管理。

11. 對於這次問卷調查提出的不同保育活化方案，大部份的方案都獲得受訪市民都表示支持。未來可以進一步探討如何把不同方案匯整，藉此得出更完整的方案，以解決果欄不同問題。

## VII. 總結

是次研究是源於 2018 年本年 1 月 11 日，特首林鄭月娥在立法會答問大會透露特區政府計劃進行：「…油麻地果欄的保育和活化工作，因為它當中有一些歷史建築，以及這行業或者可以說是市民的集體回憶。怎樣能夠將其打造成一個又可以本地經濟，又可以方便零售，亦可以吸引遊客，都是我們本屆政府正在做的工作…」在這情況下，油尖旺區議會的「關注油麻地果欄工作小組」就果欄的保育和活化準備工作，訂定了一個協助居民向政府反映該區意見的研究方案：「**油麻地果欄的保育和活化方案研究—原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案**」。此研究方案需要達至以下兩個目標：

1. 探討在原址保留或搬遷的兩種情況下，有何具體的保育和活化果欄的可行方案；及
2. 為改善和舒緩現有果欄運作對周邊地區的影響作出建議。

經過了為期半年的質性和量性研究，這研究調查報告就上述兩個目標。總結出相關結論供油尖旺區議會和關注未來果欄保育和活化發展人士參考：

### A. 探討具體的保育和活化果欄的可行方案前本須要確定的前題

在進行探討就果欄原址保留或搬遷的兩種情況下的保育和活化可行方案前，須要確定從居民和業界的角度：油麻地果欄是否有保育和活化的價值？並且，因應果欄的運作所帶來對附近居民的滋擾，保育和活化果欄會否消滅這些滋擾呢？若答案都是否定的，就無必要為油麻地果欄進行保育和活化了。若答案都是肯定的，研究探討上述兩個目標才具有意義。

通過析從訪問、聚焦小組、公眾諮詢會和問卷調查中所歸納出的結果：

#### 1. 油麻地果欄具有保育和活化的價值

無論是從質性的焦點小組和個別人士訪談，以至於量性的問卷調查，居民和業界都對屹立油麻地地區超過一世紀的果欄的歷史和文化價值予以肯定。大部份受訪者都認同果欄具深厚歷史，是香港人的集體回憶；擁有具特色的歷史建築物；具獨特的行業文化價值，並代表了香港的拼搏和團結精神。故此，大部份受訪者均希望保留果欄內的歷史建築物和行業運作。

## 2. 果欄的運作帶來的滋擾

經過多年以來的發展，果欄的運作對油麻地地區，特別是附近的居民，造成一定的滋擾。居民反映最滋擾他們的問題是：衛生及清潔、噪音及各類污染和消防安全，這些都能歸納為家居生活環境的問題。其次的滋擾居民的問題是：交通阻塞和不便、危及行人的安全和果欄的商業運作延伸擴大，這些都能歸納為社區街道環境的問題。果欄是該區環境的一部份，故此，果欄的日常運作與居民的生活是息息相關的。為甚麼特區政府要提出保育和活化果欄？其中的一個原因是果欄無論在建築、設施和運作上，均未能合乎現代化的要求，造成果欄與該區城市化的發展格格不入，從而帶來對該區居民種種的不便。因而，居民希望透過保育和活化果欄的工作，無論是原址保留或搬遷的兩種情況下，長遠能解決果欄對社區做成的影響。

## 3. 保育和活化果欄能解決對居民滋擾的問題

大部份被訪居民認同著力保育和活化果欄，無論是原址保留或搬遷的兩種情況下，都能解決上述果欄對該區居民的滋擾問題。

總的來說，居民及業界均認同油麻地果欄具有保育和活化的價值，並且，居民雖然認為果欄的運作對他們的生活和街道環境帶來種種影響，但是，他們認同保育和活化果欄能解決對居民滋擾的問題。在確定這些前題下，探討是次研究方案的兩個目標就具有實質意義了。

### B. 有關保育和活化果欄，在原址保留？或是搬遷？

從上述前題性的探討，在研究「**油麻地果欄的保育和活化方案研究—原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案**」前，需要確定業界和居民對於在決定保育和活化果欄時，是否接納將現時的水果批發業務在原址保留？或是將他們搬遷到別的地區？

從是次質性和量性的研究都可以看到，油麻地果欄的商販和從業員，以及受訪居民，超過八成以上都希望能保留果欄。換言之，是傾向接納政府採用原址保留油麻地果欄的保育和活化方式。

### C. 在原址保留情況下的具體保育和活化果欄的可行方案

從質性研究的訪問、聚焦小組及公眾諮詢會中所歸納出的各類有關原址保留或搬遷兩種情況下的具體保育和活化果欄的可行方案建議。並以量性研究的問卷調查方式更廣泛地收集油麻地社區各持份者的意見，得出以下被訪居民和業界對有關原址保留的不同具體保育和活化果欄的可行方案建議的接納程度。以下是的社區居民和業界對可行方案建議的接納程度的優先次序：

可行方案建議	居民	業界
在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓。	(1) 4.05	(3) 3.39
把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉。	(1) 4.05	(1) 4.44
在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。	(5) 3.69	(5) 2.77
在果欄原址之上興建平台。	(3) 4.01	(4) 3.22
原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂。	(4) 3.93	(2) 4.15

#### 1. 業界對可行方案建議的接納程度的優先次序

在質性研究的過程中，業界歡迎政府保育和活化果欄，但他們會憂慮大幅修復現時的建築物，或是進行新的建設，均會對現行的水果批發運作帶來阻礙。因為，果欄的商戶每一天都在運作，果欄商舖及運輸業聘用大量工友協助，年中無休。工作暫停便影響商戶及工友的生計。所以，在進行果欄的保育和活化工作時，他們希望要盡量避免使到果欄的商戶要長時間暫停營業。

在此憂慮下，業界希望盡量在保持原狀下，進行果欄的保育和活化的改善工作。從上表顯示，業界最優先接受的方案是：要求政府把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期租賃予果商作為物流中轉和凍倉之用。這是因為他們認為現時果欄運作帶來對居民的滋擾是缺乏運作空間所致，故此，若政府能長期租予他們遠離民居的渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，用作為物流中轉和凍倉之用，就能解決他們的運作問題和減低果欄運作對居民的滋擾。當然，他們也希望政府在渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地上建築合適他們使用的物流中轉和凍倉設施。

基於上述考慮，這是為甚麼業界其次優先接受的方案是：原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂。因為，他們認為由於果欄不少地方均為露天作業，在運作上很受天氣影響。如能在現址上增設有天幕／天頂的空間，就能讓果欄全天候地運作，改善現時果欄的工作環境。與此同時，增設天幕／天頂也可以減輕其運作噪音對居民的滋擾。

目前果欄不少公共設施已十分陳舊，而且功能上不足應付行業需要。例如是果欄的排污系統不少已失效，在下雨嚴重時可能出現水浸情況。果欄內不少路面情況亦要修補。由於果欄內有很多冷凍倉庫在運作，供電系統負荷極大，容易發生意外，都需要留意改善。由於果欄不少地方均為露天作業，在運作上很受天氣影響，把運作搬入室內也是保育和活化果欄的可行方案。因而，他們第三優先選擇的方案是：在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓，提供室內的上落貨運作區及倉儲管理設施。同時，利用大樓開設水果零售/批發展銷平台和提供社區設施。並且，將現時果欄運作區重新改建成為現代化水果批發市場，保留被定為二級建築的部份及相關的結構。

業界對上述方案的前題考慮是這新型大樓必須合乎果商日常批發運作的需求。例如，室內的上落貨運作區及倉儲管理設施必須在大樓的地面和地下層。大樓開設水果零售和批發展銷平台可以在大樓的一、二層。其他樓層作為提供社區設施用。在大樓落成後可作為中轉站，輪流將現時的果商遷進，騰出空間，將現時果欄運作區重新改建成為現代化水果批發市場，再將果商輪流遷回。

總結而言，業界優先希望將果欄保持原狀，盡量減低保育和活化工作對他們日常運作的影響。另一方面，他們也希望政府提供更多遠離民居的空間給他們運作，減少與社區的衝突。進一步，無論政府選擇任何保育和活化果欄的方案，包括興建新型大樓、興建地下城或興建平台，他們都希望負責部門可以讓他們參與設計，使新的設施更能合乎他們的需求。

## 2. 居民對可行方案建議的接納程度的優先次序

在希望原址保留果欄和盡量減低果欄日常運作對居民的生活和街道環境的滋擾的前題下，根據上面的圖表，有兩個方案均為他們優先接受的：a) 把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉。b) 在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓。

居民認為將影響他們的居住和街道環境的果欄中轉運輸和倉儲的運作，搬到遠離社區的地方，可以改善果欄運作對他們的滋擾。所以，這個方案對居民來說是一個比較直接能夠帶來利益的選擇。

同時，他們也優先選擇興建大樓的方案。將原來果欄周邊的物流貨運工作吸納到室內。受訪的居民更希望新大樓可將部份的果欄營運搬到裡面運作，亦建議建築物高層亦可以加建各類的社區設施。一方面，居民認為將果欄運作規限在大樓內，就能減少果欄運作對他們的滋擾。另一方面，因為西九天橋道路運輸建設，帶來油尖旺區的社區設施減少。所以，新大樓可以為該區居民加建各類社區設施，補充社區的需要。

有關在果欄原址之上興建平台或興建地下城，均是居民的選擇。這兩個方案的選擇原因與興建大樓的類同。一是將果欄所有運作規限在室內範圍，減低對居民居住和街道環境的滋擾。二是騰出空間建設社區設施，補充社區的需求。

#### D. 業界與居民對興建建築所持的不同意見

多個持份者都提出在原有果欄旁邊興建新的多層建築物配合整體發展，將原來果欄周邊的物流貨運工作吸納到室內。受訪的市民更希望新大樓可將部份的果欄營運搬到裡面運作，亦建議建築物高層亦可以加建各類的社區設施。

然而，果欄從業員對於這項做法有一些保留及憂慮，所以他們對興建新大樓的支持度比起市民較低。雖然果欄從業員亦都同意興建大樓，但他們只希望在地面、一樓及地下作營運用途，而不同意將果欄的批發搬到新大樓上面其他樓層運作。果欄從業員指出多層建築設計未必適合果欄的運作。水果貨物數量龐大及果品重量很大，一方面需要大量的空間以配合同時間多間欄商進行搬運貨物及存貨；另一方面，貨物重亦不易於在某一層卸貨然後慢慢搬到另一層，而較適合在同一層進行落貨搬運直接入欄。因此，多層的建築需要在每層提供較大的行車空間、儲存空間、通道及泊位容許多部貨車同時進出不同樓層搬貨。即使有多層建築，每層亦需要有很大的面積才可以配合果欄運作的需要。所以，石龍街的空地未必有足夠的空間容納在同一層內包含上落貨、儲存及營運。而每一層最多只能安排作為上落貨及暫時停放貨物之用。

果欄從業員亦擔心新大樓會否引入新的集團式經營者而排斥了原有營運的欄商，以及造成分配使用位置的問題。若是保育及活化後原址只保留部份的欄商，這就會出現地方位置安排的問題。首先是怎樣決定那一欄商搬到新大樓的場地，而那些可以留低。其次是需要搬遷的欄商，他們新鋪的位置如何安排亦是另一個需要考慮的問題。

果欄從業員亦對保育活化之下需要把現時建築物作大幅修復有很大的憂慮，所以他們對原址不作任何改變，及把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期作為物流中轉和凍倉有較大的支持。果欄的商戶每一天都在運作，果欄商鋪及運輸業聘用大量工友協助，年終無休。工作暫停便影響商戶及工友的生計。所以果欄的保育及活化工作之下他們希望要盡量避免使到果欄的商戶要長時間暫停營

業。有持份者建議若果欄原址的建築物需要修復而被迫暫停運作，較理想的做法是分階段去進行。首先將部份欄商搬到新建或臨時的場地，然後再搬遷餘下的商鋪。待修復完成後欄商便可以搬回原址或繼續留在新場地。

上述問題同樣有可能出現在興建平台和地下城的方案上。故此，建議在選擇方案方面，可以考慮不是選擇一個單一方案，而是一個綜合式的方案，彼使可以盡量縮減業界和居民在各自需求下的差異和分歧。

#### E. 在原址保留情況下保育和活化果欄的社區設施要求和管理

居民和業界無論傾向接納那一個原址保留的保育和活化果欄方案，他們對在保育和活化果欄後，要如何使用新的設施、增設何種社區設施和如何管理，雙方均有共同的方向。

1. 在保育活化果欄後，無論是市民還是果欄從業員，都認同在保育活化後，應添加跟水果行業相關的設施例如是水果和相關產品零售市集和水果批發展銷中心。此外，雙方都傾向反對在保育活化果欄後增加私人住宅單位和興建跟水果業務無關的商場。

2. 本區居民較希望在進行果欄的活化保育後，能加添其他有助改善社區環境的設施例如是公眾停車場、旅遊設施例如咖啡店、文娛康樂體育設施和社區設施等。然而，業界則希望果欄主要仍作水果批發用途，為免影響果欄運作。所以，在進行保育活化果欄時，應要有妥善規劃，讓雙方都能各取所需，在保留業界運作之餘，利用這機會改善油尖旺社區環境。

3. 在保育活化果欄後，市民受訪者和果欄業界都主張由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責管理活化後的果欄，以確保果欄的運作能符合各方要求。

#### F. 在搬遷情況下的具體保育和活化果欄的可行方案

雖然，超過八成以上都希望能保留果欄，傾向接納政府採用原址保留油麻地果欄的保育和活化方式。但是，在問卷調查中，問及：若把果欄搬遷，只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物時，業界和居民的反饋有所不同。

如下面圖表顯示，業界不願意將原有的批發業運作搬遷。其中一個原因是搬遷果欄這個議題已經提出了超過 50 年，卻一直得不到一個可行的結果，業界對此方案已沒有太大的期望和信心。

可行方案建議	居民	業界
只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。	3.31	2.51

在居民方面，雖然，此方案的優次排列最低，但是，他們也接受這個方案。部份贊成此方案的居民認為這是解決果欄運作對居民滋擾最徹底的方法。特別有個別人士提出，若原址保留果欄現時的商業運作，並加以保育和活化。結果只會令果欄運作有更大的發展，到時對社區居民的滋擾，只會有加無減。使保育和活化果欄對居民的生活和街道環境沒有帶來任何改善。同時，就著整個地區的發展，果欄除了缺乏發展空間，並且，也與整體發展格格不入。倒不如將果欄搬遷到一個更寬廣的空間，使果欄有更大的未來發展。

## VIII. 建議

此研究報告發現在 i) 油麻地果欄是否有歷史保育價值；ii) 果欄的運作是否對社區造成影響；iii) 若保育和活化果欄，該原址保留、還是搬遷；iv) 保育和活化後的果欄應增加那些社區設施；和 v) 保育和活化後的果欄應該由誰管理等問題，均有一個非常清楚的意向。只是在原址保育的情況下，在興建大樓、地下城和平台的方案上，居民和業界選擇的優先次序有所不同。除了上文提過的成因外，另外的原因可能是此次研究並未能提供有關興建大樓、地下城和平台的實質詳細設計方案，所以，業界和居民只能夠憑他們有限的理解選擇他們的意向。

故此，研究小組建議有關負責策劃保育和活化油麻地果欄的有關部門，在選擇方案方面，可以考慮不是選擇一個單一方案，而是一個綜合式的方案，彼使可以盡量縮減業界和居民在各自需求下的差異和分歧。另一方面，在決定方案前，建議有關部門必須提供該方案的實質詳細設計內容，給予業界和社區居民參詳，彼使可以獲得他們更切實的支持。

## IX. 研究限制

本研究的問卷調查只訪問了 592 名受訪者的意見，而聚焦小組訪談亦只有 60 多名的參與者，加上受訪者主要來自果欄附近居民及果欄從業員，因此，本研究結果有其局限性而未能反映全港居民的意見。要了解全港居民的意見將來可以是次研究結果為基礎作更廣泛全港性的調查。此外，問卷調查主要來自街頭偶遇 (accidental) 的形式訪問路過的途人，未能作出有系統隨機抽樣，因此結果的代表性及概括性都有限制。

本研究首先以聚焦小組及公眾諮詢會的形式歸納出一些初步的意見，然後以問卷的形式收集居民及果欄從業員更廣泛的看法，但是，由於問卷的限制而並沒有深入探討問卷受訪者支持那一種保育活化方案的具體原因。要探討各持份者支持或不支持那一方案的原因便需要進一步的研究深入作出了解。另外，雖然結果顯示居民及果欄從業員同樣較多支持在原址上應發展跟水果業相關的項目例如是水果和相關產品零售市集及水果批發展銷中心，但是本研究結果未能收集到在保育活化方案下他們對有關果欄的現有及新建大樓空間位置分配給不同欄商使用安排的具體意見。因此，這方面亦需要將來更深入的探討。

## 附件一：質性研究—個別訪談問卷

1. 從那時候開始，你所擔任的工作需要與油麻地果欄有連繫/接觸？
2. 就所屬政府部門而言，你們接獲油麻地果欄的投訴有那些個案（種類）？
3. 就所屬政府部門而言，你們接獲油麻地果欄的投訴最多是那些個案？為甚麼？
4. 就所屬政府部門而言，你們認為有關油麻地果欄的投訴的問題根源在那裡？
5. 政府提出保育和活化油麻地果欄，你們認為如何做才能根本性的解決有關油麻地果欄的投訴的問題根源？
6. 你們認為保育和活化油麻地果欄的最大困難是甚麼？
7. 若你有份參與政府對油麻地果欄的保育和活化的計劃工作，你們會怎樣保育和活化果欄才能解決上述問題和困難？
8. 你認為油麻地果欄除了是水果市場之外，果欄對於(a. 油麻地社區和居民)，及 (b. 香港市民) 有什麼意義和重要性？
9. 有沒有那些關於油麻地果欄的回憶片段是最難忘的，你可以分享一下？
10. 在保育和活化油麻地果欄的工作上，你認為應該保留些什麼來維繫或增加果欄的意義？
11. 假如搬遷，你認為果欄的意義和重要性會有什麼改變？原址又需要怎樣發展呢？
12. 保育和活化油麻地果欄會有甚麼法例和法律方面的難題？

## 附件二：質性研究—聚焦小組訪談問卷

1. 你認為油麻地果欄除了是水果市場之外，果欄對於(a. 油麻地社區和居民)，及 (b. 香港市民) 有什麼意義和重要性？
2. 假如政府要為油麻地果欄作出保育和活化，你認為果欄（在上一題表述）的意義和重要性會有什麼改變？
3. 要保育和活化油麻地果欄的甚麼（部份）？
4. 期望保育和活化後，油麻地果欄應該是個怎樣的環境（願景）？
5. 保育和活化油麻地果欄的最大困難是甚麼？
6. 政府要怎樣做才是對油麻地果欄作出最好的保育和活化？
7. 保育和活化油麻地果欄後，能解決多少現存的環境和操作問題？
8. 總括來說，保育和活化油麻地果欄會帶來對你們；（所屬的持份者）有甚麼**正面和負面**的影響？
9. 保育和活化油麻地果欄後，果欄的發展方向應該是怎樣？
10. 無論搬遷與否，在保育和活化油麻地果欄的工作上，你認為應該保留些什麼來維繫或增加果欄的意義？
11. 假如搬遷，你認為果欄的意義和重要性會有什麼改變？原址又需要怎樣發展呢？
12. 就上述討論，甚麼方式保育和活化油麻地果欄是最理想的（原址保留、搬遷）？（若搬遷，搬甚麼？不搬甚麼？）
13. 你在（為）油麻地果欄工作（或生活）了幾長時間？果欄對你有什麼意義同重要性？有沒有那些關於果欄的回憶片段是最難忘，你可以分享一下？

附件三：質性研究—公眾諮詢會活動安排

油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組主辦

「油麻地果欄的保育和活化方案研究－  
原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案」

公眾諮詢會  
程序表

日期：2018年9月14日（星期五）

時間：下午7時30分至下午9時00分

地點：九龍油麻地眾坊街60號梁顯利油麻地社區中心禮堂

	時間	程序
(1)	7:35pm	諮詢會開始， 簡介主持機構及出席嘉賓、 諮詢會程序及規則
(2)	7:42pm	拍照時間
(3)	7:45pm	主持機構報告 1. 簡述保育活化的常見看法 2. 簡介中期報告收集到的意見 ■ 油麻地果欄的歷史價值 ■ 果欄對居民的影響 ■ 原址保留的方案 ■ 搬遷的方案
(4)	8:05pm	主持機構介紹主要討論的題目和發言規矩
(5)	8:10pm	觀眾發言環節
(6)	9:00pm	諮詢會結束

油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組主辦

「油麻地果欄的保育和活化方案研究 -  
原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案」

公眾諮詢會

程序表

日期：2018年9月15日（星期六）

時間：下午2時30分至下午4時00分

地點：九龍油麻地眾坊街60號梁顯利油麻地社區中心禮堂

	時間	程序
(7)	2:35pm	諮詢會開始， 簡介主持機構及出席嘉賓、 諮詢會程序及規則
(8)	2:42pm	拍照時間
(9)	2:45pm	主持機構報告 1. 簡述保育活化的常見看法 2. 簡介中期報告收集到的意見 <ul style="list-style-type: none"><li>■ 油麻地果欄的歷史價值</li><li>■ 果欄對居民的影響</li><li>■ 原址保留的方案</li><li>■ 搬遷的方案</li></ul>
(10)	3:05pm	主持機構介紹主要討論的題目和發言規矩
(11)	3:10pm	觀眾發言環節
(12)	4:00pm	諮詢會結束

#### 附件四：質性研究—公眾諮詢會與公眾討論的問題

1. 要怎樣保育和活化油麻地果欄？保育和活化果欄些甚麼（部份）？
2. 期望保育和活化後，油麻地果欄和社區應該是個怎樣的環境？
3. 保育和活化油麻地果欄的最大困難是甚麼？
4. 在保育和活化油麻地果欄計劃當中，對於果欄周邊大廈營運水果批發的地鋪的未來處理，有何意見？
5. 現在位於渡船街附近用作水果物流之用的停車場位置，你認為政府於保育和活化油麻地果欄計劃當中，應如何善用該段位置？
6. 假如搬遷果欄，原址又需要怎樣發展呢？
7. 假如搬遷果欄，你認為果欄的意義和重要性會有什麼改變？
8. 保育和活化後的果欄應該由那個政府部門或持份者管理？

## 附件五：量性研究—調查問卷

### 油尖旺區議會—關注油麻地果欄工作小組委託 油麻地果欄的保育和活化方案研究—原址保留或搬遷兩種情況下的研究方案 問卷調查

油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組正委託香港樹仁大學進行有關果欄的保育和活化方案研究的問卷調查。我們希望你能花五至十分鐘時間，為果欄的保育和活化提供寶貴的意見。問卷調查為自願參與，所提供的一切資料只作統計用途，並絕對保密。

#### A. 你是否同意果欄具備以下的保育和活化價值？

		非常不同意	不同意	略為不同意	略為同意	同意	非常同意
1.	具深厚歷史，是香港人的集體回憶	1	2	3	4	5	6
2.	擁有具特色的歷史建築物	1	2	3	4	5	6
3.	具世界性地位的水果批發市場	1	2	3	4	5	6
4.	具吸引力的旅遊景點	1	2	3	4	5	6
5.	具獨特的行業文化價值	1	2	3	4	5	6
6.	具代表香港的拼搏和團結精神	1	2	3	4	5	6
7.	其他：	1	2	3	4	5	6

#### B. 你是否認為現時的果欄的運作對鄰近居民造成以下的環境問題？

		非常不同意	不同意	略為不同意	略為同意	同意	非常同意
1.	交通阻塞和不便問題	1	2	3	4	5	6
2.	危及行人的安全問題	1	2	3	4	5	6
3.	衛生及清潔問題	1	2	3	4	5	6
4.	噪音及各類污染問題	1	2	3	4	5	6
5.	消防安全問題	1	2	3	4	5	6
6.	果欄的商業運作延伸至附近大廈地鋪，將上述問題加以擴大	1	2	3	4	5	6
7.	其他：	1	2	3	4	5	6

**C. 如果在原址保留果欄現時的商業運作，你是否同意作出以下的活化？**

		非常不同意	不同意	略為不同意	略為同意	同意	非常同意
1.	在果欄旁的石龍街，現時貨車停泊位置（貼近三間小學）興建新型大樓，提供室內的上落貨運作區及倉儲管理設施。同時，利用大樓開設水果零售/批發展銷平台和提供社區設施。並且，將現時果欄運作區重新改建成為現代化水果批發市場。（保留被定為二級建築的部份及相關的結構）	1	2	3	4	5	6
2.	把渡船街天橋底的空地和巧翔街內部份空地，長期租賃予果商作為物流中轉和凍倉之用	1	2	3	4	5	6
3.	在果欄原址興建地下城，將果欄所有運作遷至地下。原址地面除保留被定為二級建築的部份及相關的結構外，其他則用作社區設施發展	1	2	3	4	5	6
4.	在果欄原址之上興建平台，平台上提供社區設施，平台下將現時果欄運作區重新改建成為現代化水果批發市場。（保留被定為二級建築的部份及相關的結構）	1	2	3	4	5	6
5.	原址不作任何改變，只在現時果欄運作區內之上增設天幕／天頂，並在果欄內加強去水及排污設施。並將現時果欄中的臨時建築物重新翻新及佈置變成永久的建築物	1	2	3	4	5	6
6.	只保留主體建築，例如被定為二級建築的部份及相關的結構，但把其他部份改建成新型社區設施或新型商住建築物，把果欄原有的商業運作搬遷。	1	2	3	4	5	6
7.	其他：	1	2	3	4	5	6

**D. 你傾向贊成油麻地果欄的保育和活化方案是將水果批發市場**

		非常不贊成	不贊成	略為不贊成	略為贊成	贊成	非常贊成
1.	原址保留	1	2	3	4	5	6
2.	搬遷	1	2	3	4	5	6

**E. 你同意在保育和活化果欄後，應能解決果欄附近居民以下的問題嗎？**

		非常不同意	不同意	略為不同意	略為同意	同意	非常同意
1.	交通阻塞和不便問題	1	2	3	4	5	6
2.	危及行人的安全問題	1	2	3	4	5	6
3.	衛生及清潔問題	1	2	3	4	5	6
4.	噪音及各類污染問題	1	2	3	4	5	6
5.	消防安全問題	1	2	3	4	5	6
6.	能引延伸至附近大廈地鋪的果商遷回果欄內	1	2	3	4	5	6
7.	其他：	1	2	3	4	5	6

**F. 你同意在保育和活化果欄後，在原址上建設以下項目嗎？**

		非常不同意	不同意	略為不同意	略為同意	同意	非常同意
1.	水果和相關產品零售市集	1	2	3	4	5	6
2.	水果批發展銷中心	1	2	3	4	5	6
3.	旅遊設施例如咖啡店／餐廳	1	2	3	4	5	6
4.	公眾停車場	1	2	3	4	5	6
5.	私人住宅單位	1	2	3	4	5	6
6.	商場	1	2	3	4	5	6
7.	文娛康樂體育設施	1	2	3	4	5	6
8.	社區設施，如長者中心、托兒中心等	1	2	3	4	5	6

9. 其他:	1	2	3	4	5	6
--------	---	---	---	---	---	---

**G. 在果欄活化後，如開設新的設施，應交由誰負責管理？**

	非常不同意	不同意	略為不同意	略為同意	同意	非常同意
1. 政府部門	1	2	3	4	5	6
2. 私人機構	1	2	3	4	5	6
3. 由政府、區議會代表、居民代表、果欄商販及專業人士組成的管理委員會負責	1	2	3	4	5	6
4. 其他:	1	2	3	4	5	6

**個人資料**

- 性別      1  男性          2  女性
- 你是      1  油尖旺區居民    2a. 1  業主    2  租客    3  與家人/親友同住  
             2  非油尖旺區居民
- 你是      1  果欄批發商販      2  果欄零售商販      3  油麻地區商戶  
             4  果欄來貨運輸      5  果欄出貨運輸      6  果欄其他從業員  
             7  非果欄從業人員  
             (可選多於一項)
- 個人收入    1  10000 以下    2  10000 至 15000    3  15001 至 20000  
             4  20001 至 25000    5  25001 至 30000    6  30001 以上
- 學歷          1  中學或以下          2  大專          3  大學學士學位  
             4  碩士或以上

**\*\*你所提供以上的一切個人資料，只會作統計用途，並絕對保密。**

- 問卷完，謝謝 -