

2016 至 2019 年度油尖旺區議會
關注油麻地果欄工作小組
第七次會議記錄

日期：2018 年 8 月 16 日(星期四)

時間：下午 3 時正

地點：九龍旺角聯運街 30 號
旺角政府合署 4 樓
油尖旺區議會會議室

出席者：

主席

楊子熙議員, MH

區議員

鍾澤暉議員
鍾港武議員, BBS, JP

林健文議員
余德寶議員

成員

方送友先生
譚錫俊先生

袁尚文先生

政府部門代表

| | | |
|-------|------------------------|---------|
| 伍永強先生 | 油尖旺民政事務處 高級聯絡主任(1) | 民政事務總署 |
| 葉竹雅女士 | 油尖旺民政事務處 聯絡主任主管(東) | 民政事務總署 |
| 何玉婷女士 | 油尖旺民政事務處 行政助理(東) | 民政事務總署 |
| 何子榮先生 | 油尖區高級衛生督察 (潔淨/防治蟲鼠) | 食物環境衛生署 |
| 馮浩霖先生 | 農業主任(市場規劃) | 漁農自然護理署 |
| 陳家健先生 | 油麻地分區特遣隊指揮官 | 香港警務處 |
| 李泳儀女士 | 工程師/策劃 2 | 運輸署 |

4. 有工作小組成員提出以下意見：
- (i) 部分居民認為果欄不一定要搬遷，只要不影響居民生活便可，希望樹仁大學進行問卷調查時，可全面反映居民的意見。
 - (ii) 社區有聲音期望果欄周邊的商業活動可集中於一個位置。
 - (iii) 進行街頭問卷調查時，要留意在旺角、油麻地和尖沙咀三區的樣本數量比例，以求客觀。
 - (iv) 研究報告可考慮探討發展地下空間。
5. 林昊輝博士和伍志豪博士回應如下：
- (i) 中期研究結果顯示，支持保留和搬遷果欄的受訪者比例約為八比二。
 - (ii) 在擬定問卷時，會留意問題的設計，以求全面反映居民的意見。
 - (iii) 問卷調查最少包括 500 份問卷，當中訪問居民和商鋪的分別有 400 份和 100 份。問卷調查有六成會在油麻地進行，另外也會在旺角和尖沙咀區鄰近油麻地的範圍各進行兩成。
 - (iv) 問卷仍在設計中，設計完成後會交由工作小組審核。
6. 楊子熙主席請樹仁大學代表稍後把問卷交由秘書處向工作小組成員傳閱。另外，由於民政事務總署已委託市區重建局(“市建局”)研究活化油麻地果欄，他建議日後邀請市建局列席本工作小組會議，眾無異議。

議項三：其他事項

果欄一帶的問題

7. 有工作小組成員提出以下問題，要求相關部門跟進：
- (i) 渡船街有利大廈和廣東道祥發大廈設有凍倉，運作時壓毀了大廈對出的地磚。
 - (ii) 商戶在行人路上使用的電動唧車或未符合法例要求。
 - (iii) 渡船街與碧街交界的居民反映每天凌晨 12 時至 3 時飽受噪音影響。
 - (iv) 果欄一帶的違泊和阻街問題仍然嚴重。
 - (v) 欄商棄置的爛水果未有即時處理，食物環境衛生署應多勸諭欄商。
8. 餘無別事，會議於下午 4 時 05 分結束。

油尖旺區議會秘書處
2018 年 10 月

「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」

I. 研究進度

有關中期報告結果是透過以下三個階段的調查，達成研究目標：

階段(一)：資料搜集及整理

- 研究小組搜集了以下資料，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

- 研究小組會透過訪談方式，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：

| 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 |
| 馮浩霖先生 | 農業主任（市場規劃） | 漁農自然護理署 | 7月3日 |
| 趙傑文先生 | 委員 | 保育歷史建築諮詢委員會 | 7月16日 |
| 黃競聰先生 | 副執行總監 | 長春社古蹟資源中心 | 7月19日 |
| 楊子熙議員 | 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 | 油尖旺區議會關注油麻地果欄工作小組 | 8月7日 |

- 到目前為止，尚有城規專家及林健文議員未回覆個人訪談的時間，計劃盡量在八月內進行。其他計劃訪問的政府部門代表均謝絕接受訪問。

階段（三）：質性研究—聚焦小組訪談

- 研究小組會透過訪談方式，訪問了以下相關持份者（組織），以深入了解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。

| 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 |

- 到目前為止，尚未能約會到足夠人數的油麻地區內學校及志願機構等代表進行聚焦小組訪談，會盡量在八月尾、九月初進行。

活動預告

1) 階段（四）：質性研究—公眾諮詢會

（舉行日期：2018年9月14日（19:30-21:00）

2018年9月15日（14:30-16:00）

地點：梁顯利油麻地社區中心禮堂）

2) 階段（五）：量性研究—問卷調查

（進行日期：2018年10月）

II. 報告大綱

- A. 研究背景
- B. 研究目的
- C. 研究方法
- D. 果欄的運作和發展
- E. 果欄對油麻地居民的影響
- F. 果欄保育及活化對果欄從業人員及欄商的影響
- G. 果欄的保育價值
- H. 果欄的問題結徵
- I. 果欄保育及活化方案初步構想

III. 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，果欄除了有些具歷史意義的古蹟外，更是香港最大的水果批發市場以及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。

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。

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。

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。其中有幾點值得關注：

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。

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。

例如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。

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。

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，這點其實不同持份者均有所保留。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，可能對行業運作做成較大影響。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。