

書面質詢

謝誓宏議員

深化公共街市管理改革，建立人性化承接傳承機制與導入現代物管營運思維

街市是澳門本地歷史文化、社區民生與城市肌理的重要組成部分。特區政府近年持續完善市政街市的法律與管理制度，第6/2021號法律《公共街市管理制度》及第22/2024號法律《小販管理制度》相繼實施，並以「計劃書競投」取代單純「價高者得」，其優中選優的政策方向值得肯定。

特區政府近年積極落實「為不同街市度身訂造活化計劃」。然而，隨著連鎖超市、生鮮專門店在社區快速擴張，加上「澳車北上」政策深化實施，節假日及周末本地消費力大規模北上，導致民生區傳統街市正面臨空前的結構性衝擊。

根據市政署數據，全澳八座公共街市的空置攤位已高達329個，整體空置率突破三成。當中，特定街市的邊緣化與結構性脫節情況尤為嚴峻。例如作為北區核心民生街市的祐漢街市，受跨境消費與電商買菜的直接衝擊最為猛烈，空置攤位逐年遞增，部分樓層甚至出現大面積「空格化」現象，導致整體營商氛圍冷清，傳統民生功能加速萎縮；而坐落於新馬路核心旅遊區的營地街市，則面臨嚴重的內部空間脫節，高層的熟食中心與低層的鮮活食品區缺乏一體化的動線規劃與聯動營銷，導致大量旅客與市民「過路而不入」，未能有效將地段的頂級流量轉化為街市的內在活力。

面對如此困境，現行制度與管理體制逐漸浮現出三點亟待打破的行政瓶頸，必須透過深度改革來重新喚發街市應有之功能與活力：

首先，是退場與傳承機制僵化脫節，導致公共資源閒置與行政資源重複浪費。新制度下競投合約期為三年。然而，當現有經營者因年事已高準

備退休，或因疾病等不可抗力原因必須黯然退場時，現行制度缺乏人性化與市場化的「直接更換承租人機制」。即使有長期與其並肩作戰、熟悉該攤位運作且有意願接手的多年資深工作人員（如資深僱員或家族傳承人），受限於僵化的法規，亦無法直接頂替承接，而必須將攤位收回重新進行繁瑣的公開招標。這種「一刀切」的程序，導致行政審批動輒拖延半年甚至數年，不僅造成空置期內珍貴民生資源與行政資源的雙重極大浪費，更生生斬斷了街市寶貴的傳統技藝與人情味傳承。

其次，是退場與替補機制脫節，導致公共資源長期閒置。新制度下競投合約期為三年，期間若遇市況逆轉，或檔主因健康、家庭及經營壓力退場，現行安排缺乏彈性的經營類別調改方案與快速替補機制。繁瑣的行政程序導致空置檔位動輒閒置半年甚至數年，既浪費公共資源，亦拖累街市整體的聚客能力，對仍在場堅守的經營者造成連帶傷害。

最後，則是物管功能定位單一，缺乏現代商業空間的營運思維。現時市政署雖對各街市大樓引入外判管理公司，但其職能往往被局限於「被動管人、管衛生、管保安」的傳統物管層面。參考鄰近香港的成功經驗，不論是香港食環署對新公眾街市積極引入「整體承租營運商」模式，抑或「民坊」等現代物管機構對舊屋邨街市(如屯門友愛街市)的顛覆性活化，均證明了賦權專業物管團隊轉型為「資產與空間營運商」，給予其空間調配的主導權，才能真正盤活閒置資源。

有關部門應打破傳統行政思維，借鑑上述放權經驗，依法賦予物管公司更靈活的商業空間調配權，容許其將大樓內的空置攤位、市民活動中心及公共空間進行「一體化整合優化」，舉辦主題市集或引進跨界多元業態，將閒置空間轉化為「流量發動機」，從而全面深化管理體制改革。

敢於正視行政瓶頸，才得以履行並觸及現屆特區政府主張「放、管、服」公共行政深度改革核心思維，主動改革才得以挽救街市之作用、重新活化街市之潛在功能。

基於此，本人向政府提出以下質詢，並要求適時給予清晰、準確、連貫

和完整的回覆：

一、鑑於現行制度限制，許多現有經營者因年事已高準備退休或因疾病原因被迫退場時，法律無法容許其將經營權直接更換承租人予多年來在該攤位共事、具有實際經營意願與豐富經驗的資深員工，導致攤位必須被迫收回並重新啟動繁瑣冗長的公開招標，動輒造成長期空置與行政資源重複浪費，特區政府會否全面貫徹「放管服」的公共行政改革思維，建立符合合理審查的「因病或退休之經營者直接變更承租人機制」，容許符合特定合作年期的資深在職工作人員直接承接合約，以在精簡行政程序的同時，切實保障民生攤位的無縫過渡與人情味傳承？

二、鑑於現行三年合約期內若遇市況逆轉而導致攤位空置時，繁瑣的行政審批與流標等待期令寶貴的公共資源「曬太陽」半年至數年，導致周邊留守商戶的檔口被迫一同「拍烏蠅」並嚴重傷害其生計，特區政府如何主動出擊，徹底打破「一市一招、流標再等」的被動局面，建立兼具「經營類別動態調改」與「常態化滾動式競投」的快速替補機制，切實保障街市人流與經營者之基本權益？

三、特區政府在氹仔街市「美食＋文創」活化試點的基礎上，除了將經驗系統總結並推廣至其他街市、支援檔主入駐電商平台外，有關部門有何進一步深化管理體制改革，借用並優化現有外判管理公司的功能，推動街市攤位、市民活動中心與閒置空間的「一體化整合」，放寬權限讓管理公司能轉型為現代商業資產營運商，更自由靈活地運用長期空置的場地舉辦主題市集或引進跨界多元業態以提高整體人流，重新喚發街市應有之功能與活力？