

香港特别行政区政府

食物环境卫生署

就赤柱海滨小卖亭转型

邀请提交意向书

2026年2月12日

目录

1. 引言
2. 食环署的初步建议
3. 预期成果
4. 意向征集
5. 有关回应人士所提供个人资料的说明
6. 知识产权
7. 免责声明

- 附录 I 赤柱海滨小卖亭的现况和规格
- 附录 II 赤柱海滨小卖亭的拟议平面图
- 附录 III 简报会报名表格
- 附录 IV 就意向征集作出回应须包括的资料 (问卷)
- 附录 V 特许

就赤柱海滨小卖亭转型

邀请提交意向书

是次意向征集既非采购程序，亦非招标程序。

1. 引言

1.1 赤柱海滨小卖亭（“小卖亭”）位于香港赤柱赤柱市场道 20 号，坐落于景色优美的赤柱海滨，，位置优越。小卖亭（面积约 3 219 平方米）由食物环境卫生署（“食环署”）管理，所处的露天空间极具潜力作旅游或市民休憩用途。小卖亭原为赤柱临时街市，重建后于 2007 年正式启用，采用传统街市布局与露天广场合而为一的设计，打造成充满活力的公共空间。小卖亭原设有 20 个餐饮、干货及湿货摊档，以公开竞投方式租出，另设户外座位间供访客使用。摊档提供的货品及服务包括小食、饮品、干货、肉类、鲜花、报纸等，以迎合当区居民及游客的需要。

1.2 小卖亭属《公众卫生及市政条例》（第 132 章）附表 10 所指明的公众街市，其营运受《公众街市规例》

(第 132BO 章) 规管。食环署负责监督小卖亭的营运，确保符合环境卫生及食物安全规例，以及维持公共秩序和环境整洁。目前，小卖亭的管理、洁净、防治虫鼠及保安服务均由外判承办商提供。

1.3 小卖亭昔日设于与海滨长廊毗邻的休憩用地，其后被纳入为政府赤柱海滨改善工程计划的一部分。当时位处休憩用地中央的赤柱临时街市被迁至边缘位置，并改建成小商铺，前方设有露天茶座以吸引游客。近年小卖亭人流减少，最后一名长期租户于 2025 年 9 月 1 日向食环署交回摊档。自此，食环署已透过短期租约方式出租可用的摊档。小卖亭现有一摊档以短期租约租出，租约自 2026 年 1 月 1 日起生效。

1.4 为了善用该用地，食环署现正探讨如何为小卖亭注入活力，使其转型为推广本地文化传统、美食体验、传统工艺及本地品牌的平台，定位为切合现今消费者品味的独特文化与美食胜地。

1.5 小卖亭现况的相片、20 个摊档的个别面积和公共座

位的详情，以及外判承办商可提供的服务，载列于附录 I。

1.6 食环署现正就小卖亭的拟议转型计划邀请提交意向书，收集相关意见，以期达到两个目的：(1) 评估转型是否可行及是否有经营前景，当中须考虑消费模式及营运因素；以及 (2) 评估市场对采用单一营运者模式管理和营运该用地的兴趣。搜集所得的意见将有助食环署决定小卖亭的未来路向。

1.7 食环署现诚邀有兴趣营运小卖亭的人士给予回应，并欢迎各方就如何调整转型方案提出意见，使其更切合当区居民及访客的期望，确保小卖亭具备长远经营前景，并能有效营运。

2. 食环署的初步建议

2.1 引入单一营运者管理模式

2.1.1 为测试不同的安排以优化小卖亭的营运效率、服务质素和摊档出租率，食环署有意委托单一

私人营运者（“营运者”）负责小卖亭的整体管理。营办者可运用其市场专业知识及营运灵活性，在摊档组合、品牌塑造及整体营运策划方面推行创新策略。将管理责任全面交由营办者负责有助促进小卖亭在餐饮、零售及推广活动等不同范畴之间的协同效应，从而打造更具整体性及活力的市集环境。

2.1.2 在单一营运者管理模式下，营运者将通过签署定期协议获批管理权。营运者拥有高度自主权，可以根据市场需求及访客喜好制订摊档组合、厘订收费水平，以及制订条款和条件。这种灵活性将有助小卖亭提供多元化的餐饮、文化及零售体验，切合现今消费者的兴趣和需求，并达至食环署活化小卖亭的目标。

2.1.3 营运者将负责小卖亭的日常营运，包括但不限于保持卫生、安全以及整体管理。职责包括监察场地是否清洁，以确保符合环境卫生、食品安全及其他适用的法例要求和规定，以及为顾

客和摊档经营者提供安全的购物及经营环境。这些职责会在协议中清楚列明，确保服务质素持续符合要求。食环署将通过巡查，确保小卖亭和摊档的经营符合法例及合约要求，并达到主要社会目标，包括符合食物安全和卫生标准。

2.1.4 食环署对收费架构持开放态度，会考虑有兴趣人士可能提出的各个选项。这些选项包括但不限于下列各项：

(i) **定额收费：**固定月费安排。

(ii) **按收入计算的合约：**采用收益分成模式，费用按营办者利润的某个百分比计算，并可考虑在达至收支平衡后才开始计算。

食环署希望就协议限期和收费选项征询意见，以确保两者配合小卖亭的长远财务可持续性，从而吸引私人机构参与。

2.2 改善公共座位间

2.2.1 根据拟议的转型计划，食环署将把摊档正前方现时划为公共座位间的空间纳入小卖亭内。公共座位间的位置载于附录 II。这项改变可让营运者全权控制公共座位间的布局和设计，有助营运者协调和加强座位设施、餐饮供应及其他服务之间的配合和衔接。。新安排会令小卖亭的环境更具凝聚力，为访客提供更具吸引力和实用的空间。这项策略上的改善还可增加访客人流、提升互动，令小卖亭成为更具吸引力的休闲社交好去处。

2.2.2 现时的公共座位间设备陈旧，营运者可以自费重新设计公共座位间，充分利用四周的海景和休闲气氛。营运者可引入豆袋、沙滩椅或其他创意家具等现代化舒适座椅，令公共座位间摇身一变成为具吸引力又充满活力的空间，鼓励访客逗留更长时间。这项改变旨在增加人流，并着重改善访客的整体体验。

2.2.3 食环署对将公共座位间用作小卖亭内食肆的户外座位持开放态度，藉此扩阔餐饮选择及提升小卖亭的整体吸引力。

2.3 餐饮选择

2.3.1 食环署希望增加小卖亭的餐饮选择，包括咖啡、小食，并可考虑提供酒精饮品。为提供更多元化的食物选择，营运者可以邀请餐饮企业经营者管理部分摊档。摊档虽已配备基本设施，但或须额外安装油烟机、抽气扇等设备，以符合营运及监管要求。安装费用须由营运者负担，而营运者或其摊档经营者亦须遵循所有与食物业有关的许可及规定，包括但不限于与食物安全、环境卫生、消防安全和废物管理有关的许可及规定。若有关食肆预期会对周边社区造成显著影响，则须咨询区内持份者及相关决策局 / 部门，以评估潜在影响，并确保符合监管要求。

2.3.2 至于摊档布局方面，营运者可以自费合并同一建筑物内相邻的摊档，打造成更大的多功能单位，从而为餐饮服务提供更便于使用、更宽敞的备餐空间。不过，任何有关物料或结构的改动，例如拆除间隔墙，须获食环署及其他相关部门批准。

2.4 商品及贸易服务

2.4.1 食环署对部分摊档售卖本地及传统手工艺品、文化产品和现代生活用品持开放态度，以打造既反映赤柱文化特色，亦能迎合现今访客兴趣的市集。营运者可引入本地品牌作为摊档经营者，让他们有机会直接向顾客展示产品，售卖多样化而具本地特色的货品，包括传统手工艺品和现代商品，令小卖亭成为更多元化和有趣的购物好去处。

2.5 文化及社区活动

2.5.1 多元化的文化及社区活动可进一步提升小卖亭

的活力。营运者可举办「工艺佳肴巡礼」等结合手工艺展示与餐饮体验的主题活动，亦可举办现场音乐表演、小型艺术展览及周末市集。这些活动将有助提升人流，促进社区参与，令小卖亭不单是传统市场，也是文化及社交活动的中心。这些活动须符合相关法例规定。营运者应咨询区内持份者，并在有需要时寻求有关决策局 / 部门的批准。各决策局 / 部门会考虑拟议活动的性质和模式，以及是否符合使用政府场地的原则，以评估潜在影响，并确保符合监管要求。

2.6 指定的宠物友善休憩区

2.6.1 有见本港饲养宠物的人数日益增加，食环署对划定小卖亭内某范围作宠物友善休憩区的构思持开放态度。类似的宠物友善休憩区已在本港多个露天及海滨场地，例如露天咖啡茶座、海滨长廊及文娱康乐设施成功推行。事实证明，这些休憩区能吸引稳定的客源。如在小卖亭设

宠物友善休憩区，并配合合适的管理措施，可在营造轻松及家庭友善环境的同时，确保公共健康及卫生标准得以维持。

2.7 营业时间

2.7.1 现时，由于小卖亭的摊档数目有限，食环署把所有摊档的营业时间划一为上午 7 时至下午 10 时，以尽量减少对附近居民造成的滋扰。营运者可以另行拟订开放时间以配合其营运需要，但须视乎情况咨询区内持份者。

3. 预期成果

3.1 小卖亭的拟议转型计划旨在达至以下主要成果：

- (i) **增加人流和提升访客体验：**转型旨在优化小卖亭的布局，提升其功能和增加访客人流。小卖亭如提供更多元化的食品、零售及 / 或文化体验，会吸引更多访客。重新设计小卖亭，预计会吸引更多本地市民和旅客，打造一个更具活力和吸引力

的环境，鼓励旅客逗留更长时间及增加消费。

(ii) **鼓励社区人士参与的文化中心：**转型旨在把小卖亭重新定位成一个充满活力，并展示出本地文化传统和手工艺的地点。小卖亭透过汇聚本地工匠、传统手工艺及文化活动，可提供凸显社区特色的独有体验，加强访客的归属感，提高访客回访率。

(iii) **营运效率及长远的财政可持续性：**引入单一营运者管理模式，可确保小卖亭的管理更简单和具效率，从而提升营运成效。这个营运模式预计会带来多方面的好处，包括吸引多元化的摊档；令摊档组合更平衡，以提升出租率；通过具策略性的管理方式改善盈利；以及促进自给自足，减少依赖公帑。

4. 意向征集

4.1 食环署会举行简报会，向有兴趣的人士介绍意向征集工作和小卖亭现时的状况。有意出席者请填写妥载

于附录 III的回条，在2026年3月12日下午六时前以电邮方式寄回 stanley_eoi@fehd.gov.hk。

4.2 就意向征集作出回应

4.2.1 意向征集旨在就小卖亭的拟议转型计画征询意见，包括活化该地点以及确保其可持续性和可行性的建议。有兴趣的人士可按照附录 IV规定的格式或其他合适的格式提出意见。

4.2.2 如有兴趣的人士选择按照附录 IV所订格式提交意见，食环署鼓励回应人士尽量回答所有问题。虽然在现阶段无需提交详细意见，但食环署亦欢迎有关人士提交与其专长有关的资料，以及其他相关的意见及建议，以协助食环署进行小卖亭的转型工作。

4.2.3 有兴趣人士须将回复一式两份于2026年6月12日下午六时或之前透过电邮 (stanley_eoi@fehd.gov.hk) 或邮寄或亲身递交至位于香港金钟道 66 号金钟道政府合署 45 楼

的食物环境卫生署（环境卫生部）。如以邮寄或亲身递交方式提交，所有文件须放入信封内，信封面注明「机密」，并标明「就赤柱海滨小卖亭转型邀请提交意向书」。

4.3 免责声明

4.3.1 是次邀请提交意向书工作不是资格预审程序，并非就小卖亭的营运及 / 或管理甄选任何潜在竞投人或预审其资格。是次意向征集不是招标程序，而是有系统的意见收集工作，供政府考虑可行的选项。有兴趣的人士即使没有就是次意向征集提交任何回应，亦不会被禁止参与日后的投标程序（如有），或对其造成不利。政府和任何回应人士都不受是次意向征集工作所收到的任何回应所约束。邀请提交意向书工作和是次意向征集均不构成政府与任何回应人士之间的任何要约、协议，或就小卖亭的营运及 / 或管理所签订任何合约的依据。

4.3.2 政府不会把回应人士在是次意向征集提供的一

切资料和意见作个别记名，也不会在今后的招标 / 评审程序或其他类似程序 (如有) 中考虑此等资料和意见。政府可以利用收集所得资料的原有版本，或政府凭其绝对酌情决定权认为合适的经修订版本，制订小卖亭发展和转型的未来路向。

4.3.3 为审慎起见，回应人士应先进行调查和听取专业人士及其他人士的意见，然后自行评估本邀请书所载的资料，以评估风险及好处，并就是次意向征集拟备回应。回应人士不应把本邀请书的内容，或政府或其代表，或其任何人员、代表、代理人或顾问所发出的任何其他信息的内容，解释为财政、法律、税务或任何其他方面的意见。回应人士应就与是次意向征集有关的财政、法律、税务或其他事宜，咨询本身的专业顾问。

4.3.4 本邀请书不拟为任何投资决定提供依据，回应人士亦不应把本邀请书当作政府或其任何人

员、代表、代理人或顾问向任何潜在回应人士所作有关提交任何回应的建议。

4.3.5 各回应人士须独力负责就是次意向征集作准备和回应，任何回应人士随后作出回应或举措，或与政府作任何沟通所招致的费用、成本及开支。如有需要，回应人士或获邀自费出席面谈或会面和安排简介会，澄清所提交资料中的任何论点。不论任何情况，任何回应人士就是次意向征集，随后作出回应或举措，或政府与回应人士的任何沟通、面谈及 / 或会面所招致或与之有关连的任何该等费用、成本、开支、损失或损害，政府概不负责。

4.4 本邀请书有部分内容或须澄清、阐述或改正。政府保留权利在未经事先征询或通知的情况下随时修改、修订和调整本邀请书的任何条文，并发布相关附件。有关本邀请书的任何附件、修订、新增资料或更改，都会经电邮通知。政府不会就所提供或张贴的任何资料的真确和完整性作出任何陈述、保证或承诺。政

府亦保留权利随时暂缓、延迟或取消是次意向征集。

4.5 政府保留权利联络回应人士，就回应内容作跟进、讨论及 / 或澄清，及 / 或邀请他们进一步提供想法、意见和建议。如有需要，回应人士或获邀出席与是次意向征集有关的面谈或会面。所有经讨论的资料将被记录。回应人士可要求在面谈或会面期间讨论的资料中保持匿名。为确保他们的身分不被识别，有关面谈或会面的所有记录将一律使用化名（例如 ABC 公司）。

4.6 回应人士请注意，根据特许（见下文第 6.1 段），在是次意向征集期间所提供的资料，包括在随后的沟通过程及 / 或面谈或会面期间取得的书面回应、意见及资料，可供政府采用或经修订后用作为日后的招标 / 评审程序（如有）撰写文件，以及特许规定的其他用途。在是次意向征集提供的所有资料和意见，除非用作特许所考虑的用途，将一概保密。

4.7 有关是次邀请的任何事宜，请透过电邮 stanley_eoi@fehd.gov.hk 致函查询食环署。有兴趣人

士须注意，食环署只会回答一般性质的查询。任何政府人员或员工为回应回复者的任何查询而作出的任何陈述（不论口头或书面）及采取的任何行动，仅供指导和参考之用。

5. 有关回应人士所提供个人资料的说明

5.1 政府可以利用是次意向征集所提供的个人资料，处理是次意向征集工作，审视与小卖亭有关的任何建议，以及作其他相关用途，包括但不限于处理任何回应，以及与回应人士通讯。在是次意向征集提供个人资料纯属自愿。

5.2 视乎情况，是次意向征集所提供的个人资料，可能会披露予及转移至其他政府决策局、部门或机构作上述用途。

5.3 根据《个人资料(私隐)条例》(香港法例第 486 章)第 18 条和第 22 条及附表 1 第 6 原则，资料当事人有权要求查阅和改正个人资料。资料当事人要求查阅的权力，包括获提供一份个人资料复本的权力。为遵

循查阅资料要求，可能会征收费用。

- 5.4 如对是次意向征集所收集的个人资料有任何查询，包括提出查阅和改正个人资料要求，请联络：

人员：总行政主任（环境卫生）

办事处地址：金钟道政府合署 45 楼

传真号码：2530 1368

6. 知識产权

- 6.1 回应人士须签署载列于附录 V的特许，并连同提交的资料交回政府。回应人士如没有交回已标明回应并经签署的特许，其回应将不获政府考虑。

- 6.2 就特许而言，政府同意应回应人士要求，向其支付港币一元的代价（一如特许第[3]条所述）。

- 6.3 为免生疑问及按照特许规定，政府有权在没有另行咨询回应人士或取得其同意下，向任何第三方披露或复印是次意向征集的任何或所有回应，亦有权向任何第三方披露面谈时所讨论的任何意见、构思及

建议，以考虑或研究有关回应是否切实可行，以及复印这些面谈记录，并保留这些复印本作为记录。

7. 免责声明

7.1 回应人士提交的资料及素材，一概不予归还。

7.2 虽然本邀请书本着真诚编制，但政府不会就本邀请书所载的资料是否准确、完整、全面或经独立核实作出陈述、声明、保证或承诺。对于本邀请书所载资料及已经或将会向任何回应人士提供或可供其索取的任何其他书面或口头资料是否充分、准确或完整，政府或其任何人员、代表、代理人或顾问都不会承担任何法律责任或责任，而政府及上述人士亦不会就该等资料或本邀请书所依据的资料作出任何明确或隐含的陈述、声明、保证或承诺。政府明确表示不会对任何该等资料或本邀请书中不准确之处或本邀请书的遗漏之处负责。政府尤其不会就本邀请书所载的任何未来推算、估算、前景或回报能否实现或是否合理作出陈述、声明、保证或承诺。本邀请书或已经或

将会向任何回应人士提供或可供其索取的任何其他书面或口头资料的内容，一概不应赖以作为政府、其人员、代表或代理人就意向、政策或未来行动所作的陈述、声明、保证或承诺的凭据。

7.3 本邀请书仅为征集构思、意见和建议，不会对政府构成任何法律责任。本邀请书的内容绝不构成政府对任何回应人士就可能提交的回应作出任何承诺，亦不保证将以任何方式或形式推行外间机构参与相关工作。

7.4 政府如在是次意向征集结束后继续推展小卖亭转型工作，可以进行公开招标或任何其他方式的招标，亦可采用政府认为合宜的任何采购策略，但政府不一定如此行事。

7.5 政府没有任何义务与任何回应人士就是次意向征集进行任何独家或非独家磋商或讨论。

7.6 回应人士如就是次意向征集提交回应，即表示同意遵循本邀请书的各项条文，包括所有附录及特许。

7.7 任何回应人士或潜在回应人士如就本邀请书采取任何行动，即被视为已知悉上述条文。