

香港特別行政區政府

食物環境衛生署

就赤柱海濱小賣亭轉型

邀請提交意向書

2026 年 2 月 12 日

## 目錄

1. 引言
2. 食環署的初步建議
3. 預期成果
4. 意向徵集
5. 有關回應人士所提供個人資料的說明
6. 知識產權
7. 免責聲明

附錄 I            赤柱海濱小賣亭的現況和規格

附錄 II           赤柱海濱小賣亭的擬議平面圖

附錄 III          簡報會報名表格

附錄 IV          就意向徵集作出回應須包括的資料（問卷）

附錄 V          特許

# 就赤柱海濱小賣亭轉型

## 邀請提交意向書

是次意向徵集既非採購程序，亦非招標程序。

### 1. 引言

1.1 赤柱海濱小賣亭（“小賣亭”）位於香港赤柱赤柱市場道 20 號，坐落於景色優美的赤柱海濱，，位置優越。小賣亭（面積約 3 219 平方米）由食物環境衛生署（“食環署”）管理，所處的露天空間極具潛力作旅遊或市民休憩用途。小賣亭原為赤柱臨時街市，重建後於 2007 年正式啓用，採用傳統街市布局與露天廣場合而為一的設計，打造成充滿活力的公共空間。小賣亭原設有 20 個餐飲、乾貨及濕貨攤檔，以公開競投方式租出，另設戶外座位間供訪客使用。攤檔提供的貨品及服務包括小食、飲品、乾貨、肉類、鮮花、報紙等，以迎合當區居民及遊客的需要。

1.2 小賣亭屬《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）附表 10 所指明的公眾街市，其營運受《公眾街市規例》

(第 132BO 章)規管。食環署負責監督小賣亭的營運，確保符合環境衛生及食物安全規例，以及維持公共秩序和環境整潔。目前，小賣亭的管理、潔淨、防治蟲鼠及保安服務均由外判承辦商提供。

1.3 小賣亭昔日設於與海濱長廊毗鄰的休憩用地，其後被納入為政府赤柱海濱改善工程計劃的一部分。當時位處休憩用地中央的赤柱臨時街市被遷至邊緣位置，並改建成小商鋪，前方設有露天茶座以吸引遊客。近年小賣亭人流減少，最後一名長期租戶於 2025 年 9 月 1 日向食環署交回攤檔。自此，食環署已透過短期租約方式出租可用的攤檔。小賣亭現有一攤檔以短期租約租出，租約自 2026 年 1 月 1 日起生效。

1.4 為了善用該用地，食環署現正探討如何為小賣亭注入活力，使其轉型為推廣本地文化傳統、美食體驗、傳統工藝及本地品牌的平台，定位為切合現今消費者品味的獨特文化與美食勝地。

1.5 小賣亭現況的相片、20 個攤檔的個別面積和公共座

位的詳情，以及外判承辦商可提供的服務，載列於**附錄 I**。

1.6 食環署現正就小賣亭的擬議轉型計劃邀請提交意向書，收集相關意見，以期達到兩個目的：(1)評估轉型是否可行及是否有經營前景，當中須考慮消費模式及營運因素；以及(2)評估市場對採用單一營運者模式管理和營運該用地的興趣。蒐集所得的意見將有助食環署決定小賣亭的未來路向。

1.7 食環署現誠邀有興趣營運小賣亭的人士給予回應，並歡迎各方就如何調整轉型方案提出意見，使其更切合當區居民及訪客的期望，確保小賣亭具備長遠經營前景，並能有效營運。

## **2. 食環署的初步建議**

### **2.1 引入單一營運者管理模式**

2.1.1 為測試不同的安排以優化小賣亭的營運效率、服務質素和攤檔出租率，食環署有意委託單一

私人營運者（“營運者”）負責小賣亭的整體管理。營辦者可運用其市場專業知識及營運靈活性，在攤檔組合、品牌塑造及整體營運策劃方面推行創新策略。將管理責任全面交由營辦者負責有助促進小賣亭在餐飲、零售及推廣活動等不同範疇之間的協同效應，從而打造更具整體性及活力的市集環境。

2.1.2 在單一營運者管理模式下，營運者將通過簽署定期協議獲批管理權。營運者擁有高度自主權，可以根據市場需求及訪客喜好制訂攤檔組合、釐訂收費水平，以及制訂條款和條件。這種靈活性將有助小賣亭提供多元化的餐飲、文化及零售體驗，切合現今消費者的興趣和需求，並達至食環署活化小賣亭的目標。

2.1.3 營運者將負責小賣亭的日常營運，包括但不限於保持衛生、安全以及整體管理。職責包括監察場地是否清潔，以確保符合環境衛生、食物安全及其他適用的法例要求和規定，以及為顧

客和攤檔經營者提供安全的購物及經營環境。這些職責會在協議中清楚列明，確保服務質素持續符合要求。食環署將通過巡查，確保小賣亭和攤檔的經營符合法例及合約要求，並達到主要社會目標，包括符合食物安全和衛生標準。

2.1.4 食環署對收費架構持開放態度，會考慮有興趣人士可能提出的各個選項。這些選項包括但不限於下列各項：

(i) **定額收費**：固定月費安排。

(ii) **按收入計算的合約**：採用收益分成模式，費用按營辦者利潤的某個百分比計算，並可考慮在達至收支平衡後才開始計算。

食環署希望就協議限期和收費選項徵詢意見，以確保兩者配合小賣亭的長遠財務可持續性，從而吸引私人機構參與。

## 2.2 改善公共座位間

2.2.1 根據擬議的轉型計劃，食環署將把攤檔正前方現時劃為公共座位間的空間納入小賣亭內。公共座位間的位置載於附錄 II。這項改變可讓營運者全權控制公共座位間的布局和設計，有助營運者協調和加強座位設施、餐飲供應及其他服務之間的配合和銜接。。新安排會令小賣亭的環境更具凝聚力，為訪客提供更具吸引力和實用的空間。這項策略上的改善還可增加訪客人流、提升互動，令小賣亭成為更具吸引力的休閒社交好去處。

2.2.2 現時的公共座位間設備陳舊，營運者可以自費重新設計公共座位間，充分利用四周的海景和休閒氣氛。營運者可引入豆袋、沙灘椅或其他創意傢具等現代化舒適座椅，令公共座位間搖身一變成為具吸引力又充滿活力的空間，鼓勵訪客逗留更長時間。這項改變旨在增加人流，並著重改善訪客的整體體驗。



2.2.3 食環署對將公共座位間用作小賣亭內食肆的戶外座位持開放態度，藉此擴闊餐飲選擇及提升小賣亭的整體吸引力。

## 2.3 餐飲選擇

2.3.1 食環署希望增加小賣亭的餐飲選擇，包括咖啡、小食，並可考慮提供酒精飲品。為提供更多元化的食物選擇，營運者可以邀請餐飲企業經營者管理部分攤檔。攤檔雖已配備基本設施，但或須額外安裝油煙機、抽氣扇等設備，以符合營運及監管要求。安裝費用須由營運者負擔，而營運者或其攤檔經營者亦須遵循所有與食物業有關的許可及規定，包括但不限於與食物安全、環境衛生、消防安全和廢物管理有關的許可及規定。若有關食肆預期會對周邊社區造成顯著影響，則須諮詢區內持份者及相關決策局／部門，以評估潛在影響，並確保符合監管要求。

2.3.2 至於攤檔布局方面，營運者可以自費合併同一建築物內相鄰的攤檔，打造成更大的多功能單位，從而為餐飲服務提供更便於使用、更寬敞的備餐空間。不過，任何有關物料或結構的改動，例如拆除間隔牆，須獲食環署及其他相關部門批准。

## 2.4 商品及貿易服務

2.4.1 食環署對部分攤檔售賣本地及傳統手工藝品、文化產品和現代生活用品持開放態度，以打造既反映赤柱文化特色，亦能迎合現今訪客興趣的市集。營運者可引入本地品牌作為攤檔經營者，讓他們有機會直接向顧客展示產品，售賣多樣化而具本地特色的貨品，包括傳統手工藝品和現代商品，令小賣亭成為更多元化和有趣的購物好去處。

## 2.5 文化及社區活動

2.5.1 多元化的文化及社區活動可進一步提升小賣亭

的活力。營運者可舉辦「工藝佳餚巡禮」等結合手工藝展示與餐飲體驗的主題活動，亦可舉辦現場音樂表演、小型藝術展覽及周末市集。這些活動將有助提升人流，促進社區參與，令小賣亭不單是傳統市場，也是文化及社交活動的中心。這些活動須符合相關法例規定。營運者應諮詢區內持份者，並在有需要時尋求有關決策局／部門的批准。各決策局／部門會考慮擬議活動的性質和模式，以及是否符合使用政府場地的原則，以評估潛在影響，並確保符合監管要求。

## 2.6 指定的寵物友善休憩區

- 2.6.1 有見本港飼養寵物的人數日益增加，食環署對劃定小賣亭內某範圍作寵物友善休憩區的構思持開放態度。類似的寵物友善休憩區已在本港多個露天及海濱場地，例如露天咖啡茶座、海濱長廊及文娛康樂設施成功推行。事實證明，這些休憩區能吸引穩定的客源。如在小賣亭設

寵物友善休憩區，並配合合適的管理措施，可在營造輕鬆及家庭友善環境的同時，確保公共健康及衛生標準得以維持。

## 2.7 營業時間

2.7.1 現時，由於小賣亭的攤檔數目有限，食環署把所有攤檔的營業時間劃一為上午 7 時至下午 10 時，以盡量減少對附近居民造成的滋擾。營運者可以另行擬訂開放時間以配合其營運需要，但須視乎情況諮詢區內持份者。

## 3. 預期成果

3.1 小賣亭的擬議轉型計劃旨在達至以下主要成果：

(i) **增加人流和提升訪客體驗**：轉型旨在優化小賣亭的布局，提升其功能和增加訪客人流。小賣亭如提供更多元化的食品、零售及／或文化體驗，會吸引更多訪客。重新設計小賣亭，預計會吸引更多本地市民和旅客，打造一個更具活力和吸引力

的環境，鼓勵旅客逗留更長時間及增加消費。

**(ii) 鼓勵社區人士參與的文化中心：轉型旨在把小賣**

亭重新定位成一個充滿活力，並展示出本地文化傳統和手工藝的地點。小賣亭透過匯聚本地工匠、傳統手工藝及文化活動，可提供凸顯社區特色的獨有體驗，加強訪客的歸屬感，提高訪客回訪率。

**(iii) 營運效率及長遠的財政可持續性：引入單一**

營運者管理模式，可確保小賣亭的管理更簡單和具效率，從而提升營運成效。這個營運模式預計會帶來多方面的好處，包括吸引多元化的攤檔；令攤檔組合更平衡，以提升出租率；通過具策略性的管理方式改善盈利；以及促進自給自足，減少依賴公帑。

## **4. 意向徵集**

4.1 食環署會舉行簡報會，向有興趣的人士介紹意向徵集工作和小賣亭現時的狀況。有意出席者請填妥載

於附錄 III的回條，在 2026 年 3 月 12 日下午六時前以電郵方式寄回 stanley\_eoi@fehd.gov.hk。

#### 4.2 就意向徵集作出回應

4.2.1 意向徵集旨在就小賣亭的擬議轉型計畫徵詢意見，包括活化該地點以及確保其可持續性和可行性的建議。有興趣的人士可按照附錄 IV規定的格式或其他合適的格式提出意見。

4.2.2 如有興趣的人士選擇按照附錄 IV所訂格式提交意見，食環署鼓勵回應人士盡量回答所有問題。雖然在現階段無需提交詳細意見，但食環署亦歡迎有關人士提交與其專長有關的資料，以及其他相關的意見及建議，以協助食環署進行小賣亭的轉型工作。

4.2.3 有興趣人士須將回覆一式兩份於 2026 年 6 月 12 日下午六時或之前透過電郵 (stanley\_eoi@fehd.gov.hk) 或郵寄或親身遞交至位於香港金鐘道 66 號金鐘道政府合署 45 樓

的食物環境衛生署（環境衛生部）。如以郵寄或親身遞交方式提交，所有文件須放入信封內，信封面註明「機密」，並標明「就赤柱海濱小賣亭轉型邀請提交意向書」。

#### 4.3 免責聲明

4.3.1 是次邀請提交意向書工作不是資格預審程序，並非就小賣亭的營運及／或管理甄選任何潛在競投人或預審其資格。是次意向徵集不是招標程序，而是有系統的意見收集工作，供政府考慮可行的選項。有興趣的人士即使沒有就是次意向徵集提交任何回應，亦不會被禁止參與日後的投標程序（如有），或對其造成不利。政府和任何回應人士都不受是次意向徵集工作所收到的任何回應所約束。邀請提交意向書工作和是次意向徵集均不構成政府與任何回應人士之間的任何要約、協議，或就小賣亭的營運及／或管理所簽訂任何合約的依據。

4.3.2 政府不會把回應人士在是次意向徵集提供的一

切資料和意見作個別記名，也不會在日後的招標／評審程序或其他類似程序（如有）中考慮此等資料和意見。政府可以利用收集所得資料的原有版本，或政府憑其絕對酌情決定權認為合適的經修訂版本，制訂小賣亭發展和轉型的未來路向。

4.3.3 為審慎起見，回應人士應先進行調查和聽取專業人士及其他人士的意見，然後自行評估本邀請書所載的資料，以評估風險及好處，並就是次意向徵集擬備回應。回應人士不應把本邀請書的內容，或政府或其代表，或其任何人員、代表、代理人或顧問所發出的任何其他信息的內容，解釋為財政、法律、稅務或任何其他方面的意見。回應人士應就與是次意向徵集有關的財政、法律、稅務或其他事宜，諮詢本身的專業顧問。

4.3.4 本邀請書不擬為任何投資決定提供依據，回應人士亦不應把本邀請書當作政府或其任何人



員、代表、代理人或顧問向任何潛在回應人士所作有關提交任何回應的建議。

4.3.5 各回應人士須獨力負責就是次意向徵集作準備和回應，任何回應人士隨後作出回應或舉措，或與政府作任何溝通所招致的費用、成本及開支。如有需要，回應人士或獲邀自費出席面談或會面和安排簡介會，澄清所提交資料中的任何論點。不論任何情況，任何回應人士就是次意向徵集，隨後作出回應或舉措，或政府與回應人士的任何溝通、面談及／或會面所招致或與之有關連的任何該等費用、成本、開支、損失或損害，政府概不負責。

4.4 本邀請書有部分內容或須澄清、闡述或改正。政府保留權利在未經事先徵詢或通知的情況下隨時修改、修訂和調整本邀請書的任何條文，並發布相關附件。有關本邀請書的任何附件、修訂、新增資料或更改，都會經電郵通知。政府不會就所提供或張貼的任何資料的真確和完整性作出任何陳述、保證或承諾。政

府亦保留權利隨時暫緩、延遲或取消是次意向徵集。

4.5 政府保留權利聯絡回應人士，就回應內容作跟進、討論及／或澄清，及／或邀請他們進一步提供想法、意見和建議。如有需要，回應人士或獲邀出席與是次意向徵集有關的面談或會面。所有經討論的資料將被記錄。回應人士可要求在面談或會面期間討論的資料中保持匿名。為確保他們的身分不被識別，有關面談或會面的所有記錄將一律使用化名（例如 ABC 公司）。

4.6 回應人士請注意，根據特許（見下文第 6.1 段），在是次意向徵集期間所提供的資料，包括在隨後的溝通過程及／或面談或會面期間取得的書面回應、意見及資料，可供政府採用或經修訂後用作為日後的招標／評審程序（如有）撰寫文件，以及特許規定的其他用途。在是次意向徵集提供的所有資料和意見，除非用作特許所考慮的用途，將一概保密。

4.7 有關是次邀請的任何事宜，請透過電郵 [stanley\\_eoi@fehd.gov.hk](mailto:stanley_eoi@fehd.gov.hk) 致函查詢食環署。有興趣人

士須注意，食環署只會回答一般性質的查詢。任何政府人員或員工為回應回覆者的任何查詢而作出的任何陳述（不論口頭或書面）及採取的任何行動，僅供指導和參考之用。

## 5. 有關回應人士所提供個人資料的說明

5.1 政府可以利用是次意向徵集所提供的個人資料，處理是次意向徵集工作，審視與小賣亭有關的任何建議，以及作其他相關用途，包括但不限於處理任何回應，以及與回應人士通訊。在是次意向徵集提供個人資料純屬自願。

5.2 視乎情況，是次意向徵集所提供的個人資料，可能會披露予及轉移至其他政府決策局、部門或機構作上述用途。

5.3 根據《個人資料(私隱)條例》(香港法例第 486 章)第 18 條和第 22 條及附表 1 第 6 原則，資料當事人有權要求查閱和改正個人資料。資料當事人要求查閱的權力，包括獲提供一份個人資料複本的權力。為遵

循查閱資料要求，可能會徵收費用。

- 5.4 如對是次意向徵集所收集的個人資料有任何查詢，  
包括提出查閱和改正個人資料要求，請聯絡：

人員：總行政主任（環境衛生）

辦事處地址：金鐘道政府合署 45 樓

傳真號碼：2530 1368

## 6. 知識產權

- 6.1 回應人士須簽署載列於附錄 V的特許，並連同提交的資料交回政府。回應人士如沒有交回已標明回應並經簽署的特許，其回應將不獲政府考慮。

- 6.2 就特許而言，政府同意應回應人士要求，向其支付港幣一元的代價（一如特許第[3]條所述）。

- 6.3 為免生疑問及按照特許規定，政府有權在沒有另行諮詢回應人士或取得其同意下，向任何第三方披露或複印是次意向徵集的任何或所有回應，亦有權向任何第三方披露面談時所討論的任何意見、構思及

建議，以考慮或研究有關回應是否切實可行，以及複印這些面談記錄，並保留這些複印本作為記錄。

## 7. 免責聲明

7.1 回應人士提交的資料及素材，一概不予歸還。

7.2 雖然本邀請書本着真誠編製，但政府不會就本邀請書所載的資料是否準確、完整、全面或經獨立核實作出陳述、聲明、保證或承諾。對於本邀請書所載資料及已經或將會向任何回應人士提供或可供其索取的任何其他書面或口頭資料是否充分、準確或完整，政府或其任何人員、代表、代理人或顧問都不會承擔任何法律責任或責任，而政府及上述人士亦不會就該等資料或本邀請書所依據的資料作出任何明確或隱含的陳述、聲明、保證或承諾。政府明確表示不會對任何該等資料或本邀請書中不準確之處或本邀請書的遺漏之處負責。政府尤其不會就本邀請書所載的任何未來推算、估算、前景或回報能否實現或是否合理作出陳述、聲明、保證或承諾。本邀請書或已經或

將會向任何回應人士提供或可供其索取的任何其他書面或口頭資料的內容，一概不應賴以作為政府、其人員、代表或代理人就意向、政策或未來行動所作的陳述、聲明、保證或承諾的憑據。

7.3 本邀請書僅為徵集構思、意見和建議，不會對政府構成任何法律責任。本邀請書的內容絕不構成政府對任何回應人士就可能提交的回應作出任何承諾，亦不保證將以任何方式或形式推行外間機構參與相關工作。

7.4 政府如在是次意向徵集結束後繼續推展小賣亭轉型工作，可以進行公開招標或任何其他方式的招標，亦可採用政府認為合宜的任何採購策略，但政府不一定如此行事。

7.5 政府沒有任何義務與任何回應人士就是次意向徵集進行任何獨家或非獨家磋商或討論。

7.6 回應人士如就是次意向徵集提交回應，即表示同意遵循本邀請書的各項條文，包括所有附錄及特許。

7.7 任何回應人士或潛在回應人士如就本邀請書採取任何行動，即被視為已知悉上述條文。