

立法會

Legislative Council

立法會 CB(4)41/18-19 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB4/HS/4/16

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜 小組委員會

第二次會議紀要

日 期 : 2018 年 2 月 26 日(星期一)
時 間 : 下午 2 時 30 分
地 點 : 立法會綜合大樓會議室 1

出席委員 : 林健鋒議員, GBS, JP (主席)
何啟明議員(副主席)
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
毛孟靜議員
易志明議員, SBS, JP
姚思榮議員, BBS
陳志全議員
陳恒鑽議員, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
郭偉強議員, JP
郭榮鏗議員
張超雄議員
葉建源議員
葛珮帆議員, BBS, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
尹兆堅議員
朱凱廸議員

吳永嘉議員, JP
何君堯議員, JP
林卓廷議員
周浩鼎議員
邵家輝議員
邵家臻議員
柯創盛議員, MH
容海恩議員
陳沛然議員
陳振英議員
張國鈞議員, JP
許智峯議員
陸頌雄議員
鄭松泰議員
譚文豪議員

缺席委員 : 謝偉俊議員, JP
劉國勳議員, MH
鄺俊宇議員

出席公職人員 : 運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
黃麗冰女士

房屋署助理署長(屋邨管理)(二)
楊耀輝先生

署理房屋署助理署長(政策統籌)
陳煦生先生

房屋署總產業測量師(商業樓宇)
徐素華女士

列席秘書 : 總議會秘書(4)4
黃安琪女士

列席職員 : 議會秘書(4)4
伍靄雯女士

議會事務助理(4)4
侯穎珊女士

經辦人／部門

I. 為公營房屋居民提供商業設施的政策和優化措施

(立法會 CB(4)634/17-18(01)號——政府當局提供的文件)

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

利益申報

2. 葉劉淑儀議員申報，部分新民黨的區議員租用領展房地產投資信託基金("領展")的物業設立辦事處。

主要意見及關注事項

拆售物業的管理

3. 葉劉淑儀議員指出，她發現有 55 個香港房屋委員會("房委會")拆售物業(包括零售及停車場設施)懷疑有違反地契條款的情況，並已於去年把相關資料轉交房委會參考。這 55 個物業由領展或向領展購買拆售物業的買家擁有。然而，政府當局的文件對懷疑違契情況隻字不提。郭家麒議員、張超雄議員、梁耀忠議員、朱凱廸議員及尹兆堅議員對葉劉淑儀議員的關注亦有同感。他們詢問，房委會為處理上述懷疑違契情況所採取的跟進行動為何。

4. 運輸及房屋局副局長表示，與其他私人物業一樣，只要遵從相關法律規定及地契條款，政府及房委會不會干預領展及其他拆售物業業主使用其

物業及作出商業決定的權利。然而，若確定有違反法律、地契條款或與房委會所簽訂契諾的情況，相關政府部門及房委會會嚴肅跟進有關事宜及採取適當行動。事實上，在地政總署跟進葉劉淑儀議員轉介的懷疑違契個案後，未有確定有違反契約條款的情況存在。然而，當局發現有可予改善之處，並已通知相關業主相應作出糾正。

5. 房屋署副署長(屋邨管理)補充，有關地段的土地用途(包括若干樓面面積應用作提供指定設施及須提供的泊車位數目的規定)，一般會在契約條款訂明。業主如擬改變相關土地用途，須徵得有關地段其他業主事先同意及獲地政總署批准。就停車場設施而言，泊車位一般只限相關地段居民及訪客停泊其車輛之用，但個別地契亦可載有條文，訂明部分泊車位可供附近房屋發展項目的居民或訪客使用。即使停車場／泊車位的業權轉讓，相關契約就使用泊車位作出的限制將仍然有效。換言之，拆售物業的業主(包括領展及其後的買家)須遵守有關契約條款。地政總署會按照現行程序，就任何懷疑違反契約的情況進行巡查及跟進。

6. 梁耀忠議員要求當局進一步解釋地政總署就違反契約條款所採取的執行契約條款行動。郭家麒議員、張超雄議員、毛孟靜議員及副主席促請房委會主動採取有效監管措施(例如設立一個跨部門專責小組就拆售物業進行定期巡查)，以確保領展及其後的買家遵守地契條款。

7. 運輸及房屋局副局長表示，地政總署主要是因應收到有關懷疑違反拆售物業地契的投訴、轉介或查詢作出跟進。如確定有違契情況，當局會採取適當的跟進行動。鑑於現時已設有監管機制，政府當局沒有計劃設立一個跨部門專責小組監管及巡查特定業主／類別私人物業的商業設施。房屋署副署長(屋邨管理)補充，房委會已一直因應個別物業的情況，與拆售物業業主溝通。房委會至今已處理5宗懷疑違反福利租賃契諾的個案。有關契諾規定，拆售物業其後的買家須以房委會訂明的優惠租金，出租若干指定單位予提名機構(包括社會

福利署、教育局等)提名的非牟利機構，以提供教育或社會福利服務。經房委會提醒後，相關業主已處理有關問題。房委會將會與提名機構保持聯繫，在有需要時提供協助，並會致函其後的買家，提醒他們有關福利租賃契諾下的規定。

8. 梁耀忠議員及郭家麒議員詢問，為社會的福祉着想，政府當局會否實施補救措施(例如回購拆售物業)，以避免領展及其後的買家再次轉售房委會的拆售物業。運輸及房屋局副局長表示，“回購”建議不符政府政策、審慎理財的原則和整體公眾利益。在現時房屋供應緊絀的情況下，政府會先集中資源應付市民對公營房屋的需求。

停車場設施

9. 姚思榮議員、陳振英議員、譚文豪議員、周浩鼎議員、尹兆堅議員、葛珮帆議員及副主席深切關注到，各類型車輛的泊車位嚴重短缺。姚議員支持政府當局計劃開放公營房屋發展項目的泊車位，以應付商用車輛(包括旅遊巴)的泊車需要。他又促請當局在每區提供適當數目的旅遊巴泊車位。譚議員指出，由於持牌電單車數目不斷增加，電單車泊車位短缺的情況日趨嚴重。

10. 運輸及房屋局副局長表示，政府認同商用車輛(包括在公共屋邨的旅遊巴)泊車位短缺，並會優先應付商用車輛(包括旅遊巴)的泊車需求。當局會探討及實施增加商用車輛泊車位的措施，例如把租用率低的私家車泊車位改為商用車輛泊車位。就電單車泊車位而言，房屋署副署長(屋邨管理)表示，政府知悉有關車位短缺。只要情況許可，會在公共屋邨提供更多電單車泊車位。

11. 陳振英議員、葛珮帆議員及副主席認為，政府當局有需要改劃剩餘的私家車泊車位，以供有較大需求的其他種類車輛(尤其是商用車輛)停泊，讓居於公營房屋的商用車輛司機在有需要時可於居所附近停泊其車輛。譚文豪議員建議政府當局把剩餘的月租泊車位改為時租泊車位，從而打擊違例泊車。葛議員進一步指出，據她了解，領展不願向

地政總署申請改劃泊車位用途，是因為當局收費過高。副主席促請政府當局考慮減低或豁免有關收費。

12. 運輸及房屋局副局長表示，現時由房委會管理的停車場有 151 個，合共提供約 3 萬個泊車位，整體租用率超過 94%。房委會一直採用彈性的租賃模式，並因應需求的轉變而改劃泊車位的用途。房委會亦可按有關屋邨及屋苑的地契條款，向地政總署申請許可和豁免，以把剩餘的泊車位租予非住戶使用，藉以紓緩泊車位短缺的情況。

13. 房屋署副署長(屋邨管理)強調，領展及拆售物業其後的買家須遵守地契條款。與所有地契一樣，有關業主可向地政總署申請豁免原本契約內的部分具體規定。如獲批准，地政總署會評估所需的豁免費。一般而言，房委會會支持領展因應居民的需求而申請改劃剩餘泊車位的用途。

14. 姚思榮議員、周浩鼎議員、尹兆堅議員及葛珮帆議員建議房委會在新公營房屋發展項目興建多層地下停車場，以增加泊車位的供應。

15. 運輸及房屋局副局長解釋，新公營房屋發展項目所提供的泊車位數目，取決於其特定的發展參數及情況，例如房屋類別、單位數目、位置等。如整體發展許可，而同時又不會導致單位數目減少、建築期延長及財務承擔大幅增加，則房委會會考慮在新建公共屋邨興建地下多層停車場的選項。

16. 陳振英議員、譚文豪議員、周浩鼎議員、尹兆堅議員及葛珮帆議員認為，當局應透過立即檢討及修訂載於《香港規劃標準與準則》有關泊車位供應的標準及準則，從根源着手解決泊車位短缺的問題。

17. 運輸及房屋局副局長回應時表示，《香港規劃標準與準則》已就各類土地用途及設施訂明準則，包括在發展項目供應的泊車位。根據《香港規劃標準與準則》，由於私人房屋居民對泊車位的

需求較大，私人房屋發展項目會較公共租住房屋發展項目提供更多泊車位。然而，政府會繼續適當檢討《香港規劃標準與準則》就泊車位供應所訂明的準則，以配合市民不斷轉變的需要。為紓緩泊車位短缺的情況，當局鼓勵發展商在合適的發展項目提供較接近《香港規劃標準與準則》所訂數目範圍上限的泊車位。與此同時，房委會亦會因應《香港規劃標準與準則》的準則、發展項目附近一帶的交通及泊車情況等，在新公營房屋發展項目提供合適的停車場設施。

18. 姚思榮議員進一步指出，領展的泊車收費遠高於房委會的泊車收費。他關注到，房委會相對較低的泊車收費，或許是導致房委會泊車位需求緊張的原因。葛珮帆議員促請政府當局運用新科技進一步改善泊車位的租用率及善用土地，藉以為社會整體帶來最大裨益。

19. 運輸及房屋局副局長表示，房委會的停車場一直按市值租金收費。在釐定停車場收費時，房委會會考慮公營房屋居民的需要及負擔能力。此外，房委會正積極探討如何應用新科技，以提升房委會轄下停車場的使用率。當局敲定最終詳情後，即會向議員作出匯報。

20. 譚文豪議員指出，儘管政府當局向市民推廣使用電動車，但只有少量時租泊車位設有電動車充電設施。此外，他認為當局應檢討泊車位的尺寸，以容納電動車的充電設施及配合不斷增加的車輛數目。房屋署助理署長(屋邨管理)(二)表示，房委會管理的新建公共屋邨有大約 30% 的泊車位已設有電動車充電設施。此外，亦已就餘下 70% 的泊車位提供電纜及管道，以在有需要時可安裝充電設施。事實上，若泊車位用戶需要使用電動車充電設施，他們可向房委會提交申請。然而，鑑於供電量所限，要在現有公共屋邨所有停車場裝設有關設施並不可行。就泊車位的尺寸而言，若要擴大泊車位的面積，則停車場的整體泊車位數目將會減少。

21. 葉建源議員察悉，當局為部分在公共屋邨的學校所提供的泊車位數目，低於《香港規劃標準與準則》列明的要求，而該等泊車位的位置亦遠離學校。此外，學校亦只能於上午 8 時至下午 6 時使用有關泊車位，未能配合全日制學校的運作。房屋署副署長(屋邨管理)承諾與上述學校溝通，以提供協助。她解釋，部分學校未獲提供足夠數目的泊車位，是因為某些舊式公共屋邨的泊車位供應有限。

22. 邵家臻議員及張超雄議員關注到，購入拆售物業停車場的其後買家，會否繼續向殘疾人士提供泊車優惠。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，只要有關業主沒有違反與房委會簽訂的相關契約及相關契諾，政府及房委會不會干預停車場的運作模式(例如有關殘疾人士的泊車收費及優惠安排)。然而，據她了解，領展一直有向殘疾人士提供優惠泊車收費。她鼓勵其他業主依循此安排。政府會向領展及其後的買家轉達委員所表達的關注。

23. 麥美娟議員指出，領展最近把若干已拆售停車場售予新買家。然而，業權轉變後，領展或新買家並沒有主動接觸停車場用戶，以商討其後的租賃安排。依她之見，房委會有法律責任確保業權轉變後會繼續向停車場用戶提供停車場設施。運輸及房屋局副局長表示，房委會會鼓勵新業主履行社會責任及繼續提供泊車設施，以滿足特定組別停車場使用者的需要。事實上，其中一個新買家已宣布，在業權轉變後首 3 個月，現有泊車安排會維持現狀。與此同時，房委會將會繼續與領展及新買家保持對話，以期盡量減少在交接期間對設施運作的影響。

公眾街市及墟市

24. 梁志祥議員及周浩鼎議員促請政府當局加快興建新的公眾街市，以應付公眾的需要。梁議員問及當局在東涌、天水圍及洪水橋興建新公眾街市的進度。周議員不滿東涌新市鎮擴展區東面的公眾街市將於 10 年內才落成。依他之見，當局應探討在另一地點興建東涌的公眾街市。

25. 運輸及房屋局副局長表示，一如在 2017 年《施政報告》所公布，政府會在東涌、天水圍及洪水橋興建公眾街市，並已初步物色在東涌新市鎮擴展區東面及洪水橋新發展區西南面鄰近日後鐵路站及公共運輸交匯處的適當用地。當局仍在探討於天水圍興建新公眾街市的可行地點。關於周浩鼎議員就東涌公眾街市的地點所表達的關注，運輸及房屋局副局長解釋，政府會充分諮詢相關區議會及當區持份者，以敲定選址。鑑於諮詢、尋求批准撥款及進行工程均需要時間，新公眾街市的工程需要超過 3 年時間才完成。

26. 尹兆堅議員促請房委會探討在新公營房屋發展項目增設公眾街市的措施，例如檢討《香港規劃標準與準則》、興建多層公眾街市等。房屋署副署長(屋邨管理)重申，發展新屋邨時，房委會會考慮相關的政府政策及規劃要求而擬定商業設施。在有關過程中，當局亦會考慮技術可行性、正在規劃的屋邨規模及附近一帶商業設施的供應等因素。

27. 毛孟靜議員認為，政府當局應善用公共屋邨的公用地方舉辦墟市。由於現時由下而上提出具體墟市建議的方式，令有關機構須耗用大量時間尋找合適場地及取得區內居民及相關區議會支持，她建議房委會就適合舉辦墟市的公共屋邨進行研究，以期縮短有關申請時間。梁志祥議員詢問，房委會會否提供支援措施(例如提供貯存貨物的空間)，以方便倡議者設立墟市。

28. 房屋署總產業測量師(商業樓宇)表示，房委會一直主動配合政府有關墟市的政策。由於個別屋邨的實際情況及個別墟市建議的性質不同，房委會須按個別情況充分考慮居民及其他持份者的意見，以及墟市建議的性質及對相關屋邨的影響。如相關屋邨受地契或大廈公契規管及牽涉其他業主，房委會會協助倡議者就有關建議諮詢其他業主及地政總署。鑑於房委會須按個別情況審視有關建議，若要房委會按毛孟靜議員的建議編製適合設立墟市的場地名單，並不實際可行。根據上述

原則，房委會已批准在天耀邨、清河邨及海麗邨設立墟市。

商場

29. 邵家輝議員認為，政府當局應制訂計劃，以在公共屋邨增設商業設施。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會轄下約有 174 萬平方米的非住宅設施，當中超過 60% 為福利及社區設施，以及商舖和街市檔位。由於現有公共屋邨的空間有限，房委會會致力平衡居民對各類社區、教育、福利及商業設施的需要，並會在可行的情況下考慮增設非住宅設施。房委會已推行一些措施，以擴大向屋邨居民提供的流動服務(例如流動銀行服務)。再者，自 2011 年起，房委會已實施一項 5 年的向前推展計劃，為轄下商場非住宅設施釐定資產優化的優先次序，以滿足居民的需要及使資源得到最佳運用。根據上述計劃，房委會每年會選定大約兩項工程進行資產優化。邵議員回應時促請房委會每年選定更多工程進行資產優化，加快翻新商場。房屋署副署長(屋邨管理)承諾探討上述建議的可行性。

30. 梁志祥議員認為，如公共屋邨的區議員辦事處及福利設施(例如幼稚園)並非列為商業設施，在提供商業設施以應付居民的需要方面或可更具彈性。房屋署副署長(屋邨管理)表示，商業設施及福利設施均為非住宅設施，而房委會會向福利設施收取優惠租金。因應公眾的需要，房委會一直在可行的情況下，把空置處所改作福利用途及租予非政府機構。政府察悉委員的意見，並會進一步研究此事。

政府當局的跟進行動

31. 小組委員會要求政府當局提供下列資料：

- (a) 在房委會轄下的停車場中，已裝設電動車充電設施的泊車位數目；及

(b) 政府當局因應葉劉淑儀議員在立法會
CB(4)461/17-18(01)號文件提出的關注
事宜所採取的跟進行動。

(會後補註：政府當局的書面資料已於
2018年3月22日及29日隨立法會
CB(4)801/17-18(01)號文件發給委員。)

II. 其他事項

32. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部4
2018年10月16日

**公屋及居屋商場、街市及停車場事宜
小組委員會**

第二次會議過程

日期：2018年2月26日(星期一)
時間：下午2時30分
地點：立法會綜合大樓會議室1

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
議程項目I—為公營房屋居民提供商業設施的政策和優化措施			
000531 - 001112	主席 郭家麒議員 葉劉淑儀議員	致開會詞	
001113 - 001542	主席 政府當局	政府當局簡介有關為公營房屋居民 提供商業設施的政策和優化措施	
001543 - 002214	主席 葉劉淑儀議員	利益申報 葉劉淑儀議員關注香港房屋委員會 ("房委會")拆售物業的業主違反 地契條款的情況	
002215 - 002652	副主席 郭家麒議員 政府當局	郭議員關注政府當局執行契約條款 的行動及要求當局提供房委會拆售 物業的地契文本	
002653 - 003130	副主席 姚思榮議員 政府當局	姚議員關注公共屋邨旅遊巴泊車位 不足的情況	
003131 - 003609	副主席 陳振英議員 政府當局	陳議員就修訂《香港規劃標準與 準則》以增設泊車位表達意見	
003610 - 004141	副主席 譚文豪議員 政府當局	譚議員關注電單車泊車位及已安裝 電動車輛充電設施泊車位不足的情況	
004142 - 004725	副主席 梁志祥議員 政府當局	梁議員關注興建新公眾街市的進度 及非住宅設施的定義	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
004726 - 005147	副主席 周浩鼎議員 政府當局	周議員就東涌新公眾街市的位置及修訂《香港規劃標準與準則》以增設泊車位表達意見	
005148 - 005740	副主席 邵家臻議員 政府當局	邵議員詢問有關在領展房地產投資信託基金("領展")轉售的停車場為殘疾人士提供的泊車優惠	
005741 - 010315	副主席 張超雄議員 政府當局	張議員促請當局就懷疑拆售物業業主違反地契條款的情況進行巡查	
010316 - 011005	副主席 毛孟靜議員 政府當局	毛議員關注政府當局的執行契約條款行動及落實墟市政策的情況	
011006 - 011435	副主席 麥美娟議員 政府當局	麥議員關注由拆售物業其後的買家擁有的停車場的續租安排	
011436 - 012052	副主席 梁耀忠議員 政府當局	梁議員關注政府當局就領展及拆售物業其後的買家被指違反地契條款所採取的跟進行動，以及政府當局對回購已拆售物業的立場	
012053 - 012550	副主席 邵家輝議員 政府當局	邵議員詢問在公共屋邨增設零售設施的措施	
012551 - 013219	副主席 朱凱廸議員 政府當局	朱議員要求提供政府當局與領展簽訂的銷售協議的文本	
013220 - 013808	副主席 尹兆堅議員 政府當局	尹議員表達對修訂《香港規劃標準與準則》以增設公眾街市及泊車位的意見	
013809 - 014213	副主席 葉建源議員 政府當局	葉議員關注到，位於公共屋邨內的學校的泊車位不足	
014214 - 014951	副主席 葛珮帆議員 政府當局	葛議員關注公共屋邨商用車輛泊車位不足的情況	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
014952 - 015439	副主席 政府當局	副主席問及政府當局的執行契約 條款行動及把剩餘泊車位改為 其他需求殷切的類別泊車位的情況	
015440 - 015635	副主席 梁志祥議員 政府當局	梁議員詢問政府當局有何支援 措施協助在公共屋邨舉辦的墟市	
015636 - 015919	副主席 譚文豪議員 政府當局	譚議員關注房委會管理的停車場 的電動車泊車位面積過小的情況	
015920 - 020335	副主席 葛珮帆議員 政府當局	葛議員促請當局修訂現行規劃 要求及參數	
020336 - 020840	副主席 郭家麒議員 政府當局	郭議員詢問政府當局對回購拆售 物業的立場	
議程項目II – 其他事項			
020841 - 020907	副主席	總結	

立法會秘書處

議會事務部4

2018年10月16日