

2013年2月6日立法會會議
「增加零售業經營面積」議案
進度報告

目的

在 2013 年 2 月 6 日的立法會會議席上，由方剛議員動議並經王國興議員、麥美娟議員、李慧琼議員、梁家傑議員及梁繼昌議員修正的「增加零售業經營面積」議案獲得通過、獲通過的議案全文見附件。本文件旨在匯報商務及經濟發展局、發展局、食物及衛生局、財經事務及庫務局，以及運輸及房屋局，就議案的立場及所採取的跟進工作。

增加零售業用地／樓面面積的措施

過去數年，本地消費市道大致保持暢旺，加上訪港遊客人數屢創新高，令零售業持續錄得可觀增長，從而帶動零售鋪位售價和租金大幅上升。政府一直密切留意有關市場情況，務求提供足夠土地，並確保現有規劃制度的靈活性，讓市場有效回應不斷轉變的需求。

正如 2013 年《施政報告》指出，政府會繼續透過多管齊下的措施，在增加房屋土地供應的同時，致力增加商業用地和設施的供應，以促進不同經濟活動包括零售業的進一步發展。例如現有位於中環及灣仔的政府辦公樓，以及「政府、機構或社區」用地會盡快改作商業用途，而赤鱘角機場島的北商業區發展亦會加快推動。

位於九龍灣及觀塘的工業用地，在 2001 年已被改劃為「其他指定用途」註明「商貿」用地，容許工業大廈可同時用作辦公室、商業及非污染工業用途。我們正致力促進九龍東核心商業區的發展，提供更多用作商業用途的樓面面積。這個新的核心商業區有潛力可以提供 4 000 000 平方米的新增商用樓面面積。我們亦正研究加快釋放九龍東內兩組政府用地作商業及其他用途的綜合發展，包括搬遷相關的現有政府設施。兩組用地可提供 500 000 平方米的樓面面積。

此外，利便舊工廈重建和整幢改裝的措施自 2010 年 4 月 1 日實施以來，截至 2013 年 2 月底，地政總署共批出 65 宗申請，有關

項目可提供經改裝或新建樓面面積合共約 700 000 平方米。在獲批的申請中，有半數申請的新用途包括改變作「零售和服務行業」用途，在完成改裝工程後可為零售業提供合用的樓面。

在 2011-12 年度，當局出售了七幅商業／商貿用地。該七幅土地可提供約 320 000 平方米總樓面面積。在 2012-13 年度，我們出售了兩幅商業／商貿用地，可提供約 71 000 平方米總樓面面積。而 2013-14 年度的賣地計劃亦包含了九幅商業／商貿用地。該九幅土地可提供約 330 000 平方米總樓面面積。當局會繼續積極提供可出售的商業／商貿用地。

再者，中環新海濱的長遠規劃中，整體可提供約 138 000 平方米可作零售用途的新建樓面面積。當中，三號用地可提供約有 100 000 平方米新建樓面面積作零售用途，預計在 2015／16 年中環灣仔繞道工程完成後可進行發展。在落實中環新海濱長遠發展前，當局亦計劃推行多項短期項目以充分利用已完成工程的臨海用地，盡早讓公眾人士享用，也提升海濱地區的活力。當中部分臨海用地會以短期租約形式出租作臨時活動場地，面積約 36 000 平方米，可舉行不同類型的大型活動，包括商業推廣和展覽等。上述臨時活動場地的公開招標工作預期於今年下半年進行。

在長遠方面，我們計劃展開就香港發展城市地下空間作為商業發展的先導研究，探討連接市區內現有或計劃中的建築物及港鐵站的地下空間，我們將揀選兩個較有代表性的地點進行先導研究及公眾諮詢。

就零售業用地的規劃工作

配合香港長遠及多元化的經濟發展，規劃署《香港 2030 規劃遠景與策略》的報告提倡提升核心商業區功能的同時，亦應加強商業中心區以外地區的經濟發展。我們會按當區的人口特性、地理位置、經濟活動規模及特徵，以至地區的規劃意向等因素，預留足夠土地作各種發展用途，包括零售用途，促進多元化的土地用途混合發展，藉此帶動當區就業，並為當地社區注入活力。因此，我們在規劃新發展區時，會適度預留商業用地（包括零售業用地）以滿足市場需求，並配合地區的整體發展。規劃中的新界東北及洪水橋新發展區便是其中的好例子。

此外，現時的規劃制度已提供足夠靈活性讓市場有效運作，能及時回應零售業用地需求的變化。法定圖則上不少用途地帶均容

許零售業發展，例如在商業中心區及主要購物區，包括旺角、銅鑼灣和尖沙咀，有關用地會被劃為「商業」用途地帶，零售商店屬該地帶內經常獲准許的用途。而在「住宅（甲類）」的用途地帶，將有關建築物的最低三層作零售商業用途亦經常獲准許。

規劃上的「混合用途」地帶近年亦已引入啟德、西九文化區、灣仔及銅鑼灣，務求把各種非工業性質的土地用途，包括零售業務，作更靈活的混合發展，有關地帶容許在縱向樓宇或橫向空間內同時作多種相協調的土地用途，以配合不斷轉變的市場需要。此外，發展商亦可繼續透過規劃申請，更改其他認為合適的土地用途，發展零售業務。

政府物業

政府物業主要是作政府辦公室、公共設施或其他政府用途。按照政府物業政策，政府產業署只會出租未能找到合適的政府用戶的空置物業。由於政府物業乃公眾資源，因此必須以合理的市場價值出租。政府產業署會以公開招標方式出租這類物業。

街市、露天市集及小販行業

就設立露天市集的建議，我們認為由地區組織籌劃及管理露天市集會更有彈性，更能切合地區需要。如倡議者能覓得適當場地，得到當區的支持，以及能夠符合食物安全和環境衛生方面的要求，我們樂意聯同相關的部門提供適當協助。

政府於 2008 至 2009 年檢討小販發牌政策，決定在不影響環境衛生的前提下，有限度重新簽發小販牌照，從而回應社會對保留本土文化的訴求。然而，基於消防安全、環境衛生及一般滋擾等因素，當局目前並無計劃再度簽發新的小販牌照。為進一步減低固定小販排檔區的火警風險，我們將在本年夏季推出一項為期五年的計劃，資助 43 個小販排檔區的持牌小販改善排檔的防火措施，二億三千萬元的撥款申請已獲立法會財務委員會通過。

在公眾街市方面，食物環境衛生署（食環署）一直透過各項措施，致力提升其轄下街市的經營環境及競爭力，包括進行改善工程以提升它們的設施、保持地方整潔以提供一個衛生的環境，同時不時舉辦推廣活動以吸引人流。為善用長期空置的攤檔，食環署亦分別在 2009 年及 2010 年開始，推出「長期空置街市攤檔優惠競投底價」的安排及「公眾街市攤檔短期租約先導計劃」，以增加空置

攤檔的吸引力。

事實上，應立法會食物安全及環境衛生事務委員會的要求，食物及衛生局已計劃按照最新情況，審視公眾街市的政策、定位和功能。食物及衛生局會適時把有關進展向事務委員會報告。

香港房屋委員會和香港房屋協會的商業設施

在香港房屋委員會（房委會）屬下物業方面，雖然房委會在 2005 年 11 月將零售和停車場設施分拆出售，以便其能更專注履行提供資助公共房屋的職責，但房委會仍在其屋邨內保留了一系列的商業及零售設施。現時，房委會轄下共有四十項商場或屋邨附設的零售設施，總面積達 200 000 平方米。房委會並沒有計劃再出售轄下的商場和零售設施。根據房委會的現行政策，其轄下的商業設施和所有新建屋邨所提供的商業設施均會由房委會自行管理。

房委會營運商業設施的策略，是以審慎商業原則經營，旨在為轄下屋邨居民提供各類零售設施，例如食肆、服裝店、超級市場或街市等。有關租賃安排亦會因應市場需要，靈活調整。房委會一直與商業設施的租戶及屋邨居民保持溝通，適時優化租戶的營商環境，為公屋居民提供日常所需。於 2012-13 年新落成的房委會零售設施除位於油塘的「大本型」商場外，亦包括位於石硤尾邨第二及第五期和牛頭角下邨的商舖。

而根據現行房委會有關商業單位的租金政策，當商戶的租約屆滿及安排續約時，房委會會考慮整體的市場營商環境、屋邨人口的變遷以及屋邨特殊情況等因素，以釐訂個別商業單位的租金。在實行有關租金政策的同時，房委會亦會密切留意本港經濟情況及其他相關數據，並因應個別商業單位的地點、經營行業和其他相關因素去訂定租金水平。

現時，房委會轄下共有 40 個商場和屋邨附設的主要零售設施，總面積達 200 000 平方米。房委會亦會因應實際情況，在現有商場合適的位置加設商舖，增加零售設施，以增加屋邨居民在購物時的選擇。除了「大本型」外，房委會亦正分別興建及規劃新的商業及零售設施共 28 項，涉及總面積達 49 000 平方米。

就有建議將房委會部份使用率偏低的商場和停車場改建為小型商舖，房委會一直積極改善現有的設施及改建轄下零售及停車場作其他用途，以達致善用資源。目前，房委會轄下零售及停車設施

的整體出租率分別達 97% 和 82%。

香港房屋協會（房協）為香港有需要的人士提供資助房屋，其提供的房屋包括出租單位及資助出售單位。為照顧有關居民的日常生活需要，房協在其部分屋邨和屋苑亦設有非住宅設施，即商用設施及作福利用途的社區設施。對於這些商業物業，房協是以審慎的商業原則經營，並參考市場上的租值水平以釐定租金，做法與房委會的原則相若。根據房協資料，有關商用設施的面積合共約 70 000 平方米，而用作福利用途的社區設施的面積大約 30 000 平方米。

就建議房委會及房協應將其部分零售面積用作支持個體及特色零售行業，房委會於「大本型」項目內設有「小型零售地帶」，面積約 700 平方米，特別為年青人及小商戶提供創業平台，並預留數個鋪位予社會企業，為社區創造商機。

零售業人力

財政司司長在 2013-14 年財政預算案演辭宣布成立零售業人力發展專責小組，成員來自廣泛的背景，包括零售業不同界別的人士、政府相關政策局及職業訓練局的代表以及學者和其他行業的獨立人士。專責小組的職權範圍包括研究零售業經濟前景及人力需求，及就行業整體人力發展向政府提出建議，以利零售業長遠發展。該專責小組會在 2013 年年內完成工作，向政府提出合適的具體建議。

研究「個人遊」政策及內地旅客消費模式對香港社會的影響

特區政府正就香港整體承受和接待旅客的能力進行評估，考慮的範疇包括口岸處理能力、旅遊景點及公共交通的接待能力、酒店供應、「個人遊」的經濟效益、對社會民生的影響等。待評估工作完成後，特區政府將與內地相關部門啟動溝通協調機制，進行交流。評估結果將會幫助我們有序及可持續地發展入境旅遊。

香港旅遊發展方向及政策

要維持並促進香港旅遊業的持續健康發展，業界以及其他相關持份者的共同參與十分重要。行政長官在施政報告中宣布成立經濟發展委員會（經發會），高層次、跨部門、跨界別地研究如何用好香港固有的優厚條件，和國家給香港的機遇，並著力研究擴闊香

港經濟基礎。經發會轄下的會展及旅遊業工作小組，將會探討香港旅遊業的發展方向。

商務及經濟發展局

發展局

食物及衛生局

財經事務及庫務局

運輸及房屋局

2013年4月

2013年2月6日立法會會議
方剛議員就
「增加零售業經營面積」
動議的議案

經王國興議員、麥美娟議員、李慧琼議員、梁家傑議員及梁繼昌議員修正的議案

服務業是香港的主要產業之一，當中零售行業發展迅速，但香港的城市建設規劃未有就零售行業的擴張、發展方向和經營面積的需求等予以配合，以致香港近年出現零售面積嚴重不足，導致零售商鋪租金脫軌，以倍數飆升，直接和間接導致中小型企業無法經營而結業，以及物價上升，令市民備受購物難和物價昂貴之苦；行政長官上任後曾對批發零售行業承諾會採取措施增加商業面積，惟施政報告卻未有觸及；就此，本會促請政府：

- (一) 就零售行業未來10年的變化進行全面檢討，包括零售業經營面積、勞動力、經營地區及經營者（包括規模和數目）今後的發展趨勢，從而制訂今後的零售面積開發規模，按年適度增加供應，以紓緩租金升勢；
- (二) 就基層零售行業，包括街市、露天市集和小販行業的數目、經營面積、勞動力、發牌制度和規管條例等進行全面檢討，以評估對基層零售行業應給予甚麼支持，包括放寬街上固定攤檔面積只有3呎乘以4呎的限制、重發適量小販牌照，並調整政府對公共街市內空置商鋪的政策和放寬申請限制，以及撥出資源改善街市經營環境（包括安裝空調）等，以便將閒置的零售面積投入市場；及
- (三) 檢討政府屬下物業，包括香港房屋委員會和香港房屋協會等屬下的零售面積的租務政策、租戶組合及功能性，防止該些物業的零售面積出現‘領匯化’，確保有關物業及機構並非以‘租金’，而是以‘居民消費需要’作為首要原則，同時探討將部分零售面積用作支持基層、個體及特色零售行業的發展，例如協助具傳統、歷史特色的老鋪，以至受領匯迫遷的小商戶繼續經營，或用作支援年輕人創業用途的可行性；

- (四) 密切留意商舖近期被炒賣的情況，在有需要時推出措施遏止；及
- (五) 審視各區對設立公共街市、露天市集和小販的需求及建議，並盡快予以落實興建有關設施；及
- (六) 研究大規模發展地下商用空間的可行性；加快推動工廈轉型；針對本地中小型商戶的需要，在充分諮詢地區意見的前提下，增設大型展銷場地和平價廠貨場，以及公營的商場、街市、墟市和市集等，從而增加零售業經營面積，紓緩租金上升的壓力；
- (七) 就領匯霸權導致傳統小舖及街市商戶相繼結業，研究將因‘殺校’而空置的校舍、閒置的政府工廈及一些仍由香港房屋委員會（‘房委會’）擁有的商場或停車場，改建為小型商舖，鼓勵不能續租的領匯商戶或有創業理想的人士租賃；同時參考房委會旗下油塘‘大本型’商場的經營模式，加快翻新人流稀少的舊式商場，增加租金合理的零售空間；及
- (八) 因應全港各區特色，檢討公共街市的功能與政策目標，以提供切合該區居民需要的公共街市；
- (九) 研究內地旅客自由行政策及內地旅客消費模式對香港社會的正面及負面影響，並就此優化及調整有關政策，令各種檔次的零售、飲食行業得以更多元及均衡發展，緩解自由行政策對市民的影響；及
- (十) 就香港本地旅遊發展的方向、定位、服務對象及目標諮詢公眾和作出檢討，以便就本地零售業、旅遊發展及出入境等相關政策作出相應的調整及優化。