

立法會

Legislative Council

立法會 CB(4)248/18-19 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB4/HS/1/16

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

第三次會議紀要

日 期：2018 年 3 月 26 日(星期一)
時 間：下午 4 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
葉劉淑儀議員, GBS, JP
毛孟靜議員
姚思榮議員, BBS
陳志全議員
郭家麒議員
郭偉強議員, JP
郭榮鏗議員
張超雄議員
葛珮帆議員, BBS, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
尹兆堅議員
朱凱迪議員
吳永嘉議員, JP
何君堯議員, JP
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
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
譚文豪議員
區諾軒議員
謝偉銓議員, BBS

缺席委員 : 梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
易志明議員, SBS, JP
陳恒鑾議員, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
鄭俊宇議員

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(發展及建築)
楊光艷女士

房屋署助理署長(政策統籌)
張鎮宇先生

房屋署總規劃師(2)
饒菊紅女士

房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)
黃永雄先生

列席秘書 : 總議會秘書(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. 新建公營房屋的商業及社會福利設施規劃

(立法會 CB(4)800/17-18(01)號——政府當局
文件 提供的文件)

其他文件

(立法會 CB(4)823/17-18(01)號——基督教香港
信義會社會
服務部提交
的意見書(只
備中文本))

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於
附件 I)。

申報利益

2. 柯創盛議員申報他是香港房屋委員會
("房委會")的非官方委員。

主要意見及關注

領展房地產投資信託基金的分拆出售計劃

3. 尹兆堅議員、郭家麒議員及鄭松泰議員
指出，購入領展房地產投資信託基金("領展")分拆
出售的物業("拆售物業")的買家("其後的業主")漠視
基層市民的負擔能力、隨意翻新商場，並大幅增加
商鋪租金，以期獲取最大的利潤回報。他們質疑，
房委會有否有效履行其監察角色，確保拆售物業獲
妥善管理，以及房委會有否履行《房屋條例》
(第 283 章)第 4(1)條就其責任所訂，向有關人士

"提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施"。郭議員促請政府當局在地區層面聽取意見，以了解領展進一步出售拆售物業如何影響居民及商鋪租戶。

4. 運輸及房屋局副局長解釋，房委會已訂立一個既定機制聽取及跟進市民、持份者和區議會的意見。與其他私人物業業主一樣，領展及其後的業主受到相關法例、地契條款及適用的限制性契諾所規範。只要業主符合相關法例規定、地契條款及與房委會訂立的契諾，政府當局及房委會不能干預業主的日常運作和商業決定，包括翻新其物業、作出相關租務安排及釐定租金等。反之，如業主違反任何法例、地契條款或與房委會訂立的契諾，政府當局及房委會會嚴肅跟進有關事宜及採取適當的行動。

5. 尹兆堅議員及鄭松泰議員察悉，現有商戶、非政府機構，甚至政府部門亦因為其後的業主大幅調高租金，在難以應付的情況下須遷出拆售物業。尹議員質疑，其後的業主有否違反房委會和領展訂立的限制性契諾。鄭議員促請政府當局主動及早採取措施，在拆售物業內的現有商戶及非政府機構被迫遷之前提供協助。區諾軒議員認為，政府當局應在公營房屋發展項目安排新的單位，讓有關租戶和非政府機構繼續營運。

6. 運輸及房屋局副局長解釋，領展就拆售物業和房委會簽訂的買賣契約亦包含若干限制性契諾，包括福利租賃契諾。有關契諾規定拆售物業的業主以房委會評定的優惠租金，出租個別拆售物業的指定單位予提名機構(包括社會福利署、教育局等)所提名的非牟利團體，以作社會福利服務或教育用途。有關規定不但適用於領展，亦適用於其後的業主。然而，如非政府機構透過商業租賃安排租用公共租住房屋("公屋")屋邨內的單位，則不受限制性契諾所規限。

7. 區諾軒議員表示，政府當局應評估，放寬證券及期貨事務監察委員會("證監會")發出的《房地產投資信託基金守則》，對基層市民有何

影響。運輸及房屋局副局長察悉並承諾向證監會轉達區議員關注的事宜。

社會福利設施

8. 柯創盛議員表示，欠缺社會福利設施會引發種種社會問題。因此，政府當局不應淡化為公營房屋發展項目提供福利設施的重要性。為確保能提供充足的福利設施，柯議員及尹兆堅議員促請政府當局豁免有關設施計入公屋屋邨的總樓面面積內。尹議員亦建議房委會利用公屋屋邨的通風走廊增設福利設施。

9. 運輸及房屋局副局長答允向規劃署轉達委員就提供總樓面面積寬免的建議。他並解釋，政府當局規劃新公營房屋發展項目時，須遵守法律及行政規定。舉例而言，根據現行法例規定，非住宅設施應計入總樓面面積內。鑒於公屋屋邨的空間有限，政府當局會考慮，在不減少單位數目及不延長建築期的情況下，提供更多社會福利設施應付社區的需要，是否可行的做法。

10. 張超雄議員表示，載於《香港規劃標準與準則》的福利設施清單並不全面。此外，《香港規劃標準與準則》就福利設施所訂的規劃標準已不合時宜，未能應付市民目前和日後的需要，例如長者及殘疾人士對院舍的需求。他建議，運輸及房屋局、勞工及福利局、發展局、社會福利署及房委會應合作制訂有關在新公營房屋發展項目(同時包括公屋屋邨及資助出售單位發展項目)提供福利設施的新計劃。

11. 運輸及房屋局副局長表示，規劃署會因應社會發展及政策的轉變，與相關的政策局／部門檢討及更新《香港規劃標準與準則》。房屋署副署長(發展及建築)補充，除了參考《香港規劃標準與準則》外，房委會會就有關在新公營房屋發展項目提供社會福利設施諮詢社會福利署。一般而言，社會福利署會考慮各項相關因素，包括區內的需要、福利服務的整體需求、個別用地限制等。

12. 朱凱迪議員建議政府當局按使用者數目制訂表現指標，確保新公營房屋發展項目內的社會福利服務足夠應付居民的需求。運輸及房屋局副局長解釋，政府當局規劃新公營房屋發展項目內的社會福利設施時，會考慮多項因素。由於個別屋邨的實際情況各有分別，要就發展項目內提供的社會福利服務設定一個硬性指標，並不可行。反之，現行規劃機制讓房委會可在發展項目內提供合適的社會福利設施組合，以靈活配合新增人口以至社區整體的服務需要。

13. 柯創盛議員及邵家臻議員認為，當居民遷入新建公營房屋時，有關屋邨仍未設有社會福利、教育、運輸及零售設施，此情況並不理想。柯議員促請相關政策局／部門作出更妥善協調，確保在居民遷入時或在他們遷入後不久即可獲提供社區設施和服務，特別是社會福利服務。邵議員希望房委會留意，為協助新落成公營房屋居民適應新居住環境而成立的社工隊，只獲提供臨時辦公地方，大大影響其服務質素。他促請政府當局成立一個跨部門專責小組，在新公營房屋發展項目就提供社會福利設施及服務制訂較為妥善的計劃。

14. 運輸及房屋局副局長表示，如確定新發展區或用地具有發展公共房屋的潛力，根據現行機制，各政府部門會因應社區的意見，就提供非住宅設施(包括康樂、教育、福利設施等)的規劃作出協調。為縮短居民入伙及在新落成公營房屋提供福利設施之間的時間差距，社會福利署會提早展開所需的籌備工作，包括甄選營辦機構。上述工作會有助營辦機構盡早展開裝修工程及提供服務。房委會將會繼續與相關政策局／部門探討可行措施，以向新公營房屋發展項目的居民提供支援及協助。

15. 邵家輝議員認為，社會對幼兒服務及老人服務的需求迫切。政府當局應進行更多協調工作，以確保新公營房屋發展項目能提供此等服務，但同時亦應避免安排數個非政府機構在同一屋邨內提供相同的社會福利服務。張超雄議員認為，若干福利設施(尤其是規模較小的設施)或許並不適合

設於專用福利大樓內。運輸及房屋局副局長表示，房委會一直與社會福利署合作，而社會福利署會研究一個地區的福利設施供求，以及探討新公營房屋發展項目可否容納所需的設施。房委會會盡量平衡居民對不同設施的需要，並在可行的情況下考慮增設非住宅設施，以期為居民提供各類社區、教育、福利和商業設施，以及訂定適當的社會福利設施組合。

商場

16. 姚思榮議員認為，在決定公屋屋邨商場的市場定位時，房委會會考慮居民的負擔能力。然而，按照審慎的商業原則，房委會應按市民購買力的轉變同步調整商場的營運模式，令業務得以成功經營。謝偉銓議員察悉，很多公屋屋邨商場被連鎖店壟斷，難以提供基本必需品滿足居民日常需要。他認為，當局有需要在公屋屋邨撥出單位讓小店經營者及傳統行業經營業務，令居民受惠。邵家輝議員促請政府當局以可負擔的租金提供更多零售設施，讓小商戶可繼續經營。區諾軒議員建議當局推行試驗措施，為居民提供更多購物選擇，例如網上銷售平台。

17. 運輸及房屋局副局長表示，就新公營房屋發展項目進行規劃時，房委會考慮各項因素，以訂定有關提供零售設施的計劃。如有需要，房委會亦會在規劃階段委託顧問進行零售設施研究，以決定應在發展項目提供何種合適的零售設施，同時亦會考慮有關設施在營運和財政上是否可行及適切等。就房委會轄下較舊的商場而言，房委會的商業樓宇小組委員會亦會按持續轉變的情況，不時考慮各項資產提升建議(包括進行改善工程、重整行業組合等)，以應付居民不斷轉變的需要。在不影響房屋供應的前提下，政府當局會探討可行措施，以提供更多零售設施，讓居民有更多購物選擇。

18. 朱凱迪議員認為有必要對拆售物業實施租金管制，以免領展及其後的業主大幅提高商鋪

租金。此外，亦須制訂措施為商場引入更多類別的商店。

19. 運輸及房屋局副局長強調，作為私營機構，領展及拆售物業的其後買家可自行決定其業務策略、運作模式及租戶／行業組合。只要其運作遵守現行法例的規定、地契條款及領展與房委會所訂買賣契約中的契諾條款，政府當局及房委會不能亦不會干預其日常運作及商業決定。

20. 譚文豪議員要求當局澄清，房委會為其現有商戶所作的續訂租約安排。房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)表示，根據既定的安排，房委會轄下的零售設施通常透過招標方式按固定租期出租。如商業單位的租戶在租約期內沒有違反任何租約條款，並接納房委會建議的新租金水平，於正常情況下會在租約期滿時獲邀續訂租約。

21. 邵家臻議員希望房委會留意，某些在公屋屋邨內的銀行沒有設置打簿機，對長者構成不便。應主席要求，運輸及房屋局副局長應承諾向有關當局轉達委員的關注。

公眾街市

22. 副主席認為，《香港規劃標準與準則》應把公眾街市列為社區設施(而非零售設施)，使當局必須在發展區內提供公眾街市，保障居民利益。柯議員促請政府當局修訂《香港規劃標準與準則》的規劃標準，在公營房屋發展項目預留空間提供公眾街市，以抗衡領展壟斷街市的情況。區議員認為，公眾街市及墟市應被列為新公營房屋發展項目基建的一部分。

23. 運輸及房屋局副局長表示，一如在 2017 年施政報告中公布，在聲稱相關設施不足的地區(例如東涌、天水圍和洪水橋)，政府當局會興建新的公眾街市。至於在《香港規劃標準與準則》中所作的分類，運輸及房屋局副局長承諾把委員的建議轉交規劃署考慮。

24. 政府當局文件的第 13 段載述，在較小規模的新公營房屋發展項目內，房委會只會考慮提供一間設有濕貨部的超級市場或一些售賣新鮮糧油的店鋪，以及在位置偏遠，而附近又沒有零售設施的屋邨提供較多零售設施。為免生疑問，譚文豪議員促請政府當局提供量化的量度準則，以單位數目列明何謂"較小規模的屋邨"，並以徒步需要多少分鐘說明何謂"位置偏遠的屋邨"。運輸及房屋局副局長表示難以提供有關的量度準則。然而，政府着眼的重點是便利屋邨居民前往鄰近其居所的零售店鋪，以購得他們日常所需的食品及其他日用品。在提供新公眾街市方面，須考慮的相關因素包括附近是否有街市設施及社區的需要等。

25. 副主席及朱凱迪議員表示，外判公屋屋邨街市管理工作的現行做法(即整體承租安排)引致種種問題(例如租金高昂)，他們促請政府檢討此做法。邵家輝議員表示，房委會應活化傳統街市及令這些街市的管理和運作(例如在衛生及售賣更多種類貨品方面)更現代化。

26. 運輸及房屋局副局長解釋，整體承租安排讓房委會可借助私營機構的專業人才及靈活的管理和營運模式，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。房委會將會不時檢討為保障檔戶及監察整體承租商而推行的措施。

27. 副主席指出，由於領展續訂租約時在租約內加入苛刻的條款，一些公屋屋邨熟食攤檔("冬菇亭")不獲續租。他詢問，房委會可否協助這些已服務居民數十年的小攤檔經營者繼續經營其業務。運輸及房屋局副局長重申，只要領展及其後的業主符合現行法例規定、地契條款及與房委會訂立的契諾，政府當局及房委會不能干預領展及其後的業主的商業決定。

停車場設施

28. 副主席及柯創盛議員關注到，《香港規劃標準與準則》就新公營房屋發展項目內的泊車位

數目所訂的標準未能應付居民的需要。他們促請房委會更新《香港規劃標準與準則》，以解決有關問題。

29. 運輸及房屋局副局長強調，儘管房委會會就提供停車場設施參考《香港規劃標準與準則》所訂的規劃標準，房委會會採取靈活的做法，就位處偏遠地區的新公營房屋發展項目提供更多泊車位。此外，當局已於 2017 年展開商用車輛泊車顧問研究，詳細審視個別地區的情況，以期制訂適切的措施紓緩泊車位短缺的問題。

30. 尹兆堅議員問及房委會在其轄下停車場為公職人員提供的特惠泊車收費安排。運輸及房屋局副局長回應時答允在會議後提供有關資料。

議案

31. 主席請委員參閱兩項議案。議案分別由邵家臻議員和張超雄議員，以及區諾軒議員和尹兆堅議員動議(議案的措辭載於**附件 II**)。

32. 主席把邵家臻議員和張超雄議員動議的議案付諸表決。所有在席委員表決贊成議案。主席宣布議案獲得通過。

33. 主席把區諾軒議員和尹兆堅議員動議的議案付諸表決。所有在席委員表決贊成議案。主席宣布議案獲得通過。

政府當局的跟進

34. 主席要求政府提供下列資料：

- (a) 房委會為其商戶所作的續訂租約安排；
- (b) 房委會轄下停車場為公職人員提供的特惠泊車收費安排；及

(c) 就委員通過的議案作出書面回應。

(會 後 補 註 : 政 府 當 局 的
補充資料及就委員通過的議案作出的
書面回應(立法會 CB(4)1135/17-18(01)
及 CB(4)1133/17-18(01) 號文件已於
2018 年 5 月 24 日送交委員。)

II. 其他事項

35. 副主席、郭家麒議員及尹兆堅議員就小組委員會須討論的事宜表達意見。主席表示，秘書處將於稍後告知委員日後的會議安排。

36. 議事完畢，會議於下午 6 時 30 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 4
2018 年 11 月 23 日

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

第三次會議過程

日期：2018 年 3 月 26 日(星期一)

時間：下午 4 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／討論	需要採取 的行動
<i>議程項目I——新建公營房屋的商業及社會福利設施規劃</i>			
001035- 002250	主席 陳振英議員 尹兆堅議員 姚思榮議員 譚文豪議員 郭家麒議員 張超雄議員	致開會詞 委員就秘書處資料研究組進行的 研究及小組委員會的討論項目 表達意見	
002251- 002817	主席 政府當局	政府當局進行簡介	
002818- 003408	主席 尹兆堅議員 政府當局	尹議員就領展房地產投資信託 基金"("領展")分拆出售物業和 公營房屋發展項目內提供社會福 利設施的事宜提出關注	
003409- 003937	主席 郭家麒議員 政府當局	郭議員就領展分拆出售物業的 影響提出關注	
003938- 004523	主席 譚文豪議員 政府當局	譚議員問及新公營房屋發展項目 內的商業設施供應及房委會與現 有租戶的續訂租約安排	
004524- 005033	主席 副主席 政府當局	副主席就熟食攤檔("冬菇亭")的 續訂租約安排、房委會外判街市 管理，以及《香港規劃標準與 準則》就街市所作的分類提出 關注	

時間 標記	發言者	主題／討論	需要採取 的行動
005034- 005724	主席 鄭松泰議員 政府當局	鄭議員就拆售物業的業主對現有商戶、非政府機構及政府部門大幅調高租金提出關注	
005725- 010300	主席 柯創盛議員 政府當局	柯議員促請為新建公營房屋居民提供適時及足夠的社會福利服務	
010301- 010835	主席 邵家臻議員 政府當局	邵議員就當局對新公營房屋發展項目內的社會服務機構支援不足的關注	
010836- 011317	主席 邵家輝議員 政府當局	邵議員就新公營房屋發展項目內提供社會福利服務、公眾街市管理及商場運作的事宜表達意見	
011318- 011950	主席 張超雄議員 政府當局	張議員就新公營房屋發展項目社會福利設施的規劃提出的關注	
011951- 012706	主席 區諾軒議員 政府當局	區議員就放寬證券及期貨事務監察委員會發出的《房地產投資信託基金守則》提出關注，並就增加新公營房屋發展項目內的非住宅設施表達意見	
012707- 013329	主席 朱凱迪議員 政府當局	朱議員建議就新公營房屋發展項目內提供的社會福利設施制訂表現指標	
013330- 013842	主席 姚思榮議員 政府當局	姚議員問及公屋屋邨商場的運作模式及房屋委員會("房委會")就非政府機構所訂的租金政策	
013843- 014309	主席 謝偉銓議員 政府當局	謝議員就公屋屋邨商場的租戶／行業組合及獨立小店的生存空間提出關注	
014310- 014657	主席 尹兆堅議員 政府當局	尹議員就領展分拆出售物業的影響及房委會轄下停車場為公職人員提供的泊車優惠提出關注	
014658- 015016	主席 柯創盛議員 政府當局	柯議員就新公營房屋發展項目停車場設施及公眾街市不足的問題提出關注	

時間 標記	發言者	主題／討論	需要採取 的行動
015017- 015335	主席 副主席 政府當局	副主席就新公營房屋發展項目 非住宅設施的規劃表達意見	
015336- 015803	主席 朱凱迪議員 政府當局	朱議員就房委會轄下外判街市的 管理工作表達意見	
015804- 020122	主席 張超雄議員 區諾軒議員	議員議案	
議程項目II——其他事項			
020123 020449	主席 副主席 尹兆堅議員	委員就日後的會議安排表達意見 總結	

立法會秘書處

議會事務部 4

2018 年 11 月 23 日

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會
Subcommittee on Issues Relating to Shopping Centres, Markets and Carparks
in Public Rental Housing Estates and
Home Ownership Scheme Estates

在2018年3月26日的會議上
就議程項目"新建公營房屋的商業及社會福利設施規劃"通過的議案
Motions passed under the agenda item
"Planning of commercial and social welfare facilities
in new public housing estates"
at the meeting on 26 March 2018

議案措辭

有鑒於居民於入伙前後都極需要的新屋邨社工隊不在政府恆常化服務之列，以致現時大部分新公屋計劃不獲分配單位會址給社福機構，包括安達邨、水泉澳邨及洪福邨等，機構也欠缺長遠資金提供服務，前線社工更欠缺長期及穩定的會址提供服務。就此，本委員會促請：

1. 政府應成立跨政府部門(包括教育局、房屋署、社署、民政事務署)，規劃新屋邨居民所需的社會福利服務，並按新屋邨的人口制定人手編制；
2. 恆常化支援新屋邨居民的社工隊，分配服務單位，並定期安排社工隊、房署及管理公司的三方會議，增加服務成效；及
3. 由現時兩至三年短期資助計劃，恆常化為六年，以讓機構有足夠時間協助居民適應新環境。

動議人：邵家臻議員及張超雄議員

Wording of the Motion

(Translation)

The provision of social worker teams for residents of new public housing estates, which is a much needed service before and after their intake, is not a regular service provided by the Government. Social service agencies ("the agencies") are not allocated with premises in new public housing developments (including On Tat Estate, Shui Chuen O Estate and Hung Fuk Estate etc.). Moreover, these agencies lack long-term funding for service provision and their frontline social workers lack long-term and stable premises for service delivery. In this connection, this Subcommittee urges the Government:

1. to set up an inter-departmental working group (including the Education Bureau, Housing Department, Social Welfare Department and Home Affairs Department) to formulate social welfare plans for residents of new public housing estates and draw up relevant staffing establishment based on the population of new public housing estates;
2. to regularize the services provided by social worker teams, allocate service units, and arrange regular tripartite meetings among social worker teams, the Housing Department and the property management companies, so as to enhance the effectiveness of the social services to support residents of new public housing estates;
3. to regularize and extend the existing short-term funding schemes of two-to-three years to six years, so as to allow sufficient time for the agencies to help residents adapt to the new environment.

Moved by Hon SHIU Ka-chun and Dr Hon Fernando CHEUNG Chiu-hung

議案措辭

本會促請政府：

- 確保《房屋條例》第(4)條(1)妥善執行，提供適當零售設施予公屋居民；
- 要求運輸及房屋局就證監會放寬《房地產投資信託基金守則》對公屋、出售公屋和居屋社區造成的影響，撰寫研究報告，避免房地產信託基金拆售公屋商場及停車場而為居民帶來的影響；
- 檢討房委會轄下屋邨土地，及出售公屋、居屋適度放寬營商限制可能，打破領展、炒家利用商場壟斷社區消費。

動議人：區諾軒議員及尹兆堅議員

Wording of the Motion

(Translation)

This Subcommittee urges the Government:

- to ensure the effective enforcement of section (4)(1) of the Housing Ordinance for the provision of proper retail facilities to public rental housing ("PRH") residents;
- to request the Transport and Housing Bureau to prepare a research report regarding the impact of relaxing the "Code on Real Estate Investment Trusts" by the Securities and Futures Commission on the communities of PRH, sold PRH and the Home Ownership Scheme ("HOS") housing, so as to avoid residents therein being influenced by Real Estate Investment Trusts' divestment of shopping centres and car parks in public housing estates; and
- to re-examine the use of land of the Housing Authority and the possibility of suitably relaxing the restrictions to business operation in sold PRH and HOS housing, so as to break the situation in which the retail activities in the community being monopolized by LINK and speculators through shopping centres.

Moved by Hon AU Nok-hin and Hon Andrew WAN Siu-kin