

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)396/2023(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2023年5月2日舉行的會議

關於香港房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況的 最新背景資料簡介

目的

本文件提供關於香港房屋委員會(“房委會”)轄下非住宅物業的使用情況的背景資料，並綜述房屋事務委員會(“事務委員會”)委員近年進行相關討論時所提出的意見和關注事項。

背景

2. 房委會的主要工作是為有住屋需要的低收入家庭提供可負擔的租住房屋，並透過提供資助出售單位協助中低收入家庭自置居所。房委會並按情況為居民提供非住宅設施，例如零售、福利及停車場設施。

3. 在規劃新的公營房屋發展項目時，房委會會考慮政府的相關政策及規劃要求，就提供各種設施進行規劃，並會在過程中諮詢相關部門及機構。

4. 據政府當局所述，截至2022年3月底，房委會轄下約有185萬平方米的非住宅設施，當中約48%為福利及社區設施，約16%為零售商舖及街市檔位，約11%為工廠大廈，其餘約25%則為作其他用途的設施¹。此外，房委會轄下有189個停車場，提供約33 500個泊車位，當中約13%的泊車位是供訪客使用的時租泊車位。

¹ 包括政府辦公室、服務承辦商辦事處、議員辦事處、屋邨管理辦事處、儲物室、電訊發射站、廣告箱等。

福利設施

5. 房委會一直以優惠租金，把福利用途單位租予獲相關政府政策局/部門推薦的合資格非政府機構²。³為了在公營房屋發展項目中提供更多福利設施，政府已邀請房委會及香港房屋協會考慮，除非因技術或其他因素而並不可行，否則在切實可行範圍內盡量在日後合適的公營房屋項目中，撥出約5%的總住用樓面面積供政府作福利用途。

將香港房屋委員會轄下工廠大廈重建為公營房屋

6. 房委會在2021年通過將4座工廠大廈(即九龍灣的業安工廠大廈(“業安”)、火炭的穗輝工廠大廈(“穗輝”)、長沙灣的宏昌工廠大廈(“宏昌”)及葵涌的葵安工廠大廈(“葵安”))重建為公營房屋。2021年5月24日，房委會宣布清拆上述工廠大廈及就受影響租戶訂立的清拆方案。⁴

公共租住屋邨的儲物室及空格位

7. 房屋署一直持續檢視部分於早年落成的公共租住房屋屋邨的住宅大廈內儲物室及空格位的使用情況。⁵約120個公營房屋單位的改建工程已經完成，約50個單位的改建工程則正在進行。房屋署近期進一步物色到合適的儲物室/空格位以改建為約113個公營房屋單位，有關工程將於2023年和2024年分階段完成。

² 根據《稅務條例》(第112章)第88條獲豁免的慈善或非牟利機構。

³ 房委會轄下商業樓宇小組委員會每3年檢討優惠租金一次，並通過將優惠租金由每月每平方米59元調整至62元(不包括差餉及地稅(如有))，由2022年4月1日起生效。就政府出資興建的福利用途單位，房委會一般會收取每年1元的象徵式租金及每月每平方米41元的管理及維修費用。

⁴ 清拆方案的詳情載於立法會[CB\(1\)958/20-21\(01\)](#)號文件。

⁵ 截至2020年3月31日，公共屋邨住宅大廈約有2 500個儲物室，大部分位於住宅範圍內(通常以大廈地下入口保安大閘為界)，而且大多面積細小(不多於10平方米)。

提升商場及零售設施潛力的措施

8. 據政府當局所述，房委會一直就轄下零售設施採取積極進取、靈活及市場主導的租賃和推廣策略，並順應市場趨勢和因應當區情況，持續優化行業組合，為居民提供多元化的貨品及服務選擇，並提升轄下商業設施的潛力和營商環境。

香港房屋委員會在疫情期間為合資格非住宅租戶提供的支援措施

9. 為協助租戶渡過困難的經濟環境，自2019年10月起，房委會轄下商業樓宇小組委員會批准了數輪為房委會的合資格零售、工廠及非住宅租戶提供的租金寬減⁶，以配合政府支援企業和減輕市民財政負擔的措施。

與停車場有關的改善措施

10. 在技術可行和取得所需批准的情況下，房委會會在現有停車場及屋邨增設泊車位。截至2022年3月底，房委會已在26個屋邨增設225個泊車位。房委會已在另外3個屋邨物色到合適位置，可增設49個泊車位，有關的工作亦正在進行。透過持續推行各項措施以充分使用現有泊車設施⁷，加上對泊車位的需求持續增長，截至2022年3月底，房委會轄下停車場的整體使用率維持在約98%的高水平。

⁶ 合資格的零售和工廠租戶獲提供50%的租金寬減，為期6個月，由2019年10月1日至2020年3月31日。租金寬減的有效期其後延長至2022年9月30日，寬減比率提高至75%。租金寬減的涵蓋範圍亦擴大至適用於停車場月租商用車輛泊車位的用戶等。房委會向轄下合資格非住宅租戶/暫准證持有人和停車場月租商用車輛泊車位的用戶提供的75%租金寬減的有效期其後延長3個月，由2022年10月1日至2022年12月31日，並再度延長6個月，由2023年1月1日至2023年6月30日。此外，房委會轄下非住宅物業的合資格租戶可就其相關處所的運作須根據政府的防疫規例或指示而停止期間，申請100%的租金寬減。

⁷ 有關措施包括將某一類別車輛的剩餘泊車位，改劃為其他各類較有需求的車輛的泊車位；將剩餘的月租泊車位改作時租泊車位；在房委會一些設有時租泊車位的停車場實施浮動泊車制度，以便發售更多月租泊車證；以及在取得所需許可後，把剩餘泊車位租予並非住戶人士等。

11. 至於房委會轄下的新公營房屋發展項目，如技術可行，房委會會按照《香港規劃標準與準則》所訂標準的上限提供泊車位。房委會會根據個別個案的情況，考慮在《香港規劃標準與準則》的規定以外提供泊車位。

12. 為支持政府推動更廣泛使用電動車輛的政策，房委會自2011年起在轄下停車場提供電動車輛充電設施。此外，自2013年起，房委會按照《香港規劃標準與準則》，為新公營房屋發展項目室內停車場的30%私家車泊車位提供電動車輛標準充電器，而其餘70%的私家車泊車位亦配備電動車輛充電基礎設施(即已敷設最終電路電線)，可因應需要安裝電動車輛標準充電器。截至2022年8月，房委會已在轄下約70個停車場的大約1 760個私家車泊車位，提供電動車輛充電器。若同時計及配備電動車輛充電基礎設施的泊車位，安裝了電動車輛充電設施的私家車泊車位數目，將會佔房委會轄下私家車泊車位總數約15%。

委員的意見及關注事項

13. 委員近年在事務委員會進行相關討論時所提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

泊車設施

泊車位

14. 委員詢問當局可否透過檢討相關用地的發展參數和運用創新科技，增加公屋屋邨的泊車位數目。政府當局表示，在技術可行和取得所需批准的情況下，房委會會透過利用空地、重整泊車位，以及改劃剩餘泊車位供其他各類較有需求的車輛停泊等方法，因應需要在現有停車場和屋邨增設泊車位。至於根據政府租契持有的屋邨，房委會或須尋求有關當局批准修改租契條款，以提供更多泊車位。就採用創新科技解決方案營運停車場，政府當局/房委會需要進行更深入的研究。

15. 委員問及會否在新界的新公營房屋發展項目提供泊車轉乘設施。政府當局表示，現時有一個公營房屋發展項目(即上水寶石湖邨)在政府先前用作公眾停車場並設有泊車轉乘設施的土地上發展。為了進行重置，當局已在寶石湖邨提供約220個公眾泊車位，連同泊車轉乘設施。

提供電動車輛充電設施

16. 委員問及(a)配備電動車輛充電器或充電基礎設施的房委會轄下私家車泊車位(“電動車輛泊車位”)的營運細節，包括泊車費和泊車費調整機制、在決定時租與月租泊車位之間的比例時所採用的準則、收取電費的安排及停泊限制(如有，即只供電動車輛駕駛者使用)；及(b)可否在房委會轄下所有停車場提供若干電動車輛泊車位。委員認為，房委會應提供更多電動車輛泊車位，並讓電動車輛駕駛者優先使用這類泊車位。

17. 政府當局表示，現時電動車輛泊車位及非電動車輛泊車位的泊車費相同，而兩者的泊車費水平會每年檢討。電動車輛駕駛者使用房委會轄下停車場的電動車輛時租泊車位，無須繳付電費。至於電動車輛月租泊車位，使用者須就電動車輛充電器向電力公司申請獨立電錶，並根據用者自付原則直接按電費單繳付電費。一般而言，電動車輛使用者將獲優先使用電動車輛時租泊車位。然而，當非電動車輛時租泊車位已滿，而電動車輛泊車位又未有被電動車輛使用者使用時，非電動車輛使用者將獲准使用電動車輛時租泊車位，以善用資源。由於香港現時的私家車大多為非電動車輛，加上對私家車泊車位的需求殷切，電動車輛泊車位不會只限電動車輛使用者使用。房委會按照同一機制，向電動車輛泊車位及非電動車輛泊車位的申請人編配轄下的月租泊車位。然而，本身為電動車輛使用者的成功申請人會獲優先編配電動車輛泊車位。根據房委會在轄下現有停車場提供更多電動車輛充電設施的第一階段計劃，房委會計劃逐步在轄下約5 000個私家車泊車位增設中速充電設施。在切實可行的情況下，房委會會盡量力求令這些額外設施的分布廣泛而平均。

18. 委員問及電動車輛充電設施的使用率，以及其對房委會分3個階段改善轄下停車場電動車輛充電設施的計劃有何影響。

19. 政府當局表示，由於香港的私家車大多仍是非電動車輛，房委會轄下停車場的現有電動車輛充電設施的使用率一直偏低。就每個電動車輛時租泊車位而言，電動車輛使用者每日的平均使用率少於一小時。截至2022年6月底，在約1 280個電動車輛月租泊車位當中，只有約130個已租予電動車輛使用者。在第二階段計劃下，房委會計劃進一步提供更多電動車輛泊車位，目標是在2030年或之前，將電動車輛泊車位的數目增至佔

轄下私家車泊車位總數的50%左右。然而，有關計劃會視乎政府最新政策、已安裝的充電設施的使用率和技術發展而定。

重建香港房屋委員會轄下工廠大廈

20. 委員問及重建房委會轄下4座工廠大廈(即業安、穗輝、宏昌及葵安)的進度，並詢問涵蓋葵安用地的葵涌分區計劃大綱草圖受到司法覆核，會否令該用地的公營房屋項目延遲落成交付。

21. 政府當局表示，政府已在2021年第四季就穗輝、業安及宏昌3幅用地展開改劃程序，以發展公營房屋。至於葵安用地，預計改劃程序會在2022年第三至第四季展開。除了改劃這些用地，房委會亦需要在清空工作完成後拆卸有關建築物，並為這些用地安排進行除污工程，這些用地才屬準備妥當，可用來興建房屋。為加快重建過程，房委會已推展清空該4座工廠大廈的工作，並同步就有關項目進行改劃程序及詳細設計工作。在這些用地進行的公營房屋發展項目將於2031年左右落成交付。

22. 鑒於可行性研究需時甚長，加上所涉及的資源，委員問及這些重建項目的成效為何。政府當局解釋，根據初步評估，該4個重建項目可提供約4 800個公營房屋單位。實際可提供的房屋單位數目將取決於用地狀況、發展參數(例如地積比率)，以及各項評估(例如環境影響評估、交通影響評估等)的結果。在推行公營房屋項目時，房委會會致力充分利用該4幅工廠用地的發展潛力。

商場及零售設施

23. 委員關注到，房委會轄下濕貨街市部分檔位被濫用作儲物用途，而這些濕貨街市的實際空置率可能甚高。他們建議，房委會可透過調整轄下空置率高的零售設施的行業組合和鼓勵青年企業家在該等設施創業，又或在互助委員會解散後容許更多居民組織使用有關的空置地方在公屋屋邨提供服務，以活化有關設施。

24. 政府當局表示，房委會轄下零售處所的整體空置率為1.2%，而個別屋邨的零售設施的空置率可能有所不同。房屋署會進行定期巡查，確保租戶根據租賃協議使用零售設施。至於

現有租戶所騰出的零售處所，房委會會安排將有關物業重新出租作切合當區居民需要的行業。鑒於居民對公屋屋邨各類零售、社會/社區及其他服務的需求各有不同，房委會設有機制，將有限的非住宅物業資源分配作各種用途，以期善用資源和平衡不同需求。房委會會繼續留意其轄下非住宅物業的使用情況，並推行各項措施以善用資源和應付居民的需要。

公共租住房屋屋邨的儲物室

25. 委員問及當局檢視公屋屋邨儲物室(約2 500個)的使用情況的進度。政府當局表示，房委會一直持續檢視部分於早年落成的公屋屋邨的住宅大廈內儲物室及空格位的使用情況。為善用資源，房委會一直研究可否在有需求和技術可行的情況下，將儲物室及其他空間改建作住宅或其他用途，例如福利或零售用途。近年，房委會已進行改建工程，將一些儲物室/空格位改建為約130個住宅單位(當中約110個單位已落成，約20個單位正進行改建工程)及30個福利/零售處所。然而，基於各種限制(例如面積太小、不符合建築物規例、租契及規劃上的限制、環保方面的考慮因素及地區人士意見分歧等)，這類改建工程並非每次都可行。那些在住宅範圍內但不適合改建的儲物室會繼續用作儲物用途，例如租予公屋租戶在其單位正進行裝修工程時暫時存放家具。隨着房委會不斷努力優化用途，儲物室的空置率近年一直下降。

立法會質詢

26. 在立法會會議上，議員曾就有關房委會轄下非住宅物業使用情況的事宜(包括重建工廠大廈、議員辦事處的編配機制及互助委員會解散後辦事處的用途)提出質詢。該等立法會質詢及政府當局答覆的超連結載於**附錄**。

最新發展

27. 政府當局將於2023年5月2日的會議上，向事務委員會簡介房委會轄下非住宅物業的使用情況。

相關文件

28. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1暨公共申訴辦事處
2023年4月26日

香港房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2019年3月4日	政府當局文件 (立法會 CB(1)634/18-19(05) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1318/18-19 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)358/19-20(02) 號文件)
房屋事務 委員會	2020年7月6日	政府當局文件 (立法會 CB(1)804/19-20(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)945/19-20 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)905/19-20(01) 號文件)
房屋事務 委員會	2021年5月5日	政府當局文件 (立法會 CB(1)842/20-21(05) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1129/20-21 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)954/20-21(01) 號文件)
房屋事務 委員會	2021年6月7日	政府當局文件 (立法會 CB(1)958/20-21(01) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1437/20-21 號文件)

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2022年8月8日	政府當局文件 (立法會 CB(1)515/2022(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)618/2022 號文件)

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2019年12月18日	關於重建香港房屋委員會轄下工廠大廈的 立法會質詢
2020年1月8日	關於重建香港房屋委員會轄下工廠大廈的 立法會質詢
2020年5月20日	關於重建香港房屋委員會工廠大廈的 立法會質詢
2021年4月28日	關於香港房屋委員會轄下公共屋邨議員辦事處的編配機制的 立法會質詢
2021年7月7日	關於重建香港房屋委員會工廠大廈的 立法會質詢
2021年7月21日	關於受香港房屋委員會工廠大廈清拆影響的租戶的 立法會質詢
2021年8月25日	關於重建香港房屋委員會工廠大廈的 立法會質詢
2022年7月6日	關於公共屋邨互助委員會的 立法會質詢