



立法會秘書處
資料研究組

資料便覽

公屋及居屋零售和停車場設施概覽

FS07/17-18

1. 引言

1.1 香港約有 31%住戶居於公共租住房屋("公屋")單位，並有 15%住戶居於資助出售單位(以居者有其屋計劃("居屋")單位為主)。¹ 《房屋條例》(第 283 章)第 4(1)條訂明，香港房屋委員會("房委會")須確保向有關人士"提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施"。為照顧公營房屋居民的日常需要，各屋邨及屋苑內均設有零售及／或停車場設施。房委會約於 10 多年前分拆出售("拆售")其商業設施，此後，這些設施主要由私營機構擁有及營運，而只有小部分設施仍由房委會擁有。

1.2 房委會在 2005 年透過領匯房地產投資信託基金("領匯")(於 2015 年易名為領展房地產投資信託基金("領展"))拆售 180 項物業，包括零售及停車場設施，讓房委會能更專注履行其提供資助公共房屋的主要職責。然而，不少持份者關注到，領展以市場主導的商業運作模式管理這些設施，會令租金大幅上漲，變相迫走街坊小店，基層市民再難購入價格相宜的日常必需品及貨品。² 此外，領展近年出售 45 項房委會當年拆售的物業，亦引起社會關注，憂慮新業主犧牲公營房屋住戶的利益，進一步增加商業設施的租金及更改有關設施的用途，以牟取更高利潤。

1.3 應公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會的要求，資料研究組擬備本資料便覽，概述由房委會、領展及其他私營機構營運的公屋及居屋零售和停車場設施，範圍涵蓋物業分布、租金、租用率和零售設施的租戶行業組合，以便小組委員會討論相關議題。

¹ 請參閱 Census and Statistics Department (2018)。

² 請參閱 Legislative Council Secretariat (2016 and 2018)。

2. 各機構提供零售及停車場設施的概況

2.1 房委會在拆售商業設施前擁有逾 1 000 萬平方呎(按內部樓面面積計算)的零售設施及約 10 萬個泊車位。³ 房委會在 2005 年透過領匯拆售 180 項物業，包括(a)149 項同時附有零售及停車場設施的物業；(b)2 項只附有零售設施的物業；及(c)29 項只附有停車場設施的物業(圖 1)。

2.2 自 2014 年起，領展將其 180 項物業中的 45 項分拆出售。儘管如此，領展仍是屋邨及屋苑零售設施(如商場和鮮活街市)及泊車位的最大提供者。目前，領展在屋邨及屋苑管理 135 項物業，當中 104 項同時附有零售及停車場設施，2 項只附有零售設施，29 項只附有停車場設施。領展分拆出售的 45 項物業均同時附有零售及停車場設施。

2.3 根據房委會的資料，截至 2005 年 11 月，房委會在拆售 180 項物業後仍管理約 160 萬平方呎(按內部樓面面積計算)的剩餘零售設施和 22 000 個泊車位。⁴ 多年來，隨着新公共屋邨落成，房委會轄下的零售與停車場設施亦有所增加。現時，房委會管理的零售設施按內部樓面面積計算，約有 250 萬平方呎，⁵ 包括 36 個商場⁶ 和 22 個街市⁷。此外，房委會亦管理 151 個停車場，提供約 30 000 個泊車位。

³ 請參閱 Housing Department and Housing, Planning and Lands Bureau (2003)。

⁴ 請參閱 Hong Kong Housing Authority (2006)。

⁵ 請參閱 Hong Kong Housing Authority (2017a)。

⁶ 有關數字截至 2018 年 1 月，資料源自房委會網站。請參閱 Hong Kong Housing Authority (2018a)。

⁷ 有關數字截至 2018 年 4 月，資料由房屋署提供。部分街市位於房委會轄下商場內。

圖 1 —— 房委會拆售的商用物業

| | 2005 年 | 2018 年的情況 | |
|----------------|------------|------------|--------------------------|
| | 房委會拆售的物業 | 領展管理的物業 | 領展分拆出售的物業 ⁽¹⁾ |
| 物業總數 | 180 | 135 | 45 |
| - 同時附有零售及停車場設施 | 149 | 104 | 45 |
| - 只附有零售設施 | 2 | 2 | 0 |
| - 只附有停車場設施 | 29 | 29 | 0 |

註：(1) 有關數字根據領展出售相關物業前公布的最新數據。

資料來源：Link Real Estate Investment Trust (various years)及 Link Real Estate Investment Trust (2018b)。

3. 零售設施的提供

3.1 現時，領展擁有 106 項附有零售設施的物業(104 項同時附有零售及停車場設施，另外 2 項只附有零售設施)，大部分位於新界。這些零售設施普遍規模較大，當中 68 項(佔 64%)設施的內部樓面面積超過 50 000 平方呎(圖 2)。在該 106 項附有零售設施的物業中，61 項設有鮮活街市(圖 3)。至於現時由其他私營公司營運的 45 項物業，不少位於新界，約有一半的內部樓面面積超過 50 000 平方呎。

3.2 房委會的零售設施包括 36 個商場和 22 個街市，大部分商場的可出租面積不足 50 000 平方呎，而在房委會轄下 22 個街市中，16 個由房委會直接管理，另外 6 個則採用整體承租安排營運。⁸

⁸ 請參閱 GovHK (2017a)。

圖 2 —— 零售設施的提供

| | 房委會 ⁽¹⁾ | 領展 ⁽²⁾ | 領展分拆出售的物業 ⁽³⁾ |
|------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| 按地區劃分，附有商場／其他零售設施的物業數目 | | | |
| 香港島 | 3 | 10 | 5 |
| 九龍東 | 9 | 31 | 8 |
| 九龍西 | 5 | 9 | 2 |
| 新界東 | 7 | 32 | 13 |
| 新界西 | 12 | 24 | 17 |
| 總數 | 36 | 106 | 45 |
| 按可出租面積／內部樓面面積(平方呎)劃分的物業數目⁽⁴⁾ | | | |
| 不足 10 000 | 6 | 16 | 4 |
| 10 000-49 999 | 22 | 22 | 17 |
| 50 000 或以上 | 8 | 68 | 24 |
| 總數 | 36 | 106 | 45 |

註：(1) 有關數字為截至 2018 年 1 月的商場數目，資料源自房委會網站。資料研究組曾去信房屋署索取房委會轄下商場數目的資料。截至本資料便覽發表當日，房屋署尚未作覆。

(2) 有關數字截至 2017 年 3 月 31 日，不包括領展已出售的物業。

(3) 有關數字根據領展出售相關物業前公布的最新數據。

(4) 房委會零售設施的面積以可出租面積計算，而領展及其他私營機構營運的零售設施面積則以內部樓面面積計算。如個別零售設施設有街市，則可出租面積／內部樓面面積包括街市的範圍。

資料來源：Link Real Estate Investment Trust (various years)及 Hong Kong Housing Authority (2018a)。

圖 3 —— 街市的提供⁽¹⁾

| | 房委會 | 領展 |
|-----------|-------------------|-----------|
| | 街市數目 | 設有街市的物業數目 |
| 香港島 | 2 | 4 |
| 九龍東 | 3 | 14 |
| 九龍西 | 5 ⁽²⁾ | 2 |
| 新界東 | 2 ⁽²⁾ | 25 |
| 新界西 | 10 ⁽²⁾ | 16 |
| 總數 | 22 | 61 |

註：(1) 領展出售的物業內設有的街市數目不詳。

(2) 在 6 個採用整體承租安排的街市中，1 個位於九龍西，1 個位於新界東，4 個位於新界西。

資料來源：Link Real Estate Investment Trust (2018a)及 Housing Department。

零售設施租金及租用率

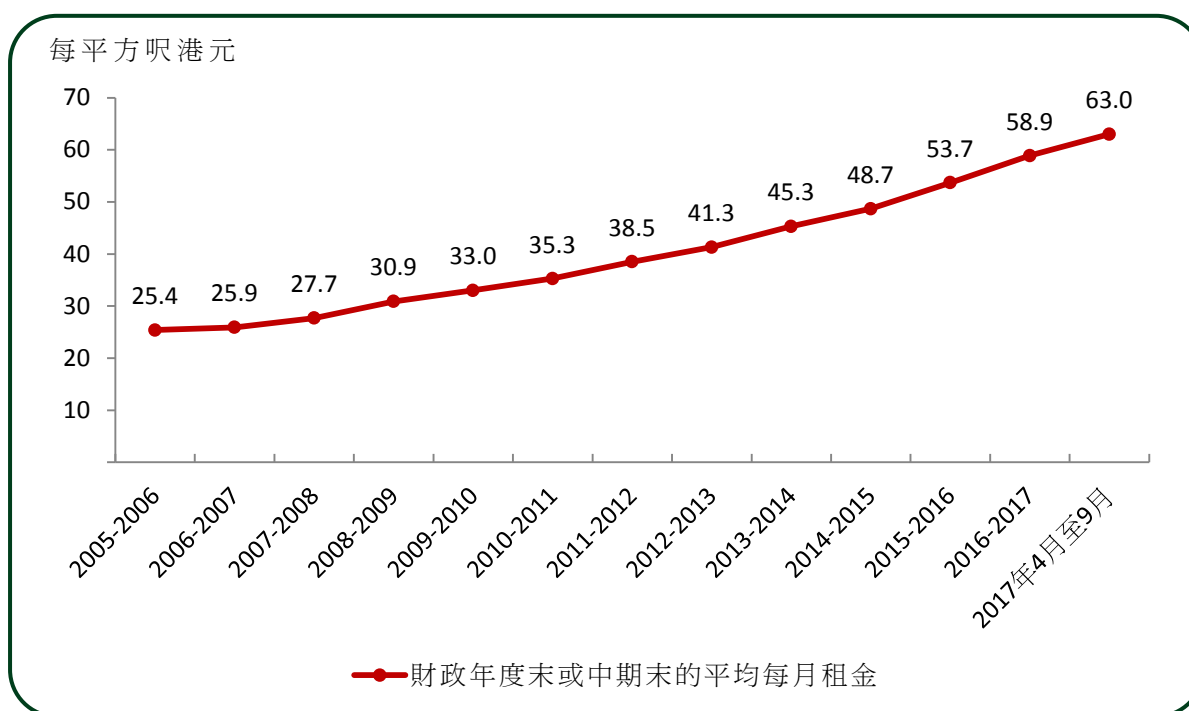
3.3 關於領展營運的零售設施，根據領展年報，已出租內部樓面面積的每平方呎平均每月租金("平均每月租金")⁹ 由 2005-2006 年度的 25.4 港元升至 2016-2017 年度的 58.9 港元 (圖 4)，累計上升 132%，年均增長率為 7.9%，高於差餉物業估價署公布的私人零售業樓宇租金指數的升幅¹⁰，在 2006 年至 2017 年間，該指數平均上升 5.2%。至於房委會及其他私營機構轄下零售設施的租金和租用率，有關資料則未有公布。¹¹

⁹ 平均每月租金指已出租內部樓面面積的每平方呎每月平均基本租金加管理費，數據包括商舖及街市／熟食檔位的租金但不包括自用辦事處和教育／福利及配套設施的租金。

¹⁰ 私人零售業樓宇的租金指數旨在量度在物業質素不變的情況下，租金水平的轉變。請參閱 Rating and Valuation Department (2018)。

¹¹ 資料研究組曾去信房屋署索取房委會轄下商場和街市的每月平均租金及租用率資料。截至本資料便覽發表當日，房屋署尚未作覆。

圖 4 —— 領展轄下零售設施的平均每月租金^{(1), (2)}



註：(1) 平均每月租金指已出租內部樓面面積的每平方呎每月平均基本租金加管理費，數據包括商舖及街市／熟食檔位的租金但不包括自用辦事處和教育／福利及配套設施的租金。

(2) 領展自 2011 年以來在私人市場購入若干商場。截至 2017 年 3 月，這些新購入的商場共佔領展物業的總內部樓面面積約 2.0%，而以物業估值總額計算，則佔 2.6%。自 2011-2012 年度起，有關數字包括這些新購入的物業。

資料來源：Link Real Estate Investment Trust (various years)。

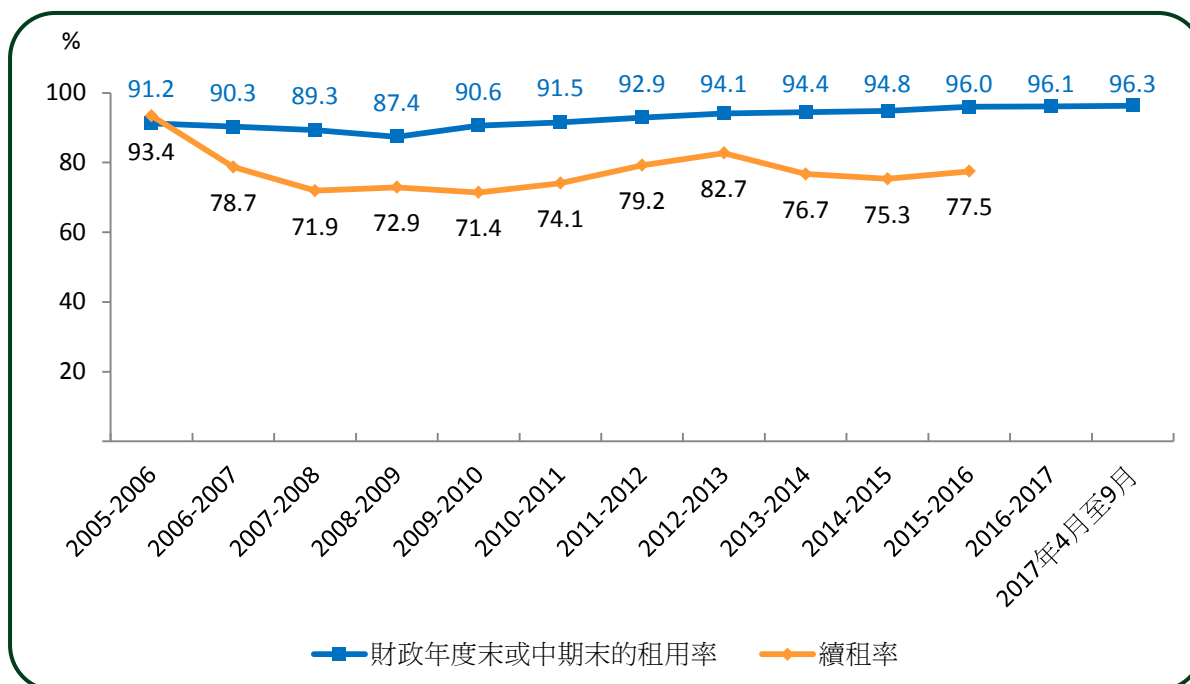
3.4 領展向街市／熟食檔位收取的平均每月租金高於其他商舖的租金。根據最新資料，2012-2013 年度的店舖平均每月租金為每平方呎 38.7 港元，而街市／熟食檔位則為每平方呎 70 港元，高出約 80%。¹² 圖 6 顯示行業組合的近期數字亦反映類似情況。在 2016-2017 年度，街市／熟食檔位佔已出租面積 8.8%，而繳付的租金則佔每月租金總額 14.9%。

3.5 如圖 5 所示，領展零售設施的租用率由 2005-2006 年度的 91.2%，溫和上升至 2017 年 9 月的 96.3%。在 2005-2006 年度至 2009-2010 年度的 5 年間，租戶續租率¹³ 由 93.4% 顯著下跌至 71.4%，但之後數年則略為回升，維持在 75% 以上。

¹² 有關資料源自領展 2013 年年報。

¹³ 續租率指租約屆滿後留在同一商場內的租戶百分比。

圖 5 —— 領展轄下零售設施的租用率及續租率^{(1), (2)}



註：(1) 續租率指租約屆滿後留在同一商場內的租戶百分比。2015-2016 財政年度之後的數字不詳。

(2) 領展自 2011 年以來在私人市場購入若干商場。自 2011-2012 年度起，有關數字包括這些新購入的物業。

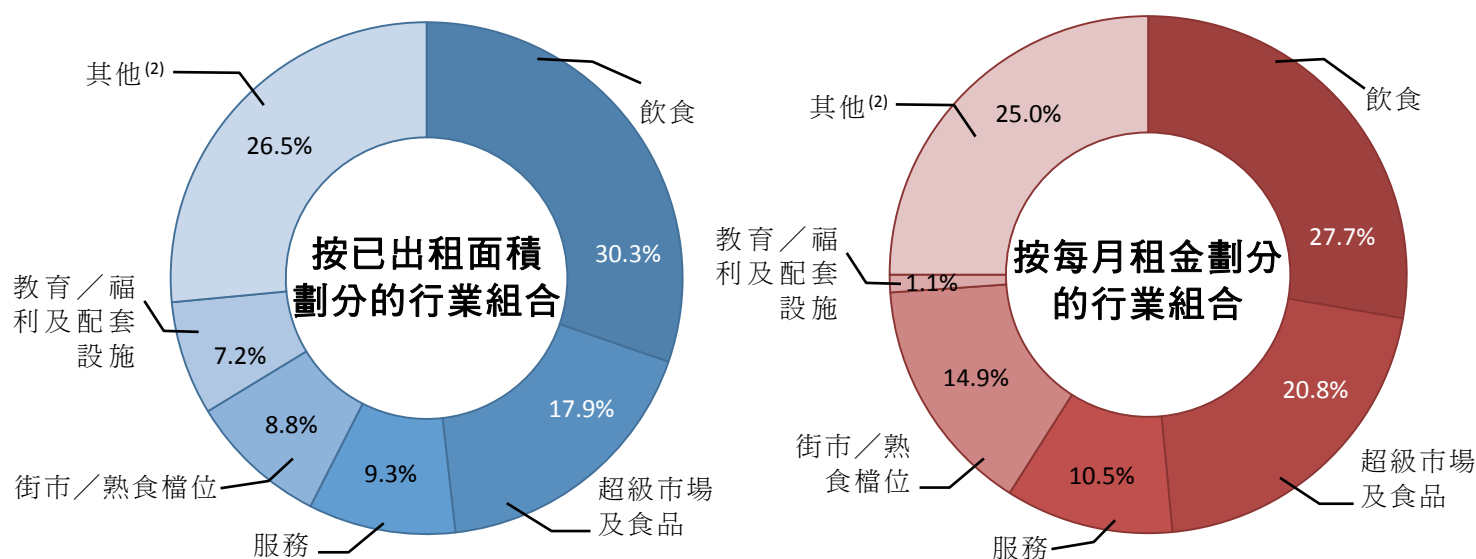
資料來源：Link Real Estate Investment Trust (various years)。

零售設施的行業組合

3.6 在領展零售設施的租戶行業組合方面，"飲食"及"超級市場及食品"類別於 2016-2017 年度共佔整體已出租面積及每月租金總額近半(圖 6)。然而，個別零售設施的租戶行業組合分別甚大，較大型商場的行業組合傾向較多元化，尤以"其他"類別為然(例如個人護理、醫療、服裝、電器及家居用品)。¹⁴

¹⁴ 請參閱 Link Real Estate Investment Trust (2018a)。

圖 6 —— 領展轄下零售設施的行業組合⁽¹⁾



註：(1) 有關數字截至 2017 年 3 月 31 日。領展自 2011 年以來在私人市場購入若干商場。上述數字包括這些新購入的物業。

(2) "其他"類別包括個人護理／醫療、服裝、百貨公司、電器及家居用品、光學產品、書籍及文儀用品、報紙及休閒娛樂，以及貴重商品。

資料來源：Link Real Estate Investment Trust (various years)。

3.7 根據房委會的資料，其轄下 22 個商場的行業組合¹⁵大致包括"飲食及食物"、"超級市場／便利店"、"服務行業"¹⁶及"其他行業"¹⁷類別(圖 7)。¹⁸面積不足 10 000 平方呎的較小型商場，基本上旨在滿足公營房屋居民的日常飲食和生活所需，因而有較高比例的店鋪類別屬於"飲食及食物"(33%至 43%)和"超級市場／便利店"(29%至 33%)。反之，面積 50 000 平方呎或以上的較大型商場的店鋪行業組合則較多元化，當中 46%至 67%的店鋪屬於"其他行業"類別。

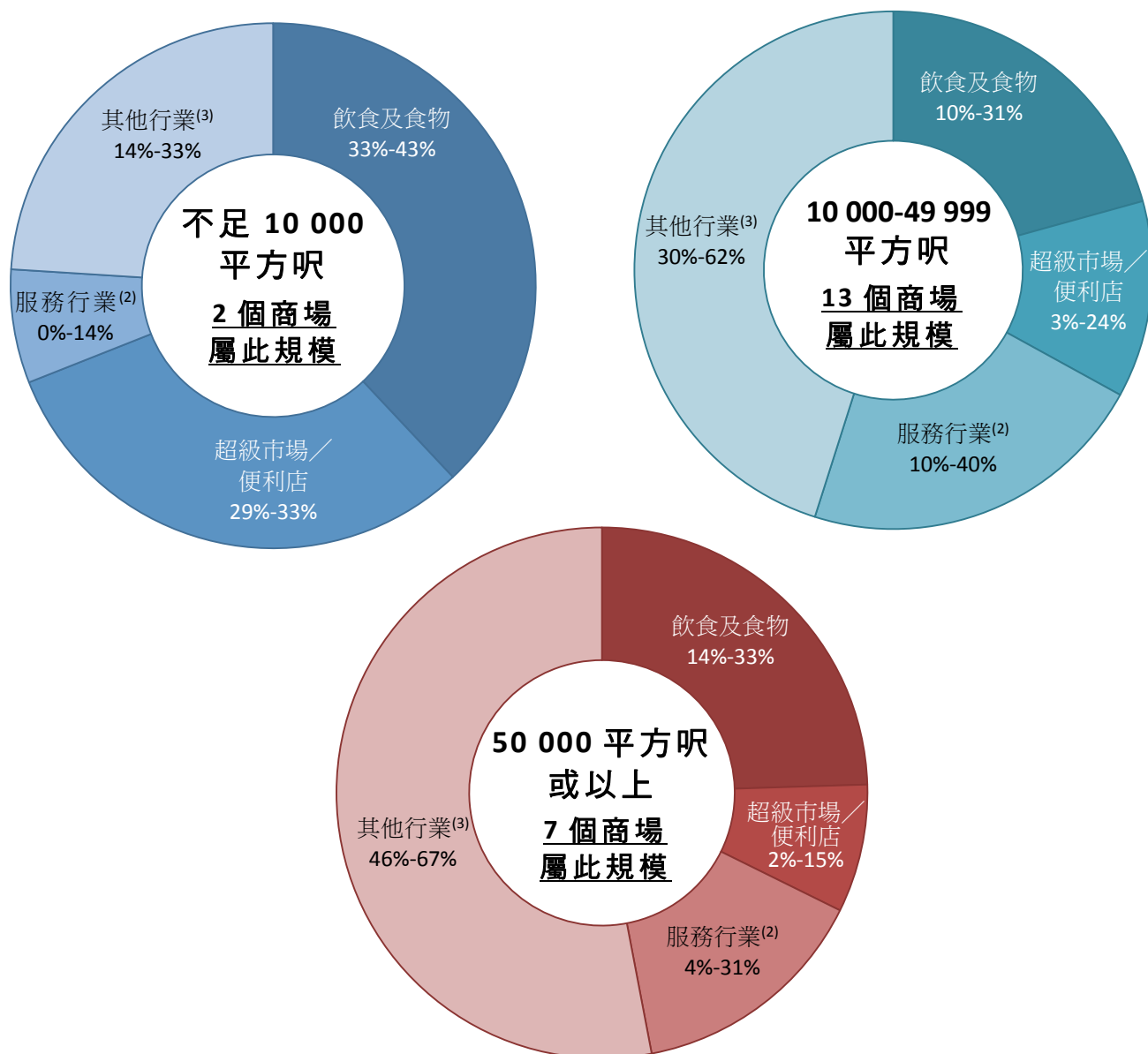
¹⁵ 房委會網站現時顯示轄下有 36 個商場。然而，房委會只公布當中 22 個商場的店鋪名冊。

¹⁶ "服務行業"類別包括銀行、診所及洗衣店等。

¹⁷ "其他行業"類別大致包括領展零售設施的"其他"類別所涵蓋的行業。

¹⁸ 請參閱 Hong Kong Housing Authority (2018c)。

圖 7 —— 房委會轄下 22 個商場的店鋪行業組合⁽¹⁾



註：(1) 行業組合顯示商場內個別行業的店鋪所佔百分比幅度，商場按可出租面積劃分。房委會轄下的街市檔位並不包括在內。

(2) "服務行業"類別包括銀行、診所及洗衣店等。

(3) "其他行業"類別大致包括領展零售設施的"其他"類別所涵蓋的行業。

資料來源：Hong Kong Housing Authority (2018c)。

4. 停車場設施的提供

4.1 現時，房委會、領展及其他私人業主合共提供約 109 500 個泊車位。當中，領展管理約 60 900 個屋邨及屋苑泊車位，佔總數 56%。這些泊車位分布於 133 項物業(104 項物業同時附有零售及停車場設施，而 29 項只附有停車場設施)。這些停車場設施的地區分布與領展其他零售設施相若，因為其物業大多同時提供零售及停車場設施。在領展自 2014 年起分拆出售的 45 項物業中，全部均附有停車場設施，提供約 18 600 個泊車位，佔總數 17%。¹⁹ 截至 2017 年年底，房委會轄下 151 個停車場提供約 30 000 個泊車位，佔總數約 27%。²⁰ 有關房委會、領展及其他私人業主管理的停車場設施及泊車位概覽，載列於圖 8。

4.2 至於領展管理的停車場設施，使用率由 2005-2006 年度的 72.0% 顯著上升至 2014-2015 年度的 94.1%(圖 9)。停車場租金上漲，大概反映了需求增加。在 2005-2006 年度至 2016-2017 年度，領展的每個泊車位每月收入由 913 港元飆升至 2,239 港元，年均增長率為 8.5%。收入增長於 2010 年後更見加快，在 2011-2012 年度至 2016-2017 年度，每個泊車位每月收入的年均增長率甚至高達 12.9%。

¹⁹ 有關新業主擁有的泊車位每月平均租金及租用率的資料未有公布。

²⁰ 請參閱 Transport and Housing Bureau (2018)。

圖 8 —— 停車場設施的提供

| | 房委會 ⁽¹⁾ | 領展 ⁽²⁾ | 領展分拆出售的物業 ⁽³⁾ |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| 停車場／附有泊車位的物業數目⁽⁴⁾ | | | |
| 香港島 | 沒有相關資料 | 11 | 5 |
| 九龍東 | | 41 | 8 |
| 九龍西 | | 11 | 2 |
| 新界東 | | 39 | 13 |
| 新界西 | | 31 | 17 |
| 總數 | | 151 | 133 |
| 泊車位數目 | | | |
| 香港島 | 沒有相關資料 | 4 825 | 1 363 |
| 九龍東 | | 16 919 | 3 169 |
| 九龍西 | | 3 278 | 601 |
| 新界東 | | 20 146 | 6 038 |
| 新界西 | | 15 688 | 7 443 |
| 總數 | | 30 000 | 60 856 |

註：(1) 有關數字截至 2017 年 12 月 31 日。資料研究組曾去信房屋署索取房委會轄下停車場及泊車位的地區分布資料。截至本資料便覽發表當日，房屋署尚未作覆。

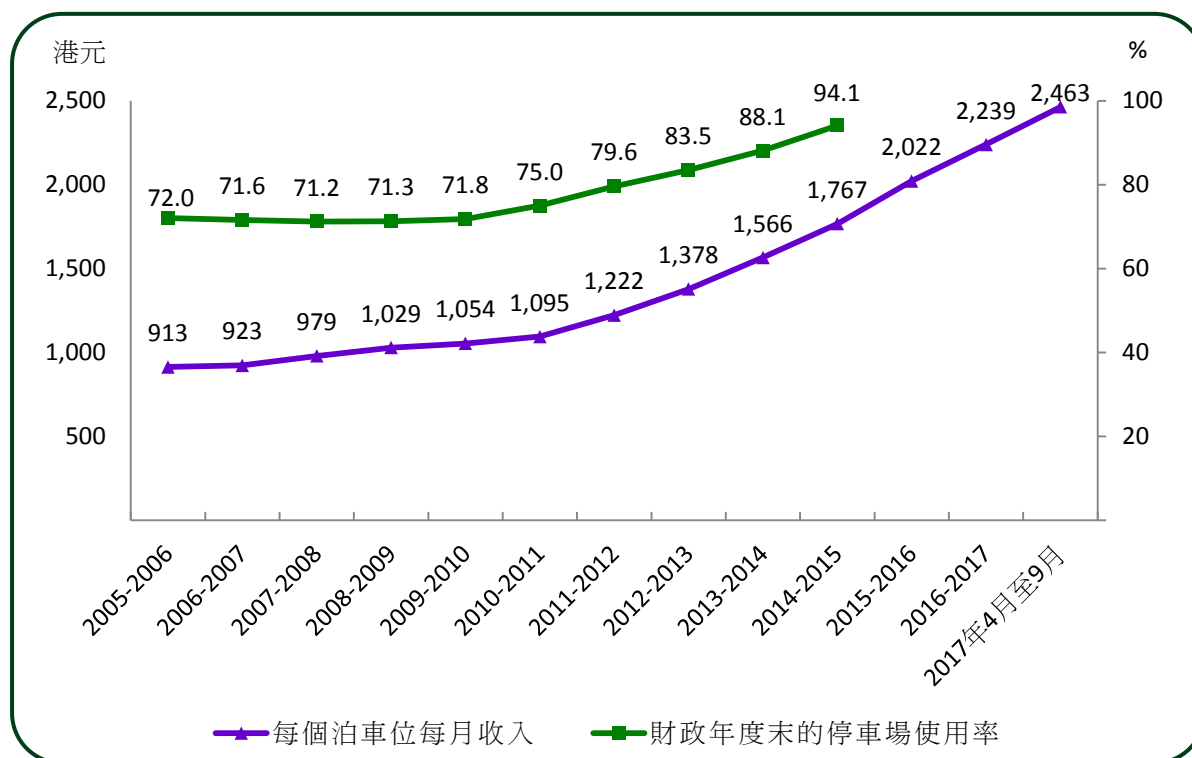
(2) 有關數字截至 2017 年 3 月 31 日，不包括領展已出售的物業。

(3) 有關數字根據領展出售相關物業前公布的最新數據。

(4) 領展部分物業附有多於 1 個停車場。

資料來源：Link Real Estate Investment Trust (various years)及 Transport and Housing Bureau (2018)。

圖 9 —— 領展轄下停車場設施每個泊車位的每月收入⁽¹⁾及使用率^{(2), (3)}



註：(1) 2005-2006 財政年度每個泊車位的每月收入指 2005 年 9 月 6 日至 2006 年 3 月 31 日期間的數字。

(2) 2015-2016 及 2016-2017 財政年度的停車場使用率不詳。

(3) 領展於 2014 年 9 月購入現崇山商場，並於 2018 年年初出售這項物業。自 2014-2015 年度起，有關數字包括這項物業的 61 個泊車位。

資料來源：Link Real Estate Investment Trust (various years)。

4.3 根據房委會的資料，其轄下停車場設施的整體租用率由 2005 年 12 月的 60% 大幅上升至 2017 年 12 月的 94%。²¹ 然而，同期租金的變動則沒有相關資料。²² 不過，房委會對泊車位採取收取市值租金的政策，金額視乎車輛類型、泊車位地點和租用率而有所不同。²³ 例如，在香港島及九龍區，以整個月全日停泊計算，有蓋私家車泊車位的最新月租介乎 2,320 港元至 2,730 港元不等，²⁴ 而在屯門及元朗等地點，同類泊車位的月租則介乎 1,320 港元至 1,550 港元。近年租金亦見有所調整。在 2018 年，

²¹ 請參閱 Hong Kong Housing Authority (2018b)。

²² 資料研究組曾去信房屋署索取房委會所管理泊車位的每月平均租金資料。截至本資料便覽發表當日，房屋署尚未作覆。

²³ 請參閱 Hong Kong Housing Authority (2017)。

²⁴ 以浮動泊車位制出租的泊車位收取較低的月租。

私家車、輕型貨車及大型巴士泊車位月租上升約 6%，²⁵
而 2016 年及 2017 年的相應升幅分別約為 4%和 6%。²⁶

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
2018 年 5 月 23 日
電話：2871 2143

資料便覽為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會（下稱“行政管理委員會”）所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期資料便覽的文件編號為 FS07/17-18。

²⁵ 請參閱 GovHK (2017b)。

²⁶ 請參閱 GovHK (2015b & 2016)。

參考資料

1. Census and Statistics Department. (2018) *Quarterly Report on General Household Survey*. Available from: <https://www.statistics.gov.hk/pub/B10500012017QQ04B0100.pdf> [Accessed May 2018].
2. GovHK. (2015a) *Press Releases: LCQ14 – Parking spaces in the car parks under the HA*. 21 January. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201501/21/P201501210358.htm> [Accessed May 2018].
3. GovHK. (2015b) *Press Releases: Moderate adjustments in HA car park charges*. 24 November. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201511/24/P201511240565.htm> [Accessed May 2018].
4. GovHK. (2016) *Press Releases: Moderate adjustments in HA's car park charges*. 14 November. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201611/14/P2016111400503.htm> [Accessed May 2018].
5. GovHK. (2017a) *Press Releases: LCQ13 – The Hong Kong Housing Authority's single operator markets*. 17 May. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201705/17/P2017051700390.htm> [Accessed May 2018].
6. GovHK. (2017b) *Press Releases: Moderate adjustments in HA's car park charges*. 20 November. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201711/20/P2017112000414.htm> [Accessed May 2018].
7. Hong Kong Housing Authority. (2006) *Housing Authority's Residual and New Retail and Car-parking Facilities*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/CPC1406.pdf> [Accessed May 2018].
8. Hong Kong Housing Authority. (2017a) *2018/19 Programme of Activities for Commercial Properties*. Available from: <http://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/CPC35-17.pdf> [Accessed May 2018].

9. Hong Kong Housing Authority. (2017b) *Parking Spaces*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/commercial-properties/leasing-information/parking-spaces/index.html> [Accessed May 2018].
10. Hong Kong Housing Authority. (2018a) *Commercial Properties*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/commercial-properties/index.html> [Accessed May 2018].
11. Hong Kong Housing Authority. (2018b) *Progress Update on the Usage of Housing Authority's Car Parking Facilities*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/CPC08-18.pdf> [Accessed May 2018].
12. Hong Kong Housing Authority. (2018c) *Shop List of Major Shopping Centres*. Available from: http://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/commercial-properties/shopping-centres/details/shop_list_of_major_shopping_centres.pdf [Accessed May 2018].
13. Housing Department and Housing, Planning and Lands Bureau. (2003) *Legislative Council Brief – Divestment of Housing Authority's Retail and Car-parking Facilities*. Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr03-04/english/panels/hg/papers/hg1103cb1-hplb-e.pdf> [Accessed May 2018].
14. Legislative Council Secretariat. (2016) *Background brief*. Paper submitted to the Subcommittee on Issues Relating to Bazaars of the Legislative Council for information on 6 December 2016. LC Paper No. CB(1)245/16-17(01).
15. Legislative Council Secretariat. (2018) *Background brief*. Paper submitted to the Subcommittee on Issues Relating to Shopping Centres, Markets and Carparks in Public Rental Housing Estates and Home Ownership Scheme Estates of the Legislative Council for information on 8 January 2018. LC Paper No. CB(4)446/17-18(02).
16. Link Real Estate Investment Trust. (2018a) *Discover more about Link*. Available from: <http://linkhk.com/en/aboutLink/> [Accessed May 2018].
17. *Link Real Estate Investment Trust*. (2018b) Available from: <http://www.linkreit.com/EN/Pages/default.aspx> [Accessed May 2018].

18. Link Real Estate Investment Trust. (various years) *Financial Reports*. Available from: <http://www.linkreit.com/EN/investor/Pages/Financial%20Reports.aspx?type=Report&keyword=2016%20/%202017&column=Year> [Accessed May 2018].
19. Rating and Valuation Department. (2018) *Private Retail – Rental and Price Indices*. Available from: http://www.rvd.gov.hk/en/property_market_statistics/index.html [Accessed May 2018].
20. Transport and Housing Bureau. (2018) *Policy and Measures to Address Demand of Public Housing Residents for Commercial Facilities*. Paper submitted to the Subcommittee on Issues Relating to Shopping Centres, Markets and Carparks in Public Rental Housing Estates and Home Ownership Scheme Estates of the Legislative Council for information on 26 February 2018. LC Paper No. CB(4)634/17-18(01).
21. 運輸及房屋局：《領展已出售的 45 個前房委會拆售物業》，2018 年，網址：http://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/hc/sub_com/hs104/papers/hs104cb4-811-2-ec.pdf [於 2018 年 5 月登入]。