

2018年7月10日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

香港房屋委員會非住宅物業的使用情況

目的

本文件旨在向委員簡介香港房屋委員會（房委會）轄下非住宅物業的使用情況。

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以負擔的租住房屋，並透過推出資助出售單位協助中低收入家庭自置居所。同時，房委會會提供良好的管理、妥善的保養維修，以及其他有關房屋的服務，並會按情況為居民提供其他非住宅設施，包括零售、福利及停車場設施等。截至2018年4月底，房委會轄下約有174.6萬平方米的非住宅設施，當中約49%為福利設施、約13%為零售設施，其餘的約38%則為其他用途¹。另外，房委會轄下有152個停車場，合共提供約3萬個泊車位。

規劃和使用非住宅設施

3. 房委會在規劃新建屋邨時，會根據政府的相關政策及規劃要求，制定屋邨的零售及泊車位設施，並會在過程中考慮擬建屋邨的規模、鄰近商場及零售設施的供應等因素，和諮詢相關部門及機構，如區議會的意見。此外，相關政府部門亦會考慮社區意見，協調有關屋邨及社區內康樂、教育及福利等設施的供應。在這個安排下，社會福利署（社署）可在初步規劃階段作出整體研究，從而在擬建屋邨內提供合適的福利設施²。

¹ 包括輕工業用途單位、政府辦公室、互助委員會辦事處、居民團體辦事處、服務承辦商辦事處、屋邨辦事處、儲物室、電訊發射站、廣告箱等。

² 一般來說，社署會考慮區內的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、公營房屋用地的位置及其交通便利程度，以及規劃署或

4. 房委會不時檢視公共屋邨內非住宅設施的使用情況。公共屋邨地方有限，很多機構、團體和不同組織對非住宅處所有殷切的需求，以提供各種服務。房委會會在確保居民有足夠公共空間以供流通及休憩的前提下，盡量平衡居民對不同設施的需求，在可行的情況下考慮增設非住宅設施，為居民提供各類社區、教育、福利及零售設施。

零售設施

5. 截至 2018 年 4 月 30 日，房委會轄下約有 23 萬 5 千平方米的零售設施。房委會一直為這些設施進行各項改善措施，包括重訂行業組合、更改用途、積極及靈活的市場推廣及租賃策略等，這些零售設施的整體空置率只有約 1.6%。此外，房委會亦積極發掘新渠道，為居民和社區提供更多購物選擇和多元化服務，例如在一些屋邨增設了流動銀行、流動中醫和物理治療服務，以及為網上購物派遞服務而設的包裹儲物櫃等。

福利設施

6. 關於公共屋邨內由政府出資興建的福利設施處所，社署、相關的政府部門或政策局會挑選合適的非政府機構承租，以營辦所規劃的服務。作為名義上的業主，房委會會與獲提名的非政府機構訂立租約，以每年 1 元的象徵式租金（如適用，另加管理及維修費用³）出租有關處所。

房委會就用地限制及發展參數和局限所提出的意見（包括環境因素，例如噪音和空氣質素），以訂定適宜的福利設施建議，回應因公營房屋發展項目所帶來的服務需求，並照顧社會整體的需要。房委會在考慮是否在公營房屋發展項目內設置建議的福利設施時，所考慮的因素包括個別用地的限制、設置所需設施的可行性及適切性、不同社區設施的需求、所涉及設施的撥款安排，以及相關的條例、規則與規例（例如《香港規劃標準與準則》、《城市規劃條例》、《建築物(規劃)規例》及相關的作業備考）。房委會與社署在這方面的協作可讓發展用地得以地盡其用，以回應社會對公屋及不同社區設施的需求。

³ 現時的收費為每平方米每月 41 元，由 2018 年 4 月 1 日起生效，並會按年檢討。

7. 此外，在有合適的單位及技術上可行的情況下，視乎地區人士的意見，房委會轄下的空置非住宅單位（例如儲物室或空格）或會改作福利用途，以回應地區需要。可供租予非政府機構作福利用途的空置非住宅單位的名單已上載於房委會/房屋署網站，公開讓非政府機構提出申請。房委會亦會定期向社署提供有關名單。在接獲申請後，房委會會諮詢包括社署在內的相關政府部門或政策局，並按照相關政府部門或政策局的推薦，安排以優惠租金⁴將福利設施處所租予為屋邨居民提供福利或社區服務的合資格非政府機構⁵。

8. 截至 2018 年 4 月底，房委會按上述安排合共簽訂了約 1 500 份租約。有關非政府機構在房委會轄下公共屋邨提供各種福利服務，包括兒童及青年服務、長者服務、家庭福利服務、幼兒護理、醫療服務、康復服務及教育服務等。

停車場設施

9. 房委會轄下的停車場設施，主要是供有關屋邨或屋苑的住戶或其訪客停泊車輛之用。為確保善用資源，房委會一直密切檢視轄下停車場設施的使用量和租用情況，並不時採取靈活措施，以充分使用有關泊車位，及照顧居民和社區的需要。這些措施包括更改泊車位類別⁶、靈活調整泊車位的租賃安排⁷等。房委會停車場的租用率持續增長，截至 2018 年 4 月底，整體租用率約為 96%。

⁴ 現時的優惠租金為每平方米每月 55 元（不包括差餉及地租（如有））。房委會商業樓宇小組委員會每三年檢討一次優惠租金。下個檢討日期為 2019 年 4 月 1 日。

⁵ 根據《稅務條例》第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

⁶ 房委會轄下泊車位主要分為三個類別，即私家車、電單車及輕型貨車泊車位。在技術可行的情況下，房委會會適當地將某類車輛的剩餘泊車位改劃，以供較有需求的其他類別車輛停泊。

⁷ 房委會會將剩餘月租泊車位改作時租泊車位，以滿足週末和公眾假期期間所增加的需求。為充分使用泊車位和減少輪候人數，房委會會於轄下一些有時租泊車位的停車場實施浮動泊車位制，以增加月租泊車證的數量。

總結

10. 房委會會繼續不時檢視轄下非住宅物業的使用情況，以配合居民需要，並使資源得到最佳運用。

運輸及房屋局

2018年7月