

立法會房屋事務委員會  
補充資料

目的

就立法會房屋事務委員會於 2019 年 3 月 4 日會議上討論香港房屋委員會（房委會）非住它物業使用情況所提出的跟進事項及通過的議案，本文件提供相關回應。

跟進事項

(a) 香港房屋委員會（“房委會”）或其轄下的商業樓宇小組委員會曾於何時檢討房委會轄下街市的外判機制／安排；房委會有否因應檢討結果採取改善措施和對表現欠佳的街市承租商引入罰則；若有，詳情為何；若否，原因為何；及

(b) 獲房委會批給租約／合約以經營其整體承租街市的承租商／承辦商名單，以及相關詳情（包括每個承租商／承辦商經營的整體承租街市、同一公司／同一公司集團的承租商／承辦商是否獲批多份租約／合約等）。

2. 政府過去已經在不同場合<sup>1</sup>向立法會解釋房委會推行整體承租街市的政策目的及有關安排。自 1988 年房委會已有採用整體承租方式出租轄下街市，目的是借助私營機構的專業營運能力和經驗，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。自 1997 年開始，房委會轄下所有新落成街市均以整體承租方式出租。

3. 目前，房委會轄下共有 12 個整體承租街市<sup>2</sup>，分別租予五個承租商<sup>3</sup>。有意租用整體承租街市的人士，須申請加入房委會的整體承租街市客戶名冊（客戶名冊）及符合有關街市管理的經驗和能力的資格準則。房委會會在新屋邨街市落成前邀請客戶名冊內的人士競投，所有競投者都必須符合一定經驗要求，而房委會

<sup>1</sup> 包括 2018 年 4 月 11 日議員有關「房委會轄下的整體承租街市」的提問、2017 年 5 月 17 日議員有關「香港房屋委員會的整體承租街市」的提問、2016 年 3 月 16 日議員有關「管理公共屋邨零售設施」的提問、立法會 CB(4)126/18-19(01)號、CB(1)1024/16-17(04)號及 CB(1)1466/16-17(01)號文件等。

<sup>2</sup> 包括晴朗街市、洪福街市、葵涌街市、梨木樹街市、滿東街市、安泰街市、屏欣街市、石門街市、水泉澳街市、天恩街市、欣田街市和迎東街市。

<sup>3</sup> 包括光亮實業有限公司、好眼光有限公司、宏集策劃有限公司、現代街市管理有限公司及利揚投資有限公司。

在評審其承租建議時，會根據其過往經營房委會轄下街市的表現及所競出的租金分別作出評分，兩者所佔比重相等，並非只屬「價高者得」。

4. 房委會已推行一系列措施，以保障檔戶和監察承租商的表現。多年來，房委會一直檢視營運整體承租街市的經驗，並不時按需要改善相關措施。房委會的商業樓宇小組委員會在2017年3月通過進一步措施，以加強保障檔戶和監察承租商。現行的措施包括保障檔戶及監察承租商兩方面，使整體承租安排能夠更有效推行。在保障檔戶方面，房委會規定承租商只可收取租金、管理費、冷氣費及差餉，並須給予檔戶免租期；同時，承租商須提交報表，列明所收各項費用；房委會亦規限承租商向檔戶收取的按金和管理費金額等。至於監察承租商方面，有關措施包括定期視察街市及評估承租商表現、規範行業比例、限制承租商直接經營檔位的規模，規定承租商須進行宣傳推廣活動及在出租檔位時公布周知等。

5. 房委會會定期視察街市，以監察承租商有否遵守租約規定、維持具質素的管理服務、並與各持份者包括檔戶等建立良好關係。房委會亦會每兩個月對承租的表現進行評估，在評分過程中會考慮屋邨管理諮詢委員的意見。承租商能否有效及暢順地管理街市的日常運作，是房委會決定是否與其續約的最重要評估因素。若承租商的表現未能達標，房委會會向其反映及要求作出改善；若其持續未能改善及未能履行租約規定，房委會有權在租約到期前終止其合約，並且在指定期間內不再邀請他們競投街市承租合約。

(c) 就(i)位於設有地契的地段的屋邨及(ii)政府根據歸屬令歸屬予房委會的地段上的屋邨而言，政府當局／房委會在作出規劃／進行項目／工程以提供／增設方便屋邨居民的設施(例如屋邨內的有蓋行人通道及有蓋座位設施)時會考慮的各項限制(例如法定限制、總樓面面積限制及其他規劃限制等)的詳情，以及或會獲有關當局批准豁免遵從該等限制的情況(如有的話)。

6. 一般而言，房委會在處理於公共屋邨增設公用設施的建議時，須進行可行性研究，包括技術方面、相關條例(包括《建築物條例》、《城市規劃條例》等)的規定，以及地契條款(如適用)的限制等，與及考慮居民的意見。如增設有關設施涉及改動及加建工程或改變用途等，須先向運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

轄下的獨立審查組申請審批有關圖則。如屋邨所在地段受地契條款規管，或須向地政總署申請批核。如有關屋邨涉及其他業主，在屋邨的公用地方進行相關工程，亦須取得有關業主的同意。

#### 通過的議案<sup>4</sup>

(a) 鑑於公營房屋的土地及資源珍貴，本事務委員會建議房委會採取以下措施，增加及妥善管理屋邨內的非住宅物業，從而為居民提供各項所需服務，有關措施包括：

1. 研究加建或擴建公共屋邨的停車場，以增加泊車位數目；
  2. 善用屋邨天台作社福或其他居民設施；
  3. 妥善使用公共屋邨儲物室，包括將合適的儲物室改建為住宅單位，並開放閒置儲物室予社福單位或社區組織租用；
  4. 在未來的公營房屋項目內加建地庫等地下空間作非住宅物業。
7. 房委會不時檢視公共屋邨內非住宅設施的使用情況，並會在確保有足夠公共空間供居民出入及休憩的前提下，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。

#### 增設泊車位設施

8. 房委會不時檢視轄下停車場設施的使用情況，並把握機遇增設泊車位。最近房委會完成研究，在現有停車場和屋邨增加泊車位。房委會在研究增加泊車位的可行性時須考慮技術要求，包括車輛調頭空間、行車道闊度等。此外，房委會亦要徵詢運輸署意見。如果個別屋邨的政府地契對於泊車位數量設有限制，房委會亦可能須取得地政總署的同意或豁免。最重要的是，房委會需要諮詢當區居民，以確保他們支持增加泊車位的建議。到目前為止，房委會透過善用空地、重整泊車位、將泊車位改劃作其他類別車輛停泊等方法，已確定有可能增加約 130 個額外泊車位。房委會會繼續留意其轄下停車場設施的使用情況，並把握機遇增設泊車位。

---

<sup>4</sup> 立法會 CB(1) 671/18-19(03)至(04)號文件。

## 善用儲物室及天台

9. 一些早年落成的公共屋邨，住宅大廈內有些位置較差的空間。由於這些空間大部分面積狹小，而且往往未能符合住宅用途對照明、通風和其他方面的要求，房委會將其租予住宅和非住宅租戶用作儲物室。現時公共屋邨約有 2 500 個儲物室，其中約 2 100 個位於住宅範圍內（通常以大廈地下入口保安大閘為界）。基於保安、管理和規劃上的原因，這些位於住宅範圍內的儲物室只租予邨內居民。

10. 房委會按實際情況持續檢視儲物室的使用情況，並不時探討各種能更有效地使用儲物室的方法。把儲物室改建作其他用途未必一定可行，很多時會受種種因素所限制，例如面積過小、未能符合建築物及相關條例、環境因素及居民意見等。

11. 在物色到適合改建的儲物室後，房委會仍須經過一連串的程序以符合相關法例、土地用途規定和技術上的要求，並取得所需同意和批准，以及諮詢各持份者，方可落實改建工程。

12. 目前，位於住宅範圍內的約 2 100 個儲物室，當中約六成已經出租。這些儲物室大多面積狹小，面積達 14 平方米<sup>5</sup>的儲物室只有約 350 個。房委會至今已完成及正進行改建工程，合共提供約 70 個住宅單位。房委會會繼續檢視將這些住宅範圍內的儲物室改建成住宅單位的可行性。

13. 至於住宅範圍以外的儲物室約有 400 個，當中約 80% 已租予所屬屋邨的非住宅租戶。近年，房委會亦因應需求將位於住宅範圍以外的一些儲物室和其他空間改建為超過 20 個福利及零售用途單位。房委會會繼續按需求進行可行性研究，將住宅範圍以外的儲物室和空間改建作零售店舖、辦公室和福利用途單位等非住宅用途。

14. 至於公共屋邨大廈天台屬住宅範圍內的公用地方，一般設置較多屋宇裝備設施，例如水缸、公用天線、機房等。基於安全及避免滋擾居民的考慮，不宜用作社福或其他非住宅用途。

---

<sup>5</sup> 新建公共屋邨一人／二人單位的最低室內樓面面積約為 14 平方米。

## 加建地下空間

15. 房委會的主要目標是協助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以負擔的居所，其次會按情況提供其他非住宅用途設施。房委會按照地盡其用和可持續發展的原則進行公營房屋發展，以善用每一幅土地。因此，在符合相關法例要求及不會影響建屋計劃（包括單位數目、時間及成本效益）的前提下，房委會亦會考慮於個別公營房屋發展加建地庫等地下空間作非住宅用途設施（如停車場）。

**(b) 為防止公屋零售設施及停車場出現壟斷或其他影響公平競爭情況，本事務委員會促請房委會停止單一招標外判服務，並徵求競爭事務委員會意見，確保每個屋邨、屋苑零售設施及停車場的營運均有足夠競爭。**

16. 房委會轄下零售設施（包括整體承租街市）一般以招標方式出租，而停車場泊車位則主要供住戶申請以月租停泊其車輛。

17. 正如上文第 2 段所述，房委會採用整體承租方式出租轄下街市（即把單一份租約批予一個承租商，由它再分租予個別檔戶，並且負責整個街市的營運）是為借助私營機構的專業營運能力和經驗，為居民提供更佳的購物選擇和服務環境。

18. 上文第 3 段亦提到房委會在評審承租商競投街市的建議書時，會根據其過往經營房委會轄下街市的表現及所競出的租金分別作出評分，兩者所佔比重相等，並非只屬「價高者得」。為避免可能出現壟斷的情況，任何一間公司或一個集團不得持有房委會整體承租街市中超過半數的租約。

19. 亦有意見認為整體承租商直接經營街市檔位的做法，或會減低檔位之間的競爭。然而，為了維持街市的有效營運，整體承租商或須按實際情況，例如未有商戶有意租賃檔位提供某類型貨品或服務時，承租商或須直接經營檔位以符合租約有關行業比例的規定；這安排亦有助減少空置率和滿足客戶的需求。房委會認為整體承租商同時直接經營檔位的安排並不構成違反《競爭條例》。儘管如此商業樓宇小組委員會在 2017 年 3 月通過改善措施，規定由整體承租商直接經營的檔位面積，不得超過街市檔位總室內樓面面積的 20%。房委會認為這個安排能夠在維持整體承租街

市的運作彈性與回應公眾關注兩者之間作出平衡。若然公眾對個別街市的實際運作是否違反《競爭條例》存有疑問，可向競爭事務委員會查詢。

20. 正如上文第 4 及 5 段所述，房委會已推出一系列措施，以保障檔戶和監察承租商的表現。房委會商業樓宇小組委員會曾多次就整體承租街市政策作出討論，並認為現時整體承租街市的監察機制，已平衡商業營運的實際情況以及居民的購物需要。房委會會繼續密切留意整體承租街市的表現和成效，並按需要不時檢視和加強保障檔戶和監察承租商的措施。

**運輸及房屋局**

**2020 年 1 月**