

2019年3月4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

本文件向委員簡介香港房屋委員會（房委會）轄下非住宅物業的最新使用情況。

背景

2. 政府曾於2018年7月10日的立法會房屋事務委員會（委員會）會議上向委員簡介房委會轄下非住宅物業的使用情況。正如當時提交委員會的文件¹所述，房委會的主要目標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，並會按情況提供其他非住宅設施，包括零售、福利及停車場等設施。於2018年12月底，房委會轄下約有176萬平方米的非住宅設施，當中約49%為福利設施、約14%為零售設施，其餘約37%則為其他用途²。

3. 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。

¹ 立法會CB(1)1220/17-18(03)號文件。

² 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。

零售設施

4. 於 2018 年 12 月底，房委會轄下約有 24 萬 6 千平方米的零售設施。除了在新落成屋邨及屋苑³新增零售設施外，房委會亦一直為現有設施進行各項工程，包括翻新商場、重劃商舖間格、重訂行業組合、增加商舖、更改用途等，以增加及改善零售設施。自 2011 年起，房委會已在現有商場及屋邨增設了約 1 200 平方米的零售設施。

5. 房委會亦繼續順應市場趨勢，採取靈活的市場推廣及租賃策略，並積極發掘新渠道，為屋邨居民和社區提供更多購物選擇和多元化服務，例如提供各種流動設施⁴。除了提供合適商舖設立銀行分行或設置自助銀行，房委會亦與大型銀行合作，在 25 個屋邨提供流動銀行服務，切合居民所需。因應網上購物的普及，房委會在多個屋邨設置了超過 30 組包裹儲物櫃，為居民提供便捷提貨服務。在 2018 年 12 月底，房委會零售設施的整體空置率維持在 1.2% 的低水平。

福利設施

6. 房委會在規劃新建公營房屋項目時，會根據政府的相關政策及規劃要求，提供各種設施，並會在過程中諮詢相關部門及機構的意見。在這安排下，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。此外，房委會理解非政府機構對使用屋邨的非住宅空間提供福利服務的需求殷切。在技術可行和符合《建築物條例》、其他相關條例和地契條款（如適用）的情況下，房委會會在考慮居民的意見後，按需求將合適的非住宅空間改作福利用途。

³ 2018 年新落成的屋邨/屋苑合共提供超過 1 萬 8 千平方米的零售設施。

⁴ 包括流動銀行、流動中醫及物理治療服務、流動圖書館等。

7. 房委會會按社署或相關政策局/政府部門的推薦，以優惠租金把福利設施處所租予直接為屋邨居民提供服務的合資格非政府機構⁵。房委會商業樓宇小組委員會每三年檢討一次優惠租金，並剛通過由 2019 年 4 月 1 日起將優惠租金由現時每月每平方米 55 元調整至 59 元。⁶

8. 於 2018 年 12 月底，房委會按上述安排合共簽訂了約 1 500 份租約，以供有關機構提供各種福利服務，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。

9. 除上述的福利設施外，社署亦會在個別新落成屋邨入伙初期提供合適的支援服務，以協助居民適應新的居住環境。在入伙階段，為方便提供這類外展服務，房委會會以優惠租金，將合適而尚未使用的非住宅單位（包括互助委員會辦事處）租予相關非政府機構設立臨時工作基地。

停車場設施

10. 房委會轄下的停車場設施，主要是供有關屋邨/屋苑住戶或其訪客停泊車輛之用。在 2018 年 12 月底，房委會轄下有 161 個停車場，合共提供約 30 900 個泊車位。房委會不時採取各項措施⁷以善用有關泊車位，及照顧居民和社區的需要。房委會停車場的租用率持續增長，在 2018 年 12 月底，停車場的整體租用率約為 96%。

⁵ 根據《稅務條例》第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

⁶ 就政府出資興建的福利設施處所，房委會一般會收取每年 1 元的象徵式租金及現時為每月每平方米 41 元的管理及維修費用。

⁷ 這些措施包括更改泊車位類別、靈活調整泊車位的租賃安排、在取得所需許可後將剩餘泊車位租予非住戶人士等。

11. 為響應政府推動本港廣泛使用電動車輛的政策，於 2018 年 12 月底，房委會轄下停車場已有約 600 個私家車泊車位設有電動車輛充電設施。此外，鑑於社會上對泊車位的需求殷切，房委會配合政府的政策，在優先滿足有關屋邨/屋苑住戶和訪客需求的前提下，考慮於新公營房屋發展項目進一步增加停車場設施。視乎技術可行性及地區人士的意見，房委會亦會在轄下現有停車場及屋邨增加泊車位。

公共屋邨儲物室

12. 公共屋邨住宅大廈現時約有 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），大多面積狹小（約 80% 的室內樓面面積不多於 10 平方米），並約有 60% 已出租⁸。房委會一直持續檢視公共屋邨儲物室的使用情況，近年亦積極研究將住宅範圍內的儲物室改建成住宅單位的可行性。在技術可行及符合《建築物條例》及相關法例、土地用途規限、規劃限制、環境因素的考慮以及居民意見等情況下，房委會已完成或正進行合共 40 個住宅單位的改建工程。最近，房委會亦取得批准，可進一步改建約 30 個住宅單位。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。另外，房委會近年亦因應需求，將位於住宅範圍以外的一些儲物室和其他相連空間改建為 18 個福利用途單位及兩個零售單位。房委會會繼續探討各種能更有效地使用儲物室的方法。⁹

⁸ 基於保安、管理和規劃上的原因，房委會只會將這些位於住宅範圍內的儲物室租予邨內居民。

⁹ 詳情載於房委會商業樓宇小組委員會文件編號 CPC 29/2018 及 CPC 34/2018 - (<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/CPC29-18.pdf>) (<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/CPC34-18.pdf>)。

總結

13. 為善用資源及照顧居民的需要，房委會會繼續不時檢視轄下非住宅物業的使用情況。

運輸及房屋局

2019年2月