

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)634/18-19(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2019 年 3 月 4 日舉行的會議

### 立法會秘書處 就使用香港房屋委員會的非住宅物業擬備的 最新背景資料簡介

#### 目的

本文件提供有關使用香港房屋委員會("房委會")的非住宅物業的背景資料，並綜述議員就此課題的相關事宜表達的意見和關注事項。

#### 背景

2. 據政府當局所述，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。房委會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。

#### 規劃和使用非住宅物業

3. 房委會在規劃新的公共屋邨時，會根據政府的相關政策及規劃要求，制訂屋邨的零售及泊車位設施，並會諮詢相關政府部門及機構，例如區議會。經考慮社區的意見後，相關政府部門會協調有關屋邨及社區內的康樂、教育及福利等設施的供應。

4. 據政府當局所述，由於現存的公共屋邨地方有限，房委會在確保居民有足夠公共空間以供流通及休憩的前提下，會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。截至2018年4月底，房委會約有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 38%則為其他用途<sup>1</sup>，房委會轄下還有 152 個停車場，合共提供約 3 萬個泊車位。<sup>2</sup>

### 福利設施處所的租賃安排

5. 關於公共屋邨內由政府出資興建的福利設施處所，社會福利署或相關的政府部門/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<sup>3</sup>)出租有關處所。

6. 房委會轄下的空置非住宅物業(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物業的名單已上載至房委會/房屋署網站，公開讓非政府機構提出申請。在接獲申請後，房委會會諮詢包括社會福利署在內的相關政府部門/政策局，並按照相關政府部門/政策局的推薦，安排以優惠租金<sup>4</sup>將福利設施處所租予為居民提供福利或社區服務的合資格非政府機構<sup>5</sup>。

### **議員的意見及關注事項**

7. 議員曾在立法會及其轄下委員會的會議上，就使用房委會的非住宅物業的相關事宜表達意見。房屋事務委員會在 2018 年 7 月 10 日的會議上討論此課題。議員提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

---

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 截至 2018 年 4 月底，房委會轄下約有 23 萬 5 千平方米的零售設施。這些零售設施的整體空置率約為 1.6%。至於房委會轄下的停車場設施，整體租用率約為 96%(立法會 CB(1)1220/17-18(03)號文件)。

<sup>3</sup> 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(立法會 CB(1)1220/17-18(03)號文件)。

<sup>4</sup> 優惠租金為每平方米每月 55 元(不包括差餉及地租(如有的話))。房委會商業樓宇小組委員會每 3 年檢討一次優惠租金。下個檢討日期為 2019 年 4 月 1 日(立法會 CB(1)1220/17-18(03)號文件)。

<sup>5</sup> 這些非政府機構包括根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

## 使用屋邨非住宅物業

8. 議員認為公共屋邨非住宅物業的規劃限制可能會局限這些物業的用途，並詢問房委會會否與相關政府部門探討採用較靈活的方式，以利便在該等物業提供社區或社會福利設施。

9. 政府當局表示，就位於設有地契的地段的屋邨而言，房委會在規劃該等屋邨將提供的非住宅設施時，必須顧及土地用途和樓面面積的限制。至於政府根據歸屬令歸屬予房委會的地段上的屋邨，房委會在規劃非住宅物業的用途時，則有較大彈性。對於屋邨內涉及其他業主的非住宅物業，政府當局現正研究可否更彈性地使用這類非住宅物業。

## 出租分層工廠大廈的單位

10. 議員詢問，房委會轄下 6 座分層工廠大廈<sup>6</sup>的出租單位的租戶，有否妥善使用該等單位，以及有何措施確保該等單位用作進行工業活動，而非只作貯物用途。

11. 政府當局表示，房屋署已設立定期巡查的機制，確保其轄下工廠大廈的出租單位得到妥善使用。該 6 座分層工廠大廈的租用率超過 99%。由於面積細小，出租單位主要由小型工業活動或輕工業佔用。由於單位以市價租出，租戶應沒有太大誘因只將單位作貯物用途。

## 停車場設施的供應

12. 部分議員關注泊車位數目有限，未能滿足數目龐大的公屋住戶的需求。他們認為政府當局/房委會應考慮將公屋屋邨泊車位與居民的現有比例提高。

13. 政府當局表示，在決定為其公營房屋發展項目提供泊車位時，房委會一般會參考《香港規劃標準與準則》的要求，並徵詢運輸署及相關區議會的意見。鑒於現時泊車位的需求殷切，房委會會在切實可行的情況下，考慮在其公營房屋項目增

---

<sup>6</sup> 包括分別位於葵涌、長沙灣、屯門、沙田及九龍灣的晉昇工廠大廈、葵安工廠大廈、宏昌工廠大廈、開泰工廠大廈、穗輝工廠大廈及業安工廠大廈。

設泊車位。至於現有公屋屋邨，房委會會致力劃設額外的泊車位，惟須視乎技術可行性和地區人士的意見。

### 將空置非住宅物業改作其他用途

14. 一些議員認為，公共屋邨的部分非住宅單位長期空置，並詢問房委會有否方法解決這問題。政府當局解釋，因應個別個案的實際情況，例如居民需要的改變、社區的發展等，公營房屋發展項目下的非住宅物業的使用情況亦會有所改變。部分非政府機構或會因為各種原因遷出，房委會會向社會福利署查詢，以了解該署會否預留有關單位及提名非政府機構以提供其他合適的福利服務。若社會福利署認為不需要預留該等單位提供其他福利服務，房委會會將單位資料上載到房委會網頁，邀請其他有興趣的非政府機構申請以提供服務，房委會亦會定期向社會福利署提供有關名單。

15. 鑒於房委會轄下零售設施的整體空置率約為 1.6%，議員詢問房委會會如何善用空置的零售設施。政府當局表示，空置的零售設施主要位於一些較舊的屋邨，而房委會一直探討可否將其改作社會福利或其他用途。

### **最新發展**

16. 政府當局將會在 2019 年 3 月 4 日的會議上，向事務委員會簡介使用房委會轄下公共屋邨非住宅物業的事宜。

### **相關文件**

17. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2019 年 2 月 27 日

## 香港房屋委員會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
立法會	2017年11月15日	關於出租香港房屋委員會轄下工廠大廈的單位作文化、藝術及體育用途的 <a href="#">立法會質詢</a>
公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會	2018年3月26日	政府當局就新建公營房屋的商業及社會福利設施規劃提供的文件 ( <a href="#">立法會 CB(4)800/17-18(01)號文件</a> )
立法會	2018年7月4日	關於改變資助置業計劃屋邨單位的用途的 <a href="#">立法會質詢</a>
房屋事務委員會	2018年7月10日	政府當局就香港房屋委員會非住宅物業的使用情況提供的文件( <a href="#">立法會 CB(1)1220/17-18(03)號文件</a> )  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)578/18-19號文件</a> )