

2020年7月6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. 房委會的主要目標是為有住屋需要的低收入家庭提供可負擔的租住房屋，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，房委會亦提供非住宅設施，包括零售、福利及停車場等設施，以照顧公營房屋居民的日常所需。房委會一直不時檢視公共屋邨非住宅設施的使用情況，以善用資源及提供切合居民所需的設施及服務。截至2020年3月底，房委會轄下約有179萬平方米的非住宅設施，當中約49%為福利設施、約15%為零售設施，其餘約36%則用作其他用途¹。

零售設施

3. 於2020年3月底，房委會轄下約有26萬平方米的零售設施。房委會為轄下零售設施設定行業組合時會優先提供切合居民日常基本需要的行業（例如超級市場、食肆等），並積極引入其他合適的商品及服務行業，務求為居民提供多元化的選擇。近年房委會亦順應市場趨勢，提供各種流動設施²，當中包括與大型銀行合作，在30個屋邨提供流動銀行服務便利居民。此外，因應近年網上購物和家居送貨服務日趨普及，房委會除提供商舖以經營物流快遞服務外，亦已在多個屋邨設置超過50組包裹儲物櫃，為

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 包括流動銀行、流動中醫及物理治療服務、流動圖書館、流動郵政局等。

居民提供便捷提貨服務。另外，房委會亦於轄下 19 個商場設有推廣場地，以短期租賃出租作路演和展銷會³等，既為中小企業及初創業者提供商機，亦為居民和社區提供更多購物選擇。

4. 房委會自 2011 年起制定五年向前推展資產優化計劃，為轄下的商業資產進行優化工作，透過大型改善工程、重訂行業組合、增加商舖、更改用途等，使設施得到最佳運用。經進行各項改善/改建計劃和採取優化的租賃策略後，房委會轄下商業單位的使用大為改善。透過新增商舖及改善工程，房委會轄下零售設施的總室內樓面面積由 2011 年 3 月約 165 600 平方米增至 2020 年 3 月約 260 000 平方米，而同期零售單位的整體空置率則由 4.9% 降至 2.1%。

福利設施

5. 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，並會在過程中諮詢社會福利署（社署）等相關部門及機構，從而在擬建屋邨內提供合適的福利設施。房委會轄下公共房屋項目內由政府出資興建的福利設施處所，會以每年一元的象徵式租金，另加現時為每平方米 41 元的管理及維修費用（如適用）租予由相關政府部門或政策局推薦的合資格非政府機構⁴。

6. 另外，房委會亦會不時檢視轄下非住宅空間的使用情況，在技術可行及符合相關法例和土地契約條款的情況下，按需求將現有屋邨內合適的非住宅空間改作福利設施用途。近年，房委會成功將一些空置儲物室和空間改建為 20 多個福利用途單位。房委會網頁載有可供租予非政府機構作福利用途的空置非住宅單位的最新名單，有意租賃的非政府機構可向房委會提交申請。同時，房委會亦會定期向社會福利署提供有關名單。房委會會按社署或相關政府部門/政策局的推薦以優惠租金⁵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。截至 2020 年 3 月底，

³ 於 2019/20 年度，房委會轄下的推廣場地共出租約 3 300 日。

⁴ 根據《稅務條例》第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

⁵ 房委會商業樓宇小組委員會每三年檢討一次優惠租金，現時每月每平方米優惠租金為 59 元。

房委會按上述安排合共簽訂了約 1 560 份租約，以供有關機構提供各種福利服務⁶。

停車場設施

7. 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 2020 年 3 月底，房委會轄下有 174 個停車場，合共提供約 31 800 個泊車位，整體租用率約為 96%。

8. 為善用資源，房委會一直採取各項措施以充分使用泊車位⁷。近年，鑑於社會對泊車位的需求殷切，房委會透過善用空地、重整泊車位、將泊車位改作供其他類別車輛停泊等方法，致力增加泊車位。截至 2020 年 3 月底，房委會已在 12 個屋邨增設總共約 100 個泊車位，並正繼續進行在另外五個屋邨進一步增設共 70 個泊車位的有關工作。房委會會在技術可行的情況下，並在取得所需許可和考慮地區人士的意見後，繼續把握機遇設法在現有停車場增設泊車位。

9. 至於房委會的新發展項目，如技術可行，房委會會採用《香港規劃標準與準則》（《準則》）所訂標準的上限提供泊車位。此外，如可行的話，房委會亦會按個別項目的情況考慮在《準則》的規定以外，提供額外的泊車位。在釐定這類泊車位數目時所採用的指導原則是房委會在提供額外泊車位數目時，不可導致住宅單位減少、不會令項目的工程進度有所延誤或為房委會帶來重大成本。

10. 為響應政府推動本港廣泛使用電動車輛的政策，房委會會繼續根據《準則》的規定，為新建公營房屋發展的室內停車場內百分之三十的私家車泊車位提供電動車輛充電裝置；而其餘百分之七十的私家車泊車位亦具備電動車充電基礎設施⁸。在現有停車場方面，房委會已為部分時租泊車位提供電動車輛充電器（包括標準、中速和快速充電器），亦會視乎需求和技術可行性，在現有

⁶ 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。

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。

⁸ 基礎設施包括配電箱、電纜、管道和線槽，並預留位置供日後安裝充電插座。

停車場的部份月租泊車位提供標準充電器。自 2019 年年中開始，為進一步配合政府推廣使用電動車輛的措施，房委會已展開了一項可行性研究，視乎各現有停車場的電力負荷，在部分時租泊車位加裝中速充電器。為善用資源，房委會會視乎該些充電器的使用情況，考慮逐步增加中速充電器的數目。於 2020 年 3 月底，房委會轄下停車場已在合共約 250 個時租車位及約 830 個月租車位安裝電動車輛充電器(包括約共 40 個中速或快速充電器)。

總結

11. 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

2020 年 6 月