

# 立法會

## Legislative Council

立法會 CB(1)804/19-20(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

### 房屋事務委員會

2020 年 7 月 6 日舉行的會議

#### 立法會秘書處

### 就香港房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況 擬備的最新背景資料簡介

## 目的

本文件提供關於香港房屋委員會("房委會")轄下非住宅物業的使用情況的背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題的相關事宜所提出的意見和關注事項。

## 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負擔的租住房屋，並透過提供資助出售單位協助中低收入家庭自置居所。房委會並按情況為居民提供非住宅設施，例如零售、福利及停車場設施。

3. 據政府當局所述<sup>1</sup>，截至 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%則為作其他用途的設施<sup>2</sup>。同時，房委會轄下有 161 個停車場，合共提供約 30 900 個泊車位。<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> 立法會 [CB\(1\)634/18-19\(05\)](#)號文件

<sup>2</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>3</sup> 截至 2018 年 12 月底，房委會轄下約有 246 000 平方米的零售設施，這些零售設施的整體空置率約為 1.2%。至於房委會轄下的停車場設施，整體租用率則約為 96%(立法會 [CB\(1\)634/18-19\(05\)](#)號文件)。

## 提供非住宅設施

4. 房委會在規劃新公營房屋項目時，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。<sup>4</sup>

5. 由於現有公共屋邨地方有限，房委會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要，並在可行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。<sup>5</sup>

## 福利設施

6. 在社會福利署或相關政府政策局/部門的推薦下，直接為屋邨居民提供服務的合資格非政府機構<sup>6</sup>一直獲房委會提供優惠租金，以租用福利設施處所。<sup>7</sup>

7. 在技術上可行和符合《建築物條例》(第 123 章)、其他相關法例及地契條款(如適用的話)的情況下，房委會可在考慮居民的意見後，按需求將合適的非住宅物業改作福利用途。

## **委員的意見及關注事項**

8. 委員就此課題的相關事宜提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

## 在現有屋邨增設非住宅設施的限制

9. 鑒於房委會往往因各項規劃限制(例如受許可的整體樓面總面積所限)而未能在現有公共屋邨增設設施，以配合居民的需要，委員認為房委會應與相關政府部門探討採用較靈活的方式，以便提供社區或社會福利設施。

---

<sup>4</sup> 立法會 [CB\(1\)634/18-19\(05\)](#)號文件

<sup>5</sup> 立法會 [CB\(1\)437/17-18\(01\)](#)號文件

<sup>6</sup> 根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

<sup>7</sup> 房委會轄下商業樓宇小組委員會每 3 年檢討優惠租金一次，並通過將優惠租金由每月每平方米 55 元調整至 59 元，由 2019 年 4 月 1 日起生效。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 元的象徵式租金及每月每平方米 41 元的管理及維修費用(立法會 [CB\(1\)634/18-19\(05\)](#)號文件)。

10. 政府當局解釋，一般而言，房委會在處理於公共屋邨增設公用設施的要求時，須進行可行性研究(包括技術方面、相關條例的規定，以及政府地契條款(如適用的話)的限制等)，並考慮居民的意見。如增設有關於設施涉及改動和加建工程或改變用途，須向運輸及房屋局常任秘書長(房屋)轄下的獨立審查組提交圖則，以待審批。如有關屋邨所在土地受政府地契條款規限，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。<sup>8</sup>

### 增加非住宅物業的措施

11. 委員建議，房委會應更妥善利用現有公共屋邨樓宇天台以提供設施，並規劃在未來的公營房屋項目內加建地庫等地下空間，以作非住宅物業用途。

12. 政府當局表示，房委會的主要目標是協助有住屋需要的低收入家庭，入住可負擔的居所，其次會按情況提供其他非住宅設施。房委會一直按照地盡其用和可持續發展的原則發展公營房屋，以期善用每幅土地。因此，在符合相關法定要求及不影響公營房屋發展計劃(包括所建成的單位數目、時間及成本效益)的前提下，房委會亦會考慮在個別項目中加建地庫等地下空間，以作非住宅設施用途(例如停車場)。至於公共屋邨住宅樓宇的天台則屬住宅範圍內的公用地方，一般設置大量屋宇裝備設施，例如水缸、公用天線、機房等。基於安全理由及為免滋擾居民，房委會認為天台範圍不宜作福利或其他非住宅用途。<sup>9</sup>

### 把公共屋邨的儲物室改作其他用途

13. 委員認為，房委會應妥善運用公共屋邨的儲物室，將其適當地改為住宅單位，以及把閒置的儲物室租予社福單位或社區組織。鑒於公共屋邨住宅範圍內的儲物室只有約 60%已經租出，委員詢問房委會會如何加快把空置儲物室改作其他用途的過程，以應付需求。<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> 立法會 [CB\(1\)358/19-20\(02\)](#)號文件

<sup>9</sup> 立法會 [CB\(1\)358/19-20\(02\)](#)號文件

<sup>10</sup> 據立法會 [CB\(1\)634/18-19\(05\)](#)號文件所述，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，約 400 個則位於住宅範圍外。位於住宅範圍內及住宅範圍外的儲物室，分別約有 60%和 80%已經租出。

14. 政府當局表示，一些早年落成的公共屋邨的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，而且往往未能符合就住宅用途所訂的照明、通風及其他要求，房委會遂將其租予住宅和非住宅租戶以用作儲物室。基於種種限制，例如面積過小、未能符合建築物及相關條例的規定、環境因素及居民意見，把儲物室改作其他用途未必一定可行。在物色到適合並可進行改建的儲物室後，房委會仍須進行多項工作以符合相關的法定要求、土地用途規定和技術要求，並取得所需的同意或批准，以及諮詢各持份者，方可落實改建工程。房委會已完成及現正進行的改建工程，將可提供合共約 70 個住宅單位。房委會亦會繼續按需要進行可行性研究，將住宅範圍外的儲物室和空格改作零售店舖、辦公室及福利設施處所等其他非住宅用途。<sup>11</sup>

### 管理零售設施

15. 委員認為，房委會零售設施的 1.2% 空置率，未必反映房委會整體承租街市的檔位空置情況。鑒於在房委會轄下街市的整體承租租賃安排下，獲房委會批予整體承租街市營運租約的承租商("整體承租街市租戶")可直接經營街市檔位，而非將街市檔位租予其他檔戶，委員對檔位之間是否有足夠競爭表示關注。

16. 政府當局表示，為了確保街市有效營運，整體承租街市租戶有時或須按實際情況直接經營檔位。舉例而言，在未有承租商有意租賃檔位提供某些類型的貨品或服務時，由整體承租街市租戶直接經營檔位，可符合租約所規定須在若干比例上提供食品及其他行業的服務。這項安排亦有助減少空置率和滿足客戶的需要。房委會轄下商業樓宇小組委員會在 2017 年 3 月通過改善措施，規定由整體承租街市租戶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，這項改善措施能在維持整體承租街市的運作彈性與回應公眾的關注之間取得平衡。商業樓宇小組委員會曾多次就整體承租街市政策進行討論，並認為現時整體承租街市的監察機制，已在商業營運的實際情況與居民的購物需要之間取得平衡。<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> 立法會 [CB\(1\)358/19-20\(02\)](#) 號文件

<sup>12</sup> 立法會 [CB\(1\)358/19-20\(02\)](#) 號文件

## 增設泊車位設施

17. 委員認為，政府當局/房委會應研究在公共屋邨加建停車場或擴建公共屋邨的現有停車場，以增加泊車位的數目。部分委員認為，就公共屋邨泊車位訂定的相關規劃標準或不再足以應付對該等設施的需求。

18. 政府當局表示，在就新的公營房屋項目提供泊車位進行規劃時，房委會一般會參考《香港規劃標準與準則》所訂的要求。此外，如技術上可行，房委會會因應《香港規劃標準與準則》所訂的最高標準提供泊車位，並會與運輸署聯絡，以項目為基礎提供數目最多的泊車位。<sup>13</sup> 至於現有停車場及屋邨，房委會須考慮增加泊車位的技術可行性，包括供車輛調頭的空間是否足夠，以及行車道闊度是否足夠等。房委會亦須徵詢運輸署的意見。如個別屋邨的政府地契就泊車位數目設有限制，房委會亦可能需要取得地政總署的同意或豁免。最重要的是，房委會須諮詢當區居民，以確保他們支持增加泊車位的建議。房委會已透過善用空地、重整泊車位、將泊車位改劃以供其他類別車輛停泊等方法，確定有可能增設約 130 個泊車位。房委會亦會繼續留意其轄下泊車位設施的使用情況，並把握機會進一步增設泊車位。<sup>14</sup>

## 重建工廠大廈

19. 鑒於 2019 年施政報告建議房委會應探討重建其工廠大廈以作公營房屋之用的可行性，委員詢問房委會落實有關建議的計劃為何，以及就受影響租戶制訂的安置安排為何。

20. 政府當局表示，房委會現正探討能否在適當的條件及安排下，重建個別工廠大廈作公營房屋之用，特別是增加公共租住房屋的供應，而房委會預計該項研究將於 2020 年年底陸續完成。由於房委會轄下的 6 幢工廠大廈均位處工業或工貿地區，政府當局須進行相關技術評估，以確定有關用地是否適合作住宅用途，並須根據《城市規劃條例》(第 131 章)進行改劃程序，以更改該等用地的用途，才可發展公營房屋。上述工廠大廈提供約 8 200 個單位，租用率約為 98%，並約有 3 300 個租戶。過往，房委會在清拆轄下工廠大廈時，一般會提前 18 個月通知受影響的租戶，以便他們及早計劃遷出單位的事宜。房委會一般

---

<sup>13</sup> 立法會 [CB\(1\)1318/18-19](#)號文件

<sup>14</sup> 立法會 [CB\(1\)358/19-20\(02\)](#)號文件

亦會凍結增加租金，直至工廠大廈清拆為止，並會向有關租戶發放特惠津貼，以協助他們搬遷或結業。房委會如最終決定清拆現有工廠大廈，會參考上述的過往做法，並因應當時的情況，作出適切的安排。<sup>15</sup>

## 最新發展

21. 政府當局將在 2020 年 7 月 6 日的會議上，向事務委員會簡介房委會轄下非住宅物業的使用情況。

## 相關文件

22. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2020 年 7 月 2 日

---

<sup>15</sup> 2020 年 5 月 20 日的政府 [新聞公報](#)

## 房委會轄下非住宅物業的使用情況

## 相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
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 (立法會 <a href="#">CB(1)1220/17-18(03)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)578/18-19</a> 號文件)
房屋事務委員會	2019年3月4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 (立法會 <a href="#">CB(1)634/18-19(05)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1318/18-19</a> 號文件)  政府當局的補充文件 (立法會 <a href="#">CB(1)358/19-20(02)</a> 號文件)