

2021年5月5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

本文件旨在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. 房委會的主要職能是協助有住屋需要的低收入家庭入住他們能力可以負擔的居所。同時，房委會亦於轄下公共屋邨提供其他附屬設施，包括零售商舖、停車場，以及社區、教育及福利設施等，以照顧居民的日常所需。截至2020年12月底，房委會轄下約有181萬平方米的非住宅設施，當中約48%為福利及社區設施，約15%為零售設施，11%為工廠大廈，其餘約26%為其他用途¹。另外，房委會轄下約有180個停車場，合共提供約32 200個泊車位。

3. 房委會一直不時檢視公共屋邨非住宅設施的使用情況，以善用資源及提供各類不同設施以服務居民。過去一年，香港受到2019冠狀病毒病疫情影響，經濟情況轉差，各行各業均面對極大的挑戰。配合政府的防疫抗疫及紓困措施，房委會亦因應情況推出各項措施，以對抗疫情及為轄下商戶提供支援，共渡時艱。

加強防疫措施

4. 政府於2020年1月宣布啟動在「對公共衛生有重要性的新型傳染病預備及應變計劃」下的緊急應變級別。房委會迅速作出反應，加強在轄下商場和街市公用地方，包括扶手電梯、升降機、通

¹ 包括政府辦公室、互助委員會辦事處、居民團體辦事處、服務承辦商辦事處、議員辦事處、屋邨辦事處、儲物室、電訊發射站、廣告箱等。

道、排水設施等的日常清潔和消毒工作。此外，因應一些私營商場和街市曾於去年年中出現 2019 冠狀病毒病確診個案，房委會在轄下商場及街市陸續推出一系列進一步加強的防疫措施，包括定期為街市進行深層清潔和消毒、於商場及街市張貼海報／通告提醒市民佩戴口罩、在商場和街市增加更多位置放置消毒潔手液供市民使用、向街市和熟食檔的檔戶派發口罩和消毒潔手液、在設有空調的密閉式商場和街市入口處為訪客檢測體溫、加強街市的空調和通風系統的清潔等。房委會亦已增聘人手，包括約 100 名防疫大使，在商場及街市監控訪客檢測體溫的情況、勸喻訪客佩戴口罩、監察清潔狀況和提供消毒潔手液的情況等。

5. 此外，政府透過防疫抗疫基金，在 2020 年 10 月推出資助計劃，向食物環境衛生署及房委會轄下街市及熟食檔位提供每檔 5,000 元的一次性資助，以鼓勵檔戶採用非接觸式付款方法，保障公眾衛生。繼政府於本年 4 月 21 日公布推出第二輪資助計劃，房委會已個別通知轄下檔戶有關申請安排。房委會亦在政府於 2020 年 11 月推出「安心出行」流動應用程式後，隨即在各個商場和街市展示所屬的二維碼，方便市民記錄曾經到訪的場所。房委會繼續採取各項預防措施，務求令商業設施保持良好的衛生狀況，為居民和訪客提供一個安全的購物環境。

租金寬減措施

6. 為配合政府有關支援企業和減輕市民財政負擔的措施，房委會在 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期間，向合資格的零售和工廠大廈租戶提供 50% 的租金寬減。其後提供給這些租戶的租金寬減再獲額外延長 12 個月，由 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，並提高至 75%。此外，房委會亦擴闊該項 75% 租金寬減的涵蓋範圍至其他合資格非住宅租戶／暫准證持有人，包括以月租形式租用泊車位停泊商用車輛的泊車位使用者。房委會轄下合資格的非住宅租戶／暫准證持有人如須按照政府的防疫規定或指示關閉處所，例如美容院、遊戲機中心等，可就該段必須暫停營運的期間申請全額租金寬免。為配合政府推出的進一步措施，房委會商業樓宇小組委員會亦於 2021 年 3 月通過進一步延長 75% 租金寬減的期限，直至 2021 年 9 月 30 日為止。由 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日的 24 個月期間，估計房委會因租金寬減而少收的租金收入約達 22.9 億元。

7. 上述措施為房委會轄下商戶於疫情下艱難的營商環境中提供了一定的援助。截至 2020 年 12 月底，房委會轄下零售設施的整體空置率得以維持在約 2.0% 的低水平，而欠租率維持在 1.8% 的低水平。

有關商場及零售設施的措施

8. 在 2019 冠狀病毒病疫情下，房委會繼續採取積極進取和靈活的租賃與推廣策略，以提升轄下商業樓宇的潛力和改善營商環境。鑑於網上購物，特別是在疫情下日趨普及和大眾對物流服務的需求有增無減，房委會順應市場趨勢，除提供商舖以經營物流快遞服務外，亦在多個屋邨設置了超過 60 個包裹儲物櫃，為居民提供便捷的提貨服務。另一方面，房委會轄下 19 個商場亦設有推廣場地，以短期租賃形式出租作路演、快閃店和展銷會等，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。

9. 為配合政府的社交距離措施以減低 2019 冠狀病毒病傳播的風險，房委會由 2020 年 2 月開始已暫停轄下商場的大型推廣活動。然而，為增添商場及零售設施的購物氣氛和吸引顧客，以提供良好的營商環境給租戶，房委會在主要節日及特別日子仍繼續為購物設施擺設節日裝飾，並舉辦小型推廣活動，包括禮品換領和幸運抽獎。這些小規模推廣活動深受顧客、商戶和居民歡迎，既可維持社交距離，亦可為商戶提高銷售額。

有關停車場的措施

10. 因應泊車位需求殷切，房委會一直致力增加泊車位。如技術可行及取得所需批准，房委會會透過善用空地、重整泊車位、把泊車位改作供其他類別車輛停泊等方法在現有停車場和屋邨增設泊車位。截至 2020 年 12 月底，房委會已在 18 個屋邨增設 128 個泊車位。此外，房委會亦已在另外五個屋邨物色到適合位置可增加 70 個泊車位，現正進行有關工作。房委會會繼續留意房委會轄下停車場設施的使用情況，如有需求和情況許可，會把握機遇增設泊車位。

11. 對於房委會轄下的新公營房屋發展項目，如技術上可行，會採用《香港規劃標準與準則》(下稱「《準則》」)所訂標準的上限提供泊車位。此外，房委會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。房委會會繼續配合政府的政策和規定，研究在新的公營房屋發展項目中增加泊車位的供應。

12. 為響應政府推動廣泛使用電動車輛的政策，房委會已在轄下約 50 個停車場的約 1 200 個私家車泊車位提供電動車輛充電器。為響應政府的進一步措施，房委會正陸續在現有停車場的時租私家車泊車位增設中速充電器。目前，房委會在六個停車場已完成及正進行加裝 24 個中速充電器。為善用資源，房委會會留意這些充電器的使用情況，如有需求及技術可行，會考慮在現有停車場逐步加裝更多中速充電器。

13. 此外，環境保護署在本年 3 月發表香港電動車普及化路線圖，並正與相關政府部門協調，以修訂《準則》及相關的電動車輛充電設施技術指引中有關在新發展項目提供中速充電器的規定。為配合電動車輛普及化的政府政策，房委會會為規劃中和處於早期設計階段的新公營房屋項目安裝中速充電器及其充電設施，以代替標準充電器。至於處於後期設計或招標階段或正在興建中的工程項目，房委會會按個別情況，檢視時間、成本、技術及空間的需求，盡力研究提供中速充電器的可行性。

總結

14. 房委會會持續檢視轄下非住宅物業的使用情況，並因應市場情況，採取各項措施，為居民提供更適切和多元化的服務。

運輸及房屋局

2021 年 4 月