

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)842/20-21(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2021 年 5 月 5 日舉行的會議

有關香港房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況的 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")委員近年進行相關討論時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，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%則為作其他用途的設施¹。同時，房委會轄下有 174 個停車場，合共提供約 31 800 個泊車位。²

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 截至 2020 年 3 月底，房委會轄下約有 26 萬平方米的零售設施。零售物業的整體空置率為 2.1%。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\(1\)804/19-20\(03\)](#)號文件)。

在新的公營房屋發展項目中提供非住宅設施

4. 在規劃新的公營房屋發展項目時，房委會會根據政府的相關政策及規劃要求，就提供各種設施進行規劃，並會在過程中諮詢相關部門及機構。

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。

福利設施

6. 房委會一直以優惠租金，把福利用途單位租予獲相關政府政策局/部門推薦的合資格非政府機構³。⁴

7. 在技術可行及符合相關法例和土地契約條款的情況下，房委會可按需求將現有屋邨內合適的非住宅空間改作福利用途。

委員的意見及關注事項

8. 委員近年在事務委員會進行相關討論時所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措施

改建空置儲物室

9. 委員關注公共屋邨是否有足夠非住宅物業供社區組織提供服務，並詢問房委會會如何繼續加快將空置儲物室改作福利或社區用途。

10. 政府當局表示，截至 2020 年 3 月 31 日，公共屋邨住宅大廈約有 2 500 個儲物室，大部分位於住宅範圍內(通常以大廈

³ 根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

⁴ 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用途單位，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)。

地下入口保安大閘為界)，而且大多面積細小(不多於 10 平方米)。房委會一直檢視公共屋邨儲物室的使用情況，並已將住宅範圍內的多個儲物室和空間改建成住宅單位，在過程中已考慮技術可行性、是否符合《建築物條例》(第 123 章)和其他相關條例的規定、土地用途和規劃限制、環境考慮因素，以及居民的意見。住宅範圍外的部分儲物室及其他空間亦已改建成福利及零售設施。⁵ 政府當局表示，基於種種限制，例如面積過小、不符合建築物和相關條例的規定、環境考慮因素及居民的意見，把儲物室改作其他用途未必一定可行。房委會已透過各種途徑(例如張貼通告及派發《屋邨通訊》)，加強宣傳有關出租空置儲物室的資訊，以期增加租用率。⁶

使用天台範圍

11. 就委員建議房委會應善用現有公共屋邨大廈的天台範圍提供設施供居民使用，政府當局表示，公共屋邨住宅大廈的天台一般設置了屋宇裝備設施，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適合用作提供福利/其他設施。

在現有屋邨增設非住宅設施的限制

12. 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。

13. 政府當局表示，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。

⁵ 根據立法會 [CB\(1\)804/19-20\(03\)](#) 號文件，近年房委會將一些空置儲物室和空間改建為 20 多個福利用途單位。

⁶ 截至 2020 年 7 月，整體儲物室空置率已由 2017 年的約 40% 下降至約 35%(立法會 [CB\(1\)905/19-20\(01\)](#) 號文件)。

增設泊車位設施

14. 委員認為，在公營房屋居民的經濟條件有所改善後，他們對泊車位設施的需求可能會增加。鑒於在鐵路車站附近設置的泊車轉乘設施數量有限，房委會應在其公營房屋發展項目增設泊車位，並考慮要求相關政府部門檢視公共屋邨泊車位的規劃標準。

15. 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，除在切實可行範圍內盡量因應《香港規劃標準與準則》所訂的最高標準提供泊車位外，房委會亦會在切實可行的情況下盡量增加訪客泊車位的數目，由每幢資助出售房屋大廈 2 個或 3 個私家車泊車位，增至每幢公共租住房屋大廈/資助出售房屋大廈最多 5 個私家車泊車位。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。

16. 就委員問及在未來的公營房屋項目內加建地庫作泊車位設施，政府當局表示，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(例如停車場)用途。部分房委會轄下停車場位於住宅大廈平台的下層。

重建工廠大廈

17. 就 2019 年施政報告所公布有關探討重建房委會轄下 6 幢工廠大廈作公營房屋用途的可行性的措施，委員認為政府當局/房委會應加快進行相關研究。

18. 政府當局表示，房委會的初步研究結果顯示，其中 3 幅工廠大廈用地可用來發展公營房屋。由於房委會的工廠大廈用地位處工業區或工貿地區，房委會必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。預計所需研究可在 2021 年第一季完成，繼而會根據《城市規劃條例》(第 131 章)進行改劃程序，並會在工廠大廈租戶遷出後進行清拆及除污等工程。當局估計將可在 2031 年提供合共超過 3 000 個公營房屋單位。

管理零售設施

19. 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。

20. 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。

公共屋邨議員辦事處

21. 就部分委員關注區議會議員在其選區的房委會屋邨開設議員辦事處面對困難，政府當局表示，在 2019 年區議會選舉中，全港 18 個行政區合共設有約 450 個選區，其中 230 個選區的界線內均有房委會管理的物業。房委會已在轄下約 190 個公共屋邨及資助出售房屋發展項目，提供約 340 個議員辦事處。由於公共屋邨地方有限，加上使用公共屋邨內非住宅物業為居民提供各類服務的需求殷切，房委會未能在公共屋邨為所有區議會議員提供議員辦事處。若區議會議員未能在其選區內的公共屋邨租用議員辦事處，他們可選擇以第二優先次序申請租用位於同一區議會其他選區的議員辦事處，或與其他區議會議員合租議員辦事處，而現時亦有部分區議會議員租用私人物業作議員辦事處。

立法會質詢

22. 在 2019 年 12 月 18 日、2020 年 1 月 8 日、2020 年 5 月 20 日及 2021 年 4 月 28 日的立法會會議上，議員曾就有關房委會轄下非住宅物業使用情況的多項事宜(包括重建工廠大廈及議員辦事處的編配機制)提出質詢。該等立法會質詢及政府當局答覆的超連結載於**附錄**。

最新發展

23. 政府當局將於 2021 年 5 月 5 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

24. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 4 月 30 日

香港房屋委員會轄下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
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 CB(1)634/18-19(05) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1318/18-19 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)358/19-20(02) 號文件)
立法會	2019年12月18日	關於重建香港房屋委員會工廠大廈的 立法會質詢
立法會	2020年1月8日	關於重建香港房屋委員會轄下工廠大廈的 立法會質詢
立法會	2020年5月20日	關於重建房委會工廠大廈的 立法會質詢
房屋事務 委員會	2020年7月6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 CB(1)804/19-20(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)945/19-20 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)905/19-20(01) 號文件)
立法會	2021年4月28日	關於房屋委員會轄下公共屋邨議員辦事處的編配機制的 立法會質詢