

香港房屋委员会商业楼宇小组委员会议事备忘录
检讨 2022 年停车场收费

目的

本文件旨在请委员通过房屋委员会（下称「房委会」）辖下停车场收费的建议。建议的收费将由 **2022 年 1 月 1 日** 起生效。

建议

2. 现请委员通过下列事项：

- (a) 2022 年房委会停车场的建议收费（详情载于**附件**），主要包括：
- (i) 私家车、轻型货车、电单车和大型巴士泊车位的现行月租收费维持不变（见下文**第 8 和第 9 段**）；
 - (ii) 上调私家车、轻型货车和电单车泊车位的时租收费（见下文**第 10 和第 11 段**）；以及
 - (iii) 上调私家车泊车位「日泊」和「24 小时泊」的收费（见下文**第 12 段**）；
- (b) 以下在 2022 年就电动车辆在房委会停车场充电的有关安排（见下文**第 21 段**）：
- (i) 不再在电动车辆于时租泊车位进行充电期间提供免费泊车优惠；以及
 - (ii) 继续向在房委会停车场安装电动车辆充电设施的公用事业公司收取每年一元的象征式暂准证费；以及
- (c) 将本文件销密（见下文**第 24 段**）；

以及备悉：

- (d) 继续提供现行的停车场收费折扣优惠（见下文**第 13 和第 14 段**）；
- (e) 继续因应当区需求，在个别停车场实施自行酌定的时租泊车位安排（见下文**第 15 段**）；
- (f) 继续为在大本型、高架购物廊和油丽商场消费满指定金额的顾客提供免费泊车优惠（见下文**第 16 段**）；以及
- (g) 继续为每次大量购买不少于 50 张泊车代用券的房委会商户提供八折优惠（见下文**第 17 段**）。

背景

3. 截至 2021 年 9 月底，房委会辖下有 185 个停车场，合共提供约 32800 个泊车位，主要以月租收费供当邨居民使用，其中位于个别屋邨 / 屋苑的约 3700 个泊车位（即约 11%）则以时租收费的方式供访客使用。

4. 房委会的既定政策是按市场收费水平厘定辖下泊车位的收费，惟须符合以下目标：

- (a) 尽量提高租用率；
- (b) 维持同区划一收费；
- (c) 向残疾人士提供减费优惠；以及
- (d) 保持公众的支持。

5. 房委会辖下停车场的收费每年检讨一次，新收费获通过后由翌年 1 月 1 日起生效。我们在检讨收费时，会参考当时市场上其他公营机构和同类私营机构停车场的收费水平，以期尽量提高停车场的租用率和取得最佳回报。

6. 房委会辖下的停车场是按泊车位类别（即私家车、轻型货车、电单车和大型巴士）、停车场所位置（即地区 A 至 D，详情载于**附件**）、泊车位是有盖或是露天，以及是按固定泊车位制还是浮动泊车位制出租划分收费。此外，私家车泊车位的月租，还按照停车场租用率再分为三个层级^{注 1}。

泊车位租用率

7. 截至 2021 年 9 月底，月租泊车位的整体租用率约为 98.1%（由地区 A（香港和九龙）的 97.4%至地区 B（沙田、马鞍山、荃湾、葵涌和将军澳）的 99.1%不等），显示租用率较去年轻微上升^{注 2}。

建议

停车场的月租收费

8. 我们进行的市场研究^{注 3}显示，2021 年大部分同类停车场的月租收费均维持在 2020 年的水平，而房委会各类泊车位的现行月租收费亦大致属各同类停车场的市场收费水平范围之内。

9. 与市场趋势一致，我们**建议**各类泊车位的现行月租收费在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日的一年期间维持不变（详情载于**附件**）。然而，在三个层级的收费制度下，个别停车场的私家车泊车位在 2022 年 1 月 1 日起的实际月租收费或会因应相关停车场在 2021 年 8 月至 10 月期间的租用率而作出调整（参阅上文第 6 段及注 1）。我们会就有关月租收费通知个别停车场的使用者。

注 1 根据三个层级的收费制度，租用率达 90%或以上的停车场按第一层级收费，租用率达 50%至低于 90%的停车场按第二层级收费，而租用率低于 50%的则按第三层级收费。与第一层级的标准收费比较，第二层级的收费约有 10%的折扣，而第三层级则约有 15%的折扣。我们每年根据 11 月 1 日录得最近前三个月的租用率，厘定各停车场来年新收费所属的层级。如果年内租用率连续三个月下降至较低层级，收费折扣会相应作出调整。

注 2 房委会停车场在 2019 年和 2020 年的租用率分别为 96.6%和 97.1%，而 2021 年截至 9 月底录得的租用率为 98.1%。

注 3 我们按年进行的停车场收费检讨，已参考下列停车场的收费水平，包括：

- (a) 政府多层停车场（合共 11 个停车场）；
- (b) 香港房屋协会辖下停车场（合共 55 个停车场）；
- (c) 领展房地产投资信托基金（下称「领展」）辖下停车场（合共 124 个停车场）；
- (d) 由其他私人业主持有的房委会已拆售停车场（合共 58 个停车场）；以及
- (e) 同类私营停车场（合共 303 个停车场）。

停车场的时租收费

10. 我们进行的市场调查显示，现时房委会的私家车、轻型货车和电单车泊车位的时租收费普遍低于大部分私营停车场的现有收费水平。此外，领展房地产投资信托基金（下称「领展」）辖下的停车场和多个私营停车场在过去一年均已上调私家车、轻型货车和电单车泊车位的时租收费。为贴近市场收费水平，我们**建议**所有地区的私家车、轻型货车和电单车泊车位的时租收费于 2022 年上调一元。

11. 2022 年的建议停车场时租收费（详情载于**附件**）概述如下：

泊车位	建议时租收费（2022 年）	建议调整
私家车	地区 A 和 B：18 元 地区 C 和 D：14 元	所有地区+1 元
轻型货车	所有地区：21 元	所有地区+1 元
电单车	所有地区：3 元	所有地区+1 元

「日泊」和「24 小时泊」

12. 私家车泊车位的「日泊」和「24 小时泊」收费计划分别在 2006 年 6 月和 2010 年 1 月推出后一直沿用至今。我们的研究显示，领展停车场及其他一些同类私营停车场就该类计划的收费均有轻微上升。为与市场的收费调整幅度一致，我们**建议**上调私家车泊车位「日泊」和「24 小时泊」的收费（详情载于**附件**）。有关建议收费概述如下：

地区	建议「日泊」收费 （2022 年）	建议「24 小时泊」收费 （2022 年）	建议调整
A 和 B	90 元	120 元	所有地区 +5 元
C 和 D	75 元	95 元	

折扣优惠安排

13. 月租泊车位现行的折扣优惠，将继续适用于 2022 年的停车场收费。有关折扣优惠如下：

- (a) 在浮动泊车位制下提供八五折优惠，以期尽量利用停车场的泊车位；

- (b) 由下午六时至翌晨八时期间任何时段的部分时间泊车^{注4}可获六折优惠；以及
- (c) 在公共屋邨 / 居者有其屋计划屋苑 / 绿表置居计划屋苑居住或工作的残疾驾驶人士可获半价优惠。

14. 残疾驾驶人士现时享有的时租、「日泊」和「24小时泊」半价收费优惠，将继续适用于2022年的停车场收费（详情载于**附件**）。

自行酌定的时租泊车位安排

15. 根据现行安排，区域物业管理总经理或总产业测量师（商业楼宇）可因应当区需求，决定应否在个别停车场的时租泊车位实施以下安排：

- (a) 上调或下调停车场时租收费，上限为50%^{注5}；
- (b) 对在私家车或轻型货车泊车位于晚上11时至翌晨七时的深宵停泊实施优惠时租收费；以及
- (c) 对私家车或轻型货车泊车位实施递增收费办法。

上述自行酌定的时租泊车位安排将于2022年继续适用。

优惠泊车计划

16. 购物商场附设的私营停车场，大多提供免费泊车优惠，以鼓励顾客光顾商铺，并推出其他优惠计划，以具竞争力的收费和更灵活的泊车

注4 驾驶人士在下午六时之后的时间才开始和 / 或在翌晨八时之前的时间便结束的部分时间租用泊车位，同样可获六折优惠。

注5 经区域物业管理总经理或总产业测量师（商业楼宇）授权调整2021年时租泊车位收费的停车场：

停车场	2021年经调整的私家车泊车位时租收费
大本型	于周末和公众假期 由每小时17元上调至19元（+2元）
	于晚上11时至翌晨七时深宵停泊 由每小时13元下调至7元（-6元）

安排^{注6}，吸引更多人使用停车场。现时房委会的停车场，除属区域商场的大本型外，均以服务当邨居民为主，因此这类优惠泊车计划并不合用。就大本型而言，我们会继续为在大本型、高架购物廊和油丽商场消费满指定金额的顾客提供免费泊车优惠^{注7}。

17. 我们一直为购买大量泊车代用券的房委会商户提供优惠。凡购买 50 张或其倍数的泊车代用券，可获八折优惠。为使安排更为灵活，委员通过（见 CPC 29/2020 号文件）由 2021 年起，房委会商户凡每次购买不少于 50 张泊车代用券（即无须为 50 的倍数），均可获八折优惠。我们会在 2022 年继续采用这项安排，藉此鼓励访客光顾房委会辖下的零售设施。

电动车辆充电设施使用者的泊车安排

18. 为响应政府推动本港广泛使用电动车辆的政策，房委会与电力公司合作，在其辖下七个现有停车场^{注8}共 29 个时租私家车泊车位安装电动车辆充电设施。根据委员藉 CPC 16/2015 号文件通过的安排，房委会亦一直因应需求和在技术可行的情况下，在现有停车场的月租私家车泊车位安装标准充电器^{注9}。此外，为配合政府政策和最新的规划指引^{注10}，房委

注6 私营停车场推出不同的泊车优惠计划，例如某私人发展商推出计划，让月租泊车证持有人在缴付月费后，可于该发展商辖下多个停车场泊车；另有私人业主推出通行证计划，其停车场月租用户只须每月缴付一笔附加费，便可于其辖下其他停车场的时租泊车位泊车。

注7 顾客平日于大本型或油丽商场消费满 100 元和 200 元，可分别享有两小时和三小时免费泊车优惠。在周末和公众假期，顾客须以不少于 200 元和 400 元的较高消费，方可分别享有一小时和两小时的免费泊车优惠。油美苑和油丽商场停车场的时租泊车位亦纳入大本型的泊车优惠计划范围内。

注8 该七个停车场分别位于彩德邨、启晴邨、葵涌邨、水边围邨、德朗邨、渔湾邨和油丽商场。

注9 现时房委会辖下 16 个停车场（即位于彩福邨、彩盈邨、坪石邨、水边围邨、元州邨、俊民苑、青逸轩、康华苑、琼山苑、景田苑、鲤安苑、安基苑、兆康苑、东盛苑、东涛苑和怡峰苑的停车场）的 55 个月租私家车泊车位，已因应需求安装电动车辆标准充电设施。为配合当区需求，部分安装了标准充电器的月租泊车位其后已改作时租泊车位。

注10 根据最新的《香港规划标准与准则》，新建停车场大厦内不少于 30% 的私家车泊车位须设有电动车辆充电设施，其余 70% 则须设有电动车辆充电基础设施。

会亦在新建公营房屋发展项目的停车场内提供电动车辆充电设施^{注 11}。

19. 在 2019 年 3 月，我们曾藉 CPC 6/2019 号文件向委员汇报，为配合政府透过发展和完善电动车辆充电网络以进一步推广使用电动车辆的措施，我们会首先在三个停车场^{注 12} 安装额外 12 个中速充电器，并会留意其使用情况，以考虑在其他停车场安装更多中速充电器。我们在今年 3 月向委员汇报最新的情况（见 CPC 7/2021 号文件），有关安装工程已于 2020 年年初完成，有见这些充电器的使用率日增，我们会在牛头角下邨、宝乡邨和水泉澳邨的停车场另外安装 12 个中速充电器。该 12 个中速充电器亦已完成安装，目前房委会在辖下六个现有停车场共安装了额外 24 个中速充电器。为善用资源，我们会继续留意这些充电器的使用情况；如情况许可，我们会考虑在房委会的现有停车场逐步安装更多中速充电器。

20. 我们亦曾藉 CPC 7/2021 号文件告知委员，尽管相关的政策局及部门仍在检讨《香港规划标准与准则》和政府技术指引内有关在新发展项目提供中速充电器的规定，相关细则尚未公布，我们仍会为规划中和处于早期设计阶段的新公营房屋项目安装中速充电器及其充电基础设施，以取代标准充电器。至于处于后期设计和招标阶段或兴建中的工程项目，我们会按个别情况，检视时间、成本、技术及空间的需求，研究提供中速充电器的可行性。

21. 为配合政府推动更广泛使用电动车辆的政策，房委会自 2012 年起为在其辖下时租泊车位进行充电的电动车辆提供最多两小时的免费泊车优惠。此外，参照市场做法，亦不就用电量另作收费。随着电动车辆日益普及，房委会辖下停车场在 2021 年首九个月共录得约 117500 小时的电动车辆充电免费泊车时数，较 2020 年同期的 16700 小时大幅上升。我们留意到，根据环境局于 2021 年 3 月出版的《香港电动车普及化路线图》，政府已着手进行准备工作，以期大约在 2025 年于政府停车场征收电动车辆充电费，藉此推动电动车辆充电服务市场化。我们亦注意到，尽管领展辖下停车场仍对进行充电的电动车辆提供免费泊车，但政府停车场和大部分私营停车场现时均没有提供此类免费泊车优惠。事实上，一些停车场业主最近甚至已对停泊在附设充电器的时租泊车位的车辆收取额外费用。有见及此，我们建议于 2022 年不再在电动车辆于房委会辖下停车场时租泊车位进行充电期间提供免费泊车优惠，惟参考现时市场做法，继

注 11 房委会辖下 37 个停车场（即位于长沙湾邨、骏洋邨、晖明邨、洪福邨、启晴邨、葵翠邨、连翠邨、朗晴邨、朗善邨、牛头角下邨、龙逸邨、美田邨、满东邨、安泰邨、安达邨、宝乡邨、宝石湖邨、硕门邨（第二期）、水泉澳邨、苏屋邨（第一期）、苏屋邨（第二期）、德朗邨、欣田邨、迎东邨、彩兴苑、凯乐苑、启朗苑、锦晖苑、冠德苑、丽翠苑、银河苑、银蔚苑、屏欣苑、尚翠苑和尚文苑的停车场、宝石湖邨公众停车场和大本型停车场）合共 1 014 个月租泊车位和 313 个时租泊车位，已安装电动车辆标准充电设施。

注 12 这三个停车场分别位于大本型、安达邨和德朗邨。

续维持不就用电量另作收费。由于装设充电设施可切合房委会辖下停车场使用者的需要，我们建议在 2022 年继续实施优惠安排，向在房委会辖下停车场安装电动车辆充电设施的公用事业公司收取每年一元的象征式暂准证费。上述安排会按年进行检讨，以配合市场的发展趋势和政府的最新措施。

对财政、人手和资讯科技的影响

22. 在 2021 年 1 月至 9 月期间，房委会辖下停车场的每月平均总收入约为 \$6,560 万元^{注 13}。以此收入数字估算，停车场时租收费的建议加幅，以及不再在电动车辆于房委会辖下停车场进行充电期间提供免费泊车优惠，将会令停车场每月收入增加约 \$116 万元，即停车场总收入将有 1.8% 的增长。停车场收费检讨所引致的工作量一直并将继续由现有的人力资源应付，因此对人手并无影响。有关检讨对资讯科技并无影响。

公众反应和公布事宜

23. 委员通过建议后，我们会发出新闻稿，公布有关安排，并阐释为使房委会停车场收费与市场水平大致相若，时租、「日泊」和「24 小时泊」收费将根据近期市场调查结果作出调整。由于各类泊车位的现行月租收费将维持不变，加上时租、「日泊」和「24 小时泊」的收费调整幅度温和，因此我们预期公众和停车场使用者会普遍接受有关建议。

文件销密

24. 我们建议在委员通过上述建议后将本文件销密。文件销密后，公众可在房屋署图书馆查阅、于房委会 / 房屋署网站浏览，以及向房屋署公开资料主任索阅。

讨论

25. 请委员在 2021 年 12 月 2 日举行的会议上，通过上文**第 2 段**所载的各项建议。

注 13 为了减轻停车场使用者在房委会停车场停泊商用车辆的财政负担，我们在 2020 年 4 月 1 日至 9 月 30 日期间，向以月租形式租用泊车位停泊商用车辆的停车场使用者提供 75% 的租金宽减（见 CPC 12/2020 号文件）。其后，租金宽减期曾三度延长至 2022 年 3 月 31 日（见 CPC 23/2020 号、CPC 5/2021 号和 CPC 20/2021 号文件）。上述的平均收入已计及在 2021 年 1 月至 9 月期间，向以月租形式停泊商用车辆的停车场使用者提供的租金宽减额。

商业楼宇小组委员会秘书劉佩菁
电话号码：2761 7928
传真号码：2761 0019

档号：HD3-8/ND(VU)/P-1/1/1 及
HD3-8/CPMU3/P-1/4/3
(屋邨管理处)
发出日期：2021年11月26日

房屋委员会辖下停车场的建议收费
(由 2022 年 1 月 1 日起生效至 2022 年 12 月 31 日)

地区		租用率	月租 (包差饷)										时租 @					
			私家车+				电单车+		轻型货车		大型巴士		私家车++	电单车++	轻型货车			
			整个月全日		部分时间#		整个月全日		整个月全日		整个月全日							
有盖 元	露天 元	有盖 元	露天 元	有盖 元	露天 元	有盖 元	露天 元	有盖 元	露天 元									
A	香港和 九龙	90% 或以上	2,890 <i>(2,460)</i>	2,390 <i>(2,030)</i>	1,730	1,430	560 <i>(480)</i>	430 <i>(370)</i>	3,140 <i>(2,670)</i>	2,420 <i>(2,060)</i>	4,050	3,020	正常收费 每小时或不足一小时 18 元 优惠收费* (a) 每小时或不足一小时 14 元 (晚上 11 时至翌晨 7 时) (b) 「日泊」 90 元 (上午 8 时至晚上 8 时) (c) 「24 小时泊」 120 元 递增收费* 首两小时每小时或不足一小时 18 元 , 其后每小时或不足一小时 36 元	正常收费 每小时或不足一小时 21 元 优惠收费* 每小时或不足一小时 16 元 (晚上 11 时至翌晨 7 时) 递增收费* 首两小时每小时或不足一小时 21 元 , 其后 每小时或不足一小时 42 元				
		50% 至低于 90%	2,600 <i>(2,210)</i>	2,150 <i>(1,830)</i>	1,560	1,290												
		低于 50%	2,460 <i>(2,090)</i>	2,030 <i>(1,730)</i>	1,480	1,220												
B	沙田、 马鞍山、 荃湾、 葵涌和 将军澳	90% 或以上	2,490 <i>(2,120)</i>	1,950 <i>(1,660)</i>	1,490	1,170												
		50% 至低于 90%	2,240 <i>(1,900)</i>	1,760 <i>(1,500)</i>	1,340	1,060												
		低于 50%	2,120 <i>(1,800)</i>	1,660 <i>(1,410)</i>	1,270	1,000												
C	青衣、 大埔、 粉岭和 上水	90% 或以上	1,950 <i>(1,660)</i>	1,570 <i>(1,330)</i>	1,170	940									部分时间#	部分时间#	正常收费 每小时或不足一小时 14 元 优惠收费* (a) 每小时或不足一小时 11 元 (晚上 11 时至翌晨 7 时) (b) 「日泊」 75 元 (上午 8 时至晚上 8 时) (c) 「24 小时泊」 95 元 递增收费* 首两小时每小时或不足一小时 14 元 , 其后每小时或不足一小时 28 元	正常收费 每小时或不足一小时 14 元 优惠收费* (a) 每小时或不足一小时 11 元 (晚上 11 时至翌晨 7 时) (b) 「日泊」 75 元 (上午 8 时至晚上 8 时) (c) 「24 小时泊」 95 元 递增收费* 首两小时每小时或不足一小时 14 元 , 其后每小时或不足一小时 28 元
		50% 至低于 90%	1,760 <i>(1,500)</i>	1,410 <i>(1,200)</i>	1,060	850												
		低于 50%	1,660 <i>(1,410)</i>	1,330 <i>(1,130)</i>	1,000	800												
D	屯门、 元朗、 天水围、 东涌和 离岛	90% 或以上	1,640 <i>(1,390)</i>	1,350 <i>(1,150)</i>	980	810	部分时间#	部分时间#	正常收费 每小时或不足一小时 14 元 优惠收费* (a) 每小时或不足一小时 11 元 (晚上 11 时至翌晨 7 时) (b) 「日泊」 75 元 (上午 8 时至晚上 8 时) (c) 「24 小时泊」 95 元 递增收费* 首两小时每小时或不足一小时 14 元 , 其后每小时或不足一小时 28 元	正常收费 每小时或不足一小时 14 元 优惠收费* (a) 每小时或不足一小时 11 元 (晚上 11 时至翌晨 7 时) (b) 「日泊」 75 元 (上午 8 时至晚上 8 时) (c) 「24 小时泊」 95 元 递增收费* 首两小时每小时或不足一小时 14 元 , 其后每小时或不足一小时 28 元								
		50% 至低于 90%	1,480 <i>(1,260)</i>	1,220 <i>(1,040)</i>	890	730												
		低于 50%	1,390 <i>(1,180)</i>	1,150 <i>(980)</i>	830	690												

注 + - 在公共屋邨 / 居者有其屋计划屋苑 / 绿表置居计划屋苑居住或工作的私家车和电单车残疾驾驶人士收费减半。

++ - 私家车和电单车的残疾驾驶人士收费减半。

- 部分时间 (由下午 6 时至翌晨 8 时或在期间之时段出租的泊车位) 的月租相等于核准收费的 60%。

@ - 区域物业管理总经理或总产业测量师 (商业楼宇) 获授权加减时租收费, 上限为 50%。

* - 区域物业管理总经理或总产业测量师 (商业楼宇) 获授权批准实施、调整或取消有关收费。

() - 在同一停车场内以浮动泊车位制出租的泊车位收费。区域物业管理总经理或总产业测量师 (商业楼宇) 获授权采用浮动泊车位制。

俊民苑有 38 个非标准泊车位, 每个月租 **3,910 元**, 可泊两部私家车。

是次检讨的建议收费以粗斜体显示。