

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

零售和停車場設施的 五年向前推展資產優化計劃

目的

本文件旨在告知委員有關香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下零售和停車場設施優化工程的最新進展，並請委員通過向前推展計劃。

建議

2. 請委員備悉下列事項：

- (a) 為已選定項目進行優化工程的進度（第 5 段）；以及
- (b) 為充份使用現有停車場而採取的各項安排（第 7 段）；

並通過：

- (c) 選定象山邨和彩德邨的零售設施作進一步研究資產優化的建議（第 6 段）；以及
- (d) 把本文件銷密（第 13 段）。

背景

3. 為滿足住戶的需要，並使資源得到最佳運用，我們自 2011 年起制訂五年向前推展計劃，為房委會轄下零售和停車場設施的資產優化工作

釐定優先次序。我們一直因應情況變化，按年檢討有關計劃，並向委員匯報。

4. 根據就房委會轄下商業設施進行「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析（下稱「優勢分析」）所得的結果，我們已選定 18 個零售設施項目^{註 1}和 10 個停車場設施項目^{註 2}，透過大型改善工程、重訂行業組合和更改用途，進行資產優化工作。除了下文第 5 段闡述的五個正處於改善工程不同階段的選定零售及街市設施外，其餘的零售及停車場項目已經完成。

零售設施

最新進展

5. 我們已按五個選定項目的相對優先次序，進行不同階段的改善工程或研究，最新進展匯報如下：

(a) 海麗商場

縮減超級市場面積的工程已於 2018 年 2 月完成，我們正安排新建舖位的租賃事宜。中式酒樓的租戶希望維持現狀繼續經營。為了盡量使住戶享用的服務不受影響，我們會留意情況，並再尋找機遇在適當時候進行資產優化。此外，店舖招牌的改善工程將於 2018 年第三季完成。

(b) 石排灣商場

繼建築圖則和結構圖則獲得批准，加建售賣乾貨新舖位的工程即將展開，並預計於 2018 年底完成。

(c) 梨木樹商場

我們與租戶就縮減中式酒樓面積以引入新舖位的方案已達成共識。加建六個新舖位的工程會於建築圖則獲批後展開，並預計於 2019 年底完成。

註1 包括安基苑、博康邨、華富（一）及（二）邨、龍蟠苑、坪石邨、石硤尾邨、南山邨、大坑東邨、葵盛西邨、美東邨、天恩邨、海麗邨、葵涌邨、石排灣邨和梨木樹邨的零售和街市設施。

註2 包括南山邨、坪石邨、石排灣邨、彩虹邨、華富（一）及（二）邨、麗瑤邨、業安工廠大廈、象山邨和葵盛西邨的停車場設施。

(d) 石硤尾街市

我們現正與檔位租戶商討建議的改善工程^{註3}，以期取得租戶的支持。工程範圍包括改善街市的四面外牆、增加招牌和指示牌、改善通風、安裝風扇及天花抽氣扇。

(e) 博康街市

我們現正為安裝空調的建議進行可行性研究和擬備工程圖則。此外，我們已向檔位租戶說明建議計劃的內容，大部分租戶均支持優化建議及在安裝空調後須繳付空調費。

建議計劃

6. 我們就房委會轄下的商業設施進行了優勢分析（載於**附件**）。因應附近購物設施競爭激烈，我們認為是適當時機，研究為部分房委會零售設施推行資產優化工作，從而吸引隨着周邊新落成發展項目而增加的人口，光顧我們的購物設施。我們**建議**把象山邨和彩德邨的零售設施納入五年向前推展計劃，並就這些設施的資產優化作詳細研究。

停車場設施

最新進展

7. 截至2018年3月31日，房委會擁有152個停車場，合共提供約30 100個泊車位，整體租用率錄得約95%的高水平。隨着選定停車場改建項目（第4段和註2）的完成，以及考慮到租用率已達到一個高水平，可進行大規模改建工程的空間不大。我們相信，本港對泊車位的殷切需求會持續不變。正如我們在去年的年度檢討中所述，為充份使用這些停車場，我們會繼續採取各項措施，並致力取得所需的批准，把剩餘泊車位租予

註3 為改善石硤尾邨的零售設施，熟食檔的改善工程及街市的大型維修工程已於較早前在此計劃下完成。隨著石硤尾邨重建計劃第二期及第五期於2012年落成，及鑑於重建計劃的餘下期數亦將陸續落成，包括預計於2018年底落成的第三期和第七期以及2019年第三季落成的第六期，邨內的現有零售設施的商業潛力將會有所提升。上述新建期數亦將提供新的零售設施，其中包括位於毗鄰現有石硤尾街市的第六期約1 600平方米的零售商舖，約1 600平方米的食肆以及約400平方米的街市設施（包括一個街市商舖和11個檔舖）。雖然新增的設施會為居民提供更多選擇，但現有的石硤尾街市仍會是為居民提供新鮮食品、濕貨和其他日用品的主要街市。因此，現在是適當時機研究優化街市，以吸引顧客光顧及維持其競爭力。

非住戶人士、更改泊車位類別，以及靈活調整泊車位的租賃安排^{註4}，以應付需求。

最新情況

8. 總括而言，房委會進行各項改善／改建計劃和採取經優化的租賃策略後，轄下商業單位的使用和租用情況得以大為改善。透過新增舖位，以及由改建工程及街市檔位重整計劃得來的零售空間，房委會的零售設施總樓面空間的室內樓面面積由2011年3月約165 600平方米增至2018年3月約230 000平方米，而同期，零售單位的整體空置率由4.9%降至1.7%。至於停車場方面，在計及新增泊車位數目及扣除因改建計劃而削減的泊車位後，泊車位數目由約27 000個增至約30 100個，泊車位的整體租用率則由76%上升至95%。

推行情況

9. 如委員批准第6段的建議，把象山邨和彩德邨的零售設施納入五年向前推展計劃，我們會作進一步研究，並訂定工程規模、計劃、撥款需求和財政收益等細節。

10. 我們會按照已通過的2018／19年度商業樓宇工作計劃，繼續尋找新的優化機遇，以達到提升房委會商業樓宇的潛力及改善營商環境的方針。由於可供進行大型改善工程的設施數目不斷減少，日後的工作會集中於進行較小規模工程或優化行業組合，以切合居民的需要。

對財政、人手和資訊科技的影響

11. 上文第6段所述的建議，旨在整合五年向前推展計劃，為資產優化工程釐定優先次序，在目前階段不需額外財政及人手資源。我們已在2018／19年度的核准預算中預留撥款進行核准項目的改善工程，至於建議項目，我們會計算所需的額外撥款，以便日後編製財政預算案時提出申請。我們會留意優化工程在人手方面的需求，按既定程序申請額外人

註4 我們將剩餘月租泊車位改作時租泊車位，以滿足週末和公眾假期期間所增加的需求。為充分使用泊車位和減少輪候人數，我們於一些有時租泊車位的房委會轄下停車場實施浮動泊車位制，以增加月租泊車證數量。

力資源。建議對資訊科技並無影響。

公眾反應／公布事宜

12. 我們採取優化商業資產策略，善用房委會設施，同時改善所提供的商業服務，公眾和居民應表歡迎。我們會繼續在改善工程的整個施工過程中，與各持份者保持緊密聯繫，以便有效推行該等工程。

文件銷密

13. 我們**建議**，待上述建議獲委員核准後，將本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁瀏覽、在房屋署圖書館查閱，以及向房屋署的公開資料主任索閱。

討論

14. 請委員於 2018 年 5 月 28 日舉行的會議上，通過上文第 2 段所載的各項建議。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁

電話：2761 7928

傳真：2761 0019

檔號 ： HD 3-8/CPESU/A-22/4
 （屋邨管理處）

發出日期：2018 年 5 月 21 日

就零售設施進行的「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析

附件
(第 1 頁, 共 2 頁)

象山邨

屋邨資料	優勢	劣勢	機遇	威脅
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 於 1979 年落成。 ➤ 屋邨人口約 5 000 人 (單位約 1 600 個)。 ➤ 商場樓高四層, 設有約 30 個舖位、28 個街市檔位及 10 個熟食檔(總室內樓面面積約 3 700 平方米)。 ➤ 設有約 170 個泊車位。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 邨內唯一的鄰里商場, 以服務邨內及附近居民為主。 ➤ 毗連小巴總站, 並設有足夠泊車位設施供購物人士使用。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 位於山上, 難以吸引外來顧客。 ➤ 人口老化。 ➤ 店面設計不吸引, 但商戶不願翻新舖位。 ➤ 沒有中央空調系統。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 附近有多間學校, 對快餐、飲品和小食的需求甚大。 ➤ 三棟屋村居民為商場的 second 顧客來源。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 附近的購物設施, 例如荃灣區的荃新天地為象山邨帶來競爭。

就零售設施進行的「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析

彩德邨

屋邨資料	優勢	劣勢	機遇	威脅
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 於 2010 年落成。 ➤ 屋邨人口約 14 000 人 (單位約 5 800 個)。 ➤ 商場連停車場樓高七層,設有約 20 個舖位 (室內樓面面積約 4 200 平方米)。 ➤ 設有約 350 個泊車位。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 設有中央空調系統。 ➤ 現有的主要商戶,包括中式酒樓、大型超級市場和冷藏食品店,可吸引人流。 ➤ 設有足夠泊車設施供購物人士使用。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 位於山上,難以吸引外來顧客。 ➤ 遠離港鐵網絡,限制了顧客來源的範圍。 ➤ 商場樓面面積有限,限制了擴闊行業類別以吸引外來顧客的機遇。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 附近的彩盈邨和彩福邨可帶來潛在客源。 ➤ 待居者有其屋計劃項目(彩興苑)以及彩榮路的體育中心和公屋發展項目落成後可帶來額外客源。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 附近的購物設施,例如九龍灣區的德福廣場和淘大商場為彩德邨帶來競爭。