

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資產優化工作的最新進展，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) 為充分使用現有停車場而採取的各項安排（**第 7 和第 8 段**）；
並通過：
- (c) 選定牛頭角上邨和美田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 14 段**）。

背景

3. 為滿足居民的需要，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訂定優先次序。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. 根據對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 23 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、增設商舖、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 段所闡述，正處於改善工程不同階段的六個選定零售和街市設施外，其餘的零售和停車場項目已經結束。

零售設施

最新進展

5. 我們已按六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) 石硤尾街市

我們正研究各個改善方案的可行性，當中會考慮技術限制、對檔位租戶營運的影響和地區意見。我們亦正與檔位租戶和持份者溝通，以收集地區意見。

(b) 博康街市

我們已委聘專業顧問，為擬議的改善工程和空調系統安裝工程進行詳細設計和提交圖則。工程會在聘請承建商和建築圖則獲批後展開，並預計於 2022 年完成。

(c) 彩德商場

加建一個新乾貨商舖的建築圖則最近獲得批准。工程會在屋宇裝備圖則和結構圖則獲批後展開，並預計於 2021 年年中完成。

註1 象山邨、彩德邨、彩盈邨、海麗邨、葵涌邨、葵盛西邨、梨木樹邨、龍蟠苑、美東邨、南山邨、安基苑、坪石邨、博康邨、石硤尾邨、石排灣邨、大坑東邨、天晴邨、天恩邨、華富（一）及（二）邨和油麗邨的零售和街市設施。

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

(d) 油麗商場

為了將油麗商場與大本型打造成為區內一個整體的購物熱點，我們正為優化油麗商場的指示牌和內部裝飾進行詳細設計，以營造協同效益。我們亦正研究提升商場樓宇設施（例如照明裝置）的可行性。各項優化工程預計於 2021 年下旬完成。

(e) 彩盈坊

我們正為加建一個售賣乾貨的新商舖進行詳細設計和擬備建築圖則。工程會在建築圖則獲批後展開，並預計於 2021 年年底完成。

(f) 天晴邨

建議將邨內其中一幢住宅大廈地下的空格改建為零售和服務行業的新商舖，經研究後在技術上可行。改裝工程會在建築圖則獲批後展開，並預計於 2021 年年底完成。

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，並為滿足居民的需要，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，從而令行業組合更多元化，吸引周邊現有和新落成發展項目的人口光顧我們的購物設施。我們**建議**把牛頭角上邨及美田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工作進行詳細研究。

停車場設施

最新進展

7. 截至 2020 年 3 月 31 日，房委會擁有 174 個停車場，合共提供約 31 800 個泊車位，整體租用率錄得約 96% 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。為充分使用這些停車場，我們會繼續採取各項措施，例如在取得所需許可後把剩餘泊車位租予非住戶人士、按需求將剩餘泊車位改作供其他類別車輛停泊，以及靈活調整泊車位的租賃安排^{註 3}，以應付區內需求。

8. 我們於 2019 年 3 月向委員匯報（請參閱 CPC 6/2019 號文件），為支持政府致力增加泊車位，我們透過善用空地、重整泊車位、將泊車位改作供其他類別車輛停泊等方法，已確定有可能在 14 個屋邨增加 133 個額外泊車位。及後，我們再確定有可能在九個屋邨增加另外 37 個泊車位。就該合共 170 個有可能增加的額外泊車位而言，我們已在 12 個屋邨增設 100 個泊車位，並繼續進行在五個屋邨的餘下 70 個泊車位的有關工作。我們會在技術可行的情況下，並在取得所需許可和考慮地區人士意見後，繼續把握機遇設法在現有停車場^{註 4}增設泊車位。

最新情況

9. 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大為改善。透過新增商舖，以及由改建工程及街市檔位重整計劃得來的零售空間，房委會零售設施空間的總室內樓面面積由 2011 年 3 月約 165 600 平方米增至 2020 年 3 月約 260 000 平方米，而同期零售單位的整體空置率由 4.9% 降至 2.1%。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 2011 年 3 月約 27 000 個增至 2020 年 3 月約 31 800 個，而同期泊車位的整體租用率則由 76% 上升至 96%。

註 3 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，我們在一些設有時租泊車位的房委會停車場實施浮動泊車位制，以增加月租泊車證數量。

註 4 對於房委會的新發展項目，如技術可行，我們會採用《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，如可行的話，房委會亦會按個別項目的情況考慮在《準則》的規定以外，提供額外數量的泊車位。在釐定這類泊車位的數目時，我們採用的指導原則是房委會在提供額外泊車位時，不可導致住宅單位減少、不會令項目的工程進度有所延誤或為房委會帶來重大成本。

推行情況

10. 如委員批准第 6 段的建議，把牛頭角上邨和美田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、撥款需求和財政可行性等細節。

11. 我們會按照已通過的 2020/21 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

12. 上文第 6 段所述的建議，旨在整合五年向前推展計劃，為資產優化工程訂定優先次序，在目前階段不需額外財政及人手資源。我們已在 2020/21 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力資源。建議對資訊科技並無影響。

公眾反應／公布事宜

13. 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

14. 我們**建議**，待上述建議獲委員通過後，將本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會／房屋署網頁、房委會圖書館，以及透過房屋署公開資料主任，查閱本文件。

討 論

15. 請委員於 2020 年 5 月 25 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： 2020 年 5 月 19 日

就零售設施進行的「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析

牛頭角上邨

屋邨資料	優勢	劣勢	機遇	威脅
➤ 於 2002 及 2009 年落成^註 ➤ 屋邨人口約 15 600 人（單位約 6 700 個） ➤ 單層商場，設有六個舖位（室內樓面面積約 1 100 平方米） ➤ 設有約 45 個泊車位	➤ 有蓋行人道連接九龍灣港鐵站，並有專營巴士、公共小巴等其他公共交通工具接駁，交通十分方便 ➤ 四周有多個人口眾多的住宅發展項目，零售需求穩定	➤ 商場只有一層，零售樓面面積有限，限制了擴闊行業類別的機遇 ➤ 只有六個商舖，購物選擇有限，導致顧客流失	➤ 附近有多個私營／公營住宅發展項目，對快餐、飲品和小食的需求甚大 ➤ 附近的牛頭角市政大廈可帶來潛在客源 ➤ 待東九文化中心落成後有望帶來新客源	➤ 鄰近的購物設施為牛頭角上邨商場帶來激烈競爭

^註 牛頭角上邨商場於 2009 年落成。

就零售設施進行的「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析

美田邨

屋邨資料	優勢	劣勢	機遇	威脅
➤ 於 2005 年落成 ➤ 屋邨人口約 17 500 人 (單位約 6 700 個) ➤ 商場樓高三層，設有 16 個舖位 (室內樓面面積約 3 000 平方米) ➤ 設有約 350 個泊車位	➤ 美田商場地面設有公共運輸交匯處，並有足夠泊車位供顧客使用 ➤ 人口較年輕，零售需求較強 ➤ 現有的主要商戶，包括中式酒樓和超級市場，可吸引人流	➤ 位置遠離港鐵網絡，難以吸引外來顧客 ➤ 位於一樓的超級市場面積過大 ➤ 欠缺大型場地舉辦推廣活動	➤ 附近的美盈苑和私人屋苑可帶來潛在客源	➤ 鄰近的購物設施和大圍市中心的商舖為美田商場帶來競爭