

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

檢討 2023 年停車場收費

目的

本文件旨在請委員通過房屋委員會（下稱「房委會」）轄下停車場收費的建議。建議的收費將由 **2023 年 1 月 1 日** 起生效。

建議

2. 現請委員通過下列事項：

-
- (a) 2023 年房委會停車場的建議收費（詳情載於**附件**）概述如下：
 - (i) 上調私家車、輕型貨車、電單車和大型巴士泊車位的月租收費（見下文**第 8 和第 9 段**）；
 - (ii) 上調私家車、輕型貨車和電單車泊車位的時租收費（見下文**第 12 和第 13 段**）；以及
 - (iii) 上調私家車泊車位「日泊」和「24 小時泊」的收費（見下文**第 14 段**）；
 - (b) 在 2023 年，繼續向在房委會停車場安裝電動車輛充電設施的公用事業公司收取每年一元的象徵式暫准證費（見下文**第 22 段**）；以及
 - (c) 將本文件銷密（見下文**第 25 段**）；

以及備悉：

- (d) 繼續提供現行的停車場收費折扣優惠（見下文**第 15 和第 16 段**）；
- (e) 繼續因應當區需求，在個別停車場實施自行酌定的時租泊車位安排（見下文**第 17 段**）；
- (f) 繼續為在大本型、高架購物廊和油麗商場消費滿指定金額的顧客提供免費泊車優惠（見下文**第 18 段**）；以及
- (g) 繼續為每次大量購買不少於 50 張泊車代用券的房委會商戶提供八折優惠（見下文**第 19 段**）。

背景

3. 截至 2022 年 9 月底，房委會轄下有 189 個停車場，合共提供約 33500 個泊車位，主要以月租收費供當邨居民使用，其中位於個別屋邨／屋苑的約 3 800 個泊車位（佔該組合約 11%）則以時租收費的方式供訪客使用。

4. 房委會的既定政策是按市場收費水平釐定轄下泊車位的收費，惟須符合以下目標：

- (a) 盡量提高租用率；
- (b) 維持同區劃一收費；
- (c) 向殘疾人士提供減費優惠；以及
- (d) 保持公眾的支持。

5. 房委會轄下停車場的收費每年檢討一次，新收費獲通過後由翌年 1 月 1 日起生效。我們在檢討收費時，會參考當時市場上其他公營機構和同類私營機構停車場的收費水平，以期盡量提高停車場的租用率和取得最佳回報。

6. 房委會轄下的停車場是按泊車位類別（分別為私家車、輕型貨車、電單車和大型巴士泊車位）、停車場所在位置（即地區 A 至 D，詳情載於**附件**）、泊車位是有蓋或是露天，以及按固定泊車位制還是浮動泊車位制出租以劃分收費。此外，私家車泊車位的月租，還按照停車場租用率再分為三個層級^{註1}。

泊車位租用率

7. 近年，房委會停車場的整體租用率均維持在高水平^{註2}。截至 2022 年 9 月底，月租泊車位的整體租用率約為 97.5%（由地區 A（香港和九龍）的 96.9% 至地區 C（青衣、大埔、粉嶺和上水）的 98.7% 不等）。

建議

停車場的月租收費

8. 我們進行的市場研究^{註3}顯示，自上次檢討以來，領展房地產投資信託基金（下稱「領展」）轄下停車場和多個私營停車場的月租收費均普遍有所上升，而房委會各類泊車位的現行月租收費普遍低於市場上各類停車場的月租收費。

註1 根據三個層級的收費制度，租用率達 90% 或以上的停車場按第一層級收費，租用率達 50% 至低於 90% 的停車場按第二層級收費，而租用率低於 50% 的則按第三層級收費。與第一層級的標準收費比較，第二層級的收費約有 10% 的折扣，而第三層級則約有 15% 的折扣。我們每年根據 11 月 1 日錄得最近前三個月的租用率，釐定各停車場來年新收費所屬的層級。如果租用率其後在年內連續三個月下降至較低層級，收費折扣會相應作出調整。

註2 房委會停車場在 2020 年和 2021 年的租用率分別為 97.1% 和 98.1%，而 2022 年截至 9 月底錄得的租用率為 97.5%。

註3 我們為 2023 年進行的停車場收費檢討，已參考下列停車場的收費水平：

- (a) 政府多層停車場（合共 11 個停車場）；
- (b) 香港房屋協會轄下停車場（合共 55 個停車場）；
- (c) 領展房地產投資信託基金轄下停車場（合共 124 個停車場）；
- (d) 由其他私人業主持有的房委會已拆售停車場（合共 58 個停車場）；以及
- (e) 同類私營停車場（合共 324 個停車場）。

9. 因此，為使我們的收費較貼近市場水平，我們**建議**在 2023 年輕微上調房委會轄下停車場各類泊車位的月租收費（詳情載於**附件**）。各項主要收費概述如下：

泊車位		現行月租收費 (2022 年)*	所有地區的建議調整	建議月租收費 (2023 年)*
私家車	有蓋	1,640 元至 2,890 元	+120 元	1,760 元至 3,010 元
	露天	1,350 元至 2,390 元	+100 元	1,450 元至 2,490 元
輕型貨車	有蓋	3,140 元	+120 元	3,260 元
	露天	2,420 元	+100 元	2,520 元
電單車	有蓋	560 元	+30 元	590 元
	露天	430 元	+20 元	450 元
大型巴士	有蓋	4,050 元	+120 元	4,170 元
	露天	3,020 元	+100 元	3,120 元

* 適用於固定泊車位（私家車泊車位第一層級收費）

10. 就私家車泊車位而言，在三個層級的收費制度下，個別停車場於 2023 年的實際月租收費或會因應相關停車場租用率的變動而作出調整。

11. 鑑於疫情及困難的經濟環境，房委會轄下停車場的月租收費水平已由 2020 年起連續三年維持不變。現時房委會轄下各類泊車位的月租收費，普遍低於市場上各同類停車場的收費。擬議的 2023 年停車場月租收費的增幅輕微，經上調後的停車場收費大致處於同類停車場收費範圍內較低的水平。尤其須注意的是，房委會自 2020 年 4 月 1 日起，向以月租形式租用泊車位停泊商用車輛的停車場使用者提供 75% 的租金寬減，以減輕他們的財政負擔。至 2022 年 12 月底，上述向停車場使用者提供的 75% 租金寬減將已維持接近三年。此外，政府早前亦在《2022 年施政報告》中公布，就現時提供予政府處所合資格租戶、地政總署轄下合資格短期租約及豁免書的 75% 租金和費用寬減，將再度延長多六個月，由 2023 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。為配合政府的措施，我們稍後會邀請委員通過擬議安排，把現時向房委會轄下合資格非住宅租戶（包括以月租形式停泊商用車輛的停車場使用者）提供的 75% 租金寬減延長六個月至 2023 年 6 月 30 日。倘延長租金寬減的建議獲得委員通過，我們相信對房委會停車場的商用車輛月租戶將能提供一定的協助。

停車場的時租收費

12. 我們進行的市場調查顯示，現時房委會的私家車、輕型貨車和電單車泊車位的時租收費普遍低於大部分私營停車場的現有收費水平。此外，在過去一年，領展、香港房屋協會（下稱「房協」）和多個私人業主均已上調其私家車、輕型貨車和電單車泊車位的時租收費。為貼近市場收費水平，我們**建議**所有地區的私家車、輕型貨車和電單車泊車位的時租收費於 2023 年上調一元。

13. 2023 年的建議停車場時租收費（詳情載於**附件**）概述如下：

泊車位	建議時租收費 (2023 年)	建議調整
私家車	地區 A 和 B：19 元 地區 C 和 D：15 元	所有地區+1 元
輕型貨車	所有地區：22 元	所有地區+1 元
電單車	所有地區：4 元	所有地區+1 元

「日泊」和「24 小時泊」

14. 私家車泊車位的「日泊」和「24 小時泊」收費計劃分別在 2006 年 6 月和 2010 年 1 月推出後一直沿用至今。我們的研究顯示，領展和房協轄下的停車場及其他一些同類私營停車場就該類計劃的收費均有輕微上升。為與市場的調整一致，我們**建議**上調私家車泊車位「日泊」和「24 小時泊」的收費（詳情載於**附件**）。有關建議收費概述如下：

地區	建議「日泊」收費 (2023 年)	建議「24 小時泊」收費 (2023 年)	建議調整
A 和 B	95 元	125 元	所有地區 +5 元
C 和 D	80 元	100 元	

折扣優惠安排

15. 月租泊車位現行的折扣優惠，將繼續適用於 2023 年的停車場收費。有關折扣優惠（詳情載於**附件**）如下：

- (a) 在浮動泊車位制下提供八五折優惠，以期盡量利用停車場的泊車位；

- (b) 由下午六時至翌晨八時期間任何時段的部分時間泊車^{註4}可獲六折優惠；以及
- (c) 在公共屋邨／居者有其屋計劃屋苑／綠表置居計劃屋苑居住或工作的殘疾駕駛人士可獲半價優惠。

16. 殘疾駕駛人士現時享有的時租、「日泊」和「24小時泊」半價收費優惠，將繼續適用於2023年的停車場收費（詳情載於**附件**）。

自行酌定的時租泊車位安排

17. 根據現行安排，區域物業管理總經理或總產業測量師（商業樓宇）可因應當區需求，決定應否在個別停車場的時租泊車位實施以下安排：

- (a) 上調或下調停車場時租收費，上限為50%^{註5}；
- (b) 對在私家車或輕型貨車泊車位於晚上11時至翌晨七時的深宵停泊實施優惠時租收費；以及
- (c) 對私家車或輕型貨車泊車位實施遞增收費辦法。

上述自行酌定的時租泊車位安排將於2023年繼續適用。

註4 駕駛人士在下午六時之後的時間才開始和／或在翌晨八時之前的時間便結束的部分時間租用泊車位，同樣可獲六折優惠。

註5 經區域物業管理總經理或總產業測量師（商業樓宇）授權調整2022年時租泊車位收費的停車場：

停車場	2022年經調整的私家車泊車位時租收費
大本型	於周末和公眾假期 由每小時18元上調至20元（+2元）
	於晚上11時至翌晨七時深宵停泊 由每小時14元下調至8元（-6元）

優惠泊車計劃

18. 購物商場附設的私營停車場，大多提供免費泊車優惠，以鼓勵顧客光顧商舖，並推出其他優惠計劃，以具競爭力的收費和更靈活的泊車安排^{註6}，吸引更多人使用停車場。現時房委會的停車場，除屬區域商場的大本型外，均以服務當邨居民為主，因此這類優惠泊車計劃並不合用。就大本型而言，我們會繼續為在大本型、高架購物廊和油麗商場消費滿指定金額的顧客提供免費泊車優惠^{註7}。

19. 我們亦一直向每次購買不少於 50 張泊車代用券的房委會商戶提供八折優惠。這項安排會於 2023 年繼續實施，藉此鼓勵訪客光顧房委會轄下的零售設施。

電動車輛充電設施使用者的泊車安排

20. 為響應政府推動廣泛使用電動車輛的政策，房委會自 2011 年起在轄下停車場的私家車泊車位提供電動車輛充電設施（包括由電力公司安裝的電動車輛充電器^{註8}）。由 2013 年起，房委會亦根據最新的規劃準則，於新建公營房屋發展項目的停車場私家車泊車位提供電動車輛充電設施。按照最新的《香港規劃標準與準則》，房委會轄下新建停車場內所有私家車泊車位均設有電動車輛充電基礎設施（即已敷設最終電路電線，以供日後有需要時安裝電動車輛充電器），當中 30% 的私家車泊車位亦已安裝電動車輛充電器。

21. 為配合政府的措施，我們一直在房委會的停車場增設電動車輛充電設施。此外，我們亦不時向委員匯報相關措施和最新的供應情況。於 2022 年 5 月，我們藉 CPC9/2022 號文件向委員匯報截至 2022 年 3 月底的最新情況，並徵得委員通過我們在房委會轄下現有停車場進一步提供電動車輛充電設施的計劃，以配合政府在香港推動廣泛使用電動車輛的長遠政策目標和計劃。截至 2022 年 9 月底，房委會已在約 70 個停車場合共約 480 個時租和約 1280 個月租私家車泊車位提供電動車輛充電器。

註6 私營停車場推出不同的泊車優惠計劃，例如某私人業主推出通行證計劃，其停車場月租用戶只須每月繳付一筆附加費，便可於其轄下其他停車場的時租泊車位泊車。

註7 顧客平日於大本型或油麗商場消費滿 100 元和 200 元，可分別享有兩小時和三小時免費泊車優惠。在周末和公眾假期，顧客須以不少於 200 元和 400 元的較高消費，方可分別享有一小時和兩小時的免費泊車優惠。油美苑和油麗商場停車場的時租泊車位亦納入大本型的優惠泊車計劃範圍內。

註8 房委會與電力公司合作，在七個現有停車場共 29 個時租私家車泊車位安裝電動車輛充電器。

22. 鑑於電動車輛日漸普及，而政府亦計劃大約在 2025 年於政府停車場徵收電動車輛充電費，因此委員在 2021 年 12 月 2 日通過於 2022 年不再在電動車輛於房委會轄下停車場時租泊車位進行充電期間提供免費泊車優惠，此安排與政府停車場和大部分私營停車場看齊（見 CPC26/2021 號文件）。我們會繼續實施上述安排，即不向在房委會轄下停車場時租泊車位進行充電的電動車輛提供免費泊車優惠，惟參考現時市場做法，繼續維持不就用電量另作收費。至於公用事業公司在房委會轄下停車場安裝的電動車輛充電設施，我們一直收取每年一元的象徵式暫准證費，並按年檢討有關安排。由於裝設充電設施可切合房委會轄下停車場使用者的需要，我們**建議**在 2023 年繼續實施這項優惠安排。

對財政、人手和資訊科技的影響

23. 在 2022 年 1 月至 9 月期間，房委會轄下停車場的每月平均總收入約為 6,830 萬元^{註9}。考慮到若房委會在 2023 年繼續向以月租形式停泊商用車輛的停車場使用者提供 75% 租金寬減的財政影響，我們估算 2023 年的停車場收入將為每月約 7,180 萬元。停車場收費檢討所引致的工作量一直並將繼續由現有的人力資源應付，因此對人手不會帶來額外影響。有關檢討對資訊科技並無影響。

公眾反應和公布事宜

24. 委員通過建議後，我們會發出新聞稿，公布有關安排，並闡釋房委會各項停車場收費是根據近期市場調查結果作出調整，調整後的收費與市場水平大致相若。由於收費調整幅度溫和，因此我們預期公眾和停車場使用者會普遍接受有關建議。

文件銷密

25. 我們**建議**在委員通過上述建議後將本文件銷密。文件銷密後，公眾可在房屋署圖書館查閱、於房委會／房屋署網站瀏覽，以及向房屋署公開資料主任索閱。

註9 為了減輕停車場使用者在房委會停車場停泊商用車輛的財政負擔，我們在 2020 年 4 月 1 日至 9 月 30 日期間，向以月租形式租用泊車位停泊商用車輛的停車場使用者提供 75% 的租金寬減（見 CPC12/2020 號文件）。其後，租金寬減期曾五度延長至 2022 年 12 月 31 日（見 CPC 23/2020 號、CPC 5/2021 號、CPC20/2021 號、CPC2/2022 號和 CPC14/2022 號文件）。上述的平均收入已計及在 2022 年 1 月至 9 月期間，向以月租形式停泊商用車輛的停車場使用者提供的租金寬減額。

討論

26. 請委員在 2022 年 11 月 23 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
電話號碼：2761 7928
傳真號碼：2761 0019

檔號：HD3-8/ND(VU)/P-1/1/1 及
HD3-8/CPMU3/P-1/4/3
(屋邨管理處)
發出日期：2022 年 11 月 17 日

房屋委員會轄下停車場的建議收費
(由 2023 年 1 月 1 日起生效至 2023 年 12 月 31 日)

附件

地區		租用率	月租 (包差餉)								時租 @									
			私家車+				電單車+		輕型貨車		大型巴士		私家車++	電單車++	輕型貨車					
			整個月全日		部分時間#		整個月全日		整個月全日		整個月全日									
有蓋 元	露天 元	有蓋 元	露天 元	有蓋 元	露天 元	有蓋 元	露天 元	有蓋 元	露天 元											
A	香港和九龍	90%或以上	3,010 (2,560)	2,490 (2,120)	1,810	1,490	590 (500)	450 (380)	3,260 (2,770)	2,520 (2,140)	4,170	3,120	正常收費 每小時或不足一小時 19 元 優惠收費* (a) 每小時或不足一小時 15 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時) (b) 「日泊」 95 元 (上午 8 時至晚上 8 時) (c) 「24 小時泊」 125 元 遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 19 元 ，其後每小時或不足一小時 38 元	正常收費 每小時或不足一小時 22 元 優惠收費* 每小時或不足一小時 17 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時)						
		50%至低於 90%	2,710 (2,300)	2,240 (1,900)	1,630	1,340														
		低於 50%	2,560 (2,180)	2,120 (1,800)	1,540	1,270														
B	沙田、馬鞍山、荃灣、葵涌和將軍澳	90%或以上	2,610 (2,220)	2,050 (1,740)	1,570	1,230														
		50%至低於 90%	2,350 (2,000)	1,850 (1,570)	1,410	1,110														
		低於 50%	2,220 (1,890)	1,740 (1,480)	1,330	1,050														
C	青衣、大埔、粉嶺和上水	90%或以上	2,070 (1,760)	1,670 (1,420)	1,240	1,000									部分時間#	部分時間#	正常收費 每小時或不足一小時 15 元	每小時或不足一小時 4 元 遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 22 元 ，其後每小時或不足一小時 44 元		
		50%至低於 90%	1,860 (1,580)	1,500 (1,280)	1,120	900									有蓋 元	露天 元	有蓋 元		露天 元	優惠收費* (a) 每小時或不足一小時 12 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時) (b) 「日泊」 80 元 (上午 8 時至晚上 8 時) (c) 「24 小時泊」 100 元
		低於 50%	1,760 (1,500)	1,420 (1,210)	1,060	850									1,960	1,510	2,500		1,870	遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 15 元 ，其後每小時或不足一小時 30 元
D	屯門、元朗、天水圍、東涌和離島	90%或以上	1,760 (1,500)	1,450 (1,230)	1,060	870														
		50%至低於 90%	1,580 (1,340)	1,310 (1,110)	950	780														
		低於 50%	1,500 (1,280)	1,230 (1,050)	900	740														

註 + - 在公共屋邨／居者有其屋計劃屋苑／綠表置居計劃屋苑居住或工作的私家車和電單車殘疾駕駛人士收費減半。

++ - 私家車和電單車的殘疾駕駛人士收費減半。

- 部分時間泊車 (由下午 6 時至翌晨 8 時或在此期間之時段出租的泊車位) 的月租相等於核准收費的 60%。

@ - 區域物業管理總經理或總產業測量師 (商業樓宇) 獲授權加減時租收費，上限為現行收費的 50%。

* - 區域物業管理總經理或總產業測量師 (商業樓宇) 獲授權批准實施、調整或取消有關收費。

(- 在同一停車場內以浮動泊車位制出租的泊車位收費。區域物業管理總經理或總產業測量師 (商業樓宇) 獲授權採用浮動泊車位制。

俊民苑有 38 個非標準泊車位，每個月租 **4,070 元**，可供停泊兩部車輛。

是次檢討的建議收費以粗斜體顯示。