

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：
 - (a) 備悉為已選定項目進行優化工程的進度（**第 5 段**）；
 - (b) 備悉為充分使用現有停車場和提供電動車輛充電器而採取的各項安排（**第 7 至第 9 段**）；
 - (c) 通過選定水邊圍邨和彩雲（二）邨為資產優化作進一步研究的建議（**第 6 段**）；以及
 - (d) 通過把本文件銷密（**第 15 段**）。

背景

3. 為切合居民的需要和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。我們一直因應最新情況，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 25 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 段所述七個正處於改善工程不同階段的選定零售和街市設施外，其餘的零售和停車場設施項目已經結束。

零售設施

最新進展

5. 我們已按七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

石硤尾街市內設有超過 350 個檔位，當中大部分租戶現時均有營業。我們在考慮技術上的限制和參考地區意見後，已完成多項改善工程，包括翻新面向石硤尾街和窩仔街的外牆、優化指示牌和入口標誌及改善照明設施。我們亦已完成更換現有通風設施，例如射流式通風機、軸流式風扇和相關通風管道。此外，我們正在進行洗手間改善工程及翻新面向南昌街與巴域街的外牆，並預計於 2021 年年底竣工。

(b) 博康街市

我們已於 2021 年 3 月展開多項優化街市設施的工程，包括增設屋宇裝備、改善街市佈局、翻新洗手間等，這些工程預計於 2022 年年中分階段完成。我們已分別於博康商場內和博康街市外圍設置臨時檔位，讓受影響的街市檔位租戶在工程進行期間能夠繼續營業。

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、美田邨、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、牛頭角上邨、華富（一）邨、華富（二）邨和油麗邨的零售及／或街市設施。

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）邨，華富（二）邨和業安工廠大廈的停車場設施。

(c) 油麗商場

我們已完成油麗商場指示牌和內部裝飾的優化工程，以營造協同效應，將油麗商場與大本型推廣成為區內一個綜合購物熱點。我們亦已完成加裝照明設施的工程，並正就油麗商場洗手間改善工程進行可行性研究，以配合正進行的「大本型」洗手間改善工程。

(d) 彩盈坊

加建一個售賣乾貨新商舖的建築和結構圖則已獲批准。工程將於稍後展開，並預計於 2022 年年初完成。

(e) 天晴邨

邨內其中一幢住宅大廈地下的空格將改建為零售和服務行業的新商舖。有關建築和結構圖則已獲批准，而改建工程亦已於 2021 年 2 月展開，並預計於 2021 年年底完成。

(f) 牛頭角上邨

我們現正研究加建新商舖的可行性，當中會考慮技術因素、地區意見和切合當區所需的零售設施種類。

(g) 美田商場

我們現正與超級市場和其毗鄰商舖的租戶商討，研究縮減相關商舖面積以增設新商舖的可行性，從而擴闊行業組合。

建議計劃

6. 鑑於可供進行大型改善工程的設施數目不斷減少，近年我們在制訂向前推展資產優化計劃時，一直集中進行較小規模的工程，例如增設新商舖或優化行業組合，以增加貨品和服務的選擇，從而滿足區內居民的需要。在進行優勢分析（載於**附件**）後，我們**建議**把水邊圍邨和彩雲（二）邨納入五年向前推展計劃，並就資產優化工作進行詳細研究。

停車場設施

最新進展

7. 截至 2021 年 6 月 30 日，房委會擁有 183 個停車場，合共提供約 32600 個泊車位，整體租用率維持在約 98% 的高水平。隨着選定的停車場改建項目（第 4 段和註 2）的完成，以及考慮到租用率維持在高水平，可再進行大規模改建工程的空間似乎不大。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}，以配合區內需求。

8. 為配合政府增加泊車位的工作，以及回應區內需求，我們一直透過善用空地、重整泊車位、將泊車位改作供其他類別車輛停泊等方法尋找機會增設額外泊車位。我們已告知委員有關安排（請參閱 CPC 8/2018 號文件），並向委員匯報最新進展（請參閱 CPC 6/2019、CPC 16/2020 和 CPC 7/2021 號文件）。截至 2021 年 6 月底，我們已確定有可能增設合共 230 個額外泊車位。我們已在 22 個屋邨增設 160 個泊車位，並正繼續在五個屋邨進行加設餘下 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聽取地區人士意見後，繼續設法在現有停車場增設泊車位。

9. 為響應政府推動廣泛使用電動車輛的政策，房委會一直在轄下停車場提供電動車輛充電設施。我們於 2021 年 3 月向委員匯報有關工作的最新情況（載於 CPC 7/2021 號文件）。截至 2021 年 6 月 30 日，我們已在房委會轄下停車場合共約 400 個時租和 1000 個月租私家車泊車位提供電動車輛充電器^{註 4}。為配合政府增加電動車輛充電設施的進一步措施，只要技術上可行和電力足以負荷，我們亦會為房委會現有停車場的時租私家車泊車位增設中速充電器。至於處於規劃和早期設計階段的新公營房屋項目，我們會為這些項目的停車場安裝中速充電器及其充電設施，以代替標準充電器^{註 5}。截至 2021 年 6 月 30 日，房委會轄下停車場所安裝的電

註 3 我們將剩餘的月租泊車位改作時租泊車位，以滿足周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，以增加售賣月租泊車證數量。

註 4 自 2013 年起，房委會按照《香港規劃標準與準則》的規定，於轄下新建停車場提供電動車輛充電設施。房委會已在轄下相關有蓋停車場不少於 30% 的私家車泊車位安裝電動車輛充電器，而其餘 70% 的私家車泊車位亦具備電動車輛充電基礎設施（包括提供足夠的電力、電線和導管）。根據委員在 2015 年 8 月通過的安排（載於 CPC 16/2015 號文件），房委會亦一直在技術可行和具備充足電力的情況下，按需求在轄下現有停車場的私家車泊車位安裝電動車輛充電器。

註 5 至於處於後期設計或招標階段或正在進行興建的工程項目，我們會按個別情況，檢視時間、成本、技術及空間的需求，盡力研究提供中速充電器的可行性。

動車輛充電器約 50 個為快速和中速充電器。我們會繼續留意這些電動車輛充電器的使用情況，並會在情況許可下考慮於房委會現有的停車場逐步安裝更多中速充電器。

最新情況

10. 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已大為改善。透過新供應，以及由改建工程及街市檔位重整計劃而得的零售空間，房委會轄下零售設施的總室內樓面面積，由 2011 年 3 月約 165 600 平方米增加至 2021 年 6 月約 269 300 平方米，而同期零售單位的整體空置率亦由 4.9% 降至 1.8%。至於停車場方面，在計及新供應及扣除因改建計劃而削減的泊車位數目後，泊車位數目已由 2011 年 3 月約 27 000 個增加至 2021 年 6 月約 32 600 個，而同期泊車位的整體租用率則由 76% 上升至 98%。

推行情況

11. 如委員批准第 6 段的建議，把水邊圍邨和彩雲（二）邨納入五年向前推展計劃，我們會作進一步可行性研究，並訂定工程規模、計劃、撥款需求和財政可行性等細節。

12. 我們會按照已通過的「2021/22 年度商業樓宇工作計劃」，繼續尋找新的優化機會，以達到提升房委會商業樓宇潛力和改善營商環境的目標。由於可供進行大型改善工程的設施數目不斷減少，我們會繼續集中於進行較小規模的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

13. 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，在現階段無需額外財政或人手資源。我們已在 2021/22 年度的核准預算中預留撥款進行核准項目的改善工程。至於建議的項目，我們會計算所需的額外撥款，以便日後編製財政預算時提出申請。我們會留意優化工程在人手方面的需求，並按既定程序申請額外人手。有關建議對資訊科技並無影響。

公眾反應／公布事宜

14. 我們採取優化商業資產策略，善用房委會的設施，同時改善所提供的商業服務，居民和公眾應表示歡迎。在進行改善工程的施工過程中，我們會繼續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

15. 我們**建議**，待委員通過上述建議後，把本文件銷密。公眾屆時可於房委會網頁和部門圖書館閱覽本文件，以及可向房屋署公開資料主任索閱。

討論

16. 請委員於 2021 年 8 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：2761 7928
傳真：2761 0019

檔號：HD 3-8/CPESU/A-22/4
(屋邨管理處)
發出日期：2021 年 8 月 17 日

就零售設施進行的「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析

水邊圍邨

屋邨資料	優勢	劣勢	機遇	威脅
➤ 於 1981 年落成 ➤ 屋邨人口約 5700 人（單位約 2400 個） ➤ 設有約 190 個泊車位	➤ 鄰近水邊圍輕鐵站和朗屏港鐵站，人流暢旺，交通便利 ➤ 供顧客使用的泊車設施充裕	➤ 零售樓面面積有限，限制了擴闊行業類別的機遇 ➤ 只有三個商舖，購物選擇有限，導致顧客流失	➤ 附近有多所中小學，對零售的需求甚大 ➤ 屋邨內設有多項福利與社區設施，可帶來潛在客源 ➤ 附近的水邊圍村、振興新村和朗庭園可帶來客源	➤ 元朗廣場和鄰近的購物設施帶來激烈競爭

就零售設施進行的「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析

彩雲(二)邨

屋邨資料	優勢	劣勢	機遇	威脅
➤ 於 1978 年落成 ➤ 屋邨人口約 8600 人 (單位約 3000 個) ➤ 設有約 90 個泊車位	➤ 屋邨內的專營巴士和公共小巴服務完善，並設有有蓋行人通道連接彩雲(一)邨的巴士總站 ➤ 屋邨內缺乏零售設施，新增設施商業潛力理想	➤ 位於上坡區，難以吸引外來顧客 ➤ 屋邨內缺乏零售設施，導致顧客流失 ➤ 人口老化	➤ 屋邨內的足球場和有蓋籃球場，帶來對飲品和小食的潛在需求 ➤ 附近的中小學可帶來潛在客源	➤ 位於彩雲(一)邨由私人業主經營的彩雲商場帶來競爭