

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

檢討 2022 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 **2022 年 1 月 1 日** 起生效。

建議

2. 現請委員通過下列事項：

-
- (a) 2022 年房委會停車場的建議收費（詳情載於**附件**），主要包括：
 - (i) 私家車、輕型貨車、電單車和大型巴士泊車位的現行月租收費維持不變（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 10 和第 11 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 12 段**）；
 - (b) 以下在 2022 年就電動車輛在房委會停車場充電的有關安排（見下文**第 21 段**）：
 - (i) 不再在電動車輛於時租泊車位進行充電期間提供免費泊車優惠；以及
 - (ii) 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；以及
 - (c) 將本文件銷密（見下文**第 24 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 13 和第 14 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 15 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 16 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 17 段**）。

背景

3. 截至 2021 年 9 月底，房委會轄下有 185 個停車場，合共提供約 32800 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 3700 個泊車位（即約 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（即私家車、輕型貨車、電單車和大型巴士）、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，以及是按固定泊車位制還是浮動泊車位制出租劃分收費。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. 截至 2021 年 9 月底，月租泊車位的整體租用率約為 98.1%（由地區 A（香港和九龍）的 97.4%至地區 B（沙田、馬鞍山、荃灣、葵涌和將軍澳）的 99.1%不等），顯示租用率較去年輕微上升^{註2}。

建議

停車場的月租收費

8. 我們進行的市場研究^{註3}顯示，2021 年大部分同類停車場的月租收費均維持在 2020 年的水平，而房委會各類泊車位的現行月租收費亦大致屬各同類停車場的市場收費水平範圍之內。

9. 與市場趨勢一致，我們**建議**各類泊車位的現行月租收費在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日的一年期間維持不變（詳情載於**附件**）。然而，在三個層級的收費制度下，個別停車場的私家車泊車位在 2022 年 1 月 1 日起的實際月租收費或會因應相關停車場在 2021 年 8 月至 10 月期間的租用率而作出調整（參閱上文第 6 段及註 1）。我們會就有關月租收費通知個別停車場的使用者。

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。如果年內租用率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 2019 年和 2020 年的租用率分別為 96.6%和 97.1%，而 2021 年截至 9 月底錄得的租用率為 98.1%。

註3 我們按年進行的停車場收費檢討，已參考下列停車場的收費水平，包括：

- (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（下稱「領展」）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 303 個停車場）。

停車場的時租收費

10. 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，領展房地產投資信託基金（下稱「領展」）轄下的停車場和多個私營停車場在過去一年均已上調私家車、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 2022 年上調一元。

11. 2022 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（2022 年）	建議調整
私家車	地區 A 和 B：18 元 地區 C 和 D：14 元	所有地區+1 元
輕型貨車	所有地區：21 元	所有地區+1 元
電單車	所有地區：3 元	所有地區+1 元

「日泊」和「24 小時泊」

12. 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。為與市場的收費調整幅度一致，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 （2022 年）	建議「24 小時泊」收費 （2022 年）	建議調整
A 和 B	90 元	120 元	所有地區 +5 元
C 和 D	75 元	95 元	

折扣優惠安排

13. 月租泊車位現行的折扣優惠，將繼續適用於 2022 年的停車場收費。有關折扣優惠如下：

- (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。

14. 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2022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

15. 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2022年繼續適用。

優惠泊車計劃

16. 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

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2021年時租泊車位收費的停車場：

停車場	2021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17元上調至19元（+2元）
	於晚上11時至翌晨七時深宵停泊 由每小時13元下調至7元（-6元）

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}。

17. 我們一直為購買大量泊車代用券的房委會商戶提供優惠。凡購買 50 張或其倍數的泊車代用券，可獲八折優惠。為使安排更為靈活，委員通過（見 CPC 29/2020 號文件）由 2021 年起，房委會商戶凡每次購買不少於 50 張泊車代用券（即無須為 50 的倍數），均可獲八折優惠。我們會在 2022 年繼續採用這項安排，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

18. 為響應政府推動本港廣泛使用電動車輛的政策，房委會與電力公司合作，在其轄下七個現有停車場^{註8}共 29 個時租私家車泊車位安裝電動車輛充電設施。根據委員藉 CPC 16/2015 號文件通過的安排，房委會亦一直因應需求和在技術可行的情況下，在現有停車場的月租私家車泊車位安裝標準充電器^{註9}。此外，為配合政府政策和最新的規劃指引^{註10}，房委

註6 私營停車場推出不同的泊車優惠計劃，例如某私人發展商推出計劃，讓月租泊車證持有人在繳付月費後，可於該發展商轄下多個停車場泊車；另有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泊車優惠計劃範圍內。

註8 該七個停車場分別位於彩德邨、啟晴邨、葵涌邨、水邊圍邨、德朗邨、漁灣邨和油麗商場。

註9 現時房委會轄下 16 個停車場（即位於彩福邨、彩盈邨、坪石邨、水邊圍邨、元州邨、俊民苑、青逸軒、康華苑、瓊山苑、景田苑、鯉安苑、安基苑、兆康苑、東盛苑、東濤苑和怡峰苑的停車場）的 55 個月租私家車泊車位，已因應需求安裝電動車輛標準充電設施。為配合當區需求，部分安裝了標準充電器的月租泊車位其後已改作時租泊車位。

註10 根據最新的《香港規劃標準與準則》，新建停車場大廈內不少於 30% 的私家車泊車位須設有電動車輛充電設施，其餘 70% 則須設有電動車輛充電基礎設施。

會亦在新建公營房屋發展項目的停車場內提供電動車輛充電設施^{註 11}。

19. 在 2019 年 3 月，我們曾藉 CPC 6/2019 號文件向委員匯報，為配合政府透過發展和完善電動車輛充電網絡以進一步推廣使用電動車輛的措施，我們會首先在三個停車場^{註 12} 安裝額外 12 個中速充電器，並會留意其使用情況，以考慮在其他停車場安裝更多中速充電器。我們在今年 3 月向委員匯報最新的情況（見 CPC 7/2021 號文件），有關安裝工程已於 2020 年年初完成，有見這些充電器的使用率日增，我們會在牛頭角下邨、寶鄉邨和水泉澳邨的停車場另外安裝 12 個中速充電器。該 12 個中速充電器亦已完成安裝，目前房委會在轄下六個現有停車場共安裝了額外 24 個中速充電器。為善用資源，我們會繼續留意這些充電器的使用情況；如情況許可，我們會考慮在房委會的現有停車場逐步安裝更多中速充電器。

20. 我們亦曾藉 CPC 7/2021 號文件告知委員，儘管相關的政策局及部門仍在檢討《香港規劃標準與準則》和政府技術指引內有關在新發展項目提供中速充電器的規定，相關細則尚未公布，我們仍會為規劃中和處於早期設計階段的新公營房屋項目安裝中速充電器及其充電基礎設施，以取代標準充電器。至於處於後期設計和招標階段或興建中的工程項目，我們會按個別情況，檢視時間、成本、技術及空間的需求，研究提供中速充電器的可行性。

21. 為配合政府推動更廣泛使用電動車輛的政策，房委會自 2012 年起為在其轄下時租泊車位進行充電的電動車輛提供最多兩小時的免費泊車優惠。此外，參照市場做法，亦不就用電量另作收費。隨着電動車輛日益普及，房委會轄下停車場在 2021 年首九個月共錄得約 117500 小時的電動車輛充電免費泊車時數，較 2020 年同期的 16700 小時大幅上升。我們留意到，根據環境局於 2021 年 3 月出版的《香港電動車普及化路線圖》，政府已着手進行準備工作，以期大約在 2025 年於政府停車場徵收電動車輛充電費，藉此推動電動車輛充電服務市場化。我們亦注意到，儘管領展轄下停車場仍對進行充電的電動車輛提供免費泊車，但政府停車場和大部分私營停車場現時均沒有提供此類免費泊車優惠。事實上，一些停車場業主最近甚至已對停泊在附設充電器的時租泊車位的車輛收取額外費用。有見及此，我們建議於 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，惟參考現時市場做法，繼續維持不就用電量另作收費。由於裝設充電設施可切合房委會轄下停車

註 11 房委會轄下 37 個停車場（即位於長沙灣邨、駿洋邨、暉明邨、洪福邨、啟晴邨、葵翠邨、連翠邨、朗晴邨、朗善邨、牛頭角下邨、龍逸邨、美田邨、滿東邨、安泰邨、安達邨、寶鄉邨、寶石湖邨、碩門邨（第二期）、水泉澳邨、蘇屋邨（第一期）、蘇屋邨（第二期）、德朗邨、欣田邨、迎東邨、彩興苑、凱樂苑、啟朗苑、錦暉苑、冠德苑、麗翠苑、銀河苑、銀蔚苑、屏欣苑、尚翠苑和尚文苑的停車場、寶石湖邨公眾停車場和大本型停車場）合共 1 014 個月租泊車位和 313 個時租泊車位，已安裝電動車輛標準充電設施。

註 12 該三個停車場分別位於大本型、安達邨和德朗邨。

場使用者的需要，我們建議在 2022 年繼續實施優惠安排，向在房委會轄下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。上述安排會按年進行檢討，以配合市場的發展趨勢和政府的最新措施。

對財政、人手和資訊科技的影響

22. 在 2021 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 \$6,560 萬元^{註 13}。以此收入數字估算，停車場時租收費的建議加幅，以及不再在電動車輛於房委會轄下停車場進行充電期間提供免費泊車優惠，將會令停車場每月收入增加約 \$116 萬元，即停車場總收入將有 1.8% 的增長。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，因此對人手並無影響。有關檢討對資訊科技並無影響。

公眾反應和公布事宜

23. 委員通過建議後，我們會發出新聞稿，公布有關安排，並闡釋為使房委會停車場收費與市場水平大致相若，時租、「日泊」和「24 小時泊」收費將根據近期市場調查結果作出調整。由於各類泊車位的現行月租收費將維持不變，加上時租、「日泊」和「24 小時泊」的收費調整幅度溫和，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

24. 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。

討論

25. 請委員在 2021 年 12 月 2 日舉行的會議上，通過上文第 2 段所載的各項建議。

註 13 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 CPC 12/2020 號文件）。其後，租金寬減期曾三度延長至 2022 年 3 月 31 日（見 CPC 23/2020 號、CPC 5/2021 號和 CPC 20/2021 號文件）。上述的平均收入已計及在 2021 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。

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：2021年11月26日

房屋委員會轄下停車場的建議收費
(由 2022 年 1 月 1 日起生效至 2022 年 12 月 31 日)

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	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	正常收費 每小時或不足一小時 18 元 優惠收費* (a) 每小時或不足一小時 14 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時) (b) 「日泊」 90 元 (上午 8 時至晚上 8 時) (c) 「24 小時泊」 120 元 遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 18 元 ，其後每小時或不足一小時 36 元	正常收費 每小時或不足一小時 21 元 優惠收費* 每小時或不足一小時 16 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時) 遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 不足一小時 21 元 ，其後 每小時或不足一小時 42 元						
		50% 至低於 90%	2,600 <i>(2,210)</i>	2,150 <i>(1,830)</i>	1,560	1,290														
		低於 50%	2,460 <i>(2,090)</i>	2,030 <i>(1,730)</i>	1,480	1,220														
B	沙田、馬鞍山、荃灣、葵涌和將軍澳	90% 或以上	2,490 <i>(2,120)</i>	1,950 <i>(1,660)</i>	1,490	1,170														
		50% 至低於 90%	2,240 <i>(1,900)</i>	1,760 <i>(1,500)</i>	1,340	1,060														
		低於 50%	2,120 <i>(1,800)</i>	1,660 <i>(1,410)</i>	1,270	1,000														
C	青衣、大埔、粉嶺和上水	90% 或以上	1,950 <i>(1,660)</i>	1,570 <i>(1,330)</i>	1,170	940									1,880	1,450	2,430	1,810	正常收費 每小時或不足一小時 14 元 優惠收費* (a) 每小時或不足一小時 11 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時) (b) 「日泊」 75 元 (上午 8 時至晚上 8 時) (c) 「24 小時泊」 95 元 遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 14 元 ，其後每小時或不足一小時 28 元	每小時或不足一小時 3 元
		50% 至低於 90%	1,760 <i>(1,500)</i>	1,410 <i>(1,200)</i>	1,060	850														
		低於 50%	1,660 <i>(1,410)</i>	1,330 <i>(1,130)</i>	1,000	800														
D	屯門、元朗、天水圍、東涌和離島	90% 或以上	1,640 <i>(1,390)</i>	1,350 <i>(1,150)</i>	980	810														
		50% 至低於 90%	1,480 <i>(1,260)</i>	1,220 <i>(1,040)</i>	890	730														
		低於 50%	1,390 <i>(1,180)</i>	1,150 <i>(980)</i>	830	690														

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 (由下午 6 時至翌晨 8 時或在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 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 **3,910 元**，可泊兩部私家車。

是次檢討的建議收費以粗斜體顯示。