

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

檢討 2019 年停車場收費

目的

本文件旨在請委員通過就房屋委員會（下稱「房委會」）轄下停車場收費提出的建議。建議的收費將由 2019 年 1 月 1 日起生效。

建議

2. 現請委員通過下列建議：

- (a) 2019 年房委會停車場的建議收費（詳情載於附件 A）：
- (i) 上調私家車、電單車、輕型貨車和大型巴士泊車位的月租收費（見下文第 9 段）；
 - (ii) 上調私家車泊車位的時租收費（見下文第 12 段）；
 - (iii) 現行電單車和輕型貨車泊車位的時租收費維持不變（見下文第 13 段）；以及
 - (iv) 上調私家車泊車位「日泊」和「24 小時泊」的收費（見下文第 15 段）；
- (b) 在 2019 年繼續提供以下優惠安排（見下文第 21 段）：

- (i) 豁免電動車輛充電設施使用者在時租泊車位充電期間的泊車費，以兩小時為限；以及
- (ii) 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，象徵式收取每年一元的暫准證費；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 11 和第 16 段**）；
- (e) 繼續因應當區需求，在個別停車場實施時租泊車位的有關安排（見下文**第 17 段**）；
- (f) 繼續在大本型、高架購物廊和油麗商場，為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（見下文**第 19 段**）。

背景

3. 截至 2018 年 9 月底，房委會轄下有 157 個停車場，合共提供約 30 500 個泊車位，主要以月租收費供當邨居民使用。當中位於個別屋邨／屋苑約 3 500 個泊車位（即約 11%）供訪客使用，以時租方式收費。

4. 房委會按市場收費水平收取泊車位收費是既定的政策，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、電單車、輕型貨車及大型巴士）、停車場所在地區（地區 A 至 D）、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. 雖然近年經濟出現波動和停車場收費輕微上調，但截至 2018 年 9 月底，整體月租泊車位的租用率仍約達 96.3%（由地區 A（香港及九龍）的 94.7%至地區 D（屯門、元朗、天水圍、東涌和離島）的 98.1%不等），顯示租用率穩步增長^{註2}（請參閱附件 B）。

建議

停車場的月租收費

8. 我們考慮到管理和維修保養成本持續上漲及預期將會繼續上漲，故有需要把收費調整至更接近市場水平。我們進行的市場研究^{註3}顯示，自

註1 根據三個層級的收費制度，停車場的租用率達 90%或以上收取第一層級收費、50%至低於 90%收取第二層級收費，而低於 50%則收取第三層級收費。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。如果租用率其後連續三個月下降至較低層級，收費會相應下調。至於下調的幅度，第二層級收費是按第一層級收費減少約 10%，第三層級收費則是減少約 15%。

註2 房委會停車場在 2016 年和 2017 年的租用率分別為 93.8%和 94.8%，而 2018 年截至 9 月底錄得的租用率為 96.3%。

註3 我們按年進行的停車場收費檢討，已參考下列設施的收費水平，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 52 個停車場）；
- (c) 領展資產管理有限公司（下稱「領展」）轄下停車場（合共 133 個停車場）；
以及
- (d) 同類私營停車場（合共 194 個停車場）。

上次收費檢討後，停車場月租收費呈上升趨勢，而房委會目前的停車場收費大致低於市場的平均水平。

9. 我們因此**建議**上調 2019 年的停車場收費（詳情載於**附件 A**），使我們的收費維持在市場水平範圍內。下表列出各項主要收費：

泊車位		現行收費*	建議調整	建議收費*
私家車	有蓋	1,550 元至 2,730 元	+6%	1,640 元至 2,890 元
	露天	1,270 元至 2,250 元		1,350 元至 2,390 元
電單車	有蓋	520 元	+40 元#	560 元
	露天	400 元	+30 元#	430 元
輕型貨車	有蓋	3,050 元	+3%	3,140 元
	露天	2,350 元		2,420 元
大型巴士	有蓋	3,930 元	+3%	4,050 元
	露天	2,930 元		3,020 元

* 適用於固定泊車位（私家車泊車位第一層級收費）

相當於+8%（由於基值較小）

10. 建議的加幅溫和，上調後的收費水平仍平均略低於大部分同類停車場收費。如上文第 7 段所述，房委會停車場的租用率頗為穩定，而且建議的加幅溫和，因此不會造成負面影響。

11. 月租泊車位現行的折扣優惠，將繼續適用於 2019 年的停車場收費（詳情載於**附件 A**）。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(居屋)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。

註4 駕駛人士在下午六時之後及在翌晨八時之前部分時間租用泊車位，同樣可獲六折優惠。

停車場的時租收費

12. 近期進行的研究顯示，現時房委會私家車泊車位的時租收費，普遍低於大部分私營停車場。為貼近市場收費水平，我們**建議**所有地區的私家車泊車位時租收費上調一元。

13. 至於電單車和輕型貨車泊車位方面，我們的研究顯示，大部分私營停車場的時租收費均無顯著調整，而房委會停車場的現行收費亦與市場水平大致相若。因此，我們**建議**電單車和輕型貨車泊車位的現行時租收費維持不變。

14. 2019 年的建議停車場時租收費（詳情載於**附件 A**）概述如下：

泊車位	建議時租收費（2019 年）	建議調整
私家車	地區 A 和地區 B：17 元 地區 C 和地區 D：13 元	所有地區+1 元
電單車	所有地區：2 元	（與 2018 年相同）
輕型貨車	所有地區：20 元	（與 2018 年相同）

15. 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，私營停車場同類計劃的收費有輕微上升。為貼近市場的收費調整幅度，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 A**）。有關收費概述如下：

地區	建議「日泊」收費 （2019 年）	建議「24 小時泊」收費 （2019 年）	建議調整
A 和 B	85 元	115 元	所有地區+5 元
C 和 D	70 元	90 元	

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 2019 年的停車場收費（詳情載於**附件 A**）。

17. 下述就時租泊車位實施的現行安排，將繼續適用於建議的 2019 年停車場收費。區域物業管理總經理或總產業測量師（商業樓宇）可因應當區需要，考慮應否在個別停車場實施有關安排：

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

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，吸引更多人士使用停車場^{註6}。不過，除屬區域商場的大本型外，現時房委會的停車場均以服務當邨居民為主，因此這類優惠泊車計劃並不適用。就大本型而言，我們會繼續在大本型、高架購物廊和油麗商場，為消費滿指定金額的顧客提供免費泊車優惠^{註7}。

19. 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。為鼓勵訪客光顧房委會轄下的零售設施，這項安排在 2019 年將繼續適用。

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 2018 年時租泊車位收費的停車場名單：

停車場	經調整的私家車泊車位時租收費
富強苑、嘉強苑	由 16 元下調至 15 元（每小時 -1 元）
大本型	周末和公眾假期 由 16 元上調至 18 元（每小時 +2 元）

註6 私營停車場推出不同泊車優惠計劃，例如某私人發展商推出計劃，讓月租停車證持有人可於該公司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繳付一筆附加費，便可於轄下其他停車場的時租泊車位泊車。

註7 顧客平日消費滿 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，顧客須消費滿 200 元和 400 元，方可分別享有一小時和兩小時免費泊車優惠。

電動車輛充電設施使用者的泊車安排

20. 為響應政府推動本港廣泛使用電動車輛的政策，我們與電力公司合作，在房委會轄下七個現有停車場共 29 個時租泊車位安裝電動車輛充電設施^{註 8}。此外，房委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 9}，以配合政府政策和最新的規劃指引^{註 10}。委員亦已批准房委會可按需要，為現有屋邨停車場月租泊車位安裝電動車輛標準充電設施^{註 11}（請參閱 CPC 16/2015 號文件）。

21. 電動車輛日漸普及，房委會轄下停車場在 2018 年首 9 個月錄得約 15 800 小時的電動車輛充電免費泊車時數。我們**建議**在 2019 年繼續上述優惠安排，讓電動車輛充電設施使用者在房委會轄下停車場的時租泊車位充電期間可享有最多兩小時免費泊車優惠。此外，公用事業公司在房委會停車場安裝電動車輛充電設施，房委會只象徵式收取每年一元的暫准證費。上述安排會按年檢討。

對財政、人手和資訊科技的影響

22. 在 2018 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 6,077 萬元。以此收入數字估算，停車場收費的建議加幅會令停車場每月的收入增加約 356 萬元，即停車場總收入將有 5.9% 的增長。停車場收費檢討所引致的額外工作量一直並將繼續由現有人手應付，因此對人手並無影響。有關檢討對資訊科技並無影響。

註 8 包括位於彩德邨、啟晴邨、葵涌邨、水邊圍邨、德朗邨、漁灣邨和油麗商場的停車場。

註 9 房委會轄下 14 個停車場（即長沙灣邨、洪福邨、啟晴邨、牛頭角下邨、美田邨、安達邨、水泉澳邨、德朗邨、寶鄉邨、朗晴邨、朗善邨、蘇屋邨、尚翠苑和大本型停車場）的 424 個月租泊車位和 102 個時租泊車位已安裝電動車輛標準充電設施。

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標準充電設施。

註 11 房委會轄下 10 個停車場（即彩盈邨、水邊圍邨、俊民苑、青逸軒、康華苑、瓊山苑、鯉安苑、東盛苑、東濤苑和怡峰苑停車場）的 31 個月租泊車位已按需要安裝電動車輛標準充電設施。

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，公布調整後的停車場收費^{註12}，並說明調整幅度是根據近期市場調查結果而釐定，使房委會停車場收費與市場水平大致相若。由於調整幅度溫和，因此即使可能引起公眾關注，有關建議亦應為停車場使用者普遍接受。

文件銷密

24. 我們**建議**待委員通過上述建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁、房屋署圖書館，以及透過房屋署公開資料主任查閱本文件。

討論

25. 請委員在 2018 年 11 月 19 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

檔案編號：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：2018 年 11 月 13 日

註12 在三個層級的收費制度下，私家車泊車位月租收費的實際調整，會視乎相關停車場租用率而定。

附件

附件 A : 房屋委員會轄下停車場建議收費
(2019 年 1 月 1 日起生效)

附件 B : 房屋委員會轄下停車場—按地區劃分的泊車位數目和租用率

**房屋委員會轄下停車場建議收費
(2019年1月1日起生效)**

附件 A

地區		租用率	月租								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	香港及九龍	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 17 元 優惠收費* (a) 每小時或不足一小時 13 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時) (b) 「日泊」 85 元 (上午 8 時至晚上 8 時) (c) 「24 小時泊」 115 元 遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 17 元 ， 其後每小時或不足一小時 34 元	正常收費 每小時或不足一小時 20 元 優惠收費* 每小時或不足一小時 15 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 20 元 ， 其後每小時或不足一小時 40 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、葵涌及將軍澳	90%或以上	2,490 <i>(2,120)</i>	1,950 <i>(1,660)</i>	1,490	1,170									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 17 元 優惠收費* (a) 每小時或不足一小時 13 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時) (b) 「日泊」 85 元 (上午 8 時至晚上 8 時) (c) 「24 小時泊」 115 元 遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 17 元 ， 其後每小時或不足一小時 34 元	正常收費 每小時或不足一小時 20 元 優惠收費* 每小時或不足一小時 15 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 20 元 ， 其後每小時或不足一小時 40 元								
		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、粉嶺及上水	90%或以上	1,950 <i>(1,660)</i>	1,570 <i>(1,330)</i>	1,170	940																	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 13 元 優惠收費* (a) 每小時或不足一小時 10 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時) (b) 「日泊」 70 元 (上午 8 時至晚上 8 時) (c) 「24 小時泊」 90 元 遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 13 元 ， 其後每小時或不足一小時 26 元	正常收費 每小時或不足一小時 20 元 優惠收費* 每小時或不足一小時 15 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 20 元 ， 其後每小時或不足一小時 40 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、東涌及離島	90%或以上	1,640 <i>(1,390)</i>	1,350 <i>(1,150)</i>	980	810	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 13 元 優惠收費* (a) 每小時或不足一小時 10 元 (晚上 11 時至翌晨 7 時) (b) 「日泊」 70 元 (上午 8 時至晚上 8 時) (c) 「24 小時泊」 90 元 遞增收費* 首兩小時每小時或不足一小時 13 元 ， 其後每小時或不足一小時 26 元	正常收費 每小時或不足一小時 20 元 優惠收費* 每小時或不足一小時 15 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 20 元 ， 其後每小時或不足一小時 40 元																
		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／居屋屋苑／綠表置居計劃屋苑居住或工作的殘疾人士私家車和電單車車主收費減半。

- + ++ - 殘疾人士私家車和電單車駕駛者收費減半。
- 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。

**房屋委員會轄下停車場
按地區劃分的泊車位數目和租用率**

附件 B

地區	停車場泊車位數目 (截至 2018 年 9 月 30 日)				月租泊車位租用率 (截至 2018 年 9 月 30 日)		
	私家車	輕型貨車 (註 2)	電單車	總數	可供出租	租出	租用率 (註 3)
地區 A： 香港及九龍 (86 個停車場)	12 735	964	2 520	16 219	13 872	13 138	94.7%
地區 B： 沙田、馬鞍山、荃灣、葵涌及將軍澳 (38 個停車場)	5 981	556	994	7 531	6 806	6 671	98.0%
地區 C： 青衣、大埔、粉嶺及上水 (9 個停車場)	1 498	89	178	1 765	1 432	1 403	98.0%
地區 D： 屯門、元朗、天水圍、東涌及離島 (24 個停車場)	4 524	123	359	5 006	4 585	4 496	98.1%
總計： 157 個停車場	24 738	1 732	4 051	30 521	26 695	25 708	96.3%
9 個已拆售屋邨／屋苑內的其他剩餘泊車位：	50	18	-	68			
泊車位總計 (註 1)：	24 788	1 750	4 051	30 589			

註 1：總數包括預留予房屋署使用及供上落客貨、學校與社區用途的泊車位，這些泊車位不會出租；但不包括高翔苑、油美苑和葵涌邨第 3 期內由財政司司長法團擁有的部門宿舍泊車位，以及蘇屋邨和欣田邨內由政府撥款設置的泊車位。

註 2：包括兩個大型巴士泊車位，分別設於石排灣邨和洪福邨。

註 3：租用率是以售出的私家車、輕型貨車、電單車和大型巴士月租泊車證總數，與可供出租的月租泊車位總數比較而得出的百分率，但不會計及時租泊車位。