文件編號：CPC 37/2017

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

在公共屋邨設置巴士車長休息室

目的

本文件旨在告知委員有關在公共屋邨設置巴士車長休息室（下稱「休息室」）的最新情況。

背景

2. 多年來，房屋委員會（下稱「房委會」）一直為有意在公共屋邨設置休息室的巴士公司提供協助。這類休息室可以包括站長室、員工休息室、貯物櫃、廚櫃、使用化學劑清理的廁所、水缸等。除新設休息室外，巴士公司也可申請更新現有租約／暫准證，以設置一個較大的休息室取代數個小型休息室，又或增設例如額外的休息室。目前，各間巴士公司[註1]在大約 40 個公共屋邨中合共設置了約 120 個休息室[註2]，涉及約 50份租約／暫准證。

註1 九龍巴士(1933)有限公司（下稱「九巴」）、城巴有限公司、新世界第一巴士服務有限公司、龍運巴士有限公司、新大嶼山巴士(1973)有限公司、快達香港豪華客車有限公司、暢通管理有限公司、顯運客旅有限公司和香港鐵路有限公司（下稱「港鐵」）。

註2 除休息室外，另有五個專線小巴站長室，分別由鴨脷洲專線小巴有限公司、香港仔專線小巴有限公司、傑誠集團有限公司、友文投資有限公司和天祐有限公司設置，位於鴨脷洲邨、石排灣邨、富泰邨和天恩商場。傑誠集團有限公司正申請在石排灣邨設置一個使用化學劑清理的廁所。

處理申請

3. 房委會作為公共屋邨的業主／經理人[註3]，一直協助巴士公司辦理申請，並按照一貫程序進行審批工作。在接獲申請後，我們會考慮有關建議的技術可行性，包括是否需要供電、供水、排污等問題，以及擬議地點會否造成阻塞或滋擾。我們亦會就擬議地點、可能造成的滋擾和居民或會關注的其他事宜，諮詢相關的屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）。

4. 如設置休息室的建議涉及房委會以外的其他業權人，我們須徵求其他業權人同意。此外，如選址的土地用途和總樓面面積受政府租契限制，或須取得地政總署署長批准，方可設置休息室。

5. 在一些個案中，擬議選址所在地的業權屬其他業權人擁有，又或屬於財政司司長法團管轄的土地範圍內[註4]，這樣巴士公司便須按所屬情況直接向相關業權人或政府產業署提出申請。

6. 若設置休息室在技術上可行，並得到邨管諮委會支持，房委會會在取得其他業權人及地政總署的同意(如適用)，以及巴士公司已遵從《建築物條例》[註5]下的規定及取得所須准許後，批准有關申請。在租約／暫准證有效期間，巴士公司須遵從與設置及使用休息室相關的各項法定要求和規例。否則，房委會便會採取租約／暫准證管制行動。

註3 就房委會已不再是經理人的租者置其屋計劃屋邨和居者有其屋計劃屋苑而言，巴士公司須直接向屋邨/屋苑經理人或相關的業主立案法團提出申請。

註4 尚德邨、葵盛東邨、田灣邨、樂富邨和翠林邨的巴士總站屬於財政司司長法團管轄的土地範圍。目前，九巴擬在尚德邨和葵盛東邨設置休息室的申請正在處理中。

註5 運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室轄下的獨立審查組獲授權力按照《建築物條例》對公共房屋發展項目進行屋宇監管。

出租安排

7. 按照一貫安排，房委會會就休息室與巴士公司訂立租約或向巴士公司發出暫准證，而租金會根據地政總署的短期租約標準收費率釐定[註6]。若設置休息室的地點涉及其他業權人，所收取的租金便會記入有關屋邨的適當帳戶內。

目前情況

8. 委員於2017年8月獲悉九龍巴士(1933)有限公司（下稱「九巴」）申請在樂華（北）邨設置休息室（見CPC 23/2017號文件），而其時九巴已於邨內放置了一個新的休息室。隨後，九巴再申請在另一個新地點設置該休息室。邨管諮委會和屋邨另一業權人領展房地產投資信託基金對該項建議並無異議。九巴的申請於2017年11月20日獲獨立審查組核准；同年11月27日，地政總署批准九巴在該新地點設置休息室。九巴現正安排遷移該休息室往邨內的新地點。目前，還有12宗要求在其他公共屋邨設置休息室的申請[註7]尚在處理中。

9. 房屋署一直監察處理這些申請的進度。對於涉及阻塞或可能引起滋擾的申請個案，房屋署已經與有關巴士公司進行會議和實地考察，以考慮其他替代地點，並視乎選址的實際情況修改建議方案。

對財政、人手、資訊科技和在法律上的影響

10. 上述事宜沒有對財政、人手和資訊科技帶來影響，亦不會帶來法律上的影響。

備悉

11. 本文件提交各委員備悉。

註6 根據一貫安排，如果巴士公司設置的休息室的面積不超過兩平方米，會每年收取一元象徵式租金；就小巴站長室亦會每年收取一元象徵式租金。

註7 包括九巴於石籬（一）邨、禾輋邨、天悅邨、瀝源邨、清河邨、葵盛東邨、美林邨、寶田邨、新田圍邨、尚德邨和彩雲(二)邨設置休息室的申請，以及港鐵於富泰邨設置休息室的申請。

商業樓宇小組委員會秘書
徐靜芳代行
電話：2761 7928
傳真：2761 0019

檔號　　：HD 3-8/NDHQ/P-11/1/14 (III)
（屋邨管理處）
發出日期：2017 年 12 月 29 日