

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

收回的互助委員會辦事處用途

目的

本文件旨在請委員通過在互助委員會（下稱「互委會」）於 2022 年 12 月 31 日解散後，房屋委員會（下稱「房委會」）所收回的互委會辦事處的建議用途。

建議

2. 請委員**通過**在所有互委會於 2022 年 12 月 31 日解散後，收回的互委會辦事處的建議用途和相關租賃安排（下文**第 6 至第 12 段**），以及把本文件銷密的建議（下文**第 18 段**）。

背景

3. 房委會的主要職能是協助有住屋需要的低收入家庭入住他們可以負擔的居所，同時提供良好的管理、妥善的保養維修及其他與房屋有關的服務，亦會按情況提供其他設施，例如零售商舖、停車場、幼稚園和福利設施等，以滿足居民的日常需要。

4. 為支持地區行政工作，房委會一直在公共屋邨提供免租的辦公地方予互委會^{註 1}使用。互委會是以大廈為本的居民組織。為認同互委會過去在社區建設方面的角色，房委會向得到民政事務總署（下稱「民政署」）推薦的互委會，以每月暫准證形式，免費租出辦事處予互委會使用，惟互委會須負責繳付差餉和地租（如有）。房委會轄下合共約有 1 200 個互委會辦事處，當中大部分的面積介乎 10 至 20 平方米。根據有關暫准證，互委會辦事處只可用作互委會的辦公室和會議用途。

5. 前民政事務局（現為民政及青年事務局）於 2022 年 3 月 30 日通知所有互委會，他們須於 2023 年 1 月 1 日之前解散。根據租賃互委會辦事處的暫准證條款，互委會一旦解散，租用權即自動終止。因此，所有互委會於 2022 年 12 月 31 日解散後，其辦事處均須交還房委會。截至

註 1 互委會計劃於 1973 年由前政務總署（現為民政事務總署）推出，是地區行政計劃之組成部分。

2023年3月底，99%的互委會辦事處已收回。至於個別仍被佔用的互委會辦事處，屋邨辦事處會與有關的前互委會委員就收回辦事處保持緊密聯繫，在合理情況下給予足夠時間讓他們處理會址事宜。

收回的互委會辦事處的建議用途

6. 我們已就互委會解散後房委會收回的約 1 200 個辦事處日後的用途進行了可行性研究，現將各項已確定的用途按優先次序臚列於隨後的段落。

改建為住宅及供屋邨內部使用

7. 約有 200 個互委會辦事處位於公共租住房屋大廈保安圍範圍內。基於保安理由，該 200 個位於大廈保安圍範圍內的單位只適合作住宅用途或供屋邨內部使用。我們會優先把它們改建為住宅。如改作住宅用途不可行，餘下的單位連同其他位於大廈保安圍範圍外的單位將預留供屋邨內部使用，包括存放屋邨的傢具和設備（例如活動中使用的背景板／桌子／椅子／大帳篷等），或在進行收回單位行動時檢拾的居民物品等，以支援屋邨的日常管理工作。現時，約有 50 個單位可改建為住宅，單位面積介乎 15 至 40 平方米，我們會盡力探討將更多單位改建作住宅用途。我們**建議**將這些單位改建為住宅用途，以滿足社會對公營房屋的殷切需求，及作屋邨內部使用。預留供屋邨內部使用的辦事處實際數目，須視乎個別屋邨的實際需求和當區情況而定。我們正就擬改建工程向獨立審查組^{註 2}提交建築圖則以待批准。倘獲所需批准，改建作住宅的工程將於 2023/24 至 2024/25 年度逐步完成。

用作都市固體廢物設施房

8. 為實踐減廢，政府計劃在 2023 年年底推行都市固體廢物收費，旨在推動各界改變生活習慣，從源頭減廢。預期都市固體廢物收費實施後，各公共屋邨將需要額外空間處理可回收物料，以及作其他所需的行政安排。就此，我們**建議**在每個屋邨預留一些互委會辦事處作都市固體廢物設施房之用。一般而言，每個屋邨需要兩至三個都市固體廢物設施房。至於大型屋邨，則視乎住宅大廈的數目和大廈之間的距離，或需要三至四個都市固體廢物設施房。

註 2 獨立審查組直接隸屬房屋局常任秘書長辦公室，並在建築事務監督（即屋宇署署長）授權下，按照《建築物條例》（下稱《條例》）及建築事務監督的政策與指引，對由房委會所發展並已出售或分拆出售的物業進行《條例》之下的監管。獨立審查組同時參照《條例》及建築事務監督的政策和指引，對房委會的新發展工程和豁免於《條例》的現存樓宇在行政上進行監管。

出租予新設的「地區服務及關愛隊伍」(下稱「關愛隊」)

9. 2022年《施政報告》宣布在18區成立「關愛隊」，以支援政府的地區工作，例如舉辦關愛活動及協助處理突發和緊急事故。政府會參考區議會一般選舉選區分界，把全港18區每區劃分成小區，於每個小區各設一隊「關愛隊」小隊。這些「關愛隊」的服務協議期為兩年。

10. 為支持這些「關愛隊」的運作，我們**建議**預留部分收回的互委會辦事處，租予「關愛隊」用作地區辦事處。我們**建議**，獲當區民政事務專員支持的「關愛隊」，將符合資格申請以兩年期暫准證形式（與「關愛隊」的服務協議期一致）及以優惠租金^{註3}租用可供使用的互委會辦事處。此外，每隊「關愛隊」不得在房委會轄下處所以上述安排租用多於一個辦事處。倘有多於一隊「關愛隊」申請租用同一個辦事處，該辦事處所屬區議會選區的「關愛隊」將享有第一優先權租用該選區的辦事處。除所屬區議會選區的「關愛隊」外，所屬區議會的其他「關愛隊」可以第二優先權租用位於其所屬選區以外但屬同一區議會的辦事處。若在編配辦事處予所屬區議會的「關愛隊」後仍有可供租用的單位，待十八區的「關愛隊」全部成立後，其他區議會的「關愛隊」可以第三優先權申請跨區租用餘下的辦事處。倘同時有多於一隊來自同一優先組別的「關愛隊」申請租用同一個辦事處，我們會以抽籤方式進行編配。

環境保護署（下稱「環保署」）的「回收便利點」

11. 為加強支援地區層面的減廢回收，環保署正積極構建社區新的回收網絡，在全港各區推展不同項目，以支援公眾實踐減廢回收，讓綠色生活紮根社區。為配合環保署擴展回收網絡至公共屋邨的計劃，我們**建議**把合適的非住宅單位（包括收回的互委會辦事處）租予環保署委聘的非牟利團體，用作設立「回收便利點」，但須視乎技術可行性及地區人士的意見。我們**建議**與非牟利團體簽訂租用暫准證，租賃期相等於環保署與該團體所簽訂的服務協議期，每月的暫准證費與租用房委會福利設施處所的優惠租金^{註3}相同。

既定編配機制下的其他用途

12. 目前，公共屋邨的非住宅單位會用作商舖、福利設施處所、議員辦事處、街坊／居民協會辦事處、儲物室、承建商辦公室等用途。我們已有既定的機制出租非住宅單位作上述各種用途。倘若在落實上文第7至11段所述的用途後仍有可供使用的互委會辦事處，並且有團體／機構有意租用收回後的互委會辦事處作上述用途，他們可按既定安排提出申請。我們會考慮相關法例和規例、技術可行性、地區人士的意見和個別屋邨的實際情況，處理有關申請。

註3 現時的優惠租金為每平方米每月62元（不包括差餉及地租（如有））。優惠租金會每三年檢討一次。下個三年期的檢討日期為2025年4月1日。

實施

13. 待委員批准上述有關收回的互委會辦事處的建議用途後，我們會分別與民政署和環保署敲定「關愛隊」辦事處及「回收便利點」的租賃安排，以期在 2023 年第二季實施有關安排。

對財政的影響

14. 改建上述 50 個收回的互委會辦事處為住宅用途所需的開支估計約為 1,100 萬元。參考相關屋邨現有的平均租金水平，預計改建後的 50 個新單位每年可帶來的租金收入約為 110 萬元。改建所需開支將會於每年的財政預算中預留撥款。

15. 根據建議把收回的互委會辦事處以優惠租金出租作「關愛隊」辦事處和「回收便利點」，以及按既定編配機制出租作其他用途，將可帶來額外的租金收入。不過，出租作上述用途的單位實際數目須視乎需求、技術可行性和個別屋邨的地區情況而定，因此在現階段未能估算因而可帶來的租金收入款額。

對人手和資訊科技的影響

16. 相關的工作一直並會繼續以現有人手吸納，因此建議的安排不會帶來額外的人手影響，對資訊科技亦沒有影響。

公眾反應和公布事宜

17. 鑑於把收回的互委會辦事處改建為住宅用途能提供額外的住宅單位，滿足社會對公營房屋的殷切需求，因此我們預期公眾會歡迎有關安排。把收回的互委會辦事處出租作「關愛隊」辦事處和「回收便利點」的建議亦配合政府的政策，相信有關建議應會受到公眾歡迎。我們現階段不會安排公布事宜，待辦事處改建作住宅用途的工程完成後，我們會在社交媒體發文，以顯示房委會對增加公營房屋單位供應的承擔。

文件銷密

18. 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，公眾可在房屋署圖書館查閱，於房委會／房屋署網站瀏覽及透過房屋署公開資料主任索閱。

提交資助房屋小組委員會委員參考

19. 本文件的副本同時提交資助房屋小組委員會委員參考。

假定同意

20. 倘於 **2023 年 4 月 21 日中午或之前**沒有收到反對意見或討論要求，即假定上文**第 2 段**所載的建議已獲委員通過，並會相應地採取適當跟進行動。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁

電話：2761 7928

傳真：2761 0019

檔號： HD3-8/NDHQ/2/4/1/1
(屋邨管理處)

發出日期： 2023年4月17日

副本送： 資助房屋小組委員會委員