

屯門區議會
2018-2019 年工商業及房屋委員會
第七次會議記錄(擬稿)

日期：2018 年 12 月 3 日(星期一)

時間：上午 9 時 30 分

地點：屯門區議會會議室

<u>出席者</u>		<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
程志紅女士 (主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文偉先生 (副主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
梁健文先生, BBS, MH, JP	屯門區議會主席	上午 9:30	會議結束
李洪森先生, BBS, MH	屯門區議會副主席	上午 9:30	會議結束
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
江鳳儀女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
吳觀鴻先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
何杏梅女士	屯門區議員	上午 9:33	會議結束
徐 帆先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
龍瑞卿女士, MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳文華先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:35	會議結束
何君堯議員, JP	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
朱順雅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
曾憲康先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
蘇嘉雯女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
甘文鋒先生	屯門區議員	上午 9:32	會議結束
巫成鋒先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
楊智恒先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
甄紹南先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
譚駿賢先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
馮沛賢先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
賴嘉汶女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
梁嘉泰先生	增選委員	上午 9:30	會議結束

負責人

羅偉雄先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
黃宇騏先生	增選委員	上午 10:09	會議結束
何翠雲女士 (秘書)	民政事務總署屯門民政事務處行政主任(區議會)一		

列席者

甄月嫻女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
翟敏儀女士	民政事務總署屯門民政事務處聯絡主任主管(大廈管理及市中心)
蔡志民先生	屋宇署高級屋宇測量師/E5
容偉明先生	消防處青山灣,大欖涌消防局局長
陳秀雄先生	房屋署署理房屋事務經理(屯門四)
華莉珍女士	廉政公署新界西北辦事處高級廉政教育主任
黎潔華女士	勞工處助理勞工事務主任(勞資協商促進)
譚國樑先生	地政總署屯門地政處署理行政助理(地政)

缺席者

歐志遠先生	屯門區議員
陳浩庭先生	增選委員

I. 歡迎詞

主席歡迎各與會者出席工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）第七次會議。

2. 主席提醒各委員，如發現會議討論的事項涉及其個人利益，應在討論該事項前作出申報。她會根據《屯門區議會會議常規》第39(12)條，決定曾就某事項披露利益關係的委員可否就該事項發言或參與表決，可否留在席上旁聽，或應否避席。所有作出利益聲明的個案均會被記錄在會議記錄內。

II. 委員請假事宜

3. 秘書報告沒有收到委員的告假申請。

III. 通過上次會議記錄

4. 沒有委員對會議記錄提出修改建議，主席遂宣布通過工房委2018-2019年第六次會議記錄。

IV. 討論事項

(A) 要求改善房委會停車場租金機制及增加車位供應 （工房委文件 2018 第 29 號）

5. 文件第一提交人表示，香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下商業樓宇小組委員會於2018年11月19日通過在2019年1月1日起上調房委會轄下停車場的收費。他指大部分租戶的車輛均為工作用車輛，房委會連續八年上調停車場收費，沒有考慮租戶的承擔能力，而是次安排亦會間接帶動私營停車場上調租金。另外，他指出當局已十多年未有檢討《香港規劃標準與準則》，有關準則已不合時宜，署方應盡快進行檢討。

6. 房屋署陳秀雄先生回應表示，根據既定政策，房委會轄下的停車場以商業原則營運，並按市值收取泊車位收費。房委會每年均會檢討收費，並參考市場上其他公營機構和同類私營機構停車場的收費水平，以釐定停車場收費。目前，房委會轄下停車場月租車位的標準收費，仍比市場上部分公、私營機構營運的停車場為低。另外，為了善用資源及減低空置率，房委會會根據停車場連續三個月的使用情況，分三個層級收費。第一層級是標準收費，即租用率達百分之九十或以上；第二層級為租用率介乎百分之五十至低於百分之九十，第三層級為租用率低於百分之五十，房委會會提供不同的折扣優惠。房屋署會因應個別屋邨停車場的空置情況，向城市規劃委員會申請，在當邨居民優先使用的原則下，將空置的泊車位出租予該邨住戶以外的市民，令社區設施得以共用。

7. 房屋署陳先生續指出，在規劃公營房屋的泊車設施時，房委會會參考《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢運輸署及相關區議會的意見。房委會會因應個別屋邨的情況，並考慮運輸署及相關區議會的意見，會盡量按照相關標準的上限規劃泊車設施，並在實際可行的情況下增加泊車位，以應付居民的泊車需求。同時，房委會亦會在不影響項目單位產量及完工時間表的情況下，因應個別地盤的情況及運輸署的意見，盡量提供額外的公眾泊車位，以協助應付項目鄰近社區的泊車需求。他希望各委員明白，房委會在規劃泊車設施時，必須遵守《香港規劃標準與準則》的指引，而房委會並沒有權修改《香港規劃標準與準則》。

8. 委員就房屋署的回應提出不同意見及查詢，有關內容綜述如下：

- (i) 不滿房委會以商業原則營運停車場，認為上調停車場租金令市民百上加斤，亦會令私人市場仿效；另建議房委會交還公共屋邨的停車場予政府，以興建多層停車場；
- (ii) 指出房委會在經濟不景時亦只曾凍結停車場租金，從沒有因此下調租金，質疑房委會透過經營停車場賺取盈利的做法是否恰當；另建議設立即可加可減機制，檢討停車場租金水平；
- (iii) 表示政府部門從未就泊車位的規劃諮詢屯門區議會，並認為由政府部門自行研究如何增加更多泊車位，會比諮詢區議會更有效率；
- (iv) 認為公營房屋旨在滿足基層市民的住屋需要，而房委會以商業原則營運公營房屋的停車場，做法自相矛盾。由於泊車位供應不足，停車場根本沒有空置的泊車位，即使實施了三級制收費，亦無助減輕車主的負擔；
- (v) 指出屯門區議會已討論泊車位不足的問題多年，政府有需要盡快檢討《香港規劃標準與準則》內有關住宅樓宇的車位供應指引，並建議工房委就此去信運輸及房屋局與運輸署反映；
- (vi) 認為房屋署歧視新落成的公共屋邨，並指出富泰邨、蝴蝶邨、安定邨、友愛邨、大興邨、山景邨及良景邨均設有多層停車場，但第54區新落成的欣田邨泊車位供應有限，導致違泊情況嚴重；
- (vii) 指出第54區配套設施不完善，而且第29區西泊車位嚴重不足；房屋署的設計師在諮詢階段，曾表示盡量按比例規劃最多泊車位，後來發現

當中大部分泊車位均預留給衛生署職員使用，導致震寰路及鳴琴路違泊情況嚴重。另建議於第54區增建多層停車場，以及加設泊車架，以增加泊車位的供應；

- (viii) 認為房屋署應主動要求發展局檢討《香港規劃標準與準則》，以紓緩公共屋邨泊車位嚴重不足的情況；
- (ix) 認為房委會每年上調泊車位的租金，對公共屋邨的住戶不公平，建議在調整租金前先進行諮詢；另指出欣田邨居民的泊車位申請數目超出該邨的泊車位供應量近三倍，泊車位不足導致鄰近的紫田路及康寶路充斥違泊車輛，認為政府在規劃新的公共屋邨時，應提供足夠車位；以及
- (x) 建議工房委續議此議題，並邀請規劃署及運輸署派員出席會議，一同討論檢討《香港規劃標準與準則》的安排。

9. 房屋署陳先生回應表示，房委會商業樓宇小組委員會檢討停車場的收費水平時，透過比較市場上公營及私營停車場的收費，當中包括11個政府管理的多層停車場、52個香港房屋協會停車場、133個領展及資產管理有限公司的停車場及194個私營停車場，房委會得悉轄下停車場的收費在市場上屬較低水平。因應保養及管理成本每年增加，以及為貼近市場的收費水平，房委會決定上調停車場的租金。

10. 房屋署陳先生續指出，《香港規劃標準與準則》由規劃署及運輸署制定。資助房屋項目的私家車泊車位數量，會按通用泊車標準（GPS）、需求調整比率（R1）及地點遠近調整比率（R2）規劃（GPS x R1 x R2）。根據通用泊車標準，項目內按比例每六至九個單位可設一個泊車位，而需求調整比率是0.23，地點遠近調整比率是按地點遠近計算（例如項目位於火車站500米半徑範圍內比率是0.85，火車站500米半徑範圍外比率是1）。有關住宅或發展項目是否偏遠，或附近是否有公共運輸設施，均為影響泊車位數目的因素，目的是平衡居民的泊車需要及交通流量，避免造成繁忙時間嚴重塞車的情況。此外，他表示會向署方反映有關增設泊車架，以及將房委會停車場改建為多層停車場的建議。

11. 委員就房屋署代表的回應提出以下意見：

- (i) 不認同房委會因停車場收費與市場水平有差距便上調租金的做法，認為公營房屋政策旨在幫助基層居民，停車場的經營原則亦應一致；

- (ii) 重申房委會停車場內大多數是職業司機的車輛，市民為生計不能放棄車輛，加租會增加他們的負擔；另認為市民買車的主要原因是公共運輸設施不完善，而新界區與市區距離較遠，應供應多些泊車位；
- (iii) 認為《香港規劃標準與準則》已不合時宜，房屋署應向相關政策局及部門反映有關情況；另指出如當局希望減少車輛數量，運輸署可考慮有限度發出牌照，而不是批出牌照卻不供應足夠的泊車位；以及
- (iv) 認為房屋署應安排高級官員出席區議會有關的會議，而房委會轄下的商業樓宇小組委員會亦應安排代表出席是次會議。

12. 主席總結表示，房委會停車場的租金檢討機制有違民意。公屋居民駕駛和使用停車場的車輛大多是商用車輛，房委會未有充分考慮他們的負擔能力，希望房屋署擱置加租的決定。此外，政府部門應盡快檢討《香港規劃標準與準則》及多加興建多層停車場，以減少違例泊車的情況。她表示工房委會續議此議題，並會邀請運輸署及規劃署派員出席下一次會議，聆聽及回應委員的意見。

V. 報告事項

(A) 工商業及房屋委員會轄下工作小組報告 (工房委文件 2018 年第 30 號)

(i) 職業安全及健康工作小組

13. 上述工作小組召集人表示，職業安全健康講座及屯門區職安健嘉年華會2019暨屯門安全社區確認典禮，將分別於2018年12月17日及2019年2月如期舉行。

(ii) 屯門經濟發展工作小組

14. 委員備悉上述工作小組報告。

15. 工作小組召集人補充表示，工作小組於2018-2019年度多次邀請地區團體合辦活動均不成功，因此在最近一次工作小組會議上議決將活動計劃改為拍攝推廣屯門的宣傳短片，並收到一份計劃書。然而，因活動的撥款申請未能趕及於2018年12月14日舉行的財務、行政及宣傳委員會會議，以及2019年1月8日的屯門區議會會議上通過，工作小組會安排在2019-2020年度落實有關計劃。

(iii) 大廈管理工作小組

16. 委員備悉上述工作小組報告。

17. 主席宣布通過文件內的工作小組報告。

(B) 屯門區私人大廈管理工作報告
(工房委文件 2018 年第 31 號)

18. 委員備悉上述工作報告。

(C) 屋宇署報告
(工房委文件 2018 年第 32 號)

19. 委員備悉上述工作報告。

VI. 其他事項及下次會議日期

20. 議事完畢，主席在上午10時29分宣布會議結束。下次會議日期為2019年2月11日。

屯門區議會秘書處

日期：2019 年 1 月 15 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/18