

房屋署就公共屋邨閒置空間的使用安排 主動調查報告摘要

引言

在一些早期落成的公共屋邨，樓宇設計上不時會出現一些零散的閒置空間。由於這些空間大部分面積狹小或未能完全符合《建築物條例》中關於住宅單位的要求，以致房屋署未有把這些空間用作出租住宅單位。多年來，房屋署將該些空間圍封用作儲物室，出租予屋邨內的租戶擺放家具雜物，或租予服務承辦商及互助委員會作存放物資之用。

調查所得

2. 截至二〇一七年八月底，全港有 87 個公共屋邨設有儲物室，提供共 2,462 個儲物室作出租之用。然而，本署調查發現，當中有 959 個屬空置，總面積逾 1.01 萬平方米（約 10.9 萬平方呎），空置率達 39%。雖然大部分（68%）空置儲物室的面積小於 100 平方呎，但本署亦發現有個別大面積的儲物室被空置。

3. 現時公共屋邨資源短絀，不少人更居於面積只有幾十平方呎、甚至無窗的「劏房」，其面積和客觀環境遠比空置儲物室差得多。在社會對住屋訴求如此迫切的情況下，房屋署卻任由不少儲物室空置，未有適時採取積極措施去改建或善用該些空間，有浪費公共資源之嫌。

4. 這次主動調查揭示房屋署在改建公共屋邨儲物室作住宅和其他用途，以及提供資訊三方面均有不足之處，應予改善。

(一) 應積極研究將儲物室改建為住宅單位

5. 因應公共屋邨儲物室的重整租賃政策和房屋供應緊張的情況，房屋署於二〇一五年初開始進行可行性研究，並先後物色到 24 個儲物室改建為住宅單位出租。然而，在二〇一七年之前，該些閒置空間只一直用作儲物室。情況反映房屋署未有審時度勢，因應市民對公屋單位的渴求和建築技術的改變，積極考慮將儲物室改為住宅單位。

6. 本署明白，不同時期有不同的資源訴求及民情，故房屋署當時的檢討焦點和判斷會有所不同。但現實是，近年部分香港市民的居住面積和環境每況愈下，申請公屋的輪候時間亦動輒經年。房屋署在考慮如何使用該些公共屋邨的閒置空間時，應將住宅用途放於首位。

7. 本署理解，房屋署在改建儲物室為住宅單位時，須按《建築物條例》的規定行事。本署亦不會作出令該署違反條例要求的建議。本署曾就此問題徵詢建築專業人士的意見，他們認為就某些輕微未符《建築物條例》下住宅用途的法定要求的儲物室（如採光和通風有些微不足），房屋署實可考慮提供理據，或變通方法令它們能滿足作住宅用途的法律規定（如加大窗戶）。該署在套用這個新思維後，成功將八個早前被獨立審查組否決的個案改建為住宅單位，接下來還有 42 個儲物室有望可套用類似的原則改建為住宅。

8. 此外，在調查期間，本署發現某公共屋邨內有大量與毗連住宅單位類似的「空格位」。房屋署解釋，該些空間有作為通風和通道的用途。由於該些「空格位」不屬儲物室，故該署一直未有就「空格位」的數量、面積和分佈作出記錄和統計，因此，本署亦無從得知現時全港有多少個類似的「空格位」。然而，在本署介

入後，房屋署於二〇一七年成功改建三個「空格位」作住宅單位，顯示上述那些「空格位」實存在改建作住宅單位的可能性。

9. 本署認為，房屋署除了應密切跟進獲批儲物室和「空格位」的改建進度外，亦應認真審視現時所有儲物室（不論是空置或是已出租）的情況，積極研究有否其他替代方法，可以彌補和克服該些儲物室在法例要求上的不足。該署亦應記錄和彙編各公共屋邨「空格位」的資料，並積極研究將該些「空格位」改建作住宅單位。

（二）應檢討公共屋邨儲物室用作其他用途的可行性

10. 對於一些未能改建作住宅單位的儲物室，房屋署會將屬於住宅範圍以外的儲物室出租給社福機構／團體作儲物室或社福用途。至於住宅範圍以內的儲物室，基於保安和管理上的考慮，該署只會出租予有關大廈的租戶。由於這條件限制，可以承租的租戶十分有限。本署認為，如房屋署一直堅持該些住宅範圍內的儲物室（特別是大面積的儲物室）只能出租予有關大廈的住戶，恐怕有關單位只會繼續空置，白白浪費珍貴的土地資源。

11. 在調查期間，本署接獲不少社福機構和建築專業人士就如何善用該些住宅範圍內空置儲物室的意見，例如出租予互助小組／社福團體，向大廈內的住戶提供日間託兒或補習服務，或是改建為共享空間，以改善住戶的居住環境。可見不同持分者對於如何利用該些空置儲物室有很多具創意的構思和訴求。

12. 本署認為，現行的租賃政策限制了住宅範圍內儲物室不可租予非住宅用戶，在善用資源的大前提下，房屋署實有充足理由去檢討是否可以將該些儲物室作其他用途（包括租予社福機構／團體），為社區帶來裨益。尤其一些受到屋邨住戶／社區歡迎的社福服務，該署更應積極向有興趣租用的社福機構／團體提供協

助。至於保安和管理上的安排，該署實可與擬租用該些單位的機構進行商討，並於租約條款上作出適當規管，以及徵詢屋邨管理諮詢委員會或住戶的意見，以消除他們不必要的疑慮。

(三) 應加強提供公共屋邨儲物室的資訊

13. 現時，若公共屋邨內有空置儲物室可供租用，房屋署會於屋邨辦事處或大廈地下大堂張貼通告，邀請合資格人士申請。然而，有社福機構向本署表示，對於空置儲物空間的存在、數量，以及可否／如何租用等均幾乎一無所知。現時房屋署只會在其網頁上提供可供租用作社福用途單位的資料。但該署就公共屋邨內其他空置儲物室提供的資訊和提供的渠道卻十分有限，以致有興趣租用的機構／團體難以全面知悉各屋邨空置儲物室的具體情況。

14. 社福機構／團體和其他持分者在如何運用空置儲物室方面有很多具創意的意見和構思，本署認為，房屋署應加強提供公共屋邨空置儲物室的具體資訊（包括數量、面積、所在位置等），讓有興趣租用的機構／團體更清楚知悉屋邨內空置儲物室的情況，並按其需要向該署租用／申請改建。本署相信，若房屋署能增加透明度，將有助吸引持份者及有興趣的單位向政府提供更具創意、甚至突破傳統的建議及構思，達到集思廣益的功效，務求更多元化地善用公共屋邨的閒置空間。

建議

15. 鑑於以上所述，申訴專員向房屋署提出五項改善建議：

- (1) 密切跟進獲審查組批准改建作住宅單位的儲物室和「空格位」之改建進度，並盡快研究將有關理據套用

於其他適用儲物室，以改建作住宅單位；

- (2) 審視現時空置和已出租的儲物室的情況，積極研究是否有其他替代方法可以彌補和克服未能完全符合《建築物條例》的不足，以改建作住宅單位；
- (3) 記錄和彙編各公共屋邨住宅範圍內「空格位」的資料，作出統計，並積極研究將該些「空格位」改建為住宅的可行性；
- (4) 積極探討將未能改建作住宅的公共屋邨儲物室用作其他用途（如社福用途 / 共享空間）的可行性，並向有興趣租用的社福機構 / 團體提供適切協助；
- (5) 加強發放有關公共屋邨空置儲物室的具體資訊，增加透明度，務求減低儲物室的空置率。

申訴專員公署

二〇一八年十月