

# 房屋署就公共屋村闲置空间的使用安排 主动调查报告摘要

## 引言

在一些早期落成的公共屋村，楼宇设计上不时会出现一些零散的闲置空间。由于这些空间大部分面积狭小或未能完全符合《建筑物条例》中关于住宅单位的要求，以致房屋署未有把这些空间用作出租住宅单位。多年来，房屋署将该些空间围封用作储物室，出租予屋村内的租户摆放家具杂物，或租予服务承办商及互助委员会作存放物资之用。

## 调查所得

2. 截至二〇一七年八月底，全港有 87 个公共屋村设有储物室，提供共 2,462 个储物室作出租之用。然而，本署调查发现，当中有 959 个属空置，总面积逾 1.01 万平方米（约 10.9 万平方呎），空置率达 39%。虽然大部分（68%）空置储物室的面积小于 100 平方呎，但本署亦发现有个别大面积的储物室被空置。

3. 现时公共屋村资源短绌，不少人更居于面积只有几十平方呎、甚至无窗的「劏房」，其面积和客观环境远比空置储物室差得多。在社会对住屋诉求如此迫切的情况下，房屋署却任由不少储物室空置，未有适时采取积极措施去改建或善用该些空间，有浪费公共资源之嫌。

4. 这次主动调查揭示房屋署在改建公共屋邨储物室作住宅和其他用途，以及提供资讯三方面均有不足之处，应予改善。

## **(一) 应积极研究将储物室改建为住宅单位**

5. 因应公共屋村储物室的重整租赁政策和房屋供应紧张的情况，房屋署于二〇一五年初开始进行可行性研究，并先后物色到 24 个储物室改建为住宅单位出租。然而，在二〇一七年之前，这些闲置空间只一直用作储物室。情况反映房屋署未有审时度势，因应市民对公屋单位的渴求和建筑技术的改变，积极考虑将储物室改为住宅单位。

6. 本署明白，不同时期有不同的资源诉求及民情，故房屋署当时的检讨焦点和判断会有所不同。但现实是，近年部分香港市民的居住面积和环境每况愈下，申请公屋的轮候时间亦动辄经年。房屋署在考虑如何使用这些公共屋村的闲置空间时，应将住宅用途放于首位。

7. 本署理解，房屋署在改建储物室为住宅单位时，须按《建筑物条例》的规定行事。本署亦不会作出令该署违反条例要求的建议。本署曾就此问题征询建筑专业人士的意见，他们认为就某些轻微未符《建筑物条例》下住宅用途的法定要求的储物室（如采光和通风有些微不足道），房屋署实可考虑提供理据，或变通方法令它们能满足作住宅用途的法律规定（如加大窗户）。该署在套用这个新思维后，成功将八个早前被独立审查组否决的个案改建为住宅单位，接下来还有 42 个储物室有望可套用类似的原则改建为住宅。

8. 此外，在调查期间，本署发现某公共屋村内有大量与毗连住宅单位类似的「空格位」。房屋署解释，这些空间有作为通风和通道的用途。由于这些「空格位」不属储物室，故该署一直未有就「空格位」的数量、面积和分布作出记录和统计，因此，本署亦无从得知现时全港有多少个类似的「空格位」。然而，在本署介

入后，房屋署于二〇一七年成功改建三个「空格位」作住宅单位，显示上述那些「空格位」实存在改建作住宅单位的可能性。

9. 本署认为，房屋署除了应密切跟进获批储物室和「空格位」的改建进度外，亦应认真审视现时所有储物室（不论是空置或是已出租）的情况，积极研究有否其他替代方法，可以弥补和克服该些储物室在法例要求上的不足。该署亦应记录和汇编各公共屋村「空格位」的资料，并积极研究将该些「空格位」改建作住宅单位。

## ***（二）应检讨公共屋村储物室用作其他用途的可行性***

10. 对于一些未能改建作住宅单位的储物室，房屋署会将属于住宅范围以外的储物室出租给社福机构 / 团体作储物室或社福用途。至于住宅范围以内的储物室，基于保安和管理上的考虑，该署只会出租予有关大厦的租户。由于这条件限制，可以承租的租户十分有限。本署认为，如房屋署一直坚持该些住宅范围内的储物室（特别是大面积的储物室）只能出租予有关大厦的住户，恐怕有关单位只会继续空置，白白浪费珍贵的土地资源。

11. 在调查期间，本署接获不少社福机构和建筑专业人士就如何善用该些住宅范围内空置储物室的意见，例如出租予互助小组 / 社福团体，向大厦内的住户提供日间托儿或补习服务，或是改建为共享空间，以改善住户的居住环境。可见不同持分者对于如何利用该些空置储物室有很多具创意的构思和诉求。

12. 本署认为，现行的租赁政策限制了住宅范围内储物室不可租予非住宅用户，在善用资源的大前提下，房屋署实有充足理由去检讨是否可以将该些储物室作其他用途（包括租予社福机构 / 团体），为社区带来裨益。尤其一些受到屋村住户 / 社区欢迎的社福服务，该署更应积极向有兴趣租用的社福机构 / 团体提供协助。

至于保安和管理上的安排，该署实可与拟租用该些单位的机构进行商讨，并于租约条款上作出适当规管，以及征询屋村管理咨询委员会或住户的意见，以消除他们不必要的疑虑。

### **(三) 应加强提供公共屋村储物室的资讯**

13. 现时，若公共屋村内有空置储物室可供租用，房屋署会于屋村办事处或大厦地下大堂张贴通告，邀请合格人士申请。然而，有社福机构向本署表示，对于空置储物空间的存在、数量，以及可否 / 如何租用等均几乎一无所知。现时房屋署只会在其网页上提供可供租用作社福用途单位的资料。但该署就公共屋村内其他空置储物室提供的资讯和提供的渠道却十分有限，以致有兴趣租用的机构 / 团体难以全面知悉各屋村空置储物室的具体情况。

14. 社福机构 / 团体和其他持分者在如何运用空置储物室方面有很多具创意的意见和构思，本署认为，房屋署应加强提供公共屋村空置储物室的具体资讯（包括数量、面积、所在位置等），让有兴趣租用的机构 / 团体更清楚知悉屋村内空置储物室的情况，并按其需要向该署租用 / 申请改建。本署相信，若房屋署能增加透明度，将有助吸引持份者及有兴趣的单位向政府提供更具创意、甚至突破传统的建议及构思，达到集思广益的功效，务求更多元化地善用公共屋村的闲置空间。

## **建议**

15. 鉴于以上所述，申诉专员向房屋署提出五项改善建议：

- (1) 密切跟进获审查组批准改建作住宅单位的储物室和「空格位」之改建进度，并尽快研究将有关理据套用

于其他适用储物室，以改建作住宅单位；

- (2) 审视现时空置和已出租的储物室的情况，积极研究是否有其他替代方法可以弥补和克服未能完全符合《建筑物条例》的不足，以改建作住宅单位；
- (3) 记录和汇编各公共屋村住宅范围内「空格位」的资料，作出统计，并积极研究将该些「空格位」改建为住宅的可行性；
- (4) 积极探讨将未能改建作住宅的公共屋村储物室用作其他用途（如社福用途 / 共享空间）的可行性，并向有兴趣租用的社福机构 / 团体提供適切协助；
- (5) 加强发放有关公共屋村空置储物室的具体资讯，增加透明度，务求减低储物室的空置率。

**申诉专员公署**

**二〇一八年十月**