

立法會問題第十二條

(書面答覆)

提問者：單仲偕議員

會議日期：二〇〇二年十二月十一日

作答者：房屋及規劃地政局局長

問題：

據報，葵涌葵和街貨櫃車停車場泊位租戶近日抗議該停車場的新營辦商在接手後加租三成。此外，有貨櫃車租戶指葵涌貨櫃碼頭一帶的停車場有近八成泊車位被兩間有關連的公司營辦。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有何政策及貨櫃車停車場租約條款保證獲批租約的各營辦商可進行公平競爭及不會出現貨櫃車泊位被壟斷的情況；
- (二) 曾否有營辦商在獲得貨櫃車停車場租約後，將有關土地空置而沒有經營貨櫃車停車場；若有，空置期間有多久；當局有何政策或合約條款防止出現此情況；
- (三) 在決定是否將貨櫃車停車場租約批予營辦商時，當局除了考慮合約價格外，會否考慮其他因素，例如貨櫃車營辦商的管理表現及市場佔有率；及

(四) 鑒於房屋委員會(“房委會”)以商業原則及競投方式將房委會屋邨停車場交由營辦商管理，但該等停車場車位租金則由房委會決定，當局會否考慮採用房委會的做法處理貨櫃車停車場的租約事宜？

答覆：

主席：

我就問題答覆如下：

(一) 我們依從正常的土地行政安排，將合適的土地，以短期租約形式經公開競投批出作為公眾停車場的用途。這個廣為公眾接受的機制，加上有充足的土地供應作為上述用途，能確保在停車場營運商之間有公平競爭，和避免做成市場壟斷。

在葵青區內，共有二十四個停車場短期租約用地可供貨櫃車停泊。此等停車場由六間不同公司營運。該區內可供貨櫃車之用的泊車位足夠應付區內的需求。不同的停車場營運商，根據各自的商業及市場考慮，收取不同的泊車費，因此沒有證據顯示市場受到壟斷。

(二) 有兩間不同的營運商曾各自將一個在葵青區內成功投得的短期租約停車場用地空置。此兩幅地座落在較偏遠的位置。其中一幅土地空置約有七個月，而另外一幅約有一個半月。在此兩幅土地上的停車場經已在今年十一月尾開始營運。

現時在停車場用地的短期租約內，並沒有指定開始營運的條款。地政總署會在未來的短期租約內，加入適當條款，要求成功投標者在短期租約土地上之營運需達到地政總署署長的要求水平，否則其租約會被取消，而政府亦可收回土地。

(三) 除投標價格外，地政總署亦會考慮停車場營運商的過往表現，包括他們在其他短期租約中遵守租約條文的情況。市場佔有率並不列入審核停車場短期租約標書的考慮範圍，而地政總署不一定採納最高標價的標書。

(四) 香港房屋委員會（“房委會”）的停車場是專門設計作為停車用途的設施，由房委會擁有及由它們僱用的承辦商管理。管理公司向泊車人士收取房委會訂定的泊車費用，而管理公司則向房委會收取管理服務費。

地政總署並不擁有專用作公共停車場的設施。地政總署以短期租約形式租出合適的土地，並指定土地的容許用途。考慮到商業營運的需要，一般出租的土地可作超過一種的指定用途。此

種安排可讓市場決定個別土地的用途（例如作私家車、貨車及/或貨櫃車停車場）和有關的合適收費。這安排可盡量減少政府對私人商業活動的干預，我們認為採用房委會的形式以處理短期租約的停車場並不適宜。