

# 書面質詢

顏奕恆議員

## 關於公共房屋商鋪如何善用提出之書面質詢

公共房屋的數量、質量等問題歷來是社會關注的焦點，但實際其周邊設施配套更是與居民生活質素密切相聯，而本澳實際有不少公屋都是建成之後，經過很長時間區內的社區配套才逐漸發展起來，石排灣公屋群就是一個典型的例子，時至今日區內營商環境仍有很多發展空間。根據政府的資訊，2018年開展的業興大廈11間商鋪租賃公開招標中，收到了30份投標申請，超額申請彰顯出商戶高漲的投資熱情，但時至今日，經過實地考察及商戶訪談，發現有部分公屋商鋪出現長期空置的情形，區內

商業發展難成氣候，而政府自2018年公開招標<sup>[1]</sup>後，房屋局網站資訊中亦無顯示新的招標，政府公共資源未能善用之餘，亦迫使公屋居民只能跨區購物、飲食，難滿足居民的民生需求，還變相增加交通壓力。

再者，近幾年新入伙的青洲坊大廈，雖然政府近年有進行多次公開招標工作，但是經過青洲坊大廈，一眼望去開業的商鋪屈指可數，更多的是緊閉閘門的空鋪，而且同樣與其毗鄰青茂口岸的青葱大廈，因鋪位基本被用作政府服務點，缺乏商業設施，難以滿足居民的需求，所以未來隨著口岸的發展，有必要加快完善該區的商業配套。

為此，本人提出以下質詢：

1、現時石排灣公屋群、青洲坊大廈等出現公屋商鋪空置的情況，根據房屋局網站，目前僅有公共房屋、招標資訊，而無相關鋪位使用率的資訊，請問政府有否統計並會否公佈長期空置的鋪位數目？這些鋪位為何出現空置，是否存在單位長期不能出租的情形？石排灣公屋將近兩、三年沒有公開招標，政府有何規劃，未來會否重開空置鋪位招標，會否考慮將長期空置的鋪位降低起租門檻，或與經科局、貿促局、社工局等部門進行跨部門合作，用以支持青年創業或支援其他有困難的群體？讓長期空置，又不合適經營的鋪位仍能為社會提供價值。

2、據第28/92/M號法令指出，公屋鋪位的租金在有關合同生效一年後調整，並且政府會以已有之最近十二個月內所記錄消費物價指數之變化為根據調整，有商戶認為其租金機制相當僵硬，並無考慮商鋪經營的實際業績，除卻因疫下經濟低迷，政府採取凍租外，從經營至今基本年年加租，亦無協商機制，惟政府單方面通知加租。請問政府未來會否檢視並調整公屋商鋪的租金機制，統計每個不同區域的消費情況或人流量情

況進行租金調整，而非全澳統一標準？

3、從石排灣公屋的商鋪設計來看，有部份鋪位的位置偏遠且較不顯眼，缺乏清晰的指示牌，令商戶難以經營，缺乏意慾投標，請問未來政府會否考慮將這些因位置而長期未能出租的空鋪轉換其商業出租性質，或者提供更多誘因，讓公共資源得到合理的運用外，方便市民的日常需要？參考鄰近地區做法，政府會先規劃好一個區域內所需要的民生店鋪類型，指定飲食、剪髮、銀行、生果鋪、托兒、補習社等類型投標，配合較低起標價以滿足當區居民日常需要，當局是否有類似考量？未來新城A區將有大片的公屋落成，政府會否同步落成民生建設、商業配套設施，如何在公屋商鋪的間隔等設計上把握好細節，減少空置的商鋪，並平衡政府服務點與商業設施的數量，讓公共資源得以善用，居民生活需求得以滿足？

---

[1] 資訊來源於房屋局網站的最新消息欄，新聞名稱為路環石排灣業興大廈商鋪租賃公開口頭競價，日期為2018年3月7日