

## 新民黨 地區經濟狀況問卷調查結果

### 調查背景

香港零售消費市場疲弱，2024 年 4 月的零售業總銷貨價值按年下跌 14.7%，5 月臨時數字為 305 億元，按年下跌 11.5%，響起嚴重警號。加上疫後市民生活習慣改變，大灣區消費成為趨勢，結業潮由核心商業區蔓延至社區。有市民及商戶反映，一些以區內居民為主要服務對象的店舖，由於經營環境惡劣及租金壓力沉重等而選擇結業，對地區經濟造成進一步打擊。有傳媒報道亦指，以基層居民為主要服務對象的屋邨商場及公營街市空置情況惡化，引起大眾關注。

### 調查目的

根據房委會提供的數據，截至 2024 年 3 月底，轄下商場舖位及街市檔位整體空置率為 2.93%（見附件一），與市民反映的意見及公眾觀感有一定落差。是次調查圍繞著全港各社區內商場及街市的營運狀況進行，希望了解居民對社區商業購物設施管理狀況的意見，評估趨勢有否對居民日常生活構成影響，更全面客觀地掌握地區經濟現狀。

新民黨團隊於 2024 年 5 月 24 日去信房委會（附件二），嘗試了解各商場舖位及街市檔位空置的具體數字，但房委會只提供全港十八區的整體數字，團隊因而無法針對各小區具體情況，作出更科學細緻的對比及分析。而房委會回覆中也未有解釋不提供各商場統計數據的原因。

### 調查方法

新民黨在全港 18 區（37 個小區，詳情見附件三），以問卷調查方式收集數據。由於調查內容貼近日常生活，調查方式以實體街頭訪問為主（94.4%），其餘部分以網上問卷形式完成。進行街頭訪問的地點涵蓋中產及基層不同收入地區，希望有助反映不同意見。由於地區經濟屬較為客觀中立的議題，相信選擇偏差（selection bias）應在合理水平內。

需注意的是，是次調查中從各區收集的樣本數量並不均等，沙田、東區及屯門區的樣本數目分別佔總樣本數目的 26%、17% 及 11%，調查結果未必能全

面及科學地反映全港情況，但相信能在一定程度上反映市民意見。我們同時訪問了各區的小商戶，希望有助了解現時地區的營商環境。

**調查日期：**2024年5月21日至6月11日

**樣本數目：**3,477名市民及409個小商戶

**受訪者背景：**在3,477名受訪者當中，男性佔1,083名（31%），女性佔2,394名（69%）。年齡組群分佈方面，30歲以下有75人（2%），30歲至59歲有1,054人（30%），60歲以上有2,348人（68%）。雖然受訪者背景分佈與香港整體人口分佈有一定落差，影響調查的外部效度（External Validity），但退休人士及長者較多時間在區內活動，較能夠反映主要受影響群體的意見，相信調查有一定參考價值。

## 調查結果

整體而言，近半數（49%）受訪者指疫後區內商場及街市的人流有所減少，而認為情況無改變的佔27%，指人流增加的只有24%。同時，47%受訪者認為商場及街市店舖空置有增加，認為疫後空置減少的只有20%。若果按區議會分區統計<sup>1</sup>，表示人流減少的受訪者佔比最高的地區為灣仔區（72%），其次為北區（69%）。在店舖空置情況方面，認為情況惡化的受訪者佔比最高的地區為北區（74%），其次為大埔區（61%）。

在物價方面，超過一半（52%）受訪者認為疫後物價有上升，表示物價下降的只有28%。值得注意的是，離島區有93%受訪者表示物價上升，遠超第二名南區（75%）和第三名東區（68%）。

在方便程度方面，大部分受訪居民（77%）滿意區內商場及街市提供的商品種類數目，認為足夠應付日常基本需要，當中更有19%認為商品種類繁多。值得注意的是，在南區237名受訪者中，高達52%表示生活不便，需要到區外購買日用品，比例遠高於整體的21%。

---

<sup>1</sup> 為提升準確度，樣本數目超過100份的區議會分區才會納入計算範圍

當被問及租金下調能否對現有情況帶來改善時，64%受訪者表示認同，表示不認同的只有 12%。

在地區營商環境方面，受訪的 409 名小商戶中，有 55%表示疫情後租金有所上升，指租金有下調的只有 20%。接近六成（59%）的受訪商戶表示疫情後營業額下降，而指營業額有上升的只有 13%。

調查的整體結果及按 18 區分區的統計結果詳見附件四及附件五。

## 分析

### 各地區商場及街市人流顯著減少

調查結果顯示，居民普遍認為區內商場及街市人流減少，足以反映問題不止發生於核心商業區，而且已蔓延至社區。雖然問卷未有進一步了解人流減少幅度及原因，但外界一般估計與前往大灣區消費的趨勢有關。有聲音指鄰近邊境的新界地區，人流下降情況較港島區嚴重。是次調查中，的確有 69%的北區受訪者表示人流下降，而處於東鐵沿線的沙田及大埔區，分別有 55% 及 52%受訪者認為人流受影響，但灣仔區、東區、中西區及離島區同樣有過半受訪者表示區內人流減少，是次調查結果未能完全證實上述立論。

### 商舖空置數目增加為全港性趨勢

關於商舖空置情況，北區及大埔區有較高比例的受訪者認為空置率上升，比例分別為 74%及 61%，但東區、中西區、屯門區及離島區同樣有過半受訪者表達空置數目增加，這結果在一定程度上反映出空置增加或為全港趨勢。客觀而言，各區商舖空置情況受不同因素影響，包括商場規模、業權管理、租金水平及區內規劃發展等。空置增加是否有引起區內居民不滿，則需要按區情而論，例如沙田博康及大埔寶湖區內居民表達強烈意見，指屋邨商場及街市空置問題嚴重，相信與鄰近地區是否有適合的替代購物地點有關。

### 關注南區基本零售設施不足

在現實運作中，空置率、人流及物價等因素會互相影響，商舖空置將會導致商場及街市的人流下降，拖累現有商戶，繼而形成惡性循環。商戶數目減少則會令居民購物選擇減少，價格有可能會在缺乏競爭下被推高。是次調查發

現大部分受訪者仍然認為目前區內商舖數目仍足以滿足日常基本需要，反映總體情況仍然處於可接受水平。但調查發現過半南區受訪者表示，需要到區外購買基本生活必需品。由於南區的地理環境較特別，區內主要屋邨分散，而交通連接度亦較低，新民黨對此表示關注，隨著新公共屋邨落成及華富邨展開重建，當局有必要檢視區內基本零售設施是否足以滿足居民的基本需要。

### 地區經濟處於困境

在 409 名受訪地區小商戶中，大部分指疫情結束後，營業額不升反跌，而租金水平卻未見下調。雖然特區政府早前推出「區區都繽紛」，在各區設立夜市，希望推動地區經濟，但似乎區內小商戶未能受惠。新民黨認為，由特區政府帶頭，下調房委會及食環署轄下商場及街市的租金，對小商戶的幫助將會更加直接。而是次調查的受訪者，亦普遍認同下調租金有助改善人流下降及空置率上升的情況。

2024 年 7 月

附件一

(節錄) 全港公屋商舖有 155 間「吉舖」 空置率 2.93% 深水埗成重災區  
TOPick, HKET 發布時間：2024/05/08 16:10  
房屋局局長何永賢今日(8日)透露，截至今年3月31日，房委會轄下的全港公屋商舖，整體空置率為 2.93%，有 155 間空置店舖，其中，深水埗區空置率最高，達 5.32%，有 42 間空置店舖；其次是屯門區，空置率達 4.08%，有 7 間空置店舖；西貢和離島區空置率最低，是 0%，13 間和 64 間店舖均租出。

## 新民黨向房委會查詢其轄下零售設施的空置率及房委會的回覆



香港九龍  
何文田佛光街 33 號  
香港房屋委員會  
房屋局常任秘書長 / 房屋署署長  
羅淑佩女士

尊敬的羅署長：

### 有關房委會轄下零售設施的空置率

近日有不少市民及商戶向新民黨反映，商舖結業潮由核心商業區蔓延至社區民生商舖及街市。以服務街坊為主的商舖因經營環境惡劣及沉重租金壓力等因素而選擇結業，既影響民生，亦令市民跨區，甚至北上選購日用品和食品的情況持續，並不理想，長遠而言地區經濟有可能陷入惡性循環。

我們亦留意到 貴署本月初回應一項立法會議員的質詢時，提到房委會轄下的公共屋邨商場的整體空置率約為 2.93%。就此，我們特來函跟進相關的空置情況及數據。

請按區議會分區列出，現時房委會轄下各個商場及街市，每個商場及街市各自的：

- (i) 商店或攤檔數目；
- (ii) 過去五年以及今年第一季，以長期及短期租約劃分的出租率、及整體出租率（以租出商店或攤檔數目佔該商場或街市商舖或攤檔總數的百分率列出）；
- (iii) 過去五年以及今年第一季的空置率（以空置商店或攤檔數目佔該商場或街市商舖或攤檔總數的百分率列出）；
- (iv) 過去五年以及今年第一季，以總空置室內樓面面積佔總室內樓面面積計算的空置率。

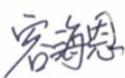
期望房委會能提供上述資料，以便我們了解實際情況，再作進一步之研究。如蒙垂詢，請致電 3100 0079 或電郵至 [stephanie.ma@npp.org.hk](mailto:stephanie.ma@npp.org.hk) 與馬小姐聯絡。

---

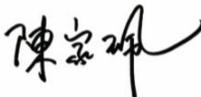
Flats D-F, 11/F, China Overseas Building, 139 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道 139 號中國海外大廈 11 樓 D-F 室  
Tel: (852) 3100 0079 Fax: (852) 3100 0087 Website: [www.npp.org.hk](http://www.npp.org.hk)



肅此奉達，並頌  
鈞祺



容海恩議員，JP



陳家珮議員，MH，JP



何敬康議員

副本抄送：房屋局局長何永賢女士 JP

2024年5月24日

 **香港房屋委員會**  
**Hong Kong Housing Authority**

本函檔號  
Our Ref. : HD 3-8/CPMU1/P-1/22/1 (III)

圖文傳真  
Fax : 2762 0757

來函檔號  
Your Ref. :

電話  
Tel. : 2794 5822

新民黨  
香港灣仔軒尼詩道 139 號  
中國海外大廈 11 樓 D-F 室  
容海恩議員、陳家珮議員、何敬康議員

容議員、陳議員、何議員：

有關房委會轄下商場舖位及街市檔位佔用及空置率

你們於 2024 年 5 月 24 日致房屋署署長的來信，繼本小組於 5 月 29 日及 6 月 13 日的簡覆，本人獲授權回覆如下：

香港房屋委員會(房委會)轄下商業單位一般採用三年定期租約，透過合適的招標方式如競出租金投標方式安排招租。過去五年，房委會商舖每年的整體空置率由 0.96%至 2.93%不等，表列如下：

年份 (截至每年 3 月 31 日)	整體空置率*
2024	2.93%
2023	0.96%
2022	1.35%
2021	1.59%
2020	1.42%

\*空置率是以可供出租但尚未出租的室內樓面面積/所有可供出租的室內樓面面積 x100%計算

雖然2024年整體空置率屬近年較高的水平，但相對私人市場約 6.6%的空置率，房委會商舖的租賃情況仍算相當理想。

此外，房屋局曾於2024年5月29日就立法會有關「公共屋邨商業單位租戶的經營環境」及「香港房屋委員會轄下可租用的非住宅物業」的提問分別作出回覆，相關新聞公報的附件已按屋邨/屋苑/商場

房屋署商業樓宇管理小組 Commercial Properties Management Unit, Housing Department  
香港九龍橫頭磡南道3號香港房屋委員會客戶中心第三層A翼

HD600 Wing A, Level 3, HKHA Customer Service Centre, 3 Wang Tau Horn South Road, Kowloon, Hong Kong.

名稱分項列出房委會轄下可租用商業舖位和街市檔位的租用情況。你們可經以下連結得悉相關內容。

立法會二題：公共屋邨商業單位租戶的經營環境  
[立法會二題：公共屋邨商業單位租戶的經營環境 \(info.gov.hk\)](http://info.gov.hk)

立法會三題：香港房屋委員會轄下可租用的非住宅物業  
[立法會三題：香港房屋委員會轄下可租用的非住宅物業 \(info.gov.hk\)](http://info.gov.hk)

多謝你們對此事的關注。如有任何查詢，請與本人（電話：2794 5822）或副房屋事務經理余詠虹女士（電話：2794 5811）聯絡。

房屋署屋邨管理處  
商業樓宇管理小組  
房屋事務經理 / 商業樓宇(五)

陳偉民



2024 年 7 月 5 日

進行問卷調查的 37 個小區名稱及其所在的區議會分區

	小區名稱	所屬區議會分區
1	石湖墟小區	上水
2	舊墟及太湖小區	大埔
3	寶翠小區	中西區
4	大學小區	中西區
5	富新小區	屯門
6	寶田小區	屯門
7	景峰小區	屯門
8	康景小區	西貢
9	寶林小區	西貢
10	德明小區	西貢
11	田心小區	沙田
12	愉城小區	沙田
13	廣源小區	沙田
14	愉欣小區	沙田
15	下城門小區	沙田
16	翠嘉小區	沙田
17	沙角小區	沙田
18	秦豐小區	沙田
19	富龍小區	沙田
20	徑口小區	沙田
21	乙泉小區	沙田
22	翠德小區	東區
23	太古城東小區	東區
24	太古城西小區	東區
25	景怡小區	東區
26	康山小區	東區
27	康怡小區	東區
28	愛秩序灣小區	東區
29	南豐小區	東區
30	香港仔小區	南區

31	海怡東小區	南區
32	海怡西小區	南區
33	置富小區	南區
34	馬灣小區	荃灣
35	逸東邨北小區	離島
36	軒尼詩小區	灣仔
37	天后小區	灣仔

地區經濟狀況問卷調查結果（整體數據）

樣本數目：3,477 名市民及 409 個小商戶

第 1 題為受訪者背景資料題

問題	2. 在疫後復常後，你認為區內商場/街市人流增加還是減少？			
選項	增加	減少	無改變	（拒答）
回應數量	822 (24%)	1703 (49%)	951 (27%)	1 (0%)

問題	3. 據你的觀察，區內商場/街市的商舖空置數目是否有增加？			
選項	增加	減少	無改變	（拒答）
回應數量	1621 (47%)	699 (20%)	1157 (33%)	0 (0%)

問題	4. 你會如何形容目前區內商場/街市提供的商品種類數目？			
選項	種類繁多， 生活便利	足夠滿足 基本需要	不方便，需 要到區外購 買基本生活 必需品	其他
回應數量	645 (19%)	2040 (59%)	747 (21%)	45 (1%)

問題	5. 消費市道疲弱下，區內基本生活必需品價格是否調整？			
選項	上升	下降	無改變	（拒答）

回應數量	1806 (52%)	964 (28%)	702 (20%)	5 (0%)
------	---------------	--------------	--------------	-----------

問題	6. 你是否認同下調區內商場/街市的租金有助改善現有情況？			
選項	認同	不認同	無意見	(拒答)
回應數量	2225 (64%)	415 (12%)	836 (24%)	1 (0%)

問題	7. (商戶專用題目) 疫情後，租金水平是上升或是下降？				
選項	上升	下降	無改變	拒答	(留白)
回應數量	223 (7%)	81 (2%)	91 (3%)	14 (0%)	3068 (88%)

問題	8. (商戶專用題目) 疫情後，營業額增加還是減少？				
選項	增加	減少	無改變	拒答	(留白)
回應數量	54 (2%)	241 (7%)	72 (2%)	42 (1%)	3068 (88%)

地區經濟狀況問卷調查結果（按 18 區分區統計結果）  
樣本數目：3,477 名市民及 409 個小商戶

