

香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
房屋事務委員會秘書
司徒少華女士

敬啟者：

房屋事務委員會 2007 年 4 月 13 日會議

本人謹回覆 貴會於 2007 年 2 月 15 日的來函。就 貴會於 2006 年 12 月 8 日及 2007 年 1 月 12 日來函所載的各項議員關注事項，本人回覆如下：

本公司自領匯房地產投資信託基金上市以來，一直因應各個物業的特色，致力發揮其潛力。為落實我們的承諾，本公司會繼續為顧客帶來更多元化的購物消閒選擇，並且為社區帶來更多商機和就業機會。

資產提升工作

本公司一項主要業務措施為資產提升，這包括優化商戶組合及改善硬件設施。顧客對這方面的工作反應良好。根據理工大學社會政策研究中心，分別於 2006 年 6 月及 9 月就有關領匯資產提升所進行的獨立民意調查結果，多達九成受訪者認為有關工作令附近居民受惠；八成九受訪者認為商戶的貨品價格在其負擔能力之內；八成三人更加贊成把類似工作推展至轄下其他商場。這是令人鼓舞的調查結果。資產提升是一項持續的工作。我們會繼續逐步活化旗下物業，以切合顧客不斷轉變的需求。

租金及租務事宜

在最近的半年業績報告期內，本公司透過積極的租務策略，加上市面經濟環境比過去數年較為興旺，額外租出近 15 萬平方呎零售面積，令本公司物業組合整體出租率較對上業績公報期上升 1.3 個百分點，達 92.3%。估計這些在本公司旗下物業開業的新商戶，提供至少 800 個就業機會。

/2...

租務事宜一般依從合約精神，並按照商業考慮處理。當物業有計劃進行翻新工程時，本公司會視乎個別情況，適當地與商戶訂立短期安排，讓有關商戶在工程開始前仍可繼續在場內提供服務，務求將對商戶及顧客帶來的不便減至最低。有關安排亦符合市場一般做法。

在上述業績報告期內，本公司的商戶續租租金平均調整率為 8.3%；各個商戶的租金調整率，按其本身情況而定，各有不同。個別個案或會因為早前經濟放緩及沙士期間獲得租金寬減，令原有租金遠低於市場水平，而錄得相對較高續租租金升幅。租金訂定以「租有所值」為原則，租金按各個商戶本身情況釐定或調整。此原則亦適用於診所。

「匯診」概念

為進一步提升旗下商場設施，領匯正由求診者角度出發，在部份條件合適的物業發展「匯診」概念，匯集普通科門診、牙醫及相關醫療服務，如化驗所等，配以專業的配套設施，為公眾帶來更大方便。

總括而言，有關「匯診」概念將會按實際環境，盡量引入以下六大特點：

1. 一站式服務
2. 獨立通風
3. 專用洗手間
4. 候診專區
5. 地點以方便求診者為依歸
6. 方便延長應診

比方說，貴會來函提及的龍翔中心三樓是其中一個可行地點。該地點為商場的一部分，商場各層均有升降機直達該處，設施的初步招租反應令人鼓舞。我們會繼續跟相關人士保持溝通，並在落實具體方案時考慮規劃設計的可行性及求診者的需要。

企業公民責任

作為這些物業的管理公司，本公司非常重視作為企業公民應有的責任感。我們亦一直推出一系列以服務社區為目標的措施。比方說，我們以特惠租金租予一些非牟利機構，如福利及教育團體等服務市民，其所佔面積達總零售面積的 8%。如有需要，我們樂意與有關機構商討以合理租金租用額外面積。

此外，本公司亦不時提供免費推廣場地予社區團體，在商場內舉辦多項有意義的社區活動，惠及社區，當中包括慈善籌款、公民教育、文化推廣、健康和環保教育活動。這方面的工作最近亦獲社會福利署頒發「積極贊助及推廣獎」予以表揚。我們也經常與社會服務團體及環保組織合作，舉辦多項推廣活動支持公益。有關合作包括將推廣活動收益不扣除開支，全數撥捐慈善機構。以「領先參與公益事，匯聚愛心獻社群」為口號的職員義工隊亦積極關懷社會。除了在旗下商場舉辦義工活動，義工隊亦會探訪有需要人士，送上溫暖。

我們的改善措施在逐步活化旗下物業的同時，亦令社區更加朝氣蓬勃。前文提及的理工大學獨立民意調查顯示，超過八成受訪者同意我們的資產提升工程為鄰近居民帶來更大方便，帶動社區經濟活動及美化社區。最近，本公司亦已響應政府剛提出的「工資保障運動」，予以全力支持。

多謝 貴會邀請本公司出席 2007 年 4 月 13 日立法會房屋事務委員會會議。然而，一如本人在 2006 年 6 月 5 日房屋事務委員會及人力事務委員會聯席會議上指出，本公司會一以貫之，依循審慎的商業做法處理租務事宜。有關租金調整乃屬本公司與各有關租戶之間的商業協議，本公司實在不宜公開評論有關詳情，希望閣下能理解。

領匯房地產投資信託基金旗下的物業組合龐大，且遍佈港九新界各區，旗下商戶所經營的業務亦十分廣泛。領匯的專業團隊會在現有的成功基礎上，繼續為顧客、商戶、投資者及社區創造價值。

此致

司徒少華女士



行政總裁
蘇慶和

2007 年 4 月 4 日

副本呈送：李永達議員（房屋事務委員會主席）
丘卓恒先生（房屋及規劃地政局）