

香港中區
昃臣道八號
立法會大樓
立法會秘書處

致： 房屋事務委員會秘書
余麗琼女士

房屋事務委員會 – 2010 年 4 月 16 日會議討論文件

余麗琼女士鈞鑒：

閣下於 2010 年 2 月 4 日及 3 月 2 日的來信備悉。有關來信邀請領匯管理有限公司（「領匯」）出席於 2010 年 4 月 16 日（星期五）下午三時舉行之委員會會議。

本公司感謝 閣下的邀請，並樂意藉此機會跟 閣下分享我們的業務發展策略和最新進展情況，以及聆聽各委員會成員的意見。

為方便有關討論，本公司已準備隨附之討論文件以供參考。

領匯的管理層代表期待於 2010 年 4 月 16 日與 閣下及委員會成員會晤。

領匯管理有限公司
執行董事兼行政總裁
羅爾仁

領匯管理有限公司
執行董事兼首席財務總監
王國龍

2010 年 4 月 9 日

2010年4月16日會議討論文件

1. 屋邨公共地方管理費

- 一如在去年九月的會議上所說，根據有關屋邨的大廈公契下，領匯明瞭本身管理及營運已分拆的零售和停車場設施的責任。我們確知必須跟工作夥伴房委會合作，管理公共地方，包括定期按時繳付該等地的管理費。
- 由2009年11月1日起，我們已安排在每個月的首個工作日，將所有相關屋邨公共地方的管理費直接轉賬至個別的銀行賬戶。我們深信，我們積極及認真的處理可釋除公眾在這方面的疑慮。
- 自2009年11月起，已無拖欠屋邨公共地方管理費的情況。

2. 法定業權轉讓進展

- 截至2010年3月31日，153個已分拆物業的法定業權轉讓已經生效。
- 餘下物業的法定業權轉讓，預計於2010年年中前完成，領匯會就此繼續與房委會保持溝通。

3. 資產提升工程

- 目前有13個提升項目已經完成，成績令人滿意，包括：
 - 改善環境佈局、提升設施（電梯、天橋、走廊、燈光等）以增加人流、令顧客更易瀏覽及前往商舖；
 - 整體環境更現代化、更有活力化及更加舒適；
 - 優化商戶組合，引入多元化的優質選擇，提升商場人流；以及
 - 強化顧客服務及增加多元化推廣活動，提升商場購物氣氛。
- 7個資產提升項目將會於2009/10財政年度內完成。未來將會投放26.84億港元提升旗下物業。
- 經由獨立調查機構於資產提升項目完成後進行之顧客意見調查，當中所得出的正面評價，以及商戶的經營表現，均引證資產提升項目的成功。
- 最近就資產提升工程進行的獨立顧客意見調查，其要點以下：

禾輦廣場

- 成功吸引區外人士到場 - 約有 50%受訪者為區外人士, 其中 62%會乘搭公共交通工具; 19%自行駕車前來禾輦廣場。
- 97%受訪者增加或保持到訪禾輦廣場的次數; 76%受訪者會至少一星期到訪一次; 14%為首次到訪。
- 94%受訪者認為禾輦廣場能為他們提供最佳的購物環境; 超過 80%認為禾輦廣場可以為他們提供更多零售及餐飲選擇。

太和廣場

- 83%受訪者同意提升後, 太和廣場的環境更加舒適。
- 78%受訪者整體上更滿意提升後的太和廣場。
- 67%受訪者認為場內餐飲選擇更多, 59%同意商舖種類更佳。

黃大仙中心

- 商場翻新後, 16%受訪者增加了到訪黃大仙中心的次數。
- 78%受訪者更滿意翻新後的黃大仙中心。
- 78%受訪者認同翻新後的黃大仙中心, 環境更舒適。

天耀廣場

- 商場翻新後, 受訪者增加了到訪天耀廣場的次數, 由每月 16 次, 增加至 18 次, 增幅 13%。
- 商場翻新後, 受訪者逗留在天耀商場的時間更長, 由翻新前每次逗留 34 分鐘, 增加至翻新後的每次逗留 44 分鐘。
- 83%受訪者滿意翻新後的天耀商場, 較翻新前的滿意度提升了 70%。

4. 租務事宜及租金政策

- 我們跟每位商戶商討租務時, 均致力達致雙方可持續發展。於 2009/10 財政年度上半年內, 以三年租約期計算, 整體綜合續租租金調整率平均每年為 7.3%。基本租金由 2008 年 9 月 30 日的 26.8 港元 增加至 2009 年 9 月 30 日的 29.7 港元, 增幅為 10.8%。
- 我們重視各類商戶, 尤其是小商戶對社區的貢獻, 將積極與有關商戶磋商, 對他們合理的訴求, 作出雙方可共同持續發展及可接受的安排。
- 下表就領匯旗下的零售設施扼要分析, 街市、熟食亭、臨時舖位、房署辦事處及社福機構除外。有關數據證明小商戶在領匯物業組合內繼續維持其比重。
 - 有關租約數目增加 7.6%
 - 有關內部樓面面積增加 5.5%

- 面積小於 2,500 平方呎的小商戶由 4,298 份租約，增加 6.5%至 4,576 份租約

零售商舖 (平方呎)	領匯上市 (05 年 7 月)		09 年 9 月	
	租約數目	內部樓面面積 (平方呎)	租約數目	內部樓面面積 (平方呎)
1,000 以下	3,461	1,719,738	3,641	1,792,119
1,001 - 2,500	837	1,255,766	935	1,410,737
2,501 - 5,000	249	862,250	318	1,095,698
5,001 - 10,000	127	874,026	157	1,076,051
10,000 以上	150	2,916,297	142	2,677,582
總計	4,824	7,628,078	5,193	8,052,188

- 如有小商戶面對財務問題，至令經營出現異常經營困難情況，我們願意按有關個案跟商戶進行協商。而對於商戶面臨短期經營困難的個案，管理層亦樂意予以適當考慮。
- 持續支援慈善及非政府組織
 - 撥出內部樓面面積約 8%，以低至每呎 4.5 港元的特惠租金租予慈善及非政府組織
 - 透過於旗下物業內舉行慈善及籌款活動積極協助有需要人士，包括食物銀行受助人士及台灣風災災民等

5. 康樂設施

- 領匯致力為社區提供高質素康樂設施。
- 領匯正投入 3,000 萬港元，於其物業組合內進行全面的康樂設施翻新計劃，以提升當中的 91 個地點逾 200 項康樂設施。迄今已有 71 項設施完成翻新工程。計劃預計於 2010 年底完成。儘管如此，維修保養計劃必需持續進行，以應付正常耗損、廢棄、惡意破壞或安全關注等情況。因此，預計日後亦有需要暫時關閉破舊的設施以進行及時的維修工程。我們亦已於物業組合內加設閉路電視系統，以更有效防止全新提升的設施遭濫用及惡意破壞。

6. 停車場

6.1 免費泊車

- 因應立法會房屋事務委員成員的要求，本公司旗下 21 個早前縮短了上落貨免費泊車時間的停車場，已將有關時間回復至 30 分鐘。現時在領匯旗下總共 147 個停車場上落貨區，貨車均可享免費泊車上落貨 30 分鐘。

6.2 停車場豁免事件進展

- 領匯致力落實讓有關房委會轄下物業居民優先使用停車位。
- 過去數月以來，領匯已就所有停車場的使用進行內部審核。管理層亦正核實旗下停車場使用者的真實身份。
- 同時，領匯已向地政署提交豁免，以確保符合現行地契及大廈公契的要求。
- 鑑於需求殷切，管理層將繼續就增加電單車泊車位及鄰近屋邨居民泊車位進行申請。有關申請現正處理中。

7. 消防安全裝置

- 所有領匯之物業均依照房委會署標準而建，落成時被視作合符消防安全。現正持續進行的工程，旨在令物業完全符合現行標準及《消防安全（商業處所）條例》。有關核證預計按照跟屋宇署及消防處同意的時間表分期於 2016/17 前完成。
- 管理層已成立一個內部專責團隊，負責於旗下物業執行有關消防安全的工程。
- 管理層亦已委任四間獨立消防安全顧問，檢視要符條例要求而所需的工程。有關工程將以投標方式判出及陸續分期完成。
- 領匯確認旗下所有物業已獲由消防署發出有效的 FS 251 證明書 - 該證明書乃關於業物的消防裝置及設備。
- 領匯與屋宇署及消防處會定時會面，檢討有關工作進度及情況。領匯轄下九個物業已完成有關改善工程，另外有九個物業亦會於 2010/11 之財政年度完成。
- 對於有關當局按條例發出的消防安全指示，領匯會於指定的時間內完成公共地方的改善工程。租戶需負責承租範圍內的工程，由於有關的消防安全指示或會向作為業主的領匯發出，我們作為業主會密切監督每個個案，並會採取行動，致力確保安全及符合條例要求。

8. 地產代理牌照

- 根據法律意見，旗下物業所有的租約一直並繼續有效及對租戶有法律約束力。

- 領匯將繼續履行合約的法律責任，為商戶提供營商場地及管理服務，一起為顧客提供優質購物選擇。故此旗下商戶不會因此事受到影響，並且無需重新商議亦無需重新訂定仍然有法律約束力的租約。
- 領匯現正全力配合地產代理監管局的跟進工作，由於該局正處理有關事宜，我們現時不適宜再進一步評論事件。

9. 企業公民

9.1 保留及創造就業職位

- 為支援由 2009 年 11 月 1 日起直接管理商場的工作，我們最近額外聘請 230 名員工，而我們的服務供應商亦提供 2,900 個前線職位，當中包括清潔及保安職工及技工。保安職工可享八小時更制，而保安及清潔職工均獲提供與政府統計處《工資及薪金總額按季統計報告》內所載相關市場平均水平的薪酬。
- 透過資產提升計劃，領匯為香港整體社區帶來更多切合社區需要的零售選擇，並同時創造更多建築、零售及飲食業的就業機會。

9.2 商戶學堂

- 於 2008 年 6 月推出，旨在協助商戶提升營商技能。
- 每月安排業界領袖主持研討會和工作坊，學堂課題包括：
 - 營商致勝策略
 - 優質服務
 - 精明財務管理
- 於 2009/10 財政年度內共舉辦 17 個講座，共有超過 1,700 名租戶參與。

9.3 提供無障礙通道予社區

- 領匯正全面檢討旗下無障礙通道設施，為社區提供更優質的服務。黃大仙中心及龍翔廣場的無障礙通道提升工程將於 2010 年 4 月開展，工程包括加設觸覺引路徑、方向指示牌、傷殘人士斜道和防滑行人道，預計將於年中完成。其他 6 個商場的改善工程亦將於 2010 年內開展。
- 本公司已於 11 個商場安裝戶外觸覺引路徑供視障人士使用。現正進行另外 8 個商場的有關工程。

9.4 綠色購物

- 我們率先在香港推行環保購物袋借用服務，並於旗下 33 間商場同時開展。
- 我們與環保團體合作推出膠袋回收計劃，於 2009 年 8 個月內成功回收共 160,000 個膠袋。

9.5 香港首張電動車泊車卡

- 我們率先在旗下五個停車場安裝充電系統，為電動車提供免費泊車直至 2010 年年底。

10. 與持份者保持溝通

- 領匯定期與相關的社會團體面，促進雙方的交流，並為持續雙向溝通奠下良好基石。為進一步改善地區關係，我們最近在轄下物業四大分區新設分區關係經理。分區關係經理們，連同前線資產管理人員，將致力加強與持份者溝通。

- 完 -