



香港特別行政區立法會
公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會主席
林健鋒議員, GBS, JP 大鑒：

簡介基滙資本營運理念及營運情況

承蒙 香港特別行政區立法會公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會(小組委員會) 關注本公司管理的十七個商場的營運情況,基滙資本備悉小組委員會委員於 2018 年 2 月 26 日、3 月 26 日及 5 月 25 日會議發表之意見,現特此致函小組委員會簡介本公司的營運理念及營運情況。

1. 背景

基滙資本成立於 2005 年,是一個綜合型房地產私募基金,擅長於通過重新設計及為項目重新定位,充分發揮物業潛力,並為社區帶來新氣象。基滙資本主要投資項目包括住宅、商業大廈、商場、酒店和物流等,遍佈香港、中國內地、東南亞地區、歐洲及美國。本公司與相關財團早前與領展房地產投資信託基金(領展) 簽訂買賣協議,購入領展十七個商場,並於 2018 年 3 月 1 日正式開始營運。

2. 營運理念

2.1 營造社區樞紐

我們明白商場設施與居民生活息息相關,公司視此項目為中長期投資,將運用過往的經驗,改善商場設施及營商環境,致力將商場改造為社區樞紐,增加小朋友、年輕人、婦女及長者的聚腳點,在社區帶來煥然一新的體驗。公司團隊正積極了解地區需要,因此,不會在本年內作任何大型翻新工程。

2.2 保留特色小店

本公司期望可以在商場的特色小店及大型連鎖店中取得平衡,並不會實施一刀切租金政策。我們會盡力保留具特色、富有社區情懷及獲居民支持的商舖,並會按個別情況作適當的安排。同時,公司考慮提供的協助,如資助小型翻新工程及免費市場推廣。惟小店能否繼續經營,最需要的是廣大市民及議員以實際行動

支持。至於無心經營或不受居民歡迎的商戶，本公司會按一貫租務安排處理。

2.3 支持社福機構

在十七個商場中，共有超過三十間社福機構租戶，以福利租約及優惠商業租約形式租用本公司鋪位，為居民及地區提供各式各樣的服務。我們會嚴格按照福利租約的安排，釐定社福機構的租金水平，同時積極與不同社福機構洽談，歡迎他們進駐，以滿足社區服務需求。公司更不遺餘力地支持社福機構，不僅向他們免費借出商場地方，作宣傳及教育等用途，並計劃於大窩口商場富安樓設立「NGO街」，引入不同社福機構，為居民提供多元化服務。

2.4 深入社區 聆聽意見

自簽訂買賣協議後，公司各個部門團隊均在不同時間到各商場觀察情況，並與不同的持分者溝通，聆聽各方意見。公共事務部團隊亦積極與地區人士溝通，出席不同的地區會議，包括拜訪各個政黨的立法會議員、區議員及社區主任、出席屋邨地區諮詢委員會會議及商戶討論會，務求掌握最準確的地區資訊，作出最能滿足社區需要的決定。

3. 營運狀況

3.1 改善商場設施

有鑑於不少商場設施老化，公司在聆聽地區持分者意見及視察設施實際情況後，已經逐步改善及增加商場與運動場地設施，讓居民可享受更佳的體驗。舉例說，公司已在進場管理三個月內麗閣商場及石籬商場增加商場椅子；在所有籃球場更換或設置籃球網；延長部分運動場開放時間；翻新石籬室內羽毛球場等。凡此種種，公司均以用家角度出發，改善社區設施及環境。至於涉及大型的建設，本公司會積極研究，惟部分問題積累已久，需時與不同持分者了解及作相應的技術研究。

3.2 停車場

公司在3月1日開始管理17個商場，已考慮經營情況，並凍結停車場租金3個月。事實上，由本年初開始，市場上的公、私營停車場均已相繼調整租金。在考慮營運成本、市場狀況及維修與改善設施等成本後，公司將於6月1日起，調

整所屬停車場租金，並已通知車主。為顧及殘疾人士的需要，公司決定凍結殘疾人士車位的租金，維持現時水平，未來亦沒有計劃減少殘疾人士車位的數目。公司暫時沒有拆售車位計劃，並會按地契規定管理停車場，未來會致力改善停車場設施，加強服務，為租客提供更理想的泊車環境。

3.3 商戶續租

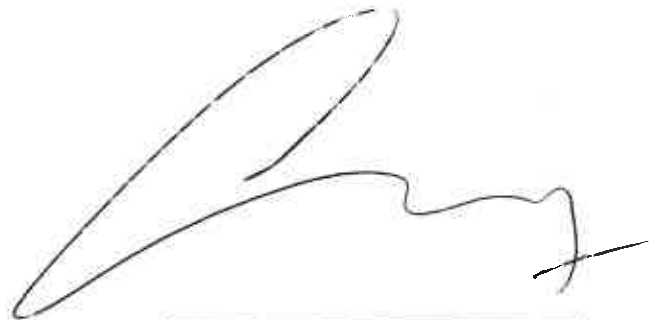
基滙資本與相關財團在是次交易中，包括領展早前與租戶的租約。然而，公司在 3 月 1 日接手管理前，在法律上沒有身分與商戶續租，因此未能與商戶展開續租商談。在 3 月 1 日正式成為業主後，公司已經立即按先後緩急，與不同租戶，包括租約期已過及快將到期的商戶，商討租約和續租安排。現時，所有相關工作進展良好。

4. 總結

展望未來，公司會繼續按以上經營理念，營運各個商場，在地區營造社區樞紐。惟公司營運十七個商場只有三個多月，希望外界給予時間及空間，讓我們可以仔細研究及聆聽地區持分者意見。同時，公共事務部團隊已經與持分者建立多個不同的溝通渠道，讓各位反映意見及訴求。本公司會繼續留意各位議員的寶貴意見。

最後，本公司作為一個商業機構，在自由市場購入商場，當以商業手法營運。我們十分尊重及歡迎議員對本公司的營運提出意見，相信議員作為立法者，也定當尊重香港的自由經濟體系及營商環境，不以政治介入商業運作，以維護本港的核心價值。

敬頌
台祺！



基滙資本公共事務及市場總監
黃梓謙

2018 年 6 月 1 日