



香港特別行政區立法會

房屋事務委員會主席

柯創盛議員：

基滙資本經營屋邨商場營運情況

基滙資本備悉立法會議員希望了解本公司所經營商場情況，現特此致函立法會

房屋事務委員會簡介本公司旗下商場之營運情況。

1. 背景

本公司與財團夥伴於 2018 年 3 月 1 日正式營運 17 個前領展房地產投資信託基金 (領展) 商場。同年 11 月，在自由市場競爭下，再購入 12 個前領展商場，並於本年 3 月 13 日正式營運該批商場。

2. 營運理念

2.1 營造社區樞紐

公司明白商場設施與居民生活息息相關，將善用過往的全球資產管理經驗，改善商場設施及營商環境，致力將商場改造為社區樞紐，增加兒童、青年、婦女及長者的聚腳點，在社區帶來煥然一新的體驗。

2.2 保留特色小店

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，並實施非一刀切租金政策。公司會盡力保留對社區有特殊功能、富有社區情懷及獲居民長期支持的商舖，並會按個別情況作適當安排。同時，公司考慮提供協助，如資助小型翻新工程及免費市場推廣。公司早前亦為特色社區小店拍攝宣傳短片，透過網上平台宣傳，宣揚他們的感人故事，鼓勵更多人到小店消費。惟小店能否繼續經營，最需要的是廣大市民以實際行動支持。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

在現時 17 個商場中，共有超過 30 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舖位，為居民及地區提供各式各樣的服務。公司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，希望增加社福機構數目，滿足社區服務需求。公司更不遺餘力地支持社福機構，向他們免費借出商場地方，作宣傳及教育等用途。早前公司承諾在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。經團隊努力後，現時「NGO 街」大致完成，有兩間非牟利機構進駐大窩口，有一間在原址擴充舖位面積，而整體的社福機構數量有增無減。

2.4 深入社區 聆聽意見

公司各個部門團隊均定期及頻密地到各商場觀察情況，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，包括走訪各個政黨的議員及社區主任、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

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，在過去 12 個月已經逐步改善及增加商場與運動場地設施。以下是公司在聆聽訴求後，從用家角度出發，作出的服務調整及已經或即將進行的改善工程：

啓業運動場

- 團隊在接手營運商場後，發現位於停車場上蓋的啓業運動場不僅是街坊的聚腳點，更廣受籃球愛好者及攝影者歡迎，獲封為「黃金空中籠」。團隊便與香港街頭籃球文化組織 SLAB 及社區設計工作室 One Bite Social 合作，營造全港首個由用家主導設計的特色運動場及籃球場。公司創辦人認為活化啓業運動場是實踐社區樞紐理念的重要一步，希望從用家角



度出發改善設施，注入適當的新元素，將運動場轉化為邨內，甚至各區街坊的聚腳點。

- 新的啟業運動場已於 2019 年 1 月 26 日開幕，整個活化項目在半年內完成。運動場佔地二萬平方呎，設有全港首個由用家設計特色街頭籃球場、多用途球場及新增一個兒童空間及一條緩跑徑，適合男女老幼使用。運動場開幕接近兩個月，已廣受媒體報導，成為香港打卡熱點，吸引不少從未踏足啟業邨的居民和籃球愛好者使用，亦有不少機構和學校申請舉辦各類型體育及文化活動。公司同時贊助香港遊樂場協會和中國香港新興運動協會定期舉辦免費籃球訓練班和新興運動同樂日，成立啟業籃球隊，鼓勵啟業邨居民參與運動，推動社區運動文化。(報道連結參閱附件一)

李鄭屋商場

- 李鄭屋商場電梯「有上無落」的情況已困擾地區超過三十年，地區持分者曾向政府相關部門及前業主反映問題，對方都以不同理由推搪。公司接手營運商場後，認為現時情況極不理想，對居民造成不便。經仔細研究工程上的困難後，最終覓得解決方案，並就工程向相關部門申請許可，現已獲批，將不日解決三十年來的社區大難題。

麗閣商場

- 在接手管理前，公司已聆聽地區持分者意見。在進場管理一星期內，立即增加商場椅子，讓居民可在炎炎夏日間到商場乘涼。
- 為支持墟市及婦女就業，本公司於去年 9 月免費借出麗閣街市予婦女中心協會舉辦墟市，讓婦女可以售賣手作及食物，並邀請年輕樂隊表演，讓街坊聚首一堂，共度中秋佳節。
- 麗閣街市空置問題持續十多年，居民長期飽受「無餸買」之苦，須步行到約 15 分鐘路程到深水埗的街市「買餸」，十分不便。公司接手後，積極尋覓新商戶，惟遭到不少困難。在過程中，地區持分者與不少居民期望街市可增加購物種類，改善設施，並添置冷氣。最後，公司決定於本年 4 月進行街市翻新工程，務求讓街坊未來可有一個多元購物選擇、潔

淨環境及有冷氣的街市。街市裝修期間，公司會在麗閣商場設立臨時街市。

- 麗閣商場空置問題並非一朝一夕的事，公司未來將重新設計商場佈局，善用空間，期望與街市發展相輔相成，引入更多不同商戶，滿足居民的購物需求。公司理解居民對酒樓、食肆、超市、以至福利、婦女及安老服務等需求，商場未來將設有酒樓和超市，增加餐飲選擇，引入更多社區機構。
- 為了回應麗閣邨各種迫切社會需要，公司作出重置酒樓的安排。舊有30,000 呎酒樓將會改為容納非牟利社福機構和安老服務中心的福利空間，支持社會弱勢和服務有不同需要的人士，而新酒樓將計劃於本年內在商場開張。

大窩口商場

- 大窩口商場多年來從未翻新，沒有冷氣，電梯「有上無落」，居民出入不便。因此，本公司將於今年中開始分階段進行翻新工程，解決多年來累積已久的問題，為商場安裝冷氣和電梯，預計在明年第一季完成。

- 多年來，區議員和居民都投訴大窩口商場的「大排檔」發出噪音。經研究，公司會在商場其他位置重置現有食肆，致力建設更有規範的新環境，解決多年來各方無法處理的嚴重噪音問題。
- 大窩口商場即將在本年 6 月裝修，公司早已與各受影響店舖溝通，包括屹立多年的建成辦館。按照營運理念，公司會作出相應安排，盡力保留對社區有特殊功能、富有社區情懷及獲居民長期支持的商舖。
- 自公司管理後，在大窩口商場建「NGO 街」，福利機構數量有增無減。規模較小的福利機構，如香港聾人子女協會，亦有機會遷入大窩口商場，服務有需要的市民。

愛定商場 (H.A.N.D.S)

- **地區設施**：鑑於安定邨巴士站上蓋石屎嚴重剝落，公司進場後馬上斥資數百萬元維修破舊公眾地方天花，以確保居民安全。
- **商場管理**：公司一直依照地契條款規定營運商場，並認為以往商場開放時間之安排並沒有違反地契條款。不過，在收到地區持分者意見後，公司已延長商場 Zone A、Zone N、Zone S 三條主要通道並由早上 5 時 30 分開放至凌晨 2 時，方便夜歸街坊出入。

- **社區參與**：公司善用閒置商舖，利用空間舉辦免費活動，提升屋邨凝聚
力。過去一年，公司與合作夥伴舉辦水墨畫班，讓屯門區小朋友免費跟
年青藝術家學習畫畫。
- **街市活化**：接手營運街市後，公司發現可以透過改善設計同佈局，更靈
活運用街市空間，為街坊帶來更好服務，所以決定作出改動。公司一直
與商戶商討搬遷及重置安排，理解部分商戶擔心準備時間不足，因此在
聆聽商戶意見後，決定調整搬遷時間表，由今年 6 月底延遲至明年 2 月
底，商戶可以在明年農曆新年後才遷出，屆時已有近一半商舖完成租約。
翻新工程完成之後，公司會優先邀請現有租戶商討續租。現時街市仍有
舖位未能租出，其實這些舖位長期未能租出，正因為街市的佈局同設計
並不理想。公司希望透過重新設計，增加出租率及店舖種類，同時可以
留住街坊，提升街市人流。

錦泰商場

- 公司在規劃錦泰商場時，了解多年來居民希望在區內設置街市的訴求，亦在數月前已開始就設置街市與不同地區持分者包括區議員、租戶及居民，交換意見，持分者普遍支持。公司會繼續聆聽意見，並將會增加商場內的餐飲選擇。
- 公司一直實踐保留特色小店的理念，對富有社區情懷及獲居民長期支持的商舖，如滿載街坊回憶的安泰文具店，作特殊安排，讓他們可在商場繼續經營。

石籬商場

- 由於設計問題，石籬邨居民以往只可使用一個防煙門作為商場的出入口，造成十分不便，尤其是輪椅人士。公司斥資過百萬，拆除防煙門附近的牆，重置一個正常出入口，並加設自動玻璃門，方便街坊及輪椅人士出入。工程已經進行中，今年內便可以重開使用。
- 在管理方面，公司聆聽地區持分者意見，接手管理後立即增加商場椅子和手機充電站，為居民帶來便利。
- 有鑑於室內羽毛球場廣受街坊歡迎，使用率亦十分高，公司立即維修破舊設施，讓街坊有更理想的運動環境。

其他

- 坊間指本公司迫遷原位於李鄭屋商場的郵政局，乃錯誤陳述。該郵政局早在 2018 年 2 月，即本公司接手營運商場前，已經遷出。其遷出與本公司毫無關係。
- 關於有友愛街市檔主指控本公司接手後由每月九萬元租金增加至每月十四萬元。經翻查資料，公司一直根據前任業主與該檔主簽訂的租約合作，並沒有調整其租金。
- 公司一直以用家角度出發，改善社區設施及環境。至於涉及大型建設，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。

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。公共事務部團隊已經與持分者建立多種不同的溝通渠道，讓議員反映意見及訴求。本公司作為負責任的商業機構，會兼顧居民和社區發展的需要，按照自由市場原則，平衡各方利益，致力與持份者協作，達致公司和社區共贏。



敬頌

台祺！

基滙資本公共事務及市場總監

黃梓謙

2019年3月29日

附件一 啓業運動場媒體報道

媒體	日期	標題
香港01	2019年1月26日	【街場籃球】啟業邨運動場重開 「街場地標」適合一家大細
雅虎新聞	2019年1月26日	啟業運動場重開 顯「街場」風味
星島日報	2019年1月27日	圖片新聞:街場
am730	2019年1月28日	啟業運動場重開 美式街場風味

蘋果日報	2019 年 2 月 1 日	<u>發掘社區情懷 助小店宣傳</u>
信報	2019 年 2 月 4 日	<u>香港的休憩空間</u>
U Magazine Facebook	2019 年 2 月 4 日	<u>啓業運動場</u>
U Magazine	2019 年 2 月 14 日	<u>【九龍灣好去處】2 萬呎啟業運動場翻新重開！籃球場/足球場/緩跑徑/健身設施</u>
南華日報	2019 年 3 月 2 日	<u>Reborn Hong Kong recreation ground in Kwun Tong draws sports enthusiasts and tourists alike to become unlikely hit on Instagram</u>
NOWTV	2019 年 3 月 7 日	<u>樓市每日睇（都會藍圖）節目</u>
明報周刊	2019 年 3 月 15 日	<u>透明籃板×Stencil 字體 設計師夥運動員翻新啟業舊街場</u>