



凝聚社区 共创活力

Creating
Thriving Communities

为配合众多公屋居民的日常生活所需，房屋委员会（房委会）兴建和营运多个零售和社区设施，为居民以至市民大众提供各式各样的购物选择及康乐消闲好去处，又带来接触社区组织和社会福利机构，以及使用停车场设施的方便。我们的零售设施和工厂大厦租务政策亦有助本地小商户在市场立足。

截至2013年3月底，房委会营运的商业和零售设施总面积约为198 000平方米、停车位28 000个、工厂大厦面积202 000平方米，以及社区、教育和福利设施占地共2 121 000平方米，还有388 000平方米地方作其他用途。今年的亮点是全新的大型商场「大本型」在2012年底开幕，是房委会零售组合中最新最大型的项目，有关专题介绍另见第53页。

商店种类更多元化

房委会是以社区为本的机构，为确保商场能为公屋居民带来称心服务，特别引进各行各业的商店，配合市民日常所需。除以公开招标方法出租外，我们设有核准客户名册，凡有合适的店铺可供出租，便会邀请名册上相关的商户申请租赁。过往一年，我们检讨租赁策略，并积极邀请更多商户加入房委会的客户名册，务求优化房委会商场的行业组合、提高出租率，且令商场的零售商店更多元化。

经修订后的租赁策略更见灵活，好让我们在年内将零售设施尽其所用，加强竞争力。优化后的租赁策略让我们把不同类型的商店（如便利店、个人护理店、快餐店等），引入较旧的屋邨，包括象山邨、长青邨及富山邨。屋邨引入这些新品牌后，吸引其他行业的商户租用之前空置的铺位。

善用非住宅资源

房委会管辖不同类型的非住宅用地，包括用作零售、光顾社区和停车位的地方。随着社区需要的转变，非住宅用地应当重新检视，以便地尽其用。

我们进行改善工程，为资产增值和提升水平。年内，我们进行多项重大改善工程，并重整行业组合，令资产增值。这些项目包括安基苑商场、龙蟠苑商场，以及华富（一）邨、华富（二）邨及坪石邨的零售设施；又将为博康商场，以及南山邨、石硤尾邨及大坑东邨的零售设施进行详细设计。根据房委会的五年向前推展计划，年内选定了葵盛西邨商场的零售设施进行可行性研究，探讨改善工程的范围及优化行业组合，并研究改建作其他用途的可行性。此外，我们年内在大部分停车场加装电子付款系统，方便用户之余，更提升房委会的成本效益。有见环保车辆在港渐趋普及，我们正在部分停车场装设电动车辆充电设施。

此外，遇有零售设施明显不受欢迎，或停车位过剩时，我们会考虑把这些地方改建，配合社区的需要。以南山邨停车场为例，有见多年来使用率一直偏低，年内我们已完成把该停车场部分地方改为教学中心，供城市大学使用，有关的专题介绍详见第40页。



1 位于黄大仙的龙蟠苑商场现正进行改善工程。

改善营商环境

营商环境瞬息万变，我们必须透过更新、活化等方法，提升辖下非住宅物业的质素。过去一年，我们举办一系列节日庆祝和季节推广活动，吸引一家大小到场共享欢乐气氛。年内，我们在主要商场举办的推广活动共有61个，包括小型表演、嘉年华会和暑期特备活动庆祝2012年奥运会；亦为较小的商场提供统一设计的节日装饰。

「大本型」是我们在油塘区新开设的商场，为提升形象，使之更受欢迎，自商场在2012年9月试业后，共举办逾20项推广和宣传活动，广受居民、顾客和租户欢迎，人流逐渐畅旺，营业总额稳步增加。

为令街市设施历久常新，吸引人流，我们定期重整街市，更新街市的布局，引入新租户。过往一年，我们重整丽瑶邨和葵盛西邨的街市，整合两个屋邨的空置档位，并租予两家中式酒楼。我们又为长青邨、象山邨、富山邨、华富（一）邨和华富（二）邨内长期空置和较不受欢迎的零售设施物色到租户。

为辅助房委会的管理资源，我们向外聘请设施管理承办商，务求以更具成本效益的方法，管理辖下的商用设施。去年我们把新建的商业设施的管理外判，包括「大本型」、石硤尾邨第二期和第五期、牛头角下邨、长沙湾邨和龙逸邨。



1

1 油丽商场的复活节装饰，为商场增添节日气氛。

「大本型」： 无可比拟的购物新体验

经过多年的精心筹划、发展和建造，房委会位于东九龙的全新大型商场「大本型」于2012年9月试业，并于同年12月隆重开幕。「大本型」坐落油塘和鲤鱼门的中心地带，连接油塘港铁路站，自然成为区内焦点。

「大本型」的创意精神，不限于其零售组合。整个商场采用了多项崭新的环保设计和建筑方法，提供各式各样的消闲设施，同时加入与社区融合的元素。文化方面，「大本型」内摆放多个艺术装置，是我们委托本地创意艺术家制作的；又建有新的油塘社区会堂、篮球场、社区游乐场、健身设备，以及优美的天台空中花园。

53

商场贯彻房委会住宅发展项目的特色，采用多项可持续发展及环保的建筑方法及物料，例如安装具能源效益的照明装置、使用中密度纤维板和循环再用木材，以及装设混合式通风系统和水冷式空调系统等，以达到节能和减用原材料的两大目标。整个发展项目的蓝图预留高达三成的绿化空间，包括设有露天茶座的天台空中花园，可供举行活动的宽敞户外场地。这些设施连同其他环保特色，使「大本型」在本港「建筑环境评估法」（4/04版）的环保建筑评估计划中，获得白金级的最高评级。

「大本型」集零售、时尚生活及娱乐于一体。



「大本型」建有新的油塘社区会堂、篮球场、天台空中花园等，是区内理想的消闲、运动好地方。



「大本型」是房委会辖下最大型和最具规模的非住宅物业项目，其设计集零售、时尚生活和娱乐于一体，适合男女老少，特别是青少年、年轻家庭，以及心境年轻的人士。为凸显这点，商场定位为时尚潮流好去处，并划分为「派对」、「新一代」、「家庭」、「潮流」、「姿彩」和「便利」共六个主题购物区。「大本型」的租用面积共23 000平方米，无论是规模，以至租户、商舖和服务的多元化，均令人耳目一新。

为支持本地小商户，「大本型」特设「小型零售地带」（Zone D），为这类小商户和其他社会企业提供一个创业平台。这个崭新商场的特点充分体现房委会支持本港社区生活的宏愿。