



凝聚社區 共創活力

Creating
Thriving Communities

為配合眾多公屋居民的日常生活所需，房屋委員會（房委會）興建和營運多個零售和社區設施，為居民以至市民大眾提供各式各樣的購物選擇及康樂消閒好去處，又帶來接觸社區組織和社會福利機構，以及使用停車場設施的方便。我們的零售設施和工廠大廈租務政策亦有助本地小商戶在市場立足。

截至2013年3月底，房委會營運的商業和零售設施總面積約為198 000平方米、停車位28 000個、工廠大廈面積202 000平方米，以及社區、教育和福利設施佔地共2 121 000平方米，還有388 000平方米地方作其他用途。今年的亮點是全新的大型商場「大本型」在2012年底開幕，是房委會零售組合中最新最大型的項目，有關專題介紹另見第53頁。

商店種類更多元化

房委會是以社區為本的機構，為確保商場能為公屋居民帶來稱心服務，特別引進各行各業的商店，配合市民日常所需。除以公開招標方法出租外，我們設有核准客戶名冊，凡有合適的店舖可供出租，便會邀請名冊上相關的商戶申請租賃。過往一年，我們檢討租賃策略，並積極邀請更多商戶加入房委會的客戶名冊，務求優化房委會商場的行業組合、提高出租率，且令商場的零售商店更多元化。

經修訂後的租賃策略更見靈活，好讓我們在年內將零售設施盡其所用，加強競爭力。優化後的租賃策略讓我們把不同類型的商店（如便利店、個人護理店、快餐店等），引入較舊的屋邨，包括象山邨、長青邨及富山邨。屋邨引入這些新品牌後，吸引其他行業的商戶租用之前空置的舖位。

善用非住宅資源

房委會管轄不同類型的非住宅用地，包括用作零售、關顧社區和停車位的地方。隨着社區需要的轉變，非住宅用地應當重新檢視，以便地盡其用。

我們進行改善工程，為資產增值和提升水平。年內，我們進行多項重大改善工程，並重整行業組合，令資產增值。這些項目包括安基苑商場、龍蟠苑商場，以及華富（一）邨、華富（二）邨及坪石邨的零售設施；又將為博康商場，以及南山邨、石硤尾邨及大坑東邨的零售設施進行詳細設計。根據房委會的五年向前推展計劃，年內選定了葵盛西邨商場的零售設施進行可行性研究，探討改善工程的範圍及優化行業組合，並研究改建作其他用途的可行性。此外，我們年內在大部分停車場加裝電子付款系統，方便用戶之餘，更提升房委會的成本效益。有見環保車輛在港漸趨普及，我們正在部分停車場裝設電動車輛充電設施。

此外，遇有零售設施明顯不受歡迎，或停車位過剩時，我們會考慮把這些地方改建，配合社區的需要。以南山邨停車場為例，有見多年來使用率一直偏低，年內我們已完成把該停車場部分地方改為教學中心，供城市大學使用，有關的專題介紹詳見第40頁。



1 位於黃大仙的龍蟠苑商場現正進行改善工程。

改善營商環境

52

營商環境瞬息萬變，我們必須透過更新、活化等方法，提升轄下非住宅物業的質素。過去一年，我們舉辦一系列節日慶祝和季節推廣活動，吸引一家大小到場共享歡樂氣氛。年內，我們在主要商場舉辦的推廣活動共有61個，包括小型表演、嘉年華會和暑期特備活動慶祝2012年奧運會；亦為較小型的商場提供統一設計的節日裝飾。

「大本型」是我們在油塘區新開設的商場，為提升形象，使之更受歡迎，自商場在2012年9月試業後，共舉辦逾20項推廣和宣傳活動，廣受居民、顧客和租戶歡迎，人流逐漸暢旺，營業總額穩步增加。

為令街市設施歷久常新，吸引人流，我們定期重整街市，更新街市的布局，引入新租戶。過往一年，我們重整麗瑤邨和葵盛西邨的街市，整合兩個屋邨的空置檔位，並租予兩家中式酒樓。我們又為長青邨、象山邨、富山邨、華富（一）邨和華富（二）邨內長期空置和較不受歡迎的零售設施物色到租戶。

為輔助房委會的管理資源，我們向外聘請設施管理承辦商，務求以更具成本效益的方法，管理轄下的商用設施。去年我們把新建的商業設施的管理外判，包括「大本型」、石硤尾邨第二期和第五期、牛頭角下邨、長沙灣邨和龍逸邨。



1

1 油麗商場的復活節裝飾，為商場增添節日氣氛。

「大本型」： 無可比擬的購物新體驗

經過多年的精心籌劃、發展和建造，房委會位於東九龍的全新大型商場「大本型」於2012年9月試業，並於同年12月隆重開幕。「大本型」坐落油塘和鯉魚門的中心地帶，連接油塘港鐵站，自然成為區內焦點。



「大本型」是房委會轄下最大型和最具規模的非住宅物業項目，其設計集零售、時尚生活和娛樂於一處，適合男女老少，特別是青少年、年輕家庭，以及心境年輕的人士。為凸顯這點，商場定位為時尚潮流好去處，並劃分為「派對」、「新一代」、「家庭」、「潮流」、「姿彩」和「便利」共六個主題購物區。「大本型」的租用面積共23 000平方米，無論是規模，以至租戶、商舖和服務的多元化，均令人耳目一新。

為支持本地小商戶，「大本型」特設「小型零售地帶」(Zone D)，為這類小商戶和其他社會企業提供一個創業平台。這個嶄新商場的特點充分體現房委會支持本港社區生活的宏願。

「大本型」的創意精神，不限於其零售組合。

整個商場採用了多項嶄新的環保設計和建築方法，提供各式各樣的消閒設施，同時加入與社區融合的元素。文化方面，「大本型」內擺放多個藝術裝置，是我們委託本地創意藝術家製作的；又建有新的油塘社區會堂、籃球場、社區遊樂場、健身設備，以及優美的天台空中花園。

商場貫徹房委會住宅發展項目的特色，採用多項可持續發展及環保的建築方法及物料，例如安裝具能源效益的照明裝置、使用中密度纖維板和循環再用木材，以及裝設混合式通風系統和水冷式空調系統等，以達到節能和減用原材料的兩大目標。整個發展項目的藍圖預留高達三成的綠化空間，包括設有露天茶座的天台空中花園，可供舉行活動的寬敞戶外場地。這些設施連同其他環保特色，使「大本型」在本港「建築環境評估法」(4/04版)的環保建築評估計劃中，獲得白金級的最高評級。

