

九龍
觀塘成業街 30 號
華富工貿中心 3 字樓 6 室
公屋聯會
王坤主席

王坤主席鈞鑒：

有關：今年 5 月 10 日會議提出事項的跟進

感謝閣下和貴會多位代表於今年 5 月 10 日會議上向我們提出的寶貴意見。就各項事項，我們已作出積極跟進，現謹附上本公司團隊跟進各項事項的摘要進度報告。

我們將繼續與公屋聯會保持良好溝通。領匯旗下的零售和停車場物業遍佈港、九、新界，與市民的日常生活息息相關。貴會的寶貴意見實有助推動我們不斷進步，為廣大市民提供更好的購物環境。

領匯管理有限公司
企業傳訊及策略總監
— 潘啟迪 —

2010 年 7 月 14 日



提出事項	跟進情況
1. 政策	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 要求領匯減租。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 租金的商議將視乎個別商戶而定。 ▪ 我們重視各類商戶，尤其是小商戶對社區的貢獻，將積極與商戶磋商，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，包括為顧客提供更佳的服务。 ▪ 由於每份租約內容不同，全面劃一減租是有困難的。
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 要求取消分成租金。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 我們已成立專責小組研究公屋聯會就分成租金提出的各個意見。 ▪ 收取分成租金是為收集商戶的營運資料，以便我們做好市場推廣工作。 ▪ 我們必須強調，沒有大集團不用繳交分成租金。
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 採用分級制收取管理費。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 我們已成立專責小組研究分級收取管理費的可行性。 ▪ 收取管理費是業界一般的做法，所有商場均有收取。領匯所收取的管理費並不足以支付相關的開支。
2. 地區個案	
沙角商場	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 要求加裝貨物升降機，但至今未有加裝，貨物只可通過客人升降機運送。 ▪ 商場推銷場地的貨品較商店的便宜，對商戶造成問題。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 我們除了勸喻有關商戶盡量於非繁忙時間運送貨物外，早前亦已進行實地視察，積極研究加設升降機的可行性，如安裝位置、技術支援等，以方便居民到達商場購物。 ▪ 在商場推銷場地舉行展銷活動旨在吸引人流，帶旺商場，為居民提供多元化的購物選擇，協助商戶改善業務和收入。
秀茂坪商場	

<ul style="list-style-type: none"> 業主和商戶應是合作夥伴，裝修期間毫無免租期的做法很不合理。 	<ul style="list-style-type: none"> 個別商戶於商議租約時可享有免租期以供裝修之用，惟有關安排須取決於雙方所訂定的租約條款。
<p>彩雲商場</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 檔次很低，商場也很舊，管理費應該分級收。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們已把有關建議反映給管理層，公司亦成立專責小組跟進有關事宜。
<p>長發商場和街市</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 長發街市的環境很差，老鼠很多。 停車場方面，領匯管理部分的情況遠較業主立案發團管理的部分差，但租金卻一直增加。 	<ul style="list-style-type: none"> 清潔承辦商除了每晚於街市收市後進行大型清洗外，亦會每月定期在街市範圍內進行滅蟲滅鼠工作。我們會加強監督清潔承辦商的有關工作。 停車場月租費用一般參考個別停車場的獨特情況及同區市場水平而定。我們已加強督促停車場管理公司的工作，以提高管理質素。
<p>樂富廣場</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 領匯在行業劃分方面有失當之處，食肆太多，雖然即將開幕的 UNY 可以帶旺人流，但 UNY 內部又有食物廣場，只會加劇食肆之間的競爭，食肆商戶對前景感到悲觀。 清潔問題，包括洗手間的清潔問題，對商場形象構成負面影響。 	<ul style="list-style-type: none"> UNY 及多元化的食肆選擇已成為樂富廣場的優勢和吸引外來客源的原動力。UNY 於 6 月 1 日開幕後，平均人流增加約 20%，而最高單日增幅約為 50%。我們會繼續密切注意人流的變化，如有需要，公司會加強推廣活動以吸引和擴闊客源。領匯過去數個月在樂富廣場曾舉辦「史迪仔扮乖仔至麻麻咪日」、「樂富阿高高日日賞」、「都市梯田農夫市集」等活動，今年暑假我們更將舉辦「李小龍展覽」、「領匯足球狂熱世界盃 2010 頒獎禮」等豐富節目，以增加人流及吸引區外顧客。 因應人流數量和商場翻新後的情況，我們會不斷檢討清潔員工的編制和調配，以確保商場內所有設施的衛生及洗手間的清潔狀況。
<p>愛民商場</p>	

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 前線的員工不重視溝通，甚至不願意列席 EMAC 會議。 ▪ 佳寶的貨物擺得很出，但沒有人管。 ▪ 有縫紉店販賣內地的貨品。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 我們已聯繫有關議員，日後會主動作出聯絡，在有需要時將會出席涉及領匯議程的 EMAC 會議，加強溝通。 ▪ 我們已勸喻有關租戶收回擺放於舖外之貨物，情況已有所改善。我們將繼續監管有關情況。 ▪ 有關租約並沒有規範所售賣貨品的來源地，但我們會加強監管，針對有違租約條款的情況。
<p>石圍角商場</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 對於石圍角商場這種老化的商場，應該考慮分級徵收管理費，劃一收取每呎 4 元管理費的做法很不公平。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 我們已成立專責小組研究分級收取管理費的可行性。