

二零二四年十二月二日
葵青區議會
地區設施及工程委員會
第六次會議(二零二四)

致：葵青區議會地區設施及工程委員會

提呈人：莫綺琪議員、盧婉婷議員, MH、徐曉杰議員及潘志成議員, MH

提交日期：二零二四年十一月十五日

議題：關注葵青區長青邨、麗瑤邨公屋街市設施管理及規劃事宜

房屋署回覆如下：

房屋署一直持續檢視轄下零售設施（包括街市設施）的最新情況，並會研究優化現有零售設施，包括新增商舖及優化商場及街市的行業組合等，以確保能善用資源並為居民提供多元化的購物及服務選擇。在研究優化現有零售設施時，我們需視乎個別屋邨及零售設施的實際情況，例如樓齡、設施的現有狀況及設計、屋邨規模、人口年齡分佈及周邊環境等。我們亦會考慮多項其他相關因素，包括社區需求、零售設施是否有商業潛力、技術及財務上的可行性、工程對現有商戶營運的影響、工程的成本效益及各持份者的意見等。

商場平台加建升降機

麗瑤街市與麗瑤商場平台同層，配有兩部升降機方便居民及商戶往返街市、商場、麗祖路小巴士站、榮瑤樓及喜瑤樓。此外，居民及商戶可利用巴士總站旁的升降機前往樂瑤樓及華瑤樓，或搭乘公共巴士至其他地方。長青商場提供無障礙通道和升降機，有需要人士可乘坐青葵樓及青榕樓的升降機，經外圍無障礙通道前往商場各層。考慮到長青邨的大型工程，包括公營房屋發展計劃，將在未來整體優化工程中進一步考慮無障礙通道的提升，以減低對居民的影響。

重新規劃租務種類

長青商場共六層樓高，包含 18 個商舖，經營各種行業如超市、中式酒樓、餐廳、包裹儲物櫃等，同時設有 32 個街市檔位販售各類乾濕貨品，滿足居民的日常生活需求。對於其他行業的加設建議，管理單位已獲悉，將根據市場情況和技術可行性，在空置商舖或檔位招租時

做出相應安排。

增設商舖指示牌

麗瑤邨正積極研究在商場及街市以外的位置增設商舖指示牌，以更清晰地顯示各商戶位置，提供居民更多便利。同時，長青邨及商場正尋找合適位置，加設載有商戶資料的指示牌、橫額和海報，以方便居民瞭解商戶資訊。

改善經營環境

香港房屋委員會(房委會)的政策是按商業原則出租轄下的商業樓宇，並以市值訂定租金水平。在當前的經濟環境下，房委會固然明白租戶面對的困難，但同時亦需顧及投標制度的公平性。房委會轄下的商業單位一般以招標的方式出租，投標者按其經營策略競出租金，成功中標及開業後如果因為經營情況不似預期或其他原因要求寬減租金，甚或出現投標者以高價投得舖/檔位後要求租金調整，不但會對其他投標者構成不公，若此例一開，投標制度的成效及公平性更會受到質疑。因此，房委會在處理商業租戶租金調整的問題上必須非常審慎。

然而，於租約屆滿前，房委會會靈活務實地按當時的市值重新評估續約租金，評估時會根據最新的市場情況，參考房委會商舖及私人市場的租金資料，並考慮各項影響商舖租值的相關因素，包括物業所在位置、營運的行業、面積、人流情況以及物業市場狀況等，按市值調整新一期租金水平。如商戶對所評估的續約租金有任何意見，亦可聯絡屋邨辦事處磋商。房屋署會繼續留意經濟情況和政府相關措施，按需要為房委會轄下商戶提供適切的協助。

房委會會緊貼市場趨勢，持續檢視轄下街市的營業情況，並採取靈活的租賃策略調整街市的行業組合，參考市場及當區持分者的意見，在技術可行的情況下，考慮把空置檔位改作其它貼近居民生活和消費模式的行業，務求提高出租率及為居民提供適切和多元化的購物及服務選擇，照顧居民生活所需。

為優化轄下商場街市的營商環境並匯聚更多人流和消費力，房委會不時推出各項刺激消費的計劃。例如，由今年 7 月 1 日起，房委會於轄下近 100 個屋邨/商場為消費滿指定金額的顧客提供「泊泊消費賞+」的免費泊車優惠，當中包括長青邨、麗瑤邨等多個葵青區屋邨停車場，以鼓勵更多市民前往房委會商場街市購物。在宣傳推廣方面，房委會不時在重要節慶和特別日子如暑假、中秋節、聖誕節及農曆新年期間於轄下商場街市推出各類宣傳及推廣活動，例如舉辦消費換領禮物、大型遊戲、小食及遊戲攤位等，亦會設置節日裝飾，以提升購物氣氛。

和帶旺人流。

加強管理方面

房屋署前線職員會經常視察街市，以確保由房委會聘請管理街市的服務承辦商遵守服務合約規定，維持具質素的管理服務。房屋署亦會定期對承辦商的表現進行評估，並透過評分制度監察其表現及鼓勵承辦商與檔戶及其他持份者（包括地區人士、政黨及議員等）保持溝通，聽取民意以維持街市的有效和暢順營運。如承辦商表現未如理想，負責監管承辦商表現的組別會作出適當的跟進行動，包括要求承辦商提交及採取改善措施、向承辦商發出警告信及扣減季度評核的分數等。

此外，屋邨職員會繼續與地區持份者保持緊密聯繫，並歡迎公眾人士及團體親身前往屋邨辦事處、透過電話熱線或電郵與屋邨職員聯絡及面晤交流及提出優化屋邨管理事務的意見。

房屋署

2024 年 11 月