

# 中電推社區支援計劃 助基層改善家居電力安全

## 為長者維修電力裝置 支援劊房戶安裝獨立電錶

電線老化、電掣鬆脫、門鐘損壞等家居問題，在基層家庭，尤其是獨居或雙老長者的住所中甚為普遍。除了維修費是一個負擔外，長者常常不知道應該如何處理電力維修，容易引起意外。中電社區節能基金在2023年撥款推出不同的社區支援計劃，助基層家庭改善居住環境，讓他們有個「安樂窩」。

香港步入高齡社會，長者獨居或雙老同住的情況愈來愈普遍，但許多長者難以察覺家居的安全隱憂，容易發生家居意外。為協助長者改善家居環境，提高他們的用電安全意識，中電社區節能基金撥款100萬港元推出「長者家居電力安全」計劃，聯同地區民政事務處及地區關愛隊伍（關愛隊），安排專業工程人員免費為有需要的長者提供電力裝置檢查及維修服務，並分享電力安全知識，改善家居安全。

### 八旬長者：很開心可以有個安全舒適的家

今年82歲的林婆婆，與年邁的丈夫由八十年代開始居住唐樓單位，家居早已日久失修，如電線外露、天花板燈泡懸垂半空、門鈴損壞等等。林婆婆說：「以往都是由我先生更換家中的燈泡和電線，但自從他身體變差，我都擔心如果家中有燈泡或電線壞掉，不知道如何處理？」

荃灣區「楊屋道」關愛隊的義工得悉林

婆婆的情況後，轉介她參加中電社區節能基金的「長者家居電力安全」計劃，由中電及關愛隊安排註冊工程人員檢查屋內的電力裝置，並根據林婆婆和她丈夫的生活習慣，重新安排電線的「走位」，並為單位更換光管、安裝門鐘及添置智能拖板，做到省電又安全。

中電義工亦十分貼心，在屋內加裝了感應燈，方便林婆婆及其病癒出院的丈夫在夜晚進出廚房及洗手間，確保安全。林婆婆表示：「十分感謝中電及關愛隊的幫忙，令我們有個安全舒適的家。」

### 受助長者當義工 帶動社區關懷

平日生活需要以輪椅代步的陸婆婆，搬到新居後發現單位內的電掣及插座不方便輪椅人士使用，她指：「由於電掣位太高，我要用其他物件協助才可以開關電掣，十分不方便。」元朗大會堂把個案轉介予中電，工程人員因應陸婆婆的生活習慣和需要，將電掣位下移，同

時拆除舊光管，換上新的LED智能燈泡，方便陸婆婆以遙控器開關電燈。

中電義工於工程後探訪陸婆婆，陸婆婆指探訪令她感到很溫暖，說：「中電的義工哥哥很有愛心，不怕辛苦，很用心幫助我們，關懷長者，十分窩心。」陸婆婆將這份溫暖帶進社區，義務教授基層小朋友製作手工，延續社區關懷。

中電社區節能基金的「長者家居電力安全」計劃，在2022年於深水埗區及元朗區試行，今年透過與地區民政事務處及地區關愛隊合作，將計劃推展至荃灣、北區、黃大仙及九龍城區，為超過300戶長者家庭免費檢查和維修家居電力裝置，並分享家居電力安全小貼士，提升長者的家居安全意識。

中華電力企業發展總裁莊偉苗表示：「中電一向關愛社群，致力利用團隊的電能專業知識和技術，幫助社會上有需要的人士。我們會繼續和各區民政事務處及關愛隊合作，將計劃推展至其他地區，讓更多長者受惠。」



▲工程人員把電掣移下，方便以輪椅代步的陸婆婆使用。



▲工程人員為林婆婆的單位更換光管、安裝門鐘及添置智能拖板等電力裝置。



▼中電社區節能基金資助的「長者家居電力安全」計劃，為有需要的獨居或雙老家庭提供免費檢查及維修家居電力裝置。



▲中電安排註冊電業承辦商為李先生在劊房單位的走廊安裝獨立電錶。

### 資助劊房單位重鋪電線 改善居住環境

現時全港約有22萬人居於約11萬個劊房單位，居住環境並不理想，有部分業主更濫收水電費。為讓劊房住戶擁有獨立的電錶，同時改善劊房的電力安全及居住環境，中電每年透過中電社區節能基金，撥款資助合資格的劊房單位重新鋪設電線及安裝獨立電錶，今年的撥款額達500萬港元。

### 中電：在符合電力安全下靈活處理個案

要為劊房單位所在大廈的公用地方安裝獨立電錶需要同時獲得劊房單位業主和大廈管理人的同意。然而，不少劊房單位位處舊式「三無大廈」，沒有大廈管理人如業主立案法團、物業管理公司，或居民組織，加上樓宇樓齡平均較高，大廈公用地方未必有足夠位置安裝獨立電錶。為協助更多劊房戶，中電表示會在符合電力安全的前提下靈活處理申請個案，包括於劊房單位內的公用地方安裝獨立電錶，讓更多劊房住戶受惠。

劊房業主李先生在旺角的劊房單位，一直不獲大廈業主立案法團的同意，未能於大廈的公用地方安裝獨立電錶。早前他獲中電資助重鋪劊房單位的電線，最後可在單位內的走廊安裝電錶。李先生指：「我很高興中電靈活處理我的申請，劊房裝有獨立電錶後，租客可以直接收到電費單，按自己的用電量繳交應付的電費，避免了業主和租客間的爭拗。」

安裝獨立電錶後，各劊房住戶按實際需要用電，相比過往共用電錶時住戶「怕蝕底」，不會「慳住」用電，現在既能節省用電，鄰里關係亦得以改善。

(特刊)

### 地產

# 天河領展廣場翻新 出租率增至95%

## 首期耗資3億人幣 明年擬第二期提升

領展房產基金（00823）內地布局持續推進。廣州天河領展廣場經過資產提升後，昨日正式開幕，首期資產提升投資約3億元（人民幣，下同），整體出租率由原先的70%增至95%，投資回報率高達12%。領展中國內地董事總經理竺海群表示，將視乎第一期項目表現，預期在明年開始第二期資產提升計劃。

大公報記者 蔣去情廣州報道

廣州天河領展廣場前稱太陽新天地購物中心。領展行政總裁王國龍介紹道，投資前在廣州考察很多項目，在研究階段便判斷廣州天河領展廣場有很大前景，主要因為附近無太多競爭對手，且當時該地經營狀況不甚理想，因此選擇入手。他表示，領展偏好已發展成熟的區域進行投資，而非新發展、未來供應充滿不確定的地區。

### 逾60家全新品牌進駐

為翻新項目，領展推出多期工程，其中首期投入3億元，並於去年9月開啟工程，透過重新配置空置空間、定位商

戶組合等後，全面提升資產價值。截至目前已有超過60家全新品牌入駐，城市首店及區域首店佔比超50%，整體出租率逾95%，首期項目投資回報率12%。

### 上月銷售額增65%創新高

此外，今年10月廣州天河領展廣場客流按年增長超過四成，銷售額更大增65%，創下自2021年6月領展收購以來的新高。消費者以附近社區居民為主。

內地消費復甦是該項目表現理想的因素之一。竺海群指出，隨着內地消費恢復至較好水平，市場表現超出預期，對於商場服務是利好，其中餐飲有超過



▲領展王國龍（右）表示，集團偏好於已發展成熟的區域進行投資。左為竺海群。

20%的增長，非常亮眼。他表示，零售業在過去3個月內不斷提升，從旗下內地物業表現可見市場消費欲望強烈，相信未來一年亦將持續增長。

談及第二期工程啟動時間，竺海群認為，待到第一期翻新帶來的人流量穩定，商戶生意及消費水平有所提振後，

公司將在明年開始第二期計劃。

王國龍透露，在進行首期翻新工程時沒有因此中斷商戶運營，希望第二期亦是如此。他認為，做項目翻新最高興的是想法變成現實、商戶廣泛支持及消費者常來，又指工程團隊以本地化人群為主，對他們充滿信任。

### 管理層言論重點

領展行政總裁 王國龍

在研究階段便認為廣州天河領展廣場有發展前景，因附近無太多競爭對手，且當時該地經營狀況不甚理想，從而選擇入手。

領展中國內地董事總經理 竺海群

內地零售業在過去3個月不斷增長，從旗下內地物業表現可見市場消費欲望強烈，相信未來一年續升。

### 揚海增優惠吸客 變相減價超兩成

【大公報訊】近期發展商陸續變價賣樓。除了長實（01113）及新鴻基地產（00016）減價開賣全新盤之外，路勁基建（01098）亦減價約三成出售黃竹坑站上蓋現樓項目晉環，至於嘉里建設（00683）、信和置業（00083）及港鐵（00066）合作發展的黃竹坑站上蓋揚海，因已近入伙，剛擴大折扣優惠吸引，新折扣率最高超過38%，反觀舊折扣率僅20%，即樓盤實際減價近23%。

揚海剛更新3份價單內容，定價雖然維持不變，但重設360天成交分期付款辦法，且折扣率由6%擴大至9%；並增加多項優惠折扣，令直接減價的折扣率由20%擴大至33%。

### 提前完成交易再多8%回贈

此外，選上述付款辦法的買家，若提前在簽署約後180天內完成交易，可再獲成交價8%的現金回贈，總折扣率高達38.36%。以該盤1A座31樓D室為例，實用面積751方呎，定價為3471.3萬元，舊折扣的成交價為2777.04萬元；新折扣的成交價僅2325.77萬元，減逾451萬元或約16.3%。若買家提前完成交易，便可再獲逾186.06萬元現金回贈。換言之，單位的樓價只約2139.71萬元，呎價約2.85萬元。

## 廣東道舖租連續四年冠亞太 每呎970元

【大公報訊】全球最貴購物地段排名公布，香港由去年第二位跌至今年第三位。不過，單計亞太區最貴購物地段，香港囊括首、次席，其中尖沙咀連續第四年踞榜首；銅鑼灣則緊隨其後排第二位。

### 較疫前跌價39%

戴德梁行公布2023年《全球主要零售大街》報告，尖沙咀廣東道商店於全球零售大街排名跌至第三，每月呎租約970港元，按年升4%，惟較疫前回落39%。美國紐約第五大道和意大利

米蘭蒙特拿破命大街分別位列第一和第二，呎租分別約1300港元和1148港元。

不過，單計亞太區，香港在十大排名榜中佔三個席位，當中，尖沙咀廣東

道連續四年蟬聯亞太區最貴購物地段，第二名是銅鑼灣羅素街，每月呎租約893元，按年彈6%，但較疫前仍跌46%；中環排名第八，每月呎租約437元，按年

升9%，較疫前跌40%。

翻查資料，羅素街於2012年躍升全球最貴購物街，當年每月呎租1710港元，翌年更以高達1950港元呎租蟬聯榜首，惟2014年被美國紐約第五大道重奪首席。若與高峰期對比，羅素街呎租較十年前回落50%。

該行指，2023年全球租金平均按年上升4.8%，以亞太區增幅最勁，按年升5.3%，美洲及歐洲則分別升5.2%及4.2%，惟租金漲幅普遍不及通脹峰值水平，綜觀全球，有55%的零售市場租金仍低於疫前水平。

### 全球主要零售大街前五位

2023年排名	2022年排名	城市	街區	每月呎租 (港元)	較疫前變幅 (%)	按年變幅 (%)
1	1	美國紐約	第五大道 (第49街至60街)	1300	▲14	不變
2	3	意大利米蘭	蒙特拿破命大街	1148	▲31	▲20
3	2	中國香港	尖沙咀廣東道	970	▼39	▲4