

華潤隆地研物管場景結合智慧社區 盼為港經濟轉型注新動能

速建社區客廳惠民 讓社會感受中企溫度



當香港22萬劏房戶在逼仄空間蜷縮時，一家中資企業正用社區客廳試圖改善基層生活。華潤隆地創紀錄以約120天打造了目前全港最大的社區客廳，將養老院舊址變為民生樞紐，全港首個簡約公屋——元朗攸壘路項目也是由華潤隆地負責運營。企業正與一些合作夥伴探討跨境供應鏈合作，將內地質優價廉的商品引入香港基層社區。與此同時，華潤隆地正探索數字化轉型，將物業管理場景與智慧社區、節能系統結合，「我們希望通過科技和金融手段，為香港經濟轉型提供新動能。」

●大公文匯全媒體記者 章芸菲、葉紫翎



●華潤隆地副總經理周明

大公文匯全媒體記者葉紫翎 攝

特區政府最新調研顯示，全港約有11萬間劏房，涉及高達約22萬名劏房居民，其中約20萬劏房戶分散在深水埗、土瓜灣等區域。他們的居住環境惡劣，私人空間嚴重不足，更無餘力承擔社區活動成本。政府提出社區客廳計劃，旨在解決劏房戶缺乏公共活動空間的問題。華潤隆地成為第一批「吃螃蟹的人」。

華潤隆地副總經理周明在接受大公文匯全媒體記者訪問時表示，企業43年的發展歷程始終貫穿「取於社會，回饋社會」的理念。當特區政府提出「精準扶貧」計劃時，華潤隆地第一時間作出了響應。



●社區客廳環境溫馨。

大公文匯全媒體記者葉紫翎 攝

土瓜灣社區客廳於2024年9月開幕，面積接近7,000平方呎，提供廚房區域、餐廳、音樂室、健身設備等設施，以及功課輔導服務等社區支援服務，預計可服務區內600劏房戶，全年服務人次約9萬多人。

回憶起土瓜灣社區客廳的建設初期，周明告訴記者，項目選址階段正值2023年末，「那時候，團隊克服年末繁忙與春節休假，耗時兩個月在土瓜灣宋王臺附近找到理想場地，一棟三層、總面積約1萬平方英尺的閒置物業，毗鄰劏房戶聚集區，交通便利且空間充足。」

養老院改造只花4個月創紀錄

「選址是一項很大的挑戰，」周明回憶，團隊為此每天奔波於全港各區，最終在春節前夕確定土瓜灣場地。該物業原為養老院，電力設施老化，每層僅200安培電力，遠低於政府要求的標準。華潤隆地緊急協調電力改造，確保硬裝施工不受影響。

項目從簽約到建成僅耗時約4個月，創下香港同類工程的最快紀錄。周明透露，硬裝團隊與承包商緊密合作，「趕進度」成為常態。最終，項目硬裝部分在2024年4月份完成，軟裝合作方東華三院也在兩個月內完成設備採購與安裝。

「4個多月的戰鬥狀態，每一個環節都要緊

密銜接。」在經歷各種協調、溝通，以及在設計過程中的各種考慮，最終土瓜灣社區客廳成功在預期時間開放。

社區客廳僅是華潤隆地民生實踐的「冰山一角」。周明表示，企業在物業管理、公屋運營、外勞宿舍管理等領域正持續深耕。與此同時，華潤隆地正探索數字化轉型，將物業管理場景與智慧社區、節能系統結合，同時計劃整合優質資產發行REITs（房地產投資信託基金），盤活香港沉澱的不動產資源。「我們希望通過科技和金融手段，為香港經濟轉型提供新動能。」周明說。

盼把港經驗複製到「一帶一路」國家

周明表示，企業計劃將香港成熟的社區服務模式複製到泰國等「一帶一路」國家。「我們在泰國擁有都市綜合體，包括寫字樓、商場等。依託華潤集團在東南亞的布局，未來可將智慧社區、物流網絡等經驗輸出，助力中國企業國際化。」

在採訪過程中，周明反覆提到「社會責任」四字。「華潤隆地作為華潤的一分子，一直積極踐行社會責任，並通過引入科技應用、促進就業等方式，為國家發展和人民的幸福生活貢獻力量。」他對記者說，華潤隆地也致力於促進香港的經濟發展，聯通內地和海外，「讓香港社會感受到中資企業的溫度。」

簽到儲分換米糧 「客廳」如「第二個家」

特稿 「社區客廳是一個『放大版的家』。」社工鄭先生介紹，在社區客廳一樓，有一間名為「土膳巷」的「食物銀行」，居民可憑每日簽到、參與活動積分兌換米糧、洗衣液等食品和日用品。在這裏，居民還可以用積分兌換生活用品，形成「使用—貢獻—獎勵」的良性循環。

「每一項優惠皆是由社區客廳工作人員向商戶爭取得來。在工作人員努力下，九龍城、土瓜灣已有愈來愈多商戶願意提供優惠。在基金贊助下，社區客廳提供免費上門服務如換燈、清洗冷氣機等，幫助有需要者降低電費支出。」鄭先生說。

被問及社區客廳為劏房戶生活帶來的最大改變，鄭先生表示，活動空間得到明顯改善，人的情緒也會明顯轉佳。

單親媽媽張女士的生活就因為社區客廳的存在得到改善。社區客廳聯合周邊商戶提供優惠，讓獨自撫養兩個孩子的她可以在食肆、文具店享受折扣，每月節省數百港元開支。

除了柴米油鹽，劏房戶在社區客廳更感受到濃濃人情味，親身體會到生活發生改變。正在領取綜援家庭的劉女士一家四口，包括一名約5歲孩子，目前擠居在約200呎的劏房，屋內僅容納一張雙層床、洗衣機和冰箱。

由於空間十分有限，爐具甚至都未有位置擺放。劉女士在社區客廳使用最多的區域是廚房備餐間。在廚房備餐間，配備有爐具以及其他烹飪所需用品。在這裏，劏房戶通過參與活動獲得積分換取免費米糧調料，更將客廳變成「第二個家」。

居民：識到新朋友 擴展社交圈

同時，社區客廳設有遊戲區域，劉女士的孩子在這得到了一個理想的娛樂空間，認識了許多新朋友，擴展社交圈子。過去，由於居住空間狹窄，家長忙於各類家庭事務，家中的玩具亦不多，劉女士的孩子較少有與同齡人「互動」的機會。現在，孩子在此做功課、玩耍，家長則利用廚具準備餐食。值得一提的是，社區客廳設有功課輔導班，解決部分家長「無力指導功課」的焦慮。

劉女士由於長期在狹小的劏房面對着長者和小孩，承擔照顧者的角色，時常倍感壓力，「在社區客廳有許多綠色植物，溫馨的布置令她能夠紓緩生活壓力。孩子認識新朋友後開朗許多。」

同樣受助的還有不少社區客廳會員。楊先生家中的天花板石屎剝落，呈現裸露鋼筋，危及安全。楊先生時常到社區客廳暫避，工作人員還轉介合作裝修公司提供優惠維修。

會員義務修理水箱 劏房戶感動

夏小姐則因洗手間水箱出現嚴重漏水問題，導致無法沖廁感到十分困擾。在社區客廳會員中，具相關背景的維修技能者主動上門免費幫忙修繕。鄭先生表示，夏小姐本以為要「按貴價」維修，沒想到有會員願意伸出援手，令她十分感動。

鄭先生還透露，未來將擴大服務至九龍城及土瓜灣區低收入家庭，並針對少數族裔推出清真食品櫃及中文班，讓不同背景居民都能感受到支持。

保護海港修例成功「過三關」



●李慧琼在會議上發言。

香港文匯報記者萬霜靈 攝

香港文匯報訊 香港特區立法會於昨日三讀通過修訂《保護海港條例》，以訂明更清晰機制，內容包括規管維港填海工程，同時簡化為改善維港而進行的小規模填海工程機制。特區政府發展局局長甯漢豪表示，修例令局方在貫通海濱及提升海港的功能時，有更大靈活性，局方與相關部門正準備有關行政指引，並會在未來幾個月內完成。她希望能夠善用今次經拆牆鬆綁的機制，推動更多有利市民享受維港海濱的工程。

新修訂的條例訂定更清晰機制規管維港填海工程，鬆綁原有「凌駕性公眾需要」方可填海的條文，便利改善海濱的小規模填海工程或海港非永久填海工程。修例後也放寬了海濱長廊、行人板道、單車徑等指定工程的可填海總面積不超過0.8公頃，而非永久填海工程，總面積不得超過3公頃，工程總時限為7年，以上豁免均需向財政司司長申請，信納工程符合公眾利益方可批准。

市民仍可提司法覆核

甯漢豪強調，絕不同意有人聲稱今次修例削弱了法定權力，指修例後市民如果不滿行政當局的決定，仍可以提出司法覆核，因此有關修例不單無減損法院的權威，反而加強規管大型填海工程的制度。

法案委員會主席謝偉銓表示，維港擁有世界級景觀，亦是香港市民共享的珍貴自然遺產，但現行條例自1997年實施以來，雖然確立了「不准填

海」的原則，但條文過於簡略，實際操作中有不少爭議。近年來，大力推動的海濱長廊、海濱公園，部分均受位於海旁的土地現有用途，以及難以取得相關私人業權人的同意，騰出部分土地，給予公眾使用，導致海濱長廊未能貫通和連接，令市民大眾享用海濱的條件大受影響，故應針對這些改善海港的公共設施修例設立豁免機制，不但能加速惠民工程落地，亦能杜絕濫用填海的隱患，體現出「該嚴則嚴、應簡則簡」的務實精神。

議員李慧琼認為，民建聯自2008年起就爭取打造九龍新海濱，與修例的部分目標是不謀而合，倡議將西九龍、尖沙咀、紅磡、土瓜灣及啟德海濱全面貫通，將零散的海濱、海岸資源轉化為連綿的活力長廊。她相信，每位香港市民都視維港為香港最重要的天然資產，但保護海港不應變成隔絕海港，甚至不能連貫海濱長廊，而今次的修訂將有助解決目前面對的問題。



●立法會昨日三讀通過《2025年印花稅(修訂)條例草案》。香港文匯報記者曾興偉 攝

百元印花稅物業價值上限增至400萬元

香港文匯報訊 香港特區立法會昨日通過《2025年印花稅(修訂)條例草案》，落實2025/2026年度財政預算案的建議，將徵收100元印花稅的物業價值上限由300萬元提高至400萬元，以減輕購買樓價較低物業人士的負擔。有關調整已根據今年2月26日刊憲的《2025年公共收入保障(印花稅)令》在當日上午11時生效，適用於今年2月26日或之後簽立的文書。

特區政府財經事務及庫務局局長許正宇昨日在立法會會議動議恢復二讀辯論《2025年印花稅(修訂)條例草案》發言表示，根據2024/2025年度的物業交易數據，政府預計在措施生效後，約有11,000宗交易受惠，佔總交易量15%。政府每年收入將減少約4億元。

許正宇表示，在政府面對財赤的時候，是次調整已經在減輕市民負擔及維護政府財政穩健之間取得平衡。特區政府會繼續留意財政狀況、經濟環境和樓市情況等因素，以制定合適的公共財政措施。

許正宇：不會導致納稅人繳更多印花稅

他強調，有關改動不會導致任何納稅人需較過去繳付更多的印花稅，以410萬元的物業（即超過400萬元的物業）為例，以舊有的稅率，買家須繳付61,500元印花稅。但按建議稅率，買家只須繳付20,100元印花稅，減幅達67%。

會計界議員黃俊碩發言表示，香港樓市受到高息及經濟波動的壓力，但年輕家庭置業負擔仍比較重，調整後市民購置物業最多可以節省約6萬元的稅款，有助紓緩置業負擔，並對樓市交易有正面作用。日後倘樓市回復正軌，政府應提升印花稅的適用範圍。

議員周文港認為，400萬元以下的物業是初出茅廬的青年及夾心階層可負擔的水平。雖然有關措施會令當局每年收入減少4億港元，但市民在節省稅款後不會「平安」，而是會把有關金額用於購置傢俬、家電等，相信可以為零售市道作出貢獻。

諮詢公眾

香港特區政府發展局早前公布了港鐵紅磡站周邊和海濱一帶用地的初步土地用途建議，通過重新規劃，從娛樂體驗、水體運用及行人暢達度等多方面將該處打造成海濱新地標。局方正就有關途建議進行公眾諮詢，相關的文件及360度虛擬導覽影片已上載至發展局的網站供市民參閱。

●發展局Fb圖片

