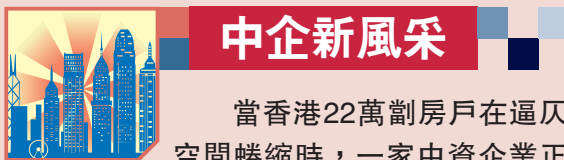




▲社區客廳旨在解決劏房戶缺乏公共活動空間的問題。
大公文匯全媒體記者葉紫翎攝



中企新風采

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日打造了目前全港最大「社區客廳」，將土瓜灣養老院舊址變為民生樞紐。

社區客廳既有讓單親媽媽每月省數百元開支的共享廚房，也有讓劏房兒童展露笑顏的「第二書房」，同樣是劏房戶的善意「交換站」。社區客廳通過資源整合與創新模式，為基層社群的生活帶來切實的改變。

大公文匯全媒體記者 章芸菲 葉紫翎



▲社區客廳設有遊戲區域，讓孩子認識新朋友，擴展社交圈子。
大公文匯全媒體記者葉紫翎攝

華潤隆地響應政府精準扶貧 全力打造民生樞紐 改善劏房戶生活 社區客廳成第二個家

特區政府最新調研顯示，全港約有11萬間劏房，涉及高達約22萬劏房戶。該批劏房戶分散在深水埗、土瓜灣等區域，其居住環境欠佳，私人空間嚴重不足，更無餘力承擔社區活動成本。特區政府提出「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採訪時說，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。他表示，社區客廳項目的直接契機源於特區政府的精準幫扶政策。

參與活動儲積分 換食物日用品

「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。鄭先生透露，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。

鄭先生說，用積分兌換生活用品，形成「使用—貢獻—獎勵」的良性循環。

廚房備餐間爐具齊全 方便煮食

除了有柴米油鹽，劏房戶在社區客廳也感受到濃濃人情味，並親身體會到生活發生改變。正在領取綜援家庭的劉小姐一家四口，包括一位約5歲孩子，目前擠居在約200方呎的劏房，屋內僅容一張雙層床、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。劉小姐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味料，更將客廳變成「第二個家」。

設遊戲區域 小孩社交玩樂天地

此外，社區客廳設有遊戲區域，劉小姐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。在過去，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，劉小姐的孩子較少有與同齡人「互動」的機會。

而現在，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。

談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。上述提及的劉小姐，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舒緩生活壓力。另外，她有說到，孩子認識新朋友後開朗許多。」

選址土瓜灣物業 簽約到建成僅4個月

挑戰重重 回憶起土瓜灣「社區客廳」的建設初期，華潤隆地副總經理周明告訴記者，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，一幢三層、總面積約1萬方呎的閒置物業，毗鄰劏房戶聚集區，交通便利且空間充足。」

電力設施老化 緊急改造

「選址是一項很大的挑戰。」周明回憶，團隊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四個月，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，項目硬裝部分在四月份完成，軟裝合作方東華三院也在兩個月內完成設備採購與安裝。「四個多月的戰鬥狀態，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。

土瓜灣社區客廳於2024年9月開幕，面積接近7000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9萬人。



▲華潤隆地副總經理周明表示，社區客廳項目的契機源於特區政府的精準幫扶政策。
大公文匯全媒體記者葉紫翎攝

土瓜灣社區客廳簡介

開幕日期	2024年9月
建設單位	華潤隆地
營運單位	潤愛同行配合東華三院
實用面積	近7000方呎（目前全港最大的社區客廳）
服務客戶	預計可服務區內600劏房戶
服務內容	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
全年服務人次	約9萬人

▲社區客廳配備基本設備。
大公文匯全媒體記者葉紫翎攝



單親媽媽：生活改善 月省數百元

用戶分享 獨自撫養兩個孩子的單親媽媽張小姐，因為社區客廳的存在，讓生活得到改善。社區客廳聯合周邊商戶提供優惠，令張小姐能夠在食肆、文具店享受折扣，每月節省數百元開支。

社工鄭先生對記者說：「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，亦在基金贊助下，社區客廳提供免費上門服務如換燈、清洗冷氣機等。幫助她降低電費支出。」

會員：提供優惠維修 不用捱貴價

同樣受到幫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。楊先生時常於社區客廳暫避，工作人員轉介合作裝修公司提供優惠維修。

夏小姐則因洗手間水箱出現嚴重漏水問題，導致無法沖廁，而十分困擾。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。社工鄭先生表示，夏小姐本以為要「捱貴價」維修，沒想到有會員願意伸出援手，令她十分感動。

華潤隆地聚焦三大業務 服務逾百萬客戶

企業名片 華潤隆地是華潤集團旗下一級業務單位，1982年以「隆地企業有限公司」的名字正式成立，2002年3月改用「華潤物業」，2023年重拾原名「華潤隆地」。華潤隆地目前業務範圍涵蓋物業管理、資產管理、酒店業務、泰國長春置地項目、中藝高端零售等多個領域，構建了綜合物業管理平台、資產管理平台 and 生態園業務平台，形成多元化的業務

布局，並且已確立「3+N」業務模式，聚焦物管、資管、社區服務三大香港核心業務平台建設。生態園業務與三大核心業務平台緊密聯動，不斷挖掘香港新業務的機會，增強核心功能，充分發揮華潤集團在香港業務中的引領作用，推動公司的質量發展。

根據官網顯示，華潤隆地目前服務客戶數量超過100萬，管理物業面積超過1.4億方呎，在職員工數超過8200人。

貢獻力量 「社區客廳」僅是華潤隆地民生實踐的「冰山一角」。華潤隆地副總經理周明表示，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。目前，全港首個「簡約公屋」——元朗攸壆路項目也是由華潤隆地負責運營。

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。周明說：「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。」

社區服務模式擬輸出海外

周明還提到，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。」他還透露，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。

在採訪過程中，周明反覆提到「社會責任」四個字。「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」。



▲華潤隆地將物業管理場景與節能系統結合，包括在簡約公屋引入L4無人清潔車。

何謂社區客廳

話你知 「社區客廳試行計劃」是香港2023年施政報告的其中一個精準扶貧項目，旨在聚焦輔助劏房戶，尤其是有兒童的劏房家庭，為他們提供額外生活空間和社區網絡，提升生活質素，減輕壓力。該計劃由商界提供場地，關愛基金提供資金，委聘非政府機構負責營辦。

據了解，首個項目深水埗社區客廳於2023年12月開幕，為期三年。服務推出後反應良好，特區政府隨後陸續在土瓜灣、紅磡以及南昌推出社區客廳，均為期三年。

2025年以來，筲箕灣社區客廳和高山道社區客廳先後開幕，特區政府還計劃於今年內推出太子社區客廳、深水埗東社區客廳、馬頭角社區客廳三個新項目。至今年年底，香港最少有九間社區客廳，服務容量較去年增加逾125%，預計合共服務約4000個劏房戶、全年服務人次逾61萬。



▲華潤隆地管理層上月召開今年第一季工作會議，總結首季經營成果。