

大公報記者落區直擊

揭試驗計劃障礙多

「聯廈聯管」住戶有心 商舖業主無意

舊樓管理透視

為協助三無大廈及舊式單幢大廈加強管理，政府將於油尖旺、深水埗、九龍城及荃灣四區，推行為期一年的「聯廈聯管」試驗計劃。大公報記者近日走訪油尖旺、九龍城區試驗計劃目標小區，發現舊樓問題多，不少自住業主均期望透過「聯廈聯管」改善管理，惟目標小區內的出租單位多、地舖或低層設有商舖，而佔有不少業權份額的非自住業主及商舖業主普遍不熱衷參與大廈管理，或窒礙大廈參與「聯廈聯管」。

有物業業界人士指出，不少非自住業主或地舖業主不願花時間金錢參與大廈管理，但大廈出問題，所有業界均有責任，希望政府加強宣傳業主責任，鼓勵業主積極參與大廈管理。

大公報記者 伍軒沛（文、圖）

「我們有立法法團，但實際上是一空殼，根本無人管理。」鄧先生居於油尖旺區試點小區內的柏樹街唐樓30多年，他透露，大廈涉四個街號，成立了四個業主立法法團，但由於大廈很多單位作出租用途，業主分散，基本不願參與大廈日常管理，故大廈存在不少管理問題，不但衛生環境差，由於出入的人品流複雜，治安問題更是令居民人心惶惶，「（大廈）無掩雞籠一般，早些年樓上天台，很多道友在上面吸毒，滿地針筒，看到就怕。」他又說，早年曾有業主在大廈內被搶金鍊。

說到政府將推出的「聯廈聯管」，鄧先生說早有聽聞計劃，他期望能藉着參與計劃解決大廈現時的管理問題，但他坦言，大廈住戶基本上都是租客，自住業主佔比例很小，若只有自己和寥寥幾個自住業主有興趣參與計劃，最終或無法成事。

琴婆婆居於九龍城試點小區其中一幢三無大廈，她說，大廈沒有立法法團，但勝在自住業主比例多，又有業主願意統籌事項，所以多年來大廈維修保養尚算做得不錯；但大廈沒有門禁，人人均能自出自入，曾發生過搶劫事件，「每晚睡覺的時候都尤其擔心，我獨居家中，害怕有陌生人入屋。」對於「聯廈聯



▲深水埗區內舊廈管理問題多年來未解決。

管」，琴婆婆抱有很高期望，希望能加強大廈保安，業主不用事事都自己做。

### 地舖業權份數大可否決

油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會主席黃舒明向《大公報》表示，油尖旺「聯廈聯管」試點小區內大部分是單棟樓，部分已成立法團，但大廈內的不少單位改作劏房出租，業主普遍不參與大廈日常管理；很多舊樓地舖的業權份數大，但不少地舖業主因覺得管理費貴等原因，不願意參與大廈管理。由於管理欠奉，很多大廈日久失修，不少公共地方出現石屎剝落等問題，甚至滋生黃賭毒等罪惡。

黃舒明說，很多自住業主希望透過「聯廈聯管」加強大廈管理，改善居住環境，但有心無力。現時有意參與「聯廈聯管」的三無大廈，大多背負着多個政府部門發出的維修令、驗樓令等等，若佔有較大業權的地舖業主及非自住業主不配合，無論是履行維修令或參與「聯廈聯管」，均無法成事。

翻查資料，去年市建局曾夥拍香港房屋經理學會，於九龍城「龍城」區試行「聯廈聯管」管理模式，協調單幢式舊樓共同聘用一間物業管理公司，提升大廈樓宇設施保養水平及

管理效率，在籌備初期，有四棟大廈表示感興趣，但最終只有兩棟大廈參與，其中一幢大廈退出計劃的原因是地下商舖業主持有過半業權，否決住宅業主聘請物管公司的決定。

### 倘生意外所有業主揶責

據悉，退出計劃的大廈是龍華樓。大公報記者現場所見，大廈樓高六層，地下有兩個地舖。有住戶表示，很多居於大廈的業主有意參與「聯廈聯管」，可惜在業主大會上未能取得過半數業權通過聘請物管公司，「沒辦法，樓下地舖就佔了近乎五成的業權，他們不願參與，其他人沒有辦法。」

香港物業管理公司協會發言人陳志球向《大公報》表示，不少大廈樓下舖的業權大，一旦地舖業主不願配合，便可能導致整幢大廈無法參與「聯廈聯管」計劃，他認為政府需着力改變地舖業主的觀念，鼓勵他們積極參與計劃。他說，不少地舖業主認為自己並非住在樓上，樓上發生的事與其無關，但事實上，大廈的公眾地方，例如店舖外的屋簷如有石屎剝落導致有人受傷，所有業主都需承擔責任，「公共地方的事，是全棟大廈的事，出了問題，不會有業主能獨善其身。」

## 舊廈失修 衛生差有治安隱患

**烏煙瘴氣** 全港現有逾3000幢「三無大廈」，「聯廈聯管」試驗計劃涵蓋的油尖旺、深水埗、九龍城及荃灣，其中三區是「三無大廈」最多地區頭四位（詳見表），每區有逾300幢「三無大廈」。大公報記者近日實地走訪油尖旺及九龍城區試驗計劃目標小區，發現區內不少舊樓普遍存在老化失修、環境衛生差、治安隱患等多問題。

### 「三無大廈」乏管理

油尖旺區現時有近368幢「三無大廈」，政府建議在區內的界限街、彌敦道、鴉蘭街及塘尾道一帶推行「聯廈聯管」試驗計劃。大公報記者現場所見，區內有不少三無大廈，由於大廈沒有門禁，人人均可自出自入，治安成疑，環境衛生問題更是非常嚴峻，不少大廈的樓梯內傳出陣陣尿臭味，由於缺乏管理，大廈內即便貼滿各種禁止亂拋垃圾、隨地便溺的告示，甚至是咒罵字句，樓道內依舊是垃圾遍地，嚴重者甚至連上落樓都要側身扭腰。記者觀察亦發現不少「隱形炸彈」，

例如大南街一處唐樓內，由於石屎剝落嚴重，樓梯的一塊較拳頭大的石屎「半天吊」，僅靠燈膽的電線吊着，搖搖欲墜。部分舊式大廈即使不屬於「三無大廈」，但同樣處於無管理狀態。柏樹街一幢大廈雖設有業主立法法團，但據悉法團基本上沒有運作，大公報記者在現場所見，大廈任人自出自入，樓下後巷堆滿垃圾，樓梯間亦放滿雜物。有業主表示，曾有業主在大廈內遭搶走金鍊。

至於九龍城區，政府建議在龍城、宋皇臺、馬坑涌及馬頭角一帶推行「聯廈聯管」試驗計劃。大公報記者實地走訪，見到區內有不少三無大廈，部分大廈的低層懷疑經營賣淫場所。在龍崗道頭一幢三無大廈，入口處掛着耐人尋味的粉紅色燈光，全幢大廈不超過六層，但有四層全是「一樓一」，樓梯間堆滿垃圾及雜物，天井內堆積了超過一米高的「垃圾山」，而且樓梯內除了大量煙頭，還不時發現一些癮君子使用的咳藥水瓶、疑似改裝吸毒的瓶子等，情況十分嚇人。

大公報記者 伍軒沛



## 民政總署：推行大廈管理調解服務

### 政府支援

舊樓問題多，自住業主盼聯廈聯管改善管理，惟非自住業主及商舖業主冷待，或窒礙大廈參與「聯廈聯管」試驗計劃。民政事務總署回覆《大公報》表示，不會低估推展試驗計劃的難度，希望業主可以踴躍參與，做好自己的大廈管理，以及尋求不同大廈業主的共識，共同締造安全舒適的居住環境。四區民政事務處正考慮非政府組織遞交建議書，包括其地區網絡、經驗和能力，以期在今年六月正式推展試驗計劃。

民政總署表示，每幢大廈的情況、設施、服務和居民需要都有所不同，獲委聘推行計劃的非政府組織會協助有關大廈的法團／業主按《建築物管理條例》的規定召開會議，商討推行「聯廈聯管」的事宜，協助他們聘請物管公司，並按《條例》的規定議決大廈管理的事宜。

民政總署提到，當業主購入大廈的單位時，他不單擁有其單位的獨有管有權，也和其他業主共同擁有大廈的公用部分。大廈公契是大廈各業權人所簽訂的私人契約，訂明業主之間的權利和責任，因此大廈各業權人均須按大廈公契的規定對公用部分的管理和維修負上責任。如果業主之間（包括商舖業主）對公用部分的管理和維修事宜上有爭議，民政總署亦有不同的支援服務，包括由民政總署聯同香港和解中心及香港調解會推行的「大廈管理義務專業調解服務計劃」，協助他們以調解方式解決爭議。

▲柏樹街4號樓上業主鄧先生住了30多年，稱大廈業主大多數都將單位出租，業主分散，懶得管理大廈，所以大廈內破舊不堪。

部分大廈低層淪為色情場所，時常有陌生人及背景複雜的人出入；不少癮君子亦會選擇匿藏在三無大廈的公共範圍吸毒。

地區	數目*
中西區	355
東區	64
南區	65
灣仔	182
九龍城	322
觀塘	24
油尖旺	368
深水埗	369
黃大仙	52
離島	13
西貢	188
大埔	282
荃灣	63
元朗	273
沙田	22
屯門	107
北區	312
葵青	6
總計	3067

註：\* 不包括單一業主擁有並可自行管理的「三無大廈」

### 治安欠佳

大廈沒有門禁，任何人均可自出自入且沒有監控，有大廈不時發生搶劫事件，居民擔驚受怕。

### 品流複雜



資料來源：大公報記者整理

### 聯廈聯管試驗計劃目標小區

**油尖旺區：**界限街、彌敦道、鴉蘭街及塘尾道一帶

**九龍城區：**龍城、宋皇臺、馬坑涌及馬頭角一帶

**深水埗區：**興華街、欽州街、南昌街、大埔道等一帶

**荃灣區：**楊屋道、大涌道、青山公路——荃灣段、西樓角路及關門口街一帶

資料來源：相關區議會文件