

「聯廈聯管」服務

管理費非全包 住戶需「睇餸食飯」 業主共識好關鍵



舊樓管理透視

特區政府計劃在四區推行「聯廈聯管」試驗計劃，助「三無大廈」和舊樓改善管理。本港試行「聯廈聯管」已有先例，有九龍城「三無大廈」透過市區重建局的「聯廈聯管」試行管理模式，成為有法團、有第三者保險及有物管服務的「三有」大廈，業主認為大廈管理有顯著改善。不過，每戶每月繳付的148元管理費並非「全包宴」，住戶仍然要自己倒垃圾。

協助促成這次「聯廈聯管」試行模式的香港房屋經理學會表示，不同樓宇住戶對管理服務需求各異，「聯廈聯管」提供的服務可以「睇餸食飯」，關鍵是業主要取得共識。

大公報記者 伍軒沛（文、圖）



▲舊樓管理是歷史遺留下來的問題，當局一直努力找尋改善方案，「聯廈聯管」是其中可行方法。

市建局在2022年夥拍香港房屋經理學會，於九龍城「龍城」區試行「聯廈聯管」模式，協助協調不同的單幢式舊樓聘用同一間物業管理公司。樓齡近50年、只有12個單位的幗蘋樓，曾經是「三無大廈」，去年經市建局協助籌組法團，並試行「聯廈聯管」，與一街之隔的龍威大廈共同聘用一間物管公司，並分別在去年11月和今年1月起接受服務。

鄰里之間爭吵也少了

「有了管理之後，大家生活都更省事，鄰里之間爭吵也少了。」業主方先生在幗蘋樓居住30多年，由於大廈沒有成立法團，大廈的日常管理及維修，過去基本上都是由他義務統籌，工作吃力不討好。

樓下的大閘早年曾出現故障，全幢住戶無人理會，方先生擔憂安全問題，於是主動聯絡其他業主商量換新閘，從找維修公司到預支費用均由他獨力承擔，「維修費要幾萬元，攤分後，每戶要付3000多元，但最後是錢收不齊，反而引起一些業主不滿。」而且大廈缺乏管理，有治安隱患，曾有租戶因藏毒、藏槍被捕，治安問題令人擔憂。

參與「聯廈聯管」計劃後，幗蘋樓由「三無大廈」變為有法團、有第三者保險、有物管服務的「三有」大廈。方先生說，大廈管理顯著改善，例如困擾業主們多年的地舖漏水問題，物管公司憑豐富經驗及專業人員跟進，短時間內便查出漏水源頭，向法團提供解決方案。

現時，幗蘋樓每戶每月需繳付148元管理費，但並非「全包宴」。方先生說，管理公司協助處理大廈維修、樓宇檢驗、收取水電費等工作，但倒垃圾、清潔公共地方，涉及聘用清潔員的額外費用，業主沒有共識，最終

►幗蘋樓業主方先生在這裏住了三十多年，過往大廈的破損維修，基本是他負責統籌。「有了管理之後，大家生活都更省事，鄰里之間爭吵也少了。」



▲九龍城區的幗蘋樓（左）及龍威大廈，去年加入了「聯廈聯管」試行計劃，兩座大廈現時樓下皆有鐵閘，而且配有一個帶有電子貓眼的密碼機，大門內亦有攝錄鏡頭，拍下出入人士。



▲九龍城區不少「三無大廈」如無掩雞籠，品流複雜，環境惡劣。



市建局：業主齊心 各界協作 方能成事

克服困難

市區重建局行政總監韋志成在總結「聯廈聯管」試行管理模式時表示，團隊在籌備階段面對不同困難，包括舊樓業主難接觸、缺乏商舖業主支持，以及不同樓宇對管理服務需求各異。他認為，實施「聯廈聯管」的成敗關鍵，除了業主齊心，還需要政府、專業學會、地區組織及區議員等的協作和推動。



▲市建局與香港房屋經理學會組成的團隊，在招標過程為業主提供專業建議，協助揀選物管公司。

韋志成於今年3月的網誌表示，在「龍城」區試行「聯廈聯管」，參與樓宇不多，但仍吸引了15間在市場上有豐富經驗、具實力的物管公司入標競投服務合約，反映業界對計劃的認同和支持。不過，籌備和執行計劃的過程中，團隊遇到不少挑戰，例如大廈的業主大多是長者或退休人士，不太熱衷參與大廈日常管理事務，不少單位已出租，難以接觸業主。而且舊區不少單幢樓屬商住用途，若商舖業主持有較多、甚或逾半的業權份數，他們的決定便足以阻礙樓上住宅業主委聘物管公司等。

不同樓宇需求各異

另外，不同樓宇對管理服務需求各異，導致擬定物管模式及條款時有難度。部分單幢式舊樓沒鋪設光纖網絡，導致難以善用科技，例如安裝和配備通訊網絡、閉路電視、大閘門鎖遠程開關和對講機系統等。

政府最快於六月在油麻地、深水埗等四

個區，開始試行「聯廈聯管」。韋志成認為，成敗關鍵除了業主齊心參與，政府、專業學會、地區組織以及區議員等，也是持份者之一，他們的協作和推動，將會是順利推行「聯廈聯管」計劃，以至長遠有效處理舊區樓宇缺乏管理的重要因素。市建局團隊建議政府除了向業主加強教育宣傳「聯廈聯管」，更可借助地區組織、區議員或關愛隊的社區網絡，主動接觸有需要的業主和法團，鼓勵參加計劃，並協助他們在日常樓宇管理與維修保養的組織能力。

團隊又建議，政府研究放寬現行需要全體業主一致同意才能修改大廈公契內任何條文的規定，如允許在大多數業主同意下，修改公契內有關分擔物管服務費用安排的條款，容許商舖業主可根據實際情況或其實際享用的相關物管服務項目，支付管理費用，藉以提高樓宇參加「聯廈聯管」的意願，提高舊式商住大廈聘請物管公司的成功機會。

大公報記者 伍軒沛

圖解龍城「聯廈聯管」模式



資料來源：大公報記者整理

大廈「聯廈聯管」計劃為烏煙瘴氣的「三無」找到了「透氣位」。



住戶多退休長者 難負擔清潔費

量入為出

「三無大廈」業主普遍對「聯廈聯管」試驗計劃期望甚高，希望透過計劃改善大廈管理，甚至可以「也都有」，有物管公司、有保安、有清潔等，但不少業主是沒有收入的退休長者，每月能負擔的管理費僅百餘元，現實與期望恐有落差。香港房屋經理學會會長游錦輝指出，「聯廈聯管」要達到一定規模，才能有效降低管理費。

婆婆：每月能負擔150元內

大公報記者近日實地走訪政府就油尖旺及九龍城區試驗計劃的目標小區，發現不少舊樓存在老化失修、環境衛生差、治安隱患等問題，不少自住業主期望透過「聯廈聯管」改善管理，但記者隨機訪問多位業主，發現大部分人對計劃內容了解不多，而願意參與計劃的自住業主，很多是年紀較大的退休人士，他們說每月只能負擔百餘元的管理費。

琴婆婆居於九龍城試點小區其中一幢三無大廈。她說，大廈沒有保安、沒有清潔工人，管理全靠住戶自覺。過去大廈曾請人負責清潔，每戶每月需支付100元，但後來部分業主覺得清潔費太貴，便沒有繼續聘用，現時住戶要自己將垃圾

拿到街上的垃圾房。

琴婆婆希望，參與「聯廈聯管」後，可改善大廈管理與維修，包括加強大廈保安、清潔等，有人幫忙處理大廈維修等事宜。但她坦言，不少業主是退休長者，能負擔的管理費有限，而她自己能負擔每月150元內，「太多的話，業主不願意，太少的話，管理公司無錢賺，可能都很難搞。」

更多大廈參與 才可降管理費

香港房屋經理學會會長游錦輝表示，就九龍城區兩幢大廈參與「聯廈聯管」，至今收到的業主意見均認為大廈管理有改善，六月會再進行一次回訪，適當跟進。但他坦言，民政及青年事務局要做好「聯廈聯管」試驗計劃，預期仍要面對不少挑戰，例如大廈地舖業權份數過大、住戶對管理質素要求不一等，或窒礙大廈參與計劃。

游錦輝提到，由於參與九龍城區「聯廈聯管」的大廈單位不多，中標的物業管理公司「無錢賺」，參與計劃更多是社會責任，若要「聯廈聯管」能持續，要鼓勵更多大廈參與，達到一定規模效應，才能令管理公司有得做，業主亦能降低管理費。

大公報記者 伍軒沛



▲琴婆婆表示能負擔的管理費有限。