

房署研收回屋邨外判維修

團體憂3千員工打爛飯碗

房屋署採用「全包宴」方式的公屋整體管理服務外判計劃，推行近十年，正醞釀重大改革！據了解，房署研究收回合約內的維修監督服務，下一步可能擴至收回租務工作。有當年參與房署「肥雞餐」離職的員工自組公司憂慮，一旦落實構思，業內近三千人勢將打爛飯碗，工程人員首當其衝失業，質疑房署有「過橋抽板」之嫌。房署回應表示，有關任何改變外判服務形式的臆測屬言之尚早。

本報記者 黃俊鋒

房署轄下八成屋邨外判管理，一百三十個外判屋邨中，逾六成即八十五個屋邨由員工自組公司管理。這些屋邨普遍採用俗稱「全包宴」的外判方式，即是屋邨清潔、保安、租務，以及維修工程，都交由管理公司負責，當中維修工程服務，管理公司負責聘用房署認可名冊的維修承辦商施工，管理公司監督施工，工程費由房署支付，完工後，管理公司向房署支取監管費。

不過，由十三間公屋外判管理公司組成的「香港物業服務公司協會」的主席潘建良表示，半年前起，房署內部非正式渠道傳出消息，指房署有意收回外判合約的部分工作，初步傾向先收回維修工程監督，然後可能擴展至租務部分。

800工程師首當其衝

潘建良指若落實構思，管理公司將損失慘重。現時一個屋邨外判合約價約三千萬至五千萬元，維修工程及租務收費佔一半價錢，以自組公司承辦八十五個屋邨計算，收回維修與租務估計涉及損失逾二十億元生意額，僱員「飯碗」也受影響，估計若收回維修，八百名工程師首當其衝，若進一步收回租務，二千名員工也可能失業。

潘建良稱，管理公司當初花了不少時間，在公共屋邨引入私人屋邨管理模式，批評房署有過橋抽板之嫌，「花了好多時間接觸居民，了解他們的需要及期望……如果收



香港物業服務公司協會主席潘建良（中）指房署若收回外判管理合約的維修服務，將打擊管理公司生意（本報攝）

回服務，對我們好不公平」，他說協會曾詢問房署，求證傳言真偽，但房署一直無明確答覆。

擬改變「全包宴」措施

房署發言人回應稱，房署會定期檢討外判服務的質素與成效，並按需要或情況變化，不時作出必要的修訂，令公屋居民享受更有效及良好的物業管理服務。不過，任何有關改變現行外判物業管理服務形式的臆測，都是言之尚

早，房委會目前無計劃改變現時外判屋邨物業管理服務的大方向。

公屋聯會主席王坤表示，房署去年成立檢討小組，對現行外判政策管理進行檢討，初步得悉房署有意改變「全包宴」措施，先收回合約內的工程項目。但他認為，要提升樓宇的維修質素，關鍵是政府需審視現行外判「價低者得」政策，並需有效監督，例如加強突擊巡查，屋邨管理才可更臻完善。

業界指房署接手有困難

【本報訊】公屋管理整體外判推行近十年，不時被揭發屋邨管理不善，更曾招來申訴專員猛烈批評。不過，香港物業服務公司協會主席潘建良稱，不少自組公司的屋邨管理服務質素良好，若房署欲以管理不善為由收回外判合約部分服務，「只是一個藉口」。有業界人士認為，房署若要收回接手屋邨維修工作，其實有一定困難。

房署於二〇〇〇年推出俗稱「肥雞餐」的自願離職計劃時，員工離職可自組公司競投公屋管理合約，吸引不少員工參與，但合約競爭激烈，九年來，員工自組公司由當年的十五間，跌至現時只有七間。與此同時，外判公屋管理質素惹關注，住戶投訴單位喉管滲漏或天花板剝落等維修延誤。

曾遭批評監管不力

申訴專員二〇〇五年狠批房署監管不力，直指房署「服務可以外判，但責任就不可以外判」。

潘建良稱，申訴專員的批評可能是房署有意收回維修的「導火線」。他強調管理公司服務良好，但受合約條款所限，維修工程必須聘請房署認可承辦商，承辦商對房署管理屋邨很重視，對外判屋邨就態度馬虎，影響質素。而且外判管理公司有為老弱或經濟困難住戶免費上門維修水管、電線等，但房署一律收費，質疑房署若以管理不善為由收回服務，「只是一個藉口」。

有外判管理公司人士認為，房署構思落實不容易，「外判近十年，房署的屋邨管理由工程人員做，只負責監管，若要他們『落手落腳』，未必識做。」屆時對居民的服務質素也受影響，「維修若延誤，居民都是追管理公司，但管理公司無能為力，房署是我們（管理公司）老闆，難道叫我們追問老闆？」

政府消息人士承認，現時的外判模式，維修至物管都交給管理公司，房署淡出，長遠有問題，「自己的屋邨管理知識都無，但房署仍是業主，對公屋責任有得甩。自己掌握不到問題」。不過他指任何變動都影響深遠，是否落實，必須深思熟慮。

不滿市建局出手低 僅夠買40年舊樓 觀塘重建戶冀提高收購價



【本報訊】恒生指數升穿二萬點令人憧憬經濟回暖，而一批觀塘中心的業主亦重申要求市建局提高收購該區重建的樓宇呎價。全港重建聯區業主聯會不滿市建局收購觀塘重建項目五千九百三十七元的呎價過低，指責按近月觀塘一帶的樓宇成交呎價計算，只能購入樓齡超過四十年的舊樓，要求提高收購價。聯會並指責部分長者用作收租的單位呎價，被市建局剋扣至每呎不足四



◀▲觀塘裕民坊舊樓居民不滿市建局收購價過低（本報攝）

千元。全港重建聯區業主聯會昨日於觀塘裕民坊舉行記者會，聯會主席王一民指責市區重建局在觀塘重建項目上的收購呎價過低，要求局方因應現時情況，提高收購價錢。

市建局於去年底金融海嘯衝擊全球，樓價「插水式」急跌之際，提出每呎五千九百三十七元的價錢收購觀塘市中心重建項目。

近月全球經濟回穩，聯會舉出土地註冊處由今年六月至本月初的觀塘區樓齡超過四十年的部分樓宇成交價為理據。據該些資料指，觀塘協和大廈一個十九樓單位於本月九日的成交價已高達每呎四千四百六十元，而上月底仁苑大廈四樓一個單位的成交呎價亦高見四千六百九十一元。

有出席同一場合的團體表示，現時藍田匯景花園呎價為六千八百元至七千八百元。而去年第三季時，匯景花園呎價只是約四千四百元。

市建局主席張震遠去年年底時表示，鑽石山星河明居當時平均呎價約五千三百元，更表明：「業主有機會由觀塘市中心殘破樓搬去星河明居，都仲唔滿意，我唔知道答案喇。」而對業主早前曾提供的測量師報告，他形容是「一點也不專業、無評估基礎、無公信力」。

另外，王一民亦指，有觀塘重建項目的退休業主，居於大廈「天棚」，頂樓作收租之用，但市建局以單位非自住為由，將收購呎價調低至三千九百元，而該單位面積約四百五十呎，批評如以五千九百元計算，老業主便因此損失達九十多萬元。



示範急救

昨天是「2009世界急救日」，香港紅十字會發起全港首次室內「輕攜式心臟去顫機」（AED）示範。一百名紅十字會受訓的急救員，齊心參與「千鈞一髮 由心出發」活動，即場為五十名模擬傷者進行急救，示範使用輕攜式心臟去顫機的方法，以及心肺復蘇法。香港紅十字會總監高永文醫生希望透過大型示範，向市民推廣急救知識，並呼籲公眾場所設置「輕攜式去顫機」，如公共交通場所，務求提高心臟病人救活的機會。



澳在港辦嘉年華慶回歸

【本報訊】實習記者馮慧婷報道：想體驗賽車緊張刺激的感覺，未必要等澳門十一月舉辦的格蘭披治大賽車。有商場展出一套賽車模擬遊戲，市民可以率先體驗在澳門格蘭披治大賽車賽道飛馳的快感，亦不用擔心撞車的危險。

為慶祝澳門特區政府成立十周年及推廣十一月舉辦的第五十六屆澳門格蘭披治大賽車，澳門特區政府旅遊局一連兩天在尖沙咀圓方商場舉辦「歡慶澳門」嘉年華。除介紹澳門歷史城區的景點及展出得獎F3賽車外，現場亦設有賽車模擬遊戲，模擬澳門的賽道，市民可率先體驗葡京彎的驚險刺激。

有玩了三次遊戲的小朋友表示，最喜歡看葡京彎路段的賽事，因為很多車手在這個急彎控制不好，就會撞車。他亦說，賽車很刺激但亦很危險，自己年紀尚小，只能通過模擬遊戲感受賽車的速度。



三歲的鄭小朋友在爸爸陪同下試玩模擬賽車，他還說希望長大後能嘗試駕駛真正的賽車（本報攝）

確診625宗甲流 創單日新高

【本報訊】甲型H1N1流感患者持續增加，昨日再創單日確診新高，新增六百二十五宗確診個案，總患者數目攀升至一萬六千九百八十九人。新個案涉及三百二十九名男子和二百九十六名女子，當中包括十四名公立醫院員工，患者年齡介乎四個月大至七十九歲。至於八間指定流感診所，昨日合共為一千一百四十九名有流感徵狀的病人提供診斷及治療。

本港仍處於夏季流感高峰，甲型H1N1流感確診數目仍未回落。據衛生署定點監測紀錄，在八月三十日至九月五日期間，最新的私家醫生求診數字顯示，該周錄得每

一千宗個案中，有七十七點八宗屬流感個案，相對上周的六十七點二宗，高十點六宗，同時超越〇七和〇八年的流感高峰期的頂峰。

本港昨日亦新增六百二十五宗甲型H1N1流感個案，再創單日新高。在確診個案中，目前有一百四十二名病人需留院接受治療，其中一百二十六人情況穩定，八人嚴重和八人危殆。同日亦新增一宗危殆個案，患者為一名律敦治及鄧肇堅醫院二十歲男病人。他於本月七日出現流感徵狀，兩日後入院，其後病情轉差，轉往深切治療部，須使用呼吸機。他於本月十一日確診，並服用特敏福。

陳家強：經濟復蘇之路漫長

【本報訊】財經事務及庫務局局長陳家強（見圖）表示，隨着全球金融市場穩定，擔心各國政府對金融系統改革決心減少，但強調特區政府會繼續推行完善金融體系的措施。他又稱，希望對投資產品風險估計有統一準則，一般投資者可以買到簡單易明的投資產品。

陳家強昨日接受電台訪問時稱，本港經濟趨於穩定，但復蘇之路漫長，因為金融海嘯對美國經濟造成很大傷害，消費者開支大減，影響全球需求。他指出，失業率是滯後數據，失業率數字在短期內可能不跌反升，但市民毋須過分悲觀，對香港的經濟要有信心。

對於下月公布的施政報告會否提出刺激經濟的措施，他並無正面回應，只稱政府會穩健理財，視乎經濟環境作



出適當調節。

他指香港金融制度行之有效，只要繼續維持，已有助香港防範再受全球金融波動影響。隨着全球經濟趨向穩定，他擔心各國政府對改革金融系統的決心減少，政治阻力增大，近期對改革金融系統的討論也流於政治化，忽略一些較難納入監管的金融機構，他希望各地以亞洲金融風暴為鑑，各國要密切注視市場情況，不能隨便中止振興經濟措施。

陳家強又稱，長遠希望就評定投資產品複雜程度與風險，訂立統一準則，讓一般投資者買到簡單易明，但未必是低風險低回報的投資產品。


他表示，雷曼迷債回購方案至今已有一萬個投資者接納回購建議，證監會與金融管理局會嚴肅處理每宗投訴個案。

最高 33 °C

最低 27 °C

天

氣



驟雨

	預測	最低	最高		預測	最低	最高
澳門	驟雨	26	31	馬尼拉	有雨	22	30
廣州	多雲	26	35	曼谷	雷暴	26	35
北京	天晴	15	28	新加坡	雷暴	25	31
天津	天晴	15	28	悉尼	天晴	15	31
濟南	密雲	16	27	墨爾本	有雨	15	19
南京	多雲	18	27	洛杉磯	多雲	19	28
上海	多雲	22	29	三藩市	多雲	15	23
杭州	多雲	23	31	紐約	驟雨	16	22
福州	驟雨	26	31	溫哥華	天晴	13	22
海口	多雲	25	33	多倫多	天晴	13	24
台北	驟雨	25	32	倫敦	多雲	12	19
首爾	天晴	15	26	巴黎	多雲	12	21
東京	多雲	20	29	法蘭克福	多雲	10	18

中國西部主要城市天氣預測

	預測	最低	最高		預測	最低	最高
重慶	多雲	27	37	蘭州	有雨	14	20
慶都	密雲	22	25	西寧	有雨	11	16
西安	有雨	16	18	烏魯木齊	天晴	14	24
昆明	多雲	17	27	銀川	密雲	11	20
拉薩	多雲	12	24	呼和浩特	天晴	8	21
貴陽	多雲	21	29	南寧	多雲	25	34

中國西部主要城市天氣預測