大公報
2025年6月1日 星期日

本月起動 試驗期一年與時間競賽

「聯廈聯管」服務機構：先打造示範街區

舊樓管理透視

特區政府選定在舊樓林立的油尖旺、深水埗、九龍城、荃灣這四區內的目標小區，試驗推行「聯廈聯管」，為期一年的試驗計劃於本月開始推行。在油尖旺區，獲委聘協助推行試驗計劃、鼓勵區內的三無大廈、舊式單幢樓業主參與的服務機構，坦言要在一年時間內做好工作，挑戰很大，期望在三個月內能透過宣傳覆蓋工作範圍，收集業主意向，然後協助部分大廈成立業主立案法團，讓住戶可在接着的大半年時間內，體驗到聘用物業管理公司的好處。

機構負責人表示，會從樓宇狀況最緊急、業主較有意向參與的大廈先入手，初步重點在三無大廈較多的大南街起動，務求在最短時間內做到最多大廈參與，達至「快靚正」效果。

大公報記者 伍軒沛（文、圖）

▲「聯廈聯管」試驗計劃起動，油尖旺區服務機構大南社會服務團在大南街（上圖）及基隆街一帶進行工作，希望能夠做出一條「模範街」。

「聯廈聯管」試驗計劃

目標小區	
深水埗	興華街、欽州街、南昌街、大埔道等一帶
油尖旺	界限街、彌敦道、鴉蘭街及塘尾道一帶
九龍城	龍城、宋皇臺、馬坑涌及馬頭角一帶
荃　灣	楊屋道、大涌道、青山公路—荃灣段、西樓角路及關門口街一帶

獲委聘組織須提供服務

- 向目標大廈的法團／業主／住戶宣傳及介紹試驗計劃，包括舉行諮詢會議，並邀請當區區議員參與，以鼓勵目標大廈的法團／業主參與試驗計劃；
- 協助有興趣參與試驗計劃的法團，按《建築物管理條例》規定，召開會議討論及議決參與試驗計劃；如有關法團的管委會已停止運作，先協助其恢復運作，再召開會議討論及議決參與試驗計劃；
- 轉介有興趣參與試驗計劃的「三無大廈」的業主參與「顧問服務計劃」，以成立法團，再召開法團會議討論及議決參與試驗計劃。如成立法團需時，但業主同意參與試驗計劃，則協助他們處理採購「聯廈聯管」服務的事宜；
- 當有超過一幢目標大廈同意參與試驗計劃，協助有關大廈按《條例》及大廈公契的規定採購「聯廈聯管」的服務；
- 監察已推行「聯廈聯管」大廈的狀況，並每月提交報告，匯報有關大廈的管理狀況。

資料來源：民政事務處

非政府組織「大南社會服務團」於上周四獲民政事務總署委任，成為油尖旺區「聯廈聯管」試驗計劃的服務機構，協助在界限街、彌敦道、鴉蘭街及塘尾道一帶推行「聯廈聯管」試驗計劃，鼓勵及協助三無大廈和舊樓業主達成共識，共同聘用同一間物管公司聯合管理大廈，協助執行日常大廈管理工作。

目標三月內成立法團安排物管

服務團主席李思敏近日接受《大公報》訪問時表示，一年內要做到計劃要求，有很大挑戰，「時間很緊迫，而且參考市建局的經驗，要一年內讓試驗區內有一定數量的大廈加入管理，光是從籌組法團、業主開會、聘請物管等工作，就可能要花費不少時間。」她初步期望在三個月內，為部分三無大廈業主收集意見，之後選出意向合適大廈，協助完成組建法團及聘請物管公司，讓大廈能夠有更多時間體驗到管理的好處。

服務團以效益為本，打算首先接觸有緊急需求的大廈，例如已經收到屋宇署、消防處發出的維修令、檢查令等，若業主普遍希望參與聯管，就最優先跟進，「互動很重要，如果業主也普遍有這個期望，那便能以最快速度組建法團及開展聯廈聯管。」對一些居住率高的大廈，較容易找到業主或租客，也會優先處理。

李思敏解釋，要在一年內讓一定數量的住戶體驗到聯管的好處，就必須要取捨。她相信，一些未有意欲參與聯管的大廈，當看到參與計劃的樓宇有改善後，有機會回心轉意。

她亦期望先從背景及條件相似、且以單幢式三無大廈集中的街道作為中心點。綜合考慮後，她計劃先在大南街、基隆街一帶重點展開工作，希望做出一條「模範街」，通過「榜樣效應」擴散，先打造示範街區，再逐步推廣至周邊。她目標在三個月內，幫助部分大廈成立法團及安排物管。

最大挑戰：難找業主 商戶不配合

「聯廈聯管」計劃落地推行的最大挑戰是難以找到業主、商戶不願配合、硬件配套落後。服務團表示，憑藉服務社區的多年經驗，尋找業主不困難，李思敏說，「除非單位丟空，否則透過聯繫租戶、地產中介等人，可以直接聯繫業主，這個倒是不擔心。」若業主不願頻繁出席業主大會、親自簽署文件等，可允許授權住戶代表參與，從而加快進度。

至於地舖佔業權份數較大，可能窒礙大廈參與「聯廈聯管」，服務團指出，油尖旺區的單幢式舊樓，地舖往往只有一兩間，業權一般只佔20%至30%，估計問題不大。但若確實出現地舖業權過大導致聯管無法推行，服務團會嘗試提供聯管以外的形式幫助樓上住戶，「或者明年（聯管）計劃如果繼續，那些大業主又願意參加呢？」

「聯廈聯管」的另一大挑戰，是各大廈、各業主對物管的要求不一，未必容易達成共識。服務團計劃接觸物管公司後，透過AB Plan（兩手準備）方式，讓住戶選擇最適合的管理模式，在同一間管理公司的管理下，靈活控制不同的管理模式。在A Plan有基本管理服務，例如協助業主立案法團做驗樓、消防等工作的前提下，如果大廈業主希望有額外服務，則可以向物管公司提出B Plan，然後物管公司以單次或多次的形式提供收費服務，以最人性化的形式，為大廈提供最適合的服務。

油尖旺區三無大廈的租戶，南亞裔等外籍人士佔比例不少，服務團已準備好能夠與南亞裔人士溝通的工作人員，方便在推行「聯廈聯管」計劃時，向住戶講解政策措施、協助住戶開會等。

2024年行政長官施政報告提出推行「聯廈聯管」試驗計劃，政府已預留700萬元推行計劃。李思敏表示，「一定善用每一點資源。」

▲大南街一處唐樓內由於石屎剝落嚴重，樓梯的一塊比拳頭大的石屎半天吊，僅靠燈膽的電線吊着，搖搖欲墜。

油尖旺區「聯廈聯管」五大挑戰及應對方法

困難挑戰	解決方法
三無大廈業主分散，部分已將單位出租甚或移民，難以聯繫。	組織有多年地區服務經驗，同時會拍門找住戶，可以循着租戶或地產公司找到業主，如業主不願意頻繁出席處理單位事務，可授權租戶參與。
不同大廈業主對管理模式及方案有不同的期望，難以統一。	組織計劃接觸物管公司後，透過AB Plan的方式，讓住戶選擇最適合大廈的管理模式，在同一間管理公司的管理下，靈活控制不同的管理模式。
聯廈聯管初步計劃只有一年，時間緊迫。	組織會從最緊迫、意向最大及居住率高的大廈入手，盡量在最短時間內有最多數量的大廈參與，期望以成效鼓勵其他未有意願參與的大廈的業主改變心意。
大廈業主普遍不希望支付高價的管理費，但又希望有清潔及保安服務。	服務團會與三無大廈附近有規模的大廈清潔工人商量，希望能以更相宜價錢，順便為大廈清潔。靈活安排以巡邏的方式聘請保安員，甚或以單次服務來收費。
油尖旺試驗區範圍大，大廈多，可能會比市建局的試行計劃更加困難。	組織認為，每一區的情況不一，居民普遍需求也不盡相同，需要因地制宜，目標對準居民普遍需要對症下藥。

連繫居民業主及法團 大南區社服團貢獻逾25年

守望相助

根據大南社會服務團網頁介紹，服務團是從1999年開始成立的居民組織，是為了組織大南區（油尖旺區議會轄下選區，現已取消）周邊地區的居民、業主及立案法團三類人士的組織。

協助三無廈長者

據了解，該組織於2018年前開始為區內三無大廈的長者提供服務，將鄰近的幾幢或多幢三無大廈的居民聯合一起，守望相助，共同管理。

服務團主席李思敏介紹，團體架構由幹事、成員、顧問團隊組成。在日後管理聯廈聯管推行時，組織亦會與物管公司代表及關愛隊伍緊密合作，讓服務範圍及效率進一步擴大。

◀大南社會服務團主席李思敏表示，一年內要做到「聯廈聯管」試驗計劃內容，是很大挑戰。

管理費有限 盼聘鄰廈清潔工兼顧三無大廈

量入為出

三無大廈的業主，不少是長者，對支付管理費感到有壓力。在油尖旺區協助推行「聯廈聯管」試驗計劃的大南社會服務團表示，不少住戶以為參與聯廈聯管後，大廈便有保安、清潔服務，但事實是單靠管理費，難以滿足這些要求，但服務團還是會嘗試各種方法，例如聯繫參與大廈附近大廈的清潔工人，商議以更相宜的價錢，順便為聯管大廈清潔。

大南社會服務團主席李思敏表示，了解過有些三無大廈曾聘用清潔工人，但由於缺乏管理，清潔工因為清潔費不齊，拒絕再為大廈清垃圾。李思敏認為，如果三無大廈能夠有妥善管理，每個月便能支付穩定的清潔費，對清潔工人還是有吸引力。

現時，大廈聘用一名清潔工人，每戶每月需攤分支付大概百多二百元，三無大廈住戶未必有能力支付。服務團計劃，嘗試與附近有規模的物管公司合作，讓清潔工人在原負責的大廈完成清潔工作後，順便清潔旁邊的三無大廈。聯管物管公司會協助組織居民，收齊清潔費，並通知住戶在指定時間扔垃圾。李思敏認為，「清潔工人能夠收齊錢，又能做多一單生意，最重要是嘗試傾，這樣才有機會做到街坊價。大廈又能保持潔淨，我認為是雙贏方案。」

▲市建局夥拍香港房屋經理學會在「龍城」區試行「聯廈聯管」。

物管公司服務社會 賺錢次要

市區重建局與香港房屋經理學會團隊在2022年於九龍城的「龍城」區，試行「聯廈聯管」管理模式，參與「聯廈聯管」的兩幢大廈共同聘用的一間物管公司，分別在去年11月和今年1月起為住戶提供服務。據學會透露，參與項目的物管公司，幾乎沒錢賺。對於在油尖旺區推行「聯廈聯管」，如何吸引物管公司入場，李思敏表示，初步了解不少物管公司很有心，有意參與的公司大多志在貢獻社會、有利企業形象，賺錢並非第一目標。

大公報記者 伍軒沛

各區情況不同 按需求制定服務

因地制宜

市區重建局於今年3月向政府提交報告，總結在九龍城「龍城」區試行「聯廈聯管」的經驗，並分享予政府部門和物業管理業界參考。在油尖旺區協助推行「聯廈聯管」試驗計劃的大南社會服務團表示，會參考市建局經驗，但認為每區情況不一，居民普遍需求也不盡相同，需要因地制宜，按居民需求提供協助。

李思敏舉例，油尖旺區的住戶未必需要很好的保安設施，甚至有些住戶不希望樓下設大閘，「甚至裝一個CCTV（閉路電視）在門口，他們未必有感覺。」她強調，期望聯管的工作是有彈性的，但大廈安全亦必不可少。

三無廈住戶盼「樓宇主任」解疑難

她計劃與物管公司制定特定的服務，例如除了CCTV外，當區內出現治安問題時，是否可安排兼職保安員巡邏，如果大廈沒有位置讓保安進駐，也可考慮用巡邏的模式，「這些嶄新的方式有可能實現，據我所知，有很多物管公司也在尋求變化。」

她表示，大部分住戶更希望有大廈清潔服務，「起碼沒有老鼠上門，街道也較清潔。」由於區內老舊大廈眾多，又沒有法團能夠組織住戶支付清潔費用，導致大廈衛生情況堪憂。

而且，大廈日久失修，疑難雜症一大堆，例如石屎剝落、漏水等，業主們不懂如何處理，久而久之就以「躺平」心態應對大廈疑難。李思敏認為，三無大廈住戶或更希望有一個類似「樓宇主任」的角色，對什麼問題都懂得解答。

大公報記者 伍軒沛

責任編輯：李篤捷 美術編輯：鍾偉畧