

A4 標普維持中國主權評級「A+」 展望穩定

A3 中醫藥科研產出10年增三倍

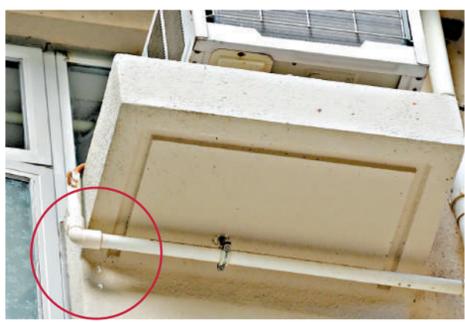
### 公屋冷氣滴水擾民 申訴署提15項建議

詳刊 A2

夏日炎炎，家家戶戶都會開冷氣降溫，但冷氣機滴水問題帶來滋擾。申訴專員公署昨日公布調查報告，指房屋署處理公共屋邨冷氣機滴水問題的工作指引比較簡略，前線職員處理不一；過去三年，外判屋邨管理的承辦商，向冷氣機滴水住戶發出的「提示信」數目，超過房屋署直管邨

10倍，卻未能有效令違規租戶糾正冷氣機滴水問題，投訴個案上升超過四成。公署認為，房署無法確定其外判服務承辦商有否濫發提示信，以及處理不一的情況並不理想，因此提出15項改善建議，並建議房署制訂監管措施。房署表示，會加強監管外判物業管理公司。

▶申訴專員公署就改善公屋冷氣機滴水（紅圈示）帶來滋擾問題，向房屋署提出十五項改善建議。  
大公報記者麥潤田攝



### 三無大廈福音 40舊樓踴躍參與

# 聯廈聯管 10廈今簽約招標

## 舊樓管理透視



三無大廈等舊樓容易出現環境衛生問題，或面對政府發出的維修命令束手無策。政府撥款700萬元推行「聯廈聯管」試驗計劃，在四個地區起動至今兩個月，反應不俗，四區合共已有約40幢大廈的業主有意參與。其中油尖旺區今日舉辦簽約大會，為第一階段約10幢大廈聯合制定標書。

有營運組織今日召開制定標書會議，預料最快9月返標、開標，為大廈安排管理公司。有業主讚試驗計劃是為舊樓業主「度身訂造」，他表示，該廈只有六個住戶，即使成立了法團亦無管理公司願意承接，期望透過參與「聯廈聯管」，盡快處理大廈維修令與消防令等問題。

大公報記者 伍軒沛



▶苗凱明（中）向深水埗區居民講解「聯廈聯管」詳情。

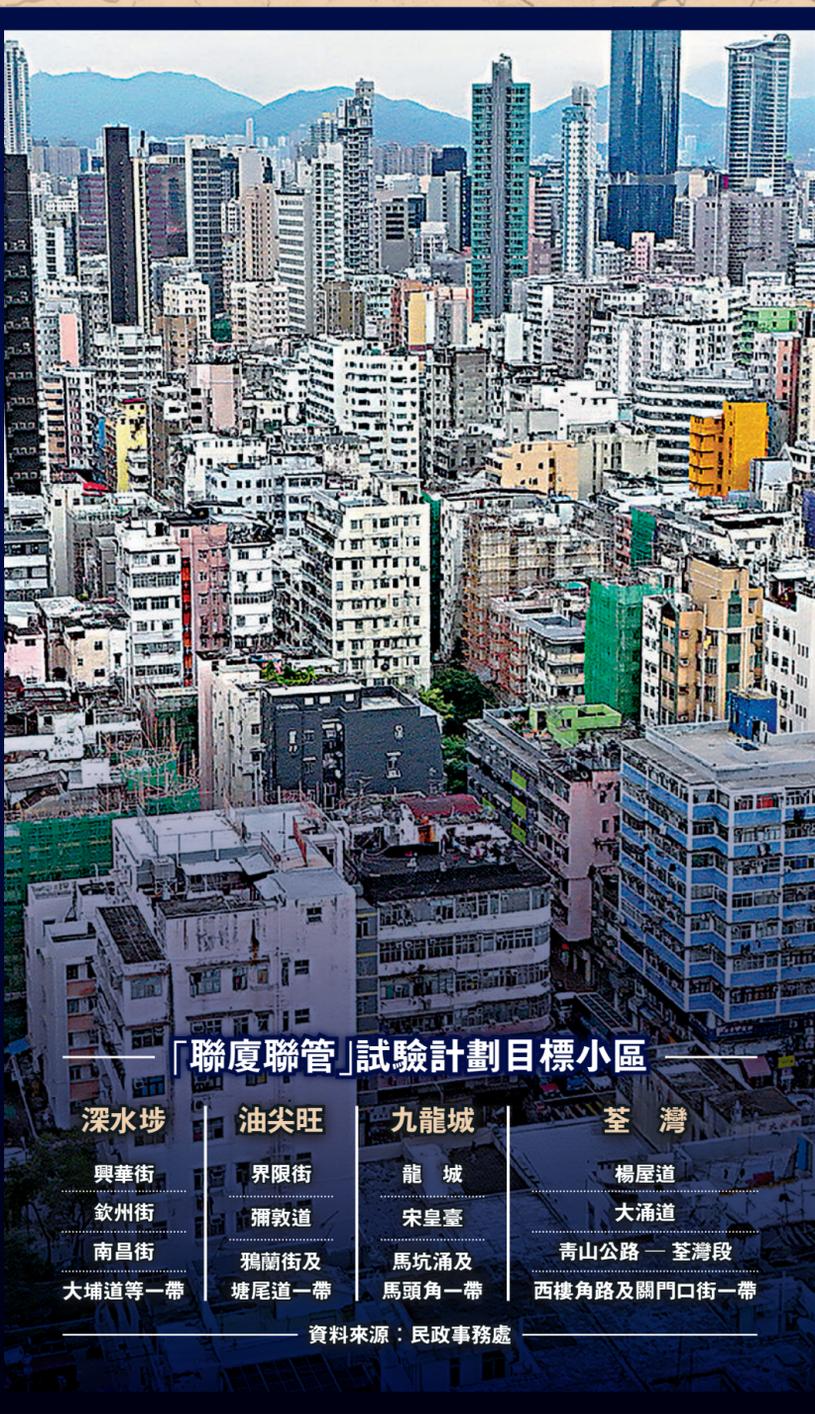
大公報記者過去兩個月多次走訪推行「聯廈聯管」的地區，實地了解舊樓業主的需要、獲政府委任協助推行試驗計劃的營運組織工作情況。油尖旺區服務團體「大南社會服務團」於6月初開展工作，至今兩個月，已有超過20幢大廈決定參與或申請參與。服務團主席李思敏向大公報記者表示，將分兩階段處理申請，今日舉辦簽約大會，為第一階段約10幢大廈聯合制定標書，並以邀標形式向有一定規模的物管公司招標，確定邀標名單後，預期9月返標。餘下的十多幢申請計劃的大廈，則9月至12月的第二階段處理。

李思敏表示，不少業主反映擔憂參與「聯廈聯管」後，管理公司未必持續做好管理工作。她強調服務團會一直跟進管理公司表現，讓街坊真切感受到有物管的大廈環境改變。

### 深水埗九龍城冀10月前落實

荃灣區「聯廈聯管」營運組織是荃灣發展促進會，項目總經理陳延灝表示，當區57幢目標大廈中，約10幢已簽署參與計劃同意書，並即將進入物管公司招標階段。他期望，在二至三個月內完成第一批大廈的相關工作，在獲取基礎數據後，進一步探索「聯廈聯管」合作模式。

荃灣二陂坊10號業主立案法團主席區長明表示，該廈老舊及樓層少，一幢大廈僅得六戶，即使組織了法團，想聘請管理公司也沒有人願意承接，「你得六戶人，邊間公司肯做？工作多，收益又少，無數圍。」法團需開設銀行戶口，但他說跑了幾間銀行，沒有一間願意為他們開戶，「效益低，有些銀行的要求更嚴格，例如需要所有業主簽名，有一兩個海外業主無法簽名都做不到，再來是購買保險、招標維修和聯絡承辦商等，基本是屢遇困難。」



### 「聯廈聯管」試驗計劃目標小區

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

資料來源：民政事務處

▲「聯廈聯管」試驗計劃起動至今兩個月，反應不俗，四區合共有40幢大廈有意參與。  
大公報記者攝

區長明形容，大廈現仍背着一條消防命令和維修命令需要解決，但法團有心無力。大公報記者在他帶領下到大廈觀察，大廈下面就是街市，地舖棄置的紙皮箱堆滿了大廈樓梯。樓梯口的垃圾桶堆得滿滿，「第一是無保安，再來就是衛生問題，很難解決。」大廈戶數少，聘請清潔工也有困難，只能找相熟的人於有空時來幫忙倒垃圾，他坦言擔憂若清潔時一旦有意外發生，會有賠償責任問題。

「「聯廈聯管」可以說是為我們這些大廈度身訂造的措施了！」區長明說，對這計劃有很高期望，相信只要聯合其他大廈聘用同一間物管公司，就可以幫助他們處理開設銀行戶口、應對政府的各種命令。

負責深水埗區「聯廈聯管」試驗計劃的深青社項目總監苗凱明表示，已有數幢大廈簽署參與計劃同意書。他期望，最快於9至10月完成所有開會、招標等手續，並且聘請物管公

司，「我希望能夠以兩三幢大廈為一組，每一組就是一個管理單位。」他期望，在該區內的「聯廈聯管」推行安排，不只是協助成立法團、聘請清潔工人，而是可持續發展（見配稿），即使試驗計劃結束，或不再有政府資助，業主仍願意聘用管理公司。

### 期望未來做到「聯廈維修」

苗凱明稱，期望「聯廈聯管」將來不只是提供管理服務，「會不會可能做到「聯廈維修」？讓這些大廈以更便宜價格聘用到維修公司。」在一年的試驗計劃中，他期望能夠有四至六幢大廈參與「聯廈聯管」計劃。

九龍城區「聯廈聯管」營運組織、社區關愛協會的副主席林博表示，現已有九幢大廈簽署了參與意向書，今個月內會逐一開住戶大會，隨後便制定標書，期望8月至9月初落實讓管理公司入場工作。



▲區長明表示，荃灣區有大廈因沒人固定清潔，樓間堆滿棄置垃圾，期望「聯廈聯管」後，可聘請清潔工改善衛生。  
大公報記者伍軒沛攝

## 營辦機構·期望物管助大廈增值

「聯廈聯管」試驗計劃在不同地區的營運組織，在推展策略上各有特色。有組織期望將來聘用的物業管理公司，能夠做到為大廈增值，甚至最終目標是希望參與的大廈能夠「一蚊都唔使出」。有組織希望聘用具有AI等新技術的管理公司，進一步保障大廈住戶的安全。

### 出租空間播廣告裝發射點

九龍城區的社區關愛協會副主席林博表示，期望與物管公司商量，在合法合規的情況下，為參與計劃的大廈設立增值服務，讓大廈獲得收益，以備遇到維修時，能夠有盈餘收入幫補。他與團隊構思的增加收入方法，包括在大廈範圍安裝顯示屏供播放廣告，為大廈賺取廣告收入。

其次是在大廈撥出空間，出租予電訊商安裝信號發射點，賺取租金收入。第三個方法是參與「上網電價計劃」，例如在天台放置太陽能板，並將供電商回購新能源電力的收入，存到大廈法團的戶口。林博表示，三個方法若能順利達成，初步計算估計，可為參與聯管的法團戶口賺錢，甚至可能連管理費也能做到「一蚊都唔使出」。

深水埗區深青社項目總監苗凱明也構思為參與大廈設立增值服務。他希望，獲聘的物管公司除了處理大廈的各種命令及各類文書工作，還能夠為大廈提供增值，例如大廈外牆廣告等，幫助大廈賺取收入，以備當遇到維修等需要時，幫助減輕業主壓力。對於揀選物管公司的要求，他舉例曾參與舊樓管理項目，並期望物業管理公司具有新的資源及技術，為大廈業主帶來更好的體驗，「例如應用CCTV之餘，會不會可能加入AI技術，識別大廈隱患，在應變火警或者水浸的時候，能夠立刻上報，讓管理公司及居民可以立刻反應？」

大公報記者 伍軒沛



▲大公報記者過去兩個月多次走訪推行「聯廈聯管」的地區，實地了解舊樓業主的需要及營運組織的工作情況。