

# 「聯廈聯管」擴全港 走訪樓宇增聯繫

## 麥美娟接受本報專訪 指逾百廈有意參與 33幢成功聘物管

香港不少舊式單幢樓宇及「三無大廈」欠缺專業物業管理服務，嚴重影響樓宇管理及居民的生活質素。現屆特區政府銳意解決這項「老大難」問題，去年6月1日起推出「聯廈聯管」試驗計劃，運作一年來初見成效，並於本月1日起擴展至全港所有有需要的地區。香港特區政府民政及青年事務局局長麥美娟近日接受香港文匯報專訪時，回顧過去一年成效，透露至今已有逾百幢大廈簽署參與意向書，33幢成功聘用物管公司實行「聯廈聯管」。她強調將汲取經驗，透過地區非政府組織搭配區議員走訪有關樓宇，加強與業主聯繫，以便更順利地實施「聯廈聯管」。

●香港文匯報記者 李千尋



麥美娟指出，部分舊式單幢樓宇或「三無大廈」因單位數目不多，如各自招標聘請專業物業管理公司，管理費攤分到每戶往往偏高。「聯廈聯管」正是將同區樓齡相近、戶數規模相若的單幢大廈整合起來聯合招標，共聘同一間物管公司，讓業主以相對可負擔的費用獲得專業管理服務。

### 減法團委員壓力 提升管理質素

她舉例，荃灣有大廈僅有約二十戶住戶，早年因應樓宇大維修需要，由業主自行成立法團，但日常管理長期依賴法團委員義務處理。由於戶數少，單獨聘請物管公司成本高，難以做到專業管理。透過「聯廈聯管」，大廈成功引入物管公司，通告張貼、會議紀錄等行政工作由專人跟進，物管公司在維修工程期間亦協助法團處理採購及報價程序。「即便法團秘書責任心強、盡心處理樓宇事務，卻欠缺專業知識，難以判斷公共設施是否需要維修，或者怎樣維修更有成本效益。現在由專業物業管理公司協助對接工程承辦商、收集維修報價、統籌維修項目，大幅減輕法團委員的工作壓力，整棟大廈的管理質素也顯著提升。」

試驗計劃於去年6月1日率先在油尖旺、深水埗、九龍城及荃灣推行。麥美娟總結指，局方於過去一年接觸逾200幢大廈，其中逾100幢簽署參與意向書，33幢大廈成功聘用物管公司實行「聯廈聯管」。談及當中所得經驗，麥美娟認為推廣計劃的最大難點，在於令業主願意參與，因部分業主對計劃的作用認識不足，需時理解政策如何改善樓宇管理。

### 積極與扎根社區 NGO 合作

為此，麥美娟分享局方積極與扎根社區的非政府組織合作，這些機構熟悉當區情況，亦較易取得業主信任，由它們連同區議員上門走訪解說，能更有效與業主建立聯繫，提升接受度，推動計劃落實。「第一，要讓業主充分認識這項計劃，明白計劃能提升樓宇管理水準；第二，依靠社區非政府組織及區議員，加強和業主的聯繫、取得業主信任，才能更順利落地推行『聯廈聯管』。」

麥美娟強調，推行「聯廈聯管」背後，是本屆特區政府提升大廈管理品質的決心。除「聯廈聯管」外，政府亦在上任初期就向立法會提出修訂《建築物管理條例》，並於2024年通過，去年起正式生效。

局方現時已着手推進下一階段《建築物管理條例》的檢視和修訂工作，以更好地回應社會對大廈管理的關注。



●麥美娟回顧「聯廈聯管」試驗計劃過去一年成效，表示有逾百幢大廈簽署參與意向書，33幢成功聘用物管公司。香港文匯報記者曾興偉攝



●「聯廈聯管」試驗計劃於本月1日起擴展至全港所有有需要的地區。圖為成功聘用物管公司實行「聯廈聯管」的大廈。資料圖片



●關愛隊人員協助華豐大廈火災災民。資料圖片



●去年鯉魚涌發現戰時炸彈，市民肯定封區安排和關愛隊的支援。資料圖片

## 關愛隊運作趨成熟 跨區支援高效調度

香港文匯報訊（記者李千尋）關愛隊是今屆政府完善地區治理架構的重要服務隊伍，自成立以來，已成為地區治理的重要力量。特區政府民政及青年事務局局長麥美娟在接受香港文匯報專訪時形容，關愛隊經兩年多運作後，不僅具備區內動員能力，更能提供跨區支援，遇上突發事件可高效調度。第二期關愛隊已馬不停蹄投入服務，務求把支援做深做廣。她特別提到，今年農曆新年期間，關愛隊成員在食團年飯時亦即刻放下碗筷趕赴現場協助街坊，「由此可見隊員的服務熱情，以及突發事件下愈發成熟系統的動員機制。」

第一期關愛隊於去年10月結束服務，麥美娟表示，第一期452支關愛隊兩年間合共探訪約61萬個長者戶及有需要住戶，為弱勢家庭提供10萬次簡單家居支援服務，並舉辦約5萬項地區活動。

她指出，關愛隊成立初期，局方更重視各隊在當區號召義工、服務居民的動員能力，經過兩年實踐，發現關愛隊不僅能在單一小區內調配人力，更建立起跨小區，甚至全港十八區跨區支援的動員機制。

### 服務走向專業化

她續指，關愛隊隊長及隊員均為義工，利用工餘及照顧家庭以外的時間服務社區，但整體服務已走向專業化，「我常說他們是專業的義工。」無論是日常人手調度、緊急事故的有組織動員、相鄰小區協作，或跨區調配支援，流程均愈見有系統和成熟。

她舉例指，早年佐敦華豐大廈發生火警，事後需開設臨時庇護中心安置受影響市民，除油尖旺區關愛隊義工全數支援外，亦同步調度全港十八區關愛隊輪流到場協助。宏福苑居民分批上樓執拾時，局方同樣動員十八區關愛隊協助安排，令居民有序進出及處理善後。

麥美娟又提到，去年鯉魚涌發現戰時炸彈，當晚需在短時間內疏散18幢大廈居民，港島東區全體關愛隊隊員和義工連同區議員全程投入行動，幫助登記居民資料、疏散居民至庇護中心，以及在庇護中心提供物資支援，流程有序且高效。「這類高效大規模調度，在過去難以實現。在完善地區治理、成立關愛隊、重組區議會之前，各區議員大多只服務自身所屬小區。以東區炸彈事件對比，過去僅能依靠單一小區的議員動員數十名相熟的義工處理。現在地區專員同時擔任區議會主席、全區關愛隊總指揮，一旦發生突發狀況，可以立刻調度全區所有區議員、全部關愛隊統一協助處理突發事件。全區關愛隊各司其職、配合有序，妥善協助居民應對突發危機。」

### 隊員投入度和熱忱更為突出

第二期關愛隊亦已展開服務，麥美娟表示，第二期關愛隊新增3隊至455隊，並調整各隊服務覆蓋範圍，讓每隊可更集中資源服務當區。第二期關愛隊由去年10月開展，截至今年首季，已累計探訪14.5萬個長者戶及有需要住戶，提供大量的家居支援服務，於地區舉辦7,500場地區活動，並協助政府宣傳各項政策資訊。

她指出，第二期較第一期有兩項進步，一是市民對關愛隊的認識提升，二是隊員投入度和熱忱更為突出。她提到，今年農曆新年期間，「有屋苑出現停水及爆水管問題，猶記得年廿九晚上8時許，我原本擔心節日期間難以調動人手，沒想到關愛隊隊員、義工、區議員連同民政事務總署同事迅速抵達現場，協助居民搬運、分發食水。節日家家團圓之際，關愛隊義工依舊秉持專業精神第一時間出動。一般人吃團年飯時，未必願意放下碗筷立刻外出幫助街坊，由此可見隊員服務的熱情，以及突發事件下愈發成熟系統的動員機制。」

## 逾4萬青年參與民青局內地交流實習項目

香港文匯報訊（記者李千尋）近年特區政府持續推動香港與內地青年交流，民政及青年事務局局長麥美娟表示，2025至2026年度有逾4萬青年參與民青局舉辦的內地交流或實習項目，各項計劃報名人數亦持續上升。「啟航1331」及柴灣青年廣場「民青局賽馬會青立方」等青年驛站與青年互動空間，透過多元活動及配套設施協助青年拓闊視野、擴展人際網絡。

### 申請人數逐年上升

麥美娟表示，民青局大力推動青年到內地交流與實習，即使各項名額有限，申請人數仍逐年上升，其中敦煌莫高窟、北京故宮等多項內地專題實習計劃尤受歡迎，多年來報名人數均遠超名額，反映愈來愈多香港青年願意把握政府提供的機會，走訪內地不同城市，親身體驗當地生活與

發展。「這亦契合本屆特區政府的理念：我們相信香港青年十分優秀，真正需要的是政府、商界、各界團體共同搭建平台與機會。讓青年親身走訪各地，實地感受國家高速發展。親眼見證後，相信青年能夠找到自身發展路向，追尋個人理想，更好融入、服務國家發展大局。」

數個青年驛站與青年互動空間亦於過去一年陸續啟用，麥美娟表示，「啟航1331」啟用以來一年間舉辦各項活動，並曾配合於啟德體育園舉行的演唱會舉辦聚會。她亦提到，今年4月啟用的柴灣青年廣場「民青局賽馬會青立方」及「連青人網絡」實體互動平台「連青·南昌」增設多項設施，包括烹飪工作室、視頻工作室、舞蹈室等配套，為青年提供交流活動空間，「青年和同輩交流碰撞想法，無論是創業、事業發展或是學業規劃，都能激發新思路、新方向。」

## 廣納建言完善未來五年發展方向

香港文匯報訊（記者李千尋）特區政府正就香港首個五年規劃展開公眾諮詢。民政及青年事務局局長麥美娟表示，民政及青年事務局十分重視各持份者的意見，將在編制規劃時廣納建言，完善未來五年的發

展方向。局方早於5月已開始接觸相關持份者，包括舉辦青年發展專題諮詢會，收集青年對五年規劃的意見，同時亦向地區工作相關人士諮詢意見，聽取如何在未來五年提升地區治理效能的建議。至本月正式諮

詢開展後，該局諮詢鄉議局意見，聽取鄉郊社群就五年規劃及城鄉發展的建議，了解其對香港長遠規劃的作用與貢獻。

麥美娟表示，局方會持續聽取不同青年及各界意見，除線下諮詢會外亦設網上渠道，方便廣納民意，編制一份能為香港未來五年發展發揮關鍵作用的規劃文件。

## 議員支持古洞北建聯用及辦公兩樓

香港文匯報訊（記者文森）立法會工務小組委員會今日審議古洞北新發展區聯用綜合大樓及辦公大樓的撥款申請，多位具工程背景的立法會議員均表態支持。立法會議員李鎮強表示，以上兩座大樓不僅是落實「基建先行」與「創造就業」的關鍵舉措，更對促進地區經濟、提升市民幸福感受有深遠意義。

李鎮強引述政府文件指，第二十九區的聯用大樓規劃涵蓋了可承辦國際劍擊賽事的標準體育館、標準社區會堂、大型家庭醫學診所；辦公大樓內亦有幼稚園、分區圖書館、郵政派遞局、幼兒中心、青少年綜合服務中心等設施，並將多元政府服務聚焦於一處。

他認為這種「一站式」的綜合設計，能徹底解決新區居民過去去東奔西跑、跨區尋求基本服務的痛點。大樓落成後每年更可節省高達4,800萬元租務及管理開支，是善用土地資源、提升公共服務效率的典範。

### 政府多管齊下成功削減成本

就有意見認為兩大樓項目的97.1億元造價偏高，李鎮強認為不能只看總額，而忽略政府的成本削減工作。他指項目原先估算99.6億元，但透過同步招標、優化設計、採用組裝合成建築法（MiC）等手段，令總造價下調約2.6億元。若再從單方造價客觀比較，兩大樓項目總建築樓面約18.27萬平方米，建築及機電單價

每平方米約31,260元，與將軍澳、九龍城同類政府聯用大樓單位造價大致持平，不存在造價離譜的問題。他期望政府可盡量縮短施工周期，確保「人到、配套到」，對應2032年古洞北全面入伙的人口高峰。

立法會議員鄧銘心指出，這個項目採用「一地多用」模式，是北都首個政府設施建築群，體現以政府設施帶動發展，同時提供體育、文康、醫療、教育及福利等多元設施，勢成古洞北地標。她十分支持政府以實際行動將一些政府機關搬入北都，期待項目能盡快上馬，更希望這個建築群能夠既實且華，內外兼備，使香港建築成就再創高峰，亦為市民建設一個更宜居、更有活力的北部都會區。



●多位議員表態支持古洞北新發展區聯用綜合大樓及辦公大樓的撥款申請。圖為建設中的古洞北新發展區。資料圖片