

理順「聯廈聯管」計劃 開啟舊樓治理新篇

一直以來，不少舊式的單幢樓宇都面對不同形式的管理問題，特別是因為管理費成本不菲，大廈欠缺保安及清潔的服務，嚴重影響着居民的居住質素。對此，社會有不少聲音促請特區政府研究解決方案。本屆特區政府銳意解決社區「老大難」問題，提出「聯廈聯管」試驗計劃，早前就有首批參與大廈共同簽訂招標文件，標誌着舊樓治理進入新紀元。

現時特區政府正在四個地區推行「聯廈聯管」試驗計劃，協助「三無大廈」和舊式單幢樓宇的業主改善大廈管理。四區至今合共已有 40 幢舊樓的業主期望參與計劃，反應熱烈。其中在油尖旺區，首批十幢參與計劃的大廈已舉行「聯廈聯管項目進度會議」，十廈法團的代表共同簽訂「聯合招標同意書」。該區民政處也已設立專責小組，嚴格監督招標過程和後續服務質素，確保計劃取得實效。「聯廈聯管」計劃突破傳統單幢管理模式，透過政府引導、社區參與和市場運作相結合，為舊區管理難題提供可持續解決方案，有望成為香港城市更新的重要範例，推動基層社區治理邁向新台階。

據統計，全港約 4 萬幢私人大廈中，有近 3,000 幢屬於「三無」，主要集中在九龍區。過去，由於單幢樓宇的戶數有限，大廈要單獨聘用保安或清潔服務，各住

戶需要承擔不少的費用，對於大部分經濟能力有限的住戶而言，當然並不划算。

個別大廈由於缺乏管理，衍生出衛生惡劣、治安欠佳、消防隱患、設施失修等多重問題，嚴重影響居民日常生活。「聯廈聯管」的概念，就是結合數幢相鄰的單幢樓宇，共同聘用同一物管公司提供保安或清潔服務，並共同負擔相關的開支，變相減省了業主管理費。

良好的物業管理不但可延長樓宇壽命，更有機會為樓宇增值。「聯廈聯管」這項突破性的措施，有助於解決舊樓長久以來面對的問題，特區政府可說是以新思維解決社區老問題，相關的膽識與決心確實值得稱讚。

當然，從現時的一些推行經驗可見，特區政府仍然有必要加強相關的支援工作。雖然有關計劃的目標是將數幢舊式大廈撮合，讓大家共同聘用保安或清潔服務，不過不同大廈的居民對物管服務或有不同需求，相關的突出分歧仍然有待解決。例如，有個別大廈可能着重保安的工作，而個別大廈對於清潔服務就特別着緊，因此如何收窄分歧並建立合作的共識，相關的溝通及支援工作就不可或缺，背後需要各區民政處、區議員以及社區人士共同努力。

總體而言，完善地區治理是本屆特區政府其中一項施政重點，現時的「聯廈聯管」試驗計劃正好解決舊樓長久以來的管理問題，結合政府政策引導與基層社區協作，將有望更有系統地管理舊樓，為居民帶來更安全的居所，亦為社區營造更穩健的樓宇安全網絡，值得社會多加支持。

