



News Clipping

Publication : Economic Digest
提升聯管效率 最佳實踐分享
Date : 23 August 2025
Link : P065

樓市 Real Estate
房管新語

提升聯管效率 最佳實踐分享

香港衛生等問題，往往成為社會隱患。針對這一挑戰，市區重建局與香港房屋經理學會於2024年8月底，成功協助九龍城區內兩幢舊式單幢樓宇落實「聯廈聯管」模式，不僅能夠提升管理效益，還能促進居民的參與感，改善居住環境。

「聯廈聯管」管理模式協調地區內鄰近的

單幢式舊樓，共同聘用一間物業管理公司，分擔人力資源及管理開支，實現資源共享。

這種「聯合式」管理，能降低每戶業主的管理支出，讓業主們只需要支付較相宜的費用，便可獲取合適的專業管理服務，提升大廈樓宇設施保養水平及管理效率，改善居住環境和提升宜居度。

協助擬定年度管理預算

在實施「聯廈聯管」的過程中，幾個成功案例凸顯了其提升效率的具體成效。

例如，九龍城福華樓的業主在聘用管理公司後，管理公司成功協助法團購買了「第三者責任保險」，保費亦比法團原先取得的報價大幅下調超過一半，除能符合法例的要求外，還為業主節省了金錢。

在財務管理方面，管理公司成功協助同區龍威大廈法團追收管理費用，並負責擬定年度管理預算，為法團建立良好的財務管理奠定基礎。

此外，管理公司更能迅速調派技工到大廈處理日常維修工作，例如更換樓宇入口大閘門鉸，大廈只需要支付物料費用，便能有效率地完成維修，鞏固大廈保安防線。

要使「聯廈聯管」模式成功，業主的積極參與至關重要。為此，業主們務必加強鄰里之間的溝通，建立有效的聯繫網絡。

政府亦可以通過宣傳教育，提高業主對物業維修保養責任的認知，並強調專業物業管理的重

要性。

為三無大廈業主提供支援

同時，在地區組織的協調下，鼓勵居民參與大廈管理及適時維修保養，其中，可就「三無大廈」的業主提供額外支援，指導及協助他們成立業主立案法團，以「法人」身分代表大廈業主處理樓宇管理事務，實踐「聯廈聯管」管理模式，聘用持牌管理公司執行大廈管理工作，從而提升管理水平。

「聯廈聯管」模式的推廣，不僅能提升舊樓的管理效率，還能增強居民的參與感，推動社區的整體發展。隨著科技的進步，未來的物業管理也將趨向智能化。

引入電子告示板和通訊應用程式，有助管理公司在毋須職員駐場的情況下與居民保持溝通，這些科技應用除為「聯廈聯管」模式注入新的活力外，更能提升訊息傳遞的效率。

總結而言，「聯廈聯管」模式的成功實施，不僅是物業管理行業的一次創新，也是對社區力量的充分肯定。

透過各方的合作與資源共享，舊樓居民能夠享受到高質量的物業管理服務，有效改善生活環境，進而提升整體社會的和諧與穩定。

冀望藉著政府政策推動，例如引入資助或立法規管，讓舊樓業主及物業業界更積極參與，將「聯廈聯管」模式擴展到更多舊區。

黃寶珍

香港房屋經理學會副會長
香港房屋經理學會成立於1988年11月29日，按照公司法例（香港法例第32章）以有限公司形式註冊。同時由1997年5月9日開始按照香港房屋經理學會條例（第507章，本為1997年第34號）正式成立為一個註冊法團。香港房屋經理學會於2020年獲物業管理業監管局認可成為首批發牌制度下的認可專業團體。
網址：<https://www.housing.org.hk/zh-hk>