



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

News Clipping

Publication : Economic Digest
推動「聯廈聯管」：重塑香港舊樓管理的政策契機

Date : 10 August 2026

Link : <https://www.edigest.hk/%e8%a3%9d%e4%bf%ae%e8%a8%ad%e8%a8%88/%e8%81%af%e5%bb%88%e8%81%af%e7%ae%a1-%e9%87%8d%e5%a1%91-%e9%a6%99%e6%b8%af-%e8%88%8a%e6%a8%93%e7%ae%a1%e7%90%86-%e6%94%bf%e7%ad%96-2031354/>



港股IPO

日圓

Pokemon卡

美股科技股

AI

最新財經資訊

即時財經

專題

投資

樓市

理財

商業

科技

職場

生活

時事

專欄 訂閱專區

AD



推動「聯廈聯管」：重塑香港舊樓管理的政策契機

香港房屋經理學會

裝修設計 Aug 10 2026

聯廈聯管

重塑

香港

舊樓管理

隨著香港舊式單幢樓宇數目日增，管理問題日益浮現，尤其是在樓宇維修及法規遵從方面。有見及此，「聯廈聯管」作為一項創新的樓宇管理模式，由業界倡議逐步走向政策層面，為改善舊樓管理提供一條具可行性的出路。

Copyright of the article(s) in this news clipping is owned by the relevant publisher(s). Reproduction and distribution of such article(s) without prior authorization is not allowed.

本新聞剪報文章之版權屬有關出版商所有。除獲授權外，不得複製及分發本文章。



香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

「聯廈聯管」的核心理念，是透過協調多幢單幢式樓宇，共同聘用同一物業管理公司，以達致規模經濟，從而以較相宜費用獲取基本管理服務。早於數年前，香港房屋經理學會聯同市區重建局於九龍城「龍城」區推行先導計劃，向約40幢樓宇推廣該模式，最終成功促成其中4幢參與，並協助業主完成由招標、評審至委聘管理公司的整個流程。當中福蔭樓及龍威大廈更成功達成共識，聯合委聘同一管理公司，落實「聯廈聯管」。

政府其後在2024年《施政報告》中正式提出推動「聯廈聯管」試驗計劃，並於2025年在四區展開，標誌該模式已提升至政策層面。根據官方近期公佈的數據，試驗計劃已接觸216幢大廈，其中33幢成功落實聯合管理，反映市場對此模式逐步建立信心。至2026年6月，計劃更擴展至全港各區，為期一年，顯示政府對其成效的肯定。

從政策層面分析，「聯廈聯管」具三項關鍵價值。首先是成本效益，透過資源共享，有效降低每戶財務負擔。其次是管理質素，使原本未能負擔管理服務的舊樓，引入制度化運作，包括法團會議、日常巡查及應急機制。第三是風險管控，管理公司可協助業主遵辦屋宇署、消防處等政府部門發出的各類法定命令，與及應對有關大廈管理的法例修訂，從源頭減少安全隱患。

福蔭樓及龍威大廈的實務個案進一步印證其成效。在維修工程監管、滲水事故跟進、突發停電處理及日常維修等方面，管理公司均能迅速介入並提供專業協調，顯著改善樓宇運作效率及住戶生活質素。

然而，推行「聯廈聯管」過程並非毫無挑戰。首先，業主對繳交管理費及管理責任認知不足，影響收費及管理制度的建立。其次，法團在財務管理及銀行開戶方面面對實際障礙，例如最低存款要求對舊樓業主構成門檻。此外，多幢樓宇之間在經濟能力及期望上的差異，需耗時協調統一決策。在業權分散的情況下，部分業主失聯（如移民或離世）亦影響法定決議進行。更關鍵的是，「三無大廈」在組織動員上的困難，往往需依賴非政府組織進行長期地區工作。再者，部分樓宇本身存在結構或僱建問題，管理公司在接管初期需承擔較高風險，亦影響業界參與意欲。

廣告

要持續推動「聯廈聯管」，筆者認為可從三方面加以優化。其一，政府應加大公眾教育及宣傳，提升業主對樓宇管理責任的認知，並透過地區組織及非政府機構協助「三無大廈」成立業主立案法團。其二，建議金融機構檢視法團開戶要求，例如下調最低存款門檻，以配合實際需要。其三，政府可考慮為參與計劃的管理公司建立風險分擔或誘因機制，例如針對高風險舊樓提供支援，以吸引具規模及經驗的物管公司參與。

AD

展望未來，隨著物聯網及智慧管理技術的發展，「聯廈聯管」有潛力突破地域限制；當管理模式由單幢樓宇走向小區管理，不僅可提升管理效率，更有助推動社區層面的可持續發展。「聯廈聯管」的成功關鍵在於能否由試驗計劃進一步制度化，並建立完善配套，在政府持續推動及業界專業參與下，讓這一模式真正落地生根，全面提升本港樓宇安全與居住質素。



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

香港房屋經理學會會長 黃寶珍女士

免責聲明：本專頁刊載的所有投資分析技巧，只可作參考用途。市場瞬息萬變，讀者在作出投資決定前理應審慎，並主動掌握市場最新狀況。若不幸招致任何損失，概與本刊及相關作者無關。而本集團旗下網站或社交平台的網誌內容及觀點，僅屬筆者個人意見，與新傳媒立場無關。本集團旗下網站對因上述人士張貼之資訊內容所帶來之損失或損害概不負責。