



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
港府推動聯廈聯管 重塑香港舊樓管理的政策契機
Date : 22 August 2026
Link : P058

樓市 Real Estate
房管新語

港府推動聯廈聯管 重塑香港舊樓管理的政策契機

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。

「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，最終成功促成其中四幢參與，並協助業主完成由招標、評審至委聘管理公司的整個流程。

當中欄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。根據官方近期公布的數據，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。

具三項關鍵價值

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。

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（例如移民或離世）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。

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。

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。

黃寶珍

香港房屋經理學會會長
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>