

九龍城區議會轄下

社會服務、房屋及發展規劃委員會

吳寶強主席，MH

建議支援三無大廈和聯廈聯管事宜

背景：

李家超行政長官 2024 年施政報告指出，政府將於明年在選定的小區推行「聯廈聯管」試驗計劃，安排同一物業管理公司聯合管理鄰近的舊樓，尤其是「三無大廈」和其他舊式樓宇。在九龍城區，舊樓林立，儘管民政事務處已投入大量人力和資源協助改善區內大廈管理，最終仍需依賴業主立案法團作為合法法人來管理大廈的公用地方。的確，通過民政處和區議員多年的努力，區內「三無大廈」的數量已顯著減少，這一成果值得鼓舞。然而，仍有不少市民對其大廈的環境不滿，從整體情況來看，這往往與大廈的「無法團和無管理」有關。

許多大廈面臨「法團委員不足」、「業主無法聯絡」以及由地產中介代為收租管理等問題。即使通過通告和信箱通知業主開會，參與人數依然很少，往往無法成立法團，讓業主和住戶倍感煩惱。隨著這些問題的持續，越來越多大廈處於無人管理的狀態，公共區域的衛生和治安情況不斷惡化。因此，為了「三無大廈」更好的發展，「聯廈聯管計劃」通過協調多棟「三無大廈」進行統一管理，從而節省管理成本，讓業主能夠以更為相宜的費用享有物業管理服務。然而，在實施過程中仍然面臨一些挑戰，例如租戶可能不願意支付額外費用，或部分業主對統一管理方案存在疑慮。

建議：

- 1、政府設立相關基金，支援地區公共機構在部分大廈試行「聯廈聯管」計劃，作為試點，並藉此進一步推動計劃的實施。
- 2、政府部門提供法律和技术支持，協助引導「三無大廈」的業主和租戶理解並同意實施「聯廈聯管」計劃。

九龍城區議會

林博 謹啟

2024 年 11 月 27 日