

港樓設計倒退 藏播毒風險

專訪 新冠疫情緩和，疫後重建成為工作重點。這次青衣長康邨康美樓及大埔富亨邨亨泰樓有單位的喉管懷疑成為播毒元兇，再令港人重視建築設計問題。沙士距今雖已有17年，但有資深測量師指出，本港的建築仍未能與時俱進，近年更有倒退情況，成為播毒隱患，指出建築三大黑點須要注意，包括「黑廁」設計、納米樓問題、U形聚水器需改善，建議設立強制單位內的驗渠計劃，並提供誘因改善建築問題。

香港文匯報記者 顏倫樂

長康邨及富亨邨有單位喉管懷疑成為播毒元兇，再令港人重視建築設計問題。圖為大埔富亨邨亨泰樓。



謝偉銓再提建議 改善建築三大黑點

2003年沙士一役，對港人來說是一個慘痛教訓，香港有否從教訓中學習到什麼呢？這次新冠肺炎疫情下，青衣長康邨康美樓及大埔富亨邨亨泰樓，都有單位的喉管懷疑成為播毒元兇，情形與當年九龍灣淘大花園似曾相識。資深測量師、建築、測量、都市規劃及園境界立法會議員謝偉銓接受香港文匯報訪問時，指業界當年提了不少改善建議，部分有被採納，部分則隨着疫情過去不了了之。

他直言不希望歷史再一次重演，近月已與業界成立建測規團抗疫工作組，希望就各項建築問題及相關條例等作出建議改善，中長線檢視現有條例、法規、衛生政策。他指出，現時法例並沒有強制改善排污渠，目前的強制樓宇檢驗計劃，只針對公用排污渠，單位內部的排污渠狀況則沒有強制檢驗的要求，冀未來數月有具體方案提交予政府。

沙士改善建議多不了了之

謝偉銓憶述，當年沙士後，業界就一些建築設計作出改善建議，例如因應淘大事件，業界當時提出分渠，即單喉管設計變成雙喉管，將污水渠（即糞渠）和廢水渠分開，另外高低層亦建議分開兩條渠管，以免低層淤塞倒灌。

而最廣為人知的U形聚水器問題，當時建議設計補充聚水器應對乾涸問題，即在洗手盆的水管接駁喉連接到U形聚水器，確保其長期有水。但以上種種，除了高低層分開渠管較被廣泛應用外，其餘兩項都不了了之。謝偉銓認為原因在於許多建議沒有被納入正式條例中，所以無以為繼。

室內排污渠納強制檢驗

他指出，當初部分內容以作業備考方建議業界跟從，但如果渠道加長後，無論人工、物料等成本都會增加，項目承建商普遍不會採用。

謝偉銓建議，政府長遠應強制業主檢視單位內的排污渠問題，推出類似強

制驗窗般的強制檢驗渠道計劃，將防疫黑點盡量掃除，一方面能為業界製造就業機會，亦能讓住戶居住得更安心。他指，2月中青衣長康邨康美樓及3月中大埔富亨邨亨泰樓的播毒情況，兩公屋個案均反映渠管系統有問題，不少舊式公屋渠管設室內，易被改裝。日後建築可考慮渠管全放室外。

他還建議提供誘因改善建築問題，例如為公共設施引入智能化設計，「人人都怕觸摸門柄，升降機按鈕，是否可全自動化？」

此外，謝偉銓亦提到幾個今天建築上容易導致防疫漏洞的地方，好像「黑廁」（沒有窗戶的廁所）問題，自1997年政府放寬《建築物條例》，只要達標的通風設備便容許住宅有無窗的封閉式廁所，變相導致「黑廁」誕生。「黑廁」因其通風主要依賴抽氣系統，正常運作時間問題不易察覺，但一旦出現問題就會成為播毒黑點。

黑廁納米樓衛生隱患大

他說：「你（政府）假設人們正確使用抽氣系統，但有時未必每一個人肯肯跟從，最簡單例如你（住戶）壞掉抽氣扇，都不一定會立馬維修好，就會有機會傳播或感染病菌，所以整個考慮是不足夠的。」

謝偉銓認為，納米樓也是一個隱藏播毒風險的「現代設計」，一方面環境狹窄，絕大多數只有一面有窗，沒有對流窗，通風條件十分差。而且納米樓設計通常有一條無窗的長走廊，走廊因採光差、不通風，空氣容易積聚細菌。事實上，近年有關「黑廁」與納米單位的批評聲浪不斷上升，個別項目甚至將廁所的洗手盆都設計在廁所外面，衛生隱患極大，但目前仍未見發展商或政府就此作出改善意圖。他認為，政府除追求住屋供應，政策上也需多考慮市民衛生和健康。



近年有關「黑廁」與納米單位的批評聲浪不斷上升。



謝偉銓稱香港房屋上的「黑廁」等問題，容易成為播毒黑點。資料圖片

謝偉銓對建築物防疫的部分建議

- 不少舊式公屋的渠管設室內，易被改裝，探討日後建築渠管全放室外；
- 繼續推進補充聚水器設計，應對U形管聚水器乾涸問題；
- 為公共設施引入智能化設計，例如，人人都怕觸摸門柄、升降機按鈕，應為公共設施引入更多全自動化方案；
- 現時法例並無強制改善排污渠，現行的強制樓宇檢驗計劃只針對公用排污渠，沒有強制要求檢驗單位內部的排污渠狀況，建議設立強制單位內部渠管檢驗計劃；
- 檢討納米樓的單位通風，以及「黑廁」設計的播毒風險；
- 中長線應檢視現有建築條例、法規、衛生政策。

物管對「防疫戰」功不可沒



「物管支援計劃」第二階段將範圍擴至工廈及商廈。資料圖片

一個優秀的物業管理，對於社區的衛生清潔、管理相當重要，於防疫上起了把關作用，重性不亞於醫護及執法人員，疫情下也要緊守崗位。

「如果物管前線出事，整幢大廈都會失守」，謝偉銓說。今次疫情後，他認為反映物管前線的防疫物資嚴重不足，甚至少於一般個體戶，欠缺支援，未來必須確保業界有充足物資應付突發疫情。

抗疫基金助支援前線員工

因應業界面對高風險工作環境，政府2月時公佈首輪「防疫抗疫基金」撥款10億元予物監局推行「物管支援計劃」，前線清潔工及保安員每月可獲發1,000元的防疫辛勞津貼，每幢樓宇最多6名員工受惠，為期4個月，總數2.4萬元。而合資格的物業公司或業主組織，可再獲發放每幢樓宇一筆過2,000元防疫清潔補貼。換言之，每幢大廈發放最多2.6萬元資助。

據了解，物管支援計劃旨在為前線物業管理員工（即清潔和保安員）提供財政支援，協助他們加強個人防護和環境衛生。計劃也可降低加強清潔工作的

額外成本，從而減輕居民負擔。每月多發1,000元，金額並不算多，但謝偉銓認為今次舉措最重要向業界釋出鼓勵訊息，並側面確認行業重要性。

次階段計劃再擴覆蓋範圍

首輪計劃只涵蓋私人住宅和綜合用途樓宇，政府其後再宣佈「物管支援計劃」第二階段，範圍擴闊至工業大廈及商業大廈。與首輪資助有些許不同，第二輪中每幢合資格的工業、商業大廈的資助名額增至12個，防疫清潔補貼增至4,000元。

計劃第一階段原本在4月15日截止申請，但為方便物管公司和業主組織減少社交接觸，以及有更充足時間整理申請資料，計劃第一階段的截止申請日期延長至本月31日，而第二階段的申請日期為至6月15日。此外，謝偉銓指業界討論多時的發牌制度，有助提高行業認受，對日後防疫亦有幫助，將於一至兩個月內向立法會提交文件，期望年中正式推行，但現時立法會工作於政治爭拗中停滯不前，相關工作進度或受影響。

中小企水緊 盼政府再開喉

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新冠肺炎疫情下，資金鏈成為中小企頭痛的一環。奧爾勝時計公司董事長邱文安日前接受香港文匯報訪問時指出，現時這個時勢，大部分做製造業的企業都面對資金緊絀問題，自己公司亦不例外。該公司主要出口鐘錶到日本及歐洲地區，自2月開始，疫情急劇擴大，很多客人要求暫停出貨，令訂單量較往常大跌七成，惟目前內地及香港方面都沒有停工，亦沒有減薪裁員。他坦言，手頭上的流動資金僅夠應付多半年時間，已申請中小企融資擔保計劃下的「百分百擔保特惠貸款」，希望借到愈多愈好，順利渡過難關。

靠積蓄死頂 避免裁員減薪

邱文安表示，雖然訂單大幅下跌，但不會將內地廠房暫停，因早前有一間專做美國出口的鐘錶廠將其東莞的廠房暫停3個月，但這做法等同結業，很難再重啟。因疫情關係，目前內地員工流失50%，香港員工數目則不變。他指出：「在沒有訂單的情況下，仍要繼續支付人工及租金，相當吃力。」公司已申請「百分百擔保特惠貸款」，希望可以盡量借多些，令現金流較充裕，可以「吊住條命」。

政府早前推出總值1,375億元的第二輪防疫抗疫基金，當中800億元用作推出「保就業計劃」，包括向僱主提供為期半年的工資補貼，資助每名僱員每月最多9,000元，最快6月初接受申請，6月底發放。邱文安指，公司都會申請這個計劃，但認為第一期計劃資助6月至8月的工資並不完善，「僱主要頂2月至5月共4個月的人工是最吃力的，政府應該資助4月至6月的工資會較好，而且資助只是最多9,000元薪金，對於一些僱主而言，寧願選擇裁員來不需付額外的一半薪金。」不過，他個人不主張減薪裁員，因為會令公司氣氛很差，寧願用自己的積蓄「頂住先」，希望政府能再推出第3輪防疫抗疫基金。

線下銷情差 轉拓網上平台

另一邊廂，從事網上鐘錶及包裝業務的尊尚動力集團創始人顏志華亦表示，正研究申請政府的資助計劃，因預計未來市場情況不會理想。「不止香港的經濟下滑，全球的經濟都在萎縮中，保持公司資金充



邱文安希望政府能再推出第3輪防疫抗疫基金。受訪者供圖

裕少少，危機都會無咁大。」目前該公司資金情況尚可，如疫情持續，估計仍可支持多10個月。他相信疫情將現曙光，「限聚令」放寬，7月至8月會展的展覽亦會舉行。不過，他亦聽到一些行家正面對較嚴峻的資金鏈問題，需要政府協助。

他表示，公司今年固定開支變化不大，但會加強推廣網上鐘錶電商平台，因在疫情下很多人被禁足，實體店銷情很差，品牌會傾向在網上發展，而且在疫情期間東盟市場銷售不俗。相比起節流，他較傾向尋找新出路。

畢馬威教路：要建立現金能見度

香港文匯報訊（記者 莊程敏）不少企業的業務因疫情陷於停頓，廠商會早前為此舉辦「經濟壓力下的營運資金管理」網絡研討會。畢馬威中國財務諮詢、重組服務合夥人呂綺雯表示，很多行業面對資金壓力，例如零售、酒店及餐飲等，建議企業要建立現金的能見度及控制能力，改善業務的營運資金能力，盡量增加現金流。至於有壓力的企業可視乎情況申請政府推出的百分百擔保貸款，以渡過難關。沒有盈利的公司仍可生存一段時間，但沒有現金流的企業可能隨時倒閉。

各方營運目標增現金流

在有效管理公司現金流方面，呂綺雯建議，企業可以做13周現金流預測樣本，因13周等於一季，與90天付款期相同，而且應該每星期都做更新及審視。至於公司亦可成立一個現金流小組，由不同部門主管參與，將公司各方面營運就增加現金流為目標。

至於實際營運上，呂綺雯認為，公司在追收應收賬時要更有紀律，提早變現做現金，不要積壓現金在沒有產能的存貨上，有時甚至要放棄利率高的產品，轉為生產變現快

的產品。採購時，以往可能會大量購入已取得較優惠的貨品，但現時商會早前為此舉辦「經濟壓力下的營運資金管理」網絡研討會。畢馬威中國財務諮詢、重組服務合夥人呂綺雯表示，很多行業面對資金壓力，例如零售、酒店及餐飲等，建議企業要建立現金的能見度及控制能力，改善業務的營運資金能力，盡量增加現金流。至於有壓力的企業可視乎情況申請政府推出的百分百擔保貸款，以渡過難關。沒有盈利的公司仍可生存一段時間，但沒有現金流的企業可能隨時倒閉。

了解內地稅務優惠紓壓

畢馬威中國大灣區稅務合夥人許昭淳則分享了一些內地及大灣區的優惠稅務措施。內地因疫情而推出一系列紓緩稅務政策，如2月至6月中小微企可豁免養老、失業及工傷3項保險。而企業為防控疫情的實際合理支出，以及受疫情影響的資產損失，准予在企業所得稅前扣除。交通運輸、餐飲、住宿及旅遊四大類困難行業企業2020年度發生的虧損，最長結轉年限由5年延長至8年。另外，因疫情導致企業發生重大損失，正常生產經營活動受到重大影響，可依法申請房產稅、城鎮土地使用稅減免。

許昭淳認為，在未有疫情前，一些在大灣區營商的企業可能未有了解大灣區的稅收優惠政策，但目前遇上資金緊張，申請這些優惠亦可以幫上忙。