

## 東區區議會轄下 大廈管理工作小組 第一次會議紀要

題述會議已於 2026 年 1 月 27 日舉行，討論事項摘錄如下：

### 1. 大廈管理常見情況及諮詢和支援服務 (大廈管理工作小組文件第 1/2026 號)

東區民政事務處（民政處）代表介紹文件第 1/2026 號。

多名成員觀察到，在大埔火災事故後，業主對物業管理公司、大廈業主組織及工程顧問的信任度下降，尤其當涉及樓宇大維修或需籌集資金的項目時。另外，成員反映曾收到不同法團求助，表示未能在其大廈附近物色可容納多名業主的業主大會場地。成員亦對大廈滲水事宜表示關注。

成員建議呼籲大廈提高運作透明度，以期增加一般業主的信任；為法團提供更多專業知識的支援和培訓；多製作宣傳單張提升業主對大廈管理事務的認識，鼓勵更多業主參與大廈管理事務；及加強對物業管理公司及工程承辦商的監管，設立嚴格和專業的操守評核及懲處機制。

民政處表示，政府持續在大廈管理方面擔當積極推動的角色，通過多管齊下的措施，包括提供法律框架（即《建築物管理條例》（第 344 章）（《建管條例》））和一系列的支援服務，協助業主履行管理大廈的責任。處方鼓勵區議員繼續推動良好大廈管理，並協助業主及居民處理相關問題，處方會為區議員提供適切支援。場地支援方面，處方最近已推出一項先導計劃，預留東區部分社區會堂／社區中心的時段，供區內合資格的法團及業主委員會申請舉行業主大會。處方會於計劃開展一段時間後檢討成效。

房屋局表示，屋宇署、房屋署及房屋局獨立審查組負責在《建築物條例》下，分別對私人樓宇、公營房屋及居屋作出樓宇監管。要有效解決大廈管理問題，除了政府支援外，亦需要業主和大廈組織等多方面的合作，才能逐步改善市民的居住環境水平。

屋宇署表示，在尋找滲水來源方面，聯合辦事處（聯辦處）會首先用傳統測試方法，例如量度滲水位置的濕度和進行色水測試，以尋找滲水源頭。聯辦處亦會視乎滲水情況進行專業調查，例如使用微波斷層掃描，以及在有需要時使用紅外線熱成像分析尋找滲水源頭。市民可透過聯絡 1823 報告滲水個案，署方會派人員聯絡事主及作出跟進。

食物環境衛生署（食環署）補充，由食環署及屋宇署合組的聯辦處獲授權執行《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）的相關條文。當構成衛生妨擾的滲水源頭獲確定後，食環署可向有關人士發出「妨擾事故通知」，規定在通知指明的期限內減除妨擾，否則會作出檢控。

房屋署表示，就租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨的出租單位，倘署方收到涉及業主單位的滲漏投訴，有關個案將轉介管理公司與相關業主跟進。署方亦會視乎需要，轉介聯辦處進行調查。此外，作為租置計劃屋邨的管理委員會委員，署方亦不時為重要討論事項例如大維修等提供意見及分享經驗。

**東區區議會秘書處**  
**2026 年 3 月**