

定 稿

離島區議會大廈管理工作小組會議紀錄

日期：2026 年 5 月 12 日(星期二)

時間：上午 11 時正

地點：香港中環統一碼頭道 38 號海港政府大樓 14 字樓
離島區議會會議室

出席者

主席

羅成煥先生, MH

議員

吳彩華先生, MH

周元谷先生

許振隆先生, MH

郭慧文女士

黃秋萍女士, MH

葉培基先生

劉展鵬先生

劉淑嫻女士

列席者

楊蕙心女士, JP

葉倬文先生

伍惠貞女士

李 妍女士

陳 暉先生

梁百勤先生

黃子康先生

敖美玲女士

離島民政事務處 離島民政事務專員

離島民政事務處 離島民政事務助理專員(2)

離島民政事務處 聯絡主任主管(大廈管理)

離島民政事務處 聯絡主任(大廈管理)1

房屋署 高級物業服務經理／港島及離島

房屋局 高級屋宇保養測量師(獨立審查組)(5)

屋宇署 高級屋宇測量師／A1

食物環境衛生署 離島區衛生總督察 1

秘書

林朗澄女士

離島民政事務處 行政主任(區議會)2

歡迎辭

主席歡迎各小組成員及政府部門代表出席會議，並介紹以下列席會議的部門代表：

- (a) 離島民政事務處離島民政事務專員楊蕙心女士、聯絡主任主管(大廈管理)伍惠貞女士及聯絡主任(大廈管理)¹ 李妍女士；
- (b) 食物環境衛生署離島區衛生總督察 ¹ 敖美玲女士；
- (c) 房屋署高級物業服務經理／港島及離島陳暉先生；
- (d) 房屋局高級屋宇保養測量師(獨立審查組)(5)梁百勤先生；
以及
- (e) 屋宇署高級屋宇測量師／A1 黃子康先生。

I. 通過 2026 年 1 月 19 日的會議紀錄

- 2. 主席表示，上述會議紀錄已收錄政府部門的修改建議，並於會前送交各小組成員審閱。
- 3. 小組成員沒有提出其他修改建議，並一致通過上述會議紀錄。

II. 大廈管理簡介 (大廈管理工作小組文件第 2／2026 號)

- 4. 主席請小組成員參閱大廈管理工作小組文件第 2／2026 號，並請離島民政事務處(民政處)代表介紹文件內容。
- 5. 伍惠貞女士利用投影片介紹文件內容如下：
 - (a) 私人大廈常見的居民組織包括業主立案法團(法團)及業

主委員會(業委會)。法團是根據《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)及大廈公契(公契)的規定成立的法人組織，持有由土地註冊處發出的註冊證書；業委會則是根據公契成立的非法人組織，成員按公契規定產生。公契是發展商、經理人 and 大廈各業權共有人三方簽訂的私人契約(即政府並非締約方)，除了清楚訂明各方的權利及責任，亦列明大廈的公用部分、個別業主的專用部分和各個單位的不可分割業權份數。就違反公契的情況，業主和法團可向土地審裁處申請裁決。

- (b) 民政事務總署(民政總署)向業主提供多項支援服務，包括透過「大廈管理專業顧問服務計劃」，支援「三無大廈」的業主成立法團。新一輪計劃已於 2024 年 7 月在全港 18 區推行，為期三年。此外，民政總署會在樓齡 30 年或以上且沒有任何管理組織的大廈招募業主或居民擔任「居民聯絡大使」，協助政府部門聯絡居民，共同處理大廈管理事宜。長遠而言，政府會協助推動有關大廈成立法團。
- (c) 有關諮詢服務方面，民政總署與香港律師會合作推行「大廈管理免費法律諮詢服務」，安排義務律師向法團、業委會、業主和租客提供有關大廈管理的口頭法律意見。此外，地區大廈管理聯絡小組會提供「法團會前諮詢服務」，協助法團按照《條例》及相關工作守則的規定行事，確保法團會議順利進行。如有需要，署方會透過「法團諮詢服務計劃」委聘物業管理公司(物管公司)，以為法團提供免費的大廈管理諮詢服務，服務範疇包括就日常管理事務提供意見、協助法團投購第三者風險保險和聘請會計師審計財務報表、使已停止運作／不活躍的管理委員會恢復正常運作，以及協助法團遵從屋宇署及／或消防處發出的命令／通知／指示。署方亦提供「免費大廈管理外展法律諮詢服務」，委派擁有處理大廈管理事宜經驗的律師，為法團提供不超過 6 小時的免費法律諮詢服務，服務內容包括出席法團業主大會的會前會議、閱讀法團提供與會議相關的資料，以及出席業主大會並於會上提供法律意見。
- (d) 有關解決爭議服務方面，民政總署聯同香港和解中心及香港調解會推行「大廈管理義務專業調解服務計劃」，在爭

議各方願意且署方認為合適的情況下，提供最多 15 小時的免費調解服務。針對經地區民政事務處轉介和民政總署認為合適的複雜個案，署方會安排由律師、會計師、測量師、工程師和物業管理專業等人士組成的「大廈管理糾紛顧問小組」提供中立、權威和專業的意見，協助當事人妥善解決糾紛。此外，署方設有「解決大廈管理爭議服務」，由擁有處理大廈管理個案相關經驗的退休法官或司法人員協助爭議各方釐清爭議點，探求並擬訂解決方案，以期達成和解。

- (e) 有關公眾教育方面，為協助業主、法團和業委會處理大廈管理和大型維修工程等事宜，民政總署不時透過「大廈管理中央平台」舉辦一站式簡介會，並邀請相關政府部門及機構(包括屋宇署、消防處、機電工程署、勞工處、警務處、廉政公署、市區重建局和競爭事務委員會)，介紹各項與大廈管理和維修有關的服務／計劃。此外，署方每年會與大專院校合辦「菁英領導研習班」，為法團委員提供有系統的培訓課程，以加深其在大廈管理方面的知識。畢業學員可參加「菁英領導進階班」，以更深入探討大廈管理方面的個別課題。署方亦已印製多款實用參考書籍，市民可於各區民政諮詢中心索取或「大廈管理中央平台」下載。

6. 小組成員提出意見如下：

- (a) 小組成員詢問民政處現時離島區內的法團和業委會的數目為何。他又指出，區內不少住宅大廈的樓齡相對較新，未必有即時成立法團以進行大廈維修工作的迫切性。儘管如此，本工作小組及政府仍應向有關大廈業主宣傳及早成立法團的重要性。
- (b) 有小組成員申報利益，表示其為梅窩銀河苑的業主。他指出，離島區的住宅樓宇(包括私人樓宇、居屋及公屋)主要集中在東涌，區內大部分私人屋苑透過聘任物管公司協助業委會執行管理工作；樓齡較舊的居屋(如裕東苑)則大多已成立法團，惟近年新落成的居屋(如裕泰苑、裕雅苑、銀河苑和銀蔚苑)大多仍未成立法團。部分居民雖有意成

立法團，但對其定位和權責並未有深入的了解，為法團的成立增添困難。就上述情況，除了協助成立立法團外，政府亦應就日常大廈管理事宜(如涉及停車場泊位管理、環境衛生和住戶糾紛方面的事宜)提供支援。

- (c) 愉景灣的屋苑管理由發展商和業委會共同負責。區內居民普遍具備較高學歷和專業知識，成立業委會並非難事。然而，隨着區內樓齡較高的樓宇陸續開展大型維修工程，居民面對相關爭議時往往感到束手無策，並不清楚可向哪些部門求助，亦不知悉民政總署所提供的各項支援服務和資源。鑒於現時區內不少業委會希望深入了解與大廈管理有關的政策和知識，民政處應聯同小組成員定期走訪社區，為有需要的業委會提供意見和支援。
- (d) 鑒於不少業主對成立立法團存有疑慮，政府應就此作進一步的解說工作。據悉，政府現正進行《條例》的修訂工作(修訂方向包括加強「招標妥」的應用和完善授權票制度)。本工作小組應密切留意有關修例進度，並適時向居民再作講解，以協助消除公眾的誤解和疑慮，加強他們對成立立法團的信心。
- (e) 現時部分未有成立立法團的屋苑由香港房屋委員會(房委會)暫代管理人的角色，透過委聘物管公司執行日常大廈管理工作。然而，房委會和物管公司無法完全行使《條例》賦予法團的職能，導致有關屋苑難以申請須由法團提交申請的政府服務／計劃(例如環境保護署推出的「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」)。就此，房屋署(房署)應向業主加強宣傳有關大廈管理的知識，並且強調成立立法團的重要性。
- (f) 長洲不少住宅樓宇已經老化，需要進行修葺工程。然而，由於有關樓宇戶數較少，每戶分攤的維修費用較高，對業主造成負擔。就此，小組成員詢問邀請民政處派員到長洲向有需要的法團提供意見和支援的可能性。
- (g) 過往大廈的互助委員會會定期舉行會議，與物管公司和房署就大廈管理事宜進行溝通。有關委員會解散後，供居民

反映大廈管理相關意見和接收資訊的渠道均變得單向。就此，小組成員詢問房署會如何完善有關溝通機制。

- (h) 雖然民政處已提供詳盡的大廈管理相關參考資料，但業主在處理日常大廈管理問題(如有關住戶糾紛和成立法團的事宜)時，或會認為有關資料複雜艱澀。就此，處方應以更互動的方式或渠道(如手機應用程式)發放資訊，並向公眾提供便捷的聯絡渠道，以便其求助。
- (i) 鑒於離島區內仍有不少大廈尚未成立法團，政府應制訂更具體的行動方案，以有效促成有關大廈成立法團。此外，相關部門可考慮編製簡單易明的宣傳資料，讓居民更易理解成立法團的好處和獲得有關大廈管理的知識，從而鼓勵其積極參與大廈管理事務。

7. 伍惠貞女士綜合回應如下：

- (a) 現時離島區共有 38 個法團，主要集中在長洲和梅窩；業委會則有 45 個，主要集中在東涌和愉景灣的新屋苑，有關業主傾向繼續由業委會進行管理，不願成立法團；僅聘用物管公司而未成立居民組織的樓宇共有 6 幢。此外，區內共有 10 個公屋屋邨和 8 個居屋屋苑。
- (b) 民政處每年會舉辦大廈管理工作坊，並會邀請大廈業主參與其中，例如在上一期的工作坊中，市區重建局獲處方邀請向居民講解與大廈維修招標有關的注意事項和申請資助的事宜。此外，處方現正透過新一輪「大廈管理專業顧問服務計劃」協助區內兩幢「三無大廈」成立法團。然而，有關大廈的業主普遍拒絕成立法團或選出「居民聯絡大使」。
- (c) 如有居民有意成立法團，民政處會應邀向居民講解有關程序。然而，不少大廈經處方的成立法團簡介及多次討論後，仍可能因業主、物管公司和發展商之間的不同意見而未能通過成立法團的議決。民政處會繼續透過不同途徑提供協助。

(d) 民政處備悉長洲的「三無大廈」管理情況，並歡迎居民聯絡處方申請免費大廈管理法律諮詢服務。如有需要，處方樂意派員出席法團會議以提供意見。

(e) 處方備悉小組成員有關宣傳教育的意見，並請小組成員協助向居民推廣「大廈管理中央平台」。

8. 陳暉先生回應表示，鑒於房委會僅為未成立法團的屋苑暫代管理人的角色，房署會積極聯同其他持份者向居民進行解說工作，以期協助居民盡快成立法團。

9. 梁百勸先生回應表示，房屋局獨立審查組的主要職能是按照《條例》對由房委會所發展並已出售或分拆出售的物業進行監管。若上述物業需要進行強制驗樓或維修工程，獨立審查組會派員前往有關屋苑或屋邨進行講解，並會適時向有關居民派發小冊子和海報等宣傳刊物。如有需要，小組成員可隨時將區內審查組負責的大廈管理相關個案轉介該組跟進。

10. 楊蕙心女士表示：

(a) 政府現正進行《條例》的修訂工作，當中涉及大廈維修和業主大會會議程序等各個範疇。她認同政府應深化宣傳教育工作(例如提供簡單易明的資料)，讓公眾更易理解與大廈管理有關的政策和知識(包括《條例》、業主權責和成立法團的重要性)。

(b) 就居民因擔憂法團運作失當而不願成立法團，並依賴房委會暫代管理的情況，處方會向居民加強闡述非業主組織在法律授權和申請政府資源方面的限制，以及重申成立法團的重要性。

(c) 民政處一直主動向區內居民提供適切的支援服務，以助其處理大廈管理方面的事宜，並歡迎各小組成員隨時將有關求助個案轉介處方跟進。她強調，大廈管理事宜屬複雜的議題，尤其是處理法團、大業主和物管公司之間的利益糾葛時，情況更為複雜。就此，處方樂意為有關持份者提供適切的支援，惟未能代其作出決策。此外，政府會研究加

強宣傳有關聯絡渠道的方法，以便市民就大廈管理事宜諮詢各區民政事務處。

11. 主席總結表示，大廈管理和維修屬業主的責任，政府(包括民政處)主要擔當支援角色，例如協助業主成立法團和提供法律諮詢服務。他呼籲各小組成員繼續配合政府的工作，向居民多加宣傳與大廈管理有關的政策和成立法團的重要性。此外，他認同政府應以簡單易明的方式製作宣傳教育刊物，以便市民理解。

III. 其他事項

12. 小組成員沒有提出其他事項。

IV. 下次會議日期

13. 議事完畢，會議於上午 11 時 56 分結束。下次會議日期將另行通知。

-完-