

定 稿

離島區議會大廈管理工作小組會議紀錄

日期：2026 年 1 月 19 日(星期一)

時間：下午 2 時 30 分

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	離島民政事務處	離島民政事務專員
葉倬文先生	離島民政事務處	離島民政事務助理專員(2)
伍惠貞女士	離島民政事務處	聯絡主任主管(大廈管理)

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(民政處)離島民政事務專員楊蕙心女士；
以及

(b) 民政處聯絡主任主管(大廈管理)伍惠貞女士。

2. 主席請楊蕙心女士簡介工作小組的職能。

3. 楊蕙心女士表示，推動良好大廈管理是完善地區治理的重要一環。本工作小組的職權範圍包括以下三項：(a)按區議會主席要求，收集區內人士就區內大廈管理的意見，就良好大廈管理方法向區議會提交意見摘要及應對建議；(b)區議員按其地區服務經驗就良好大廈管理作業模式進行分享交流，並向區議會提交相關的建議；及(c)協助宣傳和推廣良好大廈管理，包括民政事務總署(民政總署)和民政事務處有關大廈及物業管理的資訊，以及民政總署的各類大廈管理支援服務。她提醒各小組成員會議討論應集中於他們從工作經驗中接觸到的良好大廈管理方法，或發現在制度或法例上遇到的問題，而不應公開討論個別個案或具體人物的細節。她相信在各成員的積極參與和共同努力下，本工作小組定能為離島區居民締造更安全、更和諧的居住環境。

I. 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)

4. 主席請小組成員參閱大廈管理工作小組文件第 1／2026 號，並請民政處代表介紹文件內容。

5. 伍惠貞女士簡介文件內容。

6. 小組成員提出意見如下：

- (a) 鑒於東涌的樓宇一般較新，不少樓宇尚未成立業主立案法團(法團)，小組成員建議政府為這些樓宇提供維修支援。至於已成立法團的樓宇，在進行樓宇維修前，法團一般會先聘請顧問公司評估大廈所需的維修項目(例如消防裝置、樓宇結構、外牆和水渠等)，然後才選擇承建商。小組成員留意到部分大廈維修的顧問費過低，擔心潛在的利益衝突可能導致工程質素欠佳或工程投標價過高。小組成員期望透過本工作小組向業主提供更多相關資訊，加強他們對大廈維修事宜的了解。就此，小組成員建議邀請市區重建局(市建局)代表出席下次會議，分享有關大廈維修方面的經驗和意見。

(會後註：秘書處於會後邀請市建局代表出席下次會議，惟局方表示未克派員出席。)

- (b) 離島區內有不少公共房屋。就此，小組成員詢問本工作小組的職權範圍是否涵蓋公共房屋。部分較舊的屋邨／屋苑(例如裕東苑)的居民需要處理各種大廈管理事宜(包括維修、滲水、設施保養、環境衛生及保安等)，當中部分可能屬於其他政府部門(例如滲水投訴調查聯合辦事處)的職權範圍。另一方面，新屋邨／屋苑的居民亦因尚未成立法團而需要政府協助處理大廈管理工作(例如統籌設施改善工程和收集工程費用)。就此，小組成員期望透過本工作小組讓政府部門了解居民的需要，並協調各部門協助處理區內的大廈管理事宜。小組成員亦應加強與物業管理公司(物管公司)及法團的溝通。
- (c) 部分政府服務／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」)須由法團提出申請，因此，尚未成立法團的屋邨／屋苑難以符合資格。此外，由於物管公司無法行使《建築物管理條例》(第 344 章)賦予法團的職能，亦未必願意承擔額外責任，因此容易衍生大廈管理問題。政府已推行「聯廈聯管」試驗計劃，以協助舊樓(包括「三無大廈」)業主以較相宜的費用獲得基本大廈管理服務。小組成員建議政府進一步研究如何協助非「三無大廈」而尚未成立法團的屋邨／屋苑進行大廈管理，並鼓勵業主成立法團。鑒於部分居民對成立法團表示缺乏信

心，並對其成立目的存疑，小組成員認為應協助消除公眾對法團的誤解和疑慮，而本工作小組可考慮聯同市建局及民政總署合作，在社區舉辦解說會，闡釋法團的運作。

- (d) 大廈管理事宜複雜而且涉及眾多持份者，因此容易出現分歧和爭議。小組成員分享經驗指，即使法團、顧問公司及承建商已議定大廈維修工程的細節及價格，但在工程進行期間仍可能會出現需要增加項目及費用的情況。此外，由於工程已經動工，若拒絕承建商要求，便可能會導致工程無法完成，使業主處於被動位置，任由承建商索價。鑒於法團在類似情況下往往會向區議員或政府部門尋求協助，政府應為區議員提供相關培訓，並協助法團改善大廈管理及保障業主權益。小組成員亦希望透過本工作小組向居民提供相關資訊(例如長者業主就優化大廈升降機工程申請費用資助的詳情)。
- (e) 長洲除了公屋和村屋之外，亦有一幢「三無大廈」。另外，小組成員期望透過本工作小組和相關培訓，能深入了解如何協助居民成立和運作法團或業主委員會(業委會)，並協助業主處理大廈管理事宜(例如法團運作欠缺透明度、環境衛生以及財務糾紛等)。
- (f) 政府應宣傳成立法團的重要性，以及提高公眾對妥善管理和保護物業資產的意識，以助他們及早識別並處理大廈管理事宜。另外，政府應向業主推廣政府的大廈管理相關政策及財務支援計劃(例如「樓宇更新大行動 2.0」)。
- (g) 鑒於不少業主對成立法團有疑慮，政府應加強業主對法團成立程序及大廈管理方法的認識，區議員亦可協助宣傳相關資訊，讓業主了解其權利和義務。另外，小組成員詢問民政總署可否提供相關資訊(例如在法團尚未成立時應注意的事項，以及法團如何處理各種大廈管理事宜)。
- (h) 雖然政府現時有就大廈管理事宜提供一系列免費的諮詢和支援服務，亦設有相關資訊平台，惟業主通常需要主動尋求協助才能獲得政府的服務和資訊。此外，曾經有業主因缺乏合適平台反映意見而無法表達對物管公司服務的

不滿。因此，小組成員期望本工作小組能加強業主、物管公司與政府三方面的協作和溝通、向公眾宣傳大廈管理的相關資訊，並鼓勵業主向本工作小組提供意見。此外，小組成員建議利用網上平台、社交媒體和問卷調查，收集居民的意見。

- (i) 政府應鼓勵大廈業主更積極參與大廈管理事務及決策，包括親身出席業主大會表達意見，以免因授權票制度的漏洞而出現樓宇維修工程的圍標情況。此外，政府亦應考慮改善授權票制度。
- (j) 政府部門(包括香港房屋委員會)應加強作為管理人的角色，協助長期未能成立法團的屋邨／屋苑統籌大廈管理工作，例如通過「聯廈聯管」計劃協助上述樓宇處理大廈管理事宜。

7. 楊蕙心女士表示：

- (a) 本工作小組的職權範圍包括收集區內人士就區內大廈管理的意見、分享良好大廈管理作業模式，並向區議會提交相關的建議，範圍涵蓋公共房屋和私人樓宇，而且並不限於特定事項(例如大廈維修事宜)。她重申，小組成員應集中討論制度或法例上的大廈管理問題，不應公開討論個別個案或具體人物的細節(例如協助特定屋邨／屋苑成立法團)。小組成員在日常工作中處理個別個案時，如有需要，可聯絡民政處尋求協助。
- (b) 她請秘書處邀請市建局出席下次會議，就小組成員所關注的大廈管理議題分享見解。另外，她同意加強宣傳教育工作(例如舉辦培訓活動，以及派發相關刊物／小冊子)，以提升公眾和區議員對大廈管理的知識(包括成立法團的程序和相關法例)。她建議小組成員繼續於本工作小組內討論加強宣傳教育工作的方向。
- (c) 鑒於法團能否成立取決於大廈業主的意向，她同意政府應考慮放寬限制，讓尚未成立法團的屋邨／屋苑可符合資格申請目前須由法團提出申請的政府服務／計劃。

8. 主席表示，區議會成立本工作小組，顯示政府高度重視大廈管理的工作。主席感謝各小組成員提出的意見，包括建議邀請市建局出席下次會議以講解大廈管理方面的知識，以及加強公眾宣傳教育工作。他期望本工作小組日後能充分發揮其職能，改善區內的大廈管理工作。

II. 其他事項

9. 小組成員沒有提出其他事項。

III. 下次會議日期

10. 議事完畢，會議於下午 3 時 28 分結束。下次會議日期將另行通知。

-完-