

九龍城區議會主席
林苡晴女士，JP：

研究地區關注的樓宇管理及安全議題報告

根據九龍城區議會第十五次區議會會議的要求，九龍城區議員就區內樓宇管理及安全議題，收集了超過 900 位市民的意見和建議。在整合受訪市民的意見後，大廈管理工作小組(以下簡稱「工作小組」)的主要建議如下：

1. 加快舊樓結構安全檢測，優先處理高風險個案

九龍城區內舊樓林立，樓宇老化問題嚴重，衍生多項安全隱患，包括外牆石屎剝落、鋼筋外露、滲水、僭建物、升降機頻繁故障，以及消防設備老化等，對居民生活構成諸多不便，尤其對長者及行動不便人士更可能帶來危險。有鑑於此，建議相關部門加快全面檢測舊樓的外牆結構、升降機系統及消防設備，並優先處理石屎鬆脫、滲水問題及消防設施失效等高風險個案。同時，建議成立跨部門工作小組，就樓宇管理、結構安全、消防、治安及環境衛生等範疇，加強聯合巡查，並積極督促業主及管理公司跟進維修及改善工程，確保樓宇安全及居民生活質素。

2. 提高維修資助上限，加強專業顧問支援

樓宇維修工程涉及費用龐大，往往超出政府及市區重建局各類資助計劃的上限，對業主(尤其多為退休人士的舊樓業主)，構成沉重經濟壓力。有鑑於此，期望政府能適度調高「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」等現有資助計劃的金額上限，並同步簡化相關審批程序，以紓緩業主的財政負擔，提升參與維修工程的誘因。

與此同時，業主普遍缺乏分析投標文件及工程規格的专业知識，難以有效評估工程質量及價格是否合理，容易在維修決策上面臨困難。因此，建議政府設立一站式專業支援服務，主動向業主提供技術諮詢、標書分析、法律意見及調解等服務，以協助業主作出知情而審慎的決策，確保工程質素及費用合理，從而促進樓宇維修工作有效推行。

3. 完善法團運作，遏止「圍標」及提升透明度

市民對樓宇維修工程中的「圍標」問題、授權票機制、召開業主大會門檻，以及業主立案法團(以下簡稱「法團」)帳目透明度等情況表示關注。為此，市民大都支持政府修訂《建築物管理條例》(第344章)(以下簡稱「《建管條例》」)，針對授權票安排及業主大會等範疇，加強監管及規範。就《建管條例》的修訂，工作小組已在諮詢區內業主立案法團、業主及其他持分者後，向政府提交建議。

4. 推動「三無大廈」參與聯廈聯管，加強支援措施

九龍城區內「三無大廈」(即無業主立案法團、無管理組織及無管理公司的大廈)及公契複雜的樓宇為數不少，此類大廈因業權高度分散及產權結構複雜，業主難以依法成立法團，協調大型維修及管理事宜。同時，該等樓宇的管理資源匱乏，在環境衛生、公共設施維修、保安及消防等方面均存在隱患，對居民安全構成潛在威脅。就此，建議政府加強推動「三無大廈」參與「聯廈聯管」計劃，透過聯合管理方式提升管理效能，並為相關大廈安裝消防設備、閉路電視及智能門禁系統等公共設施提供資助，以切實改善居住環境與安全保障。此外，建議政府增設外展服務，主動為業主提供成立法團的實務指引、免費法律諮詢及會議場地支援，協助業主克服組織障礙，提升其自主管理能力，有序推動舊式樓宇的管理現代化。

5. 加強物業管理監管，提升服務質素

部分物業管理公司在服務表現上未如理想，具體問題包括未能有效監督財務帳目、協調住戶之間的爭議、及時處理公共環境衛生事宜、妥善執行訪客登記制度，以及適切回應業主的查詢與投訴等，對大廈日常管理及居民生活質素造成不良影響。就此，建議加強對物業管理公司服務表現的監管力度，並對違規或履約欠佳的管理公司施加更為嚴厲的懲處，以強化問責機制。同時，建議定期為物業管理從業人員提供專業培訓，以提升其專業能力與服務水平。此外，亦應加強對法團及業主委員會的支援，提升其有效監察及評估管理公司表現的能力，促進管理公司與業主之間的良性互動，從而整體提升物業管理的服務質素及公信力。

6. 加強社區宣傳與支援，提升資訊透明度

政府雖已推出多項樓宇維修資助計劃，惟市民對相關計劃的認知程度普遍偏低，加上各項計劃的申請條件及程序各異，令不少合資格業主未能有效運用現有資源，錯失維修資助的機會。與此同

時，市民對《建管條例》的具體內容及其法律責任的認識亦較為有限，面對大廈維修工程、滲水糾紛等問題時，往往只能依賴管理公司處理；一旦管理公司不予配合，業主便缺乏有效的跟進渠道，處境困難。有鑑於此，建議政府加強社區宣傳工作，以簡明易懂的方式向居民推廣各項維修資助計劃及相關條例要點，同時簡化資助申請流程，減低業主的行政負擔。此外，建議增設一站式流動諮詢站，定期進駐各區，方便市民即場查詢，獲取適切的技術及法律支援。另一方面，物業管理公司亦應定期向業主公布大廈大型維修及保養項目的進度與開支情況，確保資訊公開透明，增強業主對管理工作的信任與參與，共同推動樓宇管理的持續優化。

總結

樓宇管理及安全乃當前備受社會關注的重要議題，其涉及層面廣泛，影響深遠。為求對症下藥，必須持續聆聽業主、管理委員會、居民及各相關持份者的意見，並充分考量不同類型大廈在管理上所面對的獨特挑戰與實際需要。長遠而言，期望透過立法修訂、推廣資助、加強執法與提升社區支援等多管齊下的策略，完善現行樓宇管理制度，切實減輕小業主的財政負擔，同時提升法團及管理公司運作的透明度與公信力，有序推進樓宇管理現代化，最終為香港市民締造更安全、更宜居的優質居住環境。

大廈管理工作小組

2026年9月29日