

（資料文件）

**九龍城區議會轄下
大廈管理工作小組
第二及三次會議工作進度報告**

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下大廈管理工作小組（下文簡稱「工作小組」）在 2026 年 8 月 20 日及 9 月 4 日第二及三次會議上討論的主要事項。有關該兩個會議之討論詳情以獲工作小組通過的會議記錄為準。

簡介《建築物管理條例》（第 344 章）公眾諮詢文件

2. 《建築物管理條例》（下文簡稱「《建管條例》」）公眾諮詢於 2026 年 8 月 12 日展開，公眾諮詢期為一個月，至 9 月 11 日結束。政府於 2026 年 2 月的立法會民政及文化體育事務委員會上，已提出五大修訂方向，其後開展了一系列的前期諮詢工作，涵蓋物管業界及立法會議員，並已將收集到的初步意見及各項新增建議方案，歸納於諮詢文件內。

3. 工作小組成員於第二次會議聽取公眾諮詢文件簡介，並在會議後聽取法團、業主和其他持分者收集對各項建議方案的看法及收集具體意見，以便工作小組向政府反映。

匯報《建築物管理條例》（第 344 章）諮詢收集的意見

4. 繼工作小組第二次會議，小組成員就《建管條例》各項修訂建議收集區內持分者的意見，並於第三次會議匯報。經整理後，區內持分者整體而言支持政府修訂《建管條例》，並有補充意見如下：

- 建議政府考慮規定大型維修工程簡介會應於業主大會舉行日期至少 7 至 14 天前舉行，並於簡介會舉行日期至少 7 天前發出召開簡介會通知。此外，建議規定管理委員會（下文簡稱「管委會」）須於簡介會當日或之前，向所有業主公開所有與大型維修採購相關的文件（包括但不限於招標文件、報價比較表及技術建議書等），以便業主查閱查核；
- 有意見希望可清晰訂明，法定人數及「親自投票」門檻是適用於工程

相關的特定議程，還是整個相關的業主大會；

- 認同規定委任代表文書須於會議舉行時間至少96小時前送交管委會秘書；管委會亦須於大會舉行前48小時在大廈顯眼位置張貼已提交文書的業主單位名單。考慮到名單已提前張貼，業主大會上開放查閱文書的作用似乎有所重覆。加上委任代表文書上載有大量個人資料，為保護個人資料私隱及減低資料被不當使用的風險，不贊同開放委任代表文書予所有業主查閱；
- 業主大會採用不記名方式投票，而且業主不一定可以在了解會議詳情前決定投票意向，設立投票指示在實際操作上有困難。業主現時已可按其個人意願，與獲授權人溝通其立場。因此，不建議在委任代表文書的表格中增設具體投票指示欄目；以及
- 鑑於各項新設安排已就委任代表文書上增加保障，限制太多或會減少業主參予業主大會的意欲。此外，考慮到業主的個人意願應被尊重，以及實際操作的困難（如業主尋找符合要求人士的困難、核實親屬身份）等，建議毋須對獲授權人士身份施加限制。

後續工作

5. 在整合上述見後，工作小組已向民政事務總署提交報告，以供政府在詳細制定修例建議時作考慮。

九龍城區議會秘書處

2026 年 9 月