

葵青區議會
大廈管理工作小組第一次會議（二零二六）
會議紀錄

日期：2026 年 1 月 26 日

時間：下午 2 時 30 分至 3 時 09 分

地點：葵青民政事務處會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
黃俊揚議員（主席）	會議開始	會議結束
王聰穎議員, MH	會議開始	會議結束
伍志華議員	會議開始	會議結束
伍景華議員	會議開始	會議結束
吳任豐議員	會議開始	會議結束
李偉樂議員	會議開始	會議結束
林翠玲議員, MH, JP	會議開始	會議結束
徐曉杰議員	會議開始	會議結束
袁潤洪議員	會議開始	會議結束
莫綺琪議員	下午 2 時 41 分	會議結束
陳安妮議員	會議開始	會議結束
彭熠銘議員	會議開始	會議結束
黃紹焜議員	會議開始	會議結束
葉長春議員, MH	會議開始	會議結束
潘志成議員, BBS, MH	會議開始	會議結束
鄧麗玲議員	會議開始	會議結束
盧婉婷議員, MH	會議開始	會議結束

列席者

梁乘龍先生, JP	葵青民政事務處民政事務專員
何燕京女士	葵青民政事務處高級聯絡主任（一）
黃文龍先生	房屋局常任秘書長辦公室獨立審查組高級屋宇保養測量師（屋宇管制）
王錦華女士	房屋署物業管理總經理（葵涌）
張活文女士	屋宇署高級屋宇測量師／D4
王剛先生	食物環境衛生署葵青區衛生總督察 1
姜榮昌先生	消防處西南區指揮官（新界南）

秘書

李曉琳女士	葵青民政事務處行政助理（葵青）區議會（六）
-------	-----------------------

歡迎詞

主席歡迎各與會者出席葵青區議會大廈管理工作小組第一次會議（二零二六）。

2. 主席邀請葵青民政事務專員梁乘龍先生講解工作小組的成立背景和目的。

3. 梁乘龍先生表示，《行政長官 2025 年施政報告》提出多項進一步完善大廈管理的措施，包括透過在各區區議會設立工作小組，以收集有關區內大廈管理的意見和具體建議，以及促進區議員間的經驗分享和交流，從而為地區提供更高效和到位的支援服務。他表示各工作小組成員在會議討論時，宜聚焦他們從日常工作經驗中所接觸的良好大廈管理方法，或發現在制度或法例上遇到的問題和困難；但不宜公開討論個案或個別人物的細節。他期望工作小組發揮「下情上達」的作用，藉此共同推廣良好的大廈管理文化，完善地區治理。

討論事項

大廈管理常見情況及諮詢和支援服務

（由葵青民政事務處提出）

（大廈管理工作小組文件第 1/D/2026 號）

4. 主席邀請工作小組成員分享在地區工作中協助業主及居民處理大廈管理事宜的經驗，並提出問題及意見。

5. 成員討論上述事宜，並提出問題及意見如下：

(a) 大廈管理支援服務方面：

(i) 樂見政府在各區區議會設立大廈管理工作小組，以集中收集相關意見和建議；

- (ii) 建議政府增設部門以作統籌，並協調其他部門跟進大廈管理事宜；
- (iii) 關注部分業主立案法團（「法團」）的委員未必有充足的大廈管理專業知識，或未能完全了解《建築物管理條例》（第 344 章）及其他相關法規和措施的細節。鑑此，成員建議加強培訓法團代表或新委員，並向其提供清晰指引及資料；
- (iv) 建議政府建立數據庫或平台，以定期更新區內大廈樓宇維修保養的狀況（例如需否作出設備更換）和消防安全資訊。另建議政府要求法團或物業管理公司將大廈管理文件上載至該平台，從而提高透明度和有效分配資源；
- (v) 關注大廈管理免費法律諮詢服務的形式及輪候時間；
- (vi) 建議政府提供專業支援，以在大型維修工程中識別和解決樓宇老化問題（例如外牆滲漏、石屎剝落等）；
- (vii) 建議政府安排專業人士檢視舊式大廈公契，並堵塞漏洞；以及
- (viii) 關注法團運作的透明度，並建議研究推動法團透過「招標妥」的電子招標平台發放招標資訊。

(b) 大廈管理政策方面：

- (i) 建議政府資助法團或物業管理公司聘請專業人士講解大廈管理知識及資訊；
- (ii) 建議政府資助有需要的樓宇業主維修保養其物業（例如為合資格借款人提供低息優惠和擔保、延長還款期，以及成立地區基金），以減輕其財政負擔；以及

- (iii) 建議政府盡快於葵青區推行「聯廈聯管」計劃，以協助改善區內舊式單幢樓宇或「三無大廈」的管理及居住環境。
- (c) 大廈消防方面，強調大廈法團須做好檢查、保養和更換消防安全設施的工作。
- (d) 「消防安全改善工程資助計劃」(「消防資助計劃」) 優化措施方面：
 - (i) 建議各部門加強協調和宣傳上述計劃，確保所涉業主或業主組織在接獲消防處及屋宇署就樓宇公用部分發出的「消防安全指示」(「指示」) 前，已清楚知悉相關資訊；
 - (ii) 建議政府盡快推出第四輪「消防資助計劃」，並考慮將有關資助恆常化；以及
 - (iii) 關注市民或於資助截止申請後才收到指示，並建議為申請人靈活編配優先次序，讓接獲指示的業主或業主組織優先申請第四輪「消防資助計劃」。
- (e) 工作小組的未來工作方面：
 - (i) 建議邀請廉政公署和滲水投訴調查聯合辦事處等出席會議介紹相關資訊；以及
 - (ii) 建議邀請大型屋苑的法團及經驗豐富的管理公司出席會議分享大廈管理經驗。

6. 主席鼓勵成員檢視社區需要，並積極提出問題及意見，從而共同完善大廈管理服務。

其他事項

7. 工作小組成員沒有提出其他事項。

下次會議日期

8. 下次會議日期待定。

葵青區議會秘書處

2026 年 7 月