

葵青區議會
大廈管理工作小組第二次會議（二零二六）
會議紀錄

日期：2026 年 8 月 21 日

時間：下午 1 時 30 分至 2 時 40 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	下午 2 時 27 分
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	會議開始	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
歐潔玲女士	葵青民政事務處署理民政事務助理專員兼高級聯絡主任（一）
周嘉年先生	葵青民政事務處高級聯絡主任（三）
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）
黃雁女士	房屋署高級房屋事務經理／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
甄仲明先生	消防處署理分區副指揮官（新界西南）

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二次會議（二零二六）。

通過二零二六年一月二十六日第一次會議（二零二六）的會議紀錄

2. 工作小組成員一致通過會議紀錄。

討論事項

簡介《建築物管理條例》（第 344 章）公眾諮詢文件

（由葵青民政事務處提出）

（大廈管理工作小組文件第 2/D/2026 號）

3. 葵青民政事務專員梁乘龍先生簡介諮詢文件內容。

4. 成員討論上述事宜，並提出問題及初步意見如下：

(a) 大型維修工程及大額採購方面：

- (i) 認為相關擬議修訂有助打擊樓宇維修工程的舞弊行為（例如圍標或巨額工程費用）；
- (ii) 關注部分業主未能親身參與擬議新增的大型維修工程簡介會（「簡介會」），以及在安排簡介會場地方面有困難（例如未能借用場地或場地位置偏遠），故建議容許以線上形式（例如線上直播或影片回放）進行簡介會，以提升業主參與度，讓更多業主更全面了解大型維修工程的詳情；
- (iii) 關注擬議簡介會的主導部門，並建議增加資訊發放途

徑，讓更多業主知悉詳情並積極參與簡介會。另建議政府考慮要求業主在投票前必須出席簡介會，確保他們充分理解有關內容，從而作出適當決定；

- (iv) 關注部分小型屋苑、舊式單幢樓宇或「三無大廈」難以達到擬議的「親自投票」門檻。鑑此，建議政府除考慮每戶承擔的工程價值外，亦考慮按屋苑戶數或總業權份數以進一步調整有關比例；
- (v) 關注部分業主未能親身出席業主大會投票，建議政府引入其他方式（例如「電子投票」或「遙距投票」）；以及
- (vi) 建議政府定期檢討出席業主大會及親自投票的門檻分級制。

(b) 委任代表文書方面：

- (i) 關注有業主習慣以委任代表文書授權他人代為出席涉及簡單行政事宜的會議，認為設立持有委任代表文書數量上限的建議修訂，有機會影響部分樓宇的業主大會的召開，因此建議政府考慮放寬有關上限；
- (ii) 建議政府進一步限制管理委員會（「管委會」）委員可持有的委任代表文書數目上限，以防止管委會權力過度集中；
- (iii) 關注有管委會曾以各種原因拒絕公開委任代表文書，支持政府建議在業主大會期間讓業主查閱委任代表文書，以提升透明度；
- (iv) 建議政府認證「持久授權書」或「全權授權書」等法定文件，容許法定授權人代表業主簽署委任代表文書的表格；以及

- (v) 建議政府界定「親屬關係」的涵蓋範圍，並說明須提交的關係證明文件，以及管委會可否和如何在業主大會召開前核實有關親屬關係。
- (c) 利益申報方面，建議在指定利益申報表格內加入更多具體例子，以協助參與工程的人士更準確地申報利益。
- (d) 主管當局權力方面，認為市民關注主管當局在必要時會如何介入並提供協助。
- (e) 會議程序方面，當處理緊急情況時，建議除允許縮短召開管委會會議或業主大會的通知時間外，亦可考慮設立機制，確保業主知悉相關安排，並盡可能通知民政事務處以作監管。

5. 梁乘龍先生綜合回應如下：

- (a) 大型維修工程及大額採購方面：
 - (i) 一如以往，各區民政事務處會盡力協助業主立案法團（「法團」）安排場地舉行業主大會或簡介會；
 - (ii) 政府一向鼓勵業主親身出席業主大會和積極參與大廈管理事宜。就大型維修工程下「親自投票」門檻的擬議修訂，政府已參考不同國家／地區（例如新加坡、澳洲及內地深圳市）的經驗。政府理解不同規模屋苑的業主在親身出席業主大會投票方面或遇有不同的困難，樂見各成員積極收集和反映有關意見，並提出建議；
 - (iii) 擬議修訂中沒有硬性規定管委會公布召開簡介會的細節安排，以容許管委會以適當途徑向業主發放資訊。擬議修訂亦未就簡介會的出席人數設限。我們樂見各成員積極收集和反映意見，並提出建議；以及
 - (iv) 備悉有成員憂慮提高業主「親自投票」門檻可能令業主

大會較難召開。然而，業主作為物業擁有人，應關心屋苑管理事宜，投入時間參與決策。政府期望透過設立「階梯式門檻」喚起業主的關注，並歡迎成員提出具體意見，以保障業主權益。

(b) 委任代表文書方面：

- (i) 重申修訂建議已特別要求大廈於舉行業主大會前在當眼位置張貼已提交委任代表文書的單位名單，並建議允許業主在業主大會上查閱該名單。當局歡迎成員完善和優化建議，以提高透明度；
- (ii) 完善大廈管理需要業主的持續關注和參與。擬議修訂旨在全面和準確反映業主在每次投票中的意向；暫未考慮認證「持久授權書」或「全權授權書」等法定文件。我們歡迎各成員收集和反映不同意見，以制訂平衡各方需要的方案；以及
- (iii) 擬議修訂建議對獲授權人士身分施加限制，僅容許業主的親屬或同一屋苑的其他業主等擔任獲授權代表。我們歡迎各成員就「親屬關係」的定義、其他合適獲授權代表，以及核實獲授權代表身分的方案收集和提出意見。

(c) 利益申報方面，重申修訂建議要求參與工程的人士披露所有利益關係，包括「親屬關係」等。倘任何人拒絕申報，法團須將拒絕申報的事實和相關情況如實向業主披露，確保資訊透明，讓業主能充分理解並作出審慎決定。

(d) 會議程序方面，根據修訂建議，當處理緊急情況時，管委會會議或業主大會詳情的公布方式不變，但旨在縮短召開相關會議的通知時間，以快速應對緊急情況。政府歡迎成員就有關公布方式及通知時間提出意見。

6. 主席總結時呼籲各成員鼓勵法團成員和業主等持份者，就諮詢文件踴躍發表意見；並在會議後積極收集地區意見，於下次會議上匯報及討論。

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. 下次會議日期定於 2026 年 9 月 7 日（星期一）舉行。

葵青區議會秘書處

2026 年 8 月