



沙田區議會

跟進沙田區地區層面的住宅大廈管理議題匯報

目的

本文件旨在匯報沙田民政事務處(民政處)邀請沙田區議員就沙田區地區層面的住宅大廈管理議題所收集的意見及建議。

背景

2. 《區議會條例》(第 547 章)第 4A(b)條列明某地方行政區的區議會的職能包括「就該區議會的主席指明的議題，收集有關地區內的人的意見，並向政府提交意見摘要及建議應對方案」。在二零二六年五月二十一日舉行的沙田區議會(區議會)會議上，沙田區議會主席邀請 42 名沙田區議員就沙田區地區層面的住宅大廈管理議題，包括：「強化物業管理公司(物管公司)的安全責任」、「優化消防、電力、供水和升降機裝置等的管理、保養與資訊透明度」、「提高大型維修工程的安全管控」及「透過科技應用提升安全管理」等，於六月十八日前收集市民的意見及提供建議應對方案。現匯報各區議員所收集的意見分析總結和下一步工作。

主要的住宅大廈管理議題

3. 區議會秘書處在收到所有議員的意見後，歸納成以下四個主要議題：

(i) 強化物管公司的安全責任

區議員指出普遍區內屋苑已建立完善的保安巡邏、閉路電視、訪客管理及資訊發布機制。然而，部分屋苑仍存在保安巡邏不足、突發事故應變通報延誤，以及前線人員服務質素參差的問題。此外，業

主立案法團(法團)與物管公司須釐清權責，改善法團管治及增加運作透明度。區議員建議釐清各方的安全責任，並透過引入智能保安系統、增加保安人手及加強培訓來提升服務質素。區議員支持推行「聯廈聯管」以加強對舊樓的支援，而物管公司亦應每年向業主公布工作報告以提升資訊透明度。

(ii) 優化消防、電力、供水和升降機裝置等的管理、保養與資訊透明度

區議員反映大部分屋苑均能按法規要求定期進行消防、電力、供水和升降機等設施的保養與年檢。然而，區內部分屋苑不時出現升降機故障、供水水質欠佳、喉管老化、電力及消防隱患等問題。居民普遍關注設施保養合約條款與收費不清，以及機電裝置的報告過於專業艱澀，導致法團及居民難以有效監察。區議員建議設立機制通報升降機事故，而物管公司亦須及時公開各項設施的保養及檢查合約。同時建議承辦商公開評分平台及提高消防和供水系統的法定檢測頻率。

(iii) 提高大型維修工程的安全管控

區議員提及居民關注大型維修工程的施工安全(如高空墮物、棚架不穩)、治安風險、承建商及顧問監管不力。工程費用高昂、圍標風險及工程延誤亦是常見問題。區議員建議審視大型維修工程的監管機制及重視獨立第三方工程安全顧問監督的角色，並推動數碼化招標。此外，亦建議法團增設多元化資訊發布管道，並善用紅外線及微波斷層掃描等科技監察工程安全。

(iv) 透過科技應用提升安全管理

區議員反映居民普遍對引入智慧科技持開放及支持態度。然而，引入智能設備雖能有效提升大廈管理效率，但屋苑亦會面臨安裝與維護成本高昂、居民對私隱及數據安全的憂慮，以及長者適應新科技困難等挑戰。區議員建議設立科技專項資助計劃支援私人屋苑及高齡樓宇，並在三無大廈、高風險及高齡樓宇優先推行物聯網火警偵測系統。同時建議制定私隱合規指引的標準，並在推行數碼化的同時，融入長者友善設計及保留傳統服務模式(如紙本通知及人手服務)，以照顧不同居民的需要。

跟進工作

4. 區議員反映的區內住宅大廈管理議題及改善建議涉及不同層面的優化安排、規例檢討及工程監管。下一步，區議會轄下的大廈管理工作小組將繼續跟進，民政處亦會將各項議題轉交有關的政策局或部門考慮。區議會秘書處將適時向區議會大會匯報進度。

沙田民政事務處

STDC 13/20/15

二零二六年七月