

沙田區議會
大廈管理工作小組
二零二六年度第二次會議紀錄

會議日期：二零二六年八月二十日(星期四)
時間：下午二時三十分
地點：沙田政府合署四樓
沙田民政事務處 441 會議室

出席者

出席時間

離席時間

李貞儀小姐，MH(主席)	下午二時三十分	下午三時零八分
朱煥釗先生	下午二時三十分	下午三時零八分
吳啟泰先生	下午二時三十分	下午三時零八分
林小文女士	下午二時三十分	下午三時零八分
林玉華女士	下午二時三十分	下午三時零八分
林宇星先生	下午二時三十分	下午三時零八分
林松茵女士，MH	下午二時三十分	下午三時零八分
林港坤博士	下午二時三十分	下午三時零八分
姚嘉俊先生，MH	下午二時三十分	下午二時三十四分
夏劍琨先生	下午二時三十分	下午二時五十四分
區子安先生	下午二時三十分	下午三時零八分
張柏源先生	下午二時三十分	下午三時零八分
梁振邦先生	下午二時三十分	下午三時零八分
陳敏娟女士，MH	下午二時三十分	下午三時零八分
陳善明女士	下午二時三十分	下午三時零八分
陳壇丹先生	下午二時三十分	下午三時零八分
陳曉盈小姐	下午二時三十分	下午三時零八分
莫熹雯小姐	下午二時三十分	下午三時零八分
黃敬博士	下午二時三十分	下午三時零八分
黃寶儀女士	下午二時三十分	下午三時零八分
楊英瀚先生	下午二時三十分	下午三時零八分
董健莉小姐	下午二時三十分	下午三時零八分
廖子聰博士	下午二時三十分	下午三時零八分
蔡明揚先生	下午二時三十分	下午三時零八分

出席者

鄭家豪先生，MH, JP
潘國山先生，BBS, MH, JP
鄧開榮先生，BBS, MH, JP
蔡惠誠先生
鄧肇峰先生
羅伊琳女士
羅婉珮小姐
羅棣萱女士
龐愛蘭女士，BBS, JP
龔美姿女士
周芷琪女士(秘書)

出席時間

下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
下午二時三十分
沙田民政事務處
行政主任(區議會)5

離席時間

下午三時零八分
下午三時零八分
下午三時零八分
下午三時零八分
下午三時零八分
下午三時零八分
下午三時零八分
下午三時零八分
下午三時零八分
下午三時零八分

列席者

李文輝先生

廖淑芬女士

林錦清女士

梁百勤先生

李振威先生

陳燕芝女士

林蕙琪女士

吳嘉白女士

職銜

沙田民政事務處
高級行政主任(區議會)
沙田民政事務處
高級聯絡主任(北)
沙田民政事務處
聯絡主任主管(北)1
房屋局獨立審查組
高級屋宇保養測量師(獨立審查組)(5)
房屋署
高級房屋事務經理/大埔、北區及沙田一
屋宇署
高級結構工程師/C4
食物環境衛生署
沙田區衛生總督察 1
食物環境衛生署
沙田區高級衛生督察(環境衛生)1

未克出席者

郭宣彤女士

職銜

區議會議員(已請假)

主席宣布召開沙田區議會(區議會)轄下大廈管理工作小組(工作小組)二零二六年度第二次會議。

請假事宜

2. 區議會秘書處(秘書處)於會前收到以下成員的書面請假申請：

郭宣彤女士

私人原因

3. 工作小組一致不同意上述成員的請假申請。

備悉會議紀錄

二零二六年一月二十二日會議紀錄
(會議紀錄 BM 1/2026)

4. 工作小組備悉上述會議紀錄。

討論事項

簡介《建築物管理條例》(第 344 章)公眾諮詢文件
(文件 BM 2/2026)

5. 沙田民政事務處(民政處)代表簡介文件內容。

6. 成員就文件內容提出以下初步反饋及意見：

(a) 就大型維修工程及大額採購的決定，建議參考成立業主立案法團(法團)的做法，根據大廈的單位數量調整「親自投票」門檻，而非單以工程造價或採購價值為依據；建議對大型維修簡介會的出席人數與舉辦方式訂立明確要求，並將簡介會錄製成短片，供未能出席的業主事後參閱，了解內容；

(b) 委任代表文書方面，建議審視「投票指示」機制，例如當投票未能通過特定人數門檻時，是否需召開第二次會議或採取其他預設機制；就要求委任代表文書須於會議舉行時間至少 96

小時前送交管理委員會(管委會)秘書的規定，建議提供指引以處理業主因突發原因未能出席會議的情況；因應僅容許業主的親屬或同一屋苑的其他業主等特定人士擔任獲授權代表的限制，建議釐清當物業由公司法人持有時的相關授權安排；建議每個屋苑均設立業主簽名庫，從而避免因未能核實委任代表文書上的簽名而導致業主權益受損；

- (c) 主管當局權力方面，支持設立上訴委員會(大廈管理)，除了能處理主管當局的權限事宜外，亦可作為處理各類大廈管理投訴的渠道，為業主提供發表意見的平台；建議召開法團會議的通知期延長至 16 天，以便居民和物業管理公司有更充足的時間準備及處理委任代表文書；
- (d) 會議程序方面，在現行條例下只要有 5%業主要求便能召開業主大會，建議就業主大會議程訂立範圍或限制，避免議題空泛；認為業主大會本質上應包含討論與諮詢環節，如部分人士與會議主持人事先溝通，或會影響或限制其他業主在會議上聽取或發表意見的權利；以及
- (e) 其他建議修訂方面，有關將管委會委員的資格要求延伸至秘書及司庫等非委員職位，建議考慮過渡與銜接的具體安排，以協助法團適應新規例。

7. 民政處代表感謝和備悉成員的初步意見，並鼓勵成員就《建築物管理條例》(第 344 章)建議修訂的內容積極諮詢區內法團的意見。

8. 主席鼓勵成員踴躍收集及提交意見，並指秘書處將於會後向成員發出有關諮詢文件的意見收集表格，整合成員意見後將呈交民政事務總署。

9. 工作小組備悉上述討論文件及成員的意見。

10. 主席宣布會議結束，下次會議定於二零二六年九月九日(星期三)緊接於社會福利及青年委員會會議之後舉行。

11. 會議於下午三時零八分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/35/15/9 MG

二零二六年九月