

沙田區議會
大廈管理工作小組
二零二六年度第一次會議紀錄

會議日期：二零二六年一月二十二日(星期四)
時間：緊接於沙田區議會會議之後舉行
地點：沙田政府合署四樓
沙田民政事務處 441 會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
李貞儀小姐，MH(主席)	下午五時三十四分	下午六時零一分
朱煥釗先生	下午五時三十四分	下午六時零一分
吳啟泰先生	下午五時三十四分	下午六時零一分
林小文女士	下午五時三十四分	下午六時零一分
林玉華女士	下午五時三十四分	下午六時零一分
林宇星先生	下午五時三十四分	下午六時零一分
林松茵女士，MH	下午五時三十四分	下午六時零一分
林港坤博士	下午五時三十四分	下午六時零一分
姚嘉俊先生，MH	下午五時三十四分	下午六時零一分
夏劍琨先生	下午五時三十四分	下午六時零一分
區子安先生	下午五時三十四分	下午六時零一分
郭宣彤女士	下午五時三十四分	下午六時零一分
張柏源先生	下午五時三十四分	下午六時零一分
梁振邦先生	下午五時三十四分	下午六時零一分
陳敏娟女士，MH	下午五時三十四分	下午六時零一分
陳善明女士	下午五時三十四分	下午六時零一分
陳壇丹先生	下午五時三十四分	下午六時零一分
陳曉盈小姐	下午五時三十四分	下午六時零一分
莫錦貴先生，BBS	下午五時三十四分	下午六時零一分
莫熹雯小姐	下午五時三十四分	下午六時零一分
黃敬博士	下午五時三十四分	下午六時零一分
黃寶儀女士	下午五時三十四分	下午六時零一分
楊英瀚先生	下午五時三十四分	下午六時零一分

出席者

董健莉小姐
廖子聰博士
蔡明揚先生
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

下午五時三十四分
下午五時三十四分
下午五時三十四分
下午五時三十四分
下午五時三十四分
下午五時三十四分
下午五時三十四分
下午五時三十四分
下午五時三十四分
下午五時三十四分
下午五時三十四分
沙田民政事務處
行政主任(區議會)5

離席時間

下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分
下午六時零一分

列席者

余懷誠先生，JP
鍾碩華女士
李文輝先生
容敏儀女士
廖淑芬女士
梁百勤先生

李振威先生
陳燕芝女士
吳嘉白女士

殷子敬先生

職 銜

沙田區議會主席
沙田民政事務助理專員(2)
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(西)
沙田民政事務處高級聯絡主任(北)
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
沙田區高級衛生督察(環境衛生)1
食物環境衛生署
沙田區高級衛生督察(環境衛生)4

未克出席者

羅婉珮小姐

職 銜

沙田區議會議員(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)二零二六年度第一次會議。

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：

羅婉珮小姐 產後休養

3. 工作小組一致同意上述成員的請假申請。

4. 主席歡迎各成員及政府部門代表出席是次會議，續請沙田區議會主席簡介工作小組的成立目的。

5. 沙田區議會主席的簡介綜合如下：

- (a) 推動良好的大廈管理是完善地區治理的重要一環。行政長官於 2025 年《施政報告》提出一系列進一步完善大廈管理的措施，包括在各區議會下設立工作小組；
- (b) 區議員作為完善地區治理後的「三駕馬車」之一，一直肩負在地區層面協助推廣良好大廈管理的職能，透過與相關的法團、業主及居民保持聯繫，協助有需要的業主和居民處理大廈管理的各類問題；
- (c) 工作小組並不旨在討論個別個案，而是作為一個有效平台，透過區議員反映區內有關大廈管理的意見，讓區議員就推動良好大廈管理向區議會提交具體建議。工作小組亦能促進區議員之間的經驗分享及交流，從而在區內推廣良好大廈管理文化，令區議員的支援服務更高效到位。另一方面，各位議員亦可以表達業主/法團在實際執行建築物管理條例時遇到的實際問題，為可能修改的條例凝聚共識，更好地發揮法團的作用和加強對業主的的教育，提升他們參與管理工作的能力；
- (d) 考慮到大廈的情況各有不同，當中的敏感度亦各異，亦可能會涉及住戶的私隱，因此區議員在工作小組進行經驗分享及交流時，宜聚焦分享從工作經驗中見到的良好大廈管理方法、或發現在制度或法

例上遇到的問題，無須亦不應公開討論涉及個別個案或具體人物的細節，個案應個別專門處理。

委任工作小組秘書

6. 主席宣布委任沙田民政事務處行政主任(區議會)⁵為工作小組秘書。

討論事項

大廈管理常見情況及諮詢和支援服務

(文件 BM 1/2026)

7. 主席簡介文件內容。

8. 成員的意見及建議如下：

- (a) 樓宇維修涉及結構、電力、消防、滲水等多個範疇，且易有爭議，提議加強預防性調解服務，例如在工程初期提供調解支援，避免爭議升溫，以及制訂標準調解程序，解決常見的工程費用攤分爭議；
- (b) 強調實戰經驗分享的重要性，建議由有經驗人士向業主或法團分享樓宇維修的注意事項，及早了解相關知識和洞悉潛在問題；
- (c) 提議加強成立法團及其首年運作的支援(例如簡化法團成立程序指引，提供相關範本或清單)；以及舉辦案例式教育活動或講座，講解消防安全、更換升降機及其他樓宇維修事宜，並建議考慮舉行正向活動或講座，使業主和法團更了解政府的支援，更有信心管理大廈；
- (d) 強調業主大會的制度對業主表達意向尤為重要(包括召開大會的門檻及委任代表文書的制度)，故建議政府廣納建言，檢視並完善有關制度；

- (e) 續指區內若干屋苑缺乏合適場地召開業主大會，提議沙田民政事務處(民政處)統籌相關支援；並表示部分法團不曾邀請區議員與會，建議民政處鼓勵其邀請區議員出席，增進聯繫，博採眾議；
- (f) 提議建立資料庫系統，收集和分析地區大廈管理問題，為針對性措施提供數據基礎；以及
- (g) 支持工作小組作為有效平台，廣納意見，分享經驗，同時亦鼓勵成員積極建言獻策，內容圍繞政府正檢視的《建築物管理條例》五大方面(分別是大修工程及大額採購決定、委任代表文書、利益申報、會議程序及主管當局權力)；以及建議邀請增選委員或區內法團主席列席會議，交流意見。

9. 房屋局獨立審查組代表的回應指，沙田區樓宇種類繁多，私人樓宇及公營房屋林立，後者包括居者有其屋計劃(居屋)和租者置其屋計劃屋邨(租置屋邨)；獨立審查組獲建築事務監督(即屋宇署署長)授權，會根據《建築物條例》(第 123 章)和既定機制，監管房屋署所建的公營房屋及其維修等事宜，並提供相關協助。

10. 食物環境衛生署(食環署)代表感謝和備悉成員意見，其回應綜合如下：

- (a) 食環署已與屋宇署成立滲水投訴調查聯合辦事處，專責處理樓宇滲水投訴；
- (b) 食環署採取全新行動策略，除繼續處理市民投訴外，署方人員主動出擊，鎖定出現冷氣機滴水的大廈，主動加強巡查；另亦會繼續邀請物業管理公司加入「物業管理公司協助處理冷氣機滴水事故計劃」，協助處理冷氣機滴水的投訴；以及
- (c) 區內樓宇維修工程期間，食環署會密切留意和監察潛在的蚊蟲鼠患，並可應情況安排署方人員向法團提供技術支援。

11. 屋宇署代表回應指，屋宇署主要負責私人樓宇，私人樓宇的維修項目或會涉及多項小型工程，屋宇署會因應工作小組反映的意見或需要提供適切協助。

12. 房屋署代表回應表示，房屋署負責管理公共租住房屋(公屋)，饒富日常大廈管理及維修經驗，日後可與工作小組及法團交流分享。

13. 沙田區議會主席代表民政處感謝並備悉成員意見，其回應綜合如下：

- (a) 儘管各大廈管理個案的問題性質不盡相同，惟區議員可取共通點互相借鑑，在工作小組分享實務經驗，從而更有效處理不同個案；
- (b) 業主及法團處理樓宇維修事宜時，或會因缺乏相關經驗和知識而感到無助，而民政處和區議員可透過工作小組交流意見，共同協助業主排紛解難；以及
- (c) 民政處樂意鼓勵法團邀請區議員參與法團會議；另亦建議區議員主動向法團提供實質支援，做到相向而行。

14. 主席感謝各成員的意見及政府部門代表的回應。

15. 工作小組備悉上述討論文件及成員的意見。

16. 會議於下午六時零一分結束。下次會議日期待定。

沙田區議會秘書處
STDC 13/35/15/9 MG

二零二六年二月