

第七屆大埔區議會
大廈管理工作小組
2026 年第一次會議記要

日期：2026 年 1 月 8 日(星期四)

時間：上午 11 時 03 分至下午 12 時 02 分

地點：大埔區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
<u>主席</u>		
羅曉楓議員，MH	會議開始	會議完畢
<u>區議員</u>		
余智榮議員，MH	會議開始	會議完畢
李文傑議員	會議開始	會議完畢
李細燕議員，BBS, JP	會議開始	會議完畢
李華光議員，MH	會議開始	會議完畢
林奕權議員，MH	會議開始	會議完畢
胡綽謙議員	會議開始	會議完畢
梅少峰議員	會議開始	會議完畢
陳灶良議員，MH, JP	會議開始	會議完畢
陳勇華議員	會議開始	會議完畢
陳建君議員	會議開始	會議完畢
陳笑權議員，MH, JP	會議開始	會議完畢
麥成灝議員	會議開始	會議完畢
溫官球議員	上午 11 時 08 分	會議完畢
黃偉僊議員	會議開始	會議完畢
黃碧嬌議員，SBS, MH, JP	會議開始	會議完畢
駱小鸞議員	上午 11 時 08 分	會議完畢
<u>秘書</u>		
禰麗欣女士	會議開始	會議完畢
高級行政主任(區議會)／ 大埔民政事務處／ 民政事務總署		

列席者

陳巧敏女士，JP	大埔民政事務專員／民政事務總署
郭鎮齊先生	大埔民政事務助理專員／民政事務總署
曾學柔女士	候任大埔民政事務助理專員／民政事務總署
黃思敏女士	高級聯絡主任(2)／大埔民政事務處／民政事務總署
伍麗明女士	聯絡主任(2)／大埔民政事務處／民政事務總署
葉鈞浩先生	聯絡主任(2A)／大埔民政事務處／民政事務總署
周子恩先生	一級行政主任(區議會)／大埔民政事務處／民政事務總署

開會辭

主席歡迎工作小組各成員出席大廈管理工作小組(“工作小組”)2026 年第一次會議。

I. 大廈管理常見情況及諮詢和支援服務 **(大埔區議會文件 WGBM 1/2026 號)**

2. 大埔民政事務處(“大埔民政處”)代表簡介題述文件。

3. 成員的意見及問題如下：

- (i) 區內業主立案法團(“法團”)及物業管理公司欣悉成立工作小組，期望可透過有關平台向政府反映意見及問題。
- (ii) 建議邀請屋宇署、機電工程署、渠務署、水務署、環境保護署、房屋署獨立審查組、消防處、勞工處、市區重建局、廉政公署、香港競爭事務委員會及滲水投訴調查聯合辦事處(“滲水辦”)，就不同議題出席會議，講解政策及提供最新資訊。
- (iii) 近年不少管理委員會在網上直播會議，讓未能出席會議的居民了解討論內容，亦會使用設於大堂的電視播放會議扼要，以新方式向居民發放資訊，提高大廈管理透明度。
- (iv) 建議舉辦恆常講座及工作坊予業主參加，提供各項有用資訊，鼓勵以調解方式解決問題，以及提升他們對大廈管理的意欲及認知。
- (v) 建議可與其他地區的工作小組進行交流。

- (vi) 建議在各大廈設立義務聯絡大使，負責就大廈管理事宜與處方保持聯繫。
- (vii) 鄉村道路狹窄，不便消防車進入，建議增加鄉村的消防喉轆數量。
- (viii) 工作小組的討論應涵蓋屋苑停車場及商場等設施的管理問題。
- (ix) 建議處方考慮推出檢測滲水儀器租借服務(例如紅外線探測儀)，減省管理公司處理滲水問題的成本。
- (x) 建議讓居民代表參與工作小組會議。
- (xi) 建議與“大廈管理專業顧問服務計劃”合作，向三無大廈分享有關大廈管理的優點、經驗及政府支援等各項資訊。
- (xii) 建議討論如何管理劏房戶及向住戶發放資訊的方式等議題。
- (xiii) 詢問免費法律諮詢服務的提供對象是否包括業主委員會。
- (xiv) 建議處方考慮提供專業會計服務，處理管理費相關糾紛。

4. 大埔民政事務專員回應如下：

- (i) 大埔民政處一直積極在地區層面推動大廈管理，包括每年舉辦多次涵蓋不同主題的講座及工作坊，亦會邀請相關部門及機構出席講解。希望工作小組能夠與相關部門及機構合作，在地區上推廣良好大廈管理。
- (ii) 有組織結集地區上的不同法團，建議工作小組可以與這些組織合作。
- (iii) 秘書處會跟進成員的建議，邀請相關部門及機構參與會議或進行合作。
- (iv) 大埔區防火委員會及大埔區分區委員會亦曾合作進行良好大廈管理及防火工作，例如在過去 2 年，經業主同意後，為區內三無大廈增設煙霧探測器，在提高防火意識的同時，亦可作為團結業主及開始參與大廈管理工作的誘因。

5. 大埔民政處代表回應如下：

- (i) 由民政事務總署籌組的“大廈管理專業顧問服務計劃”，會邀請地區組織及非政府機構聯合管理公司協助三無大廈成立法團。新一輪計劃於 2024 年 7 月 29 日推出，截至 2025 年 10 月 31 日，已

協助大埔區內 9 個法團成立。

- (ii) 免費大廈管理外展法律諮詢服務及大廈管理義務專業調解服務計劃各有不同條件限制，如有需要，成員可以轉介個案予處方跟進。希望能透過調解解決業主之間的糾紛，完善大廈管理。

6. 主席提出以下意見：

- (i) 就成員提出希望邀請出席會議的部門及機構，秘書處將會作出跟進，安排部門作為會議常設部門或就個別議題出席會議。
- (ii) 建議邀請消防處出席下次會議，講解“物聯網火警偵測系統先導計劃”。
- (iii) 建議邀請滲水辦出席下次會議，講解“優化處理樓宇滲水檢測程序先導計劃”。
- (iv) 建議處方在日後會議提供已完成或即將舉辦與防火或樓宇管理相關的活動數據。

II. 其他事項

7. 成員沒有提出其他事項。

III. 下次會議日期

8. 主席宣布議事完畢，下次會議日期容後通知。

9. 會議在下午 12 時 02 分結束。

大埔區議會秘書處

2026 年 2 月