

第七屆大埔區議會
大廈管理工作小組
2026 年第二次會議記要

日期：2026 年 8 月 20 日(星期四)

時間：下午 1 時 34 分至 2 時 26 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，MH	會議開始	會議完畢
黃偉僊議員	會議開始	會議完畢
駱小鸞議員	會議開始	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

區家睿先生	屋宇保養測量師／(獨立審查組)(5)／房屋局
司徒巧茵女士	物業管理總經理／(大埔、北區及沙田)／房屋署
吳文錦先生	署理高級結構工程師／C2／屋宇署
范穎汶女士	大埔區高級衛生督察(潔淨及防治蟲鼠)2／食物環境衛生署
譚莉莉女士	大埔區高級衛生督察(環境衛生)2／食物環境衛生署
鍾慧婷女士，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
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

請假者

黃碧嬌議員，SBS, MH, JP

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年第二次會議。此外，秘書處於會議前收到黃碧嬌議員因身體不適而未能出席會議的缺席申請。根據《大埔區議會常規》第64(1)條，議員若因身體不適、代表其所屬區議會出席會議／活動或會議認為合理的其他理由而未能出席會議，可向會議申請缺席，而會議須決定是否同意缺席申請。

2. 席上成員沒有提出其他意見，按照上述常規，主席宣布會議同意黃碧嬌議員的缺席申請。

I. 通過上次會議記錄

3. 秘書處在會議前沒有收到2026年第一次會議記錄的修訂建議，與會者亦沒有在會議上提出任何修訂。上述會議記錄無須修訂，獲通過作實。

II. 簡介《建築物管理條例》(第 344 章)公眾諮詢文件 (大埔區議會文件 WGBM 2/2026 號)

4. 大埔民政事務處 (“大埔民政處”)代表簡介題述文件。

5. 成員的意見及問題如下：

- (i) 建議政府提供諮詢文件的簡易版本，以便市民理解及提供意見。
- (ii) 支持召開大型維修工程簡介會，建議將召開簡介會的期限延長至業主大會舉行日期的半個月前及規定出席簡介會的人數需要滿足特定門檻。
- (iii) 建議將利益申報制度擴展至大廈管理、保安及清潔服務合約承辦商。
- (iv) 贊成在指定申報表格訂明虛假申報的法律後果，增加阻嚇性。
- (v) 查詢諮詢期完結後的後續工作流程及時間表。
- (vi) 查詢會否提供其他補充文件，例如關於簡介會及上訴委員會組成等資料。
- (vii) 建議大型維修工程採購分級制的每個單位平均承擔工程價值制定金額範圍，而非固定金額。
- (viii) 建議為委任代表文書、會議議程、會議記錄及財務報告等提供統一格式範本。
- (ix) 建議設立中央平台，要求業主立案法團 (“法團”) 在舉辦會議後的指定時限內上載會議記錄及財務報表，提升透明度。
- (x) 建議為進行大型維修工程及大額採購的相關會議進行現場錄影，方便未能出席的業主日後重溫及向投標公司作出提問。
- (xi) 建議設立利益申報資訊平台，方便業主查閱相關資訊。

6. 大埔民政處代表回應如下：

- (i) 處方可提供簡報作為諮詢文件的簡易版本。
- (ii) 就召開簡介會的時限，政府建議在議決大型維修工程採購的業主大會舉行日期至少 7 天前進行，法團可按實際情況提早或安排多於一場簡介會，方便業主參與，以確保業主有足夠時間了解工程

內容，在知情情況下於業主大會上作出決定。

- (iii) 政府現時建議將利益申報要求套用在大廈管理委員會(“管委會”)委員、司庫及秘書職位。至於將利益申報要求擴展至工程顧問及其他服務承辦商的建議，實行上有一定困難。但當有關人士拒絕作出申報時，管委會可以向業主公開有關情況，供業主判斷。
- (iv) 諮詢期為 8 月 12 日至 9 月 11 日，不會因時間太長而導致工程價值金額與市場脫軌。
- (v) 法團及地區持份者在大廈管理工作上善用科技，解決程序複雜性、簡化工作流程及提升文件處理效率。不少管理公司已在日常運作中應用科技方案。
- (vi) 已備悉成員的意見，會向政府反映，以作進一步考慮。是次諮詢目的是希望提高業主參與程度，讓他們在知情情況下作出決定，希望成員積極協助收集意見。

7. 成員的意見及問題如下：

- (i) 建議規定委任代表文書送交管委會秘書的時限由會議舉行時間至少 96 小時前增加至 120 小時，並按屋苑規模調整相關時限。
- (ii) 支持設立上訴委員會，相信有助處理部分新界屋苑因舊地契與現行法例不協調的情況。
- (iii) 建議政府加以聽取有關具體運作細節方面的意見。
- (iv) 諮詢文件的五個主要方向包括提高決策門檻、規管委任票、強化利益申報、加強主管當局權力及清晰會議程序。建議製作小冊子，規限公眾根據上述範疇以選擇題形式提供意見，簡化諮詢過程。

8. 大埔民政處代表表示，已備悉上述意見，感謝成員配合政府進行諮詢。

9. 主席表示，工作小組的責任是提供意見及向區內持分者傳遞資訊。如可以，請處方提供宣傳小冊子，以便成員向區內法團及持份者收集意見。

III. 其他事項

10. 有成員提出白石角天賦海灣三期周邊未批租土地雜草叢生，引致嚴重蚊蟲鼠患問題，要求食物環境衛生署(“食環署”)及大埔地政處盡快作出處理。

11. 食環署代表表示，已接獲成員轉介。署方已聯絡管理處安排實地視察，

並會加強屋苑外圍的滅鼠滅蚊工作。而雜草問題已轉介至大埔地政處跟進。

12. 成員確認已就白石角天賦海灣三期的問題與相關部門跟進，並已約定時間進行實地視察。

IV. 下次會議日期

13. 主席宣布議事完畢，下次會議日期容後通知。

14. 會議在下午 2 時 26 分結束。

大埔區議會秘書處

2026 年 8 月