

香港特別行政區
第七屆灣仔區議會轄下
大廈管理工作小組
第一次會議紀錄

日期： 2026 年 1 月 23 日(星期五)
時間： 上午 11 時 45 分
地點： 香港軒尼詩道 130 號修頓中心 21 樓
灣仔民政事務處區議會會議室

出席者

出席時間

離席時間

主席

劉珮珊議員，MH	上午 11:45	下午 12:24
----------	----------	----------

區議員 (依筆劃排序)

吳澤森議員	上午 11:45	下午 12:24
李文龍議員，MH	上午 11:45	下午 12:24
李碧儀議員，MH	上午 11:45	下午 12:24
周錦威議員，BBS, MH	上午 11:45	下午 12:24
林偉江議員，MH	上午 11:45	下午 12:24
莫鏞安議員	上午 11:45	下午 12:24
穆家駿議員	上午 11:45	下午 12:24

核心政府部門代表

張雁伶女士，JP	民政事務總署灣仔民政事務專員
林綺萌女士	民政事務總署高級聯絡主任(大廈管理)2/灣仔

其他政府部門代表

莫簷平女士	屋宇署高級屋宇測量師/B2
吳智豐先生	食物環境衛生署灣仔區衛生總督察 1
梁百勤先生	房屋署高級屋宇保養測量師(獨立審查組)(5)

秘書

陳嘉敏女士

民政事務總署行政主任(區議會)3/灣仔

開會詞

主席歡迎各位工作小組成員及政府部門代表出席第七屆灣仔區議會轄下大廈管理工作小組第一次會議。

第 1 項：大廈管理常見情況及諮詢和支援服務 (大廈管理工作小組文件第 1/2026 號)

2. 民政事務總署高級聯絡主任向工作小組成員簡介文件，總結如下：

- (i) 民政事務總署為業主提供多項資訊及諮詢服務，包括大廈管理中央平台、專業顧問服務、法團會前及一般諮詢，以及免費大廈管理及外展法律諮詢；
- (ii) 署方設有大廈管理糾紛顧問小組、義務專業調解服務計劃及解決大廈管理爭議服務，以協助處理業主與法團之間的紛爭；及
- (iii) 署方有為法團提供培訓班，並透過 18 區民政事務處(民政處)的「大廈管理聯絡小組」，在法團召開會議或處理事務時提供支援與意見。

3. 各小組成員就灣仔區大廈管理提出的多項意見和建議綜合如下：

- (i) 就法團運作方面，部分大廈因未有足夠業主願意出任管理委員會，難以成立法團及換屆，影響大廈日常運作及跟進維修的工作。此外，法團主席職位懸空亦會引致特別業主大會無法召開。另有建議規範授權票的數量上限，鼓勵業主親身出席會議，並加強對法團成員的培訓，以提升其對相關法例的認識和執行能力，以及採取措施以鼓勵更多人擔任相關義務職務；
- (ii) 就大廈管理方面，建議考慮制定物業管理人員與所管理大廈數量的比例標準，及研究制定物業管理公司資歷等級制度，並加強居民、物管公司和法團對管理大廈的教育；

- (iii) 建議政府加強保障業主利益，並考慮增加對樓宇更新、電梯維修及消防改善工程等的資助，惟要設立機制避免圍標風險。此外，建議市區重建局提供更清晰易懂的合約範本解說和分享成功經驗，並建立推薦名單。同時建議食物環境衛生署及屋宇署組成的聯合辦事處（滲水辦）與相關部門優化處理滲水投訴流程及科技應用。

4. 食物環境衛生署灣仔區衛生總督察回應表示，署方將轉交有關調查滲水問題的程序及科技上提升的意見予滲水辦。

5. 小組成員沒有其他提問，主席請小組成員備悉上述文件。

第 2 項：下次會議日期

6. 主席表示，下次會議日期將於稍後公布。

7. 議事完畢，會議於下午 12 時 24 分結束。

灣仔區議會秘書處

2026 年 1 月