

黃大仙區議會轄下大廈管理工作小組

2026 年 1 月 15 日第一次會議

進展報告

大廈管理常見情況及諮詢和支援服務

(黃大仙區議會轄下大廈管理工作小組第 1/2026 號)

組員支持政府修訂《建築物管理條例》的五大方向，包括提高大型維修工程投票門檻、完善委任代表文書與利益申報制度、設定清晰會議程序及加強主管當局權力，認為修訂有助提升管理透明度及保障業主權益，並期望盡快推行。同時，組員指出「三無大廈」及舊式樓宇在成立業主立案法團(法團)、購買保險、開設銀行戶口及應對修葺令等方面存在困難，法團成員普遍年長且對法例認識不足，影響大廈管理與維修監管能力。

2. 組員強調物業管理公司服務質素的重要性，建議鼓勵優質服務，並檢視其人員配置與所管大廈數量比例，以及改善投訴機制，以平衡服務與責任。組員亦建議向業主普及法律知識，並建立法團經驗交流平台，提升業主參與管理的能力。

3. 黃大仙民政事務處(民政處)代表認同「三無大廈」在文書、維修、保險及開戶等方面的各項挑戰，並肯定區議員在地區協調中的關鍵角色。處方建議探討以淺白方式向居民解釋法律條文，並邀請組員就工作小組未來方向提供意見。

4. 為提升黃大仙區的大廈管理水平，工作小組同意由黃大仙全體區議員在所屬小區內收集區內人士就大廈管理的意見，以便掌握本區的情況及向區議會提交意見。秘書處已於 2026 年 1 月 21 日透過電郵，向各議員發出收集意見的相關議題，以便議員收集意見，在下次會議中討論。

其他事項

5. 組員建議持續舉辦專題講座提升業主管理知識，並為區議員提供相關培訓，以協助解答居民查詢。同時，組員建議推動老舊大廈及「三無大廈」採用「聯廈聯管」模式，集中處理文書、會議及維修事務，減輕法團壓力。

6. 組員關注《建築物管理條例》、大廈公契及地契之間的法律關係，建議檢視修例可行性，以應對公契條款不利有效管理的情況。民政處代表回應指出，「聯廈聯管」、專題講座及法律普及等方向值得探討，並會與工作小組合作跟進可行建議。

黃大仙區議會秘書處

2026年2月