黃大仙區議會文件第 49/2026 號(2026 年 11 月 3 日區議會會議)

黃大仙區議會轄下大廈管理工作小組
2026 年 8 月 20 日及 9 月 2 日第二次及第三次會議
進展報告

簡介《建築物管理條例》(第 344 章)公眾諮詢文件
(黃大仙區議會轄下大廈管理工作小組第 2/2026 號)

在工作小組第二次會議，組員普遍支持《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)諮詢文件的修訂方向，認為有助堵塞現行大廈管理制度漏洞及提高決策透明度。組員建議簡化門檻或改以總工程金額為計算基礎，並關注大型維修工程金額超出建議的第三級門檻(即平均每戶須承擔 12 萬元或以上)時，如何判斷哪些採購程序因屬「招標妥」範圍可獲豁免。組員亦建議為單棟式及戶數較少的大廈制定簡化管理條例或放寬門檻要求，並清楚訂明主管當局與上訴委員會(大廈管理)的職責分工、組成及決策機制。此外，組員建議引入電子投票機制處理緊急事故，例如電力故障、水管爆裂等，容許以即時通訊軟件或電郵進行緊急投票。

2. 主席表示組員的意見已清晰梳理諮詢工作的重點，並建議組員稍後到區內諮詢時主動聆聽業主及法團的意見，亦可參考物業管理公司的實務經驗，以收集更全面的意見。

3. 就第一次會議上決定收集區內人士就大廈管理的意見，秘書處共收到 83 份已填妥的諮詢意見表格，涵蓋區內 65 個屋苑或樓宇。經歸納後，受訪者最關注的議題依次為：環境衞生、公共空間管理及保安、法團運作的透明度、物業管理服務質素、財務與管理費糾紛，以及大型維修計劃。

匯報《建築物管理條例》(第 344 章)諮詢收集的意見

4. 主席在工作小組第三次會議表示，繼第二次會議決定就《條例》諮詢收集意見，秘書處共收到 32 份已填妥的諮詢意見表格、議員個人意見書及政黨意見書，涵蓋區內 47 個屋苑、樓宇或物業管理公司。

5. 組員就收集到的諮詢意見提出修訂建議綜合如下：

(i) 在大型維修及大額採購方面，組員表示普遍意見支持大型維修按採購金額設立分級制的出席及親自投票門檻，並建議按法團轄下單位數目分兩類處理：1 至 50 戶者不宜採用分級制，設親自出席投票門檻為業主人數 20%；51 戶或以上者則建議採用三級制，金額越高門檻相應提高。此外，組員一致贊成就大型維修工程舉行簡介會，並同意須於議決相關採購的業主大會舉行日期至少 7 天前召開不少於一場簡介會；

(ii) 在委任代表文書方面，組員表示普遍意見原則上支持設立持有上限，惟認為若上限設於不超過單位數目 2%或 20 份（以較少者為準），該數目對大型屋苑而言過低，故建議將委任代表文書的持有上限改為不超過單位數目 2%或 50 份（以較少者為準）。就處理超額文書方面，建議設第一及第二名獲授權代表並訂明先後次序，第一名達上限時轉由第二名持有，第二名亦達上限時，管委會應透過物業管理公司於大會前書面通知授權人另作安排。普遍意見贊成委任代表文書須於會議舉行時間至少 96 小時前送交管委會秘書，並於大會舉行 48 小時前在大廈顯眼位置公開張貼已提交文書的業主單位名單；惟基於私隱考慮，不建議在大會上開放查閱所有委任代表文書。普遍意見不支持增設投票指示欄、支持要求業主及獲授權代表簽署及增設聲明欄位，及不支持對獲授權人士身份施加限制。

(iii) 在利益申報方面，組員表示普遍意見支持完善利益申報制度，並建議備註要求參與工程的特定人士披露過去三年之間承辦商與顧問公司的合作次數或密度，以反映雙方是否存在長期合作關係。組員亦支持在申報表格列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則；

(iv) 在主管當局權力方面，組員表示普遍意見支持主管當局加強介入，容許 10%業主於主席無合理理由拒絕召開大會或無故取消會議時申請委任指明人士召開或主持會議，但不同意設立上訴委員會；

(v) 在會議程序方面，組員表示普遍意見支持限制就相同議題重複要求召開業主大會、主席不得無故改動議程或單方面延期暫停會議、如主席無故離場，出席會議的業主可互選一人繼續主持會議、及就緊急情況縮短召開管委會會議或業主大會通知時間等修訂；以及

(vi) 在其他方面，組員表示普遍意見支持將管委會委員的資格要求延伸至秘書及司庫職位，並明確土地審裁處在特殊情況下的權力。

黃大仙區議會秘書處

2026 年 10 月