

第七屆黃大仙區議會轄下
大廈管理工作小組
第一次會議記錄

日期： 2026 年 1 月 15 日(星期四)
時間： 下午 4 時正
地點： 九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

陳英先生, MH	黃大仙區議會議員
----------	----------

組員：

陳偉坤先生, MH	黃大仙區議會議員
馮健樂先生	黃大仙區議會議員
洪楚英先生	黃大仙區議會議員
黎榮浩先生, MH	黃大仙區議會議員
劉婉儀女士	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會議員
梁騰丰先生	黃大仙區議會議員
雷啟蓮女士, MH	黃大仙區議會議員
莫健榮先生, MH	黃大仙區議會議員
潘卓斌先生	黃大仙區議會議員
譚美普女士	黃大仙區議會議員
鄧雯蕙女士	黃大仙區議會議員
魏仕成先生	黃大仙區議會議員
楊諾軒先生	黃大仙區議會議員
姚逸華女士, MH	黃大仙區議會議員
袁國強先生, MH	黃大仙區議會議員
越毅強先生	黃大仙區議會議員

列席者：

胡鉅華先生, JP	黃大仙民政事務專員	黃大仙民政事務處
鍾凱婷女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
王文秀女士	高級聯絡主任(1)	黃大仙民政事務處
羅鳳新女士	高級聯絡主任(2)	黃大仙民政事務處
陳慧慈女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處

秘書：

張栩安先生	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

開會辭

主席歡迎大廈管理工作小組(工作小組)組員出席工作小組第一次會議。

一. 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文件第 1/2026 號)

黃大仙民政事務處(民政處)代表介紹文件，概述香港大廈管理的普遍情況，以及政府提供的免費諮詢和支援服務，包括大廈管理資訊及諮詢、法律諮詢、調解爭議及培訓。民政處代表亦闡述黃大仙區區情，包括面積、人口、資助房屋居民比例，以及私人樓宇及「三無大廈」的數量等。

2. 組員就文件的意見及討論綜合如下：

- (i) 政府已提出按五大方向修訂《建築物管理條例》，包括提高大型維修工程及大額採購決定的親身出席及投票門檻、完善委任代表文書處理的制度、進一步完善大型維修工程的相關利益申報制度、進一步清晰業主大會的會議程序，以及賦予主管當局更多權力介入提供協助。組員認為相關修訂有助堵塞現行漏洞和增加大廈管理的透明度，從而更有效地保障小業主的權益，故認同政府提出的修訂方向，並期望有關修訂能盡快推行；

- (ii) 組員分享各自協助處理大廈管理事宜的經驗，包括為「三無大廈」成立業主立案法團(法團)、協調解決大廈供水水壓不足的問題，以及幫助處理大廈維修等。這些個案反映區議員在社區中扮演關鍵的協調角色，能有效地連結居民、法團、物業管理公司及各政府部門，促進各方之間的溝通，從而解決問題；
- (iii) 組員指「三無大廈」及舊式樓宇的業主普遍年事已高，對法例及大廈管理實務認識不足。因此當屋宇署發出修葺令時，他們往往難以理解和處理複雜的維修工作，只能依賴工程顧問公司，令業主方的議價能力與工程監管能力薄弱。有見及此，組員希望有更多專業機構能為業主提供支援，協助他們掌握相關知識、流程及法規；
- (iv) 組員指出，「三無大廈」及舊式樓宇在管理上面對多重挑戰。首先，有關業主要成立法團並不容易，而即使成功成立法團，亦須面對購買第三方保險及開設銀行戶口等方面的困難。這些難題不僅限制法團申請政府維修資助的資格，更影響其日常財務運作與長遠保養規劃。其次，部分法團主席並非大廈住戶，未能有效掌握及管理大廈的日常事務，影響法團的決策與執行能力；
- (v) 組員表示，市民普遍較少參與大廈管理及維修事務，因而對此理解不足，易生誤會。工作小組應鼓勵市民參與，加強溝通；
- (vi) 組員提出多項建議，包括以更生動易懂的方式向業主講解大廈管理的相關法律知識，舉辦更多切合業主實際需要的專題講座(例如處理滲漏、防火安全等)，以及建立交流平台，讓表現良好的法團分享其成功經驗，從而提升業主及住戶參與大廈管理事務的信心與能力；
- (vii) 針對舊式樓宇，組員建議鼓勵大廈採取「聯廈聯管」模式，集中處理文書、會議及維修事務，分擔法團的管理壓力；

- (viii) 組員認為物業管理公司為大廈管理的重要持份者，其服務質素至關重要，故此建議鼓勵管理公司提供更優質的服務。同時，組員關注物業管理公司的監管機制，建議檢視相關投訴渠道，以及其人員配置與所管理大廈數量的比例是否合理，以期在服務質素與責任承擔之間取得更佳平衡；以及
- (ix) 組員建議為區議員提供相關知識與培訓，以便區議員解答居民的查詢。

3. 主席感謝組員提出意見，並讚賞組員紮根社區，積極協助解決「三無大廈」及舊式樓宇面對的各項難題。他指出，區議員在大廈管理事務中擔當重要的橋樑角色，能幫助居民快速對接相關部門，從而更有效地解決問題。他亦引述政府日前公布的《建築物管理條例》修訂五大方向，認為有關修訂能堵塞現行制度漏洞。

4. 民政處代表感謝主席及組員提出意見，並回應如下：

- (i) 民政處代表認同組員指出的各項挑戰，特別是「三無大廈」在處理日常文書工作、應對法定維修命令、開設銀行戶口及購買保險等方面所面對的實際困難，並深切關注業主普遍缺乏相關法律知識的根本問題；
- (ii) 民政處代表肯定區議員在地區層面所發揮的重要橋樑與協調作用，表示區議員能有效連結居民、法團與政府部門，對於推動大廈管理工作至關重要；
- (iii) 民政處代表指大廈管理涉及業主、法團、管理公司等持份者，環環相扣。他認同組員提出的「聯廈聯管」、專題講座及普及法律知識等工作方向值得深入探討，並贊成以更淺白易懂的方式向居民闡釋相關法律條文，從而拉近專業法例與日常管理實踐之間的距離；以及
- (iv) 民政處代表邀請組員就工作小組未來的具體工作方向與優先事項提出意見及建議，並表示樂意與工作小組合作跟進各項可行建議。

5. 主席表示黃大仙區議會主席已同意邀請黃大仙區議會全體議員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、建議和期望改善的方向，從而提升黃大仙區的大廈管理水平。

(會後備註：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，在其後的會議中討論。)

二. 下次會議日期

6. 工作小組第二次會議日期將於稍後決定及通知組員。

7. 會議於下午 5 時 15 分結束。

黃大仙區議會秘書處

2026 年 8 月