

第七屆黃大仙區議會轄下
大廈管理工作小組
第二次會議記錄

日期： 2026 年 8 月 20 日(星期四)
時間： 上午 10 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, MH	黃大仙區議會議員
魏仕成先生, MH	黃大仙區議會議員
楊諾軒先生, MH	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, MH	黃大仙區議會議員

列席者：

賀穎君女士, 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
羅志平女士	物業管理總經理 (黃大仙、青衣及荃灣)	房屋署
黃文龍先生	高級屋宇保養測量師 (屋宇管制)	房屋局
李冠成先生	署理助理消防區長	消防處
周彩鳳女士	黃大仙區衛生總督察 1	食物環境衛生署
黎文豪先生	結構工程師/C6-4	屋宇署

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

主席歡迎組員及政府部門代表出席黃大仙區議會轄下大廈管理工作小組(工作小組)第二次會議。

- 一. 通過黃大仙區議會轄下大廈管理工作小組 2026 年 1 月 15 日第一次會議紀錄
2. 組員備悉秘書處於會前沒有收到有關上次會議紀錄的修訂建議，並同意通過上次會議紀錄。
- 二. 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文件第 2/2026 號)
3. 主席表示，關於《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)的

修訂建議，為期一個月的公眾諮詢已於 2026 年 8 月 12 日正式展開，至 2026 年 9 月 11 日結束。主席邀請工作小組成員就各項建議修訂，向區內市民及持份者收集意見，以便政府完善立法建議。

4. 黃大仙民政事務處(民政處)代表介紹文件，並以投影片(附件)簡介《條例》修訂建議的五大方向，包括大型維修工程及大額採購的決定、委任代表文書、利益申報、主管當局權力、會議程序，以及其他建議修訂內容。

5. 民政處代表補充，是次《條例》修訂建議的五大方向旨在鼓勵業主積極參與大廈管理，提高決策透明度，以更全面保障業主權益。民政處代表指出，了解社會對修訂建議方向(如授權書處理、親身出席會議的門檻)有不同意見，期望透過是次公眾諮詢平衡各方的考慮，找出切實可行的改善方向，並期望各組員在區內進行諮詢時，能以此為目標向市民解說，讓諮詢工作更聚焦及有效。

6. 組員普遍認同諮詢文件的修訂方向，認為有助堵塞現行制度漏洞及提高決策透明度，並就修訂建議的五大方向提出以下意見：

- (i) 組員建議簡化門檻或改以總工程金額為計算基礎；
- (ii) 組員關注大型維修工程金額超出建議的第三級門檻(平均每戶承擔 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；
- (iii) 組員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；
- (iv) 組員建議應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；以及
- (v) 組員建議引入電子投票機制處理緊急事故（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。

7. 主席綜合回應及總結如下：

- (i) 《條例》雖已提供良好框架，惟在社會變遷下，條文亦有所不足。政府提出是次五大範疇的修訂建議，正是要針對大廈管理實務中出現的問題；
- (ii) 組員的意見已清晰梳理諮詢工作的重點。組員稍後到區內諮詢時，可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；
- (iii) 就有組員建議引入郵寄投票，主席認為建議的出發點良好，惟執行上涉及寄送時間、途徑及費用等實際限制，須審慎考量其可行性；
- (iv) 主席提醒組員，黃大仙區議會秘書處(秘書處)已於 2026 年 8 月 18 日以電郵向組員發送公眾諮詢的意見表格。主席請組員準時將已收集的意見表格交回秘書處，以便整理及於下次會議討論；以及
- (v) 主席表示工作小組於第一次會議上決議收集區內人士就大廈管理的意見。主席多謝各位組員的回覆，秘書處總共收到 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：環境衛生、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。主席表示有關意見及建議摘要已經備妥，待《建管條例》公眾諮詢完成後，工作小組將進一步討論及考慮跟進工作。

8. 組員備悉文件。

三. 其他事項

9. 組員建議邀請消防處向區議會介紹新推出的「物聯網火警偵測系統」及相關資助計劃。

10. 民政處代表回應表示，已邀請消防處向黃大仙區議會介紹有關計劃。

四. 下次會議日期

11. 工作小組第三次會議訂於 2026 年 9 月 2 日(星期三)上午 9 時 15 分在黃大仙區議會會議室舉行。

12. 會議於上午 11 時 15 分結束。

黃大仙區議會秘書處
2026 年 8 月

A stylized, isometric illustration of a city skyline with various buildings in shades of blue, green, and orange, set against a light background with soft clouds.

《建築物管理條例》（第344章） 建議修訂 公眾諮詢

(一)大型維修工程及大額採購的決定

- 第2類大額採購(註1)：建議增設「親自投票」門檻(由業主人數的5%或100名業主(以較少者為準))
- 大型維修工程採購(註2)：
 - 在現行5%或100名業主(以較少者為準)的「親自投票」基礎門檻上，引入出席及親自投票門檻分級制；

每個單位平均承擔工程價值	會議的法定人數	「親自投票」門檻
\$30,000	10%	5%或100名業主(以較少者為準)
\$80,000	15%	8%或150名業主(以較少者為準)
\$120,000	20%	10%或200名業主(以較少者為準)

- 建議規定在議決大型維修工程的業主大會舉行的7天前要召開簡介會

註1：採購的價值超過(或相當可能超過)過去3個財政年度的平均年度開支款額的20%

註2：每個單位平均承擔工程價值超過30,000元，而維修用作修理、更換、保養或改善公用部分

(二)委任代表文書

單位數目	每名人士可持有委任代表文書數目
≤ 50	1
> 50	單位數目的2%或20份（以較少者為準）

- 建議規定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
- 要求於業主大會舉行的48小時前在大廈的顯眼位置公開張貼已提交委任代表文書的業主單位名單
- 建議在業主大會上開放予業主查閱所有委任代表文書

(二)委任代表文書

- 建議在委任代表文書的表格上增設欄目，供業主自願填寫對委任代表的具體投票指示
- 建議要求業主及獲授權代表均需要在委任代表文書的表格上簽署
- 建議在委任代表文書的表格增設聲明欄位，要求業主確認已獲悉會議的議程內容並作出授權，以及清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則
- 建議對獲授權出席業主大會的人士身份施加限制，例如僅容許業主的親屬或同一屋苑的其他業主等特定人士擔任獲授權代表

(三)利益申報

- 建議要求參與工程的人士披露彼此之間任何形式的利益關係。即使有關人士之間沒有利益關係都需要申報確認沒有利益關係
- 所有已提交的申報資料，須向全體業主公開。
- 若任何一方拒絕作出申報，法團亦須將拒絕申報的事實及相關情況如實向業主披露
- 建議在指定申報表格中，明確指出提供虛假申報屬刑事罪行，並列明相關罰則

(四)主管當局權力

- 在管委會不能正常運作或未能處理法團事宜的特殊情況下（例如管委會所有職位出現空缺，或管委會所有委員於一段合理時間內無法聯繫），加強主管當局的權力，以便在必要時介入提供協助：
 - 建議在**10%的業主**提出申請下，主管當局有權委任指明人士（例如業主／持牌物管公司／物管人）
 - 協助召開法團業主大會
 - 重選新一屆管委會

(四)主管當局權力

➤召開會議：

- 若管委會主席在無合理理由的情況下拒絕按5%業主提出的要求召開大會，容許10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士代為召開業主大會建議在10%的業主提出申請下，主管當局有權委任指明人士（例如業主／持牌物管公司／物管人）

➤取消會議：

- 若管委會主席在無合理理由的情況下取消會議，容許10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士另定日期召開並主持會議

➤上訴委員會（大廈管理）：

- 若業主對主管當局上述的決定有異議，可按機制向該上訴委員會提出上訴。上訴委員會所作的決定為具約束力的最終決定

(五)會議程序

會議程序	現時情況	建議方案
重複議題	只要有5%業主要求，便能就相同議題重複要求召開業主大會	➤ 就不少於5%的業主就相同議題重複要求召開業主大會，作出合理限制 ➤ 若某項議題已獲討論及議決，如在 6 個月內擬再次就同一事宜要求召開業主大會作議決，則須取得 10% 的業主支持
更改議程	主席在會議中蓄意在業主所指明的議程之前加入其他議程，甚至否定原有議程	如由5%業主要求的議程屬《建管條例》賦權的範圍，主席不得無故改動或透過動議不討論有關議程

(五)會議程序

會議程序	現時情況	建議方案
延期或 暫停會議	在會議途中主席無合理原因自行宣佈延期或暫停會議	➤ 明確規定管委會主席除非有合理理由，否則主席不得在業主大會舉行期間單方面決定延期或暫停會議 ➤ 如主席無故離場，而業主希望繼續進行會議，出席會議的業主可動議互選其中一人，繼續主持及進行會議
處理緊急 情況	只容許因應採購類別及價值，由管委會自行議決或通過法團決議，豁免最低招標數目的規定	建議在處理緊急情況時，允許縮短召開管委會會議或業主大會的通知時間至分別2小時及6小時

(六)其他建議修訂

管委會委員的資格

- 管委會**非委員職位**（即秘書及司庫）同樣會處理到法團的招標文件、合約及賬目
- 建議現行適用於管委會委員的資格要求同樣適用於非委員職位

土地審裁處的司法管轄權

- 明確**賦權土地審裁處就法團會議作出例外安排**，例如延長時限、訂定替代的通知及會議程序，以及作出土地審裁處認為合適的任何其他替代安排

註：例如未獲解除破產的破產人；曾於過去5年內在**香港或其他地方被裁定干犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁的人等**

An isometric illustration of a city skyline with various colored buildings (blue, green, orange, purple) and a large white sun in the sky.

謝謝