

**2024至2027年度油尖旺區議會
大廈管理工作小組工作進度報告
(會議於2026年1月13日舉行)**

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
WGBM 1	大廈管理常見情況及諮詢和支援服務	<p>工作小組成員提出以下意見及建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 支持以工作小組作為平台，促進成員就區內大廈管理事宜互相交流；建議匯整反圍標經驗、鼓勵市民善用「招標妥」及參與法團工作，以及分享處理樓宇改善指示時遇到的困難。 (ii) 建議成員處理求助個案時要告知居民或會轉介其聯絡資料至民政處及關愛隊以供跟進。 (iii) 建議邀請市區重建局(“市建局”)、屋宇署、消防處、滲水投訴調查聯合辦事處等相關部門及機構出席工作小組會議。 (iv) 詢問民政處如何處理持份者就大廈管理的爭議；分享法團為了防範圍標，以標書中每項工程細項的最低報價為原則來敲定合作；調解爭議時亦應從各方切身利益出發。 	油尖旺民政事務處(“民政處”)

- (v) 建議民政處擔任仲裁角色，而非僅以列席身分參與法團會議；同時進一步推廣並優化免費法律諮詢服務、教育市民應對停電等緊急狀況時的方法，以及鼓勵區內居民善用區內支援服務。
- (vi) 建議市建局強化「招標妥」樓宇復修促進服務（“「招標妥」”）在大廈維修方面的角色；並與合約顧問合作優化維修項目標書內容，從而堵塞圍標等違規操作的漏洞。
- (vii) 建議修訂《建築物管理條例》，賦予民政處或其他公職人員監管授權對象的權力、訂明核查授權通知的時間。
- (viii) 為防範圍標、貪污等違規行為，建議可由政府直接委派顧問公司，以及加強對顧問公司失職的懲罰。
- (ix) 希望民政處聯同其他相關部門為區內法團提供一站式支援服務，解釋樓宇改善指示等疑問；邀請多個承辦商及顧問公司一同開展工程，並落實獨立監管及檢查機制。
- (x) 建議政府與金融管理局或銀行協商，降低舊式或單幢式樓宇開設銀行賬戶的最低金額要求。

- (xi) 就原聘顧問公司停業而難以聘得新顧問公司承接的工程而言，建議政府委派合資格的顧問公司處理，並建議市建局考慮延長有關完工期限。
- (xii) 建議民政處主動收集區內法團的成員名單、背景、投標企業所得票數等資訊，以便部門梳理分析。
- (xiii) 建議民政處聯同物業管理業監管局(“物監局”)處理滲水等涉及業主、法團或多幢樓宇之間的糾紛。
- (xiv) 提議政府聯同專業人士釐定持份者的權責、鼓勵持份者持續參加培訓、要求他們必須參與年度崗位培訓並通過考核後方可擔任重要法團職務。
- (xv) 建議賦予法團和管理委員會更大職權、設立調解案例參考資源中心，並成立法定組織統一處理和執行樓宇大維修工作，讓法團專注於日常管理。

民政處回應如下：

- (i) 民政處一貫主張以調解方式處理持份者在大廈管理方面的糾紛；如有需要，亦會根據法定權限出席法團會議。

- (ii) 政府將研究邀請相關部門出席各區大廈管理工作小組，建議成員於後續會議直接向部門反映意見。
- (iii) 民政處將進一步鼓勵市民善用「招標妥」、大廈管理義務專業調解服務計劃等服務，並向公眾普及《建築物管理條例》以鼓勵市民參與法團工作。
- (iv) 處方已派員跟進區內失效法團，希望透過法團諮詢服務計劃提供支援、激活法團。
- (v) 全港市民均可申請免費法律諮詢服務；如有緊急個案，歡迎成員聯絡處方加快處理。
- (vi) 民政處曾邀請相關部門為法團提供一站式服務，現正與消防處及屋宇署探討將消防安全指示按每幢大廈或法團獨立拆分，亦正與其他部門研究如何協助大廈維修工程停滯的樓宇，歡迎成員與民政處聯絡，加快處理緊急個案。
- (vii) 部分銀行沒有就開設賬戶訂立最低金額要求，處方會向民政事務總署反映有關情況。

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		<p>(viii) 每當區內法團有委員更替，土地註冊處會通知民政處，成員可就個別大廈個案與民政處研究。</p> <p>(ix) 處方會與物監局跟進因管理公司及法團管理不當而引發爭議的個案，並由物監局直接對接涉事管理公司推進整改。</p> <p>(x) 希望未來工作小組可深入討論區內大廈管理的狀況，總結並分享區內大廈管理的經驗，為民政處提供更多建議。</p>	

油尖旺區議會秘書處
2026年1月