

**2024 至 2027 年度油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會工作進度報告
(會議於 2024 年 7 月 4 日舉行)**

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
HDPC 1	屋宇署處理油尖旺區危險或棄置招牌的進度報告(截至2024年5月)	屋宇署代表簡介文件內容。 委員備悉文件內容。	屋宇署
HDPC 2	與時並進 提升改善西九龍紀律部隊宿舍設施	委員提出以下意見/查詢： (i) 樂見建築署在會議前已處理有關問題，大部分單位的供水已恢復正常。經維修水閘後，部分宿舍單位也解決了水壓不足的問題。 (ii) 備悉保安局會於 2024 年的第三及第四季陸續增設新能源汽車充電位置。 經建築署積極跟進後，相關的供水問題已經改善。該署會繼續聯同宿舍管理部門、管理處和其他工務部門密切留意宿舍的供水情況。	建築署 保安局 政府產業署

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
HDPC 3	關注區內「不活躍法團」問題引致大廈管理欠佳	委員提出以下意見/查詢： (i) 區內不少單棟式私人樓宇的業主立案法團(“法團”)的管理能力日漸下降，這些大廈的業主不一定是專業管理人才，在處理涉及複雜步驟的事務時往往困難重重。 (ii) 詢問油尖旺民政事務處(“民政處”)是否掌握有關區內大廈現狀、法團數量及不活躍法團數量等數據，希望能與委員分享此方面的資料。 (iii) 委員得知相關的個案為數不少，擔心民政處的人手不足以處理區內的相關個案。 (iv) 認為民政處不一定掌握區內所有個案的資訊，而且有一些大廈儘管在記錄中顯示為有法團，但需要靠實際觀察才能發現其為不活躍法團，因此建議如委員及關愛隊遇到此類案件，應盡快轉介給民政處，以便完善有關區內大廈情況的資料庫。 (v) 希望委員及相關部門能研究如何可以知悉區內不活躍法團的數字，以及如何協助此類大廈。	民政處

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		(vi) 詢問民政處能否定期於會議上或工作報告中交代處方在主動幫助大廈、提醒法團召開會議或進行改選等方面的工作。 (vii) 希望取得有關區內大廈現狀的資料，例如哪些大廈的法團沒有進行改選或其他有待當局協助解決的問題等。 (viii) 建議民政處聯絡律師公會、工程師學會和建築師學會，並請他們定期派代表到區議會輪流當值，以便有需要的法團能就大廈遇到的問題徵詢專業人士的意見。油尖旺區可作為試點，希望民政處代表能向區議會主席反映委員的意見。 (ix) 不少不活躍法團的大廈業主都歡迎民政處着重支援不活躍法團的做法。 (x) 如果邀請專業人士當值，民政處必須採取主動，擔任中介角色，讓這些專業人士提供義務服務，以積極行動幫助這些不活躍的法團。 (xi) 有些仍未成立法團的大廈業主誤以為法團的成立或運作較為困難，必須投入大量心力，因而不願成立法團。	

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
----	----	---------	---------

- (xii) 備悉改選法團需要到土地註冊處註冊，在法律上民政處未必有能力要求業主主動申報。委員詢問會否透過不同渠道收集現時區內大廈的具體資料，以便提供適切的服務。
- (xiii) 一些不活躍法團的個別成員或有意處理大廈問題，但無力將得到的建議轉化為行動，建議民政處利用法團成員作為法人的地位，透過實務上的指導，引導法團處理如梯間雜物和環境衛生等切身問題。
- (xiv) 認為修改大廈相關的法例可能導致部分法團因為當局對“三無”大廈的支援較多而寧願取消大廈法團。委員希望當局能活化大廈管理，避免在修例後不活躍法團的問題變得更加嚴峻。

民政處回應如下：

- (i) 歡迎委員於會後轉介類似的不活躍法團或管理不善的法團給民政處跟進。
- (ii) 根據《建築物管理條例》附表 2 第六段，如果管理委員會(“管委會”)的人數不足以召開會議，市民可以透過法律程序令不活躍的法團重新運作。

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		(iii) 民政處會提供法團諮詢服務計劃，委聘物業管理公司為有關的法團提供免費大廈管理諮詢服務，協助已經停止運作或不活躍的管委會恢復正常運作，以及處理大廈管理事宜。 (iv) 民政處大廈管理組在日常聯絡法團時如果得知大廈法團在最近一年都沒有運作，便會提醒法團主席或管理公司如有困難可以與民政處接洽，讓民政處可以盡快介入以提供幫助。 (v) 民政處現時透過日常聯絡掌握區內不活躍法團的情況，例如是否有長時間未進行改選的法團或活躍程度不理想法團等。 (vi) 除了透過法團諮詢服務計劃轉介有需要的法團，再由委聘的物業管理公司指導法團，以完善大廈的管理工作外，民政處亦會以電話、書信或到訪的方式以了解該大廈的管理工作。 (vii) 現時油尖旺區約有三千棟大廈，處方希望與委員及關愛隊協作，共同完善區內的大廈管理。 (viii) 就邀請專業界別成員事宜處方備悉委員的意見。	

油尖旺區議會秘書處
2024 年 7 月