



香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

News Clipping

Publication : Ta Kung Pao
民政總署明年推三層機制 處理大廈管理糾紛
Date : 17 September 2026
Link : A12

民政總署明年推三層機制 處理大廈管理糾紛

【大公報訊】記者王亞毛報道：行政長官李家超在新一份施政報告提出，為建立更好睦鄰關係，民政事務總署將於明年推出「處理大廈管理糾紛三層機制」，區議員將作為「和事老」首先介入調解，並可轉介專業調解服務，最後才訴諸法庭。為更好管理三無大廈問題，政府將繼續在有需要的地區，推廣為期兩年的「聯廈聯管」計劃。

區議員先介入 可轉介專業調解

李家超表示，「處理大廈管理糾紛三層機制」的第一層首先由區議員及早介入，協調鄰里間就大廈管理的問題和關注，透過友好協商解決糾紛；如問題未能解決，則進入第二層，區議員會轉介鄰里使用民政總署設立的「大廈管理義務專業調解服務計劃」、「大廈管理糾紛顧問小組」及「解決大廈管理爭議服務」等專業調解服務，讓各方省時省錢解決糾紛；若問題仍無法圓滿解決，才考慮進入第三層訴諸法庭。

政府消息人士表示，第二層的三項服務均為現有服務，其中「大廈管理義務專業調解服務計劃」會由認可專業調解員提供免費調解服務；「大廈管理糾紛顧問小組」是由

專業人士提供中立、權威及專業意見的免費顧問服務，例如工程師等可協助處理裝修事宜；「解決大廈管理爭議服務」是由退休法官、或司法人員主導的免費爭議解決服務。

政府消息人士稱，「處理大廈管理糾紛三層機制」只是將區議員轉介過程「系統化」，民政事務總署將於明年向區議員提供培訓，協助調解法團等大廈管理糾紛，區議員需在工作報告交代。

李家超表示，政府希望打造「全球調解之都」，將繼續牽頭推動「調解為先」解決爭議，包括持續落實在所有政府合約中加入調解條款。為協助簡樸房制度有序落實，房屋局將聯同相關機構，於今年底前推出「簡樸房制度義務調解服務計劃」，化解持份者糾紛；消費者委員會亦將推出調解先導計劃，協助消費者與商戶解決消費爭拗。

對於三無大廈及舊樓物業管理問題，政府早前已將「聯廈聯管」計劃擴展至全港多區。政府消息人士稱，兩期計劃實施至今，已有450多幢大廈參與計劃，其中39幢已成功聘用物管公司。李家超表示，由2027/28年度起，民政總署會繼續在有需要的地區推行「聯廈聯管」計劃，為期兩年，並持續透

處理大廈管理糾紛三層機制

第一層	區議員及早介入協調，透過友好協商解決鄰里糾紛
第二層	如未能解決，區議員會轉介鄰里使用民政總署設立的「大廈管理義務專業調解服務計劃」、「大廈管理糾紛顧問小組」及「解決大廈管理爭議服務」等專業調解服務解決糾紛
第三層	若問題仍無法圓滿解決，則考慮訴諸法庭

資料來源：2026年施政報告

過在區議會下新設的「大廈管理工作小組」，促進區議員相關工作和交流。

對於繼續推行「聯廈聯管」計劃，香港房屋經理學會會長黃寶珍表示，希望政府公布成效評估，令計劃常規化；並建議為參與的物管公司提供資助或風險分擔，協助法團解決開戶困難；同時建議邀請物管專業團體加入區議會「大廈管理工作小組」，以及讓聯管大廈優先使用政府新的招標服務及預審名單，一併統籌大維修。