

立法會房屋事務委員會參考文件

提高租者置其屋計劃屋邨公契制定工作的透明度

目的

在房屋事務委員會二零零一年四月二日會議席上，議員討論就出售「租者置其屋」計劃(租置計劃)屋邨的公契制定程序和指引，提出了多項建議。本文件載列當局對這些建議的回應。

出售單位前的修葺和保養工程

2 議員建議，租置計劃單位的所有修葺和保養工程，均應在單位出售前完成。在租置計劃屋邨出售前大約九個月，房屋署會視察邨內樓宇的狀況，然後進行所需的修葺和保養工程，同時也會邀請租戶就個別單位內的固定裝置提出修葺要求。透過住戶的通知，這項安排可讓房屋署有充足時間辦妥所需的修葺工作，並確保修葺工作盡可能既徹底又全面。在單位發售時，房屋署會再度邀請有意購樓的租戶在遞交購樓申請書時，一併提出最後所需維修的項目。如有任何未完工程，房屋署會確保盡量在上述要求提出後三個月內完成。

屋邨界線內的公用地方

3. 有議員問，為何某些公用地方和設施的保養責任落在已售的租置計劃單位的業主身上，以及這些地方和設施可否不列入租置計劃屋邨界線內。根據一般的批地條件，在發展區界線以內興建，並為該區而設和主要供區內住客使用的地方和設施，均須由地段業權人負責保養。這些公用地方和設施，視乎屋邨個別情況，可能會包括連接公園及巴士總站的行人道。這項原則適用於所有發展項目包括私人發展租置計劃屋邨。房屋委員會(房委會)作為屋邨界線內未售出的住宅單位及非住宅發展項目(例如商場)的業主，亦須根據公契訂定的房委會應負責的管理份數，按比例與其他業主一同分攤公用地方和設施的管理費用。

4. 發展區的地段界線，一般是依隨原有的工程項目範圍，包括任何為該發展而平整的附連斜坡，以及為該區興建並主要供區內業主使用的地方及設施，例如屋邨道路、休憩用地及康樂設施。地段業權人在享有業權和使用權之餘，也須按「用者自付」原則，負起保養責任。因此，為租置計劃屋邨而設的公用地方，例如屋邨道路、斜坡及休憩用地，均被列入屋邨界線內。

《建築物條例》的規定

5. 議員亦關注到租置計劃單位的建造質素是否符合法定的建築物管制。房屋委員會興建的樓宇雖然豁免受《建築物條例》規管，但設計和建築規格均符合現行的建築物規例。這些樓宇在各方面都是安全的。房屋署與屋宇署會繼續緊密合作，在租置計劃屋邨出售前處理任何與《建築物條例》有關的問題。

徵詢租戶意見

6. 議員要求當局在制定出售的租置計劃屋邨的公契前，應就列入屋邨界線內的公用地方，徵詢租戶的意見。由二零零二年年初推出的租置計劃第五期開始，房屋署會於售樓前六個月，向屋邨管理諮詢委員會提供出售屋邨的標準公契條款和接管令，然後收集居民的意見，並聯同地政總署及其他有關政府部門在擬備政府租契和公契時，把這些意見考慮在內。

房屋署

二零零一年六月