

立法會房屋事務委員會參考文件

租者置其屋計劃屋邨的維修保養及管理安排

簡介

本文件旨在告知議員租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨的維修保養及管理安排。

租置計劃屋邨的維修保養安排

2. 為確保於租置計劃下發售的屋邨狀況良好，房屋署會在銷售前九至十二個月內，進行狀況勘測及維修保養工程。若干小型改良工程，特別是地下升降機大堂的改良工程，亦可能會進行。至於應住戶要求進行的單位內部修葺工程，通常可在銷售前完成。

3. 房屋委員會（房委會）為每一個租置計劃屋邨提供七年結構保證，並承諾在樓宇落成日期起計的十年內，負責修葺所有因填海土地沉降而引致的損壞。房委會亦已注資為租置計劃屋邨設立維修基金，第一至第三期屋邨的注資額為每單位 14,000 元，足以應付未來十年的大型維修保養工程開支。

租置計劃屋邨的管理安排

一般原則

4. 政府土地契約所載的租置計劃屋邨邨界，大致與原來的接管令中所載的界線相同，並包括先前由屋邨管轄及管理的範圍及設施。業主對於整個屋邨的權利和義務已在政府土地契約及大廈公契中界定。

5. 公用地方和設施的管理及維修保養費用，由全體業主按其管理份數依比例攤分。擁有商場和停車場等設施的房委會亦須分擔租置計劃屋邨的管理和維修保養開支。

政府保留發展權的康樂設施

6. 在若干租置計劃屋邨，小學旁邊設有球場，這些球場在日間供學校使用，課餘時間則由居民使用。為使這項安排在出售屋邨後能維持，房委會保留這些球場的業權，而球場的管理及維修保養費用則按用者自付的原則，由學校與居民分擔。為方便學校日後擴充，大廈公契載明政府有權在有需要時接管這些球場。球場

一旦被政府接管，居民便不用再分擔有關的管理及維修保養費用。在用者自付的原則下，這項安排是公平合理的。

擬備大廈公契

7. 大廈公契是一份具法律效力的文件，列述了業主及管理者的權利和義務，並對所有簽署人、受讓人及管理者具有約束力。租置計劃屋邨的大廈公契乃按照地政總署法律諮詢及田土轉易處所發出的指引擬備，因此符合《建築物管理條例》的規定。有關大廈公契必須在單位發售前獲法律諮詢及田土轉易處批核。

8. 在審批大廈公契時，法律諮詢及田土轉易處會確保公契條款對各方面均公平合理，並主要以用者自付原則決定公用地方及設施的維修保養責任。這個機制適用於所有私人和公營屋苑，並且讓法律諮詢及田土轉易處能確保大廈公契符合公平原則。由於現行機制行之有效，因此在擬備租置計劃屋邨的大廈公契時，為諮詢準買家而偏離現行機制並不恰當和並無需要。

9. 租置計劃屋邨推出發售時，房委會會向準買家提供詳盡的資料，列明業主根據政府土地契約及大廈公契所享有和須履行的主要權利和義務，讓準買家決定是否購買單位。

業主立案法團及房委會的管理責任

10. 根據大廈公契，房委會在首份轉讓契據簽妥後出任租置計劃屋邨的首任管理者。作為管理者，房委會為業主執行管理職務，並向業主負責。房委會會承擔租置計劃屋邨首兩年的管理工作，在這期間，房屋署將協助業主成立業主立案法團。房委會於業主立案法團成立後將停止執行管理職務。不過，房委會作為負責任的管理者，將會協助業主立案法團，透過公開招標甄選適合的私人物業管理公司出任屋邨的管理者。業主立案法團於進行公開招標後，可選擇由房委會繼續提供屋邨管理服務。

11. 跟其他私人屋苑一樣，租置計劃屋邨的業主立案法團是獨立的法定組織，代表全體業主管理屋邨內的公用地方。業主立案法團及管理者在執行管理工作時，必須遵守大廈公契及《建築物管理條例》的規定。

執行業主立案法團的指示

12. 當房委會出任租置計劃屋邨的管理人時，將會盡快執行業主立案法團的指示。在某些情況下，由於有關工作涉及複雜的財務、技術或法律等問題，須要徵求專家意見，所以執行的時間會稍長。

租置計劃屋邨的管理費

13. 作為租置屋邨的首任管理者，房委會在收取管理費方面，會悉數以收回成本為原則。租置計劃屋邨的管理開支項目包括保安服務、清潔、維修公用地方及園藝、保安人員及其他工人的薪金、保險等。這些開支模式與由私人物業管理公司管理的若干公共屋邨及居者有其屋計劃屋苑的開支模式，以及租置計劃屋邨在出售前的開支模式大致相若。現時租置計劃屋邨的平均管理費大約為建築面積每平方米 8 元左右。屋邨的管理帳目如有盈餘，將撥入該屋邨的管理基金。

14. 據我們理解，私人樓宇的管理費取決於多項因素，包括樓宇設施、大廈設計和樓齡、大廈單位數目、以及居民的需求等，因此管理費會有差異。我們並不十分清楚私人樓宇管理費的水平，據我們所知，有關費用一般都在建築面積每平方米 20 元以下。

房屋署

二零零零年十一月