

立法局房屋事務委員會 房屋委員會涉混合業權屋邨的管理

目的

本文件旨在說明涉混合業權(即同時有業主和租客居住)的房屋委員會屋邨的管理安排。

背景

2. 混合業權的情況在香港大部分的屋苑十分普遍。自從房屋委員會於 1998 年推出「租者置其屋計劃」和「重建置業計劃」，以及於 1999 年推出「可租可買計劃」以來，不少公共屋邨也出現了混合業權的情況。此外，由於參予資助自置居所計劃的業主可在 5 年後出售或出租其單位，所以有關屋苑也會出現混合業權的情況。137 個涉混合業權的房屋委員會屋邨名單載於**附件**。

房屋委員會涉混合業權的房屋發展項目的管理安排

3. 所有房屋委員會的屋邨均是綜合發展項目，邨內的住宅大廈、商場和其他設施，均是整體規劃和設計的。與大部份的私人屋苑一般，房屋委員會涉混合業權的屋邨均按單一份公契一體管理，並須遵從《建築物管理條例》(第 344 章)的規管。在這管理模式下，屋邨的居民，不論是業主或租客，均可共用屋邨的公用地方及設施，並致力以合乎經濟效益和有效率的原則管理整個屋邨。

公契

4. 公契清楚界定業主和屋邨管方的權利和義務。公契根據地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的指引擬備，而公契的定本亦須由該處審批。公契是一份合約文件，對所有業主/住客和屋邨管方均具約束力。除非徵得全體業主和地政總署的同意，否則公契的條文不能更改。

物業管理

5. 根據公契條文，管理混合業權屋邨的責任，最初由房屋委員會承擔。房屋委員會一般會委聘外間的物業管理公司代為執行日常管理職務，並會監察其工作表現。不過，這只是一項過渡性安排。為配合政府鼓勵業主自行管理物業的政策，房屋委員會會協助業主盡快籌組業主立案法團。當業主立案法團一般在屋邨入伙

後約 9 至 12 個月內成立後，房屋委員會便會向業主立法法團移交該屋邨的管理職責。《建築物管理條例》規定業主須成立管理委員會，以代表業主立法法團承擔及監督屋邨的日常管理及維修工作。

租客的權利

6. 為保障混合業權屋邨租客的權益，《建築物管理條例》提供法律依據，讓租客成立租客協會，並指明協會可派代表出任管理委員會委員，以便向屋邨管方反映租客的意見。為支持租客這方面的權利，房屋委員會在需要時可為租客協會安排會址。此外，房屋委員會亦可憑業主的身分，透過其在管理委員會或業主立法法團大會上的代表，行使公契所賦予的權利，務求保障其租客的權益。

目前情況

7. 上述安排令 137 個涉混合業權的屋邨獲得妥善管理和保養。屋邨在保安、清潔和維修各方面的水平都很高，管理費也保持在合理水平。此外，大部分屋邨已積存了充裕的款項，足可應付將來維修及改善工程的開支。

8. 如租客和業主對屋邨管理事務持不同意見，管理委員會內代表房屋委員會的委員，會協調兩者的分歧，並鼓勵租客和業主攜手合作，以雙方的共同利益或屋邨的整體利益為依歸。重要的屋邨管理事宜，可按需要根據《建築物管理條例》召開業主大會議決。

9. 在一個獨立的個案，業主和租客要求把出租座和出售座的財務帳目分開處理，令款項能按租客和業主的需要更靈活調用。房屋委員會雖然認為這項安排既不符合成本效益，又違背了屋邨一體管理的原意，但房屋委員會作為業主不會反對他們繼續研究將帳目分開處理的可行性，唯有關安排須合乎公契和《建築物管理條例》所訂明法律上的權限。

房屋署

二零零二年三月

房屋委員會涉混合業權的屋邨名單

(I) 租者置其屋計劃屋邨

長安邨	博康邨
彩霞邨	太平邨
竹園北邨	太和邨
富亨邨	德田邨
鳳德邨	天平邨
峰華邨	田景邨
恆安邨	青衣邨
顯徑邨	翠屏北邨
興田邨	翠灣邨
建生邨	東頭二邨
景林邨	華明邨
葵興邨	華貴邨
廣源邨	運頭塘邨
李鄭屋邨	黃大仙下邨
良景邨	耀安邨

總數：三十個屋邨

(II) 涉混合業權的居者有其屋/可租可買/重建置業計劃屋苑

祥和苑	景明苑	兆邦苑
清麗苑	景雅苑	兆山苑
青雅苑	瓊山苑	穗禾苑
青盛苑	景盛苑	德雅苑
青泰苑	景田苑	天頌苑
青華苑	景翠苑	天馬苑
彩蒲苑	高俊苑	天愛苑
俊民苑	葵俊苑	天宏苑
振華苑	葵康苑	天祐苑
頌明苑	葵賢苑	汀雅苑
頌雅苑	廣林苑	翠瑤苑
富強苑	樂軒臺	慈愛苑
鳳鑽苑	樂雅苑	慈安苑
豐盛苑	龍蟠苑	東駿苑
顯明苑	龍欣苑	東熹苑
曉麗苑	美城苑	宏福苑
曉翠苑	美松苑	欣明苑
浩明苑	明雅苑	欣盛苑
海富苑	安基苑	茵翠苑
康林苑	安盛苑	逸雅苑
康雅苑	鵬程苑	怡靖苑
康柏苑	坪麗苑	怡閣苑
康田苑	寶熙苑	怡雅苑
康華苑	寶麗苑	怡翠苑
康盈苑	寶雅苑	賢麗苑
嘉隆苑	寶珮苑	英明苑
嘉盛苑	新圍苑	裕明苑
嘉田苑	山翠苑	漁暉苑
啓泰苑	順緻苑	漁安苑
佳翠苑	兆禧苑	愉城苑
錦豐苑	兆軒苑	愉田苑
錦禧苑	兆康苑	悅麗苑
錦龍苑	兆畦苑	煜明苑
錦鞍苑	兆麟苑	旭埔苑
錦英苑	兆隆苑	雍盛苑
瓊麗苑	兆安苑	

總數：107 個屋苑