

## 立法會房屋事務委員會

### 「租者置其屋計劃」屋邨公用設施的管理及維修保養

#### 目的

觀塘區議會曾就「租者置其屋計劃」下出售屋邨的公用設施管理及維修保養責任問題，表示關注。本文件就此作出回應。

#### 背景

2. 在二零零二年七月與立法會議員會面時，觀塘區議會部分議員關注到，根據在二零零二年一月按「租者置其屋計劃」推售的翠屏北邨的公契，單位業主須負起翠屏道上四條行人天橋的管理和維修保養責任。該四條行人天橋與邨內其他行人路組成一個完整的交通網絡，供翠屏北邨居民使用。

#### 公用地方的管理及維修保養

3. 批地文件或公契內，一般載有條文，要求地段業權持有人須就一些為有關發展項目而設、並主要供區內居民使用的地方和設施，承擔維修保養的責任。這些公用地方和設施，可包括連接公園及巴士總站等設施的行人道。這種維修安排適用於私人發展項目和「租者置其屋計劃」屋邨。業權持有人在享用該等設施之餘，亦須負責其維修保養，以符合用者自付的原則；而房屋委員會作為未售出住宅單位及非住宅發展項目(例如商場)的業主，亦須根據公契所訂的管理份數，按比例與其他業主分擔公用地方和設施的管理費用。

4. 房屋事務委員會已在二零零一年二月五日的會議上，就「租者置其屋計劃」屋邨公用地方的管理和維修保養責任問題，作過詳盡討論。「租者置其屋計劃」屋邨的公契，是按照法律諮詢及田土轉易處公布的既定原則和指引擬定，以平衡各有關方面的利益。雖然如此，議員仍籲請當局提高制訂公契過程的透明度。

5. 就議員的關注，我們已作出安排，在推售單位前，向有關的屋邨管理諮詢委員會提供一套「租者置其屋屋邨」的標準公契條款和該屋邨的接管令。這些文件列明未來業主在管理和維修保養公用地方的權利和責任。房屋署會將居民就公契提出的關注事項，向法律諮詢及田土轉易處反映，以便該處作出最後決定。

6. 上述新安排在出售翠屏北邨時，經已實施。該邨的公契條款自二零零一年六月起已可讓租戶查閱。有關業主須就四條行人天橋承擔的責任，已詳載於售樓說明書。此外，房屋署職員也已透過與屋邨管理諮詢委員會、租戶代表及有關居民的會議，闡明單位業主的權利和責任。我們會繼續這些安排，讓日後推售「租者置其屋計劃」單位時，有關屋邨租戶能夠在獲得充分資料的情況下，決定是否參加計劃。

房屋署  
2002年12月