

立法會房屋事務委員會

「居者有其屋計劃」屋苑公共設施的管理及維修保養

目的

立法會議員對「居者有其屋計劃」屋苑的公共設施的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. 立法會議員於 2001 年與筲箕灣東欣苑和興東邨的代表會面後，關注到根據「居者有其屋計劃」出售的東欣苑的公契¹，單位業主須就連接該屋苑以及東霖苑和興東邨等鄰近居屋屋苑和公共屋邨的行人天橋和升降機塔，負責管理和維修保養。

3. 該行人天橋和升降機塔是作為東欣苑的一部份來規劃和設計的，目的是方便該屋苑的居民往來興東邨的商場。雖然鄰近屋苑/屋邨的居民亦可使用上述設施往來地下鐵路車站和西灣河一帶，但該等居民已可使用其他行人路線前往這些地方。

公共設施的管理及維修保養

4. 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主要為有關發展項目而設，但亦開放予公眾人士使用的設施，承擔維修保養的責任。這種維修安排適用於私人發展項目和「居者有其屋計劃」屋苑。業權持有人在享用設施之餘，亦須負責其維修保養，以符合用者自付的原則。

5. 東欣苑的公契內已清楚列明，單位業主須負責維修保養及管理該行人天橋和升降機塔。而該屋苑的公契是根據地政總署法律諮詢及田土轉易處公布的既定原則及指引擬定，並經該處諮詢其他政府部門後批出，以平衡各有關方

¹ 公契是具法律效力的文件，列述物業發展項目中所有地段業權持有人各自的權利和責任。公契對所有簽署人均具約束力，而就「居者有其屋計劃」的屋苑而言，即對單位業主和房屋委員會均有約束力。

面的權益。作為東欣苑非住宅設施的業主，房屋委員會亦會分擔有關的費用，而比例則按照東欣苑內為附近居民預留的泊車位佔總數的比例。此舉已考慮到附近居民可能會共用有關天橋和升降機塔，也令房屋委員會所分擔的管理費比較按慣常基礎計算的為高。慣常的計算基礎是按房屋委員會佔東欣苑管理份數比例，或其擁有的非住宅設施佔該屋苑建築樓面面積比例來計算的。

6. 單位業主就該行人天橋和升降機應承擔的責任，也已詳列於售樓說明書。銷售期間，給予準買家詳述未來業主的權利和責任的屋苑公契副本內，當中也列明了單位業主就這些公共設施的管理及維修保養責任。房屋署職署職員與業主立案法團開會及與關心的業主討論時，亦有向他們詳細闡明單位業主就這些設施應有的權利和責任。

房屋署

2002年12月