

立法會發展事務委員會與
房屋事務委員會聯席會議

(二零零九年二月二十四日)

租者置其屋計劃屋邨升降機的保養事宜

目的

本文件旨在向委員簡介「租者置其屋」計劃（下稱「租置」計劃）屋邨的升降機保養及房屋委員會（下稱房委會）最近對「租置」屋邨的業主立案法團（下稱法團）在升降機保養事宜上的支援措施。

背景

2. 房委會在 1998 年初推出「租置」計劃，至今共有 39 個屋邨被納入該計劃內。在推行「租置」計劃期間，居民可選擇購買其租住單位而成為業主。截至 2008 年底「租置」計劃總共售出 117 000 多個單位，尚有 65 000 多個單位可供現租戶購買。
3. 「租置」計劃的屋邨出售後，業主須按大廈公契及《建築物管理條例》規定，成立法團。由地契生效日起的首 24 個月，或直至法團成立前（以較先者為準），房委會會出任屋邨的經理人，並聘用專業物業管理服務公司代為執行屋邨管理工作。法團成立後，房委會會安排法團接管屋邨管理工作。現時所有 39 個「租置」屋邨均已成立法團並已接收屋邨管理權。
4. 當法團準備從房委會接管有關管理職責時，房屋署會要求升降機維修承辦商作全面檢查及由其註冊升降機工程師簽署確認升降機安全，然後才將升降機移交法團及其聘請的專業物業管理服務公司負責日後的保養服務。
5. 根據《建築物管理條例》的規定，房委會會以未出售單位之業主身份，委派代表競選成為法團管理委員會（下稱管委會）委員之一。雖然房委會的代表在管委會只得一票，但該代表會在管委會會議上分享經驗並強調採用原廠保養的優點及重要性，在為升降機維修保養合約招標時，亦會強烈建議採用原廠保養承建商。如有關合約需要呈上業主大會作表決，房委會便可按其持有業權份數，只會投票支持聘用原廠承建商。

6. 作為「租置」屋邨的業主之一，房委會非常關注這些屋邨的維修保養質素。因此，房委會不時向法團提供意見。而房委會的代表亦會積極鼓勵各業主以屋邨的整體利益為依歸，以保障所有業主和房委會的權益。

支援措施

7. 鑑於最近「租置」屋邨的升降機事件，機電工程署（下稱機電署）與房屋署已成立跨部門工作小組檢討「租置」屋邨升降機維修保養事宜，並制定和推行改善措施。工作小組於 2009 年 1 月 16 日舉行了第一次會議，並同意進行以下措施－

- (a) 機電署將覆檢所有「租置」屋邨共 1 448 部升降機，以確保升降機的安全。機電署已要求所有「租置」屋邨的升降機保養承辦商於一個月內檢查所有升降機。完成後，機電署會進行覆檢，預計將於 2009 年 3 月底前完成。因應今次特別情況的需要，房屋署亦已借調 8 名技術人員予機電署協助覆檢工作。
- (b) 房屋署會在機電署協助下安排連串研討會與所有「租置」屋邨法團分享升降機維修保養的要點，研討會預計於 2009 年 3 月份展開。
- (c) 房委會代表亦會在法團的要求下提供專業意見以協助法團監察升降機承辦商的保養工作。

8. 透過以上的支援措施，房委會希望各「租置」屋邨的法團及其物業管理公司能對升降機維修有更具體的認識，以便妥善地籌劃及進行升降機維修保養工程。

9. 請委員備悉「租置」屋邨升降機的保養事宜。

運輸及房屋局
2009 年 2 月