

## 立法會房屋事務委員會

### 成立租者置其屋計劃諮詢隊

#### 目的

本文件旨在向委員簡介香港房屋委員會（房委會）設立租者置其屋計劃諮詢隊（諮詢隊）的計劃及由該隊提供的諮詢和教育服務。

#### 背景

2. 房委會於 1998 年年初推出租者置其屋計劃（租置計劃），讓現居租戶以優惠價購買他們的公共租住房屋（公屋）單位。截至 2010 年 3 月底，共有 39 個屋邨中 117 100 多個單位（約佔租置計劃原先目標單位總數的六成）參與計劃，而這些屋邨餘下 66 300 個出租單位的居民，仍然是房委會租戶。

#### 租置計劃屋邨的管理

3. 39 個租置計劃屋邨的管理，均由各自的業主立案法團（法團）透過大廈公契和《建築物管理條例》賦予的管理權委聘物業管理公司代為執行。這些租置計劃屋邨的管理與私人屋邨的安排無異，日常管理議題會在法團的管理委員會<sup>註 1</sup>（管委會）會議和業主大會<sup>註 2</sup>上以多數票表決，其所作決定對全體業主均具約束力，房委會的權責與個別單位業主無異。

4. 管委會負責監督租置計劃屋邨的日常管理，委員包括一名房委會的代表。房委會代表會運用其屋邨管理和維修保養方面的知識和經驗，在管委會會議上發表意見，以及就重大事宜行使作為管委會委員的投票權。此外，房委會代表亦會在業主大會上，就部分重要事宜，例如使用維修基金進行的大型維修工程項目，行使作為業主的投票權，確保屋邨妥善管理。而物業管理公司會負責執行管委會及業主大會的決定。

<sup>註 1</sup> 管委會為法團的執行組織，經由業主大會選出委員，負責監督屋邨的日常管理。

<sup>註 2</sup> 包括由法團召開的周年大會和特別會員大會。所有業主均可出席。

5. 房委會代表會透過管委會參與日常屋邨管理。不過，部分管委會委員對物業管理和維修保養認識不足。此外，租置計劃單位業主並不完全明瞭本身的管理責任。在部份個案中，物業管理公司的表現亦未達至理想水平。因此，租置計劃屋邨過往曾出現一些管理和維修保養問題。例子包括物業管理公司疏於監管園藝承辦商的工作，以致樹木被過度修剪，及涉及升降機的保養問題。

### 諮詢隊的職責

6. 有鑒於租置計劃屋邨的整體管理有待改善，房委會於2009年年中成立一支中央專責諮詢隊，為期兩年。其目標是為租置計劃屋邨的法團和業主提供諮詢和教育服務，並協助法團和業主就他們在屋邨管理上的角色和職責重新定位，令他們對妥善屋邨管理和維修保養具備基本知識。諮詢隊由三名經驗豐富的專業屋邨管理和工程人員組成，隊員包括房屋事務經理、屋宇保養測量師和屋宇裝備工程師各一名。諮詢隊所提供諮詢服務的範疇載於附件。同時，房委會代表會繼續參與租置計劃屋邨的管委會會議，以確保屋邨管理妥善，並會將參與管委會所累積的工作經驗與諮詢隊分享。

7. 為提高租置計劃屋邨的業主及法團對有關屋邨維修保養和管理方面的認識，諮詢隊正擬備有關全面管理和維修保養的手冊和小冊子。手冊和小冊子會分享房委會代表在租置計劃屋邨所累積的工作經驗，及現有屋邨管理政策，例如招標安排和綠化措施等，預計可於2010年年中發行。

8. 此外，諮詢隊亦會對所有39個租置計劃屋邨進行親善訪問，以收集法團和物業管理公司的意見及經驗，並了解業主及租戶主要關注的事項。諮詢隊亦會在訪問中宣揚良好管理實務，例如遵守大廈公契和《建築物管理條例》的規定，及引進建築物能源效益資助計劃等。諮詢隊至今已造訪了24個租置計劃屋邨。

## 未來路向

9. 在完成向所有租置計劃屋邨進行的親善訪問後，諮詢隊會檢視法團普遍關注的事項，並計劃於 2010 年年底舉辦跨區研討會。屆時諮詢隊會邀請相關團體和政府部門，例如民政事務總署、廉政公署、房屋署獨立審查組和機電工程署的代表出席研討會。透過出席研討會，租置計劃業主和物業管理公司能更充分掌握物業管理知識和聽取專家就其關注事項的意見。我們亦將於 2011 年年初就諮詢隊的整體成效進行全面檢討。請委員備悉房委會的諮詢隊計劃。

運輸及房屋局  
2010 年 5 月

## 租置計劃諮詢隊提供技術／教育意見的主要範疇

### A. 安全事宜

1. 屋宇裝備裝置（包括升降機保養、電力系統、消防和氣體安全系統）
2. 結構上的安全與修葺
3. 斜坡／擋土牆
4. 窗戶
5. 外／內牆修葺
6. 遊樂場設備
7. 簷篷／高空工作安全

### B. 公用地方改善工程

1. 更新升降機
2. 提升閉路電視系統
3. 土木工程
4. 其他與樓宇相關的工程，例如水管裝置和排水設施

### C. 室內維修／改善工程

1. 住宅單位內重鋪電線
2. 混凝土剝落修葺
3. 滲水修葺

### D. 管理事宜

1. 業主對本身權責的認識
2. 遵守大廈公契（例如動用維修基金展開大規模維修工程的規則）
3. 遵守《建築物管理條例》（例如工作守則）
4. 管理委員會有效運作
5. 採購服務的良好守則
6. 對服務供應商（例如物業管理公司和清潔、保安、維修保養承辦商等）的監督和品質控制