

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2398/10-11(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2011年6月9日舉行的會議

關於成立租者置其屋計劃諮詢隊的 背景資料簡介

目的

本文件載述成立租者置其屋計劃諮詢隊(下稱"諮詢隊")的背景，以及房屋事務委員會(下稱"事務委員會")提出的意見和關注事項。

租者置其屋計劃

2. 當局於1998年年初推出租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，讓現有租戶以優惠價購買其公共租住房屋(下稱"公屋")單位。截至2010年3月底，39個屋邨中合共有超過117 100個單位(約佔租置計劃原有目標單位數目的60%)已經售出。香港房屋委員會(下稱"房委會")是有關租置計劃屋邨餘下66 300個公屋單位的業主。

租置計劃屋邨的管理

3. 上述39個租置計劃屋邨的管理工作，均由各自的業主立案法團(下稱"法團")根據公契和《建築物管理條例》(第344章)所賦予的管理權，委聘物業管理公司代為執行。房委會的權責與租置計劃屋邨個別單位業主的權責無異。與私人屋苑的安排一樣，租置計劃屋邨的日常管理議題會在管理委員會(下稱"管委會")會議和業主大會上以多數票表決，在該等會議上所作的決定對全體業主均具約束力。物業管理公司則負責執行管委會及業主大會的決定。

4. 租置計劃屋邨過往曾出現一些管理和維修保養問題，部分原因是租置計劃屋邨的業主並不完全明瞭本身的管理責任，以及部分管委會委員對物業管理和維修保養的認識不足。此外，過往亦有一些物業管理公司表現未達到理想水平的個案。

租者置其屋計劃諮詢隊

5. 為整體改善租置計劃屋邨的管理，房委會於2009年年中成立一支中央專責諮詢隊，為期兩年，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，以期令他們具備為屋邨進行妥善管理和維修保養的基本知識。諮詢隊由3名經驗豐富的專業屋邨管理和工程人員組成，包括房屋事務經理、屋宇保養測量師和屋宇裝備工程師各1名。諮詢隊所提供的諮詢服務的範疇包括與安全有關的事宜、公用地方改善工程、室內維修／改善工程及管理事宜。

6. 為提高租置計劃屋邨的業主及法團對屋邨管理和維修保養方面的認識，諮詢隊現正擬備有關全面管理和維修保養的良好做法的手冊和小冊子。有關手冊和小冊子預計可於2010年年中左右發出。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和經驗，以及瞭解業主和租戶主要關注的事項。當局將於2011年年初就諮詢隊的整體成效進行全面檢討。

事務委員會進行的商議工作

7. 事務委員會曾於2010年6月7日的會議上討論成立諮詢隊的事宜。

8. 鑒於租置計劃屋邨已存在超過12年，部分委員詢問是否有任何特殊情況導致房委會需要在2009年年中成立諮詢隊。他們亦關注到，諮詢隊的角色可能與管委會內房委會代表的角色重疊。其他委員亦詢問，由於租置計劃屋邨的業主不願分擔維修保養開支，反而希望房委會承擔所有支出，當局可如何處理租置計劃屋邨的維修保養問題。除租置計劃屋邨外，當局亦應考慮把屋邨管理的諮詢和教育服務延展至其他住宅屋邨，包括私人屋苑。應委員的要求，政府當局答允在完成檢討後向事務委員會匯報諮詢隊的成效。

最新發展

9. 政府當局將於2011年6月9日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介諮詢隊的進展。

相關文件

政府當局就2010年6月7日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0607cb1-2099-3-c.pdf>

2010年6月7日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100607.pdf>

立法會秘書處
議會事務部1
2011年6月7日