

立法會房屋事務委員會參考文件

租者置其屋計劃的接管令及公契制定事宜

繼呈交有關「租者置其屋計劃屋邨的維修保養及管理安排」的 CB(1)407/00-01(06)號文件後，現應議員的要求提交這份補充資料，內容載述接管令及公契的制定程序。

接管令

2. 接管令界定房屋委員會(房委會)在公共租住屋邨行使管轄及管理權的範圍。根據租者置其屋計劃推出發售的屋邨，出售前須將接管令適當地轉為政府土地契約，以便日後可進行物業買賣。政府土地契約所載的屋邨地界，大致沿用屋邨原有接管令所載的範圍。一般而言，業主擁有地界內各處地方及設施的業權，並須負責對其管理及維修。

3. CB(1)407/00-01(06)號文件已載述擬定接管令的主要準則。下文列出為租者置其屋計劃屋邨制定政府土地契約的程序：

- (a) 房委會與有關的政府部門聯絡，以便草擬政府土地契約。這份草擬的政府土地契約大致根據屋邨原有接管令所載的屋邨地界，以及屋邨各處地方及設施的現行管理及維修安排，來分別劃定屋邨地界，以及列出地界範圍內承租人的權責。
- (b) 房委會將草擬的政府土地契約提交地區地政會議審批。地政會議在審閱及研究這份草擬的政府土地契約時，會盡量確保所載權責對各方面(包括業主、政府和房委會)均公平合理。

(c) 地區地政會議批准草擬的政府土地契約後，地政總署的法律諮詢及田土轉易處便會給土地契約最後定稿，並安排由地政總署代表政府簽署，以完成批出土地予房委會的程序。

公契

4. 租者置其屋計劃屋邨的公契是由房委會擬制，訂明房委會（作為屋邨的政府租契承租人）、業主和屋邨經理人三方面的權利和責任。公契是根據屋邨內不同部分和處所的現有法定用途，以及管理和維修安排來制定。至於公用地方和設施的維修責任，則根據“用者自付”原則釐定。房委會依據地政總署發出的法律諮詢及田土轉易處通函第 41 號所訂的一般原則和指引，來草擬公契。此外，房委會亦會顧及屋邨的現存狀況，確保公契維護居民的既有權利和利益。

5. 公契須由法律諮詢及田土轉易處批核。一般而言，該處審批租者置其屋計劃屋邨公契的程序，與審批私人樓宇公契的程序並無分別，目的是確保公契條款公平合理，妥善保障居民利益，以及對各有關方面的利益作出最佳平衡。

房屋署

二零零一年一月三十一日