

立法會房屋事務委員會參考文件

提高租者置其屋計劃屋邨公契制定工作的透明度

目的

議員曾於二零零零年十二月四日及二零零一年二月五日討論三份文件，分別是“租者置其屋計劃屋邨的維修保養及管理安排”(文件編號：CB(1)238/00-01(03)及 CB(1)407/00-01(06))及“租者置其屋計劃的接管令及公契制定事宜”(文件編號：CB(1)525/00-01(08))。本文件現載列租者置其屋計劃(租置計劃)屋邨公契的制定程序。

背景

2. 訂立大廈公契的目的，是要確保私人住宅物業管理妥善。這是一份具法律效力的文件，列述業主及物業管理者各自的權利和義務，對所有簽署人、受讓人及管理者均有約束力。
3. 根據批地條件須由地政總署署長批核的住宅物業，均由地政總署法律諮詢及田土轉易處(田土轉易處)負責在物業權益發售前，批核大廈公契。為公平地平衡有關各方的利益，田土轉易處已發出通函第 41 號，公布一套草擬指引(附件)。

租者置其屋計劃屋邨公契的制定

4. 租置計劃屋邨的公契制定程序，與私人樓宇相同。租置計劃屋邨的公契，由房屋委員會委任的法律顧問盡量根據田土轉易處通函第 41 號所載的一般原則和指引擬定。在草擬公契時，房屋委員會將盡其以往管理有關屋邨所知，確保居民現時使用公用地方和設施的權利繼續得到保障，以及確保公用地方和設施的管理和維修責任充分加以說明，並按照“用者自付”的原則，由所有業主公平分擔。房屋委員會作為未售住宅單位和商業樓宇(例如商場和停車場)的業主，會根據公契規定的房屋委員會管理份數，按比例與所有業主一同分攤屋邨公用地方和設施的管理費用。

5. 與私人樓宇一樣，租置計劃屋邨的公契必須由田土轉易處批核，確保符合該處通函第 41 號所載的一般原則和指引。田土轉易處會審核公契，確保公契公平地平衡有關各方的利益。

在租置計劃屋邨出售前查閱公契

6. 正如上文第 4 至 6 段所載，租置計劃屋邨公契的制定，有行之已久的機制，目的是確保租置計劃樓宇得到妥善管理，以及公平地平衡有關各方的利益。在每個租置計劃屋邨出售前和出售期間，屋邨辦事處都備有該屋邨已批核的公契文本，可供準買家查閱；有興趣者繳付合理費用後，便可以得到公契副本一份，以資保存。屋邨推出發售時，公契要點也會摘錄於售樓說明書。簽署轉讓契據時，買家的律師有責任向買家詳細闡釋公契內容。這些安排與私營機構和公營機構出售未建成住宅物業的安排相同。

房屋署

二零零一年四月

公契指引

爲了闡揚私人發展物業（特別是住宅樓宇）的建築物管理概念，並爲了合理協調作爲共同業主的買家與發展商之間以及業主與經理人和業主與業主之間的利益，政府已擬備本文，作爲批地條件中所需公契提呈地政總署署長（「署長」）的代表作出批准的指引：

1. (a) 公契的任何條文皆不得抵觸香港法例第 344 章《建築物管理條例》的條文。

(b) 公契的任何條文皆不得違反政府的批地或租契條件。
2. 《建築物管理條例》的附表 7 和附表 8 的條文須列入公契之中並構成公契的部份內容，不論採取提述方式或全文刊載方式。
3. (a) 公契須闡明公用地方的定義，並包括和附帶公用地方圖則。此等圖則的副本由「認可人士」或「認可人士」的代表證明準確之後，須存放在「經理人」的辦事處，供諸位業主在正常辦公時間閱覽。公用地方須獲得分配不可分割份數，此等不可分割份數連同與之有關的全部公用地方須轉讓給「經理人」，不計任何費用或代價，由「經理人」以全體業主的受託人身份持有。當「經理人」的任命終止時，或如「業主立案法團」（當已組成）提出請求當時，「經理人」須把該等不可分割份數轉讓給繼任經理人，不計任何費用或代價。

在適當情況下，公用地方的定義中須包括《建築物管理條例》中所界定的「公用部份」。

- (b) 公契附帶的全部圖則中所示公用地方的準確性，須由「認可人士」或「認可人士」的代表簽署證明。
- (c) (i) 除了下列(ii)項所述情況外，整個停車場區構成公用地方的一個部份，唯「建築事務監督」批准的停車場平面佈置圖中顯示的指定停車位除外。

(ii) 倘若發展商保留整個停車場區的擁有權，則上列第(i)項不適用，而發展商須單獨負責停車場的管理與維修。當

指定停車位出售時，除指定停車位以外的全部地方（例如環行地方、升降機與樓梯平台）須以附屬公契方式指定作為停車場公用地方。

4. 公契可以規定發展商保留權利簽訂有關個別大廈、各期樓宇等的補充公契與附屬公契。全部補充公契與附屬公契（以及主要公契）須經「署長」批准，但倘若向「署長」提交補充公契或附屬公契時，「署長」信納該附屬公契只關係到某一現有單位的內部細分而且根據該附屬公契的規定，主要公契中所規定的公用地方不會改變，則「署長」可以免除該補充公契或附屬公契必須獲得批准的規定。
5. 發展商/經理人可以保留權利，由發展商/經理人自己或其受許可人或其他第三方在公用地方上面或以內安裝或附設煙囪、廢氣道、管道或任何其他構築物或設施，但在行使此等權利之前須獲得「業主委員會」（或「業主立案法團」，如已成立）的書面批准，而且該等安裝工程不得不得合情理地影響諸位業主及佔用人享用物業。由此收到的任何代價須撥付入管理賬戶中，供全體業主受益。
6. (a) 在租契條件與公契條文的規限下，公契可以規定發展商保留權利把並未出售而且並非公用地方的地段一個或幾個部份（「預留地方」）保留自用，但須以下列條件作為前提：
 - (i) 公契中須清楚界定和指明「預留地方」；和
 - (ii) 須按照公平與合理的基準，把適當數目的不可分割份數和管理份數分配給「預留地方」，而且發展商仍須負責按照比例繳付管理費用及其他費用與繳款。
- (b) 如允許購買人使用「預留地方」，則任何有關用途須在任何售樓手冊和售前廣告中清楚說明。
7. 「署長」可按個別情況決定，保留給發展商的任何其他權利的行使是否須經「業主委員會」或「業主立案法團」（如已成立）批准。
8. (a) 首位經理人的首屆管理期限不得超過兩年。

- (b) 公契須規定，在「業主立案法團」成立之前，「業主委員會」可以憑藉持有全部不可分割份數（不包括分配給公用地方的不可分割份數）中不少於 50% 的不可分割份數的諸位業主通過的一項決議，及向經理人發送三個月預先書面通知，終止經理人的任命。
- (c) 公契的任何條文皆不得限制或禁止首位經理人在首屆任期內的任命終止或辭職，從而限制《建築物管理條例》附表 7 的實施。
9. (a) (i) 對於住宅樓宇，經理人的酬金不得超過樓宇管理中必需和合理地產生的開支總額中的一個百分比。這個百分比須根據屋邨中的住宅單位數目計算，並且不得超過下列比例：
- | | |
|-----------------|-----|
| 20 個住宅單位 | 20% |
| 21 個至 100 個住宅單位 | 15% |
| 101 個住宅單位和以上 | 10% |
- (ii) 對於非住宅樓宇，經理人的酬金不得超過樓宇管理中必需和合理地產生的開支總額的 15%。
- (iii) 對於包括住宅單位和非住宅單位的綜合用途樓宇，適用上列(a)(i)項的規定，猶如每一非住宅單位均為住宅單位一般。
- (b) 公契須規定，上述百分比可由業主大會、「業主委員會」或「業主立案法團」（如已成立）會議通過決議予以覆核。
- (c) 只在本「指引」中，「單位」的意義與《建築物管理條例》中的「單位」一詞的定義相同。
- (d) 為了計算經理人的酬金，屋邨管理中產生的開支總額或其中任何部份不包括(i)經理人的酬金本身；和(ii)任何資本支出，但「業主委員會」（或「業主立案法團」，如已成立）可以獲得授權，自行斟酌決定把任何資本支出列入開支總額之內，以便按照本「指引」上列(a)或(b)項中的適用百分比或「業主

委員會」(或「業主立案法團」，如已成立)可能認為適當的較低比率，計算經理人的酬金。「資本支出」一詞指並非每年產生的一類支出。

10. 經理人須盡速召開首次業主大會，但在任何情況下不得遲於公契日期之後九個月。首次業主大會須選出業主委員會及其主席，或為了依據《建築物管理條例》組成「業主立案法團」而委任管理委員會。
11. 在「業主立案法團」存在期間，「業主立案法團」大會須取代公契規定的業主大會，而「業主立案法團」的管理委員會須取代公契規定的「業主委員會」。
12. 在《建築物管理條例》條文的規限下，公契須規定諸位業主須委任一位經理人，該經理人有權按照公契條文代表全體業主行事。
13. 屋宇規則及其任何修訂條文須由經理人擬定，並經「業主委員會」或「業主立案法團」(如已成立)批准，但不得與公契抵觸。
14. 諸位業主在業主大會上有權要求年度賬目由他們選定的一位獨立核數師審核。
15. (a) 公契內須具有條文規定每位業主須繳付下列款項：
 - (i) 可退回或可轉讓的一筆按金，不超過首年預算管理費用的 3/12；
 - (ii) 管理費的一筆預繳款額，不超過首年預算管理費用的 2/12；
 - (iii) 瓦礫碎石清除費用/裝修費用，在住宅樓宇方面，不超過首年預算管理費用的 1/12 (由住宅單位的諸位業主繳付)，或在商業樓宇方面，不超過首年預算管理費用的 3/12 (由商業單位的諸位業主繳付)；
 - (iv) 在第一年內繳付一項特別基金 (用於資本支出) 的分擔款額，此項特別基金的總額不超過首年預算管理費用的 2/12。

- (b) 各個單位的首位購買人根據公契所應繳付的全部款項、按金、費用與分擔款額，凡是不可轉讓和不可退回的，總額不得超過第一年預算管理費用的 5/12（或商業單位的第一年預算管理費用的 7/12）；倘若本條(a)(iv)項中所述的首年分擔款額是可以轉讓和可以退回的，則上述總額不得超過第一年預算管理費用的 3/12（或商業單位的第一年預算管理費用的 5/12）。
 - (c) 「署長」將不會反對公契條文要求諸位業主對本條(a)(i)項中所述按金增繳附加款額，使按金達到此後任何當年的每單位預算管理費用的 25%。
 - (d) 已經繳付作為清除瓦礫碎石/裝修費用的款項如未用作清除瓦礫碎石/裝修，須付入管理基金。
16. 任何業主倘未能在根據公契條文到期應付的款項的催繳通知書日期起 30 日內繳付上述款項，須繳付欠款利息，其利率不超過香港匯豐銀行不時指明的優惠利率加年息 2%，且須繳付催收費，款額不超過欠款的 10%，而上述利息與催收費加上為了追收上述款項而發生的任何法律費用（按律師對其客戶收費基準計算）可以成為該名業主的不可分割份數的押記負債。已收的全部利息與催收費須撥入管理賬戶。
 17. 倘若某一單位的業主需要經理人給予任何同意，經理人為了給予上述同意而收取的任何費用須由經理人為了全體業主的利益而持有，並付入管理賬戶中。經理人有權為了處理上述請求並簽發同意而收取不超過合理行政費用的一筆款額。
 18. 經理人發出合理通知（除了在緊急情況下）之後，將被允許進入任何單位，旨在對屋邨/建築物進行必要的修葺。公契亦須規定經理人或其職員或承包商等等的疏忽、蓄意或犯罪行為引起的損害與責任的補救辦法。
 19. 經理人須負責投購和及時更新有關公用地方由於火災及其他事故引起的損失或損壞的保險，保額達到公用地方的全面全新重置價值，亦須投購和及時更新公眾責任保險、佔用人責任保險以及受

僱在物業範圍內工作的僱員或受聘純粹擔任物業管理有關工作的僱員的僱主責任保險。「署長」不會反對公契條文規定經理人可以為整個物業（包括不屬於公用地方的地方）投購總括保險。

20. (a) 公契的任何條文皆不得作出如下規定：由於任何單位的業主未能繳付任何費用或未能履行公契的任何其他條文，因而可以中斷由公共公用事業公司向該單位提供的電力、水、煤氣或其他公用設施或妨礙該單位的出入便利。
- (b) 倘若任何業主未能繳付公契規定的任何費用或未能履行公契的任何其他規定，經理人可以中止向該等業主提供管理服務，而且倘若公契有此規定，經理人可以針對未能繳付公契規定應向經理人繳付的任何款項的業主，登記和強制執行該業主權益的押記負債。
21. 經理人管理屋邨/建築物的權利與責任不包括對各項設施或服務作出所涉及開支超過當期年度管理預算的 10%的任何改善，除非獲得「業主委員會」或「業主立案法團」（如已成立）預先批准。
22. 公契可以規定，經理人可以委聘或僱用代理人、承包商及附屬經理人，其中可以包括專業的物業管理公司，以執行物業某些地方的管理工作或管理工作的若干方面，但經理人不得把其在公契中的權利或責任轉讓予任何上述人士：上述人士仍須對經理人負責。經理人在一切時候均須對整個物業（包括其中任何部份）的管理與管制負責，公契中的任何條文皆不得企圖取消或削減此項責任。
23. 倘若經理人或其傭工或代理人的任何作為或不作為涉及刑事責任、不誠實或疏忽，公契不得解除經理人由於此等作為或不作為而應向諸位業主負起的責任，而且不得要求任何業主由於任何上述作為或不作為引起的任何訴訟或索償等等而賠償經理人或其傭工或代理人並保障他們不受損失。
24. 不可分割份數通常應以樓面面積作為基準予以分配。倘若建議採用任何其他基準進行不可分割份數的分配，「署長」可以要求說明此項建議的理據。「署長」關注所採用的除樓面面積外的任何

基準都不會導致不合比例的投票權利的授予（例如授予物業的商業部份的諸位業主）或導致妨礙或阻礙「業主立案法團」的組成。

25. (a) 不得要求任何業主繳付超過其所應合理分擔的管理費用的款額，而且任何發展商皆不可迴避為尚未出售的不可分割份數的經常性費用繳付有關款項和分擔款額的責任，但發展商沒有責任為已分配給未建造完成建築物的不可分割份數繳付上述款項和分擔款額，除了該建築物能從公契關於物業管理和維修的條文（例如，關於管理和維修斜坡的費用，或關於由物業建成部份的管理所提供的保安等等）獲益的部份以外。
 - (b) 對於包括住宅和商用部份的綜合用途樓宇，經理人須為每一部份保有分開的管理賬戶和預算。住宅部份的業主和商業部份的業主將負責他們各自部份的管理與維修費用（例如，商業單位的諸位業主將對商業公用地方單獨負起責任）。然而，全體業主將對屋邨公用部份負起相等責任。
 - (c) 倘若物業某個部份已經建造完成而該物業部份中的若干單位在下列日期之後三個月仍未售出：(i)公契簽訂日期；或(ii)發展商能夠有效轉讓該物業部份的各個單位的不可分割份數（例如，轉讓同意書或遵守條件證明書已經簽發）的日期，以兩者之中的較遲日期為準，而且發展商仍為分配給該等單位的不可分割份數的業主，則發展商須對資本支出特別基金繳付初期分擔款額，且須繳付管理費按金、清除瓦礫碎石/裝修費用。
 - (d) 在遵守「指引」第 15 條的前提下，「署長」將不會對有關管理費初期按金的確實數額、清除瓦礫碎石費用的確實數額或各項資本基金的數目或種類提出任何問題。
 - (e) 直至和包括單位轉讓日期的一切開支包括管理費在內均須由發展商繳付。
26. 「業主」一詞的含義在《建築物管理條例》中界定。

27. 不得容許任何業主作出將會干擾或影響其他業主的權利的任何結構性更改，亦不得制訂旨在妨礙一位業主為此對另一業主提出訴訟的條文。
28. (a) 公契須包括有關斜坡構築物的條文，清楚規定諸位業主須自付費用，按照「政府批地條件」的規定並按照土力工程處發行及不時修訂的「岩土指南第五冊 - 斜坡維修指南」，維修保養地段或屋邨以內或以外的全部斜坡、斜坡處理工程、護土牆及其他構築物（在本「指引」中總稱「斜坡構築物」）並執行一切有關工程。
- (b) 如有一個或多個「斜坡構築物」，公契須附有一份顯示全部斜坡構築物的圖則（僅為指明該等斜坡構築物），圖例不小於1:500，並由「認可人士」簽署證明圖則已列出全部斜坡構築物。此份圖則亦須附於附屬公契，而預留給某期物業的不可分割份數乃按照此附屬公契予以分配。
- (c) 經理人（就本款目的而言，亦包括或「業主立案法團」（如已成立））須獲得諸位業主授予全權，聘請適宜的合資格人士遵照「政府批地條件」並特別按照有關政府部門不時發出關於維修斜坡、護土牆及有關構築物的一切指引，視察、保養和維修斜坡構築物，使之保持修繕妥當，狀況良好，並執行任何必需的有關工程。
- (d) 公契須有充足的條文，規定全體業主須向經理人繳付經理人在執行上述維修、修葺及任何其他工程時合法引致或將會合法引致的一切費用。
- (e) 倘若經理人作出一切適當努力之後，仍未能從全體業主收到所需工程的費用，則不得要求經理人對於執行「政府批地條件」的上述規定負起個人責任，而諸位業主仍須負責執行上述規定。
29. (a) 除非經「業主委員會」或「業主立案法團」批准，任何業主（包括發展商）皆無權把任何公用部份改為供其個人使用或改為供其個人受益或把其任何個人地方改為公用部份。

- (b) 發展商無權指定預留地方作為公用地方，除非這些地方乃供給全體業主實益使用，而且除非已經獲得「業主委員會」或「業主立案法團」批准。發展商或經理人皆無權重新指定公用地方。
30. 公契須規定，分配給公用地方的不可分割份數不附帶任何表決權，亦不附帶繳付公契規定費用的責任，而且在計算任何會議的法定人數時，不得把這些不可分割份數計算在內。
31. 公契須規定，倘若屋邨/建築物的任何部份受到火災、颱風、地震、地陷或其他事故破壞，以致大體不適合使用或居住，則關於是否重建或重置屋邨/建築物該個部份的決議須由持有受到損壞的屋邨/建築物該一部份所獲分配的不可分割份數（不包括分配給公用地方的不可分割份數）中不少於 75% 的不可分割份數的諸位業主在大會上以不少於 75% 的多數票通過。
32. 公契須規定，不可分割份數的業主如不在該等不可分割份數有關的單位居住，須向經理人提供在香港接受公契規定的通知書送達的地址。
33. 發展商須在公契日期起三個月內提供公契的直接中文譯本或摘要，費用由發展商負擔，且須保證諸位業主可在管理處閱覽中文譯本或摘要，並在支付費用後取得其副本。公契須指明，倘若發生關於中文譯本和英文原本的效力的爭執，須以其中哪個文本為準。
34. 「署長」不會關注寵物是否准許參養或是否受到管制。
35. 「署長」不會關注樓宇任何外面部份的設計、裝飾或顏色配搭的安排或限制。

「指引」附註

- (1) 上列「指示」對全部樓宇一概適用，不論樓宇的用途和大小。
- (2) 上列「指示」無需全文逐字逐句列入公契內，可按具體需要作適當修改。