

立法會房屋事務委員會
「租者置其屋」計劃屋邨公用地方的劃分及管理

目的

本文件闡述有關劃分和管理「租者置其屋」計劃屋邨公用地方所採用的一般原則。

背景

2. 在二零零五年十二月八日立法會議員與葵青區議會舉行的會議上，部份區議員關注到房屋委員會（房委會）將納入「租者置其屋」計劃的長發邨商場平台上的康樂用地和設施劃為屋邨公用地方與設施，沒有一併售予在分拆後成為商場業主的領匯管理有限公司，並由所有業主分擔這些康樂用地和設施管理和維修責任。立法會議員其後於二零零六年二月十二日安排個案會議討論有關事宜。房屋署於二零零六年一月就區議員所提的意見作出回應，並於二月二十日舉行的個案會議上，解釋有關「租者置其屋」計劃屋邨公用地方的劃分及管理的原則。

公用地方的劃分及管理原則

3. 「租者置其屋」計劃屋邨的公契闡明了屋邨的範圍及設施，並列明其管理和維修保養的責任。一如私人物業，「租者置其屋」計劃屋邨的公契是根據地政總署的法律諮詢及田土轉易處發出的指引而擬備，並由法律諮詢及田土轉易處批核，以確保公契條款符合指引的要求及能適當平衡所有業主的利益。

4. 房委會在擬備公契時，會以維持屋邨規劃的整體性為依歸，把邨內供居民享用的公用地方與設施，如屋邨內供居民共同使用的道路、休憩用地和康樂設施，劃為公用地方與設施。根據用者自付的原則，公契訂明所有業主須分擔這些地方與設施的管理和維修保養責任。

5. 此外，房委會為「租者置其屋」計劃下出售的屋邨設立維修基金，並作出一次過的撥款，作屋邨內公用地方與設施的主要維修保養工程之用。撥款總數按每個住宅單位 14,000 元計算。

長發邨商場平台的康樂用地與設施

6. 位於長發邨商場平台的康樂用地與設施，一向開放予居民使用。根據上述原則，房委會在擬備公契時把這部分列作屋邨公用地方與設施，以確保居民可繼續享用設施。設施的管理和維修責任則由屋邨的所有業主分擔。

房屋及規劃地政局

二零零六年十二月