

## 立法會房屋事務委員會

### 檢討租者置其屋計劃諮詢隊的成效

#### 目的

本文件旨在告知委員房屋委員會（房委會）為租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨業主提供諮詢和教育服務所成立的租者置其屋計劃諮詢隊（諮詢隊）的成效。

#### 背景

2. 我們於 2010 年 6 月向委員簡介諮詢隊的成立。房委會在 2009 年 6 月成立了為期兩年的諮詢隊，以加強管理委員會（管委會）及業主們在物業管理和保養事宜方面的知識。諮詢隊由三名經驗豐富的專業人士組成，包括一名房屋事務經理，一名屋宇保養測量師和一名屋宇裝備工程師。諮詢隊的主要任務包括透過親善訪問提供諮詢和教育服務、出版教材、舉辦研討會等。

#### 已完成的主要任務

##### 親善探訪

3. 諮詢隊已到所有 39 個租置計劃屋邨進行親善探訪。在探訪期間，諮詢隊與業主立案法團（法團）和物業管理公司（管理公司）會晤，以了解他們的關注事項。與會人士包括當區區議員、保養／服務承辦商及有興趣的業主。

4. 經考慮法團的主要關注及當邨要務，諮詢隊就以下事宜提供了意見和建議：

- （一）房委會和房委會代表的角色；
- （二）《建築物管理條例》、公契、政府租契和地役權契約（如適用）的遵守；

- (三) 由房委會提供的七年樓宇結構安全保證；
- (四) 維修基金的運用；
- (五) 天花滲水和混凝土剝落的處理；
- (六) 防墜系統和冷氣機冷凝水去水管的安裝；
- (七) 升降機的原廠保養；
- (八) 供氣喉管及水泵系統的保養；
- (九) 樹木管理；
- (十) 管理公司和保養 / 服務承辦商的監管；及
- (十一) 一般房屋政策（例如公屋編配政策和屋邨管理扣分制）。

#### 出版教材

5. 2010年6月，諮詢隊出版了一本綜合手冊，名為「物業管理及保養實務指南」。該指南特別為租置計劃屋邨而編製，房委會藉此與法團、管理公司和業主們分享經驗，並提供一套可以協助他們實踐良好屋邨管理和保養的建議。同樣地，諮詢隊其後再出版了「良好的物業管理及保養維修」單張和一齣短片。

6. 為加強宣傳和教育，我們已把實務指南分發給所有管委會委員，並在會議席上加以講解。為方便其他私人屋邨相關人士參考，我們亦已將指南上載至房委會/房屋署和民政事務總署的網站。

#### 全港性的經驗分享研討會

7. 為進一步回應法團的主要關注事項，諮詢隊在2011年3月舉辦了一個全港性的研討會。研討會吸引了逾300人參與，包括管委會委員、管理公司、服務承辦商和有興趣的租置計劃屋邨業主。來自多個專業團體和政府部門的嘉賓講者透過專題研討及問答環節提供了很多寶貴意見。研討會涵蓋的主題包括「業主的權利與責任」、「如何處理冷氣機滴水、家居滲水及防治蟲鼠的投訴」、「樹木管理」、「如何選擇及招聘工程顧問及承辦商」、「建築工程的管制」及「升降機安全及保養管理」。在三個半小時的研討會上，與會人士認真地聆聽講解，並踴躍提問。

8. 經諮詢隊透過親善探訪、派送指南和舉行公開研討會的協助，法團已具備在物業管理和保養方面所需的知識。我們相信，隨着法團強化管理措施，租置計劃屋邨的業主可享有更優質的管理服務，更佳的生活環境和更高的物業價值。

### **未來路向**

9. 按照原來的工作計劃，諮詢隊將於 2011 年 6 月解散。同時，房委會將透過房委會代表參與管委會會議和業主大會，繼續支持法團。

10. 請委員備悉以上就諮詢隊自 2009 年 6 月成立以來的工作檢討。

**運輸及房屋局**  
**2011 年 6 月**