

立法會房屋事務委員會  
補充資料

目的

立法會房屋事務委員會於 2020 年 4 月 28 日會議上討論了「加快出售租者置其屋計劃（租置計劃）未售單位」，並於 2020 年 5 月 4 日會議上通過一項議案。本文件就該項議案作出回應。

通過的議案<sup>1</sup>

「本事務委員會要求房委會在加快出售租者置其屋計劃未售單位前，先處理好現時租者置其屋邨內涉及維修及管理的問題，當中包括考慮向租置屋邨提供額外的維修及工程資助、為收回重新出售的單位作完整翻新，同時探討將部份日久失修的租置屋邨文康設施、斜坡收回由政府自行管理。此外，房委會在完成出售租置單位前，也應履行及加強他們在租置屋邨管理上所扮演的角色，同時積極化解業主與房委會租戶之間的矛盾。」

政府回應

2. 現時，租置屋邨中小業主和就香港房屋委員會（房委會）作為公共租住房屋（公屋）租戶的房東並存的情況，衍生不少屋邨管理和維修問題。在租置屋邨內，我們一方面難以全面執行房委會的屋邨管理政策，以致在某程度上居於租置屋邨和非租置屋邨的公屋租戶受不盡相同的管理措施規管<sup>2</sup>；另一方面，房委會處理租置屋邨內同時涉及出售單位及出租單位的維修工作（如天花漏水、水管滲漏等）時，亦未能如在公屋屋邨般有效和快捷。此外，鑑於房委會在租置屋邨持有的業權份數，通常遠多於參與業主大會的個別業主，加上房委會作為公營機構的身份，亦會令不同業主／租客對房委會所扮演的角色有不盡相同的期望。

<sup>1</sup> 立法會 CB(1)584/19-20(01)號文件

<sup>2</sup> 現時，房委會只能規管租置屋邨租戶在單位內的不當行為，至於在屋邨內公共地方的不當行為（如棄置垃圾、煲蠟等），由於屬法團管理範圍，房委會未能以屋邨管理扣分制作出規管。

3. 事實上，房委會作為租置屋邨內未出售單位的業主，一直切實履行作為業主之一的**基本責任**。租置屋邨受《建築物管理條例》、**相關地契和大廈公契**所規管，情況與一般私人物業無異。所有租置屋邨均已成立法團，由法團委聘的物業管理公司執行其屋邨內公用地方和設施的管理。根據公契，**法團及其物業管理公司有責任保持屋邨公用地方與設施（包括文康設施、斜坡等）修繕妥當**。房委會一直根據大廈公契內列明房委會持有的不可分割業權份數向法團支付管理費，及在有需要時注資款項作為屋邨公用地方與設施的管理及維修保養之用。至於室內維修及保養事宜，正如租置屋邨內其他業主，房委會對租置屋邨未售單位的室內維修及保養工作，有作為業主的權利和義務。因此，房委會在回收租置計劃空置單位後，均有為相關單位進行修繕工程；此安排在未來出售租置計劃回收單位時亦會繼續。

4. 除履行房委會作為業主的基本責任外，房屋署代表亦一直根據《建築物管理條例》、地契和大廈公契，就屋邨管理事宜提供意見和向法團轉達未售單位租戶的意見<sup>3</sup>。另外，為減輕租置屋邨小業主維修公用地方及設施的負擔，房委會1998年推出租置計劃時，已一次性注入總額約26億元的資金予各租置屋邨的維修基金內，相等於每個住宅單位\$14,000，以應付屋邨出售後的重大維修工程。加快出售租置計劃屋邨未售出單位的**目的**，除了考慮到社會對資助出售單位持續而殷切的需求外，也希望長遠而言，能解決租置屋邨中因業權混合而衍生的維修和屋邨管理問題。

## 運輸及房屋局

2020年7月

---

<sup>3</sup> 但為免主導屋邨管理事務，並為鼓勵業主切實參與和自行負責屋邨管理工作，我們一向在法團會議（尤其是業主大會上）儘量保持中立，並審慎投票。