

屯門區議會
區議會大會

有關政府資助購置房屋計劃屋苑的管理情況及公用設施維修和保養事宜之長遠支援和資助：建議相關部門向屯門區內資助購置房屋提供更有效的支援

本文件旨在向相關部門陳述現時政府資助購置房屋計劃下的管理情況和潛在困境，從而建議政府部門就相關情況，考慮向屯門區內的資助購置房屋提供更長遠及有效的支援和補助。本文件中所提及的「受資助購置房屋」，意指由政府以不同形式及計劃資助市民購置的公營房屋，當中包括居者有其屋計劃下出售的單位（居屋）及租者有其屋計劃下出售的單位（租置）等——而居屋和租置是本文件集中討論的受資助購置房屋。下文將會首先簡單敘述兩個由文件提交人所曾經處理的社區個案——（一）關於租置單位的維修個案，及（二）關於社區公用設施維修中涉及資助購置房屋屋邨之間成本責任攤分的個案。從這兩個個案當中，再進一步解說現時受資助房屋業主所面對在單位和大廈維修及公用設施管理和保養上相關的處境和潛在風險。最後，本文件會就相關的情況建議相關部門，在地區行政的層面上考慮三項長遠的支援和資助措施。

有關租置單位維修的個案分享：混合業權下的效率和協調情況

此個案是關於租置屋邨的單位維修情況。事主為公屋租戶，居於田景邨田裕樓高層，由於單位內的喉管出現淤塞，於是向文件提交人求助。基於事主為公屋租戶，故按照既定程序，文件提交人為事主通報房屋署，並協助與相關單位檢查喉管、釐清受損部分和權責分佈，及了解有關維修費用等。由於田裕樓的樓宇結構上有一特色：有部分喉管的去水部分安置於下層單位之中。於是，一個單位的渠管淤塞問題，通常都需要到下層單位作更換和維修——是次個案的情況亦然。

事主樓下的單位並非租戶，而是透過租置計劃購買單位的業主。故此，房署並不擁有下層單位的業權。為了進入下層單位以進行事主單位的維修工作，便需要聯絡下層單位的業主安排，而程序上房署便會將事情知會屋邨的管理公司，由管理公司聯絡下層業主安排配合事主單位的維修工程。如此一來，此喉管淤塞的個案便涉及最少四個持份者：1. 事主租戶、2. 房屋署、3. 作為聯絡媒介的屋邨管理公司，以及 4. 配合維修的下層屋主。

其後，由於維修過程涉及更換連接單位和大廈污水渠的零件，而主要污水渠屬於大廈資產，

即由管理處負責，故房屋署即使為租戶準備好相關零件，亦需管理處先安排調整污水渠之工程才能使維修工作完成。於是，一件看似簡單的喉管淤塞個案則涉及最少四個步驟：1. 檢查渠管（管理處）、2. 聯絡各單位及相關部門作安排（管理處、房署及下層屋主）、3. 為公用污水渠調整（管理處）、4. 維修所損渠管（房屋署）。

租置計劃，是九十年代末政府所推出的計劃，讓公屋租戶可以以折扣價購買所居住的公屋單位。其後，容許相關的租置屋邨公屋租戶可自行選擇購買其所住單位的情況之下，計劃於二零零六年終止。換而言之，租置屋邨其實本身是公屋屋邨，而當屋邨納入成為租置屋邨時，則容許公屋租戶自己決定是否以比市價低的金額購置其單位——如決定購置，則可按既定程序進行手續，單位由公屋單位變私人單位，住戶則由租戶變為業主；否則，當住戶拒絕購置，則繼續以租戶身份租住單位，單位繼續是由政府擁有的公營單位。於是，租置屋邨的樓宇中，政府一方則成為當中的大業主，而且繼續出租單位，另外一部分的單位則由住戶自行擁有。由於購買單位與否是由本身居住在單位的租戶自行決定，故有機會出現同一層內同時有公屋租戶和購置業主並肩而存，故此，租置計劃下的大廈單位業權是「混合」的。

此公屋租戶和業主共存的模式造成了租置的「混合業權」情況。文件提交人所陳述的個案便反映了以下有關租置屋邨的「混合業權」所帶來有關維修和管理情況：

(一)「混合業權」令單位的維修工程有機會需要更多溝通和安排而影響效率：

租置屋邨，作為政府資助出售房屋，故以成立法團的模式管理屋邨，房署則為屋邨內的一大業主。因此，租置屋邨由法團所聘用之管理公司負責管理公用資產及業主單位，而房署只負責管理其租戶，故此，不論事故的損毀和事故程度如何，只要涉及混合業權的情況，既定的規則和程序基本上都比實際的維修來得更複雜。上述個案，據維修工友所言，事主單位的喉管更換技術上並不複雜，但在租置屋邨發生而又有混合業權的情況下，程序和安排上則變得非常瑣碎和繁複。如此一來，相關的維修和管理效率便受到影響。

(二)「混合業權」令租戶對應付其單位維修情況的負責部門混亂：

對於公屋租戶來說，由於他們是透過公屋申請渠道獲分配到其單位而不選擇購置其住所，他們認知中的維修和管理問題，就如普遍公屋屋邨般由房署負責。但事實上，需要視乎有關維修部份而決定由房署還是管理公司負責。這個結構性的業權和管理系統情況往往令住戶面對一些單位問題時未能尋找到相應的部門處理。是次個案事主亦是遇到此情況而混淆因而向文件提交人求助。

有關社區公用設施維修當中受涉及資助購置房屋屋邨之間成本責任攤分的個案分享

以下個案則與田景選區內的的租置屋邨和居屋屋苑就公用設施維修工作的負責成本糾紛相關。早前，區內屋邨與公家喉管連接的部份出現爆裂的情況，咸水湧出地面，需要進行緊急維修。而由於供水系統是一整個範圍作設計，故此是次的喉管破裂令整個供水系統失靈，區內的各個屋苑都一同停水，當中包括兩個居屋屋苑及一個租置屋邨。

技術上的維修問題由租置屋邨所聘請的承辦商處理，但在技術層面外，維修所花的費用成為各屋苑發生意見分歧的關鍵。由於整個供水系統提供用水予三個屋苑，涉事的租置屋邨要求把整個費用攤分三份、唯其中一涉事的居屋屋苑則認為樓宇數目上所估的比例並不平均，故要求按業權比例繳付。

維修成本的攤分上，在現行機制下並沒有硬性規定。雖然大多數會以業權比例作為基礎討論，但就不同屋苑法團的取態，相關的協調和磋商就會顯得困難。屋苑代表以屋苑的業戶的利益為依歸是理利當然以及無可厚非。可是，就一些緊急的事故，如是次的水管爆裂事件，協調屋苑之間的分歧所花費的時間甚至比起技術上維修事故來得更長更慢，從而影響到居民的生活質素。為了可以收窄各屋苑之間的分歧，文件提交人聯同各個相關的政府部門嘗試協助——當中包括水務署、民政事務處及房屋署等，為屋苑之間進行聯絡工作，解釋技術上的損毀情況及為各屋邨屋苑提供有用資訊等。不過，屋苑之間就成本攤分各持己見。文件提交人最終直接與其中法團管理委員會主席聯絡並會面商討，後來有屋邨願意讓步，才就維修成本攤分達到共識並讓工程進行。而當各方達成共識並開始動工起不足二十四小時已讓咸水供應恢復。但整個過程中，由水管破裂至完成維修恢復供水，共花費約 5 天時間。換言之，整個區域暫停咸水供應，基於權責分歧，導致整個維修工作延誤。

至於居屋計劃的樓宇興建主要有兩個模式，一是由房委會自行興建，然後按既定程序接納合資格人士申請；二則是以本身為即將落成或已落成但騰空的公屋，直接納入居屋計劃出售。兩者分別不大，只在於前者是從計劃到落實都以提供居屋為目標，而後者則吸納原為公屋的單位再以政府資助模式出售。雖然居屋（以及非租置計劃下的資助購置房屋計劃）與租置不同，並不存在「混合業權」問題，但此個案分享則反映出，就整個社區的公用設施系統而言，即使撇除「混合業權」問題，政府資助購置房屋同樣有機會面對甚至需要承擔有關權責爭議的後果。由田景選區的個案來看，由於原先的建屋計劃上，三個屋苑預設為同一個屋苑，只是最後在安排上將其中三幢改成兩個居屋屋苑，在公共設施的興建和配備的安排上，包括食水的供應、電

力配備等等，本是以同一個屋苑的格局進行規劃和建造。因此，不論屬於居屋還是租置，政府資助購置房屋同樣有機會面對有關問題。

就相關情況的三個倡議：資訊、協調、支援

在於租置屋邨，由於同為政府資助房屋，故與居屋等一同以成立法團的模式管理屋邨，房署則為屋邨內的一大業主。如此一來，不論擁有多少業權也好，房署刻意在租置屋邨中淡化參與屋邨管理事務的角色，在有關租置屋邨的公共設施管理，房署基本上一概不會參與其中，房署只會按照與公屋租戶所簽訂的租約履行作為業主的職責，例如為租戶處理單位內部的維修和保養。

在有關的問題上，學術界早已在公共房屋的私有化情況進行不同的討論和研究，但本文件希望在紙本討論以外，闡明現時住戶實際上面對的情況，並提出在實際情況上可行的應對建議。以下為有關建議：

1. 房屋署可以為租戶提供更有效資訊，讓租戶更清楚甚麼部分的維修工作由房署負責，在甚麼情況下由管理處負責。釐清有關部門的權責可幫助租戶在面對不同的維修處境時得到更有效率的處理。
2. 房屋處可以以主動的角色介入協調及進行轉介，雖然有部門公共喉管維修並不是由房屋署負責，但當租戶有需要時，如房屋署可以積極地運用其作為屋苑最大業主的角色為租戶轉介至管理公司，能夠加快處理時間，有效幫助到有需要租戶。同時，在不同業權單位之間的維修工作，房署可以提供更積極的協調介入。由於某些大廈樓宇結構問題，單位的維修之間，有時需要涉及其他單位的協調。如涉及租戶單位，本文件認為房屋署可以發揮更有力的協調作用，無論以屋苑內業主身份對其他業主的回應，還是要求租戶配合維修等行動，均可發揮更有力的溝通，既可避免租戶與其他業主的潛在爭執，亦可更有效率地處理個別單位的維修問題。
3. 房屋署可為政府資助房屋提供實際的補助，如在大型屋邨及公用設施維修工程上提供補助，可減輕屋邨在有關維修工程上的經濟壓力，以避免上述講及因成本攤分發生分歧而造成工程延誤的情況。

以上為本文件就有關政府資助購置房屋計劃屋苑的管理情況及公用設施維修和保養事宜

的現實情況解述及作出的建議，期待有關部門就上述議題準備資料及進行回應，以便議會作出討論。

文件提交人：梁灝文

二零二一年十二月十七日