

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

房屋署的回覆

就屯門區議會有議員要求討論上述議題，房屋署的回覆如下：

居者有其屋計劃的屋苑

現時屯門區內各居屋屋苑，均已成立各自的法團，而各法團均已接收其屋苑的管理權，並自行委聘物業管理公司負責屋苑公用地方及設施的日常管理/維修工作。

居屋屋苑與一般私人物業無異，屋苑的全體業主須按照《建築物管理條例》、相關租契及公契規定，妥善管理、保養及維修屋苑的公用地方及設施。屋苑的一切營運開支是依照公契所分配的管理份數按比例攤分，由業主支付。

租者置其屋計劃的屋邨

1. 背景

香港房屋委員會(房委會)於1998年初推出租者置其屋計劃(租置計劃)。其後，為配合政府於2002年重新訂定的房屋政策，房委會在2005/2006年推出第六期乙租置計劃後，已終止該計劃。根據現行政策，現居於租置計劃屋邨的租戶仍可選擇購買其租住單位。

2. 屋邨管理

租置計劃屋邨在物業管理方面與一般私人物業無異，同樣受《建築物管理條例》、相關地契及大廈公契所規管。租置計劃屋邨的日常管理事務由法團按照《建築物管理條例》及大廈公契的規定，召開管理委員會(管委會)會議或業主大會進行商討及議決。現時所有租置計劃屋邨均已成立法團，並已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及維修工作。

房委會在租置計劃屋邨尚擁有未出售的單位，作為業主之一，房委會除按業權管理分數支付管理費外，亦有委派代表參與法團事務，並會在有需要時聯絡其他政府部門，以提供協助；並不時就日常管理和大廈公契及相關法例的規定向法團提供意見，鼓勵各業主以屋邨的整體利益為依歸，以保障所有業主（包括房委會）的權益及確保屋邨管理的質素及成效；同時亦會向法團反映租戶的意見，並鼓勵法團及物業管理公司與公屋租戶保持溝通。

不論出席管委會或法團業主大會，房委會代表均會致力確保屋邨管理的質素及成效，並以所有業主的整體利益為依歸。

### **3. 屋邨維修**

房委會在出售個別租置計劃屋邨前，已經為有關屋邨進行全面勘察，並完成所有必需的保養和修葺工程。此外，房委會亦已一次過將一筆為數相等於每個住宅單位\$14,000的款項注入各租置計劃屋邨的維修基金內，以應付該屋邨出售後的維修工程開支。房委會為業主成立維修基金，並為每單位注資14,000元，維修基金由法團根據公契的規定運用。

此外，由市區重建局推行的「樓宇復修綜合支援計劃」\*，一站式協助所有私人舊樓業主統籌維修工程。租置計劃屋邨和一般私人物業的業主，同樣可以提出申請。有關計劃除會向合資格的業主提供財政資助以外，亦在樓宇維修的統籌，以及在技術層面上提供實用資訊和支援，進一步協助他們實踐大廈維修保養的工作。

\*註：包括強制驗樓資助計劃、公用地方維修資助、樓宇更新大行動 2.0、消防安全改善工程資助計劃、優化升降機資助計劃、招標妥 — 樓宇復修促進服務、家居維修免息貸款、樓宇安全貸款計劃、有需要人士維修自住物業津貼計劃及樓宇排水系統維修資助計劃。

### **4. 有關租置計劃屋邨與毗鄰屋苑公用設施維修責任事**

業主的權利與義務在政府租契及公契中已有訂明。相關租置計劃屋邨及毗鄰屋苑之間的車輛通道及公用地方及設施的管理和維修保養費用亦然，會根據政府租契及大廈公契的規定，處理相關的維修安排。

### **5. 田景邨**

就田景邨而言，田景邨是房委會轄下租置計劃第二期的屋邨，於1999年推出發售。田景邨業主立案法團於2000年成立，於2002年接收該屋邨的管理權，並自行委聘物業管理公司負責屋邨公用地方及設施的日常管理工作。由法團委聘物業管理公司的辦事處（即管業處），位於田景邨田裕樓地下。另一方面，房委會委聘

另一物業管理公司負責邨內未售的出租公屋單位室內維修保養及租務事宜的工作，其辦事處(即租戶服務辦事處)位於屯門良景邨良俊樓地下。

如田景邨業戶遇到問題，可聯絡法團聘任的管業處求助，如有關事宜涉及房委會未售單位的租戶，則房屋署會直接跟進處理；田景邨公屋租戶單位內的維修問題，租戶可聯絡房屋署提出要求，如有關事宜涉及田景邨大廈公共地方管理或維修，房屋署會通知法團聘任的管業處要求跟進。

房屋署

2022 年 1 月