

元朗區議會房屋委員會
2024 年度第四次會議

房屋署參與朗屏邨（租置屋邨）管理

主席：

就林偉明委員及司徒駿軒委員對題述事宜的提問，房屋署書面回覆如下：

租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨在管理方面，與一般私人物業一樣，受《建築物管理條例》（條例）（第344章）、政府租契及大廈公契（公契）所規管。法團及其委聘的物業管理公司須遵從條例及公契的規定，就日常管理事務召開管理委員會（管委會）會議或業主大會進行商討及議決，並負責執行。

現時所有租置計劃屋邨皆已成立法團，香港房屋委會（下稱「房委會」）作為租置計劃屋邨內尚未出售單位的業主，我們會委派代表出任管委會委員，與法團及其物業管理公司（下稱「物管公司」）分享日常管理事務的經驗及提供專業意見。此外，我們亦在五大範疇主動參與並且支援租置計劃屋邨管理工作，包括（一）積極參與管理委員會事務，提升物管公司的管理工作，並鼓勵法團及其物管公司與業主、住戶和房委會保持良好溝通；（二）提供資訊予法團及物管公司參考，就着物業管理相關法例的更新或管理要點，房委會會適時向管委會作出提示；房委會代表亦不時就日常管理維修事務與法團及物管公司分享物管的經驗，亦會邀請市建局向業主就招標妥及各項樓宇維修計劃如優化升降機資助計劃或樓宇復修綜合支援計劃等作出介紹；（三）參與採購貨品及服務，就採購標書內容向法團提供專業意見；（四）執行房委會租戶的管理政策，對所有租置計劃屋邨內的出租單位執行扣分制管理租戶的不當行為。房委會亦會因應實際情況，對其租戶採取租約管制行動；及（五）就重要事宜積極行使業權及投票權維護公共設施和樓宇安全，並且保持環境衛生。

現時「屋邨管理扣分制」（扣分制）中有 14 項不當行為適用於租置計劃屋邨的租戶。房委會資助房屋小組委員會（小組委員會）二〇二四年七月十九日通過實施扣分制的加強措施，增加三項新的不當行為，以及擴大兩項不當行為的適用範圍。而為了協助租置計劃屋邨法團的日常管理，並滿足居民對擁有良好居住環境的意願，房委會小組委員會亦通過扣分制下所有不當行為將適用於租置計劃屋邨內的公屋租戶，新措施將於二〇二四年第四季實施。房委會會與租置計劃屋邨的法團制訂執行細節和聽取他們的意見，以確保措施有效執行。

如接獲業戶、法團或物管公司反映有租戶於公眾地方干犯不當行為，我們會了解情況，如證實有關租戶於公眾地方干犯不當行為，觸犯扣分制，我們會作出跟進，嚴重者甚或會被終止租約。如個別租戶有特殊情況，例如醫療或輔導需要，在獲得他們同意下我們會轉介相關政府部門或社福機構提供適切協助及輔導。房委會會透過不同渠道向租戶宣傳扣分制的措施及向法團和物管公司講解相關重點，並會積極與法團保持溝通和緊密合作，跟進租戶的不當行為。

就朗屏邨內非牟利機構服務單位的維修事宜，本署已完成該單位維修天花石屎剝落工程，並已就公眾喉管滲水及其他問題轉介法團物管公司跟進。此外，為加強協調溝通，本署朗屏邨租戶服務辦事處將於2024年8月29日再次聯同法團物管公司到現場進行聯合視察，以了解及跟進相關維修問題及商討解決方案。房委會會繼續積極作出協調溝通和跟進工作。

租置計劃屋邨是所有業主共同擁有的資產，房委會作為當中租戶的業主一定會繼續主動參與和積極支援屋邨的管理工作。我們期望及鼓勵更多租置計劃屋邨業主積極參與屋邨的管理和維修事務，共同締造一個整潔、安全及舒適的居住環境。

房屋署

2024年8月