丙部

第一章：香港房屋委員會（房委會）的服務對象的權利和責任

為了促進大家對香港房屋委員會（房委會）工作的了解及加強「以客為本」的服務宗旨，我們為不同的服務對象釐定了相關的權利和責任，更制定了一套服務承諾，以期達致「權責清晰，你我得益」的目標。

公共租住房屋（公屋）申請者

1. 申請者的權利：

- 獲得有關申請手續、資格準則、現行編配標準及租金水平的詳盡資料；
- 查詢申請進度和最新的配屋平均輪候時間；
- 於編配房屋時，可享有最多三次機會（每次編配一個單位），獲編配位於所選擇區域的公屋單位。

2. 申請者有以下的責任：

- 遵房委會訂定或修訂的公屋申請／編配政策及安排；
- 提交本身和家人的正確及詳盡資料以及有關證明文件，資料如有改變，應盡快通知房委會；
- 準時回覆房屋署的信件；
- 確保申請時所作的陳述均正確屬實；
- 準時依約前來與房委會職員見面，進行詳細資格審查及辦理其他所須手續；
- 獲得配屋時，準時前往屋邨辦事處辦理入伙手續；
- 如果拒絕全部三個配屋建議，必須提出可接納的理由，否則申請會被取消。

公屋住戶（租務）

1. 除了租約內所列舉的權利，住戶也可以：

- 直接向房委會反映意見，協助改善屋邨的管理工作；
- 如被終止租約，可在不遲於遷出通知書發出日期後起計 15 天內向獨立的上訴委員會(房屋)提出上訴；
- 沒有領取社會福利署包括租金津貼在內的綜合社會保障援助金而又符合房委會「租金援助計劃」資格的住戶，可申請租金援助；
- 戶籍上所有成員均年滿 60 歲及並無領取社會福利署綜合社會保障援助的住戶，若符合有關資格，可申請緊急警報系統（俗稱平安鐘）津貼；
- 符合條件的住戶，可申請調遷，以紓緩擠迫的居住環境；
- 符合條件的住戶，可申請購買居屋單位或居屋第二市場單位；
- 如居住的屋邨已被納入「租者置其屋計劃」，可透過該計劃，購買現居單位。

2. 除了履行租約規定的責任外，公屋住戶也應該：

- 遵守租約及房委會公布的政策，否則可能會被終止租約；
- 如果不再在單位居住，應將單位立即交還房委會。若居住人數減少至低於該單位的最低居住人數標準，便須遷往其他較合適單位；
- 保持環境清潔，愛護公共設施。避免滋擾他人、發出噪音、亂拋垃圾及阻塞走火通道；
- 遇到緊急事故時，立即通知有關當局及屋邨辦事處；
- 按房委會的規定，提供有關入息、資產及家庭成員的正確資料；
- 公屋住戶如果透過購買房委會或房屋協會轄下的資助出售房屋或調遷，獲取其他形式的資助房屋，必須向房委會遞交遷出通知書，並在指定時間內將原來居住的公屋單位交回房委會。

公屋住戶（保養）

1. 公屋住戶有以下的權利：

- 要求房委會或管理公司維修由房委會負責的樓宇結構、屋宇裝備、固定裝置及公共地方；
- 預先知道房委會編定的保養及改善工程及進行時間表；
- 知道工程的進展情況，如工程未能如期完成，獲知延遲的原因。

2. 公屋住戶有以下的責任：

- 不得破壞任何公共設施，如垃圾及物料回收室、防火門及火警鐘掣等（房委會有權對破壞該等設施的住戶採取行動，包括但不限於執行現行的扣分制和要求住戶負責所有維修費用及／或檢控住戶）；
- 正確使用所住單位內業主之固定裝置及設備，善用屋宇裝備及其他屋邨設施，及不可濫用公共設施如消防喉轆等；
- 在加裝屋宇裝備如冷氣機、更改或加設固定設備如電線電路、鐵閘、非結構內牆、窗、防盜窗花、喉管及坐廁前，必須向屋邨辦事處申請。經批准後，應聘用合資格的承辦商或合資格的工人，依照房委會指定的規格、香港法例及規則進行安裝，及簽發有關完工證明文件。住戶需負責日後的保養維修；
- 若單位進行任何未經許可的改動工程而引致設施有損壞或損失，住戶須承擔所需費用（如有需要）；
- 讓房委會職員及其代理人按需要進入單位視察及進行維修、保養或改善工程；
- 安全地使用家居電器及氣體爐具，注意日常維修，並聘請合資格人士定期檢查。

居者有其屋（居屋）計劃單位業主

1. 居屋計劃單位業主有以下的權利：

- 行使大廈公契賦予業主的權利；

- 使用居屋屋苑內的公共設施；
- 監督管理公司及服務承辦商在其職責範圍內的服務表現；
- 在售樓書列明的樓宇設施保養期內，要求房委會維修建築上欠妥之處；
- 所有由 1982 年至 2006 年內推售的居屋屋苑，由於由首次轉讓契據日期起計的五年轉讓限制期已屆滿，故業主可向房委會繳付補價後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓；或把單位在居屋第二市場轉售予合資格人士，而無須向房委會繳付補價；
- 所有在 2007 年起推售的居屋屋苑，房委會將不會接納其回售申請。業主可隨時選擇向房委會繳付補價後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。但若單位由首次轉讓契據日期起計仍處於五年轉讓限制期內，業主必須在房委會接納其補價申請後(即業主提出申請將單位回售予房委會並在房委會拒絕該回售申請後)，方可訂立該單位的買賣協議(包括臨時協議)；或由首次轉讓契據日期起計第三年起，把單位在居屋第二市場轉售予合資格人士，而無須向房委會繳付補價；
- 所有在 2018 年推售的居屋屋苑，由首次轉讓契據日期起計兩年內，業主須申請將單位售予房委會。按現行政策，房委會不會回購單位，但會提名買家。單位將以原來買價轉讓予房委會的提名人。由首次轉讓契據日期起計第三至第五年內，業主可申請將單位售予房委會，或在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會的提名的人。如業主申請將單位售予房委會，按現行政策，房委會不會回購單位，但會提名買家。單位將按房屋署署長評定的售價轉讓予房委會的提名人。由首次轉讓契據日期起計五年後，業主可在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人或在繳付補價後於公開市場出售、出租或以其他方式轉讓單位；
- 在 2019 年及 2020 年推售的居屋屋苑，由首次轉讓契據日期起計兩年內，業主須在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場以不高於原來買價出售單位

予房委會提名的人。由首次轉讓契據日期起計第三至第十年內，業主須在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。由首次轉讓契據日期起計十年後，業主可在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人或在繳付補價後於公開市場出售、出租或以其他方式轉讓單位；

- 在 2022 年起推售的居屋屋苑，由首次轉讓契據日期起計五年內，業主須在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場以不高於原來買價出售單位予房委會提名的人。由首次轉讓契據日期起計第六年至第十五年內，業主須在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。由首次轉讓契據日期起計十五年後，業主可在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人或在繳付補價後於公開市場出售、出租或以其他方式轉讓單位。

2. 居屋計劃單位業主有以下的責任：

- 遵守居屋買賣協議的規定，即單位只可作住宅用途，並由你與名列申請書的家庭成員居住，單位不可以作商業用途或出租。如轉換業主，應立即以書面通知所屬的租約事務管理處；
- 遵守房屋條例有關轉售的規定；
- 履行大廈公契的規定，包括：
  - 不得飼養犬隻寵物；不得非法搭建、改裝或改動樓宇結構，或做任何影響大廈外觀的工程；以及不得阻塞公用地方；
  - 準時繳交管理費及其他費用；
  - 妥善維修單位，以免影響其他住戶，並讓工作人員進入你的單位內進行維修；
  - 在樓宇落成證明書發出後一年內或大廈公契簽署日期起計九個月內，與其他業主安排委任業主委員會就屋苑管理提供意見，或委任管理委員會，藉以成立業主立案法團管理屋苑（不適用於私人參建居屋計劃屋苑）。

租者置其屋（租置）計劃單位業主

1. 租置計劃單位業主有以下的權利：

- 行使大廈公契賦予業主的權利；
- 使用屋邨內的公共設施；
- 監管管理公司及服務承辦商在其職責範圍內的服務表現；
- 在七年樓宇結構安全保證期內，要求房委會進行與結構有關的修葺工作。現時所有租置計劃屋邨七年樓宇結構安全保證期已經屆滿；
- 由單位首次轉讓契據日期起計兩年後，把單位在公開市場出售、出租或以其方式轉讓，但必須先向房委會繳付按房屋條例附表列明的公式所計算的補價；
- 由單位首次轉讓契據日期起計兩年後，可以在居屋第二市場把單位轉售予合資格的人士，而無須繳付補價。

2. 租置計劃單位業主有以下的責任：

- 遵守買賣條款的規定，單位只可作住宅用途，並由業主與認可住客居住，單位不可以作商業用途或出租。如轉換業主，應立即以書面通知所屬的租約事務管理處；
- 遵守房屋條例有關轉售的規定；
- 履行大廈公契的規定：
  - 未經許可，不得飼養犬隻和寵物；不得非法搭建、改裝或改動樓宇結構，或做任何影響大廈外觀的工程；以及不得阻塞公用地方；
  - 準時繳交管理費及其他費用；
  - 須妥善維修單位，以免影響其他住戶，並讓工作人員進入你的單位內進行維修。

聯絡資料

房委會熱線　：2712 2712（24 小時服務）
傳真熱線　：2624 5685
電郵　：hkha@housingauthority.gov.hk

商業單位投標者

1. 投標者有以下的權利：

- 獲得有關投標手續、資格，以及出租單位的資料；
- 得知投標的章程及條文；
- 得知房委會處理你的投標的進度及結果；
- 受重建影響的商戶，可參與局限性投標，並可向房委會重建分組查詢競投商業單位的詳細資料。

2. 投標者有以下的責任：

- 在截標日期前，把填妥的投標文件連同按金（支票或本票）一併交回；
- 提供投標者和合夥人或有限公司的詳盡及正確資料，並應房委會要求，提交證明文件，並確保聲明內容真確；
- 依約準時在批租約前與房委會職員會晤及辦理簽約手續。

3. 房委會提供的服務：

- 投標者可以從以下途徑，索取投標文件及資料：
  - 房屋委員會／房屋署網址：
    http://www.housingauthority.gov.hk
  - 指定的商場管理處／屋邨辦事處；
  - 商業樓宇管理小組諮詢櫃台。
    商業樓宇管理小組的地址是：
    香港九龍橫頭磡南道 3 號
    香港房屋委員會客務中心第三層 A 翼
- 商業樓宇管理小組設有諮詢櫃台，為投標者提供協助。招標期間，商業樓宇管理小組設有投標箱，以便投標者交回填妥的投標文件；
- 招標期限屆滿後，房委會會核對資料，選出有效的標書，並以書面通知投標者有關結果。假如投標者的標書獲接納，房委會會邀請投標者辦理簽約手續。若標書不獲接納，房委會會退還已繳付的按金。

- 房委會設有商業單位招標資料熱線 2607 8866 及索取免費傳真資料熱線 2712 2712。此外，投標者亦可在辦公時間內致電 2711 5138 直接與商業樓宇管理小組的職員查詢。

聯絡資料

商業樓宇管理小組
電話　　：2711 5138
招標資料熱線　：2607 8866
房委會熱線　　：2712 2712 查詢或索取免費傳真資料
電郵　　：hkha@housingauthority.gov.hk

商業單位／非住宅單位租戶

1. 租戶有以下的權利：

- 按照租約條款，使用承租的單位；
- 獲得有關裝修規定的資料。

2. 租戶有以下的責任：

- 嚴格遵守租約條款，包括按時繳付租金、申請進行裝修，及於規定範圍內從事指定行業；
- 遵守有關當局的發牌規定，並向房委會提供牌照副本；
- 向獨立審查組遞交申請改建及加建工程的文件（如有需要）；
- 不可滋擾他人，例如污染環境、發出噪音及阻塞通道。

3. 房委會提供的服務：

- 監察及管理所有房委會轄下的商業租賃；
- 已制訂指引，協助準租戶辨別裝修工程是否屬於須向房屋署獨立審查組及其他發牌當局遞交文件的類別。商場經理可在準租戶遞交申請前向他們提供該指引；
- 遞交的文件內容複雜，可為已簽約的商戶安排個案會議，以便同時整理有關工作單位的意見。

聯絡資料

商業樓宇管理小組／非住宅（總部）管理小組
電話　　：2711 5138
房委會熱線　：2712 2712
電郵　　：hkha@housingauthority.gov.hk