

丙部

第一章：香港房屋委员会（房委会）的服务对象的权利和责任

为了促进大家对香港房屋委员会（房委会）工作的了解及加强「以客为本」的服务宗旨，我们为不同的服务对象厘定了相关的权利和责任，更制定了一套服务承诺，以期达致「权责清晰，你我得益」的目标。

公共租住房屋（公屋）申请者

1. 申请者的权利：

- 获得有关申请手续、资格准则、现行编配标准及租金水平的详尽资料；
- 查询申请进度和最新的配屋平均轮候时间；
- 于编配房屋时，可享有最多三次机会（每次编配一个单位），获编配位于所选择区域的公屋单位。

2. 申请者有以下责任：

- 遵房委会订定或修订的公屋申请 / 编配政策及安排；
- 提交本身和家人的正确及详尽资料以及有关证明文件，资料如有改变，应尽快通知房委会；
- 准时回复房屋署的信件；
- 确保申请时所作的陈述均正确属实；
- 准时依约前来与房委会职员见面，进行详细资格审查及办理其他所需手续；
- 获得配屋时，准时前往屋邨办事处办理入伙手续；
- 如果拒绝全部三个配屋建议，必须提出可接纳的理由，否则申请会被取消。

公屋住户（租务）

1. 除了租约内所列举的权利，住户也可以：

- 直接向房委会反映意见，协助改善屋邨的管理工作；
- 如被终止租约，可在不迟于迁出通知书发出日期后起计 15 天内向独立的上诉委员会（房屋）提出上诉；
- 没有领取社会福利署包括租金津贴在内的综合社会保障援助金而又符合房委会「租金援助计划」资格的住户，可申请租金援助；
- 户籍上所有成员均年满 60 岁及并无领取社会福利署综合社会保障援助金的住户，若符合有关资格，可申请紧急警报系统装置（俗称平安钟）津贴；
- 符合条件的住户，可申请调迁，以纾缓挤迫的居住环境；
- 符合条件的住户，可申请购买居屋单位或居屋第二市场单位；
- 如居住的屋邨已被纳入「租者置其屋计划」，可透过该计划，购买现居单位。

2. 除了履行租约规定的责任外，公屋住户也应该：

- 遵守租约及房委会公布的政策，否则可能会被终止租约；
- 如果不再在单位居住，应将单位立即交还房委会。若居住人数减少至低于该单位的最低居住人数标准，便须迁往其他较合适单位；
- 保持环境清洁，爱护公共设施。避免滋扰他人、发出噪音、乱抛垃圾及阻塞走火通道；
- 遇到紧急事故时，立即通知有关当局及屋邨办事处；
- 按房委会的规定，提供有关入息、资产及家庭成员的正确资料；
- 公屋住户如果透过房委会或房屋协会辖下各资助自置居所计划或调迁，获取其他形式的资助房屋，必须向房委会递交迁出通知书，并在指定时间内将原来居住的公屋单位交回房委会。

公屋住户（保养）

1. 公屋住户有以下的权利：

- 要求房委会或管理公司维修由房委会负责的楼宇结构、屋宇装备、固定装置及公共地方；
- 预先知道房委会编定的保养及改善工程及进行时间表；
- 知道工程的进展情况，如工程未能如期完成，获知延迟的原因。

2. 公屋住户有以下的责任：

- 不得破坏任何公共设施，如垃圾及物料回收室、防火门及火警钟掣等（房委会有权对破坏该等设施的住户采取行动，包括但不限于执行现行的扣分制和要求住户负责所有维修费用及/或检控住户）；
- 正确使用所住单位内业主之固定装置及设备，善用屋宇装备及其他屋邨设施，及不可滥用公共设施如消防喉辘等；
- 在加装屋宇装备如冷气机、更改或加设固定设备如电线电路、铁闸、非结构内墙、窗、防盗窗花、喉管及坐厕前，必须向屋邨办事处申请。经批准后，应聘用合资格的承办商或合资格的工人，依照房委会指定的规格、香港法例及规则进行安装，及签发有关完工证明文件。住户需负责日后的保养维修；
- 若单位进行任何未经许可的改动工程而引致设施有损坏或损失，住户须承担所需费用（如有需要）；
- 让房委会职员及其代理人按需要进入单位视察及进行维修、保养或改善工程；
- 安全地使用家居电器及气体炉具，注意日常维修，并聘请合资格人士定期检查。

居者有其屋（居屋）计划单位业主

1. 居屋计划单位业主有以下的权利：

- 行使大厦公契赋予业主的权利；

- 使用居屋屋苑内的公共设施；
- 监督管理公司及服务承办商在其职责范围内的服务表现；
- 在售楼书列明的楼宇设施保养期内，要求房委会维修建筑上欠妥之处；
- 所有由 1982 年至 2006 年内推售的居屋屋苑，由于由首次转让契据日期起计的五年转让限制期已届满，故业主可向房委会缴付补价后把单位在公开市场出售、出租或以其他方式转让；或把单位在居屋第二市场转售予合格人士，而无须向房委会缴付补价；
- 所有在 2007 年起推售的居屋屋苑，房委会将不会接纳其回售申请。业主可随时选择向房委会缴付补价后把单位在公开市场出售、出租或以其他方式转让。但若单位由首次转让契据日期起计仍处于五年转让限制期内，业主必须在房委会接纳其补价申请后（即业主提出申请将单位回售予房委会并在房委会拒绝该回售申请后），方可订立该单位的买卖协议（包括临时协议）；或由首次转让契据日期起计第三年起，把单位在居屋第二市场转售予合格人士，而无须向房委会缴付补价；
- 所有在 2018 年推售的居屋屋苑，由首次转让契据日期起计两年内，业主须申请将单位售予房委会。按现行政策，房委会不会回购单位，但会提名买家。单位将以原来买价转让予房委会的提名人。由首次转让契据日期起计第三至第五年内，业主可申请将单位售予房委会，或在无须缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会的提名的人。如业主申请将单位售予房委会，按现行政策，房委会不会回购单位，但会提名买家。单位将按房屋署署长评定的售价转让予房委会的提名人。由首次转让契据日期起计五年后，业主可在无须缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人或在缴付补价后于公开市场出售、出租或以其他方式转让单位；
- 在 2019 年及 2020 年推售的居屋屋苑，由首次转让契据日期起计两年内，业主须在无须缴付补价的情况下，在居屋第二市场以不高于原来买价出售单位

予房委会提名的人。由首次转让契据日期起计第三至第十年内，业主须在无须缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人。由首次转让契据日期起计十年后，业主可在无须缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人或在缴付补价后于公开市场出售、出租或以其他方式转让单位；

- 在 2022 年推售的居屋屋苑，由首次转让契据日期起计五年内，业主须在无须缴付补价的情况下，在居屋第二市场以不高于原来买价出售单位予房委会提名的人。由首次转让契据日期起计第六年至第十五年内，业主须在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人。由首次转让契据日期起计十五年后，业主可在无须缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人或在缴付补价后于公开市场出售、出租或以其他方式转让单位。

2. 居屋计划单位业主有以下责任：

- 遵守居屋买卖协议的规定，即单位只可作住宅用途，并由你与名列申请书的家庭成员居住，单位不可以作商业用途或出租。如转换业主，应立即以书面通知所属的租约事务管理处；
- 遵守房屋条例有关转售的规定；
- 履行大厦公契的规定，包括：
 - 不得饲养犬只宠物；不得非法搭建、改装或改动楼宇结构，或做任何影响大厦外观的工程；以及不得阻塞公用地方；
 - 准时缴交管理费及其他费用；
 - 妥善维修单位，以免影响其他住户，并让工作人员进入你的单位内进行维修；
 - 在楼宇落成证明书发出后一年内或大厦公契签署日期起计九个月内，与其他业主安排委任业主委员会就屋苑管理提供意见，或委任管理委员会，藉以成立业主立案法团管理屋苑（不适用于私人参建居屋计划屋苑）。

租者置其屋（租置）计划单位业主

1. 租置计划单位业主有以下的权利：

- 行使大厦公契赋予业主的权利；
- 使用屋邨内的公共设施；
- 监管管理公司及服务承办商在其职责范围内的服务表现；
- 在七年楼宇结构安全保证期内，要求房委会进行与结构有关的修葺工作。现时所有租置计划屋邨七年楼宇结构安全保证期已经届满；
- 由单位首次转让契据日期起计两年后，把单位在公开市场出售、出租或以其方式转让，但必须先向房委会缴付按房屋条例附表列明的公式所计算的补价；
- 由单位首次转让契据日期起计两年后，可以在居屋第二市场把单位转售予合资格的人士，而无须缴付补价。

2. 租置计划单位业主有以下的责任：

- 遵守买卖条款的规定，单位只可作住宅用途，并由业主与认可住客居住，单位不可以作商业用途或出租。如转换业主，应立即以书面通知所属的租约事务管理处；
- 遵守房屋条例有关转售的规定；
- 履行大厦公契的规定：
 - 未经许可，不得饲养犬只和宠物；不得非法搭建、改装或改动楼宇结构，或做任何影响大厦外观的工程；以及不得阻塞公用地方；
 - 准时缴交管理费及其他费用；
 - 须妥善维修单位，以免影响其他住户，并让工作人员进入你的单位内进行维修。

联络资料

房委会热线 ： 2712 2712（24小时服务）
传真热线 ： 2624 5685
电邮 ： hkha@housingauthority.gov.hk

商业单位投标者

1. 投标者以下的权利：

- 获得有关投标手续、资格，以及出租单位的资料；
- 得知投标的章程及条文；
- 得知房委会处理你的投标的进度及结果；
- 受重建影响的商户，可参与局限性投标，并可向房委会重建分组查询竞投商业单位的详细资料。

2. 投标者以下的责任：

- 在截标日期前，把填妥的投标文件连同按金（支票或本票）一并交回；
- 提供投标者和合伙人或有限公司的详尽及正确资料，并应房委会要求，提交证明文件，并确保声明内容真确；
- 依约准时在批租约前与房委会职员会晤及办理签约手续。

3. 房委会提供的服务：

- 投标者可以从以下途径，索取投标文件及资料：
 - 房屋委员会 / 房屋署网址：
<http://www.housingauthority.gov.hk>
 - 指定的商场管理处 / 屋邨办事处；
 - 商业楼宇管理小组咨询柜台。
商业楼宇管理小组的地址是：
香港九龙横头磡南道 3 号
香港房屋委员会客务中心第三层 A 翼
- 商业楼宇管理小组设有咨询柜台，为投标者提供协助。招标期间，商业楼宇管理小组设有投标箱，以便投标者交回填妥的投标文件；
- 招标期限届满后，房委会会核对资料，选出有效的标书，并以书面通知投标者有关结果。假如投标者的标书获接纳，房委会会邀请投标者办理签约手续。若标书不获接纳，房委会会退还已缴付的按金。

- 房委会设有商业单位招标资料热线 2607 8866 及索取免费传真资料热线 2712 2712。此外，投标者亦可在办公时间内致电 2711 5138 直接与商业楼宇管理小组的职员查询。

联络资料

商业楼宇管理小组

电话 : 2711 5138

招标资料热线 : 2607 8866

房委会热线 : 2712 2712 查询或索取免费传真资料

电邮 : hkha@housingauthority.gov.hk

商业单位 / 非住宅单位租户

1. 租户有以下的权利：

- 按照租约条款，使用承租的单位；
- 获得有关装修规定的资料。

2. 租户有以下的责任：

- 严格遵守租约条款，包括按时缴付租金、申请进行装修，及于规定范围内从事指定行业；
- 遵守有关当局的发牌规定，并向房委会提供牌照副本；
- 向独立审查组递交申请改建及加建工程的文件（如有需要）；
- 不可滋扰他人，例如污染环境、发出噪音及阻塞通道。

3. 房委会提供的服务：

- 监察及管理所有房委会辖下的商业租赁；
- 已制订指引，协助准租户辨别装修工程是否属于须向房屋署独立审查组及其他发牌当局递交文件的类别。商场经理可在准租户递交申请前向他们提供该指引；
- 递交的文件内容复杂，可为已签约的商户安排个案会议，以便同时整理有关工作单位的意见。

联络资料

商业楼宇管理小组 / 非住宅（总部）管理小组

电话 : 2711 5138

房委会热线 : 2712 2712

电邮 : hkha@housingauthority.gov.hk