

元朗區議會房屋委員會
2024年度第一次會議

元朗的公共屋邨管理事宜

主席：

就司徒駿軒委員、馬淑燕委員、蘇淵委員、湯德駿委員、林偉明委員、黃煒鈴委員、徐君紹委員及賴珣均委員對題述事宜的提問，房屋署書面回覆如下：

現時元朗區 18 個公共屋邨之中合共有 13 個公共屋邨的物業管理工作由外判管理公司管理，包括：水邊圍邨、朗屏邨、洪福邨、朗晴邨、朗善邨、天耀一邨、天耀二邨、天慈邨、天華邨、天晴邨、天逸邨、天澤邨及俊宏軒。

就監察及評核外判管理公司的工作表現，房委會現時已建立一套嚴謹的評核機制。房屋署設有「物業服務管理小組」(下稱「小組」)專門負責監管管理公司切實地履行合約和監察他們的表現。管理公司表現的評分由房屋署及租戶分別評定，整體評分由下列三個類別組成：

- (一) 小組會每月查察各屋邨及管理公司各項工作，包括租務安排、清潔及保安表現和管理工程事宜等項目作出評核並給予評分；
- (二) 高級物業服務經理就數個範疇包括突擊檢查、整體能力、危機管理和總部支援等所作出的評核而給予評分；及
- (三) 由租戶於獨立調查公司每季抽樣訪問時所作出的評核給予評分。

小組於監管時如發現管理公司有任何服務不符要求水準或失責時，會即時要求管理公司糾正並根據合約及監管機制作出適當行動，包括發出警告信及於每月評分時反映。各管理公司的表現會由房屋署之「承辦商檢討小組委員會(物業管理服務)」在每一季度會議上進行檢討。會上會特別討論分數最低的數間公司以及表現報告中個別項目評分特別低的公司。管理公司所得分數將會影響其獲得投標物業管理服務合約的機會，亦會影響其於投標後於標書評核時所得之評分。有嚴重失責記錄之管理公司甚至會被禁止投標。對於表現持續低於水平而沒有改善跡象之管理公司，房屋署可根據合約條款終止其一部分甚至全份合約並安排由另一管理公司接管。

房委會已就收回的前互委會辦事處的用途進行了可行性研究，各項確定用途的分配須視乎相關屋邨的實際情況而定。在可行情況下，前互委會辦事處會優先改建為住宅用途以滿足社會對公營房屋的殷切需求，其他用途包括供屋邨內部使用、用作都市固體廢物設施房、出租予「關愛隊」用作地區辦事處及環境保護署委聘的非牟利團體用作設立回收便利點等。就元朗區而言，已收回的前互委會辦事處會用作出租予「關愛隊」作地區辦事處、都市固體廢物設施房、屋邨內部使用及設立回收便利點。

如前所述，元朗區已收回的前互委會辦事處現時會用作出租予「關愛隊」作地區辦事處、都市固體廢物設施房、屋邨內部使用及設立回收便利點。按現行機制，當房委會有可供非政府機構直接申請租用的空置福利設施處所時，相關資料會上載至房委會網頁，公開讓有意租用福利設施處所的合資格非政府機構提出申請。在收到申請後，房委會會按申請機構的擬議服務性質向相關政府政策局/部門諮詢意見，同時亦會從管理、居民意見、於有關處所提供擬議服務的工程技術可行性及土地契約條款限制(如適用)等各方面作出考慮，安排以優惠租金把福利設施處所租予獲相關政策局/部門推薦的非政府機構，為居民提供福利或社區服務。

房屋署

2024年2月19日(星期一)