

香港房屋委員會

居者有其屋小組委員會議事備忘錄

租者置其屋計劃屋邨維修基金的管理

目的

本文件旨在告知委員租者置其屋計劃(租置計劃)屋邨維修基金的管理安排。

背景

2.

在1997年12月8日的會議上，房屋委員會(房委會)通過為租置計劃屋邨成立維修基金，並一次過為每個單位注資14,000元。基金估計足以支付約10年的大型維修工程費用。此外，租置計劃屋邨公契訂明，維修基金只可用來支付大型維修工程的費用。

第一期屋邨

3.

在租置計劃第一期，房委會須於公契簽訂當日(亦即首份轉讓契據的日期)悉數向基金注資。根據公契規定，有關屋邨成立了業主立案法團後，房委會須因應業主立案法團的要求，將管理維修基金的權利、職責、權力及責任移交該法團。有關的維修基金目前仍由房委會保管。截至1999年年底，基金款項連利息共計約4.35億元。

4.

由於維修基金金額龐大，房委會已訂立並向業主立案法團推介一套監察機制，以避免基金遭到濫用。這監察機制由房委會與廉政公署轄下防止貪污處聯手制訂，涉及的三方及其職能分別為：

- (a) 業主立案法團－在業主會議上，決定所需的維修工程；
- (b) 受託人－保管和管理維修基金，並監察其使用情況；以及
- (c) 核數師－進行內部監管，並監察維修基金的收支及回報。

除了恒安邨選出的業主立案法團尚未註冊外，其他有關屋邨的業主立案法團已於各自的業主大會上通過採用這套監察機制。這套涉及三方的監察機制詳情載於**附件**。

第二期屋邨

5.

房委會通過在租置計劃第二期屋邨的業主立案法團註冊日期起計14天內，為有關屋邨每個單位注資14,000元。由於第二期單位共有27 626個，房委會須撥款3.868億元。第一期採用的監察機制已納入第二期屋邨的公契內，強制執行。直至目前為止，翠灣邨及竹園北邨的業主立案法團已辦妥了註冊手續。公契亦訂明，房委會須以管理者的身分，代表業主立案法團委聘受託人和核數師。

委聘受託人和核數師

6.

房委會透過公開招標方式，甄選受託人和核數師管理維修基金和監察基金的用途。滙豐信託(香港)有限公司及畢馬域會計師事務所分別獲委聘為第一和二期屋邨的受託人和核數師。每個屋邨會簽訂獨立的合約。對於已接納有關安排的第一期屋邨，即運頭塘邨、華貴邨、長安邨、鳳德邨及建生邨，合約生效日期將為2000年4月1日。為第二期屋邨招聘受託人及核數師的工作已展開，翠灣邨及竹園北邨的協議已分別於2000年3月6日及13日起生效。餘下4個屋邨，即景田邨、德田邨、華明邨及耀安邨的協議預期會在兩個月內生效。

提交參考

7. 本文件提交各委員參考。

檔號： HD(MB)EM 11/32/3/2
L/M in HD(AM)TPS 12/1/17/3

日期：2000年3月24日

就租置計劃屋邨維修基金實施的三方監察機制

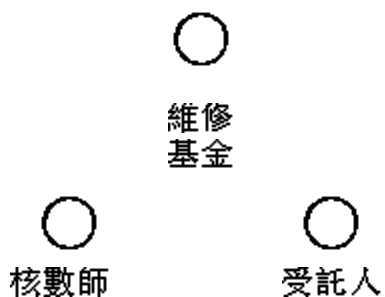
引言

房委會與廉政公署轄下防止貪污處合作制訂了一套相互制衡的三方監察機制，藉以監管維修基金的運用。業主立案法團成立後，為了保障業主的權益，實有必要制訂一套長遠的監察機制。為確保所提供的服務公平而中立，須委聘獨立人士分別管理和監察基金的使用情況。

2. 這套監察機制涉及以下三方：

- (a) 管理者－包括地區經理及業主立案法團的管理委員會；
- (b) 受託人；以及
- (c) 核數師。

地區經理 / 業主立案法團的管理委員會



三方的職責

地區經理/管理委員會的角色

3.

每個財政年度結束時，地區經理須按公契第五附表的規定擬備一份建議大型維修工程項目的清單，連同估計開支，一併提交管理委員會討論。徵得管理委員會同意後，地區經理會在每幢大廈張貼告示，徵詢業主的意見。

4.

管理委員會主席會在周年大會上，向業主提交建議維修工程項目清單，由所有與會的單位業主或其代表以多數票表決。

5.

至於所有大型工程項目的專項管理工作，則交由認可人士或合資格的顧問公司處理。

受託人

6.

在監察機制下，房委會將委聘受託人(通常是一家大型銀行)獨立審查維修基金的運用是否恰當。受託人必須：

(a) 根據信託協議中訂明的條款及條件，保管和管理維修基金；

(b) 監察和監管所有與維修基金有關的收支帳目；

(c)

出席業主立案法團會議(如有需要)，確保各項維修工程費用，均按照業主立案法團的決定而支付；

(d) 依照信託協議的規定，安排維修工程的付款事宜。

核數師

7.

為更有效執行稽核工作，核數師除了每年稽核維修基金外，亦應每季進行內部稽核。核數師宜聘自本港五大會計師樓，藉以增強業主的信心和服務的獨立性。核數師的職責大致如下：

(a)

就租置計劃第一期6個屋邨的內部監管進行季度檢討，務求加強對高險項目的監管，確保制訂適當的監管措施；

- (b) 臨場監察及檢討大型維修工程合約的招標程序；
- (c) 密切監察維修基金的收支和投資事宜；以及
- (d) 進行年度稽核工作並就帳目提出意見。