

立法會房屋事務委員會

租戶在遷出後把公屋單位恢復原狀

目的

本文件旨在告知委員房屋署就住戶在遷出時還原公屋原有設施的原則及現行處理方法。

背景

2. 由於終止租約或調遷等不同原因，不時有住戶需遷出其原居公共屋邨單位。房屋署一般會在回收單位後立即進行所需的單位翻新工程，同時安排有關的配房工作。

3. 前住戶在遷出時，須以自費方式還原單位內的原有設施，並移除其在租住期間自行加裝的所有其他設施。就此，房屋署不時收到一些住戶在遷出時希望保留其已裝置的設施以避免浪費和修復及清理費。另一方面，一些新租戶亦希望接收前往戶的設施，以供其使用。一般住戶加裝的設施包括廚櫃、衛生間的衛生設備、地板等。房屋署對那些訴求採用一個彈性和「以民為本」的做法，除非留下的設施存在安全問題、狀況不良或對於是否適合繼續使用存在問題，一般設施都獲准保留。

還原公屋設施的指引

4. 根據下列三項指導原則，房屋署已為屋邨管理人員制定了工作指引，以決定住戶的設施是否得以保留：

- (一) 沒有健康和 safety 問題；
- (二) 設施處於良好狀況；及
- (三) 適合其他住戶使用。

(一) 沒有健康和 safety 問題

5. 在不影響健康或安全的情況下，住戶的設施可以保留。一般對健康及安全的考慮有以下三點：

- (i) 不違反有關法例及條文的要求；
- (ii) 並無引致消防安全問題；及
- (iii) 不影響原樓宇設計和設施的有效運作如供水及排水系統等。

(i) 有關條例要求

6. 在下述等情況下，住戶的設施可以保留，包括但不限於：

- (1) 不會對住戶造成任何危害健康的適當潔具；
- (2) 不會造成現有結構負載過重的設施；
- (3) 安全的電器裝置及電線；及
- (4) 不會違反有關法例要求的供水及排水設施。

(ii) 消防安全

7. 不妨礙消防安全設施，及用不易燃消物料建造的住戶設施可以獲得保留。但是，在所有情況下，住戶所移除的廚房門必須重新裝上。

(iii) 技術適合性

8. 可以保留的住戶的設施需不影響原樓宇設計和設施的有效運作。這些設施包括但不限於不影響供水及排水系統運作的潔具及相關裝置，及不引致地台漏水和不損害防水層的地磚等。

(二) 設施處於良好狀況

9. 住戶的設施必須處於良好狀況及可供正常使用。

(三) 適合其他住戶使用

10. 因在前住戶遷出時還未知誰是新住戶，所以房屋署需要審視設施是否會被新住戶所接納。

未來路向

11. 為確保前線人員在執行上述將單位恢復原狀的指引時採取一致的方法及標準，房屋署會繼續監察其執行，並會就所累積的經驗不時改善工作指引。房屋署會就住戶在所使用設施方面的改變，相應地更新工作指引。

12. 請委員備悉房屋署上述所採用的原則及處理方法。

運輸及房屋局
2011年6月