

居者有其屋計劃為購樓者在裝置及設備標準方面所提供的選擇

目的

就有關居者有其屋(居屋)單位內改動固定裝置的問題，市民、立法會議員及房屋委員會(房委會)均越來越關注。這些重修工程無論在成本或建築物料方面都會引致浪費資源，並更造成環保問題。立法會房屋事務委員會及環境事務委員會分別在一九九九年六月七日及一九九九年七月二十三日就此事進行討論。本文件旨在告知委員以下事項：

- (a) 有關部門至今已採取的改善行動；
- (b) 就讓居屋業主在選樓時有更多元化裝置及設備標準可供選擇的建議；及
- (c) 搭建居屋標準單位內的模擬廚房及浴室以便進行公眾諮詢的計劃。

背景

2. 現時標準居屋大廈的設計有三種，按設計標準、裝置及設備、建築成本及售價的漸進次序排列，分別是和諧式大廈、新十字型大廈及康和式大廈。

3. 過去幾年，和諧式及新十字型大廈的居屋業主很多都把單位大肆重新裝修。因應居屋業主的調查意見，署方已提高單位設備的質素。雖然情況已略有改善，但問題仍然存在。

4. 在過去六個月內，有關部門不斷進行磋商。大致而言，對如何解決居屋業主改動原來裝置的問題，有兩種不同的看法：

- (a) 只為居屋單位提供最基本的設備及裝置，讓居屋業主能隨個人的選擇和喜好進行室內裝修；或
- (b) 為更符合居屋業主的需求，應將設備標準加以提高。

已採取的行動

和明苑的康和式大廈

5. 為改善居屋業主改動單位內裝置的問題，康和式大廈已提供較優質的裝置標準；包括設備齊全的廚房和浴室。位於將軍澳和明苑首批落成並於一九九九年入伙的康和式大廈，顯示設備齊全的單位較能滿足顧客的需要。業主拆掉原有的裝置並進行重新裝修的情況已大為改善。房屋署已着手在康和式大廈進行一項全面的意見調查，預算將於二〇〇〇年二月完成。

提供顏色選擇的試點計劃

6. 除了改善裝置標準外，署方已在水圍第三區第四期兩幢康和式大廈推行試點計劃，提供廚房及浴室工作枱面及儲物櫃門的顏色選擇。在選樓階段進行的調查顯示，買家對這項計劃反應熱烈。此項工程預定於二〇〇〇年一月完成。全面的意見調查將於明年初入伙後進行。

「基本設備」樣本單位

7. 署方在一九九九年七月蓋建了配備符合建築物規例最基本要求的「基本設備」樣本單位，以便檢討單位設計。署方更在佛光街示範單位中心設置模擬單位，預定於二〇〇〇年二月底落成，以便進行公眾諮詢。

8. 現時屋宇署要求「基本設備」方案需要維持公眾衛生的最低合理水平，意即在交樓時必須有齊全的排污及廢水設備。屋宇署已成立具有廣泛代表性的專責工作小組，研究這個方案的法例事宜，並考慮可否作出修訂。

提高設備標準

9. 入伙期間的大規模裝修工程，是物業管理非常關注的問題。大量的裝修廢料和在現時仍缺乏有效監管本地裝修承建商法例的情況下，顯示若將設備標準提高，可藉以減少裝修工程及隨之而來的建築廢料。屋宇署於一九九九年八月十二日就減少拆建廢料一事向建造業的專業人士所發出的通函，載於**附件一**。

建議

10. 據觀察所得，廚房及浴室設備的質素最受關注，大廈類型及公用地方則為次要。買家可能會選購一個位處市區優越地段的和諧式大廈單位，然後按個人喜好大肆重新裝修。

11. 就上文第 9 段及第 10 段的關注，房屋署現考慮在各類型的居屋大廈推出以下三套可供選擇的方案，供準購樓者在銷售期內作出選擇：

(a) 基本設備方案

(b) 標準設備方案

(c) 精裝設備方案

(詳情見附件二)。

基本設備方案

12. 根據這個方案，單位只會配備建築物規例規定須提供的最基本設備。相信打算花錢把單位大肆重新裝修的業主會歡迎這個方案。不過，如果同一居屋苑有大量業主選擇此方案，在入伙期間，整個屋苑便需進行大規模裝修，可能引致管理上的問題及對居民造成滋擾。

標準設備方案

13. 根據以往經驗，購樓者在參考過現時私人物業的質素，普遍認為達至「康和式」標準的裝置及設備可以接受。這個方案是以康和式大廈的裝置及設備標準為藍本，在不同類型的居屋單位採用，不論是和諧式大廈、新十字型大廈或康和式大廈。

14. 若採用以上的選擇，居屋大廈的設備及終飾標準，仍需定期加以修訂，以配合公眾諮詢及意見調查的結果、地產業的發展及市場上的建材供應趨勢情況。

精裝設備方案

15. 這方案以標準設備為藍本，可包括為單位內的廚房和浴室安裝

有牌子的廚櫃、配備各類家庭電器及特色照明設備等。

徵詢公眾意見

16. 為了解公眾對上文第 11 至 15 段三套建議方案的意見，署方現正計劃在橫頭磡的客務中心搭建居屋標準單位的模擬廚房及浴室，供市民參觀。另一方面，進行問卷調查時亦會詢問顧客對設備顏色的喜好，作為日後檢討單位設計時的參考。諮詢期定於二〇〇〇年一月和二月，而有關調查結果預計可於二〇〇〇年二月底完成。

17. 購樓者最終可有的選擇、選擇內容及推行細則，會待公眾諮詢工作完成後才作決定。

建議的落實計劃

18. 有待公眾諮詢工作的結果，署方建議以下的落實計劃。

試點計劃

19. 署方會按各種設備及終飾標準選擇實施試點計劃。有關的居屋銷售計劃將於二〇〇一年九月完成，而入伙日期則大約在二〇〇二年年底，屆時將展開大規模的意見調查。有關計劃的建築工程投標工作則預計在二〇〇〇年五月後進行。

行政工作增加

20. 此外，我們必須考慮到，以上的改變會令工程及管理人員的行政工作及承建商的跟進工作有所增加。為了向顧客提供更優良的服務，和顧及公眾利益，盡量減少浪費，房委會可能需要承擔一些額外的成本。

檢討現時的標準

21. 由於試點計劃在二〇〇〇年底方可完成，上述三個方案，不能在短期內完全解決買家裝修居屋單位的問題。因此，在上文第 14 段討論有關檢討現時的居屋設備標準的工作，是一項必要及將會進行的臨時措施；否則，有關居屋單位內改動固定裝置的問題，會持續數年，直至各試點計劃完成及就購樓者最終可有的選擇有決定為止。

附件清單

附件一 - 屋宇署一九九九年八月十二日就「建築及拆卸廢物管理」事宜發出的通函

附件二 - 建議供購樓者選擇的三個方案

房屋署

一九九九年十二月