

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1479/06-07號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

### 房屋事務委員會會議紀要

日 期：2007年2月5日(星期一)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)  
李國英議員, MH, JP (副主席)  
何俊仁議員  
李華明議員, JP  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員, JP  
陳鑑林議員, SBS, JP  
梁耀忠議員  
楊森議員  
石禮謙議員, JP  
張宇人議員, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
王國興議員, MH  
李國麟議員, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
劉秀成議員, SBS, JP

其他出席議員：張超雄議員

缺席委員：陳偉業議員

出席公職人員：參與議程第III項的討論

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
陳鎮源先生, JP

房屋署副署長(機構事務)  
麥靖宇先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)1  
李雪崑先生

參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
陳鎮源先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)  
劉啟雄先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)2  
黃比先生

參與議程第V項的討論

房屋署總土木工程師  
黃鴻強先生

房屋署總建築師1  
蔡詩敏女士

土木工程拓展署新界東拓展處副處長  
郭譚玉英女士

土木工程拓展署總工程師(將軍澳及西貢)  
楊榮贊先生

康樂及文化事務署總康樂事務經理(新界東)  
張永裕先生

康樂及文化事務署總行政主任(策劃事務)2  
簡達成先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)6  
司徒少華女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)1  
游德珊女士

高級議會秘書(1)3  
林映儀女士

經辦人／部門

## I 上次會議後發出的資料文件

委員察悉自上次會議後並無發出任何資料文件。

## II 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)836/06-07(01)號文件 —— 待議事項一覽表  
立法會CB(1)836/06-07(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

### 2007年3月5日的例會

2. 委員同意在2007年3月5日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論政府當局提出的下列事項：

- (a) 檢討公屋輪候冊申請人的入息和資產限額；及
- (b) 增設房屋署助理署長(獨立審查組)的職位。

3. 關於(a)項事宜，委員察悉房屋委員會(下稱"房委會")每年均檢討公屋輪候冊的入息和資產限額，政府當局會向委員簡介2007-2008年度的檢討結果。至於(b)項事宜，政府當局會尋求事務委員會的支持，以便取得財務委員會的批准，撥款把有關職位轉為常額職位。

4. 主席察悉房委會即將舉行集思會，討論和租住公屋(下稱"公屋")寬敞戶有關的事宜。他建議並獲委員同意把有關"公共租住房屋的寬敞戶政策"的事項納入2007年3月5日會議的議程。

### 2007年4月的例會

5. 委員察悉何俊仁議員及楊森議員於2007年1月11日致主席，就未建成一手住宅單位銷售安排的樓面面積計算方法表示關注的函件。委員同意將有關事項納入事務委員會的待議事項一覽表，並暫定於2007年4月的事務委員會會議討論此事。

(會後補註：上述函件其後已於2007年2月6日隨立法會CB(1)899/06-07號文件送交委員。)

2007年4月的特別會議

6. 關於楊森議員就採取跟進行動，邀請領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")執行董事及行政總裁蘇慶和先生出席事務委員會會議，討論和房委會分拆出售設施後公共屋邨零售及停車場設施的提供及管理事宜有關的事項所提出的查詢，主席回應時表示蘇先生已於2007年2月5日作出書面回覆，表示可於2007年4月出席事務委員會的會議。主席建議並獲委員同意事務委員會於2007年4月就此舉行特別會議，而秘書處將會就會議安排與領匯公司聯絡。

(會後補註：該特別會議其後訂於2007年4月13日(星期五)上午8時30分舉行。有關的會議預告已於2007年2月15日隨立法會CB(1)968/06-07號文件送交委員。)

**III 把提供予長者的公屋單位編配予其他公屋申請人**

(立法會CB(1)836/06-07(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)886/06-07(01)號文件 —— 政府當局回應主席提出的查詢而提交的資料

立法會CB(1)836/06-07(04)號文件 —— 王國興議員2007年1月9日致主席的函件(只備中文本)

立法會CB(1)836/06-07(05)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關"長者住屋單位的使用情況"的背景資料簡介)

7. 應主席的邀請，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局提交的資料文件，以及回應主席就長者住屋使用情況和改善其使用情況的措施所提出的查詢而提交的補充資料。他告知委員，截至2006年12月底，在總數為9 820個的長者住屋單位當中，空置單位

約有2 000個(約20%)。為解決長者單位供過於求的問題，房委會自2001年起推行多項措施，以期改善此等單位的使用情況，包括容許非長者單身人士申請入住該等單位；將該等單位改為一般公屋單位或作其他用途，例如安老院及社會服務中心；將未納入轉型計劃的長者住屋單位納入特快公屋編配計劃，供公屋申請人選擇。房委會將繼續監察長者住屋單位的出租情況和作出適當安排，以期達致善用公屋資源的目的。

## 討論

### *改善長者住屋單位使用情況的措施*

8. 王國興議員提述關注組織(包括捍衛基層住屋權益聯盟)提出的意見，並關注到編配長者住屋單位予非長者單身人士及共用廚房和廁所設施的現行安排，令租戶之間因為年齡差異造成的不同生活習慣，以及不同的社交和個人喜好而產生糾紛及出現關係緊張的情況。王議員認為作為長遠的解決辦法，政府當局應加快進行將長者住屋單位改為一般公屋單位的計劃。在此方面，他就未來數年的轉型計劃提出查詢。

9. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)察悉委員對於長者住屋單位不受長者租戶歡迎，以及共用公用設施所引起的問題感到關注，但他指出轉型計劃的進度取決於多個因素，包括長者住屋單位的出租情況、現有長者租戶是否願意以自願方式遷出，以及能否提供獨立一人單位讓此等租戶入住。鑒於現時獨立一人單位的供應短缺，房委會訂定的目標是每年只就500個長者住屋單位進行轉型。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)提述房委會於2005年就長者住屋租戶的生活狀況進行調查的結果時表示，雖然租戶之間偶然會發生爭執，但有關情況並不嚴重，調查結果並顯示長者住屋租戶之間大致上能夠融洽相處。政府當局完全明白有需要解決和共用設施有關的問題，並致力在可能情況下加快進行轉型計劃。政府當局會繼續竭盡所能，為長者提供適當的居住環境。

10. 關於政府當局就現有9 820個長者住屋單位在不同屋邨的分布情況所提供的補充資料(立法會CB(1)886/06-07(01)號文件所載就問題3提供的資料)，主席查詢按不同設計(亦即把一般租住公屋單位間隔成2至3個較小單位，而並不附設獨立廚房和廁所設施的長者住屋一型設計；以及單位設有獨立廁所，但仍須共用廚房設施的長者住屋二型和三型設計)列出的單位分項數字，以及每種設計的長者住屋單位的空置率。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)承諾在會後提供有關資料。

(會後補註：政府當局提交的資料載於2007年3月6日送交委員的立法會CB(1)1081/06-07(01)號文件。)

11. 李華明議員同樣關注到容許非長者單身人士申請入住長者住屋單位，會因為租戶年齡差異所造成的不同社交及個人習慣和喜好，而引致出現各種糾紛及實際問題。他表示，2至3人共用設施的長者住屋單位的空置率持續偏高，已證明舊式設計的長者住屋不受歡迎。為解決此問題，李議員促請政府當局加快興建供長者入住的小型獨立單位，以及加倍努力將空置率較高的不受歡迎舊式設計長者住屋單位改作一般公屋單位。為方便及鼓勵現有長者租戶遷出長者住屋單位，李議員詢問政府當局會否為租戶實施獎勵措施，例如提供搬遷津貼。

12. 關於全面展開就舊式設計長者住屋單位進行轉型的計劃的建議，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，雖然政府當局完全同意該項建議，但必須注意的是推行轉型計劃需時，因為在現有的9 820個長者住屋單位中，約有56%屬最舊式的長者住屋一型設計單位。他重申，轉型計劃的進度須視乎現有長者租戶是否願意以自願方式遷出，以及是否有適當的獨立一人單位可供他們入住。轉型計劃的進度一直不能令人感到鼓舞，原因是當局難以說服留居2至3人長者住屋一型設計單位的餘下租戶，在其他租戶已陸逐遷出後搬離單位，因為留居有關單位的租戶可享有較寬敞的居住空間。

13. 關於為租戶提供津貼一事，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)證實，根據單位轉型計劃，納入逐步轉型計劃的長者住屋的居民會獲發給每人2,670元的住戶搬遷津貼。視乎單位的供應情況，長者住屋租戶亦會獲安排遷往他們所屬意的公屋單位。房屋署(下稱"房署")會與社會福利署、長者服務機構及福利團體保持密切聯繫，以確保為受影響租戶作出暢順的安置安排。

14. 李華明議員察悉在收回長者住屋單位時遇到的困難，並認為政府當局應訂定可行的解決方案，以應付有關困難。他建議政府當局向租戶提供更多獎勵措施，例如發放特別搬遷津貼，以及安置長者住屋單位的長者租戶入住同一屋邨的單位。

15. 楊森議員贊同王國興議員及李華明議員就長者住屋單位不受歡迎及共用設施涉及的問題所提出的意見，並表示支持當局停止發展新的長者住屋，並集中興建更多供長者入住的小型獨立單位，以及逐步將剩餘的長者住屋單位改作一般公屋單位或其他用途。

16. 李國麟議員察悉截至2006年12月底，長者住屋單位的空置率高達約20%，而政府當局已採取各種措施以改善長者住屋的使用情況。他關注到此等措施會否延長長者申請人入住獨立公屋單位的輪候時間，並進一步詢問公屋輪候冊的長者申請人數目和他們等待配屋的平均輪候時間。李議員關注到每年對500個長者住屋單位進行轉型的計劃進度緩慢，以致需要一段長時間才可安置長者住屋的長者租戶。他認為政府當局須澄清其長者房屋政策。

17. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回答時證實，房委會已於2000年11月決定停止發展長者住屋，並集中興建供長者入住的獨立一人單位。他向委員保證，把長者住屋單位納入特快公屋編配計劃，並不會影響長者申請人的輪候時間，因為納入特快公屋編配計劃的長者住屋單位大多屬不受歡迎的舊式長者住屋一型設計單位，或位於偏遠地區，屬於長者在配屋時不會選擇甚或會拒絕接受的單位。房屋署助理署長(屋邨管理)1補充，截至2007年1月底，在公屋輪候冊一人申請人的個案當中，約有12.4%(5 453宗)個案的申請人屬單身長者，而他們平均輪候公屋的時間是1.2年左右。房屋署副署長(機構事務)指出，空置率偏高的長者住屋單位通常是需要共用廚房和廁所的舊式長者住屋一型設計單位。至於長者住屋二型及三型設計的單位，特別是位於市區及擴展市區範圍的該類單位，其實頗受部分長者租戶歡迎。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)亦表示，把部分長者住屋單位改為設有獨立廚房和廁所設施的一般公屋單位，具有建築及結構上的限制。

18. 梁耀忠議員提述編配空置率偏高的長者住屋單位予非長者單身人士的措施時指出，此舉與政府當局收回單位進行轉型的工作背道而馳。他認為每年對500個長者住屋單位進行轉型的目標過低，並詢問政府當局有否就推行轉型計劃訂定具體的時間表。

19. 房屋署副署長(機構事務)表示，在推行長者住屋單位轉型計劃方面，空置率超過30%的長者住屋一型設計單位，以及空置率超過50%的長者住屋二型及三型設計單位會獲得優先考慮。鑒於在展開進行轉型的工程之前，必須先為居住於整幢長者住屋大廈內的所有租戶作出安置安排，並考慮到有必要以自願方式為租戶作出安置安排，房屋署副署長(機構事務)表示整個過程難免需要若干時間才可完成。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)補充，為方便就長者住屋進行轉型，已確定須進行轉型的長者住屋單位不會用作編配予公屋申請人。在現階段就

推行轉型計劃訂定具體的時間表並不切實可行，但政府當局會盡可能努力加快推行有關計劃。他補充，由於部分長者租戶屬意入住設有24小時舍監服務的院舍式住屋單位，當局必須保留足夠數目的長者住屋單位以應付有關需求。因此，當局不會就所有長者住屋單位進行轉型。

20. 張超雄議員指出，儘管居於長者住屋單位的長者租戶普遍歡迎當局提供舍監服務，但如果可以選擇的話，他們均希望入住設有獨立廁所及廚房的單位。他對於每年只對500個單位進行轉型的目標過低的關注表示贊同，並強烈促請政府當局加快興建小型獨立單位，以改善長者的居住條件。

21. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，在總數達9 820個長者住屋單位當中，有超過5 000個單位屬長者住屋一型設計。他補充，除了每年對500個單位進行轉型的目標外，政府當局會增加興建小型獨立單位(1人或1至2人單位)。當局估計在2007、2008及2009年，將分別約有1 000、7 000及11 000個此類單位落成，以滿足長者對公共房屋的需求。

22. 梁國雄議員表示，若居於長者住屋單位的長者租戶屬意入住設有舍監服務的院舍式住屋單位，政府當局便不應把舍監的職級由原來的助理社會工作主任職級降低至福利工作員職級。在此方面，梁議員認為政府當局不應把長者住屋單位編配予非長者公屋申請人，而應加快將長者住屋單位改為有獨立設施單位的進度，以滿足有所增加的需求。他認為由於政府當局未能提供足夠的獨立1人單位，有需要的單身人士被迫轉而在私人樓宇租賃市場尋求解決住屋需要的方法。

23. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時解釋，鑒於居住於長者住屋單位的長者租戶數目逐步下降，當局認為由福利工作員擔任有關工作已足以照顧租戶的需要。此外，其他非政府福利機構的社會工作者亦會為長者租戶籌辦社交活動，以及協助調解糾紛。

#### *所提出的其他關注事項及建議*

24. 王國興議員轉達李國英議員提出的下述關注：有居於長者住屋單位而認為該類單位並不適合他們居住的長者租戶投訴，其調遷至獨立公屋單位的申請遭到拒絕，而房委會的政策又不容許長者租戶的家人在長者住屋單位度宿，因而對長者構成極大不便。王議員代表李國英議員詢問房委會會否檢討有關政策。



25. 陳婉嫻議員對此亦感關注，並表示她亦曾接獲很多由居住於偏遠地區或市區的公屋租戶所提出的投訴，指當局拒絕他們遷往較接近其年老父母居所的地點，以便對後者作出照顧的調遷申請。在此方面，陳議員認為房委會有需要就有關政策進行全面檢討，以便配合政府當局加強以家庭為核心的支援網絡，藉以促進社會和諧的目標。主席贊同陳議員的意見，並促請政府當局在考慮調遷申請時採取彈性方法處理。

26. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回答時表示，政府當局的政策目標是鼓勵子女照顧年老父母。房署一直極為重視應付長者租戶安置需要的工作，並會按照個別個案的情況作出審慎考慮。他向委員保證，如有充分理據，當局會彈性作出調遷安排，但在此方面須視乎在申請人屬意的屋邨或地區是否有適當單位可供編配而定。他表示，房委會在2007年2月舉行的集思會上，會討論鼓勵公屋租戶及申請人和父母同住的措施的有關事宜。

27. 楊森議員提述在某些個案中，居住於2人或3人長者住屋單位的長者居民為了節省電費而不開燈，因而在摸黑活動時受傷。他詢問政府當局會否考慮提供公共照明設施，以方便長者。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，長者住屋單位內各項共用設施的電燈及電力插座均備有獨立電力供應，租戶須按照用者自付的原則各自繳付電費。儘管如此，他察悉楊議員的建議，並會進一步研究有關事宜。

(會後補註：政府當局所作回應載於2007年3月6日送交委員的立法會CB(1)1081/06-07(01)號文件。)

28. 陳婉嫻議員雖同意長者住屋單位內共用廚房及廁所設施的安排，是租戶之間產生糾紛和爭執的原因，但她對有關單位提供舍監服務及其他專門為應付租戶的需要而設的服務表示讚賞。她促請當局繼續為居於獨立公屋單位的長者租戶提供此等服務。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，大部分公共屋邨均設有由非政府機構營辦的長者社區中心及老人中心，以應付長者租戶的需要。

29. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應王國興議員所提出有關房署應考慮為長者租戶安裝平安鐘的建議時表示，政府當局一直有為營辦此方面服務的兩間機構提供協助。

總結

30. 主席總結有關討論時表示，與長者住屋單位有關的問題長時間以來未獲解決，當局多年以來均未能訂定對付有關問題的有效措施。他贊同委員的意見，認為每年只對500個長者住屋單位進行轉型的目標，加上繼續將單位編配予非長者單身人士的安排，會令安置所有長者住屋租戶以便騰空單位進行轉型的工作，需要一段不可接受的長時間才可完成。他強調政府當局必須訂定策略性的計劃，以及採取果斷的行動，以期在未來2至3年間，在具體時間內完成最少15至20個屋邨的轉型計劃。他認為當局不應把3人長者住屋單位改為供長者入住的個別獨立單位，而應進行簡單的改裝工程，把此等單位改為可供編配予2或3人家庭的公屋單位。他促請政府當局察悉委員在會議席上表達的意見，並評估各項改善長者住屋使用情況的措施的成效，以便在2007-2008年度會期向事務委員會匯報有關的進展和結果。

**IV 全方位維修計劃的進展**

(立法會CB(1)836/06-07(06)號文件 —— 政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)836/06-07(07)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關"公共屋邨全方位維修計劃"的背景資料簡介

立法會CB(1)904/06-07號文件 —— 政府當局提供的一套投影簡介資料)

政府當局所作的簡介

31. 房屋署副署長(屋邨管理)借助投影機，向委員簡介房署在2006年年初推行的全方位維修計劃的進展及最新發展。他特別闡述下列各點：

- (a) 為了向公屋租戶提供優質服務，全方位維修計劃採取了3大方針，分別是主動及全面查找維修問題、作出緊急應變和迅速回應租戶提出的維修要求，以及加強對租戶進行推廣和教育工作；

- (b) 房署招聘了超過80名家居維修大使，並為他們提供為期兩個星期的培訓，培訓內容包括顧客服務、樓宇維修技術及電腦操作等。房署並制訂了一套"以客為本"的室內勘察及維修服務指引(例如關於應對技巧及態度的守則)。家居維修大使於2006年2月8日展開其服務。截至2007年1月初，有19個屋邨已推行全方位維修計劃，並有超過24 000個單位業經勘察。目前正在進行勘察工作的屋邨有15個，當中已有超過19 000個單位完成勘察工作；
- (c) 房署已發出超過18 700份工程項目施工紙，涉及的工程費用總額約達2,300萬元，每宗工程的平均費用約為1,200元。迄今為止，共有11 900份工程項目施工紙(總數的64%)的所涉工程業已完成。所涉及的維修保養工程主要和石屎剝落(47%)、排污設施(17%)及滲水(10%)問題有關；
- (d) 房署亦透過"全面結構勘察計劃"，為樓齡超過40年的屋邨進行全面結構勘察。如結構評估確定樓宇結構穩妥及仍可使用多15年或以上，房署會研究及推行改善工程，以提升屋邨的居住環境。西環邨是首個因此而受惠的屋邨；
- (e) 為支援全方位維修計劃，當局發展了3個主要電腦系統，它們分別是入屋勘察系統、維修紀錄系統及預約系統。為提升緊急應變能力及迅速回應租戶的要求，房署亦採取了多項改善措施，包括設立維修服務專用熱線及簡化工作流程等。為紓減工程對住戶的影響，房委會已就6個主要在室內進行的維修項目制訂了"以人為本"的緩解措施；
- (f) 為加強監管物業管理服務公司和維修服務承辦商，房委會成立了物業管理服務公司監察小組，並定期為物業管理服務公司和維修服務承辦商舉行研討會。房署亦在批出新維修合約時，於合約中加入新的條文，要求維修服務承辦商聘用公共關係經理，藉以進一步改善承辦商與租戶的溝通；
- (g) 房委會曾出席多個區議會及屋邨管理諮詢委員會會議和屋邨居民大會，向租戶簡介全方位維修計劃及蒐集他們對房署維修保養服務的意見。此外，房委會亦已製作多套政府宣傳短片、多份海報及若干小冊子，以期提高租戶對維修保養及正確使用室內設施的認識；

- (h) 為改善客戶服務，房委會已作出安排，為負責全方位維修計劃的房署職員及維修服務承辦商提供顧客服務培訓。房委會並正在制訂服務表現檢核機制，以確保維修服務達到所需水平；及
- (i) 為掌握全方位維修計劃的成效，當局已委聘獨立顧問公司進行服務對象滿意程度調查。首5個屋邨的滿意程度調查已經完成，調查結果顯示住戶對維修服務大致滿意。

(會後補註：有關的電腦投影簡介資料已於2007年2月6日以電子郵件方式送交委員。)

## 討論

### 推行詳情

32. 王國興議員詢問，所居單位已根據全方位維修計劃完成維修工程的租戶須否負責單位日後的修葺費用，以及會否就有關工程訂立任何保用期。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，結構上的損壞及因為正常損耗而引致的維修費用，將由房委會負責。然而，租戶須負責支付由他們蓄意造成的損壞的維修費用。

33. 王國興議員詢問只招聘80名家居維修大使是否足夠。他進一步詢問每名家居維修大使須負責的單位數目，以及房委會會否考慮招聘更多家居維修大使，藉以擴大全方位維修計劃的涵蓋範圍，以及加快單位勘察工作的進度。房屋署副署長(屋邨管理)回應時匯報謂，當局已獲批准把家居維修大使的數目增至153名。根據現時的計劃，每名家居維修大使每年會視察1 000個單位。政府當局有信心涵蓋60個屋邨的單位勘察工作可於2年內完成，並可達到在5年內為約680 000個公屋單位進行維修保養的目標。

34. 梁耀忠議員提述租戶先前曾投訴當局只對單位內的損壞部分進行維修工程，並詢問當局會否根據全方位維修計劃進行徹底的維修及改善工程。他並詢問當局採用甚麼準則，決定某項設施需要進行修葺還是須將之整個更換，以及當局如何處理此方面的爭議。房屋署助理署長(屋邨管理)2闡釋，當局會根據全方位維修計劃，就涵蓋12項和建築組件有關的維修項目進行單位勘察工作，此等項目包括單位內的主要設備、水電供應和排水系統(包括更換食水管、修補滲漏水管及損壞木門)，以及關於建築物結構的問題(例如石屎剝落)。發現有需要就該

12項維修項目進行的修葺工程會立即進行，但涉及詳細設計及規劃的大規模修葺工程卻會在適當時展開。他向委員保證，當局會根據全方位維修計劃，按需要以全面方式進行修葺及維修工程。

35. 陳婉嫻議員指出，房署一直根據不同計劃為公屋單位進行維修工程，她詢問全方位維修計劃與該等計劃有何不同。她關注到全方位維修計劃如何能解決在進行先前各項維修保養計劃時所遇到的問題，特別是房署如何能夠應付相關的爭議，以及監察家居維修大使和工程承辦商的表現。房屋署副署長(屋邨管理)回應時重申，全方位維修計劃涵蓋所有公屋單位，而樓齡較高的屋邨會獲得優先處理。他解釋，除了為家居維修大使提供包括顧客服務、樓宇維修技術及電腦操作等適切培訓之外，當局亦會為他們提供技術支援(例如在多技能維修技術人員陪同下進行單位勘察)，以確保採取緊急應變措施及迅速回應租戶提出的維修要求。此外，當局亦會為工程承辦商提供培訓，以確保其服務能滿足租戶的需要。房屋署副署長(屋邨管理)重申，租戶對全方位維修計劃的滿意程度甚高。為進一步改善全方位維修計劃，房委會正制訂服務表現檢核機制。在批出新的維修服務合約時，房委會已加入額外規定，要求維修服務承辦商聘用公共關係經理，藉以改善承辦商與租戶的溝通。當局亦向租戶保證，結構上的損壞及因為正常損耗而引致的維修費用將由房委會負責，而房委會不單致力改善公共屋邨的整體環境，亦會改善單位內部的設施。

36. 石禮謙議員對全方位維修計劃雖表支持，但他對於為處理勘察／修葺要求，以及備存勘察和維修工程紀錄而發展電腦系統的成本影響表示關注。房屋署副署長(屋邨管理)回應時向委員保證，房署會密切監察有關成本，以確保全方位維修計劃的大部分資金會用作進行維修工程。他強調，現時所發展的電腦系統是支援全方位維修計劃所必需的，而且只會佔全方位維修計劃資金的一小部分款項。

37. 馮檢基議員察悉雖然蘇屋邨已根據全面結構勘察計劃訂於5年內清拆，但當局現時正根據全方位維修計劃對該屋邨進行勘察。他詢問當局會否如常對蘇屋邨進行維修工程。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，由於當局已計劃清拆蘇屋邨，大規模的室內維修工程將不會進行。不過，當局會按需要進行小型工程，以便為有關租戶繼續提供舒適及健康的居住環境。

### 維修工程的質素

38. 劉秀成議員強調確保工程承辦商為租戶提供優質服務的重要性。他懷疑是否有需要規定維修服務承辦商聘用公共關係經理，因為他認為，聘用更多樓宇及維修事務專業人員，將更能確保工程得以順利推行。房屋署助理署長(屋邨管理)2回應時解釋，維修工作包括工程及服務。聘用公共關係經理對於加強顧客服務，從而確保工程得以順利及成功推行，實屬必不可少。公共關係經理可有助加強承辦商與居民之間的溝通，並在有需要時適時安排為租戶提供協助。房屋署副署長(屋邨管理)補充，海外國家如英國亦有採取類似做法，在進行維修工程時聘用公共關係經理。他向委員保證，維修服務承辦商只會聘用少數公共關係經理。

39. 梁國雄議員察悉每宗工程的平均費用僅約1,200元，並關注到房署把合約批給投標價最低的承辦商的做法，可能會影響工程質素，而且沒有太大誘因促使承辦商緩解維修工程對租戶造成的負面影響。陳婉嫻議員贊同在確保承辦商施工質素方面存有困難。

40. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時解釋，由於主要涉及小型工程，全方位維修計劃的工程費用相對較低。他補充，在審批有關的標書時，房署已評估投標價是否合理。梁國雄議員要求政府當局提供資料，就1,200元的平均修葺費用與私人市場相若工程所需的費用作一比較，以及說明有何措施監察全方位維修計劃聘用的工程承辦商的表現，以確保服務及施工質素。

### 施工期間對租戶造成的滋擾的緩解措施

41. 梁耀忠議員關注到根據各項計劃(例如屋邨改善計劃及全面結構勘察計劃)進行的單位內部維修工程，會對租戶造成不便及嚴重影響他們的日常生活。舉例而言，有租戶投訴在工程進行期間受到工程滋擾、維修工人沒有在預約時間到場、工程安排在不同日期進行，以及承辦商延誤完成簡單的工程。他促請政府當局注意居民的關注，以及推行措施以解決有關問題。陳婉嫻議員同意房署應致力盡量減低工程進行期間對租戶造成的滋擾。

42. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時指出，全方位維修計劃已在19個屋邨推行，成功進行單位勘察的比率高達85%。與過往推行的計劃不同，全方位維修計劃採取了主動及全面的方式，積極解決租戶的需要及盡量減低對他們造成的干擾。除了調派家居維修大使進行積極的單

位勘察工作，以及為租戶提供一站式修葺服務之外，房署亦成立流動服務站，為居民進行工程預約及處理有關勘察及維修工程進度的查詢。在進行單位勘察時，家居維修大使會由曾經接受顧客服務培訓的多技能維修技術人員陪同，以確保能進行緊急應變及迅速回應租戶提出進行所需修葺的要求。在適當情況下，於晚間、周末及公眾假期而非辦公時間內進行單位勘察的特別要求會獲得考慮。和修葺工作有關的投訴可於流動服務站提出。此外，當局已推出一項試驗計劃，為正在進行全方位維修計劃的屋邨租戶提供維修服務專用熱線。租戶可致電該熱線提出修葺要求、查詢工程進度及表達意見，包括作出投訴。

43. 至於委員就工程對居民的影響所提出的關注，房屋署副署長(屋邨管理)表示，房署已就6個在單位內進行的維修項目制訂"以人為本"的緩解措施，以減輕可能對租戶造成的不良影響。此等措施包括施工前與租戶充分溝通、向工人提供充足訓練、施工時全面及妥善圍封受工程影響的範圍、改善吸塵裝備及在完工後更妥善清理有關單位等。房署就此方面作出進一步改善時，會注意租戶、有關的區議會及屋邨管理諮詢委員會的意見。

44. 石禮謙議員認為在採取"以人為本"的做法時，房委會應以提高公屋單位質素為目標，以免進行頻密的單位修葺／維修工程。石議員特別指出工程對租戶造成的滋擾和不便，並強調就修葺／維修工程進行良好規劃，實屬重要。他強調塵埃會危害健康，並建議在切實可行情況下，應考慮從單位移走需要進行修葺的設施／設備，以免對租戶的日常生活造成干擾。主席贊同他的意見。他們認為房署有必要安排委員進行參觀，以便委員瞭解工程的進行情況，以及緩解對租戶造成的滋擾的措施。

45. 房屋署副署長(屋邨管理)向委員保證，經裝設由地面至天花的隔塵網，以及在工程進行時使用高效能強力吸塵機吸走灰塵，和石屎剝落有關的工程所造成的滋擾將可大為降低。承辦商亦會安排在完工後妥善清理施工場地。若委員有此要求，政府當局會安排進行有關全方位維修計劃的參觀活動。他進一步強調，房委會的目標是興建質素較佳的公屋，從而盡量減低日後進行修葺工程的需要。事實上，自2000年4月以來，房委會已分兩期推行50項提高公屋質素的措施。

46. 劉秀成議員及石禮謙議員強調，當局有需要為受到大規模單位修葺／維修工程影響的住戶作出臨時安置安排。他們認為騰空有關單位可方便在單位內以較有

效方式進行全面修葺工程，並可更有效解決租戶對保安及安全的關注。馮檢基議員認為，當局亦應為質素欠佳而需要經常進行維修工程的單位的租戶作出調遷安排。在此方面，涂謹申議員詢問當局以何種準則，決定是否作出臨時安置安排。

47. 房屋署助理署長(屋邨管理)2回應時表示，在進行大規模單位修葺或維修工程，例如涉及更換天花而會對租戶造成嚴重干擾的工程時，房署會視乎同一屋邨內是否有空置單位可予提供，而為受影響租戶安排臨時居所。房屋署副署長(屋邨管理)重申，全方位維修計劃下的修葺或維修工程主要涉及小型工程，預計不會造成干擾。因此，安置受影響租戶的需要並不大。應委員的要求，他答允在會後提供有關為受影響居民作出安置安排的補充資料。

48. 梁國雄議員認為在有人居住的單位進行工程是不人道的做法。他進一步詢問房署如何能妥善協調各項在同一單位進行的工程，以確保該等工程在一天之內完成，從而盡量減輕對租戶造成的滋擾，特別是當該等工程涉及不同承辦商及"二判"時。他要求政府當局就緩解修葺／維修工程影響的措施提供資料，包括在工程進行期間造成的滋擾，以及因不同承辦商在不同日期進行不同類別工程而對居民造成的干擾和不便。

49. 主席對關於對租戶造成干擾的關注亦有同感，並促請房署改善工程的協調工作，特別是處理石屎剝落及漏水問題的工程。他知悉在某些個案中，拆掉舊有石屎和重鋪牆身的工程分開進行，兩者相隔的時間可多達數個星期。至於勘察漏水問題的工作，則在接獲投訴後多天，當有關問題已經消退時才進行。

50. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時向委員保證，在全方位維修計劃下，工程的協調和施工質素均會獲得改善。在可行情況下，在單位內進行的所有屬同一類別的工程會一次過進行。房屋署助理署長(屋邨管理)2解釋，石屎剝落的修葺工程涉及複雜的爆破、除銹及修補工序，必須由經過特別訓練的工人分階段進行，因而未必有可能聘用負責在同一單位處理其他維修項目的相同承辦商進行有關工程。他重申政府當局會致力改善工程的協調工作，以盡量減低對租戶造成的滋擾。他補充，在全方位維修計劃下，勘察漏水問題的工作會在接獲投訴後的短期內進行。



51. 張超雄議員提醒當局，舊型公共屋邨使用的石棉，可能會在全方位維修計劃下進行修葺／維修工程時受到影響。他詢問當局有何措施緩解可能對有關居民造成的影響。

52. 房屋署助理署長(屋邨管理)2回應時向委員保證，房署已備存公屋單位內含石棉物料的詳細紀錄。此等物料已被移走或妥為密封起來。梁國雄議員對此不表信納，並要求政府當局提供舊型屋邨含石棉物料的詳情，以及緩解可能對有關居民造成的影響的措施。

#### *提供額外設施*

53. 張超雄議員及主席促請房委會考慮殘疾及長者居民的需要，以及藉着推行全方位維修計劃的機會，在屋邨公用地方及此類居民所居單位內提供額外設施，以照顧他們的需要。當局應在長者居民人口偏高的屋邨提供設施，包括方便殘疾居民出入其單位的斜路，以及在公共地方的適當位置裝設扶手。

54. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，新屋邨的公共地方已設有扶手。至於舊屋邨方面，房委會正在此方面作出努力。當局亦有需要平衡長者租戶及其他租戶的權益。他進一步表示，房署已訂有改善長者及殘疾租戶居住環境的全面計劃。房署一直與社會工作者進行密切聯繫，並就須為此等租戶提供的特殊設施的建議徵詢職業治療師的意見。在可行情況下，當局已在公用地方提供斜路及扶手以方便出入。若未能提供此方面的設施，當局會為租戶作出調遷安排。他承諾考慮委員在此方面的意見及建議。

55. 張超雄議員對此不表信納，並指出他爭取在將軍澳的屋邨為殘疾居民提供適當設施時，曾經遇到多種困難。房屋署副署長(屋邨管理)承認，初期在此方面確有困難，但當局已作出努力，逐步解決有關問題。應張議員的要求，他答允提供諮詢福利機構及職業治療師的詳情，包括個案數目及房署採取的跟進行動。

56. 馮檢基議員詢問當局會否為了方便長者出入，在深水埗的舊型屋邨(如白田邨)及馬頭圍的舊屋邨安裝升降機或扶手電梯。房屋署副署長(屋邨管理)回答時表示，馬頭圍所有公共屋邨已裝設了升降機。至於白田邨，當局會視乎在技術上是否可行，在證實有此需要時考慮裝設升降機。

*服務對象滿意程度*

57. 涂謹申議員對於房署就全方位維修計劃涵蓋的首5個屋邨進行的服務對象滿意程度調查所得結果表示懷疑，並強調有需要找出服務對象未感滿意的原因，以便作出真正的改善。為確定有關結果的可信程度，他與梁國雄議員要求政府當局就該項調查提供進一步詳情，包括下述各方面事宜：

- (a) 進行調查的時間(是在勘察單位之前還是之後進行，或在修葺／維修工程完成之前還是之後進行)；取樣方法的詳情；抽樣選出的住戶數目；透過何種方法蒐集住戶意見；以及提供進行調查時使用的問卷的樣本；及
- (b) 就表示不滿意在其單位內進行的修葺／維修工程的住戶，當局採取了何種跟進行動。

58. 房屋署助理署長(屋邨管理)2回應時答允提供委員所要求的資料。他表示，接受調查的住戶是從曾進行維修／修葺工程的單位隨機選出。為確保進行客觀的調查，房署聘請了獨立顧問公司進行該項調查。因此，操控調查結果的機會極微。

(會後補註：政府當局就上文第40、47、48、52、54、55及57段所述跟進行動作出回應的文件，載於2007年3月6日送交委員的立法會CB(1)1080/06-07(01)號文件。)

59. 由於即將到達會議的預定結束時間，但仍有一項討論事項需要處理，主席建議並獲委員同意把會議的結束時間延長至預定結束時間後的15分鐘。

**V 毗鄰將軍澳第73B區公共房屋發展項目的鄰舍休憩用地的建造工程**

(立法會CB(1)836/06-07(08)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

60. 主席建議並獲委員同意直接開始討論政府當局把工務計劃項目第416RO號提升為甲級工程的建議，以便在毗鄰將軍澳73B區的公共房屋發展項目闢設鄰舍休憩用地。

### 拆建物料的處置

61. 關於處置工程項目所產生的拆建物料的問題，主席表示他從某些消息來源得悉，香港的公眾填料接收設施和堆填區的接收能力已達到極限，有關方面須付出高昂費用把拆建物料運往內地處置。他詢問事實是否如此。

62. 土木工程拓展署新界東拓展處副處長回答時表示，將軍澳鄰舍休憩用地工程項目預計將會產生3 230公噸拆建物料，當中約有1 600公噸會在地盤再用，約有1 600公噸會作為填料運往公眾填料接收設施，以供日後再用，餘下的約30公噸物料則會根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》訂明的收費，運往香港的堆填區棄置。她證實據她所知，目前並沒有將拆建物料運往內地處置。

### 將軍澳鄰舍休憩用地的設計及擬議設施

63. 關於將軍澳鄰舍休憩用地的擬議設施，梁國雄議員關注到該處將不會設有足球場，並詢問當中的原因何在。康樂及文化事務署總行政主任(策劃事務)2解釋，由於休憩用地的面積較小，只有約3 900平方米，因此不能附設7人足球場。他表示該工程項目的擬議設施，是在諮詢西貢區議會地區設施管理委員會後訂定。根據該委員會達致的共識，當局會優先關設兩個籃球場暨排球場及休憩設施，以供區內居民使用，當中包括一個長者健身角。

64. 梁國雄議員指出，足球是一項極受歡迎的運動，對足球設施的需求之大，已導致足球場的黑市租金高企。他進一步表示，由於政府當局已花費大量資源舉辦2009年的東亞運動會，故應要求政府當局批撥更多空地，以便在將軍澳鄰舍休憩用地工程項目關建一個足球場。鑒於文娛康樂設施政策屬民政事務局的職責範圍，主席建議委員可於民政事務委員會會議上跟進有關事宜。

65. 房屋署總土木工程師告知委員，鑒於工程項目獲得西貢區議會的支持，而居民亦期望當局及早興建和適時完成將軍澳鄰舍休憩用地的工程項目，以配合毗鄰公共房屋發展項目的完工日期，政府當局希望將建造工程由2009年3月提前至2008年4月展開，並於2009年10月完工。

66. 主席察悉委員對該工程項目並無進一步問題，並於總結時表示事務委員會支持及早展開及適時完成將軍澳鄰舍休憩用地工程項目。委員察悉政府當局計劃分別在2007年4月及5月，向工務小組委員會及財務委員會提交把該工程項目提升為甲級工程的撥款申請。

## **VI 其他事項**

67. 議事完畢，會議於下午4時50分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2007年5月4日