

樓齡較高的公共屋邨設施及居住空間的改善

目的

本文件旨在向委員會介紹樓齡較高的公共屋邨的設施及居住空間的改善措施。

背景

2. 香港房屋委員會(房委會)一直致力改善樓齡較高屋邨的居住環境。在屋邨設施方面，房委會會透過多項維修及改善計劃，以在不同範疇持續改善屋邨環境及樓宇質素。房委會亦透過編配、調遷等政策，確保這些屋邨的居民享有舒適的居住空間。

改善樓齡較高公共屋邨的設施

全面結構勘察計劃

3. 為確保房委會轄下公共屋邨樓宇的結構安全，房委會在 2005 年開始，全面勘察樓齡超過 40 年的屋邨的結構。目前共有 10 個屋邨納入此計劃，當中 6 個屋邨¹的勘察工作經已完成。其餘 4 個屋邨²的勘察工作將於 2008 年中完成。

4. 經勘察後，房屋署會為能符合經濟效益地保留最少十五年的屋邨，作出適當維修，並進行屋邨改善計劃。

屋邨改善計劃

5. 房委會會透過屋邨改善計劃，改善屋邨內的居住環境及設施。

¹ 包括彩虹邨、西環邨、模範邨、和樂邨、馬頭圍邨及蘇屋邨（蘇屋邨已納入清拆計劃內）。

² 包括福來邨、東頭邨、華富邨及坪石邨。

6. 在評估及制定改善計劃時，房屋署會徵詢屋邨管理諮詢委員會的意見，及透過電話及問卷調查收集居民的意見。房屋署會配合各個屋邨的特色，根據不同的主題，進行改善工程。例如西環邨會以「健康之邨」為主題，改善工程包括開闢依山而建的健康徑。而彩虹邨則會成為「無障礙通道、綠化、活力化」的主題屋邨，改善工程包括增設升降機，添加園藝設施及戶外健身場地等。房屋署已成立了綜合專業小組，參考各屋邨的人口狀況，研究是否需要為屋邨加設通道、提供園景設施、更新康樂及運動設備及加建長者設施等。

全方位維修計劃

7. 房委會在 2006 年初推出「全方位維修計劃」，動用 63 億元於 5 年內為全港所有公屋單位維修及更新設施，改善住戶的居住環境及提升生活質素。房屋署會優先檢查樓齡較高的屋邨的單位。房屋署會派出家居維修大使主動及全面檢查單位內的維修問題。這些隊伍的主要工作，包括提供一站式的勘察和維修服務、指導戶主家居維修和保養知識、建立維修保養的資料庫，及與住戶建立良好的溝通網絡。

更新食水系統計劃

8. 過去數年，房委會已為 816 座公屋樓宇更新食水系統，並會於 2010 年完成餘下 100 座樓宇的更新工程。房屋署已訂下計劃，在 2008 年讓所有公共屋邨加入水務署的「食水系統優質維修認可計劃」，確保屋邨內的供水系統達到水務署的建議標準，讓住戶享用優質的自來水。

冷氣機排水管計劃

9. 自 2006 年起，房屋署在進行屋邨粉飾工程時，會同時在有需要的樓宇外牆安裝冷氣機排水管，幫助居民解決冷氣機滴水的問題。至今已有 15 個屋邨完成該項工程。預期整項計劃可於 2010 年完成。

升降機更新計劃

10. 自 1990 年起，房委會已更新了 387 台升降機，改善了升降機的速度及乘載量。在未來五年，房委會會動用 5 億元更換另外約 500 部升降機及在多幢原來沒有升降機的樓宇加裝升降機，包括研究在一些高齡屋邨如彩虹、大興、白田、梨木樹及漁灣等加建升降機塔，方便長者及有需要的人士。

重鋪室內電線及加強供電

11. 為切合現今生活需要，房屋署已完成整體的電力供應系統的提升工程，以提高供電系統的負荷量及安全水平。為解決高齡屋邨室內電線老化及電插座不足問題，房屋署已逐步展開室內電線重鋪工程。現時已有 11 個屋邨完成該項工程。房屋署計劃在未來六年為餘下 57 個 1985 年或以前落成之屋邨展開室內電線重鋪工程。

保安系統提升計劃

12. 房屋署計劃於未來五年內將全港 152 個公共屋邨的閉路電視系統，由原來的黑白顯示屏，轉換為彩色高清數碼系統，加強整體監察及保安質素。

無障礙通道設施改善計劃

13. 自 2006 年起，為方便長者、殘疾及視障人士的需要，房委會推出了無障礙通道設施改善計劃，於所有公共屋邨進行了包括增加斜道、扶手、升降機廂內「報樓層」發聲系統及凸字按鈕等工程。全部工程預計可於 2008 年完成。此外，房屋署亦因應年長或傷殘租戶的個別需要，或按他們的物理治療師的意見，免費為他們改裝居住單位，例如加建室內扶手，加闊大門等。

樓齡較高公共屋邨居住空間的改善

14. 經過房委會多年的努力，公屋擠迫戶(即每人平均居住面積少於 5.5 平方米的住戶)數目及比率，已由 2001 年 6 月的一萬五千六百戶(佔整體公屋租戶的 2.7%)下降至 2007 年 9 月的四千一百戶(佔整體租戶的 0.6%)，較房委會今年承諾的 1% 為佳。

15. 現時在超過 30 年樓齡的屋邨共有 26 個約 7 萬 2 千多戶。在這些樓齡較高的公共屋邨，現時每人的平均居住面積為 12.84 平方米，較 10 年前這些屋邨每人平均居住面積 9.89 平方米，有近 3 平方米的改善。

16. 房委會亦透過以下各項調遷計劃，在資源許可下讓符合資格的公屋住戶改善居住空間。

紓緩擠迫調遷計劃

17. 房屋署每年均會推出二至三次「紓緩擠迫調遷計劃」。如每人平均居住面積少於 5.5 平方米，並符合既定資格的公屋住戶，可透過此計劃申請調遷到較大的公屋單位。自 2001 年起，共有近七千個公屋戶藉此計劃解決了居住環境擠迫的問題。

改善居住空間調遷計劃

18. 由 2006 年開始，房屋署每年亦會推出「改善居住空間調遷計劃」。每人平均居住面積少於 7 平方米，並符合既定資格的公屋住戶，均可透過此計劃申請調遷到較大單位。過去兩期已有近 2 100 戶家庭受惠。

19. 此外，在過去 10 年，透過「區域調遷計劃」及「自願調遷計劃」³獲改善居住空間的住戶約有 17 500 戶。至於個別有特殊情況而需要調遷的住戶，他們可向房屋署提交相關政府部門／機構(如社會福利署及醫管局)的推薦或有關證明文件，申請「特別調遷」。房屋署會在資源許可的情況下，因應他們的需要盡快給予適當協助。

徵詢意見

20. 請議員就房委會為樓齡較高的公共屋邨設施及居住空間的改善措施提供意見。

運輸及房屋局

二零零七年十一月

³ 「區域調遷計劃」及「自願調遷計劃」旨在協助有需要的公屋住戶藉調遷改善居住環境，並讓房委會收回目標地區內面積及類型適當的公屋單位，以應付該區內或整體租住公屋的特殊編配需要。