

立法會房屋事務委員會

改善寶田邨浴室的建議

目的

本文件旨在向委員報告房屋署就改善寶田邨浴室的研究結果及建議推行的有關計劃。

背景

2. 立法會房屋事務委員會於2013年6月3日的會議上討論了改善寶田邨居住環境的事宜(詳情請參閱立法會 CB(1)1153/12-13(04)號文件)。當時委員通過動議，要求政府就擴大寶田邨單位的浴室進行探討和研究，並在完成研究後，安排委員進行實地視察。

3. 寶田邨位於屯門區，於2000年落成，原本設計為中轉房屋作短暫居住之用。由於中轉房屋的需求下降，為充分善用公共資源，香港房屋委員會(下稱「房委會」)於2004年開始逐步將空置及其後收回的中轉房屋單位改為公共租住房屋(下稱「公屋」)單位，以作編配用途。為了與其他公屋單位編配標準看齊，獲編配入住該邨的公屋住戶會被分配至較大的單位。然而，由於一人申請的需求殷切，一人申請者可能會獲編配較細小的單位；除了浴室較細小外，該邨的環境及設施標準與其他公共租住屋邨相近，住戶大致上感到滿意。

4. 雖然該邨的公屋租戶很多是透過「特快公屋編配計劃」獲配單位並享有多項租務優惠，而房屋署亦會為有需要的住戶提供特別調遷，但浴室細小的事宜仍然備受關注。為解決有關問題，房委會自2006年起，將原來設置於近浴室門口的洗手盆，轉移到浴室的角落並改用角形洗手盆，以騰空更多浴室內的活動空間。現時邨內已有約62%單位完成改裝工程。不過，此項改善設計只能勉強改善相關情況。

全面研究各種改善方案

5. 為回應居民的關注及委員於2013年6月3日會議上的要求，房屋署就改善及擴大浴室的各種可行方案進行了全面研究，檢視多項方案相關的因素，包括技術方面的因素、將會產生的滋擾、成本效益及對單位供應的

影響。研究結果列載於下文。

建議採用方案：改動單位內浴室的間隔牆

6. 此方案改動分隔浴室與廚房(適用於 1 人及 2 人單位)或客廳(適用於 3 人、4 人及 5 人單位)的非承重牆。這可有效利用廚房或客廳的空間，以擴大浴室(見附件一)。在所有研究的方案中，此方案造成的滋擾最少，亦最符合效益。工程進行時只會引起輕微的噪音和振動。我們預計約需 15 至 20 日便可完成一個單位的改動工程。

7. 完成改動後，浴室面積將可平均增加約 30%。我們已進行實體示範單位試驗，並證實改動後的浴室活動空間有顯著改善。

其他方案：大型的改建或重建樓宇

8. 房署亦曾就擴大浴室面積研究其他方案，包括：

- (a) 改動相連單位的間隔：將兩個相連單位的非結構間隔牆改動；
- (b) 改動整幢樓宇的內部間隔：在結構及外牆容許作出改動的情況下，重新改動所有單位的佈局；
- (c) 拆卸及重建樓宇

9. 我們曾詳細研究上述各項改建方案，但發現在技術上受到現時樓宇佈局的限制，包括窗戶及熱水爐通風位置、建築物條例對浴室、廚房和客廳窗戶的規定及結構牆和大門口位置等。此外，重新改動佈局亦會導致大量加建屋宇裝置設施外露。樓層的平面圖及技術上的限制載於附件二。

10. 我們認為上述方案在現階段並不可行，原因如下：

- (a) 工程複雜、所需時間很長及帶來滋擾；
- (b) 住戶必須搬遷及重置，安排不僅複雜，亦會影響現時已非常緊絀的公屋單位供應；
- (c) 改建工程需要逐座進行，故未能及時改善該邨的居住環境；及
- (d) 工程既不環保亦不符合成本效益。

推行計劃

11. 至於邨內現時已有人居住的單位，房委會會在接獲住戶申請時進

行改動工程。房委會亦會於翻新空置單位時改動這些單位的間隔牆。考慮到改動工程進行時可能會影響住戶，我們會先改動現有的空置單位，以供有需要的申請人作臨時居所。當有足夠已完成改動工程的可置單位時，我們會邀請居民申請參與計劃。我們亦會安排居民於申請前參觀已作出改動的示範單位。

12. 我們預計，並非所有居民均會參與計劃。不過，考慮到可作臨時居所的可置單位供應及人力資源有限，加上工程可能會對附近居民造成滋擾，改動工程需要分階段進行。我們會制定行政準則，以決定展開工程的先後次序。

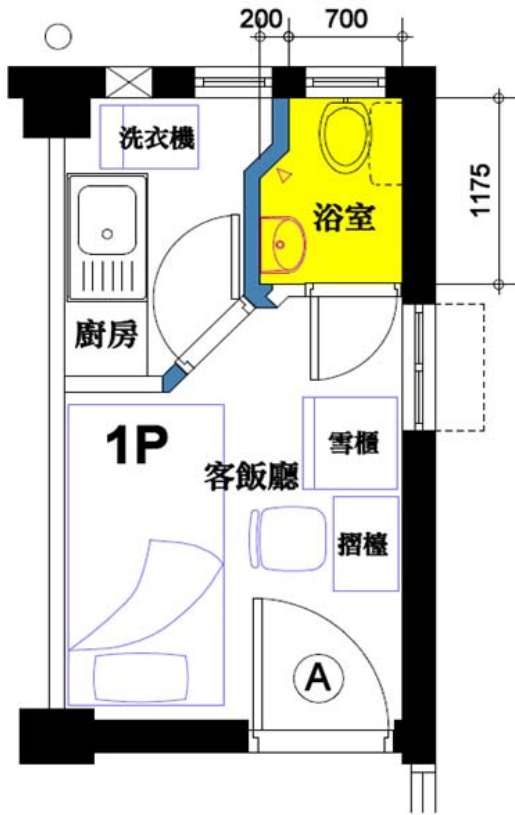
13. 施工期間，為減低對住戶帶來的滋擾，我們會要求承建商加裝保護裝置，將施工範圍與單位內其他範圍分隔，並會覆蓋居民的傢俱。當工程進行時，受影響的住戶可申請臨時居所或留居原址。但值得一提的是，倘若住戶決定留居現址，則須接受改動工程期間無法使用浴室及廚房。

未來路向

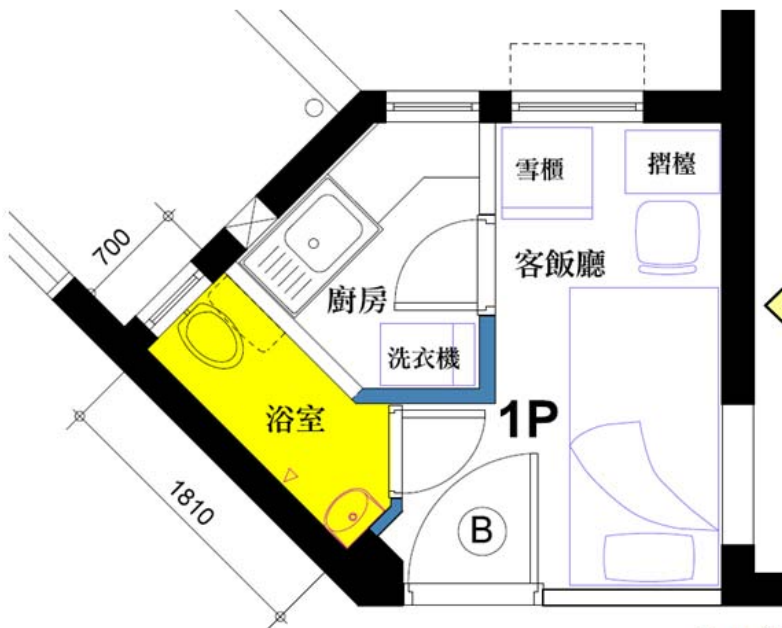
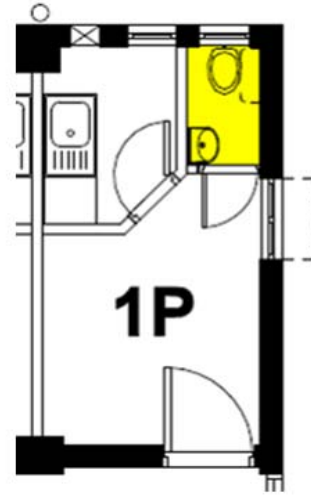
14. 儘管受上述的制肘所限，我們預計每月可完成 200 至 250 個單位的改動工程(包括在翻新空置單位時一併進行的改動工程)。待獲得足夠經驗及適當地調整工作流程後，計劃將會擴展至浴室設計與寶田邨單位相類似的天恩邨一期。

15. 在聽取委員的意見後，此建議將呈交予房委會轄下的資助房屋小組。若獲得通過，改善計劃將於下一個財政年度(即 2014/15 年度)展開。

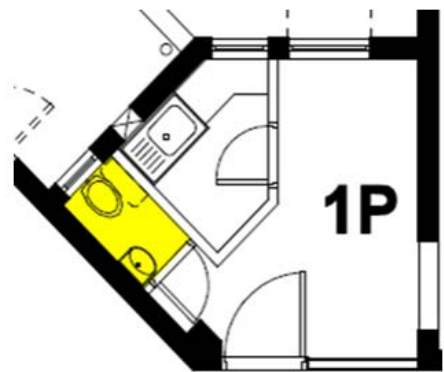
運輸及房屋局
2014 年 2 月

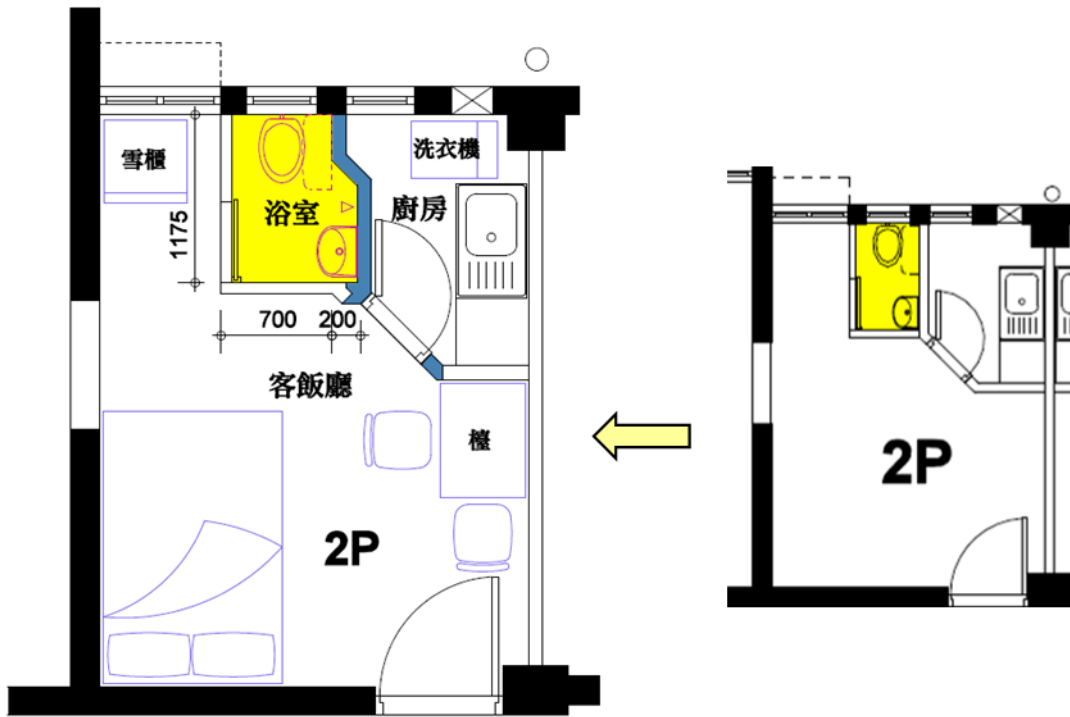


1 人(A)單位

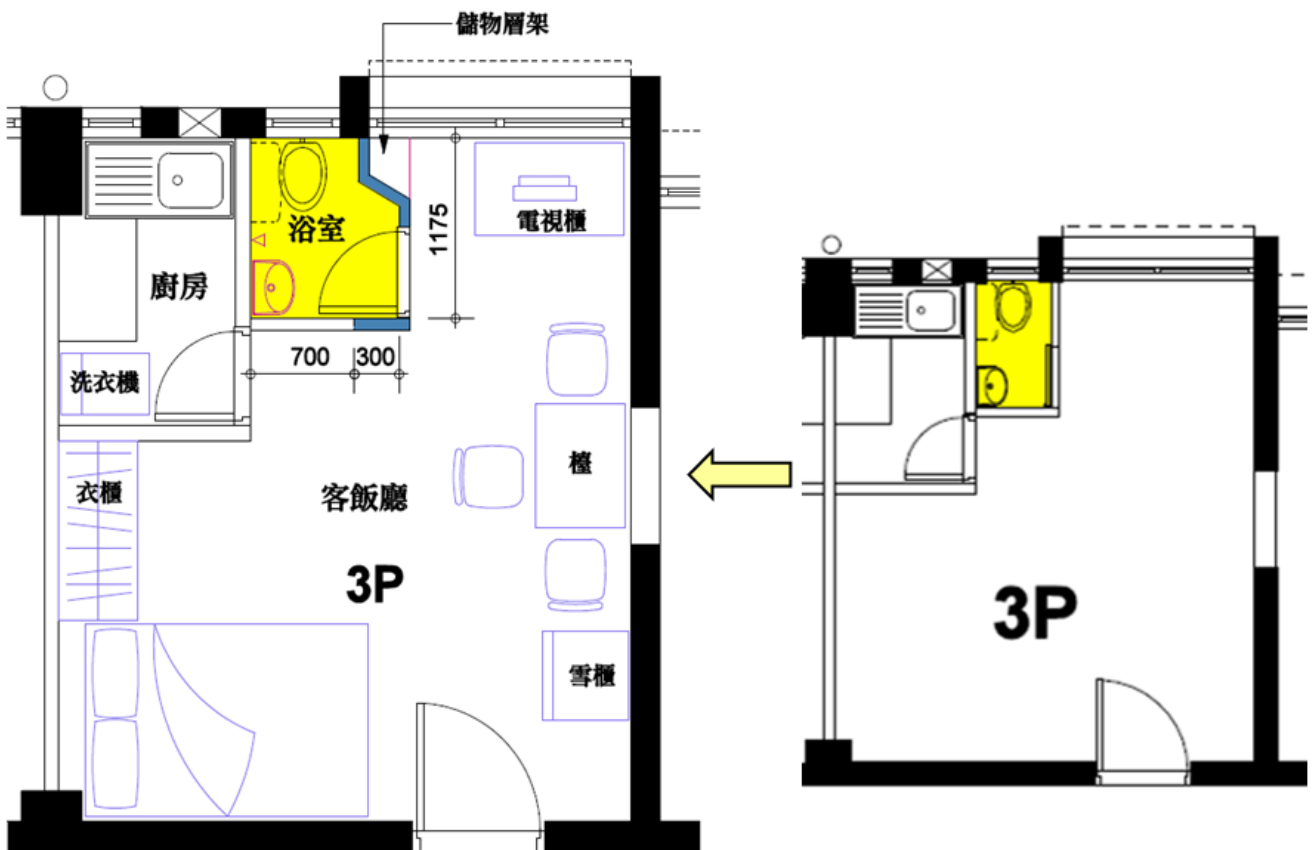


1 人(B)單位





2 人單位



3/4/5 人單位

改動現時樓層平面圖及限制

