

A. 引言

審計署曾就房屋署為公共租住房屋單位的維修保養和與安全有關的改善工作進行審查。

2. 邵家輝議員申報他從事買賣建築材料的業務，現為香港房屋委員會("房委會")委員。

背景

3. 房委會是法定機構，負責推行公營房屋計劃，為不能負擔私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要。截至 2016 年 3 月 31 日，房委會提供 756 272 個租住公屋單位，分布於 215 個屋邨。房屋署是房委會的執行機關，推行多項保養及改善計劃，以確保租戶享有安全和舒適的居住環境，並延長公共租住屋邨的使用年期和維持其經濟價值。這些計劃在 2015-2016 年度的經常開支總額約為 30 億 9,000 萬元。

租住公屋單位的室內保養

4. 房委會於 2006 年推出全方位維修計劃，通過主動勘察單位的室內狀況和提供全面維修服務，改善所有租住公屋單位的維修保養水平。全方位維修計劃旨在提供以客為本的保養服務，並配合其他已籌劃的保養計劃，以延長房委會物業的使用年期。全方位維修計劃第一個周期在 2006 年展開並於 2011 年完結，涵蓋 177 個屋邨，涉及開支 9 億 1,200 萬元。第二個周期於 2011 年展開，而房委會於 2014 年調整了勘察工作的頻密程度，當中樓齡介乎 10 年至 30 年的屋邨每 10 年勘察一次，樓齡逾 30 年的屋邨則每 5 年勘察一次。¹ 截至 2016 年 3 月，在第二個周期的首 5 年，全方位維修計劃在 134 個屋邨展開，其中 120 個屋邨已完成勘察和維修，涉及開支 7 億 3,200 萬元。

¹ 截至 2016 年 3 月 31 日，樓齡為 10 年及少於 10 年的屋邨有 26 個(90 365 個單位)、樓齡介乎 10 年至 30 年的屋邨有 116 個(352 231 個單位)、樓齡超過 30 年的屋邨有 73 個(313 616 個單位)。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

5. 為進一步提升維修保養服務，房委會參照全方位維修計劃的模式推出日常家居維修服務，於 2008 年在公共租住屋邨逐步推行。日常家居維修服務因應租戶日常的施工要求，提供日常、專業和以客為本的室內維修保養服務。日常家居維修服務於 2011 年擴展至所有屋邨類別²的所有租住公屋單位。日常家居維修服務在 2015-2016 年度的開支為 5 億 10 萬元。

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

6. 2015 年 7 月，一位立法會議員公布，在某一公共租住屋邨(即啟晴邨)抽取的食水樣本發現含鉛量超出世界衛生組織("世衛")的暫定準則值。³ 在 2015 年 7 月至 11 月期間，房委會及政府當局為所有公共租住屋邨完成抽樣驗水，發現在 11 個租住公屋項目抽取的食水樣本，含鉛量超出世衛的暫定準則值。⁴ 政府當局及房委會曾就租住公屋項目食水含鉛量超標的成因，分別委託進行 3 項調查，並就防止再次出現同類問題所需採取的管制/監察措施提出建議。上述 3 項調查為分別由調查食水含鉛量超標專責小組("專責小組")、⁵ 公屋食水質量控制問題檢討委員會("檢討委員會")⁶ 及食水含鉛超標調查委員會("調查委員會")進行的調查。⁷

² 上述屋邨類別包括租住公屋/中轉房屋、租者置其屋計劃、可租可買計劃及居者有其屋計劃。

³ 世衛把有關水質和人體健康的參考值定為準則，作為全球發展中和已發展國家制訂規例和標準的基礎。根據世衛在 2011 年公布的《飲用水水質準則》，食水含鉛量的暫定準則值為每公升 10 微克。

⁴ 該 11 個租住公屋項目全部於 2005 年後落成，分別為清河邨第一期、彩福邨、紅磡邨第二期、啟晴邨、葵聯邨第二期、牛頭角下邨第一期、石硤尾邨第二期、東匯邨、元州邨第二期及第四期、榮昌邨，以及欣安邨。

⁵ 政府當局於 2015 年 7 月成立專責小組，負責就公共租住屋邨食水含鉛事件進行調查，以確定事件成因，並建議可防止日後再次發生同類事件的措施。專責小組於 2015 年 10 月發表最終報告。

⁶ 房委會於 2015 年 7 月成立檢討委員會，以檢視有關公共租住屋邨食水供應裝置的品質檢驗和監管制度及安排。檢討委員會於 2016 年 1 月發表最終報告。

⁷ 行政長官會同行政會議於 2015 年 8 月根據《調查委員會條例》(第 86 章)委任調查委員會，以確立租住公屋項目食水含鉛量超標的成因、檢討和評定食水的規管及監察制度是否適當，以及就食水安全提出建議。調查委員會於 2016 年 5 月發表報告。

7. 專責小組及調查委員會的結論為，含鉛焊料及/或工藝欠佳，是導致全部 11 個租住公屋項目食水含鉛量超標的直接成因。⁸ 專責小組、檢討委員會及調查委員會都分別在其發表的最終報告內，就公共租住屋邨及香港其他發展項目的食水安全事宜提出多項建議。

公共租住屋邨含石棉物料的管理

8. 石棉已被確認為吸入可致癌物質。石棉被確認危害健康前，曾廣泛應用作防火及隔熱物料。在香港，含石棉物料受《空氣污染管制條例》(第 311 章)及《工廠及工業經營(石棉)規例》(第 59AD 章)管制。房屋署自 1984 年起禁止使用含石棉物料興建公營房屋，並於 1988 年實施一套處理含石棉物料的程序。1989 年，該署更就公共租住屋邨所用的含石棉物料進行全面調查。房屋署表示，在房委會的舊式物業中，最常見含石棉物料的建築組件是露台/大堂通花磚及天台磚。

更換插筒式晾衣裝置

9. 約 55 萬個於 2005 年之前落成屋邨的租住公屋單位設有插筒式晾衣裝置，供租戶晾曬衣物。在 2005 年至 2010 年期間落成的公共租住屋邨，以晾衣架取代插筒式晾衣裝置設計，而在 2011 年或以後落成的公共租住屋邨則採用橫置式晾衣杆。租戶使用插筒式晾衣裝置的安全問題一直備受關注。為鼓勵租戶將插筒式晾衣裝置改為晾衣架，房委會於 2004-2005 年度推行一次性的資助計劃，每戶只須支付 200 元(即大約一半費用)便可安裝晾衣架，以取代插筒式晾衣裝置。房屋署表示，截至 2014 年 2 月，約有 55 000 個租住公屋單位已進行更換工程。為提供更優質及更安全的租住公屋單位，房委會在 2014 年 2 月通過安裝晾衣架以取代插筒式晾衣裝置的計劃，預算費用總額為 5 億 2,000 萬元。

⁸ 專責小組表示，由於工藝欠佳，把焊料長時間過度加熱及/或使用過多焊料，焊料可滲入喉管內。

提升舊型公共租住屋邨的消防安全

10. 根據 2007 年生效的《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)，於 1987 年 3 月 1 日或之前落成的 3 層或以上住用建築物及綜合用途建築物，其擁有人須遵從指明的消防安全規定。根據房屋署 2014 年的實施計劃，62 個公共租住屋邨合共 238 034 個單位於 1987 年 3 月 1 日或之前落成，因此須提升其消防安全建造項目/消防裝置，⁹ 以符合《消防安全(建築物)條例》的規定。房屋署選定了兩個屋邨(坪石邨和福來邨)推行消防安全建造項目/消防裝置的先導計劃，預計在 2018-2019 年度及 2019-2020 年度完成，預算費用總額為 2,720 萬元。至於餘下 60 個屋邨的消防安全建造項目，則會分兩個階段進行。第一階段的消防安全建造項目涵蓋 51 個屋邨採用長型大廈設計的大廈，目標是在 2020-2021 年度或之前完成工程。第二階段的消防安全建造項目則涵蓋其他並非採用長型大廈設計的大廈，有關工程預算及計劃的檢討工作，會在 2016 年確定範圍後進行。60 個屋邨所有消防裝置工程預計在第一階段完成。第一階段的工程及相關顧問費的預算費用總額為 8 億 5,170 萬元。

委員會的報告書

11. 委員會的報告書載列向證人收集所得的證據。報告書分為以下各部分：

- 引言(第 A 部)(第 1 段至第 14 段)；
- 租住公屋單位的室內保養(第 B 部)(第 15 段至第 29 段)；
- 租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動(第 C 部)(第 30 段至第 56 段)；
- 公共租住屋邨含石棉物料的管理(第 D 部)(第 57 段至第 80 段)；

⁹ 消防安全建造項目指結構上的消防安全構件，例如逃生途徑及滅火通道。消防裝置的例子為火警警報系統、消防栓及喉轆系統。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- 更換插筒式晾衣裝置(第 E 部)(第 81 段至第 86 段)；
- 提升舊型公共租住屋邨的消防安全(第 F 部)(第 87 段至第 95 段)；及
- 結論及建議(第 G 部)(第 96 段至第 98 段)。

公開聆訊

12. 委員會分別於 2016 年 12 月 10 日、12 月 23 日及 2017 年 1 月 13 日舉行 3 次公開聆訊，就審計署署長報告書的審查結果及意見聽取證供。

運輸及房屋局局長發表序辭

13. 在委員會於 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊開始時，**運輸及房屋局局長張炳良教授**發表序辭，其內容綜述如下：

- 現時房屋署管理約 756 000 個租住公屋單位，分布於 215 個屋邨，為不能負擔私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要。妥善的維修保養既可令租住公屋的房屋資產得以持續發展，也可維持其資產價值。因此，當局必須恆常檢視維修保養工作的效益，這點十分重要；及
- 房委會大致同意審計署的審查結果和意見，其中大部分建議已予實施或將予採納。房委會將繼續檢討公共租住屋邨的維修保養和與安全有關的改善工作，以期進一步優化相關工作。

運輸及房屋局局長的序辭全文載於**附錄 4**。

14. 在委員會於 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊開始時，**房屋署署長應耀康先生**亦發表序辭，其內容綜述如下：

- 全方位維修計劃的目的，是連同其他計劃保養樓房狀況，主動為住戶提供預防性質的維修服務。針對這兩

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

個目標，房屋署進行調查收集直接相關數據，衡量全方位維修的成效。審計署署長報告書第2.5段及2.6段列出了這些調查的資料。首先，全方位維修計劃的確令樓宇質素大為改善。第二，房屋署持續進行的用戶意見調查一直顯示，住戶滿意度維持在80%的水平。房屋署認為，上述數據可更直接衡量全方位維修計劃的成效；

- 以突擊巡查方式進行成效核證的目的，主要不是衡量計劃的成效，而是監察和提醒員工及承辦商，希望持續提升其工作水平，因此評核水平訂得較高；
- 至於檢視食水含鉛量抽樣測試結果的跨部門會議，相關會議由他本人主持。就備存會議紀錄的問題，審計署署長報告書指出，房屋署沒有就2015年7月20日至8月7日期間舉行的首7次會議("該7次跨部門會議")備存會議紀錄。該7次會議討論了涉及6個受影響租住公屋項目的水樣本，當中包括37個含鉛量超標的樣本，以及另外5個被剔除的樣本。雖然會議過程沒有紀錄，但會議所討論的水樣本的原始紀錄，都保存在水務署和政府化驗所，部門之間的電郵亦有紀錄。相關部門存有這5個被剔除水樣本的紀錄，包括基於甚麼理由被剔除，但5個樣本其中1個沒有書面紀錄載述其被剔除的原因；及
- 房委會業務範圍廣、數量大。這些業務涉及大量的工作流程和紀錄，加上房委會歷史悠久，很多紀錄年代久遠，因而產生巨大的"遺產"(legacy)問題。房屋署要研究，應備存甚麼紀錄、採用何種科技備存這些紀錄，以及如何將歷史紀錄轉移到嶄新的資訊科技系統。房屋署歡迎審計署署長報告書論及各種紀錄問題。

房屋署署長的序辭全文載於**附錄5**。

B. 租住公屋單位的室內保養

15. 委員會從審計署署長報告書第 2.16 段知悉，由 2011 年至 2016 年 3 月，全方位維修計劃室內勘察的整體入屋勘察率為 78.4%，特別是在未能入內勘察的 80 965 個單位中，有 24 455 個(30%)單位在全方位維修計劃第一個周期及第二個周期的首 5 年均未能入內勘察。就此，委員會詢問：

- 有何措施改善入屋勘察率，包括入屋安排的改善措施，並因應租戶須在平日和星期六上班的工作需要，安排在星期日及公眾假期進行勘察；
- 會否考慮更妥善結合全方位維修計劃與日常家居維修服務，在租戶就日常家居維修服務提出維修要求時把握機會，一併根據全方位維修計劃進行勘察；
- 房屋署會否考慮推行獎勵計劃(例如入屋勘察率最高的大廈可獲頒發獎勵)，以鼓勵租戶讓有關人員入屋勘察，並就全方位維修計劃的入屋勘察率設定目標；及
- 會否向屢不合作的租戶施加罰則，包括根據屋邨管理扣分制扣分，或執行租賃協議。

16. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的回覆(**附錄 6**)中補充：

- 房屋署一直認為，鼓勵參與的具體方法，應與問題的緩急輕重相稱。全方位維修計劃推出時，從居民的角度而言，他們可能看不到其單位有維修或安全的問題而需要勘察和維修。全方位維修計劃在第一個和第二個周期能分別達到 77.6%和 78.4%的入屋勘察率，已算是相當高的比率。雖然如此，房委會認同，有單位在兩個周期內都未能入內勘察，情況未符理想，並會研究推行不同的改善措施，例如更佳的預約安排和適當引入不同程度的罰則。然而，房屋署認為，沒有客觀基礎讓其可以負責任的方式設定一個硬性入屋率指標；

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- 全方位維修計劃和日常家居維修服務的目的不同，全方位維修計劃是預防性質的保養服務，而日常家居維修服務則是在租戶有需要時，迅速為其提供維修服務。租戶在要求日常家居維修服務時，一般只專注於他們所需要的維修項目能否盡快完成。如同時進行全面的勘察和維修，反而可能對他們造成不便；
- 有見租戶對全方位維修計劃的反應正面，整體入屋勘察率接近八成，房屋署在善用公帑的原則下，並沒有推行獎勵計劃；及
- 根據房屋署的實務守則，在資源許可的情況下，如租戶要求，房屋署可安排在星期日或公眾假期進行室內勘察。然而，在室內勘察期間經常發現一些需要維修的地方，而在全方位維修計劃下，各項維修項目都盡可能在勘察期間一併進行，以免要與住戶另行再作預約，為他們帶來不便。礙於法例所限，除非已取得有效的建築噪音許可證，否則一概不得在星期日及公眾假期使用機動設備進行一般建築工程。儘管如此，對於是否在星期日及公眾假期進行室內勘察，房屋署持開放態度，並會因應租戶的實際情況，檢討預約和有關安排。

17. 委員會知悉，當局曾向不讓相關人員進入單位勘察的不合作租戶發出警告信，並詢問當局在全方位維修計劃第二個周期首 5 年期間曾發出多少封警告信、就其餘不合作租戶採取的跟進行動為何，以及發出警告信後的結果如何。

18. **運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中表示，在 2011 年至 2016 年間，共發出 872 封警告信。基於計劃的性質，房屋署一直傾向採用鼓勵的方法來提高入屋勘察率。房屋署不會一次未能入屋便立即向租戶發出警告信。對每個租住公屋單位而言，家居維修大使會嘗試 3 次探訪，之後再由屋邨辦事處跟進。在全方位維修計劃完結後的 6 個月內，房屋署仍會嘗試與這些租戶聯絡。另外，上門不遇時，房屋署會以便函通知有關租戶，邀請他們與該座地下大堂的客戶服務主任預約。在別無他法的情況下，房屋署才會考慮發出警告信。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

各屋邨前線人員會因應個別屋邨的情況，考慮發出警告信。經多方面的努力並發出警告信後，屋邨的整體入屋勘察率已有所提升。為舉例說明發出警告信的成效，**房屋署副署長(屋邨管理)李國榮先生**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上表示，以入屋勘察率相對較低的清河邨為例，經屋邨辦事處向清河邨不合作租戶發出警告信後，入屋勘察率已大幅提升至 90%。

19. 委員會從審計署署長報告書第 2.19(b)及 2.22 段知悉，家居維修大使的表現未如理想，而且流失率高，並詢問政府當局如何處理相關問題。

20. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上回應時表示及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充，家居維修大使的服務表現評核機制採用較嚴格的標準。個別家居維修大使未能取得 65 分的服務標準分數，可能是因為全方位維修計劃工作隊中的家居維修大使的流動性較高。全方位維修計劃工作隊在每個屋邨的總得分由 60 分至 90 分不等(60 分為及格分數)。房屋署會繼續加強培訓，提升家居維修大使的服務水平。此外，雖然家居維修大使的流動性較高，但他們的平均在職時間超過 18 個月，當中約四分之一的家居維修大使服務超過 3 年。在離職的家居維修大使中，超過三成重投房屋署擔任其他常設職位。另外，由於家居維修工作重複性高，新入職的家居維修大使經短期訓練後，便能投入室內勘察和實地監督的工作，因此人事更替對整體運作影響有限。

21. 有建議認為，鑒於家居維修大使的流失率偏高，當局可招聘退休人士或家庭主婦擔任家居維修大使，並把家居維修大使職位轉為公務員職位，以減低家居維修大使的流失率。**房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上表示，在招聘家居維修大使方面，房屋署沒有設定任何年齡或性別限制，投考人只要符合入職要求，均會獲考慮。至於把家居維修大使職位轉為常設公務員職位，房屋署需要考慮部門有限的人力資源分配。

22. 房屋署設立"維修保養教育櫃位"，藉以推廣全方位維修計劃，並尋求租戶合作(請參閱審計署署長報告書第 2.20 段)。鑒

於成效理想，委員會詢問當局為何沒有在 22 個租者置其屋("租置")計劃屋邨及另外 3 個位於離島的屋邨設立"維修保養教育櫃位"，以及採取了甚麼措施，以回應租置計劃屋邨業主立案法團就設立"維修保養教育櫃位"所提出的關注。

23. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充，如要在租置計劃屋邨的公用地方設立"維修保養教育櫃位"，須先獲所屬業主立案法團批准。根據經驗，租置計劃屋邨業主立案法團曾以不同原因拒絕房屋署在其屋邨的公用地方設立"維修保養教育櫃位"。另外，位處離島的公共租住屋邨規模較小，因此在全方位維修計劃服務台附近設立的迷你版"維修保養教育櫃位"，已發揮到教育宣傳的作用。房屋署會繼續游說業主立案法團，讓當局在租置計劃屋邨設立"維修保養教育櫃位"。

24. 委員會從審計署署長報告書第 2.28 及 2.40 段知悉，按日常家居維修服務發出的施工通知單數目，由 2011-2012 年度的 270 815 份增加至 2015-2016 年度的 420 155 份，增幅為 55%，而部分施工通知單的性質重複，涉及在短時間內於相同地點進行同類工程。委員會詢問，既已推行全方位維修計劃，主動為租住公屋單位提供維修保養服務，為何日常家居維修服務施工通知單的數目仍然趨增，以及有何措施提升承辦商的維修工程質素，以確保慎用公帑。

25. **房屋署副署長(屋邨管理)**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充：

- 在推行日常家居維修計劃之後首兩年，與 2011-2012 年度比較，2012-2013 年度的施工量增加 19%，2013-2014 年度增加 16%，但到了 2014-2015 年度及 2015-2016 年度，則只是分別增加 5.4%及 7%。由此可見，計劃開始初期成功提升了租戶對維修保養工作的意識，但施工量其後已在較低水平穩定下來；

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- 日常家居維修服務施工通知單有所增加，是因為租住公屋老化及租住公屋數量增加所致。就租住公屋老化而言，樓齡超過 30 年的租住公屋所佔比例，由 2011 年 3 月的 24% 增至 2016 年 3 月的逾 40%。至於租住公屋數量增加方面，在 2011-2012 年度至 2015-2016 年度，租住公屋單位數量增加了 4.6%；
- 施工通知單上的維修項目紀錄是一個通用的分類敘述，適用於同類中的不同項目。因此，相同的維修項目紀錄可能涉及不同的施工項目；及
- 在提高工程質量方面，房屋署會嚴格執行合約要求，一旦發現材料、工藝等方面有問題，房屋署即指令承辦商從速修正，直至有關工程達到既定水平。在檢討日常家居維修計劃時，房屋署會善用資訊系統內的數據，以協助進行工種及趨勢分析，並找出懷疑重複的施工項目。

26. 同樣地，委員會從審計署署長報告書第 2.37 段知悉，在 2014 年至 2016 年間，全方位維修計劃的維修工程質素欠佳。在 118 個經突擊巡查組核查的單位(即 133 個經核查單位的 89%)中，每個單位平均有 3 項全方位維修計劃工程項目欠理想，須進行更換/糾正工程。委員會詢問當局採取了甚麼措施，以改善上述情況，以及有何機制監察承辦商的表現，包括對表現持續未如理想的承辦商施加罰則。

27. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充：

- 在上文提及的 133 個單位進行了約 2 800 個工程細項，不理想的細項有 385 個，所佔百分比約為 14%；
- 進行突擊巡查的目的主要不是衡量成效，而是監察和提醒員工及承辦商，希望持續提升其工作質素，因而會採取較嚴格的評核標準；

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- 房屋署定有一套日常巡查和驗收的機制。對一些重要的工序，房屋署會作出 100%全面檢查。此外，房屋署亦定時對工程和監管程序作抽樣審核；及
- 房委會採取名冊管理制度管理承辦商。根據該制度，承辦商過往的表現對工程合約的投標機會有影響，表現較差的承辦商，投標機會較少，甚至視為不符合入標資格。對已獲批合約的承辦商而言，當保養合約自開始首 5 季在建築工程保養工作表現評分制內任何一季得分少於 60 分或平均得分少於 65 分，區域保養合約的年期便會由 3 年縮短至 2 年。在過去 5 年，有 4 份區域保養合約的年期由 3 年縮短至 2 年。

28. 根據審計署署長報告書第 2.31 及 2.41 段，在 2011 年至 2015 年間，工作表現驗證小組曾就 202 個屋邨中的 131 個進行日常家居維修服務成效核證，其間有 85 個屋邨分別獲選中兩次或以上，但其餘屋邨則在期內從未獲選進行成效核證。此外，工作表現驗證小組與室內技術專責小隊就兩份施工通知單給予的評級有極大差別。委員會詢問有何措施改善上述情況。

29. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充，房屋署採用風險為本的抽樣方法，側重於一些懷疑出現成效問題或潛在風險較高的屋邨。因此，部分屋邨在抽查中未被選中。房屋署在進行風險為本抽樣的同時，亦會繼續隨機抽樣，兩者相輔而行。此外，日常家居維修服務已在所有公共租住屋邨推行，每年發出多達 40 多萬份施工通知單。由於參與的室內技術專責小隊數目眾多，而日常維修工作由當邨的前線員工負責監工及驗收，故有可能出現差異。為確保維修工程服務的質素和一致，房屋署會進行定期的成效核證，並會繼續為室內技術專責小隊提供培訓，以提升員工驗收維修項目的技巧。

C. 租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

30. 委員會關注到，由於漏報了兩個不合準則的樣本，以致當局向立法會和房委會匯報食水測試結果時的不合準則樣本數目由 93 個減至 91 個(請參閱審計署署長報告書第 3.5 及 3.6 段)。

31. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上解釋及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充，來自啟晴邨非住宅單位的樣本有 6 個，當中包括審計署署長報告書所指的兩個不合準則樣本。相關的抽樣驗水是在公布啟晴邨為"受影響屋邨"之後。當局在整理和統計數據時，由於整個公共租住屋邨抽樣驗水工作涉及的食水樣本數目眾多，以致在計算含鉛量超標樣本總數時遺漏了上述兩個樣本。儘管出現上述差異，但當局之前公布的資料，包括為公共租住屋邨抽取的水樣總數，以及受影響公共租住屋邨的總數，均維持不變。

32. 委員會關注到，當局曾於 2015 年 7 月 20 日至 8 月 7 日舉行 7 次跨部門會議，以檢視抽樣驗水結果並商討應予採取的跟進行動；該等會議均由運輸及房屋局常任秘書長(房屋)擔任主席，但房屋署並無擬備相關會議摘要。就此，委員會詢問：

- 不就該 7 次跨部門會議擬備會議紀錄，是否在會議上刻意作出的決定；
- 為何偏離政府當局就重要會議擬備正式紀錄的一貫做法；及
- 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)如何在沒有備存正式會議紀錄的情況下，準確地向運輸及房屋局局長匯報該 7 次跨部門會議的決定及商議結果。

33. **房屋署署長**¹⁰ 在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充：

- 沒有為該 7 次跨部門會議備存會議紀錄，並不是經思考或討論而作出的決定。房屋署署長本人在第八次會議席上提出此事，而此後舉行的跨部門會議均有擬備紀錄，記下在會議席上所作的決定；
- 該 7 次跨部門會議處理的驗水數據及就食水含鉛超標屋邨的跟進工作，基本上於每次會議後隨即公布並執行。當局不能亦無須根據會議紀錄向公眾發布資訊及執行跟進工作；
- 雖然沒有會議紀錄，但各部門存有該 7 次跨部門會議所處理水樣的原始紀錄，包括剔除個別樣本的原因，而該等原始紀錄均可供查考；及
- 在舉行跨部門會議與舉行記者會或發出新聞公報之間的時間，各相關部門會審視其擬稿，核實將要發放的資料，包括抽樣驗水的結果和將會採取的跟進行動。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)會向運輸及房屋局局長匯報進展，而最終向傳媒發布的資料亦會於事前呈交運輸及房屋局局長。

34. 委員會曾要求當局提供有關該 7 次跨部門會議的資料。**運輸及房屋局局長**於 2016 年 12 月 22 日向委員會提供該 7 次跨部門會議的主要文件和紀錄。每次會議的討論事項、所作決定及同意採取的跟進行動摘要載於附錄 6。他在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充：

- 該等會議的大致情況是：
 - (a) 房屋署在每次會議之前發出電郵，通知跨部門會議成員出席會議；

¹⁰ 房屋署署長以運輸及房屋局常任秘書長(房屋)的身份主持跨部門會議，商討和統籌關乎為租住公屋項目抽驗食水的各項事宜。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- (b) 在會議舉行之之前，水務署把有關屋邨的抽樣驗水數據發放給跨部門會議成員。水務署在跨部門會議上報告抽樣驗水結果，並就驗水數據提供專業意見或其他補充資料。與會者檢視有關數據，以及討論跟進行動；及
 - (c) 跨部門會議結束後，當局透過記者會或新聞公報作出公布，讓公眾和受影響租戶得悉公共租住屋邨受食水含鉛超標影響的程度，包括有關屋邨所抽取的樣本數目和不合準則樣本的數目；以及會採取的跟進行動；及
- 該 7 次跨部門會議主要是處理個別屋邨的驗水數據，以及需要為受影響屋邨採取的跟進行動。在會議上，與會者基本上採納大部分驗水結果、討論當中數宗個案，以及基於專業理由而決定剔除當中 5 個樣本。就該 5 個遭剔除的樣本，相關會議於 2015 年 7 月 23 日和 8 月 3 日舉行，而有關部門備有相關原始紀錄。

除房屋署外，水務署、衛生署和政府化驗所亦於 2017 年 1 月 26 日向委員會提供關乎該 7 次跨部門會議的內部通信。

35. 委員會詢問，由何人擔任該 7 次跨部門會議的主管人員，而該主管人員應負責為該 7 次跨部門會議擬備會議紀要，或指派其他人員擬備有關會議紀要；委員會並詢問，出席該等會議的房屋署其他首長級官員，有否主動擬備會議紀要，或提醒主管人員有此需要。

36. **房屋署署長**在 2017 年 1 月 13 日舉行的公開聆訊上答稱，他本人為主管人員，有責任為該 7 次跨部門會議擬備會議紀要。由於會議舉行當時正面臨“危機”，各次會議的焦點是討論抽樣驗水的結果，以及如何迅速採取適當的跟進行動。他到了第八次跨部門會議才意識到有需要記錄在會議上所作的討論及決定，以供日後參考。他承認，未有為首 7 次跨部門會議擬備會議摘要，實在有欠理想。

37. 委員會詢問房屋署署長，他作為資深政府官員，在此之前曾否擔任任何其他跨部門會議的主席，以及有否就這些會議擬備會議紀要/摘要。

38. **房屋署署長**在2017年1月13日舉行的公開聆訊上答稱，他本人在此之前曾擔任若干其他跨部門會議的主席，而根據慣常做法，就其他這類跨部門會議而言，即使並非全部，亦會就絕大部分這類會議擬備會議紀要/摘要。

39. 委員會知悉，房屋署副署長(屋邨管理)及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)楊光艷女士均有出席該7次跨部門會議。兩人在2017年1月13日舉行的公開聆訊上回答委員會的提問時表示，他們負責屋邨管理工作。在舉行該7次跨部門會議期間，他們的腦海中從未出現需要為會議擬備會議紀要的意念。**房屋署副署長(屋邨管理)**補充，在該7次跨部門會議上，他的焦點是協助受"食水含鉛超標"事件影響的租戶。他沒有責任擬備會議紀要，亦沒有提醒房屋署署長有需要擬備會議紀要。

40. 鑒於政務司司長曾召開多次跨部門高層會議，討論處理事件的手法，委員會要求當局提供有關在2015年7月至8月舉行跨部門高層會議的資料，包括會議日期、議程及會議討論事項。委員會亦詢問，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)如何在沒有擬備會議紀錄的情況下，在跨部門高層會議上匯報該7次跨部門會議的討論結果。

41. 因應委員會的要求，**運輸及房屋局局長**在其2016年12月22日的函件(附錄6)中提供關乎跨部門高層會議的資料。他表示，有關在跨部門會議上就驗水樣本所作的決定，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)並沒有就此向任何高層請示。由政務司司長主持的跨部門高層會議，主要是統籌與事件有關的跟進行動，例如為有需要人士安排驗血、協調部門之間的工作等，並不會介入抽驗水樣本等操作層面上的問題。

42. 在該 7 次跨部門會議上，與會者就 42 個不合準則樣本作重要決定，對相關租住公屋項目會否被列為受影響屋邨有重大影響。有見及此，委員會詢問政府當局，如何在該 7 次跨部門會議並無正式紀錄的情況下，確保會上所作決定具透明度和問責性。

43. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充：

- 沒有為有關會議備存會議紀錄委實有欠理想，但為向公眾交代，各相關部門備存所有水樣的原始紀錄，可供公眾查考；
- 當局依據客觀理由和分析結果而剔除部分樣本，讓抽樣方法更科學化，而非有所隱瞞。在決定剔除該等樣本的同一次會議上，與會者確認了其他不合準則樣本。因此，在會議上剔除這些樣本，並無影響將有關屋邨公布為受影響屋邨的決定。由此可見，政府當局並不是為了減少受影響屋邨的數目而決定剔除個別樣本；及
- 正如調查委員會報告所述，調查委員會不認為房屋署故意採取措施，以縮小所涉的範圍。只要有一個單位受影響，便將整個屋邨列為"受影響屋邨"，屬甚為謹慎的做法。

44. 應委員會的要求，**運輸及房屋局局長**提供了房屋署的檔案管理政策(附錄 7)。

45. 委員會從審計署署長報告書第 3.10 段知悉，由 2015 年 8 月 6 日舉行的第六次會議開始，審查初步結果的技術檢討會議與對有關結果加以總結的最後總結會議連續兩日舉行。委員會詢問採取這項安排的理據為何，以及這項安排會否對採取跟進行動造成延誤。

46. **運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 26 日的函件(附錄 7)中答稱，首次跨部門會議於 2015 年 7 月 20 日舉行，以檢視抽樣驗水的結果，並協調跟進行動。會議日期基本上取決於驗水工作的進展。房屋署經總結經驗後認為，可更有系統和效率地檢視抽樣驗水的結果，並由 2015 年 8 月 6 日和 7 日開始，連續兩日舉行技術檢討會議和最後總結會議，以討論同一批食水樣本。2015 年 9 月底，房屋署開始為 2005 年之前落成的公共租住屋邨驗水。由於專責小組確認了食水管含鉛錫焊接位是食水含鉛量超標的成因，而在 2005 年之前落成的公共租住屋邨的食水管主要用工具接駁，基本上不用燒焊，因此少了一個引致食水含鉛量超標的風險因素。為此，房屋署為在 2005 年之前落成的公共租住屋邨進行篩查驗水。由於涉及較少的水樣本，自 2015 年 9 月 30 日的會議開始，只舉行最後總結會議。

47. 委員會從審計署署長報告書第 3.25 段知悉，房委會合共向租戶派發 996 萬支樽裝水，涉及開支約 6,000 萬元；委員會詢問有關開支詳情。**運輸及房屋局局長**提供了購買樽裝水及有關開支詳情的分項數字(附錄 7)。

48. 委員會從審計署署長報告書第 3.17 及 3.19 段知悉，雖然 39 個租置計劃屋邨共 54 493 個租住公屋單位由房委會擁有和管理，但當局沒有為該等單位抽樣驗水。委員會詢問當局不為租置計劃屋邨抽樣驗水的理據為何，以及當局有何跟進行動，確保居於租置計劃屋邨的房委會租戶的食水安全。

49. **運輸及房屋局局長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱並在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充，租置計劃屋邨及居者有其屋計劃屋苑的性質比較近似私人住宅，抽樣驗水與否，由相關業主立案法團決定。根據租置計劃屋邨的混合業權，部分單位由房委會擁有，部分則屬私人物業。在物業管理層面上，租置計劃屋邨的公用地方由屋邨的業主立案法團或管理委員會管理，個別單位內的維修事宜則由業主負責。基於上述情況，若房委會要為其租戶所佔用的單位進行抽樣驗水，存在實際和技術困難。由於整幢樓宇不同單位共用同一個供水系統，屬於房委會的租住單位內的水質會受到單位外的供水系統影響，而房委會無權就不屬其物業範圍內的事宜作任何

決定。儘管如此，政府當局相信事件經廣泛而持續報道後，租置計劃屋邨的業主立案法團及私人樓宇的業主已得悉食水含鉛的風險，當局相信他們會作出其認為適當的決定。

50. **運輸及房屋局局長**在其2016年12月22日的函件(附錄6)中補充，39個租置計劃屋邨均於2005年之前落成。食水管含鉛錫焊接位是食水含鉛量超標的成因，而在2005年之前落成的公共租住屋邨的食水管主要用工具接駁，基本上不用燒焊，因此少了一個引致食水含鉛量超標的風險因素。此外，因應審計署的查詢，房屋署了解過有關情況，得悉大部分租置計劃屋邨(39個屋邨中有32個)均有自行驗水。至於其餘7個屋邨，其中兩個屋邨的業主立案法團曾討論是否驗水，最終決定不驗水。

51. 委員會從審計署署長報告書第3.15段知悉，政府當局會聘請國際專家小組制訂適當的取樣規程，並請當局提供資料，詳述該專家小組的成員組合、工作進度、個別小組成員的專業資歷及所涉費用總額。

52. **水務署署長林天星先生**在2016年12月10日舉行的公開聆訊上及在其2016年12月22日的函件(附錄8)中答稱：

- 發展局在2016年6月1日成立專家小組，就水質標準、水質規管及監察機制、水樣本取樣規程等事宜提供專家意見。專家小組由3位海外成員(來自英國、澳洲和加拿大)和兩位本地成員組成。各專家小組成員的專業資歷載於附錄8；
- 截至2016年12月，專家小組共舉行3次會議，就關乎食水安全的議題進行了深入討論。當局曾向各專家小組成員簡介香港的一般供水系統及食水安全系統，並曾進行實地考察，以更深入地了解香港租住公屋項目及私人屋苑的典型內部供水系統。專家小組成員就食水安全事宜提供專家意見，特別是實行一套包括食水水質標準的整全計劃，以及制訂一套全港食水水質監測計劃及水安全計劃。發展局和水務署現正聯同水務署的海外專家顧問，檢視專家小組所提供的意

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

見。專家小組的工作進度令人滿意，目標是在 2017 年 3 月或之前完成有關工作；及

- 至於專家小組工作所涉及的開支，當局已於 2016-2017 年度為此預留了 120 萬元，而截至 2016 年 10 月底，專家小組的支出約為 47 萬元。

53. 根據審計署署長報告書第 3.29 及 3.30 段，截至 2016 年 7 月，在 11 個受影響租住公屋項目共 29 077 個住宅處所當中，有 2 138 個尚未安裝濾水器。委員會詢問，當局採取了甚麼跟進行動，以鼓勵這些住戶安裝濾水器，以及由哪一方負責濾水器的保養維修工作。

54. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充：

- 自"食水含鉛超標"事件發生後，房委會已按合約對承建商進行追究，要求他們免費為住戶安裝濾水器，以及定期為住戶更換或清洗濾芯。承建商會在公用地方和單位內的換喉工程完成後，按水務監督的規定，抽樣檢測食水的水質，確保食水安全，然後才會拆除濾水器。在拆除濾水器之前，承建商會繼續定期為租戶清洗或更換濾芯；及
- 租戶基於不同原因而選擇不安裝濾水器，包括水流量減慢，以及未能聯絡部分租戶。房屋署一直向租戶提供使用濾水器的知識，以解決安裝濾水器後導致水流量減慢的問題。至於房屋署未能聯絡以致未能為其安裝濾水器的住戶，承建商一直嘗試在辦公時間以外(包括星期日)聯絡這些住戶。房委會及承建商會繼續與租戶聯絡，包括在大堂張貼告示和派發通訊到租戶的信箱，鼓勵尚未安裝濾水器的住戶考慮安裝濾水器。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

55. 有關審計署署長報告書第 3.26 至 3.28 段，委員會詢問承建商自費為 11 個受影響租住公屋項目更換不合規格喉管的長遠換喉工程進度如何，以及完成公用地方和住宅單位內的換喉工程的時間表。

56. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 10 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2016 年 12 月 22 日的函件(附錄 6)中補充，承建商於 2016 年 3 月開始為 11 個受影響租住公屋項目更換公用地方不合規格的喉管，進度大致理想。整體而言，承建商已完成超過一半公用地方的換喉工程。各屋邨的工程實際所需時間各有不同，取決於天氣、工人和其他資源分配安排等因素。至於單位內工程方面，鑒於租戶單位內的裝修和喉管走線各有不同，房屋署會先透過單位內較小規模的試點工程，測試承建商的方法和安排。當局於 2016 年 10 月 17 日開始在牛頭角下邨第一期進行單位內的試點工程。承建商會根據試點工程所得的經驗，擬定在其餘受影響租住公屋項目進行單位內換喉的詳細工程計劃和時間表。房委會經與承建商協調商討後，會向租戶公布相關細節。

D. 公共租住屋邨含石棉物料的管理

57. 委員會從審計署署長報告書第 4.3 段知悉，房委會獲得豁免，無須就保養、維修、處理或消滅露台/樓梯的石棉水泥通花磚牆呈交石棉調查報告或石棉消滅計劃。委員會詢問，房屋署有何機制監察由該署管理的公共租住屋邨的含石棉物料。

58. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，政府當局於 1997 年豁免房委會根據《空氣污染管制條例》第 69(1)條就保養、維修、處理或消滅其物業內 6 類含石棉物料，呈交有關的石棉調查報告或石棉消滅計劃。房屋署已聯同環境保護署("環保署")和勞工處成立一個跨部門石棉工作小組("石棉工作小組")，制訂公共租住屋邨的石棉管理策略及編製《石棉管理手冊》，以確保符合相關條例及規例的規定。《石棉管理手冊》載於附錄 9。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

59. 委員會問及石棉工作小組的工作，包括房屋署、環保署及勞工處日常執行有關管理及監察公共租住屋邨含石棉物料的工作時，各自擔當甚麼角色。**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，房屋署主要負責日常管理及監察含石棉物料的工作，而環保署及勞工處則就相關條例及規例提供意見。石棉工作小組的職權範圍載於附錄 9。

60. 委員會亦知悉，環保署已發出指引，述明根據法定要求含石棉物料的操作及保養計劃的內容，包括須清楚辨別和標識含石棉物料。就此，委員會詢問：

- 房屋署有否遵照上述指引辨別和標識公共租住屋邨內所有含石棉物料；
- 房屋署採取甚麼措施，確保工人、租戶及其他持份者皆清楚知悉含石棉物料的位置和物理狀況；及
- 在環保署發出指引後，房屋署有否檢討其《石棉管理手冊》，以確保房屋署的指引與環保署指引所訂的要求一致。

61. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充：

- 大部分含石棉物料的石棉纖維均有水泥黏合，這些黏合物的石棉纖維釋出於空氣中的可能性非常低。單位內露台通花磚的包封層已印有經石棉工作小組同意的三角形標籤。公共租住屋邨其他含石棉物料(例如樓梯/大堂通花磚或煙囪)並未印有警告標籤；
- 房屋署人員清楚知悉含石棉物料的位置。他們會向維修承辦商發出施工通知單，並監察承辦商進行的工程。露台通花磚的包封層已印有三角形標籤。房屋署曾向租戶派發小冊子、在地下大堂張貼告示及於各屋邨辦事處備存有關石棉的紀錄。在 2009 年，房屋署更將有關石棉的資料上載至房委會/房屋署的網站，供公眾查閱；及

- 環保署根據《石棉管制的工作守則》發出的指引並非法定要求。房屋署一直透過石棉工作小組與環保署保持緊密溝通，以確保按《石棉管理手冊》在公共租住屋邨實施的含石棉物料管理機制行之有效。

62. 委員會關注到，當局有否妥善標識公共租住屋邨所有含石棉物料。**房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，房屋署會標識屋邨的所有含石棉物料，而有關標籤的設計會依循環保署在指引中所建議的設計。目前，房屋署已為所有含石棉樓梯/大堂通花磚加上這些新警告標籤，並將於稍後在露台通花磚和煙囪等其他含石棉物料加上有關標籤。在管理公共租住屋邨的含石棉物料方面，房屋署亦會推行在審計署署長報告書第 4.25(e)段重點提及的改善措施。

63. 委員會認為，當局應更有效地傳達環保署指引中有關含石棉物料警告標籤上的信息，令租戶及工人警覺到含石棉物料存在，並採取必要的預防措施。**環境保護署署長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 10)中回應，環保署現時採用的含石棉物料警告標籤參考國際標準制訂。環保署認為，警告標籤所包含的信息可清楚警示各方，石棉可能造成的危害。

64. 根據審計署署長報告書第 4.23 段，環保署的指引建議，應至少每兩年委聘註冊石棉顧問全面覆查所有含石棉物料一次，但房屋署顧問在過去 5 年只進行過一次狀況巡查。委員會詢問，房屋署會否改善該署此方面的做法。

65. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，就含石棉物料進行的監察工作而言，環保署的《石棉管制的工作守則》建議最少每兩年巡查一次，但房委會每半年會巡查含石棉物料一次，並設有一個 3 層的監察機制。第一層是透過日常巡查及每半年一次的巡查，檢視公共租住屋邨含石棉物料的狀況。如發現問題，會即時採取跟進行動。第二層監察機制，是由研究及發展小組隨機抽查石棉巡查紀錄。第三層是一項附

加措施，房屋署會委聘獨立的註冊石棉顧問進行非定期的覆查工作。石棉工作小組亦會不時在會議上討論有關的監察機制。

66. 委員會詢問，前線人員曾否接受適當培訓，以進行每半年一次的狀況巡查。此外，當局在決定含石棉物料的狀況是否欠佳(即物件局部破損的範圍超過該含石棉物料物件總面積或長度的 10%，或零散破損的範圍超過該含石棉物料物件總面積或長度的 5%)以致須作進一步評估時，其採取的評估準則是否評估含石棉物料的切實可靠準則。

67. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，公共租住屋邨含石棉物料的狀況，主要是由地區助理工程監督巡查。他們受聘時，須具備建築學文憑或高級證書及 3 年相關工作經驗。在進行巡查時，他們會根據《石棉管理手冊》檢查含石棉物料的損毀面積是否已超越含石棉物料製品面積的 5%或 10%。如有任何問題，他們會向上級報告和請示。這是房屋署第一層監察含石棉物料的機制。該 5%或 10%的評估準則，是石棉顧問於 1990 年代編製上述手冊時訂定，並已交由石棉工作小組討論，隨後予以實施。

68. 委員會從審計署署長報告書第 4.10 段知悉，有 5 個含石棉物料的公共租住屋邨/大廈並未在房委會的網站上公布。委員會詢問，當局為何不公布該 5 個屋邨/大廈，以及有否就該等屋邨/大廈進行巡查及監察。

69. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**亦在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，該 4 個屋邨(彩虹邨、福來邨、大元邨及朗邊中轉房屋)的含石棉物料位於一般公眾及居民不易到達的天台。維修計劃及檢討委員會(Maintenance Planning & Review Committee)(房屋署一個內部高層委員會)在 2009 年 6 月 29 日的會議上決定將含石棉物料建築構件的資料上載至房委會/房屋署的網站。雖然這 4 個屋邨的含石棉物料並沒有標籤，但前線人員一直進行定期巡

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

查，並沒有發現任何異常的情況。當局亦曾於 2009 年、2010 年、2015 年及 2016 年就這些含石棉物料進行巡查。一份相關報告的樣本載於附錄 9。房屋署人員亦清楚知悉含石棉物料的位置。他們向維修承辦商發出施工通知單後，會監察工人施工。

70. 委員會亦知悉，其中一個未公布的屋邨(朗邊中轉房屋)於 1985 年興建，即房屋署決定禁止使用含石棉物料興建公共租住屋邨之後一年。委員會對在推出禁用措施後仍有使用含石棉物料的情況表示關注。**房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上解釋及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，朗邊中轉房屋的辦公室原屬於前朗邊臨時房屋區的其中一幢，此臨時房屋區於 1984 年設計及興建，並於 1985 年落成。雖然房屋署早於 1984 年已禁用含石棉物料，但當年若干已完成設計或正在施工的工程，可能仍採用含石棉物料的建築製品。由於前朗邊臨時房屋區多年前已經拆卸，現時未能找出當時決定繼續採用該等物料的相關文件。

71. 根據審計署署長報告書第 4.16、4.27、4.28 及 4.30 段，審計署曾就含石棉物料的公共租住屋邨進行視察並檢視房屋署的露台維修工程紀錄，發現大堂通花磚牆/未密封的露台通花磚牆曾經破損，而租戶在其單位進行的違例小型工程亦可能干擾含石棉物料。委員會詢問，房屋署、勞工處及環保署就這方面所採取的跟進行動為何，以及房屋署有否為受影響的租戶進行健康檢查，以確定其健康未受影響。

72. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上解釋及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，房屋署已安排註冊石棉顧問為所有含石棉物料的樓梯/大堂通花磚及露台通花磚進行全面覆檢。顧問認為這些個案性質輕微，並確認不需要進行跟進工程。其後，在聽取環保署和勞工處的意見後，房屋署已完成修補工程。當局會加設新的警告標籤，表明該處有含石棉物料，以提醒各有關方面須小心使用，以及避免對含石棉物料造成干擾。另外，房屋署已發信通知所有有關租戶，並已聯絡他們，確保他們知悉石棉消滅工程的影響。房屋署亦已與衛生署聯絡，聽取該署的專業意見。居民如

有疑問，可諮詢醫生的意見，亦可瀏覽環保署、勞工處和衛生署的網站，了解更多有關石棉的資訊。

73. **環境保護署署長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 10)中答稱，房屋署已聘用註冊石棉承辦商，按照法定要求完成維修破損磚牆的工程，亦已妥為遵循環保署的技術意見。環保署亦已派員在工程期間進行抽查，確保承辦商按照工程方案完成工程。環保署正與房屋署跟進，以加強監察和聯絡機制，並為房屋署員工提供更多培訓，以期進一步優化餘下公共租住屋邨含石棉物料的管理工作。

74. **勞工處處長**在其 2017 年 1 月 12 日的函件(附錄 11)中答稱，勞工處負責執行《工廠及工業經營(石棉)規例》，以保障從事石棉工程的承辦商工人的健康。勞工處曾審視審計署署長報告書中提及的所有相關個案，並已展開跟進工作，以確定上述規例的規定是否已獲遵從，以及有關工人是否得到適當的保障。勞工處注意到，大多數個案所涉工程均於早年進行，因此即使發現相關承辦商違反上述規例，有關個案已超越了提出檢控的 6 個月期限。勞工處已採取適當的跟進行動，詳情載於附錄 11。

75. 此外，**勞工處處長**在同一函件中進一步表示，勞工處正積極就審計署署長報告書所載列的跟進行動與房屋署協調，並會與不同持份者(包括肺塵埃沉着病補償基金委員會及職業安全健康局)保持緊密聯絡，舉辦各類活動，以提升承辦商及其工人、相關僱主協會等對含石棉物料及相關健康風險的意識。

76. 委員會要求當局解釋審計署署長報告書第 4.34 段的個案三。在該個案中，當局未有妥善記錄及跟進一個狀況欠佳的含石棉物料煙囪。

77. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上解釋及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，該煙囪是餐館持牌人的財產。由於煙囪安裝在樓宇外牆，

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

房屋署曾對煙囪進行檢視，查看是否情況良好，並於 2011 年 1 月 14 日、1 月 17 日及 5 月 3 日向持牌人發信，建議他聘請合資格的承辦商處理損壞的煙囪。由於該煙囪為餐館所擁有並由該持牌人負責聘請承辦商進行拆除煙囪工程，房屋署沒有責任監督這些承辦商的工程，以確保其符合所有法定要求。儘管如此，房屋署同意審計署提出的建議，認為房屋署有監管責任，確保第三者必須在其管理的屋邨內以安全方式進行工程。房屋署日後將會加強監察和管制第三者在公共租住屋邨進行涉及含石棉物料的工程，以確保該等工程不會危害租戶及工人的安全。

78. 對於委員會問及當局就上述煙囪個案所採取的跟進行動，**環境保護署署長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 10)中回應時答稱，該租戶於 2011 年 7 月拆除該煙囪，環保署當時並沒有收到由註冊石棉承辦商進行拆除煙囪的通知，故此該租戶涉嫌違反《空氣污染管制條例》。鑒於涉案的租約負責人已於 2012 年離世，而環保署在去年才得悉此個案，故不能就本案採取檢控行動。環保署正與房屋署商討，加強監察和管制公共租住屋邨內餘下的含石棉煙囪，釐清這些煙囪擁有人的責任並提醒他們有關石棉消滅工程的法定要求。同時，環保署亦與房屋署作出跟進，要求煙囪擁有人在公共租住屋邨內進行涉及含石棉物料的工程前都要通知環保署，防止類似事件再次發生。

79. 根據審計署署長報告書第 4.15 段，審計署的審查發現，房屋署職員用以進行狀況巡查的部分含石棉物料紀錄並不準確。委員會詢問，房屋署採取甚麼措施，以確保該署經常更新及妥善備存含石棉物料的紀錄。

80. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日的公開聆訊上解釋及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，房屋署以往多以文字方式表述含石棉物料的紀錄，以致部分前線員工可能對含石棉物料的位置有所誤會。房屋署已重新檢查各屋邨辦事處的所有石棉紀錄，並以圖示方式表達，更將之張貼於有關公共租住屋邨各座地下大堂，供市民查閱。此外，房屋署不時檢視和更新含石棉物料的資料。當局會委聘註冊石棉顧問，在關乎石棉的問題上提供技術協助。在 2016 年，房屋

署曾指示註冊石棉顧問就公共租住屋邨的含石棉物料進行全面巡查。

E. 更換插筒式晾衣裝置

81. 根據審計署署長報告書第 5.4 段，房屋署未能提供在 2004-2005 年度更換插筒式晾衣裝置資助計劃第二階段安裝的晾衣架數目。委員會詢問，房屋署可如何提升其備存紀錄的制度，例如利用資訊科技整理和編製統計數據。

82. **房屋署署長**在 2017 年 1 月 13 日舉行的公開聆訊上解釋及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 26 日的函件(附錄 7)中補充：

- 在 2004-2005 年度資助計劃下安裝的晾衣架至今已超過 10 年。各屋邨的相關晾衣架申請和安裝紀錄，均存放於其管理辦事處內；
- 在 2004 年，為估算資助計劃第二階段所需的晾衣架數目，房屋署曾就每個屋邨的租戶就安裝晾衣架提出的申請數目進行統計。其後，房屋署沒有再進行同類的統計工作，因而沒有在資助計劃第二階段下安裝晾衣架的累積統計數字。雖然如此，每個屋邨安裝晾衣架的紀錄一直存放於其管理辦事處內；及
- 房屋署於 2014 年進行更換插筒式晾衣裝置工程期間採取多項措施，以加強有關安裝晾衣架和密封晾衣插筒工作的紀錄管理，並加強對工程進度的監察。各屋邨管理辦事處的工程團隊須定期更新和匯報工作進度，然後整理資料，統合成為屋邨安裝晾衣架紀錄的資料庫，以便日後監察。在晾衣架更換計劃第一期完成後，房屋署會檢討現行監察機制的成效。

83. 根據審計署署長報告書第 5.9 段，房屋署曾於 2013 年就插筒式晾衣裝置的事宜進行檢討，即在 2004-2005 年度資助計劃之後 9 年才進行檢討。委員會詢問，引發房屋署進行這項檢討的原因為何。

84. **運輸及房屋局局長**在其2017年1月26日的函件(附錄7)中答稱，在資源許可下，房委會採取積極和務實的態度，優化公共租住屋邨的現有晾衣設施。在一些屋邨改善計劃，房屋署免費將插筒式晾衣裝置全面更換為晾衣架，作為業主提供的固定裝置，這項建議廣受租戶及其他持份者歡迎。因此，房屋署就晾衣設施作檢討，並於2014年推出更換插筒式晾衣裝置計劃。

85. 對於部分更換插筒式晾衣裝置工程有延誤，未能在原有竣工日期前完成，委員會詢問延誤原因及房屋署所採取的跟進行動為何。

86. **運輸及房屋局局長**在其2017年1月26日的函件(附錄7)中答稱，截至2016年12月31日，有3宗工程合約出現工程延誤，主要原因是承辦商工程管理不善。房屋署已根據合約條款對有關承辦商採取行動，包括發出警告信及質劣報告，以及索取算定損害賠償。

F. 提升舊型公共租住屋邨的消防安全

87. 委員會從審計署署長報告書第6.14及6.15段知悉，實施《消防安全(建築物)條例》的進展緩慢，而且消防處及屋宇署在多輪商討後，並未能就審核/正式接納房屋署的消防安全改善方案達成共識。委員會詢問，延誤的原因為何，以及在所有公共租住屋邨落實消防安全建造項目工程的時間表為何。

88. **房屋署署長**在2016年12月23日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其2017年1月9日的函件(附錄9)中補充：

- 有關的3個部門(即房屋署、屋宇署及消防處)自2008年開始磋商，如何在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》。由於涉及60多個屋邨，包括不同類型的樓宇設計，而每個類型的設計涵蓋大量樓宇，因此3個部門需要較長時間才達成共識，同意採用樣本模式的方案實施《消防安全(建築物)條例》；

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- 在達成共識後，房屋署即着手依循樣本模式的方案制訂消防安全改善方案。處理樣本模式需時較長，因為房屋署委聘的顧問在制訂方案時需要考慮工程可能對租戶造成的影響及現有樓宇空間的限制、所涉及的樓宇數目眾多、技術上極為複雜，以及執行當局審核有關方案需時。事實上，在樣本模式獲得接納後，房屋署仍要提交每個個別屋邨的消防安全改善方案予執行當局，以供審核並正式接納；
- 房屋署、屋宇署及消防處最近已就接納消防安全改善工程的安排達成共識；及
- 截至 2016 年 12 月，3 個樣本模式(長型、塔式及工字型)已獲接納，餘下 4 個(梯級型/Y 型、相連長型、十字一型及十字二型)亦已呈交相關部門處理。福來邨及坪石邨的工程將會展開，並擬於 2020 年或之前完成。至於餘下的屋邨，在樣本模式獲得接納後，房屋署須將個別屋邨的消防安全改善方案提交予執行當局接納。因此，目前不宜就工程訂下具體的執行時間表。

89. 委員會從審計署署長報告書第 6.10(d)段知悉，餘下 214 幢大廈的第二階段消防安全建造項目工程預算及計劃檢討工作，會在 2016 年或之前確定範圍後進行。委員會詢問，該項檢討將於何時開始，以及為其餘非典型的租住公屋大廈落實有關工程的計劃為何。

90. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，房屋署已取得房委會建築小組的批准，分兩階段進行消防安全改善工程，第一階段涵蓋長型樓宇，第二階段則涵蓋餘下類型的樓宇。然而，由於大部分公共租住屋邨都有多於一種類型的樓宇，房屋署將按個別屋邨作整體規劃逐步進行改善工程，而非按樓宇的類型分兩個階段推行。基於整體的工程範圍要待執行當局接納消防安全改善方案後才可確定，房屋署會定期檢討工程預算及計劃，並會在適當時候徵求房委會建築小組批准。此外，部分屋邨的大廈不歸類於 7 個樣本模式，房屋署已安排顧問將這些屋邨納入整體詳細研究。待各個樣本模式獲

得接納後，房屋署會提交該等屋邨的消防安全改善方案予執行當局審核及正式接納。

91. 委員會關注到，延遲實施《消防安全(建築物)條例》會影響到公共租住屋邨的消防安全，並詢問當局會否在《消防安全(建築物)條例》全面實施之前推行其他替代措施，以提升該等大廈的消防安全。

92. **房屋署署長**在 2016 年 12 月 23 日舉行的公開聆訊上答稱及**運輸及房屋局局長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(附錄 9)中補充，《消防安全(建築物)條例》旨在提升若干現有舊樓的消防安全水平。房屋署已進行各類消防安全改善工程，以加強公共租住屋邨的消防安全措施，其中包括更換單位大門、為公用地方的塑料管加設防火圈以作保護、為設施房提供防火門、安裝電池式緊急照明及自動花灑系統；所有工程均旨在自願遵守《消防安全(建築物)條例》的規定。此外，房委會會繼續推行優質消防安全管理系統，詳情載於附錄 9。

93. **屋宇署署長許少偉先生**及**消防處處長李建日先生**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(分別載於**附錄 12**及**附錄 13**)中補充，現有租住公共屋邨大廈的消防安全設施符合建造當時的消防安全標準，因此，就消防安全而言，這些現有屋邨大廈基本上是安全的。屋宇署及消防處已共同向房屋署提供協助和意見，以確保提升相關公共租住屋邨大廈消防安全水平的工作有效推行。

94. 根據審計署署長報告書第 6.20 及 6.21 段，屋宇署署長及消防處處長均同意審計署提出的建議，即屋宇署及消防處應與房屋署合作，確保有效審核和正式接納消防安全改善工程，使公共租住屋邨符合《消防安全(建築物)條例》的規定。委員會詢問，屋宇署及消防處所推行的相關措施為何。

95. **屋宇署署長**及**消防處處長**在其 2017 年 1 月 9 日的函件(分別載於附錄 12 及附錄 13)中答稱，為協助房屋署在公共租住屋邨大廈順利實施《消防安全(建築物)條例》，房屋署、屋宇署和

消防處一直定期舉行跨部門會議。消防處會繼續定期就消防安全改善方案向房屋署提供協助和意見，並在房屋署完成有關工程後進行接納巡查。此外，消防處和屋宇署亦已在跨部門會議上，就精簡審核程序達成共識，因此預期審批過程將會縮短，而審批工作亦更具效率。

G. 結論及建議

整體意見

96. 委員會：

- 知悉香港房屋委員會("房委會")和房屋署(房委會的執行機關)應以具成效的方式管理和保養公共租住屋邨，以延長其使用年期和維持其經濟價值。房委會和房屋署對其租戶及持份者負有謹慎責任；
- 強調由於本章節所涵蓋的議題涉及公共租住屋邨租戶的安全和福祉，委員會在考慮證人證供方面花了相當長的時間，以確定審計署署長報告書所發現的不當及不足之處的事實，並以前瞻的角度提出改進行動建議；

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

- 強烈認為房屋署應：
 - (a) 以具成效的方式處理如"食水含鉛量超標"等危機，從而發揮良好管治；
 - (b) 依循下述原則行事：保持資料公開透明；遵照房屋署的檔案管理政策，開立並保存真確、可靠、可用及完整的檔案供市民查閱；保護極重要檔案以供日後參考；以及備存準確的檔案清單，以作有效率的資料管理；¹¹及

¹¹ "房屋署檔案管理政策"(房屋署總務通告第 2/2013 號)附錄第 3 及第 11 段，以及"檔案管理的強制性規定"(總務通告第 2/2009 號)第 6 段。該兩份通告載於本報告書附錄 7。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

(c) 在處理"食水含鉛量超標"事件時採取以人為本的原則，因為此事於租戶健康有損；

— 重申房委會與房屋署擔當業主和公共租住屋邨發展商兼管理人的角色，理應在供應安全食水方面向公共租住屋邨及租者置其屋("租置")計劃屋邨的全體租戶負上謹慎責任；

— 對下述情況表示震驚和強烈不滿，並認為不可接受：房屋署在統籌、管理及處理關乎在租住公屋項目抽樣驗水的資料時有所疏忽且態度散漫，反映房屋署的管治差劣，且與備存妥善紀錄及保持資料公開透明的原則背道而馳；這可見於以下情況：

(a) 當局曾於 2015 年 7 月 20 日至 8 月 7 日舉行首 7 次跨部門會議("跨部門會議")，以檢視抽樣驗水的結果，但房屋署並沒有為該 7 次跨部門會議擬備會議紀要/摘要。基於以下原因，不擬備有關會議紀要/摘要屬有欠理想的做法：

- 當局在該 7 次會議上決定如何處理抽樣驗水的結果，包括 37 個不合準則的樣本和 5 個被剔除的樣本，而有關決定影響到當局是否將某公共租住屋邨列為受影響租住公屋項目；
- 當局並無備存正式的會議紀要/摘要，以記錄會議的出席者名單及其商議和討論過程，因而影響到在會議席上所作決定的透明度和問責性；
- 此舉偏離了政府當局行之已久的好管治慣例，即就須作出重大決定和跟進行動的重要會議備存正式的會議紀要/摘要；及
- 房屋署並無嘗試擬備會後補註或跟進行動一覽表，羅列在會議上所作的決定及須予採取的行動，以便出席跨部門會議的部門日後參考；及

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

(b) 由於房屋署在編製和核實抽樣驗水結果數據時的無心之失，導致該署向公眾匯報驗水結果時，漏報了兩個不合準則的樣本，即 11 個受影響租住公屋項目不合準則的樣本總數應為 93 個而非 91 個。雖然漏報樣本一事未有影響列為受影響租住公屋項目的屋邨總數，但抽樣驗水結果是公眾掌握食水含鉛問題嚴重程度的重要資料；

- 對下述情況表示極度遺憾，並認為下述人士難辭其咎：房屋署署長¹²既是跨部門會議的主席，又是負責處理公共租住屋邨食水含鉛量超標的主管人員，但他並未克盡厥職，未有確保為該 7 次跨部門會議的相關商議過程和決定擬備紀錄；
- 對房屋署署長的下述解釋不表信服，並認為不可接受：房屋署署長到了第八次跨部門會議才意識到有需要擬備會議紀要/摘要，而在首 7 次會議上並未有此意識。這是因為房屋署署長是一位經驗豐富的政府官員，過往曾主持多次其他跨部門會議，而且一如他在公開聆訊上解釋，根據慣常做法，就其他這類跨部門會議而言，即使並非全部，亦會就絕大部分這類會議擬備會議紀要/摘要；
- 對下述情況深表不滿及失望：曾出席首 7 次跨部門會議的房屋署其他首長級政府官員，既沒有主動協助房屋署署長為該等會議擬備會議紀要/摘要，亦沒有提醒房屋署署長有此需要；
- 認為下述情況不可接受及有關當局難辭其咎：雖然 39 個租置計劃屋邨共 54 493 個租住公屋單位由房委會擁有和管理，但房委會和房屋署在決定不為該等單位抽樣驗水時，並沒有採取以人為本的原則。在確保食水安全方面，房委會和房屋署未有採取與其他租住公屋項目租戶一視同仁的方式，對租置計劃屋邨的租戶負上謹慎責任；

¹² 房屋署署長以運輸及房屋局常任秘書長(房屋)的身份主持跨部門會議，商討和統籌關乎為租住公屋項目抽驗食水的各項事宜。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- 對下述情況表示關注：換喉工程的進展緩慢，截至2016年7月，在11個受影響租住公屋項目公用地方更換不合規格喉管的工程進展，僅為18.5%至45.6%不等。此外，亦沒有就何時完成公用地方及住宅單位內的換喉工程，訂定明確的時間表；
- 強烈促請及提醒房屋署：
 - (a) 採取措施，確保為所有有關抽樣驗水事宜及其他重要事宜的討論過程備存會議紀要/摘要，用以支持作出以實據為本的決定；
 - (b) 加強數據核實工作，確保向公眾提供的資料準確完備；及
 - (c) 加快進行換喉工程以更換公用地方及住宅單位內不合規格的喉管；

公共租住屋邨含石棉物料的管理

- 強調房屋署在保護和保障其租戶、工人和其他持份者的健康和福祉方面肩負重任；
- 鑒於石棉屬致癌物質，對下述情況感到震驚並認為有關當局難辭其咎：房屋署未有採取足夠而有效的保障措施，保護租戶、工人及處所使用者，以免他們可能受到公共租住屋邨內的含石棉物料影響；這可見於以下情況：
 - (a) 雖然環境保護署("環保署")的指引已訂明所有含石棉物料均應妥為附上標籤，但房屋署卻沒有使用警告標籤，提醒租戶公共租住屋邨樓梯/大堂的通花磚或煙囪採用了含石棉物料。審計署的審查發現，大堂通花磚牆/露台通花磚牆曾經破損，亦有租戶在自己的單位內進行違例小型工程；換言之，不知情的租戶或工人可能已意外損壞或干擾含石棉物料，因而令自己面對健康風險而不自知；

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- (b) 對露台通花磚牆的室內勘察不足，因為每半年一次的狀況巡查並不涵蓋這方面的勘察，而只會在巡查樓宇外部、翻新空置單位或應要求進行室內維修(即日常家居維修服務)及根據全方位維修計劃進行室內勘察期間，才會一併勘察露台通花磚牆。舉例而言，在2010年至2013年間，就興華(二)邨而言，在2 009個使用含石棉物料露台通花磚的單位中，室內勘察只涵蓋其中13%的單位；2014年及2015年則沒有呈報室內勘察結果；及
 - (c) 若不知情的租戶進行違例小型工程，或不知情的工人或承辦商進行涉及含石棉物料的維修及保養工程，有可能干犯《空氣污染管制條例》(第311章)及《工廠及工業經營(石棉)規例》(第59AD章)下的相關罪行；
- 對下述情況感到驚訝及認為不可接受：就房屋署管理及備存關乎含石棉物料的資料和紀錄的工作而言，屋邨管理人員作日常勘察和監察時沒有準確及最新的資料可供使用，而房屋署亦未有確保，公眾易於獲取關乎含石棉物料位置的資料：
- (a) 在1989年至2016年期間，房屋署並沒有委託石棉顧問就公共租住屋邨所用的含石棉物料進行全面調查。在這段期間，有關含石棉物料位置和狀況的紀錄，僅由屋邨管理人員負責備存並更新；
 - (b) 審計署的審查發現，若干由屋邨管理人員負責備存及管理的紀錄有欠準確，亦不完備，令房屋署監察公共租住屋邨含石棉物料的工作成效不彰；
 - (c) 有5個含石棉物料的公共租住屋邨/大廈的資料並沒有上載至房委會網站，而房屋署每半年一次的狀況巡查亦不涵蓋該5個公共租住屋邨/大廈。由於房委會沒有向外公布該等屋邨名單，亦沒有定期每半年為該等屋邨進行狀況巡查以作監察，該等屋邨含石棉物料的狀況可能已隨時日轉差，但工人卻未必清楚知悉該等屋邨採用了含石

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

棉物料，以致工人在進行保養工程時未有審慎採取應有的保障措施；及

- (d) 房委會網站所載有關公共租住屋邨含石棉物料的資料，欠缺有關含石棉物料確切位置的詳情，以致租戶仍要自行向有關屋邨辦事處核實，自己的單位有否含石棉物料；及

— 強烈促請及提醒房屋署：

- (a) 採取措施，透過有效的渠道發放資訊，確保所有租戶、工人及持份者充分掌握含石棉物料的位置，以及確保所有含石棉物料均妥為附上標籤；
- (b) 密切監察室內勘察工作的涵蓋範圍，確保室內勘察工作涵蓋所有含石棉物料的露台通花磚；及
- (c) 檢視有關備存及更新含石棉物料紀錄的機制，確保有關紀錄準確完備。

具體意見

97. 委員會：

租住公屋單位的室內保養

- 對下述情況表示極度關注：房屋署未能有效履行其物業管理工作，確保以有效率、具成本效益及可持續的方式保養公共租住屋邨：
 - (a) 房屋署對於按全方位維修計劃進行室內勘察的入屋勘察率¹³感自滿，以致沒有採取足夠而有效的措施改善入屋勘察率：

¹³ 關於全方位維修計劃的入屋勘察率，第一個周期的入屋勘察率為77.6%，第二個周期首5年則為78.4%。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- 於全方位維修計劃第二個周期的首5年，在375 703個單位當中，房屋署未能進入80 965個單位(21.6%)進行勘察，而其中24 455個(佔80 965個單位的30%)屬在第一個周期亦未能進內勘察的單位；
 - 在2011年至2016年間，房屋署向不合作的租戶發出的警告信只有872封，亦沒有考慮向屢不合作的租戶施以較嚴厲的懲罰；
 - 如要在星期日或公眾假期進行勘察，必須事先預約安排，並視乎是否有資源而定，罔顧租戶須於平日和星期六上班的工作需要；
 - 沒有嘗試更妥善結合日常家居維修服務與全方位維修計劃，使兩項計劃可以互享資訊，以便在租戶要求按日常家居維修服務進行維修工程時，可把握機會進行全方位維修計劃的勘察工作。舉例而言，在2011年至2014年間沒有按全方位維修計劃進行勘察的單位中，有300個單位的租戶其後曾要求房屋署按日常家居維修服務在其單位內進行維修工程，但房屋署卻沒有把握良機，一併進行全面的室內勘察；及
 - 雖然"維修保養教育櫃位"能有效推廣全方位維修計劃，但有25個(19%)屋邨不設"維修保養教育櫃位"，當中22個為租置計劃屋邨，餘下3個屋邨則位於離島；及
- (b) 房屋署未能確保，將撥作全方位維修計劃及日常家居維修服務的公帑加以善用，以維持及提升租住公屋單位的質素：
- 全方位維修計劃的目的是主動改善租住公屋單位的狀況，使租住公屋單位按全方位維修計劃完成維修工程後，同一單位在未來數年將不再需要按日常家居維修服務進行大型維修。房屋署認為全方位維修計劃成本偏高屬

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

合理，因有關成本反映了提供主動而迅速的服務所需的費用。¹⁴ 儘管已推行全方位維修計劃，按日常家居維修服務發出的施工通知單數目及涉及的維修保養開支均呈上升趨勢：

- (i) 按日常家居維修服務發出的施工通知單數目，由 2011-2012 年度的 270 815 份增加至 2015-2016 年度的 420 155 份，增幅為 55%；及
 - (ii) 日常家居維修服務下每個租住公屋單位的平均維修保養開支由 2011-2012 年度的 297 元，增至 2015-2016 年度的 664 元；
- 房屋署定期進行的核查顯示，承辦商的維修工程質素有欠理想。房屋署在 2014 年至 2016 年間挑選 133 個單位進行核查，其中 118 個(89%)單位有 385 個全方位維修計劃工程項目欠理想，須進行更換/糾正工程；
 - 根據房屋署在 2012-2013 至 2015-2016 年度期間就全方位維修計劃工作隊的表現進行的審核，工作隊在室內勘察和保養服務過程方面的得分普遍偏低。舉例而言，在房屋署進行表現審核所涵蓋的 30 個屋邨中，有 20 個(67%)的全方位維修計劃工作隊勘察單位平均數目未能達到勘察標準；
 - 房屋署於 2011 年至 2015 年期間在 304 個選定屋邨進行成效核證，發現只有 25 個(8%)屋邨辦事處能達到全部 9 項有關日常家居維修服務的服務標準；及
 - 日常家居維修服務的維修工程質素普遍欠理想，並有每況愈下的趨勢。舉例而言，房屋

¹⁴ 在全方位維修計劃第一個周期，每個經勘察單位的平均維修保養開支為 1,946 元；及至全方位維修計劃第二個周期首 5 年，有關平均開支為 2,484 元。

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

署在 2011 年至 2015 年期間核查 535 份屋邨工程施工通知單，就造工而言，其中 349 份 (65%)須局部或全面進行更換/糾正工程。須局部或全面進行更換/糾正工程的屋邨工程施工通知單所佔百分比，由 2011 年的 50%增加至 2015 年的 88%；

— 促請房屋署：

- (a) 加強採取措施，以提高全方位維修計劃勘察工作的入屋勘察率，包括發出更多警告信；考慮增撥資源在星期日及公眾假期進行全方位維修計劃勘察工作；對屢不合作的租戶施以懲罰；以及採用資訊科技分析未能進入單位勘察的個案，以制訂合適的跟進行動；
- (b) 確定按日常家居維修服務發出的施工通知單數目趨增的箇中原因；及
- (c) 加強巡查並監察承辦商的維修工程，確保其工程質素達標，並考慮對過往表現未符標準的承辦商採取行動；

— 知悉房屋署署長大致同意審計署在審計署署長報告書第 2.24、2.32、2.42 及 2.47 段提出的建議；

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

— 對以下情況表示極度關注及失望：

- (a) 一如食水含鉛超標調查委員會("調查委員會")所指出，水務署於 2015 年採用的取樣規程有不足之處。若採用適當取樣規程為所有公共租住屋邨重驗食水，當局可能需要採取進一步措施，以保障租戶的食水安全；
- (b) 截至 2016 年 7 月，在 11 個受影響租住公屋項目的 29 077 個住宅處所當中，有 2 138 個(7.4%)尚未安裝由有關承建商提供的濾水器，因為部分住

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

戶拒絕安裝濾水器，或在使用後退還濾水器，或未能聯絡住戶以安排安裝工程；及

- (c) 雖然房屋署目前的計劃是先行完成公用地方的換喉工程，然後才更換 11 個受影響租住公屋項目住宅單位內不合規格的水管，但截至 2016 年 7 月，公用地方的工程進展由 18.5%至 45.6%不等。房屋署並沒有就更換公用地方不合規格水管的工程訂定目標完工日期；

— 知悉：

- (a) 房屋署署長同意審計署在審計署署長報告書第 3.31 段提出的建議；
- (b) 截至 2016 年 10 月，牛頭角下邨第一期貴月樓公用地方的換喉工程已大致完成，邨內的單位內工程亦會進行試驗，以測試承建商使用的方法；
- (c) 水務署署長同意審計署在審計署署長報告書第 3.32 段提出的建議；及
- (d) 水務署已按調查委員會的建議展開跟進工作，包括聘請專家顧問就制訂適當的取樣規程進行研究，預計在 2017 年 3 月或之前完成；

— 要求房屋署署長應重新考慮，為租置計劃屋邨及其他屋邨內由房委會擁有及管理的租住公屋單位，進行抽樣驗水/篩查驗水(如有關屋邨的業主立案法團尚未進行驗水)；

公共租住屋邨含石棉物料的管理

— 對以下情況感到驚訝及認為不可接受：

- (a) 在 5 個並未對外公布為含石棉物料的公共租住屋邨/大廈當中，朗邊中轉房屋含石棉物料的一幢單層構築物建於 1985 年，即在房屋署於 1984 年禁止使用含石棉物料之後興建；

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

- (b) 2016 年，審計署發現興華(二)邨和石籬(二)中轉房屋有 6 個含石棉物料露台通花磚牆破損的個案，並發現興華(二)邨兩個樓層有兩個含石棉物料大堂通花磚牆破損的個案。雖然從這些破損部分的性質來看，磚牆表層以下部分或有破損，但房屋署在 2010 年至 2015 年期間根據現行評估準則(以破損部分的長度和表面面積為準)進行的狀況巡查，均沒有呈報這些個案。若通花磚破損，附近工人/租戶便有接觸石棉的風險；
- (c) 由房屋署的承辦商為興華(二)邨一個單位的含石棉露台通花磚牆進行的維修密封工程，可能不符合《空氣污染管制條例》的規定，或沒有按照房屋署的《石棉技術指引》進行。該個案顯示，雖然房屋署曾於 2009 年承諾加強培訓人員監察和處理石棉，但房屋署前線人員在處理公共租住屋邨含石棉物料維修工程方面，並無足夠的培訓/警覺性；
- (d) 某屋邨破損的含石棉物料煙囪，懷疑被煙囪擁有人在沒有遵從《空氣污染管制條例》規定的情況下拆除。在拆除過程中，工人及附近租戶有接觸石棉的風險；及
- (e) 根據當局於 2007 年 2 月向立法會房屋事務委員會提交的資料，公共租住屋邨單位內的含石棉物料已予拆除或妥善密封，但該項資料與審計署發現的情況不符；審計署發現，截至 2013 年及 2015 年，有兩個涉及未密封露台通花磚牆含石棉物料的個案仍然存在。根據房屋署 1990 年的紀錄，由於未能進入有關單位，以致興華(二)邨內有 15 個單位的含石棉物料露台通花磚牆未有完全密封。雖然房屋署的石棉顧問於 2016 年進行室內勘察時發現，有關露台通花磚牆已完全密封，但卻沒有紀錄顯示，相關密封工程遵照《空氣污染管制條例》的規定/房屋署的訂明程序進行；

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

— 知悉：

- (a) 房屋署署長同意審計署在審計署署長報告書第 4.24、4.35 及 4.40 段提出的建議；
- (b) 房屋署一直與相關政府部門合作，找出問題所在，並盡快就有關問題採取行動；及
- (c) 環境保護署署長及勞工處處長分別同意審計署在審計署署長報告書第 4.41 及 4.42 段提出的建議；

更換插筒式晾衣裝置

— 對以下情況表示極度關注和不滿：

- (a) 房屋署曾於 2004-2005 年度推行更換插筒式晾衣裝置資助計劃，但並沒有在推行計劃後進行檢討。房委會的資助房屋小組委員會無從得知計劃的成果，直至房屋署於 2014 年徵求資助房屋小組委員會批准安裝晾衣架以更換插筒式晾衣裝置計劃時，該小組委員會才得悉 2004-2005 年度資助計劃的成果；
- (b) 在約 55 萬個設有插筒式晾衣裝置的租住公屋單位中，只有約 10% 已根據 2004-2005 年度資助計劃安裝晾衣架，或由租戶自行安裝，數字遠低於 2004 年資助房屋小組委員會文件中所估計的 30%。據房屋署表示，在 2004 年至 2014 年期間，約有 7 宗可能是由於不小心使用晾衣竹而造成的意外，導致 7 人死亡、1 人受傷；
- (c) 雖然房屋署於 2014 年推出為期 3 年的計劃，以更換插筒式晾衣裝置，但截至 2016 年 7 月 31 日，計劃進度較預期為慢。在報稱已完成工程或預計竣工時間已過的 42 個屋邨中，有 6 個屋邨共 2 702 個選擇更換的單位的晾衣架安裝工程尚未完成，有 10 個屋邨共 4 801 個不選擇更換的單位仍未完成插筒密封工程。在工程定於 2016 年 8 月至 9 月到期完成的 15 個屋邨中，有 6 個屋邨共

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

75%選擇更換的單位的晾衣架安裝工程尚未完成，有 10 個屋邨共 76%不選擇更換的單位仍未完成插筒密封工程；

(d) 雖然資助房屋小組委員會獲悉，如租戶不選擇安裝新晾衣架，其單位內原有的晾衣插筒會予以密封，以免租戶繼續使用，但在房屋署報稱為不選擇更換的單位密封晾衣插筒的工程已經或差不多完成的兩個屋邨中，審計署抽樣核查部分單位後發現，截至 2016 年 7 月 31 日，有 167 宗晾衣插筒予以部分密封/並未密封的個案；及

(e) 2016 年 9 月(即 2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃推出後兩年)，房屋署獲資助房屋小組委員會批准，在指定大廈的客廳外牆提供晾衣杆。據房屋署表示，指定大廈一些租戶認為晾衣設施設於外牆內角不太理想，原因是這些位置陽光不足，缺乏自然通風，而廚房排出的煮食油煙亦會弄污衣物。部分租戶亦認為，建築物外牆內角的空間有限，導致晾衣設施不足；

— 知悉房屋署署長同意審計署在審計署署長報告書第 5.21 段提出的建議；

提升舊型公共租住屋邨的消防安全

— 對以下情況表示極度關注和不滿：

(a) 儘管火警對人口稠密的公共租住屋邨住戶構成風險，但截至 2016 年 8 月(即《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)生效後 9 年)，仍有 64 個公共租住屋邨尚未全部完成為遵從《消防安全(建築物)條例》的相關規定而進行的消防安全改善工程。消防安全建造項目的工程進展尤其緩慢。第一階段 51 個長型大廈設計屋邨的消防安全建造項目工程，預計在 2020-2021 年度完結或之前才完成。截至 2017 年 1 月 9 日，按 3 個樣本模式(長型、塔式及工字型)制訂的消防安全改善方案已獲接納，餘下 4 個(梯級型/Y 型、相連長型、十字

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

一型及十字二型)亦已呈交相關部門處理。然而，在樣本模式獲得接納後，房屋署仍須為個別屋邨制訂消防安全改善方案，提交執行當局予以審核和正式接納；

- (b) 儘管與屋宇署及消防處舉行的跨部門會議在多輪商討後，仍未能就審核/正式接納房屋署的消防安全改善方案達成共識，但房屋署高級管理層只曾兩度(即分別在 2008 年 3 月及 2014 年 2 月)獲告知落實《消防安全(建築物)條例》的進展；及
- (c) 儘管屋宇署及消防處在 2014 年 4 月及 5 月同意就房屋署為公共租住屋邨的指定大廈類別擬備的消防安全改善方案提供意見，但卻同時指出，有關意見是為了利便房屋署採用自行規管計劃實施《消防安全(建築物)條例》。房屋署、屋宇署及消防處經過多輪商討及舉行多次跨部門會議後，最近才就審核及正式接納房屋署的消防安全改善方案達成共識；及

— 知悉：

- (a) 房屋署署長同意審計署在審計署署長報告書第 6.17 段提出的建議；及
- (b) 屋宇署署長及消防處處長同意審計署在審計署署長報告書第 6.18 段提出的建議。

跟進行動

98. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實委員會及審計署各項建議的進展。