

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)971/18-19 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：2019 年 2 月 12 日(星期二)
時 間：下午 4 時 30 分
地 點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：柯創盛議員, MH(主席)
尹兆堅議員(副主席)
梁耀忠議員
石禮謙議員, GBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
黃國健議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
胡志偉議員, MH
陳志全議員
陳恒鑾議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
郭偉强議員, JP
張超雄議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
朱凱迪議員
何啟明議員
邵家輝議員
邵家臻議員
張國鈞議員, JP

劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
譚文豪議員
范國威議員
區諾軒議員
鄭泳舜議員, MH
陳凱欣議員

缺席委員 : 涂謹申議員
何君堯議員, JP
容海恩議員
鄭俊宇議員
謝偉銓議員, BBS

出席公職人員 : 議程第 III 項

房屋署副署長(屋邨管理)
黃麗冰女士

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)
陸慶全先生

房屋署物業管理總經理(東九龍)
陸子慧先生

房屋署物業管理總經理(支援服務)(二)
劉朱惠霞女士

房屋署總建築師(發展及標準策劃)
嚴汝洲先生

房屋署高級房屋事務經理(申請)(一)
方美蘭女士

議程第 IV 項

房屋署副署長(屋邨管理)
黃麗冰女士

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)
陸慶全先生

房屋署物業管理總經理(項目管理)
陳耀強先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
彭惠健先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人/部門

I. 自上次會議後發出的資料文件

委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列文件——

立法會 CB(1)434/18-19(01)號—— 政府當局提供的 2018 年 12 月份土地註冊處統計數字(新聞稿)
文件

立法會 CB(1)451/18-19(01)號—— 謝偉銓議員在 2019 年 1 月 9 日就全港公營房屋用地的發展密度的事宜發出的函件(只備中文本)
文件

立法會 CB(1)515/18-19(01)號—— 政府當局因應范國威議員於 2018 年 11 月 29 日就 "2018-19 年度至 2022-23 年度公營房屋建設計劃"要求補充資料發出的函件(立法會 CB(1)248/18-19 (01)號文件)作出的回應
文件

立法會 CB(1)561/18-19(01)號——葉劉淑儀議員
文件
就她修訂《房屋條例》(第 283 章)及《稅務條例》(第 112 章)而提出的議員條例草案發出的函件

2. 葉劉淑儀議員提述就修訂《房屋條例》(第 283 章)及《稅務條例》(第 112 章)而提出的議員條例草案(立法會 CB(1)561/18-19(01)號文件)。她表示，她和麥美娟議員提出該條例草案，主要是透過就香港房屋委員會("房委會")於 2005 年拆售予領匯房地產投資信託基金(現稱領展房地產投資信託基金("領展"))的約 180 項物業推行租金管制和徵收空置稅，以及給予現有租戶優先續租權，藉以規管該等物業。麥美娟議員表示，透過處理租金不合理地增加、長期空置，以及業主在小商鋪租戶的現有租約期滿時拒絕與他們續訂租約等事宜，條例草案擬稿所作的修訂會對領展所擁有或其後售予其他業主的拆售物業作出規管。她籲請委員支持討論及通過條例草案擬稿。主席表示，條例草案擬稿將會列為事務委員會待議事項一覽表的項目，而秘書會要求政府當局盡早就條例草案擬稿提供書面回應，並就何時在事務委員會討論此事提出建議。

3. 范國威議員表示，對於政府當局在就其 2018 年 11 月 29 日的函件所載問題作出的書面回應(立法會 CB(1)515/18-19(01)號文件)中指稱，2018/2019 年度至 2022/2023 年度綠表置居計劃單位的估計數目尚待確定，他不表認同，並認為從規劃角度而言，此說法並不合理。范議員重申，他要求當局提供其函件所述的資料。主席表示，他會與秘書處聯絡，以跟進范議員的要求。

(會後補註：秘書已在 2019 年 2 月 13 日致函政府當局，要求政府當局提供資料，以回應范國威議員的關注/要求。政府當局就范議員的函件作出的進一步回應載於立法會 CB(1)758/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 3 月 22 日發給委員。)

II. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)532/18-19(01)號—— 跟進行動一覽
文件 表)

立法會 CB(1)532/18-19(02)號—— 待議事項一覽
文件 表)

4. 委員同意在編定於 2019 年 3 月 4 日
(星期一)下午 2 時 30 分舉行的下次例會上，討論下
列事項——

(a) 2019-20 年度公共租住房屋("公屋")
入息和資產限額檢討；及

(b) 房委會非住宅物業的使用情況。

(會後補註：會議預告及議程已在 2019 年
2 月 13 日隨立法會 CB(1)570/18-19 號文件
發給委員。)

III. 香港房屋委員會各項便利長者住戶活動需要的 措施

(立法會 CB(1)532/18-19(03)號—— 政府當局就香
港房屋委員會
各項便利長者
住戶活動需要
的措施提供的
文件)

立法會 CB(1)532/18-19(04)號—— 立法會秘書處
就香港房屋委
員會為利便長
者住戶活動需
要而推行的措
施擬備的文件
(最新背景資料
簡介))

5. 應主席之請，房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房委會為便利公屋長者住戶而推行的措施。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)借助電腦投影片，闡述有關措施的詳情。

(會後補註：就此項目提供的電腦投影片介紹資料(立法會 CB(1)576/18-19(01)號文件)已於 2019 年 2 月 13 日以電子方式發給委員。)

通用設計

6. 譚文豪議員詢問房委會是否在其資助房屋採用通用設計概念。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會自 2002 年起在新公營房屋發展項目(包括公屋和資助房屋)的住宅單位及公用地方，採用通用設計概念。房屋署總建築師(發展及標準策劃)表示，公營房屋所採用通用設計的標準元素包括防滑地磚、洗滌盆/花灑的水龍頭採用推桿式開關等。

7. 胡志偉議員認為，房委會在其屋邨提供的地磚的防滑表現未如理想，而房委會應研究改善措施。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，房委會一直在其屋邨提供具備合適防滑功能的地磚，並會在日後的設計過程中考慮胡議員的意見。

8. 關於范國威議員詢問房委會對其通用設計設施的成效所作的評估為何，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，由於通用設計設施普遍廣受公屋租戶歡迎，房委會未有就該等設施的成效編製統計數據。

提供設施以切合長者住戶的需要

9. 盧偉國議員作出申報，表明他是房委會委員。他詢問房委會有何措施，改善在現有公屋屋邨提供的長者設施。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，為了在現有公屋屋邨的公用地方實踐通用設計概念，以切合長者住戶的活動需要，房委會已進行無障礙通道改善工程、加裝升降機及升降機現代化工程等。

10. 范國威議員詢問，鑒於公屋屋邨的公用地方空間有限，房委會在落實於公屋屋邨設置約 1 800 套長者健體設施/器材的計劃時遇到甚麼困難或阻力(如有的話)。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，過去多年，房委會在長者租戶比例較高的公屋屋邨推展增設長者健體設施/器材的計劃，有關的工程預計在 2019 年 3 月或之前完成。在就某現有屋邨將會設置的長者設施進行規劃時，房委會會考慮相關屋邨管理諮詢委員會("邨管諮委會")和居民的意見，以及已在該屋邨設置的長者設施。

11. 胡志偉議員認為，就在公共屋邨設置長者健體器材進行規劃時，政府當局/房委會應參照康樂及文化事務署轄下場地類似器材的設計，包括置於有關器材底下的安全地墊的尺寸。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會會考慮胡議員的建議。

12. 梁志祥議員詢問當局向房屋署相關隊伍提供多少撥款，以推展在個別公屋屋邨設置/改善利便長者的設施的項目。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，除撥予邨管諮委會的款項外，房屋署亦可運用經常撥款，在公屋屋邨進行改善工程。胡志偉議員表示，政府當局/房委會應考慮增加提供予邨管諮委會的撥款，讓邨管諮委會可更適切地照顧居民的需要。主席認為，由於分配予邨管諮委會的撥款有限，政府當局/房委會應考慮就在公屋屋邨設置長者健體設施/器材提供額外專項撥款。房屋署副署長(屋邨管理)察悉胡議員及主席的意見。

13. 陳志全議員詢問，為方便長者住戶，房委會會否把公營房屋大廈地下大堂的門更換為自動門或重量較輕的門。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，駐守每幢公屋大廈大堂的人員會為有需要的居民(包括長者住戶及行動不便的居民等)打開大堂的門。房委會會在顧及陳議員的關注的同時，繼續探討此方面的改善措施。陳議員表示，對房委會而言，落實其建議(特別是在設計新公營房屋發展項目時落實其建議)，應屬切實可行。

單位的改裝工程/調適工程

14. 盧偉國議員詢問，房委會如何確保在公屋單位進行的改裝工程/調適工程，可有效地滿足有關長者租戶的需要。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，在租戶提出要求後，房委會會在單位進行改裝工程/調適工程，提供合適的設施以滿足長者租戶的需要。在適當情況下，房屋署或會尋求物理治療師或醫生的專門意見，以確保可切合租戶的特別需要。盧議員認為房委會在規劃公屋時，可參考香港房屋協會在其長者房屋發展項目所提供的單位及設施的設計。房屋署副署長(屋邨管理)察悉盧議員的意見。

15. 尹兆堅議員要求當局澄清，房屋署在公屋單位進行簡單的改裝工程/調適工程前，是否需要尋求物理治療師或醫生的意見。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，就簡單的個案(例如在公屋單位內加裝扶手、在浴室設置淋浴間等)而言，無須按物理治療師或醫生的建議便可進行工程。至於其他個案，房屋署可向物理治療師或醫生尋求所需的意見，以確保單位的改裝工程/調適工程切合長者租戶的特別需要。

16. 胡志偉議員詢問，若在公屋單位內進行擴闊浴室門及廚房門和設置斜道等工程的要求由行動不便的租戶提出，房委會是否需要向物理治療師或醫生尋求意見，然後才進行該等工程。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，若有關的租戶為輪椅使用者，房委會會在公屋單位內進行擴闊浴室門及廚房門的工程。就某些個案而言，房委會或須尋求物理治療師或醫生的意見，以確定有關的租戶是否需要長期使用輪椅。在一些公屋單位，設置永久斜道可能會阻擋走火通道，而房屋署會提供便攜式斜道，以供在有關的單位內使用。

17. 張超雄議員詢問，房委會可否縮短租戶提出進行單位改裝工程/調適工程的要求與房委會展開該等工程之間的時間。他問及處理該等工程所需的人手。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，承建商應可調撥人手資源，應租戶的要求在單位內進

行改裝工程/調適工程。關於涉及長時間等候該等工程開展的個案，若張議員可提供相關詳情，她承諾跟進有關個案。

18. 鑒於房委會將推出一項新的優惠措施，容許所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的寬敞戶在調遷至合適面積的較小單位後，享有終身全免租金，郭偉強議員關注到，房委會有何措施以跟進將會遷往該等較小單位的長者租戶的需要。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，該項新措施會為所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的寬敞戶提供免租的住屋選擇，讓他們可遷往較小的單位。此類調遷將有助住戶節省生活開支，同時增加面積較大單位的供應，以供編配予家庭成員較多並正在輪候公屋的住戶。政府當局現正研究該項措施，並會提交相關建議予房委會討論。

屋邨的無障礙通道設施

19. 陳恒鑌議員關注在租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨(例如竹園北邨)，以及在部分公屋單位已售予其他業主的房委會屋邨設置無障礙通道設施的情況。鑒於上述屋邨前身為房委會的公屋屋邨，他詢問政府當局/房委會會否考慮提供財政資助，以改善這些屋邨的設施，方便長者住戶。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，陳議員所述的屋邨屬私人擁有，而屋邨的公用地方則由屋邨的業主共同擁有。作為屋邨的業主之一，房委會一直支持興建新設施以照顧屋邨內長者住戶及行動不便的居民的需要，並積極就此與相關持份者溝通。房委會會按其業權份數所佔的比例，分擔設置該等設施的工程費用。

20. 由於藍田德田邨的長者住戶現時出入須上落邨內一條多於 100 級的樓梯，主席對他們所面對的困難表示關注。他促請政府當局/房委會有效地應對在德田邨及其他租置計劃屋邨提供的無障礙通道設施不足的問題。郭偉強議員強調有需要在柴灣峰華邨設置無障礙通道設施，因為該租置計劃屋邨長者住戶的比例越來越高。鑒於在該屋邨裝設升降機設施應當可行，他對政府當局/房委會聲稱由

於房委會並非有關地點的唯一業主，因此不能進行有關工程的說法存疑。他詢問政府當局/房委會會如何處理租置計劃屋邨居民所提在其屋邨設置無障礙通道設施的要求。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局/房委會會在切實可行的情況下盡量支持可改善租置計劃屋邨設施的措施，並會顧及有關地段的地契所載的限制、技術可行性，以及所有業主的意見。若郭議員可提供相關詳細資料，政府當局會與郭議員跟進其就峰華邨的設施所提的建議。

21. 梁志祥議員指出，鑒於屯門的新公營房屋發展項目欣田邨的行人道的寬度和斜度，該行人道未必切合長者住戶/輪椅使用者的活動需要。他表示，在設計新公共屋邨時，房委會應考慮一點，就是在屋邨入伙後，長者住戶和行動不便的居民的數目，以及隨之而來對利便長者的設施的需求，日後將會持續增加。尹兆堅議員認同梁議員的意見，認為欣田邨的設計未能完全照顧輪椅使用者的需要。他認為，房委會應確保會在邨內提供全面的無障礙通道設施。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，梁議員及尹議員所述欣田邨內行人道的無障礙通道設施的設計，已顧及多項因素，包括是否符合相關規定和工地限制。政府當局察悉委員的意見。

22. 主席對建於斜坡上的秀茂坪邨欠缺升降機設施表示關注。他指出，在一些個案中，於公共屋邨設置無障礙通道設施的工程因不獲領展同意而未能推展。他促請政府當局制訂措施，以處理該等個案。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局現正研究在秀茂坪邨設置升降機設施的可行性。若推展有關工程屬可行，政府當局/房委會會爭取其他持份者的支持。

屋邨的地積比率限制

23. 陳恒鎮議員詢問，政府當局/房委會基於哪些考慮因素，提高房委會與其他業主(例如領展)共同擁有的屋邨的地積比率，以進行為屋邨設施加建上蓋的工程項目，以及其他業主若不願意分擔該等工程的費用，政府當局/房委會會如何處理有關

個案。他建議房委會可考慮承擔全部工程費用，以便有關工程可早日施工，隨後再要求其他業主向房委會繳付其所分擔的費用。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，房委會與其他業主共同擁有的屋邨的地積比率，已在相關地契條款及《建築物條例》(第 123 章)中訂明。要在屋邨內設置有蓋設施或為現有設施加建上蓋，房委會須取得其他業主對有關工程項目的同意、研究設置該等設施的可行性，以及向相關當局提交工程項目的方案以作審批。房屋署副署長(屋邨管理)表示，房委會及已同意在某屋邨推展工程項目的其他業主，有責任根據有關屋邨的公契所訂定的業權份數，按比例分擔工程費用。陳議員建議的安排涉及房委會的非承擔開支，而政府當局/房委會認為確保審慎運用公帑相當重要。

24. 胡志偉議員認為，若房委會因地積比率限制而未能在其現有屋邨提供有蓋行人道及有蓋座位等設施，實在並不合理。他認為房委會/房屋署應與有關當局聯絡，以消除障礙。梁志祥議員認為房委會/相關政府部門應徵求有關當局批准，以放寬相關的地積比率限制，從而落實為屋邨的行人天橋加建升降機設施的項目。房屋署副署長(屋邨管理)表示，政府當局察悉委員的意見。

25. 譚文豪議員詢問，房委會會如何應對高樓齡公共屋邨的住宅大廈空間有限及存在建築限制的問題，以期讓非政府機構在屋邨內為長者提供社區或福利設施，例如長者中心。他又詢問房委會會否徵求有關當局批准，以放寬該等屋邨的地積比率限制。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會一直在切實可行範圍內盡量利用公共屋邨的閒置空間，讓非政府機構提供福利設施和讓區議會議員開設議員辦事處等。考慮到個別屋邨的情況，房委會會致力善用空間。

26. 張超雄議員代朱凱迪議員詢問，政府當局/房委會會否在其項目下的社區中心設置飲水機，作為強制須設置的設施之一，以方便社區中心的使用者。房屋署副署長(屋邨管理)察悉此項建議。

升降機現代化計劃

27. 主席察悉，房委會的升降機現代化計劃只涵蓋已運作 25 年或以上的升降機。他詢問房委會會否參考政府當局的優化升降機資助計劃，把升降機現代化計劃擴大至涵蓋已運作 20 年或以上的升降機。

28. 張超雄議員認為，當公屋大廈正在進行房委會的升降機現代化工程時，行動不便的長者住戶可能被迫留在家中。房委會應主動與這些長者住戶溝通，以處理該等工程對他們造成的負面影響，並確保可應他們的要求提供樓梯機。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會會確保升降機現代化工程在同一時間只會影響有關公屋大廈的其中一部升降機。房委會會按需要提供合適的設施/設備，協助在使用樓梯方面遇到問題的有需要租戶。

為長者提供的房屋

29. 劉國勳議員認為，房委會早年曾為年屆 60 歲或以上的單身申請人提供院舍式公屋。他詢問現時房委會是否及為何容許非長者公屋申請人遷入此類房屋。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，與劉議員所述的長者住屋相比，設備齊全的公屋單位在社會上已成為長者屬意的選擇。由於長者住屋單位並非長者最屬意的選擇，部分此類單位已改建為普通公屋單位。未能編配予長者的部分其他長者住屋單位亦已租予非長者單身人士，藉以充分善用公共房屋資源。劉議員認為，房委會應研究為何該等房屋單位未有廣受長者公屋申請人歡迎，並應處理有關的空置問題，使該等房屋單位可繼續按其原先的設計，供單身長者居住之用。房屋署副署長(屋邨管理)察悉劉議員的建議。

30. 張超雄議員表示，為配合"居家安老"的原則，房委會/房屋署應考慮預留公屋住宅大廈某些樓層的單位，以供有需要的長者居住，並與相關政府政策局/部門聯絡，安排社區組織在這些單位為他們提供服務。他認為，與在另一大廈提供院舍設施比較，此項建議可讓長者居於屋邨的環境。房屋署副署長(屋邨管理)察悉張議員的建議。

[在下午 5 時 18 分，主席表示他接獲邵家臻議員提出的一項議案。]

就使用香港房屋委員會的計劃/服務訂定的年齡門檻

31. 鑒於政府已制訂政策，把長者綜合社會保障援助的年齡門檻由 60 歲提高至 65 歲，邵家臻議員詢問，就申請房委會現時為長者租戶提供的服務而言，房委會可否給予豁免，令經修訂的年齡門檻不適用於有關申請。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會現階段並無計劃改變就使用房委會為長者租戶提供的計劃/服務訂定的年齡門檻。在考慮日後應否調整上述門檻時，房委會會顧及相關的政府政策、社會發展及市民的意見。邵家臻議員表示，房委會宜維持現有年齡門檻。

富戶政策

32. 尹兆堅議員表示，根據富戶政策，公屋住戶的 60 歲以下家庭成員或須刪除其戶籍，以便其年屆 60 歲或以上的父母可繼續在公屋單位居住。他建議房委會應考慮容許較年輕的家庭成員繼續在公屋單位居住，直至其父母去世為止，因為這項安排不會影響公屋的流轉。房屋署副署長(屋邨管理)察悉尹議員的建議。

議案

33. 主席請委員參閱下列議案，他認為該議案的內容與議程項目相關——

由邵家臻議員動議的議案——

"根據房委會及統計處的統計數字，過去 10 年，60 歲或以上於公屋獨居的人口由 59 694 人增至 96 705 人；過去 5 年，60 歲或以上的公屋輪候人數由 21 942 增至 33 726，反映 60 歲或以上的長者對公屋的需求持續增加。現時非長者的平均輪候時間由 2017 年的 4.7 年升至 2018 年的

5.5 年，假若政府將修改長者綜援政策的年齡門檻由 60 歲升至 65 歲，擴展至長者申請公屋的年齡限制中，屆時 60 歲至 64 歲的長者輪候公屋的時間將會更長。

就此，本事務委員會促請政府，所有關乎長者申請公屋的任何計劃中，長者的年齡門檻保持為 60 歲，以確保基層長者能盡快入住公屋，以達致居家安老。"

(Translation)

"According to the statistics of the Hong Kong Housing Authority and the Census and Statistics Department, the number of people aged 60 or above living alone in public rental housing ("PRH") increased from 59 694 to 96 705 in the past ten years, and the number of people aged 60 or above waiting for PRH increased from 21 942 to 33 726 in the past five years, reflecting the continuous and increasing demand for PRH by the elderly aged 60 or above. At present, the average waiting time of non-elderly people has increased from 4.7 years in 2017 to 5.5 years in 2018. If the government policy of raising the age threshold of elderly Comprehensive Social Security Assistance from 60 to 65 is extended to apply to the age limit imposed on the elderly for making PRH applications, the PRH waiting time of the elderly aged between 60 and 64 will then be further lengthened.

In this connection, this Panel urges the Government, as far as all PRH application schemes for the elderly are concerned, the threshold of old age should be maintained at 60, so as to enable grass-root elderly people to move into PRH units as early as possible and achieve the objective of "ageing in place".

34. 主席將由邵家臻議員動議的議案付諸表決。所有在席委員支持議案。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：獲通過的議案的措辭載於立法會 CB(1)582/18-19(01)號文件，並已於 2019 年 2 月 15 日發給委員，以及在同一天以函件送交政府當局。)

IV. 香港房屋委員會全方位維修計劃的進展

(立法會 CB(1)532/18-19(05)號——政府當局就全方位維修計劃的進展提供的文件

立法會 CB(1)532/18-19(06)號——立法會秘書處就全方位維修計劃擬備的文件(最新背景資料簡介))

35. 房屋署副署長(屋邨管理)向委員簡介房委會在公屋屋邨推行全方位維修計劃的進展。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：就此項目提供的電腦投影片介紹資料(立法會 CB(1)576/18-19(02)號文件)已於 2019 年 2 月 13 日以電子方式發給委員。)

[在下午 6 時 06 分，主席指示將會議延長 15 分鐘。]

全方位維修計劃的成效

36. 尹兆堅議員對在全方位維修計劃下未能進入公屋單位勘察的個案數目，以及沒有參與該計劃的住戶數目表示關注。鑒於在已完成全方位維修計劃的公屋屋邨中，整體的入屋勘察率約為 80%，他詢問在該等屋邨的公屋單位中，房委會已完成全方位維修計劃的單位所佔的百分比。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，政府當局會提供補充資料，以回應尹議員的問題。

政府當局

37. 范國威議員表示，因應他接獲公屋租戶就全方位維修計劃的推行情況作出的投訴，他對該計劃的工程質素表示關注。鑒於審計署在 2016 年進行審計的結果顯示，2014 年 2 月至 2016 年 3 月期間，在房委會突擊巡查組選定進行勘察的 133 個公屋單位中，有 118 個單位被發現維修工程未如理想，而在該 118 個單位中，每個單位平均約有 3 項維修工程須進行更換/糾正工程，他詢問政府當局/房委會有否及如何跟進相關的審計建議。

38. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，為鼓勵持續改善工程質素，房委會已進行突擊巡查，以監察全方位維修計劃工作隊的表現，並提醒全方位維修計劃承辦商維持工程質素的重要性。在有關審計所述房委會突擊巡查組發現的 385 個欠理想的工程細項中，大部分能達到功能上的要求，只屬須作輕微修正的瑕疵，例如外觀效果未如理想等。鑒於審計署署長在報告中建議應改善入屋勘察率，房委會會安排家居維修大使在非辦公時間聯絡租戶進行預約，讓更多租戶可參與全方位維修計劃。房委會亦會按需要加強勘察和監察，以確保全方位維修計劃的工程質素。

39. 盧偉國議員認為，公屋單位(例如石峽尾邨的公屋單位)天花的混凝土剝落，已對公屋租戶造成極大滋擾。他關注房委會承辦商進行的維修工程可否處理上述問題。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，混凝土剝落屬全方位維修計劃下其中一個維修項目。若能夠進入有關的公屋單位，以進行勘察及維修工程，全方位維修計劃承辦商便可處理上述問題。為提高入屋勘察率，房委會會安排在不同時段到公屋單位探訪，並會按需要安排家居維修大使在非辦公時間聯絡租戶進行預約。若公屋單位因滲水引致混凝土剝落，而有關問題需時處理，房委會會為受影響租戶作出必要的安置安排。

全方位維修計劃的涵蓋範圍

40. 邵家臻議員詢問，全方位維修計劃承辦商會否應租戶要求，維修公屋單位的窗戶或窗戶玻璃，以及房委會有否提供服務，免費維修在 2018 年

超強颱風山竹襲港後被發現損毀的公屋單位窗戶或窗戶玻璃。房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會已將公屋單位的窗戶納入全方位維修計劃。在山竹襲港後，部分公屋單位的窗戶玻璃被發現損毀。鑒於有關的公屋租戶並無蓄意損毀窗戶玻璃，房委會已作出特別安排，提供免費維修服務。

政府當局

41. 對於房委會就不在全方位維修計劃下處理公屋單位內破損的窗戶玻璃的考慮因素，邵家臻議員表示關注。他要求政府當局提供補充資料，開列在山竹襲港後發現有窗戶玻璃或窗戶破損/損毀的公屋單位數目；曾向房屋署報告損毀情況並向房屋署求助的公屋住戶數目；獲房屋署免費提供維修服務的公屋住戶數目；以及房屋署拒絕應公屋住戶的要求免費提供維修服務的次數和原因。

42. 梁耀忠議員認為，全方位維修計劃的範圍不應只涵蓋因自然損耗而受破壞的項目，而房委會/全方位維修計劃承辦商應以靈活的方式，考慮應否在全方位維修計劃下處理某個需要維修的項目。新近遷往公屋單位的租戶若須就維修該公屋單位前租戶安裝的各項設施承擔費用，做法亦不恰當。房屋署副署長(屋邨管理)察悉梁議員的意見。

承辦商的表現

43. 區諾軒議員表示，審計署署長在其第 67 號報告書中建議，房委會/房屋署應加強勘察承辦商在全方位維修計劃下進行的維修工程。他詢問過去兩年房委會/房屋署進行突擊巡查的次數，以及房委會/房屋署有否和如何增加定期勘察的次數。他進一步詢問，房委會/房屋署在進行勘察/突擊巡查期間有否發現承辦商違規/不遵從規定的情況；房委會/房屋署對這些承辦商作出甚麼懲罰；以及房委會/房屋署以縮短承辦商合約期作為懲罰的詳情，包括這些承辦商的總數。鑒於第 67 號報告書提到，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較低，他詢問自上述報告書發出後，全方位維修計劃工作隊有否取得較高分數/提升表現。

政府當局

44. 房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，政府當局會提供補充資料，以回應區議員的問題。為確保全方位維修計劃的工程質素，家居維修大使會按標準勘察承辦商已完成的工程，而突擊巡查組亦會進行突擊巡查。為掌握租戶對全方位維修計劃的滿意程度，房委會委聘了獨立顧問進行調查，以收集租戶的意見。調查結果顯示，全方位維修計劃的整體滿意率一直維持在 80% 的高水平。至於表現未如理想或沒有遵從合約規定的全方位維修計劃承辦商，房委會會向他們發出書面警告，而他們日後競投保養合約的機會可能會受到影響。

政府當局

45. 關於區諾軒議員問及就全方位維修計劃的合約進行招標的評審準則，以及決定不同準則的相對重要性所考慮的因素，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，房委會已制訂評審標書的機制。政府當局會提供補充資料，以回應區議員的問題。

46. 鄭松泰議員質疑，全方位維修計劃承辦商會否蓄意進行未如理想的維修工程，因為既然承辦商亦須負責糾正該等工程，欠妥的工程越多，可能會令承辦商有機會向房委會申索金額較高的款項，又或在日後競投合約時提高投標價格。房屋署副署長(屋邨管理)及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，未有妥善完成維修項目的全方位維修計劃承辦商須進行糾正工程，而房委會將不會就該等工程給予額外款項。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)表示，在進行維修工程方面，全方位維修計劃承辦商及其隊伍必須遵從房屋署人員發出的指示，然後才展開工程。房屋署副署長(屋邨管理)表示，若現有承辦商的表現低於既定標準，他們日後的投標機會將會受到影響。

47. 就范國威議員關注傳媒報道的一宗個案，當中一名全方位維修計劃承辦商容許一名並非註冊電業工程人員的工人進行電力工程，房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，傳媒報道所提及的工人並無進行任何電力工程。任何電力工程均會由註冊電業工程人員進行。

減少滋擾

48. 尹兆堅議員詢問，為鼓勵長者租戶參與全方位維修計劃，房委會會否在其與全方位維修計劃承辦商簽訂的合約中訂明，承辦商須在公屋單位內的全方位維修計劃工程完成後提供清潔服務，並協助租戶把家具搬回原位。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，為減少全方位維修計劃工程對租戶造成的滋擾，房委會已要求全方位維修計劃承辦商加強保護公屋單位內的家具和地面，例如使用防塵網及帆布等。至於處理混凝土剝落/更換磁磚的工程，承辦商會在工程完成後進行清潔。關於有年老或殘疾成員的住戶，房委會已要求承辦商協助租戶在工程之前及之後搬動家具。尹議員表示，政府當局/房委會應確保個別全方位維修計劃承辦商遵從該等規定，因為他曾處理涉及承辦商在全方位維修計劃工程完成後，沒有協助長者租戶把家具搬回原位的個案。房屋署助理署長(屋邨管理)(三)回應時表示，政府當局將在會後與尹議員跟進該等個案。

V. 其他事項

49. 議事完畢，會議於下午 6 時 32 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019 年 4 月 29 日