

2022年4月4日會議  
討論文件

## 立法會房屋事務委員會

### 房委會全方位維修計劃及 檢查和改善公共屋邨排水系統的措施

#### 目的

本文件旨在向委員匯報香港房屋委員會（房委會）在公共租住屋邨實施的全方位維修計劃的最新進展，以及簡介房委會就檢查和改善公共租住屋邨排水系統的措施。

#### 全方位維修計劃

#### 背景

2. 房委會於2006年推出全方位維修計劃，主動勘察樓齡達10年或以上的公共租住房屋（公屋）單位<sup>1</sup>的室內狀況，並提供全面的維修服務，以提升租戶的居住環境質素，同時藉此提高房委會資產的經濟效益和延長其使用年期。房委會為樓齡介乎10至30年的屋邨安排每十年進行一次的勘察；樓齡超過30年的屋邨，則每五年一次。維修計劃涵蓋公屋單位內所有由房委會提供的標準設施<sup>2</sup>。

3. 全方位維修計劃採取三管齊下的方針，即：（一）委派家居維修大使主動勘察和記錄單位的室內情況及維修問題；（二）迅速回應租戶提出的要求及按需要安排一站式的修葺服務，包括即場提供小型修葺服務及即時發出施工通知單予承辦商跟進較複雜的修葺工程；及（三）加強推廣及

<sup>1</sup> 包括「租者置其屋計劃」及「可租可買計劃」屋邨內房委會未出售的租住單位。

<sup>2</sup> 標準設施包括由房委會提供的固定裝置，如天花、地台、牆、窗、排水設施、潔具及廚房裝置、食水及沖廁水裝置、門、防盜鐵閘及電力裝置等。

教育方面的工作，包括委派家居維修大使教育租戶有關家居維修的知識，並在即將進行全方位維修計劃的屋邨設置流動維修保養教育櫃位。房委會亦會在進行全方位維修計劃的屋邨設立熱線及服務櫃台，與不同的持份者保持良好溝通，並由專責的客戶服務主任處理租戶的查詢、勘察預約、修葺要求等。

## 最新進展

4. 房委會於 2016 年展開第三個五年計劃。截至 2021 年 12 月底，房委會已為 79 個公共屋邨約 305 000 個單位完成維修計劃，包括 17 個樓齡介乎 10 至 30 年的屋邨及 62 個樓齡超過 30 年的屋邨，整體的入屋勘察率維持約八成，並在期間完成約 120 000 份維修工程單<sup>3</sup>。

5. 為掌握租戶對維修計劃的滿意程度，房委會聘請了獨立顧問進行調查以蒐集意見。房委會隨機選取每季曾經接受全方位維修計劃服務的租戶，再將資料交予顧問作電話訪問。自第三個五年計劃展開以來，調查結果顯示維修計劃的整體滿意率維持約八成。房委會會繼續審視顧客滿意程度的調查結果，持續改善全方位維修計劃的質素及成效。

6. 鑑於 2019 冠狀病毒病第五波疫情嚴重，房委會在 2022 年 1 月暫停計劃<sup>4</sup>以減低社交接觸。在暫停全方位維修計劃期間，房委會將相關工程人員調派各區，協助應付因疫情而增加的工作量，包括主動檢查有住戶確診 2019 新型冠狀病毒病的單位及其他受影響單位的排水系統、主動檢查被政府納入強制檢測公告的公屋樓宇內所有單位的排水系統、處理租戶就排水系統事宜提出的查詢、支援圍封強

---

<sup>3</sup> 自全方位維修計劃推出至 2021 年 12 月底，房委會已完成約 634 000 份維修工程單。

<sup>4</sup> 自 2020 年年初爆發 2019 冠狀病毒病以來，房委會因應疫情發展，於 2020 年 2 月暫停全方位維修計劃，隨後視乎疫情而間歇恢復計劃。當疫情在 2021 年年中逐步回穩時，房委會於 2021 年 7 月全面恢復維修計劃；2022 年 1 月因第五波疫情嚴重而再次暫停維修計劃。若全方位維修計劃於 2022 年 6 月全面恢復，我們可望於 2022 年年底完成第三個五年計劃，預計屆時將會在 109 個屋邨約 365 000 個單位完成維修計劃。

檢行動等抗疫工作。房委會將繼續密切留意疫情發展，並會在疫情回穩後恢復全方位維修計劃。

## 檢查和改善公共屋邨排水系統

### 排水管檢查計劃

7. 為應對 2019 冠狀病毒病疫情，作為預防措施，房委會於 2020 年 10 月推出排水管檢查計劃，主動檢查 600 幢大廈設於室外的公用排水管，以及 975 幢大廈涉及 410 000 個單位設於室內的公用排水管。該計劃開始推行後，房委會更把檢查範圍擴大，以涵蓋設於室外的公用排水管的單位的室內排水管，涉及需予檢查的單位合共增加至約 800 000 個。

8. 房委會已在 2021 年 6 月完成檢查所有設於室外的公用排水管。至於室內排水管，截止 2022 年第一季度，房委會已到訪所有 800 000 個單位，並成功入屋及完成檢查其中約 460 000 個單位。在檢查過程中如發現排水管有任何缺損，我們已盡可能即時維修。由於排水管檢查計劃是一項自願參與的計劃，就那些未能成功入屋進行檢查的單位，我們已向租戶發出通知書，請租戶聯絡我們及安排入屋檢查。我們亦會透過全方位維修計劃、「日常家居維修服務」、「空置單位翻新計劃」、「排水管改善計劃」等其他計劃進入單位檢查排水設施及進行所需維修。

9. 截至 2022 年 2 月中，我們發現有約 41 000 個單位移除了房委會標準水廁的分支排氣管，這是不可接受的改動。在檢查期間，我們的承辦商已立即把移除分支排氣管後水廁及主排氣管留下的開口加蓋和密封；我們亦已要求有關租戶自費重新接駁排氣管。若租戶要求房委會安排重新接駁排氣管的工程，並同意支付工程費及監督費，我們會透過「租戶自付」服務向其提供協助。如租戶不合作或沒有

合理理由而拒絕遵從，我們將根據現行機制，向其採取適當的租務行動。

## 排水管改善計劃

10. 屋宇署於 2021 年 4 月發出新的作業備考<sup>5</sup>，提升地面以上排水系統的設計標準。雖然該作業備考對現有建築物並無追溯力，房委會資助房屋小組委員會於 2022 年 3 月 14 日通過多行一步，推出排水管改善計劃，於今年 8 月起分階段同步在現有公屋大廈展開三項排水管改善工程，以提升排水設施標準。工程包括：(一) 改善天台排氣管開口的位置，將所有排氣管伸延，與大廈的共同分界線、窗戶、開口、鮮風進風口或竣工後天台地面（如可到達）相距超過三米，以應對在大廈可能出現的擾流現象；(二) 加裝分支接駁喉管，收集洗手盆排放的用水，以補充地台去水口的隔氣彎管內的水，藉此防止水封流失；及(三) 相鄰單位的廁所地台去水口如使用共用 U 型隔氣彎管，會加裝獨立 U 型隔氣彎管，以防止氣體和異味由一個單位傳入相鄰單位。由於涉及的屋邨眾多，預計整個排水管改善計劃需時約兩年半完成。

11. 請委員備悉全方位維修計劃和排水管檢查計劃的進展，以及房委會即將進行的排水管改善計劃。

## 運輸及房屋局

2022 年 4 月

---

<sup>5</sup> 即《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-164》。在 2021 年 8 月 31 日之後呈交建築事務監督審批有關發展項目和改動及加建工程的新排水設施圖則，必須符合作業備考的規定。