

香港房屋委員會

2005年10月25日(星期二)
香港房屋委員會總部2座10樓會議廳
房屋委員會公開例會會議記錄

出席者

孫明揚先生, GBS, JP	房屋及規劃地政局局長	(主席)
梁展文先生, JP	房屋署署長	(副主席)
陳家樂先生, SBS, JP		
陳炳煥先生, SBS, JP		
吳水麗先生, BBS, JP		
王 坤先生, BBS		
鍾瑞明先生, GBS, JP		
蔡涯棉先生, JP		
何世柱先生, SBS, JP		
葉國謙先生, GBS, JP		
陳鑑林議員, SBS, JP		
單仲偕議員, JP		
張宇人議員, JP		
陳黃穗女士, BBS, JP		
胡經昌先生, BBS, JP		
葉滿華先生		
施永青先生, JP		
張炳良教授, BBS, JP		
周永健先生, SBS, JP		
李國麟議員		
李國英議員, MH		
李華明議員, JP		
郭立誠先生, JP	財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2	
劉勵超先生, JP	地政總署署長	
麥靖宇先生, JP	副署長(機構事務)	(秘書)

缺席者

蕭婉嫦女士, BBS, JP (因事離港)
鄭恩基先生, JP
劉秀成議員, SBS, JP (因事離港)
鄭若驊女士, SC, JP
鄺海疇先生, JP (因事離港)
廖勝昌先生
方敏生女士, JP (因事離港)
吳克儉先生, JP
黃遠輝先生

列席者

譚榮邦先生, JP	副署長(策略)	
劉啟雄先生, JP	副署長(屋邨管理)	
馮浩棠先生	副署長(編配及商業)	
馮宜萱女士	副署長(發展及建築)	
黎業祥先生	助理署長(屋邨管理)(一)	
黃比先生	助理署長(屋邨管理)(二)	
王國興先生	助理署長(法律事務)	
周冰瑩女士	會議事務秘書	(會議秘書)

開會詞

主席於下午 2 時 30 分宣布會議開始。

議程第一項

通過 2005 年 7 月 11 日公開例會會議記錄

(文件編號：HA 33/2005)

2. 2005年7月11日會議記錄獲委員通過，並由主席簽署作實。

議程第二項

全方位維修計劃

(文件編號：HA 40/2005)

3. 梁展文先生說，現時房屋委員會（下稱「房委會」）擁有約 68 萬個租住單位，透過「適時保養計劃」，各屋邨的公用及外部範圍得以保持良好狀況。然而，近年署方從不同渠道得知，居民認為單位內的維修服務水平有改善的空間。這方面的投訴數字仍處於較高的水平。

4. 事實上，現時 68 萬個租住單位中，樓齡在 20 年以下的佔 45%，樓齡介乎 20 至 40 年的佔 43%，不同樓齡的屋邨在樓宇結構、屋宇裝備、屋邨設施等方面均有不同的需要，故須密切監察，並採取相關的維修及改善措施。有鑑於此，署方建議推行以主動勘察、迅速回應及積極宣傳與教育為基礎的「全方位維修計劃」，為住戶提供以顧客服務為本的維修服務。

5. 他強調，雖然有關計劃在財政及人手方面均需增撥資源，但長遠而言，此項計劃能透過防患於未然的核心理念，提高房委會資產的經濟效益和使用年期。署方預計整項計劃會為維修及建造業創造約 1 000 個新職位。與此同時，署方希望通過這項計劃提高房屋署同事的服務文化，建立主動積極的機構形象。梁先生接着邀請劉啟雄先生介紹有關計劃。

6. 劉啟雄先生以投影片介紹全方位維修計劃的詳情。

7. 劉啟雄先生回應吳水麗先生的提問時表示，署方會按照屋邨的樓齡安排勘察的時間表。樓齡較高的屋邨會獲優先處理。

8. 陳炳煥先生 分支持有關計劃。他指出，要提高房委會資產的經濟效益和使用年期，公屋居民的合作和維修承辦商的配合尤為重要。他贊同加強宣傳和教育，以提高居民愛惜單位內的裝置的意識。此外，維修承辦商亦須提升服務質素，確保維修服務合乎署方和居民的要求。

9. **胡經昌先生**有以下建議和查詢：

- (a) 在編排勘察時間表時，署方宜與居民有足夠溝通，務求所有勘察的工作可以如期進行，避免不必要的延誤。
- (b) 考慮增加人手，以期可在少於5年內完成全港租住公屋單位的勘察工作。
- (c) 若署方接獲大量的投訴和要求，未必可以迅速作出回應。他建議署方制訂服務承諾，訂立準則，以量度住戶對服務的滿意程度，同時教育住戶如何配合署方的工作。
- (d) 如住戶拒絕支付維修費用，署方會如何處理。

10. 關於縮短勘察全港租住公屋單位所需的時間，**劉啟雄先生**表示舊型屋邨的勘察工作需時較長，署方會在推行全方位維修計劃後，視乎計劃的進度，作出檢討。他表示，署方現時每年處理約20萬宗維修個案，他有信心在推行全方位維修計劃後，可維持現有的服務水平，以及提供令住戶滿意的服務。在迅速回應住戶要求方面，劉先生相信透過中央投訴監察系統，緊密監察處理投訴及維修個案的成效，可達致住戶的期望。

11. 劉先生說，署方會盡量游說住戶支付他們需要負責維修項目的修葺費用。若有住戶因經濟困難不能負擔有關費用，他們可聯絡一些提供免費家居維修服務的非政府機構，尋求他們的協助。此外，綜援受助人可向社會福利署申請特別津貼，支付維修費用。

12. **施永青先生**認同樓宇須定期維修，以延長其使用期，但住戶作為使用樓宇的人士，也應分擔維修費用。他憂慮有關計劃會把原本屬於住戶的責任，轉嫁予房委會，因而加重了房委會的負擔。他希望了解在租約條款內，有否註明維修的責任誰屬。

13. 施先生認為這個計劃包括的項目太多，他表示若在計劃推行的初期便把標準定得太高，住戶對署方的服務承諾也會有很高的要求，他建議分階段推行有關計劃，首先處理危害公眾安全的項目，例如鋁窗鬆脫，以免因要處理太多項目而影響服務質素。

14. **劉啟雄先生**回應說，租約條款並沒有因為全方位維修計劃有絲毫的改變，住戶仍須履行租約內的條款。住戶必須小心及正確使用單位內的固定裝置及設備，如有損壞（正常損耗者除外），住戶須負責修理的費用，倘若住戶拒絕支付修葺費用，署方可從按金中扣除撥付。至於較大型的維修項目，例如樓宇結構、天花剝落或滲漏等，會由業主負責。

15. 陳鑑林先生指出，既然全方位維修計劃是為取代適時保養計劃而推出，前者應較後者更為全面及進取，以補後者的不足。他希望署方能提供評估全方位維修計劃成效的準則。

16. 陳先生說，過往由於有不少維修承辦商的服務質素欠佳，導致部分工程需要重做，或維修進度未如理想，他建議署方嚴格揀選承辦商，以確保他們能達致署方的要求，令全方位維修計劃能發揮其成效。

17. 陳先生表示，在租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）屋邨推行全方位維修計劃情況較為複雜。根據以往經驗，業主和房委會在維修問題上每有爭拗。此外，這些屋邨的住戶須透過其物業管理公司或業主立案法團，向署方轉達其維修要求，這個程序或會令維修工程有所延誤。他建議署方仔細研究如何處理這些問題。

18. 另外，陳先生說，租戶在租置計劃推出後的首兩年內年可享「折上折」優惠，此後，除了新租戶外，其他租戶必須以原價購買單位。鑑於兩年優惠期之後才購買單位的個案佔極少數，他希望署方可全面放寬優惠期限，容許所有租戶享有「折上折」優惠，這樣可吸引更多租戶成為業主，當所有租戶均成為業主後，屋邨的管理工作會更為暢順。此外，陳先生詢問署方是否有計劃在舊型屋邨增設升降機。

19. 劉啟雄先生回應時表示，新計劃的特點除了全面勘察外，還會實地視察單位內的情況，署方會每年評估計劃的成效。

20. 有關租置計劃屋邨方面，已出售樓宇的公眾地方由業主立案法團負責維修，出租單位的室內維修則由署方負責。署方會密切留意管理公司及承辦商的表現，以確保他們能作出適當的配合。至於折扣優惠方面，署方會考慮陳先生的建議。

21. 就包括增設升降機等屋邨改善工程方面，署方已計劃在未來兩年半內在9個屋邨進行勘察，如果勘察結果顯示這些屋邨的結構或有關工程符合經濟效益的要求，包括合乎最少可延長樓宇使用期15年的原則，署方會考慮進行有關工程。

22. 李華明先生指出，署方以往採用俗稱「打針」的方法修葺天花滲漏，治標不治本。此外，屋邨的設計也導致一些結構性的問題出現，例如中高層單位水壓不足，致使熱水爐不能啟動，以及低層單位污水倒流等，這些問題同樣涉及改善整座樓宇的水壓或更換所有排污渠管，他詢問這類項目會否包括在全方位維修計劃之內，以及若同樣問題出現在租置計劃屋邨，而業主與租戶在維修工程上不能達成共識，署方會如何處理。另外，李先生對人手調配問題，表示關注。

23. 劉啟雄先生回應說，署方會改用較徹底的修復方式，處理天花滲漏的問題。至於水壓和渠管的維修，均屬於全方位維修計劃的範圍。若水壓不足，署方可調高水壓或增加水缸容量。污水倒流方面，署方剛

完成一個詳盡的渠管調查報告，證實新的渠管全部符合指引，同時，署方已改用高壓水槍清理渠管，因為渠管瘀塞而導致污水倒流的情況將可大為改善。劉先生續稱，署方可根據租置計劃屋邨的公契或租約條款進行維修工程。在人手調配方面，由於領匯管理公司已接管了部分商業樓宇的管理工作，署方會把部分商業樓宇分處的員工，調配往屋邨管理處。

24. 單仲偕先生表示，天花滲漏是一個非常棘手的問題，即使進行維修工程，滲漏的情況也會再度出現，令居民苦不堪言。單仲偕先生及陳黃穗女士建議署方設立一個監察制度，在工程完成後，調查租戶對工程的滿意程度，並作出適當的跟進。此外，由於天花滲漏維修工程須於肇事單位樓上的單位進行，他詢問在工程進行期間，有關住戶是否需要遷出，以及如果有關住戶拒絕讓維修人員進入其單位，署方會如何處理。

25. 劉啟雄先生說，若肇事單位樓上的單位已空置，署方會徹底重鋪防水膜。倘若該單位有人居住，又或情況不容許重鋪防水膜，署方會考慮採用高滲透性防水物料，把地台混凝土內的空隙填滿，以期不會再有滲漏的情況出現。劉先生認同必須審核工程的品質及調查住戶對工程的滿意程度，署方期望可審核不少於20%的工程，並會監察住戶的滿意程度。倘若有住戶拒絕讓署方在其單位內進行維修工程，他們會被扣7分。

26. 劉啟雄先生在回應陳家樂先生的提問時表示，署方在安排維修時間時，會非常有彈性和盡量配合居民的要求。此外，署方只會在確定居民蓄意拒絕維修後，才會引用扣分制。

(葉國謙先生於此時加入會議。)

27. 王坤先生指出，樓宇出現破損很多時都與施工程序和技術有關，特別在採用預製組件後，由於裝配技術不佳或用料不足，構成接口位置出現滲漏的情況，因此，良好的建屋質素才是減少維修的最佳辦法。王先生表示，住戶未必能判斷甚麼項目需要維修，因此徵詢屋邨管理諮詢委員會對全方位維修計劃的意見是一個分好的做法。王先生認為，由署方的專業人士負責監察承辦商非常重要，但必須與承辦商在維修項目上達成共識，以免出現爭拗。

28. 王坤先生又建議：

- (a) 若在同一屋邨的眾多單位都發現同一問題，例如磁磚剝落，維修的費用便應由房屋署負責。
- (b) 長者和租金援助受助人可獲豁免維修費用。
- (c) 要獲得居民的合作和支持，不宜單靠扣分制，加強宣傳和教育居民會更為有效。

29. **劉啟雄先生**說，該計劃的其中一個目的是進一步提升樓宇的質素，使樓宇更為耐用和更易維修。為此，建築質素聯絡小組已升格改由副署長（發展及建築）督導，以加強屋邨管理處與發展及建築處的連繫。此外，一些非政府機構也會向租金援助受助人提供維修服務。

30. **鍾瑞明先生**表示，全方位維修計劃可提高房委會的資產質量，以及改善居住環境，從而提升居民的滿意程度，因此十分值得支持。他指出以往租住公屋的運作帳目一直都是收支不平衡，直至2004/05財政年度才出現盈餘，他不希望租住公屋運作帳目因為該計劃而出現逆轉，他關注所需費用是否會影響租住公屋的帳目。此外，該計劃所需的費用為63億元，他詢問該筆款項的依據為何，以及每年實際增加的成本若干。

31. **劉啟雄先生**回應說，全方位維修計劃所需的工程開支每戶每年平均約為2,000元，與過去數年類似開支比較，加幅約為10%，即約共3億元。他表示有信心可從其他方面節省開支。劉先生續稱，如果樓宇保養得宜，便可延長其使用年期，長遠而言，可降低建築成本。**鍾瑞明先生**建議署方在計劃實施一年後，提供具體的數據，以評估所節省的運作成本和計劃的成效。

32. **陳炳煥先生**指出，署方難以向租置計劃屋邨的業主引用扣分制，署方必須加強宣傳，教育業主和租戶與署方合作。

33. **劉啟雄先生**表示，租置計劃屋邨的業主立案法團有一名署方代表，該名代表有投票權，可就維修事宜向業主立案法團提供意見。倘若個別業主堅拒合作，署方必要時可透過法律行動處理。

34. **劉啟雄先生**回應胡經昌先生的提問時表示，增加人手無疑可以縮短工程所需的時間，但也可能會影響工程的質素。他認為把工程平均分配在5年內完成，在人手調配和工程效果兩方面均會更佳。

35. **葉國謙先生**對該計劃甚表支持。他指出，由於目前的建屋量不高，署方較容易調配人手，執行維修工作，他期望署方好好利用這5年時間，提升樓宇的質素。同時，署方員工也應積極參與，不要過於倚賴外判管理公司。此外，若署方能向居民清楚解釋他們的責任和義務，有關計劃應該可以順利推行。**劉啟雄先生**表示，署方初步計劃會在每區委派3名高級專業人士，負責統籌整體樓宇質素和服務水平。

36. 經詳細討論後，載於文件第41段的建議獲大多數委員通過。

議程第三項

擬為公共屋邨和租者置其屋計劃屋邨視障居民採取的改善措施

(文件編號：HA 41/2005)

37. 梁展文先生說，他在今年8月與香港失明人協進會（下稱「協進會」）主席莊陳有先生及該會代表會面。席間，他們進行了深入的交流。協進會代表認為，早期興建的公共屋邨沒有為視障和失明人士提供足夠的設施，對他們的日常生活造成不便。為進一步提升視障人士的生活質素，協進會就改善措施提出了一些意見。

38. 署方就協進會的意見作出了詳細研究，並建議進行一系列的改善措施，梁先生強調，除了改善設施外，署方還建議加強屋邨管理人員與視障人士的溝通，遇有緊急情況時，主動給予支援。總括而言，我們認為有關的建議能進一步協助視障人士融入社區。他接着邀請黃比先生詳細介紹有關建議。

39. 黃比先生以投影片介紹改善措施。

40. 李華明先生 分支持有關的改善措施，並讚賞署方的構思已回應了視障居民大部分訴求。他 分欣賞升降機「報樓層」發聲系統，因為該措施除了惠及視障人士外，也令視力不佳的長者出入更為方便。

41. 蔡涯棉先生對改善措施表示支持。他詢問署方有否考慮為其他殘疾居民提供適合的設施。

42. 黃比先生回應說，在1998年4月或以後興建的公共屋邨，已按照《設計手冊：暢通無阻的通道1997》所訂明的設計規定，提供相關的設施。至於在1998年4月以前興建的屋邨，署方已在其中的91個屋邨增設扶手、下斜路緣等設施，署方會在餘下的69個屋邨，逐步提供這些設施。個別殘疾居民如有需要，署方可為他們改裝單位內如浴室、電燈開關等設備。如個別屋邨有特殊的需要，署方也會考慮提供相關的設施。

43. 陳鑑林先生希望署方留意升降機「報樓層」系統的音量，以免對鄰近升降機的居民，造成滋擾。此外，陳鑑林先生和陳炳煥先生詢問署方，倘若租置計劃屋邨的業主反對支付有關設施日後的維修保養費用，署方會如何處理。

44. 黃比先生說，署方會盡量游說租置計劃屋邨業主及有關的團體，向他們解釋維修保養所涉費用很少，而且改善工程可幫助視障人士融入社區，有助促進社區甚至整個社會的和諧。

45. 張宇人先生認為，如果租置計劃屋邨業主事先知道維修保養所需的費用，有助他們考慮是否承擔有關費用，他建議署方向租置計劃屋邨業主詳細解釋每年所需的維修保養費用。另外，張先生詢問，署方

有否為殘疾居民改善室內裝置預留款項。黃比先生回應說，署方已在維修保養及改善工程預算中，預留了款項支付這些工程的費用。

46. 陳黃穗女士說，改善措施的目的是讓視障人士可無障礙地進出公共屋邨，她建議署方可從科技角度出發，考慮為視障人士提供適合的裝備。

47. 黃比先生表示，未來屋邨管理及維修系統或可進一步發展，使視障人士可透過互聯網收聽屋邨資訊。署方會與時並進，密切留意資訊科技的發展，冀能進一步改善視障人士的日常生活。黃先生補充，署方容許失明居民飼養導盲犬。

48. 吳水麗先生支持改善措施。他說他曾在一個外國城市遇上引路徑的中段出現一條燈柱的情況，這顯然是不同部門缺乏溝通所致。他提醒署方注意與有關政府部門協調，特別是當引路徑有維修工程進行時，署方務必要採取相應的措施，以保障視障人士的安全。此外，吳先生認為並非居於公共屋邨的視障人士也會到訪公共屋邨，若署方在籌劃有關措施時從這個角度出發，意義會更大。

49. 黃比先生表示，如進行維修工程，署方會預先通知視障人士，以及採取特別的預防措施。

50. 陳家樂先生認同房委會應帶動社會對視障人士的關心，但由房委會全數支付在租置計劃屋邨的改善工程費用，將來便有例可援，或會增加房委會的負擔。他認為租置計劃屋邨的業主作為社會的一分子，也應履行公民責任。他建議，署方與租置計劃屋邨業主按租戶與業主的比例，分攤改善工程的費用。

51. 黃比先生回應說，署方曾詳細研究應否與租置計劃屋邨業主攤分工程費用，但為了增加他們對改善措施的支持，署方認為由房委會身體力行，承擔有關費用是值得的。

52. 葉國謙先生指出，很多居者有其屋屋苑（下稱「居屋苑」）與租住公屋毗鄰，他詢問署方有否考慮也為居屋苑提供類似設施。

（施永青先生和周永健先生於此時離席。）

53. 黃比先生說，由於房委會沒有居屋苑的業權，因此暫未考慮為居屋苑提供有關服務。劉啟雄先生補充說，居屋苑的維修基金用途五花八門，房委會只是居屋苑的發展商，不便向業主立案法團建議如何運用維修基金。同時，若房委會為居屋苑支付有關費用的先例一開，恐怕將來會有更多類似的的要求。劉先生續稱，署方希望房委會可起帶頭作用，喚起居民對視障人士的關顧，從而協助視障人士融入社會。他期望租置計劃屋邨業主也可以出一分力。

54. 張炳良教授贊同房委會帶頭為視障人士提供無障礙環境，他認為租置計劃屋邨業主也應履行其責任，因此由他們負責有關設施的維修保養費用是恰當的安排。張教授表示，署方在提倡無障礙環境和推行全方位維修計劃時，須顧及其他有特別需要的居民，例如在舊型屋邨加建升降機，以方便長者。

55. 李國英先生說，據他了解有一個私人屋苑在出售單位後，才為殘疾人士加設斜道，引起已購買位於斜道旁單位的業主不滿。因為他們在購買單位時沒有斜道，而殘疾人士使用斜道時發出的聲浪會對他們造成滋擾，並且破壞原來清靜的環境。他詢問若在租置計劃屋邨出現類似的情況，署方如何處理。黃比先生回應說，計劃增設斜道的69個屋邨中，並無租置計劃屋邨在內。

56. 經詳細討論後，委員一致通過載於文件第19段的建議。

散會時間

57. 會議於下午4時25分結束。

本會議記錄於 2006 年 月 日獲大會通過。

主席孫明揚

秘書麥靖宇

檔號：HA/COM/2/2 X

日期：2005 年 12 月 30 日