

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

改善寶田邨及天恩邨第一期細小浴室的建議

目的

本文件旨在告知委員房屋署對改善寶田邨和天恩邨第一期浴室面積的研究結果，並請委員通過改善工程方案。

背景

2. 2013年6月3日立法會房屋事務委員會會議上，委員討論寶田邨浴室細小問題時，通過動議要求房屋委員會（下稱「房委會」）研究擴大浴室的方法。雖然，委員沒有提及天恩邨第一期，但是天恩邨和寶田邨的浴室實際上是同一款設計，故我們須一併考慮。

3. 屯門寶田邨有大廈九幢，單位 8,736 個；天水圍天恩邨第一期有大廈四幢，單位 3,528 個（下稱「兩個屋邨」）。兩個屋邨分別於 2000 年和 2001 年落成，原本設計為中轉房屋，作短暫居住之用。鑑於對中轉房屋的需求下降，為充分善用公共資源，房委會根據已獲通過的 SHC 43/2004 號文件，於 2004 年開始逐步將寶田邨空置及其後回收多出的中轉房屋單位靈活轉為公共租住房屋（下稱「公屋」）單位出租，而天恩邨第一期則自 2004 年 9 月入伙以來，均全數作公屋出租。今天，寶田邨內中轉單位約佔 25%，而公屋單位約佔 75%。為求與其他公共屋邨的編配標準看齊，寶田邨的公屋住戶獲編配的單位一般較中轉戶的為大。然而，由於一人公屋申請的需求殷切，部份一人申請者可能會獲編配與一人中轉戶相同較為細小的單位。除了浴室較為細小外，該兩個屋邨的環境和邨內及單位設施標準，均與其他公共租住屋邨相若，住戶大致上感到滿意。

4. 儘管兩個屋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，但是浴室細小問題仍然備受關注。為解決有關問題，房委會自 2006 年以來已實施改善工程，將原來設置於近浴室入口的洗手盆，轉移到浴室內牆角，並採用「角形洗手盆」，從而增加浴室內的活動空間。到今天為止，我們通過現居住戶申請或翻新空置單位，已完成寶田邨 62% 單位和天恩邨第一期 57% 單位的改裝工程。不過，此項改裝工程僅能略為改善情況，並未能完全滿足關注的人士，包括一些居民和議員。

全面研究各種改善方法

5. 為回應與日俱增的訴求，以及 2013 年 6 月 3 日立法會房屋事務委員會會議所提出的要求，房屋署就擴大浴室的各種可行方案進行了全面研究，並就各方案檢視多項相關的因素，包括技術上的影響、所產生的滋擾、成本效益，以及對房屋供應的影響。研究結果列載於下文各段。

建議採用方法：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）的非承重間隔牆，這可有效利用廚房或客廳的空間擴大浴室面積（見附件一）。在所有研究的方案中，此方案造成的滋擾最少、最快捷，兼且最符合成本效益。工程進行時只會發出輕微噪音和振動，令鄰居稍受滋擾。預計約需 15 至 20 日便可完成一個單位的改動工程，每個單位的工程費約 25,000 元^{註 1}。

7. 改動工程完成後，浴室所增加的面積各有不同，視乎單位類別而定，平均擴大 30%。我們實地建造實體示範單位，證實改動後浴室內的活動空間有顯著改善。立法會房屋事務委員會委員及資助房屋小組委員分別實地視察示範單位後，對是項改動工程所作的空間改善均表示認同。

曾探討的其他方案：較大規模的改動或重建樓宇

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：在結構及外牆作出若干改動的情況下，重新間隔單位；以及
- (c) 拆卸並重建屋邨。

9. 我們已審慎研究上述各項方案，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孔位置、建築物條例對浴室、廚房和客廳窗戶的規定，以及結構牆和大門口位置等。此外，改建亦會導致大量經改裝的屋宇裝置設施外露。標準樓面平面圖及改建技術限制載於**附件二**。

註 1 工程包括重造間隔牆、重鋪防水層、受影響的牆和地磚；如有需要，更換水廁和洗臉盆、更改水管裝置和電氣布線、以及其他改動工程相關的項目。

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、所需施工時間長、滋擾嚴重；
- (b) 必須搬遷和安置住戶，安排不僅複雜，更會大大影響現時已非常緊絀的房屋供應；
- (c) 改建工程須逐座進行，以維持中轉房屋供應不斷，因此未能於合理時間內改善浴室細小的問題；以及
- (d) 工程既不環保^{註 2}也不符合成本效益。

推行計劃

11. 在有人居住的單位，房委會會按住戶申請進行改動，而房委會亦會於空置或回收單位翻新工程時改動。考慮到改動工程可能會影響住戶，我們會先改動現有的空置單位，以預留適當數目作改動工程申請人臨時居所之用。然後，我們會邀請住戶申請，但會安排居民於申請前先參觀改動的示範單位。

12. 我們預計，並非所有居民都會申請改動工程。不過，考慮到可作臨時居所的空置單位數目是有限制，因不能對正常的單位供應造成太大影響，而且人力資源有限，太多工程同時進行亦可能會對鄰居造成滋擾，故改動工程須分階段進行。我們會制訂行政準則，以決定為申請人改動的優先次序^{註 3}。

13. 施工期間，為減低對居民帶來的滋擾，我們會要求承建商加裝保護裝置，將施工範圍與單位其他部份分隔，並會覆蓋居民的家具和物品。改動工程進行期間，受影響的住戶可申請臨時居所^{註 4}或選擇留居原址，很明顯後者並不值得鼓勵，倘若決定留居現址的住戶，則須接受於改動工程進行期間無法使用浴室和廚房。

註 2 寶田邨和天恩邨的樓齡只有 13 年左右。

註 3 考慮中的優先次序為 - 公屋申請人（指寶田邨）、家庭成員較多、居住年期較長，隨後為中轉房屋申請人（指寶田邨）。不過，住戶倘有社會、醫療或特殊理由，可獲特別考慮。

註 4 免費臨時居所會應居民要求提供，居所設置家具，以及申請人難以自行搬動的大型電器、熱水器和煮食爐具。

14. 暫訂計劃在上文所述限制之下需約三至四年完成，詳情如下：

估計改造單位最高產量	寶田邨 ^{註 5} (共 8,736 個單位)	天恩邨第一期 ^{註 5} (共 3,528 個單位)
2014/15 年度	2,500 個單位(29%)	660 個單位(19%)
2015/16 年度	2,800 個單位(32%)	1,200 個單位(34%)
2016/17 年度和其後	其餘 3,436 個單位(39%)	其餘 1,668 個單位(47%)

15. 寶田邨預期於 2014/15 年度第二季動工，待施工進程運作暢順之後，天恩邨會其後數月動工。為能迅速開展此計劃，分區定期合約承建商會在初期負責所屬分區工程。不過，我們會在適當時間考慮為其後部份改為專項合約作招標。

對財政方面的影響

16. 預算每個單位的改動工程費為 25,000 元左右^{註 6}，另加每個單位的其他相關成本 1,600 元^{註 7}。假如為寶田邨和天恩邨一期所有單位進行改動工程，耗費總額分別為 2.324 億元和 9,380 萬元。2014/15 年度，寶田邨和天恩邨的開支預算分別為 6,650 萬元和 1,760 萬元；2015/16 年度，該兩個屋邨的開支分別為 7,450 萬元和 3,190 萬元。2014/15 年度涉及的開支，可於 2014/15 年度已核准的預算內吸納。至於由 2015/16 年度以後的開支需求，會在日後的財政預算工作中尋求適當撥款。

對人手方面的影響

17. 執行該計劃時，需要額外一名助理工程監督和四名監工支援。所需人手會以內部重行調配資深人員的方式應付，其原來職位會以個體聘用人員填補，預計該計劃在這方面的開支為 440 萬元。

註 5 完工單位數量涵蓋現居居民申請，以及寶田邨和天恩邨每年分別約為 1,500 個和 120 個的翻新空置單位。

註 6 詳述於註 1 的改動工程的工程費。

註 7 成本涵蓋 - 臨時居所包括經攤分後迴轉重用的成本、租金豁免、免費的水電、以及由服務供應商提供額外物業管理、保安及清潔服務費用。

公眾反應/公布事宜

18. 經考慮一切因素之後，我們認為所推薦的改動單位內浴室間隔牆方案乃最佳選擇。於 2014 年 2 月 10 日，該建議獲房屋事務委員會通過，惟署方已強調須經房委會資助房屋小組委員會批准方能付諸實行。預料公屋租戶／中轉房屋租用證持有人會歡迎該方案，因該方案能提供的活動空間及額外的儲物層架，較原本的浴室設計及其後採用的角形洗手盆為佳。假如建議得到小組委員會通過，我們會藉屋邨通訊、邨管諮委會、告示和邀請申請信向居民公布該計劃。

建議

19. 請委員批准所推薦的改動單位內浴室間隔牆方案（上文第 6 和第 7 段），以改善細小浴室；以及批准寶田邨和天恩邨第一期的執行計劃（上文第 11 至第 15 段）。

文件銷密

20. 我們**建議**，待委員通過上文第 19 段所載建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網站瀏覽，於房屋署圖書館查閱，以及向房屋署公開資料主任索閱。

假定同意

21. 預料委員不會反對上文第 19 段所述的建議和按上文第 20 段所述將本文件銷密。會議事務秘書倘於 **2014 年 3 月 24 日正午**仍未接獲任何反對意見或提出討論的要求，即假定建議得到小組委員會通過，並會跟進相關工作。

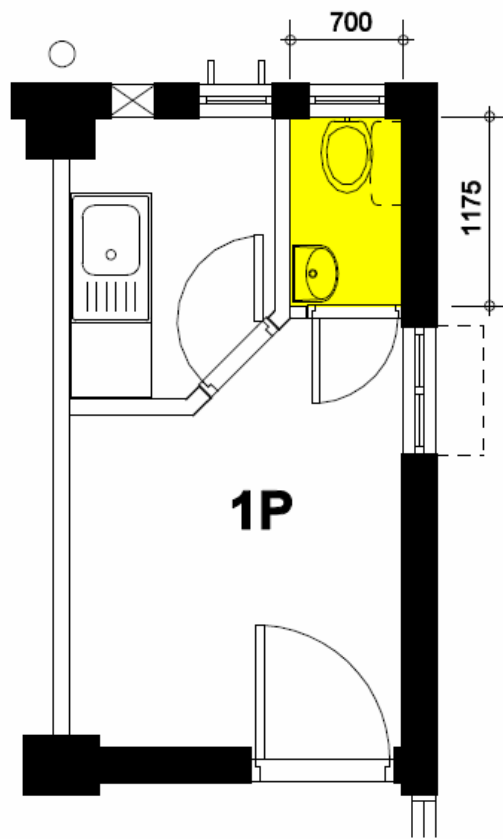
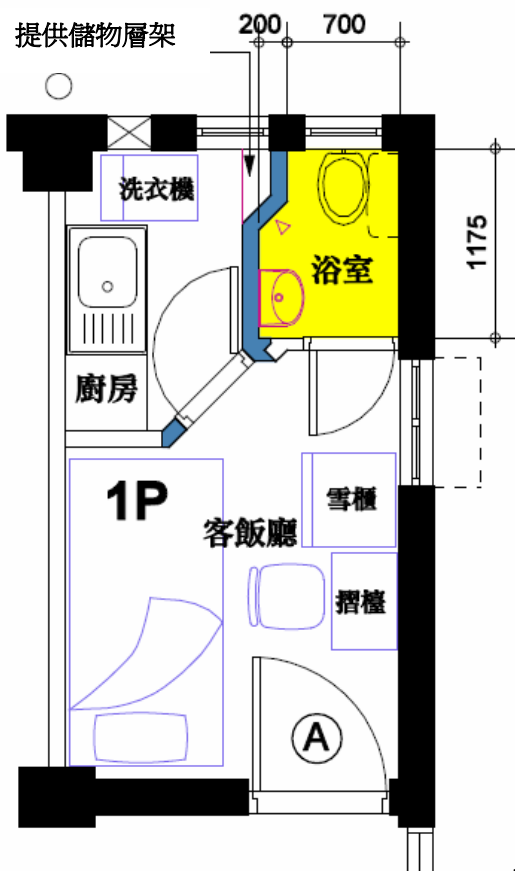
資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

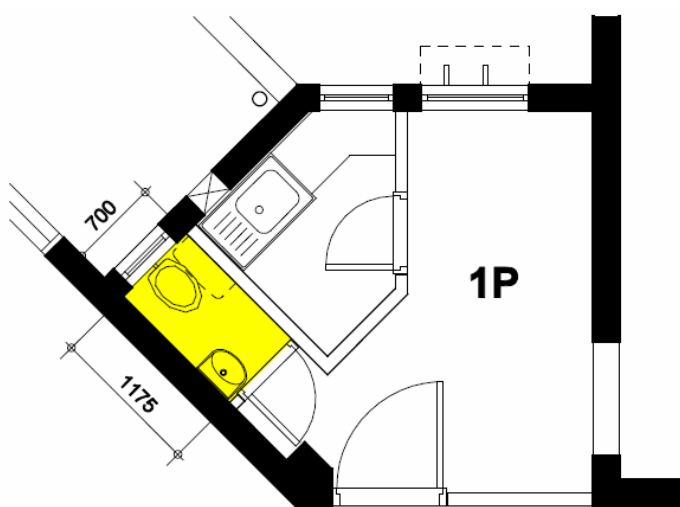
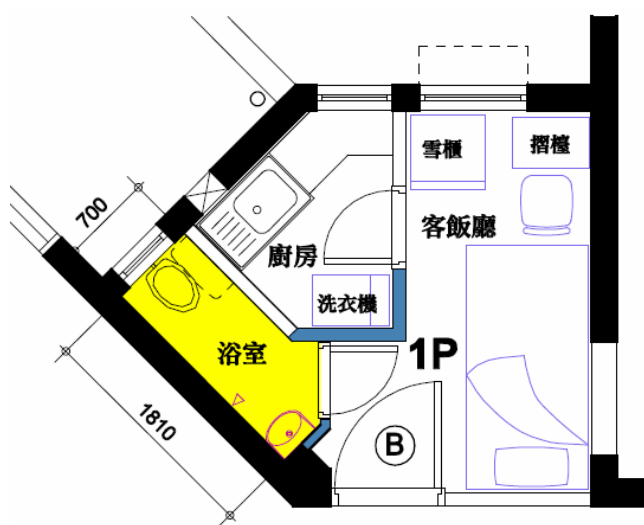
傳真：2761 0019

檔號：HD3-4/T&Y/1-55/34
(屋邨管理處)

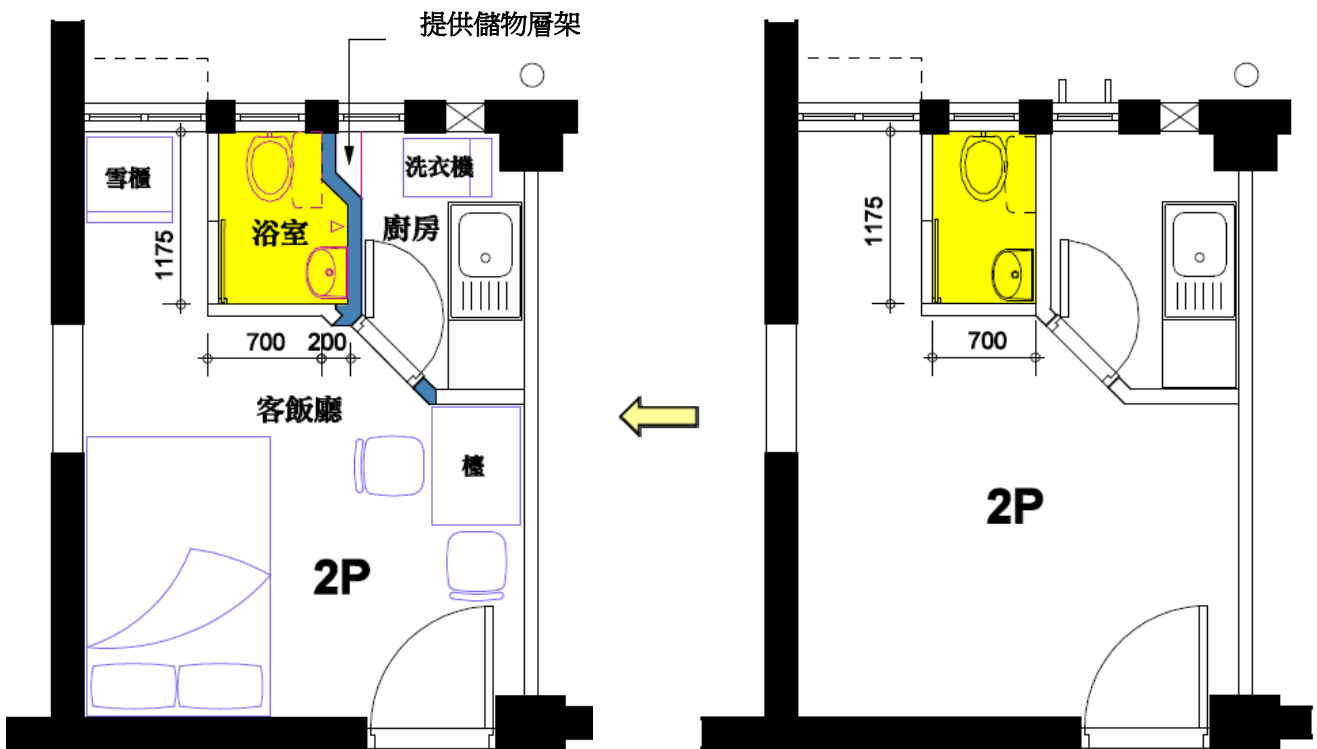
發出日期：2014 年 3 月 17 日



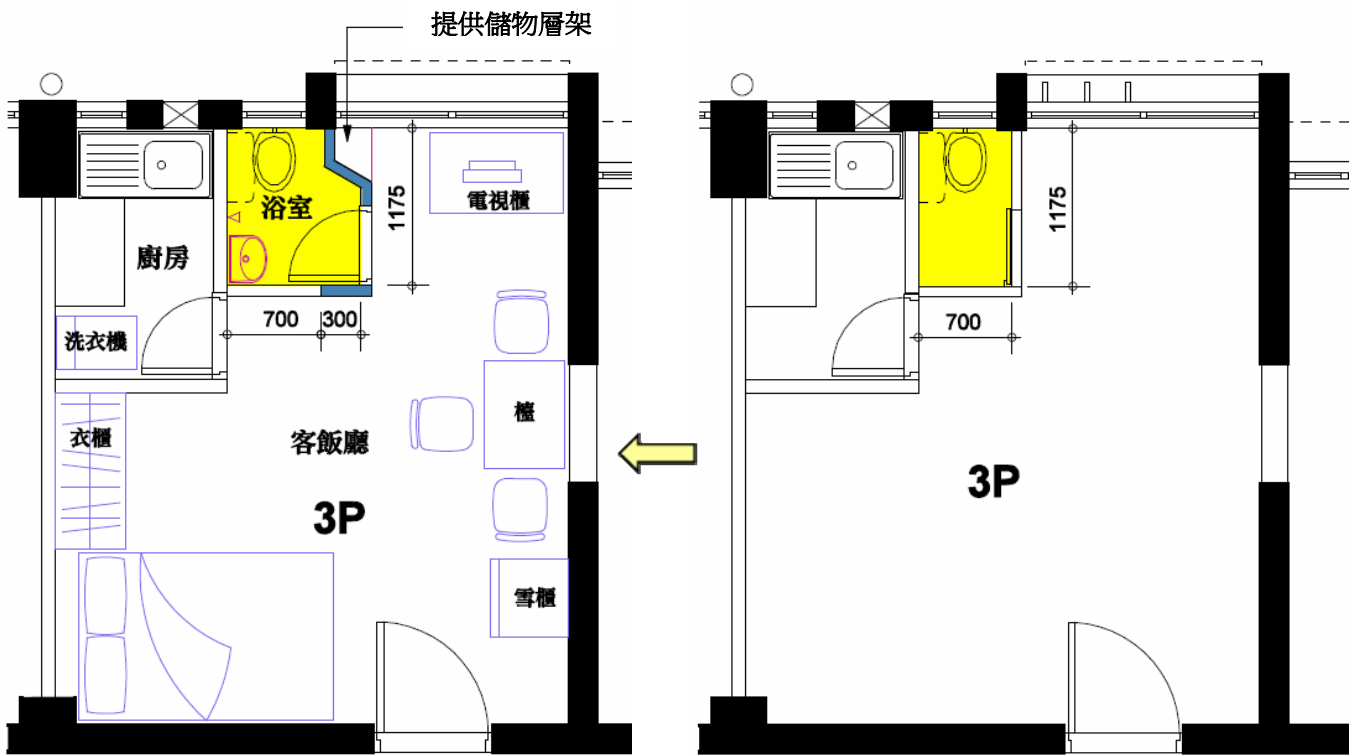
1P (A) 單位
(佔總單位數目的22%)



1P (B) 單位
(佔總單位數目的11%)



2P單位
(佔總單位數目的22%)



3/4/5P單位
(佔總單位數目的45%)

改動現時樓層平面圖及限制

