

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

檢討空置單位翻新津貼

目的

本文件旨在請委員通過修訂空置單位翻新津貼（下稱「翻新津貼」）的建議。

建議

2. 請委員通過：
 - (a) 修訂翻新津貼的適用範圍（第 6 至 8 段）；
 - (b) 經修訂翻新津貼的限制（第 9 段）；
 - (c) 於 2024/25 年度第三季推行經修訂的翻新津貼（第 10 段）；以及
 - (d) 會後把本文件銷密（第 15 段）。

背景

3. 根據現行政策，入住樓齡不足 21 年的公共租住房屋（下稱「公屋」）單位的準租戶可選擇由房屋署的翻新工程承辦商進行髹漆及相關工程（即**附件**的項目 A1）和小型修葺工程（即**附件**的項目 A2 至 A15），或領取相等於三至五個月租金的翻新津貼^{註 1}。

註 1 房委會會繼續負責進行會影響鄰近地方和樓宇或單位本身結構完整性或安全性的基本維修工程，如修葺混凝土、更換外牆窗戶、更新供水系統或電力裝置等。

4. 過去五年，選擇領取翻新津貼的情況有上升趨勢^{註2}，而在過去兩年，近四分之三準租戶選擇領取翻新津貼。準租戶對翻新津貼的反應正面，因為這有助他們早日接收單位，並可利用津貼補貼自行裝修的開支。在現行安排下，有關租戶在領取翻新津貼後一年內須承擔小型修葺工程的維修責任。然而，有不少租戶反映在翻新後一年內自行安排小型修葺工程存有一定程度的困難，可能會導致維修延誤，建議房委會優化有關安排。

5. 隨着更多公屋租戶購買資助出售單位，以及房屋署加強打擊濫用公屋，過去兩年從公屋租戶收回的空置單位數目大幅上升，預計未來數年上升趨勢還會繼續。考慮到未來需要處理更多空置單位，以及本地建造業工人和技術人員短缺，我們已檢討翻新津貼的適用範圍及實施細節，以增加效率和資源效益。

擬議修訂及理據

6. 房委會於 2006 年推出「全方位維修計劃」，每十年一次主動勘察樓齡介乎 10 至 30 年的公屋單位的室內狀況，並提供全面的維修服務^{註3}；樓齡達 30 年或以上的單位，則每五年勘察一次。為進一步提升維修服務，房委會自 2008 年起推行「日常家居維修服務」，提供優質和迅速的室內維修服務。「全方位維修計劃」的主動安排，以及「日常家居維修服務」迅速和以客為本的維修服務，增強了公屋單位的可持續性。因此，不同樓齡公屋單位的狀況，普遍維持在理想的水平。

7. 鑑於領取翻新津貼的趨勢和租戶的反映（上文第 4 段），以及房屋署最終會在一年限制期滿後承擔小型修葺工程的維修責任，因此我們**建議**把小型修葺工程納入署方的空置單位翻新工程範圍內。我們預期訂定了更清晰和規範的維修責任後，將會更有效地完成更好的維修工作，進一步提升現有公屋單位的質素。

註2 在 2018/19 至 2022/23 年度，選擇領取翻新津貼的準租戶分別佔 66%、68%、72%、74% 及 74%。

註3 適用範圍包括維修由房委會負責的樓宇結構、屋宇裝備和固定裝置。

8. 考慮到公屋單位有更好的維修保養（詳情載於第 6 段），加上未來空置單位數目會繼續增加但工人及技術人員短缺，以及租戶對翻新津貼的反應正面，而翻新津貼的適用範圍收窄至只涵蓋髹漆及相關工程，我們**建議**擴大翻新津貼的適用範圍至所有樓齡的單位，並且不論樓齡多少，均劃一提供相等於三個月租金的津貼。經修訂的翻新津貼如下：

樓齡 ^{註 4}	翻新津貼	
	現行津貼額	新津貼額
0 至 10 年	三個月租金	三個月租金
11 至 15 年	四個月租金	
16 至 20 年	五個月租金	
21 年或以上	不適用	

9. 現時不向中轉房屋準租戶發放翻新津貼的政策將繼續維持不變^{註 5}。為確保資源運用符合成本效益，我們**建議**不向入住以下單位的準租戶提供翻新津貼的選擇：

- (a) 已公布會清拆的屋邨大廈；以及
- (b) 在編配單位前已完成翻新的單位^{註 6}。

實施

10. 倘獲委員通過，我們**建議**於 2024/25 年度第三季推行第 2 段的經修訂翻新津貼，以確保有充足時間進行相關的準備工作，包括電腦系統提升、宣傳和安排向相關承辦商簡介新計劃。

註 4 由竣工日期起計。

註 5 委員於 2004 年檢討翻新津貼時，決定不發放翻新津貼予根據房舍調換計劃入住新單位的準租戶。由於該計劃已於 2006 年終止，因此經修訂的翻新津貼並不適用。

註 6 包括租者置其屋計劃屋邨的空置單位。為配合居者有其屋計劃／綠表置居計劃銷售計劃的準備工作，故此有關單位可能已完成翻新。

財政方面的影響

11. 假設有四分之三的準租戶選擇領取經修訂的翻新津貼（即不論樓齡劃一提供相等於三個月租金的翻新津貼），預計房委會在 2024/25 年度可節省 210 萬元；並且在 2025/26 年度及其後^{註 7}，每年可節省 630 萬元。詳情如下表所示：

財政年度	「其他經常開支」下翻新津貼的預計開支 ^{註 8}	「維修及改善工程開支」下預計可節省的髹漆及相關工程費用	「租金收入」下租金收入 ^{註 8} 的預計收益	預計房委會可節省的金額
	(A)	(B)	(C)	(B) + (C) - (A)
2024/25 年度	3,790 萬元	3,710 萬元	290 萬元	210 萬元
2025/26 年度及其後	1.137 億元	1.112 億元	880 萬元	630 萬元（每年）

人手方面的影響

12. 推行經修訂的翻新津貼不會對人手造成重大影響。我們會更新相關指引，以提升員工的熟悉程度及確保有效執行該修訂。

資訊科技方面的影響

13. 我們須提升相關的電腦系統，以配合修訂後的翻新津貼。提升該系統的費用約為 50 萬元。我們預計可於 2024 年 10 月完成系統提升。

註 7 2025/26 年度的開支是根據空置單位的預計數目和之前兩個年度租戶選擇翻新津貼的比例而估算。2026/27 年度及其後的開支亦將會按此方法估算。

註 8 根據 2024 年的租金檢討，由 2024 年 10 月 1 日起，公屋單位的每月平均租金為 2,527 元。

公眾反應／公布事宜

14. 經修訂的翻新津貼，旨在為所有公屋單位的準租戶提供一次性的現金津貼選擇，以補貼他們自費進行裝修。此舉亦可讓房屋署及其翻新工程承辦商更有效重新分配資源，以應付日後不斷增加的空置單位所帶來的挑戰。我們預期修訂翻新津貼的建議會普遍獲得公眾支持。建議獲委員通過後，我們會發布有關修訂翻新津貼的新聞稿。

文件銷密

15. 我們**建議**待委員通過經修訂的翻新津貼後，把文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁、房屋署圖書館和經房屋署的公開資料主任查閱有關文件。

討論

16. 在 2024 年 8 月 27 日舉行的會議上，我們會邀請委員通過上文第 2 段所載的建議。

資助房屋小組委員會秘書鄭可琪
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號： HD 3-4/TNS/BW/4/8
(屋邨管理處)
發出日期： 2024 年 8 月 26 日

在空置單位進行的工程一覽表

A 由租戶負責

- 1 髹漆及相關工程

小型修葺工程

- 2 修葺露台、廚房及廁所的牆磚
- 3 修葺食水管
- 4 修葺沖廁水箱連背板
- 5 修葺盥洗盆及廚房洗滌盆
- 6 修葺客廳地面及膠地板
- 7 修葺廁所門、邊框及門框，包括百葉窗及固定玻璃窗格
- 8 修葺廚房門及門框
- 9 修葺睡房門及／或喉管井道門，包括外框及小五金附件
- 10 修葺釉面金屬或木質間隔／窗花／百葉窗及露台門
- 11 修葺百葉窗框、窗葉及防盜鐵柵
- 12 修葺廁所與廚房之間的釉面木板
- 13 修葺廚房灶台、洗滌枱及廚架
- 14 修葺廚房油脂盛器及鋁窗
- 15 修葺間隔磚牆

B 由署方負責

- 1 以防水物料重鋪露台、廚房及廁所地面和牆腳線的砂漿底層及地磚
- 2 更換食水管，包括淋浴處／浴缸、盥洗盆、洗滌盆和洗衣機的四個供水組件
- 3 更換廁盆及塑膠廁盆座板連蓋
- 4 更換摺閘及門框
- 5 更換／修葺入口大門及門框
- 6 把現有的入口大門及門框換上具半小時耐火時效的大門及門框
- 7 把現有的空心入口大門換上實心大門及門框
- 8 重建矮磚牆及／或更換混凝土欄杆
- 9 更換外牆百葉窗框和窗葉
- 10 更換外牆窗戶
- 11 更換／修葺外牆防盜窗花
- 12 更換淋浴盆／浴缸
- 13 拆除違例圍封物、冷氣機架、間隔牆或搭建物
- 14 裝設新水錶
- 15 混凝土剝落修葺工程
- 16 更新電力裝置（包括更新用戶電箱）及完工證明書