

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 為現有公共租住房屋單位進行的 排水管檢查計劃和排水管改善計劃

#### 目的

本文件旨在告知委員排水管檢查計劃的進度，並請委員通過推行擬議的排水管改善計劃，以期在可行的情況下，因應屋宇署訂明的提升設計標準，改善某些現有公共租住房屋（下稱「公屋」）單位的排水系統。

#### 建議

2. 現請委員：
  - (a) 備悉排水管檢查計劃現時的進度（見**第 3 段至第 6 段**）；
  - (b) 通過推行擬議的排水管改善計劃，改善某些現有公屋單位的排水系統（見**第 9 段至第 11 段**），費用預計為 6.19 億元（見**第 15 段**）；
  - (c) 通過修訂「屋邨管理扣分制」（下稱「扣分制」）下第 C5 項不當行為的內容（見**第 13 段**）；以及
  - (d) 批准銷密本文件（見**第 19 段**）。

#### 排水管檢查計劃的進度

3. 我們曾發出 SHC 50/2020 號文件，通知委員房屋委員會（下稱「房委會」）為應對 2019 冠狀病毒病疫情，作為預防措施，將推行排水管檢查計劃，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。檢查工作於 2020 年 10 月底展開，預計需時 18 個月，在 2022 年 4 月前完成。該項計劃開始推行後，我們已把檢查範圍擴大，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。

4. 我們已在 2021 年 6 月完成檢查 600 幢大廈所有設於室外的公用排水管。至於室內排水管，截至 2022 年 2 月中，我們經排水管檢查計劃已到訪所有 800 000 個單位，並成功入屋及完成檢查其中約 460 000 個單位。至於未能在計劃推行期間檢查的單位，我們已向租戶發出通知書，以便聯絡我們及安排入屋檢查。如果租戶沒有回應或拒絕安排入屋，以至我們未能成功入屋檢查，我們會透過其他現行的計劃，包括「全方位維修計劃」，「日常家居維修服務」，「空置單位翻新計劃」及擬議的「排水管改善計劃」進入單位。

5. 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。但有數類涉及排水系統的輕微缺損，則需另訂計劃進行維修工程，例如更換舊鑄鐵喉管、更換欠妥的沙井蓋，以及有需要時伸延或加建新鮮空氣入口或排氣管。該等工程在現行機制下將列作例行維修推行。

6. 截至 2022 年 2 月中，我們發現約 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。在排水管檢查計劃推行期間，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。我們亦已向有關租戶發出通知書，要求他們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

7. 屋宇署於 2021 年 4 月發出新作業備考，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》(下稱「《作業備考》」)，藉此發布地面以上排水系統的提升設計標準。根據《建築物條例》第 28(1)條，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，須符合《作業備考》的規定。《作業備考》對現有建築物並無追溯力。

8. 屋宇署正檢討《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》。據我們所知，法例修訂部分將大體上以《作業備考》訂明的提升標準為基礎。

## 擬議的改善工程

9. 我們因應《作業備考》發布的提升設計標準，**建議**為現有公屋大廈進行下列排水管改善工程：

- (a) 改善天台排氣管的開口的位置，以應對在大廈出現的擾流現象。所有排氣管將會伸延，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。我們預計當中涉及 1 315 幢大廈內約 25 000 條排氣管，我們預計工程約需兩年半完成；
- (b) 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。這項工程涉及裝有隔氣彎管及排水管設於外牆的 76 個屋邨，約 402 幢大廈，合共 255 000 個單位。我們預計工程約需兩年半完成；以及
- (c) 相鄰單位的廁所地台去水口如經共用廢水管，接駁共用 U 型隔氣彎管，再連接糞管，我們會為該地台去水口加裝獨立 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。這項工程涉及 45 個屋邨內約 242 幢大廈，合共 71 000 個單位。我們的目標是在兩年半內完成大部分改善工程，但這目標將取決於入屋率。我們會呼籲租戶合作，讓房委會人員在其單位內進行工程。

10. 上述各項改善工程屬有需要及有必要性措施，既可應對在大廈出現的擾流現象、補充地台去水口以防止水封流失，亦可防止氣體和異味傳入其他單位。因此，我們會在可行的情況下，盡量落實所有工程。

11. 至於正在興建的房屋，就著將於 2022 年中至 2025 年竣工的建築合約，所有在上文第 9(a)段提及的天台排氣管的開口，將會伸延至符合三米分隔的要求。由於新建樓宇的標準設計將會裝設 W 型隔氣以保持地台聚水器的隔氣彎管常有水封，有效阻止氣體或氣味進入其他單位，所以上文第 9(b)段及(c)段所提及的工程並不需要進行。

## 時間表

12. 鑑於《作業備考》已於 2021 年 9 月 1 日對改動及加建工程生效，加上公眾關注到疾病經排水系統傳播的潛在風險，我們的目標是盡快在現有公屋大廈展開上述工程。待有關人員的招聘完成後，我們**建議**在 2022 年 8 月分階段同步落實上述改善工程。鑑於排水管改善計劃下涉及的屋邨眾多，我們會根據多項因素，包括屋邨或大廈有否確診個案或進行強制檢測、屋邨或大廈樓齡及長者租戶的比例，訂定施工先後次序。我們預計整個計劃需時約兩年半完成。

## 擬議修訂扣分制

13. 為免不合作的租戶阻礙房委會有效率地進行工程或檢查，我們**建議**修訂扣分制下不當行為第 C5 項的內容如下：

### 現有版本

「不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修」

### 建議修訂版本

「不讓房屋委員會(房委會)或其授權的人士進入居住單位或於毗連單位的任何地方(包括但不限於外牆、走廊牆壁、氣窗、鐵閘)，就房委會須負責的工程，或為符合法定要求，或按房委會涵蓋整幢大廈的維修、保養或改善項目，進行檢查或施工」。

----- 扣分制下的不當行為一覽表連同擬修訂的第 C5 項不當行為載於**附件**。倘獲委員通過，擬修訂的建議會即時生效。

## 對人手的影響

14. 由於需要密切監督承辦商落實排水管改善計劃下的工程，而現有人手無法應付額外的工作量，因此我們會成立臨時專責小組，當中包括 111 個補充工作人員職位，負責排水管改善計劃下工程的設計、規劃、監督和竣工驗證。

## 對財政的影響

15. 按照 2021/22 年度的價格水平計算，排水管改善計劃的費用總額預計約 6 億 1 千 900 萬元，約分 4 年攤分。其中在 2021/22 年的費用預計約為 1 百萬元，會在 2021/22 年度的費用餘額中撥出。至於由 2022/23 年度開始的費用，會在有關的財政年度預算週期中提出申請。

## 公眾反應／公布事宜

16. 我們預期因應屋宇署在《作業備考》訂明的提升設計標準主動推行排水管改善計劃，應受租戶和公眾歡迎，原因是現有公屋大廈的排水系統將獲改善和提升，以盡量減低疾病經排水系統傳播的風險。

17. 對於曾對水廁作出不可接受的改動，並被我們要求糾正問題的 41 000 個租戶(見第 6 段)，我們預期當中某些租戶或有怨言。我們會向他們解釋，糾正違例改動工程是租戶的責任。在排水管檢查計劃推行期間，遭切斷的喉管已「加蓋和密封」，漏氣的風險極低，因此我們會給予相關租戶合理時間完成工程。至於那些違規租戶，我們會在有需要時糾正其違例的改動工程，並向其收回成本費用。

18. 倘委員通過擬議的排水管改善計劃及修訂「扣分制」，房委會會發出新聞公報，並向租戶派發單張簡述情況。我們會於改善工程施工前，知會受影響租戶。至於經修訂後的扣分制不當行為第 C5 項，我們會在所有住宅樓宇升降機大堂及屋邨辦事處張貼通告，亦會透過屋邨通訊及房屋資訊短片傳達有關訊息。

## 文件銷密

19. 我們建議待委員通過所載述的各項建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會／房屋署網頁瀏覽、於房屋署圖書館查閱，以及向房屋署公開資料主任索閱。

## 討論

20. 請委員在 2022 年 3 月 14 日舉行的資助房屋小組會議上通過上文第 2 段所載的建議。

資助房屋小組委員會秘書黃令時  
電話: 2761 5033  
傳真: 2761 0019

檔號 : HD3-4/RD/-7/DRA3  
(屋邨管理處)  
發出日期 : 2022 年 3 月 10 日

## 屋邨管理扣分制不當行為一覽表

## A類 (扣三分)

A1*	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)
A2*^	在窗外或露台掛放地拖
A3*^	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件
A4*^	抽氣扇滴油

## B類 (扣五分)

B1	亂拋垃圾
B2	隨地棄置垃圾, 如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等
B3^	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺, 弄污公眾地方
B7*	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道, 妨礙清潔工作
B8	在公眾地方煲蠟
B9*^	積存污水導致蚊患
B10	在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙
B11*^	造成噪音滋擾
B12	在公眾地方非法賭博
B13*	冷氣機滴水

## C類 (扣七分)

C1^	高空拋擲破壞環境衛生的物件
C2	在公眾地方吐痰
C3	在公眾地方便溺
C4	在垃圾收集站、樓宇範圍內或其他公眾地方胡亂傾倒或棄置裝修廢料
C5*^	不讓房屋委員會 (房委會) 或其授權的人士進入居住單位或於毗連單位的任何地方 (包括但不限於外牆、走廊牆壁、氣窗、鐵閘), 就房委會須負責的工程, 或為符合法定要求, 或按房委會涵蓋整幢大廈的維修、保養或改善項目, 進行檢查或施工
C6*^	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備
C7*^	損壞雨水/污水管, 引致滲水往下層單位
C8^	把出租單位用作食物製造工場或倉庫
C9	非法擺賣熟食
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物
C11*^	在出租單位內積存大量垃圾或廢物, 產生難聞氣味, 造成衛生滋擾
C12^	把出租單位作非法用途

## D類 (扣15分)

D1^	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件
-----	-------------------

\* 已針對這些不當行為訂立警告機制, 對初犯者會作書面警告一次; 對警告無效者在第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為之時, 才會實行扣分。

^ 適用於租者置其屋和可租可買屋邨內的租住公屋單位的 14 項不當行為。