

第 12 章

公共機構

香港房屋委員會

政府部門

房屋署

房屋委員會的整體重建計劃

香港審計署

二零零零年十月十二日

房屋委員會的整體重建計劃

目 錄

	段數
撮要及主要審計結果	
第 1 部分：引言	1.1–1.4
整體重建計劃的進度	1.5
帳目審查	1.6
第 2 部分：整體重建計劃的安置行動	2.1
計劃出現延誤的後果	2.2–2.4
重建項目延誤的原因	2.5–2.6
安置行動	2.7–2.12
遷出過程出現延誤	2.13–2.16
<i>審計署對遷出過程出現延誤的意見及建議</i>	2.17 –2.18
<i>房屋署署長的回應</i>	2.19
容許的遷出期限過長	2.20–2.22
審計署的分析	2.23–2.24
<i>審計署對容許的遷出期限過長的意見及建議</i>	2.25 –2.26
<i>房屋署署長的回應</i>	2.27
第 3 部分：在整體重建計劃下房屋資源的管理	3.1–3.3
使用多個接收屋邨	3.4–3.6
<i>審計署對使用多個接收屋邨的意見及建議</i>	3.7 –3.8
<i>房屋署署長的回應</i>	3.9
重建前調遷計劃	3.10–3.13
<i>審計署對重建前調遷計劃的意見及建議</i>	3.14 –3.17
<i>房屋署署長的回應</i>	3.18
處理非認可人士	3.19–3.20
<i>審計署對處理非認可人士的意見及建議</i>	3.21 –3.22
<i>房屋署署長的回應</i>	3.23
第 4 部分：備存租戶資料	4.1
房屋管理綜合系統	4.2–4.4
審計署的分析	4.5–4.6
<i>審計署對備存租戶資料的意見及建議</i>	4.7 –4.8
<i>房屋署署長的回應</i>	4.9

目 錄 (續)

	段數
第 5 部分：房屋署署長及房委會主席的概括回應	5.1
房屋署署長的回應	5.2
房委會主席的回應	5.3
附錄 A：房委會的重建準則	
附錄 B：22 個整體重建計劃項目 (安置行動在一九九七年一月後完成)	
附錄 C：六個因遷出過程冗長而出現延誤的整體重建計劃項目	
附錄 D：在 22 個整體重建計劃項目中的 17 宗上訴個案的詳細資料	
附錄 E：審計署估計因新建成的接收單位空置而損失的租金收入	
附錄 F：截至一九九九年十二月三十一日被凍結而不重新出租的空置單位	
附錄 G：截至一九九九年十二月三十一日整體重建計劃下被凍結的 11 300 個 空置單位的空置期分析	
附錄 H：房屋署計算的整體重建計劃延誤情況	
附錄 I：中文版從略	

房屋委員會的整體重建計劃

撮要及主要審計結果

A. 引言 政府在一九八七年發表的長遠房屋策略，指出新舊屋邨之間的分別日趨明顯，越來越不為社會所接受，而且大多數舊型屋邨的保養成本高昂。為此，政府建議在二零零一年年底之前，重建大部分舊型屋邨。房屋委員會(房委會)在一九八八年把這項建議納入第一型至第三型屋邨大廈重建計劃內，作為整體重建計劃一部分，涵蓋範圍包括所有第一型至第六型屋邨大廈和前政府廉租屋邨。房屋署(房署)是房委會的行政機關，不但負責擬訂重建總綱計劃，並且每三個月檢討計劃一次(第 1.2 至 1.4 段)。

B. 整體重建計劃的進度 政府在一九九五年把完成計劃的目標日期修訂為二零零五年，並且計劃在二零零一年年底之前，重建所有無獨立設備的單位。至二零零零年三月止，在總共 566 幢需要重建的公屋大廈中，411 幢已予拆卸，餘下的 155 幢將於二零零五年年底或之前拆卸(第 1.5 段)。

C. 帳目審查 審計署最近就整體重建計劃進行帳目審查，指出該項計劃在管理方面仍有改善的餘地(第 1.6 段)。

D. 遷出過程出現延誤 審計署發現，在至少六個重建項目中，遷出過程出現延誤，是受影響租戶需要較長時間遷出屋邨所致。遷出過程冗長，主要是因為處理一些堅拒遷出的租戶個案需時。以藍田邨第五期為例，遷出程序需時七個半月才完成，超出目標時限的五個月時間，出現長達兩個半月的延誤，主要是有關堅拒遷出個案的遷出通知書遲遲未能發出所致(第 2.13 至 2.17 段)。

E. 容許的遷出期限過長 房署預留五個月時間，讓舊屋邨住戶全部遷出。在五個月的遷出期內，新的接收屋邨已經落成，可供居住。若遷出程序能提前完成，舊屋邨便可早日重建。審計署注意到，在五個月的目標遷出期中，有三個月是預留用以裁定租戶對遷出通知書不滿而提出的上訴。審計分析的結果顯示，大部分上訴均可在兩個月內獲得裁定。因此，審計署認為，用以裁定上訴個案的三個月期限，尚有縮短的餘地(第 2.20 至 2.25 段)。

F. 使用多個接收屋邨 審計署注意到，由於受整體重建計劃影響的屋邨租戶數目眾多，房署有時候必須使用超過一個接收屋邨來進行安置。但所揀選的接收屋邨，落成日期各異，如果在最早一個接收屋邨落成前尚未完成編配單位的工作，這接收屋邨的部分單位便會一直空置。審計署注意到，在五個整體重建計劃的項目中，很多新建的接收單位已空置六個月以上(第 3.4 至 3.7 段)。

G. 重建前調遷計劃 一九八三年開始實施的重建前調遷計劃，旨在鼓勵舊型屋邨大廈的租戶遷出及把單位騰空，藉此減低因清拆這些屋邨大廈而帶來的安置壓力。在這項計劃下，騰空的單位會予以凍結，不會重新出租。一九八八年，房署把重建前調遷計劃的適用範圍，擴展到整體重建計劃，凡在五年期向前推展計劃首三年內會進行重建的屋邨，都包括在內。審計署注意到，截至一九九九年十二月三十一日，約有 11 300 個騰空的單位被凍結，沒有重新出租 (第 3.10 至 3.16 段)。

H. 處理非認可人士 非認可人士指居住在公屋但卻未符合租住公屋資格的人。審計署注意到，就某些個案而言，已遭識別的非認可人士沒有被着令即時遷出。遲遲不着令非認可人士遷出的做法，並不理想，因為會使住戶誤以為房署對非認可人士居住公屋視而不見 (第 3.19 至 3.21 段)。

I. 備存租戶資料 租住公屋的租戶個人資料，均會輸入一個中央運作的電腦系統，名為“房屋管理綜合系統”。該系統貯存的租戶資料必須準確可靠，因為這些資料是用來推算整體重建計劃下的屋邨單位組合需求。房署職員須每兩年便進行家訪一次，以便核實居於租住公屋租戶的最新個人資料。審計署隨機抽查了 75 宗家訪記錄，發現有 64% 的個案，房署職員沒有在指定的兩年期內進行家訪 (第 4.1 至 4.7 段)。

J. 審計署的建議 審計署提出以下主要建議，指出房屋署署長應：

- (a) 採取行動，以確保遷出通知書能夠在最後一個接收屋邨落成後兩個月內發出 (第 2.18 段第一分段)；
- (b) 進行審慎檢討，以確定：
 - (i) 能否縮短目前發出遷出通知書和裁定上訴個案所需的三個月期限 (第 2.26 段第一分段)；及
 - (ii) 可否精簡《自選單位計劃程序指引》內某些程序以縮短時限，使目前的五個月遷出期限可再縮短 (第 2.26 段第二分段)；
- (c) 如需要使用多個接收屋邨進行安置，可考慮早作安排 (例如加快登記及核實程序，提前編配單位)，以便能夠在首個接收屋邨落成之前完成安置行動 (第 3.8 段)；
- (d) 審慎檢討重建前調遷計劃下的三年凍結期安排，以確定能否把凍結期縮短 (第 3.17 段)；
- (e) 確保一旦查出有非認可人士，便盡快着令其遷出 (第 3.22 段)；
- (f) 確保經常更新房屋管理綜合系統的資料庫 (第 4.8 段第一分段)；及

(g) 提醒該署的屋邨管理人員必須按規定每隔兩年進行家訪一次 (第 4.8 段第二分段)。

K. 房屋署署長的回應 房屋署署長表示，他同意審計署大部分的建議。不過，他認為凍結期可予縮短的幅度十分有限。此外，他亦表示，要求非認可人士離開公屋單位，首先應由租戶負責，然後房署才會考慮採取行動。

L. 房委會主席的回應 房委會主席表示，大體上，房委會在力求重建計劃具成本效益與體恤每個家庭的情況這兩者之間，恰好取得平衡。他亦表示，重建的目的是提高受重建影響住戶的整體生活水平。

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡明這次帳目審查的背景，並概述帳目審查的目的及範圍。

1.2 在二十世紀六七十年代，興建公共租住屋邨（即第一型至第六型大廈和前政府廉租屋邨）的目的，是滿足社會人士對租金低廉的房屋的需求。相對於八十年代以來才落成的新型屋邨，這些舊型屋邨的居住面積較小，而基本附屬設施也匱乏。政府在一九八七年發表長遠房屋策略，指出新舊屋邨之間的分別日趨明顯，越來越不為社會所接受，而且大多數舊型屋邨的保養成本高昂。為此，政府建議在二零零一年年底之前，重建大部分舊型屋邨。房屋委員會（房委會）在一九八八年把這項建議納入當時的第一型至第三型屋邨大廈重建計劃內，作為整體重建計劃一部分。

1.3 房委會推行整體重建計劃的主要目的，是要改善舊型公屋受重建影響住戶的居住條件，令社會人士受惠。

1.4 房委會透過其行政機關 房屋署（房署），負責落實整體重建計劃。房署已經擬訂一項重建總綱計劃，涵蓋範圍包括所有舊式第一型至第六型大廈及前政府廉租屋邨，並在每三個月檢討計劃一次。同時，亦會因應總綱計劃的進度，每年向公眾公布五年期向前推展計劃。房委會揀選屋邨／公屋大廈重建的準則，載示於附錄 A。

整體重建計劃的進度

1.5 一九九五年，政府發覺由於安置資源不足，無法在二零零一年的原定日期完成舊型屋邨的重建工作，於是把總綱計劃的完成日期修訂為二零零五年，而目標是在二零零一年年底之前重建所有無獨立設備的單位。儘管有所延誤，至二零零零年三月止，全部 566 幢公屋大廈中，411 幢已經拆卸。房委會預期在二零零五年年底之前，拆卸餘下的 155 幢。

帳目審查

1.6 在上述情況下，審計署最近檢討了整體重建計劃，目的是評審計劃是否符合經濟原則、有效率及收到成效，同時在管理和實施方面是否有改善餘地。審計署認為計劃的管理工作還可作出改善，有關的審查結果在本報告的第 2 至第 4 部分加以討論。

第 2 部分：整體重建計劃的安置行動

2.1 本部分旨在審查整體重建計劃的安置行動，特別是有關遷出過程的安排。

計劃出現延誤的後果

2.2 政府在一九八七年宣布推行整體重建計劃，並且預期計劃會在二零零一年完成。其後，由於接收屋邨的數目不足，政府在一九九五年把計劃的完成目標日期修訂為二零零五年。

2.3 整體重建計劃延遲完成，對社會造成兩方面的影響。第一方面是經濟成本：整體重建計劃所涵蓋的，都是舊型公屋大廈／屋邨，建築密度一般較低。整體重建計劃出現延誤，會阻延政府更有效地使用土地，加上舊型公屋大廈／屋邨的保養成本，一般較新建公屋大廈／屋邨為高，若計劃出現延誤，房委會就必須持續承擔較大筆保養舊型屋邨的開支。

2.4 第二方面是社會成本：整體重建計劃出現延誤，亦會妨礙興建公屋的進度，連帶影響輪候公屋登記冊上的人士，使他們須輪候更長的時間。此外，計劃出現延誤，更會令社會上部分人士(包括居住在等候重建的房委會屋邨的租戶)，須繼續在一些不合標準的房屋內居住。

重建項目延誤的原因

2.5 一九九七年一月至二零零零年七月期間(二零零零年七月是完成審查工作的時候)，整體重建計劃下共有 39 個項目獲批准。其中 22 個重建項目的安置行動在二零零零年六月底前已經完成，另外 17 個項目的安置行動仍在進行。審計署研究過已經完成安置的 22 個重建項目，發現房署只能在四個項目的原定遷出限期前完成遷出受影響租戶的工作。至於其餘的 18 個重建項目則延期 3 個月到 19 個月不等(見附錄 B)。

2.6 審計署曾分析所有 18 個延期完成的整體重建計劃項目，發現其中 9 個項目延誤的主要原因，是由於接收屋邨(註 1)延遲落成所致，導致的因素有很多，例如因惡劣天氣或執行經核准的修訂令而致延期完工，以及承建商進行工程的進度緩慢或表現差劣；有六個項目(其餘三個項目是由於個別原因而延誤)的延誤則大致歸咎於以下原因：

- (a) 遷出過程出現延誤(見下文第 2.13 至 2.19 段)；及
- (b) 容許的遷出期限過長(見下文第 2.20 至 2.27 段)。

註 1：房屋署把用以安置整體重建計劃受影響住戶的新建屋邨稱為“接收屋邨”。

安置行動

2.7 現行的安置行動程序是根據房委會在一九九六年通過的“自選單位計劃”而訂立的。根據該項計劃，住戶選擇單位的先後次序會由抽籤決定。當接收屋邨的新建單位可以入伙時，住戶即須遷出舊屋邨的原居單位，入住新建單位。這項安排旨在盡量縮短接收屋邨單位的空置期。

2.8 安置行動由房署的屋邨管理人員和重建組人員負責處理。整項安置行動預期在屋邨重建計劃公布後的 18 至 24 個月內完成。安置行動主要分三個程序進行，即登記和核實、編配單位以及遷出。

2.9 **登記和核實** 當安置行動公布後，登記和核實程序隨即展開。在這個階段，負責的房署人員會要求受影響住戶提供最新的家庭狀況資料。為確保住戶符合安置資格，有關人員會根據主要貯存於房署屋邨管理綜合系統內的記錄（見下文第 4.2 段），核對從住戶取得的資料。房署規定有關人員必須在接收屋邨落成三個月前完成這項工作，以便有足夠時間完成編配單位以及遷出這兩個程序的工作。

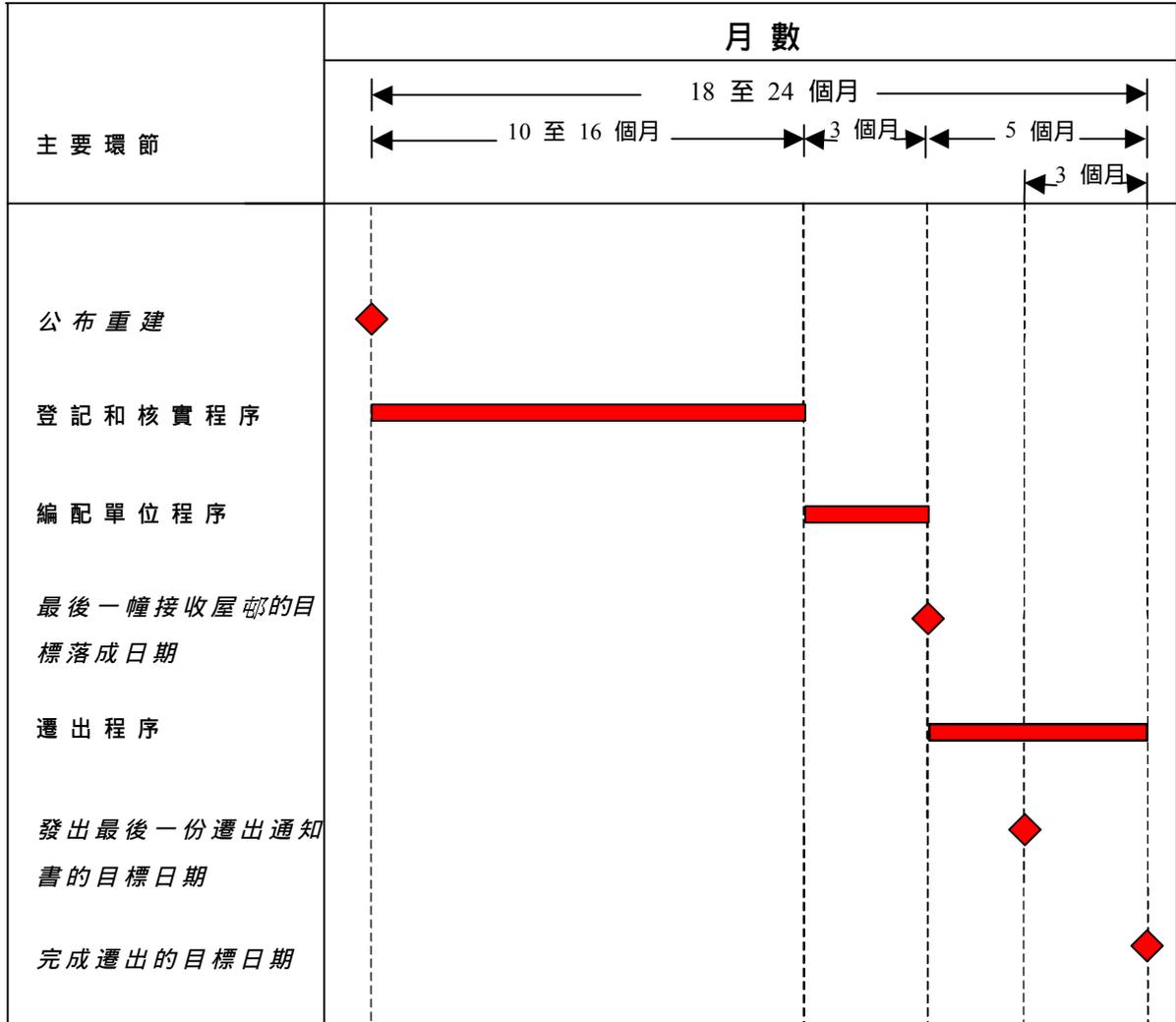
2.10 **編配單位** 登記和查核程序完成後，便會開始為受影響住戶編配接收單位。指定作安置用途的接收單位會公開給合資格的住戶選擇，而個別住戶選擇單位的先後次序則由抽籤決定。房署會為不同的家庭組別製備先後次序名單。房署還開發了一套電腦系統，以便進行這項工作。負責的房署人員必須在登記和查核程序結束後至接收屋邨落成前的三個月內完成編配單位的工作。

2.11 **遷出** 編配單位程序完成後，遷出階段便會展開。房署會預留五個月時間讓舊邨住戶全部遷出。對於堅拒遷出的個案（即受影響住戶基於任何原因而拒絕遷出又或未能在接收屋邨選擇到單位），房署會在完成編配單位工作後個半月內為這些住戶額外提出三次安置建議。假如住戶全部拒絕接納而又未能提出合理原因，則房署會當有關住戶放棄安置權論，並向其發出遷出通知書。住戶如感到不滿，可向房委會轄下的上訴委員會提出上訴。為了確保遷出目標日期不會受到影響，負責的房署人員必須在遷出目標日期至少三個月前發出遷出通知書。換言之，遷出通知書必須在接收屋邨最後一幢大廈落成後兩個月內發出。

2.12 房署在一九九七年發出一套《自選單位計劃程序指引》，以協助員工了解上述安置程序，並為負責在整體重建計劃中推行自選單位計劃的有關人員提供指引。該套指引載列新程序之下的工作細節，以及完成上述三個安置行動程序的時間指標。自選單位計劃的主要程序指引於下文圖一顯示。

圖一

自選單位計劃
工作進度以及安置行動時間指標



資料來源：房署的《自選單位計劃程序指引》

遷出過程出現延誤

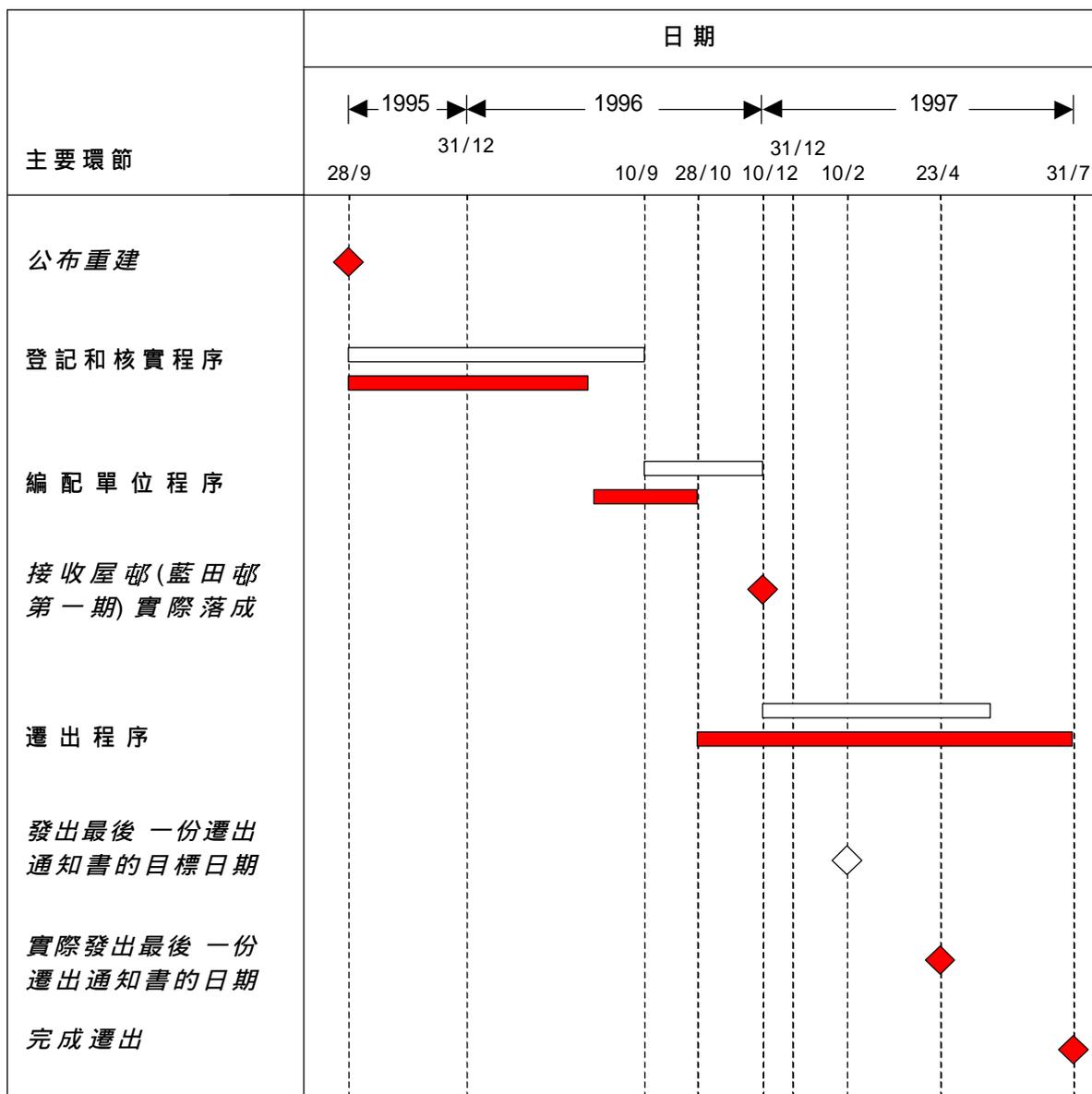
2.13 審計署發現，在 18 個有所延誤的整體重建計劃項目 (見上文第 2.5 段) 中，至少有六個項目是由於遷出過程需時較長而致延誤的。審計署的審查結果於附錄 C 撮述。遷出過程需時較長，主要是由於有關住戶不接納房署所編配的安置單位，堅拒遷出原居單位。審計署以藍田邨第五期重建計劃進行個案研究，詳細分析箇中原因，有關資料於下文第 2.14 至 2.16 段撮述。

藍田邨第五期

2.14 藍田邨第五期重建計劃在一九九五年九月公布，指定接收屋邨為藍田邨第一期。藍田邨第五期重建計劃安置行動的主要環節撮列於下文圖二。

圖二

藍田邨第五期重建計劃安置行動主要環節



說明：

▬ 完成目標日期/期間 (見上文第2.12段圖一)

▬ 實際完成日期/期間

資料來源：房署記錄

2.15 根據《自選單位計劃程序指引》，安置行動應在最後一幢接收大廈落成後五個月內完成(見上文第2.11段)。從上文圖二可見，最後一幢接收大廈是在一九九六年十二月中落成的；因此，遷出程序理應在一九九七年五月中完成。不過，房署在一九九七年七月三十一日才完成安置行動，延誤了大約兩個半月。

2.16 審計署發現，藍田邨第五期重建計劃的安置行動有所延誤，主要是由於有十三個住宅租戶堅拒遷出所致，房署最終已向這些租戶發出遷出通知書。審計署注意到房署處理這些個案進度緩慢。根據《自選單位計劃程序指引》，最後一份遷出通知書應在最後一幢接收大廈落成後兩個月內發出(見上文第2.11段)。由於最後一幢接收大廈是在一九九六年十二月中落成的，因此，在一九九七年二月中，最後一份遷出通知書應已發出。可是，審計署發現，最後一份遷出通知書是在一九九七年四月底才發出的，比房署預定的日期遲了兩個半月。

審計署對遷出過程出現延誤的意見及建議

2.17 藍田邨第五期整體重建計劃項目出現延誤，是由於發出遷出通知書需時較長所致。鑑於整體重建計劃延誤造成重大的經濟影響，並為社會帶來巨大的代價，房屋署署長必須改善發出遷出通知書的程序，以確保能夠在自選單位計劃所訂時限內從速處理堅拒遷出的個案。

2.18 審計署建議房屋署署長應：

採取行動確保能按照《自選單位計劃程序指引》所訂時間指標，在最後一幢接收屋邨落成後兩個月內發出遷出通知書；及

確保房署人員把未有遵照兩個月時間指標發出遷出通知書的原因記錄下來。

房屋署署長的回應

2.19 房屋署署長表示：

他並不反對審計署提出的建議，因為有關建議與現有的工作程序是一致的。他補充說，對於特殊個案，機制內應容許以靈活的方式辦理；

他強調整體重建計劃涉及人的因素。在安置過程中，住戶往往並非自願調遷，不少住戶的生活可能會大受影響。因此，在進行大規模的調遷工作時，必須以體恤的態度和合乎情理的方式辦理，絕不能機械化地執行。向租戶發出遷出通知書時，就必須慎重考慮，因為這是最後的辦法，房署應該在別無選擇時，才行使這項權力，即使租戶在接納安置單位方面顯得審慎，並且堅持房

署接納他們的要求，亦是理解的。發出遷出通知書的權力如貿然行使，便可能遭受法律挑戰。若有關方面對過程中的行政決定提出司法覆核，則會更加費時，而社會人士要付出的代價亦會更大。幸好，房署已設法將這類法律個案減至最少；

藍田邨第五期重建計劃的安置行動在 22 個月內完成，符合正常的 18 至 24 個月時限；及

房署會備存檔案，以記錄未有遵照兩個月時間指標發出遷出通知書的原因。

容許的遷出期限過長

2.20 根據自選單位計劃，預定遷出日期為接收屋邨最後一幢公屋大廈落成後五個月。如需使用多個接收屋邨，則遷出日期為最後一幢接收大廈落成後五個月。房署預期，受影響租戶會在五個月遷出期內從舊屋邨搬到新建的接收屋邨(見上文第 2.11 段)。

2.21 值得注意的是，在五個月遷出期間，新建的接收屋邨已經落成，可供居住。若遷出程序能提前完成，舊屋邨便可早日重建。此外，在遷出期內，房署須負責管理新建成的接收屋邨(當受整體重建計劃影響的租戶遷入後)和舊屋邨(因為租戶尚未全部遷出)。若把遷出期限拖長，房署將要同時管理新舊屋邨，因而引致額外開支。如能把五個月的遷出期限縮短，管理開支可減少。

2.22 審計署注意到，五個月的目標遷出期應可縮短，例如縮短就上訴作出裁定所用的時間。根據房委會的現行政策，那些未能提出合理理由而拒絕接受安置的租戶會獲發遷出通知書(見上文第 2.11 段)。租戶若因此而感到不滿，可在收到遷出通知書後 15 天內向房委會轄下的上訴委員會提出上訴。由於房署人員須在預定遷出日期之前三個月發出最後一份遷出通知書，所以裁定上訴的時間約有三個月。

審計署的分析

2.23 審計署在審核 22 項已完成的整體重建計劃項目時(有關的安置行動在一九九七年一月後完成，見上文第 2.5 段)，注意到上訴個案只有 17 宗(即是因房署所發出 513 份遷出通知書而受影響的租戶中，只有 3% 提出上訴)。審計署就裁定該 17 宗上訴所需的時間進行了分析，分析結果載於附錄 D，下述表一是分析撮要。

表一

裁定租戶在遷出通知書發出後
提出的上訴所需時間

時間	上訴數目(宗)	
一個月內	3	
兩個月內	11	14 (82%)
三個月內	2	
四個月內	1	3 (18%)
總計		17 (100%)

資料來源：房署記錄

2.24 在17宗上訴中，有14宗(82%)是上訴委員會在遷出通知書發出日之後兩個月內裁定的。審計署審核了其餘三宗上訴的記錄，以確定所用的時間是否合理，結果發現所用的時間較長，是因為房署人員遲交上訴文件所致。審計署認為，如果房署人員處理上訴時迅速採取行動，該三宗上訴亦應可在遷出通知書發出日之後兩個月內獲得裁定。

審計署對容許的遷出期限過長的意見及建議

2.25 遷出期限是由整體重建計劃項目最後一個接收屋邨落成入伙當日起計。正如上文第2.21段指出，遷出期限的長短對房委會有重大的資源影響。任何能把五個月遷出期限縮短的程序或步驟，都可以為房委會帶來很大好處。第2.23段的審計署分析顯示，只有3% ($17 \div 513 \times 100\%$) 的遷出通知書個案須由上訴委員會裁定，而且所有上訴都應可在遷出通知書發出日之後兩個月內獲得裁定。因此，審計署認為，用以裁定上訴個案的三個月期限，尚有縮短的餘地。

2.26 審計署建議，房屋署署長應審慎進行檢討，以確定：

能否縮短目前發出遷出通知書和裁定上訴個案所需的三個月期限(例如確保及早把文件提交上訴委員會)；及

可否精簡《自選單位計劃程序指引》內某些程序以縮短時限，使目前的五個月遷出期限可再縮短。

房屋署署長的回應

2.27 房屋署署長表示：

他認為，把上訴聆訊的設定期限縮短至遷出通知書發出日之後兩個月，是可以接受的(預留 15 天給租戶提出上訴、讓署方在收到上訴後擬備上訴文件並提交上訴委員會秘書處、定出上訴聆訊日期及在聆訊日之前兩星期通知上訴人)。上訴個案中，除涉及整體重建計劃的之外，還有很多屬於其他性質，例如關於臨時房屋區清拆行動和不符合租約規定的個案。儘管上訴委員會的工作很繁重，但一直都優先處理受整體重建計劃影響租戶所提出的上訴，以便配合遷出日期。雖然該三宗遷出通知書個案的上訴需時三至四個月才作出裁決，但當局考慮過有關整體重建計劃項目後，認為情況可以接受，因為上訴委員會在遷出日期之前已就全部三宗上訴作出裁決，沒有對整體重建計劃項目造成延誤；及

房署持續採取行動，以精簡程序。新近制定的自選單位計劃，推行得非常成功。此外，最近還採取了新的管理措施，對那些不必要地留在待重建的舊型公屋大廈居住的租戶，徵收較貴租金。

第3部分：在整體重建計劃下房屋資源的管理

3.1 本部分探討在整體重建計劃下租住公屋資源的管理和使用問題。

3.2 審計署曾就18個延期完成的整體重建計劃項目(見附錄B)進行分析，結果顯示在很多情況下，租住公屋資源均未盡其用。租住公屋資源使用率偏低，不但減少了房委會的租金收入，也延長了市民輪候租住公屋的時間。

3.3 為更善用租住公屋資源，審計署認為可在下列有關方面作改善：

使用多個接收屋邨(見下文第3.4至3.9段)；

重建前調遷計劃(見下文第3.10至3.18段)；及

處理非認可人士(見下文第3.19至3.23段)。

使用多個接收屋邨

3.4 審計署注意到，由於受整體重建計劃影響的屋邨租戶數目眾多，房署有時須指定超過一個接收屋邨來進行安置。由於所揀選的接收屋邨，落成日期各異，如果編配單位程序在最早一個接收屋邨落成前尚未完成，這接收屋邨的部分單位便會一直空置。審計署曾審查18個延期完成的整體重建計劃項目，結果留意到，在其中五個項目的新建成的接收屋邨內，很多單位被空置六個月以上。審計署估計，損失的租金總收入為1,900萬元(見附錄E)。對於空置期最長的石籬邨第九期重建項目，審計署進行了詳細的研究。

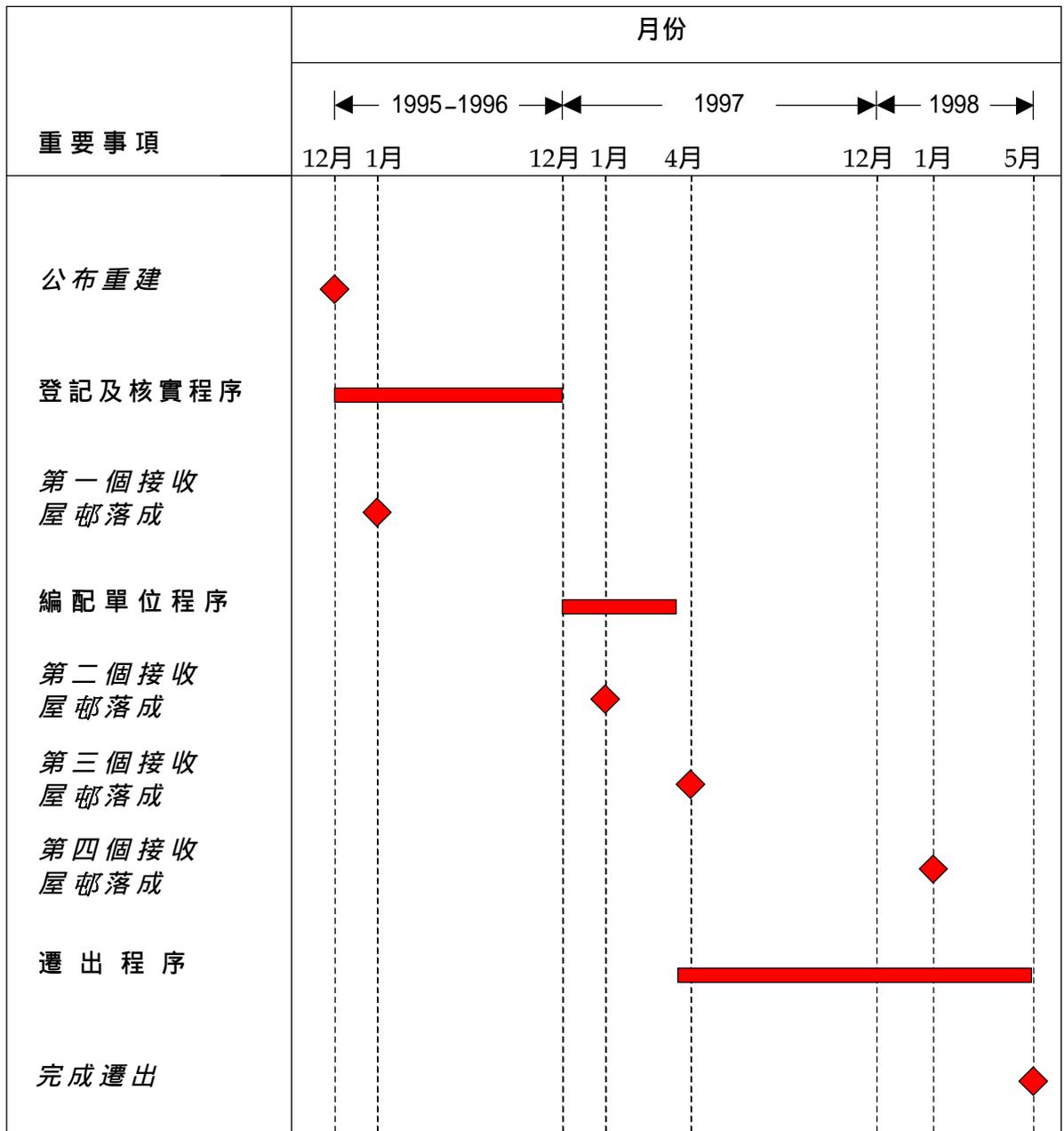
3.5 **石籬邨第九期** 當局於一九九五年十二月正式公布石籬邨第九期的重建計劃，並預計於一九九七年七月前開始遷出受影響租戶。四個指定接收屋邨及其落成日期如下：

指定接收屋邨	落成日期
石蔭東邨第一期	一九九六年一月
葵芳邨第四期	一九九七年一月
石籬邨第四期	一九九七年四月
葵盛東邨第三期	一九九八年一月

由於最後一個接收屋邨(即葵盛東邨第三期)延遲落成，故石籬邨第九期受影響租戶的實際遷出日期延遲了十個月至一九九八年五月。石籬邨第九期安置行動的詳情，概述於下文圖三。

圖三

石籬邨第九期安置行動概要



資料來源：房署記錄

3.6 由上文圖三可見，重建石籬邨第九期是在一九九五年十二月公布的，即第一個接收屋邨（石蔭東邨第一期）落成之前一個月。由於登記及核實程序需時，編配單位程序要到一九九七年三月，即石蔭東邨第一期落成可供入住之後約13個月（註2），才能完

註2：根據房署現行的做法，新建的公屋大廈在落成後三週可供入住。這三週時間，是讓物業管理處的人員完成檢查整幢大廈每個單位的工作。

成。在這13個月期間，石蔭東邨第一期中，預留作安置石籬邨第九期租戶之用的522個單位被空置。審計署估計，該屋邨損失的租金總收入約870萬元（見附錄E）。審計署認為，上述重建項目的遷出程序（例如為租戶登記和核實身份）應提前進行，以便石蔭東邨第一期的新建單位可及早入伙。

審計署對使用多個接收屋邨的意見及建議

3.7 為確保接收屋邨的新建單位可盡快入伙，最理想的做法是在單位落成後立即交予租戶。這個做法與整體重建計劃的目標一致，就是改善舊型公屋租戶的居住環境。尤其重要的是，如涉及多個接收屋邨，登記和核實程序以至編配單位工作，均應在首個接收屋邨落成之前完成。

3.8 審計署建議，如需要使用多個接收屋邨進行安置，房屋署署長可考慮早作安排（例如加快登記及核實程序、提前編配單位），以便能夠在首個接收屋邨落成之前完成安置行動。接收屋邨的新建單位在落成後立即出租，不但可以減少租金損失，亦可及早改善租戶的居住環境。

房屋署署長的回應

3.9 房屋署署長不反對審計署的建議，並表示把較早落成的接收屋邨出租，亦是房署現行的做法。他強調，受影響租戶是否接受接收屋邨的單位，房署難以左右他們的決定。此外，他表示：

選定接收屋邨的目的，是盡量減少受影響居民在搬遷時所面對的困難。使用多個接收屋邨，可讓受影響租戶在接收屋邨的地點方面享有更多選擇，而且在很多時候亦是難以避免的，因為單一個接收屋邨所建造的單位未必一定完全切合租戶的需求。由於安置資源異常緊絀，調配超過一個屋邨的房屋資源，以應付在不同時間公布的各個整體重建計劃的運作需要，可令房屋資源得到理想和有效的運用；

如使用多個接收屋邨，房署會嘗試盡快出租接收屋邨的單位。以附錄E所載的翠屏邨第六期（油塘邨第二和第三期以及鯉魚門道邨的接收屋邨）及秀茂坪邨第三期（秀茂坪邨第八和第九期的接收屋邨）為例，有關單位在一九九六年三月落成後立即以整批編配方式租給受影響租戶。房署並無等待最後一個接收屋邨落成後才出租這些單位，但有些租戶卻不願租用餘下大多位於早期落成屋邨較低層數的單位。這些餘下單位對應付需求十分重要，須予預留直至自選單位計劃進行為止，通常預留至在最後一個接收屋邨落成之前兩個月；及

石籬邨第九期的情況非常特殊，就是在這個重建項目正式公布後一個月，第一個接收屋邨(石蔭東邨第一期)便告落成。作為石蔭邨第三期及石籬邨第六期的主要接收屋邨，石蔭東邨第一期的單位在落成後隨即出租。當局顯然在運作上有需要預留剩餘的單位，以應付石籬邨第九期重建項目安置單位不足時的需求。

重建前調遷計劃

3.10 一九八三年開始實施的重建前調遷計劃，旨在讓居於舊型屋邨大廈的租戶在重建前及早改善居住環境，以及減少日後的安置承擔。這個計劃是個重要的策略，有助當局在遷出程序展開前減少租戶的數目，並為緊迫的重建計劃預留充裕的時間。重建前調遷計劃的目的，在於鼓勵居於舊型屋邨大廈的租戶遷出，把單位騰空。騰空的單位會被凍結，不會重新出租。

3.11 一九八八年，房署把重建前調遷計劃的適用範圍，擴展到整體重建計劃，凡在五年期向前推展計劃首三年內會進行重建的屋邨，都給包括在內。

3.12 審計署注意到，在一九九九年十二月三十一日，約有11 300個騰空的單位被凍結，沒有重新出租。有關這些單位的概要，載於附錄F。

3.13 審計署對上述11 300個被凍結的騰空單位進行了空置期分析。審計署估計，如有關的整體重建計劃屋邨全按預定日期清拆，則“凍結期”平均約為17個月。關於空置期分析的結果及平均“凍結期”的計算，載於附錄G。

審計署對重建前調遷計劃的意見及建議

3.14 租住公屋單位資源緊絀。在重建前調遷計劃下，整體重建計劃屋邨中有大量騰空的租住公屋單位會長時間被空置。根據上文第3.13段所載的分析，在重建前調遷計劃下，多個整體重建計劃屋邨均有大量騰空單位被凍結頗長時間，沒有重新出租。這點值得關注。

3.15 在凍結期內，房署刻意空置有關單位，不能獲取任何租金收入。由於屋邨內尚有其他租戶居住，房署仍須提供全面的屋邨管理服務，例如潔淨、升降機、保安等。為這些有大量空置單位被凍結不得重新出租的屋邨提供屋邨管理服務，成本與一般屋邨的成本大致相若。如這些空置單位能被運用，以收取額外租金收入，便可減少房委會租住房屋業務的預算赤字，舒緩加租的壓力。

3.16 審計署注意到，重建前調遷計劃下的三年“凍結期”安排在一九八八年開始實行。當時，安置行動由人手進行，既耗人力又較費時。隨着自選單位計劃(見上文第2.7段)在一九九六年實施以後，安置程序已獲簡化，當局更開發了一套電腦系統進行編

配單位程序(見上文第 2.10 段)。完成安置行動所需的時間，已由接收屋邨最後一幢大廈落成後起計九個月減至五個月。審計署認為，有需要檢討重建前調遷計劃下的三年凍結期安排，以確定能否把凍結期縮短。

3.17 審計署建議房屋署署長應審慎檢討重建前調遷計劃下的三年凍結期安排，以確定能否把凍結期縮短。

房屋署署長的回應

3.18 房屋署署長表示：

凍結行將重建的屋邨大廈的空置單位，在最後三年內沒有重新出租，目的是避免對新租戶因要在一段相對地短的時間內搬遷兩次而造成不便。然而，有關的空置單位會出租予居於同一屋邨而受同期重建工程影響的擠迫戶，此做法已經成功減低空置率；

由於重建計劃是於目標遷出日期前 18 至 24 個月正式公布，所以重建計劃一經公布，整體重建計劃屋邨的所有空置單位必須凍結。由於凍結期平均約 17 個月，不把該等單位重新出租予新租戶，也合乎邏輯，相反的話，不僅會對新租戶造成極大不便，也會令房署的運作出現困難；及

凍結期可予縮短的幅度非常有限。由於政策目標是希望早日減少受影響公屋租戶人口，若縮短凍結期，無疑打擊房署為鼓勵租戶透過其他途徑早日遷出公屋(如安排受整體重建計劃的租戶優先購買居屋單位及提供購買居屋單位的按揭津貼)而作出的努力。

處理非認可人士

3.19 審計署審查過 22 個已完成的整體重建計劃項目後發現，房署人員在上述 20 個重建項目中均查出屋邨內有非認可人士居住，其中以藍田邨第七期發生最多宗關乎非認可人士的個案，為數 95 宗，涉及 90 個住宅單位和 5 個非住宅單位。

3.20 房署人員在一九九六年五月至一九九七年十一月期間辦理登記和核實身分的過程中，查獲該 95 宗涉及非認可人士的個案。審計署注意到，着令遷出的進度緩慢。截至一九九八年十月三十一日為止(即在完成登記和核實身分的程序後一年左右)，尚餘七宗這類個案(兩宗有關住宅的個案和五宗關於非住宅的個案)，而遷出通知書到了一九九八年九月和十月才發出。該七宗個案的租戶最終在一九九八年十二月遷出。

審計署對處理非認可人士的意見及建議

3.21 以藍田邨第七期的整體重建計劃項目來說，房署人員並沒有及早着令非認可人士遷出公屋單位。這情況並不理想，因為會使住戶誤以為房署對非認可人士居住公屋視而不見。審計署認為房署在發現非認可人士後，應盡早着令他們遷出屋邨。

3.22 審計署建議房屋署署長應確保轄下屋邨一旦查出有非認可人士，便盡快着令其遷出。

房屋署署長的回應

3.23 房屋署署長表示：

租戶倘容許非認可人士在其租住單位居住，即屬違反租約。要求非認可人士遷離公屋單位，是租戶的責任，租戶應在房署考慮採取行動之前，履行這項責任；

根據《房屋條例》(第 283 章) 的規定，在迫令非認可人士遷出前，必須先正式終止有關單位的租約。因此，房署只可在正式終止租約後，才可採取驅離行動；及

假如社會福利署基於社會因素或體恤理由而認為應該安置有關的非認可人士，他們會獲安排入住臨時安置所或中轉房屋。根據政府現行政策，任何政府行動均不得導致市民無家可歸。

第4部分：備存租戶資料

4.1 這部分是審查租戶資料的備存情況。準確而可靠的租戶資料對推行整體重建計劃很重要，因為這類資料有以下用處：

供規劃組用作推算租戶對接收屋邨各大小單位的需求；及

供重建組在辦理登記和核實身分的過程中，核實租戶可獲安置的資格 (見上文第 2.9 段)。

房屋管理綜合系統

4.2 租住公屋屬政府資助房屋，租住公屋的單位是編配予符合有關資格的人士。為確保租住公屋這項資源得到妥善分配，《房屋條例》賦權房委會收集租住公屋單位居民的個人資料。這些資料都存入名為“房屋管理綜合系統”的中央電腦系統內。

4.3 在一九九八年前，房委會規定屋邨管理人員須每隔 18 個月巡查屋邨單位，以收集所需資料。自一九九八年以後，房委會採用了新措施，規定租戶須每隔兩年以指定表格申報住用情況一次。屋邨管理人員收到填妥的表格後會進行家訪，以核實所申報的資料。巡查屋邨單位的記錄全部皆輸入電腦。有關家訪的程序和規定核實的各項資料，載列於房署的《管理訓令指南》。

4.4 根據《物業管理處訓令》的規定，所有經核實的申報表格應該妥為存檔；若住戶情況有變 (例如家庭成員人數有所增減)，便應立即變改細節，輸入房屋管理綜合系統內。

審計署的分析

4.5 現行制度規定每隔兩年進行家訪一次，以核實公屋租戶的最新個人資料。為查考房署人員有否遵辦有關規定，審計署人員曾到受整體重建計劃影響的五個屋邨，抽樣審查了 75 宗家訪個案。審查結果在下文表二撮列。

表二

審計署審查 75 宗家訪記錄所得的結果

受訪屋邨	審查家訪 記錄宗數 (a)	沒有按規定每 隔兩年進行家 訪的個案數目 (b)	沒有按規定辦理的 個案百分率 (c) = (b) ÷ (a) x 100%
何文田邨	15	4	27%
牛頭角下邨第二期	15	7	47%
牛頭角上邨	15	11	73%
大坑東邨	15	13	87%
石硤尾邨	15	13	87%
總計	75	48	64%

資料來源：房署記錄

4.6 上文表二的數字顯示，該五個屋邨的房署職員並無完全按照房署《物業管理處訓令》的規定，每隔兩年進行一次家訪。以大坑東邨及石硤尾邨為例，沒有按規定辦理的個案達 87%。

審計署對備存租戶資料的意見及建議

4.7 上文第 4.6 段所載的審計結果顯示，部分屋邨的家訪工作並無按既定的頻次進行，因此，房屋管理綜合系統所存的資料能否反映最新情況，實成疑問。假如房屋管理綜合系統的資料陳舊，便無從提供正確資料予規劃組（該組負責推算居民對接收屋邨各大小單位的需求）；上述系統的資料不準確，或會引致重建組和屋邨管理組需更長時間完成登記和核實身分的程序。

4.8 審計署建議房屋署署長應採取所需行動，從而：

確保經常更新房屋管理綜合系統的資料庫；及

提醒該署的屋邨管理人員必須按規定每隔兩年進行家訪一次。

房屋署署長的回應

4.9 房屋署署長指出：

經常更新房屋管理綜合系統的資料庫，是房署的標準常規工作。對於審計署就這方面提出的建議，他大致上同意；

廉政公署經房署同意而於一九九六年進行的一項防止貪污研究中提出，租戶應每隔兩年申報住用情況一次，而房署也須經常更新房屋管理綜合系統的資料庫。自此，該署有向屬下員工發出工作指示及定期催辦通知。此外，該署在二零零零年九月底也曾針對濫用公屋資源推行宣傳運動；及

該署也已提醒屋邨管理人員須更新房屋管理綜合系統的資料庫，以及盡量遵循既定時間表每隔兩年到屋邨執行家訪查核工作一次。

第5部分：房屋署署長及房委會主席的概括回應

5.1 這部分撮載房屋署署長及房委會主席的概括回應。

房屋署署長的回應

5.2 房屋署署長表示，重建工作過程複雜，涉及的範疇十分廣泛，對租戶的影響尤深。迄今，整體重建計劃已令約 14 萬戶家庭合共 493 000 人受惠。重建工作對他們日常生活所造成的不便，亦已減至最低。房委會重建舊型屋邨的成果普遍獲得好評。立法會議員很多時均對不少重建計劃表示關注和感到興趣，並且定期在立法會房屋事務委員會和個案會議討論有關事項。他們慣常會要求房署為受影響租戶的利益着想，尤其着重令安置租戶的過程順利進行。房委會在這方面經驗獨到，往往應付裕如。房署採取主動，積極處理租戶的要求，從而大大減少了與受影響租戶及關注團體發生衝突的機會。然而，這項工作需要耐性和長時間進行。他亦表示：

房委會推行整體重建計劃的主要目的，是改善公屋租戶的居住條件，並無意拖延重建工程進度，以圖減省成本和資助。同時，計劃也要顧及各項重要因素，在社會成本、經濟成本、社區及租戶的情況和期望之間取得平衡；

如計及接收屋邨延遲落成，平均延誤為 0.86 個月（見附錄 H）；

經濟和社會成本只能反映實際情況的一面。有時，計劃延期也對社會有利。舉例來說，在長沙灣邨、大坑東邨（部分）和石硤尾邨（部分），因應受影響租戶的要求，原定的遷出日期便須押後，以實現他們在原區安置的願望；及

純粹以金錢來衡量，整體重建計劃縱使或有延期，也往往為房委會節省不少成本，因為新落成的租住公屋所導致的赤字會更大，而給予租戶的資助也會更多。

房委會主席的回應

5.3 房委會主席在回應本報告時表示，他感謝審計署作出此報告，他亦表示：

房屋署署長已經闡述過計劃的目的，以及當局為盡量減低對居民的滋擾而作出的細意安排。他希望強調這點。除了有份參與整體重建計劃的人外，沒有什麼人能夠理解這項計劃的重要性，直至看到上文第 5.2 段確確鑿鑿的數字，才恍然大悟。當局在力求重建計劃具成本效益與體恤每個家庭的情況這兩者之間，往往要取得平衡。他相信大體上，房委會恰好取得平衡；及

重建並非關乎更充分利用土地資源，而是關乎提高整體生活水平。房委會不會決定建築密度，這是規劃署的職責。大部分較舊屋邨重建後，建築密度會較從前為低，但生活質素則得以提高。計劃延誤本身並非必然導致經濟成本增加。事實上，要準確計量經濟成本，不單只計及維修舊屋邨費用較高，也要探究提供現代公共租住房屋所涉及的終身補貼費用。

房委會的重建準則

- (a) **結構狀況** 大廈的結構狀況較差而維修保養費用又高昂的話，則應盡早拆卸重建。
- (b) **無獨立設備單位** 一般來說，無獨立設備的單位應比有獨立設備的單位更早拆卸重建。
- (c) **合適接收單位的供應情況** 整體重建計劃的時間編排必然取決於合適接收單位的供應情況。
- (d) **服務的延續性** 在規劃清拆工作時，必須盡量確保商業、社區、教育和福利設施的延續性。
- (e) **重建用途** 整體重建計劃的進度視乎早前各期完成清拆後的建屋量而定。因此，“原地重建”潛力較優的大廈應編排在較早時間重建；及
- (f) **大廈的排列方式** 在某些情況下，可能需要一次過清拆幾幢大廈，才可騰出一幅無論在面積和地形方面都適合興建標準型大廈的用地。基於這個原因，一些本來較遲才須重建的大廈，可能會提前重建。

資料來源：房署記錄

附錄 B
(參閱第 2.5 及 3.2 段)

22 個整體重建計劃項目
(安置行動在一九九七年一月後完成)

整體重建計劃項目 (a)	遷出目標日期 (b)	實際遷出日期 (c)	延誤 (d) = (c) – (b) (月數)
(1) 秀茂坪邨第 7 期	31.03.1996	26.02.1997	11
(2) 柴灣邨第 2 期	31.01.1997	31.01.1997	無
(3) 葵芳邨第 6 及 7 期	31.01.1997	11.07.1997	5
(4) 藍田邨第 5 期	31.03.1997	31.07.1997	4
(5) 鯉魚門道邨	31.03.1997	31.10.1997	7
(6) 油塘邨第 2 及 3 期	31.03.1997	31.10.1997	7
(7) 秀茂坪邨第 8 期	31.05.1997	09.09.1997	3
(8) 慈民邨第 2 期	31.05.1997	26.09.1997	4
(9) 秀茂坪邨第 9 期	31.05.1997	28.10.1997	5
(10) 石籬邨第 9 期	31.07.1997	28.05.1998	10
(11) 白田邨第 3 期	31.08.1997	16.03.1999	19
(12) 藍田邨第 6 期	30.11.1997	30.11.1997	無
(13) 牛頭角上邨第 1 期	30.11.1997	31.05.1998	6
(14) 石排灣邨第 2 期	28.02.1998	30.06.1998	4
(15) 藍田邨第 7 期	30.04.1998	29.12.1998	8
(16) 葵涌邨第 2 及 4 期	30.09.1998	30.03.1999	6
(17) 山谷道邨第 1 期	30.11.1998	28.09.1999	10
(18) 大窩口邨第 6 期	30.06.1999	30.06.1999	無
(19) 紅磡邨第 2 期	31.07.1999	23.02.2000	7
(20) 柴灣邨第 3 期	31.10.1999	31.03.2000	5
(21) 元州街邨第 2 期	29.02.2000	26.05.2000	3
(22) 梨木樹邨第 3 期	31.03.2000	31.03.2000	無
		總計	124 (註)

延誤項目的平均延誤： $124 \text{ 個月} \div 18 = 6.9 \text{ 個月}$ (約 7 個月)

資料來源：房署記錄

註：很多項目延誤是由於興建接收屋邨的建築問題而引致。

六個因遷出過程冗長而出現延誤的整體重建計劃項目

整體重建計劃 項目 (註 1)	最後一個 接收屋邨的 落成日期	實際遷 出日期	遷出程序 所需時間	延誤 (e) = (d) 減去 房署預定的 5 個月指標 (註 2)
(a)	(b)	(c)	(d) = (c) - (b) (月數)	(月數)
(1) 葵芳邨第 6 及 7 期	16.01.1997	11.07.1997	6	1
(2) 藍田邨第 5 期	10.12.1996	31.07.1997	7½	2½
(3) 秀茂坪邨第 9 期	10.04.1997	28.10.1997	7	2
(4) 葵涌邨第 2 及 4 期	14.08.1998	30.03.1999	7½	2½
(5) 山谷道邨第 1 期	31.03.1999	28.09.1999	6	1
(6) 紅磡邨第 2 期	31.08.1999	23.02.2000	6	1

資料來源：房署記錄

註 1：在計及接收屋邨延遲完成的因素後，共有九個項目出現延誤，有關項目已載於附錄 H。審計署在上述分析中並未包括下列三個項目，因為有關延誤並非遷出過程冗長而導致，而是由於個別原因：

- (i) 秀茂坪邨第 7 期 (附錄 H 個案 1)；
- (ii) 秀茂坪邨第 8 期 (附錄 H 個案 7)；及
- (iii) 元洲街邨第 2 期 (附錄 H 個案 21)。

註 2：見上文第 2.11 及 2.12 段圖一。

附錄 D
(參閱第 2.23 段)

在 22 個整體重建計劃項目中的
17 宗上訴個案的詳細資料

受影響的整體 重建計劃項目 (a)	遷出通知書 發出日期 (b)	上訴裁決 日期 (c)	裁定上訴 所需時間 (d) = (c) - (b) (月數)
(1) 慈民邨第 2 期	26.03.1997	26.06.1997	3
(2) 藍田邨第 5 期	21.03.1997	14.05.1997	2
(3) — " —	21.04.1997	26.06.1997	2
(4) 藍田邨第 6 期	30.04.1997	25.06.1997	2
(5) — " —	30.04.1997	25.06.1997	2
(6) — " —	30.04.1997	25.06.1997	2
(7) — " —	30.04.1997	27.08.1997	4
(8) 藍田邨第 7 期	28.08.1998	19.11.1998	3
(9) — " —	30.09.1998	26.11.1998	2
(10) — " —	30.09.1998	26.11.1998	2
(11) — " —	30.09.1998	26.11.1998	2
(12) — " —	31.10.1998	21.12.1998	2
(13) — " —	31.10.1998	18.12.1998	2
(14) 山谷道邨第 1 期	31.07.1999	17.08.1999	1
(15) — " —	31.07.1999	17.08.1999	1
(16) — " —	31.07.1999	17.08.1999	1
(17) 柴灣邨第 3 期	31.01.2000	28.03.2000	2

資料來源：房署記錄

附錄 E
(參閱第 3.4、3.6 及 3.9 段)

審計署估計因新建成的接收單位
空置而損失的租金收入

整體重建計劃項目 (a)	接收屋邨 (b)	整體重建 計劃的 指定單位 數目 (c)	接收屋邨 的落成 日期 (d)	接收屋邨 單位的 編配日期 (e)	接收屋邨 單位的 空置期 (註 1) (f) (月數)	損失的 租金收入 (註 2) (g) (‘000 元)
石籬邨第 9 期	石蔭東邨第 1 期	522	96 年 1 月	97 年 3 月	13	8,700
	葵芳邨第 4 期	81	97 年 1 月	97 年 3 月	無	無
	石籬邨第 4 期	666	97 年 4 月	97 年 3 月	無	無
	葵盛東邨第 3 期	60	98 年 1 月	97 年 3 月	無	無
油塘邨第 2 及 3 期	翠屏邨第 6 期	101	96 年 3 月	97 年 3 月	11	1,424
	啟田邨	1 012	97 年 3 月	97 年 3 月	無	無
鯉魚門道邨	翠屏邨第 6 期	20	96 年 3 月	97 年 3 月	11	282
	啟田邨	499	97 年 3 月	97 年 3 月	無	無
秀茂坪邨第 8 期	秀茂坪邨第 3 期	71	96 年 3 月	97 年 2 月	10	910
	翠屏邨第 6 期	78	96 年 3 月	97 年 2 月	10	1,000
	慈樂邨	241	97 年 4 月	97 年 2 月	無	無
秀茂坪邨第 9 期	秀茂坪邨第 3 期	288	96 年 3 月	97 年 3 月	11	4,061
	翠屏邨第 6 期	168	96 年 3 月	97 年 3 月	11	2,369
	慈樂邨	840	97 年 4 月	97 年 3 月	無	無
總計						18,746 (約 1,900 萬元)

資料來源：房署記錄

註 1：空置期是 (d) 欄及 (e) 欄兩個日期相距的時間減去三個星期。(減三個星期的原因，是考慮到物業管理處檢查整幢公屋大廈所需的時間。)

註 2：損失的租金收入按下述公式計算：1,282 元 × (c) × (f)。(1,282 元是房委會收取新型和諧式單位的平均每月租金。)

附錄 F
(參閱第 3.12 段)

截至一九九九年十二月三十一日被凍結而不重新出租的空置單位

整體重建計劃項目	遷出目標日期	截至一九九九年 十二月三十一日 被凍結的空置單 位數目
紅磡邨第 2 期	2000 年 02 月	621
梨木樹邨第 3 期	2000 年 03 月	626
柴灣邨第 3 期	2000 年 03 月	155
元州街邨第 2 期	2000 年 04 月	902
葵涌邨第 5 及 6 期	2000 年 05 月	2 286
何文田邨第 2、3 及 4 期	2000 年 08 月	940
山谷道邨第 2 期	2000 年 08 月	878
石硤尾邨第 1、2 及 4 期	2000 年 09 月	466
大坑東邨第 2 期	2000 年 09 月	137
石蔭邨第 4 期	2001 年 01 月	49
長沙灣邨第 1 及 2 期	2001 年 01 月	232
元朗邨	2001 年 03 月	769
新發邨	2001 年 03 月	394
秀茂坪邨第 11 及 12 期	2001 年 03 月	326
沙田坳邨	2001 年 04 月	127
藍田邨第 8 期	2001 年 04 月	392
黃大仙上邨第 2 及 3 期	2001 年 05 月	422
東頭邨第 9 期	2001 年 05 月	249
柴灣邨第 4 期	2001 年 06 月	644
石籬邨第 10 及 11 期	2001 年 07 月	287
秀茂坪邨第 13 期	2001 年 10 月	191
牛頭角上邨第 2 及 3 期	2002 年 10 月	83
牛頭角下邨第 2 及 3 期	2003 年 02 月	133
	總計	<u>11 309</u>
		<u><u>(約 11 300 個)</u></u>

資料來源：房署記錄

附錄 G
(參閱第 3.13 段)

截至一九九九年十二月三十一日
整體重建計劃下被凍結的
11 300 個空置單位的空置期分析

	凍結期				總計
	少於 1 年	1 至 < 2 年	2 至 < 3 年	3 至 4 年	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
(i) 空置單位數目	4 300	4 200	2 100	700	11 300
(ii) 平均空置期 (月數)	6	18	30	42	
(iii) 單位空置總月數 (i) × (ii)	<u>25 800</u>	<u>75 600</u>	<u>63 000</u>	<u>29 400</u>	<u>193 800</u>

加權平均數

$$(193\,800 \div 11\,300) \text{ 個月} = \underline{\underline{17.2 \text{ 個月}}}$$

(約 17 個月)

資料來源：房署記錄

房屋署計算的整體重建計劃延誤情況

整體重建計劃項目	原定遷出	修訂後的	實際遷出	延誤 (d)= (c) – (a) 或 (b) (月數)
	日期	遷出日期	日期	
	(a)	(b) (註 1)	(c)	
(1) 秀茂坪邨第 7 期	1996 年 03 月	—	1997 年 02 月	11
(2) 柴灣邨第 2 期	1997 年 01 月	—	1997 年 01 月	無
(3) 葵芳邨第 6 及 7 期	1997 年 01 月	1997 年 06 月	1997 年 07 月	1
(4) 藍田邨第 5 期	1997 年 03 月	1997 年 05 月	1997 年 07 月	2
(5) 鯉魚門道邨	1997 年 03 月	1997 年 10 月	1997 年 10 月	無
(6) 油塘邨第 2 及 3 期	1997 年 03 月	1997 年 10 月	1997 年 10 月	無
(7) 秀茂坪邨第 8 期	1997 年 05 月	1997 年 08 月	1997 年 09 月	1
(8) 慈民邨第 2 期	1997 年 05 月	1997 年 09 月	1997 年 09 月	無
(9) 秀茂坪邨第 9 期	1997 年 05 月	1997 年 08 月	1997 年 10 月	2
(10) 石籬邨第 9 期	1997 年 07 月	1998 年 06 月	1998 年 05 月	-1
(11) 白田邨第 3 期	1997 年 08 月	1999 年 04 月	1999 年 03 月	-1
(12) 藍田邨第 6 期	1997 年 11 月	—	1997 年 11 月	無
(13) 牛頭角上邨第 1 期	1997 年 11 月	1998 年 07 月	1998 年 05 月	-2
(14) 石排灣邨第 2 期	1998 年 02 月	1998 年 08 月	1998 年 06 月	-2
(15) 藍田邨第 7 期	1998 年 04 月	1998 年 12 月	1998 年 12 月	無
(16) 葵涌邨第 2 及 4 期	1998 年 09 月	1999 年 01 月	1999 年 03 月	2
(17) 山谷道邨第 1 期	1998 年 11 月	1999 年 08 月	1999 年 09 月	1
(18) 大窩口邨第 6 期	1999 年 06 月	—	1999 年 06 月	無
(19) 紅磡邨第 2 期	1999 年 07 月	2000 年 01 月	2000 年 02 月	1
(20) 柴灣邨第 3 期	1999 年 10 月	2000 年 04 月	2000 年 03 月	-1
(21) 元州街邨第 2 期	2000 年 02 月	2000 年 12 月	2000 年 05 月	5
(22) 梨木樹邨第 3 期	2000 年 03 月	—	2000 年 03 月	無
實際延誤總計				19

上列 22 個項目的平均延誤：19 個月 ÷ 22 = 0.86 個月 (註 2)

資料來源：房署記錄

註 1：就這些個案而言，由於接收屋邨延遲完成，故原定遷出日期須予修訂。

註 2：房署計算所得的 0.86 個月平均延誤，是利用 5 個項目 (即上表第 (10)、(11)、(13)、(14) 及 (20) 項) 所節省的時間 (即 -7 個月) 抵銷上表 9 個項目出現的延誤 (上表加有陰影的項目) (即 + 26 個月)。