

第 1 章

運輸及房屋局
香港房屋委員會
房屋署
屋宇署
消防處
水務署

公共租住屋邨單位的維修保養
和與安全有關的改善工作

香港審計署
二零一六年十月二十八日

這項審查工作是根據政府帳目委員會主席在 1998 年 2 月 11 日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第六十七號報告書》共有 10 章，全部載於審計署網頁 (網址：<http://www.aud.gov.hk>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

公共租住屋邨單位的維修保養和與安全有關的改善工作

目 錄

	段數
摘要	
第 1 部分：引言	1.1 – 1.12
審查工作	1.13
政府的整體回應	1.14
鳴謝	1.15
第 2 部分：租住公屋單位的室內保養	2.1
租住公屋單位的保養計劃	2.2 – 2.11
全方位維修計劃的推行情況	2.12 – 2.23
審計署的建議	2.24
政府的回應	2.25
日常家居維修服務的推行情況	2.26 – 2.31
審計署的建議	2.32
政府的回應	2.33
承辦商維修工程的監察	2.34 – 2.41
審計署的建議	2.42
政府的回應	2.43
管理資訊系統	2.44 – 2.46
審計署的建議	2.47
政府的回應	2.48
第 3 部分：租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動	3.1 – 3.4
抽樣驗水公布的結果與來源數據之間的差異	3.5 – 3.7
審查抽樣驗水結果的安排	3.8 – 3.20
重新抽驗被剔除樣本的安排	3.21 – 3.23
11 個受影響租住公屋項目的紓緩措施及換喉工程	3.24 – 3.30
審計署的建議	3.31 – 3.32
政府的回應	3.33 – 3.34

	段數
第 4 部分：公共租住屋邨含石棉物料的管理	4.1
含石棉物料的法例管制	4.2 – 4.5
處理公共租住屋邨含石棉物料的管理策略	4.6 – 4.9
公共租住屋邨含石棉物料的監察	4.10 – 4.23
審計署的建議	4.24
政府的回應	4.25
對公共租住屋邨含石棉物料有影響的工程的管制	4.26 – 4.34
審計署的建議	4.35
政府的回應	4.36
就未密封含石棉物料露台通花磚牆所採取的跟進行動	4.37 – 4.39
審計署的建議	4.40 – 4.42
政府的回應	4.43 – 4.46
第 5 部分：更換插筒式晾衣裝置	5.1
2004–05 年度更換插筒式晾衣裝置資助計劃的推行情況	5.2 – 5.8
2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃的推行情況	5.9 – 5.20
審計署的建議	5.21
政府的回應	5.22
第 6 部分：提升舊型公共租住屋邨的消防安全	6.1
《消防安全(建築物)條例》的規定	6.2 – 6.5
在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》	6.6 – 6.16
審計署的建議	6.17 – 6.18
政府的回應	6.19 – 6.21

附錄	頁數
A：房委會轄下小組委員會	112
B：房屋署：組織圖(摘錄)(2016年6月1日)	113
C：公共租住屋邨含石棉物料記錄 (2013年10月至2016年10月17日)	114 – 115
D：全方位維修計劃工作的主要階段	116
E：全方位維修計劃第一個周期與第二個周期首5年的運作數據比較	117
F：日常家居維修服務工作的主要階段	118
G：就日常家居維修服務發出的施工通知單數目及所涉開支的分析 (2011–12至2015–16年度)	119 – 120
H：全方位維修計劃工作隊勘察租住公屋單位工作未達訂明標準的情況 (2012–13至2015–16年度)	121
I：日常家居維修服務的服務標準與選定屋邨實際表現的比較 (2011至2015年)	122
J：房屋署就日常家居維修服務的維修工程施工通知單 進行成效核證的結果(2011至2015年)	123 – 124
K：原訂於2016年8月及9月完成安裝工程 但仍有超過50%工程尚未完成的6個屋邨(2016年7月31日)	125
L：原訂於2016年8月及9月完成密封工程 但仍有超過50%工程尚未完成的10個屋邨(2016年7月31日)	126
M：七類公共租住屋邨大廈設計	127

公共租住屋邨單位的維修保養 和與安全有關的改善工作

摘要

1. 截至 2016 年 3 月 31 日，香港房屋委員會(房委會)提供 756 272 個租住公屋單位，分布於 215 個屋邨，為不能負擔私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要。作為房委會的執行機關，房屋署推出多項保養及改善計劃，以確保租戶享有安全和舒適的居住環境，並延長公共租住屋邨的使用年期和經濟價值。這些計劃在 2015–16 年度的經常開支總額約為 30.9 億元。截至 2016 年 6 月 1 日，房屋署轄下的屋邨管理處有 4 830 名員工，負責處理租住公屋的屋邨管理及保養工作。審計署最近就房屋署為租住公屋單位進行的維修保養，以及與安全有關的改善工作進行審查。

租住公屋單位的室內保養

2. **全方位維修計劃的推行情況** 房委會在 2006 年推出全方位維修計劃，通過主動勘察單位的室內狀況和提供全面維修服務來改善所有租住公屋單位的維修保養水平。全方位維修計劃第一個周期在 2011 年完結，涵蓋 177 個屋邨，涉及的開支總額為 9.12 億元。截至 2016 年 3 月，在第二個周期的首 5 年，全方位維修計劃在 134 個屋邨展開，其中 120 個屋邨已完成勘察和維修，涉及的開支總額為 7.32 億元(第 1.5 段)。審計署發現以下範疇有可予改善之處：

(a) **需要密切監察對未能進入的單位所採取的跟進行動** 在全方位維修計劃第二個周期，未能進入單位內進行勘察的單位數目為 80 965 個，當中 24 455 個(30%)在全方位維修計劃第一個周期亦未能進入。根據房屋署的指示，屋邨辦事處應就未能進入的單位採取跟進行動。不過，審計署抽查 300 個在 2011 至 2014 年期間沒有進行勘察的租住公屋單位發現，當租戶其後要求按日常家居維修服務(見下文第 3 段)在其單位內進行維修工程時，有關的屋邨辦事處並沒有藉此機會進行全面的室內勘察(第 2.16 至 2.18 段)；

(b) **需要改善全方位維修計劃工作隊在室內勘察方面的表現** 根據房屋署在 2012–13 至 2015–16 年度期間就全方位維修計劃工作隊的表現進行審核，工作隊在室內勘察和保養服務過程方面的得分較低。

摘要

舉例來說，就表現審核涵蓋的 30 個屋邨的其中 20 個 (67%) 而言，全方位維修計劃工作隊勘察單位的平均數目未能達到勘察標準 (第 2.19 段)；及

- (c) **需要加強保養教育** 房屋署的調查顯示，有 38% 租戶表示不清楚租戶自費修葺項目 (即因使用不當引致損壞而進行的維修工程)。由於租戶未必會採購所需的維修服務，因此有關損壞項目的情況可能會惡化，成為重大的保養問題 (第 2.21 段)。

3. **日常家居維修服務的推行情況** 為進一步提升保養服務，房委會於 2008 年推出日常家居維修服務，因應租戶日常的施工要求，提供以客為本的室內保養服務。日常家居維修服務在 2015–16 年度的開支為 5.001 億元 (第 1.6 段)。審計署發現以下範疇有可予改善之處：

- (a) **需要確定日常家居維修服務的維修工程數目增加的原因** 在 2008 年的全方位維修計劃檢討中，房屋署預計，租住公屋單位按全方位維修計劃完成維修工程後，同一單位在未來數年將不再需要就主要項目進行維修。按日常家居維修服務發出的施工通知單數目，由 2011–12 年度的 270 815 份增加至 2015–16 年度的 420 155 份，增幅為 55%。房屋署表示，有關數目增加的原因包括租戶報告損毀情況的意識提高和租住公屋老化。不過，審計署留意到，某些重複發出施工通知單的個案，涉及在短時間內於相同地點進行同類工程。房屋署的核查亦發現下文第 4(b) 段所述承辦商維修工程質素欠理想的情況 (第 2.27 及 2.28 段)；及
- (b) **需要改善屋邨辦事處日常家居維修服務的服務標準** 房屋署在 2011 至 2015 年期間在 304 個選定屋邨進行成效核證，發現只有 25 個 (8%) 能達到全部 9 項有關勘察和維修工程的服務標準 (第 2.30 段)。

4. **承辦商維修工程的監察** 房屋署定期核查全方位維修計劃和日常家居維修服務的承辦商進行的維修工程 (第 2.34 段)。審計署發現以下範疇有可予改善之處：

- (a) **需要遵從核實規定** 房屋署規定須按季核實日常家居維修服務的漏水維修工程的成效，審計署發現，在 2014 及 2015 年期間，6 個選定屋邨中有 3 個在 2 至 6 個季度沒有遵從有關的核實規定。此

摘要

外，同樣的核實規定並沒有應用於全方位維修計劃的漏水維修工程(第 2.35 段)；及

- (b) **需要加強維修工程的竣工視察** 房屋署在 2014 年 2 月至 2016 年 3 月期間挑選 133 個單位進行核査，其中 118 個 (89%) 單位有 385 個全方位維修計劃工程項目欠理想，須進行更換／糾正工程。日常家居維修服務的維修工程質素亦普遍欠理想，並有轉差的趨勢。舉例來說，房屋署在 2011 至 2015 年期間核査 535 份屋邨工程施工通知單，就造工而言，其中 349 份 (65%) 須局部或全面進行更換／糾正工程。須局部或全面進行更換／糾正工程的屋邨工程施工通知單比率，由 2011 年的 50% 增加至 2015 年的 88%(第 2.37 及 2.40 段)。

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

5. 與鉛接觸或會影響人體健康。“食水含鉛超標”事件在 2015 年 7 月發生後，房委會及政府已為所有公共租住屋邨抽樣驗水，並發現在 11 個租住公屋項目抽取的食水樣本，含鉛量超出世界衛生組織的暫定準則值。政府及房委會曾進行 3 項調查，探討租住公屋項目食水含鉛量超標的成因，並且就防止再次出現同類問題所需採取的管制／監察措施提出建議。這項審查工作集中於租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動(第 1.7 至 1.9 段)。

6. **抽樣驗水公布的結果與來源數據之間的差異** 房屋署定期向房委會及立法會匯報“食水含鉛超標”事件的最新情況。2016 年 3 月及 7 月，政府分別告知房委會及立法會內務委員會，在 2015 年 7 月至 11 月期間抽驗的食水樣本確實數目。2016 年 7 月，審計署審查了抽樣驗水結果的來源數據，發現這些數據與向房委會和立法會內務委員會匯報的資料有一些差異。房屋署回應審計署在 2016 年 8 月的查詢時表示，漏報了在啟晴邨被公布為受影響屋邨後從該屋邨抽取的兩個不合準則樣本。因此，向房委會和立法會匯報從 11 個受影響租住公屋項目抽取的不合準則樣本總數應為 93 個而非 91 個。再者，對於在 3 個租住公屋項目抽取的食水樣本，所公布的數字亦不準確，然而受影響租住公屋項目的數目維持不變(第 3.3 至 3.6 段)。

7. **沒有全面備存就不合準則和被剔除樣本所作決定的記錄** 在 2015 年 7 月 20 日至 11 月 18 日期間，政府舉行了 29 次跨部門會議，商討和統籌租住公屋項目的食水抽樣的相關事宜。跨部門會議由運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

摘要

擔任主席，其他與會者為房屋署、水務署、政府化驗所及衛生署的代表。然而，房屋署只就 2015 年 8 月 12 日至 11 月 18 日期間舉行的 22 次跨部門會議，擬備決定摘要。至於在 2015 年 7 月 20 日至 8 月 7 日期間舉行的 7 次跨部門會議（為總數 29 次的 24%），則沒有擬備決定摘要。在該 7 次會議上，與會者就 55 個不合準則樣本作出了重要決定（就其中 49 個樣本採取跟進行動，並剔除餘下的 6 個樣本）（第 3.8、3.10 及 3.12 段）。

8. **制訂適當的取樣規程** 2016 年 7 月，立法會內務委員會獲告知：(a) 水務署已按調查委員會的建議展開跟進工作，包括聘請專家顧問就制訂適當取樣規程進行研究；及 (b) 相關的工作預計在 6 至 9 個月內完成。此外，國際專家小組亦於 2016 年 6 月成立，就擬議的取樣規程提供意見。由於採用適當取樣規程為所有公共租住屋邨重驗食水後，可能有需要採取進一步措施，以保障租戶的食水安全，因此水務署需要密切監察制訂適當取樣規程的進展，確保能在預計目標日期內完成（第 3.15 段）。

9. **沒有為租者置其屋計劃屋邨的租住公屋單位抽樣驗水／篩查驗水** 2015 年 8 月 7 日，運輸及房屋局局長兼房委會主席回應傳媒查詢時表示，租者置其屋計劃屋邨及居者有其屋計劃屋苑的性質比較近似私人住宅，驗水與否由相關的業主立案法團決定。根據房屋署的記錄，截至 2016 年 3 月 31 日，39 個租者置其屋計劃屋邨共有 54 493 個租住公屋單位由房委會擁有和管理。租者置其屋計劃屋邨存在混合業權的情況，為公用地方的喉管接駁進行抽樣驗水或會涉及複雜問題。然而，沒有證據顯示房屋署曾嘗試與相關業主立案法團聯繫，以解決有關問題。房屋署亦可全權決定是否為這些屋邨的租住公屋單位進行任何檢測，情況猶如該署為這些單位提供其他保養服務一樣。房屋署回應審計署的查詢時表示，由於租者置其屋計劃屋邨存在混合業權的情況，為這些屋邨內的租住公屋單位進行抽樣驗水有實際及技術困難。房屋署又表示，由於政府及房委會持續廣泛報道，租者置其屋計劃屋邨的業主立案法團已獲悉有關事宜，相信已作出其認為適當的決定（第 3.17、3.19 及 3.20 段）。

10. **11 個受影響租住公屋項目的紓緩措施及換喉工程** 食水含鉛超標事件在 2015 年 7 月出現後，房屋署和水務署採取了下述措施，為 11 個受影響租住公屋項目的租戶提供安全食水：

- (a) **紓緩措施** 紓緩措施包括提供水車／水箱和街喉、供應樽裝水、在受影響租住公屋項目的每個樓層安裝臨時供水系統，以及免費為受影響住戶安裝濾水器。房屋署亦已透過多個渠道告知受影響屋邨的

摘要

租戶關於直接從水龍頭取用食水的風險。根據房屋署的記錄，截至 2016 年 7 月，在 11 個受影響租住公屋項目內的 29 077 個住宅處所中，有 2 138 個 (7.4%) 沒有安裝濾水器，因為當中一些住戶拒絕安裝或在使用後退還濾水器，或未能聯絡住戶進行安裝。鑑於食水含鉛超標可構成健康風險，房屋署需要繼續盡力聯絡那些沒有在單位安裝濾水器的住戶，讓他們考慮安裝，或採取其他預防措施 (第 3.24、3.29 及 3.30 段)；及

- (b) **長遠的換喉工程** 房委會要求涉事的 4 個承建商自費為 11 個受影響租住公屋項目更換不合規格的喉管。截至 2016 年 7 月，11 個受影響租住公屋項目公用地方的換喉工程進展由 18.5% 至 45.6% 不等。房屋署的計劃是先行完成公用地方的換喉工程，然後才更換住宅單位內不合規格的水管 (第 3.26 至 3.28 段)。

公共租住屋邨含石棉物料的管理

11. 石棉已被確認為吸入可致癌症的物質。石棉被確認危害健康前，曾被廣泛應用於防火及隔熱。在香港，含石棉物料受《空氣污染管制條例》(第 311 章) 及《工廠及工業經營(石棉)規例》(第 59AD 章) 管制。房屋署自 1984 年起禁止使用含石棉物料興建公共房屋，並於 1988 年實施一套處理含石棉物料的程序。1989 年，該署更就公共租住屋邨所用的含石棉物料進行全面調查。房屋署表示，在房委會的舊式物業中，最常見含石棉物料的建築組件是露台／大堂通花磚及天台磚 (第 4.2、4.5 及 4.6 段)。

12. **公共租住屋邨含石棉物料的監察** 房屋署每半年巡查一次公共租住屋邨含石棉物料露台／大堂／樓梯通花磚及煙囪的狀況，並為負責巡查的人員制訂指引 (第 4.9 段)。審計署發現下述情況：

- (a) **先前未曾公布的含石棉物料公共租住屋邨／大廈** 根據房屋署在 2010 至 2015 年期間進行的狀況巡查記錄，每次巡查都涵蓋房委會網站所公布含石棉物料的所有公共租住屋邨。然而，2016 年 6 月的狀況巡查卻包括 5 個先前未曾公布的含石棉物料公共租住屋邨／大廈，原因是這些含石棉物料位處租戶和市民無法進入的位置。然而，如管理不善，而 2016 年之前又沒有藉狀況巡查加以監察，這些含石棉物料的狀況會隨時日轉差，因而增加建築工人和房屋署負責保養工作的人員接觸石棉的風險。審計署亦留意到，在 5 個先前

摘要

未曾公布的含石棉物料公共租住屋邨／大廈中，有 1 個建於 1985 年，這表示在房屋署於 1984 年禁止使用後，可能仍有房屋構築物使用含石棉物料(第 4.10 至 4.12 段)；

- (b) **含石棉物料露台／大堂通花磚牆破損** 審計署與房屋署聯合視察兩個含石棉物料露台通花磚牆的屋邨時，發現 6 宗須作更詳細檢查的磚牆破損個案，但在 2010 至 2015 年期間根據房屋署現行評估準則進行的狀況巡查，均沒有呈報上述個案。審計署亦發現，在其中一個屋邨兩個樓層的未密封含石棉物料大堂通花磚牆有破損，但未有呈報。在另一個屋邨，一直用作進行狀況巡查及告知租戶含石棉物料位置的含石棉露台通花磚記錄不準確(第 4.13 至 4.16 段)；及
- (c) **需要加強含石棉物料露台通花磚的室內勘察** 根據房屋署的記錄，除每半年對樓宇外部表面作一次狀況巡查外，在翻新空置單位、應要求進行室內維修及按全方位維修計劃進行室內勘察時，亦會一併勘察單位內的含石棉露台通花磚。然而，一個屋邨在 2010 至 2013 年期間的狀況巡查報告顯示，在 2 009 個使用含石棉物料露台通花磚的單位中，室內勘察只涵蓋其中 13% 的單位。在一宗個案中，含石棉露台通花磚未密封的狀況，並未適時呈報(第 4.18 至 4.20 段)。

13. **對公共租住屋邨含石棉物料有影響的工程的管制** 根據《空氣污染管制條例》，所有石棉消滅工程或涉及使用或處理含石棉物料的工程，必須由註冊專業人士依照訂明標準進行和監管(第 4.26 段)。審計署發現下述情況：

- (a) **對含石棉物料露台通花磚有影響的房屋署承辦商工程** 房屋署的指引訂明，如果含石棉露台通花磚牆的狀況良好，密封工程可以按照訂明的方法當作一般保養工程進行。在 2015 年一宗涉及含石棉露台通花磚牆的混凝土剝落維修及密封工程個案中，施工前拍攝的照片顯示該幅磚牆的狀況未必良好。然而，房屋署日常家居維修服務的承辦商進行涉及含石棉物料的維修和密封工程時，可能沒有遵從《空氣污染管制條例》的規定／房屋署訂定的程序進行(第 4.27 段)；
- (b) **對含石棉物料露台通花磚有影響的租戶工程** 儘管房屋署已上載通告至房委會網站，載列含石棉物料的公共租住屋邨資料，但對於並非所有單位均含石棉物料的屋邨，通告並無就有關石棉物料提供詳細確實位置。含石棉物料警告標籤甚少使用。不知情的租戶可能

摘要

會在無意間進行干擾含石棉物料的工程。此情況從某屋邨有 17 宗在含石棉露台通花磚牆上安裝冷氣機及 1 宗在含石棉露台通花磚牆上安裝毛巾架的個案反映出來。該等工程可能已經干擾含石棉物料，使安裝工人／租戶接觸到石棉 (第 4.28 至 4.32 段)；及

- (c) **沒有遵從《空氣污染管制條例》規定拆除含石棉物料煙囪的疑似個案** 2011 年 1 月，房屋署就某屋邨內一個含石棉物料的破損煙囪，建議擁有人委聘合資格承辦商糾正問題。房屋署表示，有關煙囪在 2011 年 7 月底被拆除，但環境保護署則表示，該署並無記錄顯示有承辦商就拆除該煙囪一事提交任何石棉調查報告和石棉消滅計劃，這表示有關方面可能沒有遵從《空氣污染管制條例》的規定。雖然煙囪擁有人有基本責任按《空氣污染管制條例》的法定要求拆除煙囪，但房屋署亦有監管責任，確保第三者在其管理的屋邨進行工程時，不會危及租戶的安全 (第 4.34 段)。

14. **就未密封含石棉物料露台通花磚牆所採取的跟進行動** 房屋署在 2003 年發出的《石棉管理手冊》訂明，“在房屋署或房委會管理公司管理的物業中，大部分石棉露台通花磚牆都已密封。如可解決進入有關範圍的問題及克服其他限制，房屋署亦打算將其餘磚牆密封”。根據房屋署 1990 年的含石棉物料記錄，興華(二)邨有 15 個單位因未能進入，以致未有密封單位內含石棉露台通花磚牆的內牆。房屋署於 2016 年 7 月底委聘石棉顧問，發現該 15 個單位的含石棉物料露台通花磚牆已被完全密封。然而，沒有密封工程記錄顯示工程是否在遵從《空氣污染管制條例》規定／房屋署訂明程序的情況下進行。審計署亦留意到，在第 12(c) 及 13(a) 段載述的兩宗未密封個案，並非在該 15 個單位之內，顯示房屋署 1990 年的含石棉物料記錄或有遺漏 (第 4.37 至 4.39 段)。

更換插筒式晾衣裝置

15. 約 55 萬個於 2005 年之前落成屋邨的租住公屋單位設有插筒式晾衣裝置，供租戶晾曬衣物。多年來，租戶使用插筒式晾衣裝置的安全問題都備受關注。為了提供更優質及更安全的租住公屋單位，房委會於 2004-05 年度推行一次性的資助計劃，每戶只須支付 200 元 (即大約一半費用) 便可安裝晾衣架，以取代插筒式晾衣裝置。房委會在 2014 年 2 月通過安裝晾衣架計劃，以取代插筒式晾衣裝置，預算費用總額為 5.2 億元 (第 1.11 及 5.2 段)。

摘要

16. **2004–05 年度資助計劃的推行情況** 房屋署在 2004 及 2005 年分兩個階段推行資助計劃。審計署發現房屋署只備存第一階段安裝晾衣架的記錄。房委會轄下的資助房屋小組委員會無從得知資助計劃的成果，直至 2014 年，當有關方面就 2014 年更換計劃再徵求資助房屋小組委員會批准時，該小組委員會才獲告知推行資助計劃的結果。小組委員會其後獲告知根據一項大型抽樣調查所得，約有 10% 設有插筒式晾衣裝置的單位已安裝晾衣架，這個比率遠低於 2004 年有關方面就資助計劃徵求批准的資助房屋小組委員會文件中所估計的 30% (第 5.3、5.4、5.6 及 5.8 段)。

17. **2014 年更換計劃的推行情況** 2014 年 2 月，房屋署告知資助房屋小組委員會：(a) 選擇安裝晾衣架的租戶會獲提供免費更換服務。至於不選擇安裝新晾衣架的租戶，單位內原有的插筒式晾衣裝置會被密封，以免有人繼續使用。這項安排可以徹底解決長期以來有關方面因插筒式晾衣裝置而備受批評的問題；及 (b) 2014 年更換計劃將為期約 3 年。截至 2016 年 7 月 31 日，有 493 697 個租住公屋單位納入 2014 年計劃，而在 2015 年或之前批出的首批合約涵蓋了其中 249 326 個單位，其餘 244 371 個單位將按在 2016 年及以後批出的第二批合約處理 (第 5.9 及 5.11 段)。

18. **需要密切監察 2014 年計劃的進展** 截至 2016 年 7 月 31 日，在報稱已完成工程或預計竣工時間已過的 42 個屋邨中，有 6 個屋邨共 2 702 個選擇更換的單位的晾衣架安裝工程尚未完成，以及有 10 個屋邨共 4 801 個不選擇更換的單位仍未完成插筒密封工程。在工程定於 2016 年 8 月至 9 月到期完成的 15 個屋邨中，有 6 個屋邨有 75% 選擇更換的單位 (比率由 51% 至 94%) 的晾衣架安裝工程尚未完成，以及有 10 個屋邨有 76% 不選擇更換的單位 (比率由 51% 至 99%) 的插筒密封工程尚未完成 (第 5.12 及 5.13 段)。

19. **密封部分插筒式晾衣裝置** 在房屋署報稱不選擇更換的單位的密封工程已經或差不多完成 (截至 2016 年 7 月 31 日) 的屋邨中，審計署抽樣核查了兩個屋邨內的部分單位。在其中一個報稱密封工程已經完成的屋邨中，審計署發現有 96 宗插筒式晾衣裝置未密封的個案。在另一個屋邨中，審計署發現有 71 宗插筒式晾衣裝置部分密封或未密封的個案，而非報稱的 7 宗未完成個案 (第 5.17 段)。

20. **近期發展** 2016 年 9 月，房屋署獲資助房屋小組委員會批准，在公共租住屋邨的指定大廈類別的客廳外牆提供晾衣杆，預算開支為 3.86 億元。房

屋署在指定大廈推行有關提供晾衣杆的新措施時，需要參考本審計報告書載述的意見及建議(第 5.20 段)。

提升舊型公共租住屋邨的消防安全

21. **《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)的規定** 根據 2007 年生效的《消防安全(建築物)條例》，1987 年 3 月 1 日或之前落成的 3 層或以上住用建築物及綜合用途建築物，其擁有人須遵從指明的消防安全規定。截至 2016 年 7 月，有 64 個公共租住屋邨須提升消防安全建造項目／消防裝置，以符合《消防安全(建築物)條例》的規定(第 1.12 及 6.10(a) 段)。

22. **在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》** 房屋署在 2008 年與屋宇署及消防處(《消防安全(建築物)條例》的執行當局)達成協議，在公共租住屋邨採用樣本模式實施《消防安全(建築物)條例》。房屋署在 2010 及 2014 年委託顧問進行 3 項研究，就特定的租住公屋大廈設計擬備消防安全改善方案，以供屋宇署／消防處審核。據房屋署在 2014 年估計，涵蓋 51 個長型大廈設計屋邨的消防安全建造項目和所有消防裝置的改善工程及相關顧問費為 8.517 億元(第 6.6、6.7、6.9、6.10(d) 及 6.12 段)。

23. **需要密切監察實施進展** 截至 2016 年 8 月(《消防安全(建築物)條例》生效後 9 年)，64 個公共租住屋邨為遵從《消防安全(建築物)條例》相關規定而進行的消防安全改善工程，仍未全部完成。消防安全建造項目的工程進展特別緩慢。根據房屋署在 2014 年的預定計劃，第一階段 51 個長型大廈設計屋邨的消防安全建造項目工程，預計在 2020–21 年度完結或之前才完成。至於第二階段涵蓋餘下大廈的工程，有關的預算及計劃檢討工作，會在 2016 年或之前確定範圍後進行。就特定租住公屋大廈設計制訂消防安全改善方案的 3 項顧問研究，其目標完成日期為 2016 年年中，但截至 2016 年 8 月，只有兩項研究已經完成。房屋署需要密切監察實施《消防安全(建築物)條例》的進展，以免進一步延誤(第 6.14 及 6.15 段)。

24. **需要加強跨部門合作以便在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》** 儘管屋宇署／消防處同意就房屋署為指定租住公屋大廈設計擬備的消防安全改善方案提供意見，但卻同時指出有關意見是為了利便房屋署採用自行規管計劃在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》。換言之，有關各方

摘要

仍未就正式接納公共租住屋邨的消防安全改善工程達成協議。房屋署的消防安全改善方案的用意，是提供合乎成本效益的解決辦法，使公共租住屋邨符合《消防安全(建築物)條例》的規定，因此房屋署、屋宇署及消防處需要加強合作，確保擬議工程獲有關方面有效審核和正式接納(第 6.16 段)。

審計署的建議

25. 審計署的各項建議載於本報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議房屋署署長應：

租住公屋單位的室內保養

- (a) 密切監察屋邨辦事處有否對未能進入的單位採取足夠的跟進行動，尤以在全方位維修計劃第一個周期及第二個周期首 5 年內均未能進入的單位(第 2.24(b) 段)；
- (b) 進行檢討，以確定是否尚有其他需要房屋署管理層注意的原因導致日常家居維修服務的施工通知單數目增加(第 2.32(a) 段)；
- (c) 就全方位維修計劃和日常家居維修服務承辦商的維修工程，加強進行竣工視察，以期在通過驗收前確保工程質素符合標準(第 2.42(b) 段)；

公共租住屋邨含石棉物料的管理

- (d) 就先前未曾公布含石棉物料的 5 個公共租住屋邨／大廈而言，應加快行動步伐，以確定含石棉物料的狀況，以及採取所需跟進行動(第 4.24(a) 段)；
- (e) 考慮制訂更多指引，以便在公共租住屋邨進行含石棉物料狀況巡查發現破損時，可依循指引評估破損的性質(第 4.24(c) 段)；
- (f) 密切監察室內勘察工作的涵蓋範圍，以確保可以在合理時間內涵蓋所有含石棉露台通花磚(第 4.24(g) 段)；
- (g) 加強監察和管制在公共租住屋邨進行涉及含石棉物料的保養、維修及清拆工程，包括由第三者進行的工程(第 4.35(b) 段)；

摘要

- (h) 採取措施防止含石棉物料遭意外干擾，包括標識所有含石棉物料和時刻在相關屋邨的布告板張貼關於含石棉物料的通告(第 4.35(d) 段)；

更換插筒式晾衣裝置

- (i) 密切監察 2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃的工程進展，確保工程可按 2017 年的目標日期完成(第 5.21(c) 段)；及
- (j) 全面覆核所有報稱密封工程已完成的個案，以確認是否有任何類似審計署發現的不足之處，並就此採取所需跟進行動(第 5.21(d) 段)。

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

26. 審計署建議運輸及房屋局常任秘書長(房屋)在按照食水含鉛超標調查委員會建議為公共租住屋邨重驗食水時應：

- (a) 與水務署署長合力加強數據核實，以確保向房委會／立法會提供的資料準確(第 3.31(a)(i) 段)；及
- (b) 採取措施，確保為所有有關取樣事宜的討論備存妥善記錄，用以支持作出以實據為本的決定(第 3.31(a)(ii) 段)。

提升舊型公共租住屋邨的消防安全

27. 審計署建議屋宇署署長及消防處處長應與房屋署署長合作，確保有效審核和正式接納消防安全改善工程，使公共租住屋邨符合《消防安全(建築物)條例》的規定(第 6.18 段)。

政府的回應

28. 政府整體上同意審計署的建議。

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查工作的背景，並概述審查目的及範圍。

背景

1.2 **香港房屋委員會 (房委會)** 房委會 (註 1) 是根據《房屋條例》(第 283 章) 於 1973 年 4 月成立的法定機構，負責推行公營房屋計劃，為不能負擔私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要。房委會的工作目標之一，是以積極進取、體恤關懷的態度，提供市民所能負擔的優質房屋、優良的管理、妥善的保養，以及其他有關房屋的服務，以切合顧客的需要。

1.3 **房屋署** 房屋署是房委會的執行機關，為房委會及其轄下 6 個常務小組委員會 (見附錄 A) 提供秘書和行政支援。房屋署也協助運輸及房屋局處理一切有關房屋的政策和事務。截至 2016 年 6 月 1 日，房屋署有 9 080 名員工，當中有 4 830 名員工隸屬屋邨管理處，他們大多數負責處理租住公屋的屋邨管理及保養工作。房屋署組織圖的摘錄載於附錄 B。

1.4 **保養及改善工程** 截至 2016 年 3 月 31 日，房委會有 756 272 個租住公屋單位，分布於 215 個屋邨 (見表一)。這些單位的居民約有 200 萬人，佔香港總人口的 30%。為確保租戶享有安全和舒適的居住環境，並延長公共租住屋邨的使用年期和經濟價值，房屋署推出多項保養及改善計劃。在 2015-16 年度，所有租住公屋的保養及改善工程經常開支總額約為 30.9 億元。由於房屋署各項保養及改善工程的性質不盡相同，本審計報告書只集中於租住公屋單位的室內保養和與安全有關的改善工作 (見第 1.5 至 1.12 段)。

註 1：房委會成員包括 4 名官方委員及 25 名非官方委員，全部由香港特別行政區行政長官委任。房委會主席由運輸及房屋局局長擔任，而副主席則由兼任房屋署署長的運輸及房屋局常任秘書長 (房屋) 擔任。

表一

分布於 215 個屋邨的租住公屋單位
(2016 年 3 月 31 日)

屋邨類別	屋邨數目	租住公屋單位數目
租住公屋／中轉房屋 (註 1)	173	694 433
租者置其屋計劃 (註 2)	39	54 493
可租可買計劃 (註 3)	2	4 549
居者有其屋計劃 (註 4)	1	2 797
總計	215	756 272

資料來源：房屋署的記錄

註 1：中轉房屋用作安置因天災、緊急事故或政府的行動 (例如清拆違例構築物) 而無家可歸的人，他們已在臨時收容中心住滿 3 個月及符合訂明的租住公屋申請資格準則。其中寶田邨和石籬 (二) 邨都分別設有租住公屋和中轉房屋大廈／單位，但房屋署視之為 2 個屋邨，而非 4 個。

註 2：房委會在 1998 年推出租者置其屋計劃，讓租住公屋的租戶以折扣價購買所住單位。雖然租者置其屋計劃於 2005 年終止，39 個租者置其屋計劃屋邨的租住公屋租戶，仍可選擇購買所住單位。截至 2016 年 3 月 31 日，該 39 個屋邨共有 132 770 個已售出單位。該 39 個屋邨尚未出售的租住公屋單位，由房委會擁有和管理。

註 3：房委會在 1999 年推出可租可買計劃，讓準租戶 (即在一年內可獲配屋的輪候冊申請人、受重建和清拆計劃影響的租戶、符合租住公屋申請資格準則的寮屋清拆戶，以及合資格的公務員) 可選擇購買或租住公屋單位。可租可買計劃於 2002 年終止。截至 2016 年 3 月 31 日，該兩個可租可買計劃共有 1 429 個已售出單位。兩個可租可買計劃屋邨尚未出售的租住公屋單位，由房委會擁有和管理。

註 4：在一個居者有其屋計劃屋苑內，有 4 幢大廈的租住公屋單位由房委會擁有和管理。

租住公屋單位的室內保養

1.5 **全方位維修計劃** 房委會在 2006 年推出全方位維修計劃，以改善所有租住公屋單位（涉及 4 類屋邨——見第 1.4 段表一）的維修保養水平。自 2009 年起，全方位維修計劃有序地持續定期推行，主動勘察租住公屋單位的狀況，以及提供全面維修服務。全方位維修計劃旨在提供以客為本的保養服務，並配合其他已籌劃的保養計劃，以延長房委會物業的使用年期。全方位維修計劃第一個周期在 2011 年完結，涵蓋 177 個屋邨（註 2），涉及的開支為 9.12 億元。第二個周期於 2011 年展開，考慮到推行第一個周期後租住公屋單位的室內狀況有所改善，以及租住公屋的樓齡概況（見表二），房委會於 2014 年調整了勘察頻率。自 2014 年起，樓齡介乎 10 至 30 年的屋邨按全方位維修計劃每 10 年勘察一次，樓齡逾 30 年的屋邨則每 5 年勘察一次。截至 2016 年 3 月，在第二個周期的首 5 年，全方位維修計劃在 134 個屋邨展開，其中 120 個屋邨已完成勘察和維修，涉及的開支為 7.32 億元。

表二

租住公屋的樓齡概況
(2016 年 3 月 31 日)

樓齡	屋邨數目	租住公屋單位數目
10 年及少於 10 年	26	90 365 (12%)
超過 10 年至 30 年	116	352 231 (47%)
超過 30 年	73	313 676 (41%)
總計	215	756 272 (100%)

資料來源：房屋署的記錄

1.6 **日常家居維修服務** 為了進一步提升保養服務，房委會參照全方位維修計劃的模式推出日常家居維修服務，於 2008 年在公共租住屋邨逐步推行。日常家居維修服務因應租戶日常的施工要求，提供專業和以客為本的室內保養服務。日常家居維修服務於 2011 年擴展至 4 類屋邨（見第 1.4 段表一）的所有租住公屋單位，在 2015–16 年度的開支為 5.001 億元。

註 2：房委會於 2006 年計劃在 5 年時間內，在所有租住公屋單位推行全方位維修計劃。房委會於 2008 年決定剔除樓齡不足 10 年的租住公屋單位。

11 個租住公屋項目的食水樣本含鉛量超標

1.7 2015年7月，有立法會議員表示，在一公共租住屋邨(即啟晴邨)抽取的食水樣本發現含鉛量超出世界衛生組織(世衛)的暫定準則值(註3)。與鉛接觸或會影響人體健康(註4)。在2015年7月至11月期間，房委會及政府為所有公共租住屋邨完成抽樣驗水，發現在11個租住公屋項目(註5)抽取的食水樣本，含鉛量超出世衛的暫定準則值。

1.8 **完成的調查** 鑑於發現公共租住屋邨的食水樣本含鉛量超標，政府及房委會分別進行了以下幾項調查：

- (a) **調查食水含鉛量超標專責小組(下稱專責小組——註6)** 政府於2015年7月成立專責小組，負責就公共租住屋邨食水含鉛事件進行調查，以確定事件成因，並建議可防止日後再次發生同類事件的措施。專責小組於2015年10月發表最終報告；
- (b) **公屋食水質量控制問題檢討委員會(下稱檢討委員會——註7)** 房委會於2015年7月成立檢討委員會，以檢視有關公共租住屋邨食水供應裝置的品質檢驗和監管制度及安排。檢討委員會於2016年1月發表最終報告；及

註3：世衛把有關水質和人體健康的參考值定為準則，作為全球發展中和已發展國家制訂規例和標準的基礎。根據世衛在2011年公布的《飲用水水質準則》，食水含鉛量的暫定準則值為每公升10微克。

註4：3類人口羣組尤其容易因與鉛接觸而受其影響，這些羣組包括兒童、孕婦和哺乳母親。舉例來說，兒童血鉛水平偏高或會對神經系統有不良影響，包括降低智商、減弱神經心理功能和降低學業成績，並有較大機會出現有關專注力和其他行為的問題。

註5：該11個租住公屋項目全部於2005年後落成，分別為清河邨第一期、彩福邨、紅磡邨第二期、啟晴邨、葵聯邨第二期、牛頭角下邨第一期、石硤尾邨第二期、東匯邨、元州邨第二及四期、榮昌邨，以及欣安邨。

註6：專責小組由水務署副署長擔任主席，成員包括屋宇署、衛生署、機電工程署、政府化驗所、房屋署及水務署的代表，以及政府以外的學者／專家。

註7：檢討委員會由主席及7名委員組成，全部為房委會委員。

- (c) **食水含鉛超標調查委員會 (下稱調查委員會——註 8)** 行政長官會同行政會議於 2015 年 8 月根據《調查委員會條例》(第 86 章) 委任調查委員會，以確立租住公屋項目食水含鉛量超標的成因、檢討和評定食水的規管及監察制度是否適當，以及就食水安全提出建議。調查委員會於 2016 年 5 月發表報告。

1.9 專責小組及調查委員會的結論都認為，含鉛焊料及／或工藝欠佳，是導致全部 11 個租住公屋項目食水含鉛量超標的直接成因(註 9)。專責小組、檢討委員會及調查委員會都分別在其發表的最終報告，就公共租住屋邨及香港其他發展項目的食水安全事宜提出多項建議。由於上述各項調查工作已充分探討租住公屋項目食水含鉛量超標的成因，以及為防止再次出現同類問題而所需採取的管制／監察措施，因此本審計報告書主要集中於租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動。

公共租住屋邨含石棉物料的管理

1.10 石棉是一種已被確認的致癌物質。吸入石棉纖維可引致石棉沉着病、肺癌及間皮瘤(註 10)。房屋署自 1984 年起禁止在興建公共房屋時使用含石棉物料。房屋署表示，1984 年之前落成的公共租住屋邨的含石棉物料，大部分已經拆除、密封或保留原狀並予以監察，至於其餘尚存的含石棉物料，主要存在於 17 個公共租住屋邨 36 幢大廈的露台通花磚、大堂或樓梯通花磚及煙囪(見附錄 C)。

更換插筒式晾衣裝置

1.11 約 55 萬個於 2005 年之前落成屋邨的租住公屋單位設有插筒式晾衣裝置，供租戶晾曬衣物(見照片一)。在 2005 至 2010 年期間落成的公共租住屋邨以晾衣架取代插筒式晾衣裝置設計，而 2011 年或以後落成的公共租住屋邨則採用橫置式晾衣杆。多年來，租戶使用插筒式晾衣裝置的安全問題都備受關注。為了鼓勵租戶將插筒式晾衣裝置改為晾衣架，房委會於 2004-05 年度推行

註 8： 調查委員會由兩名委員組成，其中一名兼任主席。

註 9： 專責小組表示，由於工藝欠佳，把焊料長時間過度加熱及／或使用過多焊料，焊料可滲入喉管內。

註 10： 間皮瘤是源於胸膜或腹膜的罕見腫瘤，主要成因是接觸石棉。

引言

一次性的資助計劃，每戶只須支付 200 元 (即大約一半費用) 便可安裝晾衣架 (例子見照片二及三)，以取代插筒式晾衣裝置。租戶亦可自費安裝經房屋署批准的晾衣架。房屋署表示，截至 2014 年 2 月，約有 55 000 個租住公屋單位已進行更換工程。為了提供更優質及更安全的租住公屋單位，房委會在 2014 年 2 月通過安裝晾衣架計劃，以取代插筒式晾衣裝置，預算費用總額為 5.2 億元。

照片一

插筒式晾衣裝置



資料來源：房屋署的記錄

照片二

直置式晾衣架



資料來源：房屋署的記錄

照片三

橫置式晾衣架



資料來源：房屋署的記錄

提升舊型公共租住屋邨的消防安全

1.12 根據 2007 年生效的《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)，1987 年 3 月 1 日或之前落成的 3 層或以上住用建築物及綜合用途建築物，其擁有人須遵從指明的消防安全規定。根據房屋署 2014 年的實施計劃，62 個公共租住屋邨合共 238 034 個單位於 1987 年 3 月 1 日或之前落成，因此須提升消防安全建造項目／消防裝置(註 11)。房屋署選定了兩個屋邨(坪石和福來)推行消防安全建造項目／消防裝置的先導計劃(見第 6.8 段)，預計在 2018–19 及 2019–20 年度完成，預算費用總額為 2,720 萬元。至於餘下 60 個屋邨的消防安全建造項目，則會分兩個階段進行。第一階段的消防安全建造項目涵蓋 51 個屋邨採用長型大廈設計的大廈，目標是在 2020–21 年度或之前完成工程。第二階段的消防安全建造項目則涵蓋餘下屋邨其他並非採用長型大廈設計的大廈，有關工程預算及計劃的檢討工作，會在 2016 年確定範圍後進行。60 個屋邨所有消防裝置工程預計在第一階段完成。第一階段的工程及顧問費的預算費用總額為 8.517 億元。

審查工作

1.13 審計署在 2016 年 4 月展開審查，檢視房屋署為租住公屋單位進行的維修保養，以及與安全有關的改善工作，以找出可予改善之處。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 租住公屋單位的室內保養(第 2 部分)；
- (b) 租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動(第 3 部分)；
- (c) 公共租住屋邨含石棉物料的管理(第 4 部分)；
- (d) 更換插筒式晾衣裝置(第 5 部分)；及
- (e) 提升舊型公共租住屋邨的消防安全(第 6 部分——註 12)。

審計署發現上述範疇有可予改善之處，並就有關事宜提出多項建議。

註 11：消防安全建造項目是指結構上的消防安全構件，例如逃生途徑及滅火通道。消防裝置的例子為火警警報系統、消防栓及喉轆系統。

註 12：審計署在 2013 年 10 月就“政府改善舊式樓宇消防安全的工作”完成審查，審查工作集中於屋宇署及消防處實施《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)及《消防安全(建築物)條例》的情況。

政府的整體回應

1.14 房屋署署長整體上同意本審計報告書載述的意見及建議，並表示：

- (a) 審查工作對房屋署有莫大裨益；及
- (b) 有關審計報告書的第 4 部分，由於含石棉物料的管理關乎租戶和工人的健康，因此房屋署一直與相關政府部門合作，找出問題所在，並盡快就有關問題採取行動。

鳴謝

1.15 在審查期間，房屋署、屋宇署、環境保護署(環保署)、消防處及水務署人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：租住公屋單位的室內保養

- 2.1 本部分探討為租住公屋單位提供的室內保養，並集中於以下範疇：
- (a) 全方位維修計劃的推行情況，包括入屋勘察率、勘察標準／品質控制，以及教育與人手安排 (第 2.12 至 2.23 段)；
 - (b) 日常家居維修服務的推行情況，包括維修工程增加及服務標準的達標情況 (第 2.26 至 2.31 段)；
 - (c) 承辦商維修工程的監察，包括遵從核實規定及維修工程欠理想的情況 (第 2.34 至 2.41 段)；及
 - (d) 管理資訊系統 (第 2.44 至 2.46 段)。

租住公屋單位的保養計劃

全方位維修計劃

2.2 2006 年，房委會推出全方位維修計劃，目的在於提供以客為本的保養服務，並配合其他已籌劃的保養計劃，以延長房委會物業的使用年期。屋邨管理處設有全方位維修計劃小組 (註 13)，負責推行有關措施。

2.3 **全方位維修計劃的運作安排** 根據全方位維修計劃的勘察周期 (註 14)，全方位維修計劃小組會與房屋署屋邨辦事處 (註 15) 或物業管理服務公司 (註 16) 合作，安排到屋邨的租住公屋單位勘察室內情況。勘察工作由全方位維修計劃工作隊負責執行，工作隊由一名家居維修大使 (見第 2.22 段) 和兩名房屋署保

註 13：全方位維修計劃小組現時隸屬屋邨管理分處 (三) 的項目管理組 (見附錄 B)，由一名高級屋宇保養測量師出任主管。截至 2016 年 6 月 30 日，全方位維修計劃小組的人手包括 70 名專業、技術及支援人員、115 名家居維修大使及 16 名屋宇裝備大使。

註 14：房屋署表示，較舊的屋邨會較先獲安排進行室內勘察。為平衡各區之間的工作量，房屋署會在每區選出一些最舊的屋邨優先進行室內勘察。

註 15：房屋署各屋邨辦事處負責所屬屋邨的租務和物業管理工作。

註 16：房屋署已把約 60% 的公共租住屋邨的物業管理工作外判予物業管理服務公司。這些公司會因應物業管理服務公司合約訂明的服務範圍而履行各種物業管理職務，包括清潔、保安、收租、小型維修保養及改善工程。物業管理服務公司受房屋署 6 個分區轄下的物業管理服務小組監管 (見附錄 B)。

養承辦商的員工組成。工作隊按獲發的勘察項目表勘察可能影響室內結構、安全與衛生情況的 12 種常見損耗問題，包括天花、牆壁、地板、窗戶、渠道、水喉、門、鐵閘、電力裝置、公共天線網絡、保安系統及氣體裝置。附錄 D 載列在屋邨內進行全方位維修計劃工作的主要階段。

2.4 全方位維修計劃的進展 全方位維修計劃第一個周期為期 5 年，於 2006 年展開，至 2011 年完結。在 177 個屋邨的 603 792 個租住公屋單位中，有 468 622 個 (77.6%) 單位完成勘察並獲提供維修服務。全方位維修計劃第二個周期於 2011 年展開。截至 2016 年 3 月 31 日，在第二個周期的首 5 年，全方位維修計劃在 134 個屋邨展開 (按經修訂的勘察頻率進行——見第 1.5 段)，在 120 個屋邨的 375 703 個租住公屋單位中，有 294 738 個 (78.4%) 單位完成勘察和維修。全方位維修計劃第一個周期與第二個周期首 5 年的運作數據比較 (包括勘察單位數目、發出的施工通知單數目及所涉成本)，載於附錄 E。

2.5 房屋署對全方位維修計劃的檢討 房屋署不時檢討全方位維修計劃。在 2008 年 1 月的檢討中，房屋署建議把全方位維修計劃訂為長期推行的計劃和推出日常家居維修服務 (見第 2.7 段)。2011 年 3 月，在全方位維修計劃第一個周期完結後的另一項檢討中，房屋署提出以下建議：

- (a) 作出安排，以確保能夠進入先前未能進入的單位，以進行勘察／維修。為提高入屋勘察率，應再次推行新的宣傳及推廣工作。至於一直不讓有關人員進入單位勘察／維修的不合作租戶，應考慮對他們施以罰則 (見第 2.14 段)；
- (b) 把強制驗窗計劃 (註 17) 的規定納入全方位維修計劃的驗窗和相關維修工程 (見第 2.15 段)；
- (c) 在準備推行全方位維修計劃的屋邨內加強推廣工作，引起租戶對室內保養事宜的關注 (見第 2.20 段)；及
- (d) 進行更頻密的品質審核和成效核證，以確保全方位維修計劃的施工質素良好 (見第 2.34 段)。

註 17：強制驗窗計劃是根據《建築物條例》(第 123 章) 實施的。該計劃規定樓齡達 10 年或以上的建築物的業主，如接獲屋宇署送達法定通知，須委任一名合資格人士就建築物的所有窗戶進行訂明檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。根據房委會與屋宇署簽訂的諒解備忘錄，房委會致力遵守《建築物條例》的規定。至於部分或全部出售的公共租住屋邨 (例如租者置其屋計劃屋邨)，則受《建築物條例》規管。

租住公屋單位的室內保養

在 2014 年的檢討中，房屋署留意到，就 48 個屋邨(截至 2014 年 12 月，該等屋邨已按全方位維修計劃兩個周期完成室內勘察)的 4 個主要維修項目(包括漏水和混凝土剝落)發出的施工通知單數目，由第一個周期的 146 680 份減少至第二個周期的 83 750 份，減幅為 43%。房屋署的勘察結果亦顯示，在推行全方位維修計劃後，公共租住屋邨的樓宇質素大為改善。

2.6 用戶意見調查 房委會定期進行顧客滿意度調查，收集租戶對推行全方位維修計劃的意見。調查範圍包括全方位維修計劃工作隊的職務範圍與工作流程、服務水準、維修工程的滿意度、租戶對單位內設施所負責任的意識，以及租戶對全方位維修計劃的期望。在 2011 至 2015 年期間進行的調查結果顯示，受訪者的整體滿意率維持於約 80% 的水平。

日常家居維修服務

2.7 鑑於全方位維修計劃成效理想，房屋署在 2008 年參照該計劃的模式，推出日常家居維修服務，以提升租住公屋單位的保養服務。日常家居維修服務的目的，是因應要求在單位內提供優質的小型維修保養服務，所採用的做法是迅速回應施工要求、與租戶建立緊密聯繫及更有效控制施工質素。

2.8 日常家居維修服務的運作安排 房屋署參照全方位維修計劃工作隊的模式，在轄下分區保養辦事處(見附錄 B)或物業管理服務公司(見第 2.3 段註 16)成立室內技術專責小隊，務求迅速回應租戶的維修要求。每支小隊均由一名分區保養辦事處／物業管理服務公司的人員及一至兩名保養承辦商員工組成，負責到租住公屋單位進行室內勘察，並向承辦商發出小型工程施工通知單或屋邨工程施工通知單(如屬較複雜的工程)，以便安排維修。室內技術專責小隊利用電子手帳和房屋署的電腦系統處理施工要求、勘察和維修工程。日常家居維修服務工作的主要階段載於附錄 F。

2.9 日常家居維修服務的進展 日常家居維修服務自 2008 年起在現有屋邨逐步推行，其後於 2011 年擴展至新落成的公共租住屋邨。截至 2016 年 3 月，日常家居維修服務在 215 個設有租住公屋單位的屋邨全面推行；在 2011-12 至 2015-16 年度期間的運作數據分析(包括發出的施工通知單數目及所涉開支)，載於附錄 G。

2.10 **房屋署對日常家居維修服務的檢討** 2011年1月，房屋署進行檢討，以釐定日常家居維修服務的工作流程及未來路向。根據建議，所有新落成的公共租住屋邨在移交屋邨管理處後，便會推行日常家居維修服務。2012年5月，房屋署就日常家居維修服務的服務標準進行檢討(見第2.29段)。

2.11 **用戶意見調查** 房委會定期進行顧客滿意度調查，以收集租戶對日常家居維修服務的意見。在2012年至2015年9月期間進行的調查結果顯示，受訪者對日常家居維修服務的整體滿意率由75%至81.5%不等。

全方位維修計劃的推行情況

2.12 全方位維修計劃按三管齊下的方針推行：(a) 主動勘察租住公屋單位，查找保養問題；(b) 迅速回應租戶提出的保養要求；以及(c) 加強推廣及教育工作。審計署發現在多個範疇有可予改善之處(見第2.13至2.23段)。

改善室內勘察的入屋勘察率的措施

2.13 全方位維修計劃和其他已籌劃的保養計劃有助延長房委會物業的使用年期。為此，所有租住公屋單位均須完成室內勘察及維修工程。房屋署就室內勘察制訂了以下指引：

- (a) 全方位維修計劃工作隊應三度嘗試到訪每個租住公屋單位。租戶亦可預約進行室內勘察；及
- (b) 勘察一般應在星期一至星期六上午9時30分至下午5時進行。如在星期日或公眾假期勘察，必須預約，並須經房屋署主管有關事宜的助理工程監督或以上職級人員同意。

2.14 **房屋署提高入屋勘察率的措施** 在2011年進行的全方位維修計劃檢討中，房屋署建議採取以下改善措施，以提高全方位維修計劃的入屋勘察率，並確保先前未能進入的單位，可入內勘察／維修：

- (a) 推行獎勵計劃(例如入屋勘察率最高的大廈可獲頒發獎勵)，以鼓勵租戶讓有關人員入屋勘察；
- (b) 為快將展開的計劃再次推行新的宣傳及推廣工作；及

- (c) 對於拒絕合作、不讓全方位維修計劃工作隊進入單位勘察或維修的租戶，考慮向他們施加罰則，包括發警告信、根據屋邨管理扣分制（下稱扣分制——註 18）扣分，以及在別無他法時，執行租賃協議，以進入單位。

房屋署表示，該署多年來一直要求屋邨管理諮詢委員會（下稱邨管諮委會）（註 19）委員鼓勵租戶讓全方位維修計劃的人員進入單位。為推廣全方位維修計劃，展開計劃的大廈大堂會設置小型流動維修保養教育櫃位（見第 2.20 段註 24）。在建議罰則方面，房屋署在 2016 年 8 月告知審計署，已因應部分情況發出警告信，但並無就全方位維修計劃的勘察及維修按扣分制扣分。

2.15 2011 年的檢討也通過，把強制驗窗計劃的規定納入全方位維修計劃的驗窗和相關維修工程（見第 2.5(b) 段）。運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室轄下的獨立審查組（註 20）負責選定屋邨大廈就強制驗窗計劃進行勘察。獲選定按強制驗窗計劃進行勘察的租住公屋大廈，相關的全方位維修計劃工作隊會聯同一名合資格人員，到每個租住公屋單位，就全方位維修計劃及強制驗窗計劃進行勘察。如工作人員未能進入單位，房屋署會採取嚴厲措施，包括根據扣分制扣分及執行租賃協議。審計署分析了全方位維修計劃的室內勘察與強制驗窗計劃的檢驗一併進行和兩者並非一併進行的入屋勘察率，結果載於表三。

註 18：房委會推行扣分制旨在保障公共租住屋邨的環境衛生，以及有效執行管理工作。扣分制涵蓋 28 項不當行為，每項按嚴重程度扣 3、5、7 或 15 分。若租住公屋住戶在兩年內累積被扣達 16 分，其租約可被終止。

註 19：邨管諮委會由房屋署人員及租戶代表組成，是以屋邨為本的委員會。成立這些委員會的目的，是為了加強租戶與前線管理人員之間的溝通，並鼓勵租戶積極參與屋邨事務，藉此提升屋邨管理工作的成效和效率。

註 20：房委會於 2000 年成立獨立審查組，負責在不受《建築物條例》規管的屋邨，按照屋宇署對房委會新建築項目及現有物業的改動及加建工程建議實施的作業守則，推行樓宇管制行政措施。該組其後亦藉屋宇署授予的權力，就房委會發展並部分或全部出售的屋邨和屋苑內的現有物業負起執行《建築物條例》的角色（例如處理批核和同意進行改動及加建工程的申請）。該組自 2015 年起進一步脫離房屋署架構，現隸屬運輸及房屋局。

表三

全方位維修計劃的室內勘察與強制驗窗計劃的檢驗一併進行
和兩者並非一併進行的入屋勘察率比較
(2011 年至 2016 年 3 月)

項目	全方位維修計劃的室內勘察		
	與強制驗窗計劃 的檢驗一併進行	並非與強制驗窗計 劃的檢驗一併進行	整體
涉及的屋邨數目 (a)	18	102	120
涉及的單位數目 (b)	32 894	342 809	375 703
已勘察的單位數目 (c)	31 857	262 881	294 738
入屋勘察率 (d) = (c) / (b) × 100%	96.8%	76.7%	78.4%

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

2.16 **可予改善的範疇** 由表三的數字可見，由於強制驗窗計劃對未能入內檢驗的單位實施懲罰措施，因此全方位維修計劃的室內勘察與強制驗窗計劃的檢驗一併進行時，有較高的入屋勘察率 (96.8%)，數字高於並非與強制驗窗計劃的檢驗一併進行的單位的入屋勘察率 (76.7%)。這顯示懲罰措施對於未能進入單位的個案能有效地發揮阻嚇作用。雖然第二周期室內勘察的整體入屋勘察率為 78.4%，高於第一個周期的 77.6% (見附錄 E)，但全方位維修計劃並非與強制驗窗計劃的檢驗一併進行時，入屋勘察率便跌至 76.7%，這一點房屋署管理層需要注意。特別是在未能進入的 80 965 個單位中 (即 375 703 個減去 294 738 個)，有 24 455 個 (30%) 單位在全方位維修計劃第一個周期及第二個周期的首 5 年內，均未能進入。審計署認為，房屋署需要加強措施，改善室內勘察的入屋勘察率，做法包括懲罰屢不合作的租戶。在此事上，審計署也留意到其他可予改善的範疇：

- (a) **預約服務** 房屋署的指引規定，如在星期日及公眾假期勘察，必須預約 (見第 2.13(b) 段)。房屋署在 2016 年 8 月回應審計署的查詢時表示，受法例規管，產生噪音滋擾的維修工程不得在星期日和公眾假期進行，因此勘察工作一般不會安排在這些日子進行。審計署認為仍需要盡可能在星期日和公眾假期安排進行勘察／維修工程，以照顧租戶的確切需要；及

- (b) **使用管理資訊** 雖然全方位維修計劃工作隊已把每次未能進入單位勘察的原因輸入房屋署的電腦系統，但電腦系統編制的管理報告，只顯示未能入內、租戶拒絕和登門不遇次數的總數，而沒有就個別單位分析，以便識別工作人員未能進入單位的原因是租戶拒絕，還是登門不遇。有關分析有助計劃具體的跟進行動（見第 2.46 段）。

2.17 **需要密切監察對未能進入的單位所採取的跟進行動** 在屋邨的全方位維修計劃完成後，有關的屋邨辦事處或物業管理服務公司應就以下未能進入單位的個案採取跟進行動：

- (a) 根據推出日常家居維修服務時向員工提供的簡介資料，如全方位維修計劃工作隊三度嘗試進入單位勘察不果，屋邨辦事處或物業管理服務公司應留意有關租戶有否就日常家居維修服務提出任何維修要求，工作人員可藉此機會進行全面的室內勘察（見第 2.3 段）；及
- (b) 根據房屋署的指引，如未能進入單位進行全方位維修計劃的維修工程（例如遭租戶拒絕），屋邨辦事處或物業管理服務公司應繼續安排進入有關單位，以進行所需的維修工程。

2.18 審計署抽查了 6 個選定的屋邨辦事處（註 21）的記錄，發現：

- (a) 被抽查的 300 個在 2011 至 2014 年期間沒有按全方位維修計劃進行勘察的租住公屋單位中，當有關租戶其後要求按日常家居維修服務在其單位內進行維修工程時，有關方面並沒有進行全面的室內勘察；及
- (b) 被抽查的另外 300 個在 2011 至 2014 年期間因租戶拒絕或有關人員未能進入單位而沒有按全方位維修計劃進行混凝土剝落維修工程的租住公屋單位中，屋邨辦事處／物業管理服務公司只為其中 76 個（25%）單位完成維修工程。混凝土剝落會對租戶構成危險。

審計署認為，房屋署需要密切監察屋邨辦事處／物業管理服務公司有否對未能進入的單位採取足夠的跟進行動，尤以在全方位維修計劃第一個周期及第二個周期的首 5 年內均未能進入的單位。

註 21：選定的屋邨涉及屋邨管理處轄下 6 個分區（見附錄 B）。

需要改善全方位維修計劃工作隊在室內勘察方面的表現

2.19 房屋署已訂立勘察標準，監察全方位維修計劃工作隊的表現。在全方位維修計劃小組轄下設立的服務審核隊定期進行表現審核，評估全方位維修計劃工作隊的服務水平(註 22)。服務審核隊每年選定 8 個屋邨進行表現審核，每次審核均會評估全方位維修計劃工作隊的工作，包括預備過程、室內勘察及保養服務過程，以及監察簡易維修工程的過程和竣工安排。審計署審查了服務審核隊在 2012-13 至 2015-16 年度期間在 30 個屋邨審核全方位維修計劃工作隊表現的結果，發現全方位維修計劃工作隊在每個屋邨的總得分由 60 分至 90 分不等(60 分為及格分數)。然而，全方位維修計劃工作隊在室內勘察及保養服務過程方面一般得分較低：

- (a) 在 20 個(67%)屋邨中，全方位維修計劃工作隊每天勘察單位的平均數目未能達到勘察標準(見附錄 H)；及
- (b) 在 23 個(77%)屋邨中，家居維修大使的表現未能達到 65 分的服務標準分數(得分由 51 分至 64.7 分不等——註 23)。

因應核查結果，房屋署需要加強對全方位維修計劃工作隊的培訓和支援，以改善工作隊在室內勘察和保養服務過程方面的表現。

需要加強保養教育計劃

2.20 **加緊設立流動維修保養教育櫃位** 推動保養教育是全方位維修計劃的主要方針之一(見第 2.12(c) 段)。房屋署利用設於屋邨的流動維修保養教育櫃位(註 24)推廣全方位維修計劃，並尋求租戶合作，讓計劃得以順利推行。在屋邨展開全方位維修計劃前，應在邨內設置流動維修保養教育櫃位，為期兩天，以加強與租戶的溝通。在 2011 年 5 月至 2016 年 3 月期間，全方位維修計劃在

註 22：服務審核隊由專業人士、工地督導人員及助理培訓經理組成，負責就全方位維修計劃工作隊的工作進行實地觀察，以及向相關工作人員蒐集資料和記錄，從而評估全方位維修計劃工作隊的服務水平。服務審核隊完成表現審核後，會向全方位維修計劃小組的管理人員提交報告，撮述評估的結果並提出建議。

註 23：進行表現審核期間，服務審核隊會參與室內勘察，並評估家居維修大使的表現。假如家居維修大使的得分低於服務標準分數，服務審核隊會要求負責的工程監督人員為家居維修大使提供訓練和指導，以改善他們的顧客服務技巧。

註 24：流動維修保養教育櫃位設有展板、水廁模型、洗手盆、鋁窗及互動遊戲，以推廣全方位維修計劃的室內保養。

租住公屋單位的室內保養

134 個屋邨展開，但其中 25 個 (19%) 屋邨沒有設置流動維修保養教育櫃位，當中 22 個為租者置其屋計劃屋邨，餘下 3 個則位於離島。在這 25 個屋邨中，9 個的入屋勘察率由 42% 至 78% 不等，低於平均的 78.4%(見第 2.15 段表三)。房屋署回應審計署的查詢時表示，上述屋邨沒有設置流動維修保養教育櫃位，是由於署方認為邨內的租住公屋單位數目較少，因此設置流動維修保養教育櫃位的經濟效益較低，而且租者置其屋計劃屋邨的業主立案法團享有合法權利，可不批准署方進入有關場地設立櫃位，署方需予尊重。然而，審計署從房屋署 2011 年的檢討得知，逾 95% 受訪者認為流動維修保養教育櫃位有用，應定期設於邨內。鑑於使用者的反應良好，房屋署需要加緊在屋邨 (特別是入屋勘察率較平均為低的屋邨) 設置流動維修保養教育櫃位，以推廣全方位維修計劃，並尋求租戶合作推行該計劃。

2.21 需要就租戶自費修葺項目加強教育 租住公屋單位的維修工程或會涉及一些租戶自費修葺項目 (例如蓄意破壞或因使用不當而引致的損壞)。租戶自費修葺項目共有 24 個 (例如更換門鎖及沖廁水箱)，租戶須就每個項目繳付的費用由 300 元至 4,950 元不等。有經濟困難的住戶可獲扣減收費。進行室內勘察期間，全方位維修計劃工作隊會向租戶講解租戶自費修葺項目的安排。然而，根據房屋署在 2011 年至 2015 年 3 月就全方位維修計劃進行的顧客滿意度調查 (見第 2.6 段)，平均 38% 租戶表示不清楚／非常不清楚租戶自費修葺項目。房屋署表示，如損毀情況屬於租戶自費修葺項目，租戶未必會採購所需的維修服務。這些租戶自費修葺項目的損壞雖屬小問題，但若未能妥善處理，任由情況惡化，最終可成為重大的保養問題。審計署認為，房屋署需要加強教育租戶，使他們知悉有關租戶自費修葺項目及保養家居的責任，防止因使用不當而引致的損壞。

需要檢討全方位維修計劃的人手安排

2.22 需要處理家居維修大使流失率高的問題 截至 2016 年 3 月，房屋署從顧問公司共聘用了 114 名家居維修大使進行室內勘察。多年來，家居維修大使的流失率一直偏高。在 2011-12 至 2015-16 年度期間，在 114 名家居維修大使中，平均每年有 57 人 (50%) 離職。家居維修大使流失率高，不但削弱室內勘察的效率，也浪費房屋署用於培訓人手的資源。在 2011 年的檢討中，鑑於全方位維修計劃成為定期推行的計劃，房屋署認為，由署內人員取代顧問公司職員進行室內勘察及安排維修工程的工作，情況較為理想。房屋署其後將 10 個家居維修大使職位轉為公務員職位。審計署認為，房屋署需要採取有效措施，

處理家居維修大使流失率高的問題，以盡量減少對全方位維修計劃的運作所造成的不良影響。

2.23 **需要檢討家居維修大使及全方位維修計劃工作隊的人手需求** 自 2011-12 年度起，房屋署平均每年聘用 114 名家居維修大使到租住公屋單位進行室內勘察。審計署審查了全方位維修計劃的記錄，留意到下述情況：

- (a) **因調整勘察頻率而導致工作量減少** 勘察頻率在 2014 年經調整後，樓齡介乎 10 年至 30 年的屋邨每 10 年才會進行室內勘察一次(有別於全方位維修計劃第一個周期每 5 年勘察一次)(見第 1.5 段)。因此，在全方位維修計劃第二個周期的首 5 年(2011 年至 2016 年 3 月)完成勘察的屋邨數目為 120 個，較第一個周期的 177 個減少 57 個(32%)(見第 2.4 段)；及
- (b) **因施工通知單數目減少而導致工作量減少** 房屋署表示，自全方位維修計劃第一個周期推行後，公共租住屋邨的樓宇質素大為改善。因此，就 48 個公共租住屋邨的 4 個主要維修項目而言，第二個周期發出的施工通知單數目較第一個周期減少 43%(見第 2.5 段)。

因應上述意見，房屋署需要檢討全方位維修計劃工作的人手需求，以善用全方位維修計劃的資源。

審計署的建議

2.24 **審計署建議**房屋署署長應：

- (a) 加強措施，改善室內勘察的入屋勘察率，做法包括懲罰屢不合作的租戶；
- (b) 密切監察屋邨辦事處／物業管理服務公司有否對未能進入的單位採取足夠的跟進行動，尤以在全方位維修計劃第一個周期及第二個周期首 5 年內均未能進入的單位；
- (c) 加強對全方位維修計劃工作隊的培訓和支援，以改善工作隊在室內勘察和保養服務過程方面的表現；

- (d) 加緊在屋邨 (特別是入屋勘察率較平均為低的屋邨) 設置流動維修保養教育櫃位，以推廣全方位維修計劃，以及尋求租戶合作推行該計劃；
- (e) 加強對租戶的教育，使他們知悉有關租戶自費修葺項目及保養家居的責任，防止因使用不當而引致的損壞；及
- (f) 採取有效措施，處理家居維修大使流失率高的問題，以盡量減少對全方位維修計劃的運作所造成的不良影響，並檢討全方位維修計劃工作的人手需求，以善用全方位維修計劃的資源。

政府的回應

2.25 房屋署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 全方位維修計劃是主動和以客為本的保養服務計劃。房屋署不時檢討計劃成效，並制訂措施提高室內勘察的入屋勘察率。署方會繼續推行這些措施和設法提高入屋勘察率，並會檢討現行運作方式的成效，亦可能考慮訂立目標入屋勘察率，作為全方位維修計劃的主要成效指標；
- (b) 房屋署會繼續檢討現行運作方式，確保維修工程以符合成本效益的方式進行，並設法改善對未能進入的單位採取的跟進程序。不過，全方位維修計劃和日常家居維修服務是為不同的目的而設，因此兩個項目的設立方式亦不同。全方位維修計劃是已籌劃的保養服務，而日常家居維修服務則旨在迅速回應租戶提出的要求。按租戶意願，房屋署只能乘提供日常家居維修服務之便，提醒租戶安排進行全面勘察；
- (c) 為持續改善全方位維修計劃，房屋署服務審核隊已開始進行內部審核，以檢討服務標準、探討可予改善的範疇和找出全方位維修計劃工作隊的培訓需要。房屋署同意視乎需要繼續加強對全方位維修計劃工作隊 (特別是資歷較淺的家居維修大使) 的培訓和支援；
- (d) 房屋署同意在所有屋邨 (包括租者置其屋計劃屋邨，惟須徵得業主立法團批准) 設立流動維修保養教育櫃位；

- (e) 房屋署同意繼續教育租戶，使他們了解有責任妥善進行室內保養。署方定期藉顧客滿意度調查找出可予改善的範疇。過去的教育工作令大部分租戶對自費修葺項目有所了解；及
- (f) 房屋署留意到家居維修大使流失率高的情況，並已探討處理有關情況的措施，包括進行檢討，以期訂定更完善的全方位維修計劃勘察工作和工程監督程序控制模式。房屋署同意繼續檢討家居維修大使的功能和成效，以善用全方位維修計劃的資源。

日常家居維修服務的推行情況

2.26 日常家居維修服務的目的，是為租住公屋租戶提供迅速而優質的小型室內維修保養服務。審計署留意到，施工通知單數目有上升的趨勢及未能達到服務標準的情況。

需要確定日常家居維修服務的維修工程數目增加的原因

2.27 在 2008 年的全方位維修計劃檢討中(見第 2.5 段)，房屋署預計，租住公屋單位按全方位維修計劃完成維修工程後，同一單位在未來數年將不再需要就主要項目進行維修。租住公屋單位的全方位維修計劃成本上升屬合理，因有關成本涉及提供主動及迅速的服務。在 2014 年的檢討中，房屋署留意到，雖然推行全方位維修計劃令住宅單位的內部狀況得到改善，但在 2012 至 2013 年期間，按日常家居維修服務發出的施工通知單數目，卻增加了 26.7%。房屋署歸納增加的原因如下：

- (a) 全方位維修計劃的目的之一，是要藉入屋勘察之便，順道向租戶講解一些基本的保養知識，以提高他們主動報告單位內損毀情況的意識，以便作適時維修，避免問題積小成大；及
- (b) 按日常家居維修服務發出的施工通知單數目增加，顯示租戶報告單位內損毀情況的意識已提高。

2.28 審計署留意到，按日常家居維修服務發出的施工通知單數目，由 2011–12 年度的 270 815 份增加至 2015–16 年度的 420 155 份，增幅為 55%(見附錄 G)。房屋署回應審計署的查詢時表示，該署定期以已發出大量施工通知

租住公屋單位的室內保養

單(10份或以上)的單位作參考，從而對各屋邨的日常家居維修服務表現進行檢討。房屋署認為，日常家居維修服務施工通知單數目增加的原因亦包括：

- (a) **租住公屋老化** 樓齡超過30年的租住公屋所佔比例，由2011年3月的24%增至2016年3月的逾40%；
- (b) **租住公屋數量增加** 在2011-12至2015-16年度期間，租住公屋單位數量增加了4.6%；及
- (c) **在2011年日常家居維修服務全面推行初期的數目增加** 日常家居維修服務的推廣工作成效理想，加上租戶享有的保養服務有所提升，令首兩年的施工通知單數目逐步增加，但自2013-14年度起，有關數字大致上穩定。

不過，如附錄G顯示，每個租住公屋單位的施工通知單平均數目持續增加，由2013-14年度的0.50份增至2015-16年度的0.56份。審計署亦從房屋署已覆檢的個案中留意到，部分施工通知單的性質重複，涉及在短時間內於相同地點進行同類工程(註25)，顯示承辦商維修工程質素可能欠理想的情況(另見第2.40段)。審計署認為，房屋署需要再作檢討，以確定是否尚有其他需要房屋署管理層注意的原因導致日常家居維修服務的施工通知單數目增加。就此，房屋署可利用維修資訊附屬系統(見第2.46段)協助按工程類別分析維修工程的趨勢，以及找出在維修工程完成後再次出現問題的個案。房屋署亦可考慮在顧客滿意度調查中加入問題，了解租戶的看法。

需要改善屋邨辦事處日常家居維修服務的服務標準

2.29 2011年3月，房屋署屋邨管理處發出指示，訂出9個服務標準，適用於按日常家居維修服務轉介室內技術專責小隊處理的各項施工要求。屋邨管理處轄下6個區域(見附錄B)每月均應致力達到服務標準。屋邨管理處的工作表現驗證小組定期在選定的屋邨進行成效核證(註26)，檢討分區保養辦事處／物業管理服務公司的運作，包括評估日常家居維修服務的達標情況及維修工

註25：舉例來說，在一個案中，房屋署先後於2011年9月22日、9月27日和12月16日就某單位發出3份施工通知單，以更換廁所渠管。

註26：工作表現驗證小組由總技術主任、保養測量師及工地人員組成，負責定期進行成效核證，檢視分區保養辦事處、物業管理服務公司及全方位維修計劃工作隊在工程表現質素監察及員工管理方面的運作。成效核證報告撮述核證結果及建議，該報告會分發給相關高級工程監督及工程監督，以作跟進。房屋署表示，成效核證會用作培訓工具，在技術人員之間培養優質文化和推廣重視品質，而非追究過錯。

程。房屋署每月均會編制管理報告，載述所有屋邨辦事處在日常家居維修服務中 3 項服務標準（即有關勘察、小型維修工程和屋邨工程施工通知單的服務標準——見附錄 I 項目 1 至 3）的達標情況。至於餘下 6 項服務標準（即附錄 I 項目 4 至 9），房屋署會根據工作表現驗證小組在成效核證方面得出的結果，評估選定屋邨辦事處的表現。

2.30 **屋邨並非經常達到服務標準** 根據房屋署在 2011 至 2015 年期間的每月管理報告，自 2012 年 12 月起，服務標準 1 至 3 每月均能達標。然而，審計署審查了在 2011 至 2015 年期間在 304 個選定屋邨（註 27）進行成效核證的結果，發現只有 25 個（8%）屋邨能達到全部 9 項服務標準（見附錄 I）。在餘下 279 個（304 個減去 25 個）未能完全達到 9 項服務標準的選定屋邨中，個別服務標準的整體未能達標比率由 14% 至 57% 不等。審計署認為，房屋署需要採取措施，改善屋邨辦事處的表現，尤以屢次未能達到服務標準的屋邨辦事處為然。

需要檢討有關選定屋邨進行成效核證的安排

2.31 在 2011 至 2015 年期間，工作表現驗證小組在 202 個於 2011 年或之前落成並設有租住公屋單位的屋邨中，選定 131 個（65%）進行成效核證。雖然有 71 個屋邨（202 個減去 131 個）在過去 5 年從未獲選定進行成效核證，但上述 131 個屋邨中卻有 85 個（65%）分別獲選中兩次或以上。審計署認為，房屋署需要檢討有關選定屋邨進行成效核證的安排，在考慮其他風險因素之餘，應同時顧及在合理時間內涵蓋所有屋邨的需要。

審計署的建議

2.32 審計署**建議**房屋署署長應：

- (a) 進行檢討，以確定是否尚有其他需要房屋署管理層注意的原因導致日常家居維修服務的施工通知單數目增加；
- (b) 採取措施，改善屋邨辦事處的表現，尤以屢次未能達到服務標準的屋邨辦事處為然；及
- (c) 檢討有關選定屋邨進行成效核證的安排，在考慮其他風險因素之餘，應同時顧及在合理時間內涵蓋所有屋邨的需要。

註 27：部分屋邨獲選定進行成效核證的次數超過一次。

政府的回應

2.33 房屋署署長整體上同意審計署的建議，並表示：

- (a) 房屋署會繼續定期檢討日常家居維修服務的運作情況，探討可予改善的範疇；
- (b) 服務標準是於 2011 年日常家居維修服務推出時訂立的內部目標。房屋署會以過去數年的經驗為鑑，在檢討這些目標時將投入的資源和其他限制因素一併考慮；及
- (c) 署方是以需求為本為成效核證工作選定目標屋邨。一些懷疑出現成效問題或潛在風險較高的屋邨，探訪的次數須更為頻密。房屋署同意繼續不時檢討挑選屋邨進行成效核證的條件。

承辦商維修工程的監察

2.34 房屋署以招標方式批出區域保養定期合約，由承辦商按全方位維修計劃和日常家居維修服務，為租住公屋單位進行保養及改善工程。為監察承辦商按上述兩項計劃在租住公屋單位進行的維修工程，對於所有混凝土剝落的維修工程、漏水維修工程和鋪砌瓷磚工程，全方位維修計劃工作隊和室內技術專責小隊均會監察施工過程，並會在完工後抽選最少 5% 至 10% 的施工通知單進行竣工視察，然後核證工程完成（見附錄 D 及 F）。工作表現驗證小組和突擊巡查組則定期進行核查，檢視全方位維修計劃和日常家居維修服務的運作情況，包括維修工程的質素（見第 2.29 及 2.36 段）。

需要遵從有關核實承辦商維修工程的規定

2.35 房屋署表示，由於漏水問題可能產生滋擾，因此需要特別注意。房屋署指引要求分區保養辦事處或物業管理服務公司的人員，每季從已按日常家居維修服務進行漏水維修工程的單位中挑選不少於 10%，以再次到樓下單位量度濕度的方式，核實工程是否有效。審計署審查了在 2014 及 2015 年期間在 6 個選定屋邨（見第 2.18 段註 21）進行的季度核實工作的相關記錄，發現有 3 個屋邨在 2 至 6 個季度沒有遵從有關的核實規定。審計署又留意到，核實規定並沒有應用於按全方位維修計劃進行的漏水維修工程。審計署認為，房屋署需要採取

措施，確保按日常家居維修服務進行漏水維修工程的核實規定獲得遵從。房屋署亦需要考慮對全方位維修計劃的漏水維修工程應用同樣的核實規定。

全方位維修計劃承辦商進行的維修工程欠理想

2.36 全方位維修計劃小組轄下的突擊巡查組(註 28) 每個月最少到一個公共租住屋邨進行突擊巡查，以統一全方位維修計劃服務的技術標準，並確保能夠及時修正問題。突擊巡查的範圍包括施工質素、施工地點管理、工程督導和文件記錄。突擊巡查組會到選定的租住公屋單位檢查尚在進行和已完成的維修工程，以評估工程質素。負責的工程監督人員須就突擊巡查報告中提及的違規情況和不足之處進行檢討和採取跟進行動。審計署審查了在 2014 年 2 月至 2016 年 3 月期間的每月突擊巡查報告，發現有可予改善之處，詳情見第 2.37 及 2.38 段。

2.37 **需要加強全方位維修計劃維修工程的竣工視察** 在 2014 年 2 月至 2016 年 3 月期間，突擊巡查組在選定屋邨平均挑選大約 5 個租住公屋單位進行每月核查。在 133 個選定核查的單位中，有 118 個 (89%) 單位的維修工程欠理想，涉及 385 個工程項目。在這 118 個單位中，每個單位平均有 3 項維修工程須進行更換／糾正工程，主要涉及門、沖廁水箱、混凝土剝落、窗和重鋪瓷磚。此外，有 107 項維修工程的施工方法欠妥(例如防護措施不足和不當使用工具)。審計署審查了欠理想維修工程的相關記錄，又發現有些個案或會涉及安全問題(註 29)。鑑於維修工程欠理想的選定單位數目眾多，房屋署需要加強對承辦商維修工程的竣工視察，以期在通過驗收前確保工程質素符合標準。房屋署亦需要考慮對維修工程經常欠理想的承辦商採取規管行動。

2.38 **需要確保所發現的不足之處均已糾正** 審計署審查了突擊巡查記錄，發現就部分個案而言，已確定的不足之處(註 30) 在其後的突擊巡查中再次出現，這顯示有關的承辦商可能未有妥為跟進不足之處。審計署認為，房屋署需要提

註 28：突擊巡查組(每組由一名總技術主任或兩名高級工程監督擔任組長，並由職級為工程監督和助理工程監督的人員擔任組員) 定期到屋邨進行室內勘察。突擊巡查的目的是向全方位維修計劃工作隊提供技術支援。

註 29：舉例來說，有 3 宗個案涉及沒有妥為接駁地線，而在另一個案中，所有窗花均被拆卸維修，但未有採取安全措施。

註 30：舉例來說，承辦商沒有妥為執拾物料貯存區，以及屋邨物料檢查記錄欠奉。

醒全方位維修計劃工作隊，因應在突擊巡查中已確定的不足之處，與有關承辦商作跟進，以確保問題能及早糾正。

日常家居維修服務承辦商進行的維修工程欠理想

2.39 如第 2.29 段所述，工作表現驗證小組定期在選定的屋邨進行成效核證，包括檢討日常家居維修服務目標的達標情況和維修工程。工作表現驗證小組會在每個選定的屋邨覆檢兩個單位的小型工程施工通知單和另外兩個單位的屋邨工程施工通知單，以所使用物料和造工評估維修工程的質素。審計署審查了工作表現驗證小組在 2011 至 2015 年期間核查維修工程的記錄，發現有可予改善之處，詳情見第 2.40 及 2.41 段。

2.40 **需要加強日常家居維修服務維修工程的竣工視察** 在工作表現驗證小組選定覆檢以評估維修工程質素的 531 份小型工程施工通知單和 535 份屋邨工程施工通知單中，發現下述情況：

- (a) 就造工而言，在 531 份小型工程施工通知單和 535 份屋邨工程施工通知單中，分別有 84 份 (16%) 和 349 份 (65%) 獲評為丙等或丁等，須局部或全面進行更換／糾正工程 (見附錄 J)。在 349 份屋邨工程施工通知單確定為欠妥的維修工程中，有 25 宗個案構成安全隱患 (註 31)；
- (b) 在物料和造工方面，獲評為丙等或丁等的小型工程施工通知單所佔比率，分別由 2011 年的 6% 和 17% 增至 2015 年的 33% 和 22% (見附錄 J)。造工獲評為丙等或丁等的屋邨工程施工通知單所佔比率亦出現類似情況，由 2011 年的 50% 增加至 2015 年的 88%；及
- (c) 就 7 個類別的維修工程 (包括漏水及混凝土剝落) 而言，在施工通知單中有超過 50% 須進行更換或糾正工程。

工作表現驗證小組的評估結果顯示，日常家居維修服務的維修工程質素普遍欠理想，並有轉差的趨勢。審計署認為，房屋署需要加強對承辦商維修工程作竣工視察，以期在通過驗收前確保工程質素符合標準。房屋署亦需要考慮對維修工程經常欠理想的承辦商採取規管行動。

註 31：舉例來說，有 22 宗個案沒有安裝或妥為接駁地線。

2.41 **需要加強室內技術專責小隊的培訓** 審計署審查了工作表現驗證小組核查的屋邨工程施工通知單，發現室內技術專責小隊亦有就兩份施工通知單作竣工視察，該兩份施工通知單的物料和造工方面均獲室內技術專責小隊給予甲等評級。不過，工作表現驗證小組就該兩份施工通知單的物料給予的評級均為丁等，而造工則為丙／丁等，這顯示室內技術專責小隊的評級過高。房屋署需要加強室內技術專責小隊在評估承辦商維修工程質素方面的培訓。

審計署的建議

2.42 審計署建議房屋署署長應：

- (a) 採取措施，確保有關日常家居維修服務漏水維修工程核實成效的規定獲得遵從，並考慮對全方位維修計劃的相關維修工程採用相同的核實規定；
- (b) 就對全方位維修計劃和日常家居維修服務承辦商的維修工程，加強進行竣工視察，以期在通過驗收前確保工程質素符合標準，並考慮對維修工程經常欠理想的承辦商採取規管行動；
- (c) 提醒全方位維修計劃工作隊，因應突擊巡查中已確定的不足之處，與有關承辦商作跟進，以確保問題能及早糾正；及
- (d) 加強室內技術專責小隊在評估承辦商維修工程質素方面的培訓。

政府的回應

2.43 房屋署署長整體上同意審計署的建議，並表示：

- (a) 有關在漏水維修工程完工一段特定時間後核實維修工程成效的規定，是在施工期間進行例行實地監督和核證工程完成以外推出的額外程序，以主動研究重複維修個案發生的頻率和可能成因。過往經驗顯示，進行例行實地監督和核證工程完成，已能就漏水維修工程的成效提供足夠的質素保證監管。房屋署會檢討是否有需要在日常家居維修服務下繼續進行額外核實，以及這個額外的核實程序是否物有所值；
- (b) 突擊巡查組進行的每月核查，旨在對維修施工通知單進行成效核證。房屋署一直以每月核查作為內部監察工具，以提升工程質素。

房屋署同意繼續檢討實地監督安排，以確保維修工程質素處於可接受的水平。至於欠理想的維修工程，作為履行合約管理的一部分，房屋署將繼續跟進，並要求有關的承辦商承擔責任；

- (c) 房屋署明白有需要監察承辦商的工程。不同承辦商負責的不同屋邨或會出現物料及／或造工有不足之處的情況。房屋署一發現有不足之處，定必督促承辦商根據合約要求盡快糾正；及
- (d) 房屋署會繼續為室內技術專責小隊安排培訓，加強評估承辦商維修工程質素方面的能力。

管理資訊系統

2.44 自 2007 年起，房屋署斥資 720 萬元發展一套電腦化全方位維修計劃系統，以便有效管理室內勘察記錄、發出和處理施工通知單，以及編排預約在全方位維修計劃和日常家居維修服務下的勘察和維修工程。全方位維修計劃系統包括室內勘察附屬系統、勘察預約附屬系統和維修資訊附屬系統。維修資訊附屬系統能就全方位維修計劃和日常家居維修服務編制若干管理資訊報告。

2.45 **需要解決維修資訊附屬系統的軟件問題** 2016 年 5 月，審計署獲房屋署提供由維修資訊附屬系統編制的管理報告，以供分析室內勘察工作。不過，審計署發現，報告載述的部分資料不準確（例如有些公共租住屋邨的單位數目重複計算）。經查詢後，房屋署告知審計署附屬系統出現軟件問題。雖然房屋署其後於 2016 年 7 月在不使用該附屬系統的情況下向審計署提供所需資料，但房屋署仍需要解決軟件問題，以確保附屬系統的功能不受影響。

2.46 **需要有效運用維修資訊附屬系統** 就審計署於 2016 年 8 月查詢維修資訊附屬系統編制的報告不準確一事，房屋署告知審計署，房屋署人員並非經常使用由附屬系統編制的管理報告，因此未有及早察覺軟件出現問題。審計署留意到該附屬系統蒐集了有關全方位維修計劃和日常家居維修服務的各種資料，可供編制管理資料以監察和籌劃室內保養和維修工程之用。舉例來說，在全方位維修計劃的勘察工作進行期間未能進入個別單位的原因，可供制定具體的跟進行動之用（見第 2.16(b) 段）。維修資訊附屬系統亦可用來分析導致日常家居維修服務的施工通知單數目持續增加的原因（見第 2.28 段）。審計署認為，房屋署需要有效運用維修資訊附屬系統，以監察和籌劃在全方位維修計劃和日常家居維修服務下的室內保養和維修工程。

審計署的建議

2.47 審計署建議房屋署署長應：

- (a) 解決維修資訊附屬系統的軟件問題，以確保該系統的功能不受影響；及
- (b) 有效運用該附屬系統，以監察和籌劃在全方位維修計劃和日常家居維修服務下的室內保養和維修工程。

政府的回應

2.48 房屋署署長同意審計署的建議，並表示房屋署：

- (a) 已覆檢現時在維修資訊附屬系統內的管理報告，並會移除一些不再使用的報告和重新測試其餘所有報告，確保軟件問題已獲修正；及
- (b) 將繼續物色善用有關數據作管理資訊的契機。

第 3 部分：租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

- 3.1 本部分探討租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動，並集中於：
- (a) 抽樣驗水公布的結果與來源數據之間的差異 (第 3.5 至 3.7 段)；
 - (b) 審查抽樣驗水結果的安排 (第 3.8 至 3.20 段)；
 - (c) 重新抽驗被剔除樣本的安排 (第 3.21 至 3.23 段)；及
 - (d) 11 個受影響租住公屋項目的紓緩措施及換喉工程 (第 3.24 至 3.30 段)。

抽樣驗水

3.2 “食水含鉛超標”事件在 2015 年 7 月發生後 (見第 1.7 段)，房委會和政府便抽樣驗水，起初在啟晴邨 (即首先發現食水含鉛量超標的屋邨) 進行，其後擴展至由同一名持牌水喉匠安裝喉管的多個項目。2015 年 7 月 24 日，房委會主席公布會為所有公共租住屋邨有系統地抽樣驗水 (註 32)。抽樣驗水工作分以下兩個階段完成：

- (a) **為 46 個公共租住屋邨的 83 個項目進行有系統抽樣驗水** 專責小組表示，水管焊接位含鉛是食水含鉛量超標的成因 (見第 1.9 段)。一般而言，在 2005 年或以後落成的公共租住屋邨主要用燒焊接駁銅喉。2015 年 9 月 24 日，房委會公布已為 83 個租住公屋項目內每幢大廈完成有系統的抽樣驗水，包括：(i) 80 個在 2005 年或以後落成的租住公屋項目 (雖然其中 12 個並非以燒焊方式駁喉)；及 (ii) 3 個在 2005 年前落成但採用燒焊方式駁喉的租住公屋項目。在合共 4 740 個食水樣本中，91 個樣本的含鉛量超出世衛的暫定準則值；及

註 32：雖然驗水工作集中於公共租住屋邨的住宅大廈，但亦涉及公共租住屋邨中用作各種商業、社會服務和教育用途的非住宅設施。由 2015 年 8 月起，有關方面更有系統地為非住宅設施驗水。

- (b) 為 2005 年前落成的 144 個公共租住屋邨 (註 33) 進行篩查驗水 一般而言，在 2005 年前落成的公共租住屋邨，喉管是採用機械方式接駁，而不採用燒焊接駁。有關方面認為，這些屋邨食水含鉛量超標的風險較低。從 12 個不採用燒焊方式但納入有系統抽樣驗水 (見上文 (a) 項) 的租住公屋項目抽取的食水樣本的檢驗結果 (全部低於世衛的暫定準則值) 證實了這個較低的風險。篩查驗水分兩步進行，首先是分批為這些屋邨進行一個具代表性的抽樣篩查。視乎屋邨的規模，房屋署會從每個屋邨選取數幢大廈，再從每幢選定的大廈抽取食水樣本。如在第一階段發現有個別屋邨的食水樣本含鉛量超標，該屋邨內每一幢大廈便會進行有系統的抽樣驗水 (如為 2005 年或以後落成的屋邨驗水一樣)。2015 年 11 月 18 日，房委會公布已為 2005 年前落成而不採用燒焊方式的 144 個公共租住屋邨完成篩查驗水。食水樣本總數為 2 634 個，全部符合世衛的暫定準則值。

公布的驗水結果

3.3 “食水含鉛超標”事件發生後，房屋署一直透過各種渠道 (包括發出新聞公報及舉行記者招待會)，告知公眾各項跟進行動的最新進展。該署亦定期向房委會和立法會匯報事件的最新情況 (註 34)。房屋署／水務署表示，在 2016 年 3 月才確定從所有公共租住屋邨 (包括非住宅部分) 抽取的食水樣本總數。房屋署隨即盡快告知公眾確定的統計數字。2016 年 3 月，房屋署告知房委會，在 2015 年 7 月至 11 月期間從所有公共租住屋邨 (包括非住宅部分) 抽驗的食水樣本確實數目 (註 35) 合共 7 456 個 (註 36)，詳情如下：

註 33：144 個屋邨中，16 個屋邨有部分項目在 2005 年或以後落成，有系統的抽樣驗水已涵蓋這些項目 (見第 3.2(a) 段)。篩查驗水的範圍，包括屬獨立大廈並自設供水系統的石籬 (二) 邨及石籬二邨 (中轉房屋)。雖然房屋署通常把它們列作 1 個屋邨 (見第 1.4 段表一註 1)，但就篩查驗水的目的而言，則被列為 2 個屋邨。

註 34：舉例來說，2015 年 10 月 14 日及 16 日的立法會會議、2015 年 7 月 22 日、2015 年 11 月 2 日及 2016 年 2 月 1 日的立法會房屋事務委員會會議，以及 2015 年 9 月 1 日、2015 年 10 月 8 日及 2016 年 7 月 11 日的內務委員會特別會議，有關當局均匯報了事件的最新情況。

註 35：房屋署在 2016 年 3 月 4 日向房委會發出文件，述明在涉及 83 個項目的 46 個公共租住屋邨進行有系統抽樣驗水所抽取的樣本，確實數目為 4 821 個，與較早前公布的 4 740 個有出入。為 144 個公共租住屋邨進行篩查驗水所抽取的樣本，確實數目為 2 635 個，與較早前公布的 2 634 個有出入。

註 36：除有 22 個樣本由房屋署委託的兩間化驗所收集和檢驗之外，其餘樣本均由水務署收集，再由水務署或政府化驗所檢驗。

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

- (a) **為 46 個公共租住屋邨的 83 個項目進行有系統抽樣驗水後所得結果** 在 46 個公共租住屋邨的 83 個項目抽取的合共 4 821 個食水樣本中，有 91 個來自 11 個租住公屋項目 (見第 1.7 段註 5) 的樣本含鉛量超出世衛所訂的每公升 10 微克的暫定準則值；及
- (b) **為 144 個公共租住屋邨進行篩查驗水後所得結果** 在 2005 年前落成的 144 個公共租住屋邨抽取的合共 2 635 個食水樣本，全部符合世衛的暫定準則值。

房委會亦獲告知有關 7 456 個樣本的分項資料 (即抽驗的租住公屋項目名單及每個公屋項目相應抽取的樣本數目；至於 11 個受影響租住公屋項目，亦包括每個公屋項目被發現含鉛量超標的樣本數目)。

3.4 在 2016 年 5 月的“食水含鉛超標”事件最新情況匯報中，房屋署告知房委會：

- (a) 在調查委員會聆訊期間，有提問關於為何有食水樣本被剔除。就傳媒的查詢，房屋署在 2016 年 2 月 5 日發出新聞公報，複述一些公布過的資料，並解釋剔除部分食水樣本的原因；及
- (b) 根據水務署證實的資料，有 49 個樣本被剔除 (註 37)，而其中 27 個樣本 (註 38) 被剔除的兩個主要原因是：(i) 樣本受環境因素影響；或 (ii) 樣本抽取自住戶自行安裝的食水供應系統。另外 22 個被剔除的樣本是不慎在現有公共租住屋邨以外的其他處所誤取的 (註 39)。

2016 年 7 月，立法會內務委員會亦獲告知樣本的最新確實數目。立法會內務委員會所得資料，與 2016 年 3 月房委會所得的相同 (見第 3.3 段)。審計署留意到，房委會／立法會內務委員會所得的資料由房屋署整理，而房屋署已就 2016 年 3 月房委會文件中有關更新的抽樣驗水樣本數目徵詢水務署的意見。

註 37：由於全部 49 個樣本已被剔除，因此並沒有計入 2016 年 3 月向房委會匯報的 7 456 個食水樣本抽驗結果中 (見第 3.3 段)。

註 38：這 27 個樣本全部來自在 2005 年或以後落成的租住公屋項目 (見第 3.2(a) 段)。

註 39：在 22 個被剔除的樣本中，有 14 個來自當時尚未落成的大廈，餘下 8 個則來自領展的物業。

抽樣驗水公布的結果與來源數據之間的差異

3.5 2016年7月21日，審計署透過房屋署取得由水務署擬備的抽樣驗水結果的來源數據進行審查。審計署把這些來源數據與2016年3月向房委會匯報及2016年7月向立法會內務委員會匯報的驗水結果(見第3.3及3.4段)核對，發現當中有一些差異，於是在2016年8月1日請房屋署提供補充說明。因應審計署的查詢，由運輸及房屋局常任秘書長(房屋)擔任主席的跨部門會議(見第3.8段)再次研究相關的數據，房屋署並於2016年8月25日告知審計署出現差異的原因，如表四顯示：

表四

公布的抽樣驗水結果與來源數據之間的差異

項目	屋邨	抽樣驗水結果		房屋署述明出現差異的原因
		根據向房委會和立法會匯報的資料(見第3.3及3.4段)	根據水務署的來源數據	
1	啟晴	在抽取的121個樣本中發現有7個含鉛量超標	在抽取的121個樣本中發現有9個含鉛量超標	2015年7月11日，有關當局公布從該屋邨抽取的115個樣本中有7個含鉛量超標，而該屋邨被列為受影響公共租住屋邨。其後，有關方面從屋邨內非住宅設施多取6個樣本，發現其中兩個含鉛量超標。該兩個不合準則的樣本，來自位於住宅大廈地面層的非住宅單位，與住宅單位共用早前發現含鉛量超標的同一供水系統。雖然不慎漏計入早前公布的數字，但這並不影響啟晴邨屬於受影響屋邨的分類，因為這些樣本於2015年8月15日抽取，在2015年7月11日記者招待會公布啟晴邨為受影響屋邨之後。

表四 (續)

項目	屋邨	抽樣驗水結果		房屋署述明 出現差異的原因
		根據向房委會和立法會匯報的資料 (見第 3.3 及 3.4 段)	根據水務署的來源數據	
2	欣安	抽取了 74 個樣本	抽取了 73 個樣本	2015 年 8 月 7 日，有關當局公布抽取了 69 個樣本，其中 5 個含鉛量超標。其後，有關當局多取 5 個樣本 (令樣本總數增至 74 個)，發現其中 1 個非住宅樣本含鉛量超標，但因涉及租戶改動水管而被剔除。該個被剔除的樣本應不計在內 (見第 3.4(b) 段註 37)，卻不慎計入早前公布的數字。
3	石硤尾 第二期	抽取了 59 個樣本	抽取了 54 個樣本	2015 年 8 月 3 日，有關當局公布抽取了 59 個樣本。其後，有關當局從邨內多取 1 個非住宅樣本。在合共 60 個樣本中，有 6 個來自服務設施大樓 (見下文第 4 項) 的樣本不慎計入，反而該個應計入的非住宅樣本卻不慎漏計入早前公布的數字中。
4	石硤尾 第二期 (服務設施大樓)	抽取了 6 個樣本	抽取了 12 個樣本	有 6 個樣本不慎計入上文第 3 項的 59 個樣本中。

資料來源：房屋署的記錄及水務署提供的來源數據

3.6 **需要加強數據核實** 由於漏報了第 3.5 段表四第 1 項所述的啟晴邨兩個不合準則樣本，向房委會和立法會匯報的 11 個受影響租住公屋項目的不合準則樣本總數應為 93 個而非 91 個(見第 3.3(a) 及 3.4 段)。對於在 3 個租住公屋項目(欣安、石硤尾第二期及石硤尾第二期(服務設施大樓))抽取的樣本，所公布的數字亦不準確(見表四第 2 至 4 項)。審計署留意到雖然不合準則樣本數目出現差異，但受影響租住公屋項目的數目維持不變。然而，公布的抽驗數據是否吻合，對公眾了解公共租住屋邨“食水含鉛超標”問題的程度有重要影響。房屋署需要與水務署合力改善這方面的工作，例如加強數據核實，以確保向房委會／立法會提供的資料準確。

近期發展

3.7 2016 年 10 月 11 日，房屋署向房委會匯報有關“公共租住屋邨食水含鉛超標”事件的最新情況。在最新情況匯報中，房委會獲告知抽樣驗水的來源數據與 2016 年 3 月向房委會匯報和 2016 年 7 月向立法會內務委員會匯報的資料出現差異。

審查抽樣驗水結果的安排

3.8 自 2015 年 7 月發現食水樣本含鉛量超標後，政府舉行跨部門會議，商討和統籌租住公屋項目的食水抽樣的相關事宜。跨部門會議由運輸及房屋局常任秘書長(房屋)擔任主席，其他與會者為房屋署、水務署、政府化驗所及衛生署的代表。

3.9 為決定是否須就個別租住公屋項目的抽樣驗水結果採取跟進行動，政府訂定了行動水平，只要有一個樣本的含鉛量超出世衛的暫定準則值，即高於每公升 10 微克，則不論相關租住公屋項目有多少幢大廈，整個租住公屋項目將會列為受影響屋邨。調查委員會表示，這是甚為謹慎的做法，相比在美國，如有超過 10% 樣本的含鉛量超出每公升 15 微克的行動水平，有關當局才會採取行動以減少鉛接觸。

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

3.10 審計署在 2016 年 6 月及 8 月要求房屋署提供有關跨部門會議就抽樣驗水結果進行商議的詳情。房屋署於 2016 年 7 月及 8 月告知審計署：

- (a) 首次跨部門會議於 2015 年 7 月 20 日舉行。跨部門會議起初因應需要而舉行。在 2015 年 8 月 6 日至 9 月 24 日期間，會議定期每星期舉行兩次。在 2015 年 7 月 20 日至 11 月 18 日期間，共舉行了 29 次跨部門會議 (註 40)，以審查抽樣驗水的結果和決定須採取的跟進行動；及
- (b) 2015 年 8 月初，房屋署總結經驗後，察覺有需要開始整合和記錄在跨部門會議上討論的抽樣驗水數據，以便向房委會和公眾交代。房屋署就在 2015 年 8 月 12 日至 11 月 18 日期間舉行的 22 次跨部門會議，擬備了經與會各方同意的 15 份 (註 41) 決定摘要。

註 40：29 次跨部門會議為：(a) 在 2015 年 7 月 20 日至 8 月 7 日期間舉行的 7 次會議；(b) 在 2015 年 8 月 12 日至 9 月 24 日期間舉行的 7 次技術檢討會議以審查初步結果及 7 次於翌日舉行的最後總結會議，對有關的結果加以總結，以便向外公布；以及 (c) 在 2015 年 9 月 30 日至 11 月 18 日期間舉行的 8 次會議。

註 41：技術檢討會議與最後總結會議在連續兩日舉行，以討論同一批食水樣本，每組技術檢討會議和最後總結會議會擬備 1 份決定摘要。因此，在 2015 年 8 月 12 日至 9 月 24 日期間舉行的 14 次會議，共擬備了 7 份決定摘要。在 2015 年 9 月 30 日至 11 月 18 日期間舉行的 8 次會議，則每次都有擬備決定摘要。

審計署審查跨部門會議的決定摘要

3.11 舉行跨部門會議，目的為審查抽樣驗水結果和決定須採取的跟進行動，以保障租戶的食水安全。審計署審查了 15 份由房屋署提供記錄了跨部門會議就不符合準則樣本及被剔除樣本的商議和決定的會議決定摘要，並與由水務署提供的來源數據作比較。審計署的審查結果撮述於表五。

表五

審計署對在跨部門會議上審查抽樣驗水結果的文件記錄所作的分析

根據水務署來源數據的抽樣驗水結果 (a)	在跨部門會議上審查的抽樣驗水結果	
	22 次會議的 15 份決定摘要 載述的記錄 (b)	7 次沒有擬備 決定摘要的會議 (c) = (a) – (b)
93 個不合準則樣本 (見第 3.6 段)	44 個不合準則樣本	49 個不合準則樣本 (註 1)
49 個被剔除樣本 (見第 3.4(b) 段)	43 個被剔除樣本 (註 2)	6 個被剔除樣本 (註 3)

資料來源：審計署對房屋署及水務署記錄的分析

註 1：根據水務署的來源數據，全部 49 個樣本的抽取日期均早於房屋署開始備存決定摘要的日期。水務署在 2015 年 7 月 14 日至 8 月 7 日向房屋署／衛生署／政府化驗所發出的電郵，均把這 49 個樣本納入其匯報的抽樣驗水結果中。

註 2：根據水務署的來源數據，在 43 個被剔除的樣本中，有 15 個的含鉛量超出世衛的暫定準則值，餘下的 28 個樣本符合準則。

註 3：根據水務署的來源數據，6 個樣本的抽取日期均早於房屋署開始備存決定摘要的日期，而全部 6 個樣本的含鉛量都超出世衛的暫定準則值 (有關這 6 個樣本的詳情見第 3.12 及 3.13 段)。

3.12 沒有全面備存就不合準則和被剔除樣本所作決定的記錄 如第 3.8 至 3.10 段所述，關於由 2015 年 7 月 20 日起為商討和統籌租住公屋項目食水抽樣的相關事宜而舉行的 29 次跨部門會議，房屋署只就 2015 年 8 月 12 日及之後舉行的 22 次跨部門會議，擬備決定摘要 (見第 3.10(b) 段)，卻並無就 2015 年 7 月 20 日至 8 月 7 日舉行的 7 次會議擬備決定摘要，因此並無就相關的商議及決定作出記錄。鑑於公眾非常關注“食水含鉛超標”事件，加上跨部門會議

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

在決定就食水抽驗結果採取何種跟進行動方面發揮重要作用，因此，房屋署沒有為 7 次跨部門會議（為總數 29 次的 24%）備存決定摘要的做法未如理想。在該 7 次會議上，與會者就 55 個不合準則樣本作出了重要決定，即就其中 49 個樣本採取跟進行動，並剔除餘下的 6 個樣本（見第 3.11 段表五（c）欄）。關於在跨部門會議上審查但未有擬備決定摘要的 6 個被剔除樣本，房屋署向審計署提供的詳細資料載於表六。

表六

在沒有備存跨部門會議決定摘要的情況下被剔除的 6 個樣本詳情

樣本	地點	含鉛量 (每公升含 微克量)	抽樣日期	跨部門會議決定 剔除樣本的原因
<i>6 個被剔除樣本中，有 4 個來自 11 個受影響租住公屋項目的其中 2 個</i>				
1	石硤尾邨 第二期	100	2015 年 7 月 28 日	環境污染和 抽樣問題
2	石硤尾邨 第二期	830	2015 年 7 月 28 日	
3	紅磡邨 第二期 (貯物室)	713	2015 年 7 月 30 日	
4	紅磡邨 第二期 (貯物室外的 水錶位置)	88	2015 年 7 月 31 日	
<i>6 個被剔除樣本中，有 2 個來自 2 個不受影響租住公屋項目</i>				
5	水泉澳邨	14	2015 年 7 月 13 日	環境污染和 抽樣問題
6	怡明邨	15	2015 年 7 月 20 日	

資料來源：房屋署及水務署的記錄

3.13 2016年9月及10月，房屋署及水務署又告知審計署：

- (a) 關於表六的樣本1至3，剔除原因載述於水務署在2015年8月2日發給跨部門會議成員的電郵(註42)；
- (b) 水務署在2015年7月14日及15日的記者招待會上公布剔除表六樣本5的原因；
- (c) 關於表六的樣本6，根據水務署在2015年7月23日的內部電郵，同時把副本傳送至房屋署，考慮到抽取樣本的環境(空置單位)，其他在該單位及同邨其他單位的檢驗結果，水務署對該檢驗結果存疑；及
- (d) 關於表六的樣本4，房屋署和水務署均找不到任何說明剔除原因的相關電郵通訊。然而，據水務署有關人員憶述，表六的樣本3是在2015年7月30日在貯物室內抽取。如第3.12段表六及上文(a)項所述，該樣本因環境污染及抽樣問題而被剔除。水務署在2015年7月31日抽取其他樣本，即在貯物室內抽取一個樣本，以及在貯物室外水錶位置抽取另一個樣本(即樣本4)。兩個樣本的含鉛量均超出世衛的暫定準則值。在貯物室內抽取的樣本的檢驗結果其後獲接納，原因是該結果代表供應給貯物室的用水水質，至於在貯物室外水錶位置抽取的樣本4，則因考慮到抽取位置欠妥而被剔除。

3.14 調查委員會(見第1.9段)的其中一項建議是，鑑於水務署於2015年採用的取樣規程有不足之處，政府應承諾再度為所有公共租住屋邨抽驗食水，並採用適當的取樣規程，包括收集靜水樣本進行測試。審計署認為，為防止出現類似第3.12段所述的情況，房屋署在按照調查委員會建議為公共租住屋邨重驗食水時，需要採取措施，確保為所有有關取樣事宜的討論備存妥善記錄，用以支持作出以實據為本的決定。

3.15 **制訂適當的取樣規程** 2016年7月，立法會內務委員會獲告知：(a) 水務署已按調查委員會的建議展開跟進工作，包括聘請專家顧問就制訂適當的取樣規程等事宜進行研究；及(b) 相關的工作預計在6至9個月內(即2017年3月或之前)完成。此外，發展局於2016年6月亦成立國際專家小組，就擬議的

註42：如電郵所述，初步調查發現，取樣環境欠佳(抽樣位置對上的空氣過濾器骯髒)、累積在系統內的鉛沉積物驟增、低用水量、供水範圍的使用人數偏少等因素，均可導致異常結果，因此不能視作有效，亦不能代表水龍頭位置的穩定水質。有鑑於此及可重複性不足，這些位置得出的異常結果，應由重新抽驗工作得出的穩定結果所取代。

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

取樣規程提供意見。由於採用適當取樣規程為所有公共租住屋邨重驗食水後，可能有需要採取進一步措施，以保障租戶的食水安全，因此水務署需要密切監察制訂適當取樣規程的進展，確保能按預計目標日期完成。

3.16 2016年9月及10月，水務署告知審計署：

- (a) 海外地區採用的取樣規程不盡相同。調查委員會報告公布後，水務署一直竭盡全力並按照緊迫的時間表工作，當中的工作包括制訂適當的取樣規程，以調查公共租住屋邨水管系統的鉛污染情況；及
- (b) 除了制訂這套取樣規程外，其他主要的水安全事宜亦須全面檢討和研究，例如食水的水質標準、制訂全港適用的遵從情況監察計劃及水安全計劃。水務署已從英國委聘一名專家顧問進行檢討，當中的工作包括探討多個機構(例如歐洲聯盟)及已發展國家的取樣規程。發展局、水務署、國際專家小組及英國專家顧問正研究相關事宜，包括不同取樣規程的作用及局限，以及是否適用於香港等。水務署完全明白有需要盡快完成這些工作，並正全力以赴，務求於2017年3月或之前完成工作。

沒有為租者置其屋計劃屋邨的租住公屋單位抽樣驗水／篩查驗水

3.17 房委會主席於2015年7月24日公布會為所有公共租住屋邨有系統地抽樣驗水。2015年11月，運輸及房屋局告知立法會房屋事務委員會，政府高度關注“食水含鉛超標”事件，並在處理事件時依循3項原則，即“公開透明”、“以人為本”和“全面徹查”。2015年8月7日，運輸及房屋局局長兼房委會主席回應傳媒查詢時表示，租者置其屋計劃屋邨及居者有其屋計劃屋苑的性質比較近似私人住宅，抽樣驗水與否，由相關的業主立案法團決定。當時，房委會正為2005年或以後落成的公共租住屋邨進行有系統的抽樣驗水。相關的39個租者置其屋計劃屋邨全部在2005年前落成，一般不採用燒焊接駁方式。房屋署在2016年6月及7月回應審計署就39個租者置其屋計劃屋邨(見第1.4段表一註2)抽樣驗水情況提出的查詢時給予相同答覆。

3.18 2016年8月3日，審計署要求房屋署向相關業主立案法團查詢，了解這些法團有否抽驗所屬屋邨食水含鉛量，若有，驗水後得出的結果為何。2016年8月17日，房屋署重申，是否為租者置其屋計劃屋邨抽樣驗水，由相關業主立案法團決定。

3.19 根據房屋署的記錄，截至 2016 年 3 月 31 日，39 個租者置其屋計劃屋邨共有 54 493 個租住公屋單位由房委會擁有和管理。租者置其屋計劃屋邨存在混合業權的情況，為公用地方的喉管接駁進行抽樣驗水或會涉及複雜問題。然而，沒有證據顯示房屋署曾嘗試與相關業主立案法團聯繫，以解決有關問題。至於個別租住公屋單位內的喉管接駁，房屋署可全權決定是否進行任何該署認為需要的檢測，情況猶如該署為這些單位提供其他保養服務一樣（例如全方位維修計劃及日常家居維修服務）。事實上，公共租住屋邨的非住宅部分，只有公用地方的食水供應系統由房屋署的承建商安裝，而房屋署亦已為由其負責管理的地方抽樣驗水。鑑於在 39 個租者置其屋計劃屋邨的租住公屋單位數量眾多，審計署詢問房屋署是否需要重新考慮為由房委會擁有及管理的租者置其屋計劃屋邨及其他屋邨的租住公屋單位抽樣驗水／篩查驗水（如有關業主立案法團沒有進行這方面的工作）。

3.20 2016 年 10 月，房屋署告知審計署：

- (a) 該署明白審計署關注到租者置其屋計劃屋邨租戶食水安全的事宜。然而，由於這些屋邨存在混合業權的情況，為房委會租戶佔用的單位進行抽樣驗水有實際及技術困難，原因是該等單位食水的含鉛量受房委會租住單位以外的供水系統部件所影響。鑑於持續廣泛的新聞報道，及政府和房委會公布的資料，租者置其屋計劃屋邨的業主立案法團和私人樓宇的業主已獲悉有關事宜，相信已作出其認為適當的決定；及
- (b) 租者置其屋計劃屋邨方面，政府和房委會公布的相關資料包括：
 - (i) 專責小組表示，水管焊接位含鉛是食水含鉛量超標的成因；
 - (ii) 在 2005 年前落成的公共租住屋邨，喉管一般不用燒焊方式接駁；及
 - (iii) 在去年為公共租住屋邨完成的抽樣驗水工作中，2005 年前落成的公共租住屋邨的樣本全部符合世衛的暫定準則值。

重新抽驗被剔除樣本的安排

3.21 根據房屋署提供的資料，在 49 個被剔除的樣本中，有 28 個的含鉛量沒有超出世衛所訂的每公升 10 微克的暫定準則值（見第 3.11 段表五註 2）。這些樣本基於不同的原因被剔除，當中 6 個來自租戶曾改動原有水管裝置的單位，

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

14 個來自尚未落成的房屋單位，8 個來自非房委會物業。至於餘下 21 個被剔除的樣本，測試結果顯示這些樣本的含鉛量均超出世衛的暫定準則值。當中 6 個不符合準則但被剔除的樣本沒有決定摘要記錄(見第 3.12 段表六)。審計署審查了 15 份決定摘要，以確定剔除餘下的 15 個不合準則樣本的原因及有否重新抽驗。審查結果撮述於表七。

表七

超出世衛所訂每公升 10 微克的暫定準則值的 21 個樣本被剔除的原因

樣本	地點	初次抽驗		重新抽驗		決定摘要	剔除樣本的原因
		含鉛量 (每公升含 微克量)	抽驗日期	含鉛量 (每公升含 微克量)	抽驗日期		
<i>21 個樣本中，有 8 個來自 11 個受影響租住公屋項目的其中 4 個</i>							
1	石硤尾邨 第二期	100	2015 年 7 月 28 日	11	2015 年 7 月 30 日	無	環境污染及抽 樣問題(見第 3.12 段)
2	石硤尾邨 第二期	830	2015 年 7 月 28 日	3	2015 年 7 月 30 日		
3	紅磡邨 第二期	713	2015 年 7 月 30 日	17	2015 年 7 月 31 日		
4	紅磡邨 第二期	88	2015 年 7 月 31 日	13	2015 年 8 月 1 日		
5	元洲邨	47	2015 年 8 月 7 日	沒有重新抽驗 (見第 3.23 段)		有	租戶改動水管
6	元洲邨	11	2015 年 8 月 7 日				
7	元洲邨	36	2015 年 8 月 11 日				
8	欣安邨	11	2015 年 8 月 12 日				
<i>21 個樣本中，有 13 個來自 7 個不受影響租住公屋項目</i>							
9	水泉澳邨	14	2015 年 7 月 13 日	2	2015 年 7 月 15 日	無	環境污染及抽 樣問題(見第 3.12 段)
10	怡明邨	15	2015 年 7 月 20 日	2	2015 年 7 月 21 日		

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

表七（續）

樣本	地點	初次抽驗		重新抽驗		決定摘要	剔除樣本的原因	
		含鉛量 (每公升含 微克量)	抽驗日期	含鉛量 (每公升含 微克量)	抽驗日期			
11	天晴邨 第三期	46	2015年8月5日	3	2015年8月6日	有	重新抽驗後被剔除(註1)	
12	彩德邨	19	2015年8月5日	9	2015年8月6日		樣本被視作離羣組別及重新抽驗後被剔除(註1)	
13	彩德邨	30	2015年8月5日	<1	2015年8月6日			
14	逸東(二) 邨	14	2015年8月27日	1	2015年9月1日		重新抽驗以確定數據的重複性。初次抽驗結果在重新抽驗後被剔除(註1)。	
				<1	2015年9月4日			
15	逸東(二) 邨	17	2015年8月28日	<1	2015年9月11日			
				5	2015年9月15日			
16	葵涌邨	12	2015年8月29日	2	2015年9月4日			
				<1	2015年9月7日			
17	葵涌邨	150	2015年8月31日	沒有重新抽驗 (見第3.23段)				租戶改動水管及抽樣問題(註2)
18	葵涌邨	65	2015年8月31日					
19	葵涌邨	72	2015年8月31日					
20	葵涌邨	110	2015年8月31日					
21	葵涌邨	51	2015年8月31日	<1	2015年9月4日		重新抽驗以確定數據的重複性。初次抽驗結果被視作離羣組別及在重新抽驗後被剔除(註1)。	
				<1	2015年9月7日			

資料來源：審計署對房屋署及水務署記錄的分析

註1：2016年10月，房屋署告知審計署，剔除這些樣本的原因，可歸納為環境污染和抽樣問題兩類。

註2：跨部門會議決定，因不慎從水錶位置抽取樣本，加上取樣方法不當(未有放水沖喉2至5分鐘)，所以須剔除這些樣本。2016年10月，房屋署告知審計署，剔除樣本的原因亦包括環境污染。

附註：樣本1、3及4的重新抽驗結果計入93個不合準則樣本。

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

3.22 如第 3.21 段表七顯示，有 21 個被剔除樣本不符合世衛的暫定準則值。當中，在剔除不合準則的初次檢驗結果前，有關的 13 個單位已重新抽樣驗水，以測試初次抽驗結果的重複性。

3.23 21 個被剔除樣本的餘下 8 個，被剔除的唯一原因或其中一個原因，是租戶曾改動原有水管裝置（見第 3.21 段表七樣本 5 至 8 及 17 至 20）。有關的 8 個單位沒有重新抽樣驗水，反而在跨部門會議決定剔除該 8 個單位的不合準則檢驗結果前，於毗鄰單位（即原有水管裝置未經改動的單位）抽取食水樣本，以確定含鉛量沒有超出世衛的暫定準則值。審計署理解，為取得相關公共租住屋邨供水系統的參考數據，在原裝喉管裝置未經改動的單位抽樣驗水，較在原有水管裝置被改動的單位更適切。8 個沒有重新抽樣驗水的單位中，有 4 個並非位於 11 個受影響租住公屋項目（表七樣本 17 至 20）。2016 年 9 月 30 日，房屋署告知審計署：(a) 水務署／房屋署的人員在取樣當日發現 3 個單位（表七樣本 17、18 及 20）的水管裝置曾被改動，而水務署已在 2015 年 9 月 9 日致跨部門會議成員的電郵中載述這些事情；以及 (b) 雖然並無關於餘下單位（表七樣本 19）的類似記錄，但房屋署已向取樣當日的在場員工查證，證實是在現場發現有關單位的水管裝置曾被改動。

11 個受影響租住公屋項目的紓緩措施及換喉工程

紓緩措施

3.24 食水含鉛超標事件在 2015 年 7 月出現後，房屋署和水務署採取了一系列措施，為減低 11 個受影響租住公屋項目的租戶在取得安全食水方面的不便。這些措施包括提供水車／水箱和街喉、供應樽裝水、要求涉事承建商自費安裝從天台水缸接駁喉管至每個樓層的臨時供水系統，以及免費為受影響住戶安裝濾水器，並在兩年內更換濾芯。

3.25 2016年7月，立法會內務委員會獲告知紓緩措施的最新情況如下：

- (a) **水車／水箱和街喉** 目前只有街喉仍在使用。在濾水器和臨時供水系統(見下文(c)及(d)項)安裝後，街喉的用水量亦已逐漸減少；
- (b) **樽裝水** 樽裝水於2015年12月28日停止派發。房委會向受影響租戶合共派發了996萬支樽裝水，開支總額約為6,000萬元；
- (c) **濾水器** 除少數拒絕安裝濾水器及房屋署無法聯絡的住戶外(註43)，有關方面已於2015年10月或之前為全部11個受影響租住公屋項目的住戶安裝濾水器。為了釋除租戶對濾水器效能的疑慮，有關方面為該11個受影響租住公屋項目中曾發現食水樣本含鉛量超標而承建商其後安裝了濾水器的單位再次驗水。2015年11月2日，房委會公布驗水結果，全部樣本的含鉛量均符合世衛的暫定準則值；及
- (d) **臨時樓層供水系統** 11個受影響租住公屋項目的臨時供水系統已於2015年12月9日或之前啟用。

長遠的換喉工程

3.26 為徹底解決食水含鉛量超標問題，房委會要求涉事的4個承建商自費為11個受影響租住公屋項目更換不合規格的喉管。2016年2月，房委會從承建商取得履約保證金，以進一步保證他們有決心為受影響居民提供安全的食水(見第3.25(c)及(d)段)，以及完成所需的換喉工程。

3.27 **公用地方的工程** 2016年3月14日，該4個承建商開始到11個受影響租住公屋項目的公用地方進行換喉工程。自2016年2月起，房屋署成立的換喉工程聯絡小組定期舉行會議。會議每兩個星期舉行一次，目的是加強與承建商的溝通，並迅速解決重要事項。根據承建商向聯絡小組提供的資料，截至2016年7月，11個受影響租住公屋項目公用地方的工程進展由18.5%至45.6%不等。

註43：房屋署表示，該署在11個受影響租住公屋項目的大堂張貼告示，及把通訊投入租戶的信箱內，藉此通知受影響住戶有關安裝濾水器的安排。截至2015年10月，有1 030個住戶拒絕安裝濾水器，679個住戶未能聯絡，即合共有1 709個住戶(即29 077個受影響住戶的6%)沒有安裝濾水器。

租住公屋食水含鉛抽樣測試的跟進行動

3.28 **單位內的工程** 房屋署目前的計劃是先行完成公用地方的換喉工程，然後才更換住宅單位內不合規格的水管。房屋署表示，有些事項需先得到解決，例如部分租戶對工程可能對單位內的裝修造成損毀表示關注。房委會已要求承建商首先評估進行在單位內工程可能遇到的各種情況。為未來進行單位內的工程做好準備，4 個承建商已各自選擇一個空置單位進行測試工程。2016 年 7 月，立法會內務委員會獲告知，房委會會密切監察工程進展，確保換喉工程能盡快完成。按照 2016 年 10 月提供予房委會的最新情況匯報(見第 3.7 段)，房屋署公布牛頭角下邨第一期貴月樓公用地方的換喉工程已大致完成，並會試驗在該樓宇進行單位內的工程，以測試承建商使用的方法。其餘受影響租住公屋項目的單位內換喉工程會在汲取貴月樓試驗工程的經驗後展開。

需要跟進沒有安裝濾水器的受影響處所

3.29 根據房屋署的記錄，11 個受影響租住公屋項目共有 29 077 個住宅處所。根據房屋署截至 2016 年 7 月的資料，有 2 138 個(29 077 個受影響處所中的 7.4%)住宅處所沒有安裝承建商提供的濾水器(因為有 1 117 個住戶拒絕安裝濾水器，846 個住戶在使用後退還濾水器及 175 個住戶未能聯絡進行安裝)。2016 年 7 月，立法會內務委員會獲告知，有少數住戶拒絕安裝濾水器，而房屋署亦未能聯絡一些住戶，為其安排安裝工程(見第 3.25(c) 段)。房屋署回應審計署查詢有關為涉及不合準則食水樣本的處所安裝濾水器的進展情況時表示，截至 2016 年 9 月，就 86 個發現不合準則食水樣本的處所(註 44)而言，75 個住宅處所中有 69 個(92%)已安裝濾水器，如表八顯示。房屋署表示已通知 86 個受影響處所的租戶／使用者，在其單位抽取的食水樣本含鉛量超出世衛的暫定準則值。

註 44：在 86 個發現不合準則食水樣本的處所中，有 6 個處所抽取多於 1 個樣本(即從 5 個處所各自抽取 1 個額外樣本及從 1 個處所抽取 2 個額外樣本)，而這些樣本的含鉛量全部都超出世衛的暫定準則值。因此，86 個處所的不合準則樣本總數為 93(86+5+2) 個。

表八

為 86 個涉及不合準則樣本的處所安裝濾水器
(2016 年 9 月)

單位類別	處所數目		
	涉及不合準則 食水樣本 (a)	已安裝濾水器 (b)	沒有安裝濾水器 (c) = (a) – (b)
住宅	75	69	6 (註 1)
非住宅	11	2	9 (註 2)
總計	86	71	15

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註 1：房屋署表示，在該 6 個住宅處所中，有 5 個處所的租戶在使用後退還濾水器，1 個拒絕安裝濾水器。

註 2：房屋署表示，該 9 個非住宅處所內的供水系統均非供飲用（例如保安員廁所、清潔服務承辦商的工場及維修工具貯物室）。該 9 個非住宅單位租戶／使用者並無要求安裝濾水器。此外，該 4 個承建商提供的濾水器，並不適合在非住宅單位內安裝，或就某些情況而言，在非住宅單位內安裝有關濾水器在技術上並不可行。

3.30 審計署關注到 11 個受影響租住公屋項目中的 29 077 個住宅處所，有 2 138 個 (7.4%)，沒有安裝濾水器 (見第 3.29 段)。房屋署表示，已透過多個渠道 (包括到訪驗水結果超出世衛暫定準則值的住戶；在地面層大堂張貼告示；把健康指引單張放進信箱；舉辦居民座談會，由出席的衛生署代表提供健康指引並解答查詢；舉行記者招待會及發出新聞公報)，告知受影響屋邨的租戶關於直接從水龍頭取用食水的風險。然而，鑑於食水含鉛量超標可構成的健康風險，有關方面仍需要努力聯絡那些沒有在單位安裝濾水器的住戶，讓他們考慮安裝，或採取其他預防措施，例如從臨時供水系統取水使用。

審計署的建議

3.31 審計署建議運輸及房屋局常任秘書長(房屋)應：

- (a) 在按照調查委員會建議為公共租住屋邨重驗食水時：
 - (i) 與水務署署長合力加強數據核實，以確保向房委會／立法會提供的資料準確；及
 - (ii) 採取措施，確保為所有有關取樣事宜的討論備存妥善記錄，用以支持作出以實據為本的決定；及
- (b) 繼續努力聯絡在 11 個受影響租住公屋項目中沒有在單位安裝濾水器的住戶，讓他們考慮安裝，或採取其他預防措施，例如從臨時供水系統取水使用。

3.32 審計署亦建議水務署署長應密切監察制訂適當取樣規程的進展，確保能在 2017 年 3 月這個預計目標日期完成。

政府的回應

3.33 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)同意審計署在第 3.31 段提出的建議，並表示：

- (a) “食水含鉛超標”事件發生初期，政府按需要不定期召開跨部門會議。當時的工作，主要集中於抽樣驗水結果方面的跟進行動。房屋署在 2015 年 8 月中開始對抽樣驗水數據的討論和決定作出總結，自那時起，便為跨部門會議的決定備存記錄；及
- (b) 至於那些房屋署難以聯絡的住戶，房屋署一直設法在非辦公時間(包括星期日)與他們聯絡，並會繼續這方面的工作。房屋署亦已要求承建商在大堂張貼告示，並把告示投入租戶的信箱內，以鼓勵沒有安裝濾水器單位的住戶考慮安裝。房屋署亦會繼續不時發出通訊，為 11 個受影響租住公屋項目的居民提供健康錦囊。

3.34 水務署署長同意審計署在第 3.32 段提出的建議，並會密切監察制訂取樣規程的進展。他表示：

- (a) 為確保適時完成制訂取樣規程及主要水安全事宜的檢討和研究工作，水務署已實施下列措施：
 - (i) 聘用退休人員及調配現職員工，以增加人力資源；
 - (ii) 高層管理人員(包括水務署署長、副署長及相關的助理署長)親自參與，與專家顧問和國際專家小組合力處理有關事宜；及
 - (iii) 推行進度監察機制，由負責就相關水安全事宜採取跟進行動的科別／部別主管，每星期以網絡系統更新進度報告；及
- (b) 2016 年 10 月 11 日，發展局發出新聞公報，匯報發展局和水務署按調查委員會建議進行跟進工作的最新情況，包括制訂取樣規程。如新聞公報所述，水務署正全力以赴，務求在 2017 年 3 月或之前制訂取樣規程並推展有關方案。

第 4 部分：公共租住屋邨含石棉物料的管理

- 4.1 本部分探討房屋署管理公共租住屋邨含石棉物料的工作，並集中於：
- (a) 公共租住屋邨含石棉物料的監察 (第 4.10 至 4.23 段)；
 - (b) 對公共租住屋邨含石棉物料有影響的工程的管制 (第 4.26 至 4.34 段)；及
 - (c) 就未密封含石棉物料露台通花磚牆所採取的跟進行動 (第 4.37 至 4.39 段)。

含石棉物料的法例管制

4.2 石棉是一種已被確認的致癌物質。吸入石棉纖維可引致石棉沉着病、肺癌和間皮瘤。石棉被確認危害健康前，曾被廣泛應用於防火、隔熱及隔電，以及作吸聲物料。在香港，含石棉物料受《空氣污染管制條例》(第 311 章) 管制，詳情如下：

- (a) 香港禁止進口、轉運、供應和使用石棉 (註 45)；
- (b) 石棉工程受環保署管理的註冊制度管制。石棉顧問、承辦商、監管人和化驗所必須經過註冊，才可執業進行石棉消滅工程；
- (c) 進行石棉拆除／消滅工程或涉及使用或處理含石棉物料的工程前，有關處所擁有人必須在工程進行前最少 28 天，向環保署呈交一份由註冊石棉顧問擬備的石棉調查報告和石棉消滅計劃，同時亦須在工程動工前最少 28 天，把動工日期通知環保署。所有石棉消滅工程或涉及使用或處理含石棉物料的工程，必須由註冊專業人士依照訂明標準進行和監管；及
- (d) 至於發現含石棉物料的處所，根據《空氣污染管制條例》的規定，有關擁有人必須向環保署呈交一份由註冊石棉顧問擬備的石棉管理計劃。該石棉管理計劃必須包括：

註 45：石棉是一組天然纖維狀物料的泛稱，最常見的 3 種石棉是白石棉、褐石棉及藍石棉。根據房屋署的資料，前者(白石棉)對健康的害處最小，公共租住屋邨的通花磚牆主要使用這種石棉，後兩者則被視為危害性較高的石棉類別。自 1996 年起，香港禁止進口和出售褐石棉及藍石棉。由 2014 年 4 月起，香港全面禁止進口、轉運、供應及使用所有種類的石棉。

- (i) 如屬無須進行拆除工程的含石棉物料，則一份操作及保養計劃；及
- (ii) 如有石棉消滅工程或涉及使用或處理含石棉物料的工程，則一份石棉消滅計劃。

4.3 前規劃環境地政局局長(註 46) 在 1997 年行使《空氣污染管制條例》第 69(2) 條的權力作出豁免，房屋署無須就保養、維修、處理或消滅露台／樓梯的石棉水泥通花磚牆，呈交石棉調查報告及石棉消滅計劃。

4.4 環保署已發出指引，述明根據法定要求呈交操作及保養計劃的內容(見第 4.2(d)(i) 段)，現撮述如下：

- (a) **方針及程序** 應按特定建築物的特性制訂方針及程序；
- (b) **已辨別出的含石棉物料詳情** 所有已辨別出的含石棉物料的種類、數量及物理狀況，應在建築圖則或草圖上清楚標示以顯示其確實位置。當中應包括就每項已辨別出的含石棉物料將採取的補救消滅方法，例如拆除、密封(註 47) 或延遲行動。倘有關含石棉物料已獲妥善保護，以致釋出石棉纖維的機會甚低，或認為暴露於石棉的風險極低，則可延遲進行石棉消滅工程。不過，應藉定期檢查來監察情況，確保正常使用、維修或翻新工程期間不會干擾含石棉物料；
- (c) **監察方案** 應至少每兩年一次委任一名註冊石棉顧問全面覆查所有含石棉物料；
- (d) **告知所有可能受影響的人** 對於工人、租戶及處所的其他使用者，適宜將可能受到他們干擾的含石棉物料的位置和物理狀況坦誠公開，並鼓勵他們向處所的擁有人報告任何含石棉物料受干擾的跡象或受損情況，以便採取糾正措施；
- (e) **標識含石棉物料** 所有已辨別出的含石棉物料若無需拆除，便應按圖一顯示的規格以中文及英文標識；

註 46：關乎環境的政策職務現已交由環境局局長負責。

註 47：密封指利用密封劑處理含石棉物料，把石棉纖維包圍或埋入黏性基材內，防止纖維釋出。

- (f) **避免干擾含石棉物料的方法** 應鼓勵工人、租戶及處所的其他使用者，在展開任何工程前(即使是已籌劃的小型保養及翻新工程)，知會處所的擁有人。此外，應建立核准制度，以監察任何操作及保養工程的活動，以及防止含石棉物料受到意外干擾；及
- (g) **備存記錄方案** 方案應包括所有石棉管理文件，例如調查及評估報告、保養及翻新工程通知書。

圖一

環保署建議的含石棉物料警告標籤



資料來源：環保署的記錄

4.5 《工廠及工業經營(石棉)規例》(第59AD章) 勞工處處長負責執行該規例。該規例規定，工業經營(包括任何建築工程)的東主須在開始進行石棉工作前最少28天通知處長，並避免工人暴露於石棉／盡量減低他們暴露於石棉的機會。

處理公共租住屋邨含石棉物料的管理策略

4.6 房屋署自 1984 年起禁止使用含石棉物料興建公共房屋，並自 1988 年起實施一套處理含石棉物料的程序。1989 年，房屋署委任石棉顧問就公共租住屋邨所用的含石棉物料進行全面調查。1990 年，房屋署與環保署和勞工處合作編訂石棉處理手冊。2009 年 3 月，牛頭角下(二)邨被納入清拆計劃，使公眾和傳媒尤其關注舊式公共租住屋邨所用的含石棉物料，以及清拆期間拆除含石棉物料對工人及附近居民健康可能造成的影響。2009 年 4 月，房屋署告知房委會轄下的建築小組委員會，當時處理公共租住屋邨含石棉物料及清拆期間拆除含石棉物料的做法如下：

- (a) **既定做法** 該署已辨別出大部分尚存於房委會舊式物業內的含石棉物料，並把種類、位置及狀況記錄在案。最常見含石棉物料的建築組件是樓梯或大堂通花磚、露台通花磚及天台磚。這些建築物料內含的石棉主要是白石棉(見第 4.2(a) 段註 45)，纖維固定於水泥中，如物料保持原狀，不會對健康構成風險。舊式屋邨所用的含石棉物料大致上有以下各種處理方法：
- (i) 狀況容易轉差的含石棉物料(例如露台通花磚)會以水泥批盪密封；
 - (ii) 狀況良好的含石棉物料(例如樓梯和大堂通花磚)會保持原狀，不作任何處理；及
 - (iii) 舊式屋邨尚存的含石棉物料會受定期監察，確保物料狀況安全，直至有關建築物被清拆。

當局已成立石棉工作小組，就房屋署的含石棉物料消減策略提供意見、收取並研究含石棉物料的有關數據，以及檢討拆除含石棉物料的程序，工作小組成員包括房屋署、環保署及勞工處的代表(由房屋署代表擔任工作小組主席)；及

- (b) **管制拆除工作** 房屋署具備拆除含石棉物料的實際經驗。該署已根據環保署及勞工處的意見，制定一套詳細程序，以確保施工符合所有相關規例及條例，同時保障工人、附近租戶和市民的健康。該等規定已在清拆合約上清楚註明。

4.7 2009 年 6 月，房屋署轄下的屋邨管理處亦檢討了處理公共租住屋邨含石棉物料的管理策略，並制定以下改善措施：

- (a) **改善定期監察工作及消滅計劃** 基本上有關方面會沿用目視檢查的方式，以確認含石棉物料表面完整無缺，沒有裂縫和破損，不會導致鬆脆的石棉釋出於空氣中：
- (i) **樓梯通花磚及煙囪** 屋邨辦事處人員每天巡視期間，如發現任何懷疑破損之處，會轉介相關的分區保養辦事處作進一步檢查。此外，分區保養辦事處人員每半年會檢查一次樓梯通花磚和煙囪，並相應更新有關的狀況記錄；及
 - (ii) **密封露台通花磚** 有關方面每半年會從樓宇外部立面檢查一次單位內的密封露台通花磚，或在翻新空置單位、應要求進行室內維修(即日常家居維修服務)及按全方位維修計劃進行室內勘察時一併檢查。
- 如有疑問，職員可徵詢研究及發展小組(註 48)的意見，委聘註冊石棉顧問進行詳細檢查及建議行動；
- (b) **委聘定期合約註冊石棉顧問** 為確保能妥善而有效地管理尚存於公共租住屋邨的含石棉物料，有關方面建議在有需要時以一年定期顧問合約的方式委聘顧問提供專家支援，包括就有關含石棉物料的事宜提供意見、進行監察及監督拆除／維修工作；及
- (c) **加強溝通** 加強溝通的措施包括：
- (i) **內部員工簡報會** 有關方面會舉行簡報會，講解監察及處理石棉的詳細指引及安排，讓相關技術人員及管理人員溫故知新；及
 - (ii) **與公眾溝通** 各屋邨的含石棉物料記錄除按目前做法備存於有關屋邨的屋邨辦事處供租戶查閱外，亦會張貼於屋邨布告板，而全套記錄則會上載房委會網站，供市民參閱(註 49)。

註 48：研究及發展小組隸屬房屋署轄下的屋邨管理處，負責備存石棉消滅計劃。

註 49：房屋署表示，屋邨如有含石棉物料位於租戶及公眾易於接觸之處，才會在房委會網站公布。

4.8 在 2011–12 至 2015–16 年度期間，運輸及房屋局向立法會房屋事務委員會提交一共 4 份報告(註 50)，匯報房委會的環保工作表現，並告知委員，有關方面每年進行兩次狀況巡查，使現有公共租住屋邨的含石棉物料維持良好狀況。

公共租住屋邨含石棉物料的狀況巡查

4.9 房屋署每半年巡查一次公共租住屋邨的含石棉物料露台／大堂／樓梯通花磚及煙囪的狀況，並為負責巡查的人員制定以下指引：

- (a) **評估準則** 有關人員會先檢查“含石棉物料物件”(如一整塊板或一塊天台磚)，各物件會分開考慮。破損部分如集中於同一處，會界定為局部破損。含石棉物料物件如多處有個別的裂縫，則視為零散破損。物件如局部破損的範圍超過該含石棉物料物件總面積或長度的 10%，或零散破損的範圍超過該含石棉物料物件總面積或長度的 5%，便會被視為狀況欠佳。至於露台及大堂／樓梯通花磚，有關人員會先以雙筒望遠鏡檢查外觀。歸類為“狀況欠佳”(如裂縫頗深或缺口明顯)的通花磚會由人員近距離檢查，並評估狀況會否進一步轉差。狀況欠佳的通花磚如位於住戶容易觸及的位置，會歸類為“易於接觸”。如遇此情況，人員會記錄在案，並將有關的通花磚納入即時拆除計劃。至於煙囪，人員會在可行情況下檢查煙囪各部分；
- (b) **匯報狀況巡查結果** 分區保養辦事處／物業管理服務公司的職員負責每半年巡查一次含石棉物料的狀況，並將結果記錄於特定報表(表格 F04)，然後送交研究及發展小組。表格 F04 規定，如在例行室內維修及翻新空置單位期間(見第 4.7(a)(ii) 段)，曾有人員就露台通花磚進行室內勘察，勘察結果應與狀況巡查結果一併填報；及
- (c) **抽查巡查結果** 研究及發展小組會抽查由分區保養辦事處／物業管理服務公司提交的表格 F04 所載的巡查結果，如有不相符之處，會通知有關的分區保養辦事處／物業管理服務公司。

註 50：該局在 2012–13 年度沒有提交有關報告。

公共租住屋邨含石棉物料的監察

先前未曾公布的含石棉物料公共租住屋邨／大廈

4.10 房屋署在 2010 至 2015 年期間每半年進行一次狀況巡查。2016 年 6 月，審計署從房屋署取得上述期間的狀況巡查結果並進行審查。審計署留意到，每次巡查都涵蓋房委會網站公布含石棉物料的所有公共租住屋邨（見第 4.7(c)(ii) 段）。隨着進行重建公共租住屋邨，房委會網站公布的含石棉物料屋邨數目已由 2010 年 6 月的 20 個，減至 2013 年 10 月的 17 個，有關數字截至 2016 年 10 月 17 日一直維持不變。這 17 個公共租住屋邨含石棉物料的建築構件為露台通花磚、樓梯／大堂通花磚，以及煙囪（見附錄 C）。為進行 2016 年 6 月的狀況巡查，房屋署向分區保養辦事處／物業管理服務公司分發有含石棉物料的公共租住屋邨名單。據該名單所載，有含石棉物料的公共租住屋邨共有 21 個，較當時房委會網站公布的 17 個多出 4 個（註 51）。在 17 個已公布的屋邨中，其中一個（富山邨）有另外一幢大廈（富禮樓）顯示含石棉物料。5 個未曾公布有含石棉物料的公共租住屋邨／大廈的詳情，載於表九。

註 51：2016 年 10 月 18 日，房委會將網站所載的含石棉物料公共租住屋邨數目更新為 21 個。

表九

五個未曾公布的含石棉物料公共租住屋邨／大廈
(2016 年 6 月)

屋邨	大廈數目	落成年份	含石棉物料的建築構件
彩虹邨	9	1962	天台氣喉
富山邨(富禮樓)	1	1978	位於樓宇內煙囪
福來邨	2	1963	垃圾槽天台氣喉
大元邨	1	1980	波紋水泥瓦片
朗邊中轉房屋	1 (註 1)	1985 (註 2)	波紋水泥瓦片

資料來源：房屋署的記錄

註 1：朗邊中轉房屋共有 9 幢大廈，其中 8 幢建於 1999 年。發現含石棉物料的其餘 1 幢大廈為單層構築物，原屬前朗邊臨時房屋區，後獲保留用作屋邨辦事處及非政府機構設施。朗邊中轉房屋的住戶已於 2016 年 5 月遷出，用地有待重新發展。

註 2：根據房屋署提供的核准圖則，朗邊臨時房屋區的設計於 1984 年 8 月獲通過。根據房屋署於 1985 年 7 月發出的新聞公報，朗邊臨時房屋區內作辦公室用途的單層構築物於當時落成。

4.11 2016 年 8 月 16 日，審計署要求房屋署就 5 個未曾公布的含石棉物料公共租住屋邨／大廈提供背景資料。房屋署在 2016 年 8 月及 9 月通知審計署：

- (a) 5 個未曾公布的公共租住屋邨／大廈含石棉物料的位置位於天台／垃圾房，租戶和市民無法進入。2016 年 7 月，房屋署委聘顧問調查及檢討現行監察含石棉物料的制度。房屋署會與環保署和勞工處商討檢討結果(見第 4.6(a) 段)；及
- (b) 根據房屋署的記錄，5 個未曾公布的含石棉物料公共租住屋邨／大廈並非新發現的個案，也沒有其他未曾公布含石棉物料的屋邨。

2016 年 9 月 27 日，房屋署向審計署提供有關含石棉物料公共租住屋邨／大廈的記錄。然而，有關記錄並沒有清楚顯示何時發現該 5 個未曾公布的公共租住屋邨／大廈有含石棉物料，亦無明確表明沒有其他未曾公布含石棉物料的屋邨。

4.12 根據所得資料，審計署對先前未曾公布的含石棉物料公共租住屋邨／大廈有以下關注：

- (a) **在房屋署禁止使用後仍使用含石棉物料** 根據房屋署的記錄，在1984年之前有使用含石棉物料興建屋邨，但其後已禁止使用(見第4.6段)。然而，如表九顯示，朗邊中轉房屋含石棉物料的單層構築物建於1985年，這表示在房屋署禁止使用後，可能仍有房屋構築物使用含石棉物料；及
- (b) **狀況可能隨時日轉差** 5個先前未曾公布含石棉物料的公共租住屋邨／大廈建於1962至1985年。如管理不善，而2016年之前又沒有藉狀況巡查加以監察，含石棉物料的狀況會隨時日轉差，因而增加建築工人和房屋署負責保養工作的人員接觸石棉的風險。

房屋署需要加快行動步伐，確定這些屋邨／大廈含石棉物料的狀況，以及採取所需跟進行動。

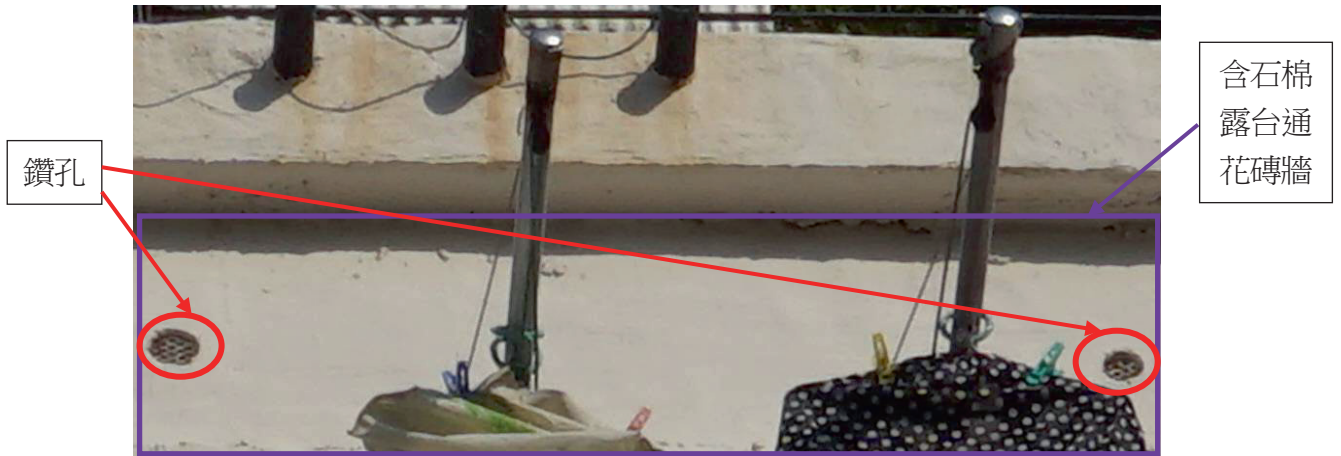
含石棉物料露台／大堂通花磚牆破損

4.13 **含石棉物料露台通花磚牆破損** 2016年7月7日及8月10日，審計署與房屋署人員聯合視察興華(二)邨和石籬二邨(中轉房屋)(兩個屋邨均有含石棉物料露台通花磚牆)。從地面層以雙筒望遠鏡進行的目視檢查所見，6個單位有以下問題：

- (a) **興華(二)邨** 有一個單位的含石棉露台通花磚牆出現兩個鑽孔，另有一個單位的含石棉露台通花磚牆出現裂縫(見照片四及五)；及
- (b) **石籬二邨(中轉房屋)** 有兩個單位的含石棉露台通花磚牆均有破損(例子見照片六)，另有兩個單位的磚牆有物件突出(例子見照片七所示突出喉管)。

照片四

興華(二)邨含石棉露台通花磚牆的鑽孔



資料來源：審計署人員於 2016 年 7 月 7 日拍攝的照片

照片五

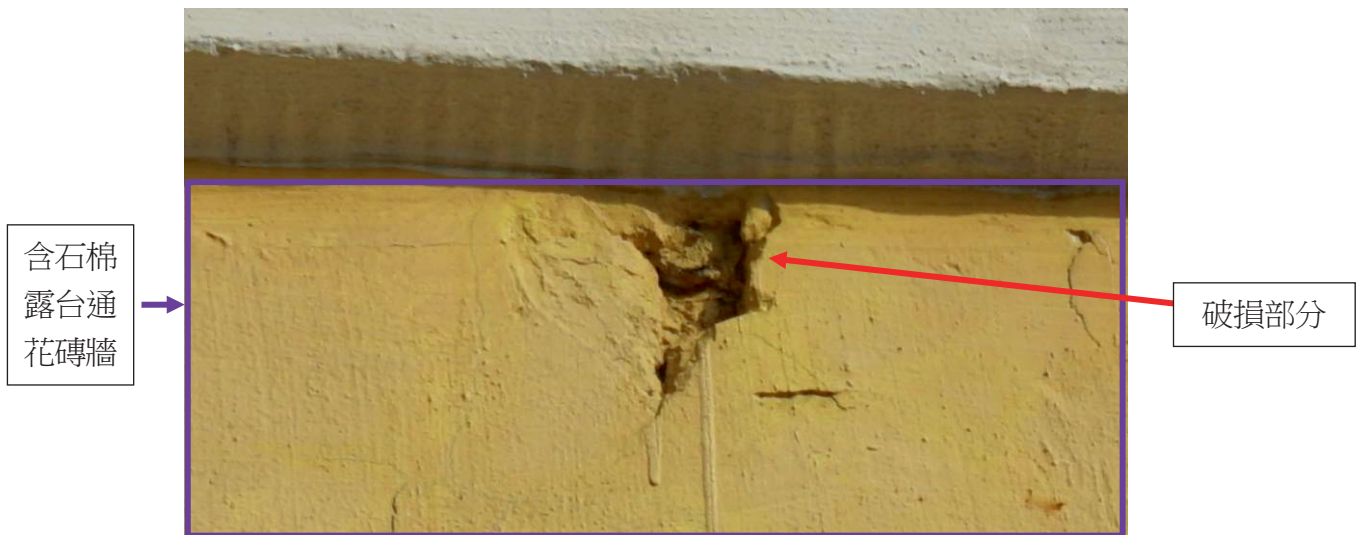
興華(二)邨含石棉露台通花磚牆的裂縫



資料來源：審計署人員於 2016 年 7 月 7 日拍攝的照片

照片六

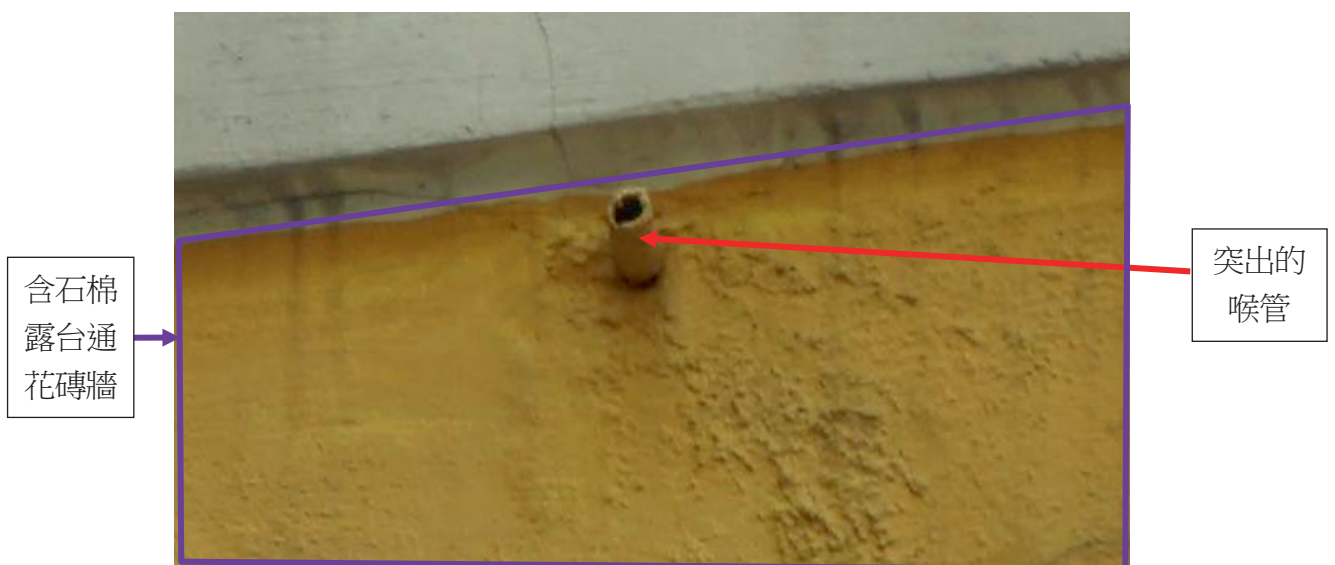
石籬二邨(中轉房屋)含石棉露台通花磚牆的破損部分



資料來源：審計署人員於 2016 年 8 月 10 日拍攝的照片

照片七

石籬二邨(中轉房屋)含石棉露台通花磚牆的突出喉管



資料來源：審計署人員於 2016 年 8 月 10 日拍攝的照片

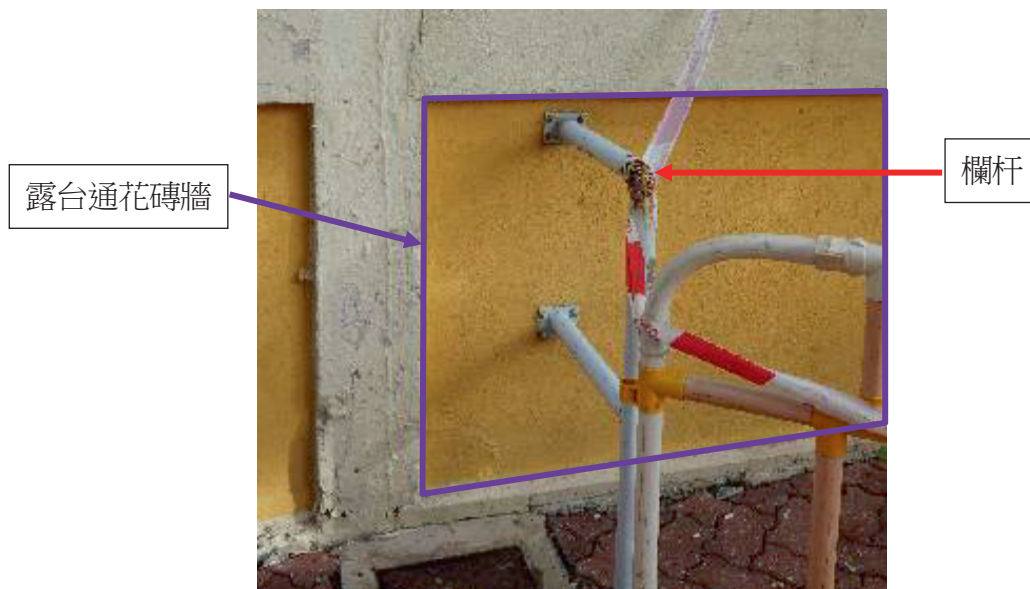
4.14 房屋署在 2010 至 2015 年期間根據現行評估準則(以破損部分的長度和表面面積為準)進行的狀況巡查,均沒有呈報上述 6 宗個案以作近距離檢查(見第 4.9(a)段)。然而,從這些破損部分(例如鑽孔和突出喉管)的性質來看,磚牆表層以下部分或有破損,需要作更詳細的檢查。審計署認為,房屋署需要檢視這 6 宗個案,以決定是否須採取任何所需跟進行動。房屋署亦需要因應這 6 宗個案,考慮制訂更多指引,以便人員在進行狀況巡查發現破損時,可依循指引評估破損的性質。

4.15 審計署在石籬二邨(中轉房屋)進行聯合視察期間(見第 4.13 段),留意到一個地面單位的露台通花磚牆上安裝了一道欄杆(見照片八)。根據物業管理服務公司備存的記錄(見第 2.3 段註 16),該處有含石棉物料。2016 年 9 月,房屋署告知審計署,經查核後,證實物業管理服務公司的記錄不準確,有關的露台通花磚牆沒有含石棉物料(註 52)。石籬二邨(中轉房屋)的物業管理服務公司一直使用載有不準確資料的含石棉物料記錄,藉以進行狀況巡查及告知租戶含石棉物料的位置,做法並不理想。審計署認為,房屋署需要檢視物業管理服務公司/分區保養辦事處/屋邨辦事處備存的所有含石棉物料記錄,以確定記錄準確及完整。

註 52 : 審計署要求查看相關記錄,以證明有關的露台通花磚牆沒有含石棉物料。房屋署回應審計署的要求時,只能提供了某個第五型公共租住屋邨的建築圖則,該屋邨的設計與石籬二邨(中轉房屋)相同。

照片八

石籬二邨(中轉房屋)地面單位
在露台通花磚牆上安裝的欄杆



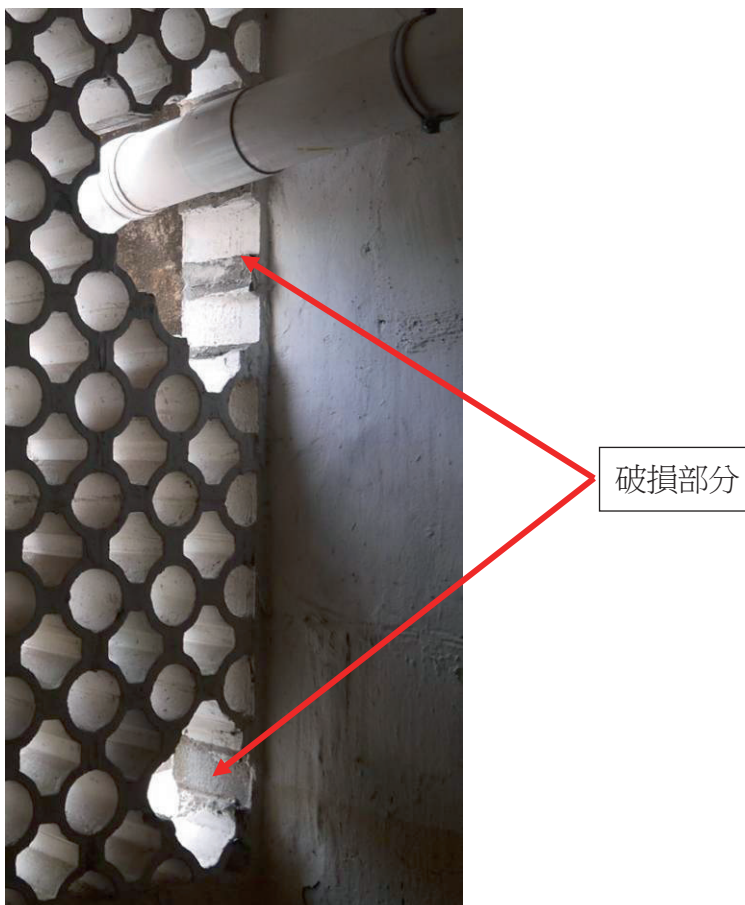
資料來源：審計署人員於 2016 年 8 月 10 日拍攝的照片

4.16 **未密封的含石棉物料大堂通花磚牆破損** 根據房屋署的記錄，含石棉物料的大堂／樓梯通花磚等，如狀況良好，可保持原狀，不作任何處理(見第 4.6(a)(ii) 段)。環保署的指引訂明，應藉定期檢查來監察不作處理的含石棉物料的情況，以確保在正常使用、維修或翻新工程期間不會干擾含石棉物料(見第 4.4(b) 段)。審計署視察了興華(二)邨經選定的大堂／樓梯通花磚(註 53)，卻發現豐興樓 7 字樓含石棉的大堂通花磚有兩處破損。其中一處看似是個開口，讓排水管可從內部伸延至外部(見照片九)。裕興樓 12 字樓含石棉的大堂通花磚亦有一處破損(見照片十)。通花磚破損或開鑿開口時，附近工人／租戶便有接觸石棉的風險。然而，房屋署在 2010 至 2015 年期間根據現行評估準則(見第 4.9(a) 段)進行的狀況巡查，均沒有呈報這些破損之處。

註 53：視察工作在 2016 年 8 月 8 日進行。審計署從房屋署的含石棉物料記錄中，選定了豐興樓、樂興樓及裕興樓各座的 7 字樓、8 字樓和 12 字樓進行視察。

照片九

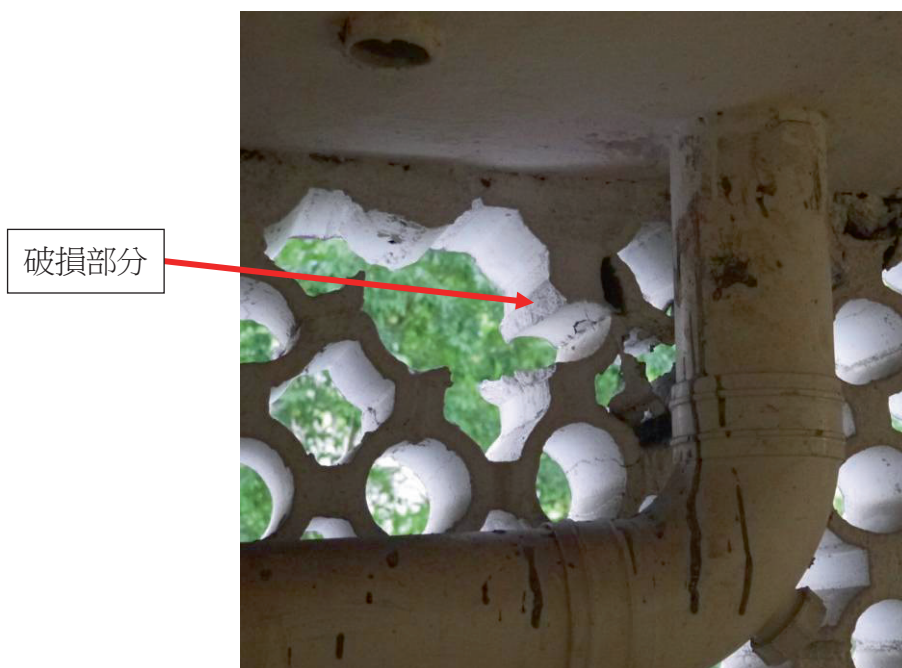
興華(二)邨豐興樓7字樓
含石棉大堂通花磚的破損部分



資料來源：審計署人員於2016年8月8日
拍攝的照片

照片十

興華(二)邨裕興樓 12 字樓
含石棉大堂通花磚的破損部分



資料來源：審計署人員於 2016 年 8 月 8 日拍攝的照片

4.17 未密封的含石棉物料大堂通花磚破損，會增加租戶接觸石棉的風險。2016 年 8 月 25 日，房屋署告知審計署：

- (a) 房屋署在 2016 年 6 月進行狀況巡查時，發現豐興樓 7 字樓和裕興樓 12 字樓含石棉物料的大堂通花磚有部分被拆除，留有多處開口。分區保養辦事處人員經評估後，認為局部破損所佔範圍，少於通花磚牆的 10%，所得結論是通花磚牆的狀況令人滿意。豐興樓 7 字樓的排水管更換工程於去年完成，施工期間沒有損毀現有通花磚。據觀察所得，狀況並無轉差的跡象；及
- (b) 房屋署的顧問公司近期檢查了興華(二)邨上述通花磚牆，表示通花磚牆含石棉物料的危險程度低，無須即時採取行動。

審計署認為，房屋署需要檢查所有未密封含石棉物料的大堂／樓梯通花磚，以確定是否有同類的破損個案，及根據需要採取跟進行動。

含石棉物料露台通花磚的室內勘察

4.18 房屋署表示，除每半年從樓宇外部立面作一次狀況巡查外，在翻新空置單位、應要求進行室內維修及按全方位維修計劃進行室內勘察時，亦會一併勘察單位內的含石棉露台通花磚（見第 4.7(a)(ii) 段）。這些室內勘察所得結果亦應記錄在用以呈報狀況巡查結果的表格 F04 內（見第 4.9(b) 段）。審計署審查了在 2010 至 2015 年期間送交研究及發展小組的表格 F04，發現在室內勘察方面有可予改善之處（見第 4.19 至 4.21 段）。

4.19 **需要加強全方位維修計劃的室內勘察程序** 根據 2012 年 12 月的表格 F04 所呈報的資料，興華（二）邨一個單位內的含石棉露台通花磚有部分暴露於單位內。有關單位的含石棉露台通花磚（已證實在翻新有關空置單位時未密封）在 2013 年被移除。審計署發現，全方位維修計劃工作隊亦曾於 2007 年到同一單位進行室內勘察，但並未呈報未密封含石棉物料的狀況，以致未能適時進行所需的石棉消滅工程（詳情見個案一）。

個案一

在興華（二）邨一個單位發現未密封的含石棉物料露台通花磚

1. 2012 年 5 月，興華（二）邨有一個單位交還房屋署。該署在檢查該單位以作翻新時發現未密封的含石棉露台通花磚牆，並且有明顯剝落／裂縫（見照片十一）。在 2012 年 10 月房屋署一封內部電郵中，研究及發展小組告知屋邨辦事處，該未密封的通花磚牆並未被涵蓋在 1990 年代初的密封工程內（見第 4.39 段）。房屋署徵詢了石棉顧問的意見，該顧問認為露台所用的混凝土狀況欠佳，建議拆除含石棉物料露台通花磚牆。
2. 2013 年 8 月，房屋署根據《空氣污染管制條例》的規定取得環保署就有關石棉調查報告及石棉消滅計劃的批准。2013 年 9 月，註冊石棉承辦商完成石棉拆除工程，其後該單位已被翻新作出租之用。

個案一（續）

審計署的意見

3. 根據房屋署 2003 年發出的石棉管理手冊，如可解決進入有關範圍的問題及克服其他限制，未密封的含石棉露台通花磚牆應予密封（見第 4.37 段）。審計署審查了全方位維修計劃的記錄，發現有關方面曾於 2007 年 5 月到同一單位進行室內勘察，卻沒有在 2007 年呈報露台通花磚牆未密封此一狀況。就此，審計署留意到，供全方位維修計劃人員使用的勘察項目表並無提醒他們注意石棉管理手冊所載的規定。由於露台通花磚的石棉狀況容易轉差（見第 4.6(a)(i) 段），到了 2012 年翻新該空置單位時有關方面發現露台通花磚牆未密封並呈報此事，當時剝落／裂縫已很明顯。審計署認為，房屋署需要汲取本個案的教訓，採取措施，加強全方位維修計劃中有關含石棉露台通花磚的室內勘察程序。

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

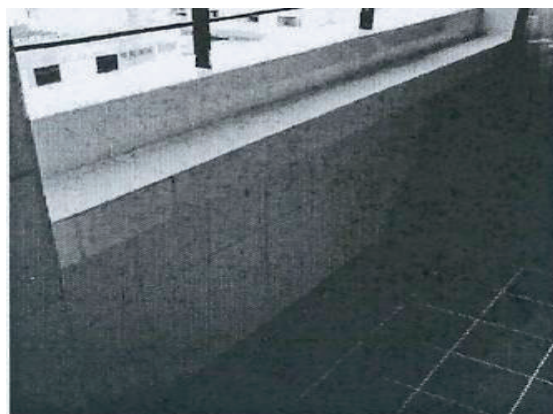
照片十一

興華（二）邨空置單位含石棉物料的拆除工程
在 2013 年進行前後含石棉露台通花磚牆的狀況

工程前



工程後



資料來源：房屋署的記錄

4.20 **需要密切監察就含石棉露台通花磚進行室內勘察的涵蓋範圍** 根據房屋署的記錄，興華(二)邨4幢大廈的2 009個單位(單位總數2 710個的74%)有含石棉物料的露台通花磚。然而，根據在2010至2015年期間有關方面送交的表格F04，在2010至2013年的4年間，只呈報了266宗就露台通花磚個案進行室內勘察的結果(見第4.21段)。由於就上述266宗個案呈報的結果，包括發現有問題的個案(1宗)及沒有問題的個案(265宗)，這顯示上述4年間在興華(二)邨進行的室內勘察總數為266次，只涵蓋2 009個有含石棉物料露台通花磚單位的13%。審計署認為，房屋署需要密切監察室內勘察工作的涵蓋範圍，以確保足以在合理時間內涵蓋所有含石棉露台通花磚。

4.21 **需要經常呈報室內勘察結果** 房屋署指引要求研究及發展小組抽查有關方面呈報的勘察結果(見第4.9(c)段)。即使沒有發現問題，有關方面亦須於表格F04呈報勘察結果，否則研究及發展小組便不能選取樣本進行所規定的抽查。石籬二邨(中轉房屋)中有1 143個單位(單位總數1 928個的59%)有含石棉物料露台通花磚，但在2010至2015年的6年間，卻從來沒有呈報室內勘察結果。至於興華(二)邨，在2014及2015年的兩年間，所送交的表格F04並無呈報室內勘察結果。就此，審計署發現，在2015年，興華(二)邨有一宗未密封含石棉露台通花磚的個案未經呈報，而研究及發展小組對此顯然毫不知情(見第4.27段的個案二)。審計署認為，房屋署需要提醒有關人員必須經常在表格F04呈報室內勘察結果。

4.22 **含石棉物料狀況巡查的監察** 2016年6月和9月，房屋署回應審計署要求取得研究及發展小組就含石棉物料狀況巡查結果進行抽查工作的記錄時表示：

- (a) 研究及發展小組會審閱前線人員在完成每半年一次狀況巡查後填報的表格，如發現有錯漏，會要求有關人員提供補充說明；
- (b) 研究及發展小組會隨機抽選屋邨，並安排註冊石棉顧問進行狀況巡查和空氣取樣測試／監測，以確定屋邨內含石棉物料的狀況；及
- (c) 該顧問在2011至2015年期間的抽查工作涵蓋以下各方面：
 - (i) 2015年在興華(二)邨及石籬二邨(中轉房屋)進行空氣取樣測試／監測；
 - (ii) 2012年在東頭(一)邨、興華(二)邨及石籬二邨(中轉房屋)進行空氣取樣測試／監測；及

- (iii) 2011 年在 5 個屋邨進行狀況巡查，當中包括華富(一)邨及環翠邨的煙囪、漁灣邨及葵盛西邨的樓梯通花磚，以及興華(二)邨的含石棉露台通花磚(4 幢大廈的其中 1 幢)。

4.23 審計署認為，房屋署需要加強含石棉物料狀況巡查的監察工作，原因是儘管研究及發展小組審閱了呈報每半年一次狀況巡查結果的表格，並沒有重覆核實其他相關文件(如日常家居維修服務記錄)，致使未能從中發現未經呈報的問題(如第 4.27 段的個案二)。環保署的指引建議至少每兩年一次委任註冊石棉顧問全面覆查所有含石棉物料(見第 4.4(c) 段)，但房屋署顧問在過去 5 年只進行過一次狀況巡查。審計署亦留意到，顧問在 2011 年 4 月的興華(二)邨狀況巡查報告(見第 4.22(c)(iii) 段)中提交了多幅經勘察的露台通花磚牆特寫照片。然而，照片上的露台通花磚牆全部位於低層，根據房屋署的含石棉物料記錄，該處沒有含石棉物料(見第 4.20 段)，但並無記錄顯示房屋署曾要求該顧問提供補充說明。房屋署需要加強監察由顧問進行的狀況巡查，避免再出現同類問題。

審計署的建議

4.24 審計署建議房屋署署長應：

- (a) 就先前未曾公布含石棉物料的 5 個公共租住屋邨／大廈而言，應加快行動步伐，以確定含石棉物料的狀況，以及採取所需跟進行動；
- (b) 檢視興華(二)邨和石籬二邨(中轉房屋)6 宗含石棉露台通花磚牆的破損個案(見第 4.14 段)，以決定是否須採取任何所需跟進行動；
- (c) 因應這 6 宗個案，考慮制訂更多指引，以便在公共租住屋邨進行含石棉物料狀況巡查發現破損時，可依循指引評估破損的性質；
- (d) 檢視物業管理服務公司／分區保養辦事處／屋邨辦事處備存的所有含石棉物料記錄，以確定記錄準確及完整；
- (e) 檢查所有未密封含石棉物料的大堂／樓梯通花磚，以確定是否有類似第 4.16 段所述的破損個案，以便採取所需跟進行動；
- (f) 加強全方位維修計劃室內勘察的程序，例如在勘察項目表加入規定，須檢查／呈報含石棉露台通花磚的狀況；

- (g) 密切監察室內勘察工作的涵蓋範圍，以確保可以在合理時間內涵蓋所有含石棉露台通花磚；
- (h) 提醒有關人員，必須經常在表格 F04 呈報所有有關含石棉露台通花磚的室內勘察結果；及
- (i) 加強監察由房屋署人員及顧問進行的含石棉物料狀況巡查。

政府的回應

4.25 房屋署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 就該 5 個先前未曾公布的公共租住屋邨／大廈而言，房屋署已清楚知悉該等屋邨／大廈有含石棉物料，以及物料的所在位置。該等含石棉物料已納入房屋署既有的監察名單。房屋署人員亦已到全部 5 個屋邨／大廈實地視察，確定屋邨／大廈內的含石棉物料狀況良好。房屋署會繼續監察含石棉物料的狀況，並會每半年視察一次；
- (b) 房屋署已要求石棉顧問特別檢視該 6 宗個案。顧問告知，有關個案只涉及輕微缺陷，沒有超出評估準則所訂的 10% 或 5% 指標（見第 4.9(a) 段）。房屋署會繼續監察含石棉物料通花磚牆，並增訂指引，說明含石棉物料狀況的評估方法；
- (c) 房屋署已檢視物業管理服務公司／分區保養辦事處／屋邨辦事處備存的含石棉物料記錄，以確保記錄準確及完整；
- (d) 房屋署已安排石棉顧問在 2016 年 7 月進行全面視察。石棉顧問視察了全部 3 個屋邨（見附錄 C）的含石棉物料大堂／樓梯通花磚，確認沒有發現超出評估準則所訂 10% 或 5% 指標的嚴重缺陷／破損，而收集的空氣樣本均屬正常。房屋署會繼續監察含石棉物料通花磚牆；
- (e) 勘察含石棉物料露台通花磚狀況的工作，已納入全方位維修計劃室內勘察的範圍。房屋署在考慮全方位維修計劃室內勘察的功能及次數後，認為有關途徑並不足以監察含石棉物料露台通花磚的狀況。房屋署將推行新措施，以加強監察含石棉物料露台通花磚：
 - (i) 在每半年一次的狀況巡查中，增設含石棉物料露台通花磚的室內勘察；

- (ii) 為各有關屋邨委派一名石棉經理，負責統籌含石棉物料的相關事宜；
 - (iii) 加強培訓前線人員，提高他們對石棉相關問題的認識；
 - (iv) 標識所有含石棉物料；及
 - (v) 加強宣傳，提醒租戶切勿干擾露台通花磚的含石棉物料，一旦發現露台通花磚有破損，應作通報；及
- (f) 房屋署會檢視和改善現行的監察制度，並推行上文(e)項所述的新措施。房屋署將為前線人員舉辦培訓課程及講座，以增進他們對石棉相關問題的認識，同時提醒技術人員在擬備視察報告時須注意的要點。

對公共租住屋邨含石棉物料有影響的工程的管制

4.26 根據《空氣污染管制條例》，所有石棉消滅工程或涉及使用或處理含石棉物料的工程，必須由註冊專業人士依照訂明標準進行和監管(見第4.2(c)段)。環保署在指引中建議鼓勵工人、租戶和處所的其他使用者，在展開任何工程前(即使是已籌劃的小型保養和翻新工程)，應知會處所的擁有人(見第4.4(f)段)。此外，應建立核准制度，以監察任何操作及保養工程的活動，以及防止含石棉物料受到意外干擾。

對含石棉物料露台通花磚有影響的房屋署承辦商工程

4.27 **未密封的含石棉物料露台通花磚牆的維修工程** 審計署在分區保養辦事處的協助下，挑選了房屋署在2014至2015年期間在興華(二)邨進行的露台牆壁混凝土剝落維修工程的記錄，以進行審查。審計署發現，2015年有一宗涉及未密封含石棉物料露台通花磚牆混凝土剝落維修工程，有關的維修和密封工程由房屋署日常家居維修服務的承辦商進行，但該承辦商可能沒有遵照《空氣污染管制條例》的規定／房屋署訂定的程序行事(詳情見個案二)。

個案二

由日常家居維修服務承辦商進行的 混凝土剝落維修工程和 含石棉露台通花磚牆的密封工程

1. 2015年7月，房屋署的日常家居維修服務承辦商為興華(二)邨一個單位的露台通花磚牆進行混凝土剝落維修工程。根據房屋署的記錄，有關單位的露台通花磚牆含有石棉。從房屋署在施工前拍攝的照片(見照片十二)可見，有關的含石棉物料並未密封。

2. 按照房屋署的石棉技術指引，如果含石棉露台通花磚牆的狀況良好，密封工程可以按照指明的方法當作一般保養工程進行(註)。雖然照片十二顯示該幅磚牆在進行密封工程前的狀況未必良好，但並無記錄顯示在日常家居維修服務承辦商(而非按照《空氣污染管制條例》的規定由註冊石棉工程承辦商)展開維修及密封工程前，研究及發展小組或有關分區保養辦事處的屋宇保養測量師曾獲諮詢。此外，既無記錄顯示密封工程以指明方法進行，亦無記錄顯示在施工後項目屋宇保養測量師向研究及發展小組提交了訂明的密封工程報告表格。

審計署的意見

3. 審計署關注到涉及含石棉物料的維修及密封工程可能不符合《空氣污染管制條例》的規定，或沒有按照房屋署訂定的密封工程程序進行。本個案顯示，雖然房屋署於2009年承諾加強培訓人員監察和處理石棉(見第4.7(c)(i)段)，但相關前線人員在處理公共租住屋邨含石棉物料維修工程方面，並無足夠的培訓／警覺性。

4. 如第4.21及4.23段所述，研究及發展小組未能察覺本個案的情況，因為在2015年就興華(二)邨填報的表格F04中並沒有呈報室內勘察結果。

5. 審計署認為，房屋署須汲取本個案的教訓，加強監察和管制涉及含石棉物料的保養和維修工程。

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註：房屋署表示，石棉技術指引已獲環保署認可。

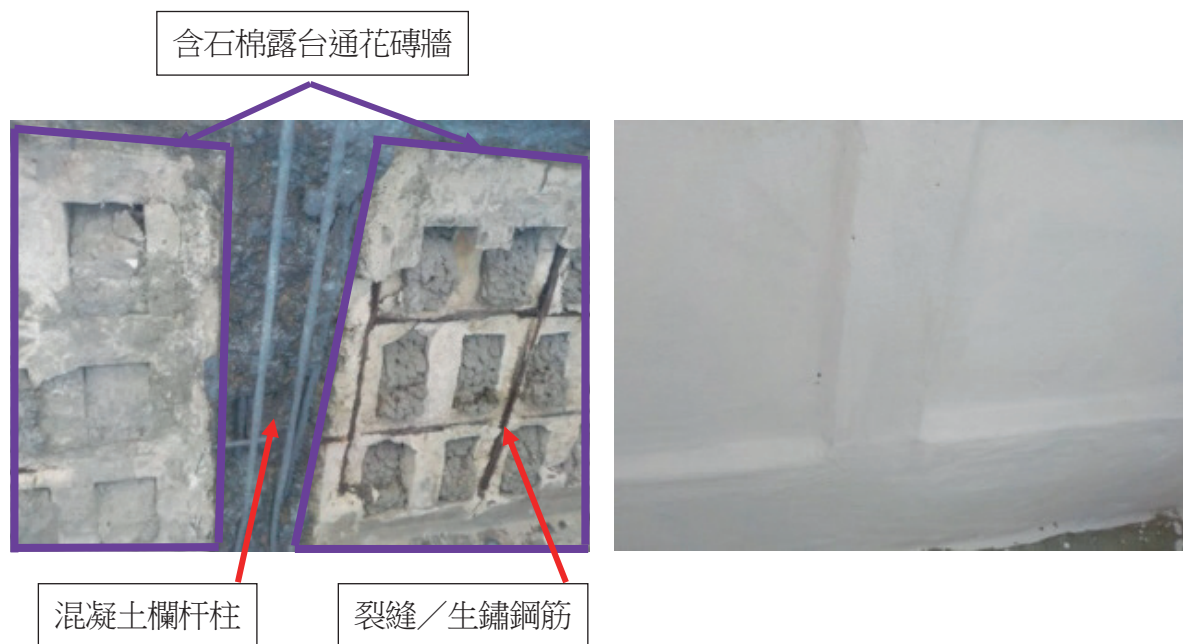
附註：與第4.19段的個案一雷同，單位在2007年6月按全方位維修計劃進行室內勘察，但並無呈報未密封含石棉物料的狀況。

照片十二

興華(二)邨密封工程在 2015 年進行前後
含石棉物料露台通花磚的狀況

密封前

密封後



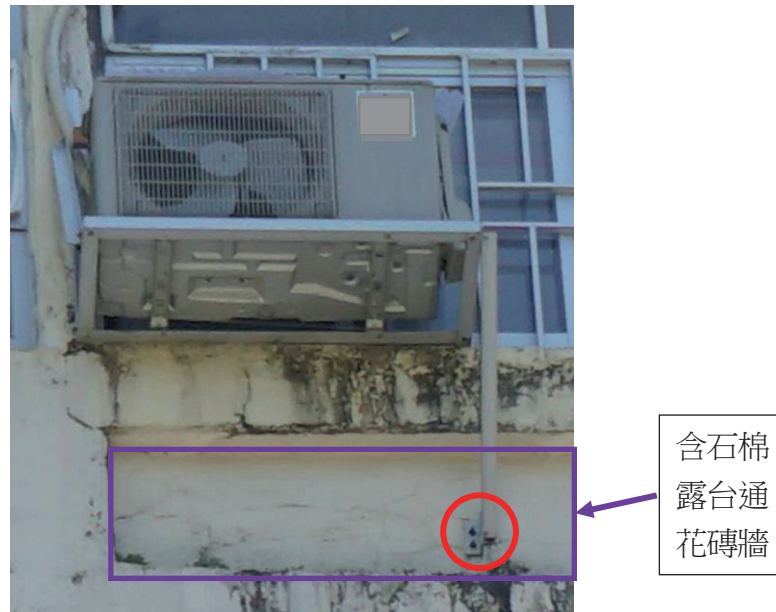
資料來源：房屋署的記錄

對含石棉物料露台通花磚有影響的租戶工程

4.28 **單位外牆進行的冷氣機工程** 在 2016 年 7 月 7 日進行的興華(二)邨聯合視察中(見第 4.13 段)，審計署發現有 11 個單位的含石棉露台通花磚牆裝有冷氣機支架(例子見照片十三)。2016 年 7 月 8 日，房屋署人員在興華(二)邨發現另外 6 宗同類個案，即類似個案的總數為 17 宗。

照片十三

興華(二)邨含石棉露台通花磚牆上
安裝的冷氣機支架



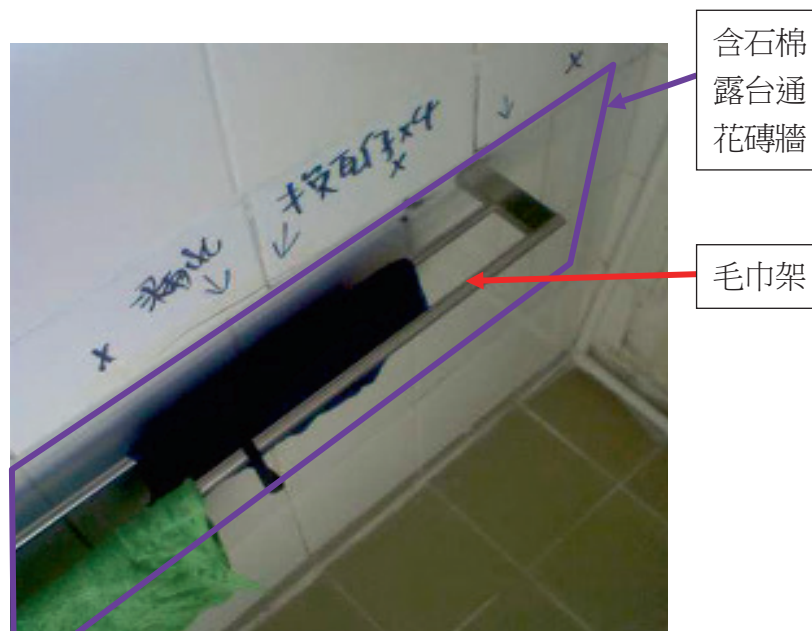
資料來源：審計署人員於 2016 年 7 月 7 日拍攝的
照片

4.29 **需要加強管制違例工程** 房屋署人員確認全部 17 宗在露台通花磚牆上安裝冷氣機支架的個案均屬違例，理由是這些支架自外牆突出的部分超出房屋署准許的 100 毫米規定，在未獲房屋署授權和監督下安裝這些冷氣機，可能已經干擾含石棉物料，使安裝工人暴露於因受擾而釋出的石棉。審計署認為，房屋署需要加強管制租戶進行可能干擾含石棉物料及使租戶和工人暴露於石棉的違例工程，並提醒租戶有關含石棉物料的風險（見第 4.32 段）。

4.30 **室內小型工程** 在檢視興華(二)邨的露台維修工程記錄時（見第 4.27 段），審計署發現一個租戶在含石棉露台通花磚牆上安裝毛巾架（見照片十四）。此個案顯示不知情的租戶可能會在無意間進行干擾含石棉物料的工程。

照片十四

興華(二)邨租戶在已密封的含石棉露台通花磚牆上
安裝的毛巾架



資料來源：房屋署的記錄

需要防止意外干擾含石棉物料

4.31 **將含石棉物料的確實位置告知所有人** 房屋署已上載通告至房委會網站，當中載列建築構件含有石棉的 17 個公共租住屋邨名稱和所涉及的建築構件(見附錄 C)。不過，對於興華(二)邨和石籬二邨(中轉房屋)等並非所有單位均有含石棉物料的屋邨，通告並無就有關物料的確實位置提供足夠詳情(見第 4.20 及 4.21 段)。租戶仍須到有關屋邨辦事處核實自己的單位是否有含石棉物料。審計署認為，房屋署在發放有關含石棉物料的資料方面有可予改善之處，資料發放方式應更利便資料使用者。

4.32 **標識含石棉物料** 根據環保署有關石棉管理計劃的指引，所有含石棉物料應附標籤(見第 4.4(e) 段)。審計署認為這個方法能夠有效地將含石棉物料的確實位置告知有關人士，並提醒他們有關意外干擾含石棉物料的風險。不過，經審計署視察，發現警告標籤的使用次數非常少：

- (a) **露台通花磚牆** 在興華(二)邨和石籬二邨(中轉房屋)進行的聯合視察(見第4.13段)顯示,26個有含石棉物料的空置單位中只有1個貼有含石棉物料警告標籤。房屋署表示,標籤是為了提醒為空置單位進行翻新工程的工人,露台通花磚牆有含石棉物料;及
- (b) **大堂/樓梯通花磚牆** 審計署到興華(二)邨其中3幢大廈,每幢選定3個樓層視察含石棉大堂/樓梯通花磚牆(見第4.16段註53),發現並無展示任何含石棉物料的警告標籤。

不知情的租戶可能在無意間進行了干擾含石棉物料的工程,在興華(二)邨含石棉露台通花磚牆上安裝冷氣機的17宗個案和安裝毛巾架的1宗個案就是例子(見第4.29及4.30段)。審計署認為,房屋署需要採取措施,防止公共租住屋邨的含石棉物料遭意外干擾,做法包括標識所有含石棉物料和時刻在相關屋邨布告板張貼關於含石棉物料的通告。

拆除含石棉物料的煙囪

4.33 2001年,房屋署石棉工作小組主席(見第4.6(a)段)提點分區人員以下事項:

- (a) 注意環保署的意見:
 - (i) 一旦發現高危石棉(例如石棉絕緣隔熱層),應盡快拆除;及
 - (ii) 含石棉物料的煙囪通常含有石棉絕緣隔熱層;及
- (b) 根據其職權範圍,安排進行有關煙囪的巡查,並在有需要時展開石棉消滅工程。

4.34 審計署審查了房屋署在2010至2015年期間進行的狀況巡查結果(見第4.10段),發現某屋邨一宗個案疑似在沒有遵從《空氣污染管制條例》規定的情況下,拆除含石棉物料的煙囪(詳情見個案三)。

個案三

沒有遵從《空氣污染管制條例》規定
拆除含石棉物料煙囪的疑似個案

1. 根據 2010 年 12 月的狀況巡查報告，九龍某屋邨一個含石棉物料的煙囪狀況欠佳，在地下、2 字樓、3 字樓、6 字樓和 7 字樓合共有 5 處零散破損的地方。2011 年 1 月，房屋署去信煙囪擁有人（非住宅單位租戶），建議他委聘合資格承辦商糾正有關問題。該租戶其後要求房屋署代為維修煙囪，但房屋署在 2011 年 5 月向他發出另一封信件，拒絕其要求，並建議他參考環保署網站的資料，選擇註冊石棉承辦商進行維修工程。
2. 2011 年 6 月的狀況巡查報告再次呈報有關煙囪狀況欠佳如下：
 - (a) 除先前呈報的破損部分外，在 5 字樓發現另一處破損部分（見照片十五）；及
 - (b) 破損部分接近有關樓層住宅單位的公用走廊。
3. 2011 年 12 月，房屋署向分區保養辦事處／物業管理服務公司分發最新的含石棉物料公共租住屋邨名單，以便進行每半年一次的狀況巡查，但本個案所涉屋邨並沒有納入名單。沒有任何文件說明為何該屋邨沒有納入名單，也沒有就該煙囪狀況的跟進報告。
4. 2016 年 8 月 14 日，審計署到本個案所涉屋邨進行視察，發現煙囪已被拆除（見照片十六）。根據《空氣污染管制條例》，工程如涉及拆除含石棉物料，必須由註冊石棉承辦商進行，並須在進行工程前最少 28 天，向環保署提交石棉消滅計劃（見第 4.2(c) 段）。環保署回應審計署 2016 年 8 月 22 日的查詢時表示，該署並無記錄顯示有承辦商就該屋邨拆除煙囪一事提交任何石棉調查報告和石棉消滅計劃。
5. 2016 年 9 月 1 日，房屋署告知審計署：
 - (a) 本個案所涉屋邨原本的記錄圖則並無任何煙囪，有關煙囪可能是由非住宅單位租戶自行建造；及
 - (b) 有關租戶於 2011 年 5 月 31 日及 7 月 16 日通知房屋署，會拆除該含石棉物料的煙囪。房屋署知悉有關煙囪在 2011 年 7 月底被拆除，因此在 2011 年 12 月的狀況巡查中刪除該項目。

個案三(續)

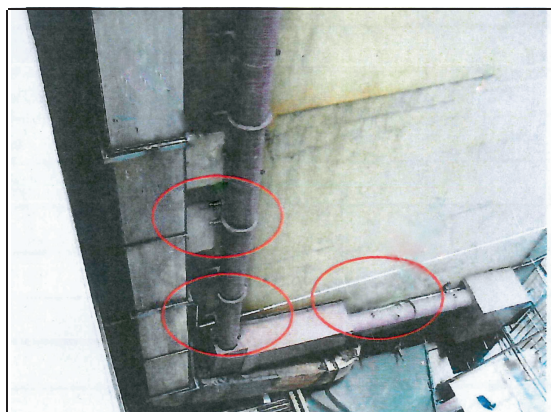
審計署的意見

6. 審計署關注到有關煙囪可能在沒有遵從《空氣污染管制條例》規定的情況下被拆除。在拆除過程中，工人及附近租戶有接觸石棉的風險。雖然煙囪擁有人有基本責任按《空氣污染管制條例》的法定要求拆除煙囪，但房屋署亦有監管責任，確保第三者在其管理的屋邨進行工程時，不會危及租戶的安全。房屋署需要加強監察和管制第三者在公共租住屋邨進行涉及含石棉物料的工程。

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

照片十五

某屋邨破損的含石棉物料煙囪 (2011 年)

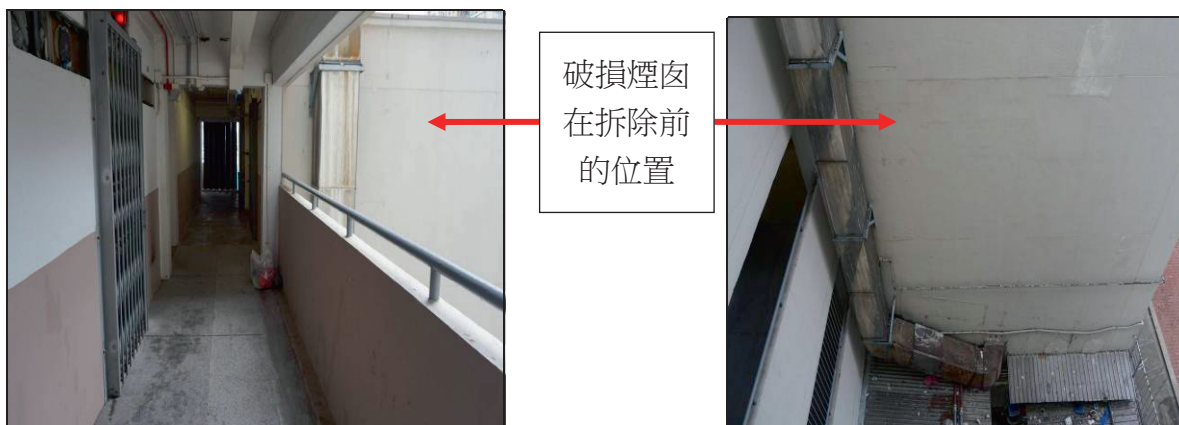


說明：○ 在煙囪發現的破損處

資料來源：房屋署的記錄

照片十六

某屋邨的破損煙囪在拆除前鄰近住宅單位的公用走廊



資料來源：審計署人員於 2016 年 8 月 14 日拍攝的照片

審計署的建議

4.35 審計署建議房屋署署長應：

- (a) 加強培訓有關的技術人員及管理人員，以便他們在處理涉及含石棉物料的工程時，熟知相關的法定要求和正確程序；
- (b) 加強監察和管制在公共租住屋邨進行涉及含石棉物料的保養、維修及清拆工程，包括由第三者進行的工程；
- (c) 加強管制租戶進行可能影響含石棉物料的違例工程；及
- (d) 採取措施防止含石棉物料遭意外干擾，包括標識所有含石棉物料和時刻在相關屋邨的布告板張貼關於含石棉物料的通告。

政府的回應

4.36 房屋署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 房屋署會加強培訓，提高有關人員處理含石棉物料的安全意識，並提醒前線人員，一旦發現含石棉物料有缺陷／破損／狀況欠佳，須向署方呈報。房屋署自 1990 年起確立一套處理公共租住屋邨含石

棉物料的石棉管理政策，包括編訂石棉管理手冊及石棉技術指引，內容獲環保署和勞工處認可；

- (b) 房屋署會為前線人員舉辦培訓課程及講座，加深他們對法定要求及如何正確處理涉及含石棉物料工程的認識。此外，房屋署亦會在合約加入條文，要求承辦商為各個含石棉物料屋邨委派一名駐邨工地監督，負責安排工人受訓，以確保工人知悉含石棉物料的位置，以及在遇到含石棉物料時所需的報告／程序。至於個案二呈報的露台混凝土維修工程(見第 4.27 段)，施工位置並非含石棉物料通花磚牆，而是沒有含石棉物料的混凝土欄杆柱；
- (c) 房屋署會加強管制租戶或其代理人進行的工程，並要求他們委聘註冊石棉顧問及註冊石棉承辦商處理可能涉及含石棉物料的工程。就此，房屋署會向個別相關租戶派發小冊子、住戶錦囊及信件，並標識含石棉物料，以提高租戶對石棉的認識，並使他們知道含石棉物料的位置。房屋署會繼續在含石棉物料建築物地下大堂張貼告示，以及定期派發屋邨通訊，並為相關邨管諮委會、當區的議員及其他持份者舉行簡報會；
- (d) 房屋署會繼續教育租戶，並按租賃協議的條文採取執法行動，管制違例工程；及
- (e) 房屋署認同必須讓租戶和其他持份者知悉其屋邨內有含石棉物料，使他們可參與監察。就此，房屋署會加強宣傳有關含石棉物料的資訊，並採取上文 (c) 項所述的措施。

就未密封含石棉物料露台通花磚牆所採取的跟進行動

4.37 2007 年 2 月 5 日，房屋署回應立法會房屋事務委員會委員有關舊式公共租住屋邨含石棉物料的查詢時，向委員保證該署已備存有關租住公屋單位內含石棉物料的詳細記錄，而這些含石棉物料已被拆除或妥善密封。然而，房屋署在 2003 年發出的石棉管理手冊訂明，“在房屋署或房委會的管理公司管理的物業中，大部分石棉露台通花磚牆都已密封。如可解決進入有關範圍的問題及克服其他限制，房屋署亦打算將其餘磚牆密封”。第 4.19 段的個案一和第 4.27 段的個案二均顯示，未密封含石棉物料露台通花磚牆截至 2013 及 2015 年仍然存在。

4.38 興華(二)邨和石籬二邨(中轉房屋)分別建於1976年及1960年代。由於時間久遠，任何未密封含石棉物料露台通花磚牆的狀況或已轉差(見第4.6(a)(i)段)。個案一和個案二所示的裂縫和混凝土剝落，顯示老化的未密封含石棉物料露台通花磚狀況轉差的程度。2016年7月8日，審計署要求房屋署提供興華(二)邨和石籬二邨(中轉房屋)含石棉物料密封工程的記錄，以便找出其他未密封含石棉物料的個案。2016年8月24日，房屋署告知審計署：

- (a) **興華(二)邨** 根據1990年2月一份內部備忘錄，興華(二)邨所有露台的密封工程已於1989年10月至1990年1月期間先後完成，但由於其中3幢大廈共15個單位未能進入，因此房屋署只能為這些單位含石棉物料露台通花磚牆進行外牆密封工程；
- (b) **石籬二邨(中轉房屋)** 根據1991年6月一份內部備忘錄，石籬二邨(中轉房屋)所有露台的密封工程已經完成；及
- (c) **室內勘察** 房屋署於2016年7月底委聘石棉顧問，為興華(二)邨該15個單位進行室內勘察，發現含石棉物料露台通花磚牆已被完全密封。

4.39 然而，房屋署沒有關於該15個單位密封工程的記錄。在這情況下，未能確保該15個單位的密封工程是在遵從《空氣污染管制條例》規定／房屋署訂明程序的情況下進行。審計署亦發現，個案一及個案二並非在該15個單位之內，表示房屋署1990年2月的密封工程記錄(見第4.38(a)段)或有遺漏。審計署認為，房屋署需要全面檢視興華(二)邨含石棉露台通花磚牆，以確定是否有未密封的個案，並採取相應的即時補救行動。由於在2007年提交予立法會房屋事務委員會有關租住公屋單位密封含石棉物料的資料不準確(見第4.37段)，房屋署亦需要採取措施(例如加強核實有關含石棉物料的數據)，防止同類問題再次發生。

審計署的建議

4.40 審計署**建議**房屋署署長應：

- (a) 全面檢視興華(二)邨，以確定是否有未密封的個案，並採取相應的即時補救行動；及
- (b) 採取措施，例如加強核實數據，確保向立法會／房屋事務委員會提供的所有有關含石棉物料的資料準確。

4.41 就本審計報告書所述沒有遵從《空氣污染管制條例》規定的疑似個案而言(例如第 4.34 段個案三)，審計署建議環保署署長應調查該等個案，以決定是否須採取任何跟進行動。

4.42 審計署亦建議勞工處處長應調查有關個案，以決定是否須根據《工廠及工業經營(石棉)規例》採取任何跟進行動。

政府的回應

4.43 房屋署署長同意審計署在第 4.40 段提出的建議，並表示：

- (a) 房屋署已安排石棉顧問在該兩個屋邨全面巡查含石棉物料露台通花磚的狀況，並與環保署和勞工處保持聯繫，合力採取跟進行動；及
- (b) 房屋署一直向立法會／房屋事務委員會及市民提供準確資料，而向市民提供的含石棉物料資料以位於租戶／公眾易於接觸之處的物料為主。房屋署會採取措施，確保向立法會／房屋事務委員會提供的資料均準確無誤。

4.44 環保署署長同意審計署在第 4.41 段提出的建議。

4.45 勞工處處長同意審計署在第 4.42 段提出的建議，並表示：

- (a) 《工廠及工業經營(石棉)規例》旨在保障在工業經營內進行石棉工程的工人健康(見第 4.5 段)；及
- (b) 勞工處已開始就審計署認為可能違反《空氣污染管制條例》的個案展開調查，並研究是否須就《工廠及工業經營(石棉)規例》採取跟進行動。

近期發展

4.46 2016年10月20日，房屋署向房委會轄下建築小組委員會提供有關現有舊式公共租住屋邨石棉管理的最新資料，撮述如下：

- (a) **最新情況** 註冊石棉顧問在2016年就含石棉物料建築組件的狀況進行全面巡查。巡查已大致上完成，結果如下：
- (i) 3個屋邨的含石棉物料樓梯／大堂通花磚除了約4%至6%有輕微缺陷／曾受干擾外，其他均狀況良好。在該等有缺陷／曾受干擾的通花磚收集的空氣樣本均屬正常，無須進行跟進工程；
 - (ii) 截至2016年10月中，顧問巡查了兩個屋邨99%住宅單位內的含石棉物料露台通花磚，發現7個單位有缺陷而須跟進，2個單位內的露台通花磚的包封發現不見了。約25%經巡查單位內的已密封含石棉物料露台通花磚被租戶裝上雜物架、掛鈎、螺絲及釘。顧問又發現部分已密封通花磚外牆有細小裂縫、孔洞、破損及喉管突出，某屋邨17個單位的外牆則有違例安裝的冷氣機支架。至今已收集的空氣樣本均屬正常。顧問認為除了9個單位須予跟進外，其他單位的問題性質輕微，無須跟進；及
 - (iii) 至於4個屋邨位於外牆的煙囪及12個屋邨位於樓宇內部的煙囪，至今在煙囪出口收集的空氣樣本均屬正常。部分煙囪外殼有輕微缺陷。顧問認為除了某屋邨的煙囪外，其他大部分煙囪無須維修。房屋署正安排維修有關屋邨的煙囪外殼；
- (b) **特定工程** 房屋署已經根據顧問建議的工程和施工方法（顧問在提出建議前已考慮環保署和勞工處的意見），採取即時行動，管理須予跟進的含石棉物料，有關工作會繼續進行：
- (i) 如上文第(a)(i)項所述，4%至6%的樓梯／大堂通花磚有輕微缺陷／曾受干擾。房屋署會制訂工作方案，按該等通花磚的狀況優先取締；
 - (ii) 房屋署已移除、重新密封或隔離上文第(a)(ii)項所述的9個單位的露台通花磚，並會在外牆進行維修工程。房屋署會提醒租戶切勿在已密封露台通花磚上安裝雜物架、掛鈎、螺絲及釘，亦會建議租戶遷移違例安裝的冷氣機及安排註冊石棉承

辦商拆除冷氣機支架。長遠而言，房屋署在翻新空置單位時，會按含石棉物料露台通花磚的狀況考慮是否移除；及

- (iii) 房屋署會立即維修損壞的煙囪外殼。在可能情況下，已停用的含石棉物料煙囪會被封閉或全面移除。若煙囪屬其他擁有人所有，房屋署會告知該等擁有人有關含石棉物料的資料及他們須承擔的保養責任；及

(c) **改善含石棉物料的管理系統** 改善措施包括以下各項：

- (i) 為各有關屋邨委派一名石棉經理，負責統籌含石棉物料的相關事宜及確保改善措施妥為推行；
- (ii) 在每半年一次的狀況巡查中增設室內勘察，以加強定期監察計劃；
- (iii) 定期舉行內部員工簡報會，並在屋邨辦事處張貼含石棉物料記錄，以及優化合約條款使人員、承辦商及其工人提高警覺；
- (iv) 要求承辦商委派一名駐邨石棉工地總管／監督，以確保工人在遇到含石棉物料時，對其位置、風險及所需的報告／程序有足夠認知；及
- (v) 至關重要的是，租戶應知悉屋邨內有含石棉物料，使他們可在發現問題時向房屋署報告，以便及早處理，並避免干擾含石棉物料。因此，房屋署會採取以下措施：向個別相關租戶派發小冊子及信件；在各個含石棉物料的位置加設標籤；繼續在地下大堂張貼告示；定期派發屋邨通訊；在有需要時更新房委會／房屋署網站；以及為相關邨管諮委會、當區的議員及其他持份者舉行簡報會。

第 5 部分：更換插筒式晾衣裝置

5.1 本部分探討更換公共租住屋邨插筒式晾衣裝置的事宜，並集中於：

- (a) 2004–05 年度更換插筒式晾衣裝置資助計劃的推行情況 (第 5.2 至 5.8 段)；及
- (b) 2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃的推行情況 (第 5.9 至 5.20 段)。

2004–05 年度更換插筒式晾衣裝置資助計劃的推行情況

5.2 2004 年 4 月，房屋署就更換租住公屋單位插筒式晾衣裝置的 2004–05 年度資助計劃徵求房委會資助房屋小組委員會批准。房屋署告知小組委員會：

- (a) 當時，約有 52 萬個租住公屋單位設有插筒式晾衣裝置。當中，和諧式設計屋邨 (約 19 萬個單位) 的租戶獲准在客廳外牆上安裝晾衣架作為輔助晾衣設施。至於其餘 32 萬個舊式設計的單位，在露台內亦設有晾衣架作為輔助設施。此外，房委會一直有政策為有長者居住的住戶提供晾衣架。多年來，房屋署也批准了 7 種標準設計和規格，讓租戶自行安裝晾衣設施；及
- (b) 雖然插筒式晾衣裝置的設計完全符合規定的安全標準，但房屋署關注近期發生多宗涉及使用晾衣竹導致租戶傷亡的事故。有關方面成立了工作小組，檢討插筒式晾衣裝置的事宜，並提出以下建議：
 - (i) 進行更多推廣工作，以提升租戶妥善使用晾衣竹的意識；
 - (ii) 以晾衣架取代插筒式晾衣裝置在技術上是可行的，亦可視為一項提升現有晾衣設施的措施；及
 - (iii) 假設晾衣架的安裝費約為 400 元，為所有現有租住公屋單位安裝晾衣架的預算費用總額為 1.74 億元。鑑於涉及動用龐大的財政資源，有關方面建議推出資助計劃，讓房委會可因應租戶的要求安裝晾衣架，以取代插筒式晾衣裝置。提出要求的租戶須繳付 200 元 (約為安裝費的一半)，並承擔日後的保養責任。若按和諧式設計公共租住屋邨的租戶安裝晾衣架的數目推算，估計會有 30% 的租戶有意參加計劃。房委會須承擔的預算費用總額約為 2,600 萬元。

5.3 **推行指示** 房屋署在 2004 年及 2005 年就更換插筒式晾衣裝置資助計劃分兩階段推行的事宜，向相關人員發出指示。該署亦在每幢租住公屋大廈設於地下的布告板張貼通告，邀請租戶遞交申請，計劃第一階段申請期為 2004 年 6 月 1 日至 7 月 31 日，第二階段申請期則為 2005 年 4 月 1 日至 5 月 31 日。相關人員須：

- (a) 每兩星期擬備一份報表，述明接獲的申請宗數，用以評估租戶的反應；及
- (b) 擬備安裝工程時間表，並藉進行室內勘察及向租戶作電話查詢，抽查最少 15% 的安裝工程。

沒有全面備存安裝記錄

5.4 房屋署回應審計署有關按資助計劃安裝晾衣架數目的查詢時表示，該署只能提供第一階段的安裝記錄，總數為 16 922 個。至於第二階段安裝的晾衣架數目，則未能提供。

5.5 審計署留意到，房屋署在 2014 年向立法會房屋事務委員會及資助房屋小組委員會提供以下關於按資助計劃安裝晾衣架數目的資料：

- (a) 2014 年 1 月，房屋事務委員會獲告知，在 2004–05 年度更換插筒式晾衣裝置的工作中，約有 5 萬個租戶獲安排將插筒式晾衣裝置更換為晾衣架；及
- (b) 2014 年 2 月，資助房屋小組委員會獲告知，在設有插筒式晾衣裝置的單位中（當時估計有 55 萬個），約有 10%（55 000 個）已按 2004–05 年度資助計劃安裝晾衣架，或由租戶按房屋署所定的規格自行安裝。10% 的數字是根據在 30 個屋邨進行的大型抽樣調查而得出。

5.6 儘管房屋署指示已有所規定（見第 5.3 段），但相關人員仍沒有備存按 2004–05 年度資助計劃安裝晾衣架的完整記錄，情況有欠理想。結果，該署須進行一項大型抽樣調查，以便向資助房屋小組委員會提供相關資料。再者，根據房屋署向房屋事務委員會匯報的資料，按資助計劃兩個階段安裝的晾衣架數目為 5 萬個，數字亦似乎偏高，因為兩個階段的申請期長短相同（見第 5.3 段），但比較之下，第一階段的安裝記錄總數僅為 16 922 個（見第 5.4 段）。對於這種

更換插筒式晾衣裝置

情況，房屋署需要汲取教訓，並採取措施，確保能妥善備存有關 2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃推行情況的資料。

沒有進行項目推行後檢討

5.7 根據效率促進組 2009 年 2 月所發題為《項目推行後檢討的使用者指引》的最佳做法指引，在推行項目後進行檢討，是現今公營部門管理上的一項優良措施。此舉有助局／部門衡量計劃項目是否已達到預期目標，並檢討工作表現，以及找出學習要點，務求提升日後計劃項目的質量表現。

5.8 然而，房屋署並沒有在 2004-05 年度資助計劃推行後進行檢討。資助房屋小組委員會無從得知計劃的成果，直至 2014 年，當有關方面就 2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃再徵求資助房屋小組委員會批准時，該小組委員會才獲告知已安裝的晾衣架只佔設有插筒式晾衣裝置單位數目的約 10%，數字遠低於 2004 年有關方面就資助計劃徵求批准的資助房屋小組委員會文件中所估計的 30%(見第 5.2(b)(iii) 段)。為避免再出現同類問題，房屋署需要在推行 2014 年計劃(預算開支約 5.2 億元)後，適時就計劃進行項目推行後檢討。

2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃的推行情況

5.9 房屋署於 2013 年就插筒式晾衣裝置的事宜進行檢討，以期提升建築物的可持續性、使有關設施達到標準，以及回應租戶對安全的關注。2014 年 1 月，運輸及房屋局就房屋署擬推出新資助計劃更換租住公屋單位的插筒式晾衣裝置一事，諮詢立法會房屋事務委員會。房屋署考慮了事務委員會有關為選擇參加計劃的租戶免費安裝晾衣架以取代插筒式裝置的意見後，於 2014 年 2 月獲得資助房屋小組委員會批准，推行更換插筒式晾衣裝置計劃(下稱 2014 年計劃)，當中的考慮因素如下：

- (a) 為提升建築物的可持續性和回應租戶對安全的關注(註 54)，房屋署就插筒式晾衣裝置進行檢討。昔日，約有 55 萬個租住單位設有插筒式晾衣裝置。近年，房委會推行屋邨改善計劃(註 55)，先後為約 4 萬個單位安裝新的晾衣架。另外，有 10%(即 55 000 個)單位已按 2004-05 年度資助計劃安裝晾衣架，或由租戶按照房屋署所定規格自行安裝晾衣架。然而，這些 10 年前安裝的晾衣架，可能需要更換。因此，有待安裝晾衣架的單位數目約為 51 萬個；
- (b) 選擇安裝晾衣架的租戶會獲提供免費更換服務。至於不選擇安裝新晾衣架的租戶，單位的原有插筒式晾衣裝置會被密封，以免有人繼續使用。日後，若這些租戶要求安裝晾衣架並有充分理據，房屋署會個別為他們安裝。這項安排的優點之一，就是可以徹底解決長期以來有關方面因插筒式晾衣裝置而備受批評的問題；
- (c) 現時，約有 22 萬個和諧式大廈單位的外牆內角設有插筒。有些租戶認為在外牆內角晾衣不太理想，原因是這些位置陽光較少，並可能受廚房煮食油煙影響，這些租戶較樂於繼續使用安裝在客廳外牆上已獲核准的晾衣杆。據估計，只有約 20% 的和諧式大廈單位租戶會選擇安裝擬議的晾衣架。至於舊式類別的大廈，預計參加計劃的租戶比率較高。因此，選擇更換插筒式晾衣裝置的租戶數目估計約為 29 萬個(註 56)。預算更換費用為 5.2 億元；
- (d) 房屋署在現有租住公屋單位採用的晾衣架設計，分為橫置式和直置式兩款(見第 1.11 段)。由於兩款設計均符合《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)的規定，因此會在 2014 年計劃中同時採用；及
- (e) 為使督導人員、熟練工人和預製廠能夠應付計劃帶來的大量工程，每年安裝晾衣架的目標單位數目定為 10 萬個左右。因此，推行 2014 年計劃需時約 3 年。屋邨進行更換工程的優先次序會根據屋邨長者人口、參加計劃的租戶比率和屋邨粉飾計劃時間而定。

註 54：房屋署表示，在 2004 至 2014 年期間，約有 7 宗可能是由於不小心使用晾衣竹而造成的意外，導致 8 人傷亡。審計署留意到，2015 年 12 月發生了另一宗涉及公共租住屋邨使用晾衣竹的致命意外。

註 55：房委會於屋邨推行屋邨改善計劃，修葺建築物結構、優化公用地方和加添各種新設施，以切合租戶的需要。

註 56： $220\,000$ 個和諧式大廈單位 \times 20% + $290\,000$ 個其他類型大廈單位 \times 85% = $290\,000$ 個單位(撇除尾數)。

更換插筒式晾衣裝置

5.10 **推行策略** 房屋署就採購方法向相關人員發出下述指示：

- (a) **總價合約** 為確保擬議晾衣架安裝工程的價格具競爭力，一般會採用總價合約。合約會分兩批批出，即 2015 及 2016 年年初，每批的合約期為 15 至 18 個月；
- (b) **分區定期合約** 如有迫切需要須在 2014 年展開工程或與外牆維修計劃一併進行，將會採用分區定期合約；
- (c) **粉飾工程合約** 如安裝晾衣架是粉飾工程的一部分，將會採用粉飾工程合約，以便進行工程時可共用吊船設施，節省開支；
- (d) **屋邨改善計劃合約** 如安裝晾衣架工程是作為屋邨改善計劃的一部分而獲批准，應根據同一屋邨改善計劃合約批出；及
- (e) **空置單位翻新工程** 2014 年計劃完成後，空置單位內所有未完成的晾衣架安裝工程可在進行分區定期合約下的空置單位翻新工程時一併進行(見上文(b)項)。

推行進展

5.11 2016 年 7 月，審計署要求房屋署提供資料，說明推行 2014 年計劃的進展，列出為選擇更換插筒式晾衣裝置的租戶(選擇更換個案)安裝晾衣架數目和為不選擇更換插筒式晾衣裝置的租戶(不選擇更換個案)而密封插筒的單位數目。2016 年 8 月，房屋署告知審計署，截至 2016 年 7 月 31 日，有 493 697 個租住公屋單位納入 2014 年計劃，而在 2015 年或之前批出的第一批總價合約／其他類別合約涵蓋了其中 249 326 個單位。表十和表十一分別概述為這些單位進行安裝及密封工程的進展。其餘 244 371 個單位將會按在 2016 年及以後批出的第二批總價合約／其他類別合約處理。

表十

安裝晾衣架的進展
(2016年7月31日)

工程狀況	屋邨數目	單位數目			選擇更換的單位數目	
		總計 (a)	選擇更換 (b)	不選擇更換 (c) = (a) - (b)	安裝工程完成 (d)	安裝工程未完成 (e) = (b) - (d)
完成 (註)	42	166 487	98 249	68 238	95 547 (97%)	2 702 (3%)
正在進行 (而預定完工日期為)	2016年 8月1日至 9月30日	15	41 949	18 592	23 357 (61%)	7 178 (39%)
	2016年 10月1日 至12月31 日	8	36 530	14 466	22 064 (66%)	4 923 (34%)
	2016年 以後	2	4 360	1 513	2 847 (0%)	1 513 (100%)
整體	67	249 326	132 820	116 506	116 504 (88%)	16 316 (12%)

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註：房屋署報稱已完成工程的個案，以及預計竣工時間已過的個案。

表十一

密封插筒式晾衣裝置的進展
(2016年7月31日)

工程狀況		屋邨 數目	單位數目			
			不選擇 更換 (a)	因保留現 有晾衣架 而不選擇 更換 (註 1) (b)	不選擇更換及 現時沒有晾衣架	
					插筒 已密封 (c)	插筒 尚未密封 (d) = (a) - (b) - (c)
完成 (註 2)		42	68 238	11 107	52 330 (92%)	4 801 (8%)
正在 進行 (而預 定完 工日 期為)	2016年 8月1日至 9月30日	15	23 357	2 880	8 902 (43%)	11 575 (57%)
	2016年 10月1日至 12月31日	8	22 064	4 268	10 061 (57%)	7 735 (43%)
	2016年以後	2	2 847	0	0 (0%)	2 847 (100%)
整體		67	116 506	18 255	71 293 (73%)	26 958 (27%)

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註 1：房屋署表示，這包括已由租戶／房屋署安裝晾衣架或插筒已耗損而無須密封的單位。

註 2：房屋署報稱已完成工程的個案，以及預計竣工時間已過的個案。

需要密切監察 2014 年計劃的進展

5.12 選擇更換但安裝工程尚未完成的單位 截至 2016 年 7 月 31 日，在報稱已完成工程或預計竣工時間已過的 42 個屋邨中（見表十），有 6 個屋邨共 2 702 個選擇更換的單位的晾衣架安裝工程尚未完成（見表十二）。在工程定於 2016 年 8 月至 9 月（即由 2016 年 7 月 31 日起計兩個月內）到期完成的 15 個屋邨中，有 6 個屋邨的進度明顯較預期慢，有 75% 選擇更換的單位的安裝工程尚未完成，比率由 51% 至 94% 不等（見附錄 K）。

表十二

報稱已完成工程或預計竣工時間已過
但安裝工程尚未完成的 6 個屋邨
(2016 年 7 月 31 日)

屋邨	單位數目		
	選擇更換 (a)	已安裝晾衣架 (b)	安裝工程尚未完成 (c) = (a) - (b)
長康邨	5 185	5 025 (97%)	160 (3%)
鳳德邨(註)	218	3 (1%)	215 (99%)
啟業邨	2 451	2 327 (95%)	124 (5%)
廣福邨	3 965	1 823 (46%)	2 142 (54%)
石圍角邨	3 744	3 727 (99.5%)	17 (0.5%)
環翠邨	2 081	2 037 (98%)	44 (2%)
整體	17 644	14 942 (85%)	2 702 (15%)

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註：房屋署表示，由於收到來自鳳德邨的反對意見，該屋邨未能展開工程，房屋署只能實地安裝 3 個樣本。房屋署已就工程安排與相關的持份者保持聯絡。

更換插筒式晾衣裝置

5.13 **不選擇更換但密封工程尚未完成的單位** 對於不選擇更換的單位，密封插筒式晾衣裝置的工作很重要，此舉可避免有人繼續使用。如表十一顯示，在報稱已完成工程或預計竣工時間已過的 42 個屋邨中，有 10 個屋邨共 4 801 個不選擇更換的單位在 2016 年 7 月 31 日仍未完成插筒式晾衣裝置的密封工程(見表十三)。在工程定於 2016 年 8 月至 9 月(即由 2016 年 7 月 31 日起計兩個月內)到期完成的 15 個屋邨中，有 10 個屋邨的進度明顯較預期慢，有 76% 不選擇更換的單位的密封工程尚未完成，比率由 51% 至 99% 不等(見附錄 L)。

表十三

報稱已完成工程或預計竣工時間已過
但密封工程尚未完成的 10 個屋邨
(2016 年 7 月 31 日)

屋邨	單位數目			
	不選擇 更換 (a)	因保留現有 晾衣架而不 選擇更換 (註 1) (b)	不選擇更換及 現時沒有晾衣架	
			插筒 已密封 (c)	插筒 尚未密封 (d) = (a) - (b) - (c)
長康邨	3 061	233	2 469 (87%)	359 (13%)
彩虹邨	2 853	1 186	1 641 (98%)	26 (2%)
竹園北邨 (註 2)	1 047	27	29 (3%)	991 (97%)
鳳德邨 (註 2)	457	0	3 (1%)	454 (99%)
興華(二)邨	2 403	1 033	0 (0%)	1 370 (100%)
啟業邨	1 849	299	1 426 (92%)	124 (8%)

表十三(續)

屋邨	單位數目			
	不選擇 更換 (a)	因保留現有 晾衣架而不 選擇更換 (註 1) (b)	不選擇更換及 現時沒有晾衣架	
			插筒 已密封 (c)	插筒 尚未密封 (d) = (a) - (b) - (c)
廣福邨	2 223	21	1 241 (56%)	961 (44%)
廣源邨 (註 2)	547	0	199 (36%)	348 (64%)
石硤尾邨 (舊式大廈)	1 355	194	1 000 (86%)	161 (14%)
石蔭東邨	1 130	618	505 (99%)	7 (1%)
整體	16 925	3 611	8 513 (64%)	4 801 (36%)

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註 1：房屋署表示，這包括已由租戶／房屋署安裝晾衣架或插筒已耗損而無須密封的單位。

註 2：這些屋邨為租者置其屋計劃屋邨。房屋署表示，由於收到來自鳳德邨的反對意見，該屋邨未能展開工程，房屋署只能實地安裝 3 個樣本。房屋署已就工程安排與相關持份者保持聯絡。

更換插筒式晾衣裝置

5.14 2016年9月，房屋署告知審計署：

- (a) 由於出現未可預見的工地問題，例如租戶提出要求或投訴、惡劣天氣和未能進入單位，以致部分屋邨的更換工程超越原定的完工日期；
- (b) 一些租者置其屋計劃屋邨的業主立案法團拒絕讓房屋署在大廈外牆安裝吊船，因此須進入租戶的單位進行工程，嚴重影響工程進展；及
- (c) 房屋署已監察情況，並會切實遵照合約條文，評估延誤和延期申請。房屋署預計所有更換工程會如期在2017年年底完成。

5.15 2014年計劃的主要目標之一是回應租戶在安全方面的關注，房屋署需要繼續監察工程進展，確保能按預定目標日期完成。

密封部分插筒式晾衣裝置

5.16 審計署審查了房屋署在兩個地區(柴灣及葵涌)推行2014年計劃的記錄，留意到下述情況：

- (a) 在2015年1月舉行的興華(二)邨邨管諮委會會議上，部分租戶代表提出保留部分插筒式晾衣裝置的事宜。房屋署代表在會上回應表示，倘租戶選擇不安裝晾衣架，並堅持使用部分插筒，署方只會將不被使用的插筒密封；及
- (b) 房屋署於2016年1月與葵涌區的晾衣架安裝承辦商舉行會議時，據報部分租戶要求只密封單位內3個插筒中位於中間的一個，以及保留兩旁的插筒。在2016年3月的另一次會議上，承辦商收到指示，即使租戶當時選擇不安裝晾衣架，也不應將該些可用作安裝晾衣架的插筒密封。

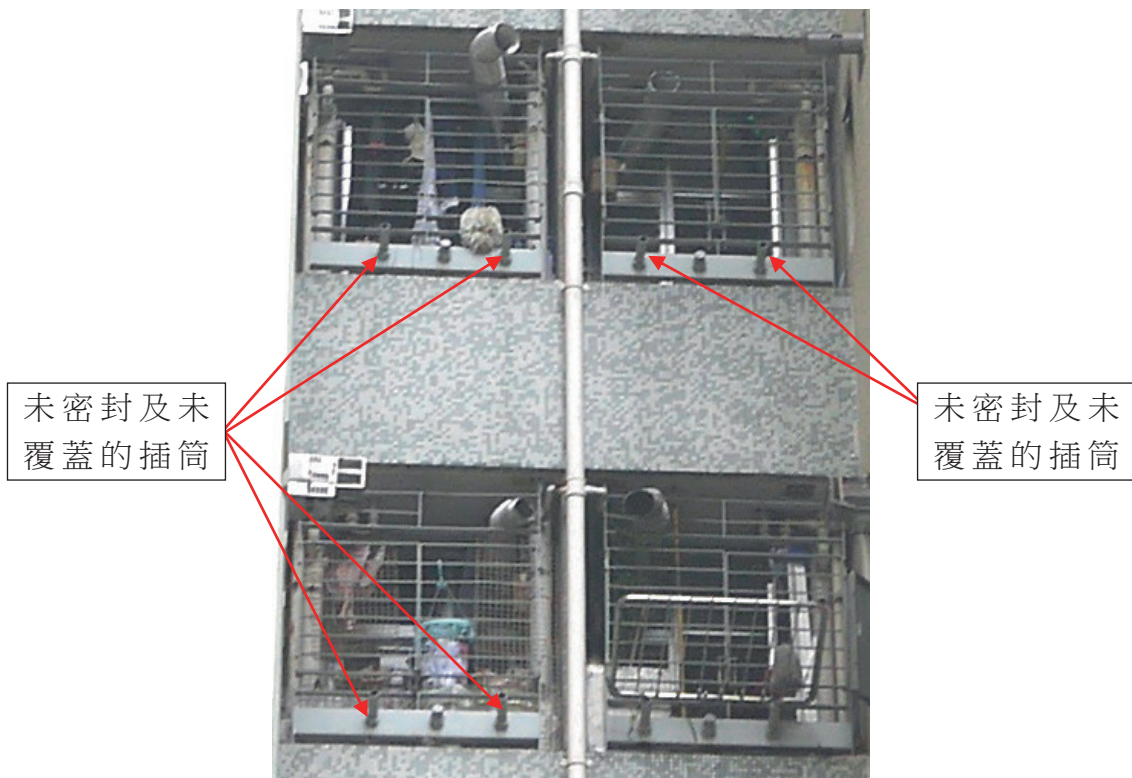
5.17 密封部分插筒式晾衣裝置的做法，與2014年計劃所述可徹底解決插筒問題的目標(見第5.9(b)段)並不一致。根據屋邨管理處在2015年2月就安裝晾衣架一事發出的指示，現有不用作固定晾衣架的插筒應予削平及密封。審計署認為，基於安全理由，房屋署應盡快密封所有不被使用的插筒，不應保留讓租戶日後使用。在房屋署報稱不選擇更換的單位的密封工程在2016年7月31

日已經或差不多完成的屋邨中，審計署抽樣檢查了兩個屋邨的部分單位。審計署發現有 167 宗插筒式晾衣裝置部分密封／未密封的個案，詳情如下：

- (a) **石蔭東邨** 如第 5.13 段表十三顯示，房屋署呈報屋邨內 1 130 個不選擇更換的單位中，有 618 個單位有晾衣架。在其餘 512 個沒有晾衣架的單位中，有 7 個單位的密封工程尚未完成。不過，審計署在 2016 年 8 月 23 日與房屋署一同到屋邨內全部 3 幢大廈的 1 至 5 字樓視察，發現在 78 個報稱租戶保留了晾衣架的單位中，有 36 個單位並沒有晾衣架。在其中 33 個單位中，每個單位內的 3 個插筒只有 1 個密封，原因可能是第 5.16(b) 段提及的指示(例子見照片十七)，以及有 3 個單位的 3 個插筒均沒有密封。觀察所得的情況，與承辦商在完成工程後拍攝的實地照片顯示的情況相同。審計署亦留意到，房屋署於 2016 年 8 月 18 日指示承辦商在 38 個單位(包括在聯合視察時發現的 3 個單位)進行密封工程。換言之，最少有 71 個(36 個加 38 個減去 3 個)單位的密封工程尚未完成，而不是房屋署報稱的 7 個；及
- (b) **石圍角邨** 房屋署表示，截至 2016 年 7 月 31 日，全部 2 712 個不選擇更換的單位的密封工程已經完成，而 3 744 個選擇更換的單位中，只有 17 個單位的安裝工程尚未完成。不過，審計署在 2016 年 8 月 24 日進行視察，發現在兩幢大廈的其中 6 層樓，有 96 個單位的插筒沒有密封(例子見照片十八)。

照片十七

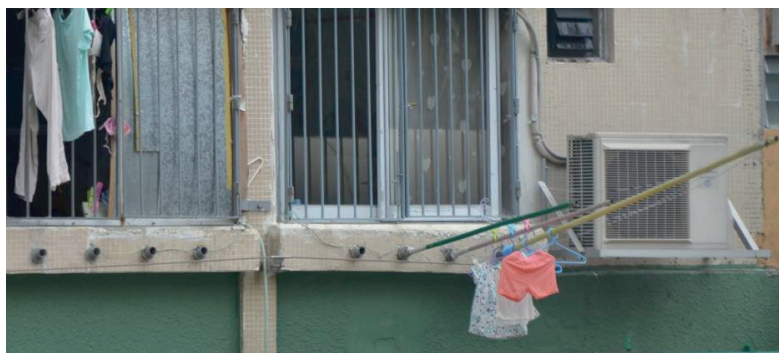
石蔭東邨
部分插筒密封的單位



資料來源：審計署人員於 2016 年 8 月 23 日拍攝的照片

照片十八

石圍角邨
插筒沒有密封的單位



資料來源：審計署人員於 2016 年 8 月 24 日拍攝的照片

5.18 2016年9月，房屋署告知審計署：

- (a) 其石蔭東邨(位於葵涌區)總價合約的合約經理指示員工只密封中間的插筒，其餘的插筒則加上覆蓋(並非以水泥／泥沙填塞)，以便租戶日後安裝晾衣架(見第5.16(b)段)。所有插筒應加上覆蓋或密封。尚未完成的密封工程會在合約期屆滿前完成；及
- (b) 關於石圍角邨(見第5.17(b)段)，由於受天台水缸阻擋，外牆部分位置未能安裝吊船，因此須與租戶預約在單位內進行相關的密封工程。

5.19 鑑於上文第5.17(a)及(b)段所述的未完成密封工程沒有呈報，與房屋署的指示不符，因此房屋署需要全面覆核所有報稱密封工程已完成的個案，了解是否有同類的違規情況，並就此採取所需跟進行動。房屋署亦需要採取措施，確保前線人員根據2014年計劃所述目標，妥為管理安裝／密封工程。

近期發展

5.20 2016年9月12日，房屋署獲資助房屋小組委員會批准，在公共租住屋邨的指定大廈類別提供晾衣杆，預算總開支為3.86億元。資助房屋小組委員會備悉加設晾衣杆的理據和安排如下：

- (a) 根據房委會的現行政策，在指定大廈類別，即和諧式、新和諧式一型、新和諧式附翼、新十字型大廈、單方向設計大廈、小型單位大廈及非標準型大廈(下稱指定大廈類別)的租戶，可向房屋署申請並依據指引自費在其單位的客廳外牆安裝晾衣杆。房屋署於2016年4月在建築物外牆內角安裝晾衣設施的大廈進行巡查，發現超過半數租戶，不論是否已獲房屋署事先批准，已在客廳外牆的高位位置(即接近天花)或低位位置(即窗下)安裝了晾衣杆；
- (b) 指定大廈類別一些租戶認為晾衣設施設於外牆內角不太理想，原因是這些位置陽光不足，缺乏自然通風，廚房排出的煮食油煙亦會弄污衣物。部分租戶認為，《建築物(小型工程)規例》下的小型工程監管制度在2010年12月31日實施後，對外牆的伸延物有所限制，而建築物外牆內角的空間亦有限，導致現有晾衣設施不足；
- (c) 為滿足租戶對晾衣設施的需求，以及減少租戶因不當使用高位晾衣杆而發生意外的潛在風險，有關方面會在指定大廈類別單位客廳外

牆的低位位置，加設晾衣杆作為業主提供的固定裝置，並將相關的固定窗花更換為活動式窗花。已獲房屋署批准並遵照房屋署指引安裝的現有晾衣杆，將予以保留，房屋署並會負責該等晾衣杆的保養。與此同時，房屋署將會拆除並非遵從該署指引安裝的晾衣杆。現有的固定式窗花將按個別租戶意願更換為活動式窗花；及

- (d) 在切實可行的情況下，在指定大廈類別安裝晾衣杆的工程，將盡量配合現時已展開的更換晾衣架工程，並會分兩個階段實施，於 2017 年 4 月展開，並於 2019 年 9 月或之前完成。有關租戶可隨時按其意願選擇安裝晾衣架或更換活動式窗花。他們在 2014 年計劃中作出的選擇，並不影響有關安排。

審計署認為，房屋署在指定大廈類別推行有關提供晾衣杆的新措施時，需要採納審計署在本審計報告書所述的意見及建議。

審計署的建議

5.21 審計署建議房屋署署長應：

- (a) 採取措施，確保能妥善備存有關 2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃推行情況的資料；
- (b) 在推行 2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃後，適時就計劃進行項目推行後檢討；
- (c) 密切監察 2014 年更換插筒式晾衣裝置計劃的工程進展，確保工程可按 2017 年的目標日期完成；
- (d) 全面覆核所有報稱密封工程已完成的個案，以確認是否有任何類似第 5.16 及 5.17 段所述審計署發現的不足之處，並就此採取所需跟進行動；
- (e) 採取措施，確保前線人員根據 2014 年計劃所述目標，適當管理安裝／密封工程；及
- (f) 在建築物外牆內角安裝了晾衣設施的指定大廈類別推行有關提供晾衣杆的新措施時，採納本審計報告書載述的意見及建議。

政府的回應

5.22 房屋署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 房屋署已設立中央資料庫，記錄各屋邨更換工程的詳情；
- (b) 房屋署會在 2014 年計劃完成後，進行項目推行後檢討；
- (c) 個別屋邨的工程出現延誤，是受屋邨本身各種獨特的因素影響，房屋署一直積極解決有關問題。房屋署會繼續密切監察工程進展，並會如期在 2017 年完成更換工程；及
- (d) 房屋署已向前線人員說明應如何妥善執行安裝晾衣架及密封插筒式晾衣裝置的工作。

第 6 部分：提升舊型公共租住屋邨的消防安全

6.1 本部分探討房屋署提升舊型公共租住屋邨消防安全的工作，並集中於《消防安全(建築物)條例》規定的實施情況。

《消防安全(建築物)條例》的規定

6.2 《消防安全(建築物)條例》於 2002 年制定，目的是為綜合用途及住用建築物的佔用人提供更佳的防火保障。《消防安全(建築物)條例》規定，所有住用及綜合用途建築物，倘 (i) 其建築工程圖則是在 1987 年 3 月 1 日或之前首次呈交建築事務監督批准，或 (ii) 有關建築物是在 1987 年 3 月 1 日或之前建成而建築工程圖則並未在該日期或之前呈交建築事務監督批准，均須加裝指定的消防裝置／消防安全建造項目。以下是綜合用途建築物住用部分及住用建築物按規定須採取的一些消防安全措施例子：

- (a) **消防裝置** 消防裝置包括裝設消防栓及喉轆系統、手控火警警報系統，以及公用地方的緊急照明；及
- (b) **消防安全建造項目** 規定的改善措施包括以適當的耐火結構分隔牆保護樓梯、改善直接通往街外的樓梯出口，以及把每一樓層最接近樓梯第一級的門，改為符合現今消防安全標準的門。

6.3 《消防安全(建築物)條例》有關消防裝置和消防安全建造項目的執行當局，分別是消防處和屋宇署。屋宇署／消防處可發出消防安全指示，送達綜合用途建築物或住用建築物的擁有人，指示他遵從《消防安全(建築物)條例》的全部或任何規定，又或如屋宇署及消防處在顧及到該建築物的結構完整性及可賴以遵從有關的規定所需的科技後，認為指示該擁有人遵從該等規定中的任何規定並不合理，可指示他採取其他措施。在這方面，屋宇署／消防處必須成立諮詢委員會，由屋宇署／消防處認為合適並具備相關專業知識的人士擔任委員，就有關事宜提供意見。

《消防安全(建築物)條例》對公共租住屋邨的影響

6.4 雖然公共租住屋邨獲豁免受《建築物條例》規管，但根據《消防安全(建築物)條例》，公共租住屋邨並未獲類似豁免。屋宇署表示：

- (a) 《消防安全(建築物)條例》規定的消防安全改善工程，須符合附表指明的守則。房屋署可按自行規管計劃，在公共租住屋邨進行符合守則的消防安全改善工程。倘消防安全改善工程涉及的建築工程須按《建築物條例》取得圖則批准，有關圖則會交由獨立審查組根據屋宇署轉授的權力審核(見第 2.15 段註 20)；及
- (b) 倘擬議改善工程不符合《消防安全(建築物)條例》指明的守則，並涉及替代方案，房屋署須提出理據，進行消防工程評估及擬備消防安全改善研究報告。屋宇署會審核並將研究報告提交“消防安全條例諮詢委員會”(下稱諮詢委員會)，以根據《消防安全(建築物)條例》提供意見和考慮是否予以接納。

6.5 2003 年 8 月，房屋署高級管理層舉行會議，檢視《消防安全(建築物)條例》對公共租住屋邨的影響，並留意到以下事項：

- (a) 《消防安全(建築物)條例》的實施日期尚待決定，原因是立法會議員就如何協助多層大廈所有業主遵從相關法例規定表示關注。同時，屋宇署及消防處表示假定在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》的工作會由房屋署管理。由於獨立審查組自 2001 年年初起，已根據屋宇署有關《建築物條例》的作業模式，對新建築工程項目進行獨立規管審查，因此獨立審查組可以根據屋宇署轉授的權力指示有關工程，而房屋署的屋邨管理處則負責進行改善工程；
- (b) 遵從《消防安全(建築物)條例》的規定須動用龐大的財政資源，因此須訂立準則，豁除到期重建的大廈。如因重大限制而無法遵從訂明的規定，可進行消防工程研究，評估火警風險和找出其他可改善安全的措施；及
- (c) 把工程分開 10 年執行，房屋署可預先計劃如何動用橫跨 10 年的資源，此舉可為私營住宅樹立良好榜樣，因而受屋宇署及消防處歡迎。

在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》

6.6 政府回應了立法會議員就如何協助多層大廈所有業主遵從相關法例規定所表達的關注後，《消防安全(建築物)條例》於 2007 年 7 月實施。房屋署高級管理層於 2008 年 3 月舉行會議，與會者留意到實施《消防安全(建築物)條例》的進展如下：

提升舊型公共租住屋邨的消防安全

- (a) 在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》的執行當局是屋宇署及消防處；及
- (b) 為公共租住屋邨更換單位大門(主要是盡頭處單位)以符合消防安全標準的工作，已大致完成(見第 6.2(b) 段)。

經討論後，與會者決定為遵從《消防安全(建築物)條例》的規定而進行的改善工程，會納入屋邨管理處的保養計劃。

6.7 建議採用樣本模式 2008 年 9 月，房屋署、屋宇署及消防處舉行跨部門會議，商討在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》的事宜。與會者認為，為簡化執法行動，有關方面可制訂各個租住公屋大廈類別的通用接納標準。與會者原則上同意，運作模式是先由屋宇署與房屋署合作，在數個樣本屋邨試行規定標準或適當的替代建議。在汲取實施經驗後，房屋署會繼續實施有關條例。

6.8 先導計劃 在 2010 年 5 月舉行的另一次跨部門會議上，房屋署告知屋宇署及消防處，將會推行先導計劃，找出按《消防安全(建築物)條例》獲相關部門接納的改善項目。福來邨屬長型大廈設計，坪石邨屬單塔式設計，這兩種設計合共佔須按《消防安全(建築物)條例》進行改善工程的租住公屋大廈的 63%，因此福來邨和坪石邨獲選定納入先導計劃。屋宇署於會議上建議將《消防安全(商業處所)條例》(註 57)的實施模式用於實施《消防安全(建築物)條例》，即房屋署會根據作業守則視察本身的物業，並擬備改善方案。屋宇署及消防處會檢視改善方案，然後確認是否接納方案，並於工程完成後進行核查。與會者當時同意待推行先導計劃汲取更多經驗後，再就《消防安全(建築物)條例》的實施工作制訂更多詳情。

6.9 房屋署在 2010 年 8 月批出根據《消防安全(建築物)條例》在坪石邨進行消防安全改善工作的顧問合約(顧問合約 A)，並於 2011 年 7 月批出福來邨的合約(顧問合約 B)。房屋署高級管理層於 2014 年 2 月舉行的會議上獲告知實施《消防安全(建築物)條例》的進展如下：

註 57：《消防安全(商業處所)條例》於 1997 年 5 月實施，該條例規定，訂明商業處所類別(如銀行及商場)的擁有人／佔用人須加強消防安全措施。關乎指明商業建築物的《消防安全(商業處所)條例》亦於 1998 年 6 月實施，該條例規定，這些建築物的擁有人／佔用人須加強消防安全措施。

- (a) **福來邨** 就福來邨顧問擬備的消防工程研究報告連同改善方案，已送交屋宇署／消防處徵詢意見(於 2012 年 6 月)。屋宇署的諮詢委員會(見第 6.4(b) 段)於 2013 年 10 月就福來邨的消防工程研究報告提出意見。房屋署於 2013 年 11 月向屋宇署提供補充說明，據估計，諮詢委員會於 2014 年 3 月舉行第二次會議時，可確定改善工程的範圍；
- (b) **坪石邨** 坪石邨的消防工程研究報告於 2013 年 9 月送交屋宇署，並定於 2014 年 3 月送交屋宇署的諮詢委員會；
- (c) **尚未解決的事宜** 與房屋署舉行多輪會議後，屋宇署及消防處兩個部門都表示只會審核房屋署就福來邨及坪石邨送交的文件，以便以試驗性質就房委會常見的租住公屋大廈制訂消防安全改善方案。房屋署不同意採用屋宇署／消防處建議的自行規管模式(房屋署推行消防安全改善工程而無需經屋宇署及消防處的正式審核和接納)。屋宇署／消防處則拒絕處理按個別項目形式再提交的方案，或為房屋署提交兩個試點屋邨的方案定出檢視的時間表(註 58 及另見第 6.11 及 6.13(a) 段)；及
- (d) **顧問研究及文件提交框架** 房屋署認為，無法接納屋宇署／消防處提出有關採用自行規管模式的建議。不過，福來邨及坪石邨的研究可用作樣本，以簡化有類似設計的屋邨的研究範圍。為免令《消防安全(建築物)條例》的實施工作有所延遲，有關方面建議採用以下文件提交框架：
- (i) 委聘顧問分 3 批研究 5 幢選定的大廈，當中涵蓋餘下公共租住屋邨的各個常見設計類別。這些研究連同建議會送交諮詢委員會徵詢意見。顧問會按照諮詢委員會述明的原則和意見，就有類似設計的屋邨制訂改善範圍；及
- (ii) 由於屋宇署／消防處是《消防安全(建築物)條例》的執行當局，研究報告會送交屋宇署／消防處。雖然他們或會拒絕審核房屋署以每個屋邨為基礎提交的文件，但有關顧問仍需製備每個屋邨的詳細圖則和文件，按改動工程的正常程序送交獨立審查組，以待批准(見第 2.15 段註 20)。在取得獨立審查組的批准後，改善工程便會展開。

註 58：2016 年 10 月，消防處告知審計署，由於《消防安全(建築物)條例》應優先在綜合用途建築物實施，因此該處無法為房屋署就全港所有租住公屋大廈提交的方案定出檢視的時間表。

提升舊型公共租住屋邨的消防安全

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)於會議上表示,《消防安全(建築物)條例》早於2007年生效,但經過如此長時間才訂定文件提交框架,情況令人關注。他指示房屋署應以書面通知屋宇署/消防處,表明不同意採用自行規管模式,並如常把文件送交屋宇署/消防處,以待審核。

實施《消防安全(建築物)條例》的預算及計劃

6.10 2014年3月,房屋署就公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》的預算及計劃取得房屋署的建築小組委員會的批准。在撥款文件中,建築小組委員會獲告知:

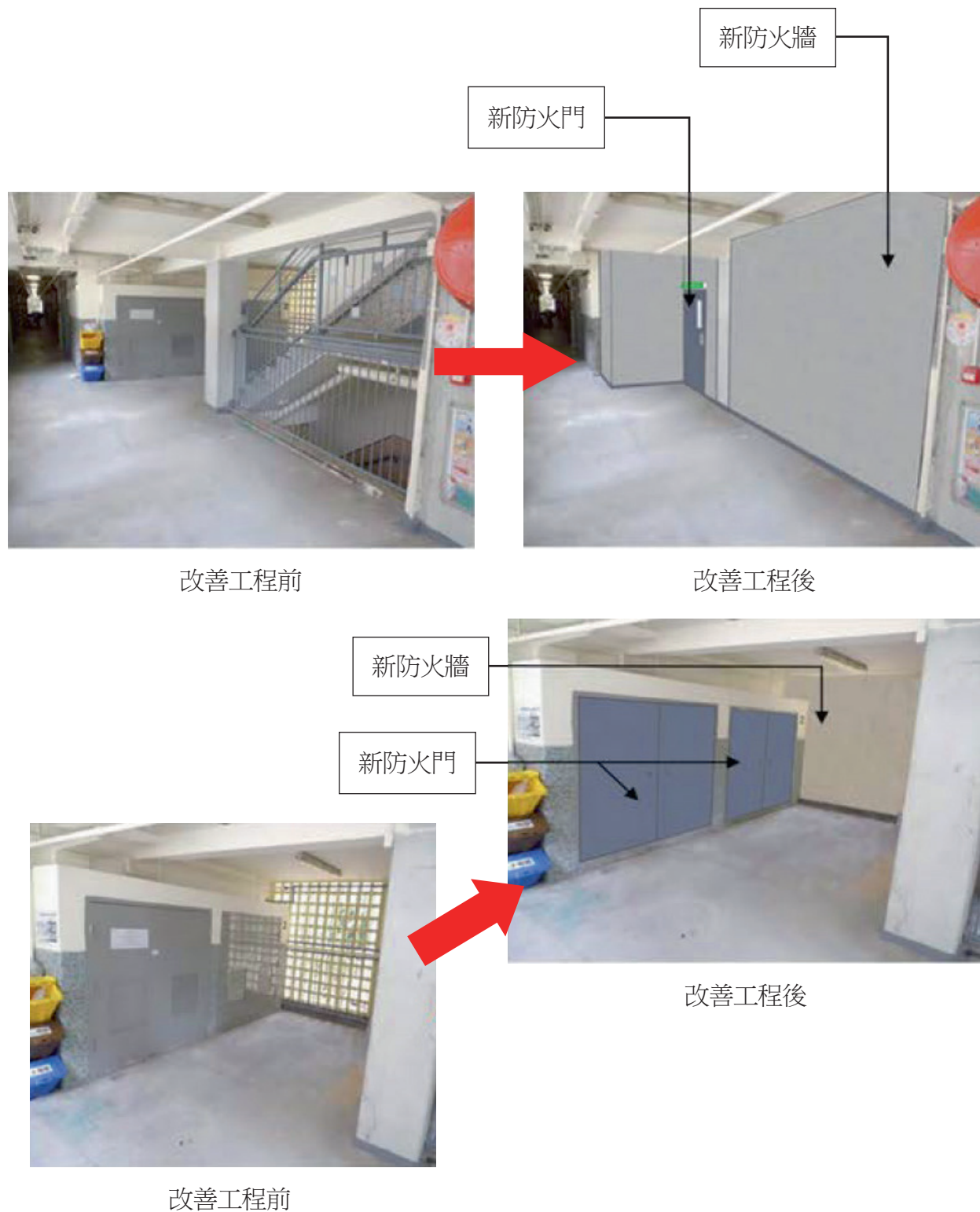
- (a) **目前進展** 一般而言,除非預計屋邨在工程完成後,租戶最少可以入住6年,否則不應在有關屋邨進行《消防安全(建築物)條例》改善工程。在此基礎上,估計有62個公共租住屋邨的238 034個單位(註59)須按《消防安全(建築物)條例》進行消防安全改善工程。房屋署已透過屋邨管理處的保養計劃落實《消防安全(建築物)條例》下較簡單的改善項目。舉例來說,所有屋邨的住用部分入口門改善工程及使用阻火圈保護公用地方的聚氯乙烯類膠喉管的工程已經完成,而有關項目均屬消防安全建造改善項目。部分規定的消防裝置工程如喉轆及消防栓和手控火警警報系統已大致完成,而電池應急照明系統的安裝工程則仍在進行。經確認屬較複雜的項目,會分開處理;
- (b) **擬議改善工程** 消防裝置及建造項目的範圍視乎詮釋而定,並會對整體預算及計劃造成重大影響。《消防安全(建築物)條例》有明確條文賦權屋宇署/消防處接受替代改善措施以取代法律訂明的措施,但有關措施必須符合相同的消防安全標準。該類替代方案須由消防安全工程師進行專家調查。有關方面已選定兩個屋邨(福來邨及坪石邨)由專家顧問進行先導研究,以便找出務實和合乎成本效益的解決辦法來符合《消防安全(建築物)條例》的規定。有關方面已就福來邨的消防工程研究報告徵詢屋宇署諮詢委員會的意見。在考慮委員會的意見後,房屋署於2013年11月向屋宇署提供補充說

註59: 房屋署表示,截至2016年7月,有64個屋邨須按《消防安全(建築物)條例》的規定進行消防安全改善工程。在2014年3月估計的數字為62個屋邨,當中並不包括行政長官在2014年施政報告中公布重建的兩個屋邨(華富(一)邨及(二)邨)。及後,華富(一)邨及(二)邨已重新納入消防改善工程計劃,而這兩個屋邨的改善工程費用會在原來的預算8.517億元中撥付(見下文第6.10(d)段)。

明及研究結果，據估計，諮詢委員會於 2014 年 4 月舉行會議時，可確定工程的範圍。消防安全建造項目工程預計包括建造防火牆及防火門以保護樓梯出口(見圖二圖示)；分隔住宅及非住宅處所在地面層的出口路線；以防火板密封住宅單位在走廊的疏格；設置垃圾房防護門廊；以及在樓梯梯間的喉管槽安裝防火門。在消防裝置方面，範圍包括安裝折衷式噴灑系統及進行其他小型改善工程。坪石邨的改善方案於 2013 年 9 月送交屋宇署，並定於 2014 年 4 月送交諮詢委員會。在處理諮詢委員會的意見後，便可在兩個試點屋邨展開改善工程；

圖二

樓梯防火牆及防火門圖示



資料來源：房屋署的記錄

- (c) **顧問研究及文件提交框架** 福來邨及坪石邨的研究範圍(即顧問合約 A 及 B —— 見第 6.8 及 6.9 段)可用作樣本,以簡化有類似設計的屋邨的研究範圍,即涵蓋所有須按《消防安全(建築物)條例》進行改善工程的租住公屋大廈的 63%。作為盡責關懷的業主,以及為了公眾利益,房屋署須達到執行當局所訂定在 2016 年年中或之前完成視察所有有關建築物的目標(註 60),並須擬備消防安全改善方案,以實施《消防安全(建築物)條例》。屋宇署/消防處提出採用自行規管模式的建議是不可接受的。有關方面會委聘顧問分 3 批為餘下的屋邨擬備消防安全改善工程的細節,並以認可人士的身分,就建議的改動工程製備詳細圖則,按第 6.9(d) 段所述的文件提交框架,以每個屋邨為基礎提交文件;及
- (d) **預算及預定計劃** 有關方面的目標是在 2016 年年中或之前就餘下屋邨完成所有顧問研究及文件提交程序。消防安全建造項目的改善工程會分兩個階段進行。第一階段涵蓋 51 個屋邨的 214 幢大廈(與福來邨長型大廈的設計類似)的消防安全建造項目工程,以及所有消防裝置工程,目標是在 2020-21 年度完結或之前完成,預算費用為 8.517 億元(註 61)。第二階段則涵蓋餘下 214 幢大廈的消防安全建造項目工程,有關的預算及計劃檢討的工作,會在 2016 年或之前確定範圍後進行。

註 60 : 根據屋宇署/消防處的實施計劃,巡查目標綜合用途建築物的工作預定於 2016 年 6 月或之前完成,而巡查目標住用建築物的工作會在巡查目標綜合用途建築物的工作完成後展開。屋宇署/消防處按 2013 年 10 月審計署署長報告書(見第 1.13 段註 12)的建議,共同檢討了每年根據《消防安全(建築物)條例》巡查私人目標綜合用途建築物的目標,以確定有關目標與兩個部門在巡查後 4 個月內發出指示的處理能力相稱。及後,私人目標綜合用途建築物的巡查計劃,已延至 2016 年過後。

註 61 : 有關費用包括顧問費,以及 60 個公共租住屋邨(不包括福來邨、坪石邨、華富(一)邨及(二)邨)和房委會在 42 個租者置其屋計劃/居者有其屋計劃屋苑綜合用途大廈中擁有的非住宅處所的改善工程費用,而該等大廈/屋苑亦須按《消防安全(建築物)條例》進行改善工程。房屋署表示,公用地方的改善工程與私人業主共同負責,而房委會擁有的非住用部分的改善工程則由房委會負責。房屋署表示,福來邨及坪石邨的改善工程費用為 2,720 萬元。

同意審核額外 5 幢常見類別租住公屋大廈

6.11 2014 年 3 月 31 日，房屋署一名助理署長按運輸及房屋局常任秘書長(房屋)的指示(見第 6.9 段)，致函屋宇署副署長，要求該署同意審核額外 5 個大廈類別的消防安全改善方案，以涵蓋餘下的公共租住屋邨。屋宇署在 2014 年 4 月回覆表示，為利便房屋署採用自行規管計劃在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》，屋宇署原則上同意就房屋署為額外 5 幢大廈(在 5 類常見大廈中各選 1 幢——註 62)擬備的消防安全改善方案提供意見。屋宇署亦提醒房屋署，須提供遵從有關守則並不可行的理據及妥善的消防工程評估，以便徵詢諮詢委員會的意見。2014 年 5 月，消防處同樣告知房屋署，同意就額外 5 幢常見類別大廈的消防裝置提供意見。

6.12 其後，房屋署在 2014 年 10 月、2015 年 2 月及 9 月批出 3 份顧問合約(顧問合約 C 至 E)，以擬備 62 個屋邨(見表十四)的消防安全改善方案和改動及加建工程圖則。顧問合約 C 亦涵蓋額外 5 個大廈類別(見第 6.11 段註 62)的消防安全改善方案，即與顧問合約 A 及 B 的情況雷同，用作特定租住公屋大廈設計的樣本(見第 6.10(c) 段)。

表十四

根據《消防安全(建築物)條例》在公共租住屋邨 進行消防安全改善研究的顧問合約

顧問合約	涵蓋屋邨數目	合約費用 (百萬元)	合約期
C	19	15	2014 年 10 月至 2017 年 9 月
D	18	8.8	2015 年 2 月至 2018 年 1 月
E	25	8.5	2015 年 9 月至 2018 年 8 月

資料來源：房屋署的記錄

註 62：這些大廈包括梯級型／Y 型、十字一型、十字二型、相連長型及工字型類別(見附錄 M)。

最新發展

6.13 審計署曾查詢在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》的最新發展，房屋署及屋宇署在 2016 年 8 月及 9 月回應時提供下述資料：

- (a) **福來邨及坪石邨** 諮詢委員會在 2014 年 5 月原則上接納(顧問合約 A 及 B 之下)福來邨及坪石邨的消防工程研究報告，但須就某些事宜提供補充說明。2015 年 10 月，有關方面就諮詢委員會的意見提供補充說明後，屋宇署向房屋署表示再無意見。2016 年 2 月及 5 月，消防處就兩批 102 幢長型大廈折衷式噴灑系統的接駁供水工程項目給予一般支持(註 63)。2016 年 4 月，房屋署向消防處提交坪石邨的消防裝置圖則。兩個屋邨(坪石邨及福來邨)的消防安全建造項目及消防裝置分別定於 2018–19 及 2019–20 年度完成，預算費用總額為 2,720 萬元；
- (b) **顧問合約 C** 房屋署在 2015 年 9 月提交顧問合約 C 之下禾輦邨及蝴蝶邨的消防工程研究報告，並於 2016 年 6 月提交大興邨的報告。有關工作的進展如下：
 - (i) **禾輦邨** 屋宇署在 2016 年 8 月接納禾輦邨個案的方案；
 - (ii) **蝴蝶邨** 屋宇署在 2016 年 5 月就蝴蝶邨個案提供意見後，現正等候房屋署再次提交文件；及
 - (iii) **大興邨** 屋宇署在 2016 年 9 月就大興邨個案提供意見後，現正等候房屋署再次提交文件；及
- (c) **安裝應急照明系統** 2016 年 5 月，應急照明系統的安裝計劃完成。

可予改善的範疇

6.14 截至 2016 年 8 月(《消防安全(建築物)條例》生效後 9 年)，64 個公共租住屋邨為遵從《消防安全(建築物)條例》相關規定而進行的消防安全改善工程仍未全部完成。消防安全建造項目的工程進展特別緩慢(見第 6.10(a) 及 (b) 段)。根據房屋署在 2014 年的預定計劃，第一階段的消防安全建造項目工

註 63：根據《消防處通函第 3/2007 號》，假如在安裝標準噴灑系統時遇到結構或空間限制，有關方面或會考慮接受折衷式噴灑系統，由街喉直接注水或由現有的消防栓／喉轆系統接駁供水，或降低噴灑系統水缸的容量。

提升舊型公共租住屋邨的消防安全

程預計到了 2020–21 年度完結或之前才完成(見第 6.10(d) 段)。至於第二階段的工程，有關的預算及計劃檢討工作，會在確定範圍後進行。就特定租住公屋大廈設計制訂消防安全改善方案的 3 項顧問研究(見第 6.12 段)，其目標完成日期為 2016 年年中(見第 6.10(d) 段)，但截至 2016 年 8 月，只有兩項研究(顧問合約 A 及 B) 已經完成(見第 6.13 段)。

6.15 需要密切監察實施進展 火警對人口稠密的公共租住屋邨住戶構成風險。審計署認為，房屋署需要密切監察實施《消防安全(建築物)條例》的進展，以免進一步延誤。就此，房屋署的高級管理層需要在實施工作出現問題時適時提供指示及意見，而有關問題由以下情況可見：

- (a) 《消防安全(建築物)條例》於 2007 年實施後，雖然出現以下情況，但有關進展只曾兩度，即 2008 及 2014 年，在高級管理層會議上匯報：
 - (i) 與屋宇署及消防處舉行的跨部門會議在多輪商討後，並未能就審核／正式接納房屋署的消防安全改善方案達成共識(見第 6.9(c) 段)；及
 - (ii) 兩個先導計劃項目的推行工作耗時甚久。儘管坪石邨的顧問合約 A 在 2010 年 8 月批出，但消防工程研究報告在 2013 年 9 月(3 年後)才送交屋宇署，而屋宇署的最後意見在 2015 年 10 月才收到(見第 6.9(b) 及 6.13(a) 段)。至於福來邨方面，顧問合約 B 在 2011 年 7 月批出。儘管消防工程研究報告已於 2012 年 6 月送交屋宇署，但屋宇署的最後意見在 2015 年 10 月(差不多 3 年後——見第 6.9(a) 及 6.13(a) 段)才收到；及
- (b) 就公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》而召開的跨部門會議，在 2014 年之前由高級專業人員主持。在運輸及房屋局常任秘書長(房屋)於 2014 年 2 月表示關注有關工作進展緩慢後，隨後舉行的會議才由首長級人員主持。

6.16 需要加強跨部門合作以便在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》 儘管屋宇署／消防處在 2014 年同意就房屋署為額外 5 幢大廈(在 5 類常見大廈中各選 1 幢)擬備的消防安全改善方案提供意見，但卻同時指出有關意見是為了利便房屋署採用自行規管計劃在公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》(見第 6.11 段)。換言之，有關各方仍未就正式接納公共租住屋邨的消防安全改善工程達成協議。鑑於擬議工程須動用龐大的財政資源(第一階段工程為 8.517 億元——見第 6.10(d) 段)，此情況並不理想。再者，房屋署兩

個先導計劃項目的消防工程研究報告的審核工作耗時甚久(見第 6.15(a)(ii) 段)。房屋署的消防安全改善方案的用意，是提供合乎成本效益的解決辦法，使公共租住屋邨符合《消防安全(建築物)條例》的規定(見第 6.10(b) 段)，因此房屋署、屋宇署及消防處需要加強合作，確保擬議工程獲有關方面有效審核和正式接納。

審計署的建議

6.17 審計署建議房屋署署長應密切監察在 64 個公共租住屋邨實施《消防安全(建築物)條例》的進展，並且在實施工作出現問題時適時提供指示及意見。

6.18 審計署亦建議屋宇署署長及消防處處長，作為《消防安全(建築物)條例》的執行當局，應與房屋署署長合作，確保有效審核和正式接納消防安全改善工程，使公共租住屋邨符合《消防安全(建築物)條例》的規定。

政府的回應

6.19 房屋署署長同意審計署在第 6.17 段提出的建議，並表示：

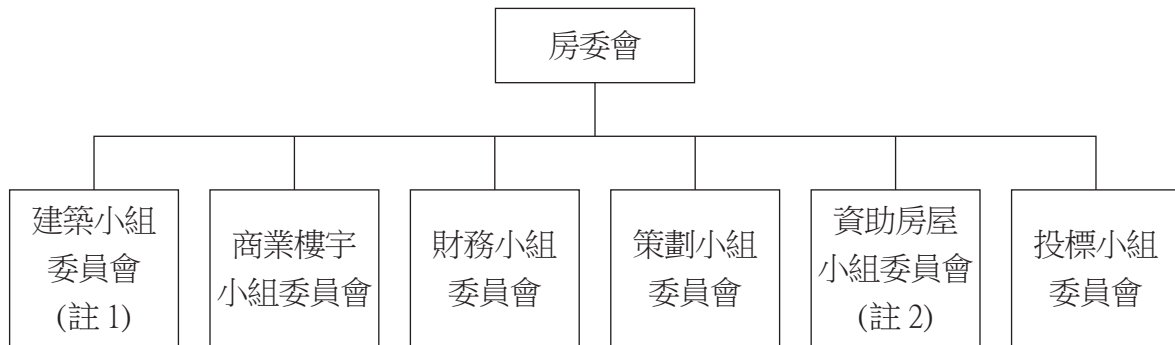
- (a) 房屋署會繼續與兩個執行當局保持密切聯繫，以期盡快全面實施《消防安全(建築物)條例》；及
- (b) 多年來，房屋署已進行各種消防安全改善工程。例子包括更換單位大門(見第 6.6(b) 段)，使用阻火圈保護公用地方的聚氯乙烯類膠喉(見第 6.10(a) 段)，在工作房裝設防火門和安裝應急照明系統(見第 6.13(c) 段)，而安裝折衷式噴灑系統的工程亦正進行。

6.20 屋宇署署長同意審計署在第 6.18 段提出的建議。

6.21 消防處處長同意審計署在第 6.18 段提出的建議，並表示：

- (a) 消防處一直就數個獲選定的常見類別的租住公屋大廈的改善工程項目，為房屋署提供協助及意見；及
- (b) 消防處會繼續與房屋署保持密切聯繫，並與該署加強協調，確保使公共租住屋邨符合《消防安全(建築物)條例》規定的消防安全改善工程項目能有效推行。

房委會轄下小組委員會



資料來源：房屋署的記錄

註 1：建築小組委員會的職權範圍如下：

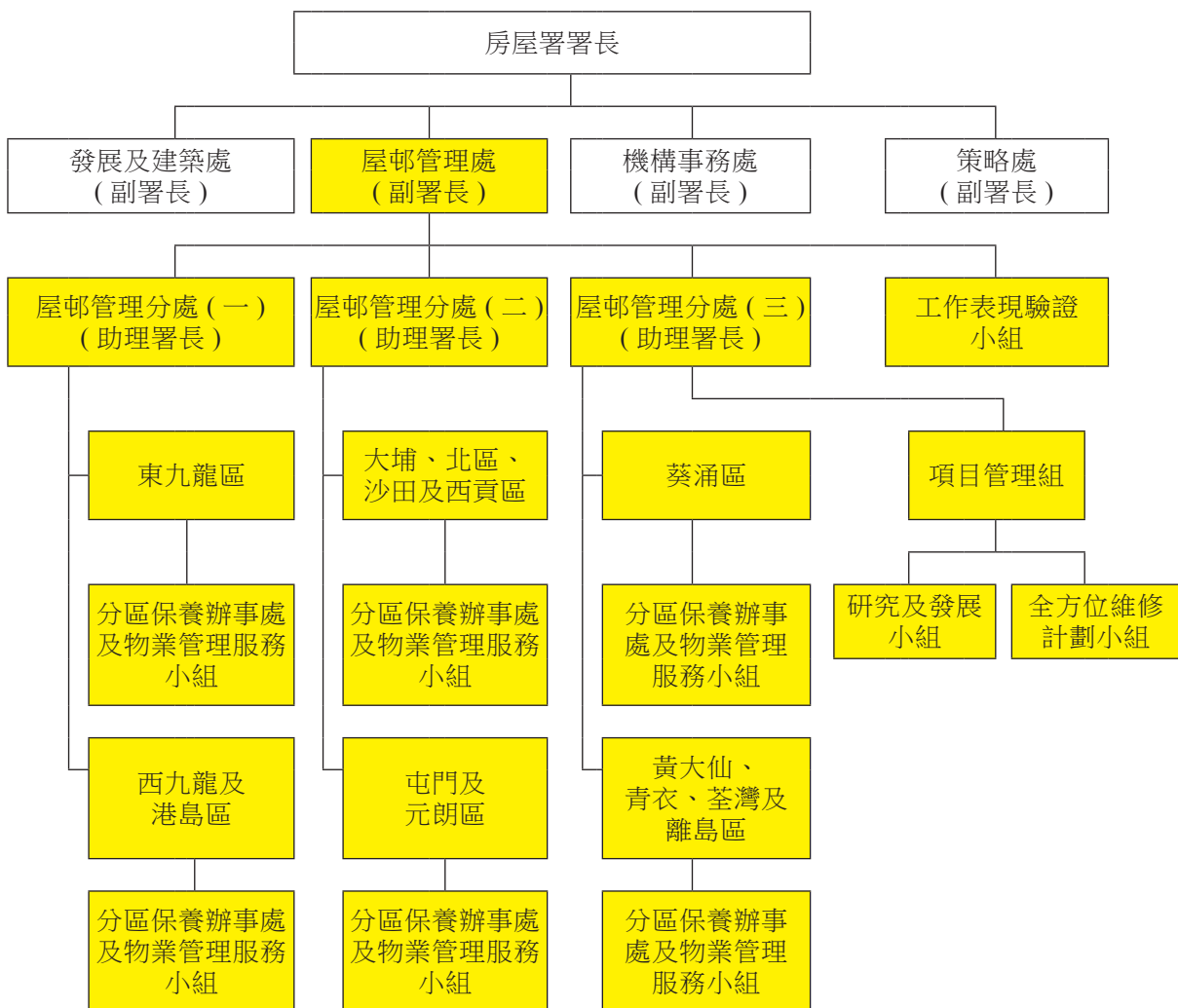
- (1) 就有關實施建築計劃和大型改善、翻新及復修計劃的政策，向房委會提供意見，並監察這些計劃的進展情況；及
- (2) 按照現行有關政策行使房委會的權力和職能，以執行有關的工作：
 - (a) 根據房委會所訂政策和目標，通過工作計劃和監察其成效，並批核財政指標、服務標準和成效指標，以便提交房委會通過；及
 - (b) 批准公營房屋及資助自置居所計劃下工程計劃的項目預算、總綱發展藍圖和計劃設計圖。

註 2：資助房屋小組委員會的職責包括就有關房委會轄下屋邨及附屬設施的管理和維修保養政策，向房委會提供意見；以及按照現行有關政策行使房委會的權力及職能，以管理、保養及改善房委會轄下的屋邨及附屬設施。

附錄 B

(參閱第 1.3、2.8 及 2.29 段、
2.2 段註 13、
2.3 段註 16 及
2.18 段註 21)

房屋署
組織圖(摘錄)
(2016 年 6 月 1 日)



說明：■ 本審計報告書涵蓋的分處／辦事處

資料來源：房屋署的記錄

附錄 C
(參閱第 1.10、4.10、
4.25(d) 及 4.31 段)

公共租住屋邨含石棉物料記錄
(2013 年 10 月至 2016 年 10 月 17 日)

項目	公共租住屋邨	大廈名稱	含石棉物料
1	長康邨	康貴樓	ic
		康泰樓	ic
2	彩雲一邨	長波樓	ic
		飛鳳樓	ic
3	竹園南邨	秀園樓	ic
4	富山邨	富仁樓	ec
5	興華(二)邨	展興樓	bg, sg
		樂興樓	bg, sg
		安興樓	bg, sg
		和興樓	bg, sg
		豐興樓	sg
		寧興樓	sg
		裕興樓	sg
6	啟業邨	啟賢樓	ic
7	葵盛西邨	第六座	sg
		第八座	sg
		第九座	sg
		第十座	sg
8	麗閣邨	麗薇樓	ic

附錄 C

(續)

(參閱第 1.10、4.10、
4.25(d) 及 4.31 段)

項目	公共租住屋邨	大廈名稱	含石棉物料
9	愛民邨	昭民樓	ic
		頌民樓	ic
		建民樓	ec
		禮民樓	ec
10	安定邨	定祥樓	ic
11	沙角邨	沙燕樓	ic
12	石籬二邨(中轉房屋)	第十座	bg
		第十一座	bg
13	順利邨	利富樓	ic
		利益樓	ic
14	華富一邨	華光樓	ec
15	環翠邨	澤翠樓	ic
16	友愛邨	愛勇樓	ic
17	漁灣邨	漁豐樓	sg
		漁安樓	sg, ec
		漁順樓	sg
		漁泰樓	sg

說明：bg — 露台通花磚(已密封)
 ec — 位於外牆煙囪
 ic — 位於樓宇內公眾地方煙囪
 sg — 樓梯及大堂通花磚

資料來源：房委會網站

全方位維修計劃工作的主要階段

主要階段	工作流程
入屋勘察前的安排	屋邨辦事處／物業管理服務公司會在屋邨內公布全方位維修計劃內容，全方位維修計劃小組會向租戶發通知信。屋邨內會設立服務櫃台，由承辦商員工擔任客戶服務主任，解答查詢和提供預約服務。
室內勘察	全方位維修計劃工作隊會到訪屋邨內每個租住公屋單位進行室內勘察，並使用連接房屋署電腦系統的電子手帳記錄損壞情況，以及即場進行簡單的修補。若維修工程較複雜，工作隊會向保養承辦商發出施工通知單。若維修工程涉及屋宇裝備，工作隊會把個案轉介屋宇裝備工作隊(註)。全方位維修計劃工作隊亦會向租戶講解一些室內保養的知識。
監察及核證施工通知單列明的維修工程	承辦商在接獲施工通知單後，會為租戶安排進行維修工程。對於所有混凝土剝落的維修工程、漏水維修工程和鋪砌瓷磚工程，全方位維修計劃工作隊均會監察施工過程。工作隊亦會在完工後抽選最少 10% 的工程進行竣工視察，然後就相關的施工通知單核證工程完成。至於其他在完工後並非經由全方位維修計劃工作隊視察的工程，則會由房屋署人員根據承辦商提交的工程記錄(當中可能包括租戶確認其單位工程竣工的確認書)核證施工通知單的工程完成。

資料來源：房屋署的記錄

註：屋宇裝備包括電力裝置、公共天線網絡、保安系統及氣體裝置。在接獲全方位維修計劃工作隊的轉介後，屋宇裝備工作隊(同樣隸屬全方位維修計劃小組)會到有關的租住公屋單位進行室內勘察，然後把個案轉介承辦商或建議租戶聯絡相關方面(例如氣體供應公司或電視廣播公司)，以便安排維修。在 2011-12 至 2015-16 年度期間，屋宇裝備工作隊平均有 14 名屋宇裝備大使，全部均為顧問公司的僱員，並由房屋署人員督導。

附錄 E
(參閱第 2.4 及 2.16 段)

**全方位維修計劃第一個周期
與第二個周期首 5 年的運作數據比較**

項目	全方位維修計劃 第一個周期 (2006 至 2011 年)	全方位維修計劃 第二個周期 首 5 年 (2011 至 2016 年) (註 1)
(a) 已完成的屋邨數目	177	120
(b) 涉及單位數目	603 792	375 703
(c) 勘察單位數目	468 622	294 738
(d) 勘察率 ((c)/(b)×100%)	77.6%	78.4%
(e) 發出的屋邨工程施工通知單數目	306 582	170 228
(f) 發出的屋邨工程施工通知單所涉 開支總額 (百萬元)	450	367
(g) 平均向每個經勘察單位發出的屋 邨工程施工通知單數目 ((e)/(c))	0.65	0.58
(h) 每份屋邨工程施工通知單的平均 開支 ((f)/(e))(元)	1,468	2,156
(i) 其他相關開支 (百萬元)	462 (註 2)	365 (註 3)
(j) 保養開支總額 ((f)+(i))(百萬元)	912	732
(k) 每個經勘察單位的保養工作平均 開支 ((j)/(c))(元)	1,946	2,484

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註 1：截至 2016 年 3 月 31 日，全方位維修計劃第二個周期的首 5 年在 134 個屋邨展開，其中 120 個屋邨的勘察和維修工作已完成。至於 14 個正在推行全方位維修計劃的屋邨，發出的屋邨工程施工通知單約有 22 000 份，涉及的保養開支總額為 9,600 萬元。

註 2：包括聘請全方位維修計劃工作隊人員的 4.52 億元開支，以及按大約 34 000 份維修屋宇裝備施工通知單的 1,000 萬元開支。

註 3：包括聘請全方位維修計劃工作隊人員的 3.6 億元開支，以及按大約 18 000 份維修屋宇裝備施工通知單的 500 萬元開支。

日常家居維修服務工作的主要階段

主要階段	工作流程
接獲施工要求	每個屋邨均有一名客戶服務主任，由承辦商員工擔任，負責與租戶及室內技術專責小隊聯絡。屋邨辦事處接獲租戶的施工要求後，會確定施工要求的性質，然後把施工要求轉介客戶服務主任和室內技術專責小隊(視適用情況而定)(註)。
室內勘察	室內技術專責小隊會聯絡租戶，以進行室內勘察。勘察期間，室內技術專責小隊會發出小型工程施工通知單或屋邨工程施工通知單，為租戶即場安排維修工程預約。
監察及核證施工通知單列明的維修工程	對於所有混凝土剝落的維修工程及漏水維修工程，室內技術專責小隊均會監察施工過程。專責小隊亦會在完工後抽選最少 5% 的小型工程施工通知單及 10% 的屋邨工程施工通知單進行竣工視察，然後核證工程完成。

資料來源：房屋署的記錄

註：如維修工程涉及由房屋署負責的屋宇裝備，個案會轉介分區保養辦事處／物業管理服務公司的屋宇裝備人員跟進。至於其他涉及屋宇裝備的個案，則會建議租戶聯絡相關方面(例如氣體供應公司或電視廣播公司)，以便安排維修。

附錄 G
(參閱第 2.9 及 2.28 段)

就日常家居維修服務發出的
施工通知單數目及所涉開支的分析
(2011-12 至 2015-16 年度)

項目	2011-12 年度	2012-13 年度	2013-14 年度	2014-15 年度	2015-16 年度
(a) 租住公屋單位平均數目	719 737	729 770	740 618	749 140	752 973
(b) 發出的小型工程施工通知單數目	176 741	214 131	237 258	258 526	276 266
(c) 發出的屋邨工程施工通知單數目	94 074	107 553	136 057	135 080	143 889
(d) 發出的施工通知單總數 ((b)+(c))	270 815	321 684	373 315	393 606	420 155
(e) 發出的小型工程施工通知單所涉開支(百萬元)	55.6	69.7	80.6	82.7	85.8
(f) 發出的屋邨工程施工通知單所涉開支(百萬元)	131.4	204.4	277.1	320.1	373.2
(g) 其他相關開支(百萬元)(註)	26.7	30.4	32.8	36.6	41.1

附錄 G
(續)
(參閱第 2.9 及 2.28 段)

項目	2011-12 年度	2012-13 年度	2013-14 年度	2014-15 年度	2015-16 年度
(h) 保養開支 總額 ((e)+(f)+(g)) (百萬元)	213.7	304.5	390.5	439.4	500.1
(i) 平均向每個 租住公屋單 位發出的施 工通知單數 目 ((d)/(a))	0.38	0.44	0.50	0.53	0.56
(j) 每份施工 通知單的 平均開支 ([(e)+(f)]/ (d))(元)	691	852	958	1,023	1,092
(k) 每個租住公 屋單位的平 均保養開支 ((h)/(a))(元)	297	417	527	587	664

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註：包括聘請客戶服務主任，以及提供電腦設備和電話熱線支援服務的開支。

全方位維修計劃工作隊勘察租住公屋單位工作
未達訂明標準的情況
(2012–13 至 2015–16 年度)

屋邨樓齡	勘察標準 (每天勘察的 單位數目)	經房屋署服務 審核隊核查的 屋邨數目	勘察未能達到標準	
			涉及的 屋邨數目	勘察單位 平均數目 (每天勘察的 單位數目)
11 至 20 年	10	0	不適用	不適用
21 至 40 年	6	22	15 (68%)	3.2 至 5.7
40 年以上	4	8	5 (63%)	2.0 至 3.8
總計		30	20 (67%)	

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

附錄 I
(參閱第 2.29 及 2.30 段)

**日常家居維修服務的服務標準
與選定屋邨實際表現的比較
(2011 至 2015 年)**

服務標準		2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	整體
選定屋邨數目		54	86	56	57	51	304
未能達到服務標準的屋邨數目							
1	在租戶提出施工要求當日進行勘察，目標是每月的勘察有 80% 達標	13	20	8	5	3	49 (16%)
2	在租戶提出施工要求後兩天內完成小型維修工程，目標是每月應要求進行這類維修的單位有 80% 達標	17	18	6	3	0	44 (14%)
3	在租戶提出施工要求後 14 天內由承辦商完成屋邨工程施工通知單，目標是每月應要求進行這類維修的單位有 70% 達標	40	50	27	21	13	151 (50%)
4	在接獲租戶的施工要求後兩小時內與租戶聯絡，預約勘察的日期	12	22	11	16	30	91 (30%)
5	上門勘察前 15 至 30 分鐘致電通知租戶	3	11	19	19	11	63 (21%)
6	上門維修前 15 至 30 分鐘致電通知租戶	5	11	28	21	13	78 (26%)
7	完成維修工程後 14 天內向租戶收集意見	20	49	36	31	36	172 (57%)
8	勘察後即場與租戶預約進行小型維修工程的日期	2	9	12	12	8	43 (14%)
9	如租戶的上一層單位須進行重鋪防水層工程，租戶每月會收到有關工程進展的通知，直至工程完成為止	8	29	27	24	4	92 (30%)
達到全部服務標準的屋邨數目		5 (9%)	9 (10%)	2 (4%)	5 (9%)	4 (8%)	25 (8%)

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

附錄 J
(參閱第 2.40(a) 及 (b) 段)

房屋署就日常家居維修服務的維修工程施工通知單
進行成效核證的結果
(2011 至 2015 年)

維修工程	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	整體
<i>小型工程施工通知單</i>						
(a) 物料						
甲等	5	15	11	11	6	48
乙等	11	4	0	0	0	15
丙等	1 } 1 (6%)	1	0	0	0 } 3 (33%)	2 } 7 (10%)
丁等	0 }	0	1	1	3 }	5 }
總數	17	20	12	12	9	70
(b) 造工						
甲等	21	95	5	0	0	121
乙等	18	41	88	99	80	326
丙等	7 } 8 (17%)	21	18	11	21 } 22 (22%)	78 } 84 (16%)
丁等	1 }	0	0	4	1 }	6 }
總數	47	157	111	114	102	531
<i>屋邨工程施工通知單</i>						
(a) 物料						
甲等	20	73	72	71	79	315
乙等	16	14	0	2	0	32
丙等	3 } 6 (14%)	10	1	0	0 } 5 (6%)	14 } 33 (9%)
丁等	3 }	2	4	5	5 }	19 }
總數	42	99	77	78	84	380

附錄 J
(續)
(參閱第 2.40(a) 及 (b) 段)

維修工程	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	整體
(b) 造工						
甲等	6	29	0	0	0	35
乙等	18	49	41	31	12	151
丙等	18	77	70	75	73	313
丁等	6					
總數	48	159	112	114	102	535

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

附註：1：甲等表示完全符合核准標準。乙等表示有輕微不合標準／欠妥的情況，未必需要進行更換／糾正工程。丙等表示有不合標準的情況，須局部進行更換／糾正工程。丁等表示須進行大規模糾正工程，或全面重新進行工程。

2：由於每份施工通知單的維修工程未必同時涉及物料和造工，因此涉及的施工通知單數目未必相等於選定作覆檢的施工通知單總數。

附錄 K
(參閱第 5.12 段)

原訂於 2016 年 8 月及 9 月完成安裝工程
但仍有超過 50% 工程尚未完成的 6 個屋邨
(2016 年 7 月 31 日)

屋邨	施工期	單位數目		
		選擇更換 (a)	已安裝晾衣架 (b)	安裝工程 尚未完成 (c) = (a) – (b)
彩霞邨 (註)	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	103	51 (49%)	52 (51%)
葵涌邨 (第一期)	2015 年 10 月 28 日 至 2016 年 8 月 18 日	980	59 (6%)	921 (94%)
廣田邨	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	464	81 (17%)	383 (83%)
秀茂坪邨	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	1 955	869 (44%)	1 086 (56%)
順安邨 (第一及 第二期)	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	1 758	190 (11%)	1 568 (89%)
德田邨 (註)	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	312	154 (49%)	158 (51%)
	整體	5 572	1 404 (25%)	4 168 (75%)

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註：有關屋邨為租者置其屋計劃屋邨。

附錄 L
(參閱第 5.13 段)

原訂於 2016 年 8 月及 9 月完成密封工程
但仍有超過 50% 工程尚未完成的 10 個屋邨
(2016 年 7 月 31 日)

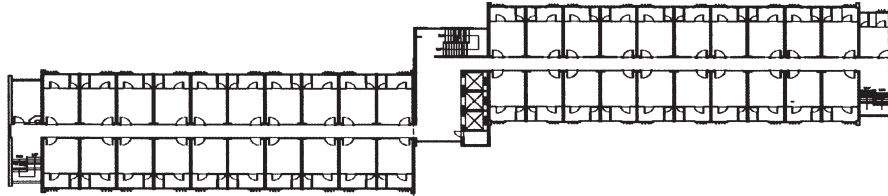
屋邨	施工期	單位數目			
		不選擇 更換 (a)	因保留現有晾衣 架而不選擇更換 (註 1) (b)	不選擇更換及 現時沒有晾衣架	
				插筒 已密封 (c)	插筒 尚未密封 (d)=(a)-(b)-(c)
彩霞邨 (註 2)	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	231	88	13 (9%)	130 (91%)
興田邨 (註 2)	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	311	1	6 (2%)	304 (98%)
高怡邨	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	802	120	188 (28%)	494 (72%)
葵涌邨 (第一期)	2015 年 10 月 28 日至 2016 年 8 月 18 日	1 480	222	105 (8%)	1 153 (92%)
廣田邨	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	1 989	47	391 (20%)	1 551 (80%)
愛民邨	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	2 107	186	933 (49%)	988 (51%)
秀茂坪邨	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	4 507	1 424	1 193 (39%)	1 890 (61%)
順安邨 (第一及 第二期)	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	1 244	46	167 (14%)	1 031 (86%)
翠屏北邨 (註 2)	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	1 178	98	15 (1%)	1 065 (99%)
德田邨 (註 2)	2015 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	1 170	29	9 (1%)	1 132 (99%)
	整體	15 019	2 261	3 020 (12 758 的 24%)	9 738 (12 758 的 76%)

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

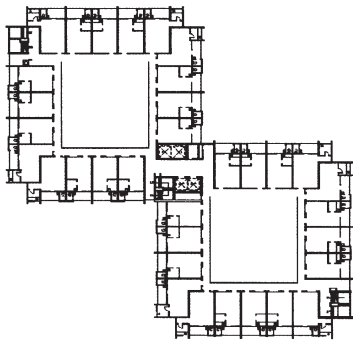
註 1：房屋署表示，這包括已由租戶／房屋署安裝晾衣架的單位。

註 2：有關屋邨為租者置其屋計劃屋邨。

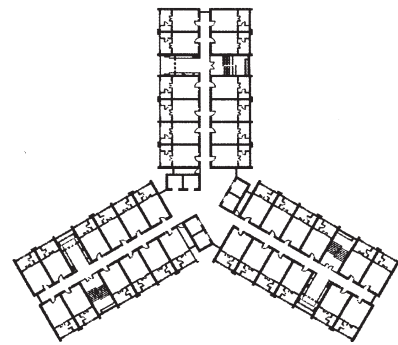
七類公共租住屋邨大廈設計



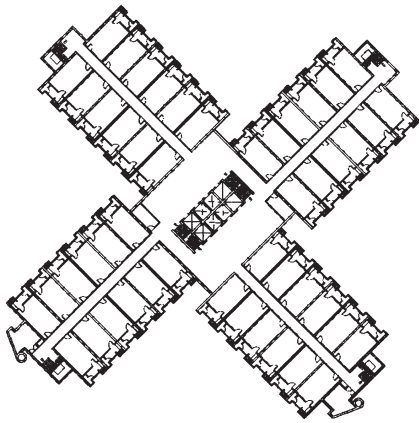
長型



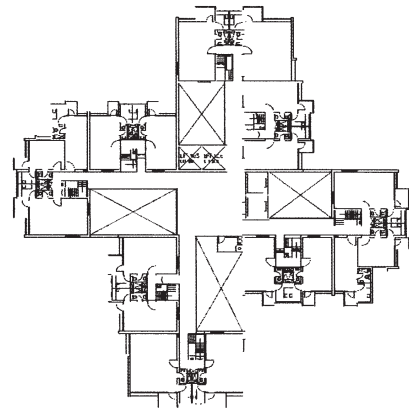
塔式



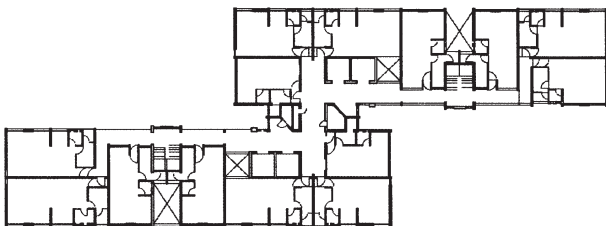
梯級型 / Y 型



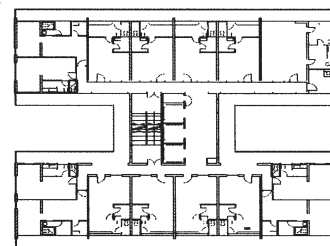
十字一型



十字二型



相連長型



工字型

資料來源：房屋署的記錄