

# 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。