第 4 章

房屋局
運輸及物流局
香港房屋委員會
房屋署
路政署

在公共租住屋邨提供無障礙設施

香港審計署
二零二三年十月二十七日

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。

《審計署署長第八十一號報告書》
共有 8 章，全部載於審計署網站
(網址：https://www.aud.gov.hk)。

審計署網站

香港
金鐘道 66 號
金鐘道政府合署
高座 6 樓
審計署

電話：(852) 2867 3423
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

在公共租住屋邨提供無障礙設施

目　錄

	段數
摘要	
第 1 部分：引言	1.1 – 1.16
審查工作	1.17 – 1.18
政府的整體回應	1.19 – 1.20
鳴謝	1.21
第 2 部分：無障礙通道和設施改善計劃	2.1
改善計劃的監察	2.2 – 2.12
審計署的建議	2.13
政府的回應	2.14
租住公屋單位調適工程的推行情況	2.15 – 2.21
審計署的建議	2.22
政府的回應	2.23
無障礙主任的委任和培訓	2.24 – 2.26
審計署的建議	2.27
政府的回應	2.28
第 3 部分：加裝升降機計劃	3.1 – 3.16
審計署的建議	3.17
政府的回應	3.18

段數

第 4 部分：在「人人暢道通行」計劃下為與屋邨有關的行人通道加建升降機 4.1

為位於／連接屋邨的行人通道加建升降機 4.2 – 4.14
審計署的建議 4.15
政府的回應 4.16
在靠近屋邨的行人通道加建升降機 4.17 – 4.24
審計署的建議 4.25
政府的回應 4.26
加快興建升降機的新措施 4.27 – 4.32
審計署的建議 4.33
政府的回應 4.34

附錄 頁數

A： 香港房屋委員會轄下小組委員會 (2023 年 6 月 30 日) 51

B： 房屋署：組織架構圖 (摘錄) (2023 年 6 月 30 日) 52

C： 路政署：組織架構圖 (摘錄) (2023 年 8 月 31 日) 53

D： 加裝升降機計劃第一期的加裝升降機項目 (2023 年 6 月 30 日) 54 – 55

E： 加裝升降機計劃第二期的加裝升降機項目 (2023 年 6 月 30 日) 56

在公共租住屋邨提供無障礙設施

摘要

1. 香港房屋委員會 (房委會) 負責制定和推行公營房屋計劃，為不能負擔私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要。房委會的其中一項工作目標，是致力締造長者宜居和無障礙的屋邨環境，照顧不同年齡和身體能力的居民的需要。截至 2023 年 6 月 30 日，房屋署作為房委會的執行機關，管理 818 468 個租住公屋單位，當中有約 210 萬名居民。有關單位位於 237 個屋邨 (包括 193 個公共租住屋邨 (公共屋邨)、39 個租者置其屋計劃 (租置計劃) 屋邨，以及 5 個其他資助房屋計劃 (即居者有其屋計劃、可租可買計劃和綠表置居計劃) 下的屋邨)。截至 2023 年 6 月 30 日，房屋署轄下屋邨管理處有 4 741 名人員，負責公共屋邨的管理和維修保養事宜。

2. 房委會的既定政策是在切實可行的情況下，遵從《設計手冊：暢通無阻的通道》(《設計手冊》) 的現行規定，提供無障礙通道和設施。因應《設計手冊 1997》和《設計手冊 2008》推出，房委會分別在 2001 年和 2010 年推行改善計劃。由於升降機是無障礙設施的重要組成部分，房委會由 2008 年起在現有公共屋邨推行加裝升降機計劃。此外，在「人人暢道通行」計劃的「特別計劃」下，路政署也推行工程，為房委會轄下租置計劃及可租可買計劃屋邨和已拆售物業的公共屋邨的行人通道加建升降機。路政署主要工程管理處轄下的暢道通行工程管理小組負責監督「人人暢道通行」計劃的推行情況。審計署最近對在公共屋邨提供無障礙通道和設施的工作進行審查。

無障礙通道和設施改善計劃

3. ***需要加強監察就無障礙通道和設施的提供和維修保養情況而進行的定期檢查結果的提交情況*** 房委會按個別場地提名無障礙主任，負責協助殘疾人士進出處所、使用有關處所的服務和設施，以及處理涉及場地內無障礙事宜的投訴。根據房屋署的總務通告，無障礙主任應定期檢查每個處所為殘疾人士提供的設施，以確保提供足夠的無障礙設施／服務、設施維修保養得宜，以及適當增添相關設施。無障礙主任亦須提交季度報表。審計署分析了無障礙主任就 2022 年 4 月至 2023 年 3 月期間的定期檢查結果的提交情況，發現在 237 個屋邨中，有 97 個 (41%) 沒有按要求提交所有檢查結果，當中有 25 個 (11%) 屋邨沒有提交任何檢查結果 (第 1.9、2.3 及 2.4 段)。

4. ***審計署就無障礙通道和設施進行的實地視察*** 無障礙通道和設施屬屋邨設施的一部分，除了無障礙主任會定期檢查外，屋邨職員也會每日巡查，以確保這些通道和設施正常運作。審計署於 2023 年 6 月至 8 月期間在 4 個公共屋邨進行實地視察，並集中於 2001 年和 2010 年改善計劃下進行的主要改善工程。審計署的實地視察發現，4 個屋邨均有部份無障礙通道和設施偏離《設計手冊 2008》及房屋署技術指引和損毀的情況，例如 3 個屋邨沒有在門口前面、斜道的頂部和底部或樓梯鋪設觸覺警示帶，以及 2 個屋邨的升降機機廂內聲音訊號和提示停留層數的報訊出現故障。審計署所發現的偏離指引和損毀情況，房屋署在進行定期檢查／每日巡查時並沒有發現到 (第 2.5 至 2.8 段)。

5. ***在提供多功能感應地圖方面有可予改善之處*** 2006 年，房屋署與一個殘疾人士團體共同研製出多功能感應地圖，通過視覺、觸覺和話音信息，協助所有人士查找路向，任何年紀或視力者皆適用。截至 2023 年 6 月 30 日，在 193 個公共屋邨中，有 72 個 (37%) 已裝設多功能感應地圖。審計署在 2023 年 6 月至 8 月期間進行了兩次實地視察，就裝設於 10 個公共屋邨的 36 幅多功能感應地圖，視察每幅地圖的狀況，結果在兩次實地視察時均發現 27 幅 (75%) 地圖 (位於 8 個屋邨) 有損毀 (第 2.9 至 2.11 段)。

6. ***在處理調適工程申請方面有可予改善之處*** 房委會在接獲長者或殘疾租戶提出的申請後，會為租住公屋單位免費進行調適工程。屋邨管理處已公布「殘疾人士和長者居住單位的調適工程」訓令，列明屋邨職員處理這些申請的方法。審計署的審查發現：

(a) 就 5 個屋邨在 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期間接獲的 15 份調適工程申請，由接獲申請至發出施工通知單的相隔時間較長 (介乎 26 至 140 天，平均為 76 天)。在其中 2 宗個案，屋邨職員需時超過 50 天才要求分區保養辦事處處理有關申請；及

(b) 就 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期間接獲有關調適工程未獲處理／遭拒絕的 4 宗投訴個案：

(i) 在 3 宗個案中，租戶在沒有專業人士的轉介或推薦的情況下要求屋邨職員為其單位進行調適工程。在其中 1 宗個案中，有關屋邨職員雖確認收到要求，但未有告知租戶需要經專業人士的轉介或推薦，而有關要求並未獲處理。房委會未有公布申請進行調適工程的詳細程序和所需的證明文件 (即專業人士的轉介或推薦)；及

(ii) 在餘下的 1 宗個案中，儘管租戶已提交職業治療師的推薦，但屋邨職員在沒有把個案轉介上司處理，也沒有告知租戶申請遭拒絕原因的情況下，拒絕其提出進行非標準調適工程的要求，有違屋邨管理處的訓令 (第 2.15 及 2.16 段)。

7. ***需要加強就安裝火警視像警報系統取得同意的工作*** 2019 年 10 月，經消防處同意，加上在住宅單位試行的效果理想，房委會批准可在聽障租戶提出要求的情況下，免費為其租住公屋單位安裝火警視像警報系統。截至 2023 年 6 月 30 日，共有 1 558 個租住公屋單位有聽障租戶。當中，有 94 個 (6%) 單位位於 42 個租置計劃、可租可買計劃和居者有其屋計劃下的屋邨內。有關單位需得相關業主立案法團的書面同意，才可把火警視像警報系統連接到有關屋邨的公共消防系統。審計署留意到，截至 2023 年 6 月 30 日，有 20 個 (48%) 屋邨的書面同意尚未取得，當中 18 個屋邨有聽障租戶 (涉及 42 個租住公屋單位)(第 2.20 及 2.21 段)。

8. ***在委任和培訓無障礙主任方面有可予改善之處*** 截至 2023 年 6 月 30 日，共有 229 名屋邨職員受委任為設有租住公屋單位的屋邨的無障礙主任。部分無障礙主任負責超過 1 個屋邨。審計署的審查發現，在 237 個屋邨當中，有 6 個屋邨自 2011 年 4 月實施無障礙統籌經理及無障礙主任計劃以來，長時間沒有委任無障礙主任 (例如 1 個屋邨截至 2023 年 6 月 30 日仍沒有委任無障礙主任)。此外，雖然房屋署每年為無障礙主任安排培訓課程，但沒有訂立其出席培訓課程的規定。審計署分析了 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日期間所舉行培訓課程的出席情況，發現在該 229 名無障礙主任當中，有 105 名 (46%) 沒有出席任何培訓課程 (第 2.24 及 2.25 段)。

加裝升降機計劃

9. 2008 年，房委會推行中央的加裝升降機計劃，以全面而一致的做法處理加裝升降機項目的評審、訂定優次、篩選、執行和監察工作。計劃的兩期，即加裝升降機計劃第一期和加裝升降機計劃第二期，分別在 2008 年和 2013 年推行。由 2015–16 年度起，加裝升降機計劃由每數年制定一次改為每年制定的恆常計劃，自此共進行過兩次年度計劃 (即 2015–16 年度加裝升降機計劃和 2016–17 年度加裝升降機計劃)。房屋署表示，由於預計日後的加裝升降機建議數量會十分少，因此在 2016–17 年度加裝升降機計劃後，不再每年進行相關工作 (第 3.2 至 3.7 段)。

10. ***需要留意加裝升降機建議的推行情況*** 房屋署表示，各區域物業管理辦事處會考慮加裝升降機建議，而有關建議會提交維修計劃及檢討委員會考慮。截至2023 年 3 月 31 日，在向維修計劃及檢討委員會提交的日後可能推行的加裝升降機建議清單上，有 24 個建議沒有獲揀選作為推行項目。在該 24 個建議中，有 7 個建議尚未取得業權共有人同意，另有 6 個建議的有關區域物業管理辦事處現正監察安裝升降機的需要。房屋署表示，有關情況或會改變 (例如共有業權改變)，使該等建議可落實推行。審計署認為，房屋署應繼續留意推行加裝升降機建議的需要和可行性 (第 3.8 及 3.9 段)。

11. ***需要加快推行獲選的項目*** 截至 2023 年 9 月，在年度計劃下獲選的 7 個加裝升降機建議 (2015–16 年度加裝升降機計劃下的 5 個建議和 2016–17 年度加裝升降機計劃下的 2 個建議) 仍未推行。該 7 個建議中，有 1 個由於不同高度平台之間的垂直距離太少，因而不建議推行。至於餘下 6 個涉及已拆售屋邨的建議，審計署的審查發現，雖然區域物業管理辦事處已就加裝升降機建議的項目詳情和費用分攤徵求業權共有人同意，但是：(a) 有 4 個建議未能取得業權共有人的同意；及 (b) 餘下 2 個建議的初步可行性研究已分別在 2016 年 1 月和 2018 年 2 月完成。截至2023 年 6 月，詳細可行性研究仍在進行 (第 3.10 段)。

12. ***沒有升降機設施的住宅大廈*** 截至 2023 年 6 月，有 30 幢位於 3 個公共屋邨 (即長洲的長貴邨、大澳的龍田邨和北角的模範邨) 的大廈沒有升降機設施。房屋署表示，署方在 2006 年進行的研究顯示，在樓高 5 至 6 層的模範邨低座大廈建造升降機在技術上並不可行。至於龍田邨和長貴邨，由於其住宅大廈均為 3 至 4 層高，因此沒有提供升降機設施。儘管如此，房屋署會繼續運用現時的調遷安排，以照顧長者和殘疾人士的需要。截至 2023 年 6 月 30 日，該 3 個屋邨內約有 30% 租戶是長者。根據《2022 年施政報告》，政府會為公營房屋居民打造更舒適的公共空間、設施和屋邨環境。審計署認為，需要就該 3 個公共屋邨內沒有升降機設施的住宅大廈，探討措施，為居於該處的長者進一步優化居住環境 (第 3.11 至 3.13、3.15 及 3.16 段)。

在「人人暢道通行」計劃下為與屋邨有關的行人通道加建升降機

13. 2012 年 8 月，政府推出「人人暢道通行」的新政策，表明現有的行人通道即使已裝設標準斜道，政府亦會考慮加裝升降機。此後，政府陸續在「人人暢道通行」計劃下推出多個階段的計劃，並擴大範疇以涵蓋更多行人通道。政府在《2019 年施政報告》中宣布進一步擴大「人人暢道通行」計劃的範疇，通過「特別

計劃」為屋邨的行人通道加建升降機 (見第 2 段)。路政署表示，截至 2023 年 8 月 31 日，在「人人暢道通行」各個階段的計劃下，已完成 191 個加建升降機項目，而在「特別計劃」下則有 33 個項目 (第 1.13 至 1.16 段)。

14. ***需要加強諮詢區議會意見*** 路政署在 2020 至 2021 年期間就推展「特別計劃」諮詢相關區議會。審計署的審查發現，在「特別計劃」下獲選為優先推展或替代項目的 39 條行人通道當中，有 8 條並未有列入第一階段諮詢時提供予相關區議會的行人通道清單。在該 8 條未有列入清單的行人通道當中，有 4 條 (50%) 在路政署考慮多項因素 (例如附近的現有地面行人過路處、相鄰購物中心的現有升降機、人流數字等) 後所作的初步評估中，被評為屬非優先項目，而餘下 4 條 (50%) 則並未載列於房屋署提供的資料內 (第 4.6 及 4.7 段)。

15. ***需要採取措施縮短因處理地下公用設施而須延長的完工所需時間*** 審計署的審查發現，有 2 部升降機的建造工程需延長完工所需時間，而主因是處理地下公用設施需時較長：

(a) ***升降機 A*** 根據 2015 年 5 月 22 日開始生效的工程合約，升降機 A 的加建工程預定於 730 天內竣工，即完工日期為 2017 年 5 月 20 日。然而，加建工程的實際完工日期為 2020 年 5 月 8 日。路政署表示，這部升降機的完工所需時間整體而言獲准延長 1 084 天，包括延長 715 天以作處理地下公用設施；及

(b) ***升降機 B*** 根據 2015 年 5 月 22 日開始生效的工程合約，升降機 B 的加建工程預定於 912 天內竣工，即完工日期為 2017 年 11 月 18 日。然而，加建工程的實際完工日期為 2019 年 10 月 16 日。路政署表示，這部升降機的完工所需時間整體而言將獲准延長 697 天，包括延長 418 天以作處理地下公用設施 (第 4.19 段)。

16. ***需要繼續致力令尚未完成的加建升降機工程加快完工*** 審計署的審查發現，雖然有關工程合約在 2019 年 10 月開始生效，但截至 2023 年 8 月 31 日，3 部升降機的建造工程仍未完成。審計署分析了有關工程合約訂明的原定完工日期和路政署預測的完工日期，留意到完工時間延誤 406 至 620 天不等。路政署表示，這情況主要歸因於工程承建商工作進度緩慢和地盤閒置問題。鑑於有關工程承建商的表現持續欠佳，未能達到工程合約訂明的加建升降機工程進度，路政署已採取多項跟進行動 (例如在 2023 年 6 月，路政署向有關工程承建商發出「表現欠佳報告」，並與

有關工程承建商的高級管理層會面)。審計署留意到路政署採取的跟進行動，認為路政署需要繼續致力令尚未完成的加建升降機工程加快完工 (第 4.22 及 4.24 段)。

17. ***需要就「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」應用於「人人暢道通行」計劃工程合約進行檢討*** 路政署表示，一般加建升降機工程的整個施工期可長達約 3.5 年。為了加快興建「人人暢道通行」計劃的升降機，路政署自 2021 年年底起試行兩項新措施，即「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」。為評估在「人人暢道通行」計劃日後的工程合約應用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」是否適合和具成效，路政署在應用該兩項新措施方面汲取更多經驗後，應進行檢討 (第 4.27 及 4.32 段)。

審計署的建議

18. 審計署的建議載於本審計報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。審計署*建議*房屋署署長應：

無障礙通道和設施改善計劃

(a) 採取措施，加強監察無障礙主任提交定期檢查結果的情況 (第 2.13(a) 段)；

(b) 加強對無障礙通道和設施的定期檢查／每日巡查，並在切實可行的情況下，就審計署發現的無障礙通道和設施損毀和偏離《設計手冊 2008》／技術指引的情況，採取行動糾正問題 (第 2.13(b) 段)；

(c) 提醒房屋署人員定期檢查公共屋邨內多功能感應地圖的狀況，並維修保養地圖使其保持在良好操作狀態 (第 2.13(c) 段)；

(d) 探討提升多功能感應地圖耐用程度的措施，並盡可能減少該等地圖出現損毀的情況 (第 2.13(d) 段)；

(e) 檢討調適工程的申請程序，務求盡可能縮短處理時間 (第 2.22(a) 段)；

(f) 在公布調適工程申請程序方面作出改善，並提醒屋邨職員處理調適工程申請時，須遵守「殘疾人士和長者居住單位的調適工程」訓令 (第 2.22(b) 段)；

(g) 加強工作，取得租置計劃、可租可買計劃和居者有其屋計劃下屋邨的業主立案法團同意，以安裝火警視像警報系統 (第 2.22(d) 段)；

(h) 採取措施，監察為所有屋邨委任無障礙主任的情況 (第 2.27(a) 段)；

(i) 採取措施，改善無障礙主任出席培訓課程的情況 (例如訂立出席培訓課程的規定)(第 2.27(b) 段)；

加裝升降機計劃

(j) 繼續留意推行加裝升降機建議的需要和可行性 (第 3.17(a) 段)；

(k) 密切監察詳細可行性研究的進度，以進一步加快推行第 3.10(c) 段所述的 2 個加裝升降機建議 (第 3.17(b) 段)；及

(l) 就該 3 個公共屋邨 (即長貴邨、龍田邨和模範邨) 內沒有升降機設施的住宅大廈，探討措施，為居於該處的長者進一步優化居住環境 (第 3.17(c) 段)。

19. 審計署也*建議*路政署署長應：

在「人人暢道通行」計劃下為與屋邨有關的行人通道加建升降機

(a) 考慮日後諮詢區議會意見時提供更詳盡的資料 (第 4.15(b) 段)；

(b) 就推行加建升降機工程方面，繼續採取措施，盡可能縮短因處理地下公用設施而須延長的完工所需時間 (第 4.25(a) 段)；

(c) 繼續致力令尚未完成的加建升降機工程加快完工 (第 4.25(b) 段)；及

(d) 在應用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」方面汲取更多經驗後進行檢討，以評估路政署在「人人暢道通行」計劃日後的工程合約應用該兩項新措施是否適合和具成效 (第 4.33 段)。

政府的回應

20. 房屋署署長和路政署署長同意審計署的建議。

第 1 部分：引言

1.1　本部分闡述這項審查工作的背景，並概述審查目的和範圍。

背景

1.2　香港房屋委員會 (房委會 —— 註 1) 是根據《房屋條例》(第 283 章) 在 1973 年 4 月成立的法定機構，負責制定和推行公營房屋計劃，為不能負擔私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要。房委會轄下設有 6 個常務小組委員會，負責制定和實施不同範疇的政策，以及監督推行情況 (見附錄 A)。

1.3　房屋署是房委會的執行機關，為房委會提供秘書和行政支援。房屋署也協助房屋局處理一切有關房屋的政策和事務。房屋局局長和房屋署署長分別擔任房委會的正、副主席。

1.4　截至 2023 年 6 月 30 日，房屋署為約 210 萬名居民管理 818 468 個租住公屋單位。有關單位位於 237 個屋邨 (見表一)：

(a) ***公共租住屋邨 (公共屋邨)***　房屋署負責公共屋邨和附屬設施的整體管理工作。鑑於公共屋邨單位數量龐大，為提高服務質素和成本效益，房屋署將一些公共屋邨的物業管理工作外判予物業管理服務公司 (物管公司)。房屋署表示，約 60% 的公共屋邨日常管理工作已外判予物管公司承辦，其餘工作則由房屋署直接負責；

(b) ***租者置其屋計劃 (租置計劃) 屋邨***　租置計劃在 1998 年推出，協助公屋租戶以可負擔的價格購買所租住的單位。雖然在 2005–06 年度租置計劃已停止推出新屋邨，但現居於租置計劃屋邨的租戶仍可選擇購買其所租住的單位。《2019 年施政報告》建議房委會積極部署，加快出售現時租置計劃屋邨中的未售出單位。2020 年 7 月，房委會通過凍結出租租置計劃屋邨的回收單位，並把這些回收單位推出發售的安排 (註 2)。自 2023 年 6 月起，這安排已恆常化。截至 2023 年 6 月 30 日，

註 1： *截至 2023 年 6 月 30 日，房委會的成員包括 4 名官方委員和 19 名非官方委員，全部由香港特別行政區行政長官委任。4 名官方委員包括房屋局局長、房屋署署長、財經事務及庫務局常任秘書長 (庫務) 和地政總署署長。*

註 2： *2020 年 7 月，房委會通過建議，把從租置計劃屋邨回收的空置單位的目標買家擴展至有綠表資格的準買家，並於居者有其屋計劃和綠表置居計劃的銷售計劃中出售。*

在 39 個租置計劃屋邨中約有 34 200 個未售出單位。這 39 個屋邨全數都已根據《建築物管理條例》(第 344 章) 成立業主立案法團，負責其屋邨的管理和維修保養工作；及

(c) ***其他資助房屋計劃下的租住公屋單位*** 除了公共屋邨和租置計劃屋邨外，也有一些租住公屋單位大廈設於不同資助房屋計劃 (即居者有其屋計劃、可租可買計劃和綠表置居計劃) 下興建的 5 個屋邨中。這些屋邨的住戶包括租住公屋單位租戶和私人業主兩者，屋邨的日常管理事宜由業主立案法團或業主委員會處理。截至 2023 年 6 月 30 日，這 5 個屋邨中約有 9 700 個租住公屋單位。

表一

位於 237 個屋邨的租住公屋單位
(2023 年 6 月 30 日)

屋邨類別	屋邨數目	租住公屋單位數目
公共屋邨	193 (註)	774 534 (95%)
租置計劃	39	34 247 (4%)
其他資助房屋計劃	5	9 687 (1%)
總計	237	818 468 (100%)

資料來源：房屋署的記錄

註： 數字包括 3 個由私人機構參建居屋計劃轉作公共屋邨的項目，當中所有住宅單位均由房委會擁有。這 3 個屋邨公用地方的業權則由房委會和非住宅部分的私人業主共同擁有，而管理工作由其業主委員會負責。為求簡明，本審計報告書把這 3 個屋邨納入公共屋邨之下。

附註：2005 年，房委會把位於 127 個屋邨的 180 個非住宅物業 (例如零售和停車場設施) 拆售予一家私人企業。根據公契，這些已拆售屋邨的公用地方的業權，由各業主 (包括房委會、非住宅物業的業主，以及租置計劃和可租可買計劃屋邨內個別住宅單位的業主等) 共同擁有。根據相關公契的條文，管理和維修保養這些公用地方的責任，應由所有業主承擔。

政府在提供無障礙通道和設施方面的政策

1.5　提供無障礙通道和設施，讓有需要的人士 (包括殘疾人士和長者) 與其他人士一樣，在平等的基礎上無障礙地進出處所，使用處所內的設施和服務，協助他們獨立生活和充分參與社會的各項活動，融入社羣，是政府既定的政策目標。

1.6　《建築物條例》(第 123 章) 下的《建築物 (規劃) 規例》(第 123F 章) 載述了無障礙通道和設施的設計規定，確保在建築物內設有適當的無障礙通道和設施，以切合殘疾人士的需要。屋宇署並發出《設計手冊：暢通無阻的通道》(《設計手冊》)，提供有關無障礙通道和設施的設計指引，以補足《建築物 (規劃) 規例》的規定 (註 3)。《設計手冊》在 1984 年首次出版，並因應建築科技的進步和社會的發展在 1997 年 (即《設計手冊 1997》) 和 2008 年 (即《設計手冊 2008》── 註 4) 更新。所有新建築物或現有建築物的改建、改動或加建，均須符合《建築物 (規劃) 規例》和《設計手冊》現行版本所載列的最新無障礙設計標準，但政府或房委會的建築物則除外。

無障礙通道和設施改善計劃

1.7　房委會的其中一項工作目標，是致力締造長者宜居和無障礙的屋邨環境，照顧不同年齡和身體能力的居民的需要。雖然《建築物 (規劃) 規例》一般不適用於政府或房委會的建築物，但政府和房委會的既定政策是在切實可行的情況下，遵從《設計手冊》的現行規定，達到比法定規定更高的標準。所有在 2008 年 12 月 1 日後動工興建的新房委會建築物及現有房委會建築物的改建或加建，在切實可行的情況下都必須符合《設計手冊 2008》所載的強制規定。此外，房屋署在充分考慮「通用設計」概念和《設計手冊 2008》所載規定後，發出內部技術指引，就設計和提供無障礙通道和設施提供更詳細規定。房委會表示，為租住公屋單位租戶提供的無障礙通道和設施主要包括：

註 3： *《設計手冊》載列《建築物 (規劃) 規例》就無障礙通道和設施所訂的強制規定。至於合適可取的規定，則列在建議遵守的規定下。*

註 4： *《設計手冊 2008》在 2008 年首次出版，其後曾在 2012 年 11 月、2015 年 9 月、2017 年 4 月、2019 年 6 月、2020 年 10 月和 2021 年 12 月修訂。最新版本為《設計手冊 2008(2021 年版本)》。*

(a) 屋邨公用地方 (註 5) 和單位內 (註 6) 的無障礙設施；及

(b) 公用地方的升降機、自動梯和行人天橋。

1.8 ***為現有處所推行的改善計劃*** 因應《設計手冊 1997》和《設計手冊 2008》推出，房委會分別在 2001 年和 2010 年推行改善計劃：

(a) 房委會由 2001 年開始為約 150 個現有公共屋邨內的公共設施和行人通道進行改善工程，以遵從《設計手冊 1997》所載的規定。改善工程在 2010 年完成，總開支為 1.4 億元；及

(b) 就 2008 年 12 月 1 日或之前動工興建的處所，房委會由 2010 年開始為轄下約 240 個處所 (註 7) 推行無障礙通道和設施改善計劃，務求在切實可行的情況下遵從《設計手冊 2008》所載的規定。考慮到工作的複雜性，尤其是 1997 年前興建的物業，房委會成立委員會，即屋邨管理處改善無障礙通道督導委員會，全面統籌無障礙事宜。改善工程在2017年3 月完成，總開支為 3.135 億元。

1.9 ***無障礙統籌經理及無障礙主任計劃*** 房委會自 2011 年 4 月 1 日起實施無障礙統籌經理及無障礙主任計劃。助理署長 (行政) 獲委任為部門無障礙統籌經理，擔任部門的聯絡人，並由 1 名部門副無障礙統籌經理和 3 名所屬處別的無障礙統籌經理協助。無障礙主任則按個別場地提名，負責協助殘疾人士進出處所、使用有關處所的服務和設施，以及處理涉及場地內無障礙事宜的投訴。無障礙主任也須定期檢查設施，並適時採取所需的跟進行動，確保場地提供適當的無障礙設施，以及通道暢通易達，沒有不當改動或阻塞的情況。

1.10 除了在公用地方提供無障礙設施外，房委會在收到長者或殘疾租戶的申請時，會為租住公屋單位進行調適工程，例如在單位入口設置斜道、擴闊浴室門口，以及在適當地面鋪設防滑地磚。房委會會悉數承擔調適工程的費用，以照顧租戶的需要。為確保工程切合個別租戶的實際需要，房委會在取得租戶同意後，會就某些調適工程徵詢專業人士，包括醫生、物理治療師、職業治療師或醫務社會工作者的意見。

註 5： *例子包括在階梯提供扶手、在主要通道和建築物出入口設置斜道、在主要路口設置下斜路緣和鋪設觸覺引路帶連接屋邨內的住宅大廈和主要設施。*

註 6： *例子包括在適當地面鋪設防滑地磚、在洗滌盆／花灑的水龍頭和門柄採用推桿式開關、安裝較大的開關掣和門鐘按鈕在易於觸及的高度。*

註 7： *這些處所包括住宅大廈、外圍公用地方、公共運輸交匯處、商業中心和停車場等。*

加裝升降機計劃

1.11　由於升降機是無障礙設施的重要組成部分，房委會由 2008 年起在現有公共屋邨推行加裝升降機計劃。該計劃推行了兩期：

(a) ***第一期***　第一期包括在公共屋邨範圍內的公用地方加建升降機、自動梯和行人天橋，以連接地面高度差異較大的平台；以及在沒有升降機設施的租住公屋大廈加設升降機。該期計劃在 29 個公共屋邨合共加建了 70 部升降機、6 條自動梯和 18 條行人天橋，計劃已在 2014 年完成；及

(b) ***第二期***　第二期包括在公共屋邨加裝升降機連接外圍地方高架平台和現有的行人天橋。該期計劃在 8 個公共屋邨合共加建了 13 部升降機和 9 條行人天橋，計劃已在 2017 年完成。

2012 年，加裝升降機計劃定為常規計劃，以繼續優化供租戶使用的行人通道。2015 年，該計劃由每數年制定一次改為每年制定的恆常計劃。此後，該計劃再於 2 個公共屋邨加建了 2 部升降機和 1 條行人天橋，總建築費用為 4,000 萬元。房委會表示，會考慮公眾提出在公共屋邨範圍內加裝升降機的建議，並在有需要時評估該等建議。

1.12　截至 2023 年 6 月 30 日，房屋署轄下設有 4 個分處，每個分處由 1 名副署長管理。屋邨管理處有 4 741 名人員，負責公共屋邨的管理和維修保養事宜。該處設有 3 名助理署長，負責督導 7 個區域物業管理辦事處和 5 個支援服務組，各由 1 名物業管理總經理掌管。每個區域物業管理辦事處之下，都設有多個屋邨辦事處和分區保養辦事處，負責提供管理、維修保養和其他房屋相關服務，包括提供和維修保養無障礙設施。此外，每個區域物業管理辦事處下均設有 1 個物業管理服務小組 (由高級物業服務經理領導)，負責監察區內物管公司承辦的工作。房屋署截至 2023 年 6 月 30 日的組織架構圖摘錄載於附錄 B。

在「人人暢道通行」計劃下為與屋邨有關的行人通道加建升降機

1.13　2000 年 9 月，當時的運輸局 (現為運輸及物流局) 在一份通告中規定，須為所有分層行人通道設置斜道或升降機，以便殘疾人士上落。2001 年 12 月，當時的運輸局告知立法會，政府會制訂優先次序，為現有的公共行人天橋加建斜道或升降機。2012 年 8 月，為更進一步方便長者、殘疾人士及市民大眾上落公共分層行人

通道，政府推出「人人暢道通行」的新政策，表明如實地情況許可，現有的行人通道即使已裝設標準斜道，政府亦會考慮加裝升降機。此後，政府陸續在「人人暢道通行」計劃下推出多個階段的計劃，並擴大範疇以涵蓋更多行人通道。

1.14　政府在《2019年施政報告》中宣布進一步擴大「人人暢道通行」計劃的範疇，為房委會轄下租置計劃及可租可買計劃屋邨和已拆售物業的公共屋邨的行人通道加建升降機 (即「特別計劃」——註 8)。路政署表示，政府擴大「人人暢道通行」計劃的範疇至涵蓋上述 3 類屋邨，主要考慮到雖然這些屋邨的部分業權已經出售，但有不少居民仍是租戶，而他們未能完全受惠於「人人暢道通行」計劃和加裝升降機計劃。由於這些租戶與一般公共屋邨租戶無異，政府認為應協助這些屋邨的居民享用無障礙通道設施，因此決定推行「特別計劃」，為位於或連接這 3 類屋邨公用地方的行人通道加建升降機。路政署已於 2020 至 2021 年期間邀請相關區議會就「特別計劃」下的加建升降機項目提出建議，並就有關的建議作初步研究，其後邀請相關區議會根據初步研究結果各自選出不多於 3 條現有行人通道作為優先推展項目。相關區議會選出了合共 35 個項目 (註 9)。

1.15　路政署表示，在取消某些選出的項目 (註10) 和新增替代項目後，截至2023年 8 月 31 日，「特別計劃」下共有 33 個項目。在這 33 個項目中，除了 1 個項目仍有待相關負責人或機構回覆外，路政署已為 32 個項目取得有關業權人或現時負責管理有關土地／行人通道的人士或機構的原則性同意，其後就加建升降機工程合作。在這 32 個項目中，有 13 個項目已納入 3 個工程合約內，該等合約已分別在 2021 年 12 月、2023 年 1 月和 2023 年 7 月開始生效。路政署亦正為其餘 19 個項目進行勘測和設計工作。

1.16　路政署表示，截至 2023 年 8 月 31 日，在「人人暢道通行」各個階段的計劃下，已完成 191 個加建升降機項目。路政署主要工程管理處轄下的暢道通行工程管理小組負責監督「人人暢道通行」計劃的推行情況。截至 2023 年 8 月 31 日，該工程管理小組共有 24 名人員。路政署的組織架構圖摘錄載於附錄 C。表二顯示

註 8：*「特別計劃」下的加建升降機項目需要獲得有關業權人或現時負責管理有關土地／行人通道的人士或機構同意，並表明願意其後就升降機設施的管理和相關維修工作與政府合作，而有關加建工程在不涉及收地的前提下，方能推展。*

註 9：*路政署表示，只在 14 個地區覓得符合「特別計劃」範疇的行人通道。在這 14 個地區當中，部分地區只有少於 3 條符合範疇的行人通道，而部分區議會則在其轄下地區選出少於 3 條行人通道。*

註 10：*路政署表示，截至 2023 年 8 月 31 日，有 5 個取消項目和 3 個替代項目。在 5 個取消項目當中，4 個因未能取得有關業權人或現時負責管理有關土地／行人通道的人士或機構的同意而取消，1 個則在詳細勘測後發現技術上不可行而取消。*

2021–22 至 2023–24 年度 (截至 2023 年 8 月 31 日)，「特別計劃」所涉項目的勘測、設計和建造開支。

表二

「特別計劃」所涉項目的開支
(2021–22 至 2023–24 年度 (截至 2023 年 8 月 31 日))

描述	開支 (’000 元)		
	2021–22	2022–23	2023–24 (截至 2023 年 8 月 31 日)
勘測和設計	3,131	3,934	705
建造	1,852	13,410	8,314
總計	4,983	17,344	9,019

資料來源：路政署的記錄

審查工作

1.17　2023 年 5 月，審計署就公共屋邨的升降機安全和無障礙通道事宜進行審查。審查結果載於兩份審計報告書，分別題為「在公共租住屋邨提供無障礙設施」(即本審計報告書主題) 和「公共租住屋邨的升降機及自動梯保養和現代化工程」(《審計署署長第八十一號報告書》第 3 章)。

1.18　本審計報告書集中於下列範疇：

(a) 無障礙通道和設施改善計劃 (第 2 部分)；

(b) 加裝升降機計劃 (第 3 部分)；及

(c) 在「人人暢道通行」計劃下為與屋邨有關的行人通道加建升降機 (第 4 部分)。

審計署發現上述範疇有可予改善之處，並就相關事宜提出多項建議。

政府的整體回應

1.19　房屋署署長同意本審計報告書載述的意見及建議，並表示審查工作對房屋署有莫大裨益。

1.20　路政署署長同意審計署的建議。

鳴謝

1.21　在審查工作期間，房屋署和路政署人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：無障礙通道和設施改善計劃

2.1　本部分探討房屋署推行無障礙通道和設施改善計劃的工作，審查工作集中於下列範疇：

(a) 改善計劃的監察 (第 2.2 至 2.14 段)；

(b) 租住公屋單位調適工程的推行情況 (第 2.15 至 2.23 段)；及

(c) 無障礙主任的委任和培訓 (第 2.24 至 2.28 段)。

改善計劃的監察

需要加強監察就無障礙通道和設施的提供和維修保養情況而進行的定期檢查結果的提交情況

2.2　屋宇署發出《設計手冊 1997》和《設計手冊 2008》，提供有關無障礙通道和設施的設計指引。正如第 1.7 和 1.8 段所述，因應《設計手冊 1997》和《設計手冊 2008》推出，房委會分別在 2001 年和 2010 年推行改善計劃。至於所有在 2008 年 12 月 1 日後動工興建的新建築物及現有建築物的改建或加建工程，在切實可行的情況下都應符合《設計手冊 2008》所載的強制規定。

2.3　根據房屋署的總務通告，無障礙主任 (見第 1.9 段) 應定期檢查每個處所為殘疾人士提供的設施，以確保提供足夠的無障礙設施／服務、設施維修保養得宜，以及適當增添相關設施。定期檢查記錄應妥為保存，作監察和統計之用。無障礙主任須提交季度報表 (屬劃一表格)，以提供下列資料：

(a) 定期檢查日期；

(b) 定期檢查結果，包括：

(i) 如發現欠妥之處，列明所採取的改善或補救措施的詳情和相關完成日期；或

(ii) 如沒有發現欠妥之處，列明處所／設施的狀況符合要求；

(c) 殘疾人士的投訴／建議；及

(d) 其他回饋和建議。

房屋署表示，如沒有欠妥之處或投訴／建議，可接受不填寫劃一表格而以電郵回覆「無事項申報」，表示定期檢查的結果符合要求。

2.4　審計署分析了無障礙主任就 2022 年 4 月至 2023 年 3 月期間的定期檢查結果的提交情況 (包括季度報表和「無事項申報」的電郵回覆)，發現在 237 個屋邨中，有 97 個 (41%) 沒有按要求提交所有檢查結果，當中有 25 個 (11%) 屋邨沒有提交任何檢查結果 (見表三)。審計署認為房屋署需要採取措施，加強監察無障礙主任提交定期檢查結果的情況，以確保無障礙主任遵從部門總務通告訂明的提交定期檢查結果規定。

表三

無障礙主任提交定期檢查結果的情況
(2022 年 4 月至 2023 年 3 月)

提交的檢查結果數目	屋邨數目	
沒有	25 (11%)	97 (41%)
1	17 (7%)	
2	24 (10%) (註 1)	
3	31 (13%)	
4	139 (59%)	
總計	236 (100%) (註 2)	

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註 1：包括 1 個在 2022 年 6 月新建的屋邨。該段期間須提交的 3 個檢查結果中，有關人員僅提交了 2 個。

註 2：不包括 1 個在 2022 年 6 月新建的屋邨。該段期間須提交的 3 個檢查結果全部都已提交。

審計署就無障礙通道和設施進行的實地視察

2.5 房屋署表示，無障礙通道和設施屬屋邨設施的一部分，除了無障礙主任會定期檢查外，屋邨辦事處和物管公司的職員 (下稱「屋邨職員」) 也會每日巡查，以確保這些通道和設施正常運作。每日巡查結果 (包括無障礙通道和設施的損壞和故障) 應記錄在每日巡查報表內。

2.6 為確定房屋署在提供和管理無障礙通道和設施方面的工作，審計署於2023年6月至8月期間在4個於2008年12月1日或之前動工興建 (因此涵蓋在改善計劃內) 的公共屋邨進行實地視察：

(a) 葵涌邨，該屋邨為葵涌區轄下的非拆售公共屋邨，由房屋署直接管理；

(b) 石硤尾邨，該屋邨為西九龍及西貢區轄下的非拆售公共屋邨，部分由房屋署直接管理，而另外部分則由物管公司管理；

(c) 小西灣邨，該屋邨為港島及離島區轄下的已拆售公共屋邨，由物管公司管理；及

(d) 友愛邨，該屋邨為屯門及元朗區轄下的已拆售公共屋邨，由房屋署直接管理。

2.7 審計署的實地視察涵蓋部分外圍公用地方、非拆售的商場和停車場，以及選定住宅大廈內某些公用地方，並集中於2001年和2010年改善計劃下進行的主要改善工程。審計署發現：

(a) 偏離《設計手冊2008》的情況：

(i) 在設置斜道方面，1個屋邨沒有在斜道兩旁提供路緣或欄杆；

(ii) 3個屋邨沒有在門口前面、斜道的頂部和底部或樓梯鋪設觸覺警示帶 (例子見照片一 (a))；及

(iii) 1個屋邨的樓梯沒有採用具有顏色對比的級面突緣 (見照片一 (a))；

(b) 偏離技術指引的情況：

(i) 2個屋邨由屋邨主要入口至主要公用設施 (包括1個物管公司辦事處和1個街市) 沒有鋪設觸覺引路帶；及

(ii) 2個屋邨鋪設的觸覺引路帶沒有上蓋 (例子見照片一 (b))；及

(c) 損毀的情況：

(i) 2 個屋邨的觸覺引路帶或觸覺警示帶有損毀 (見照片一 (c) 和 (d))；

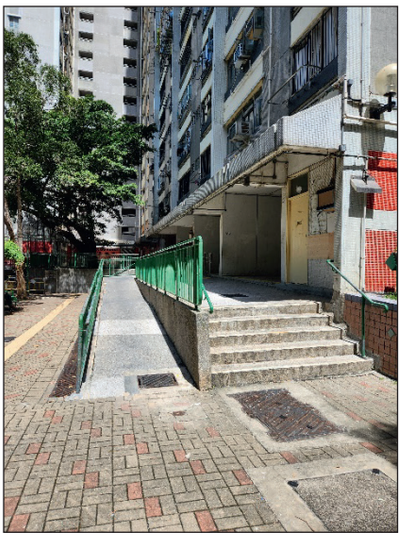
(ii) 3 個屋邨有部分觸覺引路帶被物件 (例如單車) 阻塞，令視障人士不容易辨別 (例子見照片一 (d))；及

(iii) 2 個屋邨的升降機機廂內，聲音訊號和提示停留層數的報訊出現故障。

照片一 (a) 至 (d)

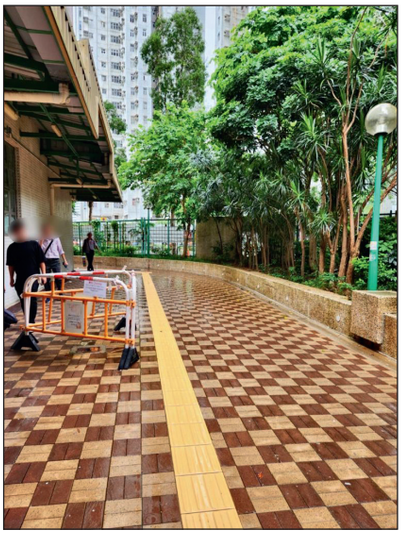
友愛邨

(a) 沒有鋪設觸覺警示帶和樓梯沒有採用具有顏色對比的級面突緣



小西灣邨

(b) 觸覺引路帶沒有上蓋

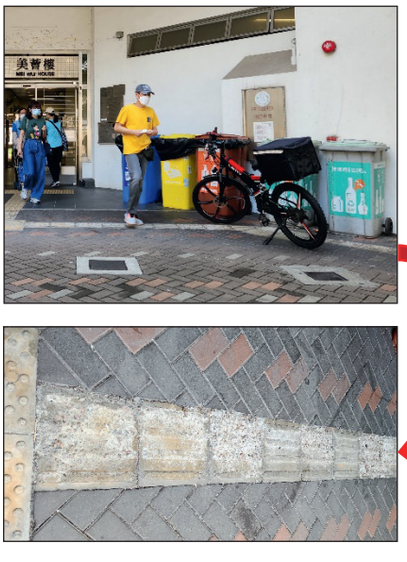


葵涌邨

(c) 樓梯頂部的觸覺警示帶有損毀

石硤尾邨

(d) 觸覺引路帶沒有保持暢通無阻，未能令視障人士容易辨別



觸覺引路帶有損毀

資料來源：審計署人員在 2023 年 7 月 5 日和 8 月 8、11 及 15 日拍攝的照片

2.8　房屋署表示，公共屋邨的無障礙通道和設施屬屋邨設施的一部分，由屋邨職員負責監察其狀況，因此署方沒有另行為其備存中央記錄。審計署留意到，審計署所發現的偏離指引和損毀情況，房屋署在進行定期檢查／每日巡查時 (由視察記錄可見) 並沒有發現到。審計署認為，房屋署需要加強對無障礙通道和設施的定期檢查／每日巡查，並在切實可行的情況下，就審計署發現的無障礙通道和設施損毀和偏離《設計手冊 2008》／技術指引的情況，採取行動糾正問題。

在提供多功能感應地圖方面有可予改善之處

2.9　為協助視障人士在公共屋邨內獨立地前往目的地，房屋署在屋邨主要入口通往各座住宅大廈入口、屋邨辦事處和主要屋邨設施的通道，均鋪設觸覺引路帶。2006 年，房屋署與一個殘疾人士團體共同研製出多功能感應地圖 (見照片二 (a) 至 (d))，通過視覺、觸覺和話音信息，協助所有人士查找路向，任何年紀或視力者皆適用。自 2006 年 8 月起，房屋署已在新建公共屋邨的各個重要地點 (例如公共運輸交匯處) 裝設多功能感應地圖。

照片二 (a) 至 (d)

多功能感應地圖

(a) 傳統地圖讓視力正常人士容易閱覽

(b) 高對比顏色展示的地圖有助視力欠佳的人士閱覽

(c) 觸覺和點字信息為喪失視力的人士而設

(d) 按鈕啓動的話音信息，為不諳點字的失明人士而設，提示觸覺引路帶的路向，協助他們前往屋邨主要設施

資料來源：房屋署的記錄

2.10　2010 年，房屋署考慮地區需要、是否有合適地點、土地擁有權、基礎設施分布的可行性，以及屋邨規模大小等因素後，決定把裝設多功能感應地圖的地點擴展至現有公共屋邨 (註 11)。截至 2023 年 6 月 30 日，在 193 個公共屋邨中，有 72 個 (37%) 已裝設多功能感應地圖。

2.11　審計署在 2023 年 6 月至 8 月期間進行了兩次實地視察，就裝設於 10 個公共屋邨的 36 幅多功能感應地圖，視察每幅地圖的狀況。審計署發現：

(a) 9 幅 (25%) 地圖 (位於 5 個屋邨) 在兩次實地視察時均狀況良好；及

(b) 27 幅 (75%) 地圖 (位於 8 個屋邨) 在兩次實地視察時均有損毀：

(i) 1 幅地圖 (位於 1 個屋邨) 在兩次實地視察時均有維修告示標明損毀；

(ii) 13 幅地圖 (位於 3 個屋邨) 只在第二次實地視察時有維修告示標明損毀；及

(iii) 其餘的 13 幅地圖 (位於 5 個屋邨) 在兩次實地視察時均沒有標明損毀 (見表四)。

註 11： *房屋署表示，在 1 個現有屋邨裝設地圖的費用估計約為 8 萬元。這款額屬初步估算，並假設每個屋邨平均裝設 1 至 2 幅地圖。*

表四

審計署就 10 個公共屋邨的多功能感應地圖進行的實地視察
(2023 年 6 月至 8 月)

項目	地圖位置	審計署視察的地圖數目	損毀的地圖數目	房屋署標明損毀
1	啟晴邨	2	2	沒有
2	葵涌邨	1	1	註 1
3	牛頭角下邨	5	2	沒有
4	滿東邨	2	2	註 2
5	安泰邨	1	–	不適用
6	皇后山邨	3	–	不適用
7	石硤尾邨	11	10	註 1
8	水泉澳邨	7	6	沒有
9	友愛邨	2	2	註 1
10	迎東邨	2	2	沒有
	總計	36	27	

資料來源：審計署的實地視察

註 1： 只在第二次實地視察時有維修告示標明損毀。

註 2： 1 幅地圖在兩次實地視察時均有維修告示標明損毀，而另外 1 幅地圖在兩次實地視察時均沒有標明損毀。

2.12 審計署認為房屋署需要：

(a) 採取行動糾正損毀的地圖；

(b) 提醒房屋署人員定期檢查公共屋邨內多功能感應地圖的狀況，並維修保養地圖使其保持在良好操作狀態；及

(c) 探討提升多功能感應地圖耐用程度的措施，並盡可能減少該等地圖出現損毀的情況。

審計署的建議

2.13 審計署*建議*房屋署署長應：

(a) 採取措施，加強監察無障礙主任提交定期檢查結果的情況；

(b) 加強對無障礙通道和設施的定期檢查／每日巡查，並在切實可行的情況下，就審計署發現的無障礙通道和設施損毀和偏離《設計手冊2008》／技術指引的情況，採取行動糾正問題；

(c) 提醒房屋署人員定期檢查公共屋邨內多功能感應地圖的狀況，並維修保養地圖使其保持在良好操作狀態；及

(d) 探討提升多功能感應地圖耐用程度的措施，並盡可能減少該等地圖出現損毀的情況。

政府的回應

2.14 房屋署署長同意審計署的建議，並表示：

(a) 房屋署日後會修改索取報表電郵的用語，明確要求無障礙主任無論有沒有發現欠妥之處或接獲投訴／建議，都必須提交填妥的劃一報表；

(b) 在2001年和2010年，房屋署為所有現有公共屋邨推行無障礙通道和設施改善計劃，在切實可行的情況下配合《設計手冊1997》和《設計手冊2008》的要求。房屋署會檢討有關定期檢查／每日巡查無障礙通道和設施的指引，務求在切實可行的情況下，進一步加強視察和就審計署發現的損毀和偏離指引的情況採取的跟進行動；

(c) 房屋署會提醒其人員定期檢查公共屋邨內多功能感應地圖的狀況，如發現任何損毀，會迅速糾正問題，以保持地圖在良好操作狀態；及

(d) 房屋署會檢討多功能感應地圖的設計，並探討措施以提升其耐用程度。

租住公屋單位調適工程的推行情況

2.15 房委會在接獲長者或殘疾租戶提出的申請後，會為租住公屋單位免費進行調適工程 (見第1.10段)。屋邨管理處已公布「殘疾人士和長者居住單位的調適工程」訓令，列明屋邨職員處理這些申請的方法。根據該訓令：

(a) 調適工程是為切合個別租戶的需要而進行。屋邨職員應徵詢醫生、物理治療師、職業治療師或醫務社會工作者等專業人士的意見，以決定進行的工程類別 (註 12)；

(b) 根據該訓令所列舉的單位內標準的調適工程 (例如為輪椅使用者和長者在單位入口設置斜道)，其申請由屋邨職員審批。如必須進行非標準的改建，有關申請應經由高級工務專業人員轉介予區域物業管理辦事處的分區高級房屋事務經理 (就房屋署直接管理的屋邨而言) 或物業管理服務小組的高級物業服務經理 (就物管公司管理的屋邨而言) 審批。至於大幅改建或有連帶影響的改建，則應取得區域物業管理總經理批准；

(c) 如所要求的調適工程不獲接納，應告知租戶、福利機構 (如涉及) 和相關專業人士拒絕的原因和替代建議 (如有)；

(d) 敲定工程範圍後，屋邨職員應與分區保養辦事處安排適當的工程；及

(e) 屋邨職員應盡快處理調適工程申請，以減少對殘疾租戶帶來的不便。

審計署留意到，房委會透過其網站和在住宅大廈的升降機大堂張貼告示，公布其提供調適工程。

在處理調適工程申請方面有可予改善之處

2.16 房委會表示，在 2022 年 9 月引入調適工程的新工程類別 (見第 2.19 段) 之前，房委會一直未有就調適工程的申請備存綜合統計資料或中央記錄。為選取相關個案以作審查：

(a) 審計署審查 5 個屋邨在 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期間接獲的調適工程申請，留意到房屋署處理部分申請需時較長。審計署從中抽取 15 份申請作為樣本詳細審查，發現由接獲申請至發出施工通知單的相隔時間較長 (介乎 26 至 140 天，平均為 76 天)。當中 4 宗涉及房屋署直接管理的屋邨的個案，屋邨辦事處需時超過 30 天才把有關紙本要求派遞到分區保養辦事處 (見第 2.15(d) 段)，而 2 宗涉及物管公司管理的屋邨的個案，物管公司需時超過 50 天才要求分區保養辦事處處理有關申請。房屋署表示：

註 12： *有關在浴室安裝扶手或改為設置淋浴間的要求，房屋署會直接安排有關工程而不須與專業人士商討。*

(i) 在發出施工通知單前，署方會先聯絡租戶安排視察單位，以確定擬進行的調適工程是否可行。然而，有關人員往往未能進入單位視察，原因包括 2019 冠狀病毒病疫情爆發、租戶不在家中 (儘管已事先預約) 或正住院留醫等。此外，如房屋署發現擬進行的調適工程並不可行，便須就經修改的設計徵詢專業人士的意見，這或會導致進一步的延遲；及

(ii) 房屋署和物管公司的同事在 2019 冠狀病毒病疫情期間積極參與抗疫工作，部分申請的處理時間因而大受影響；及

(b) 審計署抽樣檢查在 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期間接獲有關調適工程未獲處理／遭拒絕的 4 宗投訴個案，並發現：

(i) 在 3 宗個案中，租戶在沒有專業人士的轉介或推薦的情況下要求屋邨職員為其單位進行調適工程 (例如設置斜道)。就這 3 宗個案，其中 2 宗個案的屋邨職員建議有關租戶需經專業人士的轉介；而其餘的 1 宗個案中，有關屋邨職員雖確認收到要求，但未有告知租戶需要經專業人士的轉介或推薦 (見第 2.15(a) 段)，其後當該租戶查詢調適工程的進度時，房屋署回覆指由於沒有收到正式的申請 (連同經專業人士的轉介或推薦)，有關要求並未獲處理。房委會未有公布申請進行調適工程的詳細程序和所需的證明文件 (即專業人士的轉介或推薦)；及

(ii) 在餘下的 1 宗個案中，有關租戶要求屋邨職員為其單位進行非標準的調適工程。儘管租戶已提交職業治療師的推薦，但屋邨職員在沒有把個案轉介上司處理，也沒有告知租戶申請遭拒絕原因的情況下，拒絕其申請，有違屋邨管理處的訓令 (見第 2.15(b) 及 (c) 段)。經職業治療師的進一步要求和解釋後，房屋署其後為該租戶進行調適工程。

2.17 審計署認為，房屋署需要：

(a) 檢討調適工程的申請程序，務求盡可能縮短處理時間；及

(b) 在公布調適工程的申請程序方面作出改善，並提醒屋邨職員處理調適工程申請時，須遵守「殘疾人士和長者居住單位的調適工程」訓令。

需要在發出調適工程施工通知單時使用電腦系統的新功能

2.18　在批准申請和敲定工程範圍後，分區保養辦事處 (就房屋署直接管理的屋邨而言) 和物管公司 (就由物管公司管理的屋邨而言) 會透過電腦系統向定期合約承辦商 (註 13) 發出施工通知單，以進行相關建築工程。分區保養辦事處會監督定期合約承辦商的工程，並在完工後向相關屋邨辦事處或物管公司匯報。

2.19　2022 年 9 月，房屋署為其電腦系統引入新功能，以辨別與租住公屋單位調適工程有關的施工通知單，藉此加強監察。2023 年 9 月，房屋署應審計署要求提供清單，載列 2023 年 1 月 1 日至 7 月 31 日期間就 237 個屋邨發出的有關施工通知單資料。審計署發現：

(a) 上述清單上 237 個屋邨中，未能找到 40 個 (17%) 屋邨的施工通知單。審計署從該 40 個屋邨中選取了 5 個作進一步審查，發現該 5 個屋邨在該期間各獲發超過 10 份施工通知單，但該等施工通知單卻沒有包括在清單內。這顯示新功能可能沒有在所有屋邨應用；及

(b) 餘下 197 個屋邨共獲發 2 874 份與調適工程有關的施工通知單 (註 14)。

審計署認為，為了協助監察與調適工程有關的施工通知單，房屋署需要提醒職員以電腦系統發出施工通知單時，應使用新功能以辨別調適工程。

註 13： *截至 2023 年 6 月，在分區保養辦事處監察下，承辦商根據 20 份定期合約獲聘用進行建築工程。*

註 14： *根據屋邨管理處的「推行日常家居維修服務」訓令，目標是每月發出的施工通知單中，70% 可在發出日期起計 14 天內由定期合約承辦商完成。截至 2023 年 8 月 23 日，在該 2 874 份施工通知單中，2 860 份已經完成，當中 2 179 份 (2 874 份的 76%) 施工通知單在 14 天內完成。*

需要加強就安裝火警視像警報系統取得同意的工作

2.20　2019 年 10 月，經消防處同意，加上在住宅單位試行的效果理想，房委會批准可在聽障租戶提出要求的情況下，免費為其租住公屋單位安裝火警視像警報系統 (註 15)。截至 2023 年 6 月 30 日，共有 1 558 個租住公屋單位有聽障租戶。當中，有 89 個 (6%) 單位已安裝火警視像警報系統，總費用為 583,000 元 (註 16)。

2.21　在該 1 558 個租住公屋單位當中，有 94 個 (6%) 單位位於 42 個租置計劃、可租可買計劃和居者有其屋計劃 (註 17) 下的屋邨內。就這 94 個單位而言，需得相關業主立案法團的書面同意，才可把火警視像警報系統連接到有關屋邨的公共消防系統。自 2020 年 3 月起，房屋署與全數 42 個屋邨的業主立案法團討論在單位內安裝火警視像警報系統並連接到其公共消防系統的事宜。審計署留意到，截至 2023 年 6 月 30 日，有 20 個 (48%) 屋邨的書面同意尚未取得，當中 18 個屋邨有聽障租戶 (涉及 42 個租住公屋單位)。審計署認為，房屋署需要加強工作，取得租置計劃、可租可買計劃和居者有其屋計劃下屋邨的業主立案法團同意，以安裝火警視像警報系統。

審計署的建議

2.22　**審計署*建議*房屋署署長應：**

(a) **檢討調適工程的申請程序，務求盡可能縮短處理時間；**

(b) **在公布調適工程申請程序方面作出改善，並提醒屋邨職員處理調適工程申請時，須遵守「殘疾人士和長者居住單位的調適工程」訓令；**

(c) **提醒職員以電腦系統發出施工通知單時，應使用新功能以辨別調適工程；及**

註 15：*安裝在住宅單位內的火警視像警報系統需連接到有關屋邨的公共消防系統，使火警警報系統啓動時，同步啓動火警視像警報和火警鐘。*

註 16：*房屋署表示，為了推廣該項新設施，房委會已根據殘疾租戶名單致函有聽障成員的所有住戶，並在住宅大廈的地下升降機大堂張貼告示。*

註 17：*房屋署表示，就位於綠表置居計劃下屋邨的租住公屋單位而言，由於這些單位所在的租住公屋大廈的公共消防系統由房屋署管理和保養，因此無須就安裝火警視像警報系統取得書面同意。*

(d) **加強工作，取得租置計劃、可租可買計劃和居者有其屋計劃下屋邨的業主立案法團同意，以安裝火警視像警報系統。**

政府的回應

2.23 房屋署署長同意審計署的建議，並表示：

(a) 房屋署每年收到逾 5 000 份調適工程申請，每份申請均按個別情況處理，包括聯絡租戶以預約視察單位和確定調適工程是否可行。雖然 2019 冠狀病毒病疫情爆發，使進入單位視察的安排受到影響 (例如租戶染疫而需要住院或接受隔離檢疫)，但調適工程的完工時間平均約為進入單位視察後 10 天。儘管如此，房屋署會檢討調適工程的程序，務求盡可能縮短處理時間；

(b) 房屋署會藉不同渠道，包括張貼告示和更新網站資訊等，進一步改善調適工程的公布程序，也會提醒屋邨職員處理調適工程申請時，須遵守「殘疾人士和長者居住單位的調適工程」訓令；

(c) 房屋署已通過電郵和會面向所有相關同事發出提示，要求他們就調適工程發出施工通知單時，應使用電腦系統的新功能。另一方面，房屋署會留意有否適當使用該新功能，以辨別調適工程；及

(d) 房屋署會繼續：

(i) 游說餘下租置計劃、可租可買計劃和居者有其屋計劃下屋邨的業主立案法團，以取得他們同意把火警視像警報系統連接到其公共消防系統；及

(ii) 按需要就相關設施的保養和維修安排向業主立案法團提供專業意見。

無障礙主任的委任和培訓

2.24 ***在委任無障礙主任方面有可予改善之處*** 截至 2023 年 6 月 30 日，共有 229 名屋邨職員 (包括 65 名房屋署人員和 164 名物管公司職員) 受委任為設有租住公屋單位的屋邨的無障礙主任。部分無障礙主任負責超過 1 個屋邨。審計署的審查發現，在 237 個屋邨當中，有 6 個屋邨自 2011 年 4 月實施無障礙統籌經理及無障礙主任計劃以來，長時間沒有委任無障礙主任。這 6 個屋邨當中：

(a) 1 個屋邨截至 2023 年 6 月 30 日仍沒有委任無障礙主任；

(b) 另外 1 個屋邨直至 2023 年 6 月才委任無障礙主任；及

(c) 4 個屋邨直至 2022 年 10 月至 12 月期間才委任無障礙主任。

審計署認為，房屋署需要採取措施，監察為所有屋邨委任無障礙主任的情況。

2.25 ***在培訓無障礙主任方面有可予改善之處*** 房屋署每年為無障礙主任就提供無障礙設施的法例要求安排培訓課程。該署沒有訂立無障礙主任出席培訓課程的規定。審計署分析了 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日期間所舉行培訓課程的出席情況，發現在該 229 名無障礙主任當中，有 105 名 (46%) 沒有出席任何培訓課程。

2.26 2023 年 9 月，房屋署告知審計署，過去 3 年由於 2019 冠狀病毒病疫情，需要遵守社交距離和推行額外的防疫抗疫措施，因此課程的出席率大受影響。雖然署方在 2023 年 7 月 18 日已安排額外的培訓課程，但大量無障礙主任需要參與之前一日的颱風引致的特別工作，因而無法出席。審計署認為，房屋署需要採取措施，改善無障礙主任出席培訓課程的情況 (例如訂立出席培訓課程的規定)。

審計署的建議

2.27 **審計署*建議*房屋署署長應採取措施：**

(a) **監察為所有屋邨委任無障礙主任的情況；及**

(b) **改善無障礙主任出席培訓課程的情況 (例如訂立出席培訓課程的規定)。**

政府的回應

2.28 房屋署署長同意審計署的建議，並表示：

(a) 房屋署已為先前沒有委任無障礙主任的屋邨重新委任無障礙主任，並會在日後定期更新有關資訊；及

(b) 房屋署已為先前沒有出席培訓的無障礙主任舉辦額外的培訓課程。在 2023 年 10 月 6 日舉行培訓課程後，71% 無障礙主任已經參加由房屋署舉辦的培訓。房屋署會繼續定期舉辦培訓課程，以進一步提高出席率。

第 3 部分：加裝升降機計劃

3.1　本部分探討房屋署推行加裝升降機計劃的工作。

背景

3.2　2008 年之前，加裝升降機項目由區域物業管理辦事處處理，以滿足當區需要。2008 年，由於為不同年齡和身體能力的租戶提供升降機設施的需要日增，房委會推行中央的加裝升降機計劃，以全面而一致的做法處理加裝升降機項目的評審、訂定優次、篩選、執行和監察工作 (見圖一的篩選和批核加裝升降機項目工作流程)。由計劃統籌人 (註 18) 擔任主席的加裝升降機項目計劃檢討會議每兩個月舉行一次，以：

(a)　監察加裝升降機項目的進度，並向高層管理人員匯報；

(b)　就出現問題／延遲的項目應如何作出合適的跟進提供意見；及

(c)　制定程序／指引，讓加裝升降機項目能更加順利地推展。

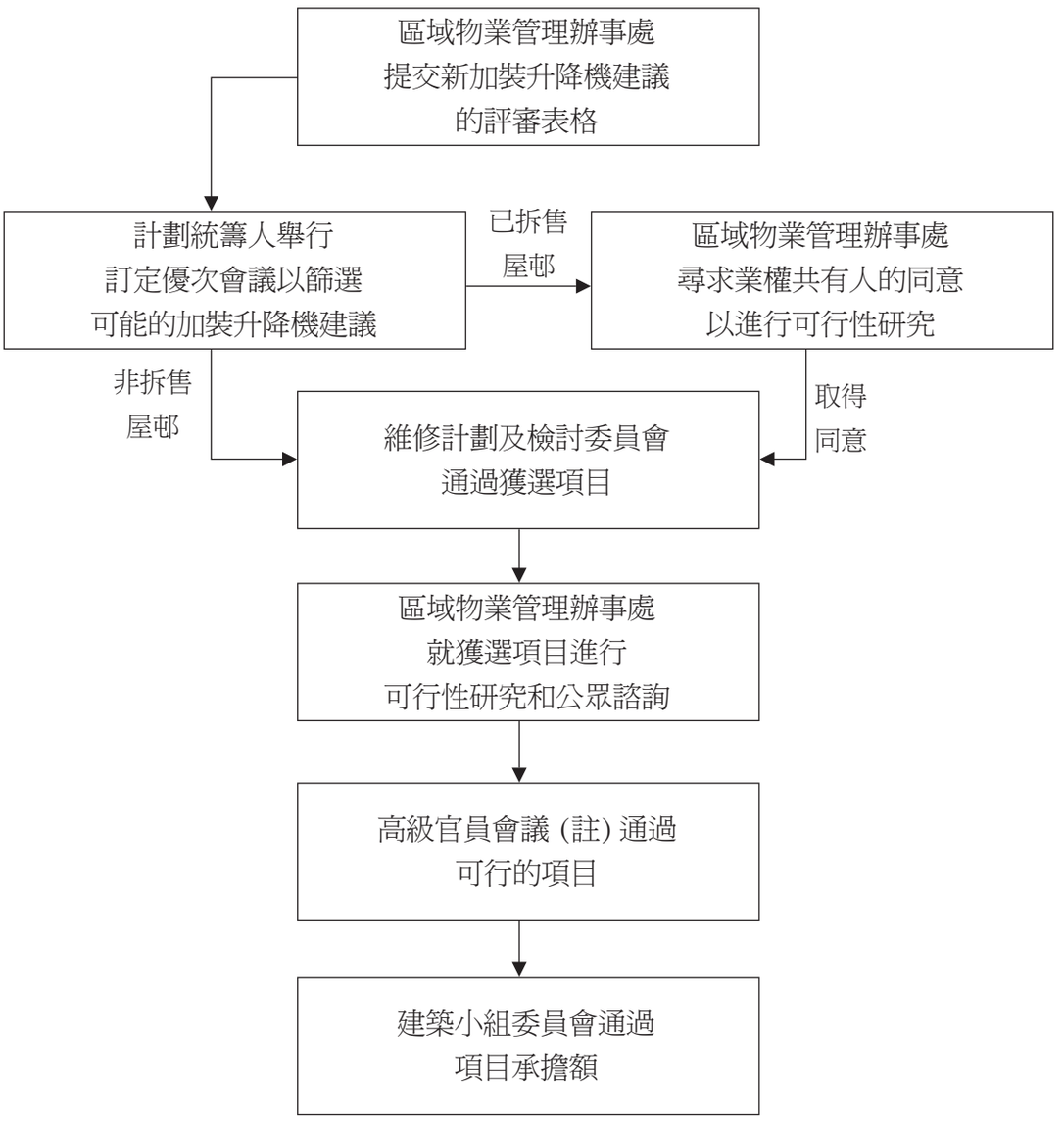
加裝升降機項目的進度報告會定期呈交予維修計劃及檢討委員會 (註 19)。

註 18：*支援服務第五組的物業管理總經理獲委派擔任計劃統籌人，負責監督加裝升降機計劃的進度。*

註 19：*維修計劃及檢討委員會由屋邨管理處 3 名助理署長共同擔任主席，並定期舉行會議以檢視個別維修和改善建議，以及維修和改善計劃的進度。*

圖一

篩選和批核加裝升降機項目工作流程



資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註：高級官員會議是由房屋署署長擔任主席的內部會議，成員包括各副署長和助理署長。會議每星期舉行，討論重要政策議題和涉及公共關係或地區關注事項的議題。此外，對政策、公共關係、政治或財政帶來影響的文件也須經高級官員會議審核，然後才提交予房委會及其轄下小組委員會。

3.3 ***加裝升降機計劃第一期*** 加裝升降機計劃在 2008 年展開，為期 5 年 (其後稱為第一期)，以進行下列兩類工程：

(a) ***在公共屋邨範圍內的外圍地方加裝升降機、自動梯和行人天橋*** 依山而建的公共屋邨通常設有樓梯，連接邨內各個平台或毗鄰邨路／公路。加建自動梯或升降機連行人天橋，可讓行人上落不同高度地點時更舒適及方便。房委會在現有公共屋邨進行調查，並根據一些訂定優次的因素 (註 20)，評估是否需要在屋邨範圍內的外圍地方提供升降機／自動梯，以及決定有關工程的緩急先後，並制定工作計劃；及

(b) ***在沒有升降機設施的現有租住公屋大廈加裝升降機*** 部分租住公屋大廈沒有升降機設施。如要為這些大廈提供升降機，要在大廈旁邊興建升降機塔，並使升降機可到達大廈的每一樓層。

第一期包括 28 份工程合約，總建築費用為 7.19 億元。該期計劃在 29 個公共屋邨合共加建了 70 部升降機、6 條自動梯和 18 條行人天橋 (例子見照片三 (a) 和 (b))，所有項目已在 2014 年或之前完成 (見附錄 D)。

註 20： *第一期採用的訂定優次因素包括：*

(a) 不同高度的平台之間的垂直距離；

(b) 受惠的居民人數；

(c) 居民的年齡組別和身體狀況；

(d) 位置；及

(e) 技術和經濟上的可行性。

照片三 (a) 和 (b)

加裝升降機計劃第一期已完成項目的例子

(a) 坪石邨

(b) 麗瑤邨

資料來源：房屋署的記錄

3.4 ***加裝升降機計劃第二期*** 2012 年，為進一步優化供租戶使用的行人通道設施，加裝升降機計劃定為每數年制定一次的常規計劃。此外，在合適情況下，該計劃也會在公共屋邨範圍的現有行人天橋旁加裝升降機，以配合政府推動「人人暢道通行」計劃的政策 (見第 1.13 段)。因此，為可能的加裝升降機建議訂定優次的因素也作出調整 (註 21)。新一期計劃 (稱為第二期) 在 2013 年推行，為期 3 年，包括 5 份工程合約，總建築費用為 2.477 億元。該期計劃在 8 個公共屋邨合共加建了 13 部升降機和 9 條行人天橋 (例子見照片四)，所有項目已在 2017 年或之前完成 (見附錄 E)。

註 21： *第二期採用的訂定優次因素包括：*

(a) 環境因素 (不同高度的平台之間的垂直距離)；

(b) 現有行人天橋的通行性；

(c) 社區的需要；

(d) 技術可行性；

(e) 善用公共資源；及

(f) 重建潛力。

照片四

加裝升降機計劃第二期已完成項目的例子

愛民邨

資料來源：房屋署的記錄

3.5 房委會表示，由於最需要進行的加裝升降機項目已包括在加裝升降機計劃第一期和第二期內，新的項目建議數量會減少，因此決定由 2015–16 年度起，加裝升降機計劃由每數年制定一次改為每年制定的恆常計劃，加裝升降機建議會每年訂定優次、篩選、檢討和推展。

3.6 審計署留意到，加裝升降機計劃進行過兩次年度計劃：

(a) ***2015–16 年度加裝升降機計劃*** 2014 年 10 月，有關年度計劃 (其後稱為 2015–16 年度加裝升降機計劃) 進行，共有 7 個建議 (2 個在非拆售屋邨和 5 個在已拆售屋邨的公用地方) 獲選供進一步考慮。在這 7 個獲選建議中：

(i) 展開了 1 個項目，在 2 個非拆售屋邨 (即湖景邨和長青邨) 加設 2 部升降機和 1 條行人天橋。該項目在 2019 年完成，費用為 4,000 萬元；及

(ii) 5 個獲選的建議涉及已拆售屋邨，需要取得業權共有人同意才可推行。截至 2023 年 9 月，該等建議仍未推行；及

(b) ***2016–17 年度加裝升降機計劃*** 2015 年 10 月，2016–17 年度的計劃進行，獲選的 1 個建議涉及在已拆售屋邨內由房委會擁有的地方，而 1 個獲選建議則涉及另一已拆售屋邨的公用地方。然而，前者因未能符合有關不同高度平台之間垂直距離的指導原則，因此不建議推行；而後者則需要取得業權共有人的同意，截至 2023 年 9 月仍未推行。

3.7 房屋署表示，在 2015 年 12 月，由於預計日後的加裝升降機建議數量會十分少，已不再需要作全面考慮的中央加裝升降機計劃。因此，在 2016–17 年度加裝升降機計劃後，不再每年進行篩選加裝升降機建議的工作。

需要留意加裝升降機建議的推行情況

3.8 房屋署表示，各區域物業管理辦事處會根據同一套訂定優次的因素 (見第 3.4 段註 21) 考慮加裝升降機建議，而有關建議會提交維修計劃及檢討委員會考慮。截至 2023 年 3 月 31 日，撇除已在 2015–16 年度和 2016–17 年度加裝升降機計劃下獲選的 7 個建議 (詳情見第 3.10 段)，日後可能推行的加裝升降機建議清單上有 24 個建議。審計署留意到，儘管該清單在 2015 年 12 月至 2023 年 3 月期間每季向維修計劃及檢討委員會成員傳閱，但沒有建議獲揀選作為推行項目。

3.9 2023 年 4 月，立法會房屋事務委員會委員關注到，為居住在依山而建公共屋邨的租戶提供的無障礙通道並不足夠，促請房委會加快推行加裝升降機計劃。從提交予維修計劃及檢討委員會的清單所見，截至 2023 年 3 月 31 日，有 24 個日後可能推行的加裝升降機建議：

(a) 有 7 個建議尚未取得業權共有人同意；

(b) 有 6 個建議的有關區域物業管理辦事處現正監察安裝升降機的需要；及

(c) 餘下 11 個建議被認為屬非優先項目 (見第 3.4 段註 21) 或未能取得業權共有人同意。

房屋署表示，有關情況或會改變 (例如共有業權改變)，使該等建議可落實推行。審計署認為，房屋署應繼續留意推行加裝升降機建議的需要和可行性。

需要加快推行獲選的項目

3.10　審計署留意到，截至 2023 年 9 月，在年度計劃下獲選的 7 個加裝升降機建議 (2015–16 年度加裝升降機計劃下的 5 個建議和 2016–17 年度加裝升降機計劃下的 2 個建議 —— 見第 3.6 段) 仍未推行。在該 7 個建議中，有 1 個由於不同高度平台之間的垂直距離太少，因而不建議推行。審計署審查餘下 6 個涉及已拆售屋邨的建議後發現，雖然區域物業管理辦事處已就加裝升降機建議的項目詳情和費用分攤 (註 22) 徵求業權共有人同意，但是：

(a) 有 3 個建議，業權共有人不同意進行在其已拆售屋邨的可行性研究。最終，房屋署在該 3 個已拆售屋邨的其中一個安裝輪椅升降台；

(b) 有 1 個建議，業權共有人同意進行可行性研究，而該研究已在 2016 年 1 月完成。然而，在 2017 年 2 月，該屋邨的共有業權改變。2018 年 2 月，房屋署獲告知新的業權共有人不願意推展該建議；及

(c) 餘下 2 個建議：

(i) ***建議 A***　初步可行性研究 (註 23) 已在 2016 年 1 月完成。2021 年 12 月，業權共有人同意在 2022–23 年度進行詳細可行性研究 (註 24)。2022 年 7 月，已委聘專業服務供應商進行詳細可行性研究；及

(ii) ***建議 B***　初步可行性研究已在 2018 年 2 月完成 (註 25)。2020 年 12 月，業權共有人同意在 2022–23 年度進行詳細可行性研究。2022 年 6 月，維修計劃及檢討委員會批准聘用專業服務供應商進行詳細可行性研究。

註 22：*費用會按照相關公契訂明的管理份數由房委會和業權共有人分攤，並以其所承擔屋邨公用地方管理費的部分支付。*

註 23：*初步可行性研究的範疇包括項目詳情、建造費用和施工計劃，以及相關土地問題等事宜。房委會和業權共有人會根據初步可行性研究結果，決定是否展開隨後的設計和建造階段。*

註 24：*詳細可行性研究的範疇包括可建總樓面面積、契約修訂條款、地價金額、呈交獨立審查組審批的詳細設計和圖則，以及按照契約徵求地政總署同意等事宜。*

註 25：*為連接屋邨內位於不同高度的兩個平台，該屋邨獲提供自動梯和輪椅升降台 (為輪椅使用者而設)。房屋署表示，自動梯不適合輪椅使用者使用，而輪椅升降台的使用率則非常高。2019 年至 2021 年，輪椅升降台平均每月出現兩次故障。2019 年 12 月至 2020 年 6 月，由於輪椅升降台的主要部件需要更換，但製造和運送需時，服務因而暫停了 7 個月。整體而言，相關區域物業管理辦事處認為租戶對升降機的需求很大。*

截至 2023 年 6 月，上述兩個詳細可行性研究仍在進行。房屋署表示，在詳細可行性研究得出結果後，區域物業管理辦事處便會諮詢業權共有人。

審計署認為，房屋署需要密切監察詳細可行性研究的進度，以進一步加快推行該兩個加裝升降機建議。

沒有升降機設施的住宅大廈

3.11　截至 2023 年 6 月，有 39 幢租住公屋住宅大廈沒有升降機設施。撇除相連其他已附設升降機大廈的 9 幢大廈，仍有 30 幢位於 3 個公共屋邨 (即長洲的長貴邨、大澳的龍田邨和北角的模範邨 (見照片五至七)) 的大廈沒有升降機設施 (見表五)。

照片五

長貴邨

資料來源：房屋署的記錄

照片六

龍田邨

資料來源：房屋署的記錄

照片七

模範邨

資料來源：審計署人員在 2023 年 8 月 11 日拍攝的照片

表五

沒有升降機設施的租住公屋住宅大廈
(2023 年 6 月 30 日)

詳情	長貴邨	龍田邨	模範邨	整體
地點	長洲	大澳	北角	
落成年份	1984	1980	1954	
大廈類型	鄉村式屋邨	鄉村式屋邨	舊長型	
沒有升降機設施的大廈數目	18 註 1)	7 註 2)	5 註 3)	30
沒有升降機到達的單位數目	472	172	245	889
已入伙單位的認可人口	1 297	362	763	2 422
空置單位數目	9	14	10	33
空置率	2%	8%	4%	4%

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註 1： 該屋邨有 17 幢 4 層高大廈和 1 幢 3 層高大廈，全部均沒有升降機設施。

註 2： 該屋邨有 7 幢 3 層高大廈沒有升降機設施，及有 1 幢 12 層高大廈設有升降機設施。

註 3： 該屋邨有 2 幢 6 層高大廈和 3 幢 5 層高大廈沒有升降機設施，另有 1 幢 20 層高大廈 (在 1979 年落成) 設有升降機設施。

3.12 2006 年 12 月，房屋署告知立法會房屋事務委員會，關於在模範邨提供升降機一事：

(a) 模範邨的全面結構勘察計劃 (註 26) 已在 2006 年 8 月完成。勘察結果顯示，所有樓宇的結構均屬安全，只須進行局部修葺工程，即可繼續保存樓宇 15 年或以上；及

註 26： *2005 年 9 月，房屋署展開涵蓋 10 個樓齡約 40 年或以上的公共屋邨的全面結構勘察計劃。勘察工作旨在確定這些樓齡較高的樓宇在結構上是否安全和在經濟效益上是否值得繼續保留，還是應予清拆。勘察工作也會確定持續保存有關樓宇至少 15 年所須進行修葺／鞏固工程的範圍和成本。*

(b) 研究顯示，在樓高 5 至 6 層的模範邨低座大廈建造升降機在技術上並不可行。

3.13 2014 年 8 月，房屋署告知立法會房屋事務委員會，關於在龍田邨和長貴邨提供升降機一事，由於龍田邨和長貴邨的住宅大廈 (見第 3.11 段) 均為 3 至 4 層高，因此沒有提供升降機設施。

3.14 隨着房委會在 2011 年制訂「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」，高樓齡屋邨的全面結構勘察計劃及修葺和改善計劃 (包括加裝升降機計劃)，應考慮屋邨的重建潛力以協調的方式有序推行。日後推行加裝升降機建議時，應考慮以下條件：

(a) 有關屋邨的全面結構勘察計劃已完成，並決定不重建該屋邨；及

(b) 有理據支持需要提供升降機。

3.15 房屋署表示：

(a) 在該 3 個屋邨提供升降機並未包括在加裝升降機計劃或屋邨改善計劃 (註 27) 內；

(b) 署方曾研究在這些大廈加裝升降機的可行性，以改善為租戶提供的服務，但考慮下列情況後，認為沒有迫切需要在該 3 個屋邨加裝升降機：

(i) 龍田邨和長貴邨均屬鄉村式屋邨；

(ii) 模範邨沒有公用走廊連接同一樓層的每個單位。由於沒有公用走廊，即使提供升降機設施，部分租戶也未能通往升降機；

(iii) 須大幅改建現有構築物；及

(iv) 在該 3 個屋邨進行工程時對現居租戶造成的不良影響和滋擾；及

(c) 為確保合理運用公帑和符合成本效益，房屋署會繼續運用現時的調遷安排 (經邨內調遷安排把租戶遷往同一屋邨另一幢有升降機的大廈或經特別調遷安排將其遷往設有升降機的另一屋邨)，以照顧長者和殘疾人士的需要，而代替在該 3 個屋邨提供升降機。

註 27： *為確保那些經全面結構勘察計劃評定後可予保留的公共屋邨在各方面的持續性，房屋署分階段在這些屋邨推行屋邨改善計劃，以優化各項康樂設施，翻新大廈外牆和公用地方，並且改善園景和擴大綠化面積。*

截至 2023 年 6 月 30 日，在該 3 個屋邨內約有 30% 租戶是長者。根據「居家安老」政策 (註 28)，房委會已在公共屋邨的設計、管理和保養方面，顧及長者和其他行動不便的居民的需要，以期為他們提供安全和方便的居住環境。

3.16　根據《2022 年施政報告》，政府會為公營房屋居民打造更舒適的公共空間、設施和屋邨環境。審計署認為，需要繼續改善沒有升降機設施的高樓齡公共屋邨的環境。舉例來說，在切實可行的情況下，優化通往建築物出入口的無障礙通道和設施。為締造更有「幸福感」的居住環境，審計署認為，房屋署需要就該 3 個公共屋邨內沒有升降機設施的住宅大廈，探討措施，為居於該處的長者進一步優化居住環境。

審計署的建議

3.17　**審計署*建議*房屋署署長應：**

(a) **繼續留意推行加裝升降機建議的需要和可行性；**

(b) **密切監察詳細可行性研究的進度，以進一步加快推行第 3.10(c) 段所述的 2 個加裝升降機建議；及**

(c) **就該 3 個公共屋邨 (即長貴邨、龍田邨和模範邨) 內沒有升降機設施的住宅大廈，探討措施，為居於該處的長者進一步優化居住環境。**

政府的回應

3.18　房屋署署長同意審計署的建議，並表示：

(a) 如情況改變，使建議可落實推行，房屋署會留意推行這些加裝升降機建議的需要和可行性；

(b) 房屋署會密切監察第 3.10(c) 段所述的 2 個加裝升降機建議的進度。房屋署正與有關當局解決該 2 個建議的技術細節，接着會尋求持份者同意，以推展其後的工程；及

(c) 房屋署已就為該 3 個公共屋邨的低層大廈提供升降機設施進行可行性研究。研究結果顯示，沒有可接受的解決方案。房屋署會檢視長者的

註 28：*「居家安老」的理念基礎，是長者居住在熟悉的環境中會活得更健康和更快樂。*

需要，探討其他措施為該 3 個沒有升降機設施的低層屋邨改善居住環境。事實上，在一些個案中，藉着租戶調遷安排 (經邨內調遷安排把租戶遷往同一屋邨另一幢有升降機的大廈，或經特別調遷安排把租戶遷往設有升降機的另一屋邨)，問題得以順利解決。

第 4 部分：在「人人暢道通行」計劃下為與屋邨有關的行人通道加建升降機

4.1　本部分探討路政署為與屋邨有關的行人通道加建升降機的工作，審查工作集中於下列範疇：

(a)　為位於／連接屋邨的行人通道加建升降機 (第 4.2 至 4.16 段)；

(b)　在靠近屋邨的行人通道加建升降機 (第 4.17 至 4.26 段)；及

(c)　加快興建升降機的新措施 (第 4.27 至 4.34 段)。

為位於／連接屋邨的行人通道加建升降機

沒有適時向區議會匯報相關人士或機構不同意加建升降機項目

4.2　如第 1.14 段註 8 所述，「人人暢道通行」計劃下「特別計劃」的加建升降機項目，需要獲得有關業權人或現時負責管理有關土地／行人通道的人士或機構同意，並表明願意其後就升降機設施的管理和相關維修工作與政府合作，方能推展。至於未能取得相關人士或機構同意的加建升降機項目，路政署會向有關區議會匯報情況，並邀請他們提議替代項目。

4.3　審計署留意到，截至 2023 年 7 月 31 日，在首輪 35 個由有關區議會挑選的優先推展加建升降機項目當中，路政署未能為 3 個項目取得相關人士或機構的同意。審計署的審查發現，路政署在收到相關人士或機構回覆表示不同意後，平均需要 17.5 個月 (介乎 13.2 至 20 個月不等) 才向有關區議會匯報該 3 個項目的情況 (見表六)。

表六

**向區議會匯報加建升降機項目
未能取得相關人士或機構同意所需的時間**

項目	相關人士或機構 最後回覆的日期	向區議會 匯報的日期	相隔的時間 (月)
A	2021 年 5 月 20 日	2023 年 1 月 19 日	20.0
B	2021 年 5 月 24 日	2023 年 1 月 6 日	19.4
C	2021 年 11 月 29 日	2023 年 1 月 6 日	13.2

資料來源：審計署對路政署記錄的分析

4.4 2023 年 10 月，路政署告知審計署：

(a) 在 2021 年 11 月，「人人暢道通行」不同階段計劃 (見第 1.13 段) 下正在規劃階段的項目約有 134 個 (包括「特別計劃」下的項目)。考慮到可動用的資源，路政署把項目分批以不同合約推展。每當集合一批足夠數量的項目，路政署便會盡快為該批項目招標，以便適時推展各個項目；

(b) 路政署持續監察已取得相關人士或機構同意的項目數量。有關「特別計劃」下的項目，路政署在不同期間收到相關人士或機構就是否同意加建升降機建議的最後回覆。就未能取得同意的項目，路政署計劃向區議會進行另一輪諮詢，請其推薦替代的行人通道。在 2022 年年底，除了 1 個項目要待至 2023 年 8 月才得到相關人士或機構確認反對外，「特別計劃」的項目總數 (即 32 個) 已大致確定。由於在接近 2022 年年底時，所有項目的同意及／或反對情況比較明朗，路政署便趁早在 2023 年 1 月就替代項目向相關區議會展開新一輪諮詢；及

(c) 在取得業權人和相關人士或機構的同意後，路政署會展開有關項目的設計工作和進行公眾諮詢，包括就項目的詳細設計徵詢相關區議會、附近屋邨和持份者的意見。截至 2021 年，「特別計劃」下 13 個已取得相關人士或機構同意的項目會納入最後一批行人通道工程，有關工程將在 2024 年動工。至於 3 個未能取得相關人士或機構同意的項目 (表六的項目 A、B 和 C)，根據現有規劃，其得到相關區議會同意的替代項目同樣會被納入最後一批工程。因此，根據現有的規劃時間表，即

使可縮短表六所載的相隔時間，項目 A、B 和 C 的替代項目亦只會到 2024 年才展開。

4.5 為提高「特別計劃」的透明度，審計署認為路政署需要更適時地向區議會匯報未能取得相關人士或機構同意的加建升降機項目，以供他們考慮和提出替代項目建議。

需要加強諮詢區議會意見

4.6 如第 1.14 段所述，路政署在 2020 至 2021 年期間就推展「特別計劃」諮詢相關區議會。路政署表示，有關諮詢分兩個階段進行：

(a) ***第一階段*** 路政署在各個相關區議會的交通及運輸委員會會議上，提供符合「特別計劃」涵蓋範圍 (見第 1.14 段) 的行人通道清單 (註 29)，以便委員考慮和選出加建升降機項目以納入初步研究。路政署收集區議會的建議後，便就該等加建升降機項目進行初步研究 (註 30)；及

(b) ***第二階段*** 初步研究完成後，路政署向相關區議會的交通及運輸委員會匯報研究結果，並邀請委員選出不多於 3 條行人通道作為優先推展項目。

4.7 審計署的審查發現，在「特別計劃」下獲選為優先推展或替代項目的 39 條行人通道 (註 31) 當中，有 8 條並未有列入第一階段諮詢時提供予相關區議會的行人通道清單。審計署得悉，這些行人通道未有列入有關清單的原因如下：

(a) 在路政署考慮多項因素 (例如附近的現有地面行人過路處、相鄰購物中心的現有升降機、人流數字等) 後所作的初步評估中，4 條 (50%) 行人通道被評為屬非優先項目；及

註 29：*路政署表示，行人通道清單是參照房屋署提供的資料 (以位置圖的形式) 和實地視察的結果編製而成。清單在交予相關區議會前，已獲前運輸及房屋局通過，並載有相關行人通道的一些基本資料 (例如附近是否有無障礙通道設施或替代過路處，以及有關屋邨的居民和長者數目等)。*

註 30：*路政署表示，初步研究從數方面評估加建升降機項目，包括人流數字、初步技術可行性、可能影響將來人流的因素，以及附近是否有其他供長者和殘疾人士使用的設施等。*

註 31：*路政署表示，該 39 條行人通道包括首輪優先推展項目中 35 條由相關區議會選出的行人通道，以及 4 個替代項目 (包括 3 個替代項目和因應 1 個替代項目未能取得同意而提出的 1 個進一步替代項目)。*

(b) 4 條 (50%) 行人通道並未載列於房屋署提供的資料內。房屋署表示，該 4 個項目由於不符合當時訂定的甄選準則，所以沒有載列。

4.8 2023 年 10 月，路政署告知審計署：

(a) 早前諮詢某一區議會時，議員要求路政署為該區全部 20 條符合條件的行人通道進行初步研究；

(b) 如把非優先項目也納入考慮範圍，初步研究涵蓋的項目數量會大增 (可能多達 191 個)，而當中大部分最終不會推行；及

(c) 為了善用資源和確保適時完成初步研究，以便展開第二階段的項目規劃 (即每個區議會選出不多於 3 條行人通道作為優先推展項目)，路政署在汲取 (a) 段的經驗後，在提交予區議會以供挑選的行人通道清單剔除了非優先項目。不過，即使符合條件的行人通道未有列入清單，議員仍可推薦有關行人通道。

4.9 如第 4.7(a) 段所顯示，相關區議會或能更妥善判斷不同地區在行人通道加建升降機的需要。因此，為了協助區議會議員在掌握足夠資訊的情況下作出決定，審計署認為日後路政署諮詢區議會意見時，需要：

(a) 考慮提供更詳盡的資料 (例如政府就是否需要為行人通道加建升降機所作的評估，以及相應的理據)；及

(b) 加強與房屋署溝通，以確保所有符合條件的行人通道均已納入「特別計劃」的考慮範圍之內。

需要採取措施確保顧問合約的更改已妥為批核

4.10 在 2021 年 11 月和 2022 年 1 月，路政署與兩名顧問簽訂合約，分別在 4 區為 10 條行人通道加建 14 部升降機 (總金額約 970 萬元)，以及在另外 9 區為 21 條行人通道加建 33 部升降機 (總金額約 1,720 萬元)。根據合約，有關服務通過 4 個階段提供，即勘測、設計、招標和建造 (註 32) 階段。

4.11 審計署留意到，根據路政署的記錄，在一場 2022 年 6 月舉行的會議上，為了提升合約管理的整體成效，該署與兩名顧問同意調整彼此之間合約所訂的服務，

註 32：*根據有關合約，在建造階段，顧問須按照施工計劃執行、管理和監督工程合約等。*

把為 5 條行人通道在建造階段所提供的服務 (與設計相關的事宜除外)，由一份合約轉移至另一份合約。

4.12 審計署留意到，5 條行人通道的建造階段已在 2023 年 2 月展開。不過，截至 2023 年 8 月，路政署仍未按照《物料供應及採購規例》的規定 (註 33)，就該顧問合約的更改取得任何批准。

4.13 2023 年 10 月，路政署告知審計署：

(a) 在 2022 年 6 月至 2023 年 10 月期間，路政署一直與該兩名顧問商議，以期敲定一份顧問合約的額外費用金額和另一份顧問合約的費用下調金額，而取得有關批准的工作在商議期間暫緩；及

(b) 在 2023 年 10 月，路政署與兩名顧問完成商議，分別敲定兩份顧問合約的額外費用和費用下調金額，及後該署人員於同月按照《物料供應及採購規例》的規定，就兩份顧問合約的更改取得批准。

4.14 審計署認為，路政署需要提醒其人員，日後在處理顧問合約的更改時，確保適時遵從《物料供應及採購規例》的規定。

審計署的建議

4.15 **審計署*建議*路政署署長應：**

(a) **更適時地向區議會匯報未能取得相關人士或機構同意的加建升降機項目，以供他們考慮和提出替代項目建議；**

(b) **考慮日後諮詢區議會意見時提供更詳盡的資料；**

(c) **加強與房屋署溝通，以確保所有符合條件的行人通道均已納入「特別計劃」的考慮範圍之內；及**

(d) **提醒路政署人員，日後在處理顧問合約的更改時，確保適時遵從《物料供應及採購規例》的規定。**

註 33： *根據《物料供應及採購規例》第 520 條，對合約作出的任何更改均須獲得該規例訂明的有關當局的批准。*

政府的回應

4.16 路政署署長同意審計署的建議，並表示：

(a) 路政署日後會更適時地向區議會匯報未能取得相關人士或機構同意的加建升降機項目，以供他們考慮和提出替代項目建議；

(b) 路政署日後諮詢區議會意見時，會考慮就釐定加建升降機建議的優先次序提供更詳盡的資料 (例如政府就是否需要為行人通道加建升降機所作的評估，以及相應的理據)；

(c) 路政署會加強與房屋署溝通，以確保所有符合條件的行人通道均已納入「特別計劃」的考慮範圍之內；及

(d) 路政署會發出內部便箋以提醒其人員，日後在處理顧問合約的更改時，確保適時遵從《物料供應及採購規例》的規定。

在靠近屋邨的行人通道加建升降機

4.17 截至 2023 年 8 月 31 日，在「人人暢道通行」計劃 (「特別計劃」除外) 下：

(a) 136 部升降機的建造工程已在 2019 年 1 月 1 日或之後完成；及

(b) 256 部升降機的工程合約已經開始生效，但尚未完成。

審計署抽查了在靠近屋邨的行人通道建造的 5 部升降機，發現路政署在執行工程合約以推展加建升降機工程方面有可予改善之處，詳情見第 4.18 至 4.24 段。

需要採取措施縮短因處理地下公用設施而須延長的完工所需時間

4.18 路政署表示：

(a) ***設計階段的勘測工作*** 路政署的顧問進行資料研究，以找出地下公用設施，以及在可行的情況下，在擬建升降機的位置進行地下公用設施的施工前勘測；

(b) ***建造階段的地盤勘測工程*** 建造升降機前，工程承建商應進行下列地盤勘測工程：

(i) ***挖掘檢驗坑／探槽*** 工程承建商挖掘檢驗坑／探槽，以探測地下公用設施。先前路政署聘用的顧問沒有在勘測階段發現的地下公用設施，或可因此找出；及

(ii) ***土地勘測*** 工程承建商進行土地勘測 (即預鑽工程)，以核實地下情況；及

(c) ***遷移地下公用設施*** 承建商進行地盤勘測工程後，會聯繫相關的地下公用設施的營辦商，以在建造升降機前遷移公用設施。就一般地盤而言，遷移地下公用設施需時 6 至 12 個月。如屬涉及大量主要公用設施的地盤，有關的遷移工作可能需時超過 12 個月方能完成。

4.19 審計署的審查發現，有 2 部升降機的建造工程需延長完工所需時間，而主因是處理地下公用設施需時較長：

(a) ***升降機 A*** 根據 2015 年 5 月 22 日開始生效的工程合約，升降機 A 的加建工程預定於 730 天內竣工，即完工日期為 2017 年 5 月 20 日。然而，加建工程的實際完工日期為 2020 年 5 月 8 日。評估報告指出，由於發現密集的地下電纜，工程承建商需要額外時間與公用設施的營辦商安排遷移電纜、尋找其他可行的預鑽位置，以及在遷移工程期間確認遷移電纜並不可行後覆檢設計以在其他位置建造升降機。路政署表示，這部升降機的完工所需時間整體而言獲准延長 (註 34) 1 084 天，包括延長 715 天以作處理地下公用設施；及

(b) ***升降機 B*** 根據 2015 年 5 月 22 日開始生效的工程合約，升降機 B 的加建工程預定於 912 天內竣工，即完工日期為 2017 年 11 月 18 日。然而，加建工程的實際完工日期為 2019 年 10 月 16 日。評估報告指出，挖掘檢驗坑期間發現大量地下公用設施，這些設施會妨礙擬議高架平台支柱的樁帽施工。因此，工程承建商需時識別和聯繫不同公用設施的營辦商，以安排分階段遷移公用設施。路政署表示，這部升降機的完工所需時間整體而言將獲准延長 697 天，包括延長 418 天以作處理地下公用設施。

註 34：*路政署表示，就「人人暢道通行」計劃下的工程而言，獲准延長完工所需時間的常見原因包括惡劣天氣、無法預知的地質情況、地下公用設施、更改設計以加入持份者提出的新要求等。*

4.20　2023 年 10 月，路政署告知審計署：

(a) 第 4.19 段所述升降機 A 和升降機 B 的完工所需時間大幅延長，主因是承建商需要一段較長時間，讓不同公用設施的營辦商處理地下公用設施。鑑於在建造階段發現的地下情況，延長完工所需時間無可避免：

(i) ***升降機 A***　地下公用設施竣工記錄僅顯示相關公用設施營辦商的一組 6 線幹線電纜，但在建造階段卻發現一組屬於該相關公用設施營辦商的 28 線主幹電纜和 1 條未有記錄且狀況極差的排水管。這些地下公用設施會妨礙在擬議位置加建升降機 A，故須從擬建升降機地基位置遷移。不過，由於遷移該等地下公用設施在技術上並不可行，因此有需要覆檢設計以修訂擬建升降機的位置；及

(ii) ***升降機 B***　與地下公用設施的竣工記錄比對，工地現場有大量記錄沒顯示的地下公用設施，包括水管和電纜，使工地情況變得非常複雜。由於該等公用設施會妨礙擬議升降機施工，因此承建商需要額外時間，研究遷移公用設施的可行走線，以及分階段進行遷移工程；

(b) 2018 年 3 月，路政署引入在主要合約開始前進行施工前期檢驗地下公用設施的做法，以期更好掌握工地的地下公用設施情況。這項安排有助在早期更準確識別地下公用設施，以及確定日後遷移地下公用設施是否可行，但在 2015 年加建升降機 A 和升降機 B 時仍未實施；及

(c) 在試行應用「承建商早期參與」模式 (見第 4.27 及 4.29 段) 後，承建商在處理地下公用設施方面表現得較為主動，會在盡早階段更積極參與解決地下公用設施問題。因此，路政署預期日後處理地下公用設施所需的時間可以減少。

4.21　審計署留意到，路政署致力處理地下公用設施問題。審計署認為，路政署就推行加建升降機工程方面，需要繼續採取措施，盡可能縮短因處理地下公用設施而須延長的完工所需時間。

需要繼續致力令尚未完成的加建升降機工程加快完工

4.22　審計署的審查發現，雖然有關工程合約在 2019 年 10 月開始生效，但截至 2023 年 8 月 31 日，3 部升降機的建造工程仍未完成。審計署分析了有關工程合約

訂明的原定完工日期和路政署預測的完工日期，留意到完工時間延誤 406 至 620 天不等。根據路政署的記錄，審計署留意到：

(a) 在 2020 年 7 月至 2023 年 6 月期間，就該 3 部升降機的建造工程而言，負責該工程合約的路政署顧問曾因工程進度緩慢和地盤閒置問題，向有關工程承建商發出 41 封警告信；

(b) 在路政署就有關工程承建商在 2021 年 6 月至 2023 年 5 月期間的表現向其發出的 8 份季度報告中，有關工程承建商在「依循施工計劃」方面的表現全部被評為「差」或「非常差」；及

(c) 鑑於有關工程承建商的表現持續欠佳，未能達到工程合約訂明的加建升降機工程進度，路政署已採取多項跟進行動，包括：

(i) 自 2022 年 8 月起，路政署已安排每周與顧問和有關工程承建商會面，以跟進工程進度；

(ii) 2023 年 2 月，為協助有關工程承建商跟上進度，路政署和顧問為有關工程承建商訂立 9 個月目標清單 (例如在 2023 年 2 月或之前完成其中一部升降機的機身建造工程，並在 2023 年 3 月或之前完成其玻璃／百葉窗安裝工程)；及

(iii) 2023 年 6 月，由於有關工程承建商依然未能跟上進度以達到所訂的 9 個月目標，而且地盤閒置的問題仍然持續 (註 35)，路政署向有關工程承建商發出「表現欠佳報告」，並與有關工程承建商的高級管理層會面，討論履行工程合約方面的不足之處、情況的嚴重性，以及可行的改善方法。

4.23 2023 年 10 月，路政署告知審計署：

(a) 路政署非常關注出現延誤的情況，並已採取進一步措施推動承建商盡快完成餘下工程。有關措施包括每星期召開會議，讓承建商的高級職員、顧問與路政署討論工程進度並迅速解決在工地遇到的問題；

(b) 路政署已敦促承建商分配更多資源予每個工程項目，以加快進度、採取措施協助計劃工序，並提醒承建商及早安排採購所需的建築材料；及

註 35： *例如在 2023 年 3 月至 5 月期間，該 3 個地盤分別閒置了 58、36 和 27 天。*

(c) 自 2023 年 5 月起，路政署主要工程管理處處長主持與承建商高級管理層的會面／會議，密切督導工程推展。

4.24 審計署留意到路政署採取的跟進行動，認為路政署需要繼續致力令尚未完成的加建升降機工程加快完工。

審計署的建議

4.25 **審計署*建議*路政署署長應：**

(a) 就推行加建升降機工程方面，繼續採取措施，盡可能縮短因處理地下公用設施而須延長的完工所需時間；及

(b) 繼續致力令第 4.22 段所述尚未完成的加建升降機工程加快完工。

政府的回應

4.26 路政署署長同意審計署的建議，並表示：

(a) 路政署就推行加建升降機工程方面，會繼續採取措施，盡可能縮短因處理地下公用設施而須延長的完工所需時間；及

(b) 路政署會繼續致力令第 4.22 段所述尚未完成的加建升降機工程加快完工。

加快興建升降機的新措施

4.27 ***新措施*** 路政署表示，一般加建升降機工程的整個施工期可長達約 3.5 年。為了加快興建「人人暢道通行」計劃的升降機，路政署自 2021 年年底起試行兩項新措施，即「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」。

4.28 ***「組裝合成」建築法*** 路政署表示，「組裝合成」建築法的詳情如下：

(a) ***方式*** 有別於一般傳統建築法於工地現場進行升降機塔建造及相關升降機部件裝嵌，「組裝合成」建築法可預先在廠房完成升降機塔和升降機部件的裝嵌，再運往工地作整體安裝；及

(b) ***效益*** 關於應用「組裝合成」建築法的主要效益，例子包括：

(i) 基於多項原因，包括通過在廠房進行裝嵌從而提高生產力，以及減少現場搭建棚架等，施工時間得以縮短；

(ii) 由於裝嵌工作在廠房橫向進行，減少了高空工作的需要，工地安全得以提升；

(iii) 由於升降機塔和相關升降機部件的裝嵌工作在有遮蔽的廠房進行，惡劣天氣所致的影響得以減少；及

(iv) 由於在廠房進行裝嵌工作，對附近居民和行人造成的不良影響 (例如噪音污染和空氣污染) 得以減少。

4.29 ***「承建商早期參與」*** 路政署表示，「承建商早期參與」的詳情如下：

(a) ***方式*** 在工程合約引入「承建商早期參與」，讓工程承建商參與設計工作，並在工程項目的較早階段與地下公用設施的營辦商建立聯繫。「承建商早期參與」分以下兩階段推行：

(i) ***第一階段*** 第一階段主要涵蓋設計工作、地盤勘測工程、僱用分包商等；及

(ii) ***第二階段*** 第二階段主要涵蓋餘下的設計工作和地盤勘測工程 (如有)、建造工程等；及

(b) ***效益*** 關於應用「承建商早期參與」的主要效益，例子包括：

(i) 善用承建商的專業知識完善計劃，以減輕可預見的風險所造成的影響，並加快工程項目的推展；

(ii) 調配承建商的資源進行全面地盤勘測工程，以確定設計的建築效益；

(iii) 在較早階段與相關地下公用設施的營辦商進行規劃和建立聯繫，以確定公用設施遷移計劃，從而減少對計劃帶來的影響；及

(iv) 在較早階段完成分判程序，以確保建造工程適時施工。

需要就「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」應用於「人人暢道通行」計劃工程合約進行檢討

4.30 審計署留意到，「人人暢道通行」計劃首份應用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」的工程合約在2021年年底批出，該工程合約涉及在13條行人通道加建16部升降機。

4.31 路政署表示：

(a) 2022年，路政署在首份應用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」的工程合約完成第一階段工作後，就試用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」進行中期檢討。當中有關預期可節省的施工時間，初步結果令人鼓舞；

(b) 截至2023年8月31日，首份工程合約的1部升降機已經竣工，並自2023年5月底起開放予公眾使用。雖然還有其他升降機項目正在進行當中，但結果顯示應用「組裝合成」建築法的升降機，施工時間可壓縮6個月或更多；及

(c) 汲取首份工程合約的經驗後，路政署在2023年7月批出另一份規模較大的工程合約(涉及在31條行人通道加建47部升降機)，落實第二次試行應用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」。

4.32 審計署留意到，路政署致力在「人人暢道通行」計劃的加建升降機工程合約中，試用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」，也留意到該兩項新措施的效益，尤其是縮短升降機的施工時間方面。為評估在「人人暢道通行」計劃日後的工程合約應用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」是否適合和具成效，路政署在應用該兩項新措施方面汲取更多經驗後，應進行檢討。

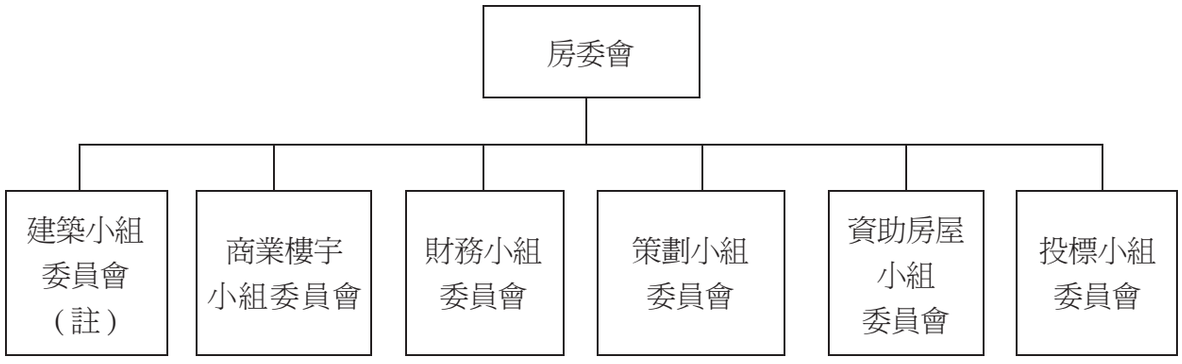
審計署的建議

4.33 **審計署*建議*路政署署長應在應用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」方面汲取更多經驗後進行檢討，以評估該署在「人人暢道通行」計劃日後的工程合約應用該兩項新措施是否適合和具成效。**

政府的回應

4.34　路政署署長同意審計署的建議，並表示路政署在應用「組裝合成」建築法和「承建商早期參與」方面汲取更多經驗後，會進行檢討，以評估日後在更多「人人暢道通行」計劃的工程合約應用該兩項新措施是否適合和具成效。

香港房屋委員會轄下小組委員會
(2023 年 6 月 30 日)



資料來源：房屋署的記錄

註： 建築小組委員會的職權範圍如下：

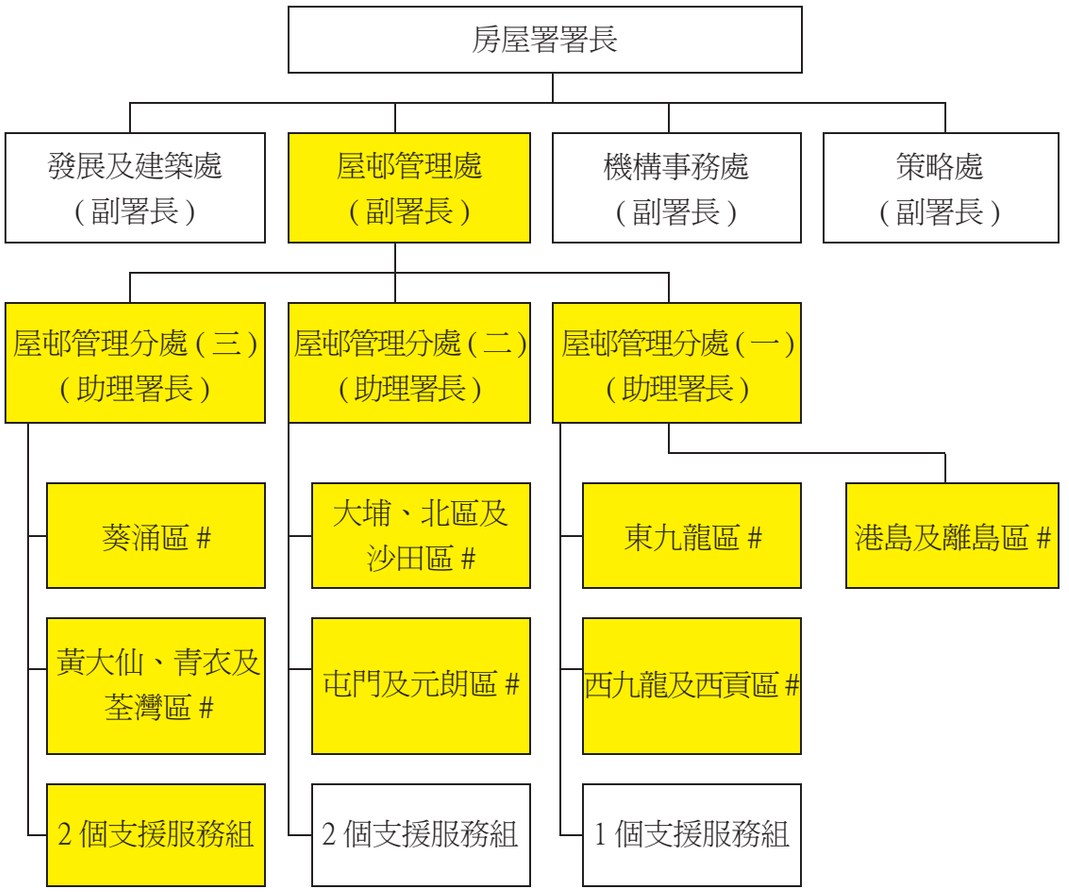
(a) 就有關實施建築計劃和大型改善、翻新及復修計劃的政策，向房委會提供意見，並監察這些計劃的進展情況；及

(b) 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：

(i) 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

(ii) 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。

房屋署：組織架構圖（摘錄）
(2023 年 6 月 30 日)

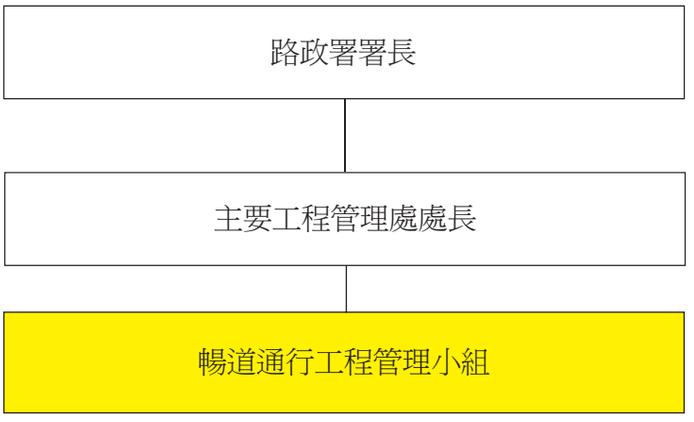


說明： 本審計報告書涵蓋的分處／辦事處

\# 每區下有數個屋邨辦事處、數個分區保養辦事處和 1 個物業管理服務小組

資料來源：房屋署的記錄

路政署：組織架構圖 (摘錄)
(2023 年 8 月 31 日)



說明： 本審計報告書涵蓋的工程管理小組

資料來源：路政署的記錄

附錄 D

(參閱第 3.3 段)

加裝升降機計劃第一期的加裝升降機項目
(2023 年 6 月 30 日)

合約／屋邨		完工日期	數目			最終合約金額（百萬元）
			行人天橋	升降機	自動梯	
1	順天	2012 年 9 月	1	1	–	12.4
	平田	2012 年 12 月	1	2	–	24.6
2	彩虹	2010 年 12 月	–	9	–	61.0
3	坪石	2012 年 11 月	–	4	–	28.9
4	順安	2012 年 10 月	–	1	–	12.5
5	和樂	2012 年 11 月	–	9	–	50.9
6	愛民	2013 年 2 月	1	1	–	23.5
	麗瑤	2013 年 7 月	1	1	–	32.0
7	耀東	2013 年 11 月	1	1	–	30.7
8	華富 (一)	2013 年 2 月	2	2	–	31.0
9	華富 (二)	2013 年 2 月	1	2	–	33.8
10	西環	2009 年 7 月	–	1	–	5.4
11	白田	2012 年 8 月	–	4	–	32.1
12	漁灣	2010 年 6 月	–	2	–	22.9
13	荔景	2012 年 9 月	1	1	–	14.9
	石籬 (二)	2012 年 8 月	1	1	–	16.5
14	葵涌	2012 年 4 月	–	–	2	1.7
	石籬 (二)	2012 年 4 月	1	1	4	3.9
15	葵盛東	2009 年 6 月	–	1	–	5.7

合約／屋邨		完工日期	數目			最終合約金額（百萬元）
			行人天橋	升降機	自動梯	
16	葵涌	2008 年 9 月	1	3	–	44.3
17	葵盛西	2012 年 12 月	–	4 (註 1)	–	33.3
18	慈樂	2012 年 9 月	1	1	–	8.8
19	長青	2012 年 5 月	1	1	–	13.3
	長康	2012 年 4 月	1	1	–	8.6
	長亨	2012 年 7 月	2	1	–	12.8
20	梨木樹 (二)	2012 年 11 月	1	2	–	7.0
21	梨木樹 (二)	2012 年 9 月	–	1	–	5.6
22	梨木樹 (二)	2010 年 12 月	–	1	–	10.5
23	福來	2012 年 9 月	–	2	–	26.6
24	福來	2013 年 2 月	–	3	–	37.7
25	瀝源	2014 年 1 月	–	2	–	40.0
26	天華	2012 年 9 月	–	1 (註 2)	–	9.8
27	大興	2008 年 12 月	–	2	–	8.4
28	水邊圍	2010 年 12 月	–	1	–	7.9
		總計	18	70	6	719.0

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註 1： 數目包括在商場加裝的 1 部升降機。

註 2： 數目包括 1 部連接停車場與輕便鐵路的升降機。

附錄 E

(參閱第 3.4 段)

加裝升降機計劃第二期的加裝升降機項目
(2023 年 6 月 30 日)

合約／屋邨		完工日期	數目		最終合約金額 (百萬元)
			行人天橋	升降機	
1	葵盛西	2016 年 4 月	1	1	14.7
2	荔景	2015 年 6 月	2	2	37.3
3	和樂	2016 年 4 月	1	1	22.9
4	廣田	2016 年 11 月	1	2	57.0
	愛民	2017 年 2 月	1	2	
	興東	2016 年 11 月	–	1	
5	長青	2017 年 4 月	1	1	115.8 (註)
	彩雲 (二)	2017 年 11 月	2	3	
總計			9	13	247.7

資料來源：審計署對房屋署記錄的分析

註：截至 2023 年 6 月，最終合約金額仍未確定。計算上表數字時使用了原本 1.158 億元的合約金額。