

會議日期：2010 年 3 月 4 日

東區區議會文件

公共租住房屋 可持續的維修保養策略

背景

截至 2010 年 1 月，房屋委員會（下稱「房委會」）在東區共有 33 819 個公屋單位，分布於 14 個屋邨內。為平衡社會所需與居民的期望，令現存公屋可持續地提供安全妥善的居住環境，房委會一直為轄下物業作出定期維修保養和適切的改善工程計劃。按照這個方向，我們已經制定全面的維修保養策略，確保現存公屋在經濟、社會和環境各方面，均可達至持續使用的目標。

可持續的維修保養策略

2. 在訂定房委會的可持續維修保養策略時，我們會衡量情況來採納以下幾個主要原則：

(一) 預防性維修保養

及早進行預防性維修保養，能降低成本及提升成效，從而延長樓宇壽命和減省其日後整個生命周期的維修保養成本；

(二) 客戶滿意度

為避免維修保養工程進行期間，對居民的日常生活帶來不便，我們會事先與相關屋邨管理諮詢委員會作出溝通，務求令居民可以對工程的影響作出適當的準備；以及

(三) 保護環境

在規劃維修保養服務時，必須避免虛耗珍貴的資源，注重保護環境意識，盡量採用低耗能及低排碳量的屋宇機械和電力裝備。

3. 可持續的維修保養策略特別着重樓齡一環，因為這是與屋邨狀況息息相關。掌握相關情況後，我們便能調適服務，以切合社會日漸發展和變化的需要。

4. 我們相信，採用以人為本作基礎的屋邨生命週期維修保養策略，是可以延長公共屋邨的壽命，從而達至可持續發展這個長遠目標。

訂定主要維修保養及改善工程

5. 每個公共屋邨各自有不同的落成時期，而某些建築元件，會隨着歲月而耗損、毀壞或變得過時。我們會基於每個屋邨各自的獨特因素，例如樓齡、樓宇狀況和近期修葺記錄等，部署和整合各種維修保養工程計劃的時序。在這方面，我們已在「全方位維修計劃」下，主動進行室內勘察與相關的修葺工程。

6. 為切合不同樓齡的公共屋邨需要，樓齡在 10 年以內的屋邨，我們已經按一般情況，採用例行維修保養的方法。而樓齡逾 10 年而低於 40 年的屋邨，我們會積極規劃和同步配合不同的維修保養及改善工程，這包括徹底勘察年屆 20 或以上樓齡的屋邨，按情況作出相應的全面修葺，以改善單位內的結構安全和衛生狀況。

7. 此外，凡樓齡滿 40 年的屋邨，均會進行「全面結構勘察」，以確定在結構上達到安全的標準，亦同時在經濟成本可行的情況下進行維修，直至必須重建為止。如有需要，我們亦會為適合的屋邨訂定「屋邨改善計劃」。

8. 在以人為本的前提下，為免影響居民的日常生活，我們會基於個別屋邨的樓齡、樓宇狀況、可用資源和其他相關考慮因素，編排維修保養與改善工程同步進行。

總結

9. 我們相信，可持續的維修保養策略，會為租戶提供更多和更透澈的服務，以及使我們能更妥善地運用資源來管理轄下物業，達至延長樓宇壽命的同時，更可減省樓宇生命周期的維修保養成本。

10. 最後不得不提，租戶和公眾一直以來的意見和支持，對我們的可持續性維修保養策略，至關重要。

房屋署

2010 年 2 月