

會議日期：2011 年 2 月 21 日

離島區議會文件
IDC 12/2011 號

公共租住房屋
可持續維修保養策略

背景

截至 2010 年 12 月 31 日，房屋委員會（下稱「房委會」）在離島區共有 15,776 個公屋單位，分佈於 8 個公共屋邨。

2. 房委會一直為轄下物業制訂一套可持續的維修保養策略，令現存公屋能提供安全而妥善的居住環境，同時確保現有公屋能夠在具有成本效益的大前提下，達到可持續使用的目標。

公共屋邨的可持續維修保養策略

3. 在制定房委會的可持續維修保養策略時，我們會採納以下幾個主要指導原則：

(一) 預防性維修保養

在有關建築設施和元件完全失效前，進行維修及更換；及早進行預防性維修保養，能夠降低成本和提高效益，亦能避免意料不到的故障和昂貴的維修費用，從而延長樓宇壽命與減省日後整個生命周期的維修保養成本；

(二) 客戶對維修保養的滿意度

我們強調，和居民保持良好的溝通是確保客戶滿意的重要元素；尤其是在進行大規模的維修保養工程。當進行保養維修工作時，我們會儘量採用裝上減低噪音及防塵裝置的機械，以減低對居民引起的不便和滋擾。同時我們會事先諮詢相關的屋邨管理諮詢委員會，收集意見，務求讓居民及早知悉有關保養工程的細節與時間表；

(三) 保護環境

在規劃維修保養服務時，必須注重保護環境，避免虛耗珍貴的資源，並且需要從設計及選料階段做起，盡量採用低耗能及低排碳量的屋宇機械和電力裝備；以及

(四) 制訂生命周期的維修及改善策略

可持續維修保養策略特別着重樓齡一環，因為這與我們屋邨的建築元件和設施的老化速度，及預期壽命是息息相關的。此外，我們也會在樓齡較高的屋邨部署改善工程，以切合社會不斷發展及變化的需要。

主要維修保養工程計劃

4. 在可持續維修保養策略下，我們會根據每個屋邨各自的獨特因素：如樓齡、建築設計、樓宇狀況和修葺記錄等，部署和整合各種維修保養工程計劃及其時序。這包括：

(一) 全方位維修計劃

自 2006 年以來，我們已展開全方位維修計劃，主動及全面地進行室內勘察和相關的修葺工程。

截至去年 12 月底，已有 152 個屋邨完成全方位維修計劃，包括離島區 7 個屋邨。此計劃效果良好，居民滿意度平均在八成以上，甚受歡迎。預計此計劃在全港 177 個屋邨，可於 2011 年完成。至於逸東（二）邨方面，有關計劃將會在其樓齡達 10 年後（2013 年）進行。

(二) 日常家居維修服務

房委會在 2008 年通過「日常家居維修服務」。此計劃倣效全方位維修計劃，它主要是為租住單位的居民提供即時回應的維修保養服務，其中引入新元素及加快流程，務求能為居民提供更快速及有效的維修服務。「日常家居維修服務」，自 2008 年 11 月以分階段形式展開，計劃覆蓋 192 個屋邨，預算在 2011 年 4 月可全面推行。

(三) 例行維修保養

為切合公共屋邨不同樓齡，建築設計和樓宇狀況的需要，我們會在整個建築物的生命週期內，採用例行維修保養的方法，進行一些必要的小型維修工程，用以在減少對居民的滋擾情況下，改善屋邨環境。

(四) 大型維修保養及改善工程

對於樓齡逾 10 年的屋邨，我們會積極規劃，和同步配合不同的大型維修保養及改善工程。

在未來兩年，我們將在離島區 7 個樓齡達 10 年或以上的公共屋邨，即富東邨、逸東（一）邨、龍田邨、銀灣邨、金坪邨、長貴邨及雅寧苑，同步配合不同的大型維修保養及改善工程：例如粉飾工程、重鋪天面及地台、更換室內電線及改善無障礙通道等。工程費用預算超過四千七百萬元。

(五) 全面結構勘察及屋邨改善計劃

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標準，和在經濟成本許可的情況下進行維修，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，改善各項屋邨設施，以切合當時的社會需求。

至今我們已完成全港 13 個屋邨的全面結構勘察。在離島區的公共屋邨，樓齡相對較短，有關的全面結構勘察及屋邨改善計劃只會在未來進行。

總結

5. 我們相信，房委會的可持續維修保養策略，能為居民提供一個安全及令人滿意的居住環境，也可確保他們能使用可靠的建築設施及服務；與此同時，我們亦能更妥善地運用資源來管理轄下的物業。這既可延長樓宇壽命，也可減省樓宇生命周期的維修保養成本。

最後，不得不提的是，租戶和公眾一直以來的意見和支持，對我們的可持續維修保養策略的發展和成功至關重要。

房屋署

2011 年 2 月