

## 深水埗區議會文件

### 公共租住房屋 可持續維修保養策略

#### 背景

截至 2010 年 9 月 30 日，房屋委員會（下稱「房委會」）在深水埗區共有 53,835 個公屋單位，分佈於 12 個公共屋邨及 2 個租者置其屋屋邨。

2. 為平衡社會所需及居民的期望，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進行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，均可達到可持續使用的目標。

#### 可持續維修保養策略

3. 在訂定房委會的可持續維修保養策略時，我們會衡量情況並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，能降低成本和提高成效，從而延長樓宇壽命和減省日後整個生命周期的維修保養成本；

## (二) 客戶滿意度

為免維修保養工程進行期間對居民的日常生活造成不便，我們會事先與相關屋邨管理諮詢委員會溝通，務求讓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，必須避免虛耗珍貴資源，並採取保護環境的措施，盡量採用低耗能及低排碳量的屋宇機械和電力裝備。

4. 可持續維修保養策略特別着重樓齡一環，因為這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。

5. 我們相信，採用以人為本的屋邨生命周期維修保養策略，可以延長公共屋邨的壽命，從而達到可持續發展的長遠目標。

6. 每個公共屋邨各自有不同的落成時期，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，這包括：

### (一) 全方位維修計劃

自 2006 年以來，我們已全面展開全方位維修計劃，主動進行室內勘察和相關的修葺工程。

截至本年 9 月底，已有 131 個屋邨完成全方位維修計劃，包括深水埗區 11 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。預計全港 177 個公共屋邨，包括深水埗區 14 個屋邨，可於 2011 年完成此計劃。

## (二) 例行維修保養

為切合不同樓齡公共屋邨的需要，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，進行一些必要的小型工程，盡量減少對居民及屋邨環境的滋擾。

## (三) 大型維修保養及改善工程

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大型維修保養及改善工程，並徹底勘察樓齡達 20 年或以上的屋邨，按情況進行相應的全面修葺，以改善單位內的結構安全和衛生狀況。

未來兩年，我們將在深水埗區 5 個公共屋邨，即澤安邨、麗閣邨、南山邨、白田邨及石硤尾邨等，同步進行不同的大型維修保養計劃及配合改善工程，例如加建有蓋行人通道及電梯、重鋪室內電線、更新電梯及水泵等。預算費用超過 1 億 1 千萬元。

## (四) 全面結構勘察及屋邨改善計劃

此外，凡樓齡滿 40 年的屋邨，我們均會進行全面結構勘察，以確定在結構上達到安全標準，同時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 13 個屋邨的全面結構勘察，包括深水埗區的蘇屋邨。

7. 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，安排維修保養與改善工程同步進行。

### 總結

8. 我們相信，可持續維修保養策略，會為租戶提供更多和更全面的服務，並使我們能更妥善地運用資源管理轄下物業，既可延長樓宇壽命，亦可減省樓宇生命周期的維修保養成本。

9. 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至為重要。

房屋署

2010 年 11 月 2 日