

公共租住房屋 可持續維修保養策略

背景

截至 2011 年 5 月 31 日，房屋委員會（下稱「房委會」）在元朗區共有 68,296 個公屋單位，分布於 14 個公共屋邨、1 個租者置其屋（租置）屋邨及 1 個中轉房屋。元朗區的公共屋邨樓齡都較新。樓齡較長的有水邊圍邨及朗屏租置屋邨，分別已落成了 30 及 25 年。

2. 為了附合居民的期望和能夠提供安全健康的屋邨居住環境，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。按照這個方向，我們已經制定全面的維修保養策略，確保現存公屋均可達致經濟效益及可持續使用的目標。

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，我們採納了以下幾個主要原則：

（一）預防性維修保養

及時進行預防性維修保養，能更有效地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準備；

(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，注重保護環境意識，盡量採用低耗能及低碳排放量的屋宇裝備；以及

(四) 屋邨生命週期

可持續維修保養策略會根據屋邨建築生命週期考慮，這亦與其樓宇狀況息息相關。除要保持屋邨良好狀況外，我們亦要切合社會日漸發展和變化的需要。

4. 我們相信，採用以人為本及針對屋邨生命週期的維修保養策略，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。

主要維修工程計劃

5. 基於每個屋邨各自的獨特因素，例如樓齡、樓宇狀況和維修記錄等，我們會部署和整合各種維修保養及改善工程計劃，包括：

(一) 全方位維修計劃

我們於 2006 年已全面展開全方位維修計劃，包括主動勘察室內狀況和進行相關的修葺工程。

截至本年 4 月底，已有 165 個屋邨完成全方位維修計劃。此計劃效果良好，居民滿意度平均在八成以上，甚受歡迎。預計第一週期包括全港 177 個公共屋邨，可於 2011 年完成。

元朗區 11 個屋邨已完成了全方位維修計劃(即天澤、天恆、天瑞(一)、天瑞(二)、天慈、天華、天耀(一)、天耀(二)、天悅、天逸及朗屏)，水邊圍邨則正在進行中，餘下的 3 個樓齡較新的屋邨(即天恩、天晴及俊宏軒)已暫定於稍後年度進行。

(二) 日常家居維修服務

我們於 2008 年已全面展開日常家居維修服務計劃，加快及完善日常家居維修。在元朗區，此計劃於 2009 年首先由水邊圍邨開始推行，並於今年 3 月推展到元朗區全部 14 個公共屋邨及 1 個租置屋邨。

(三) 例行維修保養

我們按一般情況，會為所有屋邨進行例行維修保養。

(四) 大型維修保養及改善工程

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，包括徹底勘察樓齡達 20 年或以上的屋邨，按情況進行相應的全面修葺，包括改善樓宇的結構安全和單位衛生狀況。

在 2011/12 年，我們將在元朗區公共屋邨展開不同的大型維修保養及改善工程，例如樓宇粉飾工程、無障礙設施、更新數碼閉路電視系統及升降機現代化工程等，預算合共超過 1 億 1 千 800 萬元。行動計劃詳情將於未來的區議會會議提交。

總結

6. 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，亦可減省樓宇生命週期的維修保養成本。在以人為本的前提下，我們會儘量編排維修保養與改善工程同步進行，以免影響居民的日常生活。

7. 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關重要。

房屋署

2011年6月