

房屋署就 SKDC(M)文件第 103/21 號的回應

**「要求政府各部門檢討雍明苑入伙期間所產生問題的成因，  
並且改善政策以避免其他區內公營房屋發展項目出現相同  
問題」**

香港房屋委員會（房委會）就每一個新「居者有其屋計劃」（居屋）發展項目的樓宇座數、單位數量、公用地方、設施、出入口及有否斜坡等，評估所需要的恆常人手編制，並在進行招標聘請物業管理公司（管理公司）為新屋苑提供管理服務時，清楚列明各項要求及條款細則。管理公司在競投合約前，已清楚明白合約的要求，才釐定投標報價。在審核標書時，房委會須確保中標的管理公司在標書中列明提供所需的人手編制及管理服務符合招標的各項要求。雍明苑管理公司已按管理合約提供所需的人手編制。因此，不存在管理公司有人手不足的問題。我們會繼續監察管理公司，確保管理公司採取有效措施以履行合約條款提供服務，清理各樓層的廢棄物。

雍明苑管理公司除按管理合約訂明的恆常人手編制外，在屋苑入伙期間須按房委會的規定做好物業交收及「清理廢料服務」。「清理廢料服務」包括：清理所有裝修廢料/棄置物/包裝廢物；清晰指示「廢料收集站」的位置；監管裝修承辦商/工人正確棄置裝修廢料於「廢料收集站」；確保屋苑公眾地方不被裝修廢料/棄置物/包裝廢物阻塞。管理公司須提供足夠人手及資源以完成清理廢料服務，包括在入伙期間加強巡邏及執行管制措施以確保裝修廢料/棄置物/包裝廢物沒有被不當棄置在公眾地方，及安排車輛清理/運走裝修廢料到政府的廢物處置設施。

房屋署曾與獲得聘任的雍明苑管理公司進行「入伙前的工作會議」，在會上房屋署要求管理公司在入伙期間成立「特別巡邏隊」及制定工作策略/指引，以防止裝修廢料/棄置物/包裝廢物被不當棄置。管理公司必須按照合約（包括標書）規定，完成「清理廢料服務」；而房屋署亦可按照實際情況，要求管理公司增加人手及靈活調配資源以處理屋苑內的裝修廢料/棄置物/包裝廢物。

房屋署現時沒有徵收「裝修按金」的安排，但管理公司會按公契規定在新居屋入伙期間向業戶收取「清理廢料費」。在這安排下，業戶聘請的裝修公司可將裝修廢料放置在屋苑指定的廢料收集站，再由管理公司安排車輛清理/運走裝修廢料到政府的廢物處置設施。

雍明苑設有兩座住宅大廈合共有 1,395 個單位。各業主已由 2020 年 11 月初起辦理入伙手續及進行裝修。農曆年前期間正值雍明苑各業戶的入伙高峰期，業戶趕緊為其新居完成裝修外，亦會添置大量新家具及電器，期間所產生的裝修廢料及大量包裝廢物，時常被棄置在各樓層及地面公用地方。房屋署已責成管理公司加強巡查、加派人手及夾斗車清理被棄置在公用地方的各類廢物。除了在大廈大堂發出通告勸喻外，管理公司亦在巡查時提醒業戶督促裝修及搬運工人不要把廢物胡亂棄置在屋苑公用地方，協力保持環境清潔。管理公司近日已加派特別清潔隊工作，已將棄置在各樓層及地面公用地方的廢物清理妥當。房屋署及管理公司一直與消防處保持溝通，協作處理屋苑棄置廢物及防止棄置廢物阻塞走火通道的問題。

雍明苑由入伙開始至今，管理公司接獲多宗涉及晚間或假日噪音問題的投訴，並向有關人士發出忠告或警告，曾有業戶因不守規則而需報警處理。同時期亦接獲涉及公用地方煙塵問題的投訴，管理公司已採取有關行動，包括清洗公用地方，防止塵埃飄揚。房屋署已敦促管理公司採取積極的監管措施，加強管理和巡邏，並時刻提醒住戶和負責裝修工程的相關人士必須嚴格遵守《噪音管制條例》的規定，以免引起噪音滋擾投訴，同時亦必須遵從《空氣污染管制條例》和《空氣污染管制（建造工程塵埃）規例》的規定，採取有效措施控制塵埃飛揚。除了上述措施，房屋署與管理公司亦積極與警方協作處理屋苑於晚間及假期的噪音滋擾情況，並與環境保護署保持聯絡，協作處理裝修塵埃的相關事宜。近日，除接獲少量涉及噪音問題的投訴外，管理公司已沒有接獲涉及煙塵問題的相關投訴。

另外，根據房委會現時實施的「獲取其他形式資助房屋後交回公屋單位」政策，公屋租戶於(i)接收透過居屋 / 綠置居 / 「私人機構參建居屋計劃」 / 「資助出售房屋項目」所購買單位的鑰匙當日；或(ii)轉讓契據的日期起的第 10 個工作天(包括簽署轉讓契據日期在內)開始起計 60 天內(以較早者為準)，須終止現居公屋單位的租約，並把單位騰空交回房屋署。如有特殊需要，租戶可申請延期居留，但以不超過 30 天為限，期間須繳交佔用費，按日計算，數額相等於 3 倍淨租金另加差餉；如租戶在終止租約前乃繳交市值租金，則須繳交市值租金或 3 倍淨租金另加差餉(以較高者為準)。由於透過居屋 / 綠置居 / 「私人機構參建居屋計劃」 / 「資助出售房屋項目」所獲取的單位同屬資助房屋類別，為確保適時收回公屋單位以作合適編配，同時杜絕租戶長時間享有雙重房屋資助，上述的安排必須貫徹執行。若個別住戶遇有非他們可控制的特殊情況以致未能如期交回公屋單位，可聯絡其居住屋邨的屋邨辦事處，該辦事處會按實際情況酌情處理。

政府於規劃階段已就區內擬議公營房屋發展包括雍明苑及其餘四個項目（鯪魚灣村以西、坑口影業路以西北、昭信路和香港電影城以東）進行全面交通影響評估，並根據研究結果陸續落實相關的道路改善計劃，確保擬議公營房屋發展不會對區內交通構成不良影響。雍明苑在剛入伙前期，曾因有大量運輸車輛進出而造成屋苑外的道路擠塞，但經各個部門協作下，影響性已減至最低，使情況得以大為改善，現時屋苑外的道路已保持暢通。

如有查詢，請致電 2445 3811 與房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢十二)鄭志雄先生聯絡。

房屋署

2021 年 2 月