元朗區議會房屋委員會
2025 年第二次會議

查詢舊式公屋/租置公屋圍封氣窗計劃事宜

主席：

就林偉明委員、司徒駿軒委員、徐君紹委員、馬淑燕委員、湯德駿委員、黃煒鈴委員、賴玥均委員及蘇淵委員對題述事宜的提問，房屋署綜合回覆如下：

香港法例第572章《消防安全（建築物）條例》(《條例》) 規定1987年3月1日或之前落成，或在該日期前首次呈交建築工程圖則予建築事務監督批准的綜合用途及住用建築物的消防安全水平，須提升至切合現代要求的防火保障。現時受《條例》規管的樓宇包括香港房屋委員會轄下的477幢樓宇，涉及64個租住屋邨。

自2007年7月1日《條例》生效後，房屋署一直與屋宇署和消防處保持聯繫，為受《條例》規管的相關樓宇擬訂進行消防安全改善工程可行方案及執行細節，當中包括對建築物的評估、聘請消防工程顧問研究工程細節及屋宇署和消防處審批和驗收的流程等。此外，房屋署以先易後難、緩急先後的步伐，透過考慮改善方案的審批進度、工程範圍和與相關樓宇其他工程的協調，以推展相關工程。

就舊式公屋圍封走廊百葉窗一事，消防工程顧問指由於這些住宅單位設有面向公共走廊的百葉窗，而公共走廊並沒有與逃生樓梯分隔，這些單位的百葉窗未能有效防止煙霧或火焰通過，若單位發生火警，火勢及濃煙可通過百葉窗擴散至公共走廊或其他單位。雖然部份居民多年來因私隱、隔音或防盜等原因，已自行使用不同物料或方法圍封百葉窗，惟這些物料或方法未必具有足夠耐火時效。房屋署明白部份居民可能對圍封百葉窗工程有不同意見，因此在2018年確定必須進行相關工程以加強防火保障後，已要求消防工程顧問進行深入研究，探討使用不同物料或方法的可行性，以擬訂合適方案。房屋署在選擇圍封物料時已考慮各項因素，如法例要求、對現有公共走廊逃生闊度的影響、物料的規格、供應、價錢和防火效能、施工程序、日後維修及工程對住戶的影響等。

房屋署經過詳細研究工程的可行及安全性、實地考察，以及與屋宇署和消防處多次磋商後，最終敲定以防火板圍封單位面向走廊的百葉窗，當中共涉及53個屋邨約240座樓宇。事實上，所有相關住宅單位均設有露台或窗戶，提供足夠的天然通風及採光。房屋署已考慮圍封工程的技術細節及施工程序，確保在一般情況下，工程可在單位外完成，居民無須留在單位內配合，亦無須承擔任何費用。基於法例要求及消防安全理由，房委會轄下相關公屋樓宇沒有個別住戶可獲豁免。

該改善工程計劃大致分為兩個階段進行，首階段將優先處理已收回的空置單位，目前相關工程已正式展開；第二階段則將為租住中的單位圍封走廊百葉窗。工程會以整體佈局，分批進行。而為了讓租戶更了解圍封百葉窗的安排和工程細節，房屋署會在推展工程前，在相關樓宇的地下升降機大堂及樓層大堂張貼通告及圖片、在屋邨內展示圍封百葉窗的模型樣板、發信通知受影響的租戶及透過「屋邨通訊」簡介相關資訊。

房屋署在元朗區進行的圍封走廊百葉窗工程涉及一條公共租住屋邨 – 水邊圍邨。而水邊圍邨的第一階段已在進行中，至於第二階段暫時未有具體時間表，如有進一步工程計劃安排，會盡快通知相關持份者和租戶。倘若期間有租戶要求為其單位進行改善工程，可聯絡屋邨辦事處作安排。

而現階段房屋署未有計劃為「租者置其屋計劃」屋邨(租置屋邨)進行圍封走廊百葉窗工程。然而，租置屋邨內的公用地方及設施，由屋邨業主立案法團及其委聘的管理公司按相關法例負責管理，與一般私人物業無異。執行當局會分階段勘察目標樓宇，如有需要，會按《條例》向相關租置屋邨的業主立案法團發出「消防安全指示」，確立每座目標樓宇所需的消防安全改善工程。當租置屋邨業主立案法團收到「消防安全指示」後，須委聘工程承辦商在規定的限期內完成所需改善工程。房委會作為租置屋邨內公屋單位的業主，會按業主立案法團通過的議決及大廈公契規定分擔相關改善工程費用。

房屋署
2025 年 4 月