

立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

立法會房屋事務委員會於2019年2月12日會議上就香港房屋委員會（房委會）全方位維修計劃提出的跟進事項及通過的議案，本文件提供相關回應。

跟進事項

(a) 鑒於就已完成全方位維修計劃的屋邨而言，整體的入屋勘察率約為80%（立法會CB(1)532/18-19(05)號文件第5段），上述屋邨的公共租住房屋（“公屋”）單位總數，以及在該等公屋單位中，已由房委會／房屋署完成全方位維修計劃的單位所佔的百分比。

2. 全方位維修計劃是週期性的室內勘察及維修服務。在全方位維修計劃下，房委會會為所有已勘察的單位按需要提供適切的維修服務。在2016年4月至2019年9月間，房委會已在54個屋邨完成了全方位維修計劃，勘察了約170 000個單位（佔總數約206 000單位的83%），為當中超過99%的單位即時進行維修，亦會繼續積極跟進較複雜的工程。至於餘下未能勘察的單位，我們會繼續完善探訪安排和預約服務，包括調配資源於下一週期增加晚間預約安排等，讓更多租戶可以參與維修計劃。如租戶有日常維修需要，房委會亦會透過日常家居維修服務迅速跟進。

(b) 在超強颱風山竹於2018年襲港過後，發現有窗戶玻璃（或窗戶）破損／損毀的公屋單位數目；曾向房屋署報告損毀情況並向該署求助的公屋住戶數目；獲房屋署免費提供維修服務的公屋住戶數目；房屋署拒絕應公屋住戶的要求免費提供維修服務的次數及原因。

3. 因應超強颱風「山竹」的吹襲，房屋署會酌情為有需要的租戶安排更換破爛的窗戶玻璃。如住戶沒有自行更換或改裝原有提供的窗戶，房屋署會免費安排維修。就有經濟需要的租戶，房屋署亦會安排免費更換破爛的窗戶玻璃。房屋署並沒有備存有關的統計數據。

(c) 鑒於審計署署長於 2016 年在其第 67 號報告書建議房委會／房屋署應加強視察承辦商在全方位維修計劃下進行的維修工程，過去兩年，房委會／房屋署進行的突擊巡查次數，以及房委會／房屋署有否和如何增加定期核查的次數；房委會／房屋署有否在進行視察／突擊巡查期間發現承辦商違規／不遵從規定的情況，以及若有，房委會／房屋署對這些承辦商作出的懲罰；

(d) 鑒於第 67 號報告書提到，“根據房屋署在 2012-2013 至 2015-2016 年度期間就全方位維修計劃工作隊的表現進行的審核，工作隊在室內勘察和保養服務過程方面的得分較低”，自上述報告書發出後，全方位維修計劃工作隊有否取得較高分數／提升表現，以及若有，詳情為何；

(e) 有關就全方位維修計劃的合約進行招標的評審準則詳情（包括技術及品質、投標者過往的表現和價格評審等方面各佔的比重）；決定不同準則的相對重要性所考慮的因素；及

(f) 全方位維修計劃的承辦商被房委會／房屋署縮短其合約期以作懲罰（如有的話）的詳情，包括這些承辦商的總數。

4. 現時，全方位維修計劃的維修工程是包含在分區保養合約的工程範圍內。房委會有既定的採購政策及採用名冊管理制度管理分區保養合約的承辦商，並根據優先投標機會的機制，按合資格承辦商過往工作表現評分等以決定邀請他們競投分區定期保養合約；表現較差的承辦商會獲得較少甚或不獲投標機會。

5. 評審標書時，房委會會對投標者的技術、財政能力、表現、工作量及合約條件進行評估。為鼓勵承辦商提升表現，評審分區保養合約亦實施「綜合評分投標制度」，投標價與非價格之間的評分比重為 75:25，而非價格評分包括 17% 表現評分¹及 8% 機構評分²，以有系統的方法來評估承辦商的表現及能力。

¹ 表現評分可以反映承建商在保養及改善工程的造工及管理能力的表現，是基於承建商在房屋署保養評分制的承建商評分計算出來。如承建商沒有上述承建商評分，他們可以通過外卡承建商評審，提交保養改善工程經驗供房屋署評審，從而得到表現評分。

² 機構評分是考慮承建商的過往判罪紀錄、嚴重意外紀錄及工資發放監察系統的表現。

6. 此外，房委會十分重視保養維修服務，並會嚴格執行合約規定，以進一步提升承辦商的維修工程質素。房委會會嚴謹監察承辦商的表現，包括進行日常巡查、突擊檢查及定期評核。承辦商如果表現未符標準，相關分區保養合約的年期便會由三年縮短至兩年。

7. 房委會在過去兩年共進行了 24 次突擊巡查，而現時亦會每月與承辦商進行額外的地盤視察。如發現承辦商有違規事項，不論是施工材料或工藝方面，房委會會根據合約要求，指令承辦商從速修正，直至有關工程達到應有水平。房委會亦會加強工程巡查，尤其是那些由表現持續欠理想的承辦商所負責的工程。如承辦商持續沒有改善，房委會會就個別情況發出警告信，以及在例行合約檢討會議上反映。從過去兩年突擊檢查觀察所得，整體的工程質素有所改善。

8. 過去五年，共有 3 張分區保養合約因其表現評分低於預定門檻而被縮短 12 個月合約期。

9. 全方位維修計劃工作隊方面，自 2017-18 年度至今的服務審核結果顯示，全方位維修計劃工作隊在室內勘察及保養服務過程方面的表現及得分均有改善。就每天勘察單位的平均數目及家居維修大使的表現而言，達標的屋邨數目分別較審計署署長第 67 號報告書所提及的數目高出 7% 及 37%。房屋署會繼續加強培訓，提升家居維修大使的服務水平。

通過的議案³

根據房委會及統計處的統計數字，過去 10 年，60 歲或以上於公屋獨居的人口由 59 694 人增至 96 705 人；過去 5 年，60 歲或以上的公屋輪候人數由 21 942 增至 33 726，反映 60 歲或以上的長者對公屋的需求持續增加。現時非長者的平均輪候時間由 2017 年的 4.7 年升至 2018 年的 5.5 年，假若政府將修改長者綜援政策的年齡門檻由 60 歲升至 65 歲，擴展至長者申請公屋的年齡限制中，屆時 60 歲至 64 歲的長者輪候公屋的時間將會更長。

就此，本事務委員會促請政府，所有關乎長者申請公屋的任何計劃中，長者的年齡門檻保持為 60 歲，以確保基層長者能盡快入住公屋，以達致居家安老。

³ 立法會 CB(1)582/18-19(01)號文件。

房委會政策措施的年齡規定

10. 房委會現行的房屋政策和措施對合資格人士有不同的年齡規定，例如「共享頤年」優先配屋計劃及「天倫樂」優先配屋計劃的年齡資格為 60 歲，而長者寬敞戶全免租金試驗計劃的年齡資格為 70 歲；房委會現階段沒有計劃改變。一如過往，房委會密切留意政府的政策，社會的發展及市民的意見，不時檢視各項政策和措施，以適切地照顧低收入家庭的住屋需要。

運輸及房屋局

2020 年 1 月