

立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

就立法會房屋事務委員會於2020年4月28日和5月4日會議上要求政府就全方位維修計劃（維修計劃）的進展及香港房屋委員會（房委會）屋邨管理扣分制提供補充資料，本文件提供相關回應。

跟進事項

全方位維修計劃的進展

(a) 自審計署署長在2016年發表的第六十七號報告書中，建議香港房屋委員會（"房委會"）應加強視察承辦商在全方位維修計劃下進行的維修工程以來，房委會有否及如何增加定期視察的次數；房委會每年進行突擊檢查的次數為何；房委會每年發現有多少項由承辦商進行的維修工程未如理想，以及向有關承辦商作出的處罰為何；有多少名承辦商因其表現得分甚低而被房委會以縮短合約期或終止合約的方式處罰。

2. 房委會十分重視保養維修服務，並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。就《審計署署長第六十七號報告書》的建議，現時，房委會已對承辦商進行每月的額外地盤視察，以加強巡查並監察承辦商的維修工程。

3. 房委會在過去三年（即2017年4月至2020年4月），除日常巡查外，共進行34次突擊巡查。如發現承辦商表現未符標準，不論是施工材料或工藝方面，房委會會嚴格執行合約規定，指令承辦商從速修正，直至有關工程達到房委會的指定水平。房委會亦會加強工程巡查，尤其是由表現持續欠理想的承辦商所負責的工程。如承辦商的表現沒有改善，房委會會就個別情況向承辦商發出警告信，在例行合約檢討會議上反映。從過去三年突擊檢查觀察所得，在選定核查單位的所有工程項目中，約有4.95%的工程項目需再作跟進，較審計報告所提及欠理想工程項目所佔的14%為低，顯示整體的工程質素有所改善。

4. 如承辦商表現持續欠佳，在首五個季度的保養評分制得分低於合約訂明的門檻，房委會有權根據合約條款，將相關合約的年期由三年縮短至兩年。過去三年（即2017年4月至2020年4月），有一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。

5. 此外，承辦商的表現亦會向房屋署承辦商檢討小組委員會匯報。如承辦商的表現被評為質劣，房委會可根據名冊管理指引，採取漸進式的規管處分，包括將承辦商從房委會名冊中除名、暫停或限制投標資格、降至較低評級或降級。

(b) 鑒於立法會 CB(1)532/18-19(05) 及 CB(1)491/19-20(05)號文件所述，在已完成全方位維修計劃的屋邨中，整體入屋勘察率約為80%，每年參與全方位維修計劃的65歲或以上公共租住房屋（"公屋"）租戶及殘疾公屋租戶的數目為何，以及該等租戶在每年參與全方位維修計劃的租戶中所佔的比例為何。

6. 房屋署沒有備存相關數據。自2006年推出維修計劃起，截至2019年12月底，房委會已為62個屋邨共約240 000個單位完成維修計劃，包括14個樓齡介乎10至30年的屋邨及48個樓齡超過30年的屋邨。在已完成維修計劃的62個屋邨中，整體的入屋勘察率維持在約八成。

7. 爲了讓更多租戶（包括65歲或以上公屋租戶及殘疾公屋租戶）能配合進行勘察，房委會已優化維修計劃的探訪安排和預約服務。勘察期間，房委會會不時檢視未能成功入屋勘察的單位記錄，安排在三次不同時段進行探訪，並在上門不遇時以便函邀請租戶與客戶服務主任預約，以盡量增加成功探訪的機會。房委會亦會作出中期評估，如發現個別大廈的入屋率未乎預期，或有單位於上一勘察週期未被勘察，房委會會調配資源安排大使在非辦公時間聯絡居民進行預約及探訪，讓更多租戶可以參與維修計劃。

香港房屋委員會屋邨管理扣分制

(a) 截至 2019 年 12 月底，在屋邨管理扣分制（"扣分制"）下累計有效分數達 16 分或以上的 106 戶的分項數字，例如已自願交還其公共租住房屋（"公屋"）單位的住戶數目；已收到遷出通知書的住戶數目，以及在這些住戶中，已交還／未有交還其公屋單位的住戶數目；獲暫緩發出遷出通知書的住戶數目；其個案尚未經香港房屋委員會（"房委會"）處理的住戶數目等。

8. 截至 2019 年 12 月底，在屋邨管理扣分制下累計有效分數 16 分或以上有 106 戶，其中三戶自願交回公屋單位，83 戶獲發「遷出通知書」，基於特殊理由而獲暫緩發出「遷出通知書」的則有 20 戶。此外，獲發「遷出通知書」的 83 戶當中，48 戶已被收回單位，32 戶的「遷出通知書」被上訴委員會（房屋）取消或因體恤理由獲重批租約，而餘下三戶正在進行上訴。

(b) 關於政府當局表示，在扣分制下，某租戶如因犯了不當行為（例如造成噪音滋擾）而被房委會警告，並在警告發出當日起計的 14 天內／14 天後未有改正有關的壞習慣，可能會被扣分，提供此方面的統計數據（及其他相關的詳細資料（如有的話））。

9. 在扣分制下的 28 項不當行為中，警告機制適用於 12 項較輕微的不當行為，初犯者會被書面警告一次，如有關租戶在警告後第二次觸犯或其後再觸犯同一項不當行為，會被扣分。在 2019 年度，被房委會發出書面警告的公屋租戶有 246 個，當中因再觸犯同一項不當行為的扣分個案有 79 個，包括六戶累計有效分數達 16 分而被房委會發出「遷出通知書」，而其餘個案已糾正不良習慣，沒有被扣分。詳情請參閱附件。

運輸及房屋局
2020 年 7 月

屋邨管理扣分制
2019 年度警告個案的扣分概要

不當行為類別		發出警告 (戶)	扣分個案 (宗)	累計有效分數 達 16 分而被發出 「遷出通知書」 (戶)
A1	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)	93	7	0
A2	在窗外或露台掛放地拖	2	0	0
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	6	2	0
A4	抽氣扇滴油	0	0	0
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	52	5	0
B9	積存污水導致蚊患	0	0	0
B11	造成噪音滋擾	9	7	1
B13	冷氣機滴水	42	14	0
C5	不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修	41	44	5
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	0	0	0
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	1	0	0
C11	在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾	0	0	0
總數		246	79	6