調查：租置屋邨僅12%住戶有意購現居單位

【大公報訊】記者易曉彤報道：社會有聲音要求政府重推租者置其屋計劃。房屋委員會昨日公布2025年公營房屋住戶綜合統計調查結果顯示，僅18%受訪公屋租戶考慮購買回收的租置單位，較兩年前減少7個百分點；現居租置屋邨的受訪公屋租戶中，更只有12%有意購買現居單位，兩成人指無意購買是因為「單位太舊」。房委會將研究是否重推租置計劃，有立法會議員認為，房委會調查結果不影響後續重推租置計劃的研究。

房委會自2017年起，每兩年一次進行綜合調查，是次調查於去年3月至5月，訪問約6500個住戶，包括4500個公屋住戶，回應率達76%。調查發現，32%公屋租戶考慮購買資助出售單位。若細分購買二手居屋、新居屋、綠置居，或回收租置單位，租戶的購買意向均較2023年下跌。其中，2023年有25%租戶表示有意購買回收租置單位，是最受歡迎的選項。但去年下跌至18%；且傾向購買新居屋單位，佔19%，惟比例亦較2023年下跌4%。

至於現居租置屋邨的公屋租戶，12%人表示考慮購買現居公屋單位，較2023年跌5個百分點。表明無意購買的則有54%，餘下34%人稱不知道或尚未決定。在表明無意購買的租戶中，51%人稱主因是難以負擔每月按揭還款、收入不穩定或沒有收入；39%表示因年紀大。報告指出，租置單位認可居民人口中，60歲或以上的長者佔46%，難以負擔置業，故近年租置單位銷售較慢。報告並指，租置單位的樓齡較大，可能因此不太受公屋戶歡迎，兩成受訪租置單位的公屋租戶稱，現居單位太舊，所以無意購買。

議員料不影響房委會研究

立法會議員梁文廣昨日向大公報表示，現有39個租置屋邨的樓齡已達30至40年，而售價較十多年前貴，他認為購買意願下滑是正常現象。住戶購買後，需自行承擔維護費用，此外有租置屋邨過往曾出現管理問題，也間接影響了住戶購買意欲，「居住在樓齡20年以內單位的公屋住戶，購買意欲可能更高，但這次調查並沒有涵蓋這些屋邨的居民。」

房委會2026/27年度計劃提出研究是否重推租置計劃。房屋局局長何永賢於本周一在房委會大會表示，會研究加快出售現時39個租置屋邨的未出售單位，以及就重推計劃進行廣泛及深入研究。

梁文廣認為，房委會的公營房屋住戶綜合統計調查結果，不會影響房委會後續重推租置計劃的研究，有關研究將涵蓋不同樓齡的屋邨、家庭組合、住戶年齡結構和收入情況等，還會了解居民是否願意參與屋邨管理，以及未來的管理模式該如何設計，以了解不同住戶對於購買現住公屋單位的意向。

◀房屋委員會昨日公布一項調查，顯示現居租置屋邨的受訪公屋租戶中，有12%有意購買現居單位。

屯門私樓維修鑿穿地台 屋署飭令復原

叫停承建商有關防滲漏工程 或提出檢控

新聞追蹤

有私樓住戶近日在網上發帖控訴，廁所天花長期滴水，樓上單位近日進行維修工程期間，竟然打穿樓板地台，發現內部鋼筋斷裂，樓上樓下經中間樓板大窿可「對望」。住戶指涉事裝修師傅是網紅裝修師傅，打穿地台後打算「倒石屎填番個窿就當解決」。屋宇署昨日表示，已叫停該維修工程，樓宇結構沒明顯危險，並要求樓上業主按圖則恢復原狀，如有足夠證據，會檢控涉事承建商。

工程界人士表示，涉事樓板滲水的嚴重程度罕見，補救工程應重新接駁新鋼筋及補石屎，呼籲住戶應對自己居住的物業負責。

大公報記者 王亞毛

◀有網民指樓上長期滲水，維修時更打穿樓板地台，令單位之間出現大洞。

◀樓下單位天花出現破洞，裝修師傅暫時在樓上鋪木板遮擋。

樓下廁所天花「好似落雨咁」

據了解，涉事單位在屯門區。該住戶早前在社交平台發帖表示，樓上滲水令其廁所天花嚴重受損，去年11月初起天花嚴重到日日滴水，形容「沖涼去廁所都擔心隨時有石屎跌落」，最近更嚴重到「好似落雨咁」，樓上業主才正視問題進行維修工程。事主稱已提醒樓上裝修師傅小心施工，但結果地台樓板被鑿穿，整塊石屎將假天花壓變形，石屎碎跌落事主的廁所。

從事主上載相片可見，石屎跌落後露出鋼筋，部分鋼筋已斷裂，樓上樓下甚至可通過被鑿穿位置對望。事主稱，樓上工程負責人指「我哋識處理、樓上嘅事唔需要同樓下交代、樓下無權去監督樓上點做」。事主稱見到樓板石屎變鬆、鋼筋發霉，不同意工程人員打算到樓下單位「放塊木板，再在樓上倒石屎填番個窿就當解決」，但樓上業主和裝修老闆責怪事主阻礙工程進度。

事主說隨後發現，該名裝修公司負責人是網紅裝修師傅，經常上電視，在YouTube拍片教授維修，又成立義工隊幫助弱勢社群及長者，事主形容該裝修師傅態度「講一套做一套」。

命令按照圖則恢復原狀

屋宇署昨日在社交平台回應稱，涉事單位是私人住宅單位，該署即時派員視察發現，單位內的浴室地台樓板被鑿穿，視察認為整體樓宇結構沒有明顯危險。該署已要求承建商即時停止工程，並已向該單位業主發出命令，着令按照批准圖則將受影響部分恢復原狀。

屋宇署稱，會繼續跟進此個案，如有足夠證據，會對涉事的承建商提出檢控或進行紀律處分。根據《建築物條例》第40（2B）條，任何與建築工程直接有關的人士（包括業權人），如進行工程方式導致任何人受傷或任何財產損毀，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款100萬元及監禁三年。

該署提醒專業人士與承建商，必須確保建築工程安全，若有人違反《建築物條例》規定，屋宇署會嚴肅處理。任何裝修工程都可能影響左鄰右里與整幢大廈，為己為人，大家應確保工程合法安全進行。

議員：應先處理漏水源頭

工程界立法會議員卜國明接受大公報訪問表示，涉事樓板滲水的嚴重程度極為少見，若鋼筋出現嚴重斷裂，可能令該層樓板結構內的其他鋼筋受力不均。對此情況，首先應明確漏水源頭並處理，隨後應找專業工程公司，鑿除鬆動的混凝土、打磨生鏽的鋼筋，並「種上新鋼筋」接駁至不受影響的鋼筋上，做好結構支撐，最後填補石屎。

卜國明稱，有經驗的裝修師傅，施工時通常會到樓下看看情況，因水往低流，故一般情況是下面的石屎比上面剝落得嚴重，所以應在下層做好保護措施，從下面開鑿。他提醒住戶，若忽視漏水問題，不僅可能面臨民事索償風險，嚴重者更會危及大廈結構安全，呼籲每位市民都應對自己居住的物業負責，及時妥善處理漏水問題。

鋼筋生鏽膨脹 撐爆石屎

話你知

本港多區樓宇老化嚴重，石屎剝落問題普遍，工程界立法會議員卜國明昨日向大公報記者表示，舊樓出現石屎剝落多與滲水有關。他指出，香港大部分樓宇採用鋼筋混凝土結構，混凝土可保護內部鋼筋長期免受鏽蝕，但當水管破損，或地面防水層出現問題，令水滲入混凝土內部，就會引發鋼筋氧化生鏽、膨脹，繼而撐裂混凝土，最終造成鋼筋斷裂、混凝土剝落甚至樓板受損。

假天花區域應定期檢查

卜國明提醒，市民應定期檢查屋內的天花板，尤其是隱藏假天花的區域，建議定期檢查，一旦發現漏水跡象，需即時跟進處理。針對樓齡較高的物業及二手樓買家，應仔細核查天花內部結構狀態，以及舊樓的廁所等易發生漏水的區域。

他提醒，當遇到樓上單位滲水，而業主不配合處理的情況，市民可首先聯絡物業管理處協調，亦可向由食物環境衞生署和屋宇署成立的聯辦處求助，調查滲水問題。

大公報記者 王亞毛

宏福苑業主按揭還款獲延期

【大公報訊】記者王亞毛報道：房屋委員會早前宣布，為減輕大埔宏福苑受影響業主的供樓負擔，放寬按揭貸款保證契據內有關按揭還款期及還款額的規定，以便銀行及財務機構可向宏福苑未補價單位的按揭人，提供特別按揭貸款安排，包括延期償還按揭供款或本金的安排。房委會資助房屋小組近日發出備忘錄，指已向參與財務機構發出信件，容許推行延期償還安排。

宏福苑因屬居屋單位，按揭契約受到房委會按揭擔保期限制。資助房屋小組備忘錄表示，因應宏福苑的不幸火災事件，以及金融管理局和銀行公會的應急支援措施，部分銀行已為宏福苑的按揭人提供延期償還安排。房委會亦同時公布，已即時放寬按揭保證契據中有關按揭還款期和還款額的規定，以便參與財務機構向宏福苑未繳付補價的資助出售單位按揭人，提供特別按揭安排，包括但不限於延期償還按揭供款或本金。

文件指出，房委會已於去年12月5日，就第二市場計劃的按揭保證契據，向參與財務機構發出信件，確認並同意儘管第二市場計劃的按揭保證契據設有條款，參與財務機構可於2025年11月28日起，為按揭人提供延期償還安排，以延長按揭貸款的最長還款期。所延長的最長還款期的時限，會等同參與財務機構在每宗個案所建議的延期償還安排的時限，或之後任何擬議延期的時限。

▲為減輕大埔宏福苑受影響業主的供樓負擔，房委會放寬按揭貸款保證契據內有關按揭還款期及還款額的規定，容許延期償還按揭。

水務署提供數據確認：錦綉花園當年只更換46%水管

【大公報訊】記者易曉彤報道：元朗錦綉花園受食水流失問題困擾多年，水務署去年12月提供錦綉花園水管更換數據，就水管情況作解說，表示錦綉花園在2001年至2005年期間更換的水管比例佔水管總長度約46%，惟錦綉花園小業主權益聯會早前指有關數據與現實不符，認為已更換水管比例應為85%。水務署昨日發信回應，解釋其數據統計方式，以示數據準確。

地底仍有70公里舊水管

水務署早前提供的資料顯示，錦綉花園內部供水系統的食水及沖廁水水管長度，分別為82公里及68公里（總長度約150公里），儘管其中約70公里長的「鍍鋅鐵」分支食水水管，於2001至2005年期間更換成現時的「中密度聚乙烯」水管，當年已更換的水管比例只佔水管總長度約46%。換言之，還有70多公里用老舊物料製造的水管在地底，可能被鏽蝕，甚至滲漏。錦綉花園小業主權益聯會早前反駁指出，以本來採用「鍍鋅鐵」建造的水管長度作計數，即82公里作為基數，得出的已更換水管比例應為85%。

水務署昨日澄清，錦綉花園現時兩套水管均有明顯滲漏情況，需盡快處理。至於沖廁水水管，總長度約3公里的主水管及65公里的分支水管，分別採用老舊「鑄鐵」及「硬塑膠」水管。錦綉花園當年的更換水管工程，並沒包括更換這些沖廁水水管，所以才會將食水及沖廁水的總長度一併計算，而更換比例應只佔水管總長度約46%。

▲水務署表示，錦綉花園內已更換的水管佔46%。