

# 公屋戶還原單位 垃圾房買舊門窗頂替

## 房署：不容職員或清潔工轉售設施圖利



### 調查報道

現時公屋租戶退租須自費還原單位設施，惟大公報記者偵查發現，多個公共屋邨有房署職員在租戶查詢退租事宜時，建議到邨內垃圾房購買門窗等設施頂替，以節省高昂的還原費用，垃圾房的職員亦向記者開價數百元一道公屋用門。

立法會議員梁文廣形容，事件反映制度存在對前線人員指引不足、驗收標準模糊等漏洞，必須堵塞。房屋署回覆《大公報》查詢時表示，已即時調查並突擊巡查全港公共屋邨垃圾房，絕不容許職員或外判清潔工轉售房署設施圖利。



掃碼睇片

大公報記者 歐嘉浩、盧剛昌



▲在梨木樹邨一個垃圾站內，有多扇被拆下來的木門堆疊在一起。



▲在荔景邨，一名自稱梅姐的女工向大公報記者表示她們是房署特別隊，四個人包辦邨內所有拆卸工作。

根據房屋署規定，公屋租戶遷出時須自費將單位恢復原狀。公屋固定裝置分甲、乙、丙三類，不得擅自改動，部分可自行決定更換的裝置，在退租時均須還原（詳見表）。其中廚房門屬甲類嚴禁改動，還原費用尤其高昂；未辦妥還原者將從按金扣除費用。若租戶未按規定還原，房署會按清單收取費用，惟大公報記者偵查發現，原來部分租戶有另闢蹊徑的方法應對。

大公報記者上個月中，一連兩周到多個屋邨暗訪，以準備退租的公屋住戶身份，向房署職員查詢單位還原事宜。上月17日，記者到葵涌梨木樹邨觀察，並向房署主任查詢單位還原事宜，對方向記者提示，「你可以去垃圾房看看有沒有門可以買來頂替。」記者其後到葵樹樓垃圾房了解，只見垃圾房一角擺放了不計其數的門和窗花，一名姓周男職工展示多道公屋用門，開價每道500元。

### 自稱「房署特別隊」包送上門

記者又於荔景邨其中一個垃圾房發現同樣情況，自稱「房署特別隊」的梅姐向記者表示，四個人包辦了全部所有拆卸工程，可向退租住戶出售窗框及門等設施。她展示電話內曾購買還原設施的租戶資料，聲稱「很多人都幫襯她」，並指若跟她購買可節省還原費用。在秀茂坪邨，在垃圾房自稱「大家姐」的職員，開價500元配一道廚房門並包送上門；筲箕灣愛東邨「蘭姐」則開價400元同樣包送貨……可見，不少公屋的垃圾房似乎都有此類「服務」，而且還有大致的「公價」。

記者其後返回荔景邨房署辦事處查詢，對於還原公屋單位，姓姚女主任同樣提醒記者「你可以試吓去垃圾房問問有沒有？」秀茂坪邨男職員及愛東邨一名租戶婆婆亦作出類似建議，後者更向記者教路「你去垃圾房找找，那邊有門可以頂替。」

公屋租戶退租時，若曾改裝單位，可選擇由房屋署代為還原並按張「還原價目表」逐項收費。據網上曾流傳的房署報價單，有租戶分享自己需還原的8個項目，包括廚房門（3351元）、廁所門（1500元）、座廁（900元）、灶台（2020元）等，最終共花費11098元。若以門的價錢比較，從垃圾房找替代門僅需400至500元，便宜得多。

### 議員：對前線人員指引不足

香港建造業總工會理事長周思傑接受《大公報》訪問時表示，曾有個案因租戶自行安裝不合規格的二手防火門，驗收時被房署拒絕接收，最終需拆除重做，除支付原還原費用外，需額外承擔清拆及運費。對於租戶到垃圾房購買二手門自行安裝，周思傑認為風險極高。他指出，公屋門窗規格有嚴格標準，防火門的防火物料有使用期限，二手門可能已經過期或拆卸時損壞。房署驗收時有完整單位紀錄可核對規格，不符合標準會即要求拆除重做，隨時得不償失。

房委會委員、立法會議員梁文廣表示，退租還原主要針對結構與安全設施，非關鍵項目可協商保留或省略。原裝防火門租戶可能難以負擔，故舊邨租戶會在邨內尋找合規格二手設施自行安裝，做法在舊邨較常見，新邨門已嵌入感應晶片，房署可掃描追查。前線人員了解基層困難，在確保安全標準下會給予指引或介紹合資格承包商，屬人性化處理。房署設有官方賠償價目表，原裝設施免費維修，自行改動則需承擔還原責任。他形容，前線人員以「以人為本」態度協助基層租戶，但背後反映的是制度上對前線人員指引不足、驗收標準模糊、費用釐定機制缺乏彈性等結構性漏洞，必須從根源堵塞。

### 房署突擊查全港公屋垃圾房

房屋署回覆《大公報》查詢時表示，對疑有人將公共租住屋邨單位內拆除的房屋署裝置及設備（如門窗）存放於垃圾房並私下轉售一事高度關注，已即時調查並安排人員突擊巡查全港公共屋邨的垃圾房及雜物站，如發現承辦商職員，如管理公司職員或清潔工，違規使用垃圾房作不當行為，房屋署會根據外判管理服務合約及潔淨服務合約，向有關的承辦商發出嚴重警告信及要求即時糾正，除扣減其季度表現評分外，亦會影響其日後投標。若證實有承辦商職員向租戶索取或接受現金及任何形式的利益，或販售房屋署裝置或設備，房屋署除要求承辦商嚴懲或撤換涉事員工外，亦會考慮將個案轉介執法部門跟進。

## 租戶：原價太貴 一定揀平的

難以負擔

公屋租戶退租須自費還原單位設施，大公報記者訪問多名公屋租戶，不少租戶都對退租需要還原設施原來並不了解，有住戶表示還原費用遠比想象高，若是自己能選擇，當然會選擇垃圾房的替代門。



▲梨木樹邨的當值房署主任向大公報記者表示，可到垃圾房看看有沒有門可買回來頂替。

| 有關工程還原事宜                            |  |
|-------------------------------------|--|
| 就有關標題事宜，經本處的工程師職員檢查後單位內的還原事項如下：     |  |
| 1. 還原實心廚房門連框（不連防火證書）（HK\$ 3351）     |  |
| 2. 還原廁所木門連框（HK\$ 1500）              |  |
| 3. 還原廁所坐廁盆連坐板（更換坐廁盆連座板及蓋）（HK\$ 900） |  |
| 4. 更換廁所沖廁水箱（更換沖廁水箱及／或背板）（HK\$ 755）  |  |
| 5. 更換洗面盆及配件（HK\$ 868）               |  |
| 6. 更換不銹鋼洗滌盆及配件（HK\$ 984）            |  |
| 7. 更換灶台、洗滌台及架（HK\$ 2020）            |  |
| 8. 拆除吊機、固定裝置及雜物（不包括開隔牆）（HK\$ 720）   |  |
| 總金額為 HK\$ 11,098。                   |  |

▲網上流傳的房署公屋配件報價單。

公屋住戶張婆婆居於舊式公屋逾50年，她向記者表示，自己完全不知道公屋還原事項，得悉還原費用後表示驚訝，「如果退租，交由兒女決定，那麼貴，我相信他們也會想辦法看看如何能更便宜。」另一住戶衛小姐則認為，房署要求還原單位設施的價目合理，「價錢也算是貼近市價，主要是住戶入伙時改得裏面的東西，退租時還原也是理所應當。」但當她得知可到垃圾房購買替代門後，亦傾向選擇較便宜方式。「有得選，一定會選擇垃圾房替代門，因為平很多。」住戶嚴先生認為公屋還原設施的價錢很貴，如是退租時，除了新住處的成本費用，還需要額外支付一筆還原費用，相信一般人難以負擔。

### 區議員倡制定更貼民標準

觀塘區議員張培剛表示，秀茂坪邨人口以基層及長者為主，居民負擔能力較弱，建議房署按屋邨年期及設施狀況制定更貼近居民的標準。他呼籲居民勿因貪平而鋌而走險，違規買賣門窗涉違法，絕不可取。

荃灣區議員馮卓森則認為，費用偏高的感覺源於認知落差——居民自行購買普通門的費用遠低於房署的規格門，但公屋門須符合嚴格防火及防水標準，需向指定廠商訂製，成本自然較高。他呼籲居民遇有疑問應先向房署查詢，避免因理解偏差造成額外開支。

大公報記者 歐嘉浩、盧剛昌

## 房署：驗收由所屬屋邨工程人員負責

標準一致

房屋署回覆《大公報》查詢時透露，自2022年7月至2026年6月，房委會從多個渠道回收約60000個公屋單位，當中約10500個因租戶濫用公屋和違反租約或房屋政策而被收回，佔整體回收單位約17.5%。署方就退租還原機

制作出說明，公屋租戶退租時須自費將單位恢復原狀，署方會以恢復設施原狀為基準驗收，確保安全可用。驗收由所屬屋邨工程人員負責，總部工程監督人員定期抽樣稽核，確保標準一致。

### 設施良好不會要求還原

署方指，租戶遷出前會全面勘察單位，若前租戶自行安裝的固定裝置狀況良好，一般会保留供新租戶選擇繼續使用，無須還原；不能保留的改動則須復修原有裝置。租戶可自行安排還原，或向房委會支付費用要求代為進行。還原費用按實報實銷原則計算，租戶如有疑問可聯絡所屬屋邨辦事處。

署方表示，新租戶入伙時會獲告知，如接受前租戶安裝的設施便需承擔維修責任，不存在要求新租戶代前租戶還原的情況。若設施狀況良好或僅屬日常自然損耗，不會要求租戶自費還原。

大公報記者 歐嘉浩

### 公屋固定裝置分類

| 類別 | 規範          | 項目範例                                               | 備註                                                                       |
|----|-------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 甲類 | 不准改動        | 主力牆、隔火門、橫樑、單位大門、廚房門、隔音窗、廚廁間隔牆、糞渠、地台去水、住戶門牌等        | 甲類裝置涉及單位結構安全，絕對不可擅自改動，否則可能導致嚴重後果，如被要求還原單位或終止租約。部分新公屋門已嵌入RFID晶片，房署可掃描追查來源 |
| 乙類 | 須書面申請並獲房署批准 | 非結構牆、廚廁地磚、牆身批盪、防盜鐵閘與鎖、窗花、企缸、浴缸、洗手盆、座廁、灶台、曬衣架、電掣加裝等 | 租戶須填妥申請書，獲批准後方可改動，並須符合指定條件。審批時間約數周至一個月                                   |
| 丙類 | 可自由改動（毋須批准） | 室內油漆顏色、客廳及房間地磚款式、廚櫃、門鎖、門鐘、水龍頭、花灑等                  | 租戶可自行決定改動，但須小心清除地台修飾，以免破壞樓面結構                                            |

## 洪水橋物流圈首批用地 最快下年底推出

【大公報訊】運輸及物流局於上周就洪水橋／厦村新發展區現代物流圈的首批選定地塊，邀請業界提交意向書，預計最快可於2027年底或2028年初推出。運輸及物流局局長陳美寶昨日表示，電商物流區的3幅用地屬首批發展，極具彈性，可個別發展或合併成較大面積土地。

### 將邀業界說明具體發展方案

陳美寶昨日在網誌表示，上週初到訪未來洪水橋現代物流圈的用地觀察，她形容土木工程拓展署團隊勇往直前，短時間內已完成大部分收地工作，並迅速進行土地平整，為全力推動物流圈奠定穩固基礎。

陳美寶（中）上週初到洪水橋現代物流圈的用地觀察。



洪水橋物流圈預留約32公頃土地，劃分為高價值貨物物流區、電商物流區、貨運代理及低空經濟區等五大功能區域。她稱政府需要「貼市」了解業界需求，才能作出最「貼心」的基建規劃、最「貼身」的發展安排。陳美寶表示，政府將舉行簡介會，

邀請業界就洪水橋物流圈選定地塊說明具體的發展方案，方便有興趣參與開發的企業提出意見，在北都物流產業發展有更深入和實質的參與。陳美寶表示，洪水橋「智慧綠色集體運輸系統」第一階段道路工程合約正進行評標，預計2027年動工、2031年完成以配合通車，系統採購及營運合約亦將於今年招標。

至於全港首個位於啟德的智慧綠色集體運輸系統項目，已於上周五截標，共接獲兩份標書，陳美寶說反映投標團隊用行動對當局的政策方向投下信心一票。而東九龍的「智慧綠色集體運輸系統」上月已展開公開招標，2027年3月12日截標。

## 私隱署上半年接投訴升62% 多涉AI爭議 惡意起底情況受控

【大公報訊】記者陳杰報道：個人資料私隱專員公署今年上半年接獲2990宗投訴，按年升62%，當中涉及資訊科技及通訊科技的投訴佔最多，達867宗。不過，涉及「起底」方面的投訴就大減，私隱專員鍾麗玲認為，有關問題已基本受控。

鍾麗玲昨日出席一個電台節目時表示，相信投訴增加的原因，是在人工智能時代，可很快及大量收集、處理及使用資料，令網上相關爭議增加，加上市民在保障個人資料的意識亦有提升。她指，上半年收到的投訴中，涉及資訊科技佔最多，她提醒市民交出資料前須深思熟慮，勿隨意披露身份證號碼或信用卡等敏感資料。

2025年全年共有246宗資料外洩及勒索軟件事故，今年上半年則有148宗，較去年同期升53%，當中更涉及機構外判商系統過時或缺乏雙重認證等盲點。鍾麗玲強調，機構絕不能心存僥倖了外判商看守系統就放手不管的態度。她提醒，如今數碼時代，將客戶及員工資料存於電腦系統同樣需要保安到位，直言若系統出錯遭勒索軟件入侵，公司或面臨癱瘓，因此資訊系統保安的投資不能節省。

至於「起底」問題，鍾麗玲引述數字指出，2021年公署接到數千宗投訴，但今年上半年已跌至144宗，而公署的主動網上巡查，今年上半年只發現3宗，認為是具有成效。