

## 第 12 章

公共机构

香港房屋委员会

政府部门

房屋署

房屋委员会的整体重建计划

香港审计署  
二零零零年十月十二日

声明

此简体版本只供网上阅览或下载。  
如内容与繁体版本有任何差别，概以繁体版本为准。

# 房屋委员会的整体重建计划

## 目 录

	段数
撮要及主要审计结果	
第 1 部分：引言	1.1–1.4
整体重建计划的进度	1.5
帐目审查	1.6
第 2 部分：整体重建计划的安置行动	2.1
计划出现延误的后果	2.2–2.4
重建项目延误的原因	2.5–2.6
安置行动	2.7–2.12
迁出过程出现延误	2.13–2.16
<i>审计署对迁出过程出现延误的意见及建议</i>	2.17–2.18
<i>房屋署署长的回应</i>	2.19
容许的迁出期限过长	2.20–2.22
审计署的分析	2.23–2.24
<i>审计署对容许的迁出期限过长的意见及建议</i>	2.25–2.26
<i>房屋署署长的回应</i>	2.27
第 3 部分：在整体重建计划下房屋资源的管理	3.1–3.3
使用多个接收屋邨	3.4–3.6
<i>审计署对使用多个接收屋邨的意见及建议</i>	3.7–3.8
<i>房屋署署长的回应</i>	3.9
重建前调迁计划	3.10–3.13
<i>审计署对重建前调迁计划的意见及建议</i>	3.14–3.17
<i>房屋署署长的回应</i>	3.18
处理非认可人士	3.19–3.20
<i>审计署对处理非认可人士的意见及建议</i>	3.21–3.22
<i>房屋署署长的回应</i>	3.23
第 4 部分：备存租户资料	4.1
房屋管理综合系统	4.2–4.4
审计署的分析	4.5–4.6
<i>审计署对备存租户资料的意见及建议</i>	4.7–4.8
<i>房屋署署长的回应</i>	4.9

## 目 录 (续)

	段数
第 5 部分：房屋署署长及房委会主席的概括回应	5.1
房屋署署长的回应	5.2
房委会主席的回应	5.3
附录A：房委会的重建准则	
附录B：22个整体重建计划项目(安置行动在一九九七年一月后完成)	
附录C：六个因迁出过程冗长而出现延误的整体重建计划项目	
附录D：在22个整体重建计划项目中的17宗上诉个案的详细资料	
附录E：审计署估计因新建成的接收单位空置而损失的租金收入	
附录F：截至一九九九年十二月三十一日被冻结而不重新出租的空置单位	
附录G：截至一九九九年十二月三十一日整体重建计划下被冻结的11 300个 空置单位的空置期分析	
附录H：房屋署计算的整体重建计划延误情况	
附录I：中文版从略	

# 房屋委员会的整体重建计划

## 撮要及主要审计结果

A. **引言** 政府在一九八七年发表的长远房屋策略，指出新旧屋邨之间的分别日趋明显，越来越不为社会所接受，而且大多数旧型屋邨的保养成本高昂。为此，政府建议在二零零一年年底之前，重建大部分旧型屋邨。房屋委员会(房委会)在一九八八年把这项建议纳入第一型至第三型屋邨大厦重建计划内，作为整体重建计划一部分，涵盖范围包括所有第一型至第六型屋邨大厦和前政府廉租屋邨。房屋署(房署)是房委会的行政机关，不但负责拟订重建总纲计划，并且每三个月检讨计划一次(第1.2至1.4段)。

B. **整体重建计划的进度** 政府在一九九五年把完成计划的目标日期修订为二零零五年，并且计划在二零零一年年底之前，重建所有无独立设备的单位。至二零零零年三月止，在总共566幢需要重建的公屋大厦中，411幢已予拆卸，余下的155幢将于二零零五年年底或之前拆卸(第1.5段)。

C. **帐目审查** 审计署最近就整体重建计划进行帐目审查，指出该项计划在管理方面仍有改善的余地(第1.6段)。

D. **迁出过程出现延误** 审计署发现，在至少六个重建项目中，迁出过程出现延误，是受影响租户需要较长时间迁出屋邨所致。迁出过程冗长，主要是因为处理一些坚拒迁出的租户个案需时。以蓝田邨第五期为例，迁出程序需时七个半月才完成，超出目标时限的五个月时间，出现长达两个半月的延误，主要是有关坚拒迁出个案的迁出通知书迟迟未能发出所致(第2.13至2.17段)。

E. **容许的迁出期限过长** 房署预留五个月时间，让旧屋邨住户全部迁出。在五个月的迁出期内，新的接收屋邨已经落成，可供居住。若迁出程序能提前完成，旧屋邨便可早日重建。审计署注意到，在五个月的目标迁出期中，有三个月是预留用以裁定租户对迁出通知书不满而提出的上诉。审计分析的结果显示，大部分上诉均可在两个月内获得裁定。因此，审计署认为，用以裁定上诉个案的三个月期限，尚有缩短的余地(第2.20至2.25段)。

F. **使用多个接收屋邨** 审计署注意到，由于受整体重建计划影响的屋邨租户数目众多，房署有时候必须使用超过一个接收屋邨来进行安置。但所拣选的接收屋邨，落成日期各异，如果在最早一个接收屋邨落成前尚未完成编配单位的工作，这接收屋邨的部分单位便会一直空置。审计署注意到，在五个整体重建计划的项目中，很多新建的接收单位已空置六个月以上(第3.4至3.7段)。

G. **重建前调迁计划** 一九八三年开始实施的重建前调迁计划，旨在鼓励旧型屋邨大厦的租户迁出及把单位腾空，藉此减低因清拆这些屋邨大厦而带来的安置压力。在这项计划下，腾空的单位会予以冻结，不会重新出租。一九八八年，房署把重建前调迁计划的适用范围，扩展到整体重建计划，凡在五年期向前推展计划首三年内会进行重建的屋邨，都包括在内。审计署注意到，截至一九九九年十二月三十一日，约有11 300个腾空的单位被冻结，没有重新出租(第3.10至3.16段)。

H. **处理非认可人士** 非认可人士指居住在公屋但却未符合租住公屋资格的人。审计署注意到，就某些个案而言，已遭识别的非认可人士没有被着令即时迁出。迟迟不着令非认可人士迁出的做法，并不理想，因为会使住户误以为房署对非认可人士居住公屋视而不见(第3.19至3.21段)。

I. **备存租户资料** 租住公屋的租户个人资料，均会输入一个中央运作的电脑系统，名为“房屋管理综合系统”。该系统贮存的租户资料必须准确可靠，因为这些资料是用来推算整体重建计划下的屋邨单位组合需求。房署职员须每两年便进行家访一次，以便核实居于租住公屋租户的最新个人资料。审计署随机抽查了 75 宗家访记录，发现有64%的个案，房署职员没有在指定的两年期内进行家访(第 4.1 至 4.7 段)。

J. **审计署的建议** 审计署提出以下主要建议，指出房屋署署长应：

- (a) 采取行动，以确保迁出通知书能够在最后一个接收屋邨落成后两个月内发出(第2.18段第一分段)；
- (b) 进行审慎检讨，以确定：
  - (i) 能否缩短目前发出迁出通知书和裁定上诉个案所需的三个月期限(第2.26段第一分段)；及
  - (ii) 可否精简《自选单位计划程序指引》内某些程序以缩短时限，使目前的五个月迁出期限可再缩短(第2.26段第二分段)；
- (c) 如需要使用多个接收屋邨进行安置，可考虑早作安排(例如加快登记及核实程序，提前编配单位)，以便能够在首个接收屋邨落成之前完成安置行动(第3.8段)；
- (d) 审慎检讨重建前调迁计划下的三年冻结期安排，以确定能否把冻结期缩短(第3.17段)；
- (e) 确保一旦查出有非认可人士，便尽快着令其迁出(第3.22段)；
- (f) 确保经常更新房屋管理综合系统的资料库(第4.8段第一分段)；及

(g) 提醒该署的屋邨管理人员必须按规定每隔两年进行家访一次(第4.8段第二分段)。

K. **房屋署署长的回应** 房屋署署长表示,他同意审计署大部分的建议。不过,他认为冻结期可予缩短的幅度十分有限。此外,他亦表示,要求非认可人士离开公屋单位,首先应由租户负责,然后房署才会考虑采取行动。

L. **房委会主席的回应** 房委会主席表示,大体上,房委会在力求重建计划具成本效益与体恤每个家庭的情况这两者之间,恰好取得平衡。他亦表示,重建的目的是提高受重建影响住户的整体生活水平。



## 第 1 部分：引言

1.1 本部分阐明这次帐目审查的背景，并概述帐目审查的目的及范围。

1.2 在二十世纪六七十年代，兴建公共租住屋邨(即第一型至第六型大厦和前政府廉租屋邨)的目的，是满足社会人士对租金低廉的房屋的需求。相对于八十年代以来才落成的新型屋邨，这些旧型屋邨的居住面积较小，而基本附属设施也匮乏。政府在一九八七年发表长远房屋策略，指出新旧屋邨之间的分别日趋明显，越来越不为社会所接受，而且大多数旧型屋邨的保养成本高昂。为此，政府建议在二零零一年年底之前，重建大部分旧型屋邨。房屋委员会(房委会)在一九八八年把这项建议纳入当时的第一型至第三型屋邨大厦重建计划内，作为整体重建计划一部分。

1.3 房委会推行整体重建计划的主要目的，是要改善旧型公屋受重建影响住户的居住条件，令社会人士受惠。

1.4 房委会透过其行政机关——房屋署(房署)，负责落实整体重建计划。房署已经拟订一项重建总纲计划，涵盖范围包括所有旧式第一型至第六型大厦及前政府廉租屋邨，并在每三个月检讨计划一次。同时，亦会因应总纲计划的进度，每年向公众公布五年期向前推展计划。房委会拣选屋邨/公屋大厦重建的准则，载示于附录A。

### 整体重建计划的进度

1.5 一九九五年，政府发觉由于安置资源不足，无法在二零零一年的原定日期完成旧型屋邨的重建工作，于是把总纲计划的完成日期修订为二零零五年，而目标是在二零零一年年底之前重建所有无独立设备的单位。尽管有所延误，至二零零零年三月止，全部 566 幢公屋大厦中，411幢已经拆卸。房委会预期在二零零五年年底之前，拆卸余下的155幢。

### 帐目审查

1.6 在上述情况下，审计署最近检讨了整体重建计划，目的是评审计划是否符合经济原则、有效率及收到成效，同时在管理和实施方面是否有改善余地。审计署认为计划的管理工作还可作出改善，有关的审查结果在本报告的第2至第4部分加以讨论。

## 第 2 部分：整体重建计划的安置行动

2.1 本部分旨在审查整体重建计划的安置行动，特别是有关迁出过程的安排。

### 计划出现延误的后果

2.2 政府在一九八七年宣布推行整体重建计划，并且预期计划会在二零零一年完成。其后，由于接收屋邨的数目不足，政府在一九九五年把计划的完成目标日期修订为二零零五年。

2.3 整体重建计划延迟完成，对社会造成两方面的影响。第一方面是**经济成本**：整体重建计划所涵盖的，都是旧型公屋大厦 / 屋邨，建筑密度一般较低。整体重建计划出现延误，会阻延政府更有效地使用土地，加上旧型公屋大厦 / 屋邨的保养成本，一般较新建公屋大厦 / 屋邨为高，若计划出现延误，房委会就必须持续承担较大笔保养旧型屋邨的开支。

2.4 第二方面是**社会成本**：整体重建计划出现延误，亦会妨碍兴建公屋的进度，连带影响轮候公屋登记册上的人士，使他们须轮候更长的时间。此外，计划出现延误，更会令社会上部分人士(包括居住在等候重建的房委会屋邨的租户)，须继续在一些不合标准的房屋内居住。

### 重建项目延误的原因

2.5 一九九七年一月至二零零零年七月期间(二零零零年七月是完成审查工作的时候)，整体重建计划下共有 39 个项目获批准。其中 22 个重建项目的安置行动在二零零零年六月底前已经完成，另外17个项目的安置行动仍在进行。审计署研究过已经完成安置的 22 个重建项目，发现房署只能在四个项目的原定迁出限期前完成迁出受影响租户的工作。至于其余的 18 个重建项目则延期 3 个月到 19 个月不等(见附录B)。

2.6 审计署曾分析所有 18 个延期完成的整体重建计划项目，发现其中 9 个项目延误的主要原因，是由于接收屋邨(注1) 延迟落成所致，导致的因素有很多，例如因恶劣天气或执行经核准的修订令而致延期完工，以及承建商进行工程的进度缓慢或表现差劣；有六个项目(其余三个项目是由于个别原因而延误) 的延误则大致归咎于以下原因：

- (a) 迁出过程出现延误(见下文第 2.13 至 2.19 段)；及
- (b) 容许的迁出期限过长(见下文第 2.20 至 2.27 段)。

---

注 1：房屋署把用以安置整体重建计划受影响住户的新建屋邨称为“接收屋邨”。

## 安置行动

2.7 现行的安置行动程序是根据房委会在一九九六年通过的“自选单位计划”而订立的。根据该项计划，住户选择单位的先后次序会由抽签决定。当接收屋邨的新建单位可以入伙时，住户即须迁出旧屋邨的原居单位，入住新建单位。这项安排旨在尽量缩短接收屋邨单位的空置期。

2.8 安置行动由房署的屋邨管理人员和重建组人员负责处理。整项安置行动预期在屋邨重建计划公布后的 18 至 24 个月内完成。安置行动主要分三个程序进行，即登记和核实、编配单位以及迁出。

2.9 **登记和核实** 当安置行动公布后，登记和核实程序随即展开。在这个阶段，负责的房署人员会要求受影响住户提供最新的家庭状况资料。为确保住户符合安置资格，有关人员会根据主要贮存于房署屋邨管理综合系统内的记录(见下文第 4.2 段)，核对从住户取得的资料。房署规定有关人员必须在**接收屋邨落成三个月前**完成这项工作，以便有足够时间完成编配单位以及迁出这两个程序的工作。

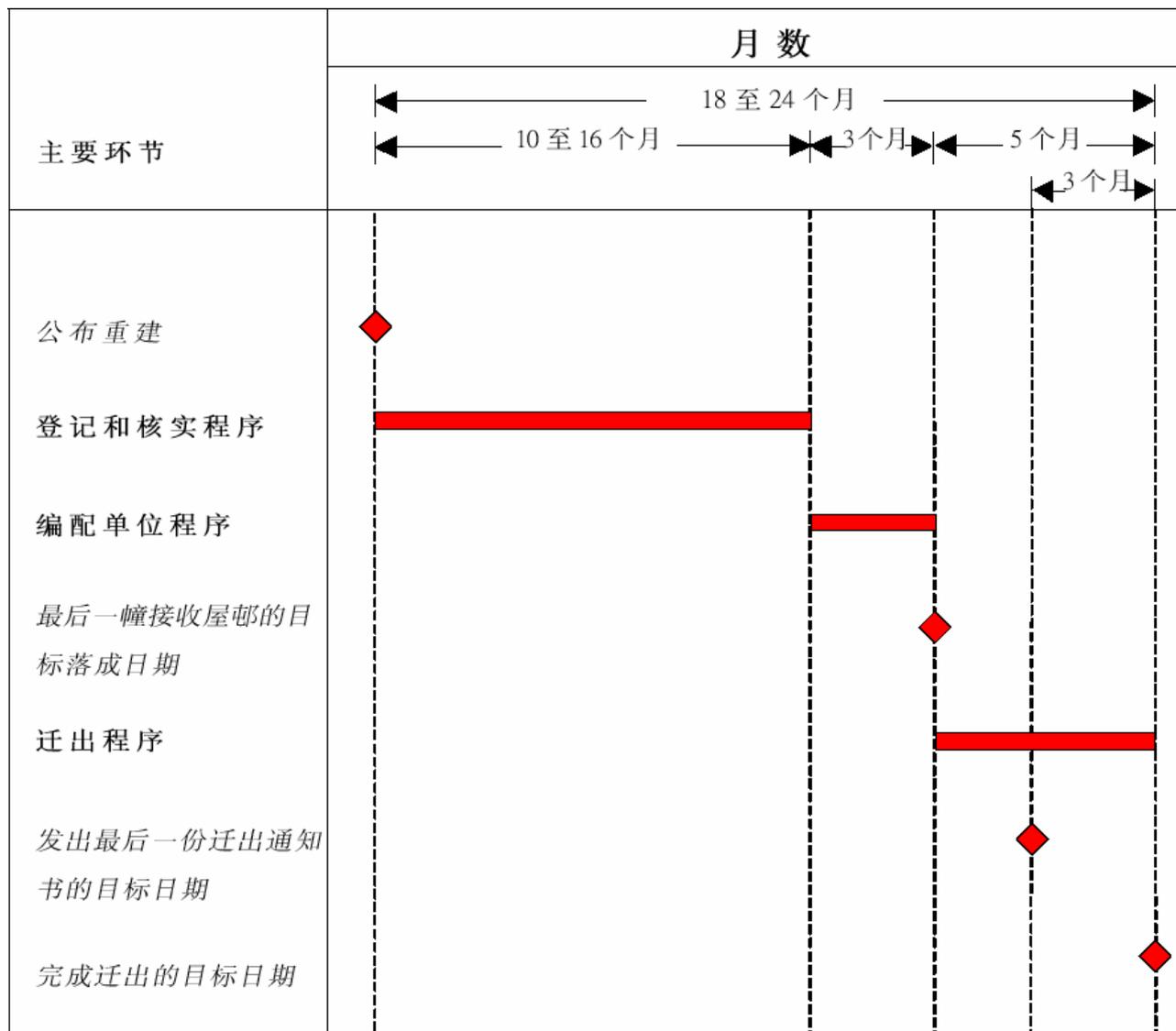
2.10 **编配单位** 登记和查核程序完成后，便会开始为受影响住户编配接收单位。指定作安置用途的接收单位会公开给合格的住户选择，而个别住户选择单位的先后次序则由抽签决定。房署会为不同的家庭组别制备先后次序名单。房署还开发了一套电脑系统，以便进行这项工作。负责的房署人员必须在登记和查核程序结束后至接收屋邨落成前的**三个月内**完成编配单位的工作。

2.11 **迁出** 编配单位程序完成后，迁出阶段便会展开。房署会预留**五个月**时间让旧邨住户全部迁出。对于坚拒迁出的个案(即受影响住户基于任何原因而拒绝迁出又或未能在接收屋邨选择到单位)，房署会在完成编配单位工作后个半月内为这些住户额外提出三次安置建议。假如住户全部拒绝接纳而又未能提出合理原因，则房署会当有关住户放弃安置权论，并向其发出迁出通知书。住户如感到不满，可向房委会辖下的上诉委员会提出上诉。为了确保迁出目标日期不会受到影响，负责的房署人员必须在**迁出目标日期至少三个月前**发出迁出通知书。换言之，迁出通知书必须在**接收屋邨最后一幢大厦落成后两个月内**发出。

2.12 房署在一九九七年发出一套《自选单位计划程序指引》，以协助员工了解上述安置程序，并为负责在整体重建计划中推行自选单位计划的有关人员提供指引。该套指引载列新程序之下的工作细节，以及完成上述三个安置行动程序的时间指针。自选单位计划的主要程序指引于下文图一显示。

图一

自选单位计划  
工作进度以及安置行动时间指针



资料来源：房署的《自选单位计划程序指引》

迁出过程出现延误

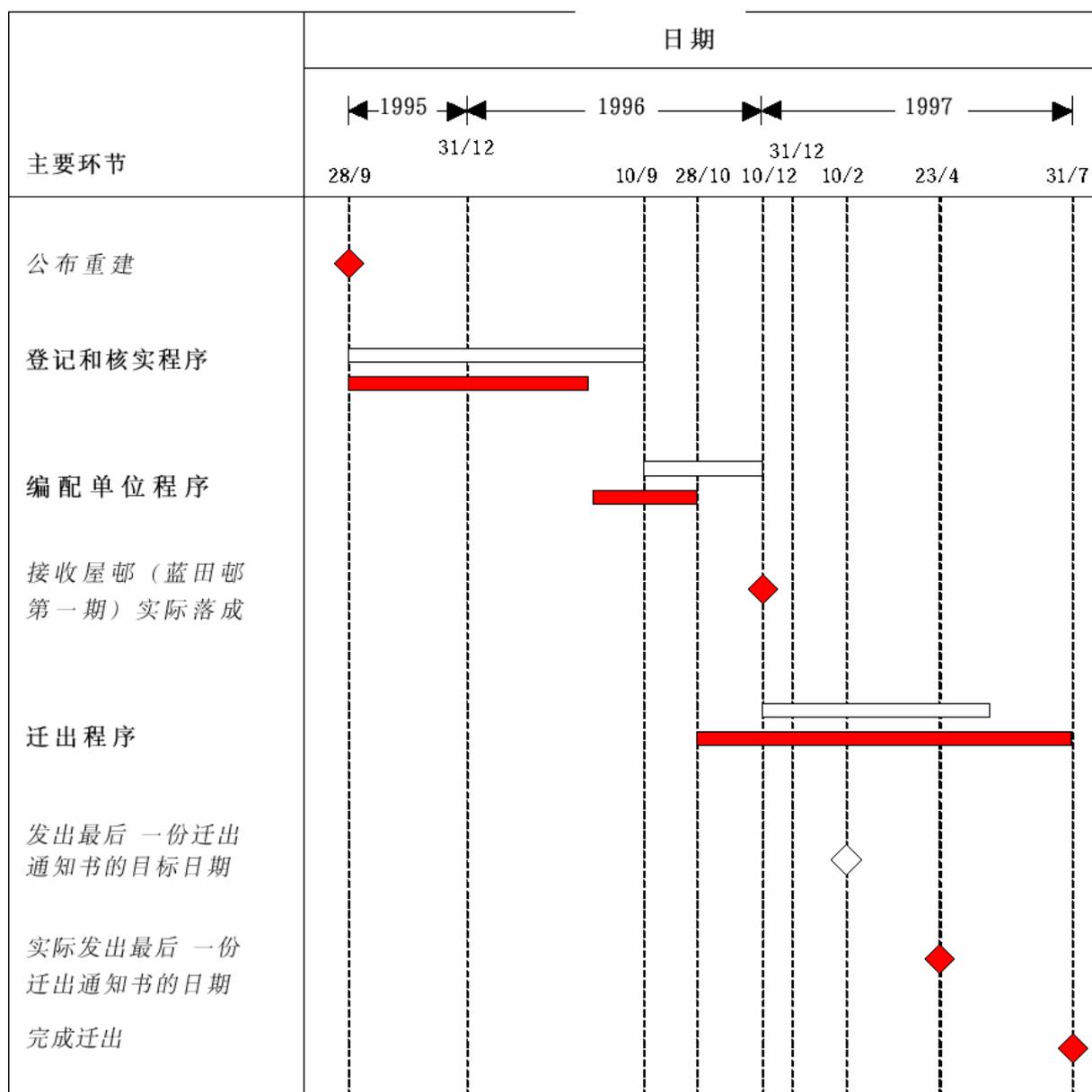
2.13 审计署发现，在 18 个有所延误的整体重建计划项目(见上文第 2.5 段)中，至少有六个项目是由于迁出过程需时较长而致延误的。审计署的审查结果于附录 C 撮述。迁出过程需时较长，主要是由于有关住户不接纳房署所编配的安置单位，坚拒迁出原居单位。审计署以蓝田邨第五期重建计划进行个案研究，详细分析个中原因，有关资料于下文第 2.14 至 2.16 段撮述。

## 蓝田邨第五期

2.14 蓝田邨第五期重建计划在一九九五年九月公布，指定接收屋邨为蓝田邨第一期。蓝田邨第五期重建计划安置行动的主要环节撮列于下文图二。

图二

蓝田第五期重建计划安置行动主要环节



说明：

▬ 完成目标日期/ 期间（见上文第2.12段图一）

▬ 实际完成日期 / 期间

资料来源：房署记录

2.15 根据《自选单位计划程序指引》，安置行动应在**最后一幢接收大厦落成后五个月内**完成(见上文第 2.11 段)。从上文图二可见，最后一幢接收大厦是在一九九六年十二月中落成的；因此，迁出程序理应在一九九七年五月中完成。不过，房署在一九九七年七月三十一日才完成安置行动，延误了大约两个半月。

2.16 审计署发现，蓝田邨第五期重建计划的安置行动有所延误，主要是由于有十三个住宅租户坚拒迁出所致，房署最终已向这些租户发出迁出通知书。审计署注意到房署处理这些个案进度缓慢。根据《自选单位计划程序指引》，最后一份迁出通知书应在最后一幢接收大厦落成后两个月内发出(见上文第 2.11 段)。由于最后一幢接收大厦是在一九九六年十二月中落成的，因此，在一九九七年二月中，最后一份迁出通知书应已发出。可是，审计署发现，最后一份迁出通知书是在一九九七年四月底才发出的，比房署预定的日期迟了两个半月。

### 审计署对迁出过程出现延误的意见及建议

2.17 蓝田邨第五期整体重建计划项目出现延误，是由于发出迁出通知书需时较长所致。鉴于整体重建计划延误造成重大的经济影响，并为社会带来巨大的代价，房屋署署长必须改善发出迁出通知书的程序，以确保能够在自选单位计划所订时限内从速处理坚拒迁出的个案。

2.18 审计署**建议**房屋署署长应：

- 采取行动确保能按照《自选单位计划程序指引》所订时间指标，在最后一幢接收屋邨落成后两个月内发出迁出通知书；及
- 确保房署人员把未有遵照两个月时间指标发出迁出通知书的原因记录下来。

### 房屋署署长的回应

2.19 房屋署署长表示：

- 他并不反对审计署提出的建议，因为有关建议与现有的工作程序是一致的。他补充说，对于特殊个案，机制内应容许以灵活的方式办理；
- 他强调整体重建计划涉及人的因素。在安置过程中，住户往往并非自愿调迁，不少住户的生活可能会大受影响。因此，在进行大规模的调迁工作时，必须以体恤的态度和合乎情理的方式办理，绝不能机械化地执行。向租户发出迁出通知书时，就必须慎重考虑，因为这是最后的办法，房署应该在别无选择时，才行使这项权力，即使租户在接纳安置单位方面显得审慎，并且坚持房

署接纳他们的要求，亦是理解的。发出迁出通知书的权力如贸然行使，便可能遭受法律挑战。若有关方面对过程中的行政决定提出司法复核，则会更加费时，而社会人士要付出的代价亦会更大。幸好，房署已设法将这类法律个案减至最少；

—— 蓝田邨第五期重建计划的安置行动在 22 个月内完成，符合正常的 18 至 24 个月时限；及

—— 房署会备存档案，以记录未有遵照两个月时间指标发出迁出通知书的原因。

### 容许的迁出期限过长

2.20 根据自选单位计划，预定迁出日期为接收屋邨最后一幢公屋大厦落成后五个月。如需使用多个接收屋邨，则迁出日期为**最后**一幢接收大厦落成后五个月。房署预期，受影响租户会在五个月迁出期内从旧屋邨搬到新建的接收屋邨(见上文第 2.11 段)。

2.21 值得注意的是，在五个月迁出期间，新建的接收屋邨已经落成，可供居住。若迁出程序能提前完成，旧屋邨便可早日重建。此外，在迁出期内，房署须负责管理新建成的接收屋邨(当受整体重建计划影响的租户迁入后)和旧屋邨(因为租户尚未全部迁出)。若把迁出期限拖长，房署将要同时管理新旧屋邨，因而引致额外开支。如能把五个月的迁出期限缩短，管理开支可减少。

2.22 审计署注意到，五个月的目标迁出期应可缩短，例如缩短就上诉作出裁定所用的时间。根据房委会的现行政策，那些未能提出合理理由而拒绝接受安置的租户会获发迁出通知书(见上文第 2.11 段)。租户若因此而感到不满，可在收到迁出通知书后 15 天内向房委会辖下的上诉委员会提出上诉。由于房署人员须在预定迁出日期之前三个月发出最后一份迁出通知书，所以裁定上诉的时间约有三个月。

### 审计署的分析

2.23 审计署在审核 22 项已完成的整体重建计划项目时(有关的安置行动在一九九七年一月后完成，见上文第 2.5 段)，注意到上诉个案只有 17 宗(即是因房署所发出 513 份迁出通知书而受影响的租户中，只有 3% 提出上诉)。审计署就裁定该 17 宗上诉所需的时间进行了分析，分析结果载于附录 D，下述表一是分析撮要。

表一

裁定租户在迁出通知书发出后  
提出的上诉所需时间

时间	上诉数目(宗)	
一个月内	3	
两个月内	11	14 (82%)
三个月内	2	
四个月内	1	3 (18%)
<b>总计</b>		<b>17 (100%)</b>

数据来源：房署记录

2.24 在17宗上诉中，有14宗 (82%) 是上诉委员会在迁出通知书发出日之后两个月内裁定的。审计署审核了其余三宗上诉的记录，以确定所用的时间是否合理，结果发现所用的时间较长，是因为房署人员迟交上诉文件所致。审计署认为，如果房署人员处理上诉时迅速采取行动，该三宗上诉亦应可在迁出通知书发出日之后两个月内获得裁定。

#### 审计署对容许的迁出期限过长的意见及建议

2.25 迁出期限是由整体重建计划项目最后一个接收屋邨落成入伙当日起计。正如上文第2.21段指出，迁出期限的长短对房委会有重大的资源影响。任何能把五个月迁出期限缩短的程序或步骤，都可以为房委会带来很大好处。第 2.23 段的审计署分析显示，只有 3% (17 ÷ 513 × 100%) 的迁出通知书个案须由上诉委员会裁定，而且所有上诉都应在迁出通知书发出日之后两个月内获得裁定。因此，审计署认为，用以裁定上诉个案的三个月期限，尚有缩短的余地。

2.26 审计署**建议**，房屋署署长应审慎进行检讨，以确定：

- 能否缩短目前发出迁出通知书和裁定上诉个案所需的三个月期限(例如确保及早把文件提交上诉委员会)；及
- 可否精简《自选单位计划程序指引》内某些程序以缩短时限，使目前的五个月迁出期限可再缩短。

## 房屋署署长的回应

### 2.27 房屋署署长表示：

- 他认为，把上诉聆讯的设定期限缩短至迁出通知书发出日之后两个月，是可以接受的(预留 15 天给租户提出上诉、让署方在收到上诉后拟备上诉文件并提交上诉委员会秘书处、定出上诉聆讯日期及在聆讯日之前两星期通知上诉人)。上诉个案中，除涉及整体重建计划的之外，还有很多属于其他性质，例如关于临时房屋区清拆行动和不符租约规定的个案。尽管上诉委员会的工作很繁重，但一直都优先处理受整体重建计划影响租户所提出的上诉，以便配合迁出日期。虽然该三宗迁出通知书个案的上诉需时三至四个月才作出裁决，但当局考虑过有关整体重建计划项目后，认为情况可以接受，因为上诉委员会在迁出日期之前已就全部三宗上诉作出裁决，没有对整体重建计划项目造成延误；及
- 房署持续采取行动，以精简程序。新近制定的自选单位计划，推行得非常成功。此外，最近还采取了新的管理措施，对那些不必要地留在待重建的旧型公屋大厦居住的租户，征收较贵租金。

### 第 3 部分：在整体重建计划下房屋资源的管理

3.1 本部分探讨在整体重建计划下租住公屋资源的管理和使用问题。

3.2 审计署曾就 18 个延期完成的整体重建计划项目(见附录B) 进行分析，结果显示在很多情况下，租住公屋资源均未尽其用。租住公屋资源使用率偏低，不但减少了房委会的租金收入，也延长了市民轮候租住公屋的时间。

3.3 为更善用租住公屋资源，审计署认为可在下列有关方面作改善：

- 使用多个接收屋邨(见下文第 3.4 至 3.9 段)；
- 重建前调迁计划(见下文第 3.10 至 3.18 段)；及
- 处理非认可人士(见下文第 3.19 至 3.23 段)。

#### 使用多个接收屋邨

3.4 审计署注意到，由于受整体重建计划影响的屋邨租户数目众多，房署有时须指定超过一个接收屋邨来进行安置。由于所拣选的接收屋邨，落成日期各异，如果编配单位程序在最早一个接收屋邨落成前尚未完成，这接收屋邨的部分单位便会一直空置。审计署曾审查18个延期完成的整体重建计划项目，结果留意到，在其中五个项目的新建成的接收屋邨内，很多单位被空置六个月以上。审计署估计，损失的租金总收入为 1,900 万元(见附录E)。对于空置期最长的石篱邨第九期重建项目，审计署进行了详细的研究。

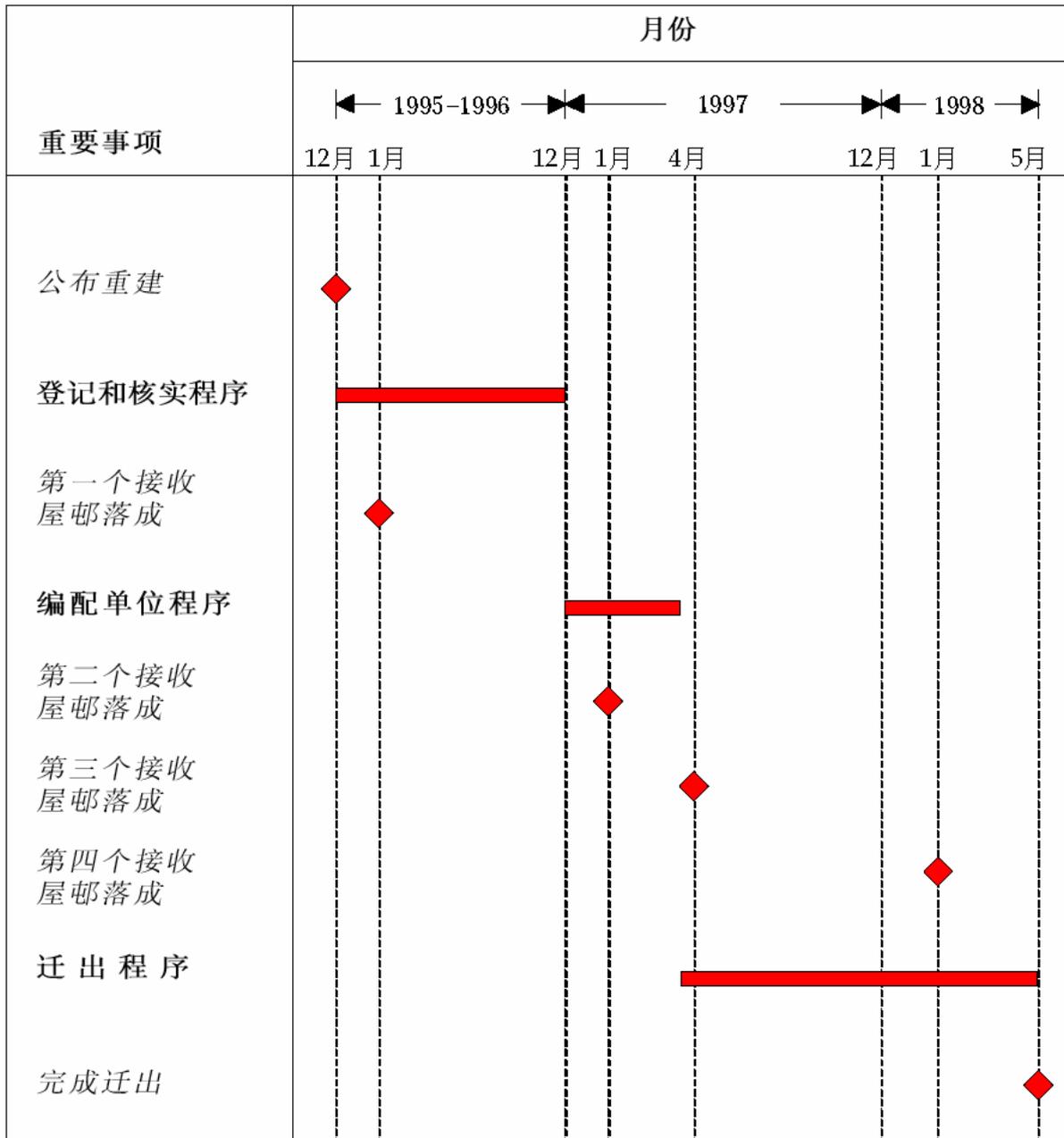
3.5 **石篱邨第九期** 当局于一九九五年十二月正式公布石篱邨第九期的重建计划，并预计于一九九七年七月前开始迁出受影响租户。四个指定接收屋邨及其落成日期如下：

指定接收屋邨	落成日期
石荫东邨第一期	一九九六年一月
葵芳邨第四期	一九九七年一月
石篱邨第四期	一九九七年四月
葵盛东邨第三期	一九九八年一月

由于最后一个接收屋邨(即葵盛东邨第三期) 延迟落成，故石篱邨第九期受影响租户的实际迁出日期延迟了十个月至一九九八年五月。石篱邨第九期安置行动的详情，概述于下文图三。

图三

石篱第九期安置行动概要



资料来源：房署记录

3.6 由上文图三可见，重建石篱邨第九期是在一九九五年十二月公布的，即第一个接收屋邨(石荫东邨第一期)落成之前一个月。由于登记及核实程序需时，编配单位程序要到一九九七年三月，即石荫东邨第一期落成可供入住之后约 13 个月(注2)，才能完

注 2：根据房署现行的做法，新建的公屋大厦在落成后三周可供入住。这三周时间，是让物业管理处的人员完成检查整幢大厦每个单位的工作。

成。在这13个月期间，石荫东邨第一期中，预留作安置石篱邨第九期租户之用的 522 个单位被空置。审计署估计，该屋邨损失的租金总收入约 870 万元(见附录E)。审计署认为，上述重建项目的迁出程序(例如为租户登记和核实身份)应提前进行，以便石荫东邨第一期的新建单位可及早入伙。

### 审计署对使用多个接收屋邨的意见及建议

3.7 为确保接收屋邨的新建单位可尽快入伙，最理想的做法是在单位落成后立即交予租户。这个做法与整体重建计划的目标一致，就是改善旧型公屋租户的居住环境。尤其重要的是，如涉及多个接收屋邨，登记和核实程序以至编配单位工作，均应在首个接收屋邨落成之前完成。

3.8 审计署建议，如需要使用多个接收屋邨进行安置，房屋署署长可考虑早作安排(例如加快登记及核实程序、提前编配单位)，以便能够在首个接收屋邨落成之前完成安置行动。接收屋邨的新建单位在落成后立即出租，不但可以减少租金损失，亦可及早改善租户的居住环境。

### 房屋署署长的回应

3.9 房屋署署长不反对审计署的建议，并表示把较早落成的接收屋邨出租，亦是房署现行的做法。他强调，受影响租户是否接受接收屋邨的单位，房署难以左右他们的决定。此外，他表示：

- 选定接收屋邨的目的，是尽量减少受影响居民在搬迁时所面对的困难。使用多个接收屋邨，可让受影响租户在接收屋邨的地点方面享有更多选择，而且在很多时候亦是难以避免的，因为单一个接收屋邨所建造的单位未必一定完全切合租户的需求。由于安置资源异常紧绌，调配超过一个屋邨的房屋资源，以应付在不同时间公布的各个整体重建计划的运作需要，可令房屋资源得到理想和有效的运用；
- 如使用多个接收屋邨，房署会尝试尽快出租接收屋邨的单位。以附录E所载的翠屏邨第六期(油塘邨第二和第三期以及鲤鱼门道邨的接收屋邨)及秀茂坪邨第三期(秀茂坪邨第八和第九期的接收屋邨)为例，有关单位在一九九六年三月落成后立即以整批编配方式租给受影响租户。房署并无等待最后一个接收屋邨落成后才出租这些单位，但有些租户却不愿租用余下大多位于早期落成屋邨较低层数的单位。这些余下单位对应付需求十分重要，须予预留直至自选单位计划进行为止，通常预留至在最后一个接收屋邨落成之前两个月；及

——石篱邨第九期的情况非常特殊，就是在这个重建项目正式公布后一个月，第一个接收屋邨(石荫东邨第一期)便告落成。作为石荫邨第三期及石篱邨第六期的主要接收屋邨，石荫东邨第一期的单位在落成后随即出租。当局显然在运作上有需要预留剩余的单位，以应付石篱邨第九期重建项目安置单位不足时的需求。

## 重建前调迁计划

3.10 一九八三年开始实施的重建前调迁计划，旨在让居于旧型屋邨大厦的租户在重建前及早改善居住环境，以及减少日后的安置承担。这个计划是个重要的策略，有助当局在迁出程序展开前减少租户的数目，并为紧迫的重建计划预留充裕的时间。重建前调迁计划的目的，在于鼓励居于旧型屋邨大厦的租户迁出，把单位腾空。腾空的单位会被冻结，不会重新出租。

3.11 一九八八年，房署把重建前调迁计划的适用范围，扩展到整体重建计划，凡在五年期向前推展计划首三年内会进行重建的屋邨，都给包括在内。

3.12 审计署注意到，在一九九九年十二月三十一日，约有 11 300 个腾空的单位被冻结，没有重新出租。有关这些单位的概要，载于附录F。

3.13 审计署对上述 11 300 个被冻结的腾空单位进行了空置期分析。审计署估计，如有关的整体重建计划屋邨全按预定日期清拆，则“冻结期”平均约为 17 个月。关于空置期分析的结果及平均“冻结期”的计算，载于附录G。

## 审计署对重建前调迁计划的意见及建议

3.14 租住公屋单位资源紧绌。在重建前调迁计划下，整体重建计划屋邨中有大量腾空的租住公屋单位会长时间被空置。根据上文第 3.13 段所载的分析，在重建前调迁计划下，多个整体重建计划屋邨均有大量腾空单位被冻结颇长时间，没有重新出租。这点值得关注。

3.15 在冻结期内，房署刻意空置有关单位，不能获取任何租金收入。由于屋邨内尚有其他租户居住，房署仍须提供全面的屋邨管理服务，例如洁净、升降机、保安等。为这些有大量空置单位被冻结不得重新出租的屋邨提供屋邨管理服务，成本与一般屋邨的成本大致相若。如这些空置单位能被运用，以收取额外租金收入，便可减少房委会租住房屋业务的预算赤字，舒缓加租的压力。

3.16 审计署注意到，重建前调迁计划下的三年“冻结期”安排在一九八八年开始实行。当时，安置行动由人手进行，既耗人力又较费时。随着自选单位计划(见上文第 2.7 段)在一九九六年实施以后，安置程序已获简化，当局更开发了一套电脑系统进行编

配单位程序(见上文第 2.10 段)。完成安置行动所需的时间,已由接收屋邨最后一幢大厦落成后起计九个月减至五个月。审计署认为,有需要检讨重建前调迁计划下的三年冻结期安排,以确定能否把冻结期缩短。

3.17 审计署建议房屋署署长应审慎检讨重建前调迁计划下的三年冻结期安排,以确定能否把冻结期缩短。

#### 房屋署署长的回应

3.18 房屋署署长表示:

- 冻结行将重建的屋邨大厦的空置单位,在最后三年内没有重新出租,目的是避免对新租户因要在一段相对地短的时间内搬迁两次而造成不便。然而,有关的空置单位会出租予居于同一屋邨而受同期重建工程影响的挤迫户,此做法已经成功减低空置率;
- 由于重建计划是于目标迁出日期前 18 至 24 个月正式公布,所以重建计划一经公布,整体重建计划屋邨的所有空置单位必须冻结。由于冻结期平均约 17 个月,不把该等单位重新出租予新租户,也合乎逻辑,相反的话,不仅会对新租户造成极大不便,也会令房署的运作出现困难;及
- 冻结期可予缩短的幅度非常有限。由于政策目标是希望早日减少受影响公屋租户人口,若缩短冻结期,无疑打击房署为鼓励租户透过其他途径早日迁出公屋(如安排受整体重建计划的租户优先购买居屋单位及提供购买居屋单位的按揭津贴)而作出的努力。

#### 处理非认可人士

3.19 审计署审查过 22 个已完成的整体重建计划项目后发现,房署人员在上述 20 个重建项目中均查出屋邨内有非认可人士居住,其中以蓝田邨第七期发生最多宗关乎非认可人士的个案,为数 95 宗,涉及 90 个住宅单位和 5 个非住宅单位。

3.20 房署人员在一九九六年五月至一九九七年十一月期间办理登记和核实身分的过程中,查获该 95 宗涉及非认可人士的个案。审计署注意到,着令迁出的进度缓慢。截至一九九八年十月三十一日为止(即在完成登记和核实身分的程序后一年左右),尚余七宗这类个案(两宗有关住宅的个案和五宗关于非住宅的个案),而迁出通知书到了一九九八年九月和十月才发出。该七宗个案的租户最终在一九九八年十二月迁出。

## 审计署对处理非认可人士的意见及建议

3.21 以蓝田邨第七期的整体重建计划项目来说，房署人员并没有及早着令非认可人士迁出公屋单位。这情况并不理想，因为会使住户误以为房署对非认可人士居住公屋视而不见。审计署认为房署在发现非认可人士后，应尽早着令他们迁出屋邨。

3.22 审计署建议房屋署署长应确保辖下屋邨一旦查出有非认可人士，便尽快着令其迁出。

## 房屋署署长的回应

3.23 房屋署署长表示：

- 租户倘容许非认可人士在其租住单位居住，即属违反租约。要求非认可人士迁离公屋单位，是租户的责任，租户应在房署考虑采取行动之前，履行这项责任；
- 根据《房屋条例》(第283章)的规定，在迫令非认可人士迁出前，必须先正式终止有关单位的租约。因此，房署只可在正式终止租约后，才可采取驱离行动；及
- 假如社会福利署基于社会因素或体恤理由而认为应该安置有关的非认可人士，他们会获安排入住临时安置所或中转房屋。根据政府现行政策，任何政府行动均不得导致市民无家可归。

## 第 4 部分：备存租户资料

4.1 这部分是审查租户资料的备存情况。准确而可靠的租户资料对推行整体重建计划很重要，因为这类资料有以下用处：

- 供规划组用作推算租户对接收屋邨各大小单位的需求；及
- 供重建组在办理登记和核实身分的过程中，核实租户可获安置的资格(见上文第 2.9 段)。

### 房屋管理综合系统

4.2 租住公屋属政府资助房屋，租住公屋的单位是编配予符合有关资格的人士。为确保租住公屋这项资源得到妥善分配，《房屋条例》赋权房委会收集租住公屋单位居民的个人资料。这些资料都存入名为“房屋管理综合系统”的中央电脑系统内。

4.3 在一九九八年前，房委会规定屋邨管理人员须每隔 18 个月巡查屋邨单位，以收集所需资料。自一九九八年以后，房委会采用了新措施，规定租户须每隔两年以指定表格申报住用情况一次。屋邨管理人员收到填妥的表格后会进行家访，以核实所申报的资料。巡查屋邨单位的记录全部皆输入电脑。有关家访的程序和规定核实的各项资料，载列于房署的《管理训令指南》。

4.4 根据《物业管理处训令》的规定，所有经核实的申报表应该妥为存档；若住户情况有变（例如家庭成员人数有所增减），便应立即变改细节，输入房屋管理综合系统内。

### 审计署的分析

4.5 现行制度规定每隔两年进行家访一次，以核实公屋租户的最新个人资料。为查考房署人员有否遵办有关规定，审计署人员曾到受整体重建计划影响的五个屋邨，抽样审查了 75 宗家访个案。审查结果在下文表二撮列。

表二

## 审计署审查 75 宗家访记录所得的结果

受访屋邨	审查家访 记录宗数 (a)	没有按规定每 隔两年进行家 访的个案数目 (b)	没有按规定办理的 个案百分率 (c) = (b) ÷ (a) x 100%
何文田邨	15	4	27%
牛头角下邨第二期	15	7	47%
牛头角上邨	15	11	73%
大坑东邨	15	13	87%
石硤尾邨	15	13	87%
<b>总计</b>	<b>75</b>	<b>48</b>	<b>64%</b>

资料来源：房署记录

4.6 上文表二的数字显示，该五个屋邨的房署职员并无完全按照房署《物业管理处训令》的规定，每隔两年进行一次家访。以大坑东邨及石硤尾邨为例，没有按规定办理的个案达87%。

#### 审计署对备存租户资料的意见及建议

4.7 上文第 4.6 段所载的审计结果显示，部分屋邨的家访工作并无按既定的频次进行，因此，房屋管理综合系统所存的资料能否反映最新情况，实成疑问。假如房屋管理综合系统的资料陈旧，便无从提供正确资料予规划组(该组负责推算居民对接收屋邨各大小单位的需求)；上述系统的资料不准确，或会引致重建组和屋管理组需更长时间完成登记和核实身分的程序。

4.8 审计署建议房屋署署长应采取所需行动，从而：

- 确保经常更新房屋管理综合系统的资料库；及
- 提醒该署的屋邨管理人员必须按规定每隔两年进行家访一次。

## 房屋署署长的回应

### 4.9 房屋署署长指出：

- 经常更新房屋管理综合系统的资料库，是房署的标准常规工作。对于审计署就这方面提出的建议，他大致上同意；
- 廉政公署经房署同意而于一九九六年进行的一项防止贪污研究中提出，租户应每隔两年申报住用情况一次，而房署也须经常更新房屋管理综合系统的资料库。自此，该署有向属下员工发出工作指示及定期催办通知。此外，该署在二零零零年九月底也曾针对滥用公屋资源推行宣传运动；及
- 该署也已提醒屋邨管理人员须更新房屋管理综合系统的资料库，以及尽量遵循既定时间表每隔两年到屋邨执行家访查核工作一次。

## 第 5 部分：房屋署署长及房委会主席的概括回应

5.1 这部分撮载房屋署署长及房委会主席的概括回应。

### 房屋署署长的回应

5.2 房屋署署长表示，重建工作过程复杂，涉及的范畴十分广泛，对租户的影响尤深。迄今，整体重建计划已令约 14 万户家庭合共 493 000 人受惠。重建工作对他们日常生活所造成的不便，亦已减至最低。房委会重建旧型屋邨的成果普遍获得好评。立法会议员很多时均对不少重建计划表示关注和感到兴趣，并且定期在立法会房屋事务委员会和个案会议讨论有关事项。他们惯常会要求房署为受影响租户的利益着想，尤其着重令安置租户的过程顺利进行。房委会在这方面经验独到，往往应付裕如。房署采取主动，积极处理租户的要求，从而大大减少了与受影响租户及关注团体发生冲突的机会。然而，这项工作需要耐性和长时间进行。他亦表示：

- 房委会推行整体重建计划的主要目的，是改善公屋租户的居住条件，并无意拖延重建工程进度，以图减省成本和资助。同时，计划也要顾及各项重要因素，在社会成本、经济成本、社区及租户的情况和期望之间取得平衡；
- 如计及接收屋邨延迟落成，平均延误为 0.86 个月(见附录H)；
- 经济和社会成本只能反映实际情况的一面。有时，计划延期也对社会有利。举例来说，在长沙湾邨、大坑东邨(部分)和石硤尾邨(部分)，因应受影响租户的要求，原定的迁出日期便须押后，以实现他们在原区安置的愿望；及
- 纯粹以金钱来衡量，整体重建计划纵使或有延期，也往往为房委会节省不少成本，因为新落成的租住公屋所导致的赤字会更大，而给予租户的资助也会更多。

### 房委会主席的回应

5.3 房委会主席在回应本报告时表示，他感谢审计署作出此报告，他亦表示：

- 房屋署署长已经阐述过计划的目的是，以及当局为尽量减低对居民的滋扰而作出的细意安排。他希望强调这点。除了有份参与整体重建计划的人外，没有什么人能够理解这项计划的重要性，直至看到上文第 5.2 段确确凿凿的数字，才恍然大悟。当局在力求重建计划具成本效益与体恤每个家庭的情况这两者之间，往往要取得平衡。他相信大体上，房委会恰好取得平衡；及

——重建并非关乎更充分利用土地资源，而是关乎提高整体生活水平。房委会不会决定建筑密度，这是规划署的职责。大部分较旧屋邨重建后，建筑密度会较从前为低，但生活质素则得以提高。计划延误本身并非必然导致经济成本增加。事实上，要准确计量经济成本，不单只计及维修旧屋邨费用较高，也要探究提供现代公共租住房屋所涉及的终身补贴费用。

### 房委会的重建准则

- (a) **结构状况** 大厦的结构状况较差而维修保养费用又高昂的话，则应尽早拆卸重建。
- (b) **无独立设备单位** 一般来说，无独立设备的单位应比有独立设备的单位更早拆卸重建。
- (c) **合适接收单位的供应情况** 整体重建计划的时间编排必然取决于合适接收单位的供应情况。
- (d) **服务的延续性** 在规划清拆工作时，必须尽量确保商业、社区、教育和福利设施的延续性。
- (e) **重建用途** 整体重建计划的进度视乎早前各期完成清拆后的建屋量而定。因此，“原地重建”潜力较优的大厦应编排在较早时间重建；及
- (f) **大厦的排列方式** 在某些情况下，可能需要一次过清拆几幢大厦，才可腾出一幅无论在面积和地形方面都适合兴建标准型大厦的用地。基于这个原因，一些本来较迟才须重建的大厦，可能会提前重建。

资料来源：房署记录

(参阅第2.5及3.2段)

22个整体重建计划项目  
(安置行动在一九九七年一月后完成)

整体重建计划项目 (a)	迁出目标日期 (b)	实际迁出日期 (c)	延误 (d) = (c) - (b) (月数)
(1) 秀茂坪邨第7期	31. 03.1996	26. 02.1997	11
(2) 柴湾邨第2期	31. 01.1997	31. 01.1997	无
(3) 葵芳邨第6及7期	31. 01.1997	11. 07.1997	5
(4) 蓝田邨第5期	31. 03.1997	31.07.1997	4
(5) 鲤鱼门道邨	31. 03.1997	31. 10.1997	7
(6) 油塘邨第2及3期	31. 03.1997	31. 10.1997	7
(7) 秀茂坪邨第8期	31. 05.1997	09.09.1997	3
(8) 慈民邨第2期	31. 05.1997	26. 09.1997	4
(9) 秀茂坪邨第9期	31. 05.1997	28. 10.1997	5
(10) 石篱邨第9期	31. 07.1997	28. 05.1998	10
(11) 白田邨第3期	31. 08.1997	16. 03.1999	19
(12) 蓝田邨第6期	30. 11.1997	30. 11.1997	无
(13) 牛头角上邨第1期	30. 11.1997	31. 05.1998	6
(14) 石排湾邨第2期	28. 02.1998	30. 06.1998	4
(15) 蓝田邨第7期	30. 04.1998	29. 12.1998	8
(16) 葵涌邨第2及4期	30. 09.1998	30. 03.1999	6
(17) 山谷道邨第1期	30. 11.1998	28. 09.1999	10
(18) 大窝口邨第6期	30. 06.1999	30. 06.1999	无
(19) 红磡邨第2期	31. 07.1999	23. 02.2000	7
(20) 柴湾邨第3期	31. 10.1999	31. 03.2000	5
(21) 元州街邨第2期	29. 02.2000	26. 05.2000	3
(22) 梨木树邨第3期	31. 03.2000	31. 03.2000	无
		总计	124 (注) =====

延误项目的平均延误： $124 \text{ 个月} \div 18 = 6.9 \text{ 个月(约 7 个月)}$

=====

资料来源：房署记录

注：很多项目延误是由于兴建接收屋邨的建筑问题而引致。

六个因迁出过程冗长而出现延误的整体重建计划项目

整体重建计划 项目 (注1)	最后一个 接收屋邨的 落成日期	实际迁 出日期	迁出程序 所需时间	延误 (e) = (d) 减去 房署预定的 5个月指标 (注2)
(a)	(b)	(c)	(d) = (c) - (b) (月数)	(月数)
(1) 葵芳邨第6及7期	16.01.1997	11.07.1997	6	1
(2) 蓝田邨第5期	10.12.1996	31.07.1997	7½	2½
(3) 秀茂坪邨第9期	10.04.1997	28.10.1997	7	2
(4) 葵涌邨第2及4期	14.08.1998	30.03.1999	7½	2½
(5) 山谷道邨第1期	31.03.1999	28.09.1999	6	1
(6) 红磡邨 2 期	31.08.1999	23.02.2000	6	1

数据来源：房署记录

注 1：在计及接收屋邨延迟完成的因素后，共有九个项目出现延误，有关项目已载于附录H。审计署在上述分析中并未包括下列三个项目，因为有关延误并非迁出过程冗长而导致，而是由于个别原因：

- (i) 秀茂坪邨第 7 期 (附录 H 个案 1)；
- (ii) 秀茂坪邨第 8 期 (附录 H 个案 7)；及
- (iii) 元洲街邨第 2 期 (附录 H 个案 21)。

注 2：见上文第2.11及2.12段图一。

在22个整体重建计划项目中的  
17宗上诉个案的详细资料

受影响的整体 重建计划项目 (a)	迁出通知书 发出日期 (b)	上诉裁决 日期 (c)	裁定上诉 所需时间 (d) = (c) - (b) (月数)
(1) 慈民邨第2期	26.03.1997	26.06.1997	3
(2) 蓝田邨第5期	21.03.1997	14.05.1997	2
(3) — " —	21.04.1997	26.06.1997	2
(4) 蓝田邨第6期	30.04.1997	25.06.1997	2
(5) — " —	30.04.1997	25.06.1997	2
(6) — " —	30.04.1997	25.06.1997	2
(7) — " —	30.04.1997	27.08.1997	4
(8) 蓝田邨第7期	28.08.1998	19.11.1998	3
(9) — " —	30.09.1998	26.11.1998	2
(10) — " —	30.09.1998	26.11.1998	2
(11) — " —	30.09.1998	26.11.1998	2
(12) — " —	31.10.1998	21.12.1998	2
(13) — " —	31.10.1998	18.12.1998	2
(14) 山谷道邨第1期	31.07.1999	17.08.1999	1
(15) — " —	31.07.1999	17.08.1999	1
(16) — " —	31.07.1999	17.08.1999	1
(17) 柴湾邨第3期	31.01.2000	28.03.2000	2

数据来源：房署记录

(参阅第3.4、3.6及3.9段)

审计署估计因新建成的接收单位  
空置而损失的租金收入

整体重建计划项目 (a)	接收屋邨 (b)	整体重建计划的指定单位数目 (c)	接收屋邨的落成日期 (d)	接收屋邨单位的编配日期 (e)	接收屋邨单位的空置期(注1)(f)(月数)	损失的租金收入(注2)(g)(000元)
石篱邨第9期	石荫东邨第1期	522	96年1月	97年3月	13	8,700
	葵芳邨第4期	81	97年1月	97年3月	无	无
	石篱邨第4期	666	97年4月	97年3月	无	无
	葵盛东邨第3期	60	98年1月	97年3月	无	无
油塘邨第2及3期	翠屏邨第6期	101	96年3月	97年3月	11	1,424
	启田邨	1 012	97年3月	97年3月	无	无
鲤鱼门道邨	翠屏邨第6期	20	96年3月	97年3月	11	282
	启田邨	499	97年3月	97年3月	无	无
秀茂坪邨第8期	秀茂坪邨第3期	71	96年3月	97年2月	10	910
	翠屏邨第6期	78	96年3月	97年2月	10	1,000
	慈乐邨	241	97年4月	97年2月	无	无
秀茂坪邨第9期	秀茂坪邨第3期	288	96年3月	97年3月	11	4,061
	翠屏邨第6期	168	96年3月	97年3月	11	2,369
	慈乐邨	840	97年4月	97年3月	无	无
总计						18,746 (约 1,900 万元)

数据来源：房署记录

注 1：空置期是(d)栏及(e)栏两个日期相距的时间减去三个星期。(减三个星期的原因，是考虑到物业管理处检查整幢公屋大厦所需的时间。)

注 2：损失的租金收入按下述公式计算： $1,282 \text{元} \times (c) \times (f)$ 。(1,282元是房委会收取新型和谐式单位的平均每月租金。)

截至一九九九年十二月三十一日被冻结而不重新出租的空置单位

整体重建计划项目	迁出目标日期	截至一九九九年十二月三十一日被冻结的空置单位数目
红磡邨第2期	2000年02月	621
梨木树邨第3期	2000年03月	626
柴湾邨第3期	2000年03月	155
元州街邨第2期	2000年04月	902
葵涌邨第5及6期	2000年05月	2 286
何文田邨第2、3及4期	2000年08月	940
山谷道邨第2期	2000年08月	878
石硤尾邨第1、2及4期	2000年09月	466
大坑东邨第2期	2000年09月	137
石荫邨第4期	2001年01月	49
长沙湾邨第1及2期	2001年01月	232
元朗邨	2001年03月	769
新发邨	2001年03月	394
秀茂坪邨第11及12期	2001年03月	326
沙田坳邨	2001年04月	127
蓝田邨第8期	2001年04月	392
黄大仙上邨第2及3期	2001年05月	422
东头邨第9期	2001年05月	249
柴湾邨第4期	2001年06月	644
石篱邨第10及11期	2001年07月	287
秀茂坪邨第13期	2001年10月	191
牛头角上邨第2及3期	2002年10月	83
牛头角下邨第2及3期	2003年02月	133
	总计	11 309
		(约 11 300 个)

资料来源: 房署记录

截至一九九九年十二月三十一日  
整体重建计划下被冻结的  
11 300个空置单位的空置期分析

	冻结期				总计
	少于1年 (a)	1至<2年 (b)	2至<3年 (c)	3至4年 (d)	
(i) 空置单位数目	4 300	4 200	2 100	700	11 300
(ii) 平均空置期(月数)	6	18	30	42	
(iii) 单位空置总月数 (i) x (ii)	<u>25 800</u>	<u>75 600</u>	<u>63 000</u>	<u>29 400</u>	<u>193 800</u>

加权平均数

$(193\,800 \div 11\,300)$  个月 = 17.2 个月

                      
(约17个月)

资料来源：房署记录

房屋署计算的整体重建计划延误情况

整体重建计划项目	原定迁出日期 (a)	修订后的迁出日期 (注1) (b)	实际迁出日期 (c)	延误 (d)= (c) - (a) 或(b) (月数)
(1) 秀茂邨第7期	1996年03月	—	1997年02月	11
(2) 柴湾邨第2期	1997年01月	—	1997年01月	无
(3) 葵芳邨第6及7期	1997年01月	1997年06月	1997年07月	1
(4) 蓝田邨第5期	1997年03月	1997年05月	1997年07月	2
(5) 鲤鱼门道邨	1997年03月	1997年10月	1997年10月	无
(6) 油塘邨第2及3期	1997年03月	1997年10月	1997年10月	无
(7) 秀茂邨第8期	1997年05月	1997年08月	1997年09月	1
(8) 慈民邨第2期	1997年05月	1997年09月	1997年09月	无
(9) 秀茂邨第9期	1997年05月	1997年08月	1997年10月	2
(10) 石篱邨第9期	1997年07月	1998年06月	1998年05月	-1
(11) 白田邨第3期	1997年08月	1999年04月	1999年03月	-1
(12) 蓝田邨第6期	1997年11月	—	1997年11月	无
(13) 牛头角上邨第1期	1997年11月	1998年07月	1998年05月	-2
(14) 石排湾邨第2期	1998年02月	1998年08月	1998年06月	-2
(15) 蓝田邨第7期	1998年04月	1998年12月	1998年12月	无
(16) 葵涌邨第2及4期	1998年09月	1999年01月	1999年03月	2
(17) 山谷道邨第1期	1998年11月	1999年08月	1999年09月	1
(18) 大窝口邨第6期	1999年06月	—	1999年06月	无
(19) 红磡邨第2期	1999年07月	2000年01月	2000年02月	1
(20) 柴湾邨第3期	1999年10月	2000年04月	2000年03月	-1
(21) 元州街邨第2期	2000年02月	2000年12月	2000年05月	5
(22) 梨木树邨第3期	2000年03月	—	2000年03月	无
实际延误总计				19

上列 22 个项目的平均延误：19个月 ÷ 22 = 0.86个月(注2)

资料来源：房署记录

注 1：就这些个案而言，由于接收屋邨延迟完成，故原定迁出日期须予修订。

注 2：房署计算所得的0.86个月平均延误，是利用5个项目(即上表第(10)、(11)、(13)、(14)及(20)项)所节省的时间(即-7个月)抵销上表9个项目出现的延误(上表加有阴影的项目)(即+26个月)。