



第22期沙田區大廈管理通訊

大埔某屋邨於去年十月所發生的升降機墮下意外敲響了警號，令電梯的維修保養及安全問題再次引起公眾關注，房屋事務工作小組近期亦就相關問題提出討論。總括而言，前線電梯維修人員的質素、工作量、經驗、維修人手分配以及工作質量監管等實務性問題值得公眾留意，因此各方面都應該盡力避免意外再次發生：政府應加緊巡查全港各屋邨的升降機；除合約價錢外，屋邨管理人員亦可就升降機維修保養承辦商所提供的服務質素，作為選取合約承辦商的其中一個考慮點；業界亦應加強對員工培訓及管理以確保服務質素；而住戶一旦察覺到電梯有異常情況，應盡快向管理處反映，避免意外發生。

有關部門將於今期大廈管理通訊與讀者分析上述問題，誠請各位閱覽相關內容。最後，祝各位讀者身體健康，安居樂業，出入平安。

沙田區議會
發展及房屋委員會
房屋事務工作小組

甚麼是定期保養、定期檢驗及定期測試？

升降機擁有人必須為其擁有的升降機，僱用註冊升降機承辦商進行定期保養、定期檢驗及定期測試。

(1) 升降機的定期保養

升降機的定期保養一般亦稱為「抹油」，其工作包括進行檢查、清潔、添油及調校。

(2) 升降機的定期檢驗

升降機的定期檢驗包括檢驗升降機的電動機、制動器及控制設備、升降通道及升降機廂的門或閘所設有的聯鎖裝置，以及該升降機所設有的安全設備。



(3)升降機的定期測試

升降機的定期測試是指下列的測試：

- (a)每隔不超過 12 個月在升降機機廂無負載的情況下測試其安全設備；
- (b)每隔不超過 5 年在升降機機廂有十足額定負載的情況下測試其安全設備(此段的測試可代替(a)段所規定的測試)
- (c)每隔不超過 5 年在升降機機廂載有重量介乎額定負載的 90% 至 110% 之間負載的情況下，測試其安全設備中的超載裝置；及
- (d)每隔不超過 5 年在升降機機廂或平台載有下述負載而額定速度下降時
 - (i)就按照於英國標準BS5655：第一部份公佈之前設立的安全標準而設計及建造、並根據條例獲允許使用和操作的升降機而言，該負載的重量須為升降機額定負載的 110%；
 - (ii)就其他升降機而言，該負重的重量則須為升降機額定負載的125%。

升降機的定期檢查及保養包括了哪幾方面？

保養的目的是維持升降機的可靠性，令其操作正常，防止機件失靈及故障，並減少壞機而導致的損失。為了確保升降機的設備安全地運作，法例規定升降機擁有人須安排其擁有的升降機承辦商進行下列工作：

- (1)每月至少進行一次檢查、清潔、添油及調校
- (2)每隔不超過一年檢驗及測試安全設備
- (3)每隔不超過五年，在滿載的情況下測試安全設備、超載感應器和制動器

註冊升降機承辦商以合約形式向升降機擁有人提供上述保養、檢查和試驗服務，確保升降機運作安全。所有註冊升降機均設有24小時處理故障服務，為升降機擁有人進行緊急維修，例如：搶救被困乘客及為失靈升降機作緊急修理等。另外，當收到升降機擁有人的意外通知，註冊升降機承辦商需進行調查，並在七個工作天內向機電工程署呈交報告。

誰可進行升降機的定期保養工程？

只有註冊升降機承辦商才可進行升降機的定期保養工程。升降機擁有人可僱用任何註冊升降機承辦商進行維修保養工程，法例沒有規定只可僱用負責該升降機的承辦商。

註冊升降機承辦商的名單及其聯絡資料，可參閱機電工程署相關網頁：

<http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/le.shtml>

以上資料出自以下網址：

<http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/le.shtml>

「冷氣機滴水」 納入屋邨管理扣分制

房屋署「屋邨管理扣分制」(扣分制)將會把「冷氣機滴水」列為不當行為，租戶經事先警告後仍不作改善，會被扣5分。鑑於冷氣機滴水投訴日益增加，房屋委員會轄下資助房屋小組委員會今日(10月23日)通過，將「冷氣機滴水」納入扣分制，並將於2009年1月1日起分期實施。有關代表表示，他們實在需要制止個別租戶任由冷氣機滴水，滋擾他人。他們設有預先警告機制，讓租戶有充足時間糾正其不當行為。

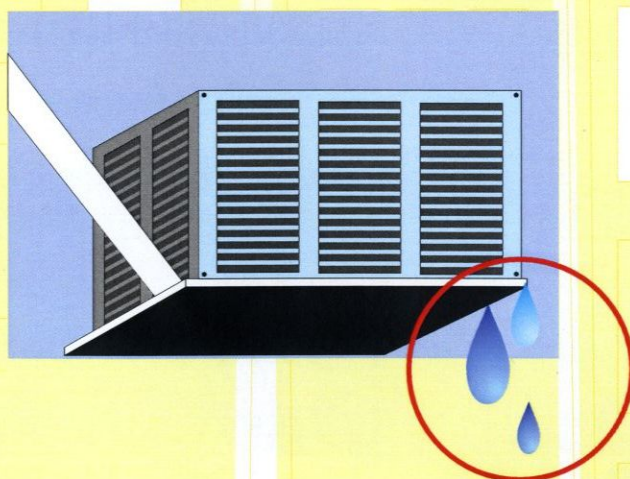
在公共屋邨，冷氣機滴水問題時常引致投訴，於夏季尤甚。為方便排放冷氣機冷凝水，在1996年以後落成的公屋大廈，均設有冷氣機去水管。在1996年以前落成的約670幢公屋大廈，則沒有這項設備。不過，其中336幢大廈的單位，由於客飯廳側設有露台或外廊，冷凝水可輕易經由裝設在露台或外廊的排水系統排走。至於餘下的334幢租住大廈，有些單位沒有露台或外廊，有些的露台或外廊與客飯廳之間，被廚房、廁所或實心牆分隔，租戶須把冷氣機安裝在外牆的窗口，以致冷凝水難以經正常管道排走。

為解決滴水問題，房屋署自2006年開始，為該334幢大廈分期安裝冷氣機去水管，預計四年內全部完成。資助房屋小組委員會代表表示，至今有141幢已完成安裝工程，但與此同時，有關投訴個案的數目卻持續上升，由2005/06年度的18,900宗增至2007/08年度的23,400宗，增幅達24%。

在2007/08年度的投訴個案中，有高達57%是來自己裝設冷氣機去水管或完成安裝工程的屋邨。這些屋邨的投訴個案所佔百分比偏高，主要原因包括冷氣機去水喉未有妥善接駁到牆上的去水管；或是颱風期間，冷氣機去水喉被強風扯離去水管。

資助房屋小組委員會考慮到，約有190幢大廈尚未進行安裝冷氣機去水管工程，遂決定將「冷氣機滴水」的管制工作，分期實施。資助房屋小組委員會表示，尚待安裝冷氣機去水管的公屋大廈將暫緩實施「冷氣機滴水」扣分安排。在工程完竣後兩個月，該項不當行為的罰則才會開始生效。房屋署將會發出通告，向租戶說明有關安排。有關代表表示，扣分制的推行，讓房屋署可以透過一套統一的規則，有效地管制影響環境和管理的不當行為。

扣分制自2003年8月實施以來，公共屋邨的環境衛生大為改善。資助房屋小組委員會今日在會議上亦備悉最新的「公營房屋住戶綜合統計調查」結果顯示，絕大多數(97%)租戶知悉扣分制，而租戶對屋邨清潔的滿意程度，亦較2003年扣分制剛推行時，上升了18%。



以上資料出自以下網址

<http://www.housingauthority.gov.hk/b5/aboutus/news/pressreleases/0,,2-0-18450,00.html>

第七屆沙田區優質大廈管理比賽

第七屆沙田區優質大廈管理比賽頒獎典禮已於2008年12月20日假沙田麗豪酒店舉行。隨著活動完結，是次比賽亦已經完滿結束，結果如下：

私人屋苑組別

(環保組)

冠軍 海栢花園 優異獎 豐景花園
亞軍 聽濤雅苑 優異獎 翠擁華庭
季軍 帝堡城 優異獎 銀禧花園

(保安組)

冠軍 蔚景園 優異獎 曉翠山莊
亞軍 海栢花園 優異獎 豐景花園
季軍 帝堡城 優異獎 銀禧花園

居者有其屋屋苑組別

(環保組)

冠軍 錦豐苑
亞軍 廣林苑
季軍 愉翠苑

(保安組)

冠軍 愉翠苑
亞軍 錦禧苑

公共屋邨(包括租置公屋)組別

(環境衛生組)

冠軍 新翠邨
亞軍 瀝源邨
季軍 耀安邨

(保安組)

冠軍 新田圍邨 優異獎 顯耀邨
亞軍 瀝源邨
季軍 新翠邨



2008-2009年度屋邨管理扣分制研討會

沙田區議會發展及房屋委員會轄下的房屋事務工作小組(工作小組)一直關注區內公共房屋及居民的問題。“屋邨管理扣分制”是為改善公共屋邨的環境衛生及管理而設計，最終目標是建立持久衛生及舒適的居住環境。有見於“屋邨管理扣分制”的實施對居民帶來直接影響，工作小組擬於本年度舉辦研討會，名為“2008-2009年度屋邨管理扣分制研討會”，讓居民加深認識扣分制的目的與內容，並探討當中的優劣之處。

活動詳情：

	日期	時間	地點
隆亨邨	2009年1月3日	下午3時至4時	隆亨邨噴水池廣場
禾輦邨	2009年1月10日	下午3時至4時	禾輦邨順和樓平台花園
頌安邨	2009年1月17日	下午3時至4時	頌安邨便利店對出的露天廣場

*如欲查詢活動詳情，請致電 2158 5323 與工作小組項目統籌陳先生聯絡。