

立法會房屋事務委員會

公共屋邨管理及邨內設施的維修保養

目的

本文件提供有關房屋委員會轄下公共屋邨小販管理工作及設施維修保養事宜的資料。

屋邨小販管理工作

2. 房屋署一向致力在公共屋邨維持良好的居住環境。防止非法小販擺賣活動對居民造成滋擾，是房屋署在屋邨管理方面的主要工作之一。為此，房屋署特別成立了特遣行動小組，採取沒收貨物及逮捕小販等執法行動。在有需要時，房屋署亦會聯同食物環境衛生署採取聯合行動，以防止流動小販在屋邨範圍內外穿梭擺賣。去年，特遣行動小組共採取 1 755 次行動，逮捕 630 名小販及沒收 2 233 個小販攤檔的貨物，另亦與食物環境衛生署進行了 192 次聯合行動，逮捕 46 名小販及沒收 183 個小販攤檔的貨物。

3. 為使屋邨管理更為靈活及符合成本效益，房屋署把部分公共屋邨的管理工作外判予物業服務公司。這些公司必須履行合約訂明的責任，確保其管理的屋邨不受小販販賣活動滋擾。物業服務公司會調配 24 小時當值的保安員，或增聘小販管理員，以打擊非法小販擺賣活動。如有需要，房屋署會亦會動員特遣行動小組向物業服務公司提供協助。

4. 為確保物業服務公司的服務質素達到標準，房屋署每月均進行突擊檢查及表現評核。若發現物業服務公司表現未如理想，房屋署會向他們採取紀律處分，包括發出警告及提示信、向他們在改善措施方面提供指引，或要求物業服務公司更換有關人員。若情況未有改善，有關物業服務公司或會被暫時取消競投新合約的資格，或遭終止現行合約，甚或從房屋署的認可名冊上除名。在 2002 年，對於在管理小販方面表現欠佳的物業服務公司，房屋署共已發出 235 個口頭警告、16 封提示信和 6 封警告信。

5. 對於把執法權力授予物業服務公司員工，以便他們更有效執行小販管理工作的建議，由於根據《釋義及通則條例》(第1章)第43條，法定權力只可授予公職人員，因此有關建議在法律上並不可行。我們將透過下述措施加強公共屋邨的小販管理工作。

6. 在2002年10月，我們已統一了特遣行動小組五個地區行動隊伍，務求集中力量打擊非法小販擺賣情況較嚴重的屋邨。如有需要，特遣行動小組會為物業服務公司提供協助，打擊非法小販。

7. 為提高成效，房屋署與區內警方及食環署保持緊密聯繫，採取聯合行動和制訂執行策略。房屋署亦會定期進行調查，點算小販人數，了解小販擺賣活動的最新情況，以便作出策略上的部署。

8. 不論公共屋邨管理是否已經外判，我們均會盡力打擊所有屋邨內的非法小販擺賣活動。我們會以靈活的方式，制訂合適而有效的小販管理策略，配合最新情況。

邨內設備及設施的維修保養

9. 議員對早前發生的三宗大廈保安閘門組件墮下事件表示關注。三宗事故均發生在由物業服務公司負責管理及維修保養服務的屋邨。在長青邨發生的事故中，一道正由物業服務公司技術人員維修的閘門，因樞軸螺栓鬆脫而塌下，壓倒一名小童。調查發現該技術人員當時為調校門鉸而離開現場尋求協助，而由於技術人員與保安員之間出現誤會，導致閘門無人看管，結果在該名兒童嘗試開門時，閘門塌下將他擊傷。

10. 至於在富昌邨及竹園南邨發生的事故中，安裝在保安閘門頂部的電磁鎖，有一塊磁鐵鬆脫及有一塊金屬板安裝不穩墮下，擊傷途經的住客。這兩宗意外是因裝置承辦商在安裝門鎖時使用不適當的螺釘所致。

各方應負上的責任

11. 房屋署致力確保公共屋邨內的公眾安全及屋邨設施有妥善的維修保養。房屋署一直採取下列措施，以監督轄下承辦商和物業服務公司的表現：

- (a) 為屋邨設施訂立清晰的維修保養指引；
- (b) 定期審核轄下承辦商的工作，並檢查屋邨設施；
- (c) 成立專責隊伍，並安排房屋署專業人員檢查公共屋邨設施，以確保公眾安全；及
- (d) 設立有效的監管和懲處機制，以提高承辦商的問責性和服務水平。

12. 至於針對發生事故的三個屋邨的具體行動，我們已向有關的物業服務公司，以及負責安裝該兩個屋邨保安閘門的承辦商發出警告信。

防止同類事故發生的措施

即時措施

13. 事故發生後，房屋署、物業服務公司及維修保養承辦商即時對所有公共屋邨的保安閘門進行檢查，以確保這些閘門的整體安全。在這次檢查行動中，房屋署曾派出專業及技術人員，檢查全港公共屋邨共 4 800 道保安閘門。凡在檢查中發現螺釘不牢固或不恰當，檢查人員即時把螺釘旋緊或更換。現時所有在公共屋邨的保安閘門均已確定安全，而且操作狀況良好。

中期措施

14. 房屋署亦推行一系列預防措施，使檢查和維修保安閘門的工作更為有效：

- (a) 2003 年 2 月中，在每個屋邨成立專責隊伍，負責定期檢查保安閘門，並在有需要時，即時為保安閘門作小型維修；

- (b) 為加強監察和增加透明度，閘門的檢查和維修記錄會存放在屋邨辦事處，供房屋署人員及公眾查閱；
- (c) 為改善房屋署和物業服務公司技術人員在維修保養閘門方面的技術，房屋署已舉辦訓練課程，並會聯同物料供應商和裝置承辦商制訂技術指引；及
- (d) 即將貼上指示牌，提醒居民適當使用閘門。

長遠措施

15. 為免同類事故再度發生，房屋署會採取長遠措施，逐步推行安全保證措施和修改設計，以解決承辦商在手工和維修保養方面質素參差的問題。未來數個月，房屋署會視乎需要，安排為電磁鎖安裝鐵箍、用帶螺帽螺栓貫穿門頁以固定金屬板及安裝安全鏈把門頁和門框連接，並於閘門橫擋裝設檢視窗，以方便日後檢查和維修保養。現有保安閘門門鉸或門鎖到期更換時，房屋署會修改門鉸系統或改變門鎖及其金屬板的固定方法。

16. 房屋署亦正在全面檢討新屋邨保安閘門的設計，檢討範圍包括所選用的物料、門鎖、門鉸和安裝方法。如有需要，房屋署亦會在建築中的新屋邨進行改善工作。

房屋署

2003年4月