

3

加強宣傳和居民教育



- 設立維修教育徑，並透過各式宣傳活動，加強與住戶溝通，讓住戶認識更多室內設施 / 裝置的正確使用和日常保養方法。
- 為房屋署員工及承辦商提供培訓，宣揚以客為本的精神，以改善客戶服務。



要及早解決潛在的維修問題、避免情況惡化，讓居民住得更安心稱意，我們亟需各位住戶的配合。各位居民如果對「全方位維修計劃」有任何疑問，歡迎聯絡屋邨辦事處職員，或致電房屋署查詢熱線 2712 2712，又或瀏覽房委會 / 房屋署網站 <http://www.housingauthority.gov.hk>。

此單張由房委會印製，並由房屋署派發。

全方位

維修計劃



全面保養 妥善維修

為提升轄下公共屋邨的維修保養服務，令居民有更佳的居住環境，房屋委員會由2006年開始推行「全方位維修計劃」。

計劃的三大方針為：

1



主動及全面查
找維修問題



2



緊急應變及迅速
回應住戶要求



3



加強宣傳和
居民教育



本單張為大家詳列房委會就此三大方針所釐訂的措施；這些措施將會逐步推行和落實，以達到「全面保養 妥善維修」的目標。



香港房屋委員會

1



主動及全面查探 維修問題



- ➡ 委派家居維修大使分批探訪各屋邨住戶，主動為住戶勘察單位內的設施，查找需要維修的地方，並安排工程人員盡快跟進。
- ➡ 成立特殊維修項目專責小組，迅速應付緊急或特殊的維修問題。
- ➡ 進行屋邨改善計劃，為樓齡高的屋邨作全面結構勘測，確保樓宇狀況良好。
- ➡ 加強研究及發展工作，改善建屋以及保養維修的質素。

2



緊急應變及 迅速回應住戶要求

- ➡ 設立維修熱線，加強溝通；並改善維修服務的流程，盡量縮短視察／維修的輪候時間。
- ➡ 委任客戶服務統籌專員，以迅速回應及解決公眾關注的問題。
- ➡ 加強監管物業管理服務公司和維修承辦商的表現。





住戶請注意

→ 根據「屋邨清潔扣分制」，住戶如拒絕讓房屋署工程人員進入居住單位內，進行檢查及維修工程，會被扣7分。維修工程項目包括：室內固定裝置及設備、樓宇內的排水渠和糞渠及樓宇結構組件，如天花、牆壁及地台等。住戶如在兩年內分數累積至16分，會被終止租約。



香港房屋委員會

以客為先，齊心齊力，齊創新未來 分冊發行
CD-117/063

維修保養 教育徑



全方位
維修計劃
全面保養 安全舒適

維修保養教育徑



為確保公屋住戶的居住質素，由2006年開始，房屋委員會在轄下各公共屋邨推行「全方位維修計劃」。房屋署工程人員會定期勘察邨內的公眾地方和設施，若發現設施需要即時維修，會立即處理，並會根據所得資料，評估及策劃屋邨所需的保養維修計劃。

室內裝置及設施的維修工作，需要得到住戶的配合才能順利完成，住戶亦有責任妥善使用及保養有關設施。因此，房屋署特別設立「維修保養教育徑」，加強住戶對各類室內裝置的認識，希望住戶能善用設施，並了解房屋署與住戶各自的維修責任，以便及早跟進，達到「全面保養，妥善維修」的目的。



位於大窩口邨的「維修保養教育徑」已經落成，透過展板、實物和錄像影帶，介紹家居裝置的維修和保養，歡迎各位居民和公眾人士前往參觀。

預約參觀電話 **3162 0420**

大窩口邨的「維修保養教育徑」



地 址

葵青大窩口邨富秀樓地下10號

開放時間

可供預約時段：星期一至星期六
上午十時至下午五時（公眾假期除外）

交通資料

以下交通工具途經大窩口邨

巴士路線：

30, 31, 32M, 36, 38A, 38P, 40, 42C, 48X,
57M, 58M, 61M, 66, 67M, 68A, 69M,
73X, 235, 260C, 265M, 269M, 278X

專線小巴路線：

86M, 97, 302, 401, 409



住戶如何配合維修工作？

- ⇒ 住戶如發現石屎剝落的情況，應立即向屋邨辦事處報告，以便房屋署立即跟進，避免情況惡化。
- ⇒ 在進行維修工程前，房屋署承辦商會與住戶聯絡，安排施工時間。
- ⇒ 維修工程通常需時一至兩日，實際時間需視乎工程範圍而定。
- ⇒ 施工期間會產生大量灰塵，住戶宜把傢俱及貴重物品覆蓋或移開。
- ⇒ 維修人員會帶備帆布覆蓋工程範圍，減少對住戶的滋擾。

2021年1月 - 香港房屋委員會



石屎剝落的維修

石屎（混凝土）剝落是指天花、柱、樑或牆身的石屎出現裂痕或表面鬆脫，甚至露出生銹的鋼筋。

石屎剝落是石屎老化後的現象，主要成因是自然侵蝕，只要及早維修，不會對樓宇結構造成不良影響。所以，住戶如發現石屎剝落，應盡快向屋邨辦事處報告，安排維修，以免情況惡化，產生危險。



住戶請注意

- 住戶不應把油漆或批溫脫落，與石屎剝落混淆，前者只影響外觀，與石屎剝落無關，住戶只須自行修繕即可。

石屎剝落

住戶應盡快向屋邨辦事處報告，以便房署派員維修。



油漆剝落 / 批溫脫落

住戶只須自行或聘請裝修師傅修繕即可。



維修方法

房屋署接獲石屎剝落報告後，會立即聯絡住戶進行檢查及安排維修，工序包括：

1

把工程範圍的傢俬、雜物移開或蓋起，並在地上鋪設保護帆布或膠布。



2

剝掉鬆脫的石屎至露出生鏽的鋼筋。



3

除掉鋼筋上的鐵銹漬。



4

在石屎表面塗上黏合劑。



5

用專門修葺英泥砂漿填滿修補位置，批溫至與周圍齊平。



6

待英泥砂漿乾透後，掃上配合的粉飾油漆。



6

待英泥砂漿乾透後，掃上配合的粉飾油漆。



住戶如何配合維修工作？

- ➡ 住戶如發現單位內有任何滲漏的情況，應立即通知屋邨辦事處，以便盡快安排工程人員進入單位內檢查及進行維修。
- ➡ 進行維修前，請妥善收藏貴重物品，並把施工範圍內的傢俱物品覆蓋或移開，以免被塵埃弄污。維修人員亦會帶備帆布覆蓋工程範圍，減少對住戶的滋擾。
- ➡ 由於天花滲漏有可能是源於上層住戶的防水層受損，所以上層住戶有責任讓工程人員進入單位檢查及進行地台防水工程，以改善下層單位的滲漏情況。



滲漏



滲漏的維修

滲漏是多層大廈常見的維修問題。當樓宇的防水層或防水結構老化，或因裝修工程而受損，都有機會導致滲漏情況。

一般出現滲漏的地方為廚房/廁所天花、廁所牆、外牆和窗邊。住戶如發現室內出現滲水現象，應立即向屋邨辦事處報告，以便盡快安排跟進，及早找出滲漏源頭和進行根治。



住戶請注意

- 洗滌或煮食而產生的水蒸氣，若長期積聚，也會導致浴室或廚房天花的油漆脫落，這情況並不屬於天花滲漏。



防止滲漏小貼士

- 切勿自行改動廁所內的裝置或排污設備，以免損壞樓宇的防水層。
- 不要在外牆或廁所/廚房天花和地台鑽孔，或更換地磚，以免破壞防水物料。
- 應定期檢查浴缸或企缸周圍的防水封邊，如發現有老化或脫落現象，應立即維修。



天花滲漏



牆身/窗邊
滲漏



油漆脫落



維修方法

→ 天花滲漏會導致銹漬和油漆脫落，工程人員檢查後，會按實際情況安排維修。維修的方法大致分為下列三類：

在天花上進行防漏注射工程，工程約需時一至兩天。



在上層單位的地台表面掃上高滲透性防水物料。



在上層單位進行重鋪地台防水及地磚工程。



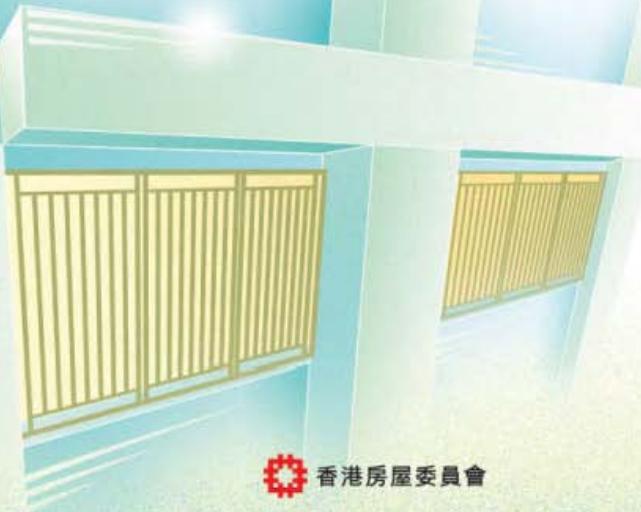
→ 在處理牆身或窗邊的滲漏時，工程人員或須在樓宇外築起棚架或使用吊船進行維修。



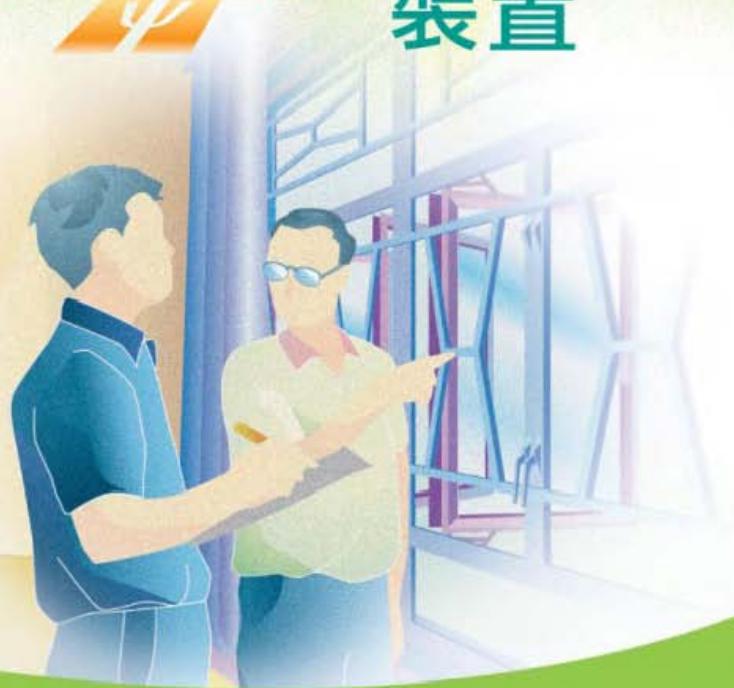


住戶須注意

- ➲ 住戶如要改動固定的鋼窗、鋁窗或露台的防盜欄，或自行安裝鋁窗，必須獲房屋署批准。如有需要，請向屋邨辦事處查詢詳情及提出申請。
- ➲ 鋼窗、鋁窗或露台的防盜欄一經改動，日後所有維修事宜必須由住戶自行負責。因更換及改動有關裝置而引致的任何損毀和第三者利益的責任，亦必須由住戶自行負責。



窗戶 裝置



窗戶裝置 的維修保養



共屋邨的窗戶裝置一般包括鋼窗、鋁窗及露台防盜欄。由於長期暴露於室外，經歷風化銹蝕，窗身及窗框、窗擰、窗鉸等組件會出現不同程度的耗損，房屋署及住戶均有責任跟進維修有問題的窗戶。住戶如能定期保養及適當使用單位內的窗戶，亦可以減少耗損的情況，避免意外發生，保障公眾安全。



日常使用及保養小貼士

- 窗戶安全，人人有責。住戶除小心使用窗戶外，更應該：
- ⇒ 經常清理窗鉸槽上的污垢及灰塵。
 - ⇒ 定期（大約每半年）為窗鉸添加適量的潤滑油。
 - ⇒ 定期為鋼窗和防盜欄油漆翻新。
 - ⇒ 切勿於窗戶上懸掛任何物件（如曬晾衣物），避免窗鉸承受額外壓力。
 - ⇒ 在抹窗時，切勿在窗戶上施加壓力，以免窗鉸不堪負荷。
 - ⇒ 如發現玻璃壓條鬆脫或玻璃片破裂，應立即更換。



常見的維修問題

住戶如發現下列情況，應盡快向屋邨辦事處報告，以便房屋署及早派員進行維修。



窗戶的防漏膠日久失效，導致窗框及窗身的接合處出現裂縫或滲漏。



鋼窗面鉸出現銹蝕。



鋁窗面鉸拉釘發霉或螺絲鬆脫。



窗身變形。



防盜鐵欄支柱嚴重銹蝕。



防盜欄鐵鉸嚴重銹蝕或鬆脫。



防盜欄鐵鉸變形。

室內固定裝置



室內固定裝置的維修保養

公屋單位提供的門閂裝置一般包括大門、露台鐵門、鐵閂（註）、廚房門和廁所門等。



住戶須注意

- ⇒ 大門和廚房門均不可作任何改動。至於鐵閂、廁所門及露台門，住戶必須向屋邨辦事處申請獲批准後，才可作改動。但裝置一經改動，住戶須自行負責其日後的所有維修。



日常使用及保養小貼士

- ⇒ 住戶應小心使用門閂，避免大力撞擊。
- ⇒ 應盡量保持門閂清潔乾爽，避免用酸性清潔劑清洗。
- ⇒ 定期在門鉸、門鎖、防盜鏈及閂門滾軸輪等設施添加潤滑油，以防止磨損及銹蝕。
- ⇒ 定期為門、門框及鐵閂髹上油漆，加強保護，令裝置更加耐用。



常見的維修問題

當住戶發現以下情況，應盡快向房屋署報告，以便安排檢查及維修。

廁所木門表皮破損或爆裂，需要更新表皮及重新髹上油漆。



廁所鐵門及門框銹蝕及損毀。



大門或廚房門氣鼓損毀，需要更換。



鐵閂銹蝕或損毀、滾軸輪損毀。



大門門插損毀，或把手脫落，需要更換。



衛生及排污設備



住戶須注意

→ 住戶切勿改動單位內的衛生及排污設備，以免損壞廁所地台防水層。若有關改動工程引致下層單位天花滲漏，住戶需要承擔一切後果及責任。

衛生及排污設備的維修保養

公 屋單位內的衛生及排污設備必須妥善保養，否則會影響衛生以至樓宇結構。

廁所內的坐廁、浴缸、洗手盆、隔氣彎管及排水管等設備，會因為使用不當或人為破壞，而出現裂痕、漏水、淤塞或發出異味。居民如發現這些情況，應盡快安排清理及維修。



日常使用及保養小貼士

- ⌚ 切勿將報紙、毛巾、樽蓋或飲品罐等物件丟進坐廁內。
- ⌚ 切勿自行改動衛生及排污設備。
- ⌚ 切勿將雜物掛在喉管或喉碼上。
- ⌚ 切勿損毀浴缸/企缸、洗手盆及鋅盆周邊的白英泥或「硅密封膠」。
- ⌚ 切勿用腐蝕性的通渠劑（例如強水）通渠。
- ⌚ 住戶裝修時，切勿將雜物、廢料及英泥水倒進排污設備內。
- ⌚ 避免垃圾或頭髮絲阻塞地台及浴缸去水口。
- ⌚ 確保地台去水閘完好，並在浴缸/企缸、洗手盆及鋅盆的去水口放置隔濾網，防止物件沖入喉管造成淤塞。
- ⌚ 經常清洗衛生及排污設備，並定期將稀釋的漂白水注入地台去水口及隔氣彎管，以免隔氣彎管乾涸，令穢氣及病菌回流入單位內。
- ⌚ 定時為生鐵喉管及喉碼塗上保護漆。



常見的維修問題

住戶如發現下列情況，應盡快向屋邨辦事處報告，以便房屋署及早派員進行維修。



食水供應系統



香港房屋委員會

社會福利署 - 食水安全 - 飲水及食水安全行動計劃 - CD1110081



食水供應系統 的維修保養

公屋單位內的食水喉管一般採用鍍鋅鋼管、銅管或鉛水包膠鐵喉。由於鍍鋅鋼管會銹蝕而引致食水變黃，房屋署已經逐步將這類喉管更換為銅喉管，以改善水質。

另外，房署亦已加入水務署的「食水系統優質維修認可計劃」，透過更完善的維修保養服務，為住戶提供優質食水供應。



日常使用及保養小貼士

- 切勿更改室內供水喉管，以免影響水壓及食水質素。
- 切勿把雜物掛在喉管上，因為喉管彎曲或接駁位鬆脫，都會導致漏水。
- 若水龍頭滴水，應立即更換水龍頭內的膠墊，避免浪費食水。
- 若沖廁水箱內的水因滿溢而流出，應立即維修水箱，避免鹹水損蝕附近的設施。
- 定期在鍍鋅鋼管表面塗上保護漆油，減少水管因潮濕而出現銹蝕的情況。



住戶請注意

當住戶發現以下情況，應盡快向房屋署報告，以便安排檢查及維修。



食水變黃

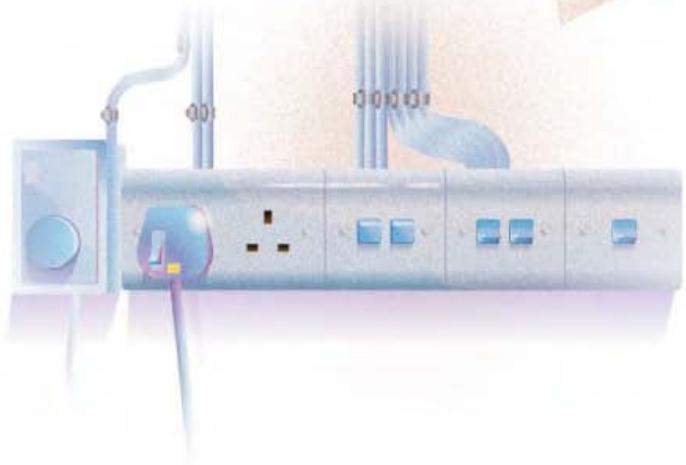


水管漏水



喉管鬆脫
或生鏽





香港房屋委員會

此圖示範正確 • 不要剪短 • 電線太長時移至另一插頭 CC0117063

電力安全裝置



全屋
維修計劃

電力安全裝置

房屋署為各屋邨住戶提供電力裝置，單位內皆設置配電箱，而單位內的水喉、煤氣喉以及窗框等金屬設施，都會接上保護導體（俗稱水線）。



配電箱

- 房屋署為住戶安裝的配電箱中，設有微型斷路器（俗稱跳掣），如果線路的電力負荷過大（俗稱過載），微型斷路器就會自動截斷電力供應。
- 室內的插座（俗稱插蘇）線路，亦設有一個漏電斷路器（俗稱水氣掣或漏電跳掣）。假如電器用品（例如電風扇、電熨斗、電水煲等等）出現漏電的情況，水氣掣就會自動截斷插蘇的電力供應。

水線的重要性

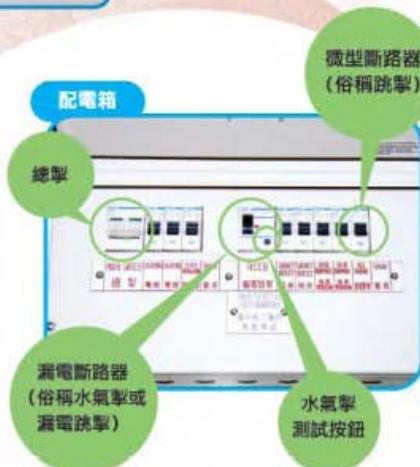
- 水線一般連接至電器用品的金屬外殼及室內的金屬設施，例如水喉、煤氣喉以及窗框等。水線是極為重要的漏電保護設施，切勿拆除，以免產生危險。



住戶請注意

避免漏電，保障安全

- 如發現將電器用品連接至插蘇之後，水氣掣即時操作及截斷電力供應（即所謂「跳掣現象」），即表示該電器用品可能因損壞而出現漏電情況，須要更換或聘請專業人員維修該電器用品，之後若仍有「跳掣現象」，請聯絡屋邨辦事處，安排對房屋署所提供的原裝插座線路進行檢查維修。
- 電器用品損壞或殘舊失修或插座線路損毀，均可能引致水氣掣發生「跳掣現象」，住戶應妥善保養電器用品及小心保護室內電線及配件，並定期（約每三個月）按鈕測試水氣掣，以確保運作正常。
- 住戶應留意水線與金屬設施的接駁位置有否鬆脫或氧化（俗稱生鏽）。
- 住戶切勿自行維修電器用品或電力裝置，應聘請註冊電業工程人員進行。





香港房屋委員會

此單張由政府印制，並由社會福利署、食物及衆志聯同分發製作。CE/GE/09/07

瓦斯 裝置



全方位
用
維修計劃
全面保養 安全維修

氣體裝置



住戶請注意

公 住戶必須負責單位內所有氣體爐具和有關喉管的保養和維修。

安全守則



- 所選購的氣體爐具必須附有「GU」標誌，並由合資格的氣體承辦商安裝。切勿使用不合規格的氣體爐具，以免發生危險。
- 按法例規定，每18個月安排由註冊裝置技工檢查氣體裝置、所有氣體爐具及爐具軟喉。

保養和維修

- 氣體軟喉須在有效日期屆滿前更換。
- 住戶如發覺氣體裝置需要維修或檢查，應立即致電氣體供應商熱線。



- 如發現氣體洩漏，住戶應立即關掉氣體錶總掣及打開所有門窗，切勿開關電力裝置或使用電話，並應立刻到室外安全地方，致電999或氣體供應商求助。

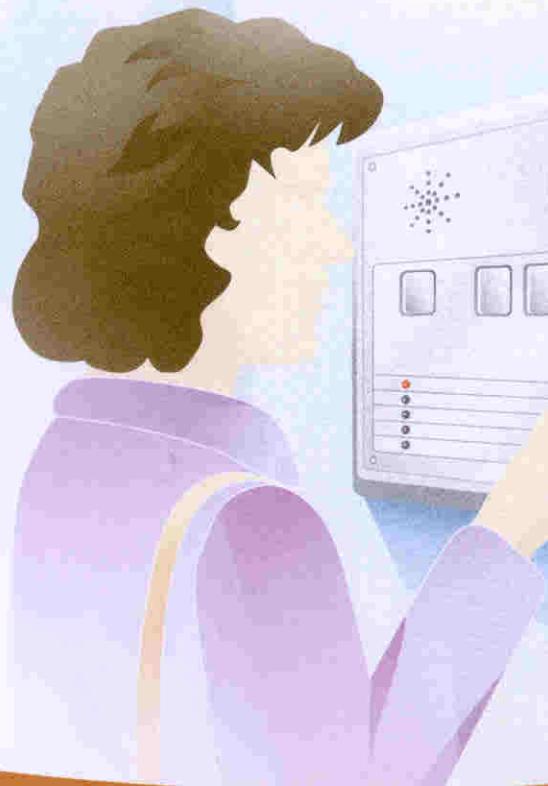


香港房屋委員會



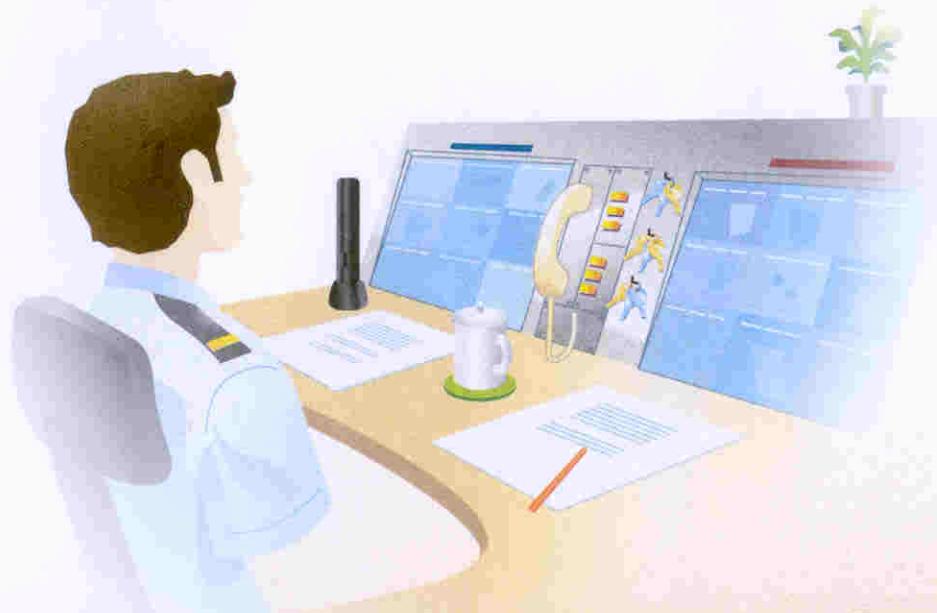
全力建造保養計劃 • 清潔服務
維修工程及清潔工程部 廉價保養計劃
0200000000

保安系統



保安系統

房屋委員會(房委會)為提高轄下屋邨的管理質素，已為各公共屋邨提供適當的保安系統，包括在住戶單位內安裝閉路電視影像及通訊設備，並將之接駁至公共天線系統及家居電話或對講機，方便住戶核實到訪親友的身份，以便開啟大閘門鎖。



住戶請注意

- 住戶應定期檢查單位內的電視訊號及電話或對講機，確保運作正常。



檢查項目

- 大閘訪客及電梯的影像是否清晰
- 電話或對講機的通話是否正常
- 可否使用電話或對講機開啟大閘門鎖

若發現系統未能正常運作，請即聯絡屋邨辦事處。

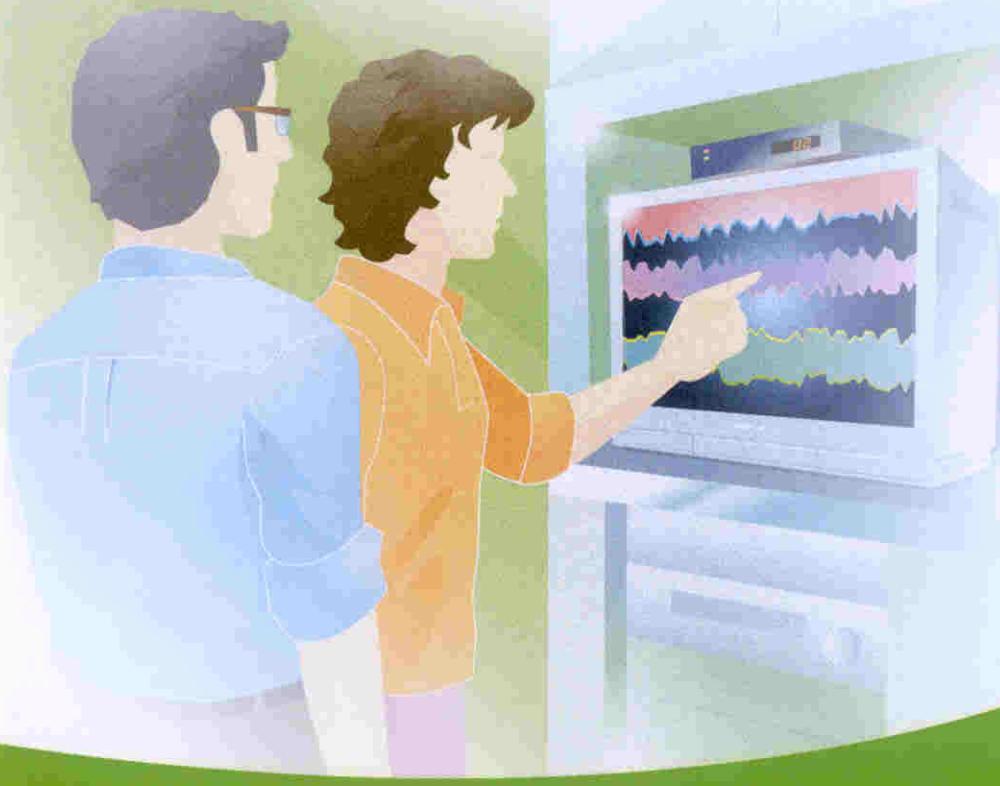




香港房屋委員會

此家私由承建商生產 • 請留意清楚 • 同地點由屋宇署分派執行 DCB/HK/CU/299

公共天線系統



公共天線系統

房屋委員會(房委會)在各公共屋邨裝置儀器，以配合分階段推出的數碼電視廣播，當覆蓋該屋邨的發射站正式啟用時，住戶利用機頂盒或內置解碼器的電視機便可接收數碼電視廣播訊號。

現時的模擬電視仍與數碼電視同時廣播，住戶現在使用的電視機可繼續接收模擬電視頻道。

模擬電視會在2012年(或至電訊管理局另行公布)停止廣播，住戶屆時必須使用機頂盒或內置解碼器的電視機，才能夠接收電視訊號。



日常使用貼士



公共天線插座標示了TV及FM插孔

- ⇒ 公共天線插座上設有兩個插孔，一個為收音機(FM)訊號，另一個為電視(TV)訊號。住戶必須正確將同軸電線接駁在電視訊號的插孔才能正常收看電視節目。
- ⇒ 曾經接駁有線電視或有線寬頻的住戶，若發現電視訊號不正常，請致電有線電視熱線。
- ⇒ 其他住戶若發現電視訊號不正常，請聯絡屋邨辦事處。



住戶請注意

→ 公屋的公共天線系統分為兩類，分別由房委會或有線電視提供。住戶可按插座面板的標識分辨公共天線訊號是由房委會或有線電視提供：



由房委會提供的公共天線插座



由有線電視提供的公共天線插座

- ⇒ 如公共天線系統出現接收問題，可因應所屬系統，致電通知屋邨辦事處或有線電視公司，以便盡快處理和跟進。
- ⇒ 致電前，請先檢查使用中的接收設備如電視或錄影機等是否操作正常。