

A. 引言

審計署就房屋署維持公共租住屋邨(“公共屋邨”)升降機及自動梯(升降機/自動梯)安全的工作進行審查。

2. 邵家輝議員及簡慧敏議員申報，他們是香港房屋委員會(“房委會”)委員。龍漢標議員申報，他是代表地產及建造界功能界別的立法會議員，該界別內的承建商或曾進行相關工程項目。

背景

3. 房屋署作為房委會的執行機關，截至2023年6月30日，負責管理分布於193個公共屋邨的大約774 500個租住公屋單位，並為保養公共屋邨的6 056部升降機及277部自動梯，向相關升降機/自動梯品牌的原製造商/安裝者分別批出11份及9份定期保養合約(即原廠保養安排)。在2022-2023年度的保養總開支為7.632億元。

4. 自1988年起，房委會為由房屋署保養的升降機持續推行升降機現代化(“現代化”)計劃，全面更換升降機裝置。在2018-2019年度至2022-2023年度期間，房委會向6個承辦商批出合共27份合約，涉及382部升降機，合約總金額為6.522億元。此外，房委會分別自2020年及2018年起為升降機/自動梯進行安全改善工程，按機電工程署(“機電署”)的建議為它們加裝最新的安全裝置。

5. 委員會於2023年12月18日舉行公開聆訊，聽取證供。**房屋局局長兼香港房屋委員會主席何永賢女士**在聆訊上發表的序辭載於附錄15。

公共租住屋邨的升降機及自動梯

6. 就審計署署長第八十一號報告書(“該審計報告”)第1.5段提及本港在2006年至2010年期間曾發生173宗升降機故障導致超過20人受傷，另在2008年大埔富善邨發生升降機下墮事故，委員會詢問在過去3年分別有多少宗公共屋邨升降機/自動梯事故造成人身受傷，以及有何措施防止該等事故發生。**房屋局局長及房屋署署長羅淑佩女士**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 在2020年1月至2023年9月，由房屋署管理的公共屋邨升降機/自動梯各有3宗乘客受傷的事故報告(有關詳情載於上述函件)；
- 房屋署在原廠保養安排下，要求原製造商在升降機/自動梯的設計、安裝、保養、維修等方面負全責，並直接提供零件和技術支援。房屋署亦積極監察承辦商的工作，要求它們每星期進行定期保養，以確保升降機/自動梯正常運作。此外，約兩成升降機故障個案是由人為或環境因素所致(例如有外來物件阻礙升降機門正常開關)，而自動梯的相關個案比率更高。房屋署會持續進行教育工作，讓公眾更了解如何正確和安全地使用升降機/自動梯，並嚴格執行屋邨管理扣分制(“扣分制”)，打擊惡意破壞行為；及
- 房屋局正與香港應用科技研究院(“應科院”)合作研發人工智能電梯預測性維護系統，透過系統分析物聯網數據和獲取升降機運行數據模式，從而有效預測升降機故障模式。

7. 委員會進一步詢問，鑑於審計署發現公共屋邨升降機/自動梯的保養有不足之處，房屋署是否認為自1983年起採用的升降機/自動梯原廠保養安排仍屬有效和可靠，以及該安排會否抑制承辦商維持適當服務水平和表現的意欲，並削弱招標的競爭力。

8. **房屋局局長**在公開聆訊上回應並在其2024年1月8日的函件(附錄16)中進一步解釋，由於每個品牌均有其獨特之處，而使用的電子零件亦須兼容配合，房屋署認為採用原廠保養是保障升降機/自動梯的安全性及可用性的重要一環。房屋署透過屋宇裝備保養工作表現評分制(“工作表現評分制”)，每月就升降機承辦商的工作表現評分。此工作表現分數是房委會招標興建新公共屋邨及安裝新升降機/自動梯工程的其中一個重要評審準則，因此會直接影響各承辦商的中標機會。承辦商需在保養工作上爭取良好表現，以提升新升降機/自動梯工程的中標機會。因此，承辦商有極大誘因持續改善其保養工作的質素。如承辦商表現持續欠佳，房屋署亦可終止其保養合約。

9. 委員會要求政府當局就下述事宜提供詳情：公共屋邨升降機/自動梯原製造商/安裝者在與房委會簽訂的定期保養合約及《升降機及自動梯條例》(第618章)下分別須負的責任和法律責任，以及違反有關定期保養合約及第618章所需承擔的法律後果。**房屋局局長**及**房屋署署長**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中闡述：

- 在原廠保養安排下，如發現升降機/自動梯出現任何機件或安全問題，無論是製造商、安裝者或保養承辦商均責無旁貸。房屋署如發現承辦商的表現未如理想，會視乎情況採取適當的跟進行動，例如發出警告信或劣評報告，以及暫停有關承辦商投標新工程合約的資格。此外，如承辦商超過60天未能恢復升降機/自動梯的正常服務，房屋署可根據合約條款扣減保養費用；及
- 有關承辦商、工程師及工程人員均必須根據第618章註冊，並須根據第618章、《升降機及自動梯(一般)規例》(第618A章)及按照第618章發出的《升降機工程及自動梯工程實務守則》(“《工程守則》”)的要求進行升降機/自動梯工程。如有違規行為，有關承辦商、工程師及工程人員可被處以罰款或監禁，詳情載於上述函件。

10. 根據該審計報告第1.7段所述，在193個公共屋邨的6 056部升降機及277部自動梯(截至2023年6月30日)於2022-2023年度的保養總開支為7.632億元，而該審計報告第2.8段亦提及，房屋署定期保養合約對日常保養和檢查的要求較法定要求更為嚴格，委員會質疑有關做法是否必需及符合成本效益。委員會詢問該做法會否導致公共屋邨升降機/自動梯的保養開支增加，並要求當局提供公共屋邨每部升降機/自動梯的平均保養費用，以及與私營機構相關費用的比較詳情。**房屋局局長**及**房屋署署長**在公開聆訊上回應，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中進一步解釋：

- 為了向公共屋邨居民提供更安全穩定的升降機服務，房屋署在升降機保養合約中訂明比法例更嚴謹的要求。舉例而言，第618章規定升降機承辦商須至少每個月為升降機進行一次定期保養，即一年12次，而房屋署則要求承辦商每星期進行一次定期保養，即每年52次。因此，每部升降機的定期保養次數較法定要求多40次；及
- 在2022-2023年度，房屋署升降機的保養月費為平均每部10,300元，而每部私人住宅樓宇升降機的平均保養月費(按較多樓層的樓宇計算)亦超過10,000元。在同一財政年度，房屋署自動梯的保養月費為平均每部5,300元，至於私人樓宇自動梯的保養費用，則由於沒有相關數據而無從對比。公共屋邨升降機的使用量一般高於私人屋苑升降機的使用量，因此由房屋署保養的升降機需維持較高的可用性。雖然房屋署要求的例行保養次數多於法定最低要求，但房屋署的保養費用仍與私人市場相若。

11. 關於該審計報告第1.9段中的表二，委員會詢問為何當中所示在2022-2023年度批出的現代化計劃合約數目及納入計劃的升降機數目，較對上4個財政年度為少，以及在2018-2019年度至2022-2023年度期間，批予原製造商/安裝者的現代化計劃合約數目和該等合約佔批出合約總數的百分比。

12. **房屋署助理署長(屋邨管理)(三)康榮傑先生**在公開聆訊上澄清，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中進一步解釋，房屋署每年為約80至90部升降機進行現代化工程招標；表二所列為該財政年度批出的合約數目，而非工程招標數目。由於審批投標文件需時，房屋署一般在截止投標後數個月才批出合約。因此，表二並未完全反映在某一年度招標進行的現代化工程總數。事實上，按計劃在2022-2023財政年度共有77部升降機進行招標。截至2023年3月31日，當中60部升降機的合約已批出，另有就17部升降機回標的相關文件正在審批，並將納入2023-2024財政年度的紀錄。房屋署在2018-2019年度至2022-2023年度共批出27份現代化合約，其中6份(22.2%)批予原有的升降機製造商/安裝者。

13. 關於該審計報告第1.13段中的表三，委員會要求政府當局就乘客被困206分鐘的升降機故障事故提供詳情，並說明房屋署有何改善措施，以便及早發現公共屋邨升降機的異常情況。**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 關於該宗事故，承辦商在收到緊急召喚後23分鐘到達現場，表現符合服務承諾。升降機工程人員視察後，發現升降機停泊在升降機井道中央，故此需要通知消防員到場協助救援行動。其時，屋邨管理人員亦在現場安撫被困乘客及提供支援。消防員經評估後，決定需要安排高空拯救專隊參與救援。基於個案情況複雜，該次救援行動相對費時；及
- 房屋局在2023年11月與應科院簽訂合作備忘錄，當中包括研究透過應用人工智能預測性維護系統，協助房屋署進行預防性及針對性保養，減低因升降機故障導致乘客被困的機會。

14. 委員會進一步詢問處理升降機乘客被困事故的程序，以及房屋署有否就此制訂指引。**房屋局局長**、**房屋署署長**及

房屋署助理署長(屋邨管理)(三)在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 房屋署已就處理乘客被困事故向前線人員提供指引。當有人被困升降機，屋邨管理人員應立即致電承辦商24小時熱線，要求到場進行緊急維修，並提供有關資料，包括地點、升降機編號、升降機位置及被困乘客狀況等。屋邨管理人員應在現場安撫被困乘客，並勸諭他們留在升降機機廂內，保持冷靜等待救援。如被困乘客感到不適或受傷，屋邨管理人員應立即致電999，聯絡消防處尋求協助。承辦商工程人員到達現場後應立即採取適切的跟進行動，在安全情況下救出被困乘客；及
- 承辦商工程人員應在升降機工作日誌上記錄緊急召喚的日期和時間、到達現場的時間及救出被困乘客的時間。承辦商亦應備存載有相關工作詳情及升降機恢復服務時間的工作紀錄，並由屋邨管理人員簽署。

15. 關於該審計報告第1.14段，委員會質疑房屋署目前就公共屋邨升降機/自動梯保養採取的“3層監察機制”，未能以符合經濟原則及講求效率與效用的方法，確保公共屋邨升降機/自動梯的安全。委員會又質疑房屋署是否需要考慮精簡該機制，以免巡查資源重疊，並減少升降機/自動梯因進行檢查須暫停服務的次數。**房屋局局長及房屋署署長**在公開聆訊上回應，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 在3個層面進行的監察工作及範圍各有不同。分區保養辦事處和物業管理服務公司(“物管公司”)負責日常監察升降機/自動梯承辦商的工作，並在承辦商協助下為升降機/自動梯進行半年評估。房屋署屋邨管理處轄下的統括服務小組(“統括小組”)則安排總部的資深技術人員，就升降機/自動梯的整體運作進行額外突擊巡查，以確保分區保養辦事處/物管公司有效監察承辦商的表現。獨立審查組轄下的升降

機巡查小組(“巡查小組”)會就升降機/自動梯進行抽樣獨立巡查，以檢查其安全標準及表現是否符合法定要求；及

- 房屋署會繼續檢討及加強現有監察制度，例如探討有何方法縮短檢查時間、協調各層的檢查時間表，以及考慮將分區和總部人員進行的檢查整合，以期盡量減少升降機因進行檢查須暫停服務的次數和對居民造成影響。

B. 升降機及自動梯保養

16. 關於該審計報告第2.2段，委員會詢問房屋署有何措施，就故障率高但未獲納入現代化計劃進行更換的升降機/自動梯，提升其可用性。**房屋局局長及房屋署署長**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，房屋署一直透過上述3層機制監察承辦商的保養工作表現，從而找出保養升降機/自動梯時需注意或糾正之處，以減低故障率。房屋署正與應科院合作，積極研究應用科技提高升降機服務水平，當中包括透過應用人工智能預測性維護系統協助房屋署進行預防性保養，以提高升降機的可用性。

17. 就該審計報告第2.3段提及有3部升降機暫停服務超過60天，以及有7部升降機曾於6個月內兩度暫停服務超過兩天的情況，委員會要求政府當局提供有關事故的詳情，並詢問上述7部升降機是否已納入現代化計劃以提早更換。**房屋局局長**、**房屋署署長**及**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2023年12月13日及2024年1月8日的函件(附錄17及附錄16)中闡述：

- 該3宗升降機暫停服務超過60天的個案於2022年至2023年年初在同一屋邨發生，主要是由於升降機所使用的電動發動機(俗稱“摩打”)發生零件故障或損壞。原廠製造商已沒有生產該類舊款摩打，亦沒有零件存貨。承辦商無法在本港找到可供替換的零件，因此需時訂購及取得有關的替換零件。維修該等舊

款摩打一般需時4至6星期，但因個案發生時正值2019冠狀病毒病疫情期間至社會復常初期，維修廠房的人手及工作進度，以至訂購物料及貨運所需的時間均大受影響。鑑於上述情況，需要較長時間才能完成摩打維修；

- 汲取上述個案的經驗，房屋署已指示承辦商增加零件存貨，並作出特別安排，保留從現代化計劃拆卸並且狀態良好的舊款摩打，以作後備方案；
- 該7宗升降機服務曾於6個月內兩度暫停的個案，其成因各有不同，而該7部升降機各自兩次暫停服務的情況並無直接關係。部分個案涉及調整懸吊纜索工作，屬預先規劃的保養工程，並非設備故障所致。更換摩打零件及調整懸吊纜索涉及拆裝和調校工作，相對費時，因此升降機運作需要較長時間才能恢復；及
- 在上述7部升降機中，一部計劃於2024年進行現代化工程，兩部暫定於2024-2025年度及2025-2026年度進行現代化工程招標工作，另外4部升降機因服務年期未達25年，暫時沒有納入現代化計劃。

18. 委員會詢問房屋署有否根據定期保養合約，就上述事故向有關承辦商施加任何處分，以及署方有否按事故的嚴重程度採取浮動罰則。**房屋署署長**在公開聆訊上回應，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中進一步解釋：

- 該7部升降機於6個月內兩度暫停服務的情況均由不同部件引致，並非因為承辦商沒有妥善處理而導致同一部件重複出現故障。考慮到升降機暫停服務時間只為3至6天不等，而該6個月期間承辦商的保養工作表現大致正常，因此房屋署沒有就這些個案懲處承辦商；及
- 在工作表現評分制下，故障率、暫停服務次數、恢復服務所需時間等均為考慮承辦商表現的主要因

素。房屋署會按承辦商的表現採取不同程度的跟進行動，例如承辦商的工作表現評分如低於合格分數，房屋署會向承辦商發出警告信；如承辦商的得分在連續12個月內兩度低於合格分數，房屋署會考慮向承辦商發出劣評報告；如承辦商的工作表現評分每月得分連續3個月低於合格分數，更會被暫停投標資格最少3個月。如承辦商超過60天未能恢復升降機/自動梯的正常服務，房屋署可根據合約條款扣減保養費用。

19. 關於該審計報告第2.4段，委員會詢問房屋署採用新科技的時間表，以期進一步減少升降機/自動梯故障。**房屋局局長**在公開聆訊上及在其2024年1月8日的函件(附錄16)中表示，房屋署已選取部分升降機加入人工智能預測性維護系統先導計劃，並預期該系統可在24個月內完成開發及測試。與此同時，房屋署會繼續留意其他新科技，以提高升降機/自動梯的可用性。

20. 關於該審計報告第2.6(c)段，委員會詢問在過去3年，公共屋邨租戶因惡意破壞升降機/自動梯而在扣分制下被扣分，或被要求遷出其租住公屋單位的個案數目。**房屋局局長**在公開聆訊上及在其2024年1月8日的函件(附錄16)中表示，對於蓄意損毀房委會財物(包括升降機/自動梯)的行為，一經發現及證明屬實，房屋署會向相關租戶執行扣分制，以作懲處。自2023年12月18日起，就該等不當行為的扣分已由7分加至15分。當有效分數累計達16分，房委會可根據《房屋條例》(第283章)發出遷出通知書，終止有關租約。在過去3年，有一名租戶在2023年年中因蓄意破壞升降機而被扣7分，但由於其有效分數在兩年內累計未達16分，房屋署沒有向該租戶發出遷出通知書。

21. 關於該審計報告第2.12及2.13段，委員會要求政府當局就下述事宜提供詳情：承辦商C表現欠佳的情況，以及房屋署根據定期保養合約，就承辦商C持續未能達到服務標準要求採

取何等跟進行動/施加何等懲罰。**房屋署署長**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中闡述，在2019年至2021年，由承辦商C保養的升降機整體上沒有重大問題。在2019年及2021年的個別月份，承辦商C在工作表現評分制下的評分相對其他承辦商而言較低，主要因為其平均故障率較高。此外，承辦商C在2021年受疫情影響，人手安排出現困難，在處理部分升降機故障個案時，升降機工程人員到達現場的時間未能符合服務承諾的要求，評分因此降低。因應承辦商C的表現，房屋署曾向其發出兩份劣評報告。

22. 委員會進一步詢問，承辦商C為履行合約要求採取了甚麼補救措施，以及承辦商C最近的表現。**房屋署署長**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，房屋署曾多次與承辦商C會面，檢討其表現並討論改善措施(包括為故障率高的升降機加強保養，以及為個別分區調派額外保養工程人員)，其後承辦商C的表現有所改善。承辦商C於2022年及2023年的平均分升至約67分(50分為合格)，表現漸趨平穩，而其人手安排亦已改善。雖然承辦商C的保養工作表現一度未如理想，但房屋署沒有發現其違反法定要求的情況。

23. 鑑於承辦商C的表現持續欠佳，委員會質疑工作表現評分制是否仍能有效監察承辦商的表現，並詢問房屋署會否考慮檢討於1991年推出的工作表現評分制。**房屋署署長**在公開聆訊上回應，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中進一步解釋，工作表現評分制讓房屋署更容易查找承辦商需要作出改善的項目，以便承辦商可就低分的項目進行針對性跟進工作，提升表現。因此，現行工作表現評分制能有效地反映和監察承辦商的保養服務表現。房屋署會繼續密切留意升降機/自動梯相關法例及實務守則的更新，並因應法定要求的變更，適時檢討及更新工作表現評分制的內容。

24. 關於該審計報告第2.15段，委員會詢問為何在2021年及2022年，沒有對審計署分別指出的21部及26部升降機進行例行

評估和半年評估，以及該等事件是否顯示現行監察承辦商升降機檢查工作的機制有不足之處。**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上解釋，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，房屋署近年一直透過資訊科技系統，確保6 000多部升降機的例行評估和半年評估工作可在全年間平均分布、有序進行。當新升降機完成安裝後，房屋署人員須在該系統輸入新升降機的資料。由於某些分區辦事處的個別人員於整理升降機資料及輸入資料出現延誤，因此在2021年及2022年，有小部分升降機的例行評估和半年評估出現延誤。

25. 委員會進一步詢問，房屋署採取了甚麼補救措施防止上述事件再次發生，以及該審計報告第2.24(b)段所述房屋署檢討有關程序和指引的進展。**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，房屋署已加強有關交付新升降機的工作指引。房屋署除了要求相關人員妥善及適時地將資料輸入資訊科技應用系統，還要求該等人員的直屬上司覆檢所輸入的資料。

26. 關於該審計報告第2.16、2.17及2.19段，委員會質疑統括小組有否需要為監察升降機承辦商的保養工作而安排進行突擊巡查及升降機額外檢查，並詢問突擊巡查及升降機額外檢查的結果是否均會在工作表現評分制中反映。**房屋署署長**及**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上解釋，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 突擊巡查的對象涵蓋所有升降機/自動梯承辦商，主要是為了對升降機/自動梯的整體運作進行獨立核查，以確定分區保養辦事處/物管公司現時的文件紀錄制度和對承辦商的監管是否有效運作。部分突擊巡查是因應出現特別事故而進行，每次突擊巡查的重點檢查項目或各有不同。由於沒有把所有突擊巡查的檢查項目標準化，因此突擊巡查所得的結果並未納入為升降機承辦商表現評核(即工作表現評分制得分)的一部分；及

一 升降機額外檢查主要是針對工作表現評分制得分未如理想的承辦商，以加強監察。每次升降機額外檢查均按照現有的例行評估或半年評估清單進行，而在檢查後亦會將結果計入工作表現評分制，作為承辦商表現評核的一部分。

27. 關於該審計報告第2.18段，委員會詢問，對於有關的分區保養辦事處/物管公司就26次突擊巡查，需時7至128天(平均為30天)才向統括小組發出完成通知書，房屋署是否認為可以接受，以及房屋署有否就分區保養辦事處/物管公司發出完成通知書訂立服務承諾/時限。**房屋署署長**及**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上回應，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 一 在統括小組進行突擊巡查時發現的跟進事項中，部分簡單項目可於較短時間內處理完畢，但有個別改善項目因較複雜或不屬於定期保養合約範圍，當中涉及較多程序、建築工程、制訂工作方案、預備工程物資及協調施工時間，故此需要較長時間處理。由於此類項目不涉及安全，房屋署過往沒有要求分區保養辦事處/物管公司在指定時間內交回完成通知書；及
- 一 由2024年1月開始，房屋署已要求分區保養辦事處/物管公司於突擊巡查報告發出後一個月內交回完成通知書。如未能於一個月內完成糾正項目，分區保養辦事處/物管公司須在完成通知書上註明預計完成日期。統括小組會向未能準時交回完成通知書的分區保養辦事處/物管公司發出催辦信。

28. 關於該審計報告第2.22段，委員會詢問房屋署有何機制，處理分區保養辦事處/物業管理服務小組(“物管小組”)延遲回覆巡查小組在獨立巡查後所發出的問題/尚未處理項目清單的情況，以及就該審計報告第2.24(e)段所述，有關就巡查小組發

出催辦信給未曾回覆的分區保養辦事處/物管小組一事更新程序手冊的進展。

29. **房屋署署長及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，巡查小組每次完成獨立巡查後，均會向分區保養辦事處/物管小組發出問題/尚未處理項目清單，以供跟進，並要求對方在30天內回覆。若未如期收到回覆，巡查小組會發出催辦信。為加強監察尚未處理項目的跟進工作，巡查小組日後會把有關清單直接交予區域物業管理辦事處總經理作跟進。此外，巡查小組已於2023年12月更新程序指引，清楚列明發出催辦信的新流程及時限。

30. 根據該審計報告第2.26段所述，在2022年1月至2023年3月期間，在11個升降機/自動梯承辦商共53次提交的季度檢查報告當中，有22次(42%)出現延遲提交的情況，涉及8個升降機/自動梯承辦商。委員會詢問升降機/自動梯承辦商延遲提交報告的情況是否普遍，以及延遲提交的原因為何，而房屋署採取了甚麼措施處理該問題。另就該審計報告第2.27(b)段提及註冊升降機/自動梯工程師未有核證/簽署季度檢查報告的情況，委員會要求政府當局解釋原因為何，並質疑會否因報告未經註冊升降機/自動梯工程師核證/簽署而引起任何法律糾紛。**房屋署署長及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上回應，以及**房屋局局長**在其2023年12月13日的函件(附錄17)和2024年1月8日的函件(附錄16)中進一步解釋：

- 提交季度檢查報告是房屋署對升降機/自動梯承辦商於法例以外的額外要求。房屋署留意到承辦商前線保養人員一般將重點放在保養工作，而處理文件方面的質素尚有改善空間，尤其是在2019年冠狀病毒病疫期間，處理季度檢查報告的進度未如理想；
- 雖然不是每份季度報告均已簽署，但所提交的每份報告均寫上相關註冊工程師的姓名及其註冊編號，而夾附報告的承辦商信件亦由其公司的高級管理

人員簽署。房屋署已加強監察提交季度檢查報告的情況，並敦促承辦商按時提交已填妥的季度檢查報告，並須由註冊工程師在每份報告上簽署。房屋署亦會採取跟進行動，例如發出催辦信及警告信，並於評核承辦商表現時作適當反映。現時，承辦商提交季度報告的整體狀況已有所改善，2023年第三季的所有季度報告亦已由註冊工程師簽署；及

- 升降機/自動梯承辦商及其註冊工程師一直有按照相關法例要求，為房屋署保養的所有升降機/自動梯進行定期檢驗、提交檢驗報告及發出安全證書證明升降機/自動梯處於安全操作狀態並獲得准用證。

31. 關於該審計報告第2.31段，委員會要求政府當局澄清，根據第618章及第618A章，誰是公共屋邨升降機/自動梯保養及維修的“負責人”。**房屋局局長、房屋署署長及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上解釋，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中闡述，根據第618章，升降機/自動梯的“負責人”是指擁有該升降機/自動梯的人；或任何其他對該升降機/自動梯有管理權或控制權的人。就該審計報告提述的“負責人”，所指的是房委會。應委員會要求，當局在上述函件中詳細說明“負責人”及有關各方(包括升降機/自動梯承辦商)須承擔的法律職責和責任，以及各方就違規事項所受到的懲罰。

32. 關於該審計報告第2.32段，委員會詢問就房屋署升降機承辦商填寫的保養時間表及工作日誌紀錄，查核工作的流程為何，以及查核責任誰屬。**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，註冊升降機/自動梯承辦商有責任按照製造商建議的保養計劃為升降機/自動梯進行定期保養。根據《工程守則》，註冊升降機/自動梯承辦商須在工作日誌內寫上完成保養計劃的預計保養工作時間，並應在製造商建議的保養周期內完成保養計劃。同時，註冊工程師、註冊工程人員及一般工人須在工作日誌上簽署並加蓋標示其姓名及識別號碼

的印章，以證明已按照相關條例及守則的規定進行升降機/自動梯工程。房屋署留意到部分升降機承辦商在個別項目上的紀錄有不足之處，已即時提醒承辦商適當跟進。房屋署會加強每月檢視工作日誌紀錄及保養計劃書的工作。

33. 關於該審計報告第2.34段，委員會詢問數碼工作日誌系統有何功能、採用數碼工作日誌可節省多少開支和人手，以及房屋署試用升降機/自動梯數碼工作日誌的進展為何。**房屋署署長及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 數碼工作日誌系統是機電署推出供業界使用的平台，有助清楚記錄保養工程的資料，以確保其真確性和完整性。雖然採用數碼工作日誌不一定會直接減省人手，但可間接地提升工作效率和降低錯誤率，從而令現有人力資源更有效運用。長遠而言，房屋署會更積極研究利用數碼工作日誌儲存的紀錄，分析升降機/自動梯的狀況，從而提升設施管理服務；及
- 截至2023年12月，房屋署已開啟約74%的升降機/自動梯數碼工作日誌帳號，目標是在2024年第一季為所有升降機/自動梯開啟數碼工作日誌帳號，並鼓勵升降機/自動梯承辦商及屋邨管理人員盡快使用。在承辦商及房屋署人員熟習使用數碼工作日誌後，便會以數碼工作日誌全面取代紙本工作日誌。

C. 升降機現代化計劃

34. 根據該審計報告第3.2段所述，房委會會評估所有由房屋署保養並已使用25年或以上的升降機的表現，並制訂現代化工程的優先次序。截至2023年6月30日，在房屋署保養的升降機中，有1 380部(6 056部的23%)已使用25年或以上，另有1 325部(22%)的使用年期介乎20年至少於25年。根據該審計報告第3.3(a)段所述，房屋署以現有資源，每年只能為大約80至

90部升降機進行現代化工程。委員會詢問，考慮到財政資源有限，房委會推行現代化計劃的時間表為何。**房屋署署長**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 房委會在制訂現代化計劃時，不但要考慮內部資源，亦要考慮業界的承受能力。房屋署會積極與升降機業界商討技術人員培訓和資源調配安排，以期整體提升業界承接工程的能力。經審批的2023年現代化計劃的時間表如下：
 - (a) 2023-2024年度：共92部升降機；
 - (b) 2024-2025年度暫定計劃：共94部升降機；及
 - (c) 2025-2026年度至2031-2032年度長遠計劃：共553部升降機；及
- 房屋署已採取雙管齊下的策略，以減輕現代化工程提量的壓力。除了繼續進行現代化工程，房屋署亦已於2020年年中按照機電署的指引，展開升降機安全改善工程，為一些沒有配置最新3項安全裝置(包括雙重制動系統、防止機箱不正常移動裝置及防止機箱向上超速裝置)的升降機進行改善工程。應委員會要求，房屋局局長在其2023年12月13日的函件(附錄17)中提供了2020年7月1日至2023年6月30日期間，各公共屋邨按升降機服務年期劃分的故障次數統計資料。

35. 關於該審計報告第3.4段，委員會詢問現代化計劃現時採用的升降機表現評估表格、技術評估報告及計分表摘要會否數碼化，以便使用電子方式處理。**房屋局局長**在公開聆訊上及在其2024年1月8日的函件(附錄16)中表示，房屋署在2020年年中開始使用電子系統，協助收集、儲存和管理與維修保養活動相關的數據。房屋署亦會將現時採用的升降機表現評估表格及計分表數碼化，而現時採用的升降機技術評估報告亦會進行數碼

存檔，方便隨時翻查紀錄。上述各項數碼化措施將在2024年第一季內完成及實施。

36. 關於該審計報告第3.4段的註29，委員會詢問常態化分數如何能準確地反映服務年期相若但位於兩個不同公共屋邨的升降機的情況。**房屋署署長及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上解釋，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中闡述，自2020年年底起，房屋署採用顧問所編製的升降機表現評估表格，以量化現有升降機的表現。評核範圍主要涵蓋升降機狀況、服務質素及風險水平3個範疇。各評估範疇均有既定比例的分數。由於部分評分項目未必適用於各屋邨的所有升降機，因此各升降機的可得總分不盡相同。因此，為客觀地比較各公共屋邨升降機的表現，有必要按所得分數與總分的比例調整各屋邨升降機的分數(即常態化分數)，作為制訂進行現代化計劃優先次序的參考數據。

37. 關於該審計報告第3.4(a)段，委員會詢問按顧問研究的建議，把每年為現代化工程而進行技術評估的機齡要求由25年增至30年，此舉會否對升降機安全構成影響。**房屋局局長**在公開聆訊上解釋並在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，一般而言，升降機不論新舊，只要進行適當的定期檢驗和維修保養，均可安全使用。因此，將機齡要求由25年增至30年，對升降機的整體安全沒有直接影響。雖然顧問建議將審視是否需要更換升降機的門檻，由25年服務年期提高至30年，但由於現時規定在升降機服務年期達25年或以上時提交技術評估報告的做法更為嚴格，並且涉及的資源相對較少，房屋署認為繼續就服務年期達25年或以上的升降機進行評估，屬更審慎和穩妥的安排。

38. 關於該審計報告第3.8段，委員會詢問升降機現代化工程技術評審委員會(“技術評審委員會”)基於甚麼理據，把未獲相關分區保養辦事處/物管公司提議更換的36部升降機納入2024-2025年度暫定現代化計劃，以及在現代化計劃下決定升降機的更換優先次序時，有關的評分機制/基準系統如何運作。

房屋局局長、房屋署署長及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)在公開聆訊上解釋，以及**房屋局局長**在其2023年12月13日的函件(附錄17)中補充：

- 第一階段評估工作由分區保養辦事處/物管公司進行，當中包括每年為所有由其管轄而服務年期達25年或以上的升降機進行技術評估，並提出現代化計劃的建議。自2020年年底起，房屋署採用顧問所編製的升降機表現評估表格，以量化現有升降機的表現。升降機表現評估表格的評核範圍主要涵蓋3個範疇，分別是升降機狀況、服務質素及風險水平。各評估範疇均有既定比例的分數。最終綜合一個總分，分數越高，代表越需要進行現代化工程。由分區保養辦事處/物管公司作出的評估和建議，只是制訂現代化計劃的其中一些考慮因素；
- 第二階段評估工作由技術評審委員會進行。除了分區保養辦事處/物管公司在第一階段提交的評估和建議，技術評審委員會亦會考慮其他因素，例如工作計劃、人手、資源、實際技術可行性、公眾期望、各屋邨將會進行的其他大型工程等，以訂定進行工程的優先次序和年份。如該升降機/屋邨已被納入其他改善工程或重要項目，例如屋邨將於短期內重建，該升降機便會被剔除在考慮之列，以確保公共資源得以善用。技術評審委員會在綜合考慮各項相關因素後，會制訂緊接着的財政年度及隨後一個財政年度的現代化計劃，並將該等計劃提交予維修規劃及檢討委員會審批；及
- 技術評審委員會將36部沒有獲當區分區保養辦事處/物管公司提名的升降機納入2024-2025年度暫定計劃，是綜合考慮各項相關因素後作出的決定。有關升降機的服務年期將於2024-2025年度達31年或以上，因此有實際需要進行現代化工程。

39. 關於該審計報告第3.19及3.23(b)段，委員會詢問房屋署採取了甚麼措施縮短升降機因進行現代化工程而停用的時間。**房屋局局長及房屋署署長**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 有別於很多私營機構的現代化工程，房屋署進行的現代化工程更為全面和完備，包括升降機裝置的所有機件均會全部更新，並會在有需要時糾正、更改或翻新升降機機房、井道和井底的建築物料。在實際情況及技術容許的情況下，房屋署會在一些個案中提供額外的升降機層站口，以加強升降機服務及方便租戶使用；
- 在縮短升降機暫停服務時間方面，房屋署自2013年起推行現代化工程的簡化程序，旨在縮短須進行大量建築配合工程的現代化工程所需的施工時間。在實施簡化程序後，工地移交的次數減少，而升降機因進行現代化工程而停用的時間由本來最少10.5個月，縮短至最快7.5個月；及
- 為盡量縮短正在進行現代化工程的升降機停止服務的時間，房屋署正積極考慮在不影響安全和切實可行的前提下，壓縮現代化工程所需的時間，例如考慮進行局部現代化工程，或研究採用其他合約工程模式鼓勵加快工期。房屋署亦會進一步檢討工地工程的項目管理，在現代化工程的工程範圍與升降機的停用時間之間尋求平衡，為租戶提供更佳和更安全的升降機服務。

40. 關於該審計報告第3.21段，委員會詢問為何在2018-2019年度至2022-2023年度完成現代化工程的238部升降機中，分別有149部(63%)及30部(12%)升降機在取得機電署發出的准用證後需時11至30天及超過30天才恢復服務，以及房屋署採取了甚麼措施，處理升降機延遲恢復服務的情況。**房屋署署長及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上解釋，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充：

- 新升降機裝置取得准用證後，升降機機廂和升降機大堂一般須進行最後必要的修飾和裝修工作，以及進一步調校零件，例如升降機門開關、平層調校和不斷重複試行，確保行機舒適，方可恢復升降機服務供租戶使用。另外，有一些項目因疫情期間傳遞文件較平常需時更長，以致承辦商收取准用證正本的時間有所延誤，亦對恢復升降機服務的日子造成影響；及
- 房屋署會採取措施，透過加強現代化項目在管理方面的指引和程序，例如把准用證簽發後的緩衝期限定為最多2星期，盡快恢復向公眾提供升降機服務。

D. 其他升降機及自動梯安全改善措施

41. 關於該審計報告第4.4段，委員會詢問升降機安全改善工程的最新進度，特別是獲選為優先項目的升降機的工程，以及預計完成整項改善工程的時間。**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，自2020-2021年度至今，升降機安全改善工程已實施超過3年，而已提升安全裝置的升降機數目符合計劃進度，包括首3年共完成約300部升降機的改善工程，平均每年約100部。經過3年的熟習期，房屋署會逐步按年增加改善工程的升降機數目。截至2023年11月30日，在1 871部優先處理的升降機中已有約404部完成改善工程。所有升降機優先項目的安全改善工程可在2031-2032年度或之前按計劃完成。

42. 關於該審計報告第4.5段，委員會詢問房屋署就升降機改善工程為承辦商設定的停機時限為何；房屋署在甚麼情況下會考慮延長時限；及承辦商如未能符合時限要求，有何懲處。**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上解釋，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，升降機安全改善工程的停機時間會按個別工程的複雜性而有所增減，一般是4至6星期。改善工程的工作時限已在工程單中訂明，一

一旦工程延誤而不屬承辦商的責任，例如在安裝過程中遇到不可預見的技術困難，房屋署會准許承辦商延長工期，否則承辦商須按照合約規定支付算定損害賠償。

43. 關於該審計報告第4.7(b)及4.8(b)段，委員會詢問檢討升降機安全改善工程項目管理的進度為何，以及房屋署採取了甚麼措施，縮短升降機安全改善工程的停機時間。**房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，房屋署已審視升降機安全改善工程的管理，並採取措施縮短升降機停用時間，包括：

- 在開展升降機改善工程及停機前，確保人手和材料已安排妥當；
- 盡量避免工程橫跨長假期，例如農曆新年、聖誕節等；及
- 鼓勵承辦商善用機電署的網上預約系統，以便在工程竣工後盡早進行安全檢查及恢復升降機服務。

44. 就該審計報告第4.10段提及為房屋署保養的自動梯進行的定期檢修工作有延誤，委員會詢問房屋署如何進行監管及加強檢修程序，以確保按照房屋署的《屋邨管理處訓令》進行自動梯的定期檢修工作。**房屋署署長及房屋署助理署長(屋邨管理)(三)**在公開聆訊上表示，以及**房屋局局長**在其2024年1月8日的函件(附錄16)中補充，房屋署已於2018年修改《屋邨管理處訓令》中關於自動梯檢修的部分，現時轄下所有自動梯(除尚未需要檢修的新交付自動梯外)已進行至少一次定期檢修。房屋署會繼續密切監察自動梯的定期檢修工作，包括定期檢視工程團隊呈報的檢修進度和相關資料，以及在定期管理會議上檢討各區的檢修情況，並不時提醒人員有關檢修的要求，確保定期檢修工作按照《屋邨管理處訓令》進行。

E. 結論及建議

整體意見

45. 委員會：

一 強調：

- (a) 升降機/自動梯是公共屋邨的重要設施，除了方便公共屋邨居民出入外，亦有助提高他們的整體生活質素，尤其是行動不便人士及長者。因此，房屋署就升降機/自動梯進行高質素及符合成本效益的維修及改善工程，以減少發生意外/故障的風險，從而在公共屋邨提供更佳、更安全可靠的升降機/自動梯服務，實在至關重要；及
- (b) 雖然在原廠保養安排下與房委會簽訂定期保養合約，為公共屋邨的升降機/自動梯進行保養的原製造商/安裝者，須就公共屋邨的升降機/自動梯的安全負責，但房委會根據第618章作為公共屋邨的升降機/自動梯的“負責人”，其責任之一是必須確保有關的升降機/自動梯均保持於妥善維修狀況及安全操作狀態。最重要的是，所有相關各方均應了解本身的角色和責任，並作為一個團隊通力合作，締造更美好的公共屋邨社區；

升降機/自動梯保養的監察機制

一 知悉：

- (a) 鑑於公共屋邨升降機的使用量一般高於私人屋苑升降機的使用量，房委會的定期保養合約對日常保養和季度檢查的要求，一直較法定要求更為嚴格；

- (b) 儘管房屋署在法定最低要求的基礎上，要求進行更頻密的日常保養，但公共屋邨升降機的平均保養費用與私人市場相若；及
- (c) 房屋署目前採取3層機制監察升降機/自動梯承辦商進行的工程，內容如下：
- 由分區辦事處進行日常監察：分區保養辦事處和物管公司負責日常監察升降機/自動梯承辦商的工作，並在承辦商協助下為每部升降機/自動梯進行半年評估，以檢查升降機/自動梯的運作狀況和重要零件的狀況；
 - 由總部人員進行檢查：房屋署屋邨管理處轄下的統括小組就升降機/自動梯的保養，進行突擊巡查及升降機額外檢查。這安排旨在由總部資深的技術人員對升降機/自動梯的整體運作進行獨立審查，以確保分區保養辦事處/物管公司有效監察承辦商的表現。由於突擊巡查是因應實際情況或出現特別事故而進行，因此每次巡查的重點或各有不同。至於升降機額外檢查，則在升降機承辦商於工作表現評分制的每月得分連續3個月低於最低可接受分數時進行；及
 - 抽樣獨立巡查：隸屬房屋局常任秘書長辦公室的獨立審查組之下的巡查小組，就由房屋署保養的升降機/自動梯進行抽樣獨立巡查，以檢查其安全標準和表現是否符合法定和合約要求；
- 強烈建議房委會及房屋署在不影響安全的前提下，檢討可否精簡上述3層機制，以免巡查資源重疊，並減少升降機/自動梯因進行檢查須暫停服務的次數，以期盡量減少對使用者造成不便；

- 知悉房屋署已同意檢討及加強現有監察機制，例如探討有何方法縮短檢查時間、協調3層監察機制下各層的檢查時間表，以及考慮將分區和總部人員進行的檢查整合，以期盡量減少升降機/自動梯因進行檢查須暫停服務的次數；
- 要求房屋署就3層監察機制的檢討結果，提交進度報告；

升降機/自動梯的服務表現和監察升降機/自動梯承辦商

- 對3層監察機制下的升降機維修工作有以下不足/可予改善之處表示關注：
 - (a) 截至2021年和2022年12月31日，分別有5 829和5 891部升降機應由分區保養辦事處/物管公司進行例行評估和半年評估，但在2021年和2022年分別有21和26部升降機既沒有進行例行評估，也沒有進行半年評估。有3部升降機在2021年和2022年均沒有進行任何評估。發生這些事件，是由於某些分區辦事處的個別人員於整理新安裝升降機資料及輸入資料出現延誤，因此在2021年及2022年，有小部分升降機的例行評估和半年評估出現延誤；
 - (b) 統括小組沒有就分區保養辦事處/物管公司跟進糾正突擊巡查所發現的問題設下時限。在統括小組於2022年1月至2023年4月期間進行的27次突擊巡查中，除了1宗個案是由有關的分區保養辦事處在突擊巡查報告發出的同一天發出完成通知書給統括小組，表示問題已獲得糾正外，分區保養辦事處/物管公司就其餘26宗個案，花了7至128天(平均為30天)才發出完成通知書給統括小組。在上述27次突擊巡查中，有10次共涉及83個問題，當中13個(83個的16%)問題在發出完成通知書時仍未獲得糾正/跟進；

- (c) 根據工作表現評分制評估升降機承辦商的表現時，並沒有參考由統括小組進行的突擊巡查結果；
- (d) 在統括小組於2022年1月至2023年4月期間進行的8次升降機額外檢查中，有20個(113個的18%)在6次檢查中發現的問題，在分區保養辦事處/物管公司發出完成通知書時仍未獲得糾正；及
- (e) 在2022年1月至2023年4月期間，巡查小組為853部由房屋署保養的升降機/自動梯進行獨立巡查。審計署審查了15份涉及29部升降機的獨立巡查報告，發現在15次獨立巡查中，分區保養辦事處/物管小組有8次(53%)沒有在規定的30天內向巡查小組作出回覆，延遲時間介乎2至29天不等。在該8次獨立巡查中，巡查小組有3次並未適時發出催辦信給相關分區保養辦事處/物管小組，延遲時間介乎7至25天不等；
- 對下述情況表示關注：在2020年1月1日至2023年4月30日所發生的31 364宗升降機及1 539宗自動梯的故障當中，分別有219宗(0.7%)和25宗(1.6%)個案導致服務暫停超過兩天；
- 對下述情況表示極度關注：在上述219宗升降機服務故障當中，有3部升降機暫停服務超過60天(介乎72至89天不等)，以及有7部升降機曾在6個月內兩度暫停服務超過兩天(每部升降機暫停服務的總天數介乎5至9天不等)；
- 知悉：
 - (a) 房屋署已加強相關指引，並要求負責人員妥善及適時地將新安裝升降機的資料輸入應用資訊科技系統；

- (b) 上述升降機暫停服務超過60天的3宗個案，主要涉及一些缺貨或已不再生產的零件出現故障或損壞的問題。由於出現2019冠狀病毒病疫情，承辦商需要較長時間安排就該3宗個案進行維修；
 - (c) 至於曾在6個月內兩度暫停服務超過兩天的7部升降機，其成因各有不同，而當中一些個案涉及較費時的保養工程；及
 - (d) 因人為或環境因素而導致升降機故障的個案(例如有外來物件阻礙升降機門正常開關)約佔所有升降機故障個案的兩成，而自動梯的相關個案比率更高；
- 對涉及升降機/自動梯承辦商未有遵守提交季度檢查報告及保養項目檢查次數的要求的以下情況表示關注：
- (a) 在2022年1月至2023年3月期間，11個升降機/自動梯承辦商共53次提交報告，當中有22次(42%)出現延遲提交的情況，延遲時間介乎1至203天不等(平均為48天)；
 - (b) 審計署審查了升降機/自動梯承辦商就於2022年第三季及第四季進行的檢查所提交的其中44份季度檢查報告，當中有32份報告(73%)，註冊升降機/自動梯工程師未有核證有關升降機/自動梯是否安全、令人滿意和可供使用。此外，在這32份報告中，有8份並未獲註冊升降機/自動梯工程師妥為簽署；及
 - (c) 審計署審查了7個升降機承辦商由2022年1月至12月的保養時間表和工作日誌紀錄(從每個承辦商抽查1部升降機)，發現7個升降機承辦商之中有6個未能完全符合檢查次數，即按照保養

時間表所載就升降機進行定期保養時必須檢查所有主要項目的檢查次數；

- 對其中一個升降機承辦商(承辦商C)表現未達標，並在2021年有4個月的工作表現評分制每月得分均低於合格分數50分表示極度關注。房屋署曾在2021年與承辦商C舉行3次會議，並在2021年8月和2022年2月兩度發出劣評報告，但承辦商C其後在2022年3月至2023年6月的16個月內，有14個月(88%)的工作表現評分制每月得分仍低於平均數；
- 知悉：
 - (a) 房屋署正與應科院合作，研究透過應用人工智能預測性維護系統分析及獲取相關數據，從而預測升降機故障模式，讓房屋署可據此進行預防性及針對性保養，減少升降機故障事故；
 - (b) 房屋署已加強監察承辦商提交季度檢查報告的情況，並敦促承辦商須按時提交已填妥及簽署的季度檢查報告。2023年第三季的所有季度檢查報告已由註冊工程師簽署；
 - (c) 房屋署正推動試用數碼工作日誌，目標是在2024年第一季啟動所有升降機/自動梯的數碼工作日誌帳號，供房屋署及升降機/自動梯承辦商使用；
 - (d) 承辦商C的表現有所改善，於2022年及2023年的工作表現評分制平均得分已升至約67分(50分為合格)；及
 - (e) 房屋署署長同意該審計報告第2.5、2.23、2.29及2.36段提出的建議；及

一 建議房屋署應：

- (a) 就因應統括小組進行突擊巡查和升降機額外檢查所發現的問題而須進行的改善工程，加強監察其實施情況，包括訂明分區保養辦事處/物管公司就突擊巡查發出完成通知書的時限；
- (b) 考慮將統括小組進行突擊巡查的結果，納入為工作表現評分制的評分項目，以期更如實反映升降機/自動梯承辦商的表現；
- (c) 採取措施，確保巡查小組按照房屋署程序手冊的規定，發出催辦信給未曾回覆的分區保養辦事處/物管小組；
- (d) 密切監察升降機/自動梯承辦商的零件存貨，以確保有可靠的供應，並就替換零件缺貨或缺乏替代方案的情況擬備應對安排和應急措施；
- (e) 加強教育工作，讓公眾更了解如何正確和安全地使用升降機/自動梯，並嚴格執行扣分制，向故意破壞升降機/自動梯的公共屋邨租戶採取適當的懲處行動；
- (f) 繼續探索應用新科技，以便及早發現需要留意或糾正的升降機/自動梯保養問題，並協助升降機/自動梯承辦商按時提交內容全面的季度檢查報告，從而加強升降機/自動梯的可用性；
- (g) 加大力度全面推行數碼工作日誌，包括規定所有升降機/自動梯承辦商均須採用數碼工作日誌，並提醒承辦商根據定期保養合約和相關升降機/自動梯法例的規定，保存妥善紀錄的重要性；及

- (h) 檢討工作表現評分制的評分機制，並考慮向未能按照定期保養合約和相關升降機/自動梯法例的規定履行其責任的升降機/自動梯承辦商，施加合適的罰則。

具體意見

46. 委員會：

升降機現代化計劃

一 對以下情況表示關注：

- (a) 截至2023年6月30日，由房屋署保養的升降機中，有1 380部(6 056部的23%)已使用25年或以上，有1 325部(6 056部的22%)的服務年期介乎20年至25年以下。然而，房屋署以現有資源，每年只能為大約80至90部升降機進行現代化工程；
- (b) 儘管技術評審委員會在2023年2月舉行的會議上，接納分區保養辦事處/物管公司的提議，把全部55部升降機納入2024-2025年度的暫定現代化計劃，但亦通過把36部(未獲分區保養辦事處/物管公司提議的)升降機納入暫定現代化計劃。然而，技術評審委員會的會議紀錄並沒有記載作出該決定的理據；
- (c) 在238部於2018-2019年度至2022-2023年度期間完成現代化工程的升降機中，儘管有12部(5%)在機電署發出准用證當日恢復服務，然而：
- 有47部(20%)升降機在取得准用證後1至10天內恢復服務；

- 有149部(63%)升降機在取得准用證後11至30天內恢復服務；及
 - 有30部(12%)升降機在取得准用證後超過30天才恢復服務；及
- (d) 儘管房屋署自2013年起推行現代化工程的簡化程序，務求把升降機因進行現代化工程而停用的時間由10.5個月縮短至7.5個月，但在238部於2018-2019年度至2022-2023年度期間完成現代化工程的升降機中，只有1部(0.4%)升降機停用7.5個月或以下；
- 對下述情況表示極度關注：審計署分析上述238部於2018-2019年度至2022-2023年度期間完成現代化工程的升降機後顯示恢復升降機服務有所延誤，這可見於以下情況：
- (a) 有188部(79.0%)升降機停用超過7.5至10.5個月；
 - (b) 有49部(20.6%)升降機停用超過10.5至14.5個月；及
 - (c) 有190部(80%)升降機並沒有按照合約規定，在預定完工日期恢復服務，導致升降機恢復服務的時間延遲2至169天(平均為32天)；
- 知悉：
- (a) 為減輕現代化工程的壓力，房屋署已採取雙管齊下的策略，除了繼續進行現代化工程外，亦已於2020年年中按照機電署的指引，展開升降機安全改善工程，為一些沒有配置最新安全裝置的升降機進行改善工程；
 - (b) 房屋署會將現代化計劃現時採用的升降機表現評估表格、計分表及技術評估報告數碼化，方便

隨時翻查紀錄。該等數碼化措施將在2024年第一季內完成及實施；及

- (c) 房屋署署長同意審計署在該審計報告第3.13及3.23段提出的建議；
- 強烈促請房委會/房屋署：
 - (a) 在兼顧資源有限和升降機業界承受能力的情況下，盡一切努力加快推行現代化計劃；
 - (b) 檢討現代化計劃下決定升降機更換優先次序的評分機制的運作(包括採用常態化分數)，以確保有實際或迫切需要更換的升降機獲選進行現代化工程；
 - (c) 積極推展數碼化措施，以處理現代化計劃使用的各式評估表格及評估報告，務求加快現代化計劃評估工作的流程；
 - (d) 妥善記錄技術評審委員會就現代化計劃下升降機更換優先次序所作決定/建議的理據，以確保有關工作公平公正；
 - (e) 持續檢討現代化工程的程序和提升效率，以期盡量減少升降機因進行現代化工程而停用所引致的服務中斷；
 - (f) 採取措施在取得機電署發出的准用證後盡快恢復升降機服務；如需在恢復升降機服務前進行最後修飾和裝修工作，考慮列明完成有關工程的時間；及
 - (g) 加強合約管理，更有效地監督承辦商按照合約所訂如期完成現代化工程，從而確保升降機服務適時恢復；

其他升降機/自動梯安全改善措施

一 對以下情況表示關注：

- (a) 截至2023年6月30日，在1 871部獲選為優先項目於2031-2032年度或之前進行改善工程的升降機中，有318部(17%)已完成安全改善工程。在該318部升降機中，有52部(16%)需時超過6個星期才能完成改善工程；及
- (b) 截至2023年6月30日，由房屋署保養的277部自動梯中，有部分自動梯沒有按照房屋署的《屋邨管理處訓令》進行定期檢修工作，這可見於以下情況：
 - 在81部於保養期結束後只進行過一次檢修的自動梯中，有74部(91%)在保養期結束超過3年後才進行檢修；及
 - 在131部於保養期結束後進行過兩次或以上檢修的自動梯中，有76部(131部的58%)和16部(131部的12%)的最近一次檢修分別於上次檢修後超過3年至6年內和超過6年才進行；

一 知悉：

- (a) 截至2023年11月30日，在1 871部優先處理的升降機中已有404部完成安全改善工程，而有關工作可按計劃於2031-2032年度或之前完成；及
- (b) 房屋署署長同意審計署在該審計報告第4.7及4.12段提出的建議；及

一 促請房屋署：

- (a) 探討有何措施縮短升降機因進行安全改善工程而停用的時間；及

(b) 嚴格遵守《屋邨管理處訓令》有關自動梯兩次檢修之間相隔的時間不得超過6年的規定。

跟進行動

47. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實委員會及審計署各項建議的進展。