

第四屆黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會

第九次會議記錄

日期：二零一三年四月二十三日（星期二）

時間：下午二時三十分

地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓

黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

陳偉坤先生 黃大仙區議會議員

副主席：

莫健榮先生 黃大仙區議會議員

組員：

李德康先生,MH,JP 黃大仙區議會主席

陳曼琪女士,MH 黃大仙區議會議員

何漢文先生 黃大仙區議會議員

何賢輝先生 黃大仙區議會議員

許錦成先生 黃大仙區議會議員

簡志豪先生,BBS,MH 黃大仙區議會議員

郭秀英女士 黃大仙區議會議員

黎榮浩先生 黃大仙區議會議員

李達仁先生,MH 黃大仙區議會議員

莫仲輝先生,MH 黃大仙區議會議員

莫應帆先生	黃大仙區議會議員
蘇錫堅先生	黃大仙區議會議員
譚香文女士	黃大仙區議會議員
譚美普女士	黃大仙區議會議員
丁志威先生	黃大仙區議會議員
黃金池先生,MH,JP	黃大仙區議會議員
黃國恩博士	黃大仙區議會議員
袁國強先生	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
雷啓蓮女士	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
吳卓穎先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
潘卓斌先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
溫育新先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

黃錦超博士,MH	黃大仙區議會副主席
黃國桐先生	黃大仙區議會議員

列席者：

馬韻然女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
葉余曼麗女士	高級房屋事務經理(黃大仙)	房屋署
駱壽穎先生	結構工程師	屋宇署
石家恩女士	專業主任	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
余香泉先生	高級衛生督察(環境衛生)1	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處

黃震威先生 聯絡主任主管(西)

黃大仙民政事務處

為議程(三)(i)列席會議

彭思華先生 顧問

生產力促進局

為議程(三)(iii)列席會議

蕭爾年先生 高級城市規劃師/九龍 4

規劃署

秘書：

司徒偉恆先生 行政主任(區議會)6

黃大仙民政事務處

主席致歡迎辭

主席歡迎各委員出席房屋事務委員會(房屋會)第九次會議。特別歡迎房屋署高級房屋事務經理葉余曼麗女士接替已調職的徐金龍先生，及黃大仙民政事務處(民政處)聯絡主任主管黃震威先生接替已調職的鄭運輝先生出席會議，並感謝徐先生及鄭先生過去對房屋會的貢獻。同時，歡迎屋宇署結構工程師駱壽穎先生代替抱恙的元永旭先生出席會議。

2. 主席表示，秘書處於會前收到黃錦超議員缺席房屋會會議的申請，他需要代表黃大仙區議會出席「家是香港」活動啓動禮。委員一致同意黃錦超議員的缺席申請。

通過議程

3. 委員對修訂議程沒有意見，修訂議程獲得通過。

一 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一三年二月五日第八次會議記錄

4. 秘書報告，於會前收到溫育新委員提出會議記錄修訂建議：

第 6(i)段修訂為：「竹園北邨於 1984 至 1986 年分批落成，現時出現紙皮石剝落的樓宇是於 1985 至 1986 年落成的松園樓、桃園樓、柏園樓及蕙園樓；而文件的資料顯示，就現時紙皮石剝落問題最嚴重的松園樓，房屋署當年只用了 5,000 元維修，質疑署方於 1998 至 2000 年維修的範圍不足及署方投放的資源不足。**多次在過去會議中要求房屋署提供外牆維修的完整記錄，包括維修確實範圍及圖片記錄等，而署方卻未能一次性發放有關資料；**」(粗體字為新增內容)

5. 委員對會議記錄修訂建議沒有意見，會議記錄獲得通過。

二(i) 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第八次會議續議事項進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 9/2013 號)

6. 主席表示，於房屋會第八次會議上，委員要求房屋署提供一九九八至二零零零年期間曾因紙皮石剝落進行維修的確實位置及樓層，並提供相片。

7. 房屋署葉余曼麗女士回應，由於署方是在十年前進行維修，事隔多年，故未能提供確實的樓層及圖片記錄。

8. 委員對房屋署回應的綜合意見如下：

- (i) 對署方的回應表示遺憾，並要求署方翻查所有出售前的維修記錄，並再提交房屋會跟進；
- (ii) 現時紙皮石剝落情況十分嚴重，但署方於房屋會第八次會議提交的一九九八至二零零零年紙皮石維修範圍明顯小於當時的大範圍紙皮石剝落，未能驗證署方「先維修，後出售」的承諾；

- (iii) 由竹園商場至松園樓的路段紙皮石剝落情況嚴重，建議署方在該路段加設上蓋，並查詢若紙皮石剝落導致居民受傷責任誰屬；
- (iv) 竹園北邨及鵬程苑屬同一地段，但竹園北邨的紙皮石剝落的情況遠較鵬程苑嚴重，認為可能是工料的質量問題，或出售前未有妥善維修的緣故，要求署方特別考慮為竹園北邨進行額外維修；
- (v) 竹園北邨紙皮石剝落的情況並非一般現象，亦未有出現於其他同類屋苑。要求署方代表向高層反映該情況，並妥善進行維修及保養工作，避免意外發生；
- (vi) 委員視察後發現紙皮石質量有問題，而竹園北邨法團成立前，居民已爭取署方妥善維修，因此問題屬署方責任。要求署方提供更多資料，以便委員掌握實際情況；
- (vii) 如署方聘用的承建商使用質量合格的紙皮石進行維修，紙皮石經年累月下出現老化屬自然現象；惟若紙皮石質量出現問題，署方可根據合約向承建商追討責任；及
- (viii) 就竹園北邨紙皮石剝落一事，劉志宏博士已聯絡香港理工大學土木及結構工程系林少書博士，於二零一三年四月十日到竹園北邨進行實地視察，預計下次會議可提交紙皮石檢驗報告。

9. 房屋署葉余曼麗女士回應，署方出售前，曾分階段進行多項不同小型維修，要翻查每一項紙皮石維修的記錄有實際困難。署方已於房屋會第八次會議提交有關一九九八年至二零零零年的大規模紙皮石維修記錄，惟署方會盡力翻查所有「先維修，後出售」工程記錄並提交房屋會跟進。

10. 委員備悉文件。

二(ii) 黃大仙區違例建築物報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 10/2013 號)

11. 委員備悉文件。

二(iii) 黃大仙區滲水投訴調查報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 11/2013 號)

12. 委員備悉文件。

二(iv) 各分區委員會會議所討論的房屋事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 12/2013 號)

13. 委員備悉，在二零一三年一月十三日至四月二日期間的分區會會議上，並無討論有關房屋的事宜。

三(i) 第十五屆黃大仙區優質大廈管理比賽

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 13/2013 號)

14. 主席歡迎為此議程出席會議的生產力促進局(生產力局)顧問彭思華先生。請彭先生介紹文件。

15. 生產力局彭思華先生以投影片輔助介紹文件，並指局方將於下次房屋會會議提交撥款申請，請委員就第十五屆黃大仙區優質大廈管理比賽(比賽)內容提供意見。

16. 委員對比賽的綜合意見如下：

- (i) 黃大仙區是全港首個舉辦優質大廈管理比賽的地區，對比賽連續十五年舉辦感到高興。雖然一向有參加比賽的屋苑仍十分支持，但區內很多業主立案法團或管理公司都未有參與比賽，令活動未達向所有屋苑宣揚優質大廈管理手法及增加其管理知識的原意。建議房屋會去信區內各業主立案法團，表達比賽是黃大仙區議會推廣優質大廈管理最重要一環，並請法團鼓勵管理公司參與，以提升其大廈管理質素；
- (ii) 欣悉生產力局有意製作一份「優質大廈管理小冊子」派送區內所有大廈，但由於區內屋苑數量多，請生產力局制訂方案時留意其可行性；
- (iii) 計劃中的「優質大廈管理展覽」是好建議，但生產力局應留意推行方法，建議邀請區內人士(如分區會主席、屋苑管理公司代表及互委會席等)主禮，以免展覽活動流於形式化；
- (iv) 欣賞比賽引入競爭的思維，使參賽樓宇不斷改善管理質素。惟部份屋苑外觀不佳或設施較舊，而且部份屋苑管理公司規模較小，資金不足，未能投放資源作出改善，故其參與動機不高，而比賽對規模較大的管理公司的屋苑而言，只是錦上添花。欣賞生產力局收到參加者意見後，在過去提出讓分制度等新元素，建議生產力局將讓分制度改革，如衡量新舊區的外觀及設施的分別及增加讓分、按樓齡細分參賽組別以平衡不同樓齡屋苑的個別情況、每年評審後進行檢討會等，以加強公平性；
- (v) 比賽其中一個原意是透過交流改善大廈管理手法，但現時的交流活動較少。由於區內參加比賽的屋苑不多，生產力局可考慮加強互相推動、交流的新元素，將優質大廈的管理手法宣傳至沒有參加比賽的屋苑；

- (vi) 為鼓勵屋苑參與比賽，生產力局應給予機會讓所有屋苑介紹其管理手法的特點，一方面令各屋苑增取分數，亦可鼓勵他們構思有效而具特色的管理手法，提升至「優質」管理，以加強正向動力；
- (vii) 欣賞比賽的元素，例如在實地視察中擔任評審的政府部門代表可即時提供意見，亦可了解一些特別設施，如采頤花園首創的鹹水過濾設施。建議生產力局將這些比賽中收集得來的資訊作宣傳，並為參賽大廈撰寫報告，提供改善建議；
- (viii) 欣賞生產力局的評選準則十分完善。然而，比賽亦要適時加入新元素作改善，應使評分更公平公正；及
- (ix) 有委員認為「優質大廈管理比賽」的名字強調「優質」，使部份屋苑卻步，應考慮更改，亦有委員認為名字具歷史價值，應予以保留；建議比賽設立更多獎項，如環保獎、參與獎、和諧獎、最具特色獎等，以鼓勵更多屋苑參與。

17. 生產力局彭思華先生的回應綜合如下：

- (i) 生產力局會盡力做好宣傳工作，務求鼓勵區內更多屋苑參與；
- (ii) 現時生產力局已有提供報告予參賽屋苑，不論該屋苑得獎與否，生產力局均會羅列本屆及往屆的得分及評委對屋宇管理的意見，生產力局會加強宣傳該環節，並研究加強交流活動；
- (iii) 現時樓齡較長的屋苑有約 3%的讓分，生產力局會評估讓分制度及適當地改善；除了實地評審外，生產力局現時亦設有其他評審機制，例如文件記錄、住戶評審、屋苑清潔、工作人員的禮貌和警覺性等，以突顯屋苑管理內在元素的重要性；

- (iv) 為加強宣傳及鼓勵未有參加比賽屋苑於不同方面的參與，生產力局本年將製作「優質大廈管理小冊子」，令區內各屋苑均能參與及分享整個比賽的得著；
- (v) 生產力局會研究是否保留「優質大廈管理比賽」的名字以突顯歷史性，或是更改名比賽名字尋求突破；及
- (vi) 現時所有參加屋苑除了獲得評委報告外，亦可獲得嘉許狀，以表揚該屋苑的參與及其努力；現時比賽亦設有最佳進步獎及環保獎，以鼓勵屋苑改進及參與。

18. 主席感謝委員的寶貴意見，表示優質的大廈管理除了外觀因素外，管理制度和清潔衛生亦十分重要。他請生產力局按委員意見撰寫撥款申請。

(生產力局彭先生於此時離席。)

三(ii) 房屋事務委員會 2012-2013 財政年度已定用途款項及支出報告及 2013-2014 財政年度獲分配的區議會撥款額修訂
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 14/2013 號)

19. 秘書介紹文件。

20. 委員備悉文件及通過 2013-2014 財政年度獲分配的區議會撥款額修訂。

三(iii) 高度關注政府將牛池灣豐盛街曉暉花園側的空置土地納入政府公佈 2013/14 年度賣地計劃
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 15/2013 號，由民建聯黃大仙支部提交)

21. 主席歡迎為此議程出席會議的規劃署高級城市規劃師蕭爾年先生。
22. 黃國恩議員介紹文件。
23. 規劃署蕭爾年先生感謝委員意見，並回應文件內容，綜合如下：
- (i) 於二零一二年十一月，署方就牛池灣豐盛街用地改變用途諮詢黃大仙區議會意見，議員最主要關注交通方面的問題，署方在考慮區議會的意見後，積極協調有關部門，包括運輸署，審視區議會的訴求。有關修訂項目仍在處理中，至今仍未提交予城規會審議；及
 - (ii) 政府按每個年度制定並公布政府賣地計劃，將預計可於該年度內供應市場的政府土地納入政府賣地計劃，是當局的一貫做法，這安排可就預計土地供應向市場提供資訊，並讓市場可作所需準備。這些土地當中會包括個別因需要進行各種程序（規劃署會後註：例如中止短期租約、有待工務工程完成、有待完成修訂相關分區計劃大綱圖的法定城市規劃程序等）而未能即時提供但預計應可於年度內供應的土地。政府會待有關程序完成後才把土地推出市場。發展商須於地政總署推出用地作公開拍賣或招標時方可競投有關用地，而非可隨時隨意競投年度賣地計劃內的用地。
24. 委員對規劃署回應的意見綜合如下：
- (i) 署方在未確認土地能通過城規條例規定的程序改劃為住宅用途前，便將有關項目納入賣地計劃表中，有誤導成份。同時查詢署方會否繼續進行改變土地用途的程序，及將如何處理黃大仙區議會的反對意見；

- (ii) 政府急於規劃房屋用地，沒有汲取議會及市民對土地用途建議。現時該區的交通問題嚴重，仍未改善，但署方仍急於改變豐盛街空置土地的用途並計劃出售，認為署方若繼續進行改變土地用途程序，只會招致更大反對聲音。建議政府先解決該區交通問題，提升改變土地用途的誘因，以更宏觀的角度處理房屋問題；及
- (iii) 黃大仙區議會曾於區議會會議上討論豐盛街空置土地改變用途的建議，並提出反對，署方應尊重區議會提出的意見，並於規劃房屋用地時注意對當區的景觀、環境及空氣流通的影響。現時豐盛街一帶的交通十分擠迫，而安達臣道將進行發展，車流會沿清水灣道一帶進入彩雲區，加重當區交通幹道的負擔。建議署方應與運輸署先重新規劃豐盛街一帶的交通，並交區議會跟進，獲得共識後方進行城規程序及發展，否則對當區及附近居民十分不公。議會明白香港市民對房屋的需求殷切，但清水灣道是彩雲邨對外的唯一主要幹道，而車輛掉頭亦需使用此幹道，現時交通負荷已經很大，市民要花長時間等候公共交通工具。署方應先解決清水灣道交通問題，才規劃在該處興建房屋。

25. 規劃署蕭爾年先生感謝委員的意見，重申署方會再次向運輸署反映議員對該區交通問題的關注，並強調政府會待城規程序改變有關土地用途完成後，才把土地推出市場。

26. 主席總結，由於現時賣地計劃表的土地並非落實出售，而是有待完成城規程序，因此有需要時區議會可去信城規會表達意見。主席請署方跟進委員意見。

三(iv) 有關房署推行的全方位維修計劃

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 16/2013 號，由民建聯黃大仙支部提交)

27. 潘卓斌委員介紹文件。

28. 房屋署葉余曼麗女士於席上提交房屋署文件(附件一)回應民建聯就此議題提交的文件，及全方位維修計劃小冊子(附件二)。葉女士簡介如下：

(i) 全方位維修計劃時間表：

- (a) 全方位維修計劃於二零零六年開展第一階段，當時為試驗階段，於二零一一年起成為署方常規項目，展開第二階段；
- (b) 於二零一一至一二年度，黃大仙區內已完成維修的屋邨有彩虹邨、美東邨、富山邨及彩虹(二)邨；
- (c) 於二零一二至一三年度開展並預計於二零一三至一四年度完成維修的屋邨有彩虹(一)邨；
- (d) 計劃於二零一三至一四年度開展並預計於二零一四至一五年度完成維修的有樂富邨、黃大仙下(一)邨及慈康邨；
- (e) 計劃於二零一四至一五年度開展並預計於二零一五年完成維修的有鳳德邨及黃大仙上邨；預計於二零一五至一六年度完成維修的有竹園南邨、慈正邨、慈樂邨及黃大仙下(二)邨；
- (f) 計劃於二零一五至一六年度開展並預計於二零一六至一七年度完成維修的有彩暉邨、竹園北邨、慈民邨及橫頭磡邨；及
- (g) 計劃於二零一七至一八年度開展並預計於二零一八年完成維修的有東頭(二)邨；

(ii) 全方位維修計劃主動勘察樓齡滿十年或以上的公共屋邨及租者置其屋屋邨的出租單位的室內狀況及提供全面維修服務。公共屋邨和租者置其屋屋邨的出租單位的維修服務和安排無異。署方於大窩口邨設有維修保養教育徑，而每個屋邨均設有展板介紹全方位維修計劃，客戶服務大使在探訪住戶時亦會向住戶派

發小冊子，以便他們分辨單位內需要維修的項目，與及維修時如何與承建商配合；

- (iii) 為確保承建商的維修的質素，署方會要求承辦商通過樣板的要求，及對其工藝質素作定期突擊巡查。若發現工程期間承建商未有採取足夠保護措施，署方便不會支付有關費用。完工後，承辦商必須為單位清除工程廢料和確認住戶滿意工程才可撤離。假如承辦商申請工程延期的理由不充分，則會被扣款；
- (iv) 在屋邨大堂當值的客戶服務主任會即時跟進租戶的查詢及投訴。署方會加強培訓客戶服務主任和熱線電話服務員，使居民獲得滿意的答覆或安排；及
- (v) 房委會在首周期全方位維修計劃完成後，已在二零一一年中進行全面檢討。首周期的全方位維修計劃已於全部 177 個屋邨共約 605 000 個單位順利推行維修計劃，順利完成修葺並發出維修工程單共約 344 300 份。此外，房委會委聘獨立顧問進行調查，結果顯示，租戶的整體滿意率高於八成，反映維修計劃備受租戶歡迎。

29. 委員對文件及署方回應的意見綜合如下：

- (i) 在監察維修質素方面，署方應讓租戶填寫滿意紙，供住戶就承辦商的維修質素、態度及跟進服務等提供意見。現時的電話抽查機制或未及每戶一份的問卷調查普及和全面；
- (ii) 現時鐵閘維修多由住戶自行負責，署方要待鐵閘不能維修才考慮更換。建議署方將鐵閘維修及更換加入於計劃中；
- (iii) 支持全方位維修計劃，認為署方需履行其作為公屋住戶業主的

責任，妥善維修單位；

- (iv) 署方於美東邨的室內維修工程結束後一年多又展開外牆維修工程，有別於一般私人樓宇只一次性進行維修工程的情況，對居民造成長期滋擾。建議署方研究一次性進行維修工程；
- (v) 竹園北邨其中一座將單位分成不同間格，雖房署認為其情況不屬「劏房」，一般分割單浴室地台並無做好防水膜，只以一般俗稱「牛奶水」的物料代替防水膜，並減省工序，以致防漏措施不足，導致下層石屎剝落。建議署方留意監工質素；
- (vi) 查詢黃大仙下(一)邨的工程開展期。另外，由於黃大仙下(一)邨屬租置屋邨，查詢署方在進行窗戶維修後，是否即代表窗戶裝置沒有問題，而署方又會否發出相關證明文件；
- (vii) 查詢署方可否於全方位維修計劃的網址上公開全方位維修計劃歷年來已完成維修的屋邨，及日後將會進行維修的屋邨的資料；
- (viii) 由於建成年份較早的屋邨會出現較多問題，往往在進行維修後短期內又重覆出現同樣情況，查詢署方處理這些個案的手法。建議署方制訂維修時間表時可按樓宇年份排序，並於有需要時考慮重建年代久遠的屋邨；及
- (ix) 建議署方進行全方位維修計劃時，充份諮詢屋邨管理委員會意見及提供每座樓宇的進行時間表，以便區議員及相關人士可預先通知住戶其安排。

30. 房屋署葉余曼麗女士感謝各委員的意見及提問，回應綜合如下：

- (i) 小冊子已包含鐵閘維修的資訊。她會把有關意見轉告署方維修

組，而現時各屋邨住戶可通知其所屬屋邨辦事處，進行鐵閘維修或更換；

- (ii) 除全方位維修計劃外，署方亦推行日常家居維修服務計劃。前者由署方主動勘察單位狀況及進行維修，而後者則由住戶主動聯絡屋邨辦事處的客戶服務助理，安排進行檢查及維修；
- (iii) 美東邨現正進行的外牆維修工程為屋邨改善工程，主要針對屋邨外圍地區進行維修；
- (iv) 有關委員提出竹園北邨的情況，署方會提醒前線員工監工的重要性；
- (v) 全方位維修計劃的承建商將會檢查單位的窗戶裝置，但不會發出證明其裝置安全的證書；
- (vi) 有關資料發放方面，所有二零一一年以前樓齡已滿十年或以上的屋邨均已完成全方位維修計劃。另外，署方會於計劃進行前諮詢所屬的屋邨諮詢委員會有關計劃的詳情及整個屋邨工程的預計時間表，至於屋邨中個別樓宇的工程預算時間視乎不同樓宇的工程項目數量，因此未能於計劃開展前知會屋邨諮詢委員會，但署方會於個別樓宇的工程開展前兩個星期通知其互助委員會、張貼通告及以「一戶一信」的方式通知住戶；及
- (vii) 有關按樓宇年份排序制訂維修時間表時及於有需要時考慮重建屋邨的建議，將轉達署方相關組別跟進。

31. 委員備悉文件。

四. 其他事項

32. 委員沒有提出其他討論事項。

五. 下次會議日期

33. 房屋會下次會議將於二零一三年六月十八日(星期二)下午二時三十分舉行。

34. 會議於下午四時三十分結束。

黃大仙區議會秘書處

檔案編號：HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.10

二零一三年五月

黃大仙區議會房屋事務委員會
第九次會議（23.4.2013）

就黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 16/2013 號的查詢，房屋署有以下的回應。

一．黃大仙區內的屋邨，現時推行「全方位維修計劃」的時間表及未來數年的時間表為何？

第二周期全方位維修計劃(黃大仙區)的時間表如下：

開展	預算完成年度	屋邨
2011/12	已完成	彩虹邨、美東邨、富山邨及彩雲（二）邨
2012/13	2013/14	彩雲（一）邨
2013 /14	2014/15	樂富邨、黃大仙下（一）邨及慈康邨
2014 /15	2014/15	鳳德邨、黃大仙上邨
	2015/16	竹園南邨、慈正邨、慈樂邨、黃大仙下(二)邨、
2015 /16	2016/17	彩輝邨、竹園北邨、慈民邨、橫頭磡邨
2017 /18	2017/18	東頭二邨

二．現時有關計劃主要包括甚麼項目？公屋住戶與「租者置其屋計劃」屋邨內的租戶所包括的維修項目是否一樣？兩者的安排程序如何？

全方位維修計劃，主動勘察樓齡達10年以上的公共屋邨和租者置其屋的租戶單位的室內狀況及提供全面維修服務。

視察項目包括：

天花、牆身、地台、窗戶、水渠、水喉、大門、鐵閘、電力、通訊、保安、氣體

公共屋邨和租者置其屋的租戶單位的維修服務和安排完全相同。

三. 現時房屋署如何確保有關承辦商為住戶進行維修的質素？有甚麼監察制度？

為了確保有關承建商為住戶進行維修的質素，及改善承辦商的工藝監管，房署會要求承辦商在每一項工種工程前先通過樣板的要求，作為驗收標準。房署亦定期作突擊巡查以確保承辦商的工藝質素。若發現未有足夠保護措施便不支付有關費用。此外，工程完工後，承辦商的維修工人必須履行服務承諾為單位清除工程廢料和確認住戶滿意工程才可撤離。承辦商欠佳的表現會反映於每季的評分中。而假如承辦商申請工程延期的理由不夠充分，則會被扣款。

另外，在屋邨大堂當值的客戶服務主任會即時跟進租戶的查詢及投訴。我們會加強客戶服務主任(PRO) 和熱線電話服務員的溝通，令來電的居民有滿意的答覆或安排。

四. 房屋署有否定期就有關計劃進行檢討？如有，有關檢討結果為何？如沒有，會否考慮進行定期檢討，確保達至計劃主要目的，以提高維修質素及成效？

房委會在首周期全方位維修計劃完成後，在 2011 年中進行了全面檢討。首周期的全方位維修計劃已於全部 177 個屋邨共約 605 000 個單位順利推行維修計劃，發出並順利完成修葺的維修工程單共約 344 300 份。為評估租戶對室內勘察和維修服務的滿意程度，房委會委聘獨立顧問進行調查，蒐集租戶對維修計劃服務的意見。調查結果顯示，租戶的整體滿意率持續高於 80%，反映維修計劃備受租戶歡迎。

房屋署提交

2013 年 4 月 23 日



全面保養 妥善維修

Total Maintenance Scheme

Comprehensive Maintenance and Proper Repair



目錄 Contents

維修保養教育徑 Maintenance Education Path	2-3
石屎剝落 Concrete Spalling	4-5
滲漏 Seepage	6-7
室內固定裝置 Internal Fixtures	8-9
食水供應系統 Fresh Water Supply System	10-11
衛生及排污設備 Sanitary and Sewage Fitments	12-13
電力安全裝置 Electrical Safety Devices	14-15
公共天線 Communal Aerial Broadcasting Distribution Systems	16-17
保安系統 Security System	18-19
氣體裝置 Gas Appliances	20-21
窗戶裝置 Window Installations	22-24

維修保養教育徑 Maintenance Education Path



為 確保公屋住戶的居住質素，房屋委員會(房委會)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時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，

房委會特別設立「**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，並了解房委會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**」透過展板、實物和錄像影帶，介紹室內裝置的維修和保養，歡迎各公共屋邨居民前往參觀。

To ensure the living quality of public housing tenants, the Housing Authority (HA) is implementing the **Total Maintenance Scheme** in all public housing estates. Under the Scheme, regular inspection of the public areas and facilities within the estates will be made and prompt action will be taken if any facilities are found to be in urgent need for repair. In addition, the works staff of the Housing Department will, based on the information gathered, evaluate the conditions of the estates and draw up specific maintenance and repair plans for the estates.

In view of the fact that the maintenance works of internal fittings and fixtures cannot be carried out smoothly without tenants' cooperation, and that it is also tenants' responsibility to properly use and maintain the fittings and fixtures, the HA has set up the **Maintenance Education Path** to enhance tenants knowledge about various internal fittings and fixtures and the respective maintenance responsibilities of the HA and tenants so that maintenance works can be carried out at an early stage to achieve the objective of **Comprehensive Maintenance and Proper Repair**.

Public housing tenants are welcome to visit the **Maintenance Education Path** in Tai Wo Hau Estate where there are display panels, demonstrations and video tapes showing how maintenance and repair works on internal fittings and fixtures can be carried out.

預約參觀請致電

For appointments to visit the Maintenance Education Path, please call

3162 0420

大窩口邨「維修保養教育徑」 Maintenance Education Path in Tai Wo Hau Estate



交通資料 Transportation

以下交通工具途經大窩口邨

The following public transportation calls at Tai Wo Hau Estate

巴士路線 Bus :
30, 31, 32M, 36, 38A, 40, 42C, 48X, 57M, 58M, 59A, 61M, 66, 67M, 68A, 69M, 73X, 235, 260C, 265M, 269M, 278X, A31, E31, E32

**專線小巴路線
Green Minibus :**
83A, 86, 86M, 97, 302, 312, 401, 409, 409K

地址 Address

葵涌大窩口邨富秀樓地下10號
No.10, Ground Floor, Fu Sau House,
Tai Wo Hau Estate, Kwai Chung

可供預約參觀時間 Open for Advance Booking

星期一至星期六
上午十時三十分至下午五時三十分 (星期日及公眾假期休息)
Monday to Saturday
10:30 am to 5:30 pm (close on Sunday and Public Holiday)



住戶請注意 Notes to Tenants

➔ 根據「屋邨管理扣分制」，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。

Under the Marking Scheme for Estate Management in Public Housing Estates, tenants who deny the Housing Department works staff entry into their flats for inspection and repairs will be allotted seven points. Repair items include internal fixtures and fittings, drains and soil pipes and structural members such as ceilings, walls and floors. Tenancies will be terminated if 16 points or more are recorded within two years.

石屎剝落 Concrete Spalling

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，甚至露出生鏽的鋼筋。

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。

Concrete spalling refers to the cracking of concrete on the ceiling, pillars, beams and walls or the coming off of its outer layer or the exposure of rusty reinforcements.

Spalling, a sign of ageing concrete caused mainly by natural corrosion, will not adversely affect the building structure if repair is carried out at an early stage. Therefore, tenants should report spalling cases to the estate office as soon as possible after discovery so that repair can be arranged to prevent further deterioration and danger.

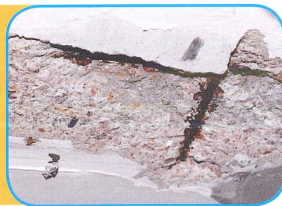


住戶請注意 Notes to Tenants

- 住戶不應把油漆或批盪脫落，與石屎剝落混淆，前者只影響外觀，與石屎剝落無關，住戶只需自行修繕即可。
Tenants should not mix up flaking paint or plaster with spalling concrete. They should fix the former themselves since it only affects the appearance.

石屎剝落 Concrete Spalling

住戶應盡快向屋邨辦事處報告，以便房屋署派員維修。
Tenants should report it to the estate office as soon as possible so that repair can be carried out by the Housing Department.



油漆剝落 / 批盪脫落 Flaking Paint / Plaster

住戶只需自行或聘請裝修師傅修繕即可。
Tenants just need to repair it themselves or get a decoration worker to do it.



維修工序 Steps to Repair

- 屋邨辦事處職員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：

After receiving a report on concrete spalling, the estate office staff will contact the tenant at once to arrange check-ups and repair. The procedures are as follows:

- 1** 把工程範圍的傢俬、雜物移開或覆蓋，並在地上鋪蓋保護帆布或膠布。
The furniture and other objects within the works area will be removed or covered, and protective canvas or plastic cloth will be laid on the floor.


- 2** 鑿掉鬆脫的石屎至露出生鏽的鋼筋。
The loose concrete will be hacked off until the rusty reinforcements are exposed.


- 3** 除掉鋼筋上的鐵銹漬。
The rust on the reinforcements will be removed.


- 4** 在石屎表面塗上黏合劑。
Adhesive will be put on the concrete surface.


- 5** 以專門修葺用的英泥砂漿填滿修補位置，批盪至與周圍齊平。
The area will be filled with repair cement sand plaster and plastered until it is flush with the surrounding areas.


- 6** 待英泥砂漿乾透後，髹上配合的粉飾油漆。
The area will be painted with decoration paint of a similar colour after the plaster is completely dry.





住戶如何配合維修工作？

How can Tenants Cooperate in the Maintenance Work?

- 住戶如發現石屎剝落的情況，應立即向屋邨辦事處報告，以便盡快跟進，避免情況惡化。
Tenants should report concrete spalling to the estate office immediately so that follow-up action can be taken as soon as possible to prevent further deterioration.
- 在進行維修工程前，房委會承辦商會與住戶聯絡，安排施工時間。
Contractors of the HA will contact tenants to arrange a works schedule before the maintenance works commence.
- 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。
The works normally take one to two days but the actual time needed has to depend on the works area.
- 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。
Tenants should cover or remove their furniture and valuables as a lot of dust will be produced during the works period.
- 維修人員會帶備帆布覆蓋工程範圍，減少對住戶的滋擾。
Maintenance workers will cover the works area with canvas to minimise the nuisance to tenants.

滲漏 Seepage

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。

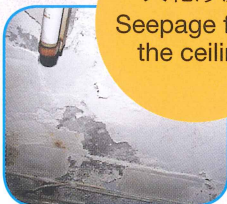
一般出現滲漏的地方為廚房/廁所天花、廁所牆、外牆和窗邊。住戶如發現室內出現滲水現象，應立即向屋邨辦事處報告，以便盡快安排跟進，及早找出滲漏源頭和進行根治。

Seepage, a common problem in multi-storey buildings, is likely to be caused by ageing waterproof layers or structures, or damage caused to them by decoration works.

Seepage is normally found on kitchen/toilet ceilings, toilet walls, external walls and window sides. Should there be any sign of seepage inside the flats, tenants should report it to the estate office immediately so that prompt action can be taken to identify the source of seepage and root out the problem.

天花滲漏

Seepage from the ceiling



牆身/窗邊滲漏
Seepage from the walls and window sides

水蒸氣導致的油漆脫落
Water vapour results in paint flaking off



住戶請注意 Notes to Tenants

- 洗澡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。Water vapour generated by bathing and cooking, when accumulated for a long time, may result in paint flaking off from the ceiling of the bathroom or kitchen. It should not be mistaken for seepage.

防止滲漏小貼士 Tips on Prevention of Seepage

- 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。Do not alter the fittings or sewerage in the toilet/bathroom yourself to avoid damage to the waterproof layer.
- 切勿在外牆或廁所/廚房天花和地台鑽孔，或更換地磚，以免破壞防水物料。Do not drill holes in the external walls, or the ceilings and floors of the toilet/kitchen, or replace the floor tiles yourself to avoid damage to the waterproof material.
- 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。Check the waterproof gaskets around the bathtub or shower cubicle regularly and repair any ageing or loose gaskets as soon as possible.



維修方法 Methods of Repair

- **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：

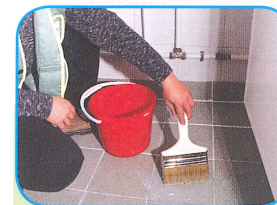
Seepage from the ceiling will cause rust and flaking paint. After inspection, repair will be arranged as the situation warrants. The most common methods of repair are:



在天花上進行防漏注射工程，工程約需時一至兩天。
Inject chemical on the ceiling, which will take about one or two days.

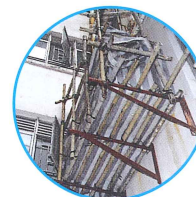


在上層單位進行重鋪地台防水及地磚工程。
Carry out re-waterproofing and retiling on the floor of the upper unit.



在上層單位的地台表面髹上高滲透性防水物料。
Apply deep penetrating material on the floor of the upper unit.

- 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。
For **seepage from walls or window sides**, scaffolds may need to be put up or a gondola may be used outside the building for carrying out the works.



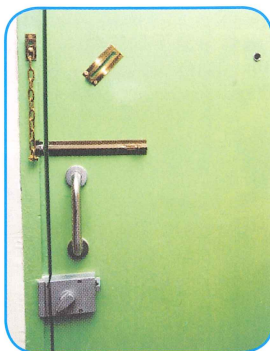
住戶如何配合維修工作？ How can Tenants Cooperate in the Maintenance Work?

- 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。
Tenants should report any seepage in their flat to the estate office immediately after discovery so that check-ups and repair can be arranged as soon as possible.
- 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。
All valuables should be put away properly, and the furniture and objects within the works area should be covered or removed before the repair work starts. The maintenance workers will also cover the works area with canvas to minimize the nuisance to tenants.
- 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。
As seepage from the ceiling may be caused by the damaged waterproof layer of the upper floor, the tenant of the upper unit should allow the workers entry into his unit for inspection and floor waterproofing.

室內固定裝置 Internal Fixtures

公屋單位提供的門閘裝置一般包括大門、露台鐵門、鐵閘、廚房門和廁所門等。

The doors and gates provided in a public housing unit normally include entrance door, metal balcony door, metal gate, kitchen door and toilet door.



住戶請注意 Notes to Tenants

- 大門和廚房門均不可作任何改動。至於鐵閘、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。

No alterations to the entrance door and kitchen door are allowed. Tenants must obtain approval from the estate office before making any alterations to the metal gate, toilet door and balcony door and shall be responsible for all future maintenance of the fixtures upon alteration.



日常使用及保養小貼士 Tips on Daily Use and Maintenance

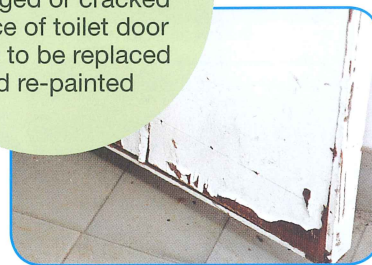
- 住戶應小心使用門閘，避免大力撞擊。
Use the doors and gates with care and avoid banging them.
- 應盡量保持門閘清潔乾爽，避免用酸性清潔劑清洗。
Keep the doors and gates clean and dry and do not use acidic detergent for cleaning.
- 定期在門鉸、門鎖、防盜鏈及閘門滾軸輪等設施添加潤滑油，以防止磨損及銹蝕。
Add lubricant to the hinges, locks, door chains, rollers of metal gates, etc. regularly to prevent wear and tear and corrosion.
- 定期為門、門框及鐵閘髹上油漆，加強保護，令裝置更加耐用。
Re-paint doors, door frames and metal gates regularly for better protection and to enhance their durability.



常見的維修問題 Common Maintenance Problems

- 當住戶發現以下情況，應盡快向屋邨辦事處報告，以便安排檢查及維修。
Tenants should report the following problems to the estate office as soon as possible so that check-ups and repair can be arranged.

廁所木門表皮
破損或爆裂，需要更新
表皮及重新髹上油漆
Damaged or cracked
surface of toilet door
needs to be replaced
and re-painted



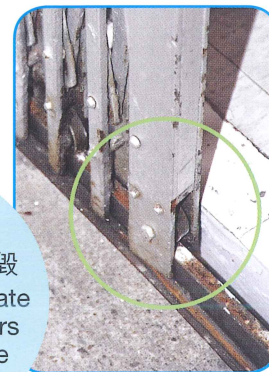
廁所鐵門及
門框銹蝕及損毀
Corroded and
damaged metal
toilet door and
door frame



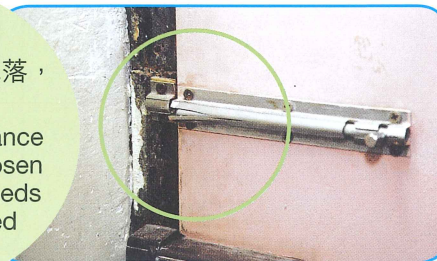
大門或廚房門
氣鼓損毀，需要更換
Damaged door closer
of entrance door or
kitchen door needs
to be replaced



鐵閘銹蝕或
損毀、滾軸輪損毀
Corroded metal gate
or damaged rollers
of the metal gate



大門門插
損毀，或把手脫落，
需要更換
Damaged entrance
door bolt or loosen
door handle needs
to be replaced



食水供應系統

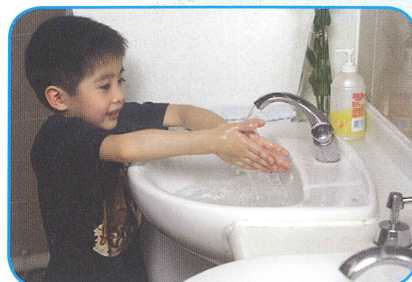
Fresh Water Supply System

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，這類喉管已逐步更換為銅喉管，以改善水質。

另外，房委會亦已加入水務署的「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。

Fresh water pipes in public rental housing are normally galvanized iron pipes, copper pipes, or galvanized iron pipes with PVC lining. Galvanized iron pipes, which will corrode and cause water discolouration, have been gradually replaced by copper ones for better water quality.

Besides, the Housing Authority has joined the Fresh Water Plumbing Quality Maintenance Recognition Scheme of the Water Supplies Department to provide quality water for tenants through better maintenance services.



食水變黃
Water discolouration



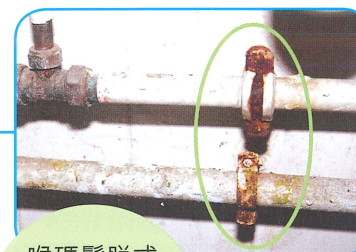
住戶請注意 Notes to Tenants

- 當住戶發現右列情況，應盡快向屋邨辦事處報告，以便安排檢查及維修。
Tenants should report the situations on the right to the estate office as soon as possible so that check-ups and maintenance can be arranged.



日常使用及保養小貼士 Tips on Daily Use and Maintenance

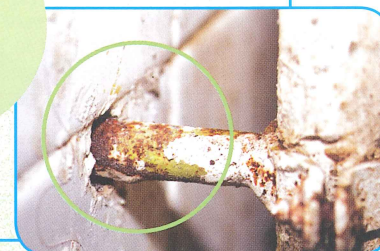
- 切勿更改室內供水喉管，以免影響水壓及食水質素。
Do not alter the indoor water supply pipes to avoid affecting the water pressure and quality.
- 切勿把雜物掛在喉管上，因為喉管彎曲或接駁位鬆脫，都會導致漏水。
Do not put things on the pipes because bended pipes or loosened joints will lead to water leakage.
- 若水龍頭滴水，應立即更換水龍頭內的膠墊，避免浪費食水。
Change the rubber washer in a tap at once if water leaks from the tap to prevent waste of water.
- 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。
Repair the malfunctioning flushing cistern at once to prevent the overflowing flush water from corroding the facilities nearby.
- 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。
Put protective paint on the surface of galvanized iron pipes regularly to minimize corrosion caused by humidity.



喉碼鬆脫或生銹
Loose or rusty pipe brackets



水管漏水
Water leakage



衛生及排污設備 Sanitary and Sewage Fittings

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。

The sanitary and sewage fittings in public housing units must be maintained properly. Otherwise, they will cause hygiene problems or even affect the building's structure.

Improper use of or man-induced damage to toilet fittings like the toilet bowl, bathtub, basin, disconnecting traps and drain pipes will lead to cracks, leakage, blockage or foul smell. They should be cleared or repaired as soon as possible.



常見的維修問題 Common Maintenance Problems

- 住戶如發現下列情況，應盡快向屋邨辦事處報告，以便派員進行維修。
Tenants should report the following problems to the estate office as soon as possible for early repair.

坐廁盆 Toilet Bowl



坐廁盆駁口或坐廁尾喉漏水，需要維修接駁位。
Leaky bowl joint and down pipe needs repair.

漏水 Leakage



喉碼生鏽或鬆脫
Rusty or loosen pipe bracket

坐廁盆出現裂痕，需要更換或重新安裝。
Cracked bowl needs to be replaced or re-installed.



坐廁盆鬆脫，需要重新安裝。
Loosen bowl needs to be re-installed.



淤塞 Blockage



日常使用及保養小貼士 Tips on Daily Use and Maintenance

- 切勿將報紙、毛巾、樽蓋或飲品罐等物件丟進坐廁內。
Do not throw things like newspapers, towels, bottle lids or drink cans into the toilet bowl.
- 切勿自行改動衛生及排污設備。
Do not alter the fittings yourself.
- 切勿將雜物掛在喉管或喉碼上。
Do not hang anything on the pipes or brackets.
- 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」。
Do not damage the white cement or silicone sealant around the bathtub/shower cubicle, basin and sink.
- 切勿用腐蝕性的通渠劑(例如強水)通渠。
Do not clear drains with corrosive fluids.
- 住戶裝修時，切勿將雜物、廢料及英泥水倒進排污設備內。
Do not dump small objects, waste and cement slurry into the sewage fitting during decoration.
- 避免垃圾或頭髮絲阻塞地台及浴缸去水口。
Prevent litter and hair from blocking the floor and bathtub outlets.
- 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。
Make sure the floor outlet grille functions properly, and put strainers onto the outlets of the bathtub/shower cubicle, basin and sink to prevent objects from being washed into the pipes and causing blockage.
- 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，令穢氣及病菌回流單位內。
Clean the sanitary and sewage fittings frequently and put diluted bleach into the floor outlets and disconnecting traps regularly to prevent the traps from drying up, and foul gas and bacteria getting back into the unit.
- 定時為生鐵喉管及喉碼塗上保護漆。
Put protective paint on pig iron pipes and brackets regularly.



住戶請注意 Notes to Tenants

- 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。
Tenants should not alter the fittings in their flat to avoid damaging the waterproof layer on the toilet floor. They shall bear all the responsibilities and consequences for any seepage on the ceiling of the lower unit caused by the alteration.

電力安全裝置 Electrical Safety Devices

房屋署為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**)。

The Housing Department provides electrical devices for estate tenants by installing a distribution box and connecting metal fixtures like water pipes, gas pipes and window frames in the units to a protective conductor.



配電箱 Distribution Box

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。The miniature circuit breaker inside the distribution box will automatically cut off the electricity supply if there is an overload of the circuit.

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。

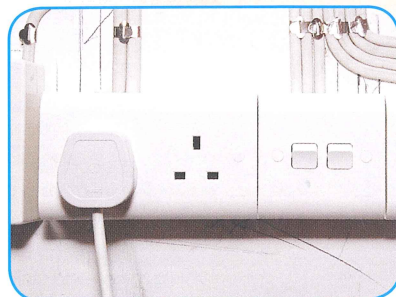
A residual current device (commonly called "earth leakage circuit breaker" or "circuit breaker") is also installed for indoor socket circuits. It will automatically cut off the electricity supply of the sockets if electrical appliances (such as electric fans, irons, kettles, etc.) leak electricity.



水線的重要性 Importance of Protective Conductor

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。

A protective conductor, generally connected to the metal body of electrical appliances and indoor metal fittings such as water pipes, gas pipes and window frames, is a very important leakage protection device that must not be removed to avoid danger.



配電箱 Distribution Box

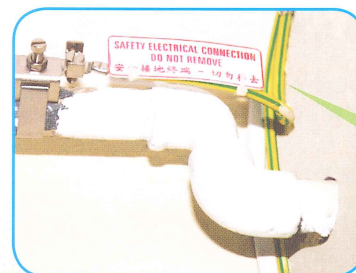
總掣
Main switch



漏電斷路器
(俗稱水氣掣或漏電跳掣)
Residual current device
(commonly called "earth leakage circuit breaker")

微型斷路器
(俗稱跳掣)
Miniature circuit breaker

水氣掣
測試按鈕
Testing button
for earth
leakage circuit
breaker



保護導體
(俗稱水線)
Protective conductor



住戶請注意 Notes to Tenants

避免漏電 · 保障安全
Avoid leakage to ensure safety

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，安排為房屋署所提供的原裝插座線路進行檢查維修。

If the earth leakage circuit breaker operates and cuts off the electricity supply (i.e. "tripping") immediately after an electrical appliance is connected to a socket, it means that the appliance might leak electricity owing to damage, and that it needs to be replaced or repaired by qualified workers. If "tripping" still occurs after repair, please contact the estate office so that check-ups and maintenance can be arranged for the circuits of the provided sockets.

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，並定時(約每三個月)按鈕測試水氣掣，以確保運作正常。

Damaged and old electrical appliances or damaged socket circuits may result in the "tripping" of the earth leakage circuit breaker. All electrical appliances should be properly maintained with the internal wires and other components carefully protected. The breaker button should also be pressed regularly (about every 3 months) for testing to ensure its normal operation.

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**)。

Tenants should pay attention to whether the connections between the protective conductor and metal fixtures have loosened or oxidized (commonly called "rusty").

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。

Tenants should not repair electrical appliances or installations themselves but should call in a registered electrical worker to fix them.

公共天線

Communal Aerial Broadcasting Distribution Systems

公共屋邨裝置了儀器，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2015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。

The Communal Aerial Broadcasting Distribution (CABD) systems in the estate has been upgraded to cope with the broadcasting of digital terrestrial TV (DTT) in phases. When coverage of digital broadcasting is provided in their district, tenants can receive DTT by installing the necessary devices, such as set-top boxes or integrated TV sets.

At present, analogue and digital signals are being broadcasted simultaneously. Tenants can still receive analogue TV signals with their existing TV sets.

Analogue broadcasting will continue until 2015 or as announced by the Office of Telecommunication Authority. By then, all viewers will need to install the necessary devices (set-top boxes or integrated TV sets) to receive TV signals.



日常使用貼士 Tips on Daily Use

- 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。

There are two slots in the CABD wall plate. One is for FM radio while the other is for TV signals. The signal cable of the TV set should be connected to the TV slot on the CABD socket.

- 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。

Current and ex-subscribers of Cable TV or i-Cable should contact Hong Kong Cable (HK Cable) when they have problems with TV signal reception.

- 其他住戶若發現電視訊號不正常，請聯絡屋邨辦事處。

Tenants who have never subscribed to HK Cable services should contact the estate office for any reception problems.



公共天線插座標示了
TV及FM插孔
TV & FM sockets are
duly marked on the
CABD wall plate



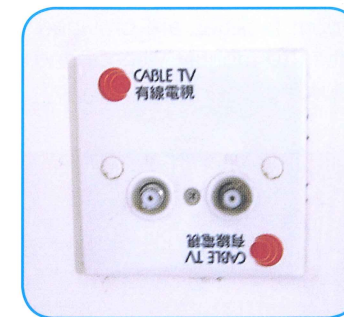
住戶請注意 Notes to Tenants

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

There are two types of CABD system in the public housing estates, one provided by the Housing Department and the other by HK Cable. Tenants can differentiate them by looking at the CABD wall plates:



由房屋署提供的公共天線插座
Standard outlet provided by the
Housing Department



由有線電視提供的公共天線插座
Outlet provided by HK Cable

- 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。

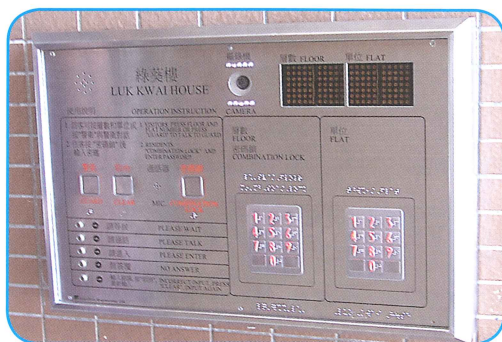
In case of problems with receiving TV signal, please call the Estate Office or HK Cable respectively, according to the type of CABD system provided.

- 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。Please check whether the A.V. appliances such as TV sets or video recorders are malfunction or not before making service calls.

保安系統 Security System

房委會轄下公共屋邨均設有適當的保安系統，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分，以便開啟大閘門鎖。

Security systems have been installed in all public housing estates under the Housing Authority so as to enhance estate management. CCTV signal and intercom facilities are provided for each domestic flat. Tenants can use these facilities to identify visitors and release the door lock at the main entrance of the building.



住戶請注意 Notes to Tenants

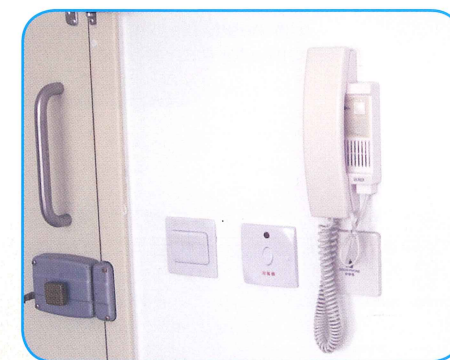
- ➔ 住戶應定期檢查單位內的電視訊號及電話或對講機，確保運作正常。
Users should check the function of the security system periodically.



檢查項目 Items for Inspection

- ➔ 大閘訪客及電梯的影像是否清晰
Clarity of CCTV signals
- ➔ 電話或對講機的通話是否正常
Clarity of the intercom handset or telephone
- ➔ 可否使用電話或對講機開啟大閘門鎖
Whether the door lock at the main entrance of the building can be released with the intercom handset or telephone

若發現系統未能正常運作，請即聯絡屋邨辦事處。
If there are any problems with the security system, please contact the estate office.



氣體裝置 Gas Appliances

公屋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。

Public housing tenants are responsible for the repair and maintenance of gas pipes and appliances.



安全守則 Safety Guideline

- ➔ 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。

Tenants should purchase approved domestic appliances bearing a "GU" mark. Installation of the appliances must be carried out by a Registered Gas Contractor.

- ➔ 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。

A Registered Gas Contractor should be invited to inspect and maintain the service risers and gas pipes every 18 months.



保養和維修 Maintenance and Repair

- ➔ 氣體軟喉須在有效日期屆滿前更換。The flexible pipe must be replaced before the expiry date.

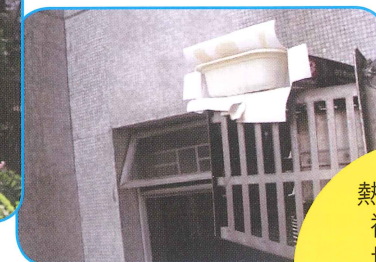
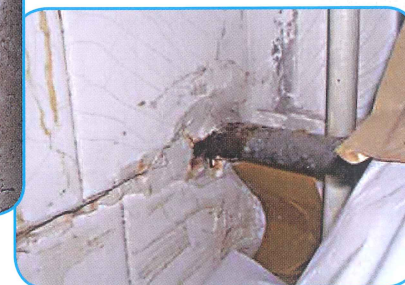
- ➔ 住戶如發覺氣體裝置需要維修或檢查，應立即致電氣體供應商熱線。If in need, please call the gas company hotline for maintenance and inspection.



住戶請注意 Notes to Tenants

- ➔ 住戶如發現以下情況，應立即通知氣體供應商跟進：Please report to the gas company if you spot the following:

氣體喉管
生銹
Rust on
gas pipe



熱水爐煙道
被雜物或
垃圾阻擋
Gas flue of water
heater blocked
by debris



氣體軟喉
損壞
Damaged
flexible pipe

- ➔ 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。

In case of gas leak, tenants should turn off the emergency control valve of the gas meter and open all windows and doors to disperse the gas. Do not use the telephone or operate any electrical devices. Leave the premises at once and dial 999 or call the gas company for help.

窗戶裝置 Window Installations

公共屋邨的窗戶裝置一般包括鋼窗、鋁窗及露台防盜欄柵。由於長期暴露於室外，經歷風化銹蝕，窗身及窗框、窗撐、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。

Window installations in public rental housing generally include steel windows, aluminium windows, as well as burglar grilles on balconies. Long exposure to weather changes and corrosion will lead to different degrees of wear and tear of the sashes, frames, fasteners and hinges of the windows, and both the Housing Department and tenants have the responsibility to take follow-up action and repair the defective windows. Regular maintenance and proper use of the windows can also help minimize the wear and tear and prevent accidents, thus ensuring the safety of the public.



住戶請注意 Notes to Tenants

- ➔ 住戶如要改動固定的鋼窗、鋁窗或露台的防盜欄柵，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。
Tenants who wish to alter fixed steel windows, aluminium windows or burglar grilles on balconies, or install aluminium windows themselves must obtain approval from the Housing Department. Tenants can make enquiries or applications at the estate offices.
- ➔ 鋼窗、鋁窗或露台的防盜欄柵一經改動，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。
Tenants shall be responsible for the future maintenance of all altered steel windows, aluminium windows or burglar grilles on balconies, and any damages or third party liability incurred by the changes or alteration.



常見的維修問題 Common Maintenance Problems

- ➔ 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。
Tenants should report the following problems to the estate office as soon as possible for early maintenance by the Housing Department.

窗戶的防漏膠日久失效，導致窗框及牆身的接合處出現裂縫或滲漏
Defective rubber gaskets over time lead to cracks or leakage in joints between window frames and walls



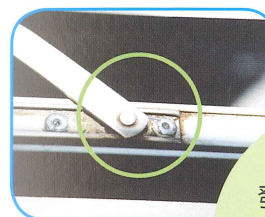
鋼窗窗鉸出現銹蝕
Rusty hinges of steel windows



窗身變形
Deformed window sashes



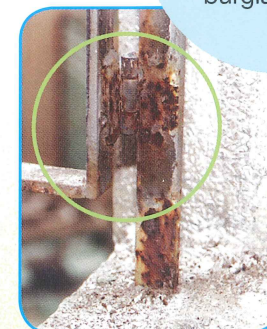
鋁窗窗鉸拉釘發霉或螺絲鬆脫
Mouldy rivets or loosened screws of aluminium window hinges



防盜欄柵鉸嚴重銹蝕或鬆脫
Seriously rusty or loosened hinges of burglar grilles



防盜鐵柵支柱嚴重銹蝕
Seriously rusty supports of burglar grilles



防盜欄柵變形
Deformed burglar grilles





日常使用及保養小貼士 Tips on Daily Use and Maintenance

窗戶安全，人人有責。住戶除小心使用窗戶外，更應該：
All tenants have the responsibility to keep their windows safe. Apart from proper use of the windows, tenants should also take note of the following:

- ➡ 經常清理窗鉸槽上的污垢及灰塵。
Remove the dirt and dust on the sliding tracks frequently.
- ➡ 定期 (大約每半年) 為窗鉸加添適量的潤滑油。
Lubricate the hinges regularly (around every six months).
- ➡ 定期為鋼窗和防盜欄柵油漆翻新。
Re-paint the steel windows and burglar grilles regularly.
- ➡ 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。
Do not hang any objects (like clothes) on the windows to avoid putting additional pressure on the hinges.
- ➡ 在抹窗時，切勿在窗戶上施加壓力，以免窗鉸不堪負荷。
Do not impose any pressure on the windows when cleaning them to prevent the hinges from being overloaded.
- ➡ 如發現玻璃壓條鬆脫或玻璃片破裂，應立即更換。
Replace any loosened glazing beads or broken glass panes immediately.

