

## 觀塘區公共屋邨管理問題

### 目的

本文件旨在整合委員對觀塘區公共屋邨管理問題的意見。

### 背景

2. 房屋及發展規劃委員會通過由秘書處以書面形式收集觀塘區內的公共屋邨管理問題，並轉交相關部門跟進。各委員的意見及部門的回覆載於附件一。
3. 請委員備悉有關文件。

觀塘區議會秘書處

2024 年 7 月

**觀塘區公共屋邨管理問題**

	議員	意見	負責部門	跟進行動
1	柯創盛議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 加強雲漢邨滅蚊控鼠工作。</li> <li>● 加強雲漢邨邨內綠化(修剪野草)。</li> <li>● 翠屏(南)邨更換水管工程進度欠佳。</li> </ul>	房屋署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 雲漢邨辦事處已加強滅蚊/滅鼠措施，包括增加每日巡查及清潔屋邨公眾地方和設施、清理垃圾房、每星期噴灑蚊油/蚊霧、清理雜草、堵塞鼠洞、安排人員加強夜間巡查、在各處擺放鼠餌及捕鼠器，並聘請專業防治蟲鼠公司在邨內進行額外滅鼠工作等。</li> <li>● 雲漢邨辦事處已加強執行各項日常清理雜草工作，包括每日清理花槽和屋邨範圍內斜坡、適時移除枯萎植物和野生植物、定期巡察等，確保植物健康生長。</li> <li>● 截至 2024 年 6 月，翠屏(南)邨更換水管工程大約完成了 40%。有關工程如期進行中，預計完工日期不變，將於 2026 年第二季完成。</li> </ul>
2	許有為議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 要求再加強安達邨樓層間清潔，除了用打磨機外，要加強掃走樓層的塵埃及垃圾，此外要定期抹牆身及走廊的窗，再者有部分樓層的污漬可以磨走的也請加強清理。</li> <li>● 要求增設冷氣滴水檢查工具，減少入屋，減低對居民的影響。</li> <li>● 要求重鋪仁達樓地下羽毛球場及乒乓球地毯(已經</li> </ul>	房屋署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 物業服務辦事處(辦事處)已安排清潔員工加強樓層的清潔工作，除每月用打磨機清理樓層地面的污漬外，更會於事前清掃樓層的塵埃及垃圾，加強清潔效果。另外，辦事處已安排清潔員工加強清抹樓層牆身及走廊的鋁窗。</li> <li>● 辦事處已增設強力的手提電筒，以便保安員可在深夜時分，在外圍視察冷氣機滴水情況，以避免進</li> </ul>

		<p>用了 8 年)。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 加強善達樓對出梯台綠化。</li> <li>• 安達露天停車場入閘機已使用多年而且風吹雨打，且損壞(對講機壞、黑屏等情況)，希望能夠作出更換。</li> </ul>		<p>入住戶單位視察造成滋擾。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 辦事處已將有關要求向房屋署工程組反映，工程組正跟進中。</li> <li>• 辦事處就有關梯台綠化事宜曾向房屋署園藝組(下稱「園藝組」)反映及查詢於該位置進行花圃美化的可行性，惟「園藝組」表示由於梯台位置並非平地，而且已植有樹木，故此該位置不會納入房屋署園藝組的花圃美化工程活動。縱然如此，辦事處已安排邨內園藝工人於善達樓的梯台進行修剪工作，以加強層次感。</li> <li>• 由 2024 年 7 月 1 日起安達邨停車場的管理事宜已由「安滿停車場有限公司」(下稱「安滿」)接管。辦事處正與「安滿」跟進露天停車場入閘機的損壞情況。</li> </ul>
3	林瑋議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 加強清潔(樓層)，監管前線是否清潔到位。</li> <li>• 加強邨內保安，針對多出口屋邨，例如安泰邨、地下高層和地下出入口。</li> <li>• 加強蚊蟲鼠蚊消滅工作(街市、樓座平台及花槽)。</li> <li>• 縮短維修排期時間。</li> <li>• 加強打擊高空擲物(要求增撥資源)。</li> <li>• 加強前線物業管理對罪案應付培訓，提升敏感度。</li> <li>• 加強蚊鼠消殺，特別針對樓層垃圾房。</li> <li>• 增加夏季植被修剪次數。</li> </ul>	房屋署	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安泰邨清潔承辦商每月均會按序清洗各座樓宇，包括樓層、走廊及後樓梯等，屋邨辦事處職員亦已加強巡查，密切監察及督促清潔承辦商必須妥善執行邨內各項公眾地方清潔工作，以確保屋邨環境衛生良好。</li> <li>• 安泰邨 11 座樓宇均設有 24 小時監控閉路電視系統，連接地下大堂護衛櫃台及保安控制室，監控各座出入口情況及提供即時支援，而每個出入口亦已安裝保安密碼鎖，並會定期更改保安閘密碼。為了加強管理及鞏固安保，屋邨辦事處除了要求保安員嚴格執行訪客登記外，亦會因應需要於繁忙時段增加巡邏次數，或派員駐守在人流較多的地方或樓宇出入口等範圍。此外，各座大堂亦已張貼通告，提醒住戶不應向外人透露保安密</li> </ul>

			<p>碼、慎防陌生人尾隨進入大廈，以及如在大廈範圍遇見可疑人士，可即時通知屋邨辦事處/警方跟進。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>安泰邨辦事處除了持續執行各項日常防蚊蟲/防鼠工作，例如定期施放蚊油/蚊沙、噴灑蚊霧、確保蚊子陷阱器運作正常、並在各處擺放鼠餌及捕鼠器等，加強巡視、清理垃圾/積水，確保邨內環境狀況良好。此外，辦事處在 2024 年 1 月份至 6 月份期間，更積極展開「屋邨清潔大行動」、「屋邨滅鼠行動」及滅蚊工作，包括舉行了兩次聯合清潔行動，合共五次安排滅蟲公司到安泰邨進行巡查及防鼠滅鼠工作，以及於 2024 年 1 月 5 日、1 月 29 日、2 月 28 日、3 月 12 日及 6 月 27 日聯同食環署在邨內進行巡查工作，並向居民派發防鼠、滅鼠及滅蚊宣傳單張，鼓勵居民共同保持屋邨清潔。同時，鑑於安泰邨於 2024 年 6 月份內新增 7 部智能廚餘回收機，辦事處亦已指示清潔承辦商加強相應範圍的滅蟲、防蚊/防鼠工作。</li> <li>一般而言，安泰邨辦事處職員如遇到突發維修情況時(如爆水管/停水/停電/升降機故障等)，會立即聯絡相關保養服務承辦商到場緊急處理及維修。然而，維修時間主要視乎項目種類、損毀情況及所需維修物料/零件供應情況而定。辦事處會督促各個設施保養服務辦商盡量縮短施工時間及備存一些常用的維修零件、配件和物料，以便盡快完成維修。</li> <li>安泰邨現時共有 4 套便攜式高空擲物監察系統用於重點監察和阻嚇高空擲物。因應議員的建議及</li> </ul>
--	--	--	--

				<p>為進一步防控高空擲物，辦事處現時正安排增加採購 1 套便攜式高空擲物監察系統，用於重點監察和偵查明泰樓近遊樂場範圍內的情況，亦會適時作出檢討及更改高空擲物監察系統位置的安排。此外，辦事處亦會安排高空擲物巡查隊每月到安泰邨執行打擊高空擲物巡查行動，若有需要，會要求增加巡查次數。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 安泰邨辦事處已要求保安服務承辦商加強向前線保安員提供適當的培訓，包括遇到罪案/突發情況時應有的緊急處理程序及應變措施等，以提升前線人員的物業管理知識和技巧，確保服務質素。此外，辦事處亦會與警民關係組保持緊密聯繫，提醒保安員防範罪案發生。</li> <li>• 安泰邨清潔承辦商每日均會清洗各個垃圾收集站、地下垃圾房及樓層垃圾房，辦事處職員亦會加強巡查有關地點，確保垃圾桶蓋好及環境清潔衛生，並指示清潔承辦商需定期進行防鼠及殺滅蚊蟲的工作。</li> <li>• 隨著植被在夏季生長旺盛，安泰邨辦事處已加緊巡視邨內花槽、平台及斜坡的植被生長的情況及密度，每月額外增加兩次修剪工作，並會優先處理比較接近民居的平台綠化植物，以防蚊蟲滋生影響附近住戶。</li> </ul>
4	譚肇卓議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 彩德商場超市已停止營運，對市民造成生活不便。</li> <li>• 了解現時招租情況及跟進情況。</li> </ul>	房屋署	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們明白居民對超級市場的需求殷切，考慮到疫情後市民消費模式的轉變和零售業務發展方向的調整等因素，商業樓宇支援服務組會繼續採取靈活和市場主導的租賃安排，因應市場需求，聯絡具潛力及迎合居民需要的商戶承租，以提供切合</li> </ul>

				居民所需的行業，並考慮引入其他零售及服務行業，以順應市場趨勢和照顧居民需要，為居民和社區提供適切和多元化的購物選擇和服務。
5	余嘉明議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>牛頭角上邨內洗手間環境衛生欠佳及地面長期積水，要求作出改善及加強清潔。</li> <li>牛頭角上邨內照明設施及行人路損壞等，維修工程進度緩慢。</li> <li>牛頭角上邨內平台經常聚集打紙牌及吸煙人士，影響路經的居民及環境衛生。</li> <li>牛頭角上邨內多條喉管生鏽，鐵鏽滲水影響地面整潔及部份公共設施。</li> <li>要求牛頭角上邨常榮樓側山坡，加強清理花槽雜物及垃圾，杜絕鼠患及蚊患。</li> <li>牛頭角上邨常興樓地下正門導管房經常傳出臭味，要求加強導管房內整潔。</li> </ul>	房屋署	<ul style="list-style-type: none"> <li>辦事處已加強清潔洗手間，亦已安排於洗手間擺放滾筒式吹風機。現時洗手間的衛生狀況已有所改善。</li> <li>部分照明設施及行人路損壞等維修項目，因受天氣影響而未能即時完成維修。辦事處會於情況許可下盡快完成各項維修工程。</li> <li>就牛頭角上邨平台附近位置有聚集打紙牌及吸煙人士，辦事處除了已委派員工加強巡邏外，亦與警方採取聯合行動到現場視察。辦事處已應警方建議，於現場張貼打擊聚賭及不准吸煙的橫額，有關情況現時已有所改善。</li> <li>辦事處已檢測邨內的喉管狀況，並已制定喉管更換計劃。現時部分喉管已完成更換工程，辦事處會繼續檢視有關計劃進度。</li> <li>辦事處除了已加強修剪植物及清理積水外，亦已加強清理花槽垃圾及執行滅蚊及滅鼠行動。辦事處會繼續跟進山坡的清潔情況。</li> <li>辦事處職員已到有關位置視察及清理，現時情況已有所改善。辦事處會繼續監察並跟進。</li> </ul>
6	關堅榮議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>關於油麗邨垂直綠色綠化問題，位於近豐麗樓的對出的行人天橋走廊及卓麗樓油塘道旁的綠化屏障垂直綠化植物出現泥土貧瘠，植物枯死的情況。有勞房署同事調查和評估，恢復綠化植物的添置或其他調整。</li> <li>另一方面，近翠麗樓對出的大樹樹根導致地面凸</li> </ul>	房屋署	<ul style="list-style-type: none"> <li>系統的初步檢查，發現有關系統不能正常運作，但有關設備位於較高位置，因此現正安排工作台就有關設備作詳細檢查及維修，暫定於7月5日或之前可以解決自動灌溉系統的供水問題。完成系統修復工作後會安排種植新的植物，預計於8月內完成。</li> </ul>

		<p>起(雖然設有屏障)，令途人出入不便。有勞房署盡快調整修整路面。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 部分邨內的休憩設施的維修進度，是否有安排到日子進行維修。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 近翠麗樓對出地面已完成維修工作。</li> <li>• 由於該些休憩設施需要進行更換，辦事處正在草擬標書，將於 8 月進行招標，並預計於 2024 年 12 月或之前完成更換該些休憩設施。</li> </ul>
--	--	---	--	--