租置屋管理維修差 房署設諮詢隊救路

房屋署出售公屋十一年，三十九個租置屋邨俱已成立業主立案法團，公屋業主「當家作主」負責管理，不過，公屋法團因為擔心日後「有事時無錢」，寧願暫緩修葺保養。據了解，四成租置屋邨甚至從無動用過房署注入的維修基金。房署近日成立「租者置其屋計劃諮詢隊」，並「度身訂造」專用教材，未來兩年，落邨分享屋邨維修保養與管理心得，希望業主明白維修保養其實是投資，長遠有利物業升值。

本報記者　梁少儀

租置計劃推出至今，整體出售率爲六成四，賣出十一萬七千九百個單位，房署在每邨注入相當於每戶一萬四千元的維修基金，應付屋邨售後十年大型維修工程，每個維修基金數以千萬甚至億元計。不過，據了解，維修基金大多使用率不高，四成甚至從無動用過，款額一直在銀行戶口滾存。

有法團「攬住錢唔敢用」

房屋署物業管理總經理廖敬良接受本報記者訪問時坦言，有些公屋法團確實有「攬住錢唔敢用」的心態，擔心日後有重大維修，現在不敢多花錢。法團聘用的物業管理公司雖大多曾管理公屋，但說服法團採用房署管理標準，未必容易，「例如水泵一般壽命十年，房署八年就檢查，工程師計算維修好些，抑或換新的化算，但法團可能想慳錢，繼續維修繼續用。」

有些情況則是法團知識有限，倚靠管理公司監督承辦商，廖敬良稱：「曾有個別公屋業主向傳媒投訴，物業管理或服務承辦商表現欠佳，例如延誤修葺工程及過度修剪樹木。」

廖敬良說，老牌屋苑如太古城、美孚新邨等，樓齡數十年，但交投活躍，物業保值，與保養良好有關。租置屋邨有六萬五千四百個單位未售出，房署整體持有三成六業權，但屋邨管理委員會十二名成員中，房署代表身爲業主之一，只佔一票，「有時要嗌到聲嘶力竭」。

落邨辦研討會交流心得

房署認爲租置屋邨整體管理尚有改善空間，最近便成立一支「租者置其屋計劃諮詢隊」，爲期兩年，三名隊員包括屋宇裝備工程師、屋宇保養測量師和房屋事務經理。諮詢隊有兩大任務：第一是六個月內製成租置屋邨專用教材，包括手冊與光碟，介紹房署的公屋管理要求，分發到公屋法團與上載房署網站。第二是探訪三十九個屋邨管委會，並舉辦研討會交流心得，廖敬良表示，相信有諮詢隊與教材輔助，在屋邨講授良好屋邨管理維修便較容易。

房署預算，諮詢隊兩年運作開支爲七百六十萬元，包括三名隊員的員工成本六百八十八萬元，以及製作教材和公開研討會費用七十二萬元。房署將於二〇一一年初檢討成效，決定是否繼續需要諮詢隊。

「租置計劃諮詢隊」教材主要內容

範　疇	項　目
安全事宜	1.升降機保養
	2.電力裝置
	3.消防系統
	4.氣體安全
	5.結構安全和修葺
	6.斜坡與擋土牆
	7.窗戶
	8.修葺外牆內牆
	9.遊樂場設施
	10.簷篷與高空工作安全
公用地方改善工程	1.更新升降機
	2.提升閉路電視系統
	3.土木工程
	4.其他和樓宇相關的工程，例如水管裝置和排水設施
室內維修改善工程	1.住宅單位內重鋪電線
	2.混凝土剝落修葺
	3.滲水維修
	4.其他和樓宇相關的工程
管理事宜	1.管理委員會如何有效運作
	2.採購服務良好守則
	3.對服務供應商的監察和服務品質控制
	4.與工程相關管理問題
	5.展開大型維修工程時動用維修基金的規則

▲所有租置屋邨俱已成立業主立案法團
▶房署物業管理總經理廖敬良稱，租置屋邨整體管理尚有改善空間

特稿 修樹欠經驗變過度砍伐

公屋管理除了樓宇維修保養外，屋邨內通常林立着的大樹，如何適當保養，也是一門學問，近年便發生租置屋邨過度砍伐樹木的事件，惹起社會譁然。長春社認爲，莫說公屋業主，物業管理公司也未必知道何謂適當修剪，建議房屋署在爲租置屋邨編制的教材，應該教授監管樹木承辦商的竅門。

▲租置屋邨之一、屯門良景邨在〇六年的過度砍伐樹木事件，引起公眾嘩然　（長春社圖片）

長春社保育經理蘇國賢稱，屯門良景邨在〇六年發生的大規模將樹木去頂事件，最爲嚴重，〇七年底南昌邨也發生類似事件。

這兩個都是租置屋邨，不是房署管理，法團希望修剪樹木，物業管理公司安排聘請承辦商，而修剪工人知識不足，變成過度砍伐。蘇國賢說，當時了解發現，不只法團業主，有物業管理公司人員也不認爲砍伐有問題。「當時落去屋邨，物業管理公司的負責人也說，樹是要這樣斬。」

蘇國賢歡迎房署爲租置屋邨編寫「度身訂造」的屋邨管理教材，建議在指引內加入樹木管理的知識，避免胡亂修剪事件再發生。他舉例說，屋邨若發出修剪樹木合約，標書應訂明修剪樹木數量與規模、修剪方法，例如成熟樹木一年內不應剪超過一成半，兩成半是極限，以及修剪後樹木應有模樣，若承辦商違反規定，有標書文件爲憑，法團可追討承辦商。

蘇國賢表示，不只租置屋邨，居屋近年也有發生過度砍伐事件。房屋署物業管理總經理廖敬良稱，教材上載房署網站後，相信其他屋苑的業主也有興趣查閱，應用到自己的屋苑管理。

配戴 麗明珠 100%優質真髮
Hair Piece 局部型真髮
充滿信心 • 姿采再現
自然　輕巧　方便
局部型真髮
您的最佳首選 • 最佳配搭
麗明珠 男女裝 局部型真髮、髮套
適合頭頂有較多白髮及灰白髮的人士使用，配戴後可延遲染髮，並且可減少頭肉敏感，有助頭髮健康生長；手工精巧，款式創新，令您信心重現，加上優質服務態度，力臻完美，贏得顧客一致口碑。
嶄新設計
A　B　C
*局部型真髮 的配戴方法，十分簡易
特備多款全真髮套設計任君選擇
適合下列情況使用
頭肉分界稀疏及頭頂稀疏
髮質幼細捲曲及頭肉分界稀疏
荷爾蒙分泌失調或遺傳性脫髮
• 頭頂局部稀疏　• 斑禿及半禿
• 前額髮線向後移　• 醫療性暫時脫髮
營業時間
星期一至五：11:30 am - 7:30 pm
星　期　六：11:30 am - 3:30 pm
星期日及公眾假期休息
2722 7924
優質保証 歡迎查詢
特備 精美小禮子 歡迎索取
麗明珠真髮中心 Beauti Hair Centre
九龍尖沙咀金馬倫道 23-25A 金馬倫廣場 16字 B&C 室

「血滴子」拆葵涌焚化爐

速度快三倍 人手少一半

【本報訊】**記者陳耀強報道**：已停用十二年的葵涌焚化爐，其一百五十米高的主煙囪終於拆卸。而土木工程拓展署亦以嶄新方法，將一台一百七十米高的吊機，配合預製鋼鐵保護網及切割機構成的「港產血滴子」，在煙囪頂部展開切割，以防物料下墮及塵埃飄揚。「血滴子」實行「刀仔鋸大樹」，分六十次切割煙囪，預計拆卸須時約三個月，年底前完工。據悉，新方法較傳統需時九個月快三倍，人手亦較以往減少一半。

主煙囪拆卸年底前完工

土木工程拓展署斥資一億九千萬元，於七月起，爲一九九七年五月已停用的葵涌焚化爐主煙囪進行拆卸工程，今年年底前完工；而葵涌焚化爐主樓及相關建築物的拆卸，已於今年六月完工。整個工程預計於二〇一二至一三年間完工。

主煙囪高度達到一百四十八米，最大直徑爲十二米，煙囪內亦有四條高達一百五十米的煙導管。由以往地處偏遠，時至今日已毗鄰通往機場重要幹道的青葵公路，如使用傳統的爆破或撞擊式拆卸，一旦發生意外，後果將不堪設想。

土木工程拓展署爲此由外國引進一台荷載量達六百噸的履帶式吊機，其吊臂長達一百六十八米；另外，將配合一套由港人自製的預製鋼鐵保護網及電動鑽石切割機所構成的「港產血滴子」，將煙囪逐件切除。

土木工程拓展署副署長葉桂恆說，採用預製鋼鐵保護網可以防止塵埃飄揚及物料下墮。其原理是用吊機把保護網吊到煙囪頂部，將煙囪套緊，然後以電動切割機將煙囪橫向切開。

據了解，「血滴子」每次可切除深度一點四米至三點五米的組件，其重量由二十五噸至一百八十噸不等，愈低的煙囪組件會愈重，而每拆除一件組件平均須時一天。署方預計須要以「刀仔鋸大樹」方式，把煙囪切割爲六十節始能完全拆除，預計需時三個月。葉桂恆表示，新方法所用時間，較一般傳統拆卸方法所需的九個月時間快半年。

葉桂恆表示，此方法於去年拆除堅尼地城焚化爐時亦有使用，但該焚化爐的高度卻只有六十米。另外，以往用傳統方法拆煙囪，需約四十至五十名工人，但採用新方法則只須要二十人，較以往減省一半人手。

由於吊機身高達一百七十米，工程容易受天氣影響。葉桂恆說，如果風速達到每秒十米，該機器即要停止運作。而工地內亦有閉路電視監察機器運作。

移走煙囪後，署方將會清除地下污泥，而部分拆卸物料將會回收作爲路基、石料或環保磚。對於焚化爐及主煙囪內含有有毒化學物二噁英，葉桂恆說，煙囪內含的二噁英數量很少，而拆除前亦已進行除污工作。

爭議多年遲遲未動工

特稿

葵涌焚化爐停用多年，爲何仍然聳立於車來車往的葵涌，成爲一道「風景線」？對此，土木工程拓展署解釋，焚化爐停用多年來，由計劃拆卸至〇六年決定拆卸整個焚化爐的方法，當中經過環評報告的審批，以及用何方法拆除該個含有毒二噁英的龐然大物。而現時，規劃署亦正研究該土地在拆卸後可能的土地用途。

港英政府於一九九七年五月停用葵涌的焚化爐。而香港回歸祖國後，特區政府亦隨即於一九九八年準備有計劃地拆除葵涌焚化爐及其主煙囪工程。同年，港府即向環保署申請進行環評，並請顧問進行研究。

土木工程拓展署副署長葉桂恆向記者解釋，政府早於〇二年向環保署提交環評報告，翌年署方即批准進行拆除煙囪工程，然而內部卻就先拆除主樓建築物或主煙囪爆發爭議。

拆樓方案一直議而不決，葉桂恆表示，至〇六年，政府終決定拆除主樓、焚化爐、主煙囪及其污染物的具體方案，並於〇七年起動工進行。他還透露，規劃署現正研究該幅位於青葵公路旁，毗連藍巴勒海峽的土地，日後的可能發展用途。

港產「血滴子」正把煙囪從高處吊落地面　（本報攝）

*大連記者站 大連市西崗區黃河路外經貿大廈7樓 TEL/FAX:(411)83766199 *浙江辦事處 杭州市環起路139號天安假日公寓2幢2401-2402室 TEL:(571)87151210FAX:(571)87151213 *江蘇辦事處 南京市廣州路188號蘇寧環球大廈2117室 TEL:(25)83243655 FAX:(25)83248656 *湖北辦事處 武漢市漢口建設大道702號武漢房地產交易大廈2303室 TEL:(27)85761656 FAX:(27)85560732 *中國證券採訪部 深圳市南山區東濱路66號 TEL/FAX:(755)26419058 *河南辦事處 鄭州市鄭東新區CBD內環路2號中油新澳大廈1406室 TEL:(371)65585233 FAX:(371)65585427 *四川辦事處 成都市人民南路四段511-1號新華苑D棟2單元303室 TEL:(28)65658258 FAX:(28)85557928 *陝西辦事處 西安市新城區陝西省政府辦公廳白樓508室 TEL:(29)87291924FAX(29)87294162 *山西辦事處 太原市府西街9號王府大廈A座19-D TEL:(351)3377302 FAX:(351)3377302 *海南辦事處 海南省海口市龍昆北路38號宇航大廈918室 TEL:(898)66735188 FAX:(898)66735388 *本報紐約辦事處 43-18 Main Street, Apt. 11E, Flushing, New York, NY11355, U.S.A. TEL:(+1)718-353-3656 Elexc(+1)419-793-0657 *倫敦辦事處 12 York Road, New Southgate, London N11 2TG U.K. TEL4420-8888226 FAX:4420-88893668