

公共租住屋邨的 升降機及自動梯保養和現代化工程

摘要

1. 香港房屋委員會(房委會)的其中一項工作目標，是要致力締造長者宜居及無障礙的屋邨環境，照顧不同年齡及身體能力的居民的需要。升降機及自動梯能方便公共租住屋邨(公共屋邨)居民出入。截至2023年6月30日，房屋署負責管理分布於193個公共屋邨的大約774 500個租住公屋單位，並保養6 056部升降機及277部自動梯。由房屋署保養的升降機及自動梯以定期保養合約的方式，交由相關升降機或自動梯(升降機／自動梯)品牌的原製造商／安裝者負責保養(即原廠保養)。截至2023年6月30日，公共屋邨升降機及自動梯的定期保養合約分別有11份和9份，2022–23年度的保養總開支為7.632億元。

2. 自1988年起，房委會為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2018–19至2022–23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，房委會根據機電工程署(機電署)的建議，分別自2020及2018年起為升降機及自動梯進行安全改善工程，為它們加裝最新的安全裝置。審計署最近就公共屋邨的升降機／自動梯安全進行審查。

升降機及自動梯保養

3. **需要繼續加強升降機及自動梯的可用性和監察措施** 根據定期保養合約，若升降機／自動梯出現任何故障，承辦商須到場查明原因，並在工作日誌作出記錄。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(31 364宗的0.7%)和25宗(1 539宗的1.6%)個案導致服務暫停超過兩天。審計署分析了該219宗升降機及25宗自動梯的故障，發現：(a)有3部升降機暫停服務超過60天，介乎72至89天不等；及(b)有7部升降機曾於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(第2.2及2.3段)。

摘要

4. **分區保養辦事處和物業管理服務公司 (物管公司) 所進行的評估覆蓋範圍不足** 由承辦商提供的升降機／自動梯保養服務包括日常保養、季度檢查、定期檢驗、安全設備滿載試驗、制動負載測試及緊急召喚服務和修理。根據房屋署的檢查指引，分區保養辦事處和物管公司負責升降機／自動梯承辦商的日常監察工作，其職責包括每年為所有升降機進行例行評估和半年評估，以評估其狀況。審計署發現截至 2021 和 2022 年的 12 月 31 日，分別有 5 829 和 5 891 部升降機應進行例行評估和半年評估，但在 2021 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。當中有 3 部升降機在這兩年均沒有進行任何評估 (第 2.7、2.14 及 2.15 段)。
5. **由房屋署總部人員進行的檢查有可予改善之處** 房屋署表示，為了讓總部監察承辦商表現，屋邨管理處轄下的統括服務小組 (統括小組) 會進行突擊巡查及升降機額外檢查。在 2022 年 1 月至 2023 年 4 月期間，統括小組共進行了 27 次突擊巡查和 8 次升降機額外檢查 (第 2.16、2.18 及 2.20 段)。審計署的審查發現以下不足／可予改善之處：
- (a) **突擊巡查** 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。在該 27 次突擊巡查當中：(i) 其中一個個案，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，但就其餘 26 個個案，分區保養辦事處／物管公司則花了 7 至 128 天 (平均為 30 天) 才發出完成通知書給統括小組；及 (ii) 有 10 次突擊巡查共涉及 83 個問題，當中 13 個 (83 個的 16%) 問題在發出完成通知書時其實仍未獲得糾正／跟進。截至 2023 年 9 月，13 個問題中有 11 個已獲得糾正，至於兩個涉及改善工程的問題，則會在進行現代化工程時跟進 (第 2.18 段)；及
 - (b) **升降機額外檢查** 當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，統括小組便會進行升降機額外檢查。審計署審查了該 8 份升降機額外檢查報告和相關的完成通知書，發現在 6 次檢查共涉及的 113 個問題當中，有 20 個 (113 個的 18%) 問題在分區保養辦事處／物管公司發出完成通知書時其實仍未獲得糾正。截至 2023 年 9 月，20 個問題中有 19 個已獲得糾正，至於餘下一個涉及改善工程的問題，則會在進行現代化工程時跟進 (第 2.19 及 2.20 段)。
6. **由升降機巡查小組進行的檢查有可予改善之處** 獨立審查組組長之下設有升降機巡查小組，負責進行獨立巡查。在完成每次獨立巡查後，巡查小組會發出問題／尚未處理項目清單給分區保養辦事處／物業管理服務小組 (物管小組)，以供

摘要

跟進，並會要求在 30 天內回覆。巡查小組會按月發出催辦信給未曾回覆的分區保養辦事處／物管小組。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 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，有違程序手冊內的指引 (第 2.21 及 2.22 段)。

7. **需要提醒承辦商遵守定期保養合約中有關提交季度檢查報告的要求** 根據定期保養合約，承辦商須向房屋署提交每部升降機／自動梯的季度檢查報告，載列其負責保養的升降機／自動梯狀況。審計署留意到，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 (涉及 8 個升降機／自動梯承辦商)，延遲時間介乎 1 至 203 天不等 (平均為 48 天)。審計署亦審查了升降機／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，留意到當中 32 份報告 (73%)，註冊升降機／自動梯工程師未有在報告中核證有關升降機／自動梯是否安全、令人滿意和可供使用，有違定期保養合約的條文。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 (第 2.25 至 2.27 段)。

8. **需要監察所有主要保養項目的檢查次數** 根據機電署於 2021 年發出的《升降機工程及自動梯工程實務守則》，升降機／自動梯承辦商應向負責人解釋保養時間表，當中列明進行定期保養時必須檢查的全部保養項目和檢查次數，供負責人參考。在進行升降機定期保養時，有 8 個主要項目必須檢查。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記錄 (從每個承辦商抽查 1 部升降機)，發現有 6 個升降機承辦商未能完全按照保養時間表符合全部 8 個主要項目的檢查次數 (第 2.31 及 2.32 段)。

升降機現代化計劃

9. **需要加強記錄決定升降機更換工程優先次序的理據** 按照現代化計劃，房委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，並制定現代化工程的優先次序。每個曆年結束時，分區保養辦事處／物管公司會為服務年期達 25 年或以上的升降機擬備技術評估報告，以評估這些升降機是否有現代化的迫切需要。有關報告會提交給升降機現代化工程技術評審委員會 (技術評審委員會)，以提出現代化計劃建議，有關建議其後會提交給維修規劃及檢討委員會審批。技術

摘要

評審委員會在 2023 年 2 月舉行會議，討論 2024–25 年度的暫定現代化計劃，審計署審查了該次會議的記錄（包括 986 部升降機的技術評估），發現：(a) 技術評審委員會接納分區保養辦事處／物管公司的提議，把全部所提議的 55 部升降機納入 2024–25 年度暫定現代化計劃；及 (b) 在其餘 931 部未獲分區保養辦事處／物管公司提議納入暫定計劃的升降機中，有 36 部亦獲納入暫定計劃內，但技術評審委員會的會議記錄並沒有記載其理據（第 3.2、3.5、3.6 及 3.8 段）。

10. **部分老化升降機未被納入 2024–25 年度或之前的現代化計劃** 截至 2023 年 6 月 30 日，有 104 部由房屋署保養的升降機服務年期已達 35 年或以上。儘管全數 64 部位於住宅樓宇的升降機已計劃於 2024–25 年度或之前進行現代化工程，但在 40 部位於非住宅樓宇而其服務年期達 35 年或以上的升降機當中，有 35 部並未有計劃於 2024–25 年度或之前進行現代化工程。在該 35 部老化升降機中，有 33 部已初步定於 2025–26 至 2031–32 年度按現代化計劃進行更換，而有兩部則並未納入現代化計劃。審計署留意到，該兩部升降機（升降機 A 及 B）位於某公共屋邨的商場 A，於 1978 年安裝，截至 2023 年 6 月 30 日的服務年期為 46 年。2020 年 11 月，屋宇署就商場 A 關於《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）的消防安全改善建議給予意見。2021 年 12 月，屋宇署原則上接納房屋署把升降機 A 改裝為消防員升降機的建議。房屋署表示，為了提供消防員升降機，該署已計劃進行大型改善工程，並同時透過進行局部現代化工程，為升降機 A 提供安全改善裝置。項目小組會進一步檢討在商場 A 進行局部現代化工程的範圍，配合消防安全改善工程，並制訂推行計劃（第 3.9 及 3.10 段）。

11. **升降機因進行現代化工程而長時間停用** 由於升降機承辦商負責升降機更換（及小型建築配合工程），而地區定期合約承辦商則負責建築工程，兩者需進行多次工地移交。自 2013 年起，房屋署已推行現代化工程的簡化程序，減少工地移交的次數，旨在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。審計署分析在 2018–19 至 2022–23 年度期間完成現代化工程的 238 部升降機的停用時間，並留意到：(a) 有 1 部（0.4%）升降機停用了 7.5 個月或以下；(b) 有 188 部（79.0%）升降機停用了超過 7.5 至 10.5 個月；及 (c) 有 49 部（20.6%）升降機停用了超過 10.5 至 14.5 個月。此外，在該 238 部升降機中，有 190 部（80%）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了 2 至 169 天（平均為 32 天）（第 3.18 至 3.20 段）。

12. **需要在取得准用證後盡快恢復升降機服務** 新升降機裝置完工後應向機電署申領准用證，才能開放給公眾使用。審計署比較了 238 部於 2018–19 至 2022–23 年度期間完成現代化工程的升降機的實際服務恢復日期及准用證發出日期，發現：

摘要

(a) 有 12 部 (5%) 升降機在准用證發出當日恢復服務；(b) 有 47 部 (20%) 升降機在取得准用證後 1 至 10 天內恢復服務；(c) 有 149 部 (63%) 升降機在取得准用證後 11 至 30 天內恢復服務；及 (d) 有 30 部 (12%) 升降機在取得准用證後超過 30 天才恢復服務 (第 3.21 段)。

其他升降機及自動梯安全改善措施

13. **升降機安全改善工程方面有可予改善之處** 房委會於 2020 年按照機電署的指引展開升降機安全改善工程，為由房屋署保養的升降機安裝 3 種最新的安全裝置 (即雙重制動系統、防止機廂不正常移動的裝置和防止機廂向上超速裝置)。在升降機安全改善工程於 2020 年展開之前，有 3 685 部升降機並未全面配備該 3 種最新的安全裝置。房屋署選出 1 871 部升降機作為優先項目，於 2031–32 年度或之前進行改善工程 (第 4.2 及 4.4 段)。審計署留意到：

- (a) 截至 2023 年 6 月 30 日，該 1 871 部升降機中有 318 部 (17%) 升降機已完成改善工程 (第 4.4(a) 段)；及
- (b) 根據 2019 和 2020 年升降機安全改善工程試驗項目的結果，每部進行改善工程的升降機通常需停用約 4 至 6 個星期。截至 2023 年 6 月 30 日，在已完成升降機安全改善工程的 318 部升降機中，有 52 部 (16%) 需超過 6 個星期才能完成改善工程 (第 4.5 段)。

14. **需要按照房屋署訓令適時為自動梯進行定期檢修** 房屋署於 2003 年對所有自動梯實施定期檢修規定，要求完全拆開自動梯以進行清潔、檢查、檢驗和更換任何過度磨損的移動部件。每部自動梯須於合約所訂明的保養期完結後 3 年進行檢修，後續檢修則通常每 3 年一次。雖然兩次檢修相隔的時間可以調整，但在任何情況下不得超過 6 年 (第 4.9 段)。審計署審查截至 2023 年 6 月 30 日由房屋署保養的 277 部自動梯的定期檢修工作，發現：

- (a) 有 81 部 (29%) 自動梯在保養期結束後只進行了一次檢修，其中 74 部 (81 部的 91%) 自動梯在保養期結束超過 3 年後進行檢修 (第 4.10(b) 段)；及
- (b) 有 131 部 (47%) 自動梯在保養期結束後進行了兩次或以上檢修，其中 76 部 (131 部的 58%) 及 16 部 (131 部的 12%) 自動梯的最近一次檢修分別在上次檢修後超過 3 年至 6 年內及超過 6 年才進行 (第 4.10(c) 段)。

摘要

審計署的建議

15. 審計署的建議載於本審計報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議房屋署署長應：

升降機及自動梯保養

- (a) 採取措施，在切實可行的範圍內繼續加強升降機及自動梯的可用性和監察措施 (第 2.5 段)；
- (b) 採取措施，確保按照房屋署檢查指引的要求，進行例行評估和半年評估 (第 2.23(b) 段)；
- (c) 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 (第 2.23(c) 段)；
- (d) 就因應突擊巡查和升降機額外檢查所發現的問題而留待在升降機現代化工程期間進行的改善工程，加強監察其實施情況 (第 2.23(d) 段)；
- (e) 採取措施，確保升降機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 (第 2.23(e) 段)；
- (f) 提醒承辦商遵守定期保養合約中有關提交季度檢查報告的要求 (第 2.29 段)；
- (g) 採取措施，監察所有主要項目的檢查次數，以符合保養時間表所載的次數 (第 2.36(a) 段)；

升降機現代化計劃

- (h) 加強記錄在現代化計劃下決定升降機更換優先次序的理據，以更好地證明技術評審委員會的決定有據可依 (第 3.13(a) 段)；
- (i) 加快商場 A 的升降機局部現代化工程，配合消防安全改善工程 (第 3.13(b) 段)；
- (j) 考慮故障率、技術可行性、成本效益及暫停服務時間等因素，持續檢視是否需要為已納入初步長遠現代化計劃的老化升降機適時進行全面／局部現代化工程 (第 3.13(c) 段)；

摘要

- (k) 採取措施，縮短升降機停用時間，在切實可行的範圍內減少對升降機使用者造成不便，以及在取得准用證後盡快恢復升降機服務 (第 3.23(b) 及 (c) 段)；

其他升降機及自動梯安全改善措施

- (l) 繼續密切監察升降機安全改善工程的進度，並在切實可行的範圍內，按照既定計劃完成優先項目的改善工程 (第 4.7(a) 段)；
- (m) 在切實可行的範圍內，致力縮短升降機因進行安全改善工程而停用的時間 (第 4.7(b) 段)；及
- (n) 繼續監察自動梯的定期檢修工作，確保檢修工作按照房屋署的訓令進行 (第 4.12 段)。

政府的回應

- 16. 房屋署署長同意審計署的建議。

