

書面質詢

陳禮祺議員

就完善社屋管理機制提出書面質詢

特區政府在《2026年度施政方針》中強調將加強公共房屋巡查與監管，並預計新城A區多個社會房屋項目將於2026至2027年間陸續竣工。然而，在「舊區重整」與「人屋雙老」的雙重壓力下，現有社屋的維護管理仍側重於「事後補救」，導致老舊社屋的維修機制逐漸顯露疲態。台山平民新邨、青洲社屋群、青洲坊及石排灣公屋群等，近年來頻繁出現建築質量、設施老化及維修管理滯後等問題，雖然第14/2021號法律《都市建築法律制度》已規定私人樓宇須定期保養維修，但政府作為社會房屋的業權人，在履行相關義務的公開性與監督機制方面，仍有待加強。

為體現行政改革精神，當局應建立更嚴謹的公共房屋質量監控體系，並落實以合理價格判給工程，避免過去的施工質量問題重現。房屋局雖按職責聘請第三方專業機構進行檢測，但相關檢測報告及後續整改計劃，甚少向社會及住戶公開。

以2007年落成的青泉樓為例，樓齡雖未達三十年，但現場可見大堂出入口鐵門破損、無障礙出入口通道設計不當、休憩平台設施殘舊、升降機故障頻發等情況。據資料顯示，2025年青泉樓三台升降機全年故障次數合共達二十九次，平均每月至少有一台升降機出現故障，且三台升降機均曾出現單月維修次數達三次的情況。按現行《為房屋局轄下之社會房屋屋邨提供樓宇管理服務(I)2024》合同規定，維修須於事發後48小時內完成，且每月每台升降機總停機時數不超過72小時即視為符合要求。因此，儘管青泉樓升降機故障頻繁，至今未有處罰個案。對社屋居民而言，亦不樂見處罰個案發生，但社會房屋的居住環境質量及配套，與相關部門的管理積極性、透明度及自主性，確實存在優化空間。為此，本人提出以下質詢：

一、針對社屋設施（如升降機、消防系統、休憩設施）出現故障或損壞，當局如何根據實際情況，制定更清晰的標準以判斷應「直接更換」而非「反覆維修」，並將相關評估及決策過程向居民公開，以保障住戶

的居住及出行安全？

二、當局現時透過「意·辦事」平台為社屋租戶提供服務，主要處理安裝許可（如露台拉閘／窗花）、一般維修（如滲漏水、爆水管）等申請。但在社屋公共空間的設施管理及維修安全方面，當局會否參考私人樓宇成立業主管理機關的做法，於每棟社屋邀請住戶加入關注小組，由小組成員與物業管理實體，就公共空間設施維護及使用，有序地收集及整理住戶的反映意見，使房屋局更清晰了解社屋狀況和住戶需求，作出處理及跟進，以提升住戶對局方及物管公司的滿意度？

三、隨著2026年新城A區多個社屋項目落成，當局會否全面引入物聯網及大數據技術，對社屋公共設備實施動態監測與預警，配合社屋住戶的人口特點及集中需求，相應調整社屋設施規劃，以整體提升社屋的居住質量？