



馮煒光議員辦事處 廖宇恆社區服務處



2011年 South Horizons 海怡半島

社區管理調查報告

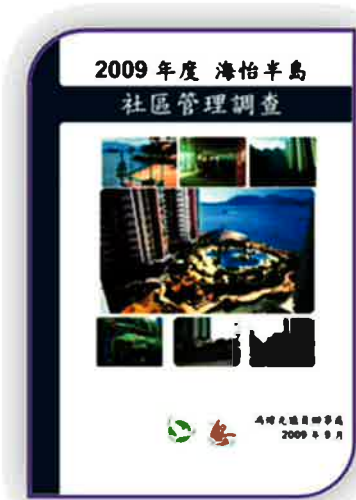
目錄

前言.....	3
調查方法.....	4
問卷調查數據及分析.....	4
社區管理事項建議.....	6
住宅樓宇保養.....	6
街道汽車噪音.....	13
區內清潔衛生.....	19
社區設施保養.....	24
區內保安情況.....	29
區內文娛設施.....	32
總結.....	36

前言



不經不覺，海怡半島管理社區管理調查已進行第六次了，馮煒光、廖宇恆一直以「心繫中產 關懷社會」的宗旨，服務海怡半島居民，為了解居民的需要，我們每年6、7月份，會進行社區管理調查，就居民關心的6個社區事項作出評分，當中包括住宅樓宇保養、街道汽車噪音、區內清潔衛生、社區設施保養、區內保安情況及區內文娛設施，希望分析和比較過往的調查結果，尋求有效的方案和措拖去改善社區事項，共建和諧社區。



如各位對此調查報告有任何賜教或希望索取過往的調查報告作參考，歡迎致電2555 6438 與本處聯絡。

調查方法

是次海怡半島社區管理調查於2011年6至7月期間進行，以街頭訪問及電話訪問形式諮詢現居民於海怡半島的居民。問卷以簡單評分為主，希望受訪者就六項海怡半島社區管理事項作出相應評分。當中包括：

1. 住宅樓宇保養；
2. 街道汽車噪音；
3. 區內清潔衛生；
4. 社區設施保養；
5. 區內保安情況；
6. 區內文娛設施。

評分方法均為0-10分，0分最低；即對該項社區管理最為不滿。相反，10分則為最高；即對該項社區管理最為滿意。

問卷調查結果

本處成功訪問676名海怡半島居民的意見。調查結果如下：

社區事項	評分					最新變化
	2008年	2009年	2010年	2011年	統計誤差 ¹	
住宅樓宇保養	6.11	6.22	6.41	6.04	±0.16	↓ 0.37
街道汽車噪音	5.77	5.77	6.23	5.58	±0.15	↓ 0.65
區內清潔衛生	6.91	6.75	7.04	6.70	±0.18	↓ 0.34
社區設施保養	6.62	6.59	6.79	6.36	±0.18	↓ 0.43
區內保安情況	7.13	7.00	7.17	6.93	±0.18	↓ 0.24
區內文娛設施	6.26	6.10	6.30	5.99	±0.17	↓ 0.31

根據上述評分，雖然6個社區事項的評分皆在合格水平之內，但與去年比較，均錄得跌幅²。其中以「街道汽車噪音」、「社區設施保養」兩項跌幅最大，分別下跌0.65分、0.43分。有關當局、各社區持份者實需認真研究改善方案。

以受訪者住址分佈，各期的社區事項評分如下：

社區事項	評分				
	第一期	第二期	第三期	第四期	無提供地址
住宅樓宇保養	6.09	5.70	5.88	6.11	6.45
街道汽車噪音	5.81	5.95	5.41	4.88	5.85
區內清潔衛生	6.60	6.40	6.93	6.83	6.76
社區設施保養	6.30	6.05	6.30	6.60	6.58
區內保安情況	6.97	6.57	6.94	6.99	7.26
區內文娛設施	6.04	5.85	6.06	5.96	6.09

由上述列表可見，不同期數居民的社區評分存在差異。以「街道汽車噪音」，第4期評分較低，這與第4期的獨特地理環境---被鴨脷洲橋道、利南道、怡南路包圍有關；「區內清潔衛生」的評分，以第3、4期明顯較佳，第2期在「區內保安情況」的評分則較低。在清潔、保安工作

¹ 有關誤差數字均以95%置信水平及整體樣本計算。95%置信水平，是指若果以不同隨機樣本重複進行有關調查100次，則95次的結果會在正負誤差之內。

² 就6項社區事項評分的變化，均超出95%置信水平的抽樣誤差。因此，有關變化在統計學上表面成立。

上，海怡半島管理有限公司(下稱「管理公司」)實要研究針對性改善工作了。

1.住宅樓宇保養

住宅樓宇保養得分錄得跌幅，由此可見居民對本屋苑的樓宇保養水平漸見不滿。在調查期間，收集了不少受訪居民意見和投訴。本處綜合了居民的意見，並提出以下建議，希望管理公司及有關部門採納，改善有關情況。

1.1 上下層滲水問題

1.1.1 滲水問題嚴重

由於海怡半島的樓齡逐漸增長，涉及上、下層滲水的個案有上升的趨勢。與上年度比較，本處在調查時仍接獲不少海怡半島的居民投訴室內天花滲水問題，更有不少居民表示長期受到滲水問題的困擾，但卻遲遲未得到解決。同時，本處在過去亦曾經接到多宗有關滲水問題的求助個案，當中有不少個案更涉及到訴訟問題。



2011年滲水講座，反應熱烈



本處邀請各部門擔任講者，解答滲水問題

本處曾在2006年3月、2008年3月、2009年8月、2010年7月及2011年7月，舉辦了5次上下層滲水講座。本年的講座，由高級執行主任廖宇恆先生、文浩正律師、食物環境衛生署代表、水務署代表、屋宇署/食環署聯合辦事處代表、及海怡半島管理有限公司代表擔任講者，為居民解答滲水問題。是次講座的參加人數多達80人，可見滲水問題仍為居民帶來極大困擾。

1.1.2 業主有責任維修保養單位

根據海怡半島公契第五章A(12)節，各業主應維持其單位內達至海怡半島有限公司（下稱管理公司）滿意的維修、保養，以免對其他業主造成損失、損毀、滋擾及不便。因此，若果發生樓宇滲水問題，業主有責任作出維修、賠償。而受到有關滲水問題困擾的苦主，可向管理公司尋求協助，要求樓上單位作出修繕賠償；但若果雙方未能達成和解協議，則可以循民事訴訟追討。

1.1.3 解決問題取決於雙方的態度

根據過往的經驗，解決問題的關鍵往往基於樓上、樓下兩戶業主能否有效地溝通、誠懇回應。若樓上單位業主堅拒妥協或採用不合作的態度，只會令問題持續僵持，不能順利解決。

1.1.4 苦主可循民事訴訟追討

若有需要，苦主可考慮循民事訴訟追討賠償。透過入稟小額錢債審裁處，業主可向有關業主追討賠償、損失。由於民事訴訟舉証責任視乎控方，苦主須在入稟小額錢債審裁處時提出證據證明責任誰屬。根據過往案例，大部份個案均是庭外和解。由小額錢債審裁處仲裁的個案僅獲少數。