

有關啟欣苑屋苑樓宇管理問題事宜

房屋署回覆如下：

啟欣苑為香港房屋委員會(下稱「房委會」)居者有其屋計劃下出售的居屋屋苑，於2024年下旬落成。現時，房委會擔任啟欣苑公契經理人，並代業主委聘雅居物業管理有限公司處理屋苑的日常管理工作，包括清潔、保安、維修、車路管理等。待屋苑成立業主立案法團後，有關公契經理人職務及屋苑所有日常管理事務將由法團接管。

房委會一向注重公營房屋建屋質素，並有嚴謹機制監察承建商的施工質量，以確保工程質素及建築物料符合建造合約要求。在完工前，承建商須按已認可的品質標準完成工程，並按照合約條款通過所有指定檢測，以及獲相關政府部門(包括消防處、水務署、機電工程署、渠務署等)簽發完工證明書/驗收文件。

房委會並沒有為個別單位業主編制檢查報告。然而，房委會資助出售單位業主若收樓時發現單位有需要執修(包括滲水)，房屋署在收到業主提交的執修清單後，會立刻派員視察單位。本署地盤監督小組在確定成因後會向業主詳細解釋及安排承建商跟進所需維修，並在工程完成後安排業主確認完工。

啟欣苑管理處(下稱「管理處」)於本年7月下旬入伙高峰期過後，已移除各樓層的保護地墊，並於8月底完成清洗兩座大廈樓層公用地方。管理處已制定並於地下大堂張貼每月清潔時間表，詳列清洗的位置及日期，供業戶知悉。

管理處近月已在苑內增設新型捕蚊器 - 蚊子陷阱 (In2care trap)，並加強施放蚊油及鼠藥的工作。同時亦已加強巡視有蓋行人通道及閘門，並安排加密清理附近垃圾箱，以及張貼告示提醒住戶將家居垃圾放於所住大廈樓層垃圾房內，現時情況已有改善。

根據啟欣苑公契條款，屋苑須設訪客車位及上落客貨車位供訪客使用。據觀察所得，現時訪客車輛中有不少為屋苑住戶及/或零售舖位租戶進入屋苑上落客/貨，當中亦涉及屋苑住戶的預約車輛，管理處實難以辨識/確定是否住戶車輛。管理處會繼續加強道路管制行動，避免有車輛阻塞通道的情況。

有關屋苑閘門回彈速度太快一事，管理處已聯絡承建商作出調整。同時，已張貼告示提醒住戶出入屋苑時須緊閉閘門，如發現閘門未能正常關上，可聯絡管理處跟進。另外，管理處已就懷疑苑內住宅大廈密碼外洩發出通告，鄭重提醒住戶切勿向非屋苑人士透露密碼，並已安排承辦商更改密碼。

在考慮到各類型車輛對短暫停泊上落客貨的普遍需求，房委會已豁免轄下所有由房委會負責管理的屋邨/屋苑上落客貨停泊處不多於三十分鐘的車輛泊車費，以便利業主/租戶/訪客上落客貨。該措施具實際運作需要，將予以保留。為加強道路管制，管理處已在車路當眼位置懸掛警告橫額，提醒駕駛人士違例泊車會被扣鎖，並會密切留意車路情況及加強執管行動。此外，於體育園舉辦大型盛事活動期間，管理處亦會加強屋苑的巡邏及道路管制行動。有關啟欣苑2026年停車場月租車位申請事宜，停車場辦事處將於2025年10月上旬發出通告，有意申請的住戶可留意申請詳情。

(秘書處於 9 月 23 日收到)

九龍城區議會秘書處
2025 年 9 月