

黃大仙區議會轄下

房屋委員會文件第 5/2025 號(2025 年 1 月 9 日會議)

房屋署

啟鑽苑管理及維修報告

目的

本文件旨在向黃大仙區議會轄下房屋委員會(房屋會)各委員報告啟鑽苑管理及維修的事宜。

報告

2. 房屋署提交的報告詳情載於附件。

文件提交

3. 本文件將提交房屋會 2025 年 1 月 9 日第七次會議，供委員參閱。

黃大仙區議會秘書處

2025 年 1 月

房屋署

啟鑽苑管理及維修報告

房屋署就啟鑽苑管理及維修事宜的報告如下:-

應對重售單位的泥頭/廢物及保安事宜

2. 為應對重售單位入伙時的裝修廢料或包裝紙堆積問題，管理公司會加強巡查，按交樓進度適時加派保安及清潔人員，以防止建築廢料或包裝紙在樓層堆積，並會加密夾車清理垃圾站的次數。房屋署會派員在屋苑內進行巡查，以監察管理公司及服務承辦商的工作及表現。截至2024年12月20日，約有164戶(佔重售單位98%)已辦理入伙手續。

限制道路批文

3. 啟鑽苑已按運輸署要求更新有關圖則，現仍等待批核結果。

火警後維修

4. 啟湖閣 3 樓垃圾房的維修工程經已完成，並已重新開放使用。

恆常檢查沙井

5. 管理公司會定期為啟鑽苑的地下排水井進行檢查，以確保喉管暢通。最近兩次檢查日期為 2024 年 10 月 25 日及 11 月 25 日。管理公司亦已計劃在農曆新年前以高壓水車清理全屋苑的沙井。

## 籃球場地面復修安排

6. 啟鑽苑籃球場已於 2024 年 10 月 31 日開放供居民使用。房屋署預計農曆新年後開始圍封籃球場進行重鋪地面工程，需時約 2 個月。

## 地庫電訊網絡

7. 房屋署已於 2024 年 11 月 6 日批准電訊商加裝電訊設備的申請，工程預計於 2025 年 1 月完成。

## 公用設施優化工程

8. *損毀/不平地磚鋪設工程進度*

(i) 建築承建商已積極安排相關的修繕工作，預計於 2024 年 1 月完工；

### *啟湖閣大門加裝上蓋*

(ii) 房屋署將於啟湖閣大門加裝鋁飾面板，工程預計 2025 年 1 月完成；

### *鄰近幼稚園對出坑渠深度調整*

(iii) 由於該段去水渠處於車路範圍，去水渠蓋厚度需要符合車路的承重要求。而去水渠的斜度及集水口的尺寸，均符合法例要求。房屋署會轉用較輕的金屬去水渠蓋，使清潔員工更方便及容易清理去水渠內不當傾倒的裝修廢料和雜物，避免淤塞而令該範圍出現積水情況；以及

## 大門開關制位置調整

- (iv) 房屋署現正就平衡保安要求和便利居民的前提下研究可行的改善方案。管理公司會密切跟進，並適時通知居民。

## 環境衛生

### 9. 公用地方清潔時間表

- (i) 自 2024 年 7 月起，管理公司每月均會將公用地方的清潔時間表張貼於地下大堂內的報告板上，以供業戶參考；以及

### 處理地面積水的詳情

- (ii) 有關屋苑建築廢料收集處附近位置有積水的情況，由於部分裝修廢料和雜物並未傾倒於指定範圍內，令上述位置的去水渠長期被不當傾倒的裝修廢料和雜物淤塞導致未能正常排水，去水渠底部更因此積累了一層水泥砂漿。於清理導致淤塞的廢料、雜物及水泥砂漿後，去水渠能正常運作排走雨水。管理公司已經多番提醒住戶及其裝修承辦商不應傾倒裝修廢料和雜物等於指定收集處以外。

## 突發事件處理機制

### 10. 加強區議員、關愛隊、民政處，以及物業管理公司的溝通

- (i) 屋苑管理處、房屋署、民政處及黃大仙區議員已建立聯絡機制。如遇突發事情，屋苑管理處會即時通知房屋署；房

屋署亦會向民政處及區議員通報事故詳情及跟進情況；  
以及

*為前線員工提供訓練/培訓；及就應對緊急突發事件的相關指引*

- (ii) 屋苑管理處已在控制室張貼緊急聯絡人名冊，並會定期為前線員工提供培訓，提升應付突發事件的能力。

### 屋苑全面檢查時間表

11. 房屋署及屋苑管理處已於 2024 年 11 月全面檢查屋苑設施，包括大廈內、外的公用地方，並向建築承建商提交維修要求。房屋署及屋苑管理處會繼續留意情況並作出跟進。

房屋署

2025 年 1 月