

房屋委員會
第十次會議紀錄

日期： 2025 年 7 月 15 日(星期二)
時間： 下午 2 時 30 分
地點： 九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

譚美普女士 黃大仙區議會議員

副主席：

潘卓斌先生 黃大仙區議會議員

委員：

陳偉坤先生, MH	黃大仙區議會議員
陳英先生, MH	黃大仙區議會議員
馮健樂先生	黃大仙區議會議員
洪楚英先生	黃大仙區議會議員
黎榮浩先生, MH	黃大仙區議會議員
劉婉儀女士	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會議員
梁騰丰先生	黃大仙區議會議員
李鎧麟先生	黃大仙區議會議員
雷啟蓮女士, MH	黃大仙區議會議員
莫健榮先生, MH	黃大仙區議會議員
魏仕成先生	黃大仙區議會議員
楊諾軒先生	黃大仙區議會議員
姚逸華女士, MH	黃大仙區議會議員
袁國強先生, MH	黃大仙區議會議員
越毅強先生	黃大仙區議會議員
招國偉先生	房屋委員會增選委員
馬澤華先生, MH	房屋委員會增選委員
莫嘉傑先生	房屋委員會增選委員

列席者：

胡鉅華先生, JP	區議會主席暨 黃大仙民政事務專員	黃大仙民政事務處
何穎童女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
陳慧慈女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處
李益民先生	結構工程師/C5-3	屋宇署
梁仲文先生	高級衛生督察(地區聯合辦公室)九龍 5	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
何少峰先生	專業主任 4-3/聯合辦事處 4	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處
梁碧珊女士	高級房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣一)	房屋署

以下與會者為議程六及七出席會議：

何恩澤先生	房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣六)	房屋署
許榮力先生	副房屋事務經理/租約 (黃大仙、青衣及荃灣六)四	房屋署

以下與會者為議程七及八出席會議：

蘇溢剛先生	房屋事務經理/項目/重建	房屋署
-------	--------------	-----

以下與會者為議程十出席會議：

呂浩源先生	高級物業服務經理/物業服務(黃大仙、青衣及荃灣)	房屋署
-------	--------------------------	-----

秘書：

張栩安先生	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

開會辭

主席歡迎各位委員及政府部門代表出席黃大仙區議會轄下房屋委員會(房屋會)第十次會議。

- 一. 通過黃大仙區議會轄下房屋委員會 2025 年 5 月 13 日第九次會議紀錄
2. 委員對會議紀錄沒有意見，會議紀錄獲得通過。
- 二. 黃大仙區議會轄下房屋委員會第九次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 30/2025 號)
3. 委員備悉文件。
- 三. 黃大仙區違例建築物報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 31/2025 號)
4. 屋宇署代表介紹文件。
5. 委員備悉文件。
- 四. 黃大仙區滲水投訴調查報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 32/2025 號)
6. 屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)代表及房屋署代表介紹文件。
7. 委員備悉文件。
- 五. 房屋署處理黃大仙區內公共屋邨違例泊車的情況
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 33/2025 號)
8. 房屋署代表介紹文件。
9. 委員的意見及查詢綜合如下：
 - (i) 委員指彩虹邨近期發出頗多違例泊車警告紙，查詢是否由於外賣員違例停泊電單車，並建議署方參考彩雲(一)邨過往成功降低警告紙數量的處理手法；

- (ii) 委員建議署方於屋邨內劃定專屬短暫停泊區或設置外賣櫃集中處理餐點，以減少外賣員違例泊車及頻繁進出大廈所衍生的管理問題。委員亦建議在彩虹邨重建等項目的規劃階段為相關設施預留空間，並考慮以個別屋邨作為試點，以測試成效；
- (iii) 委員查詢有關申請將啟鑽苑停車場入口路段劃為受限制道路一事的進度；以及
- (iv) 委員指慈康邨及慈民邨共用同一個行車道出入口，建議整合統計兩邨的違例泊車數據，以更準確反映該路段的實際違泊情況。

10. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 彩虹邨近期發出較多警告紙的原因為外賣員於邨內違規停泊電單車的情況增加。署方會參考彩雲(一)邨過往打擊違泊黑點的經驗，以減少違泊情況；
- (ii) 署方現時已在屋邨內設置上落客貨區，並實施停泊 30 分鐘內豁免收費的安排，相信能應付外賣員的短暫停泊需求。至於設立外賣專用車位的建議，署方須審慎評估，以確保公共資源得以公平使用。署方亦備悉委員就設置外賣櫃的意見；
- (iii) 有關將啟鑽苑部分道路劃為受限制道路的申請，署方已按運輸署的要求提交補充資料，現正等候審批結果；以及
- (iv) 署方會將合併慈康邨及慈民邨違例泊車數據的建議轉交予相關組別跟進。

11. 委員備悉文件。

(會後備註： 房屋署於會後補充資料如下：

- (i) 運輸署就啟鑽苑部分路段劃為受限制道路的申請表示不反對。署方的屋邨服務小組將盡快向運輸

署及路政署提交正式申請；以及

- (ii) 署方已按委員的建議合併慈康邨及慈民邨的違例泊車數據。)

六. 啟鑽苑管理及維修報告

(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 34/2025 號)

12. 房屋署代表介紹文件。

13. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員查詢署方處理啟鑽苑單位遭淋潑紅油事件的最新進展，並表示區內一些公共屋邨及屋苑的住戶亦有受到收數公司的滋擾，希望房屋署能釐清管理公司的清潔職責，同時加強保安。委員亦建議署方與香港警務處(警務處)採取聯合行動，打擊非法收數行為；
- (ii) 委員認為啟鑽商場的無障礙設施有待改善，尤其是前往洗手間需經過一至兩道防煙門，建議加裝大門氣鼓以方便使用者。委員亦反映商場內的無障礙洗手間及育嬰室長期未有開放，希望署方能檢視相關設施的使用安排；
- (iii) 委員歡迎署方將啟濤閣地下大堂大門的開關掣移往靠近大門的位置，並建議署方考慮於啟湖閣及啟池閣進行類似改動，以便居民出入；
- (iv) 就啟鑽苑外牆喉管縫隙的維修工程，委員查詢實際受影響單位的數量及承辦商的執修進度；
- (v) 委員查詢啟鑽苑 B1 及 B2 樓層的防煙門頻繁損壞的原因，以及相關維修工作的進度；以及
- (vi) 委員表示有低層住戶反映大廈公共區域及單位內出現紅色昆蟲，建議房屋署及管理公司加強滅蟲防蟲工作及垃圾房的清潔。

14. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 房屋署就有單位遭淋潑紅油一事已派員到場協助住戶進行清潔，並將視乎清潔效果安排後續修復工作。署方亦將與警方加強聯繫，打擊公共屋邨及屋苑內的非法收數行為，並指示管理公司加強保安巡查及發出住戶通告呼籲居民提高警覺；
- (ii) 就改善啟鑽商場無障礙設施的建議，署方會檢視無障礙洗手間及育嬰室的使用情況，並研究可否加裝大門氣鼓等便利裝置；
- (iii) 有關改良地下大堂開關掣位置的建議，署方會參考啟濤閣的改善方案，將啟湖閣及啟池閣的開關掣移往接近大門的位置；
- (iv) 有關外牆執修個案數字與申報數字不符的問題，署方經查核後發現部分個案屬重複申報，承辦商現已完善記錄系統，確保能夠清楚記錄和跟進每宗個案；
- (v) 就 B1 及 B2 層防煙門的維修事宜，署方在接獲查詢後已立即檢查並完成基本維修，現正安排更換嚴重損壞的防煙門。對於因使用頻繁而反覆損壞的防煙門，署方將增加檢修頻率，同時要求管理處持續監察，一旦發現問題便即時處理；以及
- (vi) 就大廈低層出現紅色昆蟲的問題，署方將派員鑑別相關昆蟲的種類及危害程度，並採取相應的防治措施。

15. 委員備悉文件。

(會後備註： 房屋署於會後補充資料如下：

- (i) 受淋紅油事件影響的兩戶業主同意清除鐵閘及木門的紅色油漆。在區議員的安排下，黃大仙區龍星關愛隊隊員於 2025 年 8 月 7 日替該兩個單位清除鐵閘及木門的紅油和跟進善後工作。兩戶業主均對

有關安排表示滿意，並向議員、關愛隊及房屋署送上感謝信。就早前的淋潑紅油事件和最近發現的三宗討債事件，管理處已隨即安排保安加強巡邏涉事樓層，並嚴格執行訪客登記。管理處亦將有關個案通報警方，警民關係科已安排警員上樓巡查，保障居民的人身及財產安全；

(ii) 啟鑽商場的部分無障礙洗手間及育嬰室早前因門鎖損壞而未有開放使用。署方現已修妥所有門鎖，而商場內的所有無障礙洗手間及育嬰室均已開放供公眾使用。至於安裝大門氣鼓一事，房屋署工程人員已進行實地視察，現正研究可否將相關防煙門改為自動開關；

(iii) 啟鑽苑商場管理處已檢查屋苑內 B1 和 B2 樓層各防煙門的狀況，並即時維修有問題的防煙門。商場內損壞最嚴重的防煙門已由技術人員修復，暫時毋須更換。現時各防煙門均操作正常，管理處亦已加強檢查防煙門的保養狀況；以及

(iv) 管理處於 7 月初接獲居民反映啟鑽苑低層住宅對出簷篷及屋苑一樓平台花園出現名為馬陸的紅色昆蟲。管理處隨即通知園藝公司到屋苑範圍噴灑殺蟲劑及清理屋苑內的枯樹及落葉，以防止昆蟲爬行至其他花槽。目前蟲患已受控制，管理處會與園藝公司緊密合作，持續檢查屋苑內曾有馬陸出沒的位置，並加強清潔花槽及除蟲措施。)

七. 優化彩虹邨重建遷置安排建議
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 35/2025 號)

16. 委員介紹文件。

17. 委員感謝房屋署就此議題提交書面回應(附件一)。委員的意見綜合如下：

- (i) 委員查詢彩虹邨第一期重建戶的約談進度及遷置選擇統計結果，並建議放寬原邨調遷政策，容許單身長者戶及有長者的家庭申請；
- (ii) 委員建議房屋署在推售宏照道的綠置居項目宏緻苑時，在保障第一期重建戶優先選購的前提下，同時容許第二及第三期重建戶享有優先選購權。委員亦建議將預計於 2032 年落成的香港房屋協會(房協)牛池灣村重建項目納入彩虹邨重建戶的優先選購範圍；
- (iii) 委員查詢社區服務隊有何具體措施支援須遷置的長者，包括統計獨居及全長者戶數、照顧特殊需要及與邨內長者中心的合作安排；以及
- (iv) 黃大仙民政事務處(民政處)代表建議房屋署就彩虹邨重建規劃的設計展開研究及諮詢時，可預留渠道讓臨近的持份者，特別是關注重建樓宇高度有可能影響景觀的團體表達意見，令設計更加完善。

18. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 第一期重建戶遷置登記率達八成半，當中約有六成住戶同時選擇申請調遷至其他地區的合適翻新公屋單位。署方已接獲 50 宗長者原邨調遷的申請並正進行審批。惟彩虹邨內並無可編配予一人家庭的小型單位，一人家庭只能遷往其他屋邨；
- (ii) 第一期重建戶可優先選購宏緻苑。第二及第三期重建戶在香港房屋委員會(房委會)公布清拆安排前，可以綠表資格申請購買資助出售單位，待清拆計劃正式公布後，則可以在目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中優先選擇單位。另外，根據現行安排，受房委會已公布公屋清拆計劃影響的申請者不能優先購買房協推售的資助出售單位；
- (iii) 社區服務隊預計於 8 月投入服務，支援需協助的受影響住戶(特別是長者)於遷離現居單位及適應新居住環

境方面提供協助，並會每月檢討服務成效；以及

- (iv) 有關彩虹邨重建規劃的具體設計，包括樓層高度及社區設施等，房屋署轄下的發展及建築處將透過公眾參與活動收集居民意見，相關工作預計將於年底展開。

19. 委員備悉文件。

(會後備註： 房屋署於會後補充資料如下：

- (i) 受彩虹邨第一期重建計劃影響的全長者戶，如申請調遷至同邨未公布重建樓宇的空置單位，房屋署會盡力提供適切的協助；
- (ii) 房委會已透過公開招標於 2025 年 6 月 18 日將彩虹邨清拆計劃第一期的社區服務隊服務合約交由竹園區神召會負責。社區服務隊已於 2025 年 7 月 16 日進駐彩虹邨翠瓊樓地下 40 號舖，為受影響住戶提供適切協助；以及
- (iii) 彩虹邨重建規劃諮詢仍處於草擬階段，有進一步消息會另行公布。)

八. 關注彩虹邨重建戶優先選購綠置居宏緻苑
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 38/2025 號)

20. 委員介紹文件。

21. 委員感謝房屋署就此議題提交書面回應(附件二)。委員的意見綜合如下：

- (i) 委員查詢房屋署有否統計彩虹邨首批重建戶是否有意選購宏緻苑單位，以及他們對購買資助房屋的意向；以及
- (ii) 委員查詢宏緻苑第二期項目的最新安排。

22. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 署方一般不會正式調查受公屋清拆計劃影響的住戶是否有意選購資助出售單位。居民會根據自身家庭狀況及供款能力決定是否購買，現階段署方只能透過非正式問卷了解其意向，待正式接獲綠表申請後才會得知受影響住戶的選擇；以及
- (ii) 宏緻苑一期和二期均為綠置居，共提供 4 043 個單位供居民選購，期望能滿足彩虹邨第一期重建戶的遷置需要。有關宏緻苑的最新資訊已張貼於彩虹生活館。

23. 委員備悉文件。

(會後備註：房屋署於會後補充指，彩虹邨約有 380 戶提交了「出售綠表置居計劃單位 2024」(包括宏緻苑)的申請。)

九. 建議為黃大仙區獨居長者住戶加裝「大門開關訊息通報系統」
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 36/2025 號)

24. 委員介紹文件。

25. 委員感謝房屋署就此議題提交書面回應(附件三)。委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員支持為黃大仙區獨居長者住戶加裝「大門開關訊息通報系統」(系統)，以應對高齡化社區中獨居長者及雙老住戶的安全需求。委員亦指出僅依賴保安員被動觀察並不足夠，建議署方在屋邨管理中加入樂齡科技，透過大門開關監測及生命體徵感應等方式主動偵測長者的異常情況並及時介入，避免「孤獨死」悲劇，同時減輕長者的心理焦慮；
- (ii) 委員建議署方提升系統的透明度，針對獨居長者及其家人製作深入而易懂的推廣資料，明確說明系統的技術原理及隱私保障措施，以消除居民疑慮，提升其參與意願；

- (iii) 民政處代表對房屋署推行的試點計劃予以肯定。鑑於黃大仙區公共屋邨密集而且人口年齡偏高，民政處代表建議署方將來推展第二階段計劃或擴大計劃時，優先考慮以黃大仙區為試驗區域；以及
- (iv) 委員建議署方可將黃大仙東匯邨等十條「智慧屋邨」納入下一階段試點，同時為新落成屋邨預留裝置，並優先為獨居長者戶安裝。

26. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 署方已於今年 4 月在觀塘雲漢邨及何文田常樂邨試行系統。系統採用非監控式物聯網傳感技術，只要長者自願參與計劃，其指定親友便可掌握其進出狀況。署方現正評估系統的成本效益及技術應用，積極與其他政府部門如社會福利署及社福機構探討能否將計劃推廣至其他公共屋邨，惠及更多長者住戶；
- (ii) 系統設計利用物聯網傳輸大門開關訊息，不會裝設攝像鏡頭，亦不會監控室內情況。署方將於後續推廣時製作清晰說明資料，以化解居民疑慮；
- (iii) 署方會積極考慮將黃大仙區納入第二階段試點；以及
- (iv) 關於在東匯邨等智慧屋邨及新落成屋邨推行計劃的建議，署方需進一步探討其可行性。

27. 委員備悉文件。

十. 正視公共屋邨低層單位污水倒灌問題 促請房屋署加強措施解決
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 37/2025 號)

28. 委員介紹文件。

29. 委員感謝房屋署就此議題提交書面回應(附件四)。委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員建議增撥資源，加快更換老化渠管，定期為低層單位檢查排水管及高壓通渠，同時在低層單位加裝止回閥等裝置，以減少倒灌風險；
- (ii) 委員建議加強教育高層住戶正確使用排污系統，利用各種方式明確說明不可將抹手紙等雜物沖入坐廁，以免影響低層單位；以及
- (iii) 委員建議署方全面檢視公屋低層單位的污水倒灌風險，尤其針對高齡屋邨，並設立緊急聯絡熱線，以免居民在假日期間求助無門。

30. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 關於慈樂邨的污水倒灌個案，房屋署已完成高壓通渠及消毒工作，現正進行地底管道修復工程。此外，署方亦一直定期檢查排污系統及適時進行維修保養，包括透過「全方位維修計劃」定期檢查十年以上樓齡大廈的排污系統，在必要時更換大口徑污水管，以及在可行的情況下為曾出現污水倒流的單位安裝止回閥；
- (ii) 署方同意須加強宣傳，並已透過屋邨通訊及通告等方式持續提醒住戶正確使用排污設備，特別強調切勿將裝修廢料、日常用品等雜物丟進坐廁，並教育住戶注意排水異常的徵兆；以及
- (iii) 黃大仙區所有公共屋邨每年均會撥備預算進行高壓通渠等預防性維護。各屋邨辦事處接獲倒灌報告後會立即派員跟進，並按情況安排管道修復工程。

31. 委員備悉文件。

十一. 其他事項

32. 委員沒有提出其他事項。

十二. 下次會議日期

33. 房屋會第十一次會議訂於 2025 年 9 月 9 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙區議會會議室舉行。

34. 會議於下午 4 時 30 分結束。

黃大仙區議會秘書處

2025 年 9 月

房屋署就「優化彩虹邨重建遷置安排建議」的回應

辦理清拆遷置登記進度

香港房屋委員會（房委會）於 2024 年 12 月 6 日公布彩虹邨第一期重建計劃及相關遷置安排，包括涉及三座樓宇，即碧海樓、金碧樓和丹鳳樓共約 1,990 戶，目標清空日期為 2029 年 4 月，以及預留將於 2028/2029 年落成的新美東邨作為接收屋邨，用以遷置受清拆影響的住戶。

房屋署在清拆計劃公布後已發信預約所有受影響的住戶到邨內重建分組辦事處辦理清拆遷置登記手續，現時已有八成半的住戶完成了登記手續。屋邨辦事處會陸續核實有關戶籍資料以確定其遷置資格。除了選擇搬遷至接收屋邨（即新美東邨），約有六成住戶同時選擇申請調遷至其他地區的合適翻新公屋單位，房屋署會在資源許可情況下盡量作出安排。如最終未能成功調遷，受影響住戶亦可參加「自選單位計劃」自行揀選接收屋邨（即新美東邨）的合適公屋單位。

根據現行政策，公屋住戶（包括長者及非長者）如遇特殊情況（如醫療或社會因素）而有調遷的需要，可申請調遷往邨內另一個單位。現時屋邨辦事處已接獲約 50 宗有關長者戶邨內調遷的申請，並逐一處理中。然而，彩虹邨並無可供編配予一人家庭的小型單位，因此一人家庭只會獲安排調遷往其他屋邨。房屋署會按一般程序將未公布重建樓宇的空置單位編配予合適的公屋申請者或作住戶調遷之用。在重建計劃下，房屋署明白居民會有不同考慮及需要，我們會盡力提供適切的協助。

購買資助出售單位享有優先選樓資格

根據現行安排，受房委會已公布公共租住房屋（公屋）清拆計劃影響的住戶如欲購買資助出售單位以代替入住公屋，可在目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中，較其他申請者優先選樓。

房委會資助房屋小組委員會於 2024 年 12 月通過受彩虹邨第一期清拆計劃影響的住戶如欲購買資助出售單位以代替入住公屋，可在目標清空日期前推出的相關銷售計劃中，優先選購資助出售單位，包括宏照道第一期和第二期的綠置居單位。

至於受彩虹邨第二期及第三期清拆計劃影響的住戶，可在房委會公布相關清拆安排後及目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中，較其他申請者優先選樓。此外，在房委會公布相關清拆安排前，受彩虹邨第二期及第三期清拆計劃影響的住戶仍可以普通綠表資格申請購買資助出售單位。

彩虹邨現時合共有約 7 440 個住宅單位，而受彩虹邨第一期清拆計劃影響的住宅單位有約 1 990 個。若讓受彩虹邨第二期及第三期清拆計劃影響的住戶較其他申請者優先選樓，將會降低其他申請者能夠購買單位的機會。在平衡不同因素後，我們認為現行各申請類別優先次序的安排合適。

根據現行安排，受房委會已公布公屋清拆計劃影響的申請者，不會有優先資格購買香港房屋協會推售的資助出售單位，反之亦然。

房屋署

2025 年 7 月

房屋署就「關注彩虹邨重建戶優先選購綠置居宏緻苑」的回應

根據現行安排，受香港房屋委員會（房委會）已公布公共租住房屋（公屋）清拆計劃影響的住戶如欲購買資助出售單位以代替入住公屋，可在目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中，較其他申請者優先選樓。

房委會資助房屋小組委員會於 2024 年 12 月通過受彩虹邨第一期清拆計劃影響的住戶如欲購買資助出售單位以代替入住公屋，可在目標清空日期前推出的相關銷售計劃中，優先選購資助出售單位，包括宏照道第一期和第二期的綠置居單位。

至於受彩虹邨第二期及第三期清拆計劃影響的住戶，可在房委會公布相關清拆安排後及目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中，較其他申請者優先選樓。此外，在房委會公布相關清拆安排前，受彩虹邨第二期及第三期清拆計劃影響的住戶仍可以普通綠表資格申請購買資助出售單位。

彩虹邨現時合共有約 7 440 個住宅單位，而受彩虹邨第一期清拆計劃影響的住宅單位有約 1 990 個。若讓受彩虹邨第二期及第三期清拆計劃影響的住戶較其他申請者優先選樓，將會降低其他申請者能夠購買單位的機會。在平衡不同因素後，我們認為現行各申請類別優先次序的安排合適。

根據現行安排，受房委會已公布公屋清拆計劃影響的申請者，不會有優先資格購買香港房屋協會推售的資助出售單位，反之亦然。

房委會一般不會為受公屋清拆計劃影響的住戶就選購資助出售單位的意向進行意見調查，因此並無相關的統計資料。

房屋署

2025 年 7 月

房屋署就建議為黃大仙區獨居長者住戶加裝『大門開關訊息通報系統』的回應

香港房屋委員會(房委會)一直秉承「關懷為本」及與時並進的信念，積極探討可行的便利長者措施，並應用創新科技多方面照顧長者住戶的需要。房屋署在今年4月開始，在觀塘雲漢邨及何文田常樂邨，試行「長者住戶大門開關訊息系統」計劃，讓自願參與的長者住戶，可以在單位內安裝「大門開關訊息系統」，協助他們指定的親友，掌握有關長者進出居所的情況，在有需要時提供適切支援。有關的系統採用物聯網傳感器安裝於單位大門，並利用物聯網技術傳輸大門的開關訊息。系統不會裝設攝像鏡頭，因此，不會監控室內的情況。房屋署會監察試行計劃的成本效益、系統的技術應用及聽取參與住戶的意見，積極研究與其他政府部門如社會福利署及社福機構探討推行其他類似計劃的可行性以推展至其他公共屋邨，惠及更多長者住戶。

房委會亦一直致力為公屋住戶提供一個安全的居住環境。因應聽障人士的需要，我們為有聽障人士的公屋租戶，在其單位內安裝室內火警視像警報系統。當大廈火警鐘響起時，安裝在室內的警報系統會同步閃動，讓聽障人士知悉相關情況。該計劃為自願性質及費用全免。截至2025年3月底，房委會的公共屋邨已有105個有聽障人士居住的公屋租戶申請安裝該系統，其中黃大仙區佔11個。

此外，房委會為非綜援戶提供上限2,500元的一筆過「緊急警報系統津貼」，用作支付「緊急警報系統」的安裝費用及/ 或使用系統的相關服務費用，以便他們自行在市面選購切合自己需要的緊急警報系統，津貼適用範圍包括具備緊急警報系統的手機和手錶、安裝專用應用程式的智能電話及其他產品等，無需受限於特定品牌。長者如遇到緊急情況（例如跌倒或緊急醫療狀況），只須按下按鈕或啟動應用程式，即可尋求緊急援助。上述系統靈活及方便易用，更能保障長者的安全，房委會鼓勵有需要的長者住戶安裝上述「緊急警報系統」。房委會現時未有計劃在公屋單位加裝室外警報器。

房屋署

2025 年 7 月

房屋署就正視公共屋邨低層單位污水倒灌問題的回應

有關慈樂邨樂滿樓有低層單位早前出現污水倒灌情況，該單位並不屬於樂滿樓的最低層單位，而樂滿樓最低樓層的單位已接駁獨立的排水管，以防污水倒流。慈樂邨物業服務辦事處（辦事處）於今年 2 月 14 日及 5 月 8 日收到慈樂邨樂滿樓二樓一住戶報告單位出現污水倒灌情況，辦事處已即時安排高壓水車通渠、清理單位污水及進行消毒，並一直與該住戶保持聯絡，並提供適切協助。經檢查後，兩次事故均於管道內發現有毛巾、廢紙及廚餘等雜物堵塞，相信污水倒灌的主要原因是住戶不適當使用排水系統引致。辦事處隨後亦有張貼通告及發信提醒所有住戶正確使用排水系統，避免雜物倒入渠道。此外，辦事處亦隨即安排為樂滿樓的地底渠管內進行檢查及修復工程，以便進一步疏理渠管，該工程預計可於 7 月中旬完成。根據紀錄，除了上述兩次事件，辦事處在今年並沒有收到樂滿樓其他住戶反映有污水倒灌的情況。

本署一直有持續定期檢查排污系統及進行適時維修保養，包括透過「全方位維修計劃」為十年樓齡以上的樓宇定期檢查住戶的排污設施；將低層的污水渠管更換為大口徑的污水渠管；於有需要時及在可行的情況下，為曾出現污水倒流的單位安裝止回閥，及/或加裝獨立排污水渠，以防污水再次倒流。至於位於屋邨公用地方的排污系統，本署會定期檢查鑄鐵喉管狀況、加高天台的通風管、以攝像鏡頭勘察地下渠管、檢查及清理沙井、以高壓水槍清理地下渠管的淤塞物等。

黃大仙區各公共屋邨，每年均備有撥款進行高壓通渠工程，以清理地下渠管的淤塞物。各屋邨辦事處如收到住戶反映單位有渠道淤塞的情況，亦會即時派員跟進。若經視察後無法安裝止回閥、獨立污水渠的單位或無法進行更換地下渠管工程，本署會考慮在已受損或被腐蝕的地底渠管內進行修復工程，以便進一步疏理渠管，以防污水倒流。

除持續定期檢查排污系統及進行適時維修保養外，住戶正確使用排污設備亦非常重要。污水倒流的其中一個主因是有雜物堵塞排污設施，本署在清理淤塞喉管時經常發現毛巾膠袋、膠餐具、牙刷等日常用品，故此我們會不時勸籲住戶切勿將裝修廢料、日常用品等雜物丟進坐廁，以免引致同座低層單位污水渠淤塞。住戶也需要多留意其單位坐廁的去水狀況，若有出現去水不暢順等淤塞徵象，應立即通知屋邨辦事處視察，以防污水倒流。本署亦會透過屋邨通訊及在屋邨內加強宣傳，提醒住戶正確使用排污設備。

房屋署

2025 年 7 月