

房屋委員會
第四次會議紀錄

日期： 2024 年 7 月 16 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
黎榮浩先生, MH	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
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	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

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	
古栢賢先生	結構工程師/C6-4	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	
林子良先生	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	
周惠芬女士	房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣六)	房屋署	)為議程)6 出席)會議
梁錦標先生	房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣十一)	房屋署	)為議程)7 出席)會議

秘書：

徐文飛先生	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處
-------	------------	----------

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)第四次會議。

1. 通過黃大仙區議會轄下房屋委員會 2024 年 5 月 21 日第三次會議紀錄
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三次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 18/2024 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 19/2024 號)

4. 屋宇署代表介紹文件。

5. 委員的意見及查詢綜述如下：

(i) 委員留意到區內東安大廈及錦榮街 35 號的大廈進行維修工程已久，引致周遭衛生環境惡化並加劇鼠患問題。故此，委員查詢該兩幢樓宇的維修工程進度，及署方將如何處理有關工程引致的環境衛生及安全問題。此外，委員查詢有關工程的棚架是否安全；

(ii) 委員指《黃大仙區違例建築物報告》(《報告》)列出東分區內的違例建築物數目及分間單位投訴數字皆為零，故查詢是否統計數字為零還是實際上沒有個案。此外，委員察悉部分位於牛池灣村的樓宇存在劏房及違例搭建簷篷，故查詢屋宇署會否巡查該等樓宇；以及

(iii) 委員指出，單位住戶可向業主立案法團申請進行搭棚工程，惟長期於樓宇外搭建棚架或對周遭住戶構成不便故查詢屋宇署是否有為搭棚工程設立限期。委員亦希望了解署方如何界定棄置棚架。

6. 屋宇署代表綜合回應如下：

(i) 東安大廈及其周遭大廈是「樓宇更新大行動」的目標樓宇，屋宇署自 2023 年 12 月起為該些大廈搭建棚架

進行維修。屋宇署會安排政府承建商代業主進行有關工程，並隨後向業主收取工程費用。此外，屋宇署於巡查後發現有關棚架沒有明顯安全風險。至於有關工程的維修進度、棚架安全及環境衛生，屋宇署將於會後補充；

- (ii) 東分區的樓宇大多是公共屋邨，不屬《建築物條例》中列明的私人地段範圍內，故統計上東分區內的違例建築物數目及分間單位投訴數字皆為零。此外，《報告》並不涵蓋違例簷篷的相關數據，惟署方有就區內違例簷篷執法；以及
- (iii) 屋宇署會審視有關棚架的結構是否安全。若其結構安全，屋宇署不會對其採取行動。若有紀錄證明有關棚架是棄置棚架，屋宇署會向相關業主發出勸喻信，勸喻業主清拆有關棚架。若一段時間後有關業主仍未清拆棚架，屋宇署會向其發出清拆令，命令其清拆有關棚架。棄置棚架並無絕對定義，但若棚架長期未有開展裝修工程，便可界定其為棄置棚架。

7. 委員備悉文件。

[會後備註： 屋宇署於會後補充有關大廈維修工程的更新進度，詳情如下：

(i) 新蒲崗爵祿街 60-70 號東安大廈維修工程進度

政府承建商於 2023 年 11 月 6 日豎設大廈外牆棚架，並現正進行公共地方(天井範圍除外)修葺混凝土工程。另外，由於大廈天井設有大量遮篷，政府承建商在天井豎設竹棚時遇到困難。經顧問公司、政府承建商與大廈管理公司協調後，政府承建商已於 7 月底完成大廈天井內的竹棚豎設工程。政府承建商會視乎現場實際情況，待完成大廈外牆所需的檢驗/維修，預計

於 9 月內拆除棚架。

大廈周邊堆積的建築材料為裝修廢料及家居垃圾，並非由樓宇更新大行動政府承建商棄置。屋宇署已通知食環署及路政署跟進。

(ii) 新蒲崗崇齡街 2、4、6、8、10、12 號及錦榮街 35 號維修工程進度

政府承建商於 2023 年 12 月 30 日豎設有關棚架，並現正進行公共地方修葺混凝土工程。政府承建商會視乎現場實際情況，待完成大廈外牆所需的檢驗/維修，預計於 9 月中旬拆除棚架。

大廈周邊堆積的建築材料為裝修廢料及家居垃圾，並非由樓宇更新大行動政府承建商棄置。屋宇署已通知食環署及路政署跟進。]

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 20/2024 號)

8. 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。

9. 委員的意見及查詢綜合如下：

(i) 委員詢問聯辦處由接獲滲水投訴至開展第一階段調查平均需時多久；

(ii) 委員詢問聯辦處處理滲水個案的先後次序，是按個案順序或個案嚴重程度決定緩急優次。如為後者，會否導致較早收到的個案長期積壓；

(iii) 委員表示，沒有遵從妨擾事故通知書而遭檢控的數字為零，而累計申請法院手令的數字為「1」，查詢檢控

數字偏低的原因；

- (iv) 委員建議聯辦處可考慮檢討現行法例以降低檢控門檻，從而加快就沒有遵從妨擾事故通知書提出檢控的程序；
- (v) 另外，委員察悉龍蟠苑有較多滲水個案，故希望聯辦處提供有關上述屋苑的滲水個案數據。委員建議處方可重點向龍蟠苑住戶提供處理滲水的資訊；
- (vi) 委員查詢房屋署統計滲漏個案數字的準則及方法。此外，委員表示房屋署處理滲水投訴時，未能聯絡相關公共屋邨住戶，或遇有住戶不配合房屋署職員調查。故此，委員查詢署方會如何處理此等個案；
- (vii) 委員察悉《黃大仙區公共租住房屋滲水個案調查報告》中，黃大仙下邨(一區)的滲漏個案數字為零，惟委員曾接收多宗該小區租戶的滲水求助，並轉交予管理公司處理。委員表示管理公司的執管權力有限，故期望房屋署介入處理有關個案，以免租戶長期受滲水問題困擾；以及
- (viii) 委員表示近日天氣炎熱，有住戶反映很多冷氣機出現滴水問題，並已向管理公司反映有關情況，惟問題仍然存在。就此，委員查詢房屋署會如何與管理公司跟進有關投訴。委員希望房屋署加強監督其轄下屋邨的管理公司的服務表現，並督促其盡快處理有關冷氣機滴水的投訴。

10. 聯辦處及房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 聯辦處由接獲滲水投訴至開展第一階段調查所需時間，很大程度視乎涉事各方(尤其有關業主和住戶)是

否願意配合聯辦處的調查工作，無法一概而論。另外，於黃大仙區，聯辦處完成第一階段的調查後，會同步展開第二階段基本調查及第三階段專業調查，以加快調查進度。聯辦處現正檢討新工作模式的成效，並會於獲得檢討結果後，適時向房屋會匯報；

- (ii) 滲水投訴個案數量繁多，部分滲水投訴個案因各種原因而未能於接獲個案當月得到處理。儘管如此，聯辦處有持續跟進所有滲水投訴個案；
- (iii) 現行法例對聯辦處檢控沒有遵從妨擾事故通知書的業主的門檻頗高。鑒於檢控涉及刑事調查，處方必須進行嚴謹的調查和搜證程序以排除合理疑點。另外，若被投訴的住戶拒絕讓聯辦處職員進入單位內進行調查，聯辦處會向法庭申請手令進入屋內展開調查。此外，環境及生態局正就環境衛生相關法例進行檢討，當中包括將不遵從政府人員發出的「擬進入處所通知書」定性為違法行為，以便政府人員盡快進入懷疑造成公共衛生妨擾問題(包括樓宇滲水)的單位進行調查；
- (iv) 聯辦處將於會後提供有關龍蟠苑的滲水個案數據並備悉委員的建議；
- (v) 房屋署如接獲滲水投訴，會先進行調查。若調查結果確認上層住戶地台有滲水情況，房屋署會為有關住戶重新鋪設防水層。若有關住戶不配合有關工程，房屋署會先與有關住戶聯繫，了解問題所在並盡量提供協助；若住戶仍不合作，房屋署會向有關住戶發出警告信；若住戶於收到警告信後仍然不合作，房屋署會對涉事住戶進行扣分；

- (vi) 黃大仙下邨(一區)是租者置其屋計劃(租置計劃)屋邨，如滲水源頭在租置單位內，基於有關單位已不屬房屋署管有，署方會將個案轉介業主立案法團及聯辦處跟進。房屋署會適時跟進該等個案的處理進度，並會採取短期措施，減低滲漏對下層租戶造成的影響；以及
- (vii) 房屋署從不同途徑接收有關冷氣機的滴水投訴，並會進行調查以確定滴水源頭。房屋署會積極跟進冷氣機滴水問題，並會向管理公司反映委員的意見。

11. 委員備悉文件。

[會後備註： 聯辦處於會後提供補充資料如下：

- (i) 截至 2024 年 8 月 15 日，聯辦處正在處理 140 宗有關龍蟠苑的滲水個案。]

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 21/2024 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) 委員察悉房屋署於慈正邨加強教育工作，惟慈正邨的違泊數字持續高企，故查詢房屋署會如何解決慈正邨的違泊問題；
- (ii) 委員表示，彩雲(一)邨是由房屋署轄下的公共屋邨，並察悉此屋邨違泊數字大幅改善，故希望了解箇中原因，及房屋署對違例停泊車輛採取執法行動的準則。委員亦期望房屋署能持續監察各公共屋邨違例泊車的執法情況；

- (iii) 委員查詢房屋署是否已取得相關部門批文，以扣押於啟鑽苑違例停泊的車輛；
- (iv) 委員查詢樂富邨違泊數字高企的原因，及樂富球場的業權何屬；以及
- (v) 委員建議房屋署參考彩雲(一)邨處理違泊的方式，加派護衛員在慈正邨值勤。

14. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 由於在慈正邨違例停泊的車輛大多均於收到警告紙後短時間內駛走，故發出警告紙的數目較定額罰款通知書或扣押車輛的數目為多；
- (ii) 彩雲(一)邨違泊數字大幅改善的原因，是由於房屋署額外派遣護衛員在違泊黑點值勤，指示車輛駛離。房屋署會持續跟進各公共屋邨違例泊車的情況；
- (iii) 房屋署已就啟鑽苑的受限制道路提出申請，現正跟進運輸署等相關部門的修正建議，故仍未獲取上述受限制道路的批文，亦因此未能扣押於該屋苑違例停泊的車輛。現時，房屋署額外派遣護衛員於啟鑽苑停車場出入口值勤，指示車輛駛離；
- (iv) 樂富邨違泊數字高企的原因是由於富美東街旁違泊問題較為嚴重；以及
- (v) 房屋署備悉委員的建議，並指慈正邨辦事處會於人力資源許可下，派遣護衛員於邨內違泊黑點值勤，以打擊違例泊車。

15. 委員備悉文件。

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 22/2024 號)

16. 房屋署代表介紹文件。

17. 委員介紹題為「關注啟鑽苑管理公司失當導致多次事故發生」的意見書(附件一)。

18. 委員介紹題為「有關啟鑽苑啟湖閣大堂漏水及管理問題跟進」的意見書(附件二)。

19. 委員及黃大仙民政事務處(民政處)代表的意見及查詢綜合如下：

(i) 委員十分關注 7 月 8 日啟湖閣地下大堂有大量食水由天花湧出一事，電梯或會因食水滲入而損壞，並查詢房屋署有否於事後安排檢查相關電梯及升降機槽的運作情況；

(ii) 此外，委員察悉啟鑽苑火警是由煙蒂引起，亦有居民反映屋苑地面仍有大量煙蒂，故查詢房屋署會否與衛生署控煙酒辦公室(控煙酒辦)合作，安排不定期突擊檢查各樓層，以打擊於公共場所吸煙及胡亂棄置煙蒂問題；

(iii) 委員查詢 7 月 8 日啟湖閣地下大堂有大量水由天花湧出一事的成因，是否如房屋署所述，因地下排水井及集水溝氣隔被沙石及雜物堵塞，導致水缸內食水倒灌至大堂天花的排水管而引致，抑或如附件二所述，因清潔食水缸的工作人員操作失誤引致。若為前者，委員希望了解房屋署有否檢查並清理淤塞喉管；若為後者，委員希望了解房屋署有否向清潔食水缸的工作人員提供流程指引，以防止意外發生。另外，委員認為沙石及雜物通常只會於污水渠出現而非食水缸，遂查

詢上述事故是否同時涉及污水排水井；

- (iv) 委員查詢房屋署會否酌情延長啟鑽苑的驗收期；
- (v) 委員表示啟鑽苑正值入伙高峰期，期望房屋署增派人手清理屋苑內的雜物；
- (vi) 委員表示，啟鑽苑業主或對屋苑出現的管理問題及接連發生的突發事故感到憂慮。故此，委員期望房屋署向居民發放署方就改善屋苑管理質素以及防止同類型事故發生所採取的措施的資料便覽，例如署方已增派人手清理雜物並加強屋苑保安等，讓居民更能掌握屋苑的最新情況，從而重建居民對屋苑管理的信心；
- (vii) 委員表示，啟鑽苑接連發生事故的原因，除屋苑正值入伙及裝修的高峰期外，亦因屋苑管理公司未能制止裝修工人於屋苑範圍內胡亂傾倒廢物。故此，即使管理公司額外加派人手清理雜物，亦未能有效解決垃圾堆積問題。民政處代表期望房屋署借鏡過往管理居者有其屋計劃及租置計劃屋邨的經驗，加強監督管理公司，並研究實施具阻嚇性措施以確保屋苑裝修工人遵守規例，從而提升屋苑的管理質素，防止事故再次發生；以及
- (viii) 委員建議房屋署考慮加強關愛隊與啟鑽苑居民的溝通。民政處代表感謝關愛隊於屋苑發生事故後迅速到場協助居民，認為當區區議員或關愛隊已與居民建立聯繫並透過現有溝通渠道向房屋署反映居民意見/需要。民政處代表期望房屋署能集中處理屋苑各項管理問題。

20. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 房屋署已於 7 月 8 日意外發生後，即時暫停受影響區

域的升降機的服務並將其停泊至較高樓層。經署方檢查後確認有關升降機並沒有因食水湧入升降機大堂而損壞；

- (ii) 現時的控煙法例主要針對法定禁止吸煙區內違例吸煙行為，包括室內公眾地方。管理公司會加強巡邏公共走廊、電梯大堂或後樓梯等室內公共範圍，增加禁煙標示，並繼續與控煙酒辦保持聯絡，於有需要時尋求協助；
- (iii) 香港房屋委員會(房委會)為啟鑽苑綠置居單位提供兩年樓宇設施保養期，保養期由樓宇落成日期起計。房屋署在釐定保養期的標準時評估住戶應有足夠時間識別單位內不妥之處，故毋須延長保養期。此外，房屋署會為啟鑽苑的業主提供為期十年的樓宇結構安全保證；
- (iv) 房屋署感謝關愛隊及各部門於啟鑽苑啟湖閣發生事故後到場協助居民。7月8日意外的成因為地下污水排水井及集水溝氣隔被沙石及雜物堵塞，導致清洗食水缸時，排出的缸內食水倒灌至大堂天花的排水管，積水重量超出負荷令喉管接駁口漏水，並不涉及人為因素。由於今次事故於剛開始排走食水缸內剩餘食水時發生，當時仍未開始清洗水缸，故污水並沒有倒灌至大堂。管理公司已加強巡查各地下污水井，以便及時疏導因不當使用排水喉而被雜物堵塞的喉管。另外，管理公司會確保承辦商依從水務署的清潔食水缸指引執行有關工作；
- (v) 管理公司已額外加派人手清理雜物並進行清潔，期望能適時處理棄置雜物及建築廢料；
- (vi) 房屋署會主動向居民發放有關署方處理啟鑽苑管理問

題的資料便覽，例如透過本會議及房委會的社交媒體發放資訊。早前，房屋署已透過房委會的社交媒體澄清屋苑入伙至今只發生過 3 次火警，而非其他媒體所報導的 14 次火警。除了上述三次火警外，其他均為火警鐘誤鳴個案。另外，房屋署會於大堂管理處壁報板設置資訊角落，向居民展示相關資訊；

(vii) 房屋署認為啟鑽苑管理公司於屋邨管理方面未盡完善。房屋署會多管齊下，包括責成管理公司增派人手清理雜物並進行清潔、加強培訓保安人員及其應對能力、加強對監察清潔食水缸工作人員的培訓，並張貼通告加強教育居民正當使用屋苑公用設施等，從而改善屋苑的管理質素，防止事故再次發生；以及

(viii) 房屋署備悉委員及民政處代表的意見。

21. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署補充資料表示，已在啟鑽苑二期各座的地下大堂設置壁報板，提供屋苑的相關資訊。]

七. 彩虹邨重建規劃建議
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 23/2024 號)

22. 委員介紹文件。

23. 委員的意見及查詢綜合如下：

(i) 委員表示支持彩虹邨重建研究計劃，並表示現時彩虹邨有數所學校，故建議房屋署與教育局研究，並考慮參考蒲崗村道學校村的規劃，於彩虹邨建設共用設施供未來新建學校使用。另外，委員察悉現時彩虹邨有一所空置校舍，並查詢該地段的重建規劃安排；以及

- (ii) 委員表示，彩虹邨是市民的集體回憶，亦富有地區特色，故建議署方在規劃及推廣重建項目時盡量保留彩虹邨的特色。

24. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 就文件中所提及有關受重建計劃影響的住戶的遷置安排，房屋署會盡量安排受影響的住戶遷入毗鄰重建範圍內的屋邨。若有關住戶有意選擇其他區域屋邨的翻新單位/其他自置居所計劃的房屋選項，房屋署會在資源許可下盡量安排。一般來說，房屋署不會安排有關住戶原邨調遷，以免進一步為住戶帶來生活及經濟上的影響。學校方面，教育局現正檢視邨內一所小學的重置計劃，並密切留意本區及香港整體中學學額的供求情況，以便探討最適切的安排。另外，房屋署會向現正繳付商業市值租金，並因計劃而須在限期前搬遷的幼稚園發放特惠津貼；以及
- (ii) 房屋署備悉委員的建議。此外，房屋署已邀請黃大仙區議員出席彩虹邨重建研究社區參與工作坊，就彩虹邨重建規劃事宜進行交流。

25. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署於會後補充資料如下：

- (i) 房委會備悉委員就有關興建共用設施供未來新建校舍使用的建議，並已將有關建議轉達予教育局考慮。目前，彩虹邨內有五所學校用地，其中兩所已歸還政府作重建用地。另外三所公營學校(包括一所小學和兩所中學)仍在營運。房委會計劃在新彩虹邨內劃出一塊新小學用地。就現有的空置校舍，房委會建議盡快清空校舍，以善用土地資源

發展新住宅。整體而言，房委會正積極與教育局溝通，並盡量照顧學校師生的需求，同時兼顧彩虹邨的整體重建計劃；以及

- (ii) 房屋署已於 8 月 2 日舉行彩虹邨重建研究社區參與工作坊就擬議重建方案諮詢本區區議員、邨內非政府組織及居民的意見。]

八. 優化智能廚餘回收箱的配套安排及措施
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 24/2024 號)

26. 委員介紹文件。

27. 委員感謝房屋署及環境保護署(環保署)就此議題提交的書面回應(附件三及四)。委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員表示部分智能廚餘回收桶安裝在住宅大堂，於傾倒廚餘時會發出異味，影響鄰近居民。因此，委員期望房屋署避免於人流密集的地方安裝智能廚餘回收桶；以及
- (ii) 委員表示，環保署預計於今年 9 月完成安裝額外的智能廚餘回收桶，並查詢相關安裝進度。另外，委員察悉環保署正考慮放寬「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」，讓 1 000 戶以下的私人屋苑也可申請設置智能廚餘回收桶，故希望了解此計劃的詳情。

28. 房屋署代表回應表示，房屋署已將部分智能廚餘回收桶遷移至對居民影響較小的地方，並歡迎委員向房屋署就有關智能廚餘回收桶安裝位置提供建議。另外，現時居民可將廚餘連同膠袋放進智能廚餘回收桶內，房屋署相信此舉可減少智能廚餘回收桶產生的異味。

29. 委員備悉文件。

[會後備註：秘書處已於 2024 年 8 月 9 日向環保署發出電郵以轉達委員的意見。環保署備悉委員的意見並提供以下資料：

- (i) 環保署正與房屋署安排為使用量較高的公共屋邨優先增設智能廚餘回收桶。黃大仙區的安裝安排見下表。

黃大仙區 公共屋邨	安裝時間	新增智能廚餘 回收桶數目
慈康邨	2024 年 7 月至 8 月 (已安裝)	1
橫頭磡邨		1
慈民邨		1
竹園南邨		1
沙田坳邨		1
彩虹邨	2024 年 9 月(暫定)	1
彩輝邨		1

環保署會密切留意各公共屋邨智能廚餘回收桶的使用情況，並會逐步增加智能廚餘回收桶的數目，目標是兩年內達到「一座一桶」。

- (ii) 有關放寬「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」申請門檻的詳情將在今年內公布，有關資料亦會上載至環保署及有關計劃的網頁。]

九. 其他事項

30. 委員及民政處代表感謝關愛隊、區議員及各部門於 7 月 6 日於樂富發生的水管爆裂事故中，為有需要的居民提供即時在地支援。

31. 部分委員表示他們收到區內公共屋邨居民就深夜噪音滋擾的投訴。委員查詢房屋署是否備有噪音檢測儀器，以檢測噪音源頭，以及署方會否通過屋邨管理扣分制，扣減發出噪音住戶的分數。

32. 房屋署代表表示，署方會向委員了解詳情並跟進相關投訴。若住戶在晚間 11 時至早上 7 時製造噪音滋擾其他住戶，房屋署於即場蒐集證據後，會按屋邨管理扣分制先向該住戶發出警告；如情況仍無改善，便會向該住戶扣分。

十. 下次會議日期

33. 房屋會第五次會議訂於 2024 年 9 月 10 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 5 時 10 分結束。

黃大仙區議會秘書處

2024 年 9 月

本會檔號 Our Ref.: 240711/LR/67/SC/01
來函檔號 Your Ref.:

黃大仙區議會轄下房屋委員會主席
譚美普女士 尊鑒:

關注啟鑽苑管理公司失當 導致多次事故發生

2024 年 2 月起,綠置居啟鑽苑項目陸續安排入伙,但入伙至今,屋邨管理問題頻現,業主多方投訴,入伙期間,甚至先後出現火災、屋宇工程質量、爆水喉等重大事故,令社區各界著眼關注啟鑽苑管理問題。

本會於地區深耕數十載,就啟鑽苑綠置居項目亦曾收到上述問題的多宗求助,為解決居民之困難,一直保持積極態度跟進啟鑽苑個案。本會就此促請正視啟鑽苑管理公司管理失當之實,督促管理公司改善上述問題,協助做好驗收工作,莫破壞市民大眾對綠置居項目的信心。

就啟鑽苑綠置居項目浮現的管理問題,本會有以下意見:

一． 關注屋邨清潔問題 促請房署加強與管理公司合作

啟鑽苑綠置居的垃圾清潔問題一直備受居民詬病,因大量、集中的戶主入伙造成的清潔問題,包括棄置大量建築廢料,大量煙蒂等。回顧 6 月初的重大火警,根本原因便是未完全熄滅的煙蒂點燃堆積的建築廢料,造成大火。

本會持續跟進屋苑垃圾堆積問題,就此多次走訪實地,並向屋苑清潔工人詢問相關詳情。詢問得悉入伙期間的清潔工人人手嚴重不足,3 棟大樓,每棟各有 40 層,但僅有 9 名清潔工人。如此人手,若是應付平日清潔工作尚感吃力,何況入伙期間,裝修工人隨意棄置裝修、建築廢料,加重清潔工人負擔。清潔工人疲於奔命,亦只能每日清潔數層垃圾,因此無奈堆積大量廢料。

就上述問題,本會促請房署加強與屋苑管理公司的合作,尤其屋邨入伙早期,委派專員,加強監管屋邨管理,雙方共同監管裝修工程公司,避免類似事故再次發生;並就屋苑管理面對的困難,提供適切協助,分享管理經驗,令綠置居項目順利過渡入伙期

二． 增加懲罰機制,懲戒管理公司

啟鑽苑綠置居入伙期間,除垃圾堆積問題外,多樣性的事故及管理問題亦突顯了管理公司的失職,盼政府就事故發生、屋苑投訴等情況增加懲罰機制,懲戒管理公司。

近期,啟鑽苑綠置居項目因人為失誤導致了屋苑污水管爆裂事故,初步調查疑因水缸放水時,水壓過大,進而造成污水管爆裂事故。事故期間,水勢猛烈,升降機停擺,一度影響屋苑

居民出入，直接影響屋苑住戶質疑大樓設施的質量，失去對屋苑的信心。

勿論啟鑽苑，綠置居項目作為當局《長遠房屋策略》的重要一環，屋苑設施質量、屋苑管理問題將直接影響市民對項目的信心，當局更應當重視項目的形象，懲罰機制令管理公司更謹慎處理投訴，加強預防事故的發生。

三． 要求管理公司加強屋苑管理

屋邨管理問題頻現，大部分是因管理公司管理不善所導致，管理公司應加強審視自身問題，加強對屋苑各方面的關注及管理，改善現有問題。

屋苑入伙至今，根據傳媒資料，已發生過多宗的火警報案，大部分火勢較小，直至 6 月初的屋苑大火引起市民關注，管理公司方進行行動修補。多達十數宗的小型個案已是顯現屋苑具有火災的隱患，惟一直未能引起管理公司重視，故造成大火。

此外，屋苑安保缺失同樣也體現了屋苑管理不足的問題。根據走訪，屋苑停車場可無須經過屋宇大堂，可直達啟鑽苑各座大樓，亦無保安等人員駐守，任何人可隨意出入，間接導致了屋宇的安保隱患，對住戶的人身、財產安全亦有隱患，

多方面的管理不足顯示屋苑多方面的隱患，也顯示了管理公司的管理不足，管理公司應正視上述問題，加強管理作出改善，避免再次發生惡性事件。

希望 房屋署進一步正視及考慮本會的相關建議，改善現時管理問題，保障住戶權益。推動綠置居項目順利發展。

順頌

台安



東九龍居民委員會會長

何漢文

東九龍居民委員會主席

梁騰丰

黃大仙區議員

陳偉坤 陳 英 馮健樂 李東江

劉婉儀 雷啟蓮 魏仕成 楊諾軒

東九龍居民委員會社區顧問

莫嘉傑

2024 年 7 月 11 日

工聯會黃大仙區議員聯合辦事處

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 2313 室

RM 2313, LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU ST, SAN PO KONG, WONG TAI SIN

電話：2321-5485 傳真：2320-6612

致 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會

譚美普主席：

有關啟鑽苑啟湖閣大堂漏水及管理問題跟進

早前我們就綠置居啟鑽苑新入伙的管理問題作出討論。房屋署已作出一些跟進，例如加快清理垃圾回收站的傢俬紙皮。最近啟鑽苑啟湖閣大堂發生嚴重漏水問題，導致升降機停運。有報導指是由於工作人員排走缸內食水時因水壓過高令喉管駁口位裂開，導致水管嚴重漏水一瀉如下。

另外，當日我們到場協助的時候，居民反映屋苑的裝修垃圾在每層走廊和後樓梯依然存在。我們希望房署除清理垃圾房的垃圾外，也會主動加強清潔走廊和後樓梯垃圾的密度。

在此，我們建議房署進一步解釋當天發生嚴重漏水事故的原因，研究是否有工作流程指引可供跟循，以及加強對於清潔水缸及喉管的清潔人員的培訓，以防同類型事故重演。

順祝

工作愉快！

鄧家彪

工聯會立法會議員

丘耀誠 莫健榮 譚美普

黃大仙區議員

林文輝

社區主任

二零二四年七月十五日

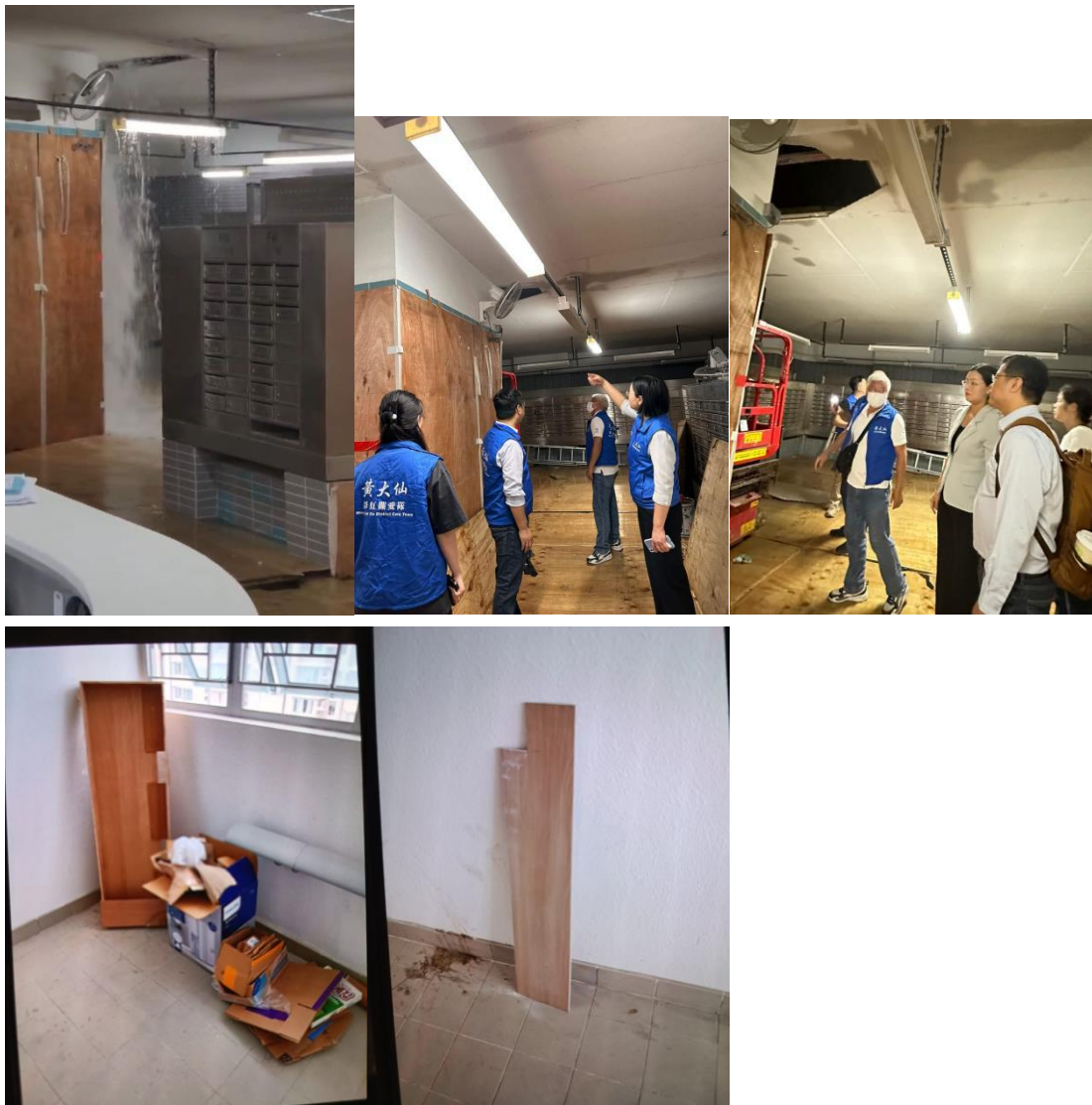
工聯會黃大仙區議員聯合辦事處

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 2313 室

RM 2313, LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU ST, SAN PO KONG, WONG TAI SIN

電話：2321-5485 傳真：2320-6612

附件：



房屋署就優化智能廚餘回收箱的配套安排及措施的回應

房屋署配合環境保護署(環保署)在公共屋邨推行安裝智能廚餘回收桶收集廚餘的擴展計劃，鼓勵居民將合適的廚餘回收及減少須棄置的都市固體廢物。截至本年6月底，環保署已在黃大仙區內所有公共租住屋邨(共17個)完成安裝智能廚餘回收桶。

根據現行安排，房屋署會按環保署提供的額外資源增加人手，協助更換智能廚餘回收桶內的回收桶及進行清理智能廚餘回收桶和附近地方等工作。房屋署已要求服務承辦商必須加強監察及嚴格執行智能廚餘回收桶的換桶及相關清潔工作，以維持回收桶正常運作及避免棄置的廚餘和垃圾影響屋邨的環境衛生。

此外，當屋邨的智能廚餘回收桶失靈未能正常運作，屋邨管理人員會即時通知環保署跟進維修。在出現故障等待維修期間，屋邨會在智能廚餘回收桶旁邊放置傳統的紫色廚餘桶，以確保廚餘回收服務不間斷並保持環境衛生。

根據過往在公共屋邨的安排，環保署會在每個公共屋邨開展計劃時進行宣傳推廣活動。房屋署會配合環保署的宣傳活動，鼓勵居民參與廚餘回收。

據了解，環保署現正檢視屋邨智能廚餘回收桶的使用情況，並提出在個別屋邨如廚餘回收量較高的屋邨增置更多智能廚餘回收桶。房屋署會繼續配合及跟進該署增置智能廚餘回收桶的建議。

房屋署

2024 年 7 月

環境保護署就優化智能廚餘回收箱的配套安排及措施的回應

就題述事項，環境保護署現回覆如下：

1) 部份廚餘機出現機械故障，未能及時維修。

回覆：環保署非常重視智能廚餘回收桶的運作，經常派員巡查參與廚餘收集計劃的屋邨，承辦商亦會定期檢查和保養廚餘智能回收桶。一般情況下，若機件出現故障，系統會自動重新啟動智能廚餘回收桶。如仍然無法使用，承辦商會在48小時內派員完成維修，亦有配備額外的智能廚餘回收桶以在有需要時迅速更換。

過往數個月，有些智能廚餘回收桶因使用頻繁而出現故障情況。承辦商已按環保署的指示，於5月下旬完成更換全港所有智能廚餘回收桶較容易損耗的部件（例如前門門鎖配件），並安排逐步為有需要的智能廚餘回收桶調校或更換頂蓋感應器／推桿和安裝新型天線，以提高回收桶的耐用性和訊號接收的穩定性。根據大數據平台的數據顯示，目前絕大部分智能回收桶均運作正常。與數月前相比，智能廚餘回收桶的運作表現已經顯著改善。現時再沒有門鎖配件損壞、在晚飯後的廚餘回收繁忙時間出現故障的情況亦大大減少，而回收桶維持正常服務的時間也持續大幅提升，反映環保署的改善措施有明顯成效。

此外，房屋署已應環保署的要求，安排清潔員工在出現故障或廚餘回收量較高的公共屋邨的智能廚餘回收桶旁邊放置傳統腳踏式的廚餘桶，以確保廚餘回收服務不間斷。環保署亦已主動聯絡了黃大仙區各屋邨辦事處說明有關措施。

2) 在傾倒廚餘的過程中，食物殘渣有機會弄污廚餘機的周邊位置，導致衛生情況不理想，特別是炎夏已到，容易滋生細菌。

回覆：為配合公共屋邨廚餘收集計劃的推行，環保署已向房屋署提供額

外資源，增聘清潔人手為所有參與計劃的公共屋邨加強清潔服務，其中包括保持智能廚餘回收桶和周邊環境清潔衛生。清潔員工一般每天會用濕布抹智能廚餘回收桶的內槽、外殼及附近地面位置約兩至三次，有需要時會增加次數。

由於正直夏季，環保署已指示承辦商調高廚餘回收桶的除臭系統的空氣循環設定，加強淨化和抑壓細菌滋生。我們會繼續與黃大仙區各屋邨辦事處繼續保持良好溝通和合作，確保計劃運作暢順並保持屋邨的環境衛生。

3) 當廚餘機出現已滿的情況，居民有機會將廚餘棄置在周邊的垃圾箱，有機會成為老鼠「覓食」的地方，影響環境衛生。

回覆：在計劃開展前，環保署已向各屋邨的清潔員工提供培訓，確保他們了解更換內桶的需要和程序，並要求清潔員工在晚間（即廚餘收集的高峰時間）加密更換滿載的內桶或在有需要時放置傳統腳踏式的廚餘回收桶在旁，以提供持續的廚餘回收服務。

當智能回收桶所收集的廚餘達七成滿時，系統會預先發送訊息通知負責的清潔人員更換內桶。為了進一步提升通報速度，環保署建立了一個額外的預報系統。當智能廚餘回收桶因滿桶或故障無法正常運作超過半小時，系統會自動發訊息給房屋署的屋邨辦事處、管理公司和其清潔承辦商的管理職員即時跟進，環保署亦會在大數據平台上密切監察情況。

此外，環保署亦優化了智能廚餘回收桶的螢幕介面。當內桶滿載時，屏幕會顯示「暫滿」，方便清潔員工和居民清楚廚餘回收桶的狀態，並加快通知相關團隊跟進，確保智能廚餘回收桶的運作不會影響環境衛生。

4) 黃大仙區仍有部份屋邨未設有廚餘機。

回覆：環保署已在今年6月底為全港所有公共屋邨安裝智能廚餘回收桶，包括17個位於黃大仙區的公共屋邨。環保署會將廚餘收集計劃進一步擴展至混合業權屋苑，並預計在今年內為黃大仙區的啟鑽苑安裝智能廚餘回收桶。

5) 現時設有廚餘機的屋邨，暫時只限於部份大廈。

回覆：為了更有效運用政府資源，環保署在擴展公共屋邨廚餘收集計劃中採用了「共享原則」。我們根據各公共屋邨的地理位置、人口、樓宇數目和配套措施等，安排約2至3座樓宇共享一個智能回收桶，確保每個智能回收桶得到充分使用。現時，我們正與房屋署和香港房屋協會商討在公共屋邨增設智能廚餘回收桶的準備工作，並計劃在黃大仙區7個較高用量的公共屋邨（包括慈康邨、橫頭磡邨、慈民邨、竹園南邨、沙田坳邨、彩虹邨和彩輝邨）安裝額外智能廚餘回收桶，預計於今年9月完成工程。為進一步方便居民回收廚餘，環保署會逐步增加其他公共屋邨的智能廚餘回收桶數目，目標是在兩年內達到「一座一桶」。

6) 廚餘機需要使用居民的電話網絡啟動及使用，但由於部份居民，特別是長者，未能掌握相關技巧，以致未能使用廚餘機。

回覆：為了協助長者及沒有智能手機的人士回收廚餘，環保署提供「綠綠賞」實體積分卡供有需要人士登記領取。此外，在各屋邨的大堂詢問處均備有可啟動智能廚餘回收桶的「公用智能卡」，供有需要的居民借用。環保署會短期內於全港公共屋邨的每個智能廚餘回收桶旁也掛上「公用智能卡」，以進一步便利非「綠綠賞」會員回收廚餘。此外，環保署亦會定期有環保大使在邨內協助及教導市民使用智能回收桶進行回收。智能廚餘回收桶上還印有客戶服務熱線，市民可致電尋求技術支援。

環境保護署

2024 年 7 月