

第七屆黃大仙區議會轄下

房屋委員會

第六次會議紀錄

日期： 2024 年 11 月 12 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
招國偉先生	房屋委員會增選委員
莫嘉傑先生	房屋委員會增選委員
馬澤華先生, MH	房屋委員會增選委員

因事缺席者：

黃樂妍女士 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	
黎文豪先生	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
江中柱先生	物業服務經理/物業服務 (黃大仙、青衣及荃灣)(二)	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)第六次會議。

缺席報告

2. 秘書根據《區議會常規》第 64(4)條報告，秘書處於會前收到一份缺席會議通知書，委員因出席海外青年發展活動而未能出席是次會

議。由於該項申請缺席會議的原因不符合《區議會常規》第 64 條的規定，主席建議不核准有關委員的缺席申請。

3. 會議通過不核准有關委員的缺席申請的建議。

一. 通過黃大仙區議會轄下房屋委員會 2024 年 9 月 10 日第五次會議紀錄

4. 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五次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 32/2024 號)

5. 就富山邨平台非法餵飼野鴿問題，委員建議房屋署除了繼續推行現存措施外，亦可加強勸喻和採取執法行動，以免富山邨一帶的非法餵飼野鴿問題及環境衛生情況惡化。

6. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署表示已加強勸喻和採取執法行動，包括向平台、街市各商戶及邨內居民派發由漁農自然護理署印製的禁止餵飼野生動物的宣傳單張以加強宣傳、額外安排清潔人員清潔平台及該處的設施，以保持環境潔淨，及安排房屋署特遣隊到富山邨平台加強巡邏及執法。]

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 33/2024 號)

7. 屋宇署代表介紹文件。

8. 委員察悉新蒲崗盛景工業大廈的天台音樂室屬僭建物，故查詢屋宇署就上述僭建物的跟進情況。

9. 屋宇署代表回應表示，就上述天台僭建物的跟進情況，署方會

於會後補充。

10. 委員備悉文件。

[會後備註：屋宇署表示已於 2024 年 9 月 3 日發信予有關業主，敦促其盡早自行安排清拆有關僭建物。屋宇署亦將按現行對僭建物的執法政策，按序透過大規模執法行動向有關業主發出清拆命令。]

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 34/2024 號)

11. 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。

12. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員向聯辦處查詢翠竹花園七座污水喉管滲漏個案的調查進度，並建議聯辦處及屋宇署可就此個案加強協作，以加快調查進度；以及
- (ii) 委員察悉竹園南邨及橫頭磡邨的滲漏個案數字偏高，遂查詢該些個案的分佈，並希望了解上述滲漏個案是集中於上述屋邨的頂層住戶、位於屋邨內的特定樓宇，或分散於屋邨內不同座數樓宇。委員亦查詢房屋署社區內輕微滲漏個案的跟進安排。

13. 聯辦處、屋宇署及房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 聯辦處已將翠竹花園七座污水喉管滲漏個案的相關資料轉交屋宇署跟進。屋宇署已視察翠竹花園七座污水喉管，經初步調查後，未有發現相關喉管破損或出現明顯滲水，署方會繼續跟進有關個案。聯辦處及屋宇署會保持緊密溝通並分享資料，以加快調查進度；以

及

- (ii) 有關滲漏個案成因為牆身滲水，並不涉及天台防水層漏水。另外，房屋署亦有推出維修計劃，以全面協助住戶處理單位維修問題。

14. 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 35/2024 號)

15. 房屋署代表介紹文件。

16. 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 36/2024 號)

17. 房屋署代表介紹文件。

18. 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) 委員查詢啟鑽苑受限制道路的批文申請進度；
- (ii) 就因啟鑽苑垃圾房火警損壞的防煙門，委員查詢房屋署更換上述防煙門的時間表。另外，委員察悉署方因防煙門物料缺貨而未能及時更換防煙門，故建議署方可預先購置相關物料並預留空間存放，以備不時之需。委員亦建議房屋署於物料缺貨時向其他地區採購；
- (iii) 委員希望房屋署邀請負責設計啟鑽苑渠管的組別講解其設計標準。另外，委員察悉啟鑽苑部分渠管堵塞，導致污水倒灌至個別單位，故期望署方積極採取措施，

以免污水倒灌問題再次發生。委員亦查詢署方清理屋邨沙井的方式及時間表。此外，委員關注部分單位外牆批盪脫落，查詢維修責任誰屬及期望署方責成承建商協助維修受損外牆；

- (iv) 委員察悉受早前火警影響的啟鑽苑垃圾房維修工程有所延誤，故查詢房屋署有否就外判承辦商工程延誤訂立罰則。委員建議房屋署進行工程招標時，可要求承辦商列明工程完工日期及是否備有工程所需的物料，以便署方掌握相關工程的完工日期。另外，委員向房屋署查詢公證行及保險公司向受影響住戶安排彌償的跟進情況。此外，委員了解保險調查程序需時，故查詢房屋署是否須待公證行完成調查程序後，才可安排進行垃圾房翻新工程；
- (v) 委員查詢向房屋署申請在啟鑽苑地庫加裝電訊設備的電訊商列表；
- (vi) 委員希望房屋署提供啟鑽苑的污水倒灌個案數據，並建議署方聘請顧問公司研究安裝逆止閥能否有效防止污水倒灌。此外，委員查詢啟鑽苑住戶可否自行為其單位安裝逆止閥，以免污水倒灌至單位；
- (vii) 委員察悉啟鑽苑地面部分地磚損壞，導致路面凹凸不平，遂查詢房屋署進行相關修繕工程的時間表，並期望署方盡快完成相關修繕工程。另外，委員查詢署方清洗啟鑽苑公共地方的時間表；以及
- (viii) 委員及民政處代表建議，房屋署可就啟鑽苑入伙後出現的各種問題進行大型全苑檢查，辨識並主動跟進啟鑽苑各項管理問題。此外，委員建議署方研究啟鑽苑的污水倒灌個案，了解污水倒灌成因及解決方法，並於啟鑽苑當眼位置張貼有關進行維修工程及清洗公共

地方的告示，讓居民掌握署方就改善各項管理問題採取的跟進措施。

19. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 運輸署仍在審核房屋署就啟鑽苑受限制道路提交的申請。房屋署正與運輸署跟進有關申請的進度；
- (ii) 由於啟鑽苑垃圾房火警導致防煙門損壞，啟鑽苑管理公司已封閉涉事垃圾房並將垃圾桶移至大堂。房屋署備悉委員有關購置防煙門物料的建議；
- (iii) 啟鑽苑渠管設計符合法定要求。房屋署已於啟鑽苑落成時為所有渠管進行嚴格檢查，並會安排建築組別的相關人員就渠管設計作出解說。污水倒灌的成因為渠管被裝修廢料(如沙石及水泥)堵塞，啟鑽苑管理公司會繼續提醒住戶及裝修公司切勿傾倒裝修廢料和雜物至排水系統。管理公司會每月安排工作人員以目測方式檢查沙井，若沙井出現淤塞，會即時安排疏通。此外，管理公司計劃在農曆新年前以高壓水車清理屋苑沙井。另外，若單位曾進行裝修工程以致外牆批盪脫落，相關單位的修繕責任須由業主承擔。就此，房屋署會獨立審視各單位的外牆批盪脫落個案，並採取相應跟進行動；
- (iv) 就垃圾房工程延誤一事，啟鑽苑管理公司已將該外判承辦商列入黑名單。另外，啟鑽苑管理公司於香港消防處(消防處)及香港警務處完成垃圾房火警起因調查後隨即展開招標工作，而公證行及保險公司則會向消防處索取調查報告以展開彌償調查。另外，保險公司現正跟進受影響住戶的彌償安排，署方將適時向各委員報告跟進情況並備悉委員的建議；

- (v) 就電訊商申請加裝電訊設備一事，該申請是由一家電訊公司統一向房屋署提交。該電訊公司會與其他電訊商協商，於有關地點裝設電訊設備；
- (vi) 由於綠置居計劃單位屬私人物業，故購入單位的業主可自行為其單位安裝逆止閥。亦須就其單位內的設備負上維修責任。房屋署備悉委員就聘請顧問公司研究有關安裝逆止閥的建議，並會於會後提供啟鑽苑污水倒灌的個案數據；
- (vii) 房屋署已責成建築承辦商盡快維修啟鑽苑公共地方的損壞部分，以免影響行人安全。另外，啟鑽苑管理公司現時每月均使用洗地機清潔啟鑽苑各樓層走廊；以及
- (viii) 房屋署備悉委員及民政處代表有關於啟鑽苑進行大型全苑檢查的意見。

20. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署於會後補充：

- (i) 更換防煙門工程已經完成，而有關垃圾房已重新開放供居民使用；以及
- (ii) 自 2024 年 2 月入伙起，啟鑽苑共有 4 個單位曾發生倒灌事件，當中 1 個涉事單位位於啟濤閣，其餘 3 個位於啟湖閣。]

七. 跟進橫頭磡邨頂層單位天花滲水問題
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 37/2024 號)

21. 委員介紹文件。

22. 委員感謝房屋署就此議題提交的書面回應(附件一)。委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員表示現時屋邨出現人口老化，希望房屋署能為住戶提供支援，積極協助屋邨居民處理各種維修問題。另外，委員察悉部分屋邨天台出現結構性滲漏問題，遂查詢橫頭磡邨的滲漏個案分佈及房屋署會否訂立機制，以有系統地處理該些滲漏問題。另外，委員查詢房屋署會否為宏耀樓及宏祖樓進行重鋪天台防水工程；
- (ii) 委員查詢房屋署就屋邨維修個案資料的存檔機制；
- (iii) 委員建議房屋署可與區內關愛隊設立溝通機制，若關愛隊接獲住戶就其單位內維修問題的求助，可盡快轉介至房屋署跟進；
- (iv) 委員查詢房屋署與天台防水工程承辦商簽訂的合約中列明的承保年期；以及
- (v) 委員建議房屋署完善安排天台防水工程的機制，以免滲漏個案頻生。另外，委員建議署方於翻新空置單位時重點進行防水工程，以免天花出現滲水。

23. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 房屋署每年會定期檢查公共屋邨樓宇的天台，並根據實際情況和相關指引安排天台防水工程。署方會將文件提及的滲水個案與本年度的檢查結果一併考慮。署方會安排於 2025 年為宏祖樓進行重鋪天台防水工程，並安排為宏耀樓進行局部修補工程；
- (ii) 住戶經屋邨辦事處提交的維修請求及相關工程紀錄均會於房屋署的電腦系統存檔。由於相關電腦系統由署方擁有及管理，因此轉換外判物業管理服務公司不會導致電腦系統內的紀錄遺失。署方亦有既定程序，在

轉換外判物業管理服務公司時，會要求相關管理公司妥善交接相關屋邨的物業管理紀錄；

- (iii) 房屋署備悉委員有關與區內關愛隊設立溝通機制的建議；
- (iv) 一般來說，房屋署會與私人物業管理服務公司簽訂為期三至五年的外判物業管理服務合約。署方與天台防水工程承辦商簽訂的合約中列明的承保年期為五年；以及
- (v) 房屋署備悉委員有關完善安排天台防水工程機制及於翻新空置單位時重點進行防水工程的建議。

24. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署於會後補充：

- (i) 因應委員的建議，橫頭磡邨物業服務辦事處已與區內關愛隊建立聯絡機制，以便轉介住戶求助予辦事處跟進；以及
- (ii) 房屋署與天台防水工程承辦商簽訂的合約中列明承保年期為五年。]

八. 關注公屋頻遭爆竊問題 促請加強屋邨冬防力度
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 38/2024 號)

25. 委員介紹文件。

26. 委員感謝房屋署就此議題提交的書面回應(附件二)。委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員表示有區內公共屋邨居民反映，有不法之徒於屋邨派發私煙傳單，故期望房屋署跟進有關事宜；
- (ii) 委員希望房屋署增撥資源予租置計劃屋邨，並提醒該

些屋邨的業主立案法團加強保安措施；以及

- (iii) 委員察悉公共屋邨爆竊個案大多於低層單位發生，故建議房屋署於公共屋邨低層單位加裝防盜閘門，以降低該些單位遭爆竊的風險。另外，委員察悉部分公共屋邨設有多個出入口，故建議署方指示保安員加強巡邏，並加強培訓保安人員。

27. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 房屋署與衛生署控煙酒辦公室(控煙酒辦)設有合作機制，署方會將住戶就不法之徒派發私煙傳單的投訴轉介至控煙酒辦跟進或進行聯合行動，以遏止上述違規行為；
- (ii) 房屋署一直有委派屋邨經理代表香港房屋委員會參與租置計劃屋邨管理委員會的會議，向業主立案法團及管理公司提供屋邨管理的意見。房屋署會於上述會議提醒業主立案法團加強保安措施。另外房屋署一直有就租置計劃屋邨的出租單位向管理公司繳交管理費，為屋邨提供穩定財政收入；以及
- (iii) 房屋署備悉委員有關於公共屋邨低層單位加裝防盜閘門、指示保安員加強巡邏，以及加強培訓保安人員的建議。

28. 委員備悉文件。

九. 建議把黃大仙屋邨納入幸福屋邨計劃
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 39/2024 號)

29. 委員介紹文件。

30. 委員感謝房屋署就此議題提交的書面回應(附件三)。委員的意

見及查詢綜合如下：

- (i) 委員建議房屋署可考慮將更多黃大仙公共屋邨納入幸福屋邨計劃。幸福屋邨設計方面，委員建議署方多舉辦工作坊，讓不同持份者參與及提出意見，令設計更符合區內居民需要；
- (ii) 委員察悉房屋署將於 2024 年 9 月至 12 月期間在慈樂邨舉辦社區參與工作坊，遂查詢有關工作坊的舉辦日期，並期望署方邀請黃大仙區議員出席；以及
- (iii) 委員建議房屋署可於指定幸福屋邨收集及展示邨內居民的生活點滴，以凸顯屋邨特色。外牆粉飾工程方面，委員建議署方於屋邨外牆髹上公共屋邨各樓宇的名稱。另外，委員建議署方為樂富邨進行外牆粉飾工程以美化公共屋邨。

31. 房屋署代表備悉委員的建議並綜合回應如下：

- (i) 有關慈樂邨社區參與工作坊的舉辦日期，房屋署會於會後補充；以及
- (ii) 房屋署會定期檢查公共屋邨樓宇，並按照樓宇整體環境、設施破損程度及維修保養紀錄等因素決定是否為該樓宇進行外牆粉飾工程。署方備悉委員的意見，並會把有關意見轉達相關組別。

32. 委員備悉文件。

[會後備註：房屋署於會後補充指慈樂邨社區參與工作坊於 2024 年 11 月 22 日下午 3 時舉辦，房屋署已邀請相關議員參與活動。]

十. 其他事項

33. 委員感謝房屋署清除竹園南邨範圍內及附近山坡上的雜草，以減緩竹園南邨的蚊患問題。委員亦肯定署方的努力。

34. 委員察悉本年內竹園南邨發生了數宗鹹水管爆裂事故，建議房屋署安排檢修竹園南邨鹹水管。另外，委員查詢近年富強苑停車場電費上升的原因。委員亦查詢房屋署遷移橫頭磡邨智能廚餘回收箱至鄰近領展商場的原因。

35. 房屋署代表感謝委員肯定該署的工作，並回應指竹園南邨鹹水管爆裂的成因或為喉管老化。署方會就預防該些鹹水管爆裂進行研究。另外，房屋署因應環境保護署(環保署)的要求遷移橫頭磡邨智能廚餘回收箱至鄰近領展商場，房屋署會向環保署了解遷移上述智能廚餘回收箱的原因。至於近年富強苑停車場電費上升的原因，房屋署會於會後補充。

[會後備註： 房屋署於會後補充：

- (i) 註冊承辦商及中華電力有限公司檢查後未有發現富強苑停車場八樓及九樓電力使用異常，故現時的電費單如實反映了電力使用情況。2020至2022年期間，政府根據疫情狀況宣布關閉部分戶外康樂設施。房屋署依從有關安排，因此該些位置的開放時間及電力使用量或低於一般水平。署方會研究於富強苑停車場八樓及九樓實施合乎法規的節能方案，並待研究完成後盡快落實；以及
- (ii) 有關環保署要求房屋署搬遷橫頭磡邨智能廚餘回收箱至鄰近領展商場的原因，房屋署曾於11月13日電郵環保署查詢。環保署於11月14日回覆指近日亦收到議員對此事的查詢，稍後會一併回覆。]

十一. 下次會議日期

36. 房屋會第七次會議訂於2025年1月9日(星期四)下午2時30

分在黃大仙區議會會議室舉行。

37. 會議於下午 4 時 45 分結束。

黃大仙區議會秘書處

2025 年 1 月

房屋署就跟進橫頭磡邨頂層單位天花滲水問題的回應

房屋署注意到10月4日有社交媒體貼文提到宏祖樓及宏偉樓共有三宗頂層單位天花滲水個案，其後10月10日再有貼文提及宏耀樓頂層有住戶就天花滲水問題向議員辦事處求助。雖然屋邨辦事處最近沒有收到相關頂層住戶的求助個案，我們其後已立即聯絡相關住戶並安排到單位視察。就上述四個個案，屋邨辦事處已完成在單位相應的天台位置的防水塗層工程，在工程完成及得到住戶同意後，亦會為該住戶修補單位內受滲水影響的天花飾面。屋邨辦事處已通知住戶有關維修安排，並提醒住戶，如再發現單位天花其他位置出現滲水或其他房屋署裝置有問題，可以聯絡屋邨辦事處，以便即時跟進。當中宏偉樓的個案，屋邨辦事處在10月31日經電子濕度計的測試下，已確認單位天花即使在雨天後也沒滲水情況，並隨即完成天花飾面的修補工程；其他三個個案正在與住戶安排檢測日期。

房屋署每年會對公共屋邨樓宇的天台進行定期檢查，並根據實際情況和相關指引安排天台防水工程。若相關樓宇最上層單位加上公用地方的漏水情況較嚴重，會安排進行重鋪整個天台防水工程。如情況相對輕微，則會進行局部修補，以糾正漏水問題。橫頭磡邨共有18座出租樓宇，過去15年內，其中17座已經完成了重鋪整個天台的防水工程。而未進行重鋪整個天台防水工程的宏耀樓，根據紀錄，宏耀樓過去五年只有兩宗天台滲水的個案，而相關的局部維修亦已完成。上文提到的四個個案將加入今年的檢查結果一併考慮，並根據實際情況和相關指引安排及計劃天台防水工程。

此外，橫頭磡邨的物業管理工作，由私人物業管理服務公司承辦。公共屋邨的外判物業管理服務合約通常為期三至五年，房屋署會在合約到期前，按照既定的招標程序，為相關公共屋邨的物業服務重新進行招標，以確保服務質素不受影響；房屋署會考慮投標公司過往於房屋署相關服務合約的表現及服務費用等一系列因素，依據既定的程序及準則決定公共屋邨的外判物業管理服務公司。而住戶經屋邨辦事處提交的維修請求及相關工程紀錄均會存檔於房屋署的電腦系統內，由於相關電腦系統由房屋署擁有及管理，因此轉換外判物業管理服務公司並不會導致電腦系統內的紀錄遺失。房屋署亦有既定程序，在轉換外判物業管理服務公司時，要求妥善交接相關屋邨的物業管理紀錄。我們已經檢視橫頭磡邨由現時外判物業管理服務公司處理的維修紀錄，未有發現該外判物業管理服務公司有拖延上門檢查頂層單位滲水的情況。

房屋署

2024年10月

房屋署就關注公屋頻遭爆竊問題 促請加強屋邨冬防力度的回應

房屋署一向十分關注屋邨的保安問題，尤其是年近歲晚，往往是罪案的高峰期。公共屋邨會進一步加強保安，包括加強巡邏及監察屋邨周圍環境、增強對保安員的培訓、更改大閘密碼及留意登記後進入大樓的陌生人，而凡進入大樓的訪客必須向保安員登記身份，否則保安員可拒絕其進入。房屋署已在黃大仙各屋邨裝設全套標準保安系統，大樓的出入口均設有由廿四小時閉路電視系統監察的保安閘門，住戶必須輸入密碼進入，監察影像會實時傳送至大堂保安崗位及保安控制室，如發現可疑情況保安會即時跟進，保障住戶安全。房屋署會加強與警方之間的合作，各屋邨辦事處會透過通告或屋邨通訊提醒住戶小心門戶，出入必須緊記鎖好大門和鐵閘，慎防盜賊；如發現可疑陌生人，應立即通知保安員跟進。

房屋署

2024 年 11 月

房屋署就建議把黃大仙屋邨納入幸福屋邨計劃的回應

目的

本文件旨在向委員簡介政府當局擬訂公營房屋幸福設計指引及推行先導計劃的進展。

背景

2. 《行政長官2022年施政報告》中提出「提量、提速、提效、提質」建屋，其中為公營房屋居民打造更舒適的公共空間、設施及屋邨環境以提升他們的幸福感，是「提質」方面的重點。為此，房屋局局長主持專責小組，與房屋署及專業顧問團隊，啟動一個名為「共築·幸福」的計劃，計劃內容包括：

- (a) 制訂幸福設計指引，供新建公營房屋項目及現有屋邨翻新作參考；以及
- (b) 在現有屋邨推行先導計劃，包括外牆粉飾及小型屋邨改善工程（「幸福家族·續Fun屋邨計劃」）、園景美化工程（「綠綠家園」）及主題改善工程（「幸福先行·預試計劃」）。

幸福設計指引

3. 房屋局在2023年初成立了一支跨專業團隊，成員包括建築師、規劃師、園境師、工程師、設計思維顧問、城市研究學者、護理專業和社會工作者等，以「設計思維」和「參與式設計」的方向，廣納居民、持份者及各相關專業界別人士的意見，系統性地研究和整合適用於香港公營房屋的設計指引。

4. 為了解居民對於幸福感的想法和意見，項目團隊以一輛名為「幸福號」的流動車，拜訪了17區、共26條屋邨，透過互動遊戲、社區調查及深入訪談，聆聽了超過3,000多位居民的心聲，了解居民對幸福的定義及對公共空間、設施及屋邨環境的期望與想像。

5. 隨後，項目團隊進行了33場設計思維工作坊，與200多名房屋署同事及大約580名來自不同政府部門和其他專業的人士，進行以居民為本的深入討

論。結合顧問的文獻回顧及本地與海外案例研究，項目團隊精煉出八個幸福概念，包括「活力健康」、「綠色生活」、「樂齡安居」、「跨代共融」、「家社互聯」、「城市連結」、「增值上流」和「地方形象」。

6. 根據這八個幸福概念，項目團隊發展出50多個幸福策略和170多個設計建議，讓房屋署工程團隊日後進行設計時能融匯、實踐和持續優化這些設計元素。這八個幸福概念的內容和設計建議範例簡述如下：

	幸福概念	簡述
1.	活力健康	創造促進健康和積極生活的環境
2.	綠色生活	融合自然元素、園境綠化和可持續設計
3.	樂齡安居	設計年齡友善環境，尤其顧及長者居家安老的需要
4.	跨代共融	創建多元共融環境，促進跨越年齡、文化背景、傷健共融的鄰里連結
5.	家社互聯	創造可以建立家庭凝聚、社交聯繫和增進社區參與的鄰里空間
6.	城市連結	提升社區流動性和連接交通網絡的通達性，增強城市連結
7.	增值上流	創造有利環境，讓居民得到各類服務機構提供的社區支援，解決困難之餘，亦能發揮潛能，增強向上流動的信心
8.	地方形象	凝聚社區歸屬感，鼓勵居民愛惜和保護公共設施及屋邨環境，塑造正向形象

7. 上述幸福概念及於屋邨不同空間的應用，詳情請參閱：

<https://housingwellbeing.hk/en/design-guide/>

現有屋邨先導計劃

8. 房屋署一直為公共屋邨提供適時的保養維修和恰當的改善工程，讓住戶享有安全和舒適的居住環境，更可延長公共房屋的使用年期。在制定幸福設計指引的同時，房屋署亦把握時間和善用恆常資源，率先在現有屋邨推出先導項目，融入和落實幸福概念。這些先導項目包括外牆粉飾及小型屋邨改善工程、園景美化工程，以及主題屋邨改善工程，進展如下：

- (a) 「幸福家族・續Fun屋邨計劃」 - 每年選取約10條屋邨進行外牆粉飾及小型改善工程，美化屋邨環境，優化康樂設施，增加

居民的歸屬感。(詳情請參閱附件表一)。

- (b) 「綠綠家園」 - 每年選取約20條屋邨進行園景美化工程，為居民締造更舒適的綠色生活環境。(詳情請參閱附件表二)。
- (c) 「幸福先行・預試計劃」 - 房屋署選定了五個試點屋邨：啟業邨、澤安邨、富山邨、水邊圍邨及美林邨進行主題改善工程，於屋邨內各項主要設施應用幸福設計指引的建議，令整體改善效果更加顯著，更有效提升居民的幸福感。社區參與工作坊正陸續在五條公共屋邨中舉辦，改善工程將於2025年分階段展開，並預計在2027年內完成。(詳情請參閱附件表三)

未來路向

9. 在現有屋邨進行改善工程時，我們亦會參考幸福設計指引，按個別屋邨的實際情況加入合適的概念於改善計劃中。同時，我們會繼續透過不同的社區參與或訪問活動，讓居民、持份者、管理者等表達意見和分享經驗，從而協助設計團隊制訂更適合居民需要的屋邨改善計劃，為居民締造更有幸福感的屋邨環境。

房屋署

2024年11月

表一

幸福家族・續 Fun 屋邨計劃

外牆粉飾工程

屋邨名稱	整體進度
2023-24 年度	
啟田邨、雲漢邨、 漁灣邨	詳細設計方案及社區參與工作坊已完成，外牆粉飾工程進行中，預計 2025 年上半年完成。
蝴蝶邨、安定邨、 興民邨	詳細設計方案及社區參與工作坊已完成，外牆粉飾工程進行中，預計 2025 年下半年完成。
順天邨、新翠邨、 利安邨、葵芳邨	詳細設計方案及社區參與工作坊已完成，外牆粉飾工程進行中，預計 2026 年上半年完成。
2024-25 年度	
坪石邨、龍田邨、 石圍角邨、紅磡邨、 富昌邨	設計顧問已完成初步設計方案，並於 4-7 月期間舉辦了社區參與工作坊。現正整理收集到的意見，進行詳細設計。
慈樂邨、彩園邨、 大元邨、三聖邨、 友愛邨	設計顧問已完成初步設計方案，將於 9-12 月期間舉辦社區參與工作坊，收集居民及持份者的意見，進行詳細設計。

表二

綠綠家園

園景美化工程

屋邨名稱	整體進度
2023-24 年度	
10 條幸福家族屋邨、 天晴邨、和樂邨、 牛頭角下邨、 豐和邨、沙田坳邨、 富山邨、榮昌邨	詳細設計方案及綠化工作已完成。
海麗邨、 慈康邨、銀灣邨	設計顧問已完成詳細設計方案，而綠化工作正進行中，預計在 2024 年內完成。
2024-25 年度	
10 條幸福家族屋邨	設計顧問已完成詳細設計方案，綠化工作正進行中，預計在 2025 年內完成。
安達邨、彩盈邨、 水泉澳邨、象山邨	設計顧問已完成初步設計方案，詳細設計方案正在進行中；預計在 2025 年內完成計劃中的各項改善措施。
雅寧苑、愛民邨、 洪福邨、葵翠邨、 葵涌邨（一區）、 葵涌邨（二區）	設計顧問的初步設計方案正在進行中；預計在 2025 年內完成計劃中的各項改善措施。

表三

幸福先行・預試計劃

屋邨名稱	整體進度
啓業邨、富山邨	設計顧問已於 6-8 月期間舉辦了社區參與工作坊，現正整理收集到的意見並進行方案設計；預計在 2027 年內完成先導計劃中的各項改善措施。
水邊圍邨、澤安邨、美林邨	設計顧問將於 10 月開始分階段舉辦社區參與工作坊收集居民及持份者的意見；預計在 2027 年內完成先導計劃中的各項改善措施。