

第七屆黃大仙區議會轄下
房屋委員會
第七次會議紀錄

日期： 2025 年 1 月 9 日(星期四)
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

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

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	
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	
梁宇新先生	高級房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣二)	房屋署	)為議程)3、8及)9出席 會議
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

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)第七次會議。

一. 通過黃大仙區議會轄下房屋委員會 2024 年 11 月 12 日第六次會議紀錄

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六次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 1/2025 號)
3. 委員備悉文件。
- 三. 建議設立舊物展館 打造無處不旅遊景點
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 7/2025 號)
4. 委員介紹文件。
5. 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) 委員表示黃大仙區內既有大磡村及牛池灣鄉等鄉村，亦有彩虹邨及彩雲邨等舊式公共屋邨，甚具文化歷史特色。委員希望房屋署把握彩虹邨重建的契機，以彩虹邨為試點，設立展館展示彩虹邨的歷史故事及香港公共屋邨獨有的生活面貌，從而向遊客及市民推廣黃大仙的文化特色，塑造本區成為香港的文化旅遊景點；
 - (ii) 委員察悉自彩虹邨重建計劃宣佈後，不少遊客專程到訪彩虹邨，光顧彩虹邨的特色店舖及於邨內拍照留念。委員建議署方可於彩虹邨重建前舉辦舊物展覽，讓邨內居民及遊客了解彩虹邨昔日歷史。另外，委員建議署方可與網絡名人合作，拍攝短片及安排彩虹邨導賞團，向遊客宣傳彩虹邨的特色地標，吸引遊客來訪；
 - (iii) 委員建議署方可於重建後保留「彩虹生活館」，以展示邨內具紀念價值及特色的舊物。此外，委員建議署方於重建時在新建大樓保留部分特色店舖，以保存彩虹邨特色；

- (iv) 委員表示經過重建後，原為本區特色文化地標的彩虹邨的吸引力或會減少。委員建議署方舉辦活動，讓昔日居於重建前的彩虹邨的居民能夠聚首一堂，回顧及分享舊日生活點滴；
- (v) 委員建議署方參考國外舊物展館的運營模式，除了售賣門票外，也可與區內商戶合作，銷售紀念品及特色食品等，以補助文物維護及營運的成本。另外，委員建議署方可考慮同時推廣彩虹邨周邊具文化特色的景點，如擬建的孔廟等；以及
- (vi) 民政處代表表示黃大仙文化資源豐富，以早前民政處與古物古蹟辦事處合辦的「黃大仙文化飛步遊」為例，活動參加者走訪黃大仙祠、南蓮園池及彩虹邨等區內具文化特色的景點，充分展現黃大仙區傳統文化底蘊濃厚的特色。民政處代表指出彩虹邨為本區文化瑰寶之一，期望房屋署於彩虹邨重建前與地區持分者共議如何保留彩虹邨特色，以及舊物展館的地點及展覽素材。民政處代表並查詢房屋署就第二輪彩虹邨重建的諮詢時間表，亦希望房屋署代表向負責彩虹邨重建的組別反映委員的意見及建議。

6. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 房屋署認同彩虹邨內不少具文化及紀念價值的物件均值得保留，署方會考慮於新彩虹邨設置「彩虹館」；以及
- (ii) 房屋署將籌備下一輪諮詢活動，並將邀請區議員及地區持份者於活動中交流意見。房屋署會將各與會者的意見轉交有關組別備悉。

7. 委員備悉文件。

四. 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 2/2025 號)

8. 屋宇署代表介紹文件。

9. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員查詢署方有否逐一檢視未履行清拆僭建物命令的個案，以協助於履行命令時遇到困難的住戶；
- (ii) 委員理解龍下區應屬中分區，遂查詢《黃大仙區違例建築物報告》(《報告》)內所載中分區的覆蓋範圍。另外，委員察悉房屋局獨立審查組向部分黃大仙下邨(一區)住戶發出清拆違規簷蓬的命令，希望了解相關個案的詳情及所涉住戶數量；
- (iii) 民政處代表察悉西南分區的違例建築數量明顯多於其他分區，遂查詢署方文件中所指的西南分區違例建築物是否集中於新蒲崗的工廈或私人樓宇；
- (iv) 委員表示《報告》顯示東分區的違例建築數目為零，然而屋宇署曾就牛池灣村內的簷蓬進行巡查。有見及此，委員查詢署方有否就該些建築發出清拆命令，抑或相關簷蓬為合規的構建物；
- (v) 委員察悉署方已發信敦促新蒲崗盛景工業大廈天台音樂室的業主盡早自行安排清拆有關僭建物。委員查詢該信是否等同清拆命令，以及清拆僭建物的期限；
- (vi) 委員表示現時《報告》所載的數據包含多年累積的個案數目，建議署方可於《報告》中提供近月的數據，以便委員掌握區內違例建築物數目的變化；以及

- (vii) 委員希望屋宇署交代西南分區違例建築物數字中，工廈及私人唐樓的違例建築物佔比為何。

10. 屋宇署及房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 若住戶於履行命令時遇到困難，署方會安排社工協助他們履行命令。至於長期未有履行命令的個案，署方會成立特別專案小組處理；
- (ii) 有關房屋局獨立審查組就違規簷蓬向黃大仙下邨(一區)住戶發出清拆命令的個案數據，房屋署會於會後補充；

[會後備註：屋宇署於會後補充指，《報告》內所載中分區的覆蓋範圍包括龍趣、龍上、鳳凰、鳳德，以及龍星區。

房屋署已聯絡中央審查組了解事件。該組表示曾於2023年初去信黃大仙下邨(一區)業主立案法團表示將會進行上述巡查，並於2024年底到黃大仙下邨(一區)龍豐樓及龍澤樓巡查，目測發現約有140個單位有外牆僭建物，須發信要求相關業主修正。該組已在近日發信通知法團巡查結果。]

- (iii) 西南分區的違例建築物主要集中於新蒲崗，原因是新蒲崗有大量工業大廈，而工業大廈的面積較大，故相關投訴亦較多；
- (iv) 《報告》臚列的數據主要涵蓋天台、平台、天井及庭園的僭建物及劏房，而署方在東分區只曾就違例搭建簷蓬發出清拆令，故《報告》未有涵蓋有關數據，以致《報告》載列的東分區違例建築物數目為零；

(v) 署方向新蒲崗盛景工業大廈天台音樂室業主發出的信件為勸喻信，不屬清拆命令；以及

(vi) 有關西南分區工廈及私人唐樓的違例建築物所佔比例，屋宇署會於會後補充。

[會後備註：屋宇署於會後表示署方沒有備存相關統計數字，因此未能提供有關資料。]

11. 委員備悉文件。

五. 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 3/2025 號)

12. 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。

13. 委員的意見及查詢綜合如下：

(i) 委員查詢《黃大仙區滲水投訴調查報告》(《滲水報告》)中龍星分區的滲水投訴數字是否已包含啟鑽苑的滲水投訴數字；以及

(ii) 委員察悉《滲水報告》中沒有遵從妨擾事故通知書而遭檢控的數字及 2023 年累計申請法院手令的數字皆為「1」，遂查詢累計申請法院手令數字的計算方法，以及聯辦處申請法院手令及進行檢控的準則。

14. 聯辦處及房屋署代表綜合回應如下：

(i) 由於啟鑽苑是出租公共房屋及綠表置居計劃屋苑，由房屋署以公契經理人管理，故啟鑽苑的滲水投訴數字載於《滲水報告》附件 2《黃大仙區公共租住房屋滲水個案調查報告》中；以及

- (ii) 《滲水報告》中 2023 年累計申請法院手令的數字為「2」，2024 年累計申請法院手令的數字為「1」，聯辦處會於會後跟進累計申請法院手令的確實數字。若被投訴的住戶拒絕讓聯辦處職員進入單位調查，聯辦處會向法庭申請手令進屋調查。法庭手令並非檢控有關住戶的考慮因素。一旦聯辦處向被投訴的住戶發出妨擾事故通知書而有關住戶沒有遵辦，同時滲水源頭確實位於有關住戶的單位，聯辦處會考慮以沒有遵從妨擾事故通知書為由檢控有關住戶。此外，環境及生態局正檢討環境衛生相關法例，當中包括將不遵從政府人員發出的「擬進入處所通知書」定為違法行為，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)的單位調查。

15. 委員備悉文件。

[會後備註：秘書處已於 2025 年 2 月 5 日向聯辦處確認，《滲水報告》2023 年全年累計申請法院手令的數字為「2」，由 2024 年 1 月起累計申請法院手令的數字為「1」。秘書處已安排相應修訂。

房屋署於會後補充指，《黃大仙區公共租住房屋滲水個案調查報告》只包括房屋署作為業主負責維修的公共租住單位的滲水個案。]

六. 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 4/2025 號)

16. 房屋署代表介紹文件。

17. 委員備悉文件。

- 七. 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 5/2025 號)
18. 房屋署代表介紹文件。
19. 委員及民政處代表的意見及查詢綜合如下：
- (i) 委員察悉，部分鄰近啟鑽苑幼稚園的去水渠蓋出現裂痕，且渠蓋厚度不一，建議署方研究改善方案；
 - (ii) 委員查詢啟鑽苑受限制道路的批文申請進度；
 - (iii) 委員建議房屋署可於農曆新年前安排清理全屋苑的沙井並以高壓水槍清潔啟鑽苑地面，從而有效去除啟鑽苑地面的污漬；
 - (iv) 委員發現位於啟鑽苑第四座和第五座的垃圾房發出異味，或會影響居民健康。委員建議房屋署考慮加強垃圾房通風系統以消除異味。委員亦期望房屋署改進啟鑽苑的設計，以提升居民的生活環境；
 - (v) 委員察悉宏安集團早前棄租啟鑽商場街市，故查詢啟鑽商場街市的招標情況。另外，委員察悉啟鑽商場街市的租金高昂，以致街市商品價格偏高，建議房屋署設立租金上限，以免商戶經營困難。此外，委員亦建議房屋署研究改善啟鑽商場街市的配套以增加人流；
 - (vi) 委員查詢房屋署會否處分表現欠佳的管理公司，例如終止該些管理公司的合約。委員希望房屋署加強監管管理公司，並提供監管管理公司的報告；
 - (vii) 就啟鑽苑的鼠患問題，委員建議署方可更有效地將老鼠藥放置於適當的位置及以擋板堵塞啟鑽苑出入口大門的縫隙，防止老鼠進入啟鑽苑範圍；

- (viii) 委員希望房屋署邀請負責啟鑽苑工程的組別講解啟鑽苑單位外牆批盪脫落事宜。委員關注部分單位外牆批盪脫落並查詢維修責任誰屬，同時期望署方責成承建商協助維修受損外牆；以及
- (ix) 委員及民政處代表欣悉房屋署已全面檢查啟鑽苑的設施，建議房屋署持續適時進行全面檢查，並採取措施徹底解決啟鑽苑各項管理問題，例如加強清潔公用地方、提升垃圾房通風系統、改善街市管理、跟進地庫網絡安裝事宜，以及為啟鑽苑幼稚園附近的去水渠安裝金屬去水渠蓋。此外，委員亦希望房屋署提供啟鑽苑的修繕工作時間表，並適時匯報有關修繕工作的進度，也可邀請委員視察部分已完成的修繕工作。

20. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 房屋署已在幼稚園對出車路的去水渠轉用較輕的金屬去水渠蓋，方便清潔員工清理不當傾倒於去水渠內的裝修廢料和雜物，避免該範圍因渠道淤塞而出現積水；
- (ii) 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；
- (iii) 房屋署將於農曆新年前安排清理全屋苑的沙井，並於三座樓宇地下電梯大堂張貼通告通知住戶有關清理情況。啟鑽苑部分地點剛重鋪百歲磚及引路磚，該等地點(包括幼稚園對出範圍等)並不會以高壓水槍清潔。其他地點的清潔工作則會於農曆新年前完成。房屋署會檢視現時每月使用地板清潔機清洗各樓層地面的成效，並研究嘗試其他可行做法，包括轉換不同的清潔劑；
- (iv) 房屋署懷疑異味的來源為第四座和第五座地面大垃圾

房的抽風系統。啟鑽苑管理處會研究改善方案；

- (v) 啟鑽商場街市現時暫由房屋署接管。署方正安排為街市的承租商進行招標，並會適時報告相關進度；
- (vi) 房屋署會繼續與食物環境衛生署合作，監察啟鑽苑管理處在防治鼠患方面的工作表現。房屋署亦會與屋苑管理處積極檢視目前防治鼠患措施的成效，以及研究更多有效的替代方案；
- (vii) 房屋署表示若單位從未在外牆批盪脫落位置的喉管及接駁位進行裝修工程，承建商會在保養期內負責相關修繕工程。然而，若有關喉管或接駁位曾經被移動/改動，以致喉管接駁位置外牆批盪剝落，或外牆批盪剝落並不涉及設計或承建商的建築品質問題，修繕責任則須由業主自行承擔。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；以及
- (viii) 房屋署一直積極跟進啟鑽苑的設施及環境衛生等問題，並會適時報告有關跟進情況。另外，改用較輕的金屬去水渠蓋的工作及地庫的電訊網絡工程預計於2025年1月底完成。

21. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署表示署方每季均會向 15%的業戶發出問卷，就管理公司在保安、清潔、設施等多個範疇的表現收集居民的意見。居民的評分會反映於管理公司的季度評核報告中，並影響管理公司日後競投香港房屋委員會(房委會)相關合約的資格。]

八. 善用公屋及土地資源完善彩虹邨遷置方案
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 6/2025 號)

22. 委員介紹文件。

23. 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) 委員希望房屋署提供彩虹邨重建的整體規劃方案詳情，包括居民的遷置安排、彩虹邨重建設計方案、邨內學校的重置安排、用地及交通規劃，以便政府部門與地區持份者就方案交流意見，合力改良有關方案；以及
- (ii) 委員察悉彩虹邨重建辦事處(重建辦)已經投入運作，並已接獲部分受彩虹邨重建影響的居民就調遷相關事宜的查詢，建議房屋署將有關查詢轉介至房屋署彩虹邨辦事處跟進。

24. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 就交通規劃方面，房屋署會繼續與運輸署保持密切溝通，以配合相關政府部門盡快開展道路改善工程。另外，房屋署將籌備下一輪彩虹邨重建諮詢活動，與地區持份者就彩虹邨重建規劃事宜進行交流。房屋署會向相關組別轉達委員的意見；以及
- (ii) 房屋署會指示重建辦將彩虹邨居民就調遷申請的查詢轉介至房屋署彩虹邨辦事處跟進。

25. 委員備悉文件。

九. 加快彩虹邨重建 善用公屋空置資源
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 8/2025 號)

26. 委員介紹文件。

27. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員察悉受彩虹邨第一期重建影響的居民將於 2029 年全數遷出，建議房屋署可為該些空置單位進行翻新工程，然後以短期租約的方式租予公屋申請者，以善用公屋資源。另外，委員建議若部分受彩虹邨重建影響居民的家庭成員正申請公共租住房屋並獲編配公屋單位，署方可考慮將他們統一編配至新美東邨；
- (ii) 委員查詢新美東邨的預計落成日期，以及彩虹邨重建計劃能否加快進行；以及
- (iii) 委員查詢房屋署在新美東邨預留的單位數目是否足以容納所有受彩虹邨第一期重建影響的住戶。委員建議房屋署進行問卷調查，以統計該些住戶的遷置偏好。

28. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 同一單位戶籍上的家庭或成員只會獲編配同一公屋單位。如有特殊情況，可向房屋署彩虹邨辦事處查詢相關遷置安排；
- (ii) 新美東邨預計將於 2028 年至 2029 年落成，並用作彩虹邨第一期清拆計劃的接收屋邨。為紓緩公屋輪候冊的壓力，房委會會盡快將新美東邨的剩餘單位編配予各類公屋申請者。房屋署會適時檢視彩虹邨重建的進度；以及
- (iii) 受彩虹邨第一期重建影響的住戶約有 2 030 戶，而房屋署已預留約 2 450 個新美東邨單位予該等住戶，相信足以讓他們全部遷置入住。另外，居民戶籍資料或會在清拆登記時有所變動，因此署方未能準確統計住戶對各類型遷置單位的需求。

29. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署於會後補充指按房委會一貫做法，在通過屋邨重建計劃相關期數的清拆和遷置安排後，該屋邨內受影響樓宇的空置單位會停止出租，以免新入住租戶在短時間內再次搬遷，阻礙和延誤清拆及重建計劃。此外，空置單位在重新編配前須進行翻新工程，如租期過短則不符合成本效益。然而，房委會仍會適時檢視彩虹邨第一期重建計劃住戶遷出後的空置單位在清拆前的用途。

房屋署續指根據目前的計算，雖然新美東邨於接收彩虹邨第一期受影響住戶後仍會剩餘少量單位，剩餘的單位卻不足以容納多一棟大樓的住戶。規劃重建項目時，房屋署傾向以每棟大樓為單位，以減低對住戶的影響和簡化遷置過程。有見及此，第一期清拆及遷置只覆蓋現時所公布的範圍。受第二、三期清拆影響的彩虹邨住戶將會獲遷置到重建後的新彩虹邨。]

十. 其他事項

30. 委員指房屋署曾表示，富強苑停車場上蓋部分照明設施曾於 2020 至 2022 年期間關閉，以致停車場用電量低於正常水平。然而，委員察悉富強苑停車場上蓋於該段時期並沒有關閉照明設施。因此委員希望與房屋署及富強苑業主立案法團進行實地考察，了解富強苑停車場電費上升的原因。委員亦查詢環境保護署(環保署)有否向房屋署提供回覆，解釋要求將橫頭磡邨的智能廚餘回收箱搬遷至鄰近的領展商場的原因。

31. 房屋署代表回應指，富強苑停車場上蓋的部分戶外康樂設施曾於 2020 至 2022 年間關閉。現時該些戶外康樂設施已經重開，故富強苑停車場電費較往年高。房屋署會向富強苑業主立案法團了解富強苑停車場電費上升的原因。另外，環保署已於 2024 年 11 月 28 日回覆委員，解釋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。

[會後備註： 房屋署表示署方仍在等待富強苑業主立案法團確認視察日期。]

十一. 下次會議日期

32. 房屋會第七次會議訂於 2025 年 3 月 11 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙區議會會議室舉行。

33. 會議於下午 4 時 35 分結束。

黃大仙區議會秘書處

2025 年 3 月

房屋署就善用公屋及土地資源完善彩虹邨遷置方案的回應

未公布重建的第二、三期樓宇住戶的邨外調遷申請

根據現行政策，公屋住戶如因特殊情況，如社會及/或醫療因素等難以繼續在現居單位居住，可申請特別調遷往邨外另一個單位。住戶須提供充分的理據及有需要時提交相關證明文件(如醫生證明或社會福利署推薦文件等)。我們會作詳細檢視及盡力提供協助。

把第一期重建計劃的空置單位作過渡性編配安排

按房委會一貫做法，在通過屋邨重建計劃相關期數的清拆和遷置安排後，會凍結出租該屋邨內受影響樓宇的空置單位，以免新入住租戶須在短時間內再次搬遷而對清拆及重建計劃造成阻力和延誤。此外，空置單位在重新編配前須進行翻新工程，如租期過短並不符合成本效益。雖然如此，我們會就彩虹邨第一期重建計劃住戶遷出後空置單位在清拆前的用途適時作檢視。

有關丹鳳樓拆遷後的道路改善工程

彩虹邨重建計劃第 1 期的清拆及遷置安排包括碧海樓、金碧樓和丹鳳樓三座樓宇，目標二○二九年第二季清空。房屋署會繼續與運輸署保持密切溝通，以配合相關政府部門在清空後的土地盡快開展道路改善工程。

在丹鳳樓位置重建綜合服務大樓及新增社區設施

丹鳳樓所在位置將會有道路改善工程，工程周邊的土地需預留作施工時配合使用，但位置和地盤面積大小有待研究。致於當道路改善工程展開後，能否提供足夠空間作興建之用，我們會在下一輪社區參與活動研究和諮詢。

房屋署

2025 年 1 月