

第七屆黃大仙區議會轄下
房屋委員會
第八次會議紀錄

日期： 2025 年 3 月 11 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

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

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：

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	
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 及 10) 出席會議
方文慧女士	房屋事務經理 (黃大仙、青衣及荃灣二)	房屋署	) 為議程) 12 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)第八次會議。

- 一. 通過黃大仙區議會轄下房屋委員會 2025 年 1 月 9 日第七次會議紀錄
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七次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 9/2025 號)
3. 委員察悉房屋局獨立審查組已於 2024 年底到黃大仙下邨(一區)

龍豐樓及龍澤樓巡查僭建物情況，建議房屋署於巡查前可預先知會區議員以作協調。另外，委員察悉部分業主於清拆僭建物時或會遇到困難，希望署方提供個案詳情，以便提供協助。

4. 房屋署代表會將有關建議轉交獨立審查組跟進，並會於會後補充有關個案詳情。

5. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署於會後補充指，根據房屋局獨立審查組提供的資料，該組於 2024 年曾向黃大仙下邨(一區)龍豐樓及龍澤樓個別業主發出在其單位違例安裝僭建物的勸喻信，當中 18 封關於在外牆安裝違例簷蓬，其餘則關於在外牆安裝違例曬衣架、金屬架、窗戶或花架等。]

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 10/2025 號)

6. 屋宇署代表介紹文件。

7. 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 11/2025 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 12/2025 號)

10. 房屋署代表介紹文件。

11. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員查詢慈樂邨發出違例泊車警告紙數目較多，但扣押車輛數目卻較少的原因。另外，委員察悉慈樂邨較多違例泊車是由於部分車輛於慈樂邨上落貨。委員指出慈雲山中心設有上落貨區，故建議房屋署勸喻有關司機前往慈雲山中心上落貨區上落貨；
- (ii) 委員察悉署方於啟鑽苑發出違例泊車警告紙數目為零，惟管理公司有向啟鑽苑違泊車輛發出警告紙，故查詢數目為零的原因；
- (iii) 委員感謝署方提供黃大仙區內電單車違例泊車數據，並查詢署方於 1 月在彩虹邨發出較多警告紙，是否為臨近農曆新年，較多居民親友的駕駛車輛前往探訪所致；
- (iv) 委員查詢啟鑽苑受限制道路的申請進度，並察悉有關申請需時較長，故希望了解署方在處理有關申請時有否遇到困難，以及有關申請的預計完成審批日期；以及
- (v) 委員察悉部分電單車違例停泊在啟鑽苑範圍內，建議署方與管理公司加強打擊電單車違例泊車。

12. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 由於違泊車輛於收到警告紙後陸續駛走，房屋署未有扣押有關車輛。署方會與管理公司協調，加強勸喻於屋邨範圍內上落貨的車輛前往商場上落貨區上落貨；
- (ii) 根據啟鑽苑大廈公契，啟鑽苑所有屋苑道路均由公契經理人委聘的管理公司管理，並由管理公司直接向啟鑽苑違泊車輛發出警告紙；

- (iii) 就署方於 1 月在彩虹邨發出違例泊車警告紙數目上升的原因，署方指是因臨近農曆新年，有較多邨外訪客來訪所致；以及
- (iv) 運輸署仍在審核房屋署就啟鑽苑受限制道路提交的申請。房屋署會積極跟進運輸署及路政署就啟鑽苑受限制道路申請提出的修正建議。

13. 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 13/2025 號)

14. 房屋署代表介紹文件。

15. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員建議房屋署於地下大堂大門縫隙加裝雙面膠片，以免老鼠進入大廈；
- (ii) 委員肯定房屋署早前舉行屋苑清潔大行動的工作，並建議署方定期舉行有關清潔行動或屋邨檢查，以保持屋邨清潔。另外，委員希望房屋署加強監督管理公司進行清潔工作；
- (iii) 委員查詢啟鑽苑至地鐵站的行人隧道將於何時開放；
- (iv) 委員希望房屋署提供調整地下大堂大門開關制位置的時間表；
- (v) 委員指出啟鑽苑樓宇地下大堂出現異味，是抽風系統將垃圾房異味抽進樓宇地下大堂所致，故期望署方調整抽風系統的抽風方向。委員表示啟鑽苑樓宇地下大堂異味影響居民健康以及環境衛生，期望房屋署盡快處理；

- (vi) 委員表示部分電訊商的網絡訊號在啟鑽苑地庫較弱，建議房屋署檢視相關網絡設備；
- (vii) 委員向房屋署查詢啟鑽苑的車位數目，以及車位數目與啟鑽苑人口的比例。另外，委員表示啟鑽苑車位數目或未能滿足居民需求，建議房屋署研究增加月租車位數目，以及開放上落貨區供居民停泊車輛；以及
- (viii) 委員察悉啟鑽苑警鐘多次誤鳴，建議房屋署改善有關情況。委員亦建議署方可為警鐘裝置加裝保護蓋，以免因誤觸警鐘引起誤鳴。

16. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 房屋署已陸續於邨內地下大堂大門縫隙加裝雙面膠片，並會修補受損膠片，以免老鼠進入大廈；
- (ii) 現時，署方每月會與委員及管理公司視察啟鑽苑清潔情況並提供意見。署方會因應有關意見積極改善清潔質素。另外，房屋署將積極考慮恆常舉行屋邨清潔行動，以保持屋邨清潔；
- (iii) 啟鑽苑至地鐵站的行人隧道工程預計會於 2026 年年底完成。署方亦會考慮局部開放有關行人隧道，並會適時向委員提供最新資料；
- (iv) 就地下大堂大門開關制位置調整工程，房屋署正與建築公司商討可行的工程方案。署方期望有關工程盡快展開，以便利居民；
- (v) 就改善啟鑽苑樓宇地下大堂異味問題，啟鑽苑管理處已調整垃圾房抽風系統的運作時間至凌晨時分，並加強清潔有關垃圾房，以改善情況；

- (vi) 有關網絡設備工程已經完成，房屋署會安排電訊商進行信號測試，以確保訊號收發良好；
- (vii) 有關啟鑽苑的車位數目以及該車位數目與啟鑽苑人口的比例，房屋署會於會後補充；以及
- (viii) 房屋署表示啟鑽苑近日的警鐘誤鳴事件是人為蓄意破壞，不涉及機件故障。房屋署已就相關事件報警。為免警鐘誤鳴，房屋署會張貼告示，以提醒居民不要誤觸警鐘裝置。署方亦會考慮為個別警鐘裝置加裝保護蓋。

17. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署於會後補充指根據啟鑽苑地契，屋苑內共有 18 個卸貨區車位、13 個輕型貨車位、25 個電單車位，及 133 個私家車位(包括 81 個住宅使用車位及 52 個非住宅使用車位)。]

七. 打造新牛池灣無障礙通道並改善龍池徑交通情況
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 14/2025 號)

18. 委員介紹文件。

19. 委員感謝香港房屋協會(房協)就此議題提交的書面回應(附件二)。委員的意見綜合如下：

- (i) 委員表示由於黃大仙區長者較多，無障礙設施對社區較為重要。有見及此，委員期望房協在重建牛池灣村及竹園聯合村時可改善無障礙設施，如建設上下坡設施，以便利居民；
- (ii) 委員表示有關工程規劃牽涉不同政府部門，並期望可

向有關部門反映委員就此工程的意見，以完善工程規劃；以及

- (iii) 委員建議未來可邀請房協出席會議，就是項重建工程的清拆進度、規劃範圍、規劃內容及項目發展等進行解說。

20. 委員備悉文件。

[會後備註：秘書處已於 2025 年 4 月 2 日電郵房協、土木工程拓展署及地政總署以轉達委員的意見。]

八. 關注房屋署為黃大仙各公共屋邨進行各項維修、改善及優化工程計劃的安排
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 15/2025 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(附件二)。委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員察悉房屋署選取東匯邨為智慧屋邨管理試點屋邨，惟東匯邨的違泊數字為零，遂查詢署方選取東匯邨為試點屋邨的原因。另外，委員希望了解有關計劃詳情，並建議署方可安排委員視察有關屋邨，以了解署方如何利用科技推動智慧屋邨管理；
- (ii) 委員希望房屋署提供竹園南邨及富山邨全方位維修計劃的詳情。另外，委員表示部分竹園南邨低層單位出現污水倒灌，惟部分單位住戶未能配合有關修復工程，故希望署方採取措施，以改善有關污水倒灌情況；
- (iii) 就排水管改善計劃，委員察悉部分舊型屋邨並無冷氣機去水喉，故查詢署方是否已於區內所有符合加裝條

件的屋邨加裝冷氣機去水喉。另外，委員察悉部分屋邨排水管老化，或會引起水管滲漏或爆裂，並查詢署方會否更換該些老化水管。此外，委員查詢署方就更換屋邨高機齡升降機的計劃詳情；以及

- (iv) 委員察悉部分屋邨內的無障礙設施已損壞，故希望署方更換有關無障礙設施。

23. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 智慧屋邨管理計劃仍在試行階段，有關計劃除測試智能偵測違泊裝置外，亦會測試其他項目。由於計劃仍在試行階段，署方會適時提供有關計劃的最新資料，並會適時安排委員視察有關屋邨；
- (ii) 有關竹園南邨及富山邨全方位維修計劃的詳情，房屋署會於會後補充。房屋署會聯絡有關住戶並為他們提供協助，若有住戶在無合理辯解的情況下拒絕合作，署方將考慮向該等住戶進行扣分；
- (iii) 住戶可就喉管損壞或滲漏向屋邨辦事處求助，以安排維修。署方亦會透過全方位維修計劃主動為住戶維修損壞喉管，並定期檢驗由房屋署管理的馬路水管。另外，房屋署亦會因應屋邨升降機的損耗情況安排更換升降機。就有關計劃詳情，署方會於會後補充；以及
- (iv) 房屋署會指示屋邨管理公司檢查邨內無障礙設施，並維修受損的無障礙設施。

24. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署於會後補充資料如下：

- (i) 房委會於 2006 年推出全方位維修計劃，主動勘察

樓齡達 10 年或以上的公共租住房屋（公屋）單位的室內狀況，並提供全面的維修服務，以提升租戶的居住環境質素，同時藉此提高房委會資產的經濟效益和延長其使用年期。房委會為樓齡介乎 10 至 30 年的屋邨安排每十年進行一次的勘察；樓齡超過 30 年的屋邨，則每五年一次。維修計劃涵蓋公屋單位內所有由房委會提供的標準設備。竹園南邨的所有勘察預計於 2026 年 9 月完成，相關修葺服務將於 2027 年 3 月完成。至於富山邨的所有勘察則預計於 2025 年 4 月上旬完成，相關修葺服務將於 2025 年 4 月中旬完成。

- (ii) 竹園南邨華園樓、秀園樓及雅園樓的更換屋邨升降機工程預計於 2025 年 4 月下旬展開，整個工程預計會於 2026 年第一季完成。]

- 九. 促請房屋署加快完成可行性研究逐步推動落實興建彩雲社區中心往返豐盛街的行人連接系統
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 16/2025 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(附件三)。委員表示彩雲邨依山而建，並察悉東九龍智慧綠色集體運輸系統項目完工後，彩雲區將設有彩虹東站及彩雲站。因此，委員建議房屋署於彩雲區興建相關配套設施，如無障礙通道、行人連接系統及接駁天橋等，以帶動有關站點的人流及便利區內居民，並期望房屋署積極跟進有關建議。

27. 房屋署代表備悉委員的意見及建議。

28. 委員備悉文件。

- 十. 要求房屋署正視及跟進啟鑽苑大量單位外牆批盪剝落
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 17/2025 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(附件四)。委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員表示啟鑽苑大量單位外牆批盪剝落或外牆喉管填封物分離，以致牆身出現破洞，故希望了解有關成因是建築瑕疵抑或是人為損壞；
- (ii) 委員察悉部分單位住戶曾於單位進行裝修工程，如鋪貼磁磚、髹油或裝設熱水爐等，並查詢承建商會否因此不承擔相關修繕責任，以及有關維修責任誰屬。委員亦察悉部分個案成因或為建築瑕疵，如單位外牆出現破洞，並不涉及喉管改動。委員期望房屋署責成管理公司承擔相應維修責任；
- (iii) 委員察悉，就外牆喉管填封物分離個案，啟鑽苑管理公司亦表示若有關單位的喉管及接駁位曾經被改動，導致喉管接駁位置外牆物料剝落，有關業主須負上相關維修責任。委員希望房屋署釐清相關維修準則，列明有可能改動喉管及接駁位的維修工程項目，以釋除疑慮。委員期望房屋署積極跟進有關個案，保障啟鑽苑居民就外牆批盪剝落的維修權益；
- (iv) 委員擔憂啟鑽苑外牆喉管填封物分離及外牆批盪剝落或會引致外牆滲水，繼而影響結構安全，故期望房屋署盡快安排維修；
- (v) 委員建議房屋署可安排委員與承建商代表視察受影響單位，以掌握該些單位外牆喉管填封物分離個案的詳情；
- (vi) 委員建議房屋署邀請負責啟鑽苑工程的組別講解啟鑽苑單位外牆喉管填封物分離事宜；以及

- (vii) 委員查詢房屋署會否因應啟鑽苑大量單位出現外牆喉管填封物分離，酌情延長啟鑽苑的保固期。

31. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

- (i) 房屋署已就外牆喉管填封物分離個案成立小組，成員包括房屋署工程組別職員、管理公司代表及建築承辦商代表等，以檢視受影響單位的外牆喉管填封物剝落位置。房屋署會於會後補充有關檢查結果；
- (ii) 就外牆喉管填封物分離個案，房屋署澄清並非不會受理已裝修單位。署方會先安排地盤監督小組、承建商及管理處聯絡相關業主，安排進入單位內檢查。房屋署重申，署方會以公平公正的方式處理單位外牆喉管填封物分離個案，如確認業主申報的瑕疵屬須由承建商負責的建築瑕疵，房屋署會安排承建商進行修繕工程。如經調查發現有關單位的喉管及接駁位曾被改動，導致喉管接駁位置外牆物料剝落，並不牽涉設計或建築質量問題，有關業主須負上相關維修責任；
- (iii) 就委員提出有關維修責任及外牆喉管填封物分離影響啟鑽苑結構安全的意見，房屋署會將有關意見轉交啟鑽苑地盤監督小組跟進；以及
- (iv) 啟鑽苑的保養期將於本年 9 月屆滿。儘管如此，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。

32. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署於會後補充資料如下：

- (i) 房屋署至今收到約 80 宗單位外牆喉管唧膠剝落

報告。房屋署地盤監督小組、承建商及管理處已聯絡相關業主，並進入約 60 個單位檢查外牆喉管唧膠剝落位置。除了兩個單位不涉及任何改動外，所有已檢查單位的喉管及接駁位均曾被改動(例如廁所、洗碗盤及來去水喉管位置改動或飾面改動等)，相關外牆喉管唧膠剝落並不牽涉設計或承建商施工質量問題。由於尚有約 20 個單位因業主臨時更改時間等原因而未能如期安排入屋檢查，署方預計檢查工作須於 4 月底才能完成。

(ii) 房屋署表示，儘管大部分單位經檢查後發現均涉及裝修改動，為維持居民對公共房屋質素的觀感和避免居民產生誤會及糾紛，承建商基於善意同意協助相關業主跟進及修繕。

(iii) 房屋署續指就部分單位出現外牆煤氣喉管喉碼鬆脫或欠缺金屬墊片等情況，署方已與煤氣公司溝通。就喉碼鬆脫事宜，煤氣公司會與承建商安排修繕鬆脫的外牆煤氣喉管喉碼。]

十一. 要求香港房屋委員會轄下公營房屋加裝智能門禁系統，提升大廈保安水平

(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 18/2025 號)

33. 委員介紹文件。

34. 委員感謝房屋署就此議題提交的書面回應(附件五)。委員的意見綜合如下：

- (i) 委員贊同隨着科技進步，房屋署可於新建屋邨及舊式屋邨加裝智能門禁系統以加強屋邨保安。另外，委員建議房屋署可於屋邨升降機加設裝置，於住戶拍卡後自動前往住戶所屬樓層。然而，有委員擔心在升降機加設裝置或會引起保安問題，以及安裝成本或較高昂；

- (ii) 委員建議房屋署可藉智能門禁系統收集及分析使用數據，以強化屋邨管理；以及
- (iii) 委員察悉東匯邨為智慧屋邨管理試點屋邨，故建議房屋署除了於新建屋邨，如屯門顯發邨試行非接觸式智能門禁系統外，也可一併於東匯邨試行有關系統。委員相信東匯邨居民可有效適應有關系統，且裝設有關系統的成本可控。

35. 房屋署代表回應指，由於屯門顯發邨為新建公共屋邨，故房屋署選取有關屋邨試行非接觸式智能門禁系統。若有關系統效果及居民反應良好，房屋署將考慮推展系統至其他屋邨。房屋署會向有關組別反映委員希望於東匯邨試行非接觸式智能門禁系統的意見。

36. 委員備悉文件。

十二. 關於慈正邨正旭樓往正泰樓扶手電梯頻繁故障及維修事宜
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 19/2025 號)

37. 委員介紹文件。

38. 委員感謝房屋署就此議題提交的書面回應(附件六)。委員的意見綜合如下：

- (i) 委員感謝房屋署於近日在慈正邨正暉樓發生的停水事故中，為有需要居民提供即時在地支援。惟就慈正邨扶手電梯意外事宜，委員察悉意外成因大多為使用者失平衡跌倒或不正確使用扶手電梯，故希望房屋署採取措施，如張貼告示及阻止攜帶大型物件人士使用扶手電梯等，以預防意外再次發生；
- (ii) 委員表示，有關扶手電梯與其他升降機的距離較遠，故若該扶手電梯因例行檢查等原因停止運作，居民或只能使用鄰近樓梯，構成不便及安全風險。委員察悉

有關扶手電梯的例行檢查大多於繁忙時間進行，希望房屋署調整相關例行檢查時段至非繁忙時間，以便利邨內居民；

(iii) 委員建議房屋署可更換有關扶手電梯，以減少為該扶手電梯進行例行檢查的次數；以及

(iv) 委員建議房屋署減慢有關扶手電梯的運行速度，以預防意外發生。

39. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

(i) 房屋署已張貼通告及於扶手電梯附近廣播，以加強宣傳有關使用扶手電梯的安全指引。另外，房屋署已調整有關扶手電梯的設定，期望可縮短扶手電梯的停運時間；

(ii) 房屋署會與承建商研究調整有關扶手電梯的例行檢查時段至非繁忙時間；以及

(iii) 現時有關扶手電梯的運行速度已為機電工程署規定的最低運行速度，故其速度暫無下調的空間。房屋署會與機電工程署研究可行方案，以減慢有關扶手電梯的運行速度。

40. 委員備悉文件。

[會後備註： 房屋署於會後補充指，屋邨辦事處會於較多長者使用扶手電梯的時段安排一名護衛員當值，提醒使用者正確使用扶手電梯。]

十三. 其他事項

41. 委員沒有提出其他事項。

十四. 下次會議日期

42. 房屋會第九次會議訂於 2025 年 5 月 13 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙區議會會議室舉行。

43. 會議於下午 4 時 45 分結束。

黃大仙區議會秘書處

2025 年 5 月

有關打造新牛池灣無障礙通道並改善龍池徑交通情況

香港房屋協會（“房協”）回覆如下：

房協受政府委託重建牛池灣寮屋區為專用安置屋邨，有關項目規劃仍在籌備階段，按現時計劃，房協在擬建公營房屋項目的商場，儘可能設置接駁升降機，以提供無障礙通道連接永定道與龍池徑 / 龍翔道。

另外，房協會就上述項目的相關設計與各政府部門保持緊密溝通，當中包括考慮地勢條件作出的適切安排。惟改善區內的水浸問題並不屬房協的職權範圍內。

懇請放心，待有關專用安置屋邨的規劃及相關安排落實後，房協將適時與各持份者保持溝通。

（秘書處於 2025 年 3 月 11 日收到）

黃大仙區議會秘書處
2025 年 3 月

**房屋署就關注房屋署為黃大仙各公共屋邨進行
各項維修、改善及優化工程計劃的安排的回應**

1. 黃大仙區公共租住屋邨在 2025 年內有關維修、改善及優化工程計劃的時間表如下：

計劃	屋邨	推行季度
全方位維修計劃	竹園南邨	將於2025年第二季開展
	富山邨	現正進行，預計於2025年第二季完成
	沙田坳邨	現正進行，預計於2025年第二季完成
	東匯邨	將於2025年第四季開展
	橫頭磡邨	將於2025年第二季開展
	黃大仙下邨(二)	現正進行，預計於2025年第三季完成
排水管改善計劃	黃大仙上邨	現正進行，預計於2025年第三季完成
	慈正邨	將於2025年第二季開展
	慈樂邨	現正進行，預計於2025年第二季完成

2. 黃大仙區公共租住屋邨實施智慧屋邨管理的情況

房委會一直致力採用創新科技協助屋邨日常管理，並已揀選了10條公共屋邨作試點，黃大仙的東匯邨為其中一條試點屋邨，逐步測試各項創新科技，預計於本年中旬試用物聯網感測器、人工智能、行動裝置及影像分析，協助日常屋邨管理，例如偵測邨內高空擲物、違規棄置垃圾雜物或道路車輛違泊，提高屋邨管理效率和服務質素。

房屋署

2025 年 3 月

**房屋署就促請房屋署加快完成可行性研究逐步推動
落實興建彩雲社區中心往返豐盛街的行人連接系統的回應**

香港房屋委員會（房委會）一直致力提升公共屋邨的無障礙通道及設施，以滿足公屋居民特別是長者和殘疾人士對無障礙通道的需要。就有意見要求探討興建彩雲社區中心往返豐盛街的行人連接系統的可行性，房委會根據實地地形、現有通道設施、社區需求、技術可行性及善用公共資源等原則作出考慮。若項目涉及其他持份者，如其他政府部門或屋邨的共同擁有人，房委會將與其商討，待得到各方的共識後，方展開項目的可行性研究及其後的程序。

由於彩雲(一)邨屬已拆售物業的公共屋邨，房委會及領展資產管理有限公司（領展）均為業主，而增建升降機的工程涉及邨內公共用地，故需要得到領展的同意。房屋署已於去年底就上述建議諮詢領展，並曾應領展要求提供更多資料供其參考，現正等待領展方面的進一步回覆。房屋署會繼續與領展保持聯絡，如獲領展同意，將會展開後續安排，以及進行可行性研究。

房屋署

2025 年 3 月

房屋署就要求房屋署正視及跟進啟鑽苑大量單位外牆批盪剝落的回應

鑽石山啟鑽苑啟池閣、啟濤閣及啟湖閣，由2024年2月中旬開始安排業主入伙，已入伙單位共約2110個。截至2025年3月6日，管理處及承建商收到約40宗單位「外牆批盪剝落」報告，但已澄清為外牆喉管填封物(唧膠)分離。

於2024年12月與黃大仙民政事務專員及黃大仙區議員的會議中，房屋署已就外牆喉管填封物分離的個案澄清，並非不會受理已裝修單位。署方會先安排地盤監督小組連同承建商及管理處聯絡相關業主，安排進入單位內檢查外牆喉管填封物剝落位置是否涉及人為損壞，目前已預約超過半數單位將於3月中之前進行檢查。視乎安排入屋檢查的進度，我們預計會於3月內完成檢查工作。

房屋署重申如經核實，確定業主申報的瑕疵情況屬須由承建商負責的建築瑕疵，房屋署會安排承建商進行修繕工程。如經調查發現有關單位的喉管及接駁位曾經被改動，導致喉管接駁位置外牆物料剝落，並不牽涉設計或建築質量問題，有關業主須負上相關維修責任。

至於魏仕成議員於2025年3月6日轉介關於「外牆批盪剝落」約50宗個案（其中約20宗為重複個案），房屋署亦會安排工程人員入屋檢查，希望連同管理處及承建商所收到的個案，一併於3月內完成檢查工作。

房屋署

2025 年 3 月

房屋署就要求香港房屋委員會轄下公營房屋

加裝智能門禁系統，提升大廈保安水平的回應

香港房屋委員會(房委會)致力推動智慧屋邨管理，引入創新科技協助屋邨管理人員，提升大廈保安工作。屯門顯發邨是首個試行非接觸式「智能門禁系統」的公共屋邨，建有一幢住宅樓宇共872個單位，於2024年9月30日開始試行非接觸式「智能門禁系統」，我們正在觀察試行計劃的成效、系統的技術應用及聽取住戶反應。我們亦會持續與相關政府部門及機構探討其他各種創新科技在門禁系統上應用的可行性。

房屋署

2025 年 3 月

房屋署就關於慈正邨正旭樓往正泰樓扶手電梯頻繁故障及維修事宜的回應

慈正邨合共有5部扶手電梯，有關議員提及在正旭樓往正泰樓扶手電梯發生的三次意外事件，房屋署自動梯承辦商、屋邨管理處、屋宇裝備保養組及升降機巡查專責小組等在每次意外發生後均會共同進行詳細的意外成因調查及分析，發現全部意外事件均不涉及機件故障，主要原因為使用者失平衡跌倒或不正確使用扶手電梯所引致。相關意外調查報告亦已呈交機電工程署作記錄。

根據紀錄，正旭樓往正泰樓的4部扶手電梯在2024年全年內共發生了24次停止運作情況，當中多為安全部件被觸發所致，包括乘客不正確使用扶手電梯或外物引致緊急停止運作等，僅8次屬機件故障。由於該處扶手電梯使用率相對頻繁，故此故障率仍然處於合理水平。為改善情況，承辦商已在安全及符合法例情況下妥善調校扶手電梯，至2025年2月，扶手電梯停止運作的次數只有1次。

房屋署有一套嚴謹及完善的保養及監察機制，每星期為扶手電梯進行例行檢測及簡單維修工作。根據相關法例要求，我們會為每部扶手電梯進行半年定期檢查、更新准用證，並按實際情況每三至六年進行一次徹底檢修，確保扶手電梯運行的安全性和可靠性。此外，屋邨辦事處亦已指示清潔承辦商加強清潔扶手電梯及附近的位置，以防沙石及/或垃圾影響扶手電梯的運作。房屋署會繼續密切留意扶手電梯的使用狀況及監察承辦商的表現，定期進行檢驗和保養以符合法定要求。如發現零件出現磨損，會盡快安排更換，以確保扶手電梯安全及減少對公眾的影響。

房屋署已製作多款資訊，包括小冊子和錄像影片，向住戶宣傳有關使用扶手電梯的安全指引。宣傳品除了展示於扶手電梯出入口的當眼位置之外，有關資訊亦已上載至房委會網站以供公眾參考。(<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/community-engagement/safe-living/safe-use-of-lifts-and-escalators/index.html> 。)

房屋署

2025年3月