

黃大仙區議會轄下房屋委員會

2025 年 3 月 11 日第八次會議進展報告

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)

委員察悉房屋署中央審查組已於 2024 年底到黃大仙下邨(一區)龍豐樓及龍澤樓巡查，建議署方日後進行同類巡查時預先知會當區區議員，以便協調。另外，委員表示部分業主在拆除僭建物時可能遇到困難，希望房屋署提供相關個案的具體詳情，以便適時提供協助。房屋署回應指，會將委員提出的建議轉交中央審查組跟進，並將於會後補充有關個案詳情。

2. 房屋署於會後補充指，獨立審查組於 2024 年向黃大仙下邨(一區)龍豐樓及龍澤樓的個別業主發出在其單位違例安裝僭建物的勸喻信，當中 18 封信關於在外牆位置安裝違例簷蓬，而其他項目包括在外牆位置安裝違例曬衣架、金屬架、窗戶或花架等。

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)

3. 委員察悉署方在慈樂邨向違例停泊的車輛發出警告紙數目較多而扣押車輛數字較少，並指出部分違例停泊車輛在邨內上落貨物，建議房屋署指示有關司機前往慈雲山中心上落貨區上落貨物。房屋署回應指，大部分違泊車輛接獲警告紙後會即時駛離，故未有扣押有關車輛，署方將與管理公司加強協調，勸喻司機改用商場指定上落貨區。

4. 委員察悉啟鑽苑受限制道路的批文申請需時，希望了解有關申請的審核進度及預計完成時間。房屋署回應指，目前申請正由運輸署審核中，署方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。

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)

5. 委員表示，早前於啟鑽苑舉行的屋苑清潔大行動的成效值得肯定，建議房屋署可定期舉辦類似清潔行動以保持環境衛生，並加強對管理公司清潔工作的監督。房屋署回應指，目前每月均會與香港房屋委員會及管理公司巡查啟鑽苑清潔狀況並提供改善意見。同時，署方正積極考慮推行季度性屋邨清潔行動計劃，以持續提升屋邨居住環境。

6. 委員希望了解啟鑽苑連接地鐵站的行人隧道具體通行時間。房屋署回應指，該項行人隧道工程預計於 2026 年末完工，現正研究局部開放的可行性，署方會適時向委員提供最新資料。

7. 委員查詢啟鑽苑車位數量及其與居民數量的比例，並表示現有車位或未能滿足居民需求，建議房屋署研究增加月租車位及於上落貨繁忙時段以外時間，開放上落貨區供居民使用。房屋署將於會後補充有關資料。

8. 房屋署於會後補充指，根據啟鑽苑地契訂明，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)。

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)

9. 委員表示，鑒於黃大仙區長者人口比例較高，無障礙設施對長者出行尤其重要，建議香港房屋協會(房協)在牛池灣村及竹園聯合村重建工程中，優化無障礙設施。同時，委員指出有關工程涉及多個政府部門，建議房協與相關部門協調及合作，優化整體規劃設計。秘書處已於會後向房協、土木工程拓展署及地政總署轉達委員的意見。

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)

10. 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具體內容，以及屋邨老舊升降機更換計劃的進度安排。房屋署將於會後補

充有關資料。

11. 房屋署於會後補充指，竹園南邨預計於 2026 年 9 月完成所有勘察，而相關修葺服務將於 2027 年 3 月完成；富山邨則預計於 2025 年 4 月上旬完成所有勘察，而相關修葺服務將於 2025 年 4 月中旬完成。此外，竹園南邨預計於 2025 年 4 月下旬展開華園樓，秀園樓及雅園樓的更換屋邨升降機工程，預計整個工程會於 2026 年第一季度完成。

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)

12. 委員表示啟鑽苑多個單位出現外牆批盪剝落及喉管填封物分離情況，希望房屋署釐清有關問題屬建築瑕疵抑或人為損壞，並確定相關維修責任誰屬。房屋署回應指，署方已成立專案小組，成員包括房屋署工程人員、管理公司及承建商代表，正全面檢查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資料。

13. 房屋署於會後補充指，截至現時共接獲約 80 宗外牆喉管唧膠剝落報告，其中已完成約 60 個單位的入屋檢查，除 2 個單位外，其餘均涉及住戶自行改動喉管或接駁位(如廁所、洗碗盤及來去水喉管位置改動等)，相關外牆喉管唧膠剝落並不牽涉設計或施工質量問題。針對約 20 個單位因戶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 4 月底前能完成全部檢查工作。儘管大部分單位經檢查後發現均涉及裝修改動，為維持公共房屋質素的觀感和避免居民產生誤會，承建商基於善意答應協助業主進行修繕。此外，就部分單位外牆煤氣喉管喉碼鬆脫問題，經與煤氣公司確認，煤氣公司將與承建商共同修繕鬆脫喉碼。

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)

14. 委員建議，除在新建屋邨如屯門顯發邨試行非接觸式「智能門禁系統」外，亦可在作為智慧屋邨管理試點屋邨的東匯邨試行有關系統。房屋署備悉委員的建議並會向總部相關組別反映委員的意見。

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)

15. 就慈正邨扶手電梯意外事宜，委員建議房屋署降低有關扶手電梯的運行速度，以預防意外發生。房屋署回應指，現時有關扶手電梯的運行速度已為機電工程署所規定的最低運行速度，署方會與機電工程署研究可行方案，以降低有關扶手電梯的運行速度。房屋署於會後補充指，在較多長者使用扶手電梯的時段，辦事處會安排一名護衛員當值，提醒使用者正確使用扶手電梯，以預防意外發生。

黃大仙區議會秘書處

2025 年 4 月