

黃大仙區議會轄下

房屋委員會文件第 22/2024 號(2024 年 7 月 16 日會議)

房屋署

啟鑽苑管理及維修報告

目的

本文件旨在向黃大仙區議會轄下房屋委員會(房屋會)各委員報告啟鑽苑管理及維修的事宜。

報告

2. 房屋署提交的報告詳情載於附件。

文件提交

3. 本文件將提交房屋會 2024 年 7 月 16 日第四次會議，供委員參閱。

黃大仙區議會秘書處

2024 年 7 月

房屋署
啟鑽苑管理及維修報告

房屋署就啟鑽苑管理及維修事宜的報告如下:-

地面行人通道積水

2. 管理公司已在大雨過後加強巡邏，如發現渠道因雨水沖積沙石引致淤塞，會立即派員清理，避免行人通道積水。至於有百歲磚地面不平引致的積水情況，主要是由於入伙期間有為數不少的重型車輛使用路段所致。建築承建商會在入伙高峰期過後，積極安排相關的修繕工作。

升降機維修

3. 為應對在裝修及入伙的高峰期間，升降機的高使用及故障率，署方已加強升降機的保護措施，例如加裝防撞的護板，亦指示管理公司加派人手監察升降機使用情況，並張貼通告提醒住客及裝修工程人員正當及安全使用升降機。而升降機服務承辦商亦特別額外調配人員駐守屋邨/屋苑，冀能盡快完成維修工作，以縮短暫停升降機服務的時間。

清理泥頭/廢物

4. 管理公司已增加清潔人手、增加夾斗車到場次數以盡快搬走泥頭站/廢料收集站的建築廢料/傢俱包裝等等。署方會繼續在屋苑內進行巡查，以監察管理公司及服務承辦商的工作及表現。屋苑的清潔衛生實有賴居民的通力合作，現時管理公司都已加強巡邏，並在各座地下大堂及各樓層的垃圾房張貼通告，提醒住戶、裝修工人等，不得胡亂棄置包

裝/建築廢料。

滲漏個案

5. 關於曾有個別業戶反映單位天花、間隔牆滲漏等事宜，部份個案已跟進完成。由於近日天氣不穩定，防水修繕工作受到阻延，承建商承諾在天氣情況合適時會盡快完成修繕。

6. 此外，本署已就 7 月 8 日鑽石山啟鑽苑啟湖閣地下大堂有大量水由天花湧出一事向該苑物業管理公司了解情況，得悉當日早上物管公司安排承辦商清洗水缸，惟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，積水重量超出負荷令喉管接駁口漏水。物管公司在事故發生後隨即停止食水缸排水，並於大廈地下大堂放置大量沙包和抽風機，同時派員清理大堂積水，以減低對居民的影響。物管公司亦立即安排大廈升降機公司到場檢查，確認全部升降機皆無受損並於同日下午恢復運作。

7. 為確保喉管安裝符合標準及保持暢通，房屋署在各屋邨/屋苑落成時，均會嚴格檢查所有去水系統及喉管，包括為地下排水井和管導等拍攝閉路電視錄像，以確保喉管暢通無阻。是次出現淤塞的排水井及集水溝氣隔在工程完竣驗查時運作正常。房屋署已責成建築承辦商於清理積水後立即重裝及加固有關喉管的接駁口，以防同類型事故發生，房屋署亦已要求承辦商全面檢查其餘各座的喉管及地下去水系統，並視乎檢查結果決定是否需要採取進一步跟進措施。

保安事宜

8. 啟鑽苑已裝設全套標準保安系統，包括各座大廈的出入口均設有保安門閘和密碼鎖系統，住戶需以密碼進出大廈，而保安門閘密碼亦會定期更改。大廈主要入口大堂、各出入口及升降機內均設有 24 小時閉路電視監察系統。大廈地下大堂設有保安員 24 小時駐守，所有訪客

均需登記到訪目的及相關資料方可進入大廈，保安員亦會定時巡查大廈公眾地方，包括樓層走廊及樓梯。管理處已要求保安人員切實執行訪客登記及安排額外保安人員上樓巡查，要求業戶或裝修工人妥善處理泥頭雜物。房屋署會密切監察啟鑽苑情況，繼續敦促管理公司做好日常管理工作，提升服務質素。

房屋署

2024 年 7 月