第七屆黃大仙區議會轄下
房屋委員會
第十二次會議紀錄

日期： 2025 年 11 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
洪楚英先生	黃大仙區議會議員
黎榮浩先生, MH	黃大仙區議會議員
劉婉儀女士	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, MH	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

列席者：

鍾凱婷女士	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	高級衞生督察(地區聯合辦公室)九龍 5	屋宇署/食物環境衞生署聯合辦事處
何少峰先生	專業主任 4-3/聯合辦事處 4	屋宇署/食物環境衞生署聯合辦事處
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

以下與會者為議程六出席會議：

何恩澤先生	房屋事務經理(黃大仙、青衣及荃灣六)	房屋署
許榮力先生	副房屋事務經理/租約(黃大仙、青衣及荃灣六)四	房屋署

以下與會者為議程八出席會議：

梁錦標先生	房屋事務經理(黃大仙、青衣及荃灣十一)	房屋署

秘書：

張栩安先生	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處

開會辭

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)第十二次會議。

一. 通過黃大仙區議會轄下房屋委員會 2025 年 9 月 9 日第十一次會議紀錄

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十一次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 47/2025 號)

3. 委員備悉文件。

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 48/2025 號)

4. 屋宇署代表介紹文件。

5. 委員查詢報告中各分區的分間單位投訴數字是否為累積個案，以及括號內的數字是否代表已完成處理的個案。

6. 屋宇署代表回應指，報告載列的各分區分間單位投訴數字為累積個案，而括號內的數字則為最近三個月接獲的新增投訴個案。

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 49/2025 號)

8. 屋宇署/食物環境衞生署聯合辦事處(聯辦處)代表及房屋署代表介紹文件。

9. 委員的查詢及意見綜合如下：

(i) 委員關注，若聯辦處在滲水調查中遇上不合作的住戶而須向法庭申請手令進入處所，相關程序需時多久；

(ii) 委員向聯辦處查詢啟鑽苑啟湖閣滲水個案的最新進展；

(iii) 根據現行標準，懷疑滲水位置的濕度須達 35%或以上，聯辦處才會啟動第二階段調查。委員建議聯辦處檢視該標準；以及

(iv) 委員察悉報告中部分公共房屋滲水個案經房屋署調查後確認並非滲水問題，遂查詢有關個案的詳情。

10. 聯辦處及房屋署代表綜合回應如下：

(i) 聯辦處指申請法庭手令所需的時間因個案情況而異，難以一概而論。聯辦處在申請過程中仍會緊密跟進個案，並適時向法庭通報有關單位的狀況；

(ii) 聯辦處人員分別於 2025 年 9 月及 10 月再到啟湖閣受滲水影響的單位調查，兩次調查均發現滲水位置的濕度低於 35%。處方將與住戶保持溝通，並密切監測單位滲水狀況的變化；

(iii) 聯辦處備悉委員就現行調查標準的建議，並將於會後補充有關資料；以及

(iv) 房屋署表示，部分報稱滲水的個案經工程人員實地查核後，確認屬牆面漆料剝落等問題而非滲漏。

11. 委員備悉文件。

(會後備註：聯辦處於會後補充指，在正常情況下，混凝土或批盪的表面濕度會受環境相對濕度影響，設有水源設施的房間的環境相對濕度一般亦會較高，因此混凝土或批盪表面的基本濕度水平亦會受到影響。參照經驗，如混凝土或批盪表面的濕度水平並非明顯高於該基本水平，便無法找出滲水源頭，以致不能根據《公眾衞生及市政條例》(第 132 章)發出妨擾事故通知。因此，聯辦處將濕度水平訂於 35%或以上作為展開調查的標準，以求有效運用資源。)

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 50/2025 號)

12. 房屋署代表介紹文件。

13. 委員的查詢綜合如下：

(i) 委員查詢彩虹邨違例泊車警告紙數量較多的原因，特別關注貨車及的士違泊的情況，以及此類違泊對邨內居民的影響；

(ii) 委員關注外賣電單車違例泊車的問題，建議房屋署研究於彩虹邨等有需要的公共屋邨劃設專屬的臨時停泊區並提供清晰標示，以方便外賣交收及減少違例泊車所引致的管理問題。委員進一步建議署方可先於樓宇較為密集的地點試行相關安排，並在規劃未來的公共屋邨時考慮有關需求。此外，委員亦期望署方在執法時能取得適當平衡，寬鬆處理未有造成阻塞的短暫停泊個案，以體恤業界的營運需要；以及

(iii) 委員建議署方詳細分析違泊數據，了解違泊車輛的種類、停泊時間和位置，以準確掌握問題成因。委員強調，解決違泊問題須從屋邨管理和政策入手，既要配合新經濟模式，也要兼顧道路暢通、行人安全和居民生活需要。

14. 房屋署代表綜合回應如下：

(i) 彩虹邨發出較多違泊警告紙，主因是停車場管理公司24小時巡查路面，以及屋邨辦事處每日不定時派員巡邏。過往邨內的藍鐘路常有貨車違泊，造成擠塞，署方勸諭司機使用指定上落貨區後，情況已大為改善；

(ii) 署方已在不少公共屋邨設置上落客貨處，容許車輛免費停泊30分鐘，相信能配合外賣送遞的實際需要。至於在彩虹邨等現有屋邨劃設特定停泊區的建議，署方認為難以執行，因為合適空間有限，加上外賣員為求方便，往往將車輛停泊於最接近目的地的位置，未必願意使用指定停泊位；以及

(iii) 委員就未來公共屋邨泊車規劃所提出的建議將轉交部門內相關組別進一步研究及跟進。

15. 委員備悉文件。

(會後備註：房屋署於會後補充指，關於外賣電單車短暫停泊在不屬上落客貨處或道路的公共屋邨公眾地方，在不阻礙公眾地方的前提下，屋邨辦事處職員會根據實際情況處理，務求做到情理兼備，以平衡屋邨管理、外賣員的需要，以及對住戶、訪客及其他持份者的影響。現時，彩虹邨設有上落貨區，供有需要上落貨的車輛(包括外賣電單車)使用。在上落貨區停泊不多於 30 分鐘的車輛可獲豁免泊車費。彩虹邨辦事處已於上落貨區加貼告示，容許外賣電單車短暫停泊。至於新落成屋邨一般已設有上落客貨處，方便所有需要上落客貨的車輛。)

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 51/2025 號)

16. 房屋署代表介紹文件。

17. 委員的意見及查詢綜合如下：

(i) 委員反映啟鑽苑疑因施工時油漆密度不足而導致外牆出現油漆氣孔，關注承建商會否跟進修補；

(ii) 委員查詢申請將啟鑽苑停車場入口路段劃為受限制道路一事的進度；

(iii) 委員關注啟鑽苑籃球場的管理問題，指出該球場因消防規範須保持閘口開放，而吸引大量外來人士使用，建議實施居民登記制度，透過給使用者佩戴紙手帶的方式進行識別，以方便管理人員有效執行規管。同時，委員希望署方制訂明確的使用指引，釐清居民攜同友人使用場地的規定，從而避免爭議；以及

(iv) 啟鑽苑綠表置居計劃(綠置居)的居民向委員反映，管理處現時要求居民自行將大型垃圾搬運至牛池灣的公眾垃圾收集站，對居民造成不便。為改善服務，委員建議署方考慮在屋苑內合適地點設置大型垃圾收集點，或探討能否開放現有公共屋邨的大型垃圾站供綠置居居民共用，並研究如何妥善分攤相關管理成本。

18. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

(i) 關於啟鑽苑外牆油漆氣孔的問題，署方將安排勘查氣孔成因，釐清屬施工物料問題或外來因素造成。如屬保養維修範圍，署方會作出適當跟進；

(ii) 有關將啟鑽苑部分道路劃為受限制道路的申請，警務處、運輸署及路政署已完成初步批核。房屋署屋邨服務小組現正整合啟鑽苑及啟翔苑的受限制道路申請，統一提交至運輸署進行最後審批程序；

(iii) 關於啟鑽苑籃球場的管理事宜，署方解釋根據公契規定，該設施只供啟鑽苑、啟翔苑住戶及香港房屋委員會(房委會)轄下商鋪租戶使用。署方已實施多項管理措施，包括加強巡邏、張貼使用規範、核實使用者身分，以及要求違規者離開。對於委員建議提供手帶以作識別，署方將研究建議是否可行，並在符合成本效益的情況下，優先以行政措施阻止外來人士使用場地；以及

(iv) 就大型垃圾的處理問題，署方已於 2025 年 10 月在啟鑽苑第四座地下垃圾站增設大型垃圾收集點，便利居民使用。署方將持續聽取意見，與住戶合作改善相關安排。

19. 委員備悉文件。

(會後備註： 房屋署於會後補充資料如下：

(i) 啟鑽苑承建商同意為個別外牆出現油漆氣孔的單位進行善意執修，工程預計於 2025 年 12 月中開始；以及

(ii) 啟鑽苑管理處已於有蓋籃球場出入口張貼通告，說明籃球場只供啟鑽苑及啟翔苑的住戶，以及啟鑽苑內房委會處所的租戶使用。管理處亦已實施多項管理措施，包括加強保安員巡邏、核實使用者身分及勸喻違規者離開等。隨着現行管理措施初見成效，

外來人士進入籃球場的情況已大幅減少，管理處近日已沒有再收到相關投訴。因此，管理處暫時未有計劃派發紙手帶以識別使用者，以避免加重管理處現時的工作和人手壓力。署方會適時檢討有關安排。)

七. 有關香港房屋委員會商場酒樓鋪位招租問題
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 52/2025 號)

20. 主席介紹文件。

21. 委員感謝房屋署就此議題提交書面回應(附件一)。委員的意見綜合如下：

(i) 委員關注近期多個公共屋邨相繼有大型酒樓結業，建議房屋署檢視轄下商場鋪位的規劃，在符合經濟效益的前提下，以其他方式回應居民需求，例如考慮引入規模較小的點心店，並研究開設社區飯堂以提供更多元化的餐飲選擇；

(ii) 委員建議署方於新簽訂的租約中明確規定酒樓須提供早、午、晚市服務，並訂明營業時間，同時加強監管承租商戶的經營模式，確保其服務以當區居民為優先；以及

(iii) 委員查詢酒樓結業後，假如原有鋪位須轉作其他商業用途，署方的審批準則與程序為何。委員亦期望商場規劃能配合居民的實際需要，確保各類服務能惠及當區居民。

22. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

(i) 署方在屋邨規劃階段會綜合考慮地區人口結構、周邊商業配套及市場需求等因素，預先規劃餐飲等商業設施，並在空間許可下預留酒樓鋪位；

(ii) 房委會現行租約一般已訂明承租商戶的營業天數與時數等要求，以確保其服務質素；以及

(iii) 關於酒樓結業後的安排，署方一般會優先以原有商業用途進行招標，若多次招標未果，始會考慮調整用途。署方會將委員的意見交由部門相關組別考慮。

23. 委員備悉文件。

八. 有關舊屋邨冷氣外牆安裝問題
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 53/2025 號)

24. 委員介紹文件。

25. 委員感謝房屋署就此議題提交書面回應(附件二)。委員的意見綜合如下：

(i) 委員接獲彩虹邨居民反映，指房屋署近期就冷氣機不得超出外牆多於 10 厘米的規定向大量住戶發出警告信。鑑於改動窗口式冷氣機位置的費用約千餘元，改動分體式冷氣機位置的費用更因涉及搭棚而高達上萬元，委員建議署方及有關部門為有需要的住戶提供財政協助等適切支援；

(ii) 委員指出彩虹邨第一期重建戶將於 2028 年遷出，建議署方對無即時墜落風險的冷氣機予以寬免，同時延長糾正期限，以免區內同時出現大量個案，令工程人員無法負荷；

(iii) 過往即使在強颱風吹襲下亦極少有冷氣機墜落，因此委員建議署方重新檢視冷氣機凸出外牆的標準；以及

(iv) 委員查詢黃大仙區內彩虹邨以外的其他公共屋邨會否就冷氣機安裝不合符標準展開巡查活動。

26. 房屋署代表備悉委員的意見及建議，並綜合回應如下：

(i) 署方十分重視公共屋邨的冷氣機安裝安全，所有租戶於入伙時均已獲明確告知安裝標準，並須經屋邨辦事

處審批方可動工安裝。針對彩虹邨的情況，署方於2025年8月完成新一輪巡查後，已對三百多宗高風險違規個案發出糾正通知，要求相關住戶在三個月內修正違規情況。署方理解部分涉及外牆的工程成本較高，住戶如有經濟困難或其他特殊情況，歡迎向屋邨辦事處尋求協助，署方將按實際需要提供適切支援；

(ii) 署方將按風險評估為第一期重建計劃所涵蓋的單位提供相應安排。住戶如有特殊情況，可提交證明申請延期施工，署方會在確保安全的情況下給予適切協助。署方將按首階段個案的改善進度，循序漸進地跟進彩虹邨餘下的個案；

(iii) 冷氣機凸出外牆的現行標準適用於所有公共屋邨。署方透過持續的管理行動及宣傳教育，逐步改善屋邨內違規安裝冷氣機的情況；以及

(iv) 有關黃大仙區內其他公共屋邨處理違規安裝冷氣機的巡查活動，署方將於會後提供書面補充。

27. 委員備悉文件。

(會後備註：房屋署於會後補充指，署方職員在日常巡查會檢視邨內有否違規安裝冷氣機。若發現有即時危險，會要求住戶即時拆除冷氣機；至於其他情況，署方會先向住戶發出勸喻信，若住戶在指定時間內未能作出糾正，會再發出警告信。若住戶拒絕糾正違規事項，署方可根據房屋條例採取行動，嚴重者可獲發遷出通知書。)

九. <u>其他事項</u>

28. 委員反映富山邨入口的指示牌未有包含區議員辦事處的資訊，建議房屋署將議員辦事處納入標示中，方便居民識別。

29. 委員關注啟鑽苑未有預留空間予區議員辦事處，建議房屋署研究在啟鑽苑範圍內預留位置設置區議員辦事處。另外，委員認為啟鑽苑的選舉宣傳品展示效果理想，建議其他屋邨參考其做法。

30. 委員指出龍蟠苑商場B停車場出入口的廢棄閘機及保安亭影

響車輛進出安全，建議房屋署考慮拆除以方便駕駛人士進出停車場。

31. 房屋署代表表示，署方將持續改善各屋邨的選舉宣傳安排，並按實際需要加強相關展示。另外，署方備悉委員的建議，將於會後跟進並補充有關資料。

(會後備註： 房屋署於會後補充資料如下：

(i) 富山邨的主入口通道正進行改善指示及美化工程，包括重新設計指示牌及增設非住宅租戶的廣告牌，當中已預留位置予議員辦事處。有關工程將於 2026 年第一季內完成；

(ii) 為方便區議員服務及聯絡其選區居民，房委會會盡可能在公共屋邨提供合適的非住宅單位，讓他們於任期內租用作議員辦事處。啟鑽苑由兩座公屋大廈、啟鑽商場及三座綠置居大廈組成。由於公共屋邨地方有限，加上社會對使用公共屋邨內非住宅單位為居民提供各類服務的需求殷切，房委會須優先提供照顧居民日常生活所需的設施，例如零售及福利設施。因此，房屋署未有計劃把啟鑽苑的非住宅單位作為議員辦事處用途。當房委會有議員辦事處可供出租時，房委會會透過相關區議會秘書處邀請議員申請；以及

(iii) 龍蟠苑 B 停車場出入口的設計符合相關要求。該保安亭及閘機原本的作用是控制車輛進出龍蟠苑 B 停車場。後來龍蟠苑因應運作需要，在其主要車輛出入口加設保安亭管理整個屋苑的車輛出入，但龍蟠苑 B 停車場的保安亭及閘機可在有需要的情況下立即投入服務，因此仍需保留。此外，龍蟠苑設有 A 停車場及 B 停車場，兩者均不設固定車位(月租電動車車位除外)，即使月租車位使用者，亦可以靈活使用兩個停車場的泊車位。龍蟠苑 A 停車場的出入口相對較闊，適合車身較大的車輛。龍蟠苑停車場管理處會考慮在 B 停車場出入口附近增設

相關提示，並會持續監察停車場各項設施的運作情況，確保車場使用者的便利與安全。)

十. 下次會議日期

32. 房屋會第十三次會議訂於 2026 年 1 月 13 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 30 分結束。

黃大仙區議會秘書處
2026 年 1 月

附件一

房屋署就有關香港房屋委員會商場酒樓鋪位招租問題的回應

工聯會黃大仙區議員聯合辦事處就標題事宜給黃大仙區議會房屋事務委員會的信件，房屋署的回應如下 ：

香港房屋委員會(房委會)在屋邨的設計和規劃上，一直十分注重居住與生活配套設施的完整與連結，致力為居民構建一個便捷宜居的生活圈。因此我們亦積極為轄下零售設施引入不同的商品及服務行業，為居民提供購物便利，以配合居民日常生活的需要。

房委會在規劃新建公營房屋項目時，會全面考慮擬建屋邨項目的規模、鄰近商場及零售設施的供應等因素，同時亦會考慮有關設施在營運和財政上的可行性及適切性等，有需要時，房委會更會委託顧問進行零售設施研究，以全面訂定合適的零售設施和行業組合，包括不同形式的餐飲食肆如茶餐廳，快餐店，中式酒樓等。

就餐廳食肆方面，房委會會在新建零售設施接近竣工前審慎規劃餐飲行業組合及進行市場推廣工作。一般而言，我們會根據新建屋邨的位置環境、當區人口和年齡比例、鄰近餐飲服務供應等相關因素，並會考慮零售市道的最新情況等，從而為不同的新建屋邨項目提供適切的餐飲食肆。

例如，我們於最近落成的九龍城區啓欣苑及東涌的祥東邨，均預設了中式酒樓舖位。啓欣苑的中式酒樓已經開業，而祥東邨現時的招標反應亦十分理想，相信能為當區居民提供合適的餐飲服務。此外，房委會根據商業原則出租其轄下的商業單位，並以市場價格訂定租金水平。現時我們與酒樓商戶所簽訂的租約一般已要求酒樓須每月達至規定的營業日數及營業時數，以確保商戶能為當區居民提供所需的餐飲服務。

房屋署
2025 年 11 月

房屋署就「舊屋邨冷氣外牆安裝問題」的回應

房屋署一向高度重視公屋單位安裝冷氣機的安全。租戶於簽署租約及入伙時，屋邨辦事處除向住戶詳細解釋租約條款，並提醒住戶如需安裝或更改任何裝置(包括安裝冷氣機)，必須遵照本處提供的安裝圖樣並按照相關規格及安裝指引，事先向屋邨辦事處查詢和申請，獲得批准後才可進行安裝冷氣機工程。屋邨各座地下大堂亦已張貼通告，提醒住戶必須遵照安裝冷氣機的規格及指引。

2. 此外，屋邨管理人員日常巡邏時會檢視屋邨內有否違規安裝冷氣機的情況。若發現有即時危險，會要求住戶即時拆除冷氣機；至於沒有即時危險的個案，屋邨辦事處會先後向住戶發出勸喻信及警告信，要求住戶在指定時限內作出糾正。若發出警告後住戶的違規情況仍然持續，本署會向相關住戶發出遷出通知書，終止其租住權。

彩虹邨的情況

3. 彩虹邨所有單位外牆均不設冷氣機遮篷，住戶的冷氣機一般安裝在露台或窗戶無突出外牆的位置。根據現行指引，風險較高的違規安裝乃指窗口式冷氣機突出外牆超過 100 毫米或在樓宇外牆安裝分體式冷氣機的冷凝器。如發現以上情況，屋邨辦事處會向租戶發出勸喻或警告信，要求他們糾正違規情況。

4. 彩虹邨屋邨辦事處於 2025 年 8 月完成了新一輪巡查，並分別於 8 月及 9 月向翠瓊樓及丹鳳樓約三百多個風險較高的違規個案發出「糾正違例事項通知書」，要求住戶於三個月內糾正。

5. 個別住戶如具特殊情況，例如已有充份證明將於短期內遷出單位、具特別醫療理由等，屋邨辦事處將視乎個別情況考慮酌情豁免住戶於指定期限前拆除違規裝置。但住戶須提交證明文件並簽署聲明書，承諾在雙方同意的合理時間內拆除。倘日後相關酌情因素不再存在，或單位內違規安裝的冷氣機構成即時危險，該酌情安排將會即時終止，住戶亦須依房屋署指定的期限內完成清拆。

6. 至於受彩虹邨第一期重建計劃(即碧海樓、金碧樓和丹鳳樓三座樓宇)影響的違規個案，屋邨辦事處會繼續跟進，並按其風險情況再作考慮。如住戶對糾正安裝有疑問或特別需要，可聯絡屋邨辦事處職員以便向其提供適切協助。

7. 對於暫時毋須即時拆除的違規個案，住戶亦有責任定期檢查冷氣機的支架安全，以免因違規裝置而導致意外，造成第三者人身傷亡或財物損失並須負上法律責任。本署期望透過持續的管理行動及宣傳教育，逐步改善屋邨內違規安裝冷氣機的情況。

房屋署
2025 年 11 月