

第七屆黃大仙區議會轄下  
房屋委員會  
第二次會議紀錄

日期： 2024年3月12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
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

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
李益民先生	結構工程師/C5-3	屋宇署

陳偉光先生	高級衛生督察(地區聯合辦公室)九龍 1	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處	
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	
張浩智先生	過渡性房屋專責小組副主管	房屋局	)
林敬智先生	項目總監(簡約公屋)	房屋局	) 6 出席
陳宇軒先生	高級工程策劃經理 235	建築署	) 會議
呂翠文女士	高級運輸主任/黃大仙	運輸署	)

秘書：

徐文飛先生            行政主任(區議會)5            黃大仙民政事務處

主席歡迎各位議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)第二次會議。

- 一.        通過黃大仙區議會轄下房屋委員會 2024 年 1 月 23 日第一次會議紀錄
2.        委員對會議紀錄不持異議，會議紀錄獲得通過。
- 二.        黃大仙區議會轄下房屋委員會第一次會議進展報告  
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 5/2024 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 6/2024 號)

4. 屋宇署代表介紹文件。
5. 委員的意見及查詢綜述如下：
  - (i) 委員查詢署方釐定向違例建築物發出清拆令的先後次序；就部分涉及改裝分間單位(俗稱「劏房」)內的水電錶而引致滲水問題的個案，署方會否優先向此類違規建築物發出清拆命令；
  - (ii) 《黃大仙區違例建築物報告》(《報告》)列出東分區內的違例建築物數目為零，惟委員察悉部分位於牛池灣村的單幢式唐樓內存在劏房，故查詢東分區內違例建築物的數目為零的原因，以及《報告》中東分區的範圍；
  - (iii) 委員查詢業主逾期未履行清拆令的原因，以及屋宇署處理未履行清拆令的違例建築物個案的程序是否與委員所述的內容一致，包括(1)向所涉的違例建築物的業主發出勸喻信以及將清拆令載錄於該物業的土地登記冊上(俗稱「釘契」)；(2)對在指定限期屆滿後久未遵辦清拆令訂明的糾正工程的業主提出檢控；以及(3)指示政府承建商代為清拆有關構築物，並其後向業主悉數追討工程費用，另加監督費及附加費；
  - (iv) 委員查詢，如屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處(聯辦處)未能有效處理大廈外牆私人喉管損壞的問題，屋宇署的跟進程序為何；以及
  - (v) 委員關注西南分區內違例建築物數字持續高企，期望署方能採取更積極措施打擊違例建築物，並查詢檢控未履行清拆令的業主需時多久。
6. 屋宇署代表綜合回應如下：
  - (i) 根據屋宇署現時對違例建築物的執法機制，署方將會

優先處理及取締下列違例建築物，包括(a)對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；(b)新建的僭建物；(c)位於樓宇內外、天台及平台、天井及後巷並會嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物以及(d)涉及滲水問題並對樓宇結構構成影響的僭建物；

- (ii) 屋宇署代表確認牛池灣村屬於東分區的範圍內。由於《報告》中顛列數據主要涵蓋有關天台、平台、天井及庭園的僭建物以及劏房的數據，而署方只曾就違例搭建簷蓬向位於牛池灣村內排檔發出清拆令，故《報告》未有涵蓋有關數據，以致《報告》中東分區內的違例建築物數目為零；
- (iii) 屋宇署代表指出業主未能於限期前履行清拆令的原因眾多，如部分業主因年時已高或身在外地而難以或無法及時履行清拆令載列的規定。屋宇署會按既定程序處理未有如期履行清拆令的個案。如業主在履行命令時遇到困難，屋宇署的個案主任會向有關業主講解命令內容，並按需要把個案轉介予屋宇署轄下的社工隊跟進，以便為有關業主提供所需支援。若業主在限期屆滿時仍未履行命令，署方會向相關業主發出警告信。若業主無合理辯解而在屋宇署發出警告信後仍未履行命令，屋宇署會把個案轉交予法律事務組跟進並考慮對該業主提出檢控。如違例建築物狀況惡化而對生命財產明顯構成威脅或迫切危險，屋宇署會安排政府承建商代業主拆除有關違例建築物，並隨後向業主追討工程費用；
- (iv) 屋宇署在接獲有關大廈外牆渠管失修的個案後，會先聯絡相關業主並安排進行上門視察。若失修渠管屬私人渠管，屋宇署會向相關業主發出勸喻信，敦促其盡早完成所需的維修工程；以及

- (v) 屋宇署一直按既定程序採取執法行動以加快處理違例建築物並確保業主嚴格執行命令內載列的各項糾正措施。署方需考慮人手及資源限制以訂定執法行動的優先次序，因此每宗個案的檢控時長有別，未能一概而論。屋宇署一直多管齊下處理違例建築物的問題，除了透過執法及檢控外，署方亦積極向有需要的業主提供支援並宣傳教育，推廣樓宇安全和預防保養。屋宇署會繼續積極執法，對未有遵從清拆令的業主採取相應法律行動。

7. 委員備悉文件。

(會後備註： 屋宇署於會後補充以下資料：

《報告》已更新黃大仙各分區的覆蓋範圍，詳情如下：

- (i) 中分區包括龍趣、龍上、鳳凰、鳳德、龍星小區(H01、H03 至 H06)；
- (ii) 西南分區包括龍下、新蒲崗、東頭、東美、樂富、橫頭磡小區(H02、H07 至 H11)；
- (iii) 北分區包括天強、翠竹及鵬程、竹園南、竹園北、慈雲西、正愛、正安、慈雲東小區(H12 至 H19)；及
- (iv) 東分區包括瓊富、彩雲東、彩雲南、彩雲西、池彩、彩虹小區(H20 至 H25)。

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 7/2024 號)

8. 聯辦處代表介紹文件。

9. 委員及與會者的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員及與會者向聯辦處查詢下列事宜：(1)2024 年 1 月接獲的滲水投訴個案較 2023 年 12 月多的原因；(2)該處接獲的滲水投訴個案數目是否已經計入完成調查的個案總數中；(3)署方向不遵從妨擾事故通知書的業主

提出檢控的準則為何；(4)法院手令的申請程序、執行方式及其阻嚇力；以及(5)橫頭磡小區於 2023 年 12 月的滲水投訴數字為「不適用」及 2024 年 1 月的數字為「1」的原因以及兩者之間的差別；

- (ii) 委員查詢聯辦處平均每月就滲水投訴個案展開調查的具體數據；
- (iii) 委員查詢若公共房屋租戶通過租者置其屋計劃(租置計劃)購買公屋，聯辦處會否處理牽涉此類單位的滲水投訴；
- (iv) 委員查詢房屋署處理公共房屋滲水投訴個案的程序是否與聯辦處的處理方式有異，並建議房屋署由下次會議起於《黃大仙區滲水投訴調查報告》中報告黃大仙區內公營房屋滲水投訴個案的調查進度。另外，委員表示部分公營房屋管理公司在處理公共房屋滲水維修個案時有所拖延，建議房屋署在選擇公共房屋管理公司時考慮上述因素；以及
- (v) 與會者要求聯辦處在《黃大仙區滲水投訴調查報告》中分別列出新增滲水投訴個案數字及處理中的現有滲水投訴個案數字。委員亦表示現時滲水投訴個案數字高企，建議聯辦處可考慮與水務署合作，並考慮完善現有的法例以提高處理滲水投訴個案的效率。此外，委員建議聯辦處向市民提供有關處理滲水問題的宣傳單張，協助市民掌握滲水問題的處理方法。

10. 聯辦處及房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 就委員有關聯辦處於 2023 年 12 月至 2024 年 1 月期間接獲滲水投訴個案數字的數項查詢，聯辦處代表回應指：該處在 2024 年 1 月接獲的滲水投訴個案數字較

2023 年 12 月高，或因 2023 年 12 月接獲的滲水投訴個案數字為全年最低，該處於同年其他月份接獲的滲水投訴個案數字與本月 1 月錄得的數量相若)；另外，該處接獲滲水投訴的數字與已完成調查的數字並不對等，礙於各項因素，該處會於接獲個別滲水投訴個案的下一個月展開深入調查，故每月接獲的投訴數目以及各階段的調查數據只能粗略反映聯辦處現存滲水投訴個案的處理進度。至於調查及執法程序方面，若聯辦處於調查滲水投訴個案期間確定滲水源頭，該處會向有關業主發出妨擾事故通知書。若業主未有在妨擾事故通知書註明的期限內糾正滲水問題，聯辦處便會考慮提出向該業主檢控；若涉事業主不願意配合聯辦處的調查，聯辦處會向法院申請進入涉事單位進行調查的手令，以跟進滲水投訴。就委員查詢於 2023 年 12 月及 2024 年 1 月分區滲水投訴數字分別為「不適用」及「1」的原因以及兩者之間的差別，該處代表解釋指該分區的個案均涉及公共屋邨，由於公共屋邨由房屋署集中管理和保養，因此此類個案並非由聯辦處跟進。聯辦處將於會後跟進橫頭磡小區滲水投訴數字的統計數據；

- (ii) 聯辦處每月處理滲水舉報個案的數量，很大程度視乎個案的複雜程度和涉事各方(尤其有關業主和住戶)是否願意配合聯辦處的調查工作，無法一概而論。就相對簡單及得到有關業主或住戶配合的個案，聯辦處一般會於 64 個工作天內回覆投訴人有關個案的調查結果以及後續跟進工作；
- (iii) 若滲水投訴個案涉及經租置計劃下購入的公共房屋單位，聯辦處將會跟進有關個案；
- (iv) 公共房屋住戶如發現單位出現滲水問題，可通報屋邨

辦事處以進行維修。房屋署表示，就住戶單位內固有設備的維修工程，工程組會盡量在 24 小時內派員到單位進行視察。就簡單個案而言，房屋署會安排 2 天內完成相關維修；就複雜個案而言，房屋署會盡量安排在 14 天內完成所需維修。至於滲水問題，房屋署的目標是在接獲施工要求後的 3 個工作天內安排檢測，並在 2 個月內完成滲漏維修。房屋署備悉委員的建議，並會由下次會議開始於《黃大仙區滲水投訴調查報告》中報告區內公營房屋處理滲水投訴的調查進度；以及

(v) 聯辦處備悉委員的建議並會跟進委員提及的各項事宜。

11. 委員備悉文件。

五. 房屋署處理黃大仙區公共屋邨內違例泊車問題的滙報  
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 8/2024 號)

12. 房屋署代表介紹文件。

13. 委員及與會者的意見及查詢綜合如下：

(i) 委員查詢現時整體公共屋邨違例泊車數據是否已涵蓋電單車違例泊車的個案；房屋署針對違例泊車發出警告紙的數目較定額罰款通知書多的原因；房屋署針對違例泊車發出定額罰款通知書的數量較低的原因；以及房屋署處理重複違泊的車輛的現行措施；

(ii) 委員對房屋署轄下屋邨如彩虹邨及彩雲(一)邨的違泊數字持續高企表示關注，查詢上述屋邨違泊數字高企的原因；

(iii) 委員查詢房屋署因違例泊車而發出警告紙的車輛類型的具體分佈，以及由房屋署聘請的護衛員會否於發出



警告紙後到有關地點進行重複巡查，並對仍然違泊的車輛採取進一步行動。另外，委員建議房屋署叮囑房屋事務主任加強執法並向違例停泊的車輛發出定額罰款通知書，以加強阻嚇力，打擊違例泊車；

- (iv) 委員詢問違例車輛會否阻塞緊急通道，以致發生意外時緊急車輛無法經原有緊急通道進入意外現場，影響救援工作；
- (v) 委員詢問房屋署轄下所有屋邨是否均有房屋事務主任駐守，以便即時向違泊車輛發出定額罰款通知書，並質疑部份屋邨會否因缺乏房屋事務主任駐守而未能及時對屋邨內的違泊車輛發出定額罰款通知書，影響執法成效；
- (vi) 委員指出於公共屋邨被扣押的車輛須繳交共 320 元解鎖費，與定額罰款的數額相同，委員詢問扣押車輛和發出定額罰款通知書可否同步進行，並期望房屋署在執法時能慮及不同屋邨的設計以及其停車限制，彈性處理違泊車輛，避免在未及發出警告紙的情況下先行扣押涉事車輛；以及
- (vii) 委員指現時於公共屋邨內違例泊車屢見不鮮或反映違泊司機已充分掌握房屋署的執法模式。因此，委員認為房屋署應改變行之已久的執法模式，主動出擊，以打擊違例泊車，並建議房屋署於日後會議匯報有關違例泊車的數據分析，以便委員掌握打擊違例泊車的成效。委員亦建議房屋署於繁忙時間增加當值人手以打擊違例泊車，以及增加用以扣押違泊車輛的鎖車器的存量至 5 把。委員亦呼籲各與會者到不同公共屋邨進行實地視察，以了解屋邨的道路設計、路面結構以及停車場的使用情況，準確掌握導致違例泊車問題的根

本成因，並對症下藥遏止違泊行為。委員亦建議房屋署編制違例泊車黑名單，並加密巡查次數，以加強打擊違泊重犯者。

14. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 房屋署代表確認署方於區內各屋邨對違泊車輛採取執法行動的數據已涵蓋電單車的相關數據。房屋署聘用的護衛員會於屋苑範圍內進行恆常巡邏，並向違例停泊的車輛發出警告紙。如違泊車輛在發出警告紙後仍未駛離該址，護衛員會扣押涉事車輛，或通知房屋署職員發出定額罰款通知書。根據過往經驗，大部分違泊車輛只屬短暫停留，在護衛員發出警告紙後短時間內駛走，因此發出警告紙的數目較定額罰款通知書或扣押車輛的數目為多。此外，房屋署外判管理公司的職員並沒有發出定額罰款通知書的法定權力，只有房屋署的房屋事務主任或更高職級的職員方能向違例停泊的車輛發出定額罰款通知書。如有車輛重複違泊，護衛員可扣押違例停泊的車輛或通知房屋署的房屋事務主任向該車輛發出定額罰款通知書；
- (ii) 彩虹邨及彩雲(一)邨等部分房屋署轄下屋邨發出警告紙的數目較多，署方估計是由於上述屋邨的範圍較大，車流亦因而較其他公共屋苑多；
- (iii) 房屋署的護衛員會於發出警告紙後重複巡查違例泊車點，大部分違泊車輛在接獲警告紙後會駛離屋苑範圍，因此署方毋須採取進一步行動。房屋署會叮囑房屋事務主任加強執法，以更有效打擊違例泊車；
- (iv) 若違泊車輛阻塞緊急通道，房屋署除了會向涉事車輛發出警告紙外，亦會扣押涉事車輛或向其發出定額罰款通知書，以確保緊急車輛通道暢通無阻；

- (v) 由房屋署直接管轄的公共屋邨皆有房屋事務主任當值，可在有需要時向違泊車輛發出定額罰款通知書，以填補房屋署外判管理公司職員則不獲授權發出定額罰款通知書的法定權力的缺口。若違例泊車情況嚴重，房屋署會派遣物業服務組別職員到外判管理屋邨向違泊車輛發出定額罰款通知書；
- (vi) 扣押車輛和發出定額罰款通知書為兩種截然不同的執法方式，由不同職級的人員執行，署方會因應違泊的嚴重性決定採取合適的執法行動。房屋署會以情理兼備的方式處理違例泊車問題；以及
- (vii) 房屋署備悉委員的建議。

15. 委員備悉文件。

六. 推展「簡約公屋」項目 - 浸信會天虹小學  
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 9/2024 號)

16. 房屋局代表介紹文件。

17. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (i) 委員支持當局推展浸信會天虹小學的「簡約公屋」項目，認為項目能惠及現正輪候公屋並居於不適切居所的基層市民。委員指出項目選址位於竹園區，或會增加該區的交通需求，因此期望了解此項目涵蓋的交通及運輸設施。委員察悉項目的單位面積較一般公屋細小，查詢簡約公屋的單位面積是否普遍低於標準公屋。委員亦查詢改建現有待校舍為「簡約公屋」的工程成本是否低於在劃定土地上興建簡約公屋，以及可否在各方同意下延長項目的 5 年營運期；
- (ii) 委員察悉 1 至 2 人單位佔「簡約公屋」項目單位總數

的百分之七十，百分之二十為 3 至 4 人單位，其餘百分之十是 4 至 5 人單位。委員表示，現時公屋輪候時間分佈反映 3 至 4 人的公屋單位供應最為短缺，故希望局方增加「簡約公屋」項目 3 至 4 人單位的供應量；

- (iii) 項目的佔地面積為 0.25 公頃，惟僅提供約 100 個單位，單位數目相較同類型及規模的項目低，欲了解箇中原因。委員憂慮此項目提供的單位質素過於優渥，詢問假如居民在營運期屆滿後不願意遷離單位，署方會如何處理；
- (iv) 委員查詢局方規劃此項目的配套設施的標準，並要求局方提供委聘營運機構的招標時間表。由於項目規模較小，或影響項目的成本效益，詢問局方於房屋管理方面會否遇到困難；
- (v) 委員察悉浸信會天虹小學旁現存着一個籃球場，詢問局方在施工時會如何處理該籃球場。另外，鑑於現時由浸信會天虹小學負責管理和清潔該籃球場，委員詢問未來該籃球場的管理和清潔保養的責任誰屬；以及
- (vi) 委員詢問局方會否公布「簡約公屋」項目的申請詳情，並建議局方向委員提供項目資料及進度計劃，以便委員向市民解釋項目內容。委員建議在項目的配套設施加入溫習室，以照顧區內學生的需要。

18. 房屋局及各部門代表綜合回應如下：

- (i) 項目預計提供約 100 個單位，初步估計對區內交通影響不大。運輸署會就此項目進行交通影響評估，如有需要，運輸署會調整公共運輸服務的班次以切合區內居民對公共運輸服務的需求。一般而言，「簡約公屋」項目的單位面積比傳統公屋細小，惟由於上述項目是

由學校改建而成，受校舍的結構佈局限制，為了善用空間和盡量減少改動現有建築，部分單位的面積或較傳統公屋大。根據初步估算，此平均單位成本約為 50 萬元，與其他同類型項目相若。「簡約公屋」項目的建築期一般為 1 至 2 年，營運期約為 5 年。部分項目須於 5 年營運期屆滿後結束，若有關項目的用地在 5 年營運期屆滿後仍未有確實長遠發展規劃，市民對「簡約公屋」仍有需求，局方可以考慮延長項目的營運期；

- (ii) 整體來說，「簡約公屋」工程計劃預計提供合共約 3 萬個單位，考慮到土地面積限制、單位供應量及成本效益，1 至 2 人單位的比例會較其他類型的單位高。儘管如此，局方明白市民對市區中大型單位的需求殷切，故此項目已預留約百分之七十的單位作為 3 至 4 人單位或 4 至 5 人單位，以切合市民需要；
- (iii) 居於「簡約公屋」的市民大多為輪候公屋超過 3 年的公屋申請人，局方會優先考慮家庭申請者，合資格公屋申請人一共會獲派 3 個的配屋選項。拒絕所有配屋選項的申請人，其申請會被取消，亦因而失去入住「簡約公屋」的資格；
- (iv) 局方會採取招標方式營運「簡約公屋」項目，並歡迎非政府機構或物業管理公司投標。營運機構須就擬議營運安排向政府提交建議書，包括佔地約 220 平方米的配套設施規劃。營運機構須善用空間為居民提供多元化公共服務。局方預計營運機構會於入伙前半年開始試行營運，以熟習項目的具體營運安排並協助進行宣傳推廣工作。局方亦會要求營運機構協助處理此項目的申請。局方會積極考慮就數個規模較小的「簡約公屋」項目的營運合約進行合併招標，提升成本效益；

- (v) 浸信會天虹小學旁的籃球場並不屬於此項目的規劃範圍，市民仍可如常使用該籃球場。至於籃球場的管理和清潔保養，則會沿用現行安排，局方會繼續與屋邨管理機構協調；以及
- (vi) 局方會於本年第 2 季內公布「簡約公屋」的申請詳情，包括申請方法及申請資格。局方樂意向各委員提供有關此項目的工程進度及設計大綱的資料，亦會繼續聽取地區的意見，與營運機構敲定項目所提供的配套設施。

19. 委員備悉文件。

七. 關注及跟進黃大仙區內房屋及相關工程事宜  
(黃大仙區議會轄下房屋委員會文件第 10/2024 號)

20. 委員介紹文件。

21. 委員感謝房屋署就此議題的書面回應(附件一)。委員及與會者的意見及查詢綜合如下：

- (i) 有關黃大仙區內的房屋工程，委員要求房屋署簡介文件中提及美東邨重建工程的進度，包括初步設計概念及擬議單位面積等詳情。委員知悉竹園聯合村及牛池灣村用地擬建公營房屋發展項目均由香港房屋協會(房協)負責，建議邀請房協在有需要時出席房屋委員會會議，向議員報告該兩個項目的進度；
- (ii) 委員就提升屋邨管理水平向房屋署提出多項建議，包括增加啟翔苑的電單車泊車位以紓緩違例泊車問題、於屋邨範圍內加裝閉路電視及調派足夠保安人員保障屋邨治安、並因應垃圾徵費的實施加強打擊非法棄置垃圾及高空擲物、監察屋邨環保回收機的運作情況以及加密清潔邨內廚餘機的次數，以免食物殘渣對附近

居民造成環境滋擾。另外，委員亦詢問署方在招聘保安員時是否遇到困難，並期望署方於下次會議提供保安員的當值情況的資料；以及

- (iii) 與會者表示此文件有提綱挈領的作用。就黃大仙區內相關的房屋工程而言，與會者期望有關部門能定期匯報房屋工程進度，讓議員更掌握黃大仙區內的房屋工程概況及發展進程。至於屋邨管理方面，此文件點出現時公共屋邨管理出現的挑戰，委員能透過閱覽文件，了解公共屋邨管理上的具體困難並提供意見，例如向環境保護署(環保署)反映廚餘機衛生情況欠佳以便優化相關配套設施。與會者期望各委員能群策群力，繼續與政府部門包括房屋署緊密合作，改善屋邨管理。

22. 房屋署代表綜合回應如下：

- (i) 房屋署已以書面方式把有關資料呈交議員參閱。署方可定期向委員匯報啟鑽苑的入伙情況。美東邨重建計劃預計能提供約 2800 個公營房屋單位，現時正進行打樁工程。房屋署已就彩虹邨重建展開研究，署方會繼續與建築部門聯絡，並於日後會議上向委員定期匯報上述工程的進度；
- (ii) 房屋署理解委員普遍關注啟翔苑電單車泊車位不足的問題。啟鑽苑落成後，該區停車場將會提供更多電單車泊車位。就屋邨管理問題，署方樂意與議員就所關注的具體事項進行討論。房屋署將陸續於悉數屋邨垃圾站內安裝閉路電視以打擊非法棄置垃圾的行為。至於會否安裝更多閉路電視，則視乎各屋邨的實際環境。房屋署已於屋邨內預留足夠空間讓環保署安裝廚餘機及環保回收機。環保署亦有向房屋署撥款以增聘額外清潔人手，協助收集廚餘機內的廚餘及環保回收機內的回收物；以及

(iii) 房屋署備悉委員的建議。

23. 委員備悉文件。

[會後備註：秘書處已於 2024 年 4 月 5 日電郵房協以轉達委員的意見。  
房協備悉委員的意見。]

八. 其他事項

24. 委員沒有提出其他事項。

九. 下次會議日期

25. 房屋會第三次會議訂於 2024 年 5 月 21 日(星期二)下午 2 時 30 分在黃大仙區議會會議室舉行。

26. 會議於下午 5 時 25 分結束。

黃大仙區議會秘書處  
2024 年 3 月



## 房屋署就關注及跟進黃大仙區內房屋及相關工程事宜的回應

### (一) 房屋工程

#### (1) 過渡性房屋（可悅居）的入伙後情況

可悅居是位於黃大仙道政府土地的過渡性房屋項目，營運機構是齋色園。房屋署並無相關資料。

#### (2) 鑽石山啟鑽苑（第二期一綠置居）及啟翔苑興建工程及入伙情況

啟翔苑是「居者有其屋計劃」項目，共有940個單位，已於2023年第一季落成，並於2023年第三季入伙。截至2024年3月初，約有930個單位(99%)已收鎖匙。

啟鑽苑(第二期)是「綠表置居計劃」項目，共有2112個單位，已於2023年第四季落成，並於2024年第一季開始入伙。截至2024年3月初，約有790個單位(37%)已收鎖匙。

#### (3) 美東邨進行中的重建工程；

美東邨（較舊部分）公營房屋重建計劃的打樁工程正在進行，重建計劃預計於2027/28年度完成，將建成4幢住宅大廈，共提供約2800個公營房屋單位，預計人口約7500人。該項目亦提供零售設施、社福設施、幼稚園、康樂設施、停車場設施及辦公室設施等。

#### (4) 彩虹邨重建規劃；

2023年12月21日，香港房屋委員會（房委會）策劃小組委員會通過就彩虹邨重建展開研究。有關研究會探討原址重建的潛力，並會研究包括交通配套（例如道路接駁規劃），以長遠改善彩虹交匯處及毗鄰一帶的道路交通及行人網絡，優化區內的社福配套及學校設施，營造彩虹新社區。

我們已於2024年第一季開始接觸邨內各持份者（包括學校、非政府組織、議員、居民團體等），並將於2024年第二季開展多項公眾參與活動（例如問卷調查、設立資訊中心和舉行工作坊等），讓原邨居民及其他持份者了解更多重建細節，並收集他們對分期搬遷的意見和對重建的關注等。我們會適時公布遷置及相關安排。

#### (5) 浸信會天虹小學搬遷後改建為簡約公屋的規劃

簡約公屋是由房屋局負責推展的房屋措施，房屋署並無相關資料。

## **(6) 竹園聯合村擬建公營房屋發展項目**

竹園聯合村發展項目是香港房屋協會負責的項目，房屋署並無相關資料。

## **(7) 黃大仙社區中心擬建公營房屋發展項目**

鄰近黃大仙下邨（二區）的黃大仙社區中心發展項目，由於要待該中心的設施遷往日後的竹園聯合村發展項目及牛池灣村發展項目後才能開展。項目預計於2033年開始興建，並於2038年完成，將提供約300個公營房屋單位。由於項目比較遠期，以上資料會存在變數。

## **(8) 牛池灣村用地擬建公營房屋發展項目**

牛池灣村發展項目是香港房屋協會負責的項目，房屋署並無相關資料。

## **(二) 屋邨管理**

### **(1) 大廈保安的當值情況**

房委會對轄下公共屋邨的保安一向非常關注，並已在轄下絕大部份的公屋大廈裝設全套標準保安系統，包括地下大堂及梯口防盜閘、大閘對講機接駁住戶電話系統、密碼鎖系統、升降機內及大廈入口閉路電視，以及由一名護衛員駐守大廈入口處櫃台，提供二十四小時護衛服務，以便管制進入大廈的入士及監察升降機內的活動，並安排護衛員巡邏樓宇內的公眾地方等。

房委會在訂定公共屋邨的護衛員及保安櫃台數目時，會因應個別屋邨的不同環境，作出最適當及最具成本效益的安排和調配。

### **(2) 屋邨清潔及衛生情況**

房委會十分重視公共屋邨的環境衛生。具體措施包括：加強公用地方的日常清潔工作；留意及跟進邨內個別衛生黑點；進行大規模的滅蚊滅鼠行動；和相關政府部門／其他業主／持份者保持緊密聯繫及進行聯合清潔行動；加強突擊巡查承辦商工作表現；調派特別行動隊與屋邨職員執行管理行動，並定時檢討工作成果；透過不同的宣傳教育工作渠道（例如屋邨通訊、房屋資訊頻道、社交媒體、海報、宣傳單張等），呼籲居民及商戶妥善處理垃圾和雜物，共同保持屋邨清潔衛生。

### **(3) 公屋單位維修工程的跟進情況**

在公共屋邨實行「日常家居維修服務」，因應住戶主動提出的維修要求，提供日常、專業和以客為本的室內維修保養服務。旨在住戶有需要時，迅速為其單位固有設備提供維修服務。住戶如有維修服務的需要，可聯絡所屬的屋邨辦事處。

#### (4) 設置於屋邨內廚餘機的運作情況

房屋署與環境保護署（環保署）協作，在公共屋邨推行安裝智能廚餘回收桶收集廚餘的擴展計劃，以鼓勵居民將合適的廚餘回收及減少須棄置的都市固體廢物。截至2024年2月底，環保署已在黃大仙區房委會轄下的公共租住屋邨安裝有40多個智能廚餘回收桶。透過環保署撥款，房屋署潔淨服務承辦商會增聘額外人手，協助收集智能廚餘回收桶內的廚餘，以便環保署委聘的承辦商到各公共租住屋邨收集廚餘，再運往環保署廚餘回收設施處理。此外，潔淨服務承辦商亦會適時更換智能廚餘回收桶及清理智能廚餘回收桶附近的地方，以保持環境衛生。

#### (5) 設置於屋邨內環保回收機的運作情況

環保署已在黃大仙區房委會轄下3個公共屋邨設置逆向自動售貨機（入樽機），以鼓勵公眾回收使用完的塑膠飲料容器。環保署委聘的承辦商會定時到各公共租住屋邨收集已回收的塑膠飲料容器，並交予合適的本地回收商作循環再造。

此外，環保署亦已在黃大仙區房委會轄下2個公共租住屋邨安裝智能回收機，以收集塑膠、廢紙、金屬及玻璃樽等回收物。透過環保署撥款，房屋署潔淨服務承辦商會增聘額外人手，協助處理收集到的塑膠、廢紙、金屬及玻璃樽等回收物，以便環保署委聘的承辦商將收集到的塑膠飲料容器交予合適的本地回收商作循環再造。

#### (6) 垃圾徵費落實後在屋邨的具體運作及安排

政府將於2024年8月1日實施都市固體廢物收費（垃圾收費）。在垃圾收費實施後，房屋署會停止向居住在公共租住屋邨的租戶派發免費垃圾袋。租戶須自行購買指定垃圾袋來包妥一般家居垃圾，然後才可擺放在處所內的公用垃圾收集點（例如樓層垃圾房、樓層大堂的垃圾桶），待潔淨服務承辦商收集。就未能放進指定垃圾袋的大型垃圾，例如餐桌、書櫃或床褥等大型傢俬，租戶須為每件垃圾貼上指定標籤，方可在大型垃圾收集點（如屋邨的雜物收集站）棄置。

此外，我們會繼續與環保署合作，在屋邨進行宣傳活動，提升公屋租戶減廢和源頭分類的意識，以及讓他們認識垃圾收費的規定，協助他們適應垃圾收費的實施和遵守相關規定。