

元朗區議會房屋委員會
2025 年第二次會議記錄

日期：2025 年 4 月 25 日（星期五）

時間：下午 2 時 30 分至下午 3 時 45 分

地點：元朗橋樂坊 2 號元朗政府合署 13 樓元朗區議會會議廳

出席者

主席：姚國威議員，MH

副主席：袁敏兒議員，MH

議員：王曉山議員
司徒駿軒議員
何曉雯議員
林宗賢議員
林偉明議員
林慧明議員
徐君紹議員
馬淑燕議員
梁明堅議員
梁業鵬議員
陳燕君議員
湯德駿議員
馮振榮議員
黃煒鈴議員
黃穎灝議員
劉桂容議員
賴珣均議員
譚德開議員
蘇淵議員

增選委員：王威信先生，MH

陳俊達先生

秘 書： 陳玲玲女士 元朗民政事務處行政主任（區議會）3

列席者

柯麗琴女士 元朗民政事務處高級聯絡主任（3）
楊 軍先生 房屋署高級房屋事務經理／屯門及元朗二

議程第二及第六項

李玉娟女士 房屋署房屋事務經理／元朗（5）
陳碧君女士 房屋署副房屋事務經理／天瑞邨

議程第二項

陳達明先生 衛生署首席控煙酒督察
陳燦榮先生 衛生署總控煙酒督察（2）

議程第三項

曾慶然先生 房屋署副房屋事務經理／租約（元朗一）二

議程第四及第五項

方志穎先生 房屋署高級屋宇保養測量師／屯門及元朗

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各位委員及部門代表出席元朗區議會房屋委員會（房委會）2025 年第二次會議。

第一項：通過房屋委員會 2025 年 2 月 21 日舉行的 2025 年第一次會議記錄

2. 委員一致通過房委會 2025 年 2 月 21 日舉行的 2025 年第一次會議記錄。

委員提問：

第二項：蘇淵議員、馬淑燕議員、司徒駿軒議員、湯德駿議員、林偉明議員、徐君紹議員、賴珣均議員及黃煒鈴議員建議討論「關注：元朗區公共屋邨『私煙』問題」
(房委會文件第 5／2025 號)

3. 主席請委員參閱第 5 號文件，以及衛生署控煙酒辦公室(控煙酒辦)、香港海關(海關)及房屋署的書面回覆，並歡迎以下部門代表出席會議：

控煙酒辦：

首席控煙酒督察

陳達明先生

總控煙酒督察(2)

陳燦榮先生

房屋署：

房屋事務經理／元朗(5)

李玉娟女士

副房屋事務經理／天瑞邨

陳碧君女士

4. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 留意到現時公共屋邨內派發私煙傳單及買賣私煙的檢控工作分別由控煙酒辦及海關負責，認為此安排或會限制打擊私煙的成效，建議當局賦權房屋署執行相關檢控工作，以更有效地打擊公共屋邨私煙問題；
- (2) 有委員反映其位於公共屋邨範圍內的議員辦事處曾收到私煙傳單。該委員透過單張上的聯絡方法告知賣家其行為或已觸犯法例。據委員了解，有關屋邨內的私煙傳單派發情況現時有所收斂；及
- (3) 查詢署方過往曾在天水圍公共屋邨進行的打擊私煙聯合行動詳情，同時建議控煙酒辦在區內公共屋邨舉辦更多反私煙宣傳活動。

5. 控煙酒辦陳達明先生綜合回應如下：

- (1) 控煙酒辦聯同海關及警方一直不遺餘力合作打擊私煙活動。在 2025 年第一季，一共進行了 60 次聯合部門巡查行動，當中覆蓋元朗區內共 11 個公共屋邨，包括朗屏邨、天澤邨、天逸邨、天華邨、天晴邨、朗善邨、天瑞邨、天耀邨、洪福邨、天悅邨和天慈邨；
- (2) 控煙酒辦在 2024 年 9 月至 10 月曾聯同海關進行聯合行動，在東涌滿東邨、觀塘牛頭角上村及元朗朗善邨截獲三名懷疑在屋邨內派發買賣私煙單張的可疑人士。另外，控煙酒辦在 2025 年 3 月亦成功在屯門友愛邨及觀塘啟田邨截獲兩名有關人士；及
- (3) 控煙酒辦自 2022 年 11 月起與房屋署及警方建立合作機制，屋邨管理人員如發現懷疑在公共屋邨派發私煙廣告的情況，可即時與警方聯絡尋求協助，並將個案轉交控煙酒辦作進一步調查。有關部門曾成功透過有關機制成功截獲與派發買賣私煙單張個案。控煙酒辦期望與屋邨前線管理人員通力合作，並為前線人員提供培訓，加強打擊私煙。

6. 房屋署楊 軍先生綜合回應如下：

- (1) 房屋署要求屋邨大堂保安員提高警惕及嚴格執行訪客登記，以防止不法之徒上樓派發私煙傳單或買賣私煙。當發現有人在屋邨範圍內派發私煙傳單，保安員會立即上前制止並記錄該人的個人資料，然後將個案轉介控煙酒辦作進一步跟進；若有關人士拒絕配合，保安員則會報警處理；
- (2) 署方在屋邨各座大堂均有張貼由海關提供的反私煙宣傳海報。與此同時，署方會視乎各屋邨的實際情況，透過屋邨通訊及相關通告提醒居民購買或販賣私煙均屬刑事罪行，一經定罪會留有案底，呼籲居民切勿以身試法；

- (3) 署方會邀請海關及控煙酒辦到屋邨進行聯合行動，進一步宣傳反私煙訊息，並加強打擊公屋範圍的私煙單張派發行為；
- (4) 署方一直呼籲居民如發現有私煙傳單或買賣私煙的情況，可即時通知屋邨辦事處職員，以儘快轉介有關個案至海關及控煙酒辦跟進；
- (5) 如有以公屋單位存放私煙的成功檢控個案，署方會因應情況，根據租約條款或屋邨管理扣分制執行租務管制行動；及
- (6) 署方會繼續與海關、控煙酒辦及警方緊密合作，以打擊私煙販賣活動。

7. 主席總結，請相關部門備悉委員意見，積極打擊屋邨私煙販賣活動，以防止有關違法活動在屋邨蔓延。

第三項：徐君紹議員建議討論「關注洪福邨增設時租電單車泊位事宜」

(房委會文件第 6／2025 號)

8. 主席請委員參閱第 6 號文件，以及房屋署的書面回覆，並歡迎房屋署副房屋事務經理／租約（元朗一）二曾慶然先生出席會議。

9. 經討論後，委員的意見摘錄如下：

- (1) 反映洪福邨內並未設有時租電單車泊車位，建議署方在停車場內現有的月租電單車泊車位外加設時租泊車位，以滿足居民及訪客的殷切需求；
- (2) 查詢《香港規劃標準與準則》(《規劃標準》)就電單車泊位訂立的標準是否只適用於月租電單車泊位，以及現時洪福

邨內設有的電單車泊位數目是否符合《規劃標準》；及

- (3) 欣悉房屋署已就於洪福邨停車場增設時租電單車泊位進行可行性研究，並建議署方安排委員到停車場實地視察，以檢視於邨內其他公眾地方增設時租電單車泊位的可行性。

10. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 香港房屋委員會參照《規劃標準》提供泊車位，供屋邨居民使用。以電單車而言，《規劃標準》訂明在資助房屋下，每 110 至 250 個單位需闢設 1 個電單車泊車位，當中不包括單人、雙人及非住宅單位；
- (2) 洪福邨現時有 3 782 個非單人／雙人住宅單位，根據《規劃標準》的計算基礎，署方需在邨內闢設 16 至 35 個電單車泊車位。現時洪福邨停車場設有 23 個月租電單車泊車位，符合《規劃標準》；
- (3) 《規劃標準》中並沒有訂明電單車泊車位的租用形式；
- (4) 署方一直不時檢視停車場的使用情況，以按需要將某類車輛的剩餘泊車位改劃，供有較大需求的其他類別車輛停泊；及
- (5) 現時洪福邨停車場設有的 23 個電單車泊車位已全部租出，同時亦有一定數量的輪候人士。署方備悉洪福邨居民對電單車泊車位的殷切需求，因此正全面檢視車場內的空間，以期在技術可行的情況下增設時租電單車泊車位。署方已初步物色到合適位置作進一步研究。

11. 主席總結，請房屋署善用洪福邨停車場內的可用空間，以增設時租電單車泊車位，並邀請署方派員與委員一同進行實地視察。

（會後補註：房屋署已於 2025 年 5 月 22 日安排與委員到洪福邨停車場就增設時租電單車泊車位進行實地視察。）

第四項：湯德駿議員、馮振榮議員、黃煒鈴議員、司徒駿軒議員、林偉明議員、賴珣均議員、馬淑燕議員及蘇淵議員建議討論「關注『天水圍天瑞邨高空吊船工人被困半空』事宜」（房委會文件第 7／2025 號）

12. 主席請委員參閱第 7 號文件，以及房屋署的書面回覆。他亦歡迎房屋署高級屋宇保養測量師／屯門及元朗方志穎先生出席會議。

13. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 就天水圍天瑞邨高空吊船工人被困半空事件，留意到天文台於事發當日下午 1 時 35 分已發出特別天氣提示，預料短時間內將有狂風驟雨。委員查詢承辦商是否在下午 2 時 30 分天文台發出雷暴警告後才下令暫停天瑞邨的高空工作；
- (2) 查詢當時正在高空工作的三艘吊船中只有肇事一艘吊船未能安全降下到地面的原因；
- (3) 關注房屋署對其外判工程的監管是否足夠，並查詢署方是否有派員監督其外判工程，以及提示承辦商須注意有關工程安全守則；及
- (4) 建議署方日後在天文台發出特別天氣提示時立即提示承辦商暫停高空工作，以保障工作人員的安全。

14. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 根據香港房屋委員會的《樓宇保養及維修工程安全手冊》，在惡劣的天氣情況下（如強風、暴雨及雷暴警告信號生效時），承辦商應該停止使用吊船。而根據勞工處的《安全使用和操作吊船工作守則》，在惡劣的天氣情況下（如風力引致工作條件惡劣），應停止工作直至風力轉弱；如工地附近一帶正有雷暴、下雨，又或正掛起強風信號，則不應該使用吊船；
- (2) 天文台於事發當日下午 1 時 35 分發出特別天氣提示，預報未來兩至三小時內局部地區將有狂風雷暴。天文台後來在發出特別天氣提示後不足一小時內（下午 2 時 30 分）發出雷暴警告。事發當日共有三艘吊船在天瑞邨瑞心樓不同位置進行高空工作。在天文台發出雷暴警告時（即下午 2 時 30 分），各吊船上的工人已即時停止工作，並陸續駕駛吊船返回地面。當中兩艘吊船成功降落到地面，惟另一艘吊船在下降時，受到一股猛烈陣風吹襲而令吊船失控，最後由消防員安全救下；
- (3) 為應對突發天氣狀況，房屋署已提示承辦商日後在天文台發出特別天氣提示時，需即時停止吊船工作，並駕駛吊船至地面，避免類似事件再次發生；
- (4) 勞工處已介入調查，而現時事件仍在調查階段。如證實承辦商在事件當中違反勞工條例或有失責的地方，署方必定嚴肅處理；及
- (5) 署方有派員到工地進行監督，亦會因應天氣情況，適時提示承辦商工人停止高空工作。

15. 主席總結，委員高度關注是次天水圍天瑞邨高空吊船工人被困半空的事件，期望署方在勞工處完成調查後向相關區議員及市民匯報調查結果。

第五項：林偉明議員、司徒駿軒議員、徐君紹議員、馬淑燕議員、湯德駿議員、黃煒鈴議員、賴珣均議員及蘇淵議員建議討論「查詢舊式公屋／租置公屋圍封氣窗計劃事宜」（房委會文件第 8／2025 號）

16. 主席請委員參閱第 8 號文件，以及房屋署的書面回覆。

17. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 反映部分朗屏邨居民早前接獲房屋署就推展圍封氣窗工程計劃的通知，並關注該計劃或因朗屏邨屬由房屋署及業主立案法團共同管理的租置屋邨而未能統一推展。就此，委員建議房屋署協調在租置屋邨推展的相關工程計劃，例如統一圍封氣窗的工程物料等；
- (2) 參考房屋署早年更換公共屋邨的晾衣設施經驗，建議署方就圍封氣窗計劃預早諮詢相關居民，以釋除居民疑慮。此外，委員亦建議署方聯同消防處在區內舉辦居民諮詢大會，以解答居民的查詢；及
- (3) 查詢圍封氣窗工程計劃會否推展至區內其他公共屋邨。

18. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 房屋署目前尚未接獲消防處通知朗屏邨單位須進行圍封氣窗工程計劃；
- (2) 租置屋邨的公用地方和設施由屋邨業主立案法團及其委聘的物業管理公司按照相關法例負責管理，與一般私人物業無異。當租置屋邨的法團收到屋宇署發出的「消防安全指

示」後，法團須委聘合資格的工程承辦商在規定的限期內完成所需改善工程，單位業主（包括房屋委員會）須分擔工程費用。如工程費用達至一定數額，則須按相關法例召開居民大會進行表決；

- (3) 朗屏邨管理委員會當中包括房屋署代表，如有需要，署方會適時就圍封氣窗計劃向法團提供相關資訊及意見；及
- (4) 水邊圍邨是元朗區內目前正在推展圍封氣窗工程的公共屋邨。為向居民展示工程完成後的情況，署方早前在邨內其中一個單位進行了圍封氣窗工程示範，並開放予居民及邨內持份者參觀。

19. 主席總結，請房屋署備悉委員就屋邨圍封氣窗計劃提出的意見。

第六項：賴玥均議員、林偉明議員、司徒駿軒議員、馮振榮議員、馬淑燕議員、湯德駿議員、黃煒鈴議員及徐君紹議員建議討論「元朗區公屋停電、停水之相應措施」（房委會文件第 9／2025 號）

20. 主席請委員參閱第 9 號文件，以及房屋署的書面回覆。

21. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 為確保居民能儘早知悉有關暫停公共設施服務的資訊，建議房屋署除了於大廈大堂張貼告示外，亦透過大廈保安員提示居民留意相關資訊。就有特殊需要的住戶，建議署方預早通知相關住戶並提供適切協助；
- (2) 建議署方加強宣傳「房署資訊通」流動應用程式，讓居民透過該應用程式接收署方的即時資訊；

- (3) 查詢署方通過甚麼渠道就公共屋邨暫停公共設施服務事宜通知區議員及相關地區團體；
- (4) 查詢署方會否在進行電力工程期間啟動大廈的後備發電系統，以維持大廈的基本電力供應及預留至少一部升降機供居民使用，以減低停電對居民及長者造成的不便；及
- (5) 查詢需要暫停大廈所有升降機而進行的維修工程類別。

22. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 署方會提醒大廈保安員主動通知居民有關暫停公共設施服務的資訊；
- (2) 當大廈遇上突發事故以致供電暫停，大廈的後備發電機／後備電源會隨即啟動，以緊急供應電力予大廈消防設施(例如消防升降機及公眾緊急照明系統)。屋邨辦事處亦有添置充電式手提燈，以備有需要時使用；
- (3) 署方會繼續宣傳「房署資訊通」流動應用程式，鼓勵居民下載應用程式以了解所屬屋邨定期／預定的公共設施服務、緊急事項和維修及改善工程資訊；
- (4) 當屋邨公共設施服務預計需要暫停時，署方會預早通知受影響的居民及商戶，亦會與進行相關工程的公司協調，以將暫停服務的時間縮至最短，減少對居民的不便。而於暫停升降機服務時，署方會設法預留最少一部升降機提供服務，以供居民使用；
- (5) 各屋邨辦事處均有備存特殊需要住戶的聯絡方法。如有屋邨公共設施暫停服務，屋邨辦事處職員會預先通知有特殊需要的住戶，亦會為個別有特殊需要的住戶提供適切的協助；及

- (6) 在大廈進行固定電力裝置定期檢查及保養期間，大廈的所有公共設施，包括電力及供水均需要暫停服務，以作全面檢查及測試。在工程進行前，署方會預早將有關暫停公共設施服務的訊息通知當區議員、關愛隊等區內持份者，以助向受影響居民發放有關資訊。

23. 主席總結，請署方積極考慮委員就屋邨公共設施暫停服務安排所提出的意見，在進行需要暫停公共設施服務的工程前與區內不同持份者溝通，將對居民構成的影響減至最低。

第七項：其他事項

第八項：下次會議日期

24. 主席表示，2025 年第三次元朗區議會房屋委員會會議將於 2025 年 6 月 27 日下午 2 時 30 分在元朗區議會會議廳舉行。

25. 餘無別事，會議於下午 3 時 45 分結束。

元朗區議會秘書處

2025 年 6 月