

元朗區議會房屋委員會
2026 年第三次會議記錄

日 期： 2026 年 6 月 10 日（星期三）

時 間： 下午 4 時正至下午 5 時 20 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，MH

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

秘 書： 翁連洲先生 元朗民政事務處行政助理（區議會）2

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、三及四項

鍾健鳴先生	房屋署房屋事務經理／元朗五
陳雅珊女士	房屋署副房屋事務經理／天瑞邨

議程第五項

李倩廷女士	房屋署房屋事務經理／元朗二
劉嘉儀女士	房屋署房屋事務經理／元朗四
鍾健鳴先生	房屋署房屋事務經理／元朗五
張耿銘先生	房屋署房屋事務經理／元朗六
蔡天賜先生	房屋署物業服務經理／物業服務（屯門及元朗）一

缺席者

陳俊達先生

* * * * *

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 2026 年第三次會議。

第一項：通過房屋委員會 2026 年 4 月 15 日舉行的 2026 年第二次會議記錄

2. 委員一致通過房屋委員會 2026 年 4 月 15 日舉行的 2026 年第二次會議記錄。

委員提問：

第二項：王曉山議員、譚德開議員、林宗賢議員、黃穎灝議員及何曉雯議員建議討論「有關：『檢視元朗及天水圍基層家庭在突發危疾下的房屋援助』提案」（房委會文件第 9／2026 號）

3. 主席請委員參閱第 9 號文件，以及房屋署的書面回覆，並歡迎房屋署房屋事務經理／元朗五鍾健鳴先生，以及副房屋事務經理／天瑞邨陳雅珊女士出席會議。

4. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 認為香港房屋委員會設有的租金援助計劃能有效紓緩面對暫時經濟困難的公屋居民，並欣悉署方書面回覆指會儘快處理相關申請。委員續查詢有關計劃的詳情，包括申請資格、申請次數限制、重覆申請的間距、援助期限等；
- (2) 考慮到部分住戶因需照顧有特殊需要家庭成員（如長者或長期病患者）而聘請外傭，查詢署方是否可視乎個案的實際情況而考慮將相關聘請外傭開支納入「富戶政策」中可獲豁免或可扣減入息的項目範圍；及
- (3) 查詢若住戶因增聘外傭而使住戶的常住人口增加，獲界定為擠迫戶，是否可以申請調遷至較大的單位。

5. 房屋署楊 軍先生及陳雅珊女士的綜合回應如下：

- (1) 審批流程方面，署方會視乎情況在大約兩星期內完成審批租金援助計劃的申請；
- (2) 根據現行「富戶政策」，住戶須申報所有稅前收入，外傭薪金不屬於可扣減類別。署方在釐定租金水平時已考慮住戶的負擔能力，包括每兩年檢討公屋租金一次，並按反映整體公屋租戶家庭收入變動的收入指數作上調或下調。此外，公屋租金已涵蓋差餉、管理費及維修保養費用；
- (3) 申請租金援助須符合多項規定，包括入息水平、戶籍上所有家庭成員需無擁有香港住宅物業、戶主及家庭成員沒有領取包括租金津貼在內的綜合社會保障援助，以及居住情況正常。審批時一般須收取過去三個月的入息證明文件；若租戶因家庭狀況遭逢劇變（例如唯一家庭經濟支柱突然失業、患嚴重疾病、傷殘或因意外入院等）而導致入息下降，署方會視乎情況酌情以最近一個月入息證明審批有關的租金援助申請。即使申請人需要補交資料，其租金援助生效日期仍可追溯至署方確認收妥申請表格當月的第一日起計算；

(4) 關於外傭是否計入住戶家庭人口數目，署方釐清外傭不會被計算在家庭人口數目及居住密度之內；及

(5) 租金援助計劃獲批後，住戶可獲得為期 24 個月的租金減免，期間若家庭人口或入息有變動，必須通知署方作重新審批。針對長期面臨經濟困難的住戶，署方會將個案轉介至社會福利署申請綜援。此外，凡居住於新大廈類別的非長者租金援助計劃受助人，在連續四年接受租金援助後仍需援助，則須遷至同一區議會範圍內租金較廉宜的單位重新申請。

6. 主席總結，請房屋署按個案實際情況彈性處理申請，為基層住戶提供適切支援。

第三項： 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、賴玟均議員及黃煒鈴議員建議討論「『共築・幸福』計劃用於更新元朗區內舊式公共屋邨垃圾站事宜」（房委會文件第 10／2026 號）

7. 主席請委員參閱第 10 號文件，以及房屋署的書面回覆。

8. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

(1) 指出「共築・幸福」計劃受居民歡迎，欣悉水邊圍邨及天晴邨分別被納入「幸福先行・預試計劃」及「幸福設計概念先導項目」，硬件更新初見成效；

(2) 指出區內大部分公共屋邨已落成多年，現時仍沿用傳統垃圾收集設施，收集垃圾過程耗時且造成噪音。有見及此，委員期望署方在完成天澤邨優化垃圾收集站設施研究後，儘快翻新區內其他舊式屋邨垃圾收集設施；

(3) 建議署方加強與食物環境衛生署及環境保護署等部門協調，於舊式屋邨增設更多廚餘收集機，以減少垃圾數量及隨之衍生的異味問題，並強化乾濕分類。委員續反映天晴邨晴彩樓地下廚餘機的異味問題至今未見改善；

- (4) 就天水圍部分屋邨因地積比率限制而未能改建垃圾房的情況，委員查詢將現有垃圾房改建為小型自動壓縮垃圾斗（勾斗）的可行性；及
- (5) 留意到天水圍大部分公共屋邨尚未被納入「共築・幸福」計劃，然而不少屋邨的設施管理、環境綠化及野鴿聚集等問題值得關注，建議署方積極跟進。

9. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 「共築・幸福」計劃的內容包括制訂幸福設計指引，以供新建公營房屋項目及現有屋邨翻新作參考，以及在現有屋邨推行先導計劃，包括外牆粉飾及小型屋邨改善工程、園景美化工程及主題改善工程；
- (2) 部分屋邨垃圾站因高度限制而未能使用壓縮處理垃圾系統。儘管如此，署方正在天澤邨就優化垃圾收集站設施作深入探討，並積極研究轉用壓縮收集模式的可行性，待有具體研究結果後再作跟進；
- (3) 署方會繼續留意各屋邨廚餘機及附近的衛生情況。此外，署方一直與相關部門保持溝通，務求使各屋邨處理垃圾收集的過程更順暢；及
- (4) 署方暫未有計劃將傳統垃圾處理方式全面改為壓縮處理方式，並備悉委員的意見及建議。

10. 主席總結，期望署方將舊式屋邨垃圾站更新項目納入「共築・幸福」計劃，以採用更現代化的垃圾處理方式，從而改善屋邨衛生情況。另外，委員普遍支持「共築・幸福」計劃，期望署方繼續努力。

第四項： 姚國威議員及劉桂容議員建議討論「關於公屋『富戶政策』申報表遞交輪候安排及服務電子化的改善建議」
(房委會文件第 11／2026 號)

11. 主席請委員參閱第 11 號文件，以及房屋署的書面回覆。

12. 委員查詢署方能否進一步優化交表安排，例如擴大電子化處理形式，以減少居民排隊輪候的需要。

13. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 署方鼓勵居民將表格投入屋邨辦事處大堂的指定收集箱。若資料有遺漏或不齊全，署方會主動聯絡居民跟進；
- (2) 署方可安排職員上門為有特殊需要的人士（如行動不便或長者）提供適切協助；及
- (3) 署方會持續檢視現行處理程序，並因應實際情況在有需要時作出適當安排。

14. 主席總結，建議房屋署進一步便利租戶遞交申報表，例如因應預計人流實施相應分流措施，亦建議署方透過區議員協助宣傳流程。

報告事項：

第五項： 房屋署 2026／27 年度元朗區公共租住屋邨管理工作大綱
(房委會文件第 12／2026 號)

15. 主席請委員參閱第 12 號文件，並歡迎房屋署以下代表出席會議：

房屋事務經理（元朗二）	<u>李倩廷女士</u>
房屋事務經理（元朗四）	<u>劉嘉儀女士</u>
房屋署房屋事務經理／元朗五	<u>鍾健鳴先生</u>
房屋事務經理（元朗六）	<u>張耿銘先生</u>
物業服務經理／物業服務（屯門及元朗一）	<u>蔡天賜先生</u>

16. 房屋署鍾健鳴先生簡介文件。

17. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 留意到工作大綱所列擬在各屋苑進行的保養維修及環境改善項目數目及範圍不一，查詢署方揀選項目的準則、各項關鍵績效指標的釐定標準，以及落實大綱內所有項目的預計總開支。此外，委員查詢署方會否彈性處理未被納入年度大綱但具迫切需要的保養維修項目（如平整凹凸不平的路面等）；
- (2) 留意到現時尚有前互助委員會辦事處單位閒置，查詢署方有否計劃將相關單位轉為住宅單位或其他用途；
- (3) 查詢自願交回公屋單位的住戶，是否不論其資產狀況，均可在四年內以「綠表」資格購買居者有其屋計劃單位；
- (4) 就天耀一邨連接天盛苑（鄰近天水圍站）天橋的升降機更新工程，查詢該可行性研究的所需時間及預計動工日期。委員同時建議署方加強跟進天耀邨的野鴿聚集情況；
- (5) 查詢天華邨升降機安全改善工程的進度及詳情，以及平台改建長椅的規劃安排。另查詢天恆邨開展冷氣機去水喉改善工程的時間表。此外，鑑於天晴邨草地綠化工程兩年前方完成，查詢短期內是否無法再投放資源優化；
- (6) 指出洪福邨目前未有安裝非接觸式智能門禁系統，並建議署方在更換該屋邨的健身設施後，必須鋪設平整地墊，以保障居民安全。另外，針對天逸邨遊樂場地墊頻繁更換的問題，委員認為署方應審慎選擇適合的地墊物料；及
- (7) 反映部分屋邨地面凹凸不平，並查詢相應的維修時間表。

18. 房屋署楊 軍先生、李倩廷女士、鍾健鳴先生、劉嘉儀女士、張耿銘先生及蔡天賜先生的綜合回應如下：

- (1) 署方在制定屋邨的維修保養及改善工程項目時，會按屋邨的樓齡、樓宇狀況及維修紀錄等因素而作出考慮，事前亦有工程專業人員進行實地視察。每項工程均有擬定時間表，與績效指標無關。工程的預算開支以整個屯門及元朗區域辦事處計算。另外，朗天苑和屏欣苑屬資助出售房屋（即「居屋」），故不會被納入工作大綱的行動項目內；
- (2) 改善項目主要透過前線管理人員匯報，以及收集屋邨不同持分者如居民及議員的意見而定。若個別屋邨有具迫切性的維修事項，即使沒有列載於工作大綱內，署方亦會儘快跟進處理；
- (3) 前互助委員會辦事處的用途由署方「非住宅（總部）管理小組」統籌，相關處所現已陸續轉作其他用途；
- (4) 現時繳交額外租金的公屋住戶，在沒有違反公屋租約條款及房屋政策的情況下自願遷出單位後，可申請有效期為四年的「綠表資格證明書」，在有效期內以綠表身份購買一手居屋或綠置居單位，或於居屋第二市場購買未補地價的資助出售單位；
- (5) 天恩邨將推行以全邨長者戶為對象的「大門開關訊息系統」試驗服務計劃，目前共接獲 100 戶參與。涉及該屋邨六部升降機的改善工程已於 2026 年 4 月展開，預計於 2027 年初完工。此外，「全方位維修計劃」亦已於 2026 年 4 月啟動，將為各座住戶進行全面勘察並安排維修；
- (6) 天華邨華逸樓、華悅樓及華萃樓正進行升降機優化工程，下一期工程預計於 2026 年 9 月展開，預計大約三至四個月完工。至於華彩樓、華朗樓及服務設施大樓則會加裝「升降機安全提升裝置」，工程預計於 2027 年 10 月及 12 月動工，每項工程約兩個月內完成；

- (7) 天恒邨冷氣機去水喉改善工程已於 2026 年 1 月展開，其中兩座已於 2026 年 3 月完工。其餘各座將分階段於 2026 年 9 月至 2027 年 3 月期間進行；
- (8) 署方正就天耀一邨連接天盛苑（鄰近天水圍站）天橋的升降機更新工程進行可行性研究。若確認可行將會開展招標程序，期望於 2028 年上半年開展工程；及
- (9) 天晴邨部分草地暫時圍封以進行養草工程。

19. 主席總結，請委員加強與各屋邨管理處合作，共同推動良好屋邨管理，並感謝署方提供詳盡的工程資訊，以便向居民解說。

第六項： 其他事項

第七項： 下次會議日期

20. 主席表示，2026 年第四次元朗區議會房屋委員會會議將於 2026 年 8 月 5 日下午 4 時正在元朗區議會會議廳舉行。

21. 餘無別事，會議於下午 5 時 20 分結束。

元朗區議會秘書處

2026 年 7 月