元朗區議會房屋委員會
2026 年第四次會議記錄

日　期：　2026 年 8 月 5 日（星期三）

時　間：　下午 4 時正至下午 4 時 55 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
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
賴玥均議員
譚德開議員
蘇　淵議員
增選委員：　陳俊達先生
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
羅嘉茵女士　　元朗民政事務處行政助理（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）

議程第二至四項

劉嘉儀女士　　房屋署署理高級房屋事務經理（屯門及元朗二）
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

議程第四項

周穎雯女士　　領展資產管理有限公司／公共事務高級經理
梁智喬先生　　領展資產管理有限公司／公共事務助理經理

缺席者

陳燕君議員　　（產後休養）

*　　*　　*　　*　　*

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年第四次會議。

第一項：　通過房屋委員會 2026 年 6 月 10 日舉行的 2026 年第三次會議記錄

2.　委員一致通過房屋委員會 2026 年 6 月 10 日舉行的 2026 年第三次會議記錄。

委員提問：

第二項：　黃穎灝議員、林宗賢議員、譚德開議員及王曉山議員建議討論「元朗公共屋邨更換 LED 路燈建議」（房委會文件第 13／2026 號）

3.　主席請委員參閱第 13 號文件，以及房屋署的書面回覆，並歡迎以下房屋署代表出席會議：

署理高級房屋事務經理／屯門及元朗二	劉嘉儀女士
房屋事務經理／元朗五	鍾健鳴先生
副房屋事務經理／天瑞邨	陳雅珊女士

4. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

(1) 查詢署方在未來五至十年內於公共屋邨全面採用發光二極管燈具（俗稱「LED 燈具」）以達致碳中和的具體計劃、目前進度及總體時間表；

(2) 查詢區內目前已全面完成更換 LED 燈具的屋邨名單以及個別屋邨的具體更換情況：天耀邨已更換及尚未更換的 LED 燈具數目、因欠缺零件而有待更換的壞燈數目及預計完工時間表；朗善邨及洪福邨目前已更換的 LED 燈具數目；以及天恒邨現時是否已全面完成更換工程；

(3) 留意到路政署自 2017／18 年度展開全港公共照明系統 LED 燈具更換工程，截至 2025 年 2 月，署方已完成更換全港超過九成路燈。根據審計署截至 2024 年底的審查結果，上述計劃已累計節省約 8 300 萬度電，平均每年可降低三成燈具耗電量。有見及此，委員讚揚全面更換 LED 燈具的舉措既能節省能源且響應環保，亦有效改善舊式照明系統維修困難的問題。為量化成效，委員建議房屋署比對採用 LED 燈具前後的碳排放量數據；

(4) 參考路政署早前以 LED 燈具取代天悅邨及天恩邨巴士總站的舊式天花燈後的正面成效，建議房屋署在轄下範圍全面採用 LED 燈具，以改善照明。委員續查詢房屋署會劃一更換屋邨內所有燈具或是安排在現有燈具損壞後方以 LED 燈具代替；

(5) 反映不少屋邨因其沿用多年的舊式燈具老舊及缺乏更換的組件以致照明不足。有見及此，委員促請房屋署加快 LED 燈具更換進度，並增加舊式燈膽及替換組件備用庫存。為確保屋邨照明充足，委員續建議署方在晚間開啟所有照明設施，以保障居民夜間出入安全；及

(6) 就洪福邨因需待零件到貨而多時未能替換損壞燈具的情況，查詢了燈具零件是由個別屋邨辦事處各自購置或是由房屋署統一訂購，並建議署方加快各屋邨的更換進度。

5. 房屋署劉嘉儀女士的綜合回應如下：

(1) 署方目前未有明細表記錄各屋邨已更換或待更換的 LED 燈具數字，稍後如有相關資料，會悉時提供給委員參閱；

(2) 在燈具未有損壞的情況下全面更換，除了增加採購成本，亦會衍生環保問題。因此，目前採取現有燈具損壞後再更換為 LED 燈具的模式。若有損壞而未能及時更換的燈具，署方會提醒相關職員儘快處理及加強巡查；

(3) 現時屋邨燈具設有自動感光系統，會依照時間性或環境光亮度及戶外實際情況而自動啟動；及

(4) 新落成的屋邨已全數安裝 LED 燈具照明裝置，其中包括錦上路新落成的公營房屋項目。

6. 主席總結，委員關注公共屋邨損壞燈具因欠缺更換組件以致未能及時維修的情況，同時建議房屋署平衡更換 LED 燈具的能源效益、採購成本以及因淘汰舊燈具所產生的廢物量，從而務實推進燈具更換工程。

第三項： 司徒駿軒議員、湯德駿議員、徐君紹議員、蘇淵議員、林偉明議員、梁業鵬議員、賴玥均議員、黃煒鈴議員、馮振榮議員及馬淑燕議員建議討論「有關：要求全面檢視元朗區內公共屋邨外牆事宜」
（房委會文件第 14／2026 號）

7. 主席請委員參閱第 14 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) 關注天耀邨發生的兩宗紙皮石剝落事故，並指出天水圍現有 12 個屋邨均採用紙皮石作為外牆飾面，佔元朗區屋邨總數的一半；

(2) 查詢朗屏邨外牆是否並無鋪設紙皮。同時，委員感謝署方為已有逾 40 年樓齡的水邊圍邨開展全邨外牆油漆翻新工程；

(3) 指出屋邨外牆紙皮石的老化速度或會因極端天氣情況及降雨量增加而加快，繼而引致外牆發黑甚或出現剝落，相關風險難以用肉眼察覺，因此建議房屋署善用科技進行檢查。另外，委員查詢署方就重新更換外牆紙皮石的計劃；

(4) 指出不少屋邨單位出現柱身長滿青苔甚或發黑情況，天井及後管道天井亦時有出現由鹹水管滲漏所導致的外牆老化情況，並查詢署方相關修復計劃；及

(5) 查詢以無人機勘察大廈外牆的具體詳情，包括署方配備的無人機數量、有關外牆勘察的進行頻率，以及加快整體勘察進度的可行性。

9. 房屋署劉嘉儀女士的綜合回應如下：

(1) 水邊圍邨屬房屋局「共築・幸福」及署方「幸福先行・預試計劃」先導項目屋邨之一，現正進行外牆粉飾；朗屏邨則屬於「租者置其屋計劃」。根據大廈公契，朗屏邨外牆屬於屋苑的公用部分，因此朗屏邨業主立案法團負責該邨的外牆勘察及維修工作，署方的維修保養服務僅限於尚未出售之公屋租戶單位的室內部分；

(2) 日常巡查方面，署方每日均會派員進行初步檢視與巡查。若住戶發現外牆有發黑、滋生青苔或局部鼓起等情況，可通知署方跟進，署方會儘快安排人員處理，此屬日常維修保養範疇；

(3) 關於外牆鋪設紙皮石的大廈，署方會繼續透過日常初步檢視、年度檢查及各階段的保養計劃進行跟進。目前署方暫無計劃將所有大廈的外牆紙皮石全數拆除及更換，因全數拆除並不符合環保原則。署方將一如既往，透過日常與定期勘察，將屋邨大廈納入不同年期的維修保養計劃中持續處理與跟進；

(4) 署方根據大廈的樓齡及狀況確定各屋邨進行勘察及維修工程的先後次序。根據年度檢討所制定的保養計劃，屋邨維修以五年為一個週期，進行全方位檢查計劃、日常保養及小型修繕。至於大型維修工程，則以每十年為一週期，為相關屋邨大廈進行外牆翻新。若屋邨外牆非使用紙皮石作外牆飾面，屆時會進行外牆油漆工程。在開展油漆工程前，會先進行初步勘察；如發現外牆有破損等問題，必會先完成修復後，才進行油漆噴塗；及

(5) 自 2023 年起，署方已引進無人機技術協助保養組人員進行外牆勘察工作，從而降低高空吊船作業的相關風險。透過科技輔助，外牆勘察過程不僅更加迅速、安全且清晰，更能準確診斷外牆紙皮石剝落的潛在風險。此外，系統可自動生成分析報告，評估不同外牆區域的剝落風險等級，作為制定維修工程優先次序的客觀依據。

10. 主席總結，請房屋署加強勘察工作，並監察外牆粉飾及油漆工程的品質，避免在工程完成不久後再次出現紙皮石剝落的情況。

第四項： 譚德開議員、林宗賢議員、黃穎灝議員、王曉山議員及何曉雯議員建議討論「優化本區『無障礙設施』事宜」
（房委會文件第 15／2026 號）

11. 主席請委員參閱第 15 號文件，以及房屋署的書面回覆，並歡迎領展房地產投資信託基金（領展）以下代表出席會議：

公共事務高級經理	周穎雯女士
公共事務助理經理	梁智喬先生

12. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

(1) 指出現時區內屋邨的暢通易達洗手間普遍出現衞生情況惡劣、等候時間長、維修多時等問題，部分地點甚至出現兩個無障礙洗手間輪流關閉維修的情況。委員續查詢暢通易達洗手間的清潔頻率，並建議改善朗屏商場內暢通易達洗手間的通風系統；

(2) 就領展書面回覆指已在暢通易達洗手間張貼「傷健人士優先使用」告示一事，委員建議改用「殘疾人士優先」或「有需要人士優先」告示，以避免引起誤會；

(3) 就區內多項無障礙設施提出意見，包括在天耀商場出入口增設自動感應門以便利輪椅人士進出、在洪福邨及朗善邨加設無障礙通道、在朗善邨附近的行人天橋加裝升降機，以及改善朗屏邨停車場地下往返升降機及屋邨外圍行人路過窄的情況；

(4) 建議在斜坡通道及引路徑加設防滑設施，以保障設施使用者的安全，減少因天雨路滑而絆倒的機會。

13. 領展周穎雯女士的綜合回應如下：

(1) 暢通易達洗手間旨在服務所有有需要的市民，包括長者，故不宜限制其僅供殘疾人士專用。儘管如此，領展可就告示所採用的字眼再作研究，務求在提升社區福祉與平衡各方權益之間達成平衡。此外，為保障大眾的使用權益及使用者安全，若發現有人長時間佔用洗手間，管理人員將會即時介入並進行勸喻；

(2) 洗手間的清潔安排需視乎商場的人手調配及使用率而定。現時所有商場洗手間均維持每日最少四次清潔，巡查期間若發現衞生狀況欠佳或使用量特別繁重，管理人員會即時安排加強清潔；

(3) 現場清潔人員在日常巡查時，如發現洗手間設施有所損壞，會即時安排維修，具體修復時間需視乎損壞程度及工程複雜性而定。由於部分零件較難採購，或涉及較複雜的維修，所需處理時間可能相對較長；

(4) 關於朗屏商場暢通易達洗手間抽風設施的意見，現時轄下的相關設施均按照屋宇署《設計手冊：暢通無阻的通道》的標準建造，當中包括符合輪椅迴轉的空間，目前絕大部分洗手間已完全符合上述要求。若對個別暢通易達洗手間有特定需求或改善建議，領展會再次跟進；及

(5) 理解市民對朗屏停車場行人路較窄的關注，由於該處屬於早期建築，可能在空間與設施設置上存在限制，領展會長遠研究改善方案，並探討進行優化的可行性。

14. 房屋署劉嘉儀女士的綜合回應如下：

(1) 無論是署方直接管轄還是外判管理的屋邨，管理人員均會進行定期及突擊巡查，以監察承辦商的表現；

(2) 根據 2008 年出版的《設計手冊：暢通無阻的通道》，相關規範已涵蓋便利輪椅使用者及殘疾人士使用洗手間等無障礙設施，自 2008 年起落成的新建建築物，均已全面納入上述無障礙設施之設計標準；

(3) 天恩邨街市內之無障礙洗手間由街市承租商負責管理，署方一直有進行不定期巡查，以確保相關設施及維護服務符合規定的服務水準；及

(4) 朗善邨的無障礙設施因應現場地理環境及屋邨整體設計而有所調整，現已涵蓋連接至各座大廈的基本引路徑，以方便傷健人士使用，而針對朗善邨行人斜坡防滑度不足的建議，署方會將意見轉交相關組別跟進，並進一步研究可行的改善方案。

15. 主席總結，請房屋署及領展備悉委員的意見，並持續加強洗手間的管理與日常維護。

第五項： 其他事項

第六項： 下次會議日期

16. 主席表示，2026 年第五次元朗區議會房屋委員會會議將於 2026 年 10 月 7 日下午 4 時正在元朗區議會會議廳舉行。

17. 餘無別事，會議於下午 4 時 55 分結束。

元朗區議會秘書處
2026 年 10 月