

元朗區議會房屋委員會  
2024年第一次會議記錄

日期：2024年2月23日（星期五）

時間：下午2時30分至下午4時25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

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

賴玥均議員

譚德開議員

蘇淵議員

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

### 議程第一項

薛鳳聲先生 土木工程拓展署總工程師／房屋工程 3  
林宗建先生 土木工程拓展署高級工程師／1  
張 翀女士 土木工程拓展署工程師／6  
陳婉倩女士 土木工程拓展署工程師／8  
李少聰先生 房屋署高級建築師（15）  
陳穎詩女士 房屋署建築師（T210）  
羅浩然先生 房屋署土木工程師（16）  
陳慧儀女士 房屋署規劃師（14）  
何智聰先生 艾奕康有限公司項目總監  
羅健華先生 艾奕康有限公司項目副經理  
黃耀星先生 艾奕康有限公司首席工程師  
郭靜文女士 艾奕康有限公司項目工程師  
王慧潔女士 艾奕康有限公司環境顧問

### 議程第二及三項

鄧傑行先生 房屋署物業服務經理／物業服務（屯門及元朗）一  
樊綺樂女士 房屋署房屋事務經理／元朗五  
陳碧君女士 房屋署副房屋事務經理／天瑞（一）一

\* \* \* \* \*

## 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）2024年第一次會議。

討論事項：

第一項：工務計劃項目第 **B860CL** 號及公營房屋發展計劃 - 近天水圍天慈路公營房屋發展的工地平整、基礎設施工程及公營房屋發展計劃  
(房委會文件第 1/2024 號)

2. 主席請委員參閱第 1 號文件，並歡迎下列部門代表出席會議：

土木工程拓展署（土拓署）：

總工程師／房屋工程 3	<u>薛鳳聲先生</u>
高級工程師／1	<u>林宗建先生</u>
工程師／6	<u>張 翀女士</u>
工程師／8	<u>陳婉倩女士</u>

房屋署：

高級建築師（15）	<u>李少聰先生</u>
建築師（T210）	<u>陳穎詩女士</u>
土木工程師（16）	<u>羅浩然先生</u>
規劃師（14）	<u>陳慧儀女士</u>

艾奕康有限公司：

項目總監	<u>何智聰先生</u>
項目副經理	<u>羅健華先生</u>
首席工程師	<u>黃耀星先生</u>
項目工程師	<u>郭靜文女士</u>
環境顧問	<u>王慧潔女士</u>

3. 土拓署薛鳳聲先生、林宗建先生及房屋署李少聰先生簡介文件。

4. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 查詢土拓署及房屋署是否已就擬議房屋發展計劃諮詢屏山鄉鄉事委員會。如否，建議有關部門充分諮詢鄉事委員會以收集不同持份者的意見；

(2) 由於現設於天慈路的巴士廠將會改作其他土地用途，查詢擬增設的公共運輸交匯處是否將會用作巴士停泊還是臨時巴士廠用途。另外，委員亦查詢將於擬議屋苑附近增設的巴士路線；

(3) 希望署方提供簡報文件以便委員向區內居民進行解說；

（會後補註：土拓署及房屋署已於會後將簡報文件交予秘書處，秘書處已於 2024 年 3 月 4 日將簡報文件分發予委員。）

(4) 有見擬議房屋發展計劃鄰近天慈路，查詢署方會否考慮於靠近天慈路的位置加建隔音屏障以減低對居民的影響；

(5) 認為擬議的停車場設施並不足以紓緩區內泊車位不足的問題；

(6) 認為現時朗天路（向九龍方向）的交通已經非常擠塞，擔心單以擴闊唐人新村交匯處連接路並不足以應付隨項目落成後帶來的新增人口；

(7) 查詢署方會否與元朗南發展項目工程單位協調於唐人新村交匯處的道路改善工程安排，以減少因封路而對道路使用者的影響；

(8) 查詢署方在規劃朗天路道路改善工程時有否將朗邊房屋發展項目及天水圍巴士廠改建為私營房屋項目帶來的額外人口列入考慮。委員認為署方需審慎評估有關改善措施能否有效地疏導區內各個住宅發展項目帶來的額外交通流量；

(9) 查詢屋苑內零售商店的安排，包括署方會否考慮興建街市及商場。由於擬議房屋計劃與區內的大型屋苑有一段距離，未能共用生活設施，建議署方慎重規劃區內生活配套，以滿足居民的生活所需，亦可增加區內的就業機會；

(10) 查詢擬議房屋計劃內長者服務、復康服務等社會福利設施的數量和種類；

- (11) 過往有部分屋苑會因綠化地帶比例過高而引致蚊患問題，委員查詢擬議房屋計劃的綠化地帶比例；
- (12) 欣悉項目將延伸現有行人天橋以連接天華路／天慈路，以減少地面行人路擠迫的情況，委員亦查詢有關行人天橋會否設置升降機；
- (13) 希望署方能加快工程進度，以縮短公屋申請者的輪候時間；
- (14) 建議署方於設計單位時可參考發展局及規劃署公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》，透過改善市民的居住空間，從而鼓勵生育、支援居家安老及吸引人才；
- (15) 建議署方參考內地城市做法，於屋苑添置公共智能櫃以便居民提取貨品及外送；及
- (16) 認為擬議房屋發展計劃的行車道只能連接天華路／天慈路較為單一，容易造成交通擠塞，建議署方考慮加設連接路以連接鄰近其他道路。另外，由於擬議房屋計劃將設定於主水平基準以上約 6.5 米至約 8.5 米，委員查詢署方有否就工程可能引致毗鄰鄉郊地區水浸作出風險評估。

5. 土拓署薛鳳聲先生及林宗建先生的綜合回應如下：

- (1) 有關委員對朗天路北行線（水邊圍交匯處以南）的交通關注，署方提及朗邊房屋發展項目會將朗天路北行行車線由雙線擴闊至三線，署方相信待上述交通改善工程竣工後，擬議房屋發展計劃所帶來的新增人口不會對該路段交通造成不可接受的影響；
- (2) 署方會將一段位於唐人新村交匯處的連接路（朗天路南行至元朗公路東行行車線的支路）由單線擴闊至雙線。署方會妥善協調擬議房屋發展計劃及元朗南發展項目相關工程的推行，令工程對鄰近居民的影響減至最低。另外，署方亦已於擬議房屋發展計劃的交通及運輸影響評估中諮詢運輸署的意見；

- (3) 擬議房屋發展計劃包括一個新建的公共運輸交匯處，將提供巴士上落客處，而擬議新連接路亦有預留路邊的士停車灣。而有關此項目附近巴士路線的規劃，運輸署會因應公營房屋落成進度及入伙時間表，適時與公共運輸服務營辦商研究相關的服務調整，以配合新增人口對公共運輸服務的需求；
- (4) 根據排水影響評估的建議，署方會為此項目興建雨水排放系統。在實施擬議工程後，擬議房屋發展計劃不會對現有排水系統造成不可接受的影響，亦不會增加鄰近地區的水浸風險；
- (5) 署方已安排於 3 月內就擬議房屋發展計劃諮詢屏山鄉鄉事委員會的意見；

（會後備註：土拓署已於 2024 年 3 月 22 日諮詢屏山鄉鄉事委員會。）

- (6) 署方已根據環保署的準則進行初步環境評估，包括現有天慈路及新建連接路對此項目的噪音影響，經評估後顧問公司建議實施若干噪音緩解措施，其中不包括建造路邊隔音屏障；
- (7) 由於與此項目相鄰的朗天路及天慈路都是車速較快的公路，於路段中間增添出入口需加建較長的連接行車線以確保道路安全。而顧問公司亦因工程難度及道路安全的考量而不建議在朗天路及天慈路路段中間再增添出入口；及
- (8) 項目計劃興建的行人天橋將配置升降機。

6. 房屋署李少聰先生的綜合回應如下：

- (1) 就社福設施而言，社會福利署（社署）會就房屋發展內的社會福利服務需求釐定一系列社福設施供房屋署參考。惟因項目距離完工期仍有一段時間，署方尚未敲定社福設施的完整清單，並會與社署保持緊密聯繫；

- (2) 擬議房屋發展計劃預計將提供接近 7 000 平方米的零售設施。而考慮到項目地點鄰近鄉郊，署方會研究設施的設計可如何與鄉村環境互相配合；
- (3) 署方初步計劃興建一個街市以滿足邨內居民的需要，並會按最終屋邨人口及鄰近零售設施再決定街市的設施和面積；
- (4) 署方會參考《香港規劃標準與準則》及諮詢相關政府部門，以在項目內制定合適的泊車設施；
- (5) 由於擬議房屋發展計劃鄰近鄉郊，署方擬於項目內提供不少於 20%的綠化覆蓋率，並以 30%為目標，以配合社區環境；及
- (6) 就單位面積的考量，署方在研究興建面積較大的單位以提供較寬敞的居住環境的同時，亦需留意公屋輪候冊人數，以考慮社會整體住屋需要以作考量。

7. 艾奕康有限公司羅健華先生表示，項目的交通及運輸影響評估已考慮區內其他發展項目的數據以評估未來的交通狀況，包括朗邊、橫洲第一期以及洪水橋公營房屋發展項目。

8. 主席總結，委員支持有關項目，並請署方需就項目充分諮詢有關鄉事委員會，及備悉委員提出的意見。

#### 委員提問：

第二項：司徒駿軒議員、馬淑燕議員、蘇淵議員、湯德駿議員、林偉明議員、黃煒鈴議員、徐君紹議員及賴玥均議員建議討論「元朗的公共屋邨管理事宜」

(房委會文件第 2/2024 號)

9. 主席請委員參閱第 2 號文件，並歡迎以下房屋署代表出席會議：

高級房屋事務經理／屯門及元朗二

楊軍先生

物業服務經理／物業服務（屯門及元朗）一

鄧傑行先生

房屋事務經理／元朗五

樊綺樂女士

10. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 自互助委員會及屋邨管理諮詢委員會解散後，居民及持分者較難就屋邨管理事宜表達意見，而模式亦較單向，建議署方增加途徑以收集居民及持份者的意見，改善屋邨管理；
- (2) 建議署方加強與區議員溝通，以收集居民就屋邨管理的意見，並查詢署方在收集意見後會否對物業管理公司（物管公司）的評分作出相應調整；
- (3) 就評分機制，委員查詢由房屋署及租戶就物管公司的表現評分的比例，以及租戶於獨立調查公司接受抽樣訪問的方式。另一方面，委員亦查詢署方對表現評分不理想的物管公司的跟進行動；
- (4) 建議署方提高表現評分的透明度，並考慮納入區議員及關愛隊就物管公司的評分；
- (5) 為鼓勵物管公司提升服務水平，建議署方在標書評核時加入加分機制；
- (6) 查詢署方對物管公司進行的檢查是否屬突擊性質；
- (7) 查詢現時空置的互助委員會單位用途，並查詢署方提及預留部分空置單位供非牟利團體使用的具體使用情況。為善用土地資源，委員建議署方可考慮將空置單位以短租形式租予區議員、非牟利團體及居民；
- (10) 查詢署方有否監察非住宅單位租戶的使用率，以評估租戶有否經常丟空單位，造成浪費；及
- (11) 查詢都市固體廢物設施房的用途。



11. 房屋署楊 軍先生及鄧傑行先生的綜合回應如下：

- (1) 自互助委員會解散後，房屋委員會（房委會）已擴大傳統及電子方式溝通途徑，以加強與租戶的溝通，包括在住宅地下大堂擺放意見箱、在通告上展示二維碼和超連結，亦會透過電子媒介，例如房屋資訊頻道和社交媒體平台（包括 Facebook、Instagram 和 YouTube 頻道），並擴大「房署資訊通」流動應用程式的使用範圍，直接收集公屋租戶對屋邨管理事務的意見。公屋租戶亦可繼續透過親身前往屋邨辦事處、經電話熱線或電郵，與房屋署職員交流屋邨管理事務及對物管公司工作表現的意見；
- (2) 現時元朗區的前互助委員會辦事處用作關愛隊辦事處、固體廢物設施房、供屋邨內部使用及環境保護署委聘團體設立回收便利點。空置單位並非只預留作福利租賃，房屋署會因應情況把單位作適當用途。如有關空置辦事處最終改作福利用途，房屋署亦須因應相關法例及規定、技術可行性，及個別屋邨的實際情況，按機制將相關資料上載至房委會網頁，公開讓有意租用的合資格非政府機構提出申請；
- (3) 固體廢物設施房的用途包括儲存指定垃圾袋、回收工作所需的物料（例如備用的新回收桶），及宣傳物品等；
- (4) 署方一直有監察非住宅單位租戶的使用率；
- (5) 署方與區議員及關愛隊一直保持溝通和交流，並會將議員及關愛隊就物管公司的意見適當地反映於評分中；
- (6) 署方會每月與物管公司進行會議及突擊巡查。物管公司的表現評分準則如下：
  - (一) 租務安排、清潔及保安管理表現佔 45%；
  - (二) 突擊檢查、整體能力、危機管理和總部支援佔 25%；

(三)由租戶接受獨立調查公司每季抽樣訪問所得的評分佔 30%；

- (7) 物管公司如因表現欠佳而扣分，將影響物管公司的技術評分。被扣分的物管公司有機會因未能達到招標要求而在日後的招標工作中不獲考慮其投標書；
- (8) 物管公司如在三年內因違反一份或多份服務合約而被合共扣三分以上，或干犯刑事罪行，有關物管公司或會被從物管公司名冊中除名。在表揚物管公司方面，署方每年均設有「屋邨管理承辦商大獎」以嘉許過往表現良好的物管公司，以作鼓勵。另外，分數較高的物管公司在下一次投標時會獲優先考慮；及
- (9) 對物管公司的檢查有突擊及預約兩種。

12. 主席總結，希望房屋署積極考慮委員提出的意見，以提升屋邨管理的質素。

**第三項：賴玥均議員、馬淑燕議員及馮振榮議員建議討論「改善元朗區公屋內設施及優化管理事宜」  
(房委會文件第 3／2024 號)**

---

13. 主席請委員參閱第 3 號文件。

14. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 為鼓勵市民多做運動，建議署方更換屋邨內破舊的公共康樂設施；
- (2) 接獲低層居民反映喉管問題，指有鹹水濺入屋內。建議署方考慮為出現喉管老化問題的屋邨單位進行喉管更換工程；
- (3) 在屋邨管理諮詢委員會解散後，建議署方考慮增設更多溝通渠道，讓區議員或居民能更有效及直接地向署方及物管公司反映屋邨管理問題；另一方面，委員建議署方考慮設立機制以加快

進行地區設施更新工程，以期解決居民需要；

- (4) 查詢可供市民及區議員反映屋邨內需要進行更新工程的設施的渠道；
- (5) 建議署方於大廈樓層增設吹風機，以避免潮濕天氣造成地板濕滑，發生意外；及
- (6) 讚揚房屋署天瑞邨辦事處處理個案迅速。

15. 房屋署楊軍先生及樊綺樂女士的綜合回應如下：

- (1) 署方暫時未有計劃全面更換乒乓球石桌至纖維桌，各屋邨辦事處會按個別情況考慮，如有老化或損壞的設施會進行更換。如相關設施位於屋邨的公用地方，屋邨辦事處須事先諮詢相關持份者（例如領展）的同意。署方會定期就屋邨內的設施進行視察，部分老化設施將按需要陸續安排更換；
- (2) 署方未有計劃於屋邨大廈樓層增設抽濕機，而大廈地下大堂有鋪設地毯以避免因天氣潮濕而發生意外。另外亦有安排清潔公司增加拖地次數；
- (3) 署方有進行定期的屋邨單位保養和維修工作。如住戶通知辦事處喉管有損壞，署方會立即安排工程組檢查及安排維修。而住戶單位內的水廂前設有獨立的鹹水掣，當工程進行時，維修人員會先關上鹹水掣。如單位內的鹹水掣需要維修或更換，維修人員亦可關上樓層的分閘掣。除部分工程可能因需要搭棚輔助而需要較長維修時間，一般工程基本上在數個工作天內可以完成維修；及
- (4) 就派發私煙單張問題，署方已加強前線保安人員的培訓、於大廈入口張貼通告及海報以及定期更改大廈大堂密碼以免密碼外洩。另外，署方亦邀請衛生署控煙酒辦公室到屋邨進行宣傳推廣，並安排警方提供防止罪案的簡介會給保安員。

16. 主席總結，希望房屋署積極考慮委員意見，進一步提升屋邨物業管理措施，以解決居民所需。

第四項： 其他事項

第五項： 下次會議日期

---

17. 主席表示 2024 年第二次房委會會議將於 2024 年 4 月 19 日下午 2 時 30 分在元朗區議會會議廳舉行。

18. 餘無別事，會議於下午 4 時 25 分結束。

元朗區議會秘書處

2024 年 4 月