

元朗區議會房屋委員會
2025 年第三次會議記錄

日期：2025 年 6 月 27 日（星期五）

時間：下午 2 時 30 分至下午 4 時 35 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
賴玟均議員
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

鄧善恒議員
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

魏瑞光先生 房屋署總結構工程師（3）
何坤浩先生 房屋署高級結構工程師（5）
邱夢麗女士 房屋署高級結構工程師（17）
曹思敏女士 房屋署建築師（T212）
方蘊蘊女士 房屋署建築師（79）
黃柏豪先生 房屋署規劃師（27）
歐陽可淳先生 房屋署土木工程師（8）
關暉鐸先生 土木工程拓展署工程師／16（西）
張浩文先生 地政總署行政助理／地政（元朗地政處）

議程第二及第三項

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

* * * * *

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 年第三次會議。

2. 他亦歡迎鄧善恒議員列席會議。

第一項：通過房屋委員會 2025 年 4 月 25 日舉行的 2025 年第二次會議記錄

3. 委員一致通過房委會 2025 年 4 月 25 日舉行的 2025 年第二次會議記錄。

討論事項：

第二項：洪水橋／厦村新發展區公營房屋發展計劃
(房委會文件第 10／2025 號)

4. 主席請委員參閱第 10 號文件，並歡迎以下部門代表出席會議：

房屋署：

總結構工程師（3）	<u>魏瑞光先生</u>
高級結構工程師（5）	<u>何坤浩先生</u>
高級結構工程師（17）	<u>邱夢麗女士</u>
建築師（T212）	<u>曹思敏女士</u>
建築師（79）	<u>方蘊蘊女士</u>
規劃師（27）	<u>黃柏豪先生</u>
土木工程師（8）	<u>歐陽可淳先生</u>

土木工程拓展署（土拓署）：

工程師／16（西）	<u>關暉鏘先生</u>
-----------	--------------

地政總署：

行政助理／地政（元朗地政處）	<u>張浩文先生</u>
----------------	--------------

5. 房屋署魏瑞光先生簡介文件。

6. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 支持擬議房屋發展計劃為區內提供更多公營房屋單位，以解決基層市民殷切的住屋需求；

- (2) 關注有關計劃的交通及配套能否應付新建房屋為區內帶來的人口增長，希望署方以「基建先行」的原則，在有關計劃周邊先規劃好交通道路，以及排污設施，以免人口增長為區內帶來更大的負荷；
- (3) 查詢計劃中除了擬建港鐵洪水橋站外，有否計劃興建主要公路通往市區，以疏導交通及方便市民出行；
- (4) 查詢新發展區的道路是否連接至朗天路公共交通交匯處，擔心對該處交通造成負擔；
- (5) 有關計劃收回的土地部份屬於棕地作業，例如屏山及厦村內的倉庫，查詢政府如何向合資格人士提供協助，以重置作業；
- (6) 期望洪水橋／厦村新發展區為區內帶來更多就業機會，以助區內市民原區就業，減省市民交通往來時間，同時有助減輕區內的交通負荷；
- (7) 由於計劃中地盤編號 4-3、4-4、4-5 及 4-6 附近為原居民認可殯葬區，建議署方考慮與獲派公屋單位人士簽訂協議書並加以提醒，表明有關人士在入住前已知悉獲派單位附近為殯葬區，以避免出現鄰近居民對殯葬區反對的聲音；
- (8) 查詢計劃中地盤編號 5-16 及 5-17 附近會否興建行天橋連接港鐵天水圍站，以便居民出行；
- (9) 建議靠近擬建洪水橋站的地盤編號 4-3、4-4、4-5 及 4-6 在最後一期落成，以避免洪水橋站落成初期在繁忙時間出現人潮擠擁；
- (10) 查詢擬建公營房屋內會否興建地下單車停車位，為區內提供更多單車泊車位，以及提倡「綠色出行」的概念；

- (11) 期望擬建公營房屋內的社區設施在居民入住前已經規劃好，以滿足市民日常需要；
- (12) 查詢署方如何緩解有關計劃對附近鄉村居民造成的屏風效應；
- (13) 查詢 L9 道路的最新工程進展；
- (14) 天水圍區內的公營房屋規劃一向被評為過於密集，查詢有關計劃落成後公營及私人房屋的比例為何，又會否對公私營房屋的土地分配作出調整；
- (15) 查詢計劃中地盤編號 4-3、4-4、4-5 及 4-6 附近的空地有沒有興建私人樓宇的計劃；
- (16) 計劃中的部份樓宇座向（尤其地盤編號 4-22 及 4-28）鄰近主要幹道及鐵路站或會對居民造成噪音，查詢署方有否計劃在公路及鐵路旁加裝隔音屏障，以減少對居民的影響；
- (17) 地盤編號 4-24 的樓宇將座落元朗及屯門之間，查詢該地盤的樓宇將納入哪一區的管轄範圍；
- (18) 建議署方就計劃預先諮詢及聆聽鄉事委員會的意見及訴求，特別將受工程影響的屏山鄉及厦村鄉；
- (19) 查詢地盤編號 4-5 及 5-17 附近的商業用地的用途及落成時間；及
- (20) 建議研究港鐵屯門站開設支線連接荃灣，以作分流。

7. 房屋署魏瑞光先生綜合回應如下：

- (1) 感謝委員對本計劃的支持；

- (2) 洪水橋／厦村新發展區將規劃成為一個匯聚居住、就業及營商的新市鎮，預計大約有 23 萬人口居住；
- (3) 根據<<北部都會區行動綱領>>，港深西部鐵路（香港段）將連接洪水橋／厦村新發展區與深圳前海。新發展區將與前海合作區及南山區在金融、專業服務、物流服務等領域開展合作，深化高端經濟合作。新發展區將轉型成為一個「現代服務業中心」，成為經常往返港深兩地人才的樞紐；
- (4) 預計新發展區中的商業、工業、社區發展可為區內帶來約 15 萬個就業機會，相信可助本區居民原區就業，亦有助減輕區內及對外的交通負荷；
- (5) 在計劃的區內交通規劃方面，計劃中規劃了三條主要幹道，第一條主線是由藍地連接港深西部公路的高速公路，第二條是連接洪天路的道路，而第三條是連接朗天路的道路。相信計劃中的擬建道路能夠疏導區內的交通。此外，藍地至唐人新村的道路擴闊工程亦有助紓緩區內幹道的壓力；
- (6) 就新發展區對外的交通規劃，擬建的十一號幹線將由藍地途經掃管笏、大欖涌至北大嶼山，以平衡新界西北往返市區主要幹道的交通需求。；
- (7) 擬建的洪水橋站預計於 2030 年落成，將早於擬建公營房屋計劃落成；
- (8) 新發展區內除擬建的公營房屋，亦有私營房屋發展；
- (9) 本計劃的公營房屋將分階段進行及落成，地盤編號 5-16 及 5-17 的公營房屋會首先展開工程，爭取盡快落成；
- (10) 土拓署擬在地盤編號 5-17 附近興建架空行人天橋橫跨洪天路，再經由其他私人發展項目，連接港鐵天水圍站，行人天橋亦可以連接到地面行人路，行人可以直接步行去到港

鐵天水圍站；

- (11) 除現有港鐵天水圍站附近的公共運輸交匯處，政府亦會在區內建設其他政府、社區、醫療及教育設施；
- (12) 署方會嘗試內部協調，向將來獲派鄰近殯葬區單位的人士作出溝通，以助他們了解及尊重原居民的文化習俗；
- (13) 相信港鐵公司會密切監察各鐵路線的列車服務，按區內新增乘客量的變化及實際的情況，適時靈活地調整列車的服務；
- (14) 署方據悉相關部門已就新發展區的污水收集、處理及排污系統進行了技術評估，有待進一步落實；
- (15) 署方會將委員就計劃牽涉到元朗及屯門管轄區的意見向有關政策局轉達；
- (16) 根據已採納的《洪水橋及厦村發展大綱圖編號 D/HSK/2》，洪水橋／厦村新發展區公私營房屋的新建住宅單位比例為 55:45；
- (17) 香港房屋委員會參照《香港規劃標準與準則》(《準則》)，並諮詢不同政府部門意見，以規劃公營房屋內的附屬設施。
- (18) 署方在樓宇設計時會將樓宇之間間距納入考慮因素，同時亦會進行通風測試，以緩解屏風效應，以及減少對附近鄉村的影響；
- (19) 署方會責成承建商履行合約上的要求，在施工期間將對附近鄉村居民的影響減至最低；及
- (20) 署方在房屋計劃的詳細設計上將會落實更多細節，例如在受影響的擬建住宅加設建築鰭片、隔音陽台或隔音窗，以降低四周環境對居民造成噪音的影響。署方亦會責成承建商

確保在工程期間符合《噪音管制條例》。

8. 土拓署關暉鏘先生綜合回應如下：

- (1) 土拓署就洪水橋／厦村新發展區的第二期發展工程已在 2024 年 6 月陸續展開，工程包括道路、排水、污水收集、供水系統等以支援洪水橋／厦村新發展區的第二期發展的需要；
- (2) 土拓署第二期發展的工程項目中，團隊的公共關係小組會積極與區議員溝通；
- (3) 第二期的發展工程將在 2030 年大致完成；及
- (4) L9 道路工程已展開，道路週邊的土地將來會用作商業用途。

9. 主席總結，房委會支持公營房屋的計劃，為區內提供大量公屋單位，以解決市民的住屋需求。房委會同時關注新建房屋附近的配套設施，故請相關部門備悉委員意見，在發展房屋計劃時一併考慮。同時，他亦請房屋署及土拓署關注擬建房屋附近的原居民殯葬區及 L9 道路的發展，在發展公營房屋及保障原居民權益之間取得平衡。

第三項：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：『元朗區公共屋邨座椅設施安全與功能優化』提案」
(房委會文件第 11／2025 號)

10. 主席請委員參閱第 11 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（5）李玉娟女士及房屋署副房屋事務經理／天瑞邨陳碧君女士出席會議。

11. 經討論後，委員的意見摘錄如下：

- (1) 查詢區內各屋邨的戶外座椅設計款式不同的原因；
- (2) 查詢更換戶外座椅的準則；
- (3) 關注天水圍北屋邨內的戶外座椅出現日久失修的情況，建議署方作出跟進；
- (4) 有屋邨較舊式的戶外座椅上蓋為通孔設計，建議署方考慮更換；
- (5) 表示有屋邨內的戶外座椅未有配置遮陽上蓋，建議署方在符合面積及地積比率的情況下加建上蓋，以助居民乘涼；如因面積及地積比率的限制下未能在戶外座椅上加建遮陽上蓋，建議署方日後考慮在大樹下設置座椅；
- (6) 建議署方向有關部門就面積及地積比率的限制申請豁免，以在舊式的戶外座椅上加建遮陽上蓋；及
- (7) 有委員分享向天悅邨屋邨辦事處就更換或增設邨內公共設施提出建議的經驗，讚揚署方積極跟進。

12. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 署方在遵守有關建築物條例的同時，亦會設法滿足居民的需求，在戶外座椅加建遮陽上蓋；
- (2) 房屋局正推行「幸福先行・預試計劃」，以改善公共空間、設施及環境，以增加居民的歸屬感，當中包括在戶外座椅加建遮陽上蓋。局方的設計團隊會向「幸福先行」預試屋邨居民收集意見，將其合適的建議應用於改善邨內的公共空間考慮當中，繼而適時推展到其他屋邨；

- (3) 現時屋邨內的戶外座椅採購由屋邨辦事處綜合考慮設施的適用性、耐用程度及成本效益等多項因素，並參考個別屋邨的實際情況、居民及地方人士的意見而定，署方沒有就戶外座椅款式作出劃一的規定或標準設計；
- (4) 屋邨辦事處職員及保安人員日常會在邨內就公共設施進行巡查，如發現座椅有安全問題，會即時圍封，並作出維修或更換；及
- (5) 歡迎委員任何時候向屋邨辦事處提出更換屋邨內殘舊或損壞的座椅，或新增的座椅建議。

13. 主席總結，請房屋署備悉委員的意見，並建議在區內各屋邨就戶外座椅進行一次安全巡查，向房委會匯報。

（會後補註：房屋署已於 2025 年 7 月 25 日向房委會提供元朗區公共屋邨戶外座椅安全巡查報告。）

第四項：湯德駿議員、蘇淵議員、司徒駿軒議員、徐君紹議員、賴玥均議員、林偉明議員、馬淑燕議員及黃煒鈴議員建議討論「關注及建議討論『天瑞邨升降機更換』事宜」（房委會文件第 12／2025 號）

14. 主席請委員參閱第 12 號文件，以及房屋署的書面回覆。

15. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 查詢署方正試行的「局部升降機現代化工程」（「局部工程」）如何縮短工程時間；
- (2) 查詢天瑞（一）邨現時「升降機全面現代化工程」（「全面工程」）的進度，以及工程有否縮短工程時間的空間；
- (3) 建議署方計劃完善的應變措施，以應對當全幢樓宇的升降機突發性暫停服務時對居民的協助；

- (4) 查詢「全面工程」的流程，以便向市民闡釋；及
- (5) 讚揚水邊圍邨的屋邨辦事處過往在發生突發事件時，會主動聯絡區議員查詢有否求助個案需要協助。

16. 房屋署李玉娟女士及楊軍先生的綜合回應如下：

- (1) 試行的「局部工程」中只會更換升降機的部份部件，例如機動裝置、控制器或安全裝置等，由於只涉及少部份的工程，工程時間由「全面工程」的十個半月縮短至五個月。署方目前正在柴灣區興華二邨進行試行，並會審視工程的成效，再考慮推行到其他屋邨；
- (2) 由於天瑞（一）邨的工程已按原定時間表展開，署方會密切監察承辦商的進度，以期在原定時間內完成工程，減低對居民的影響；
- (3) 「全面工程」一般會視察井道的情況，例如檢查井道石屎剝落的情況，以及機箱軌道異常情況，再考慮更換升降機部件；
- (4) 如「全面工程」遇上升降機例行檢查以致同樓層的升降機均暫停服務，署方會預早通知居民以便他們安排時間出入。而例行檢查一般需時少於一小時，以將影響居民的時間縮至最短；屋邨辦事處亦會提供樓梯機以供有緊急需要的輪椅使用者、長者及行動不便的住戶到達最近樓層轉乘升降機；
- (5) 署方亦有定期向保安員提供樓梯機使用培訓，以助他們在突發情況出現時迅速用樓梯機協助行動不便的居民上落；

17. 主席總結，請房屋署備悉委員的意見。

第七項：其他事項

第八項：下次會議日期

18. 主席表示，2025 年第四次元朗區議會房屋委員會會議將於 2025 年 8 月 29 日下午 2 時 30 分在元朗區議會會議廳舉行。

19. 餘無別事，會議於下午 4 時 35 分結束。

元朗區議會秘書處

2025 年 8 月