

元朗區議會房屋委員會
2025 年第五次會議記錄

日 期： 2025 年 10 月 31 日（星期五）

時 間： 下午 2 時 30 分至下午 3 時 10 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： 黃翠穎女士

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）

李玉娟女士

房屋署房屋事務經理／元朗五

議程第三項

周穎雯女士
梁智喬先生

領展資產管理有限公司公共事務高級經理
領展資產管理有限公司公共事務助理經理

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（房委會）2025 年第五次會議。

第一項：通過房屋委員會 2025 年 8 月 29 日舉行的 2025 年第四次會議記錄

2. 委員一致通過房委會 2025 年 8 月 29 日舉行的 2025 年第四次會議記錄。

委員提問：

**第二項：姚國威議員及劉桂容議員建議討論「探討『聯廈聯管』試驗計劃於元朗區推行的可行性」
（房委會文件第 16／2025 號）**

3. 主席請委員參閱第 16 號文件和民政事務總署的書面回覆。

4. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員認為民政事務總署推出的「聯廈聯管」試驗計劃（試驗計劃）初獲成果，能有效改善「三無大廈」的樓宇管理狀況，並查詢實施「聯廈聯管」所需取得同意的業主比率，以及若遇業主移民或不欲回覆以致無法獲取所需同意數目的應對方案；
- (2) 指出「三無大廈」時有出現業主拖欠管理費用等管理問題，認為「聯廈聯管」能為大廈管理問題提供系統化解決方案；

- (3) 查詢將試驗計劃推展至元朗區的可行性和相關執行細節，包括選擇參與大廈的準則，以及政府對「三無大廈」委任管理公司或成立業主立案法團所提供的支援等；及
- (4) 查詢政府會否撥款資助參與試驗計劃的大廈，使「聯廈聯管」機制得以發揮最大果效。

5. 民政處柯麗琴女士的綜合回應如下：

- (1) 試驗計劃目前在四個地區進行。就是否擴展至其他地區等進一步安排，需待民政事務總署於試驗計劃結束並完成檢討後，再作公佈；
- (2) 在支援「三無大廈」業主方面，民政事務總署於 2024 年 7 月至 2027 年 7 月在各區推行「大廈管理專業顧問服務計劃」(服務計劃)，委任有經驗的地區團體聯同物業管理公司，為「三無大廈」業主免費提供專業意見和協助成立業主立案法團；及
- (3) 於 2024 年，元朗區有 32 棟三無大廈被納入服務計劃內。截至本年 9 月，有 25 棟樓宇已完成初步評估，其中已成功協助兩棟大廈（涉及共三張大廈公契）成立共三個業主立案法團。署方亦透過服務計劃招募了 17 名居民擔任聯絡大使。元朗民政事務處會繼續與服務計劃的負責機構保持聯繫，以期協助更多區內的「三無大廈」成立業主立案法團。

6. 主席總結，期望委員協助向居民推廣「聯廈聯管」的理念及爭取支持，以完善地區治理工作。

第三項：黃穎灝議員、譚德開議員、王曉山議員及林宗賢議員建議討論
「風暴樺加沙期間頌富商場停車場安排混亂的議題」
(房委會文件第 17/2025 號)

7. 主席請委員參閱第 17 號文件，以及領展資產管理有限公司(領展)的書面回覆，並歡迎領展公共事務高級經理周穎雯女士及公共事務助理經理梁智喬先生出席會議。

8. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 指出早前超強颱風樺加沙吹襲香港期間，頌富商場停車場有大量時租車輛駛入及佔用月租車位，以致月租車位用戶無法進入停車場。委員促請領展檢視在惡劣天氣情況下的車輛進場安排，以優化車場管理；
- (2) 委員認為領展的停車場收費與其服務水平存有落差，促請領展提升其物業管理質素，並確保在場地預留充足車位，供月租車位用戶使用；
- (3) 就領展轄下停車場的充電車位收費，委員查詢假如車主在有關充電時間完結後未能及時拔取充電線，領展是否會向車主收取額外費用；
- (4) 建議領展採取適當措施，避免落貨區及充電車位被長期甚或逾時佔用；
- (5) 建議領展檢討現行停車場管理策略，優化泊車位的使用，向停車場使用者提供更清晰的泊車指引；及
- (6) 留意到區內領展轄下停車場已採用智能管理系統。為優化車流管理，委員建議領展持續檢視系統，因應月租車輛及短暫停留車輛(如時租車輛、持特許泊車證的車輛等)的需要作出調節。

9. 領展周穎雯女士的綜合回應如下：

- (1) 領展將檢討並優化停車場的管理流程，以避免在颱風期間再次出現上述情況；
- (2) 領展將加強與月租車主的溝通機制，並考慮採取不同措施，例如在繁忙時段以障礙物預留固定月租泊位，以及增派員工在場協助車主；及
- (3) 會提醒電動車充電服務供應商，須確保收費及條款清晰。

10. 主席總結，請領展備悉委員就其停車場管理措施所提出的意見。

第四項：其他事項

第五項：下次會議日期

11. 主席表示，2025年第六次元朗區議會房屋委員會會議將於2025年12月19日下午2時30分在元朗區議會會議廳舉行。

12. 餘無別事，會議於下午3時10分結束。

元朗區議會秘書處

2025年12月