

元朗區議會房屋委員會
2025年第六次會議記錄

日期：2025年12月19日（星期五）

時間：下午2時30分至下午4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
賴玥均議員
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：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）
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、第四及第五項

李玉娟女士 房屋署房屋事務經理／元朗五

議程第三項

方志穎先生 房屋署屋宇保養測量師／元朗一

布奇偉先生 房屋署屋宇保養測量師／策略項目二

蔡鎧棋女士 顧問公司（Architecture Commons Limited）項目
管理主管

議程第四項及第五項

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年第六次會議。

第一項：通過房屋委員會 2025 年 10 月 31 日舉行的 2025 年第五次會議記錄

2. 委員一致通過房委會 2025 年 10 月 31 日舉行的 2025 年第五次會議記錄。

討論事項：

第二項：加強宣傳「富戶政策」及申報安排 （房委會文件第 18／2025 號）

3. 主席請委員參閱第 18 號文件，並歡迎房屋署房屋事務經理／元朗五李玉娟女士出席會議。

4. 房屋署李玉娟女士簡介文件。

5. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 查詢公屋住戶會否因在內地持有物業而被要求交回其公屋單位，並關注住戶在申報過程中或難以就其於內地持有的農地及土地等資產取得準確估值；
- (2) 就於租住公屋期間曾持有香港私人物業，但其後已出售該私人物業的住戶，查詢署方會否向住戶追回租金差額，抑或會要求有關住戶遷出其公屋單位；
- (3) 就按照遺產分配安排而繼承私人物業的公屋住戶，查詢署方會否要求相關人士放棄繼承權益以保持其原有公屋資格；及
- (4) 留意到在「富戶政策」下，擁有香港住宅物業（包括可興建住宅的土地）的租戶家庭須遷出公屋單位。委員查該署方如何定義「可興建住宅的土地」。

6. 房屋署楊 軍先生和李玉娟女士的綜合回應如下：

- (1) 擁有香港住宅物業的公屋住戶，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷出其公屋單位。而擁有內地物業的公屋住戶則須為該物業作估值並納入家庭總資產，以作申報。如該內地物業為出租物業，所收租金亦須計算於家庭入息內；
- (2) 就租戶於申報時作虛假陳述的個案，署方會審視個案的情況而決定處理方法，包括追收租戶的少收租金差額及／或向有關租戶發出遷出通知書以收回有關單位；
- (3) 房屋署會與內地相關部門了解內地物業之估值。公屋租戶應如實申報其入息及資產，並在有需要時向署方提供有關資料以作核實；
- (4) 在定義有關土地是否屬「可興建住宅的土地」時，署方將以地政總署的土地資料為準；及

- (5) 香港房屋委員會轄下資助房屋小組已於 2025 年 3 月通過收緊「富戶政策」及理順部分執行細節。就公屋租戶擁有香港住宅物業的個案，若因法律運作如遺產承繼或離婚而獲得香港住宅物業權益，署方會給予租戶時間處理相關物業的權益，不會即時要求租戶遷出。

7. 主席總結，請委員協助宣傳「富戶政策」，並提醒公屋居民需要如實申報、及時更新戶籍、查核所有物業申報，以及把握政府鼓勵公屋富戶向上流動的措施，共同促進公屋資源的合理分配。

**第三項：袁敏兒議員建議討論「跟進元朗水邊圍邨幸福邨計劃進度」
(房委會文件第 19/2025 號)**

8. 主席請委員參閱第 19 號文件及房屋署的書面回覆，並歡迎以下代表出席會議：

房屋署屋宇保養測量師／元朗一	<u>方志穎先生</u>
房屋署屋宇保養測量師／策略項目二	<u>布奇偉先生</u>
顧問公司 (Architecture Commons Limited) 項目管理主管	<u>蔡鎧棋女士</u>

9. 就水邊圍邨「幸福先行·預試計劃」改善工程，委員查詢工程進度及預計完成日期。

10. 房屋署方志穎先生的綜合回應如下：

- (1) 整個改善工程計劃將分階段進行，首階段為設計部分及進行相關的可行性研究，對邨內不同設施展開概念設計及詳細設計工作。有關工作已陸續展開；及

- (2) 第一階段的改善工程（位於近疊水樓小廣場的流動服務區）已於 2025 年年中展開，預計於 2026 年第一季完成。其他部分將分段推進，並會先進行屋邨外圍的工程，其後再於內圍進行工程，以減少對居民的影響。整個改善工程預計於 2027 年年尾完成。

11. 主席總結，期望有關工程能如期於 2027 年完成，以優化設施及提升居民的生活質素。

第四項：司徒駿軒議員、林偉明議員、湯德駿議員、蘇淵議員、賴玥均議員、馬淑燕議員、梁業鵬議員及黃煒鈴議員建議討論「有關：元朗區樓宇的消防警報系統事宜」（房委會文件第 20／2025 號）

12. 主席請委員參閱第 20 號文件，以及房屋署、屋宇署和消防處的書面回覆，並歡迎房屋署副房屋事務經理／天瑞邨陳碧君女士出席會議。

13. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 查詢房屋署就公共屋邨消防設施的監管措施及檢查頻次，以及就舊式及私人樓宇消防設備的監管程序；
- (2) 針對未有在期限內按《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)遵辦消防指示的舊式樓宇及「三無大廈」，查詢消防處及屋宇署的跟進工作，並建議政府積極協助有關樓宇成立業主立案法團及執行消防改善工程；
- (3) 留意到消防梯台車因高度限制而未能觸及樓宇較高樓層，並查詢消防處的相應應對措施。有見及不少新式樓宇均採用高樓層設計（例如樓高逾 40 層的朗天苑），建議處方善用科技及無人機，協助處理發生在較高樓層的火警事故；

- (4) 建議政府加強防火宣傳工作，以提高居民的防火安全意識。委員認為現時在公共屋邨安排的防火演習次數較少，並建議房屋署和消防處安排在非上學及上班時段進行火警演習，以鼓勵更多居民參與演習；
- (5) 建議房屋署檢視現時公共屋邨周邊是否已設有足夠道路空間作消防通道，並於將來落成的屋邨之設計階段作充分考慮；及
- (6) 查詢由房屋署及外判管理公司管理的公共屋邨在執行消防相關指引方面是否採用統一做法，以及其他私人住宅大廈的相關安排。

14. 房屋署楊 軍先生和陳碧君女士綜合回應如下：

- (1) 署方轄下屋邨管理人員在進行日常例行巡查時，均會留意各項屋邨設備的狀況，包括消防設備、防煙門、救援及逃生通道、緊急車輛通道、消防泵房以及消防控制箱指示燈及信號等，以確保設備為良好備用狀態；
- (2) 為提高居民防火意識，署方已於屋邨範圍的升降機內張貼海報、於電子通告板上載有關提醒住戶消防意識的海報及短片、於公共範圍懸掛相關大型橫額，以及於社交媒體製作宣傳影片等，使公屋居民及商戶更易掌握防火知識；
- (3) 各個屋邨最少每兩年會安排一次屋邨火警演習，並邀請消防員到場講解消防知識，同時推動及招募屋邨居民參與「公屋防火安全大使」計劃，協助向屋邨居民傳遞消防安全訊息；
- (4) 署方會安排定期檢查與測試，確保警鐘系統維持正常運作。消防裝置只會在保養、檢查、改進或維修等必要情況下，由承辦商經正式申報程序提交消防裝置關閉通知書以通知消防處，方可關閉。任何未經申報或非法截斷消防裝置的行為，皆屬違法。而在保養、檢查、改進或維修等必要情況下，署方亦會因應消防處要求提供額外臨時消防裝備，例如手動控制警鐘鳴響及額外滅火筒；

- (5) 就朗天苑而言，署方一直依照現有法例及消防處守則提供相關消防設施。項目已於 2025 年 11 月與消防處完成驗收消防裝置及設備；
- (6) 房屋署轄下之公共屋邨（包括自行管理及由外判管理公司管理之屋邨）的消防指引操作相同，包括每天例行巡查消防設施及每星期重點巡查消防設施，並按照《消防條例》（第 95 章）安排註冊承辦商每 12 個月全面檢查所有消防設備，署方亦額外安排每半年作詳細檢查。租置屋邨與私人屋苑無異，公共設備由自身法團或管理公司管理；及
- (7) 在近日大埔火災事件後，署方已即時安排為元朗區所有屋邨警鐘系統進行額外檢查及測試，預計在 2025 年 12 月底完成。

15. 元朗民政事務處柯麗琴女士表示，民政事務總署透過定期舉辦大廈管理中央平台，為收到屋宇署或消防處發出之命令的業主立案法團及業主提供適切支援。署方亦會協助「三無大廈」成立業主立案法團，以便相關業主統籌維修工程。

16. 主席總結，由於委員就屋宇署及消防處的相關工作提出了不同查詢及意見，因此建議將是項議程於下一次房委會會議上續議，作進一步商討。

第五項： 賴玥均議員、馬淑燕議員、蘇淵議員、林偉明議員、湯德駿議員、司徒駿軒議員、徐君紹議員及馮振榮議員建議討論「有關屋邨／屋苑安全及滋擾事宜」（房委會文件第 21／2025 號）

17. 主席請委員參閱第 21 號文件，以及香港警務處和房屋署的書面回覆。

18. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 反映不時有外送員在公共屋邨範圍內使用電動車送遞外賣，對居民（尤其是長者及兒童）構成安全威脅。委員查詢房屋署針對違例使用電動車的執法安排；

- (2) 有見及現時電動車車主大多沒有就電動車的使用購買汽車保險，委員關注一旦發生交通事故時，受害人未必能獲得合理賠償，並查詢房屋署是否可以根據《佔用人法律責任條例》（第314章）勒令電動車車主向受害人作出賠償；
- (3) 建議房屋署參考內地的做法，在公共屋邨添置外賣櫃，以降低外送員在公共屋邨範圍使用電動車的動機；
- (4) 建議房屋署在公共屋邨內增設閉路電視，以監測違例使用電動車、亂拋煙頭等情況。如有需要，有關錄像紀錄或能協助相關執法部門的執法工作；及
- (5) 查詢房屋署是否有就屋邨管理向前線保安員提供充足指引，以處理日常屋邨管理問題。

19. 房屋署楊軍先生綜合回應如下：

- (1) 電動外賣車屬於電動可移動工具，符合《道路交通條例》中「汽車」的定義，因此現時必須領牌才可於道路或私家路上行駛；
- (2) 公共屋邨保安若在巡邏期間發現有外送員在屋邨範圍內使用電動可移動工具，會即時上前截停及作出勸喻。倘若有關人士已進入大廈並放置其電動可移動工具於公眾位置，保安員會在有關車輛張貼告示，以要求擁有者儘快移走該工具。考慮到外送員會在短時間內完成工作並取回有關工具，保安員會同時在旁等候，以確保有關人士已攜帶其電動可移動工具離開屋邨範圍。若有關人士拒絕合作，堅持駕駛其電動可移動工具離開，保安員會報警處理。若電動車沒有被移走，管理人員將根據法例檢收有關物品；
- (3) 若使用電動可移動工具的情況持續，署方會將相關資料，例如時間及地點通報警方，以便警方派員前往屋邨執法；

- (4) 公共屋邨單位如被證實用作非住宅用途，即屬違反租約條款，署方會向有關租戶發出遷出通知書，終止其租約；
- (5) 若任何人士於公共屋邨範圍受傷而提出索償，署方將轉交保險公司委託的公證行跟進；
- (6) 屋邨管理扣分制的其中一項不當行為是「放置任何雜物、財物或物品在屋邨公眾地方（包括但不限於屋邨內任何建築物內外的公用地方），造成阻塞或妨礙清潔工作」，違者可被扣 7 分。屋邨管理人員會定時巡查，如發現有租戶將私人物品放置於公眾地方，會即場向租戶發出違例事項通知書，並視乎情況作出即時糾正，署方亦會其後按適當情況發出警告信或扣分通知書。當住戶於兩年內的有效分數累積至 16 分，其租約將會被終止；及
- (7) 署方會就每宗滋擾個案作出跟進及處理。如居民欲就個別個案提供進一步資料，歡迎居民與署方聯絡。

20. 主席總結，委員建議房屋署透過舉辦專題會議或工作坊，讓房屋署、委員及前線管理人員就屋邨管理事宜作進一步交流，以完善屋邨管理。

第六項：其他事項

第七項：下次會議日期

21. 主席表示，2026 年第一次元朗區議會房委會會議將於 2026 年 2 月 4 日下午 4 時 30 分在元朗區議會會議廳舉行。

22. 餘無別事，會議於下午 4 時 10 分結束。

元朗區議會秘書處

2026 年 1 月