

元朗區議會房屋委員會  
2026 年第一次會議記錄

日期：2026 年 2 月 4 日（星期三）

時間：下午 4 時 30 分至下午 5 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  
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：鄧宏濤先生 元朗民政事務處行政助理（區議會）3

列席者

劉詩雅女士 元朗民政事務處高級聯絡主任（1）  
楊軍先生 房屋署高級房屋事務經理／屯門及元朗二

### **議程第二項**

陳碧君女士 房屋署副房屋事務經理／天瑞邨  
嚴健偉先生 消防處元朗消防局局長  
張彧冕先生 屋宇署結構工程師／C3-1  
翁振威先生 屋宇署屋宇測量師／防火規格 20

### **議程第三項及第六項**

鍾健鳴先生 房屋署房屋事務經理／元朗五

### **議程第四項**

徐佩茵女士 房屋署副房屋事務經理／物業服務（屯門及元朗）一

### **議程第五項**

曾慶然先生 房屋署房屋事務經理／元朗一

\* \* \* \* \*

## **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2026年第一次會議。

## **第一項：通過房屋委員會2025年12月19日舉行的2025年第六次會議記錄**

---

2. 委員一致通過房屋委員會2025年12月19日舉行的2025年第六次會議記錄。

續議事項：

第二項： 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)

3. 主席請委員參閱第 20 號文件，並歡迎以下部門代表出席會議：

房屋署副房屋事務經理／天瑞邨	<u>陳碧君女士</u>
消防處元朗消防局局長	<u>嚴健偉先生</u>
屋宇署結構工程師／C3-1	<u>張彧冕先生</u>
屋宇署屋宇測量師／防火規格 20	<u>翁振威先生</u>

4. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 反映部分「三無大廈」業主或較難就加設公用設施事宜取得共識，查詢當局就「三無大廈」業主需遵從《消防（裝置及設備）規例》獲取「消防裝置及設備證書」（FS251）所提供的支援；
- (2) 有見及朗天苑樓高接近 50 層，而現時消防處使用的是 56 米（即約 17 至 20 層高）鋼梯車，關注有關設備是否足以應付發生於較高樓層的火警，以及處方相應的滅火策略；
- (3) 留意到近日曾發生因使用不符合標準的電器而引發的家居火警事故，查詢消防處相關的宣傳教育工作；
- (4) 查詢消防處有否配備具廣播功能的無人機，以在發生大廈火警時使用無人機進行廣播，以通知居民疏散；
- (5) 建議為大廈的消防裝置及設備增設防煙頭套項目，並查詢防煙頭套的使用期限；
- (6) 認為當局為舊式樓宇業主代辦消防安全改善工程乃解決「三無大廈」消防安全問題的上策，並查詢有關代辦工程的詳情；及

- (7) 查詢現時房屋署在興建公營房屋時是否已選用符合最高安全標準的防火門。

5. 消防處嚴健偉先生的綜合回應如下：

- (1) 留意到「三無大廈」的業主難以安裝一些成本較高的消防設備，如消防喉轆、消防水缸及水泵等，故此消防處已推行「物聯網火警偵測系統」先導計劃，揀選了 10 幢樓高六層或以下的舊式樓宇安裝上述系統。署方期望在審視後，推行第二輪計劃以協助「三無大廈」業主減低成本及遵從消防安全指示；
- (2) 消防處已在元朗消防局增設「消防處樓宇改善支援中心」，有專責人員為「三無大廈」業主提供一站式支援，以協助他們完成消防安全改善工程；
- (3) 消防處已成立督導委員會，全面審視及更新消防裝備，並按需要在市場物色合適的新型消防科技產品，以提升滅火及救援的效率和效能；
- (4) 就居民因使用不符合香港制式的電器而引起火警的情況，消防處一直透過網上短片進行相關宣傳教育工作，並已將有關內容列入消防處社區應急先鋒計劃培訓課程；
- (5) 消防處備有廣播功能的無人機，可應用於宣傳防止山火。而消防處的無人機在火場亦可用作監察火源位置及制定滅火策略；及
- (6) 消防處最近已在針對逃生裝備的宣傳資訊中加入防煙頭套，並會在宣傳教育活動中展示有關工具及其用法，而消防處的社交網站上亦有短片介紹有關工具。防煙頭套的使用期限因應不同廠商各有不同，而有關資訊亦會列明在包裝上。

6. 屋宇署翁振威先生的綜合回應如下：

- (1) 理解「三無大廈」業主在協調及統籌消防安全改善工程上有一定困難，故此執行當局會把尚未成立業主立案法團（法團）的目標樓宇名單通知民政事務總署，以便該署協助業主成立法團及就大廈管理事宜提供意見。如有需要，執行當局會按有關業主提供的理據及／或工程的規模等，合理地考慮延長他們遵從「消防安全指示」期限的申請，而屋宇署亦會安排駐屋宇署的社工支援服務隊向有需要人士提供進一步的協助；
- (2) 屋宇署已修訂《建築物（小型工程）規例》讓業主及佔用人可透過「小型工程監管制度」循簡化規定，合法及安全地進行小規模建築工程，如安裝小型水缸等；
- (3) 就財政支援方面，政府以不同的支援及貸款計劃為私人樓宇業主提供技術及財政支援，並透過市區重建局推行的「樓宇復修綜合支援計劃」的一站式服務，讓業主更容易申請各項支援計劃；而屋宇署亦設有「樓宇安全貸款計劃」，為準備進行修復或改善樓宇工程之業主提供貸款；及
- (4) 執行當局已推行「代辦工程」機制先導計劃，為 10 幢分布於港九新界不同地區的目標樓宇展開工程。執行當局會持續監察其進度及成效，預計將來每年可為約 20 幢目標樓宇開展「代辦工程」。

7. 元朗民政事務處（民政處）劉詩雅女士回應，民政處會繼續透過日常大廈管理工作及元朗區防火委員會進行宣傳教育，以加強「三無大廈」業主的防火意識。民政處同時亦會為「三無大廈」業主提供適切支援，協助他們成立法團，並會透過大廈管理中央平台向收到屋宇署或消防處相關命令的業主和法團提供協助。

8. 房屋署楊軍先生回應，房屋署在公營房屋設置消防設備時會遵從屋宇署及消防處所訂定的規例，所有消防設備均符合相關法例要求。

9. 主席總結，請相關部門積極考慮委員提出的意見。

討論事項：

第三項： 《2025 年房屋(修訂)條例》簡介  
(房委會文件第 1/2026 號)

---

10. 主席請委員參閱第 1 號文件，並歡迎房屋署房屋事務經理／元朗五鍾健鳴先生出席會議。

11. 房屋署鍾健鳴先生簡介文件。

12. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 就有關修訂下延長「嚴重濫用公屋罪」檢控時效的安排有否具有追溯力；
- (2) 就文件表示「將公屋單位用作貿易或業務用途或容許他人在公屋單位經營貿易或業務，且租戶家庭不再實際居於單位內」屬嚴重濫用行為的定義，查詢若有關租戶家庭居於單位內則是否不在此限；
- (3) 查詢在公屋單位內任職保姆、補習及鋼琴教師等行為會否被視為「嚴重濫用公屋罪」下的「貿易或業務」用途；
- (4) 就賦權獲授權人員檢查個人資料的安排，查詢署方是否有向相關人員提供適當培訓以準確判別涉嫌違反《房屋條例》的人士；
- (5) 由於新修訂條例將於今年 3 月底生效，查詢當局會否計劃加強宣傳（如在屋邨內舉辦講座），以免市民誤墮法網；及
- (6) 建議當局就新修訂條例下的違法行為作出具體說明，以加強向公眾解說。

13. 房屋署鍾健鳴先生的綜合回應如下：

- (1) 「嚴重濫用公屋罪」及賦權獲授權人員檢查個人資料不設追溯期，而延長相關罪行檢控時效則有追溯力；
- (2) 如將公屋單位用作貿易或業務用途或容許他人在公屋單位經營貿易或業務，但租戶家庭實際居於單位內，有關行為並未有觸犯「嚴重濫用公屋罪」，但有關行為會違反租約條款；
- (3) 由於每宗個案均有其獨特性，當局會就每宗個案作出審視，難以一概而論個別行為有否觸犯「嚴重濫用公屋罪」；及
- (4) 署方在 2025 年 6 月 11 日新修訂條例刊憲後發出新聞稿，其後會繼續透過多種渠道增加大眾對新修訂條例的認識，包括屋邨通訊、社交平台及在大廈升降機大堂及屋邨辦事處張貼海報、通告及單張等。

14. 房屋署楊軍先生回應，為配合近年加強打擊濫用公屋的工作，房屋署已聘請退休警務人員協助調查工作，有關人員具備處理刑事檢控案件的技巧及經驗。與此同時，房屋署亦會繼續加強對前線人員的培訓，以確保執法的專業性。

15. 主席總結，請房屋署備悉委員的意見，並請委員協助向公眾介紹文件相關內容。

#### 委員提問：

第四項：袁敏兒議員建議討論「要求於元朗水邊圍邨加裝廚餘機及入樽機以便市民使用」

(房委會文件第 2/2026 號)

---

16. 主席請委員參閱第 2 號文件，以及房屋署的書面回覆，並歡迎房屋署副房屋事務經理／物業服務（屯門及元朗）徐佩茵女士出席會議。

17. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 指出現時水邊圍邨的智能廚餘回收桶及入樽機不敷應用，經常出現滿載的情況，建議增加有關設施的數目；
- (2) 建議在朗善邨增加智能廚餘回收桶的數目，務求實現「一座一桶」的目標；及
- (3) 建議就物色智能廚餘回收桶安裝位置時諮詢區議員意見，以選取能便利居民的位置。

18. 房屋署徐佩茵女士的綜合回應如下：

- (1) 環保署預計於今年二月到水邊圍邨就加裝智能廚餘回收桶的安裝位置進行實地視察，預計安裝工程將於今年第二季完成；及
- (2) 現時區內設有八部入樽機，而其中一部位於水邊圍邨湖水樓地下，居民可透過「綠綠賞」流動應用程式查閱其他回收設施的詳情。

19. 房屋署楊軍先生補充，現時朗善邨設有兩部智能廚餘回收桶，並預計在今年第二季增添一部相關裝置。

20. 主席總結，委員備悉房屋署就有關事宜提供的資訊，如有需要，委員可與房屋署作進一步跟進。

**第五項： 梁明堅議員建議討論「要求盡快解決元朗朗善邨零售服務長期空缺對居民生活構成嚴重不便之事宜」  
(房委會文件第 3/2026 號)**

---

21. 主席請委員參閱第 3 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／元朗一曾慶然先生出席會議。

22. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 指出自朗善商場內惟一一所超級市場於 2025 年 9 月遷出後，至今仍未有零售商戶進駐。由於朗善邨的位置與元朗市中心有一定距離，現時邨內缺乏零售店鋪的情況對長者及行動不便人士的日常生活造成不便，因此查詢署方有關相應措施；
- (2) 查詢商舖的租金是由房屋署釐定或由承租人建議；及
- (3) 建議署方考慮將商場鋪面分拆成面積較小的單位，以減低商戶的租金支出，從而吸引較小規模的零售商戶進駐。

23. 房屋署曾慶然先生回應，香港房屋委員會（房委會）會按商業原則出租轄下商業樓宇，在收到有關超級市場通知房委會終止租約時，署方已向各主要超級市場營運商查詢租賃意向及以「超級市場」行業為空置商舖進行公開招租，然而至今尚未收到任何標書。署方理解當區居民對鮮活食物及糧油雜貨類商舖的需求殷切，故已將該空置商舖改為以「新鮮／冰鮮／冷藏食品及雜項食物」行業進行招租。據了解，是次招租已收到營運商提交的標書。

24. 主席總結，委員期望有關事宜能得以解決，並促請署方繼續跟進有關招租進度。

**第六項： 梁業鵬議員、徐君紹議員、黃煒鈴議員、蘇淵議員、馬淑燕議員、司徒駿軒議員、湯德駿議員、林偉明議員及賴玥均議員建議討論「關注元朗區新屋苑命名事宜」（房委會文件第 4／2026 號）**

---

25. 主席請委員參閱第 4 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／元朗五鍾健鳴先生出席會議。

26. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 因應元朗區將有多個新屋苑落成，建議署方在為新屋苑命名時充分考慮當區的歷史因素、屋苑的地理位置、鄰近鄉村特色等因素；
- (2) 為方便居民及駕駛者識認，建議署方為同一區域的屋苑採用相同開首字眼命名；及
- (3) 建議署方參考運輸署為道路命名的做法，在為新屋苑命名時諮詢相關持份者。

27. 房屋署楊軍先生的綜合回應如下：

- (1) 署方為新屋苑命名時會充分考慮屋苑的特色及歷史文化等因素，亦會確保新屋苑的中英文名稱不會與現時的屋苑重複，以及不會與署方內部資訊系統的相關代碼相同；
- (2) 署方在落實新屋苑的命名前會諮詢相關政府部門的意見，亦歡迎委員在新屋苑的規劃及設計階段時就新屋苑的命名提出意見；及
- (3) 備悉委員對新屋苑命名的意見，並會將委員的意見轉交相關組別備悉。

28. 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**

---

29. 主席表示，2026年第二次元朗區議會房屋委員會會議將於2026年4月15日下午4時30分在元朗區議會會議廳舉行。

(會後補註：2026年第二次元朗區議會房屋委員會會議將改於2026年4月15日下午4時正在元朗區議會會議廳舉行。)

30. 餘無別事，會議於下午 5 時 55 分結束。

元朗區議會秘書處

2026 年 4 月