

元朗區議會房屋委員會
2026 年第二次會議記錄

日期：2026 年 4 月 15 日（星期三）

時間：下午 4 時正至下午 6 時 05 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：翁連洲先生 元朗民政事務處行政助理（區議會）二

列席者

曾進先生 元朗民政事務助理專員（2）

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

| | |
|-------|----------------------------|
| 楊敬樂先生 | 房屋署總屋宇裝備工程師（1） |
| 黃國球先生 | 房屋署高級屋宇裝備工程師（建築）（10） |
| 邵志豪先生 | 房屋署高級土木工程師（6） |
| 黎國威先生 | 房屋署高級建築師（T305） |
| 張明麗女士 | 房屋署高級規劃師（10） |
| 文嘉慧女士 | 房屋署高級土力工程師（2） |
| 蔡智鵬先生 | 土木工程拓展署高級工程師（房屋用地分區監察組）（西） |
| 尹康彥先生 | 土木工程拓展署工程師／10（西） |
| 張子洋先生 | 運輸署總運輸主任／新界西北 |
| 葉志偉先生 | 運輸署工程師／元朗南 |

議程第三項

| | |
|-------|--------------------|
| 鄭杰文先生 | 房屋署副房屋事務經理／租約（元朗一） |
|-------|--------------------|

議程第四項

| | |
|-------|----------------|
| 鍾健鳴先生 | 房屋署房屋事務經理／元朗五 |
| 陳雅珊女士 | 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2026年第二次會議。

第一項：通過房屋委員會2026年2月4日舉行的2026年第一次會議記錄

2. 委員一致通過房屋委員會2026年2月4日舉行的2026年第一次會議記錄。

討論事項：

第二項： 元朗南第 2.1, 2.3, 2.4 及 2.5 號地盤公營房屋發展計劃
(房委會文件第 5/2026 號)

3. 主席請委員參閱第 5 號文件，並歡迎房屋署、土木工程拓展署（土拓署）及運輸署代表出席會議：

房屋署：

| | |
|-------------------|--------------|
| 總屋宇裝備工程師（1） | <u>楊敬樂先生</u> |
| 高級屋宇裝備工程師（建築）（10） | <u>黃國球先生</u> |
| 高級土木工程師（6） | <u>邵志豪先生</u> |
| 高級建築師（T305） | <u>黎國威先生</u> |
| 高級規劃師（10） | <u>張明麗女士</u> |
| 高級土力工程師（2） | <u>文嘉慧女士</u> |

土拓署：

| | |
|---------------------|--------------|
| 高級工程師（房屋用地分區監察組）（西） | <u>蔡智鵬先生</u> |
| 工程師／10（西） | <u>尹康彥先生</u> |

運輸署：

| | |
|------------|--------------|
| 工程師／元朗南 | <u>葉志偉先生</u> |
| 總運輸主任／新界西北 | <u>張子洋先生</u> |

4. 房屋署楊敬樂先生簡介文件。

5. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 關注建築期間進出地盤的大型工程車輛或會對現有道路造成阻塞，促請有關部門實施適當交通管制措施，同時與毗鄰地盤保持溝通，以整合工程期間的行人改道措施，便利市民出行；

- (2) 建議在元朗南設立公眾街市，以及查詢設立鐵路站的可行性；
- (3) 查詢與擬議房屋項目相關的交通配套安排，包括唐人新村交匯處、十八鄉交匯處、天水圍西交匯處的交通安排、日後公共運輸交匯處至港鐵元朗站的行人連接安排（如升降機及天橋等）、道路擴闊工程（包括 D1 路、D2 路、L20 路及公庵路等）的詳細時間表、智慧綠色集體運輸系統的規劃詳情及實施時間表。委員認為當局應以基建先行為原則，以配合有關房屋項目的落成時間；
- (4) 查詢社區設施的詳細規劃，包括社福設施（如幼稚園、安老服務、青少年中心等）、零售設施（如街市、超級市場等）、醫療服務及無障礙設施的具體安排及時間表；
- (5) 期望相關社福設施及社區服務能在居民入伙前預早落實，並建議邀請地區團體參與營運，以更有效地服務居屋及公屋居民；
- (6) 關注擬議房屋項目的單位類型比例（一房、兩房及三房）、長者友善設計及綠化比率，並期望當局在地盡其用及營造舒適的居住環境之間取得平衡；及
- (7) 建議當局在規劃時應就元朗南及鄰近地區的需要作整體規劃，以配合整體地區發展需要。

6. 房屋署楊敬樂先生、黎國威先生、張明麗女士及邵志豪先生的綜合回應如下：

- (1) 關於零售設施，包括居民日常購物需要，署方在規劃時會作出多方面考慮，當中包括擬建公營房屋項目的人口規模、鄰近零售設施的供應，及擬新建零售設施在營運和財政上的可行性及適切性等因素。項目將提供多元化零售設施，其中包括計劃設置「鮮活市集」(Marketplace Store with Wet Trade)，其形式參考海麗邨「海麗鮮活市集」，適合售賣各式各樣鮮活食品及乾濕貨品，方便居民就近滿足日常生活需求；

- (2) 在社會福利設施方面，署方會按照現行機制，諮詢社會福利署（社署）及其他相關部門意見，在公營房屋項目內設置社福設施，初步包括幼兒中心、安老院、綜合青少年服務中心、長者地區中心及綜合職業康復服務中心等。有關細節將於詳細設計階段與社署進一步商討。此外，根據 2020 年公布經修訂的建議發展大綱圖，政府亦在元朗南新發展區內（例如第 2.4 及 2.5 號地盤相鄰的用地）規劃了各種政府、機構或社區設施，當中包括普通科診所、郵局、社區會堂及體育中心等設施，以配合整個新發展區的發展；
- (3) 關於泊車設施，署方會參考《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢運輸署意見，於詳細設計階段確定具體數目，以滿足居民及訪客需要；
- (4) 在建築設計方面，現處於前期規劃及設計階段。署方會因地制宜、地盡其用，注重綠化元素，並參照《香港規劃標準與準則》的指引，為居民提供每人不少於一平方米的休憩用地及各類休憩設施；
- (5) 關於單位類型，署方會參考各類申請者的家庭人數分布、人口推算、住戶組成推算等因素，制定單位大小組合。公共租住房屋方面主要提供甲類單位（供一至二人居住）、乙類單位（供二至三人居住）、丙類單位（供三至四人居住）及丁類單位（供四至五人居住）；資助出售房屋方面則提供乙類單位、丙類單位及丁類單位，相關資助出售房屋實用面積不少於 26 平方米，與以往設計相若；
- (6) 綠化比率將按地盤面積計算，綠化覆蓋率將不少於 20%，並會因應項目的分階段發展，將較大型的公營房屋發展地盤增至為目標 30% 的綠化覆蓋率。單車位將安排於單車徑附近，方便居民使用；
- (7) 關於學校設施方面，署方會參照《香港規劃標準與準則》，根據公營房屋發展人口及與教育局商討，提供相應的幼稚園。小學則不會設置於本四個公營房屋地盤內，政府已在元朗南新發展

區內（例如公庵路東面、木橋頭村附近）預留土地用作興建小學；

- (8) 本項目現仍處於前期規劃及設計階段，預計於 2028 年展開建屋工程，並於 2032/33 至 2033/34 年度分階段落成，署方將於詳細設計階段深化設計，尤其是社福設施配置及位置等方面，署方會聽取各方意見，並與相關部門進一步商討；
- (9) 項目的零售設施計劃將以街鋪形式提供，具較高的設計與營運彈性，並可容納包括診所在內的各類服務；
- (10) 項目屬元朗南新發展區第二期發展的一部分。土拓署已根據規劃參數進行交通及運輸影響評估。完成第一期及第二期附近道路改善工程後，在基建配套完善的條件下，相關公營房屋發展對附近道路網絡造成的交通影響屬於可接受範圍；及
- (11) 為紓緩十八鄉交匯處的擠塞情況，土拓署已於元朗南新發展區第一期發展下在該交匯處加建連接路，並已於 2026 年 1 月開通。未來透過擴闊後的 D1 路及 D2 路、新建的 L20 路、重建唐人新村交匯處及天水圍西交匯處等道路改善工程後，車輛將可經其他道路直接往來元朗公路，無需經過十八鄉路，從而減低該區交通壓力。

7. 土拓署蔡智鵬先生的綜合回應如下：

- (1) 元朗南新發展區第一期發展的工程已於 2025 年 8 月展開，工程範圍包括重建唐人新村交匯處、朗漢路部分路段、D1 路、D2 路及欖堤東路擴闊工程，以及公庵路擴闊工程，預計於 2028 年完成；
- (2) 元朗南新發展區第二期發展的工程則包括重建天水圍西交匯處、新建 L20 路、擴闊 D1 路及 D2 路、欖堤東/西路餘下路段、橋興路、大旗嶺路、朗河路及元政路等，預計於 2032 年完成，以配合房屋署相關公營房屋發展的入住時間表；

- (3) 關於委員關注的大樹下西路接駁元朗公路的可能性，署方在規劃時已考慮元朗公路的特性。目前元朗南已設有唐人新村交匯處、十八鄉交匯處及天水圍西交匯處等主要出入口。經檢視後，若在大樹下西路增設接駁，需要大量用地，技術上亦存在較高難度，故較難實施；及
- (4) 至於大棠路接駁公庵路方面，元朗南新發展區第一期發展下將興建 L1 路，駁通大棠路及公庵路。整體而言，透過多條新建道路及主要交匯處的重建及改善工程，預計屆時交通將較現時暢順。

8. 運輸署葉志偉先生及張子洋先生的綜合回應如下：

- (1) 關於元朗南設置鐵路站的建議，根據現行《香港主要運輸基建發展藍圖》，元朗南暫未有興建鐵路站的計劃。元朗南的規劃主要透過公共運輸交匯處及綠色集體運輸系統，將居民接駁至現有屯馬線元朗站等鐵路網絡；
- (2) 元朗元政路公共運輸交匯處位於政府第 12 區大樓基座，由康樂及文化事務署、建築署及運輸署共同負責推展，現正處於詳細設計階段。該交匯處將設有行人電梯接駁天橋，方便居民前往元朗站；及
- (3) 署方會一如既往與房屋署及土拓署緊密合作，根據入伙時間表，超前部署及規劃適時的公共交通服務。

9. 主席總結，委員原則上支持有關公營房屋發展項目，然而委員關注項目的交通配套、社區設施及基建落成時間表。他期望相關部門能適時就項目提供更具體的設計資料，以供參考。

委員提問：

第三項：黃穎灝議員、林宗賢議員、王曉山議員及譚德開議員建議討論「保障公共屋邨行人安全—完善電動工具使用及共享單車泊位管理機制」
(房委會文件第 6/2026 號)

10. 主席請委員參閱第 6 號文件，以及房屋署及運輸署的書面回覆，並歡迎房屋署副房屋事務經理／租約（元朗一）鄭杰文先生出席會議。

11. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 反映屋邨內共享單車隨處停泊於行人通道、出入口及消防通道的情況時有發生，有關單車既阻塞通道，長遠而言亦耗費人力作恆常清理。有見及此，委員建議當局加強與共享單車營運商合作，透過電子圍欄技術劃定指定停泊區及禁止泊車區，以加強共享單車的規管措施；
- (2) 建議房屋署參考私人屋苑做法，對違規停泊的單車實施鎖車、罰款或扣分等措施，同時研究限制屢犯者進入屋邨範圍的可行性；
- (3) 查詢房屋署就共享單車及私人單車胡亂停泊的處理方式是否相同，以及房屋署就有關情況所採取的進一步措施；
- (4) 關注電動可移動工具（大多為外送員）在屋邨範圍內高速行駛的情況，認為此舉會嚴重影響行人安全，特別是長者及行動不便人士。因此，委員建議相關部門研究在屋邨範圍附近設立指定外送取餐點，以減少外送員進入屋邨範圍的需要；
- (5) 促請房屋署加強與運輸署及警方的協作，進行聯合執法及宣傳教育行動，以提升阻嚇力。

12. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 單車或共享單車違泊情況並非元朗區獨有，外送行業發展亦進

一步加劇有關情況；

- (2) 署方正研究在屋邨範圍內設立共享單車專用停泊處的可行性，並會按個別屋邨環境選擇合適位置，聯絡營運商商討；
- (3) 留意到運輸署正研究電子圍欄技術，並計劃在個別屋邨作試點推行先導計劃，署方會積極配合；
- (4) 共享單車與私人單車在屋邨範圍停泊的安排一致，屋邨均設有單車停泊處可供單車停泊；若發現有共享單車違泊時，署方會致電營運商移走共享單車；
- (5) 「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」，是屋邨管理扣分制下其中一項不當行為，可被扣 7 分。若證實居民違規放置造成阻塞，可按扣分制處理；及
- (6) 在屋邨範圍內使用電動可移動工具屬違法行為，房屋署已與警方加強合作，定期檢討執法情況及宣傳工作，以提升整體成效。

13. 主席總結，委員高度重視有關事宜對居民安全的影響，希望房屋署進一步加強管理措施，包括研究更具阻嚇性的方案，以確保屋邨居民的安全。

第四項： 林宗賢議員、黃穎灝議員、譚德開議員、王曉山議員建議討論「有關善用公屋空置的設施房作社區服務的提議」（房委會文件第 7/2026 號）

14. 主席請委員參閱第 7 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／元朗五鍾健鳴先生及副房屋事務經理／天瑞邨陳雅珊女士出席會議。

15. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員曾接獲天水圍公屋居民就善用屋邨地下空置設施房以作社區服務點的建議，例如利用有關空間開設學生自修室、長者康樂活動場所等，以活化空間資源，惠及更多居民，提升居民的幸福感和獲得感；

- (2) 查詢除非政府機構外，根據《聯工會條例》登記的工會或根據《社團條例》註冊的社團，若具備經濟能力，是否可申請租用有關設施房提供社區服務；
- (3) 關注部分前互助委員會辦事處長期空置的情況，並建議房屋署研究推出短期租約安排，讓地區團體或合資格機構在考試季節等特定期間使用，以物盡其用；
- (4) 查詢申請福利設施單位的具體要求、服務分類（如長者服務、幼兒服務、婦女服務等）比例及申請途徑，以及網上申請的詳細流程；及
- (5) 促請房屋署積極檢視空置設施，簡化程序，善用珍貴公共資源回應社區服務需求。

16. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 署方不時檢視公共屋邨非住宅設施的使用情況，並採取各項善用資源的措施，以照顧居民需要；
- (2) 合資格申請福利租賃單位的非政府機構，須為根據《稅務條例》第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構，並需獲相關政策局／部門推薦，方可以優惠租金租用房委會轄下的福利設施處所；
- (3) 現時房屋署非住宅物業及商業樓宇的整體租賃工作由房屋署非住宅（總部）管理小組或商業樓宇小組統籌。如有可供直接申請租用的空置福利設施，資料會上載至署方網頁，公開讓合資格非政府機構申請；
- (4) 收到申請後，會按擬議服務性質向相關政策局／部門諮詢意見，並從屋邨管理、居民意見、工程的技術可行性及土地契約條款限制等方面進行考慮；
- (5) 屋邨辦事處會物色適合用作福利用途的非住宅單位，有興趣的機構除可留意網頁外，亦可直接向個別屋邨辦事處查詢空置單位的用途，署方會視乎情況進行可行性研究；及

- (6) 署方會繼續積極檢視轄下非住宅物業的使用情況，為居民提供更適切的福利或社區服務。

17. 主席總結，期望房屋署繼續積極回應社區服務需求，並鼓勵有意租用相關空間的團體向屋邨辦事處作出查詢及申請。

第五項： 賴玥均議員、林宗賢議員、馮振榮議員、馬淑燕議員、徐君紹議員、梁業鵬議員、林偉明議員、司徒駿軒議員、湯德駿議員、林慧明議員及黃煒鈴議員建議討論「元朗區公屋停車場入口增設八達通／車牌識別系統入閘」
(房委會文件第 8／2026 號)

18. 主席請委員參閱第 8 號文件，以及房屋署的書面回覆。

19. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 留意到現時天恒邨的限制道路閘口及俊宏軒公共停車場入口仍採用人手登記，效率欠佳，並查詢房屋署更新相關系統的時間表；
- (2) 查詢署方在考慮更換電子系統時所遇到的具體技術困難或考量因素，以便向市民解說部分屋邨未能採用相關安排的原因；
- (3) 指出「智慧屋邨」概念應涵蓋停車場管理，並反映現時署方與領展停車場的管理水平存在差距。為提高管理效率及使用者體驗，委員建議署方考慮在轄下停車場引入車牌識別系統；及
- (4) 就現時房屋署轄下停車場只接受八達通支付的情況，建議署方同時考慮接納其他電子支付方式，以配合智慧城市發展。

20. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 署方正積極研究坊間停車場的做法，包括車牌識別系統、無感支付及手機應用程式遙控繳費等技術。在合乎成本效益及確保新舊設施能順利銜接的前提下，會適時引入或更新停車場的設備；
- (2) 就俊宏軒的情況，由於涉及不同業權，署方一直與公契經理人保持溝通。據了解，公契經理人對引入新系統持正面態度；
- (3) 就天恒邨的情況，通往多層停車場的閘口已設有八達通系統。至於通往邨內「限制道路」的少量露天泊車位，目前雖由人手管理，但署方會進行技術性研究，在合乎成本效益的前提下，考慮將該處提升至八達通入閘模式；及
- (4) 署方備悉委員對提升自動化程度及引入新科技的建議，並會積極研究其可行性。

21. 主席總結，私人市場已廣泛採用車牌識別技術，有關技術能有效提高停車場管理效能，促請署方積極考慮委員提出的各項意見，加快研究進程。

第六項： 其他事項

22. 就近日天逸邨發生的鹹水管爆裂事故，主席建議房屋署因應區內屋邨的供水系統配件（包括鹹水及食水管）的使用年期進行定期檢查，並制定更換計劃，以確保供水穩定性。

23. 有委員欣悉房屋署在朗善邨引入智能入閘系統，大大提升了居民的出入便利性，並期望署方將相關成功經驗推廣至區內其他屋苑。

第七項： 下次會議日期

24. 主席表示，2026年第三次元朗區議會房屋委員會會議將於2026年6月10日下午4時正在元朗區議會會議廳舉行。

25. 餘無別事，會議於下午6時05分結束。

元朗區議會秘書處

2026年5月