

元朗區議會房屋委員會
2024 年第六次會議記錄

日 期：2024 年 12 月 20 日（星期五）

時 間：下午 2 時 30 分至下午 4 時 15 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
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

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

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

議程第二項

鄧智明先生 土木工程拓展署工程項目組長（西）
鍾樂展先生 土木工程拓展署總工程師／西 3
郭善衡先生 土木工程拓展署高級工程師／4（西）
鄧慶嘉先生 土木工程拓展署工程師／35（西）

議程第三項及第四項

李玉娟女士 房屋署房屋事務經理／元朗五
陳碧君女士 房屋署副房屋事務經理／天瑞邨

缺席者

陳俊達先生（因病缺席）

* * * * *

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）2024 年第六次會議。

2. 主席表示，秘書處在會議前收到陳俊達先生因病缺席會議的申請。根據《元朗區議會常規》第 64 條，議員若因身體不適、出席由國家／政府委任的諮詢組織／機構的會議或其他會議認為合理的理由，可向委員會申請缺席會議，而委員會須於有關會議開始時決定是否同意有關缺席申請。主席請問委員是否同意陳俊達先生的缺席申請。

3. 由於委員沒有異議，主席宣布房委會同意陳俊達先生的缺席申請。

第一項：通過房屋委員會 2024 年 10 月 25 日舉行的 2024 年第五次會議記錄

4. 委員一致通過房委會 2024 年 10 月 25 日舉行的 2024 年第五次會議記錄。

委員提問：

第二項：元朗錦田南公營房屋發展工地平整和基礎設施工程－第二期

(房委會文件 21／2024 號)

5. 主席請委員參閱第 21 號文件，並歡迎以下土木工程拓展署（土拓署）代表出席會議：

工程項目組長（西）

鄧智明先生

總工程師／西 3

鍾樂展先生

高級工程師／4（西）

郭善衡先生

工程師／35（西）

鄧慶嘉先生

6. 土拓署郭善衡先生簡介文件。

7. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 支持有關房屋發展項目，以在元朗區提供更多公營房屋單位及縮短輪候公屋時間。項目選址鄰近港鐵錦上路站，方便居民出入；
- (2) 查詢項目施工期間的噪音緩解措施及工程車輛出入安排。由於進出項目工地的唯一道路錦莆路較為狹窄，委員關注在工程進行期間或會在繁忙時間造成交通擠塞，影響附近居民出行；

- (3) 查詢項目周邊的道路改善工程進度，包括錦田公立蒙養學校及吉慶圍休憩處附近的工程；
- (4) 認為擬在項目下增設的 80 個泊車位將不足以應付擬建公營房屋住戶的需求；
- (5) 查詢擬議項目的民生配套設施，並請署方於會後提供項目基礎設施工程概要的補充簡報；及

（會後備註：秘書處已於 2025 年 1 月 7 日向委員轉發土拓署提供的補充簡報。）

- (6) 查詢項目下排污工程的細節，以及當局會否將附近鄉村的污水渠接駁至工程中新建的排污渠，以改善鄉郊的排污設施。

8. 土拓署鄧智明先生及鍾樂展先生綜合回應如下：

- (1) 是次項目為錦田南公營房屋發展第二期的土地平整及基礎設施工程，署方已就第一期工程開展了項目附近的道路擴展工程；項目附近的主要道路錦莆路的擴闊工程預計於 2025 年上半年完工，屆時錦莆路將會提升至雙線不分隔行車路，同時備有單車徑。根據項目工程顧問就交通工程的評估，所有道路改善工程完成後將足以應付人口增長的需求；
- (2) 錦田公立蒙養學校及吉慶圍附近的道路改善工程將於 2025 年第一季竣工；
- (3) 在整個錦田南公營房屋發展的規劃中，署方已於第一期工程預留土地作興建社區綜合大樓，初步構思大樓內會有體育館及小型圖書館等設施。署方亦有預留土地興建地區康健中心、社區中心、老人服務中心及商場等設施，詳情有待政府產業署與相關部門商討設施的落實細節；

(4) 署方與承建商訂立的合約中已包括實施噪音緩解措施的要求，例如使用隔音屏障阻隔工程中發出的噪音、利用低噪音的機械施工，以及施工時間的調配安排，以減低噪音對附近民居的影響。而是次工程的工序相對簡單及小型，相信工程對環境的影響較少；及

(5) 署方已於上址道路底下建設排污渠，足以應付未來人口增長而帶來的需求；而鄰近鄉村的排污渠接駁工程則有待渠務署規劃。

9. 主席總結，委員支持有關項目的發展，並就項目提出了周邊的交通安排及工程期間對附近居民造成影響的關注，請署方備悉委員意見。

第三項：司徒駿軒議員、蘇淵議員、湯德駿議員、林偉明議員、馬淑燕議員、黃煒鈴議員、徐君紹議員及賴玥均議員建議討論「有關：以智能化管理元朗區的公共屋邨事宜」
(房委會文件 22／2024 號)

10. 主席請委員參閱第 22 號文件，以及房屋署的書面回覆。他亦歡迎以下房屋署房屋事務經理／元朗五李玉娟女士及副房屋事務經理／天瑞邨陳碧君女士出席會議。

11. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

(1) 建議署方提升公共屋邨的門禁系統，以智能卡取代傳統密碼鎖系統，既便利居民出入，亦有助加強保安；

(2) 由於部分公屋住宅大廈設有多個入口，認為現行每幢大廈只派駐一名保安員的做法或未能有效監察大廈的保安情況，建議署方考慮加強公共屋邨的護衛服務；

- (3) 查詢署方就門禁密碼外洩的跟進措施，以及更改門禁密碼的頻率；
- (4) 查詢早前在新落成公共屋邨試行的門禁系統兼容智能卡及流動應用程式的運作詳情；
- (5) 就向公屋住戶發放相關訊息方面，查詢署方會否考慮透過手機應用程式發放訊息。另查詢署方正陸續在各屋邨大堂增設的電子通告板的設計；
- (6) 查詢流動應用程式「房署資訊通」的使用率，以及署方透過應用程式所發放的資訊類型；及
- (7) 查詢智慧屋邨管理計劃的試驗時間，及有關計劃是否適用於較舊式的公共屋邨。

12. 房屋署楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 房屋署非常關注在公共屋邨內的保安管理，密碼鎖系統只是整套樓宇保安系統中的其中一環，現時公共屋邨內每座大廈均由一名護衛員駐守大廈入口處櫃台，提供二十四小時護衛服務，以便管制進入大廈的人士及監察升降機內的情況。大廈內設置的閉路電視直接連接由保安主管和護衛員二十四小時當值的保安控制室，控制室人員能夠監察各座大廈的保安情況，並在有需要時提供支援；
- (2) 香港房屋委員會在採購外判屋邨服務承辦商的服務合約時，已在新合約標書加入「創新建議或科技」作為標書評審技術評分項目之一，以鼓勵承辦商以創新科技提升服務水平；
- (3) 一般而言，同一密碼使用過長時間會構成保安漏洞，過短時間則會對住戶造成不便，故屋邨辦事處會按其屋邨需要而更換密碼。以天瑞邨為例，則每半年更換密碼一次，同時亦

會因應情況調整，例如有罪案發生時馬上安排更換密碼；

- (4) 香港房屋委員會已挑選 10 條屋邨為智慧屋邨管理計劃試點，將於 2025/26 年度起引入合適的創新科技，例如利用物聯網感測器、人工智能及行動裝置協助屋邨管理工作，包括環境衛生監察、提升保安監察主要公共設施使用情況及能源管理和檢測維修保養等。物管人員亦可以透過流動應用程式裝置協助日常巡查，以專用的手機報告巡查情況，並可在手機上要求即時安排維修及清理、上載相片及相關資料以作記錄，以加快工作流程。香港房屋委員會於未來會繼續積極探索新科技及人工智能在屋邨管理的應用；
- (5) 署方將於 2025 年起建立「中央物業管理平台」，在日常管理引入數字科技，提升管理效率及服務質素；
- (6) 就元朗區而言，香港房屋委員會挑選了洪福邨及朗善邨為智慧屋邨管理試點；
- (7) 以新落成的公共屋邨之一的屯門顯發邨為例，香港房屋委員會在該屋邨首次試行智能門禁系統，以兼容智能卡及流動應用程式的大廈門禁系統，提供非接觸式的門禁系統方案，住戶可用流動應用程式掃二維碼，或用「房署繳費通」拍卡進入大廈，以取代傳統按密碼出入。由於該屋邨仍於入伙初期，住戶忙於進行裝修，仍需要時間適應新門禁系統。署方會繼續觀察試驗計劃的成效、系統的技術應用及聽取住戶的意見，從中吸取成功經驗，並作出檢討，再考慮推展到其他公共屋邨，以持續提升屋邨的保安管理；
- (8) 屋邨大堂的電子通告板頂部展示簡單即時資訊，例如日期、時間、天氣及以捲軸文字形式顯示即時新聞。而通告板的主體則顯示資訊內容。有關內容現階段由房屋署資訊及社區關係組統籌發放，包括政府宣傳海報及活動計劃，如全國運動會、支持餵哺母乳及賣旗日的海報等。電子通告板日後功能將逐步擴展至展示與個別屋邨相關的信息，內容會以文字、圖片或短片展示，更可同時向住戶發送大量資訊，讓住

戶能夠更有效掌握所屬屋邨的最新資訊。現時元朗區已有逾半公共屋邨完成安裝電子通告板，署方將陸續為餘下的屋邨添置；及

- (9) 署方鼓勵住戶安裝「房署資訊通」應用程式，以便利居民繳交租金、泊車位月費、遞交各類電子申請及接收屋邨最新資訊。

13. 主席總結，希望署方備悉委員意見，以智能化管理屋邨，以提升管理效能及應對保安員人手不足的問題。

第四項：林宗賢議員、黃穎灝議員、譚德開議員及王曉山議員建議討論「有關：元朗區未來落成或興建的公共屋邨優化康樂設施配套事宜」
(房委會文件 23／2024 號)

14. 主席請委員參閱第 23 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) 查詢署方會否考慮在公共屋邨內預留空間予地區人士舉辦市集，發展本地小型經濟；
- (2) 建議加入「社區參與設計」為屋邨設計元素之一，讓居民可參與其屋邨的設計，有助增強居民的歸屬感；
- (3) 查詢署方 8 個「幸福概念」將如何應用在屋邨設計上；
- (4) 建議署方在舊式公共屋邨加入「幸福概念」元素，以提升居民生活質素；
- (5) 建議署方可參考觀塘安達邨將安達臣石礦場改建成展覽館的做法，在區內公共屋邨物色空間，興建展覽館以推廣元朗

的城鄉文化；

- (6) 建議署方在「綠綠家園」的設計範疇上可參考內地城市或新加坡的垂直綠化牆，除了可以美化環境，亦可以減少陽光直射於牆面，降低單位內的溫度；及
- (7) 讚揚署方在「幸福先行」試驗屋邨之一的水邊圍邨的工作，為邨內居民打造更舒適的居住環境，從而提升居民幸福感。

16. 房屋署李玉娟女士及楊 軍先生的綜合回應如下：

- (1) 「幸福設計」指引內容涵蓋 8 大幸福概念，包括「活力健康」、「綠色生活」、「樂齡安居」、「跨代共融」、「家社互聯」、「城市連結」、「增值上流」和「地方形象」。有關指引會作為日後新建公營房屋的參考和設計依據，香港房屋委員會亦會將其應用在現有的公共屋邨的優化措施上；
- (2) 香港房屋委員會就「幸福設計」在現有屋邨推行先導計劃，包括「幸福先行・預試計劃」、「幸福家族・續 FUN 屋邨計劃」以及「綠綠家園」。透過計劃累積的執行經驗，將進一步完善幸福設計指引，締造更有「幸福感」的居住環境；
- (3) 香港房屋委員會會收集居民、區議員及持分者的意見，考慮個別屋邨的人口結構變化、現時設施的使用狀況、環境限制和日後維修保養事宜等因素，設置合適的遊樂及健體設施，滿足居民的需要；
- (4) 香港房屋委員會不同專業的團隊在設計新公營房屋時會融匯、實踐和優化 8 個幸福概念，例如屯門的顯發邨因應附近的古蹟，在邨內設計含古蹟元素的公共藝術作品並融入歷史元素，讓屋邨有明確的自身形象；及
- (5) 香港房屋委員會在興建朗天苑時亦有特意保育屋苑入口的古樹，以注入「地方形象」的概念。

17. 主席總結，希望署方備悉委員意見，為新建及現有的公營房屋打造幸福的居住環境。

第五項：其他事項

18. 有委員關注同日天慈邨慈屏樓懷疑因高處擲下火種引起的火警事故，希望署方考慮於公共屋邨內增設監察系統，以加強針對高空擲物的監察工作。另外，有委員查詢地區團體申請租用房屋署轄下場地籌辦墟市活動的地區諮詢安排。

19. 房屋署楊 軍先生回覆，地區團體如欲租用香港房屋委員會轄下的場地作舉辦墟市用途，須向署方申請。而香港房屋委員會收到申請後會充分考慮各持分者的意見，包括區議員及居民，亦會以一貫的做法進行部門及地區諮詢。他表示會於會後就個別個案與委員跟進。

20. 主席請署方備悉委員的意見，並就高空擲物事故配合警方的搜查工作。

第六項：下次會議日期

21. 主席表示，2025 年第一次房委會會議將於 2025 年 2 月 21 日下午 2 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 15 分結束。

元朗區議會秘書處
2025 年 2 月