

元朗區議會房屋委員會
2024年第二次會議記錄

日期：2024年4月19日（星期五）

時間：下午2時30分至下午3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

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

賴玥均議員

譚德開議員

蘇淵議員

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

樊綺樂女士 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（一）一
鄺杰文先生 房屋署副房屋事務經理／租約（元朗一）五
周穎雯女士 領展資產管理公司社區關係高級經理
梁智喬先生 領展資產管理公司社區關係高級主任

議程第三項

樊綺樂女士 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（一）一
鄺杰文先生 房屋署副房屋事務經理／租約（元朗一）五

* * * * *

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 2024 年第二次會議。

第一項：通過房屋委員會 2024 年 2 月 23 日舉行的 2024 年第一次會議記錄

2. 委員通過房屋委員會 2024 年 2 月 23 日舉行的 2024 年第一次會議記錄。

委員提問：

第二項：劉桂容議員及王曉山議員建議討論「關於天水圍各屋邨屋苑車位的輪候情況」

(房委會文件第 4/2024 號)

3. 主席請委員參閱第 4 號文件，以及房屋署及領展資產管理公司（領展）的書面回覆。他亦歡迎以下代表出席會議：

房屋署：

房屋事務經理／元朗五	<u>樊綺樂女士</u>
副房屋事務經理／天瑞（一）一	<u>陳碧君女士</u>
副房屋事務經理／租約（元朗一）五	<u>鄭杰文先生</u>

領展：

社區關係高級經理	<u>周穎雯女士</u>
社區關係高級主任	<u>梁智喬先生</u>

4. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 認為現時天水圍屋苑車位不足問題會加劇區內違例泊車的情況，並希望當局能善用現有及其他閒置空間增建車位，例如在閒置的政府土地興建停車場、興建地下停車場，以及增設機械式智能停車場或摺疊式泊車裝置，以紓緩車位不足的問題；
- (2) 現時屋苑內電動車輛充電設施不足的情況使有意轉用電動車的駕駛人士卻步；
- (3) 查詢天水圍北的屋苑車位輪候情況；
- (4) 查詢房屋署轄下元朗區停車場安裝電動車輛充電設施的工程時間表；

（會後補註：秘書處已於 2024 年 5 月 8 日向房屋委員會轉發房屋署的跟進回覆。）

- (5) 建議當局善用露天空地或透過改建路邊空地作電單車泊車位，例如天悅邨巴士站及 T Town 附近空地，以解決電單車泊車位不

足的問題；

- (6) 查詢領展轄下天水圍屋苑停車場車位整體輪候數字；
- (7) 查詢天富苑停車場增加泊車位工程的進度；
- (8) 據了解，申請領展轄下停車場泊車位的人士需待現有租戶退租後方能補上，並查詢領展現時輪候停車場泊車位的安排；
- (9) 查詢領展在區內停車場的月租和時租車位數量；
- (10) 就房屋署書面回覆提及停車場車位與屋苑單位的比例，查詢署方擬定泊車位數量的準則；及
- (11) 查詢領展會否下調其轄下停車場的收費水平。

5. 房屋署楊軍先生及鄺杰文先生的綜合回應如下：

- (1) 房屋委員會（房委會）按照規劃標準在房委會轄下的公共屋邨提供泊車位供居民及訪客使用。近年私家車及輕型貨車使用者均愈來愈多，而相關泊車位供應則有限。房委會持續推行各項措施，以充分使用房委會轄下的停車場設施，例如在部分設有時租泊車位的停車場實施浮動泊車制度，以增加更多月租泊車證配額，從而減少車位輪候人數。房委會亦在技術可行的情況下重整停車場，例如將剩餘的泊車位改劃為需求較高的車輛類別的車位。元朗區的屋苑分別在入伙後增加了 30 個不同類別泊車位，包括 20 個私家車車位、1 個輕型貨車車位及 9 個電單車車位。以屏欣苑及天恩邨為例，兩個屋苑在過去一年內共增設了 2 個私家車泊車位及 2 個電單車泊車位；
- (2) 隨著電動車的普及，駕駛人士對停車場內電動車輛充電設施的需求日漸增多，房委會就此亦增加相應的配套。截至 2024 年 3 月 31 日，房委會轄下元朗區停車場分別有 99 個月租車位及 7 個時租車位設有電動車輛充電設施；而具備條件安裝電動車輛

充電設施的車位則有 203 個；

- (3) 房委會一直就電動車輛充電設施作技術可行研究，以安裝費用、維修保養等經常性開支，以及電動車使用停車場情況等作考慮因素，在可行情況下增設電動車輛充電設施，以滿足居民的需求；
- (4) 天富苑停車場增加車位工程正在進行當中，透過改劃電單車車位位置，在不影響其數目的情況下增加 10 個私家車車位。署方已向地政總署申請修改圖則，正等候批核；
- (5) 房委會一直與運輸署緊密聯繫，並參考政府自動泊車系統的經驗，積極研究在未來興建的公營房屋中引入自動泊車系統的可行性；
- (6) 如技術可行，房屋署會在符合相關法定要求以及不影響公營房屋發展的前提下，考慮在個別項目下興建地下空間以作非住宅設施，例如停車場；
- (7) 就委員建議善用露天空地，或改建路邊空地以增加泊車空間，房屋署屋邨辦事處一直有留意將屋邨範圍內空置地方劃為泊車位的可能性。在符合地契及規例的情況下，署方會適時作出研究；及
- (8) 房委會在發展資助或公營房屋時一般會參照規劃署的《香港規劃標準與準則》以規劃泊車位數目及各類車輛泊車面積。這個準則會因應最新政策考慮及社會情況適時作出檢視及修訂。元朗區的公共屋苑都是在 2021 年前落成，根據當時的準則，停車場泊車位及屋苑單位數目的比例大約為 1:46，而現時天水圍房委會轄下的停車場基本上符合這個參考數值。因應香港整體使用車輛人士的增長，當局在 2021 年 8 月將有關準則修訂為大約 1:16。有關準則只作參考之用，署方會靈活變通，結合社區的情況作全盤考慮，以切合市民的實際需要。

6. 領展周穎雯女士的綜合回應如下：

- (1) 停車場內的車位數目及使用者身份均受地契所限，領展一直以最大限度開放停車場泊位以供車位租客使用；
- (2) 領展轄下的多個停車場都有車位輪候情況，例如天逸停車場及天澤停車場；
- (3) 領展在技術可行的情況下已儘量增加停車場電動車輛充電設施。現時領展在天水圍的 10 個停車場中，已在其中 6 個安裝了電動車輛充電設施，一共提供 153 個充電設施。另外，領展已計劃或正於天澤停車場、天慈停車場、天耀停車場及天祐停車場安裝電動車輛充電設施，預計數月內會完成安裝；
- (4) 正計劃在朗屏邨停車場安裝電動車輛充電設施，惟因技術問題需與有關持分者討論後方能落實計劃；及
- (5) 停車場收費水平主要參考工資、維修保養費用，及同區停車場的租金水平等一籃子因素而釐訂，領展會因應市場情況作出相應的調整。

7. 主席總結，希望房屋署及領展積極考慮委員提出的意見，以滿足居民對泊車設施的需要。

**第三項：賴玥均議員、馬淑燕議員、黃煒鈴議員及馮振榮議員建議討論
「了解元朗區公屋富戶政策申報事宜」
(房委會文件第 5/2024 號)**

8. 主席請委員參閱第 5 號文件，以及房屋署的書面回覆。

9. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 查詢「富戶政策」下被遷離公屋的承租人如有住屋困難，房屋署是否會直接跟進個案以安排有關人士入住臨時收容中心或中轉

房屋，而無需他們自行尋求社工協助；

- (2) 有關房屋署書面回覆表示在 88 000 個租戶當中約有 190 戶被核實擁有香港住宅物業，但當中收回的單位只有 60 個，委員查詢署方的核對機制並期望署方能加快處理公屋富戶問題，以減少有需要市民輪候公屋的年期；
- (3) 認為如承租人的入息或資產超逾限額，則表示有關人士具備支付市價租金的經濟能力，查詢署方會否即時要求有關人士遷出；
- (4) 查詢公屋承租人在內地持有的物業（如在內地的祖屋）及資產會否計算作租戶資產；
- (5) 反映公屋租戶表示因富戶政策申報文件過於繁複而無從入手，並查詢署方會否就申報事宜安排簡介會或教學短片，以協助公屋租戶及區議員了解申報表格填寫方法；
- (6) 認為市民大致支持「富戶政策」，以確保公共房屋資源用得其所；
- (7) 有關房屋署表示可安排合資格的被遷出公屋人士入住中轉房屋一事，委員查詢有關做法會否延長其他申請公屋人士的輪候時間；
- (8) 反映接獲年長的公屋承租人表示因其年輕家庭成員購入本地住宅物業而收到遷出通知書，惟有關承租人或對其家庭成員的經濟狀況並不知情，希望署方向長者租戶提供合適支援；
- (9) 查詢「富戶政策」申報表中住戶車輛的折舊估算方法；
- (10) 查詢公屋承租人能否在剔除資產超出限額的個別家庭成員後獲豁免收回其公屋單位；
- (11) 查詢區內有否公屋住戶擁有豪華車輛，而署方又如何界定名貴車輛；

- (12) 擔心「無家可歸評審」機制會造成濫用中轉房屋，繼而延長公屋輪候時間。委員亦查詢房屋署有否就此機制下的求助個案向社會社利署查證；
- (13) 就房屋署表示住戶車輛是否掛有中港牌亦會是偵測濫用公屋的線索之一的說法，委員表示由於部分人士或因其公職而獲申領中港牌資格，認為住戶車輛是否掛有中港牌或非用以審視住戶是否有濫用公屋之嫌的客觀準則；及
- (14) 建議透過物業管理監管局向公屋物業管理公司提供有關政策的資訊，加強前線員工對政策的認識以協助執行。

10. 房屋署楊軍先生及陳碧君女士的綜合回應如下：

- (1) 富戶政策以整個家庭為基礎計算及評估，如戶籍內任何家庭成員在香港擁有住宅物業，整個家庭亦須遷出公屋單位；
- (2) 如租戶因公屋單位被收回而有住屋困難，署方會安排他們入住臨時收容中心。在此期間，入住人士可繼續自行另覓居所，包括申請過渡性房屋。如有需要，在獲得他們同意下，署方會協助將個案轉介至社會福利署或社福機構以尋求協助。如有關人士在臨時收容中心住滿三個月及通過「無家可歸評審」，證實他們別無居所，並且符合公屋申請資格，署方將會安排他們入住中轉房屋；
- (3) 若相關家庭有特殊原因，可就房委會終止其租約一事，在遷出通知書發出日期後不遲於 15 天內以書面向上訴委員會提出上訴。上訴委員會接獲上訴信後，便會為個案排期聆訊。上訴個案會由三名成員組成的上訴審裁小組負責聆訊。在裁定就終止租約提出的上訴時，上訴審裁小組可確認、修訂、中止或取消遷出通知書；
- (4) 「富戶政策」由 2017 年 10 月申報週期開始實施，過往政策要求租戶居住滿 10 年須申報家庭總入息及資產，及是否擁有香港

住宅物業。房委會繼而在 2023 年 5 月通過優化「富戶政策」，由 2023 年 10 月起，公屋租戶由入住公屋開始，須每兩年申報居住情況及有否擁有香港住宅物業。文件中提到署方在去年 10 月要求約 88 000 個公屋租戶申報居住情況及是否擁有香港住宅物業，所涉的正是未入住公屋滿 10 年而又未曾作出資產入息申報的租戶。署方轄下的善用公屋資源分組會將以上租戶申報的資料透過與土地註冊處建立的資料比較及核對機制為所有申報家庭分批進行查冊。截至 2024 年 2 月底，署方核實了 59 000 戶，當中有約 190 戶核實擁有香港住宅物業，其中 60 個單位已被收回，餘下個案仍然在審查中。署方會陸續向餘下擁有香港住宅物業的租戶採取租約管制行動；

- (5) 在優化「富戶政策」下因擁有香港住宅物業收回的單位暫時有 60 個，但署方相信數字會持續增加，被收回的單位對於公屋輪候情況會有一定程度的幫助；
- (6) 現時政策規定公屋租戶如在本港擁有私人住宅物業須一個月內主動向署方申報並遷出其公屋單位。內地或海外物業則以資產計算，如租戶就個別資產計算有疑問，可向所屬的屋邨辦事處查詢；
- (7) 善用公屋資源分組未有就富戶政策申報表作出簡介會的安排，租戶如在填寫申報表時有疑問，可致電或親身到屋邨辦事處查詢；
- (8) 就優化「富戶政策」，公屋戶主及所有成員需在購入香港住宅物業（即簽訂任何協議包括臨時協議）後一個月內向署方申報；如租戶在獲發出遷出通知書的屆滿日或之前完成出售所持有的香港住宅物業的正式買賣協議，以證實並沒有擁有任何香港住宅物業，租戶可以申請繼續租住有關的公屋單位，但需把證明文件提交至署方作考慮。如租戶被證實作虛假陳述以隱瞞擁有香港住宅物業，則不會獲以上安排；
- (9) 「富戶政策」申報表載有車輛資產淨值計算方法。租戶應保留有關每部車輛的買賣合約、有效的車輛登記文件、分期付款合約及

供款表等以計算車輛資產淨值。如租戶對於車輛資產淨值計算方式有疑問，可以攜同有關文件到屋邨辦事處供職員協助計算；

(10) 署方審查擁有一名貴車輛的租戶時，會考慮各種因素，包括家庭人數、車齡，是否有按揭和折舊等。而是否掛有中港牌只是其中一個因素；及

(11) 署方會密切監察入住臨時收容中心人士的居住情況。市民需在臨時收容中心住滿三個月及通過「無家可歸評審」，證實他們別無居所，署方才會安排他們入住中轉房屋；而入住中轉房屋人士同樣需要輪候公屋。在優化「富戶政策」下，公屋租戶如因虛假陳述而被署方終止租約，則戶主及其 18 歲或以上的家庭成員由遷出通知書屆滿翌日起計五年內不得再次申請公屋，即使已獲登記的公屋申請亦會暫時被凍結五年，而凍結期將不會被計算入公屋輪候時間內。

11. 主席總結，「富戶政策」有助政府善用公屋資源，以確保公共資源用得其所。他請署方積極考慮委員提出的意見，加強執行「富戶政策」的細節。

第四項：其他事項

12. 有委員表示關注屋邨物業管理公司的服務態度，希望公司能更彈性地跟進居民的意見。

13. 主席總結，請房屋署於會後與相關委員跟進。

第五項：下次會議日期

14. 主席表示 2024 年第三次房屋委員會會議將於 2024 年 6 月 21 日下午 2 時 30 分在元朗區議會會議廳舉行。

15. 餘無別事，會議於下午 3 時 55 分結束。

元朗區議會秘書處

2024 年 6 月