

元朗區議會房屋委員會  
2024年第四次會議記錄

日期：2024年8月30日（星期五）

時間：下午2時30分至下午4時30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

增選委員：王威信先生，MH

陳俊達先生

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

梁智喬先生 領展資產管理公司社區關係助理經理

## 議程第三項

陳少萍女士 房屋署高級建築師（十）  
李舒霖先生 房屋署高級專業人員（建材監管）  
葉強生先生 房屋署高級工程監督（十四）  
黃德源先生 房屋署結構工程師（五十二）

## 議程第四、第五及第七項

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

## 議程第六及第八項

黃俊榮先生 房屋署副房屋事務經理／租約（元朗一）四  
曾廣勇先生 房屋署副房屋事務經理／租約（元朗一）三

\* \* \* \* \*

## 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 年第四次會議。

2. 主席歡迎王威信先生，MH及陳俊達先生成為房屋委員會的增選委員。

**第一項：通過房屋委員會 2024 年 6 月 21 日舉行的 2024 年第三次會議記錄**

3. 委員通過房屋委員會 2024 年 6 月 21 日舉行的 2024 年第三次會議記錄。

**委員提問：**

**第二項：黃穎灝議員、王曉山議員、林宗賢議員及何曉雯議員建議討論「建議在天水圍北領展商場增加座位」（房委會文件 12／2024 號）**

4. 主席請委員參閱第 12 號文件，以及領展資產管理公司（領展）的書面回覆。他亦歡迎領展社區關係助理經理梁智喬先生出席會議。

5. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 接獲年長市民意見表示希望領展在其轄下商場內增設更多座椅，讓長者在炎熱天氣下乘涼及休息。就此，有委員曾去信領展建議在天水圍領展商場內增設座椅，惟領展回覆表示因加裝座椅或有礙觀瞻而未能安排。委員期望領展除了考慮商業因素外，亦應履行企業社會責任，關懷長者及照顧市民所需；
- (2) 就領展回應表示過往曾因接獲投訴而移除商場內的座椅，委員建議領展在場地內物色其他合適位置重置座椅；及
- (3) 建議領展可引入具設計特色的座椅，在便利市民之餘，亦有助提高商場的吸引力。

6. 領展梁智喬先生的綜合回應如下：

- (1) 領展在商場內增設座位時，會考慮一籃子因素，包括有關地點會否阻塞通道，以及對人流及鄰近商店造成的影響等，以平衡所有商場使用者的需要；
- (2) 過往領展曾因接獲投訴而移除商場內座位，例如天澤商場的座位影響附近補習社的學生及家長出入。而領展在移除座位後，會

評估是否有其他合適的位置增設座位；及

- (3) 就委員提出建議增設座位的商場及地點，領展會再作評估及考慮。

7. 主席總結，希望領展積極考慮委員提出在天水圍領展商場增設座椅的建議。就天水圍領展商場其他需要增設座椅的位置，他請委員在會議後向秘書處提供相關建議，以便領展跟進。

(會後備註：秘書處已於 2024 年 10 月 2 日向領展轉達委員的意見，並於 2024 年 10 月 10 日向房屋委員會轉交領展的書面回覆。)

**第二項：湯德駿議員、馮振榮議員、馬淑燕議員、黃煒鈴議員、林偉明議員、司徒駿軒議員及蘇淵議員建議討論「關於跟進『朗天苑外牆建築錯誤安裝』事宜」**  
**(房委會文件 13/2024 號)**

8. 主席請委員參閱第 13 號文件，以及房屋署的書面回覆。他亦歡迎以下房屋署代表出席會議：

高級建築師 (十)	<u>陳少萍女士</u>
高級專業人員 (建材監管)	<u>李舒霖先生</u>
高級工程監督 (十四)	<u>葉強生先生</u>
結構工程師 (五十二)	<u>黃德源先生</u>

9. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 查詢肇事外牆安裝錯誤事故及承建商的修正工作詳情。有見未來元朗區陸續有公營房屋項目落成，委員關注同類建築事件或會再次發生，並查詢署方就是次事件對承建商的懲處；
- (2) 查詢署方是否有主動聯絡受影響的買家，及會否考慮延長受影響單位的收樓期及保養期，讓買家有充足時間進行驗收工程；

- (3) 查詢署方是否有在事故發生後更換監工負責人；及
- (4) 查詢現時在上址地盤搭建的大幅鋼鐵棚架用途。

10. 房屋署陳少萍女士及黃德源先生的綜合回應如下：

- (1) 承建商就事件已作出以下的修正：承建商先將安裝錯誤的窗戶拆下，然後測量在混凝土外牆的正確尺寸，再重新安裝上新的窗戶。當修正完成後，署方會根據既有的施工及質量檢測標準進行評估，以確保修正後的部件與原有設計及其他單位的質量一致。就此事件，署方特別對該鋁窗進行額外的防水測試；
- (2) 就是次事件，房屋署助理署長與承建商負責人進行面談，討論修正方法。署方更就是次事件向該承建商發出警誡信，並按照表現評分制對該承建商扣分。而承建商被扣分有機會影響日後在工程投標中獲考慮的機會，相信有關安排能對承建商起警誡作用；
- (3) 事情中牽涉到 2 幅非結構牆上的窗戶錯誤安裝，而受影響的單位共有兩個，其中一個單位的買家已經主動聯絡署方，署方亦就事件向買家作詳細解釋，並承諾會做好收貨標準。而另一個單位的買家則未有就事件聯絡署方。如受影響單位的買家其後主動聯絡署方，署方會向其詳細解釋；
- (4) 就涉及事情中外牆的結構而言，該外牆為非結構組件，故事後的換窗工程將不會影響樓宇結構；而肇事的 2 幅外牆為尺寸及設計一樣的預製外牆，而預製外牆的上下接合點不一，故不涉及天花板及地板倒轉安裝的錯誤，而是 2 幅牆上的窗戶安裝錯誤；
- (5) 就新建樓宇的潛在瑕疵，署方會協助處理需要維修的個案；
- (6) 監工人員如在工程期間發現錯誤會即時作出匯報，要求承建商作出修正。署方會加強地盤監督人員的巡查，以確保建築質量達標；

- (7) 承建商在發現錯誤時已在短時間內作出修正，完工日並未有因為事件而延後；及
- (8) 就有委員發現屋苑地盤有大幅鋼鐵棚架，該工程為土木工程拓展署正在施工的公共運輸交匯處，預計在朗天苑一期入伙時可以啟用。

11. 主席總結，委員關注是次樓宇建築錯誤事件，並提出了意見。他期望署方日後加強對承建商的監管工作，並認真處理是次事件的跟進工作。

**第四項：陳燕君議員、林偉明議員、林宗賢議員、劉桂容議員、王曉山議員、馬淑燕議員、湯德駿議員、梁業鵬議員、黃穎灝議員、黃煒鈴議員、徐君紹議員及譚德開議員建議討論「優化『公共屋邨回收便利點』存放回收物空間不足問題」**  
(房委會文件第 14／2024 號)

**第五項：賴玥均議員建議討論「有關：建議增加綠在區區（天水圍）回收點房間」**  
(房委會文件第 15／2024 號)

---

12. 主席表示，由於議程第四及第五項均與區內回收點的存放空間有關，因此將會合併討論。他請委員參閱第 14 號及第 15 號文件，以及環境保護署（環保署）和房屋署的書面回覆。他亦歡迎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。

13. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 反映市民意見表示現時天水圍只有「綠在天恆」、「綠在天華」及「綠在天恩」三個「綠在區區」回收便利點，並不足以應付天水圍北龐大人口的回收量；
- (2) 現時天水圍「綠在區區」回收便利點因受空間所限，以致營辦團體在等待運送過程期間需放置部分回收物在回收便利點外的公共空間，委員認為有關做法既阻塞行人通道，亦會構成環境衛生問題。另外，委員察悉曾有營辦團體因其回收便利點空間不足而

將回收物放置在行車路上，而屋邨管理處職員亦未有加以阻止，認為有關做法或會引起道路使用者與營辦團體的糾紛；

- (3) 欣悉署方計劃利用天華邨前互助委員會辦事處空置單位設立「綠在區區」回收便利點，並查詢署方會否將有關安排推展至區內其他公共屋邨；
- (4) 建議署方在邨內物色適合位置供「綠在區區」回收便利點暫存回收物，例如邨內垃圾站旁邊暫存大型垃圾的位置；
- (5) 建議署方參考內地及外國做法，在區內設置能快速分解回收物的機器，以解決存放空間不足的問題；
- (6) 建議署方日後選用對附近居民日常生活影響較少的地方為「綠在區區」回收便利點；及
- (7) 認為署方在邨內分配額外空置單位予「綠在區區」營辦團體或會造成資源重疊，而單位的租金亦會對營辦團體造成額外經濟負擔。

14. 房屋署楊軍先生的綜合回應如下：

- (1) 署方一直積極與環保署聯繫，就天水圍現有的「綠在區區」回收便利點的運作模式及空間需要進行商討，亦有主動聯絡營辦團體，了解他們在營運上遇到的困難；
- (2) 署方已在區內 3 個公共屋邨內初步物色合適的非住宅單位以供「綠在區區」回收便利點作存倉之用。據署方了解，營辦團體正與環保署商討承租該非住宅單位的安排；
- (3) 就委員提議在水圍增設更多的「綠在區區」回收便利點，署方會積極配合環保署，以擴展回收便利點至其他公共屋邨；及
- (4) 就日後「綠在區區」回收便利點選址安排，署方相信環保署會總結現時回收營辦團體的營運需要及經驗，以作日後選址的考慮，

而署方會積極配合環保署在選址上的安排。

15. 主席總結，期望房屋署及環保署積極考慮委員提出的意見，以在地區層面積極推動環保回收。

**第六項：林偉明議員建議討論「要求加快售出朗屏邨公屋單位」  
(房委會文件第 16／2024 號)**

16. 主席請委員參閱第 16 號文件，以及房屋署的書面回覆。他亦歡迎房屋署副房屋事務經理／租約(元朗一)四黃俊榮先生及副房屋事務經理／租約(元朗一)三曾廣勇先生代表出席會議：

17. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 在租置公屋計劃下，現時朗屏邨的部分業權分布在不同業主名下，因而在處理日常管理問題時出現房屋署轄下的管理公司及法團的管理公司之間職權及分工模糊的情況；及
- (2) 建議署方向朗屏邨租戶提供誘因，鼓勵他們調遷至其他公共屋邨，以加快出售朗屏邨的單位。

18. 房屋署楊軍先生的綜合回應如下：

- (1) 香港房屋委員會(房委會)已在 2020 年 3 月 11 日開始凍結出租租置計劃屋邨的回收單位，以便日後出售有關單位。而在該計劃下回收的單位已恆常化在「居者有其屋計劃」及「綠表置居計劃」中出售予合資格的綠表申請者，期望租置計劃屋邨會逐漸成為全為自置物業的屋邨；及
- (2) 房委會一直致力加快出售租置計劃屋邨未出售的單位，以回應租戶的置業訴求。

19. 主席總結，請署方備悉委員意見。



第七項：譚德開議員、賴玥均議員、王曉山議員、林宗賢議員及何曉雯議員建議討論「建議房屋署在公共屋邨大堂加裝冷氣」  
(房委會文件第 17/2024 號)

---

20. 主席請委員參閱第 17 號文件，以及房屋署的書面回覆。
21. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：
- (1) 如未能在公共屋邨大堂加裝冷氣，則建議署方鼓勵物業管理公司增設可移動式冷風機，以改善大堂內高溫及空氣不流通的情況；
  - (2) 建議署方可考慮添置風力較強的工業牛角風扇，以取代現有的掛牆式家用風扇；及
  - (3) 查詢署方暫未計劃在公共屋邨大堂加裝冷氣的原因。
22. 房屋署楊 軍先生及李玉娟女士的綜合回應如下：
- (1) 房委會在設計屋邨大堂時以「實而不華」的設計理念，著重實用及環保，以天然通風設計作為原則。若個別樓宇地下大堂有需要改善空氣流通，一般可以透過增加風扇或調校風扇和氣窗的方向改善情況。署方會不時檢討屋邨大堂的情況以作出改善，故署方暫未有計劃在公屋大堂加裝冷氣機；及
  - (2) 就增設可移動式冷風機的提議，署方備悉有關建議，並會轉達相關組別。
23. 主席總結，由於在公共屋邨大堂加裝冷氣或會涉及房屋署的政策決定，期望署方備悉委員的建議，並適時轉達房屋署政策組。

第八項：林偉明議員及司徒駿軒議員建議討論「房屋署參與朗屏邨（租置屋邨）管理事宜」（房委會文件第 18／2024 號）

---

24. 主席請委員參閱第 18 號文件，以及房屋署的書面回覆。
25. 經討論後，委員的意見及查詢摘錄如下：
- (1) 期望署方積極參與租置屋邨（包括朗屏邨）的管理，例如出席屋邨法團會議以聽取居民意見、協助調解租戶及業主之間就屋邨管理事宜的糾紛等；
  - (2) 反映朗屏邨內安老院負責人表示其租用單位出現日久失修的情況，建議署方巡視有關單位並主動提供協助；及
  - (3) 由於「屋邨管理扣分制」並不適用於租置計劃的屋邨租戶，希望署方設法管理租戶在租置屋邨的不當行為。
26. 房屋署楊軍先生的綜合回應如下：
- (1) 署方在朗屏邨每次管理委員會會議均有派員出席，提出署方就屋邨管理上的意見，以及聆聽居民及業戶的意見；
  - (2) 署方在 5 大範疇主動參與並支援租置計劃屋邨管理工作，包括積極參與管理委員會的事務、提供資訊及分享物管的經驗予法團及物管公司參考、參與採購貨品及服務、執行房委會租戶的管理政策及就重要事宜積極行使業權及投票權；
  - (3) 就委員提出安老院的個案，房委會會繼續積極作出協調溝通和跟進工作；及
  - (4) 房屋委員會資助房屋小組委員會於 2024 年 7 月 19 日通過實施扣分制的加強措施。為協助租置計劃屋邨法團的日常管理並滿足居民對擁有良好居住環境的意願，扣分制下所有不當行為將適用於租置計劃屋邨內的公屋租戶，新措施將於 2024 年第 4 季

實施。房委會會與業主立案法團制訂執行細節和聽取他們的意見，確保措施有效執行。

27. 主席總結，希望署方繼續積極參與租置屋邨內的管理，以改善邨內居民的居住環境。

#### **第九項：其他事項**

---

28. 有委員接獲天逸邨居民反映，邨內廚餘收集機附近衛生欠佳，經常有蟑螂出沒，希望署方提醒管理公司加強清潔。

29. 主席建議委員可於下一次房屋委員會會議就有關廚餘收集機衛生事宜提交書面提問，以便房屋署預備相關資料再作討論。

#### **第十項：下次會議日期**

---

30. 主席表示 2024 年第五次房屋委員會會議將於 2024 年 10 月 25 日下午 2 時 30 分在元朗區議會會議廳舉行。

31. 餘無別事，會議於下午 4 時 30 分結束。

元朗區議會秘書處

2024 年 10 月