

(修订版)  
大埔区议会  
环境、房屋及工程委员会  
特别会议记录

日期：2014年2月13日(星期四)

时间：上午10时正

地点：大埔区议会会议室

出席者：

		<u>出席时间</u>	<u>离席时间</u>
陈笑权先生,MH	主席	会议开始	会议完毕
区镇桦先生	委员	上午10时55分	会议完毕
陈志超先生,MH	委员	上午10时40分	会议完毕
陈灶良先生	委员	会议开始	上午11时55分
张国慧先生	委员	会议开始	会议完毕
郑俊平先生,JP	委员	会议开始	会议完毕
关永业先生	委员	会议开始	会议完毕
刘志成博士	委员	会议开始	会议完毕
文春辉先生,MH	委员	会议开始	会议完毕
罗舜泉先生	委员	上午10时20分	会议完毕
谭荣勋先生	委员	会议开始	会议完毕
邓光荣先生,BBS	委员	会议开始	上午11时15分
邓友发先生	委员	会议开始	会议完毕
王秋北先生	委员	会议开始	会议完毕
黄碧娇女士,MH	委员	会议开始	会议完毕
任启邦先生	委员	会议开始	会议完毕
邱荣光博士,JP	委员	上午11时05分	会议完毕
余智荣先生	委员	会议开始	会议完毕
钟天培先生	委员	会议开始	会议完毕
李锦松先生	委员	会议开始	会议完毕
李永强先生	委员	会议开始	会议完毕
马秉芬先生	委员	会议开始	会议完毕
邱仕生先生	委员	上午10时20分	会议完毕
李灏宜女士	秘书	会议开始	会议完毕

列席者：

苏植良先生,JP	大埔民政事务专员 / 民政事务总署
邱诗颖女士	大埔民政事务助理专员 / 民政事务总署
苏震国先生	沙田、大埔及北区规划专员 / 规划署
刘志庭先生	高级城市规划师(大埔) / 沙田、大埔及北区规划处 / 规划署
容伯炀先生	城市规划师(大埔 1) / 沙田、大埔及北区规划处 / 规划署
王国良先生	工程师(大埔)1 / 运输署
刘家麒先生	规划师 10 / 发展及建筑处 / 房屋署
梁少强先生	高级行政主任(区议会) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
陈汉钧先生	高级联络主任 2 / 大埔民政事务处 / 民政事务总署

缺席者：

林泉先生	副主席
李国英先生,BBS,MH,JP	委员
区镇濠先生	委员
陈成耀先生	委员
文念志先生	委员

开会词

主席欢迎各与会者出席会议，并宣布以下事项：

(i) 李国英先生因事未能出席今次会议，他已向秘书处提交缺席申请。根据《大埔区议会常规》第 51(1)条，区议会只会批准区议员因身体不适、担任陪审员、代表区议会出席会议 / 活动、出席立法会会议或行政会议而提出的缺席申请。因此，他的缺席申请不获批准。

**I. 拟议改划部分大埔区土地作房屋发展用途**

(大埔区议会文件 14a/2014 号及 EHW 14b/2014 号)

2. 主席欢迎以下部门代表就是项议程出席会议：规划署沙田、大埔及北区规划专员苏震国先生、高级城市规划师刘志庭先生及城市规划师容伯炀先生；房屋署规划师刘家麒先生；运输署工程师王国良先生；以及大埔民政事务处高级联络主任陈汉钧先生。

3. 刘志庭先生及容伯炀先生介绍上述文件。

4. 主席请委员备悉环保触觉、浅月湾二期业主立案法团及聚豪天下一业主分别致函委员会就改划露辉路土地作房屋发展的建议提出反对。

5. 委员的意见及提问如下：

- (i) 多位委员支持政府积极觅地建屋，以解决市民对住屋的需求。
- (ii) 有委员建议规划署整体规划八项建议的发展但分阶段施工。多位委员亦认为有关部门应先建道路，后建房屋。
- (iii) 大部分委员支持 A 项建议(即大埔第 9 区及颂雅路旁的选址)，他们希望规划署先展开有关工程。
- (iv) 有委员促请规划署同步规划 A 项建议发展所需的小区设施及交通配套(包括道路及公共交通设施)。他建议利用富亨邨及颂雅苑附近的土地兴建楼高 10 层或以下的小区设施，在方便居民共享设施的同时避免阻挡现有楼宇的景观。如该署未能响应上述要求，他难以支持 A 项建议。
- (v) 多位委员认为有关部门必须先行处理颂雅路和汀角路一带的交通配套问题，以应付日后急增的人流及车流。有委员指出，如不妥善处理新增车流，那打素医院及大埔医院的紧急医疗服务或会受到影响。
- (vi) 有委员希望有关部门藉发展新住宅项目标机会研究如何改善汀角路一带的交通，尤其是凤园路的交通樽颈问题。
- (vii) 有委员指重建大元邨的建议已讨论多时。他希望有关部门一并处理该项建议和 A 项建议，好让大元邨居民在重建期间能获原区安置。
- (viii) 多位委员对 B 项建议(即匡智松岭村以西颂雅路旁的选址)有保留。有委员希望政府搁置该项建议，把有关土地留给匡智会使用。
- (ix) 有委员认为 B 项建议的选址与亨耀楼太近，对亨耀楼的居民有负面影响。
- (x) 有委员指颂雅苑及富亨邨居民、南坑村村民、大埔医院及那打素医院的救护车均会使用颂雅路及汀丽路，两条道路的交通因此非常繁忙，亦频频发生交通意外。他表示有关方面必须在落实 B 项建议前改善两条道路的交通设施，否则他反对该项建议。

(xi) 有委员询问 B 项建议所涉的土地属政府还是私人拥有。他续问，政府曾表示不会征收私人土地兴建公屋，如 B 项建议的土地属私人拥有，那是否代表政策有变；即使政策有变，可建公屋的地点还有很多，政府无需填海或动用郊野公园用地建屋。他指政策改变会令外界觉得政府“盲抢地”，以及质疑政府有否尊重私人业权及就征收私人土地充分咨询持分者。此外，他获悉有发展商申请发展私人住宅项目，所涉土地部分与 B 项建议重叠。

(xii) 有委员指 A 项和 C 项建议下所建的公屋单位数目多，因此认为 B 项建议无需局限于发展公屋。他不反对公私营房屋平衡发展。

(xiii) 有委员认为 B 项建议涉及私人和政府土地，这些土地又同时牵涉政府和私人发展商的发展申请，这些因素或为发展项目增添变量。因此，他建议分开处理 A 项和 B 项建议。

(xiv) 有委员指出，A 项、B 项和 C 项建议(即那打素医院西面的选址)均是围绕富亨邨发展公屋，相信会引起富亨邨居民的回响。他认为有关部门须就发展该处的土地咨询富亨邨居民及南坑村村民。

(xv) 有委员支持 C 项建议。

(xvi) 有委员认为 A 项及 D 项建议(即汀角路近凤园的选址)毗邻的凤园蝴蝶保育区及树林均具生态价值，必须加以保护。他又要求有关部门在发展前进行仔细的环境评估及采取所须的保育措施，否则他对两项建议有保留。

(xvii) 有委员要求规划署在推行 D 项建议下的发展项目时预留土地供扩阔凤园一段汀角路至双程六线行车之用，以解决该处存在已久的交通问题及应付新增车流。有委员认为可增加楼宇高度或层数以作弥补。

(xviii) 有委员称过去曾有建议在三门仔段的汀角路兴建行车桥连接马鞍山，但建议胎死腹中。他希望有关部门重新考虑该项建议，以改善汀角路的交通，同时提高往来北区及其他地区的运输效率。

(xix) 有委员收到露辉路附近五个屋苑的信件，五者均表示反对 E 项建议(即露辉路的选址)，理由如下：

- 拟建住宅单位总数接近现有五个屋苑单位总数的一倍，有违低密度住宅规划的原则，道路将不胜负荷，交通会更加挤塞
- 拟建住宅楼高最高五层，与现有普遍楼高三层的住宅及环境不配合，而 E 项建议的选址处于山顶，拟建住宅落成后会影响现有居所的天然采光、空气流通以及整个山的外观
- 绿化地带被住宅取代后，居民的健康或受到影响

- 该处的晨运径及时钟停车表位在发展后或不获保留
- 该处有多棵数十呎高的大树和受保护动物出没，例如猫头鹰及野猪，发展或会影响牠们的生境

(xx) 有委员表示支持 E 项建议，但认为交通配套有改善空间。

(xxi) 有委员认为有关部门既改划绿化地带作房屋发展，理应同步开放其他绿化地带作乡村式发展。他表示，兴建小型屋宇亦有助解决本港的住屋问题。

(xxii) 有委员认为 F 项建议(即山塘路近荔枝山的选址)下所建的楼宇由西至北包围盈峰翠邸及龙城堡，这些楼宇高 13 至 16 层，与周边现有楼宇不配合，除有碍现有楼宇的景观外，亦影响该处的天然采光及空气流通。他建议稍移选址至山塘路东，并集中在较接近吐露港公路的位置兴建有关楼宇。

(xxiii) 有委员对 H 项建议(即干坑近樟树滩的选址)有保留。他表示 H 项建议的选址涉及樟树滩村的风水地并邻近葬区，发展或会影响风水。他要求规划署在卖地条款中规定发展商须于发展前与村民就风水问题达成共识，以及保证发展不会影响通往葬区的道路。他又提议调低发展的地积比率至 0.6 倍，另规定所建楼宇不得超过三层，以配合环境及现有楼宇的高度。

(xxiv) 有委员指 H 项建议所涉的土地为陡坡，难于发展，规划署或需重新估算拟建楼宇的高度。

(xxv) 有委员赞成搁置改划北盛街的土地用途，以免阻碍兴建广福行车桥的计划。

(xxvi) 有委员支持改划白石角东部部分土地作房屋发展，以响应市民对房屋的迫切需求。他续指该幅土地已平整。他期望有关部门在短期内落实建议及动工，并提醒有关部门加强该处的公共交通服务。

(xxvii) 有委员询问规划署是否为配合政府的房屋政策而放弃本港长远的科研及创意产业的发展。他指本港科研及创意产业的较邻近城市落后。他对改划上述一幅白石角土地的用途有保留。此外，他认为规划署不应在特别会议上提出新的改划建议，避免当区议员缺席会议而未能参与讨论。

(xxviii) 有委员认为没有实时需要改划上述一幅白石角土地的用途。他预计该幅土地会发展低密度豪宅，而非惠及基层市民的高密度住宅。因此，他对建议有保留。

(xxix) 有委员查询上述文件附件二就个别建议的表达方式为何不同，例如 D 项及 E 项建议只提供拟建楼宇的总楼面面积而非地积比率，D 项、E 项及 G 项建议则只提供拟建楼宇的层数而非主水平基准上的距离。

(xxx) 除着重保护区内的自然生态，多位委员亦十分重视区内的绿化工作。他们要求规划署确保有足够的及合适的地方补种因工程关系而被移除的树木。

(xxxi) 有委员反对藉填海增加土地供应。他深明有需要尽快解决房屋问题，但认为政府不可因此而忽视环保和保育工作。

(xxxii) 有委员表示，九龙坑塘坑的土地约八成是政府土地，约两成是私人土地。他指政府过去否决于该处发展公屋的建议。不过，他认为该处现时适合发展公屋，待附近几项道路工程完成后，该处便可接通各区，此外亦可增设铁路站，建立起完善的交通网络。他希望有关部门考虑在该处发展公屋。

(xxxiii) 有委员强调，他支持建议的其中一个前提，是大埔区居民(包括已被派往其他地区居住的大埔居民)可优先获派区内的新公屋单位。

6. 苏震国先生回复如下：

(i) 规划署积极觅地建屋，目的为应付市民短、中及长期的住屋需要，并非“盲抢地”。

(ii) 规划署提出规划建议时会考虑受影响地区是否有足够的基建及设施应付新发展。就是次提出的八项规划建议，该署已咨询运输署、渠务署和房屋署(“房署”)等部门，以初步评估各个地点原则上能否发展房屋。有关部门稍后会就个别发展项目进行详细研究。

(iii) 房署就 A 项建议进行详细设计时会确保新屋苑不会对现有屋苑的居民造成显著不良的影响，而且会尽量提供更多设施，以进一步改善居民的居住环境。该署绝不会忽视他们的需要。

(iv) 房署正就 B 项建议进行初步交通评估，并会视乎结果考虑是否一并设计所需的新道路及采取相关交通改善措施。

(v) B 项建议所涉私人土地为农地。政府征收私人农地作公共房屋发展的做法普遍，但征收可发展房屋的私人土地作相同用途则较少，但两者有赔偿机制。

(vi) 有私人发展商提出涉及 B 项建议的选址的规划申请，相关的土地的用途须改划，发展商亦须补地价。尽管这样，在公众利益的大前提下，规划署还是决定继续推出 B 项建议，作公共房屋发展。

(vii) 有关保留 B 项建议所涉的土地供匡智会使用，分配土地予各机构并非由规划署决定，但该署会向有关部门反映委员的意见。

- (viii) 鉴于 A 项和 D 项建议的选址接近具保育价值的地帶，房署事前会进行详细研究及环境评估，在进行详细设计时如需要亦会制订保育措施。
- (ix) 政府会研究扩闊凤园一段汀角路的建议，即使建议可行，亦须待发展项目有详细设计时才能展开有关设计工作。
- (x) 政府在规划及卖地时会考虑未来的道路发展，不会因为当前的发展而局限改善或增设交通设施的空间。规划署与运输署会研究藉发展项目找出及弥补现有道路的不足。
- (xi) 规划署会把在三门仔建桥接驳马山的建议转交有关政策局跟进。
- (xii) 规划署收到露辉路附近四个屋苑反对 E 项建议的信件，该署理解有关居民的关注。露辉路附近现有楼宇的地积比率介乎 0.8 至 1.8 倍。由于 E 项建议所涉的土地并未平整，发展时需考虑较多因素，初步估计该幅土地的发展规模的净地积比率约为 1.1 倍。
- (xiii) 规划署会考虑保留或重置受 E 项建议影响的泊位。
- (xiv) E 项建议所涉土地上的树木为过去工程补种的，并非原生树木，属较普遍的品种。规划署重视绿化，因此把发展密度定得较低，以腾出空间植林。该署会要求发展商进行树木统计，记录树木的品种和树龄等资料。此外，该署亦会尽量保留原有的树木。
- (xv) F 项建议下拟在北面兴建的楼宇因邻近高密度的居屋及公屋，加上部分土地已平整，其建议发展密度会较高；拟在南面兴建的楼宇因较贴近低密度住宅，其发展规模会较小；夹在南北中间的土地主要用作兴建交通设施。整项建议的发展规模的地积比率的约为 3 至 3.6 倍，惟所涉土地因地势关系在发展上或有困难，其发展规模或会因此而再作微调。
- (xvi) 规划署理解委员对 H 项建议的忧虑。为配合周边发展、现有楼宇的高度及环境，该项建议会发展不高于 10 层的楼宇。
- (xvii) 规划署须与持分者磋商，由于过程需时，故未及于上次会议上提出部分有关改划白石角(东部)土地用途的建议。为免影响计划进度，该署遂于次特别会议上提出上述建议。
- (xviii) 拟改划用途的白石角土地已准备就绪，工程可随时展开。该幅土地虽预留作发展科学园第四期之用，但迄今并无详细规划。规划署预计科学园第一、第二及第三期会有空间扩展或重建，应可应付中短期的需要。此外，政府已于古洞北预留土地作科研及有关工作之用，落马洲河套区亦有不少土地可作科研用途。因此，该署认为改划该幅土地不会对本地科研发展造成负面影响。政府绝不会忽视科研的发展需要。

- (xix) 规划署并非只会考虑在所涉九幅土地上发展房屋。若然该署日后就区内其他土地(例如九龙坑塘坑)定出较成熟的发展方案，定当咨询大埔区议会。
- (xx) 部分土地在发展前需先行平整或预留土地构筑道路及兴建相关设施。规划署现时较难准确估算有关土地的大小及可建筑范围，因此才以总楼面面积表示发展规模的上限，以免将来落实发展细节时规模超出预算。在其他情况下，该署均以地积比率表示发展规模。
- (xxi) 根据规划署的经验，较高的楼宇的整体高度会因不同的楼层高度而有较大差异，主水平基准上的距离较能准确反映建筑物的高度限制。如楼宇较矮或未有足够数据准确厘订主水平基准上的距离，该署会以层数表示建筑物的高度。

7. 刘家麒先生指大元邨为拆售屋邨，重建工程涉及修改地契，房署亦须在工程进行前与领汇等持分者商讨。他续指房署仍在研究有关细节，适当时候会向大埔区议会汇报。此外，他表示房署会根据《香港规划标准与准则》及有关部门的建议决定 A 项及 B 项拟建公共房屋所需的各项配套设施，待有进一步设计时会咨询大埔区议会。

8. 主席请规划署继续听取地区人士的意见，并着实规划各拟建屋苑的小区设施及交通配套，使居民能安居乐业。他亦促请政府公平处理于绿化地带兴建小型屋宇的申请。此外，他表示会就涉及他的选区的规划建议咨询持分者。他指委员会后可去信规划署表达他们对各项规划建议的意见，以便有关的建议在提交城市规划委员会考虑前可作出所需修订。

大埔区议会秘书处

2014 年 5 月