

大埔区议会
规划、房屋及工程委员会
2021年第二次会议记录

日期：2021年5月18日(星期二)

时间：上午9时35分至下午5时30分

地点：大埔区议会会议室

出席者

主席

区镇桦议员

出席时间

会议开始

离席时间

会议完毕

区议员

区镇濠议员

上午9时57分

会议完毕

陈振哲议员

会议开始

会议完毕

陈蔚嘉议员

会议开始

下午1时正

何伟霖议员

会议开始

会议完毕

关永业议员

会议开始

会议完毕

林奕权议员

上午10时03分

上午11时53分

刘勇威议员

会议开始

下午2时44分

文念志议员

会议开始

会议完毕

毛家俊议员

会议开始

下午4时29分

苏达良议员

会议开始

会议完毕

谭尔培议员

上午9时41分

下午1时正

黄兆健议员

上午10时24分

会议完毕

任启邦议员

会议开始

会议完毕

姚钧豪议员

上午10时03分

会议完毕

秘书

施玲玲女士

会议开始

会议完毕

行政主任(区议会)1 /

大埔民政事务处 /

民政事务总署

列席者

陈卓玲女士	高级城市规划师 / 大埔 / 规划署
杜泽富先生	高级房屋事务经理(大埔、北区及沙田二) / 房屋署
黄艳桃女士	高级建筑师(15) / 房屋署
陈颖诗女士	建筑师(T210) / 房屋署
冯志伟先生	土木工程师(17) / 房屋署
杜琪铿先生	工程项目组长 / 工程项目 / 土木工程拓展署
陈振平先生	高级工程师 / 1 / 土木工程拓展署
叶沛林先生	工程师 / 22(北) / 土木工程拓展署
李嘉豪先生	工程师 / 1 / 土木工程拓展署
李梓莹女士	工程师 / 新界东区(分配 4) / 水务署
蔡健伦先生	署理行政助理 / 地政 / 大埔地政处 / 地政总署
孙国伟先生	署理总地政主任 / 大埔地政处 / 地政总署
江季中先生	高级产业测量师 / 土地供应 7 / 土地供应组 / 地政总署
张伟佳先生	经理 / 清拆(二及四)(清拆(二)办事处)(清拆(四)办事处) / 地政总署
黄志坚先生	大埔区高级卫生督察(洁净及防治虫鼠)1 / 食物环境卫生署
黄家霖先生	工程师 / 大埔 2 / 运输署
方家灝先生	主任 / 交通 / 奥雅纳工程顾问有限公司
邬志雄先生	高级行政主任(区议会) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
黄汝恒女士	高级联络主任(2) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署

缺席者

周炫玮议员	大埔区议员
李耀斌议员, BBS, MH, JP	大埔区议员

开会词

主席欢迎与会者出席是次规划、房屋及工程委员会(“规房会”)会议,并宣布以下事项:

- (i) 李耀斌议员因出席西贡北约乡事委员会(“乡委会”)会议而未能出席是次会议,并已向秘书处提交缺席通知。根据《大埔区议会常规》(“《常规》”)第 51(1)条,委员会只会同意委员因身体不适(包括因怀孕而引起的身体不适)、担任陪审员、代表区议会出席会议 / 活动、

出席立法会会议、出席行政会议、分娩或待产而提出的缺席申请。按照上述规定，他的申请不获批准。

- (ii) 在 5 月 4 日举行的大埔区议会会议上，区议会通过规房会的更新委员名单，故毛家俊议员自是次会议起以委员身分出席规房会会议。
- (iii) 规房会副主席在 5 月 17 日辞任区议员。由于时间不足，未能完成规房会副主席选举的提名工作，故该选举会在 7 月的规房会会议上进行，请委员备悉。
- (iv) 有 4 名委员在过去 2 周相继辞任区议员，在此感谢他们过去 1 年半对大埔区议会及规房会的贡献。

I. 通过规划、房屋及工程委员会 2021 年 3 月 16 日第一次会议记录 **(大埔区议会文件 PHW 11/2021 号)**

- 2. 秘书处 在会议前没有收到修订建议。主席询问委员有没有修订建议。
- 3. 委员没有修订建议，故上述会议记录获通过作实。

II. 食物环境卫生署一鱼角公厕翻新工程(大埔鱼角村) **(大埔区议会文件 PHW 12/2021 号)**

- 4. 主席欢迎食物环境卫生署(“食环署”)大埔区高级卫生督察(洁净及防治虫鼠)1 黄志坚先生就是项议程出席会议。
- 5. 黄志坚先生介绍大埔区议会文件 PHW 12/2021 号。
- 6. 任启邦议员的意见如下：
 - (i) 他支持题述工程，并认为现时鱼角公厕不及新式公厕般设计妥善，应尽快展开工程以作改善。他指出，鱼角公厕的洗手盆翻新后将设有电子感应水龙头及电子感应视液机，但据他了解，洗手盆及视液机或会设于露天位置，故担心日晒雨淋容易损耗电子感应设施，建议改用传统水龙头。
 - (ii) 他指出，申诉专员公署最近发表的调查报告反映公厕翻新次数及进度并不理想。据他了解，一些人流较多、使用率较高的公厕损耗程度严重，例如大埔广场公厕，故希望食环署在会议后提交相关资料，包括大埔区的公厕数目及最近翻新年份，以便委员了解情况。

(会后备注：食环署已就委员在上文第 6(ii)段的要求提交数据文件，秘书处在 2021 年 6 月 10 日以电邮发送予委员。)

7. 关永业议员的问题及意见如下：

- (i) 他支持题述工程。
- (ii) 现时鱼角公厕的洗手盆位置不设上盖，故市民在下雨天需撑伞进出公厕和使用洗手盆设施。他乐见翻新工程为该处兴建上盖。
- (iii) 现时鱼角公厕的男厕厕格非常狭窄，标准体型的成年人进入厕格后无法关门。虽然翻新后的厕格数目将由 3 个减至 2 个，但新厕格的空间较以往宽阔，亦可供伤残人士使用，故他相信新设计能改善以往厕格空间狭窄的问题。此外，他亦明白鱼角公厕的空间有限，只能通过减少厕格数目来增加空间。
- (iv) 他询问翻新后的鱼角公厕所安装的视液机是否设有可揭式上盖。如是，他担心卫生问题。他表示，现有的电子感应视液机已经损坏，市民或揭开可揭式上盖涂抹视液。此外，他曾其他地区的公厕目睹市民把口罩扔弃在视液机内，故他一般不会使用视液机。他举例说，大埔墟街市及熟食中心公厕的电子感应视液机装嵌在洗手盆，故市民不能揭开上盖涂抹视液。
- (v) 鱼角公厕接近停车场，不少司机会使用，例如司机在交班期间使用其设施清洗的士。他们会拆除洗手盆下方的隔气装置，直接从去水位取水清洗的士，令清水直接流到公厕地板上，令地板长期湿滑。就此，他希望食环署跟进，并研究如何杜绝上述情况再次发生。

8. 刘勇威议员询问食环署会否在翻新公厕时，为洗手盆加装上盖。此外，公厕平面图显示，2 个尿兜中只有 1 个设有扶手，故建议为 2 个尿兜安装。此外，图则中没有安装扶手的尿兜在公厕出入口附近，或会令使用者尴尬，故建议更改设计，改为设置在距离公厕出入口较远的位置。

9. 黄志坚先生响应如下：

- (i) 他会在会议后提供上文第 6(ii)段要求的资料。
- (ii) 翻新工程将为洗手盆加设上盖作遮挡之用。
- (iii) 他会向建筑署反映上文第 8 段的意见，并会在会议后回复可否更改尿兜位置和增设扶手。
- (iv) 食环署备悉上文第 7(iv)段的情况，并会请相关同事研究改善方法。

10. 主席询问食环署会否在展开题述工程前通知规房会相关修改。

11. 黄志坚先生表示，他会向相关同事反映委员的意见，并将通知规房会结果为何。

12. 主席表示，由于当区区议员已离职，故建议食环署在落实题述工程计划后，通知邻近选区的区议员(即关永业议员)有关修改建议。如相关议员不反对，署方便可展开题述工程。

(会后备注：食环署表示，署方向建筑署查询后，建筑署回复指男女厕洗手盆将设置上盖作遮挡之用。此外，洗手盆及电子感应视液机适当位置亦会加设上锁装置，以杜绝市民拆除洗手盆下方的隔气装置，直接从去水位取水作其他用途，以及防止市民揭开电子感应视液机上盖直接涂抹视液。建筑署指由于空间所限，男厕 2 个尿兜未能全部加设扶手，但已就男厕尿兜位置作出调整，避免使用者尴尬。食环署已于 2021 年 6 月 2 日将建筑署上述回复通知相关委员。)

III. 土木工程拓展署一工务计划项目第 B778CL-2 号一大埔第 9 区和颂雅路公营房屋发展之工地平整及基础设施工程一第二期
(大埔区议会文件 PHW 13/2021 号)

13. 主席欢迎以下人士就是项议程出席会议：

土木工程拓展署(“土拓署”)

工程项目组长 / 工程项目杜琪铿先生

高级工程师 / 1 陈振平先生

工程师 / 1 李嘉豪先生

房屋署(“房署”)

高级建筑师(15)黄艳桃女士

建筑师(T210)陈颖诗女士

土木工程师(17)冯志伟先生

运输署

工程师 / 大埔 2 黄家霖先生

奥雅纳工程顾问有限公司(“奥雅纳”)

主任 / 交通方家灏先生

14. 杜琪铿先生介绍大埔区议会文件 PHW 13/2021 号。

15. 何伟霖议员的意见如下：

- (i) 部门从未提及拟建小径通往殡葬区。他认为即使要加建道路，部门亦应考虑加建行车路，以疏导颂雅路的车流，纾缓交通压力。
- (ii) 大埔第9区的工程项目已计划兴建1座学校，加上现时出现移民潮，故不理解为何仍需在颂雅路西地盘预留小学用地，并对该建议有保留。
- (iii) 即使已经扩阔颂雅路，但仍经常出现交通挤塞及巴士无法行驶的情况，故部门不能再依靠扩阔路口解决道路挤塞问题。
- (iv) 私家车位将由原订的28个增至80个，但拟建的住宅单位数目亦将增加80个，故私家车位并无实际增长，反而是严重不足。就此，他询问部门会否考虑增加多层停车场的楼层，以提供更多车位，纾缓颂雅路的交通压力。
- (v) 现时整条颂雅路在晚上都泊满违泊车辆，如没有更多车位应付泊车需求，在新房屋项目落成后，情况必定更严重。他所属选区(即富亨)的居民亦非常担心日后的交通问题，故认为部门应先筹备相关配套，而不是在未有周全计划的情况下展开房屋发展项目，否则难以说服委员支持题述工程。
- (vi) 现时颂雅路的交通已经饱和，将来亦需应付新增的巴士服务及其他交通规划的壓力，如不处理颂雅路的交通问题，将来挤塞只会更严重。他指出，大埔医院的职员亦担心新房屋项目落成后的交通压力，亦会影响他们上下班时的交通情况。

16. 文念志议员的问题及意见如下：

- (i) 他询问拟建的多层停车场层数。
- (ii) 他不支持在颂雅路西地盘预留土地兴建小学，故询问能否更改该用地的土地用途。在3月16日的会议上，规划署曾经表示部门可商讨如何使用土地，故他希望规划署及土拓署认真考虑附近一带的交通及泊车需求。
- (iii) 虽然未有居民入住大埔第9区及颂雅路东的房屋项目，但已有大量车辆停泊在相关地盘。富亨邨的泊车需求本身已非常大，拟建的多层停车场车位数量及约4个轻型货车位不足以应付居民的泊车需求。因此，他希望部门微调颂雅路西公营房屋发展计划(“颂雅路西公屋计划”)的设施数目。

17. 毛家俊议员的问题及意见如下：

- (i) 题述文件附件二的图则显示，多层停车场旁边为挡土墙。就此，他询问该大楼是否只设多层停车场，零售店则设在另一大楼，还是该大楼同时设有多层停车场及零售店？
- (ii) 部门没有一并提供外观概念图，故询问部门是否遗漏，还是将稍后提供。
- (iii) 部门计划扩阔停车湾，以应付新增人口的交通需求，但没有同时扩阔路口，例如前往南运路的路口及其他十字路口。他指出，扩阔停车湾只能便利车辆驶出，但据他观察所得，停车湾经常泊满违泊车辆，故无法改善交通挤塞及车流问题。
- (iv) 题述文件提及颂雅路西工地平整工程牵涉收地程序，故询问大埔地政处收地情况、处方是否已经与私人土地业权拥有人商讨，以及会否牵涉为受影响居民(例如寮屋居民)制订赔偿或安置方案。
- (v) 有关预留小学用地，他询问该用地是否已经进行平整工程的混凝土土地，还是只用围网围封。他亦询问该用地的发展方向，例如是否在参考教育局的数据后便会落实兴建小学。

18. 陈振哲议员的问题及意见如下：

- (i) 据他了解，殡葬区仍未停用，或有人在该处下葬，但拟建通往殡葬区的小径迂回曲折，故不清楚可供灵车停泊的位置、搬运棺木的路线，以及小径的转弯位置有否足够空间搬运灵柩。如上述小径只足够行人通过，不足以搬运棺木，他对其作用存疑。根据题述文件的图则，该小径会设在拟建小学围墙外的路段，故他询问部门有否在设计时考虑到该小学的学生或会看到出殡过程。
- (ii) 他查询题述文件附件二及附件三的图则不一致的原因。
- (iii) 有关预留小学用地，基于“一地多用”的原则，加上该用地面积庞大，故询问部门会否尽早规划，在平整工程前先预留地底位置兴建停车场等设施。

19. 陈振平先生响应如下：

- (i) 兴建大埔第9区及颂雅路东房屋项目时，土拓署已在去年6月完成交通影响评估报告建议的道路改善措施，包括增设停车湾。
- (ii) 题述文件附件三除了显示的紫色位置一拟扩建的避车处，亦将会扩阔颂雅路对出约110米的路面位置，以提供1条行车线让车辆驶入颂雅路西公屋或小学用地。

- (iii) 有关上文第 18(ii)段的查询，题述文件附件二的图则显示颂雅路西发展项目的位置，附件三红色划线则包括预留施工范围及拟建通往殡葬区的小径所需的用地范围。

20. 杜琪铿先生引述题述文件第 10 段，以补充在题述工程一第 1 期已完成的交通改善措施数据。

21. 李嘉豪先生表示，有关收地进度，土拓署现正与大埔地政处商讨方案，暂时未有进一步行动。如有消息，署方将再作通知。

22. 黄艳桃女士回应如下：

- (i) 拟议通往殡葬区的小径主要用作通往殡葬区，故不会用作分流其他车辆。
- (ii) 她指出，多层停车大楼楼高约 4 层。房署在深化其设计时将研究可否加建层数或提供更多车位。
- (iii) 如多层停车场外有剩余空间，房署将研究可否在相关位置增设轻型货车泊位。
- (iv) 多层停车场及零售设施将设在同一大楼。大楼的地面楼层将设有零售设施及货车泊位，上层则设有私家车泊位、平台花园及社会福利设施。
- (v) 因应未来大埔区人口增长及重置学校的需要，教育局认为需要预留 1 幅 24 班房小学校舍用地，并认为兴建地下停车场或会限制校舍结构布局。此外，交通、车辆噪音及保安问题或影响学校日常运作及学生安全，故对在校舍兴建地下停车场的建议有保留，暂不考虑。
- (vi) 教育局负责兴建小学校舍，故将视乎土拓署完成预留小学用地平整工程的所需时间，才可制订兴建校舍的时间表和招标。
- (vii) 拟议通往殡葬区的小径是根据现场环境设计，路面约阔 2.5 至 3 米，应有足够空间搬运棺木。如小径设计成直路，路段将十分陡斜，不方便通往殡葬区。此外，虽然灵车或会在小学对开驶经，但小学应会设置足够围栏遮挡。

23. 黄家霖先生表示，土拓署及房署将委托顾问拟备交通影响评估报告。报告提及的道路改善措施已载述在题述文件中，与一般发展项目无异。此外，他响应说颂雅路西公屋计划应不会对南运路的交通有太大影响。

24. 区镇濠议员的问题及意见如下：

- (i) 他指出，现时南运路每天早上都严重挤塞，故不同意颂雅路西公屋计划不会影响南运路交通的说法，亦不理解运输署根据什么数据得出上述结论。
- (ii) 他认为大部分房署负责的房屋项目都缺乏停车设施，故希望房署认真考虑增加多层停车场层数的建议。他认为富蝶邨的情况将如水泉澳邨般，因缺乏车位而造成严重违泊问题。颂雅路西公屋计划只提供 4 个轻型货车位，平均每座屋苑只有少于 1 个车位，未有顾及居民的工作需要。
- (iii) 土拓署代表刚才回复指，署方现正与大埔地政处商讨收地方案。就此，他询问部门能否研究开辟道路，让车辆从汀角路前往其他地方，从而减低对颂雅路及南运路的影响。

25. 任启邦议员的问题及意见如下：

- (i) 颂雅路西公屋计划的拟建单位数目及预计人口分别约 1 030 个及约 2 900 人。他认为上述新增人口不可能只对交通造成极小影响，亦不认为题述文件第 10 段提及的交通建议足以解决问题。他表示，部门应提供交通评估模型及交通影响评估报告，说明现时早、午、晚时段或繁忙时间的车流，让委员评估颂雅路东公屋(约 6 000 个单位)及斑蝶楼(约数百个单位)的居民入伙后会否严重影响交通，以及上述交通建议能否应付市民的出行需要，从而决定是否支持题述工程。
- (ii) 他举例说，富善停车场其中 1 层可提供约 80 个车位，但他不了解是否由于拟建的多层有盖停车场地盘面积较小，故只能提供约 80 个车位。有部门表示在小学用地地底兴建停车场会影响上方建筑物的结构，他指出台湾及内地均有在学校兴建地下停车场，例如台北市文山区永建国民小学地下停车场共有 211 个车位、台北市立启聪学校地下停车场共有 175 个车位，以及台北市松山区松山国民小学地下停车场共有 282 个车位等。他相信增设停车场及社会福利设施能减少市民对房屋发展项目的反对意见，故建议部门研究在小学用地地底兴建停车场，甚至合并教育及社会福利设施，以增加社会福利设施数目，令附近居民及新界东居民受惠。
- (iii) 发展房屋项目需要提供配套设施(包括学校)，以协助居民融入小区。然而，他希望部门提供相关数据(包括日后学生人数及现有学额的比例，日后会否因为学生人数或因移民及跨境学童数目减少，而令学位需求下降)，供委员考虑是否需要兴建小学。他亦希望相关部门邀请教育局派员解答委员疑问，例如是否计划迁移大埔区的小学校舍，故须在颂雅路西公屋计划增设教育设施。

- (iv) 頌雅路西公屋计划将带来约 2 900 名人口，故询问运输署为此新增设哪些公共交通配套。
- (v) 附近居民或因頌雅路西公屋计划带来的影响而反对计划，故相关部门应回答他的查询，才可说服他们支持。

26. 陈振哲议员的意见如下：

- (i) 他认同任启邦议员有关在拟建小学用地兴建地下停车场的意见，并认为部门不应以影响建筑物结构为由反对。由于现时仍未在上述用地进行平整工程，只要设计妥善，兴建地下停车场便不会影响建筑物结构。
- (ii) 房署代表响应时多次提及“他们”给予署方的指示。他希望署方澄清“他们”指的是谁。
- (iii) 有关拟建通往殡葬区的小径，他指出棺木下葬需要 6 至 8 名工人、2 辆灵车及 1 辆旅游巴士，但设计没有提供车辆停泊位置，故担心届时人车争路，或引起纠纷。就此，他认为部门设计小径时应考虑上述问题。根据题述文件附件三，绿色位置对开尚有空间，故他建议部门参考上水孝思亭的设计，研究在相关位置兴建类似设施，以解决上述问题。
- (iv) 他指出，“资料一线通”网站刊登运输署提供的交通流量报告，但题述文件却没有夹附。他认为部门应一并向委员提供相关报告。

27. 何伟霖议员的意见如下：

- (i) 认为部门没有落实“一地多用”政策。拟建小学用地现时仍未进行平整工程，但部门以在上述用地兴建地下停车场会影响建筑物的结构为由而拒绝建议，令人难以接受。
- (ii) 无法接受部门代表响应指，10 座新屋苑入伙后，新增的数万人口不会影响交通。他指出增设车位确实有助改善违泊问题，并认为部门不能对交通问题视而不见，但单靠扩阔路面或路口亦无法解决问题，因为扩阔后的路面或路口早已被违泊车辆霸占。就此，他建议房署认真考虑增加多层停车场的层数，提供更多车位，否则难以应付日后的泊车需求。
- (iii) 如希望委员支持预留用地兴建小学的建议，部门应提供相关数据证明大埔区的学位需求。委员曾在会前会议要求部门提供相关数据，但部门没有聆听意见，故是次会议介绍的頌雅路西公屋计划方案除新增数个车位及 1 条通往殡葬区的小径外，其他建议与上述会前会议介绍的内容无异。

28. 黄兆健议员的问题及意见如下：

- (i) 他认为部门代表响应委员查询时说话声量较低，经主席多番提醒才稍为提高声量，是由于他们没有信心颂雅路西公屋计划能获委员支持。
- (ii) 题述文件第 19 段指颂雅路西工地平整工程占地约 1.8 公顷，当中仍未收回的私人土地占 0.9 公顷，土拓署现正与大埔地政处商讨收地方案。他指出颂雅路西公屋计划，包括用地规划、房屋规划、小区设施及停车设施，或因应收地情况调整。他询问，部门如未能成功收回上述私人土地，有何处理方案？题述文件第 18 段指由于政府计划在 2021 年就题述工程刊宪，以获授权进行工程，故他认为部门在处理上述收地事宜前，便急于在是次会议咨询委员，以完成刊宪前的程序。
- (iii) 他询问，2016 年 2 月及 2018 年 6 月的相关区议会文件均夹附发展项目剖面图，但题述文件却没有夹附，是否代表工程细节已作修改？他认为部门应就题述工程提交更详尽数据，并指出题述文件的方案在预计人口、住宅楼层层数、零售设施、教育设施、停车设施及拟建小学的位置等均有别于 2014 年、2016 年及 2018 年的方案，但题述文件只夹附俯瞰平面图，甚至没有剖面图。
- (iv) 他询问小区设施是否不包括街市、小区会堂及球场等。
- (v) 部门在 2018 年提交的方案，预计房屋工程会在 2020 年展开，并在 2026 年落成；题述文件则预计第 2 期工程在 2023 年展开，并在 2030 年完成房屋工程。就此，他询问题述工程是否因为收地或规划问题导致较预期迟 3 年才展开，以及房屋工程的预计所需时间较原来多 1 年的原因。
- (vi) 他认为部门没有为颂雅路西公屋计划作充足准备，故不欲部门以曾在 2018 年 7 月及 2021 年 5 月的区议会会议上讨论颂雅路西公屋计划为由，当作已完成相关计划的地区咨询。

29. 主席的意见如下：

- (i) 部门由原来建议预留 1 幅 30 班房小学校舍用地，改为建议预留 1 幅 24 班房小学校舍用地，说明学位需求减少。即使教育局曾向委员表示，由于推行小班教学等措施，10 年后小区对学位仍有一定需求，但委员对局方提供的数据存疑，认为没有需要兴建学校。现时整个富蝶邨地盘(即颂雅路西至大埔第 9 区及颂雅路东)将预留 2 幅用地兴建学校，周边地区(包括富亨邨)亦设有小学，甚至有校长反映面

临收生不足问题。除非政府政策重大改变，否则他相信以现时的出生率计算，2030年的出生率亦不会大幅增加，故不理解预留用地兴建小学的原因。他曾建议在拟建小学用地兴建地下停车场，正如港铁站亦预留上盖用地兴建物业。地下停车场不会影响建筑物的结构，亦不会造成噪音问题。

- (ii) 如无法在拟建的多层停车场上加建层数，便应研究在地底加建，以解决车位不足的问题。根据颂雅路西公屋计划的最新方案，即使把电单车泊位计算在内，平均每 11 个房屋单位才有 1 个车位。他指出，不少居民因工作需要而驾驶车辆，但部门又曾否派员前往邻近屋苑视察停泊了多少辆轻型货车？不少电单车司机向委员反映电单车位不足的情况，故部门应研究如何增加，以应付居民需要。
- (iii) 有关替代路线的建议，现时只有 1 条行车路供车辆进出。如该行车路堵塞，便无其他行车路可供选择。因此，委员曾多次建议部门研究增设行车路，但部门从不考虑。如不增设行车路，委员难以相信运输署表示颂雅路西公屋计划只会对南运路的交通造成极小影响的说法。他举例说，现时繁忙时间车流极多，由富亨前往大埔墟港铁站或需半小时，说明南运路的交通早受影响。他同意部门须提供交通影响评估报告，说明在何日何时进行调查，以说服委员上述发展计划不会影响南运路的交通。

30. 方家灝先生 响应如下：

- (i) 奥雅纳已就颂雅路西公屋计划进行交通影响评估，有关报告已上载至公众平台。他会在会议后提供网址予委员参阅。
- (ii) 有关南运路的问题，就交通影响评估所涵盖的范围而言，按交通影响评估预测，汀角路 / 颂雅路 / 南运路的灯号控制路口将会有足够的容车量，应付在颂雅路各项公屋发展所产生的车流。
- (iii) 奥雅纳于进行交通影响评估时，采用较预计单位数目多 10% 的数据计算，确保即使实际单位数目较预计多，交通仍然畅顺。

31. 杜琪铿先生 响应如下：

- (i) 交通影响评估使用的交通模型是运输署提供的大埔区数据模型，用以预计 3 个房屋项目(即大埔第 9 区、颂雅路东及颂雅路西)落成后的新增交通流量，从而评估相关的交通影响及主要路口有否足够负载量。交通影响评估报告亦提及因应新增车流而制订的交通改善措施，而土拓署亦会提供上述报告予委员参考。
- (ii) 有关收地事宜，一般而言，收地的前期相关程序及《道路(工程、使

用及补偿)条例》的刊宪工作会同时进行。

32. 陈振平先生补充进行交通影响评估的方法。奥雅纳进行了 3 方面的研究，包括汽车流量、公共交通设施及人流。他以公共交通设施为例，奥雅纳因应现有公共交通服务及日后居民需要的公共交通服务提出建议，例如在大埔第 9 区兴建公共交通交汇处、延长颂雅路东现有的停车湾或增加停车湾数目。

33. 黄艳桃女士回应如下：

- (i) 根据颂雅路西公屋的最新设计，地盘的前方位置将用作兴建层数较少的小学，后方则用作兴建公屋，以增加空间层次感和提供更开扬的景观。该公屋项目与富亨邨及颂雅苑距离较远，例如与颂美阁及亨耀楼分别相距 175 米及 105 米。
- (ii) 房署可在会议后补充上文第 28(iii)段提及的剖面图。
- (iii) 房署备悉增加多层有盖停车场车位数目的建议，并会在深化设计时考虑。
- (iv) 零售设施预计包括快餐店、便利店、面包店、药房、新鲜粮食店及冻肉店，康乐设施则预计包括游乐设施及平台花园。
- (v) 有关上文第 26(ii)段的查询，“他们”指的是教育局，即相关回复由局方提供。局方认为在小学用地兴建地下停车场会限制校舍的结构设计，故暂不考虑。不过，由于局方负责规划预留小学用地，房署会向局方转达委员的意见。
- (vi) 房署与土拓署会再与相关政府部门及原居民研究设置孝思亭的需要及合适位置。

34. 毛家俊议员的问题及意见如下：

- (i) 他认为部门为了赶及在 2021 年就题述工程刊宪，在未有充足准备下急于咨询委员会。
- (ii) 他认为上文第 28(iii)段提及的剖面图十分重要，有助委员清楚了解整体布局。根据题述文件，颂雅路西地盘的后方位置将用作兴建公屋，前方则用作兴建多层有盖停车场及零售设施。他担心公屋与多层有盖停车场及零售设施的高度差距极大。据他了解，法例要求楼层逾 40 层的住宅须设有 2 层隔火层，较不足 40 层的住宅多 1 层隔火层，故他担心会影响外观。
- (iii) 他乐见房署表示将研究可否增加多层有盖停车场的层数，亦明白受地形限制，未必能够增加太多车位，但认为部门亦可视之为引入新科技的契机，例如运输署现时使用智能拖架增加车位数目。

- (iv) 公屋居民大多为基层市民，他们或需驾驶轻型货车工作，故他认为需要增加车位数目。
- (v) 理论上运输署日常亦有收集交通数据，或较奥雅纳收集的数据更适时及准确。虽然部门表示将增加大埔医院的回旋处数目和扩阔现有回旋处，但奥雅纳的交通影响调查却预计在实施相关的交通改善措施后，汀角路的车流将有所增加，即颂雅路转入汀角路路口的车流亦必定增加，但他未见方案提及任何交通改善措施，例如扩阔上述路口或增加行车线，以应付上述车流增加的情况。他指出，现时全安路近雅丽氏何妙龄那打素医院(“那打素医院”)对出位置仍有很多空间可以疏导交通，但方案没有提及任何具体设施，让车辆改用全安路路口，减少使用大埔市中心的路口。
- (vi) 他相信奥雅纳提供的数据无法配合现时乡郊地区的人口发展。现时汀角路在早上时段的交通严重挤塞。因此，如不制订更多缓解措施疏导交通，特别是针对从颂雅路驶入汀角路路口的车流问题，只会令问题加剧。
- (vii) 部门仍未回复他在上文第 17(v)段的查询。
- (viii) 他乐见部门表示会考虑把预留小学用地用作原区重置校舍。他指出大埔区很多小学的校舍楼龄已超过 40 至 50 年，部分更无法再进行维修或扩建工程，故希望部门认真考虑上述建议。
- (ix) 他询问大埔地政处上述 0.9 公顷私人土地的现有用途，并希望日后收地前，处方会先通知邻近选区的区议员。

35. 刘勇威议员的意见如下：

- (i) 部门代表没有准备足够资料，响应委员查询时仅表示备悉意见，在会议后补充资料，甚至建议委员上网查阅交通影响评估报告，他对此表示不满。
- (ii) 委员均指出颂雅路西公屋计划将严重影响汀角路及南运路一带的交通，但部门无视他们的意见，不但没有因应预计车流增长制订相关配套(例如增设行车路)，反而认为单靠扩阔路口和兴建公共交通交汇处便可解决问题。
- (iii) 现时颂雅路西公屋计划的内容基本上与 2014 年的方案没有太大分别，最明显的修改只是把车位数目由 28 个增至 80 个。虽然多名委员提及交通流量问题，但部门多年来都没有研究有效的改善措施。
- (iv) 相关部门在会议上推卸责任，亦对负责兴建学校的教育局没有派员出席会议表示强烈不满，以致没有合适部门直接响应委员的查询和解释预留小学用地的目的。虽然部门或会提交书面回复，但无济于

事。他郑重声明自己不同意预留用地兴建小学，并指出教育局曾经提交小学学位需求报告，说明大埔区的小学学位需求增加，但他认为全港各区均出现因移民潮而导致学生人数减少，却只有大埔区的小学学位“需求上升”，并不合理。他反对在预留小学用地兴建地下停车场，表示如同意该建议，即代表同意兴建小学。由于大埔第 9 区已有五旬节圣洁会永光小学(共 36 班)，故不认为需要兴建小学。

- (v) 委员早已指出车位严重不足，部门应根据区内车位供应的实际情况，评估须增加的数目，并认真研究可否在多层有盖停车场加建地下楼层，而非只是按照不合时宜的《香港规划标准与准则》(“《标准与准则》”)估算。他又举例说，即使大埔综合大楼楼层较多，亦可兴建地下停车场。因此，虽然他不同意兴建小学，但认为教育局表示无法在小学用地兴建地下停车场的说法不合理。
- (vi) 他希望部门以人为本，认真研究和制订合适的交通配套，应付日后新增人口的交通需求。此外，部门亦应在居民入伙前筹备交通配套，而非待居民入伙后才开始研究。
- (vii) 他不理解题述文件的图则为何没有显示计划收回的 0.9 公顷私人土地的位置，以及为何没有提及部门如何收回上述土地。

36. 主席表示，新闻报道曾经提及部门以往须待公屋居民入伙后才可处理配套安排，但部门亦认为应该改变做法，即先处理配套安排，才安排居民陆续入伙，以便利居民。

37. 文念志议员的问题及意见如下：

- (i) 题述文件附件一显示，拟建的公屋汽车出入口位置只有 1 条道路连接匡智松岭村。就此，他询问(一)能否研究增加日后连接匡智松岭村的出入口数目；(二)上述道路是否由房署管理；以及(三)该道路是否属于紧急车辆通道？此外，房署曾提及不同种类的零售设施，故他查询商户上落客货的安排。
- (ii) 他询问规划署在规划颂雅路西公屋计划中负责的角色。他翻查 2016 年的文件，发现很多数据都提及土地用途规划须符合《标准与准则》的要求，但认为当中许多已经不合时宜，故希望规划署与房署一同研究如何善用土地增加小区设施，例如泊车位。

38. 区镇濠议员表示，部门仍未响应会否增设行车路连接汀角路。此外，他表示自己今天从大元邨出发，经南运路前往大埔墟，花了近 20 分钟，故不认同运输署指颂雅路西公屋落成后不会影响南运路的交通。

39. 陈振哲议员希望部门正式回复能否提供交通影响评估报告，作会议文件

用。

40. 杜琪铿先生表示，土拓署会在会议后提供交通影响评估报告。如对报告有任何查询，署方乐意再与委员讨论。此外，题述文件第 10 段亦提及交通影响评估报告的建议。部门已就大埔第 9 区、颂雅路东及颂雅路西的房屋发展项目进行交通影响评估，计算项目落成后的交通流量增长及正常的交通流量，以计算机仿真情况，预测道路的交通流量及路口转向。土拓署根据预测结果制订了 3 项路口改善措施，并已在第 1 期的基建合约落实。

41. 黄家霖先生表示，运输署将与相关部门研究区镇濠议员对南运路的意见。

42. 方家灝先生响应如下：

- (i) 有关增设道路连接汀角路的建议，就交通影响评估提出的路口改善措施完成后，由大埔第 9 区连接全安路并经颂雅路前往主要干道的路口便足以应付交通流量，毋需兴建道路连接汀角路。此外，奥雅纳按照较高标准(如双线行车的路面阔度为 10.3 米)设计，即使其中 1 条行车线有突发事故或交通意外，阔度亦足够 2 辆车辆并排行驶，把影响减至最低。
- (ii) 奥雅纳在设计道路时，曾与大埔医院沟通，亦没有限制车辆使用全安路路口出入。不过，他们建议车辆主要使用颂雅路或距离大埔医院较远的行车路出入，以免阻碍救护车使用全安路进出大埔医院。
- (iii) 有关改善汀角路路口的查询，奥雅纳曾在附近路口(例如汀角道及颂雅路路口)进行交通影响评估。上述路口较阔，例如汀角路有 4 至 5 条行车线，故认为毋需进行工程提升汀角路的承载量。他们亦曾与运输署研究，如有需要，可以调节交通灯号时间。

43. 黄艳桃女士回应如下：

- (i) 颂雅路西公屋的住宅楼高 44 层，中间设有隔火层。现时住宅大楼的高度限制为不超过主水平基准上 140 米，但由于上述住宅楼高 44 层，高度须提高至不超过主水平基准上 160 米，而总地积比率亦增至约 6.5 倍，因此香港房屋委员会(“房委会”)日后将根据《城市规划条例》(“《城规条例》”)第 16 条向城市规划委员会(“城规会”)申请规划许可，以放宽上述地积比率及高度限制。
- (ii) 由于多层有盖停车场位于斜坡上，附近亦是斜坡，故房署须再与工程师研究可否增加停车场层数或兴建地下停车场，并进行评估。
- (iii) 零售商户可以使用停车场内的上落货区，毋需在街道上落货。

- (iv) 拟建的公屋汽车出入口只供车辆进入颂雅路屋邨。至于进入匡智松岭村，车辆会使用现时颂雅路东及颂雅路西之间的路口出入。
- (v) 有关小学用地的平整工程，房署会平整至所需的主水平，其后便会围封用地交由教育局兴建，并不会负责铺设混凝土。

44. 黄家霖先生表示，运输署备悉区镇濠议员的意见，并会与相关部门研究。

45. 蔡健伦先生表示，由于现阶段仍未落实收地范围，故大埔地政处尚未确定涉及的私人土地范围及受工程影响的住户数目。一般而言，待有关发展工程范围落实后，处方会对受工程影响的住户进行冻结登记，并按现行适用程序，联络受工程影响的土地业权人以提出土地补偿方案。根据现行机制，为了使有关特惠补偿的基本补偿率更确切地反映实际的情况，现时处方会为受影响的地区作个别独立评估及订定补偿率。此外，处方会对受工程影响的住户进行资格审查，及安排合资格住户入住公营房屋。

46. 陈卓玲女士表示，有关上文第 37(ii)段的查询，规划署负责土地用途规划事宜。为配合拟议的公屋发展，署方已在 2014 年向城规会建议改划颂雅路一带的用地作公屋发展，而落实有关项目则由房署负责执行。根据大纲图的《注释》，有关用地划为“住宅(甲类)9”地带，其规划意向为用作公屋发展，在该用途地带内兴建住宅单位、学校、零售商店及社会福利设施均属经常准许的用途，毋需向城规会提出申请。

47. 主席认为已提供足够时间讨论题述议程，亦有委员即将提出临时动议，故建议委员在下轮发言时间一并提出查询。该轮发言时间完结后，无论部门能否具体响应，他都会处理上述动议。

48. 区镇濠议员不满部门的回复。他指出颂雅路、南运路及汀丽路在早上时段的交通流量极高，亦有大量大型车辆使用汀丽路，故无法接受部门没有打算开辟新道路连接富蝶邨，以改善交通情况。此外，他建议运输署联络南运路沿线的选区区议员，与他们在早上时段前往南运路视察交通情况。

49. 任启邦议员的意见如下：

- (i) 他与多名委员早前建议善用那打素医院对出的全安路公共运输交汇处(“全安路交汇处”)，把的士站改建为巴士总站。虽然大埔第 9 区将增设公共运输交汇处，但据他所知，该交汇处只有 2 条巴士行车道作巴士总站之用，不足以应付需求。因此，委员提出上述建议，以期改善附近的交通设施，并希望与顾问及土拓署负责交通规划的代表视察现场，研究建议是否可行。

- (ii) 他希望部门提供更多数据证明大埔区有一定的学位需求，让委员考虑是否同意兴建小学。委员关注学位过剩，并认为如情况属实，便应善用土地资源兴建需求更大的社会福利设施，例如弱智人士宿舍、肢体伤残人士宿舍或幼儿设施。他补充说，弱智人士及肢体伤残人士现时即使轮候十多年却仍未获派宿位。

50. 主席的问题及意见如下：

- (i) 奥雅纳代表刚才表示为应付交通需求，已按照较高标准设计富蝶邨附近的行车路，令其阔度较一般规定阔，但他认为宽阔的行车路亦会造成其他问题，例如令违泊问题恶化。
- (ii) 他询问如现阶段仍未落实收地范围，是否不应公开题述文件，以免影响收地计划。
- (iii) 鉴于颂雅路西公屋工程预计在 2030 年完成，他询问房署会否考虑一并处理大元邨重建计划，以安置居民。虽然现时未有打算推行大元邨重建计划，居民亦可在大元邨进行维修工程后居于原址，但他指出日后如须重建大元邨，届时大埔市中心已没有其他合适及较大幅的土地可用作兴建公屋和安置居民，或只能利用林村及九龙坑一带的土地兴建公屋。即使居民强烈反对，部门亦无法解决问题。他曾多次向房署提出意见，但署方只表示希望尽快推出新公屋，以应付市民的房屋需求。不过，现时颂雅路西公屋亦延迟至 2030 年才落成，故希望署方重新考虑上述建议。

51. 杜琪铿先生表示，他相信运输署将跟进汀丽路、南运路及全安路一带的交通问题。此外，题述文件的图则只显示工地平整工程的大约范围，土拓署仍需与大埔地政处继续商讨最终的收地范围及方案。

52. 黄艳桃女士表示，就主席希望房署及房委会重新考虑大元邨重建计划，以及在颂雅路西公屋安置大元邨居民，根据现行的公屋编制，申请人须符合资格，并按优先次序编配单位。据她所知，房署暂时未有计划重建大元邨，但她会向房委会相关部门转达意见。

53. 黄家霖先生表示，运输署将与相关部门研究汀丽路、颂雅路及南运路的交通情况。

54. 蔡健伦先生表示，有关上文第 50(ii)段的查询，为了使发展工程得以顺利进行，有关当局会尽量避免披露具体收地范围。

55. 何伟霖议员表示，多名委员提出意见是由于他们可预计颂雅路西公屋落成

后的情况，但部门及奥雅纳却不予考虑，并认为相关措施足以解决交通问题，届时只会令居民受苦。此外，他将提出 1 项临时动议。

56. 黄兆健议员查询，既然部门未能在是次会议披露整个收地方案，何以急于在是次会议讨论题述工程，而非在刊宪后才详细讨论？

57. 任启邦议员询问奥雅纳能否与委员一同视察现场，研究善用全安路交汇处的建议。

58. 方家灝先生表示，大埔第 9 区公共交通交汇处由房署负责，奥雅纳亦乐意在有需要时提供协助。

59. 任启邦议员表示，全安路交汇处现时为那打素医院对出的巴士总站，委员现正研究如何善用以服务附近居民。如有需要，委员亦可与奥雅纳视察现场，希望通过奥雅纳的参与，让部门一并改善该交汇处，以期提供更多公共交通服务，方便居民出行。

60. 杜琪铿先生表示，相信运输署将跟进全安路交汇处的問題。

61. 主席表示，任启邦议员希望房署善用颂雅路西附近的现有交通设施，令颂雅路西公屋发展项目的交通配套更为完善。因此，他询问房署能否与奥雅纳视察现场，研究如何善用这些交通设施。

62. 任启邦议员表示，交通顾问在筹备大埔第 9 区的交通措施时，亦须改善地盘用地范围外的交通设施，即南运路及颂雅路十字路口。因此，他询问部门在筹备大埔第 9 区、颂雅路东及颂雅路西的公屋发展项目的交通措施时，能否研究如何改善附近现有的道路或公共交通交汇处，包括全安路交汇处。

63. 冯志伟先生表示，房署获土拓署委托设计工地平整及基础设施工程，故房署根据土拓署进行的交通影响评估及建议的改善措施设计上述工程。就委员建议改善房署工程范围外的现有交通设施，房署将与土拓署及运输署研究可行方案。

64. 主席请相关部门在会议后与任启邦议员研究方案，并指出改善全安路交汇处有助改善颂雅路西公屋计划的整体交通配套。

65. 主席表示将处理委员提出的 1 项临时动议。根据《常规》第 17 条，除非另获主席同意，否则议员如欲提出动议，须在举行会议的十个净工作天前通知秘书。不过，由于上述动议的相关事宜有多名委员关注，故他酌情批准处理。

66. 秘书读出该项临时动议，内容如下：

“要求有关部门就颂雅路西工程项目

1. 兴建地下停车场或露天停车场
2. 改善交通规划、兴建新道路及扩阔路面，以纾缓大埔区的交通压力
3. 重新检视颂雅路西项目预留小学的需求。”

是项动议的动议人为何伟霖议员，和议人为文念志议员及任启邦议员。

67. 席上没有委员提出其他修订动议。规房会同意以记名方式投票。主席引导委员会表决何伟霖议员提出的动议，结果如下：

赞成：	13 票	区镇濠议员、陈振哲议员、陈蔚嘉议员、何伟霖议员、关永业议员、林奕权议员、刘勇威议员、文念志议员、毛家俊议员、苏达良议员、谭尔培议员、任启邦议员及姚钧豪议员
反对：	0 票	
弃权：	1 票	黄兆健议员
在席没有投票：	1 票	区镇桦主席
不在席没有投票：	0 票	
总计：	15 票	

68. 主席宣布上述动议获得通过，并询问部门如何跟进。

69. 杜琪铿先生表示，部门参考委员的意见及动议内容后，将以书面回复。如有需要，部门乐意就议题再次出席会议。

IV. 要求房屋署加快于大元邨三处车道出入口加装汽车收费闸，以彻底解决邨内车辆违泊问题

(大埔区议会文件 PHW 14/2021 号、PHW 14a/2021 号及 PHW 14b/2021 号)

70. 区镇濠议员介绍大埔区议会文件 PHW 14/2021 号。

71. 主席表示运输署未能派员出席会议，但已提交书面回复，请委员参阅大埔区议会文件 PHW 14b/2021 号。

72. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 14a/2021 号。

73. 区镇濠议员的问题及意见如下：

- (i) 由于房署职员难以处理违泊问题，加上管理处的管理层职员经常推卸责任，故他与区镇桦主席最近半年多次向管理处及房署强烈反映大元邨的违泊问题，并要求跟进，问题才明显改善。
- (ii) 房署及运输署互相推卸责任，房署回复指须克服和解决加装汽车收费闸对周边交通的影响，运输署则表示未有收到房署提交的设计图则，故未能提供意见。他曾与领展沟通，领展不反对加装汽车收费闸，故现时只待房署同意。
- (iii) 他曾询问负责管理大元邨的房署职员，署方将何时提供加装汽车收费闸的设计图，但该职员表示署方现正进行设计工作，故他查询设计图的预计完成日期。
- (iv) 管理处已增聘人手处理违泊问题，现时情况确有改善。然而，有居民指大元邨有黑势力向管理处职员施压。他已向警民关系组反映，并询问房署将如何协助管理处处理问题。
- (v) 拖车效率极低，需要 40 天才完成相关程序，拖走违泊车辆。此外，房署锁车后不会以车辆被拖走前的累积日数计算违泊罚款，故他希望署方向总部反映上述政策不合时宜。
- (vi) 他希望房署及运输署派员与他一同视察大元邨。

74. 陈振哲议员的意见如下：

- (i) 对于在大元邨 3 处车道出入口加装汽车收费闸的建议有保留，当中牵涉加建栏杆或汽车收费闸的建筑成本、维修保养费用及电力供应等，并不符合环保及经济效益，认为建议弊多于利。上文第 72(i)段证明，通过部门及委员的努力，亦可改善违泊问题。如问题现已大致解决，则毋需加装汽车收费闸。
- (ii) 区镇濠议员在议程第 III 项指出，违泊问题严重是由于车位不足，他十分认同。房署回复指，在大元邨 3 处车道出入口加装汽车收费闸会令交通挤塞问题延伸至大埔中心一带，可见不只是大元邨的问题。他指出，沙田第一城的道路网络四通八达，但违泊问题似乎并不严重。他又举例说，富善邨入口及富善停车场各设闸口，但两者之间的路段经常有车辆违泊。然而，与大元邨的情况一样，通过房署及当区区议员的努力，情况在制订相关措施后有所改善。因此，他对在大元邨 3 处车道出入口加装汽车收费闸，以解决违泊问题的建议有保留。

75. 任启邦议员的意见如下：

- (i) 研究在大元邨 3 处车道出入口加装汽车收费闸是否可行时，应考虑加装后会对附近环境造成什么影响。有委员认为措施会令其他路段交通挤塞，但他指出车辆只需短时间便能进出汽车收费闸，而措施则可避免车辆停泊在房署辖下的公家路。沙田第一城属私人范围，该管理处可设置摄影机和安排锁车器具等，在违泊车辆停留约 2 至 3 分钟便派员锁车，但房署难以参考该做法。
- (ii) 有委员担心加装汽车收费闸的成本效益不成正比，但他指出如车辆进入汽车收费闸后没有停泊在领展的停车场内，便须支付收费闸的费用。
- (iii) 领展以往把汽车收费闸设置在停车场上方，令大量车辆在富善邨善群楼及善邻楼的范围内违泊，阻塞消防通道，阻碍救护车辆进出。领展及富善邨最终加设汽车收费闸，令违泊车辆即使停泊在富善邨的范围，亦须支付汽车收费闸的费用，该费用较领展停车场收费高，故违泊车辆最终亦会停泊在停车场内。
- (iv) 明白有委员担心加装汽车收费闸会导致交通挤塞，影响其他路段，但认为有关部门可研究如何确保汽车收费闸有效运作和闸机安装位置，减少车辆因排队等候入闸而阻塞道路，故希望委员不要急于否定题述建议。早在 2 至 3 年前，他曾投诉富善邨汽车收费闸的反应十分迟钝，但当传感器的灵敏度提高后，汽车收费闸会在驾驶人士拍卡后马上升起，不会影响其他道路。他相信加装汽车收费闸能杜绝一些贪图方便及不愿付费的驾驶人士违泊。
- (v) 小区车位不足，为免支付汽车收费闸口及停车费用，驾驶人士或改乘公共交通工具，有助减少碳排放和改善环境。
- (vi) 政府物业范围如容许车辆违泊，而警方未有雷厉风行打击，可视为浪费公帑。
- (vii) 他指出，在屋邨范围内锁车容易引起冲突。曾有管理员或停车场职员遭到车主恐吓、言语或身体的暴力对待。加装汽车收费闸能有效避免车主因不满车辆在屋邨范围内停泊 5 至 10 分钟即遭锁上而引起争执。

76. 何伟霖议员的意见如下：

- (i) 虽然委员认为大元邨的违泊情况仍然未如理想，但他认为自区镇濠议员上任年多以来，情况已明显改善。在大元邨范围内加装设施防止车辆违泊、管理处制订道路管制措施和采取执法行动亦令问题大为改善。

- (ii) 他曾驾车由领展停车场前往大埔市中心，却因路面挤塞，以致等候多时亦无法前进。因此，虽然他不反对加装汽车收费闸，但担心会令交通挤塞问题更严重，认为应小心处理和研究闸机安装位置，尽量避免影响邻近交通，以免适得其反。
- (iii) 认为加装汽车收费闸未必能够减少言语冲突。驾驶人士或认为自己已支付汽车收费闸的费用，有权把车辆停泊在屋邨范围内，故无视管理处职员劝喻，最终管理处亦需锁车处理，无助减少冲突。

77. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 大元邨在今年年初更换管理公司。房署一直紧密监察新管理公司的表现，特别是处理违泊方面。署方亦经常与他们开会商讨处理违泊问题的改善措施。
- (ii) 署方备悉委员的意见，亦会采取改善措施，例如摆放胶护栏(俗称“胶马”)、锁车架和增加锁车行动次数，以处理违泊问题。他报告说，2021年2月、3月及4月的锁车数目分别为61辆、81辆及101辆。由此可见，房署一直加强打击违泊的道路管制行动。
- (iii) 区镇濠议员早前曾向房署反映大元邨内有黑势力威吓保安员等行为。就此，署方将与管理公司商讨可否增加人手打击违泊，避免安排保安员单独行动，并将与警民关系组保持沟通及联络。在获悉锁车时发生冲突时，后勤同事可协助报警处理，以尽快获得警方的支持，避免冲突升级。
- (iv) 有关委员反映处理拖车程序需时过长，他将与大元邨物业服务经理研究可否加快采取拖车行动。
- (v) 房署将研究加装汽车收费闸是否可行。然而，由于大元邨的入口位置设有2组交通灯，安泰路的交通灯更设置在十字路口，车辆会从3个方向驶入安泰路，而处理安埔路的转弯位置亦遇到困难。如安泰路出现阻塞，车辆便无法直驶，届时或会严重影响附近的交通。再者，大元邨内亦有不同的道路使用者，包括中华电力、小区会堂及学校等，当中校巴停留在屋邨范围内上落学童的时间最长，加设汽车收费闸或对上述道路使用者造成不便。就此，房署将先进行交通影响评估，研究合适位置加装汽车收费闸。如有进展，房署将派员与相关委员保持沟通，以了解进度。

78. 主席的意见如下：

- (i) 尊重委员有不同意见，但认为委员须了解不同小区关注的事宜。
- (ii) 大元邨刚落成时，3处车道出入口均设有汽车收费闸，当时巴士亦

须驶入相关闸口，只是其后路线更改。当时违泊问题并不严重，加上车辆数目不多，汽车收费闸因作用不大而拆除。

- (iii) 委员花了近半年时间，迫使房署及管理公司加强打击违泊，令问题改善，但其他委员未必了解背后涉及的人力、物力、财力，以及委员和管理处职员的付出。管理处额外添置大量胶马(他估计超过 200 个)放满大元邨内的车路，的确有效在短时间内防止车辆违泊。然而，部分居民不理解放置胶马的原因，认为在邨内停泊车辆并无不当，亦有居民认为放置胶马会阻碍上落货，但他指出放置胶马是由于没有足够人手处理邨内违泊问题。现时已有大量人手处理道路管制问题，例如有 4 至 6 名保安员在日间负责大元邨的道路管制，但人手仍然不足。有见及此，管理处增派 3 至 4 名外籍保安员专门负责道路管制。然而，除上述外籍保安员外，其余保安员年纪较大，体力难以应付大量工作。
- (iv) 职员处理违泊问题时遭黑社会人士威吓，难以确保安全，并指出上述 1 位年轻的外籍保安员亦对遭威吓感到担心。他认为加装汽车收费闸后，即使驾驶人士对于须支付相关费用感到不满，亦只能通过对话系统与控制室的职员沟通，有助减少冲突。
- (v) 自从在大元邨增加胶马后，锁车效率确有提高，但有保安员向委员反映锁车器具数量不足，令锁车变得困难。加装汽车收费闸有助减少锁车次数，亦能让人手调配至其他岗位。他相信，在解决违泊问题的成本效益方面，加装收费闸较现时使用人力及物力处理更为理想，而车主亦须自行承担在屋邨范围内停泊车辆的费用。
- (vi) 据他了解，沙田沙角邨及马鞍山恒安邨设有不同设施(包括学校)，但同样亦能加设汽车收费闸，而该闸的每小时收费则远高于闸内停车场的时租费用。因此，房署可以参考，以处理其他道路使用者(包括中华电力及学校)及车流问题。
- (vii) 委员曾研究汽车收费闸的安装位置，当中有人认为只需在较繁忙的路段(即李福林体育馆及迦密柏雨中学)安装 2 部入闸机及 1 部出闸机，并把入闸机设在较入位置，基本上便能解决车流问题。
- (viii) 委员曾私下与运输署、房署及领展通过不同渠道进行初步模拟研究，故希望房署能慎重考虑题述建议，如有图则，可提供予运输署进行交通影响评估。
- (ix) 现时锁上违泊车辆后，需要 30 至 40 天才可拖走，而不论车主多少天后才取回车辆，亦只须支付罚款 320 元，代价极低。委员理解锁车程序繁复，房署须联络警方及运输署处理，故他希望房署研究修改罚款计算方法，即车主须按锁车日数支付罚款，增加阻吓性。

79. 区镇濠议员的意见如下：

- (i) 建议加装汽车收费闸时须考虑对大埔中心的交通影响，并指自己曾与区镇桦主席(即当区区议员)研究情况，主席认同先加装汽车收费闸，再因应相关交通情况，制订交通改善措施。
- (ii) 正如主席所说，大元邨落成初期曾在 3 处车道出入口安装汽车收费闸，后来因改道而拆除。
- (iii) 虽然现时已大量增聘保安员(包括外籍保安员)处理违泊问题，但冲突仍然存在。他指出，委员与管理处及房署数天前视察大元邨时，曾提及早前有车辆被锁起后，车主愤而前往管理处，敲碎办公室的玻璃，令职员感到十分害怕，最后该名车主直接剪断锁车锁便离开。
- (iv) 有不少街坊向他反映，有朋友租用遭黑势力霸占的“陀地位”，故他认为加装汽车收费闸既能解决违泊问题，亦能杜绝黑势力在邨内借机谋利的情况。
- (v) 有不少街坊向他反映，虽然在邨内放置胶马确实有助改善违泊问题，但亦增加他们的步程，故希望其他委员明白加装汽车收费闸是他与大元邨居民的共识。

80. 陈振哲议员的意见如下：

- (i) 并非反对题述建议，只是由于仍有很多疑惑未能厘清，故有所保留。他举例说，富善邨已设置汽车收费闸多年，但由回旋处至多层停车场之间的违泊问题在最近 1 至 2 个月放置了胶马后才得以杜绝，说明了加装汽车收费闸并不等于能够改善违泊问题，亦不代表无需设置胶马。
- (ii) 不理解为何主席及区镇濠议员反映的居民意见有所矛盾。他举例说，主席指有居民认为无需理会停泊在屋邨范围的违泊车辆，但区镇濠议员却表示加装汽车收费闸是居民与他的共识。
- (iii) 建议在大埔区议会会议上直接向警务处代表反映大元邨有黑势力问题，以了解警方容许大埔区存在黑势力及“陀地位”的原因。如说法未经证实，杜绝黑势力便不是加装汽车收费闸的理由；如说法属实，大埔区议会须正视问题，并要求警方严正处理。
- (iv) 乐见房署就题述建议进行交通流量评估，并希望署方提供相关报告，让委员有更多数据了解题述建议是否可行。
- (v) 认同汽车收费闸的安装位置十分重要。他指出大埔中心多层停车场旁的露天停车场现时有超过 200 个车位，但由于该用地即将进行工程，车位将被取消，代表大埔中心附近的交通流量及停泊设施将有重大改变，故担心如同时在大元邨加装汽车收费闸，大埔中心的

整体交通情况将不堪设想。

81. 任启邦议员表示，富善邨的上落货区不足。据他了解，富善邨汽车收费闸至停车场之间路段的违泊情况大多是货车停泊上落货而造成，但货车完上落货后便会驶离，不会长时间停泊。他明白即使加装汽车收费闸，亦未必能根治违泊问题，因为部分驾驶人士宁愿支付费用，亦会在屋邨范围内违泊车辆，但仍希望尝试以不同方法解决问题。此外，陈振哲议员担心收回大埔中心多层停车场旁边的露天停车场用地兴建医疗中心后，将有 200 多个车位被取消，届时违泊问题将更加严重，但他认为如大元邨没有加装汽车收费闸，上述车位被取消后，车主或改在大元邨范围内违泊车辆，届时将严重阻碍紧急车辆出入。由此可见，现时难以预计情况。他相信委员将共同努力，继续物色合适位置增设车位。

82. 区镇濠议员表示，他有否努力跟进大元邨的事务，应由当区居民定断。大部分大元邨居民亦支持加装汽车收费闸，只有既得利益者才反对。此外，他指出，曾出现数次消防车无法停在邨内救火的情况，因此措施有助改善难以停泊紧急车辆的问题。虽然是由于管理处未有严厉打击违泊，才令上述情况出现，但正正是由于违泊情况非常严重，不论管理处增聘多少人手和添置多少锁车器具亦难以杜绝违泊，故需加装汽车收费闸。

83. 杜泽富先生表示，房署将持续执行道路管制措施打击违泊，以加强阻吓性和改变驾驶人士的违泊习惯。此外，房署职员已报警处理遭人剪断锁车架的事件。他亦会指示管理公司，必须拖走和处理阻塞道路(包括紧急车辆通道)的违泊车辆。有关锁车罚款，房署将研究是否只能收取解锁费用。

84. 主席询问房署预计何时提交汽车收费闸的初步设计图，以便与运输署商讨安排。

85. 杜泽富先生表示，房署稍后将与大元邨物业服务经理商讨，并将请他回复主席。

86. 主席表示，如有需要，他与区镇濠议员可联同房署及运输署视察大元邨，以便部门拟备图则，并请区镇濠议员在会议后联络上述部门，安排视察。

87. 杜泽富先生同意相关安排。

(会后备注：房署补充，就加装汽车收费闸事宜，署方职员曾联络主席及区镇濠议员安排相关会议，相关委员表示将邀约运输署代表出席会议。)

V. 要求尽快改善大元邨及广福邨的公共照明系统维修进度，并将邨内公共照明系统全面更换为 LED 灯具

(大埔区议会文件 PHW 15/2021 号及 PHW 15a/2021 号)

88. 区镇濠议员介绍大埔区议会文件 PHW 15/2021 号。

89. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 15a/2021 号。

90. 区镇濠议员表示，房署回复指工程承办商一般会在 4 个工作天内详细检查和安排维修，一般可在 2 周内完成维修工作，但他指出曾有街灯在损坏 3 至 4 个月后仍未有后备零件更换。管理处曾向他表示，因需时订购零件才出现上述情况，但由于不希望库存过多，故未有预先购买后备零件。他认为屋邨街灯容易损坏，即使预先购买后备零件，亦不会出现库存过多的情况。此外，由于路政署现正把传统街灯更换为 LED 灯具，故询问房署(一)能否使用由路政署拆除的传统街灯替换邨内已损坏的街灯；以及(二)有否制订把大元邨及广福邨的街灯更换为 LED 灯具的时间表。

91. 姚钧豪议员的问题及意见如下：

- (i) 广福邨广义楼对出位置有部分灯柱遭台风“山竹”吹倒后，至今仍未完成修复。
- (ii) 房署已在上述灯柱的附近位置加设新街灯。虽然新街灯的亮度与原有街灯一样，但前者较矮，故直接照射广义楼的单位，即使加上挡板，仍会滋扰居民。就此，他查询新街灯较原有街灯矮的原因。
- (iii) 他指更换 LED 灯具后，市民肉眼感受到的亮度较原有街灯强，故询问房署曾否评估对市民的影响，以及会否制订措施避免影响市民。

92. 主席的意见如下：

- (i) 路政署现正把 1 款较高身的街灯更换为 LED 灯具，但理论上署方仍有前者的物料库存。既然房署经常表示订购街灯物料需时，他建议房署向路政署采购或换取物料，以节省订购时间。他补充说，第二款街灯为较短身的挂墙式街灯，而第三款为球形灯。他不理解为何署方没有上述街灯的后备零件。
- (ii) 指出广福邨附近有 2 组球形灯损坏近 1 年，此情况在大元邨及广福邨亦相当常见。除非损坏的街灯是位于在最当眼路段，否则安装替补的街灯后，很难察觉仍有等待更换或维修的街灯。他不知道上述问题应由管理处或房署负责。他举例说，大元邨斑马线的球形灯损坏逾 1 年后才完成维修。他难以理解为何需时 1 年维修，并认为房

署应加强监管，否则只会令居民受苦。

93. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 工程承办商表示完成大元邨的路灯维修工程后，亦有足够库存零件应付日常的路灯维修工作。房署将与工程承办商保持沟通，紧密监察零件数量。
- (ii) 房署的前线职员会向路政署转达有关更换路灯物料的建议。
- (iii) 有关上文第 91(i)段的意见，他现时没有相关资料，但会请房署同事回复姚钧豪议员。
- (iv) 有关上文第 91(ii)段的意见，他会请同事跟进新街灯滋扰广义楼居民一事。
- (v) 有关上文第 91(iii)段的意见，根据署方现时的政策，如大厦走廊灯损坏，署方便会更换为 LED 灯，但街灯损坏则没有上述安排。他会向房署总部反映委员意见，研究可否更换街灯为 LED 灯。

(会后备注：有关上文第 93(iii)段，经与委员了解后，房署职员得悉相关街灯的正确位置，并确认上述街灯并没有损坏。由于街灯位置接近大厦，对低层的住户造成滋扰，因此房署已安排暂时关闭有关街灯，并与工程部商讨改善措施，例如更换功率较低的灯泡或调整街灯高度的可行性。)

94. 主席表示，房署代表刚才指，根据房署现时的政策，如大厦走廊灯损坏，署方便会更换。就此，他询问新走廊灯是光管还是 LED 灯。

95. 杜泽富先生表示，新走廊灯是 LED 灯。

96. 主席询问这是否代表房署正陆续更换走廊灯。

97. 杜泽富先生表示，走廊灯损坏后，房署便会换上 LED 灯。

98. 主席希望房署密切监察外判公司的维修进度，并宣布休会 1 小时 15 分钟。

99. 会议其后恢复进行。

VI. 要求加快维修不锈钢晾绳式晾衣架及追究承办商晾衣架质素欠佳的责任 **(大埔区议会文件 PHW 16/2021 号及 PHW 16a/2021 号)**

100. 区镇濠议员介绍大埔区议会文件 PHW 16/2021 号。

101. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 16a/2021 号，并更正上述文件中提及的“2018 年”应为“2016 年”。

102. 任启邦议员的问题及意见如下：

- (i) 房署亦有为富善邨居民安装新晾衣架，而市民大多认为新晾衣架的用处较旧款晾衣架少。
- (ii) 房署的回复指工程承办商会为新晾衣架提供 2 年保养期，但现时保养期已过。据他了解，市面上没有售卖新晾衣架的配件，市民难以自行购买配件更换，但亦无法重新安装旧晾衣架。因此，新晾衣架损坏后，有居民自行加设绳索晾衣，情况并不理想。
- (iii) 询问房署在新晾衣架的 2 年保养期完结后，将如何处理新晾衣架损坏的情况。
- (iv) 由于房署已拆除旧晾衣架的插筒位置，市民难以安装其他插筒式晾衣架，但新晾衣架既不实用又容易损坏，令市民只能把衣服晾于屋内。就此，他查询解决方法。

103. 区镇濠议员的问题及意见如下：

- (i) 询问房署进行更换晾衣架工程时，会否监察新晾衣架的质素。
- (ii) 更换新晾衣架的进度缓慢，部分居民已要求管理处更换新晾衣架 1 年，但仍未更换，故查询原因。
- (iii) 更换新晾衣架后，尼龙绳在短时间内损坏，故询问房署会否向工程承办商追究责任，以及有否检查新尼龙绳的质素。

104. 文念志议员询问，有居民在新晾衣架的尼龙绳断裂后，自行以钢索代替。这是否不符合房署标准，以及应如何处理？

105. 主席指新晾衣架并不实用，尼龙绳颇短和密集，无法晾晒被单及床单，居民只能在屋内晾晒，他自己亦没有使用新晾衣架晾晒衣服。新式公屋的情况较旧式公屋(不论是井型公屋还是 Y 型公屋)差，因为前者没有如后者般设有露台，故居民只能在屋内晾晒衣物，滋生细菌，情况并不理想。

106. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 如新晾衣架在 2 年保养期过后出现损坏，住户可向物业服务办事处报告，安排检查及维修。

- (ii) 房署职员有检验新晾衣架的质量。如有问题，居民可向署方报告，待署方安排工程承办商跟进。
- (iii) 房署已向大元邨管理公司反映有损坏的尼龙绳仍未更换。该管理公司指由于疫情关系，有居民不希望职员进入屋内，亦有居民表示只能在周末维修。由于最近疫情放缓，管理公司会尽快联络居民预约时间，亦会按居民要求，尽量安排在周末维修。
- (iv) 尼龙绳质量欠佳或属自然损耗，因为尼龙绳是损耗性物料，亦已使用了 3 至 4 年，因而老化。
- (v) 如尼龙绳损坏，居民应联络房署职员跟进，而非自行更换钢索。

107. 区镇濠议员表示，房署代表没有响应署方会否向承建商问责。他指出，新晾衣架质素不佳是事实，每个公共屋邨亦经常出现尼龙绳在短时间内损坏的情况，并非如署方代表刚才所说，尼龙绳损坏是自然损耗。他希望署方严密监察日后进行的更换尼龙绳工程。

108. 主席表示，大埔有 7 个公共屋邨，当中 3 个尚未出售。他希望该 3 个公共屋邨的管理公司，能更严谨跟进更换晾衣架工程及日常屋邨管理事宜。委员曾接获不少居民投诉，即使已要求房署职员更换晾衣架多时，但仍未获处理，有居民等候了长达半年，令人难以接受。他希望房署更严密监管外判管理公司，令后者更严谨及有效率地跟进屋邨的维修及管理事宜，否则居民多次投诉亦会影响署方形象。

109. 杜泽富先生感谢主席及区镇濠议员的意见。署方在会议后会请主席提供相关住户的数据，以便跟进。

VII. 关注新落成公营房屋的建筑构件安装具有无线射频识别技术(RFID)芯片 **(大埔区议会文件 PHW 17/2021 号及 PHW 17a/2021 号)**

110. 区镇濠议员介绍大埔区议会文件 PHW 17/2021 号。

111. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 17a/2021 号。

112. 毛家俊议员询问房署在建筑构件植入具有无线射频识别技术(“RFID”)芯片的步骤。

113. 黄兆健议员的问题及意见如下：

- (i) 房署的回复文件指，在建筑构件安装 RFID 芯片旨在记录构件的数

据，以免租户拆走单位内不可移除的装置，包括大门及厨房门，但他认为其他方法亦可达到上述目的。他指出在构件植入 RFID 芯片会招人垢病。根据政府近年的一系列政策，包括兴建智能灯柱和更换具有 RFID 芯片的智能身份证，他相信在构件植入 RFID 芯片是政府监控公屋租户的政策。他举例说，如日后所有市民都更换了具有 RFID 芯片的智能身份证，当他们进入公屋范围，身上具有 RFID 芯片的智能身份证或会与植入了 RFID 芯片的大门产生反应，继而记录他们的出入时间。

- (ii) 自 2016 年起，申诉专员公署亦曾调查房署租户违规改建事宜。
- (iii) 房署的回复文件指，如租户擅自拆除建筑构件并弃置在公众地方，署方可利用植入在构件内的 RFID 芯片追寻原来的安装位置。就此，他询问房署(一)将如何追究租户，会否要求租户支付建筑构件的安装及行政费用等？(二)在过去 4 年，署方成功利用植入在构件内的 RFID 芯片在大埔区提出的检控数字；(三)据他理解，上述政策主要由屋苑的保安员执行，但房署不会要求保安员巡视全港的公众地方，寻找弃置构件，故希望了解署方对“公众地方”的定义为何；以及(四)房署有否相应技术侦测到租户拆除构件内的 RFID 芯片。

114. 姚钧豪议员的问题及意见如下：

- (i) 房署的回复文件指，署方将以 RFID 芯片记录构件的生产数据、型号、批次及出产地。他希望了解操作过程，包括如何在 RFID 芯片记录构件的出产地及安装记录，例如芯片可自行记录有关数据，还是由署方以特殊器材输入。
- (ii) 询问房署曾否利用 RFID 芯片跟进外墙及铝窗等物料的质量问题。
- (iii) 虽然房署的回复文件表示，建筑构件植入的 RFID 芯片没有储存租户的任何数据，但他认为租户的居住单位及构件原来的安装位置亦属于租户的数据，故难以理解署方如何在没有记录上述数据的情况下，利用 RFID 芯片追寻构件原来的安装位置。

115. 主席指出过往即使租户拆除建筑构件亦没有问题，只要他们在迁出单位时重新安装或赔偿便可。然而，现时政策有变，租户拆除建筑构件后，在迁出单位时亦无法重新安装具有 RFID 芯片的建筑构件，故询问房署利用芯片追寻到建筑构件原来的安装位置后将如何跟进和处理，例如会否检控或惩处有关租户。

116. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 根据房委会与公屋租户签订的租约，未经业主书面同意，租户不得改动单位内的固定装置。如发现租户在单位内作违规改动，租户需

自费纠正和还原。如租户不配合进行修复工程，房署将执行租约管制行动，包括发出迁出通知书和终止单位租约。

- (ii) 由于新安装的建筑构件的生产数据(即制造方法)与原有建筑构件不同，租户拆除具有 RFID 芯片的建筑构件后，不可能在新安装的建筑构件找到芯片。
- (iii) 工程承办商负责在建筑构件安装 RFID 芯片，故房署只需记录安装位置。
- (iv) 房署的中央系统没有备存曾改动建筑构件的租户资料。如发现租户曾改动建筑构件，署方将按现有机制处理。
- (v) 有关“公众地方”的定义，由于保安员的工作范围是屋邨，故他们巡逻时如发现租户把建筑构件(例如木门)弃置在屋邨范围内，便会跟进。

117. 文念志议员询问房署，过去 9 年有否利用 RFID 芯片成功追寻弃置建筑构件的原来安装位置。如有，他希望署方提供数据。如署方未曾成功利用芯片追寻相关位置，他认为政府在建筑构件植入芯片只是为了制造寒蝉效应，而非署方声称的意图和目的。

118. 姚钧豪议员表示，据他理解，工程承办商会在安装建筑构件前植入 RFID 芯片，这是否代表房署无法得知或核实出厂日期、地点及安装位置？此外，房署是否配备相关装置或技术读取建筑构件的 RFID 芯片内的数据？他认为由 RFID 芯片生产商负责生产亦存在安全隐患。他举例说，生产商如发现具有 RFID 芯片的大门被弃置在公众地方，便可利用芯片追寻安装位置，并利用门匙进入单位。署方曾否有此忧虑并制订应对措施？如没有，租户的忧虑便无法消除。

119. 文念志议员认为房署希望利用 RFID 芯片记录建筑构件的相关数据，以跟进物流过程亦无可厚非，但署方可在安装建筑构件后移除芯片。此外，他希望署方就过去 9 年利用 RFID 芯片成功追寻弃置建筑构件的原来安装位置提供数据。

120. 毛家俊议员询问房署，根据上述回复，建筑构件在安装前已植入 RFID 芯片，这是否代表不能凭肉眼直接看到植入芯片的位置？

121. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 植入 RFID 芯片的位置是固定的，因此生产商会在制造建筑构件时在特定位置植入芯片，并在芯片内记录相关数据。在安装工作妥善完成后，房署便会使用机器扫描芯片，记录相关安装位置。

- (ii) 由于 RFID 芯片内置在建筑构件，移除芯片或会损坏建筑构件。
- (iii) 房署的中央系统没有备存违规改动单位装置的数据。就个别违规改动装置的个案，署方将按现有机制跟进和处理。
- (iv) 有关姚钧豪议员提及的安全隐患，一般而言，门锁会在安装大门后才加上，故生产商不会有门匙。

122. 主席查询扫描芯片仪器存放在何处，是在房署总部还是屋邨办事处，以及会由什么职级的职员负责操作。

123. 杜泽富先生表示，他会在会议记录上补充相关资料。

(会后备注：有关上文第 122 段，房署补充指，扫描芯片仪器属房署工程承办商拥有。在保养期内，房署在有需要时会安排工程承办商进行扫描工作；而保养期过后，房署会视乎需要向承办商索取相关的仪器。)

124. 黄兆健议员询问，房署利用 RFID 芯片追寻到改动建筑构件的住户后，会否同样按照上文第 116(i)段所述的方法追究？

125. 杜泽富先生表示，上文第 124 段的说法正确。在公众地方发现弃置建筑构件，并追寻到原来的安装位置后，房署便会派员检查单位内的装置有否改动。经证实后，署方便会执行相关的租约管制行动。

126. 黄兆健议员认为房署在建筑构件植入 RFID 芯片的成效不大，因为署方十分被动，须依靠保安员巡视垃圾站，检查有否弃置的建筑构件，但没有足够人手执行职责。此外，他指懂得游走灰色地带的公屋住户，并不会把建筑构件弃置在屋邨垃圾站，加上保安员不会巡视屋邨以外的垃圾站，故措施的成效不大，只会令租户担忧。此外，近 2 个月来，有媒体提及香港的社会矛盾是住屋及青年问题引致的。他认为公屋是为了基层人士而建，但上述政策却打压他们。

VIII. 要求暂缓大埔市地段第 234 号(TPTL 234)卖地计划及妥善处理受影响居民 **(大埔区议会文件 PHW 18/2021 号)**

127. 主席欢迎地政总署署理总地政主任(大埔地政处)孙国伟先生、高级产业测量师 / 土地供应 7(土地供应组)江季中先生及经理 / 清拆(二及四)(清拆(二)办事处)(清拆(四)办事处)张伟佳先生就是项议程出席会议，并表示发展局未能派员出席会议。

128. 毛家俊议员介绍大埔区议会文件 PHW 18/2021 号。

129. 江季中先生 响应如下：

- (i) 发展局计划在本财政年度下半年(即今年 10 月至明年 3 月)出售大埔市地段第 234 号(“TPTL 234”)的政府土地。因应市民对住屋的需求，地政总署将积极配合发展局的卖地计划，以期在上述期间落实计划。
- (ii) 政府一方面须增加土地供应以响应市民的住屋需要，另一方面亦理解受影响居民或需更多时间搬迁，因此地政总署会尽量配合，并会与房署接洽，以研究加快符合资格的受影响居民获编配公屋的进度，希望他们能及时“上楼”。
- (iii) 就题述文件的查询，地政总署已咨询并获得发展局及相关部门的回复，惟署方未能赶及提交书面回复，故只能在会议上作口头回复。
- (iv) 发展局及地政总署的综合回复如下：
 - a. 就题述文件的第 1 项查询，政府会按照“地尽其用”的原则出售合适土地。根据大埔分区计划大纲核准图，TPTL 234 的政府土地已被划为“住宅(丙类)8”地带，即准许作住宅发展用途，因此合适出售该土地，而根据上述核准图的注释，在“住宅(丙类)8”地带内进行发展，其最高地积比率为 1.5 倍，最高建筑物高度则为主水平基准上 120 米。
 - b. 就题述文件的第 2 项查询，TPTL 234 的政府土地已被划为“住宅(丙类)8”地带，即准许作住宅用途。部门基于“地尽其用”的原则和响应市民的住屋需要，将积极推展 TPTL 234 的卖地计划。根据记录，丈量约份第 34 约地段第 377 号、第 381 号余段、第 397 号、第 400 号及第 455 号(下称“该 5 个私人地段”)的地契条款未有订明政府须提供行人及行车通道。然而，现时由大埔公路往干坑及该 5 个私人地段的村路将不会被纳入于 TPTL 234 的政府土地卖地范围，故可保留该村路供该 5 个私人地段的业主或居民继续使用。政府亦会考虑在 TPTL 234 的卖地条款中注明发展商(即买方)日后须在该地段提供行人通道前往该 5 个私人地段。
 - c. 就题述文件的第 3 项查询，有关把该 5 个私人地段合并为 2 个较小相连范围的建议涉及换地申请。一般而言，换地申请须符合善用土地的原则，如当中涉及政府土地，亦须符合若干条件，包括涉及的政府土地不能作独立转让或发展。由于上述换地方案所涉及的政府土地已被纳入在拟议出售的 TPTL 234 内，适合用作独立发展，因此并不符合上述换地条件，故地政总署未能考虑和跟进。

- d. 就题述文件的第 4 项查询，地政总署将根据既定原则及程序处理所有换地申请，正如上文第 c 项提及，由于上述土地适合用作独立发展，故未能处理换地申请。就毛家俊议员提及的其他换地申请，由于每宗申请个案不尽相同，故不能相提并论。
- e. 就题述文件的第 5 项查询，部门曾咨询屋宇署，他们回复指将来发展商须确保 TPTL 234 之建筑物与毗邻建筑物的距离符合《建筑物条例》，一旦发生火灾，亦可防止火势蔓延至附近建筑物。此外，有关紧急救援通道的意见，正如上文第 b 项提及，有关村路将不会被纳入于 TPTL 234 的政府土地卖地范围内，地政总署亦会考虑加入卖地条款，要求发展商(即买方)日后在该地段上提供行人通道通往该 5 个私人地段。
- f. 就题述文件的第 6 项查询，已成交的大埔市地段第 241 号(“TPTL 241”)的卖地条款亦有订立类似的行人通道条款。

130. 毛家俊议员的问题及意见如下：

- (i) 虽然部门指是为了应付市民的住屋土地需求而推出 TPTL 234 的卖地计划，但他指出该土地参差不齐及凹凸不平，加上地段属于低密度地带，故适合用以兴建独立屋，无法纾缓住屋需求。因此，他认为部门不应急于在今年下半年度推出题述卖地计划。
- (ii) 询问地政总署计划以“勾地”、公开拍卖还是其他形式出售 TPTL 234 的政府土地。按照一般程序，如最后无法成功出售上述土地，署方将如何处理？
- (iii) 虽然上文第 129(iv)段第 e 项指，TPTL 234 的发展商日后须确保上述卖地范围内的私人地段建筑物与毗邻建筑物的距离符合《建筑物条例》，但他指出相关规定只是最低要求，故询问能否提高限制要求，加阔距离限制，提供更多空间予居民出入。此外，地政总署亦曾表示将考虑加入卖地条款，要求上述发展商日后在该地段提供行人通道通往该 5 个私人地段。就此，他询问上述行人通道将由哪个部门负责管理。据他了解，大埔民政事务处(“大埔民政处”)未有正面回应是否由处方负责管理千霞别墅的行人通道，故担心如现时仍然未有部门愿意负责，包括管理维修及保养事宜，日后出现问题时才跟进便已太迟。
- (iv) 现时连接大埔公路及千霞别墅的道路是斜坡，虽然千霞别墅的居民亦可步行出入，但居住在较上方位置的住户步程十分远，加上他们大多为长者妇孺，需要驾车出入，故希望部门在制订卖地条款时，注明发展商在该地段提供的行人通道必须接近千霞别墅的出入口，以便利居民。

- (v) 据他了解，消防处曾在相关路段进行救援演练，并表示该紧急救援通道足够让紧急车辆出入。然而，他指出该路段，特别是进入千霞别墅的路段非常狭窄，紧急车辆未必能够转弯，故请地政总署响应消防处曾否到现场视察并证实重型车辆及消防车辆都可进入紧急救援通道。他担心如未有在卖地条款清晰注明有关要求，日后消防车辆或难以进入紧急救援通道，对居民造成危险。
- (vi) 虽然 TPTL 234 的政府土地已被划为住宅用途的地带，但对该 5 个私人地段的业权拥有人来说，他们认为部门可考虑以原址换地方式，在题述卖地范围以外划出附近 1 幅面积相若的政府土地以作交换。原址换地既可省却发展商买地工作，亦可为居民保留完整的土地业权，更可减少居民对题述卖地计划的不满，对发展商、居民及部门都有好处，故他不理解为何部门不考虑原址换地，反而舍易取难。

131. 陈振哲议员的问题及意见如下：

- (i) 地政总署的地图信息网页未有显示 TPTL 234 的位置。他在其他途径查看时，发现有 2 幅不同路段均标示为 TPTL 234，故希望署方澄清题述卖地计划的范围是否题述文件附录一显示的范围。
- (ii) 题述计划涉及地役权，故询问地政总署在卖地时如何解决，是否须以司法程序处理？他引述近期牛奶有限公司（“牛奶公司”）与政府的诉讼，由于政府必须为涉案地段提供行车通道，故最终因地役权问题而被裁定违契，说明业权拥有人如因出入通道受阻，而该信道为唯一出入信道，政府在诉讼中处于弱势。就此，他询问地政总署在处理题述卖地计划时有否考虑上述情况，避免日后因地役权问题而出现法律争拗。

132. 江季中先生响应如下：

- (i) 有关低密度住宅难以纾缓住宅需求的意见，他表示全港的住宅需求是高的，故不论该政府土地在规划图所定的地积比率是高或低，只要符合住宅的规划用途，地政总署便会积极考虑推展卖地工作。TPTL 234 的政府土地已被划为“住宅(丙类)8”地带，即准许作住宅发展用途，故署方将一如既往推展卖地计划。
- (ii) 有关能否延迟推出 TPTL 234 卖地计划的查询，本财政年度下半年度泛指今年 10 月至明年 3 月，故上述计划会在这段期间推出，但不一定是今年 10 月。地政总署将联同发展局及相关部门研究合适日期。
- (iii) 有关上文第 130(ii)段的查询，地政总署最近数年均以招标形式卖

地，TPTL 234 亦会以招标形式推售，预计招标过程为期 4 周，出价最高并符合政府所定的底价的投标者中标。上述政府土地被划为“住宅(丙类)8”地带，故即使未有成功售出，亦会保留予发展局考虑在日后的卖地计划出售。

- (iv) 有关上文第 130(iii)段的意见，发展商及认可人士须遵从《建筑物条例》的规定，而地政总署制订的地契与上述法定条例的机制不同，署方会在地契条款列明发展商日后须在该地段提供行人通道通往该 5 个私人地段，供业主及居民出入。
- (v) 他曾询问运输署及路政署现时大埔公路连接私人地段的村路由哪个部门负责管理或维修，但获回复指上述村路并非由他们负责。此外，他亦曾经咨询大埔民政处，获悉处方只会处理在上述村路出现的突发及紧急维修事宜。
- (vi) 地政总署将尽可能在制订地契条款时，要求发展商在 TPTL 234 兴建行人通道通往有关私人地段的物业的正门口，特别是千霞别墅及丈量约份第 34 约地段第 455 号的物业。
- (vii) 虽然该 5 个私人地段的地契条款没有订明政府须提供行人及行车通道，但地政总署明白有居民居于上述地段，故将要求发展商于卖地地段范围内提供行人通道。题述卖地计划的范围不包括上述村路，该村路日后仍可供居民使用。
- (viii) 有关上文第 130(v)段的查询，他表示消防处曾在 4 月的其中 3 天前往上述村路进行路试，并表示在路试过程中没有遇到困难。
- (ix) 有关上文第 130(vi)段的查询，为公平起见，地政总署将根据既定程序及同一原则处理各个换地申请，而由于该政府土地可作独立发展，故不适宜作换地申请。他补充说，处理换地申请涉及各项未知因素，包括申请人会否接纳补地价金额等，而并非单纯只要面积相同的私人土地便可用作换地。
- (x) 有关上文第 131(i)段的查询，题述卖地计划的范围与题述文件附录一显示的相同。
- (xi) 发展公营房屋或会涉及收地，而发展私营房屋则涉及卖地而不涉及收地，即是本身已为政府土地的地方卖出作私营发展。
- (xii) 有关执行题述卖地计划时会否涉及地役权的问题，现时该 5 个私人地段的地契条款未有订明政府须提供行人及行车通道，但为取得平衡，地政总署会考虑制订地契条款，要求发展商在卖地地段内提供行人通道，做法如早前出售的 TPTL 241 相若。

133. 陈振哲议员表示，他刚才提及的牛奶公司案例是 2020 年 3 月的判例，涉及行车的地役权，而政府被裁定违契。地役权属于普通法概念，并不是根据地契

条款处理。地政总署现正准备出售的土地范围涉及私人土地，如该私人土地的原有出入口因卖地计划而遭堵塞，便不只关乎地契条款有否要求发展商提供行人及行车通道，而是日后亦会影响私人土地的业权拥有人，故衍生地役权问题。根据上述牛奶公司案例，最终由当事人提出诉讼，以处理地役权问题。牛奶公司的法律团队在诉讼时引用了很多案例，并花了不少律师费用。有见及此，如题述卖地计划影响该 5 个私人地段的业权拥有人原来出入土地的地役权，或会令他们日后负担庞大的法律费用，以争取原有的地役权，故他认为在卖地时制订预防措施更为实际。

134. 毛家俊议员的问题及意见如下：

- (i) 有关上文第 132(v)段的查询，他询问大埔民政处，如最终没有部门愿意管理或维修相关路段，处方会否负责？
- (ii) 有关补地价问题，他初步接触了该 5 个私人地段的业权拥有人，他们不介意补地价或与政府商讨换地申请，但政府没有向他们提供沟通机会，故希望地政总署向相关部门反映，向他们提供换地申请，至少让他们感到部门愿意磋商。

135. 黄汝恒女士表示，一般而言，如政府推展的工程计划在乡郊地方出现没有部门负责的土地，大埔民政处的工程组同事将视乎情况，负责相关路面日后的维修工程，但一般不会涉及斜坡及较复杂的技术问题。

136. 主席表示，委员曾接获不少村民反映，有关行人道及行车道因道路使用问题引起争执。他不希望题述计划导致此等情况，故建议部门预先制订措施，否则在上述情况出现时才处理，将影响该 5 个私人地段的业权拥有人。

137. 毛家俊议员相信政府应在处理卖地事宜上负上最大责任。可能是由于政府为了节省行政程序，故把责任推到发展商身上，由发展商日后为该 5 个私人地段的钉子户提供出入通道，做法并不理想。就此，他建议地政总署及发展局日后推行或规划卖地计划时，应尽量避免相关情况，以免出现更多问题。此外，他询问主席如何处理发展局没有应他的要求派员出席会议和提供书面回复。

138. 主席表示，虽然发展局没有提供书面回复，但地政总署亦已代表局方响应。

139. 江季中先生响应如下：

- (i) 发展局知悉题述文件的内容，并已为上文第 129 段的回复提供意见，而他亦会向局方汇报是次会议的讨论内容。
- (ii) 有关牛奶公司与政府的诉讼，他不了解详情，故不便在此评论是否

与题述卖地计划的情况相同，但会就题述卖地计划征询法律意见，并请内部律师因应个案提供意见。

- (iii) 他会向发展局及地政总署反映该 5 个私人地段的业权拥有人希望提出换地申请，但无法作出任何承诺。他澄清说，不论有关业权拥有人是否会否接纳补地价金额，署方并未能处理该换地申请，最大原因是题述卖地计划涉及的政府土地适合用作独立发展，基于不符合基本原则，署方无法就该换地申请咨询部门和处理补地价事宜。

140. 陈振哲议员补充，牛奶公司案例的案件编号为 [2020] HKCFI 306 或 HCMP 2423/2017，以便地政总署参考。

IX. 有关黄鱼滩中转屋(A/NE-TK/702)事宜

(大埔区议会文件 PHW 19/2021 号及 PHW 19a/2021 号)

141. 主席表示，部门代表指出题述议题是过渡性房屋项目，并非中转屋项目。

142. 苏达良议员介绍大埔区议会文件 PHW 19/2021 号。

143. 主席表示，运输署未能派员出席会议，但已提交书面回复。委员可参阅大埔区议会文件 PHW 19a/2021 号。

144. 陈卓玲女士回应如下：

- (i) 就委员所指规划署及运输署没有主动咨询大埔区议会一事，她表示大埔船湾黄鱼滩过渡性房屋项目(“黄鱼滩过渡性房屋项目”)是由申请人向城规会提出的规划申请。规划署会根据《城规条例》的规定公布规划申请，让公众人士提出意见。署方亦会把申请人就申请提交的摘要以邮寄或电邮方式发送予相关区议员，以便他们提出意见。所有收到的公众及部门意见，会连同申请一并提交城规会考虑。她澄清说规划署不会为申请人咨询区议会的意见。
- (ii) 九龙乐善堂(“乐善堂”)在 2021 年 2 月 4 日向城规会提交黄鱼滩过渡性房屋项目的规划申请，规划署已在 2 月 9 日公布该申请，并以邮寄或电邮方式通知大埔区区议员。在法定公众咨询期间，城规会秘书处合共收到 1 999 份意见书，当中包括由大埔区区议员提交的意见书。
- (iii) 就委员须亲身前往规划署办事处查阅规划申请资料一事，由于乐善堂以硬复本提交申请，故文件一般放在位于北角或沙田的规划数据查询处，供公众人士查阅。

- (iv) 乐善堂已就黄鱼滩过渡性房屋项目进行影响评估，并因应评估结果建议施行缓解措施。“有条件不反对”是指部门审视影响评估及缓解措施后，认为实施建议的缓解措施可以减低相关的影响。她举例说，因应黄鱼滩过渡性房屋项目落成后带来的人口增长，乐善堂建议开办新的专线小巴服务，供居民往来大埔墟铁路站，而运输署认为有关建议可以接受。
- (v) 运输署的回复文件已响应大埔区议会文件 PHW 19/2021 号第 3 段及第 4 段的查询。
- (vi) 虽然乐善堂提交的申请书表示希望黄鱼滩过渡性房屋项目的营运年期为 8 年，但负责统筹的运输及房屋局(“运房局”)认为为期 5 年的临时许可较合适，以便届时检视相关政策及该过渡性房屋是否仍需运作。申请人可在为期 5 年的临时许可届满前，根据《城规条例》提交续期申请，届时规划署会就申请咨询相关部门，亦会根据《城规条例》的规定公布规划申请，让公众人士提出意见。
- (vii) 有关黄鱼滩过渡性房屋项目的交通及环境配套，乐善堂已提交交通、环境、排水、排污等方面的影响评估，证明申请不会对周边环境造成负面影响，相关部门亦没有提出反对或负面意见。有关为居民提供的配套，乐善堂表示将提供零售商店及小区设施。
- (viii) 根据规划署资料，运房局曾就黄鱼滩过渡性房屋项目约见地区人士。她重申，为上述过渡性房屋项目进行咨询是申请人的责任，规划署不会代申请人进行咨询。
- (ix) 有关发展商会否藉黄鱼滩过渡性房屋项目作为日后在相关地段发展住宅项目，她表示公众咨询期间亦有收到类似的意见，但指出城规会批出的许可属于临时性质，为期 5 年。如发展商日后有意在该地段进行永久性的发展项目，由于地段划为“绿化地带”，发展商须根据分区计划大纲图的《注释》向城规会申请，而审批永久性发展项目的准则与临时用途并不相同。

145. 何伟霖议员认为把凤园路近汀角路的南行快线由现时只可左转改为可同时右转，令凤园路往大埔方向的行车线由 1 条增加至 2 条，并不足以应付龙尾泳滩及黄鱼滩过渡性房屋项目居民的交通需求，部门亦应该咨询当区居民。此外，他希望了解发展商借出相关土地供申请人营运上述过渡性房屋项目的条件，以及发展商能否在营运年期届满后更改土地用途。

146. 毛家俊议员的问题及意见如下：

- (i) 询问规划署更改分区计划大纲图的程序，以及申请人可以修改申请的次数。

- (ii) 询问大埔地政处，由于小型屋宇(俗称“丁屋”)大多需要在乡村范围内兴建，黄鱼滩过渡性房屋项目会否影响乡村发展地带或丁屋申请。
- (iii) 询问乐善堂曾否向政府部门介绍黄鱼滩过渡性房屋项目，包括对象、申请资格、申请程序，以及如何确保编配公平。
- (iv) 黄鱼滩过渡性房屋项目的情况与策诚轩相似，虽然部门强调营运年期为 5 年，但他相信届满前无法解决相关问题，乐善堂亦只会不断续期。过渡性房屋项目为居民提供住所，但没有处理交通问题，例如现时仍未解决策诚轩的交通问题。因此，部门需明确表示黄鱼滩过渡性房屋项目在营运年期届满后便会终止，才可减少委员的忧虑和向居民提供确切交代。

147. 苏达良议员的问题及意见如下：

- (i) 据他理解，应由运房局而非规划署负责就黄鱼滩过渡性房屋项目进行咨询。他不清楚局方曾否就上述过渡性房屋项目咨询大埔区的民选议员，但局方没有咨询他，可能是因为局方只是咨询大埔乡委会的当然议员或前任船湾选区的区议员。
- (ii) 询问开办新专线小巴服务是否不反对条件之一。如未能开办上述小巴服务，黄鱼滩过渡性房屋项目会否被否决？
- (iii) 询问发展商或土地拥有人是否只承诺借出相关地段 5 年。乐善堂如欲在营运年期届满后续期，是否必须获得发展商或土地拥有人同意继续借出相关地段？就现场所见，相关地段现已非常拥挤及接近民居。他不排除项目兴建期间有大型车辆进出，亦关注在此期间及营运年期届满后或须拆除楼宇。
- (iv) 担心相关土地拥有人在营运年期届满后，会以地段曾用以发展黄鱼滩过渡性房屋项目，即相关地段不论环境及配套亦能为 1 236 户(约 2 500 人)提供合适的居住环境为由，申请在该地段兴建更低密度的住宅，届时部门便没有合理理据拒绝。

148. 主席的问题及意见如下：

- (i) 黄鱼滩过渡性房屋项目的情况就如策诚轩一样，即只为居民提供居所，却没有其他配套，包括交通配套，亦没有任何跟进工作。虽然现时建议开办新的专线小巴服务，但部门亦应考虑是否单靠相关措施便足以应付新增人口的交通需求。
- (ii) 明白任何人都可以通过公开咨询提出意见，但他指出区议会作为法定的地区咨询组织，部门没有理由不在大埔区议会咨询区议员有关

黄鱼滩过渡性房屋项目的意见。他认为这是最基本的尊重，而区议员亦是真正代表地区居民的持份者。如委员在是次会议上一致反对上述过渡性房屋项目，部门将如何处理？他不满意房局没有派员出席会议，只通过规划署响应，因为规划署亦不会代表乐善堂就题述项目进行咨询或响应。

- (iii) 黄鱼滩过渡性房屋项目会对大埔区造成影响，例如新增专线小巴服务能如何便利周边的居民、增加多少班次能疏导哪些道路的交通、对交通造成什么影响、提供的设施是否足够，以及会否影响大埔区原有居民使用区内社会福利设施等。如部门没有在大埔区议会介绍项目，区议员便一无所知。此外，项目落成后却影响区内环境，届时区议员便须针对问题提出改善措施。如把问题推到地区上，做法极不负责任。

149. 陈卓玲女士回应如下：

- (i) 相信运输署提交的回复能解答委员有关交通的查询。
- (ii) 据她所知，发展商是无偿(或象征式收取 1 元)提供相关地段供乐善堂发展过渡性房屋项目。
- (iii) 有关城规会会否基于相关地段曾用作发展黄鱼滩过渡性房屋项目，便轻易批准发展商在该地段兴建住宅项目的规划申请，她指出城规会在考虑并批准进行上述过渡性房屋项目时，已获悉收到的公众意见中有提出上述疑问。日后如接获发展商提交兴建住宅项目的规划申请，城规会将根据“拟在绿化地带进行发展”的《城市规划委员会规划指引》(“《规划指引》”)，以及申请人提交的影响评估报告，就每宗申请的个别情况作出考虑，并不会由于地段曾用作发展过渡性房屋项目便批准兴建住宅项目的申请。
- (iv) 有关上文第 146(iii)段的查询，乐善堂提交的数据提及，他们自 2017 年起已营运多个过渡性房屋项目，黄鱼滩过渡性房屋计划旨在为居住在大埔地区的贫困家庭、青年或长者提供服务。根据申请人于大埔区进行的调查显示，大埔市中心一带(例如广福道、怀仁街、大光里)有不少劏房户，其中大部分为已轮候公屋超过 3 年的夫妇、单亲家庭或独居老人(总数约有 3 400 户)。因此，题述项目主要提供 1 至 2 人的单位，以满足上述人士的住屋需求。
- (v) 有关黄鱼滩过渡性房屋项目会否在临时规划许可年期届满后申请续期，根据《城规条例》，申请人可以在临时规划许可年期届满前申请续期，届时城规会将重新审视规划情况有否改变，并以考虑过渡性房屋项目的同一原则处理其续期申请。
- (vi) 除开办新的专线小巴服务外，运输署的回复亦提及其他改善措施，

如路口改善工程。运房局将与路政署及运输署协商，确保改善措施得以落实。

- (vii) 根据《城规条例》，申请人毋需获土地拥有人同意才可提出规划申请，但须采取措施通知土地拥有人，例如在相关地段张贴通告或在报章刊登续期申请。
- (viii) 有关主席不满乐善堂及运房局没有就黄鱼滩过渡性房屋项目咨询大埔区议会，由于规划署负责处理规划申请，故不会亦不应代表申请人进行咨询，而署方亦有告知运房局，进行咨询是申请人的责任。

150. 苏达良议员表示，明白应由运房局进行咨询，并重申局方并非没有咨询地区人士，只是没有咨询大埔区的民选区议员。他估计局方只是咨询大埔乡委会的当然议员或立法会议员。此外，由于黄鱼滩过渡性房屋项目是由某发展商无偿借出相关地段 5 年，这是否代表 5 年营运年期届满后，该发展商有权收回相关地段？他认为如可解决上述过渡性房屋项目的配套及交通问题，即可为 1 236 户提供合适的配套及居住环境，故希望题述项目是永久性房屋项目，长远解决相关人士的住屋问题，而非短期性房屋项目，让发展商藉以提出在相关地段发展住宅项目。

151. 姚钧豪议员的问题及意见如下：

- (i) 虽然运房局及规划署已批准落实黄鱼滩过渡性房屋项目，但相关问题仍未处理。
- (ii) 运输署指将开办新专线小巴服务予居民使用，但据他了解，新专线小巴服务的班次有限，或需取消原有的专线小巴服务才可增加新专线小巴服务的班次，故询问有否小巴营办商愿意开办，并认为有利可图。需要提供多少班次才足以应付千多户人口的交通需求？小巴营办商能否应付服务需求？
- (iii) 指出过渡性房屋项目存在很多问题。以地权为例，发展过渡性房屋项目的地段属于土地拥有人，但交由其他机构营运。因此，如相关机构希望推出利民措施，亦须与土地拥有人商讨。现时策诚轩正是受到土地拥有人反对，无法推出利民措施。他认为上述事宜须由运房局处理，但局方却只会批准过渡性房屋项目，不会处理或协调项目落成后的营运困难，情况并不理想。
- (iv) 认为 5 年营运年期届满后，提供地段发展黄鱼滩过渡性房屋项目的发展商很大机会藉词申请在该地段发展豪宅，并指有人担心策诚轩亦出现同样情况。他担心发展商愿意借出地段营运过渡性房屋项目，只是为了日后提出在相关地段发展豪宅的申请能更容易获城规会批准，届时将赶走过渡性房屋项目的居民。就此，他询问规划署

会否因上述理由而宽松处理发展商在相关地段兴建豪宅的申请。

152. 陈振哲议员的问题及意见如下：

- (i) 询问交通评估报告中，提及在汀角路及凤园路路口进行交通改善措施是不是批准临时用途的条件之一。如该条件不成立，是否代表黄鱼滩过渡性房屋项目亦不成立？
- (ii) 部门没有提交交通评估报告作讨论文件，故询问主席应否邀请运输署派员出席会议，解释交通评估报告及在汀角路及凤园路路口进行的交通改善措施。如应该，应在交通及运输委员会(“交运会”)还是规房会讨论？他询问部门曾否就该交通改善措施咨询地区人士及大埔区议会。如上述人士不同意，即未能符合批准临时用途的条件之一，这是否代表黄鱼滩过渡性房屋项目不能成立？

153. 陈卓玲女士回应如下：

- (i) 黄鱼滩过渡性房屋项目的地段大部分划为“绿化地带”。相关的《规划指引》胪列了审批兴建永久性发展项目的考虑因素，城规会将根据《规划指引》审议有关申请。
- (ii) 她会向运房局转达上文第 151(iii)段的意见。
- (iii) 运输署的回复文件提到，建议的交通改善措施及专线小巴服务会由部门(包括运输署及路政署)落实执行，并非由乐善堂执行，故委员可在相关委员会会议查询进度。

154. 黄汝恒女士表示，大埔民政处早前应运房局要求，协助大埔乡委会代表、黄鱼滩村的村代表及附近船湾乡村的村代表邀请乐善堂介绍黄鱼滩过渡性房屋项目计划。在该会议上，运房局及乐善堂分别响应了有关渠务、交通及管理等问题。据悉，大埔乡委会及村代表曾多次去信运房局表达他们对上述过渡性房屋项目的意见。

155. 蔡健伦先生表示，有关黄鱼滩过渡性房屋项目的规划申请对丁屋申请的影响，题述项目的地段大部分属于“绿化地带”，只有少部分属于“乡村式发展地带”，但因现时没有涉事地点的丁屋申请资料，他会在会后补充有关资料。

(会后备注：有关上文第 155 段，大埔地政处表示，根据记录，题述项目全属私人公司持有，以及不涉及丁屋申请个案。)

156. 苏达良议员表示，规划署会重新考虑每项有关发展“绿化地带”的规划申请。因此，他询问署方对“绿化地带”发展过渡性房屋项目与永久性房屋项目

的准则是否不同，即处理过渡性房屋项目申请时不会考虑相关申请对“绿化地带”的影响，只要能够解决其他问题，便会批准，但处理永久性房屋项目时则有另一标准。

157. 陈卓玲女士表示，根据城规会会议记录，由于黄鱼滩过渡性房屋项目属于临时性质，旨在提供临时性房屋予居住环境恶劣的市民，以满足他们迫切的住屋需求，故可给予特别考虑，但前提是影响评估结果必须符合要求。她重申，城规会将独立考虑每项申请，审视当时的规划情况、相关用地附近的环境及带来的影响等因素。

158. 陈振哲议员询问规划署，批准临时用途的条件是否包括交通改善措施。由于部门或未能在交运会就该交通改善措施进行咨询，故改善措施最终如未能落实，是否代表发展黄鱼滩过渡性房屋项目的决定会被推翻？此外，他询问大埔民政处，题述项目进行的地区咨询不包括大埔区议会，是否代表日后只须咨询大埔乡委会及当区村长即代表完成了地区咨询？

159. 黄汝恒女士表示，大埔民政处曾向运房局了解会否出席大埔区议会会议就黄鱼滩过渡性房屋项目进行咨询。据悉，局方未有就相关地区的过渡性房屋项目到区议会进行咨询。

160. 主席表示，他与其他委员一样，不满政府部门没有就黄鱼滩过渡性房屋项目咨询大埔区议会，但亦无可奈何。此外，秘书处将应他要求，请运输署提交因应题述项目进行的交通影响评估报告，并分发予委员参考。委员(特别是苏达良议员)参阅报告后，如认为需要继续跟进，可视乎情况提交讨论文件予交运会跟进。由于题述项目将影响交通及其他方面，包括社会福利设施等配套，故委员亦可因应不同需要，向相关委员会提交文件讨论。然而，他认为应尊重苏达良议员(即当区区议员)的意见，由苏议员决定如何处理题述项目。

161. 陈振哲议员表示，凤园路属于康乐园选区而非船湾选区，但该区区议员昨天已辞任区议员一职，而他早前亦有协助跟进相关事宜，例如关注在原本交通已非常挤塞的凤园路进行交通改道工程的情况，故亦希望收到交通影响评估报告，以提供意见。此外，他表示规划署仍未回复他在上文第 158 段的查询。

162. 主席表示，正如刚才所说，秘书处收到交通影响评估报告后，将向所有委员分发，故陈振哲议员亦会收到。

163. 陈卓玲女士表示，乐善堂已就黄鱼滩过渡性房屋项目提交交通影响评估报告，而建议改善措施将由政府部门负责落实。因此，题述项目应不会因为沒有落实交通改善措施而被撤销。

164. 陈振哲议员认为上文第 163 段所述的情况奇怪。乐善堂就黄鱼滩过渡性房屋项目提出改善措施建议，运输署则基于建议而有条件批准该过渡性房屋项目，但改善措施只属建议，部门却因为必须落实而批准该申请。他认为上述情况本末倒置，并要求规划署解释有条件批准包括哪些条件。

165. 陈卓玲女士就有关交通影响评估报告的查询补充资料。她指乐善堂已委托顾问公司进行影响评估，并建议改善措施，运输署认为落实改善措施后可减少黄鱼滩过渡性房屋项目对交通造成的影响。此外，题述项目申请许可的附带条件亦包括要求申请人提交渠务设施、消防装置设施及种树的建议方案。经部门审视并接受后，申请人便须落实相关建议。

166. 陈振哲议员要求规划署提交上文第 165 段提及的相关文件，并与运输署一同出席下次会议讨论。他认为如运输署只是基于乐善堂建议的交通改善措施可行，便同意落实黄鱼滩过渡性房屋项目，即代表即使其后没有落实改善措施，申请人亦无须承担任何责任，因为题述项目没有提出交通方面的附带条件，情况不可接受。

167. 苏达良议员明白由于相关条件包括提供渠务及排污设施，故乐善堂必须提供这些设施，才获准落实黄鱼滩过渡性房屋项目。由于乐善堂亦了解题述项目带来的新增人口会增加交通压力，故建议开办新的专线小巴服务。不过，他指出落实开办新专线小巴服务需要各持分者的配合，包括政府部门、小巴营办商及地区人士，故刚才询问开办新专线小巴服务是否部门不反对项目的条件之一。规划署代表刚才响应指，开办新专线小巴服务是条件之一，但该建议需主观及客观条件配合才可落实，故他估计题述项目不会成功。因此，他希望规划署澄清哪些改善措施必须落实，哪些是建议性质。

168. 陈卓玲女士表示，运输署的回复文件第 1 段载述了交通影响评估报告、改善措施及运输署对黄鱼滩过渡性房屋项目的意见。她引述运输署的回复文件第 2 段，表示城规会的文件亦指出运房局将统筹运输署及路政署落实建议的交通改善措施。正如她刚才所说，改善措施由政府有关部门负责，委员可向相关部门跟进进度。

169. 主席认为委员已就题述议题作充分讨论，并提议按照刚才的建议，先通过秘书处要求运输署提交相关的交通影响评估报告，按需要在相关委员会跟进。他指出，规划署不代表其他部门，故继续质询署方代表亦没有意义。

170. 关永业议员表示，正如主席刚才所说，黄鱼滩过渡性房屋项目涉及不同范畴的设施，包括小区、教育及福利设施等，故建议在下次大埔区议会会议跟进，并邀请相关部门及乐善堂派员出席。然而，如邀请相关部门及乐善堂派员出席大埔区议会会议，讨论题述项目的营运事宜，将与苏达良议员在是次会议上讨

论题述议题，以向运房局表达委员不满局方没有咨询大埔区议会的目的不同。因此，他询问委员是否同意在下次大埔区议会会议跟进，并邀请相关部门及乐善堂派员出席，以反映意见。

171. 文念志议员表示，如在下次大埔区议会会议跟进，他建议邀请决策局(如发展局)派员出席，以期更全面讨论题述项目涉及的范畴。他亦同意须尊重苏达良议员的意见。

172. 主席表示，由于苏达良议员的提案超出规房会的职权范围，黄鱼滩过渡性房屋项目亦涉及不同范畴，加上关永业议员认为交运会无法全面讨论议题，故建议在大埔区议会会议跟进题述项目的相关事宜。就此，他询问委员对上述安排的意见。

173. 陈振哲议员同意在大埔区议会会议讨论黄鱼滩过渡性房屋项目。

174. 苏达良议员表示，除讨论因应黄鱼滩过渡性房屋项目而提出的交通改善建议外，亦希望了解营运年期的安排。由于相关事宜超出交运会的职权范围，故他同意在大埔区议会会议跟进相关事宜。

175. 主席请秘书处安排在下次大埔区议会会议跟进黄鱼滩过渡性房屋项目，并与关永业议员、苏达良议员或相关委员商讨邀请哪些部门出席。

176. 陈振哲议员表示，社会福利署(“社署”)或需因应黄鱼滩过渡性房屋项目居民的年龄及收入分布，提供更多服务，而教育局则需响应适龄儿童问题，故他认为需要邀请社署及教育局派员出席。

X. 续议规划、房屋及工程委员会 2021 年 3 月 16 日第一次会议事项

(一) 促请港铁及房协正视策诚轩过渡房屋整体规划 **(大埔区议会文件 PHW 25/2021 号)**

177. 主席表示，运房局、香港房屋协会(“房协”)及香港铁路有限公司(“港铁”)未能派员出席会议，但运房局及房协已提交书面回复。请委员参阅大埔区议会文件 PHW 25/2021 号。

178. 姚钧豪议员的意见如下：

- (i) 对运房局坚持不出席会议表示失望，并认为局方的回复文件把责任推得一乾二净。运房局过渡性房屋专责小组(“专责小组”)只参与

和促成由非政府机构倡议和推行的过渡性房屋项目，但不参与后续的协调工作。他举例说，港铁是策诚轩的业主，向房协收取象征式费用，以短期合约形式借出屋苑，但房协不能随意使用会所及其他公共空间。如可开放相关空间，即可便利策诚轩住户。他指出，策诚轩住户现时只能把单车停泊在隧道附近，时刻担心单车被偷去。虽然港铁是策诚轩的业主，亦有足够公共空间供住户使用，但由于港铁不是策诚轩的营运机构，故不能提供公共空间予住户使用。他认为专责小组应在过渡性房屋项目落成后协调业主及营运机构，但专责小组却没负此责任，有欠理想。

- (ii) 现时屋苑预留了很多车位供他人使用，包括部门及居住在策诚轩的港铁职员，故认为房协可以研究在屋苑增设单车位、善用其他空间，以及增设其他公共交通工具，例如提供接驳巴士让住户前往其他地方(如大埔市区)。步行往大埔市区至少需时 10 分钟，路段陡斜，而现有的小巴 28K 号线经常满座，住户难以乘搭。
- (iii) 指出如运房局一直不派员出席会议，委员便无法讨论相关事项。如房屋项目没有交通配套，便无法应付居民的需要。他希望秘书处向运房局反映意见，并继续邀请运房局、港铁及房协出席会议。港铁作为业主，有责任处理相关问题，否则大埔公路难以负荷策诚轩衍生的交通问题。他亦希望上述 3 个机构正视过渡性房屋项目带来的问题。

179. 文念志议员表示，他在上次会议要求大埔地政处公开策诚轩的地契条款，而专责小组及房协的回复文件亦提到将研究可否在屋苑增设单车位。他认为划设单车位并不复杂，故希望大埔地政处公开相关地段的地契条款，以得悉能否划设单车位。

180. 主席建议(一)请秘书处致函运房局、房协及港铁，反映委员仍有很多与策诚轩有关的事宜须与他们商讨，并要求他们必须派员出席下次会议；或(二)在交运会讨论题述议题。委员主要希望处理策诚轩的交通问题，然而运输署是交运会的常设部门代表，主要处理交通问题，而非过渡性房屋项目。就上述 2 项建议，他询问姚钧豪议员希望如何处理。

181. 姚钧豪议员表示，他曾向运输署高级运输主任反映策诚轩的交通问题，亦明白由于相关路段没有划设小巴停车湾，难以单靠公共交通工具出入。就此，他希望在规房会续议题述议题，并邀请专责小组及房协派员出席，毋需在交运会跟进。虽然最近向他投诉的居民较以往少，但他希望继续跟进，以改善他们的居住环境。

182. 主席表示会在下次会议续议题述议题，并建议秘书处强烈要求及邀请专责

小组、房协及港铁派员出席会议。如他们仍不出席，届时将商讨如何处理。

183. 蔡健伦先生表示，大埔地政处已查阅相关地契及临时豁免书条件，加上该临时豁免书亦可在土地注册处参阅，故处方没有为委员预备文件。处方亦曾在4月向运房局反映，虽然临时豁免租契条件未有清楚订明能否增设单车停泊处，但运房局也可考虑于策诚轩内提供合适设施供住户使用，而运房局亦正在与策诚轩管理处物色合适地点。

(二) 有关更改白石角公共运输交汇处用途

(大埔区议会文件 PHW 20/2021 号)

184. 主席表示政府产业署(“产业署”)及运输署未能派员出席会议，但产业署已提交书面回复，请委员参考大埔区议会文件 PHW 20/2021 号。运输署现阶段就是项议题没有补充。

185. 姚钧豪议员认为题述议题涉及土地用途规划，如有需要，他会私下联络相关部门，包括产业署及规划署等，商讨如何使用相关土地和提出建议，故建议无须续议。

186. 主席建议，如有需要，姚钧豪议员日后亦可再次提出讨论题述议题。席上没有委员反对删除题述议题，故无须在下次会议续议。

XI. 大埔地政处一报告有关非法僭建及非法占用政府土地事宜

(大埔区议会文件 PHW 21/2021 号)

187. 蔡健伦先生介绍大埔区议会文件 PHW 21/2021 号。

188. 陈振哲议员询问 75 宗已获处理个案的具体处理方式。

189. 蔡健伦先生表示，75 宗已获处理个案是已完成个案。

190. 席上没有委员提出其他问题。委员备悉题述报告。

XII. 大埔地政处一报告有关大埔区办理小型屋宇及旧屋重建申请个案的进度

(大埔区议会文件 PHW 22/2021 号)

191. 蔡健伦先生介绍大埔区议会文件 PHW 22/2021 号。

192. 陈振哲议员询问大埔地政处批准旧屋重建申请时，会否考虑地役权的问题，例如藉时效归益法而取得的地役权，以免旧屋重建后，因建筑物阻碍居民原来使用的通道而引起争执。

193. 蔡健伦先生表示，所有获批准的新界丁屋契约，包括短期租约或短期豁免书，都不获通行权保证。大埔地政处如在审批重建项目时，发现涉及居民长期使用的道路可能受重建发展影响，处方一般会考虑要求申请人提供另一更换道路予道路使用者使用。道路使用者如已使用某私家路逾 7 年，可考虑循民事诉讼途径，要求业主提供道路供他们使用，然而处方不会参与任何私人诉讼或作协调。

194. 席上没有委员提出其他问题。委员备悉题述报告。

XIII. 规划署一报告有关城市规划委员会及其辖下乡郊及新市镇规划小组委员会处理大埔区规划申请的进度

(大埔区议会文件 PHW 23/2021 号)

195. 陈卓玲女士介绍大埔区议会文件 PHW 23/2021 号。

196. 陈振哲议员询问规划署，往后提交的报告能否预先载述在规房会会议后 3 个月内举行的乡郊及新市镇规划小组委员会(“规划小组委员会”)会议资料。此外，题述文件(乙)部第(9)项申请的申请人已是第二次申请延期处理。据他了解，申请延期处理的次数有限，故询问该项申请是否因为超出延期次数上限，故必须举行会议处理。

197. 陈卓玲女士表示，申请人提出的延期处理申请，须符合相关《规划指引》的考虑及准则，故申请人须提供延期的原因，有关文件会呈交予规划小组委员会考虑。题述文件(乙)部第(9)项申请的申请人已是第二次申请延期处理，每次均须向该委员会解释延期原因。一般而言，如申请人能提出合理理由，城规会最多批准 4 次有关延期申请。

198. 主席询问，规划署日后提供的报告能否载述即将处理的规划申请数据。

199. 陈卓玲女士表示，规划署可就即将处理的规划申请提供会议日期，但会议日期只是暂定，或因不同情况而更改。

200. 主席建议规划署日后提供截至秘书处收取文件的截止日期前所得的数据，而委员亦理解会议日期或会更改。

201. 陈卓玲女士同意上述安排。

202. 苏达良议员表示，题述报告未有载述编号 Y/TP/31(在洞梓路兴建住宅)的申请数据。自今年 1 月举行相关委员会会议后，规划署网页亦没有更新申请数据。就此，他查询申请人是否撤回上述申请。

203. 陈卓玲女士表示编号 Y/TP/31 的申请人已撤回申请。

204. 席上没有委员提出其他问题。委员备悉题述报告。

XIV. 房屋署一报告有关大埔区公共屋邨空置单位及执行扣分制数据 **(大埔区议会文件 PHW 24/2021 号)**

205. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 24/2021 号。

206. 任启邦议员表示，题述文件提到运头塘邨、太和邨、富善邨及富亨邨的空置单位已被房署收回，不再出租。据他了解，政府打算收回全港屋邨的空置单位，并推出计划出售相关单位。不少市民关注该计划的进展，亦有兴趣购入单位，故他询问房署计划预计在何时推出。

207. 主席询问，房署如推行上文第 206 段的计划，会否考虑让交还单位的现有公屋租户选购计划出售的空置单位，以腾出公屋单位供有需要人士租用，促进公屋单位流转。

208. 杜泽富先生表示，现时房委会已推出绿表置居计划，当中包括出售空置的租者置其屋计划屋邨单位，成功购买单位的公屋租户须交还其现住公屋单位。有关计划预计何时推出，他没有相关资料，但相信房委会在推出计划时将对外公布，委员届时可留意相关信息。

209. 姚钧豪议员表示，委员曾提及有人在屋邨范围内喂饲白鸽，故询问署方曾否派出特遣队跟进，以及题述文件提及广福邨 3 个被扣分租户是否由特遣队执行相关行动。此外，他询问署方能否在日后提交的报告中，载述大埔区屋邨用作存放房署物资的空置单位数目。

210. 杜泽富先生表示，他会在会议后向姚钧豪议员补充有关喂饲白鸽及广福邨被扣分个案的资料。此外，房署一般使用屋邨储物室存放物资，并会在日后提交的报告中载述相关资料。

(会后备注：有关上文第 210 段，房署补充指，根据现行安排，特遣队的职务已包括因喂饲白鸽引起乱抛垃圾的不当行为。房署每月均会安排特遣队到不同的公共屋邨执行职务。题述文件提及广福邨的 3 宗个案，均是由特遣队执行扣分行动。)

211. 主席表示，委员曾在环保、渔农、工商、食物及卫生委员会(“环渔会”)研究可否腾空公共屋邨地下的空置单位，以存放环保回收装置，故建议房署与环渔会秘书了解更多资料，以便跟进。

212. 杜泽富先生表示将联络环渔会秘书，但暂时认为上述屋邨地下的空置单位数目不会有太大改变。

213. 主席表示委员备悉题述报告，亦没有提出其他问题。他补充说，秘书处早前以电邮发送由屋宇署提交，有关大埔区内私人物业僭建物的处理工作报告。由于屋宇署并非规房会的常设部门，故除非委员对报告有提问，否则不会在规房会会议讨论该文件。此外，他感谢相关部门为议程第 XII 项、XIII 项及 XIV 项拟备的报告。

(会后备注：上文第 213 段提及的屋宇署文件已上载大埔区议会网页，委员可参阅大埔区议会文件 PHW 10/2021 号。)

XV. 其他事项

214. 委员没有提出其他讨论事项。

XVI. 下次会议日期

215. 下次会议会在 2021 年 7 月 20 日(星期二)上午 9 时 30 分举行。

216. 议事完毕，会议在下午 5 时 30 分结束。

大埔区议会秘书处
2021 年 7 月