大埔区议会
规划、房屋及工程委员会
2021年第三次会议记录

日期：2021年7月20日(星期二)

时间：上午9时35分至下午3时56分

地点：大埔区议会会议室

出席者	出席时间	离席时间
主席		
区镇桦议员	会议开始	会议完毕
区议员		
区镇濠议员	会议开始	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	会议完毕
何伟霖议员	上午10时26分	会议完毕
刘勇威议员	会议开始	会议完毕
毛家俊议员	会议开始	会议完毕
苏达良议员	会议开始	会议完毕
谭尔培议员	会议开始	会议完毕
黄兆健议员	上午10时56分	下午1时16分
姚钧豪议员	上午9时48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

朱霞芬女士	沙田、大埔及北区规划专员 / 规划署
陈卓玲女士	高级城市规划师 / 大埔 / 规划署
梁萃熹先生	城市规划师 / 大埔1 / 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

张明丽女士	高级规划师 / 10 / 房屋署
李家琪女士	规划师 / 32 / 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
劳适芝女士	工程师 / 22(北) / 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
彭晓峯先生	工程师 / 大埔 3 / 运输署
黄炽强先生	副董事 / 阿特金斯顾问有限公司
周仁杰先生	副董事 / 阿特金斯顾问有限公司
冯政杰先生	总工程师 / 阿特金斯顾问有限公司
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
苏家裕先生	署理高级行政主任(区议会) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署

请假者

林奕权议员, MH	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) 李耀斌议员及林奕权议员因身体不适未能出席是次会议，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、分娩或侍产提出的缺席申请。按照上述规定，他们的申请获得批准。

(ii) 公屋管理及发展监察工作小组主席文念志先生已辞任区议员。该工作小组过去未曾召开会议，相关议题一直由规房会跟进，例如房屋署(“房署”)会在会议上提交报告等。因此，他与大埔区议会秘书处(“秘书处”)商讨后，建议在 9 月举行的规房会会议上选举该工作小组主席，并请委员备悉。

(iii) 他感谢已离任的区议员过去任期内的贡献。

(iv) 土木工程拓展署(“土拓署”)工程师 / 22(北)劳适芝女士接替已调职

的叶沛林先生出席今后的会议。

I. 选举大埔区议会规划、房屋及工程委员会副主席

2. 主席的报告如下：

(i) 由于康乐园选区民选议员姚跃生先生辞任区议员，根据《区议会条例》(第 547 章)第 26(b)条，姚先生的议员席位自 2021 年 5 月 17 日起悬空，而辞呈亦适用于区议会辖下的委员会及工作小组，故规房会副主席一职自同日起悬空。

(ii) 根据大埔区议会在 2020 年 1 月 7 日会议上的决议，大埔区议会辖下委员会副主席的选举将根据区议会主席及副主席的选举方式进行，即按照秘书处早前发出的《区议会条例》附表 5 所载述的表决程序，以及《常规》附录 II《区议会主席及副主席选举程序》的规定进行。

(iii) 由于他是规房会委员，有权在选举中投票，为确保选举的公平公正不受质疑，如须进行选举，将请署理高级行政主任(区议会)代为点票和决定选票是否有效。

(iv) 秘书处已在 2021 年 7 月 13 日致函邀请各委员提名规房会副主席候选人。提名期已在是次会议前 1 小时，即是日上午 8 时 30 分结束。

(v) 在提名期结束前，秘书处接获 1 份有效提名表格。获提名的候选人及相关提名人及附议人如下：

候选人	提名人	附议人
区镇濠议员	毛家俊议员	陈蔚嘉议员及刘勇威议员

3. 由于只有 1 名候选人获提名规房会副主席，根据《区议会条例》附表 5 第 5 条，主席宣布区镇濠议员当选为规房会副主席，任期由即日起至 2021 年 12 月 31 日为止。

4. 规房会副主席选举已经结束，主席向新当选的规房会副主席致贺。

II. 通过规划、房屋及工程委员会 2021 年 5 月 18 日第二次会议记录
(大埔区议会文件 PHW 27/2021 号)

5. 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。

6. 委员没有修订建议，故上述会议记录获通过作实。

III. 规划署及土木工程拓展署－大埔桃源洞发展的工地平整及基础设施工程－可行性研究－拟议修订《大埔分区计划大纲核准图编号 S/TP/28》
(大埔区议会文件 PHW 28/2021 号)

7. 主席欢迎以下人士就是项议程出席会议：

规划署

沙田、大埔及北区规划专员朱霞芬女士
高级城市规划师／大埔陈卓玲女士
城市规划师／大埔 1 梁萃熹先生

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

房署

高级规划师／10 张明丽女士
规划师／32 李家琪女士

运输署

工程师／大埔 3 彭晓峯先生

阿特金斯顾问有限公司

副董事黄炽强先生
副董事周仁杰先生
总工程师冯政杰先生

8. 陈卓玲女士介绍大埔区议会文件 PHW 28/2021 号及相关简报内容(见附件)。

9. 毛家俊议员的问题及意见如下：

(i) 他 10 年来不时听闻将推行大埔桃源洞公营房屋发展项目(“桃源洞公营房屋发展项目”)，但部门一直未有发布任何正式设计图则，故不理解为何突然在近日发布相关文件。

(ii) 他不清楚有关部门制订上述发展项目时有否考虑到万科控股(香港)有限公司(“万科”)伙拍青建国际控股有限公司(“青建”)已于去年投得简报第2页的位置图上R(B)10位置的地皮。根据相关发展参数，万科及青建将于上述地皮兴建共1 000个单位的住宅楼宇，如每单位可供4至5人居住，即会出现4 000至5 000名住户。如加上桃源洞公营房屋发展项目的预计新增人口6 000人，马窝路的负荷便会增加1万人。虽然阿特金斯顾问有限公司(“顾问公司”)的交通影响评估报告提及要求扩阔马窝路路口，但该措施只能分流车辆至大埔墟或大埔市区，即使扩阔广福道回旋处，甚至在马窝路增设左转路口，亦难以应付该1万人的交通需求并疏导新增车流。他指出车辆可从马窝路右转前往吐露港公路，故询问部门曾否考虑以该做法疏导马窝路的车流。此外，部门亦没有提及会否调整相关交通灯号时间。

(iii) 他指出达运道及马窝路的违泊问题非常严重。虽然委员一直要求警方严正执法，但上述道路两旁在晚上时段仍是泊满违泊车辆。因此，如贸然在马窝路桃源洞的“绿化地带”用地兴建3座住宅楼宇，将严重影响整体交通。

(iv) 根据简报第3页的概念设计图显示，3座住宅楼宇旁将设有1座附属停车场，但参考以往的公营房屋发展项目，附属停车场不会只作停车设施用，而是在其他楼层提供其他设施，如社福设施。他举例说，富蝶邨的附属停车场只有其中2至3层为停车设施，实际上只能提供数十个至100个泊车位。因此，他认为面对现时马窝路泊车位不足的问题，即使兴建附属停车场，但由于部门并没有提供其发展参数，故未能具体评估上述措施对改善交通问题的成效。此外，部门没有提供数据，解释桃源洞公营房屋发展项目落成后将如何增加每小时及繁忙时间的车流，故他认为相关交通影响评估的数据并不足够。

(v) 综观整个大埔区的发展计划，富蝶邨及大埔第9区的发展项目已预留合共2幅学校用地。鉴于现时的社会状况及移民潮，他对于在桃源洞公营房屋发展项目预留学校用地的建议有保留。

(vi) 桃源洞公营房屋发展项目工地非常接近吐露港公路，其中学校用地更位于吐露港公路下方。他询问，拟建楼宇高度为不高于主水平基准上135米，即相等于多少楼层？假设每层楼高3米，即拟建楼宇约40层高，大约20层或以上的楼层便会直视吐露港公路。他指出吐露港公路近山塘新村的位置已有一大型楼盘天钻(共1 700伙住户)，并表示他不断接获居民投诉吐露港公路对他们造成严重滋扰。部门或认为拟建楼宇与吐露港公路相距约100米至200米，距离合适，故不打算在吐露港公路实施噪音缓解措施，但他认为拟建楼宇居民不会认同该做法。然而，即使采用噪音缓解措施，车辆噪音亦

会在拟建楼宇的楼层之间回荡不散。加上吐露港公路的噪音及空气污染问题亦会影响居民，故他认为不适宜在桃源洞的“绿化地带”用地兴建3座住宅楼宇。

10. 姚钧豪议员表示，题述文件提及修订项目B1及B2的申请人已为拟议的住宅发展进行一系列技术评估。据他了解，上述申请提及将提升现有小巴服务，并指每小时增加10至20班次便足以应付新增人口的交通需求。就此，他询问申请人是否在上述交通方面的技术评估中仍保留该建议。

11. 主席的意见如下：

(i) 他关注大埔区内的车位问题，并指出虽然现时已在区内“地尽其用”增加车位，但碍于部门仍根据不合时宜的《香港规划标准与准则》(“《标准与准则》”)制订车位数目，新落成发展项目的附近位置会因车位不足而出现违泊。因此，他建议部门不要按照过时的《标准与准则》进行规划，否则多年后的区议会会议只会继续讨论车位不足的问题。

(ii) 委员早已对于是否需要在富蝶邨发展项目预留2幅学校用地有保留，而桃源洞公营房屋发展项目虽然预计在2032年至2033年落成，但亦可能会出现延误，加上运头塘邨附近已有小学及中学，桃源洞公营房屋发展项目落成时或已没有学位需求。就此，他询问如预留学校用地，将来可否改变相关土地用途？如部门对此持开放态度，这亦是令委员决定是否支持桃源洞公营房屋发展项目的其中一个考虑因素。委员关注上述发展项目是否已包括若干配套设施，例如社福设施、学校、零售设施、休憩及游乐设施、小区会堂、活动室等。此外，部门亦应善用上述发展项目的地底空间，设置车位或其他设施，以期在无需增加拟建楼宇高度的情况下“地尽其用”。

(iii) 桃源洞公营房屋发展项目预计在10年后落成，未知届时是否需要进行大元邨重建计划，但他再次建议部门及早考虑重建大元邨所需配套及安置住户的安排，否则届时必定会引起当区居民不满。他指出大元邨在1979年落成，为大埔区首个屋邨，而在桃源洞公营房屋发展项目落成后，大元邨的楼龄已超过50年。筹备重建计划时须考虑如何安置受影响住户，而大埔市中心仍可用作规划大型公营房屋发展项目的用地极少，故他担心大埔市中心届时再无用地可供安置大元邨居民。如在大埔较偏远的地区(例如泰亨或林村)安置居民，亦会影响他们多年来的生活模式。如部门落实桃源洞公营房屋发展项目旨在增加房屋供应，他认为重建大元邨并增加其楼层数目亦能达到目的。部门无须一并重建整条大元邨，每次重建2至3座楼宇亦可，相信会较桃源洞公营房屋发展项目提供更多住宅单位。

12. 朱霞芬女士回应如下：

(i) 就上文第10段有关修订项目B1及B2的查询，她指出位于优景里近蕉坑的用地，其最高地积比率限制已获城市规划委员会(“城规会”)同意增加至3.6倍。据她了解，现时优景里只有28S号专线小巴提供服务，但根据相关规划申请的交通评估报告建议，如获运输署同意，项目落成后将增加巴士及小巴服务。

(ii) 规划署理解有委员担心桃源洞公营房屋发展项目落成后会对马窝路的交通承载力造成压力，故在进行相关交通影响评估时，顾问公司已充分考虑马窝路现有发展及划为“住宅(乙类)10”地带的私营房屋发展项目的发展参数，并提出相应道路及路口改善措施。在实施有关改善措施后，相关路口的行车量/容车量比率及剩余容车量属可接受范围内。

(iii) 规划署知悉马窝路的违泊问题在晚间最为严重。就此，康乐及文化事务署(“康文署”)及运输署亦积极配合，初步拟议于大埔第6区的体育馆发展项目提供约200个公众泊车位，以满足当区居民的泊车需求。

(iv) 有关预留学校用地的意见，规划署理解委员认为现时学童数目有下降趋势。除了大埔分区计划大纲图涵盖的新市镇范围外，署方亦会检视大美督、汀角、九龙坑、林村等位于大埔区议会选区范围内的乡郊地区的学校规划情况，因上述地区可能有学童需要在大埔新市镇就学。此外，署方已咨询教育局有关大埔区整体的学校需求情况，教育局亦表示会以多种因素审视兴建学校的需要，除了配合新增人口的就学需求外，部分校舍可能需要重置或改善设施，故须在新用地兴建合符标准及较高质素的校舍，以提供更多元化设施。桃源洞公营房屋发展项目用地将改划为“住宅(甲类)10”地带，政府、机构及小区设施在此地带内均属经常准许的用途。虽然教育局现时认为需预留土地兴建小学，但在上述发展项目进行详细规划时，当局会审视最新情况，为当区居民提供适切的政府、机构及小区设施。

(v) 当局正就《标准与准则》规定的泊车位标准进行检讨。运输署及房署现时是根据较高的标准提供泊车位，故桃源洞公营房屋发展项目的泊车位数目必定会较现有《标准与准则》的规定多。

(vi) 有关善用桃源洞公营房屋发展项目工地地底空间的意见，虽然现时不少发展项目均会兴建地下设施，但政府希望能尽快完成上述公营房屋发展项目。如当中涉及挖掘地底空间兴建设施，将增加建筑成本和延迟峻工日期。

13. 张明丽女士回应如下：

(i) 有关桃源洞公营房屋发展项目的住宅楼层数目的查询，拟建楼宇高度为不高于主水平基准上135米，即每座楼宇约41层高。现时只有初步概念设计，但无论最终楼层数目为何，楼宇高度亦不会高于主水平基准上135米。

(ii) 有关重建大元邨的查询，香港房屋委员会(“房委会”)认为重建高龄屋邨是增加房屋供应的方法。房委会根据4项基本原则，即楼宇的结构状况、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合适的迁置资源，以及原址重建的潜力，就实际情况谨慎考虑是否重建个别屋邨。现时房委会会先在须重建的屋邨附近物色土地兴建新单位，让受影响居民迁入新兴建的公共屋邨(“公屋”)单位，再清拆已腾空的旧屋邨以兴建新公屋。上述过程涉及大量咨询工作，亦需时安置居民，以较大型的华富邨为例，其安置居民的安排亦须分阶段进行，整个重建过程往往需时至少10年。因此，虽然重建公屋长远而言可增加公屋单位数目，但所需时间较长，而且往往要在重建项目的较后甚至最后阶段才能提供额外单位。再者，重建高龄屋邨需先安排大量的新建单位安置受影响居民，令在短期内可供编配予轮候公屋人士的单位数目减少，因而延长上述有迫切住屋需要人士的轮候时间。房委会认为现时轮候公屋人士的住屋需要远较已居于公屋单位的住户迫切，故将在重建高龄屋邨与照顾轮候公屋人士的需要之间取得平衡，并在切实可行的情况下，考虑有序地重建个别屋邨。

14. 杜琪锽先生指出，根据桃源洞公营房屋发展项目工程可行性研究(“可行性研究”)的交通影响评估显示，如车辆从马窝路右转，经达运道前往吐露港公路，现有交通设施已足够应付将来的新增车流，因此可行性研究没有建议任何改善措施，但这并不代表日后从桃源洞驶出的车辆不能驶入吐露港公路。此外，土拓署已建议若干须实施改善措施的路口。

15. 周仁杰先生补充说，有关马窝路和达运道路口的事宜，交通影响评估除了建议扩阔马窝路(东行方向)往达运道的专用左转行车线外，亦会在相关路口提供其他改善配套，包括调整交通灯运作及灯号时间。上述评估亦已考虑日后马窝路右转行车线车流增长的情况，并提出改善措施，以减低马窝路的交通压力。

16. 主席认为，上文第13(ii)段的回复刚好反映了房委会再三以全港性政策为借口，忽略大埔居民的需要。他指出，大埔市中心几乎已没有空间兴建大型屋邨，日后如需重建大元邨和安置该屋邨的居民，便没有合适的迁置资源，但房委会现时仍未制订相关重建计划，故他才提醒部门在规划公屋营房发展项目时，包括桃源洞公营房屋发展项目，应考虑重建大元邨，但部门却无视委员的意见。他举例说，委员当年曾建议部门利用富蝶邨发展项目的相关配套，改善邻近屋

苑的交通或配套不足问题，但部门最终并没有加以考虑。他认同房委会需为轮候公屋人士增加房屋供应，但全港不是只有大埔区内2个公营房屋发展项目，部分地区的公营房屋发展项目用地附近并没有需重建的高龄屋邨，故能将相关公营房屋发展项目的单位分配予轮候公屋人士。他认为根据房委会的说法，即是只会在轮候公屋人士数目下降时，才会考虑重建大元邨，做法并不合理。房委会不能只顾套用全港性政策，漠视大埔居民实际需要，而同时又无法响应有关重建大元邨的迁置计划。

17. 刘勇威议员的问题及意见如下：

(i) 他相信原则上没有人会反对政府增加房屋供应，但他较关注政府能否提供足够的交通或小区配套。

(ii) 他认为部门处理事情不分缓急轻重及自相矛盾。他经常批评教育局预计的学位需求远超实际需求，并指出部门已经在没有学位需求的情况下，在富蝶邨发展项目预留土地兴建2所小学。如大埔区确实有迫切的学位需求，局方为何计划在2027至2028年停办其中一所时限小学(即大埔大元邨前孔教学院三乐周沟桅学校)？他认为如届时无人入读新建学校，无疑是浪费小区资源。

(iii) 政府提出“一地多用”原则多年，但部门却以希望能尽快展开工程为由，拒绝研究善用桃源洞公营房屋发展项目工地的地底空间兴建设施。他不理解部门如何决定事情的缓急轻重程度，并询问部门是否认为没有迫切需要规划社会福利或康乐设施？他指出大埔区共有30万人口，而根据《标准与准则》的规定，每10万人便应设置1所诊所，每20万人便应设置1座分区图书馆，但现时区内却只有2所诊所及1座分区图书馆，更遑论其他严重不足的社福设施，如幼儿中心。大埔的主要小区设施供应除不符合上述规定外，更绝非如题述文件第16段所指，足以应付题述拟议修订项目带来的新增人口需求。然而，部门不但没有提出改善方案，反而建议预留用地兴建小学。就此，他要求部门考虑更改上述小学用地作兴建大型综合大楼，提供社福设施，特别是安老院舍、幼儿中心及诊所。

(iv) 他引述题述文件第9段的建议，询问部门有否研究大埔污水处理厂能否处理桃源洞公营房屋发展项目落成后产生的污水。

18. 陈蔚嘉议员的意见如下：

(i) 她认为如确实有迫切的学位需求，教育局便不会计划停办大埔大元邨前孔教学院三乐周沟桅学校，更不会十多年来都没有重新规划1所位于富善邨的学校，故她对预留小学用地有保留。由于不少大埔居民亦希望物色位于大埔区内的安老院舍，方便家人探访，故她建

议部门考虑在上述用地兴建长幼共融的配套设施或由社会福利署(“社署”)管理的安老院舍。

(ii) 她指出大埔区内的政府津助安老院舍严重不足，不少长者只能入住私营安老院舍。她对政府只计划在桃源洞公营房屋发展项目兴建小学、社福设施、幼儿园及儿童游乐场等，而不提供任何配套设施供长者或退休人士使用感到失望。

(iii) 她认为部门没有考虑因桃源洞公营房屋发展项目而新增的出行需求，例如没有计划兴建行人天桥或行人隧道连接附近屋苑。

19. 谭尔培议员认同委员上述意见，并转达当区(即新富)时任区议员胡耀昌先生的意见。胡先生认为将位于马窝路桃源洞的“绿化地带”用地改划为“住宅(甲类)”地带会彻底改变和破坏原有生态环境。拟建楼宇附近的屋苑，包括御峰豪园、承峰和新峰花园，只有数层至十多层高，即使运头塘邨最高的楼宇亦只有34层高，但拟建楼宇预计有41层高，将破坏景观并影响附近居民。此外，新峰花园的居民均使用马窝路前往市区，故桃源洞公营房屋发展项目落成后对马窝路造成的交通压力亦会严重影响他们。因此，他和胡先生均反对桃源洞公营房屋发展项目。

20. 姚钧豪议员询问，修订项目B1及B2提及的巴士及小巴服务是否会先从博研路绕经逸珑湾回旋处，再由科进路前往市区？如是，由于现时愈来愈多车辆驶经白石角，故他关注博研路天桥能否负荷大量巴士及小巴服务。他认为进行交通影响评估时应考虑不同因素，如其他配套、班次安排、路口负荷，以及会否影响其他屋苑居民，而非单纯建议增加巴士及小巴服务。此外，由于他反对桃源洞公营房屋发展项目，故不会提出任何修改建议。

21. 朱霞芬女士回应如下：

(i) 根据《标准与准则》的规定，桃源洞公营房屋发展项目将会提供区内缺乏的社福设施，初步计划包括由社署提供的安老设施、幼儿中心、家庭服务及复康设施(如亲属资源中心及到校学前服务中心)。除了上述公营房屋发展项目外，优景里近蕉坑的住宅发展项目的申请人亦将提供315个公众泊车位，并应社署要求，提供安老院舍及展能中心等设施，以期服务小区，多方面协助弱势社群、长者或残疾人士。

(ii) 规划署曾咨询食物及卫生局(“食卫局”)有关区内诊所需求的事宜。食卫局回复指，大埔区现时设有2所诊所，而位于安邦路前大埔赛马会泳池用地拟建的第三所诊所正在筹划中，故局方认为上述设施足够应付居民需要，但如委员不认同，她可向局方反映委员希望在区内兴建第四所诊所的意见。

(iii) 根据简报第2页的位置图，桃源洞的北面有1幅划为“政府、机构或小区”用地，而位于达运道附近设有球场的休憩用地最近亦已开放予公众使用。康文署现正研究可否在大埔第6区的拟议体育馆增设不同设施(包括社福设施及公众泊车位)。因此，桃源洞公营房屋发展项目用地附近将会有休憩用地、康体设施及停车设施。

(iv) 规划署曾向教育局反映委员对兴建学校的意见。局方表示已根据人口基准，以及区内重置学校和提升学校设施的需要，确认有需要在桃源洞公营房屋发展项目预留小学用地。然而，在“住宅(甲类)”地带内，“康体文娱场所”、“政府诊所”、“图书馆”等用途属经常准许的用途，无须向城规会申请，因此上述用地届时可视乎政府或小区需要发展。

(v) 申请人就编号Y/TP/28的规划申请所进行的交通影响评估假设新增人口将使用博研路出入以估算交通情况，并建议在5个路口进行改善工程和提供配套，包括在优景里提供巴士停车湾及兴建公共交通总站等。

(vi) 桃源洞公营房屋发展项目除了提供长者服务设施外，亦会提供幼儿服务设施及其他阶层人士需要的社福设施，故能促进长幼共融。

(vii) 根据简报第2页的位置图，桃源洞公营房屋发展项目将划为“住宅(甲类)”地带，并订明最高建筑物高度为主水平基准上135米。而邻近的运头塘邨属于较早期的发展，其地积比率较现时的发展项目低，其楼宇高度约为主水平基准上108至110米。为达致“地尽其用”，桃源洞公营房屋发展项目的最高总地积比率为6.8倍，而最高建筑物高度会较现时附近的建筑物高约25米，与运头塘邨的高密度发展楼宇并非不协调。根据初步概念发展设计，拟建的附属停车场及学校的高度为主水平基准上约50至60米，与毗邻的承峰楼宇高度(主水平基准上约50多米)相近。

(viii) 当局明白“绿化地带”的重要性，因此研究顾问公司已就改划“绿化地带”作房屋发展提出缓解方案。可行性研究建议把位于莲澳的1幅约1.95公顷的政府土地作为林地生态补偿，而渔农自然护理署(“渔护署”)亦认为该补偿措施合适。她希望委员理解，虽然桃源洞公营房屋发展项目涉及砍伐树木，但当局会在莲澳用地补种树木，而房署及土拓署亦会尽可能在上述公营房屋发展项目用地栽种植物，令其绿化覆盖率达到20%至30%。

22. 杜琪锽先生表示，有关上文第17(iv)段的查询，土拓署已完成污水影响评估报告，并已与相关部门商讨，确认大埔污水处理厂有足够容量处理桃源洞公营房屋发展项目日后产生的污水。此外，根据交通影响评估的建议，在3个路口进行改善措施足以应付上述公营房屋发展项目的新增交通流量，故没有计划

兴建行人天桥或隧道。

23. 冯政杰先生补充说，根据评估，桃源洞公营房屋发展项目在旱季期间的污水流量较少，每日平均约1 700立方米，只占大埔污水处理厂容量的1.4%。

24. 毛家俊议员的问题及意见如下：

(i) 根据简报第3页的图例，拟建学校及附属停车场的车辆均会使用马成径出入，而马成径是连接承峰的唯一通道，故承峰的停车场出入口日后在上下课时间必定会受进出学校的车辆影响，出现交通阻塞。

(ii) 他认为即使拟建学校与承峰的高度相若，但由于承峰第一座与学校非常接近，两者并排而立，严重影响承峰第一座的景观。

(iii) 他指出马窝路没有巴士总站，但当区人口估计至少有1万人，然而交通影响评估报告只建议于马窝路南侧兴建巴士停车湾，而非增设公共运输交汇处，有关建议无法应付巴士上落客的需求。

(iv) 大埔居民大多使用铁路出行，特别是上下班繁忙时间，故现时南运路及达运道前往大埔墟铁路站的路口已非常繁忙，而运输署亦曾向他表示无法扩阔该路口。因此，新增车流只会加剧该路口的挤塞问题，而桃源洞公营房屋发展项目建议于达运道及马窝路进行的路口改善工程亦无法疏导前往大埔墟铁路站或市区的交通。

(v) 他认为于广宏街增设专用左转行车线前往广福邨，只会加剧广福邨的交通挤塞问题，无法疏导大埔居民前往九龙区的交通。他认同如车辆可从马窝路右转，经达运道前往市区，将有助疏导交通，但部门却没有提出该建议。

(vi) 他认为如于马窝路及达运地道底兴建行人隧道连接大埔墟铁路站，有助纾缓整体交通问题，故不理解为何部门不作考虑。

(vii) 他指出桃源洞、新峰花园，甚至整个新富选区，均属于“住宅(乙类)”地带，不会用作高密度楼宇发展，但现时政府却计划将位于马窝路桃源洞的“绿化地带”用地改划为“住宅(甲类)”地带以兴建高密度楼宇，与四周环境极不协调。例如承峰楼高10层，毗邻却是楼高40多层的楼宇。因此，他认为桃源洞公营房屋发展项目规划并不全面，亦没有考虑如何与四周环境协调。

(viii) 他询问房署有没有制订任何缓解措施改善吐露港公路的噪音问题。

(ix) 他询问规划署将在哪个位置补种因桃源洞公营房屋发展项目而被砍伐的树木。

(x) 优景里近蕉坑的住宅发展项目以公私合营形式合作，只有相关发展

商及政府参与讨论。据他了解，发展商只拥有其中3成用地，并只需以换地及补地价方式便能向政府换取剩余的7成用地。截至现时，他仍不清楚发展商与政府如何分配该10座楼宇的业权。此外，上述住宅发展项目既没有公共运输交汇处及商铺，亦没有足够车位，故不论土地将用作兴建资助房屋单位或私人物业，居民亦俨如居住在孤岛上。加上大埔分区计划大纲图的拟议修订项目亦没有详细说明落实有关发展的安排，故他认为上述项目某程度是为了让发展商与政府之间输送利益。

25. 刘勇威议员的意见如下：

(i) 他认为部门应考虑在马窝路及达运道兴建行人天桥及隧道，并指出日后达运道的交通将变得繁忙。除了绕经广福道回旋处外，如车辆可使用达运道的出入口往返九龙或前往北行方向，或有助纾缓新增车流带来的压力。

(ii) 他指出即使日后在大埔区兴建第三所诊所，亦只符合不合时宜的《标准与准则》，足够30万人使用，但现时大埔区人口已超过30万人，当发展项目陆续落成后，人口更会增至35万至40万人。就此，他认为规划署应提早规划相应配套，而非表示会向食卫局反映委员要求兴建第四所诊所。

(iii) 他重申他反对兴建小学，并认为大埔区的学校及相关配套已经足够。他续指出教育局一方面不处理区内多所空置校舍，甚至“杀校”，另一方面却不断在区内觅地兴建新学校，做法并不合理。他理解大埔区及北区有大量跨境学童，数目难以预计，但局方仍必须为他们预留学位。然而，如跨境学童最后没有入读，便会浪费预留的资源，故他对上述做法有保留。根据现时趋势，部分跨境学童或受疫情影响退学，香港亦出现移民潮，故日后学额需求不可能上升。他指出，有数据显示，即使不受上述原因影响，“龙年效应”过后，全港小学生数目均出现下降，但局方的数据却仍指出大埔区的学位需求有上升趋势，情况并不合理。因此，即使局方认为有一定的学位需求，规划署亦可提供其他数据反驳，以期善用土地，并及早规划兴建其他更有迫切需要的设施，例如诊所、安老院舍、幼儿中心等，以照顾大埔居民的需要。

(iv) 他同意增加房屋供应，但认为应同时提供所需配套。如未有合适位置兴建设施，便应及早考虑善用桃源洞公营房屋发展项目工地的地底空间，增设如停车场、商店、街市等设施，不应为成本效益放弃“地尽其用”原则和漠视居民的生活需要。规划署不应急于推出新房屋项目而不作详细考虑，而应在规划新房屋发展项目时，一并规划大埔区的整体发展，例如考虑重建大元邨。

26. 陈蔚嘉议员的问题及意见如下：

(i) 她查询桃源洞公营房屋发展项目提供的社福设施的面积比率，以及是否仍维持楼宇上层为住宅单位，下层则为社福设施的设计。她指出，现时位于屋邨地下的社福设施活动空间有限，不足以让非政府机构提供更多设施和为市民提供更深入的服务，故如上述公营房屋发展项目仅在楼宇地下楼层提供1个面积约千呎的单位作社福设施用，根本不足够。大埔区需要增加大量社福设施，而非学校。因此，如无需兴建小学，便应将相关用地改作兴建社福设施。她询问规划署曾否咨询社署是否需要预留土地兴建社福设施，以响应大埔居民的需要。

(ii) 根据社署提供的大埔区人口简况，截至2020年，区内共有52 800名65至75岁或以上的人士，但现时只有8所津助安老院舍，根本无法应付相关需要。优景里近蕉坑的住宅发展项目所提供的安老院舍(没有提及属于私营或津助)亦只有100个宿位，并将于2026至2027年落成，届时长者人口将再度增加，加上前往优景里的交通并不方便，更加难以应付上述人口的需求。因此，如无需在桃源洞公营房屋发展项目兴建学校，规划署应考虑将该幅土地改作兴建1座大楼，提供安老院舍、幼儿托管服务中心、其他社福设施，以及健康院，更能真正服务大埔居民。

(iii) 她建议土拓署研究兴建行人隧道及天桥，以应付居民的基本出行需要，否则无法解决人流及车流问题。

27. 区镇濠副主席的意见如下：

(i) 不认同题述文件第6段的说法。他指出，相关道路每天都出现交通挤塞，故不同意桃源洞公营房屋发展项目不会对整体交通及运输造成不可接受的影响。他认为正是由于上述项目建议的道路及路口改善措施没有成效，以往才没有用作处理交通问题，因此部门应研究其他更长远及有效改善交通问题的方法。

(ii) 认为富蝶邨的发展项目已包括兴建2所学校，故无需再于桃源洞公营房屋发展项目预留土地兴建学校，用作兴建社福设施更为实际。

28. 姚钧豪议员的意见如下：

(i) 不认同在5个路口进行改善工程和提供相关交通配套能应付优景里近蕉坑的住宅发展项目落成后带来的交通增长。他指出，从优景里前往市区的路线一般须绕经大学铁路站及吐露港公路，而现时相关

回旋处已无法应付车流压力，故上述措施无法处理路口不胜负荷及交通严重阻塞的问题。就此，他询问部门会否重新考虑在博研路天桥加建斜路或出口，甚至增设巴士换乘站，连接吐露港公路。

(ii) 认为不应改划位于马窝路桃源洞的“绿化地带”用地，故重申他反对桃源洞公营房屋发展项目。

29. 陈振哲议员查询，进行桃源洞公营房屋发展项目的交通影响评估时，顾问公司有否考虑富蝶邨发展项目落成后及港铁东铁线改用9卡列车对大埔区对外交通造成的影响。此外，他根据委员上述的意见，认为规房会反对题述计划，并询问他的看法是否正确。

30. 朱霞芬女士回应如下：

(i) 日后如在马成径旁兴建学校或住宅，土拓署会扩阔上述路段。在施工期间，署方亦会确保工程不会对承峰居民出入造成影响。

(ii) 可行性研究已进行噪音影响评估，确认实施缓解措施后，桃源洞公屋居民不会被不能接受的噪音滋扰。

(iii) 部门将于大埔滤水厂以南预留1幅面积约1.95公顷的土地补种高价值的树木，以补偿在桃源洞“绿化地带”用地内砍伐树木所造成的生态影响。

(iv) 她澄清，优景里近蕉坑的住宅发展项目并非以公私合营形式进行。在换地申请完成后，将由政府决定如何发展修订项目B1，即地盘A(北面部分)的土地，而地盘B(南面部分)则由申请人自行发展。地政总署处理换地申请时，会因应申请人换地后所得的土地面积及拟议用途，要求申请人缴付十足市价，而非只须补偿部分地价。

(v) 规划署早前已就于桃源洞公营房屋发展项目预留学校用地及区内诊所需求事宜与教育局及食卫局作详细沟通。教育局根据内部估算及要求，确认有需要在上述公营房屋发展项目兴建1所提供18间课室的小学。但她会再向部门反映刘勇威议员的意见，以再次审视相关需要。

(vi) 她指出，从桃源洞公营房屋发展项目的住宅大楼步行前往运头塘邨预计需时2至3分钟，而步行前往该邨的巴士站及大埔墟铁路站则分别需时4分钟及10至12分钟。运头塘邨有零售设施，面积约7 000平方米。房署亦会在桃源洞公营房屋发展项目提供零售设施，而在商铺开设私营诊所也是上述项目的准许用途。

(vii) 有关提供安老院舍服务，修订项目B2将提供160个宿位，而修订项目A亦会提供宿位。社署现时采取的措施包括使用共200亿元的拨款，在全港物色位业提供安老院舍服务，或要求其他发展项目研

究可否提供宿位，以配合居民需要。

(viii) 有关优景里近蕉坑的住宅发展项目，申请人已提交通影响评估，而运输署认为有关评估的建议措施合适。尽管如此，运输署已展开大埔区域交通及运输研究，将评估不同发展项目(包括修订项目 A 和修订项目 B1 及 B2)对大埔区交通的影响。再者，政府在 2020 年年底已展开《跨越 2030 年的铁路策略性研究》，当中会研究可否增建大型基建设施、铁路系统，例如白石角铁路站。

(ix) 施政报告公布当局会研究在未来的公营房屋项目中须有约 5%的住用总楼面面积作社福设施用途，故桃源洞公营房屋发展项目亦会参考上述要求提供社福设施。

31. 周仁杰先生表示，顾问公司进行的交通影响评估已分析和估算桃源洞公营房屋发展项目的新增人流及出行模式，并根据目的地、途经路段(包括马窝路行人路及达运道行人路)，以及其他交通设施位置(如港铁站)等进行评估。结果显示相关服务水平属可接受程度，并有剩余使用空间。上述交通影响评估预计平均每小时有 400 多人次使用港铁服务，故对港铁服务造成的影响较小。

32. 杜琪铿先生指出，根据交通影响评估，建议的交通改善措施足以应付桃源洞公营房屋发展项目新增人口的交通需求。在马窝路及达运道兴建行人隧道是较长远的交通改善措施，详情须由运输署补充。

33. 彭晓峯先生表示，运输署考虑是否需要兴建行人天桥或行人隧道时，须进行足够评估。如相关行人路存在容量上的问题，署方才会考虑兴建上述设施。

34. 刘勇威议员不理解部门不考虑兴建行人天桥的原因。他认为如落实桃源洞公营房屋发展项目，新增人口会为达运道带来沉重的交通压力，而车辆亦须从达运道驶经吐露港公路前往市区，届时达运道将不胜负荷。部门不能待居民入伙后才考虑兴建行人天桥等设施。

35. 黄兆健议员的问题及意见如下：

(i) 他对于是否支持桃源洞公营房屋发展项目持中立态度，因为上述发展项目预计在 10 年后才落成，故现时难以预料届时的人口政策及所需的配套。

(ii) 规划署刚才回复指运头塘设有相关零售及配套设施，就此他指出运头塘有“租者置其屋计划”及“居者有其屋计划”的屋邨及屋苑，而根据 2019 年区议会选举资料，运头塘选区的人口共 15 438 人，附近屋苑(包括碗窑及新峰花园)居民亦会使用运头塘的配套设施，故署方规划上述发展项目时亦须考虑上述情况。虽然现时难以估计

日后所需的配套，但现时运头塘的零售设施并不足够，而运头塘巴士站的大部分巴士路线只在平日早上运作，只有数条巴士路线提供全日服务。因此，署方如以运头塘作为上述发展项目的发展基地，则须改善现时该区的零售设施及巴士服务。

(iii) 题述文件中第10段提及桃源洞用地，当中约0.2公顷为私人土地。就此，他询问部门现阶段是否正与上述私人土地的拥有人进行协商？

(iv) 根据简报第2页的图例，部分用地既不属于桃源洞公营房屋发展项目的拟议工地范围，亦不属于改划为"住宅(甲类)"地带的范围。就此，他查询上述土地的用途、是否属于私人土地，以及不属于上述工地范围的原因。此外，他指出上述发展项目须砍伐1 000棵树木，但只能用作兴建3座住宅大楼，故建议部门应考虑在桃源洞规划较完善的发展。

(v) 他询问规划署预计城规会会否批准桃源洞公营房屋发展项目，以及上述项目会否受政府换届所影响。

36. 主席的问题及意见如下：

(i) 根据经验，部门的规划及估算均不合时宜。理论上，部门现时应估计桃源洞公营房屋发展项目落成后数年(即十多年后)的情况，继而规划该项目和建议改善措施。举例说，他多年前就扩阔汀角路一事询问部门能否增加拟扩阔的路面面积，但当时部门表示没有足够数据支持建议，并指日后可再作研究。他指出，现时即使部门认为有需要再次扩阔汀角路，却已没有空间这样做，但委员却要为其承受责任，被居民怪责没有全面规划。运头塘巴士站曾经进行改善工程，但仍不足以应付交通需求，而上述发展项目只建议增设停车湾，更遑论应付拟建3座住宅大楼的居民需求。他认为部门如希望鼓励上述居民使用港铁服务出行，应提供配套连接港铁站，而非只要求居民步行前往港铁站。因此，部门应制订配套，以说服委员支持项目。

(ii) 他指出达运道连接新达广场、南运路、运头街及乡事会街，整条路段的交通挤塞问题互相影响。南运路北行方向(即往富亨方向的"火车桥"底)每天早上的挤塞问题严重，如吐露港公路发生交通意外，更会导致倒塞并瘫痪大埔市中心的主要干道。他询问部门曾否考虑上述问题。

(iii) 他指出部门仍未响应有关在吐露港公路兴建隔音屏障的查询。

(iv) 他认为部门规划时应及早研究可否兴建行人隧道，并慎重虑委员的意见，而非表示日后才作研究。

37. 杜琪锽先生响应如下：

(i) 有关是否需要于达运道及马窝路路口兴建行人隧道的查询，他表示除行人隧道外，各种行人过路设施，包括交通灯控制的过路处，亦能应付行人需求。上述路口已设有交通灯控制的过路处，供行人前往达运道，至于设施是否足以应付行人需求，则视乎过路处的阔度及交通灯分配时间。可行性研究的交通影响评估估计，上述过路处的阔度及分配予行人使用的交通灯时间足够应付 2039 年的预计人流。根据上述评估，土拓署认为在桃源洞公营房屋发展项目实施建议的路口改善措施后，便能应付新增人口的交通需求。长远而言，是否需要于达运道及马窝路路口兴建行人隧道，则应由运输署考虑。

(ii) 他指出吐露港公路多年前曾持续进行改善工程，包括兴建隔音屏障。此外，土拓署进行可行性研究时亦已进行初步环境影响评估，当中包括交通噪音影响评估。根据评估结果，相关交通噪音水平符合标准。如有需要，土拓署亦可提供进一步数据。

38. 朱霞芬女士回应如下：

(i) 她指出桃源洞北面位置日后会有体育馆及休憩设施，而桃源洞公营房屋发展项目初步亦计划设置零售设施。上述修订项目的拟议最高总地积比率为 6.8 倍，当中已预留 0.3 倍作非住用楼面面积，可用作设置零售设施，以便利市民。

(ii) 由于简报第 2 页中红色框以外的“绿化地带”内的树木数量较多，而山坡斜度亦较大，因此有关范围没有纳入是次改划建议内。此外，当局在制订发展项目的范围时，亦会根据地盘状况及其他技术因素作出适当调整，例如因应渔护署意见，避免影响种有较珍贵树木的位置。

(iii) 地政总署目前仍未与上述约 0.2 公顷的私人土地(简报第 2 页图例中黄色范围)拥有人进行磋商，但如城规会同意题述修订项目，地政总署按既订程序与受影响人士联络。

(iv) 她指出，砍伐树木的数量并不是与兴建的楼宇或单位数目直接挂勾。桃源洞公营房屋发展项目位处附近已发展的地区，当局亦会在大埔滤水厂以南的“绿化地带”补种树木。

(v) 她难以评估城规会有多大机会同意题述修订项目。但规划署会按既订程序把委员的意见及拟议修订一并提交城规会考虑，届时城规会只是决定是否同意有关的修订建议。假如同意，城规会便会根据《城市规划条例》第 5 条展示大埔分区计划大纲草图，以供公众查阅。

任何人士可于公众查阅期间就修订项目提出书面申述，以及就申述提出意见。城规会其后将就收到的申述及意见举行聆讯，届时才会作最终决定。现阶段规划署会把修订建议提交城规会，以决定是否同意公布题述修订项目。

(vi) 政府部门有责任确保提供足够及持续的房屋供应，而规划署自2010年起便一直尽力执行该政策，不会因政府换届而改变。

39. 刘勇威议员的问题及意见如下：

(i) 他重申，数据显示没有需要兴建学校，故部门可考虑将该幅学校用地改为兴建小区综合大楼，提供诊所及各类型社福设施。

(ii) 桃源洞公营房屋发展项目预计人口约6 480人，如上述人口均步行前往港铁站，他们只能使用马窝路及达运道的路口，故他查询每日行经上述路口的预计人流及每日最高峰1小时的人流。

40. 黄兆健议员询问规划署，根据过往经验，如牵涉的私人土地拥有人在城规会批准申请后仍未得悉相关计划，会否对计划造成影响，以及在相关拥有人不知情的情况下制订发展计划是否可行？此外，他查询该0.2公顷的私人土地上的建筑物及其用途。

41. 毛家俊议员表示，据他观察，上述的0.2公顷私人土地有3至4户寮屋居民。就此，他询问部门计划如何安置上述居民，例如会否透过桃源洞公营房屋发展项目补偿他们。此外，他指出上述项目将平整大部分斜坡，故向土拓署查询相关技术及缓解措施，避免在进行工地平整工程期间影响附近居民。

42. 朱霞芬女士表示，现时该0.2公顷私人土地一部分为民居(根据顾问的初步评估，约有10至50名居民)、一部分为农地及临时房屋、一部分虽然并非私人土地，但政府已发出居住许可证。过往有很多政府工程亦涉及收回私人土地，政府已制订既定程序，市民可于地政总署网站查阅相关小册子或联络署方职员查询赔偿、安置及清拆措施。在处理申请时，城规会最主要考虑相关土地用途，即“绿化地带”范围是否适合改划作“住宅发展”，但清拆赔偿事宜并不属于《城市规划条例》的范畴。规划署在是次会议后亦会与大埔乡事委员会及民政事务总署联络，尝试接触上述私人土地的业权拥有人，以期尽早向他们阐述桃源洞公营房屋发展项目。

43. 杜琪锽先生响应如下：

(i) 桃源洞公营房屋发展项目的交通影响评估是根据2039年的预计情况，包括路口的车流转向及人流，分析路口的容车量是否足够，并

研究是否需要进行改善措施。根据上述分析结果，相关路口改善措施足以应付上述项目新增人口所带来的交通压力。

(ii) 土拓署已就是否需要在达运道及马窝路兴建行人隧道进行完整分析，如刘勇威议员有需要，署方乐意在会议后提供相关分析结果。

(iii) 由于桃源洞公营房屋发展项目涉及的工地平整工程属于标准程度，故施工方式为钻孔桩，其后才会进行开挖工程。进行上述工程时，署方一般会按照现时标准，实施环境纾缓措施，例如只会在指定时间内进行产生严重噪音的工程、避免工程车运送泥土时阻塞交通，以及要求职员必须先清洗工程车轮胎才可驶离工地，避免工程车在马路行驶时留下污渍，从而确保公众不受工程影响。总括而言，初步环境影响评估已评估各种工序可能会产生的影响，但采取既定纾缓措施后，便能将影响控制在合理范围内。

44. 周仁杰先生补充说，桃源洞公营房屋发展项目落成后，预计最高峰15分钟的人流为725人，当中大部分人士会在达运道步行前往不同目的地，包括附近交通设施及港铁站，而乘车前往港铁站的人士则须使用马窝路停车湾。根据评估，达运道行人路两旁每小时高峰期共约1 400人使用，而该行人路的阔度、流量及交通灯号时间均显示其服务水平理想。

45. 蔡健伦先生表示，由于尚未落实题述修订项目及确定其具体收地范围，故大埔地政处现时未能估计受清拆或工程影响的住户数目。一般而言，当确定发展项目的工程范围后，处方会按照机制进行冻结登记，联络受影响人士，提出补偿方案。按现行机制，为了加快处理补偿的程序，处方会独立评估土地补偿金额。此外，处方会根据寮屋住户的居住年期及其他相关考虑因素，包括受影响人士是否拥有住宅物业及资产等，审核他们是否符合安置安排入住公屋。公众可在网上查阅地政总署提供小册子，了解有关为受政府发展计划、收地或清拆行动影响的业主、租客或占用人而设的特惠补偿安排。

46. 刘勇威议员表示，根据上文第44段的数据，如达运道的行人过路灯号时间为3分钟，即在此期间会有约50至60人使用上述行人路，相关人流已足以证明有需要兴建行人隧道。他不能接受部门只因应汽车流量，便认为没有需要增设行人过路设施，无视行人的需求。

47. 陈振哲议员询问土拓署能否提供交通影响评估报告予规房会委员参考。

48. 主席建议，由规划署代表负责统筹，将相关部门的报告提交予秘书处，再由秘书处分发予委员参考。

(会后备注：土拓署已按上文第46段的要求提交数据文件，而秘书处亦在2021

年 8 月 16 日以电邮把文件发送给委员，并把交通影响评估报告的硬复本放在秘书处的区议员室，供委员参阅。)

49. 朱霞芬女士表示，土拓署会提供交通影响评估予委员参考。此外，顾问公司完成交通影响评估后，便会向运输署提交相关评估结果及建议改善措施。因此，运输署已审视桃源洞公营房屋发展项目的交通影响评估，并认为相关建议改善措施合适，故规划署亦会尊重运输署的意见。

50. 彭晓峯先生表示，进行人流分析时，顾问公司会实地视察以计算路段的人流，再预计 2039 年的人口增长，模拟相关路段在上午或下午繁忙时段的人流。相关评估亦已制订有关标准，如结果显示相关路段能维持合理的服务水平，运输署便会接受相关建议。

51. 刘勇威议员不满顾问公司及运输署的回复，并认为署方只回复表示对顾问公司的交通影响评估没有特别意见，但不代表当中没有问题。

52. 朱霞芬女士表示，土拓署会在会议后向委员提供交通影响评估报告。她补充说，运输署代表上述回复指署方会根据相关标准，审视行人路段是否足够维持合理的服务水平，而上述交通影响评估结果显示，相关路段的服务水平为 A 级，即相关路段畅通无阻，故才没有建议兴建行人隧道及天桥。如委员查阅上述交通影响评估报告后有任何疑问，她相信顾问公司、土拓署及运输署亦乐意解答。

53. 毛家俊议员表示，附近居民并不了解题述修订项目的详情，而委员在是次会议才知悉题述文件的内容，并提出了大量意见。因此，他欲提出临时动议，以表达对桃源洞发展公屋项目的立场。

54. 主席表示将处理毛家俊议员提出的 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 10 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及有迫切性，故他酌情批准处理。

55. 秘书读出该项临时动议，内容如下：

> “大埔区议会规划、房屋及工程委员会反对有关部门在未有充分咨询大埔居民的情况下，于大埔桃源洞发展公营房屋。”

是项动议的动议人为毛家俊议员，和议人为苏达良议员及陈振哲议员。

56. 席上没有委员提出其他修订动议。

57. 规房会同意以记名方式投票。主席引导委员会表决毛家俊议员提出的动议，结果如下：

赞成：	8 票	区镇濠副主席、陈振哲议员、陈蔚嘉议员、刘勇威议员、毛家俊议员、苏达良议员、谭尔培议员及姚钧豪议员
反对：	0 票	
弃权：	0 票	
在席没有投票：	3 票	区镇桦主席、何伟霖议员及黄兆健议员
不在席没有投票：	0 票	
总计：	11 票	

58. 主席宣布上述动议获得通过，并请相关部门因应委员意见调整或修改题述项目，如有新进展，可在日后再向委员简介。

IV. 查询大埔富蝶邨第一期(斑蝶楼)入伙安排

(大埔区议会文件 PHW 29/2021 号、PHW 29a/2021 号及 PHW 29b/2021 号)

59. 区镇濠副主席介绍大埔区议会文件 PHW 29/2021 号。

60. 主席表示委员于 7 月 2 日提交题述文件，而其中 2 位联署人，即关永业先生及任启邦先生已于 7 月 8 日辞任区议员。此外，运输署未能派员出席会议，但已提交书面回复，详情请参阅大埔区议会文件 PHW 29b/2021 号。

61. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 29a/2021 号。

62. 主席请房署代表回复大埔区议会文件 PHW 29/2021 号中的第 4 项查询。他又询问是否可能出现由不同物业管理公司分别管理富蝶邨第一期、第二期及第三期的情况。如是，他认为上述安排十分奇怪。

63. 杜泽富先生回复指，由于富蝶邨第二期及第三期尚未入伙，故负责管理该邨第一期的物业管理公司在合约期内并不会负责管理第二期及第三期。署方会在第二期及第三期入伙前适时就其管理合约进行招标。此外，由于管理服务合约以招标形式进行，故届时或会由不同物业管理公司分别管理该邨第一期、第二期及第三期。

64. 何伟霖议员的问题及意见如下：

(i) 多位委员曾在不同委员会及工作小组会议上提及，富蝶邨的车位严重不足，间接加剧附近违泊问题，导致交通挤塞。他指出，如房署及运输署不处理车位不足的问题，违泊问题及交通挤塞情况只会恶化，因此他再次要求房署及运输署增加车位和物色土地兴建停车场。

(ii) 如情况许可，他希望房署在居民入伙前尽快安排与委员前往富蝶邨视察。

(iii) 据他观察，在繁忙时间，巴士71A号线的载客量已饱和，一旦班次延误或脱班，便会出现很长的候车人龙，并非如运输署的文件所载述，只有约7成载客率。因此，运输署应尽快制订交通配套，如尽快就开办往来太和及富蝶邨的巴士循环线服务进行招标，而非只以巴士71A号线及71B号线应付新增的乘客需求。

(iv) 运输署的文件提及新界专线小巴20A及20X号线的服务营办商已提交增加班次及延长服务时间的申请，他指出这是有赖委员在工作小组会议上向上述小巴服务营办商提出要求，而非署方的建议。

(v) 多位委员曾在不同委员会及工作小组会议上提及，富蝶邨新增人口会对附近屋苑或交通带来沉重负担，但运输署及相关部门却一直没有正视上述问题。他认为如不及早制订相关措施，一旦出现问题，部门便难以处理。

(vi) 他指出，题述议题直接并严重影响他的选区(即富亨)，但他事前对于有委员提出此项议题却毫不知情，他对此感到不满。

65. 区镇濠副主席询问房署，富蝶邨第一期、第二期及第三期将合共提供多少个车位，并指出如未能提供足够车位，届时只会衍生违泊问题。此外，他请秘书处向运输署反映，委员关注富亨巴士总站及全安路公共运输交汇处的公共运输服务是否足够应付新增人口的交通需求。

66. 毛家俊议员询问房署，斑蝶楼的建筑构件会否植入具有无线射频识别技术(“RFID”)芯片，以及大厦会否实施环保措施，例如放置回收箱，以回收装修废料。

67. 黄兆健议员的问题如下：

(i) 斑蝶楼地下低层设有5间商铺，当中余下1间仍在进行招标，故欲了解该商铺尚未租出的原因、其铺面面积及位置。

(ii) 由于其中4间已租出的商铺为饼店、粮油杂货店、家庭用品店及餐厅，故他认为余下1间商铺应售卖湿货货物，以满足居民需要，并询问署方会否与上述类别的商户(例如超级市场或便利店)联络。

(iii) 上述5间商铺与市场上相同面积的商铺租金差距。

(iv) 由中国海外物业服务有限公司负责执行富蝶邨第一期(斑蝶楼)的屋邨管理工作的合约年期。

(v) 上述4间已租出的商铺面积。

68. 杜泽富先生响应如下：

(i) 在斑蝶楼的占用许可证(俗称“入住许可证”)发出后，房署将通知秘书处，以期尽快安排委员前往富蝶邨参观。

(ii) 有关上文第65段的查询，他会在会议后以书面回复委员有关富蝶邨第一期及第二期合共提供的泊车位数量。

(iii) 有关上文第67段的查询，部门的回复如下:

a. 查询(i)：斑蝶楼地下低层余下1间仍在进行招标的商铺面积为25平方米，而房署早前曾进行2次招标，分别为自助银行，以及理发店或粮食糖果店(二择其一)，但2次招标均没有接获任何回复。

b. 查询(iii)：斑蝶楼地下低层5间商铺的租金是根据投标者的投标价而定。在会议后，他将向有关组别查询招标结果资料。

c. 查询(iv)：相关物业管理公司的合约为期2年。

d. 查询(v)：粮油杂货店面积为72平方米；家庭用品店面积为41平方米；饼店面积为49平方米；餐厅面积为215平方米。

(iv) 有关上文第66段的查询，按照合约，斑蝶楼的建筑构件会植入RFID芯片。此外，房署将要求中国海外物业服务有限公司于垃圾房放置回收箱，以回收塑料、纸、金属等物品。

(会后备注：房署补充，有关上文第65段的查询，富蝶邨第一期及第二期分别提供24个及约230个泊车位。此外，有关斑蝶楼地下低层4个商铺的中标资料如下：

商铺地址	行业	面积(平方米)	参考每月租金(港元)	中标每月租金(港元)
LG2	粮油杂货及办馆士多	72	35,000	45,228
LG3	家庭用品、家具、五金、玩具及文具	41	20,000	28,000
LG4	制饼店	49	25,000	31,002
LG5	餐厅及粥面(全面侍应服务)	215	86,000	199,988

中标公告已上载于房委会网页 https://www.housingauthority.gov.hk/tc/commercial-properties/tender-notices-and-awards/index.html，以供查阅。)

69. 主席认为由同一物业管理公司管理整条屋邨会较理想，故建议房署日后处理有关富蝶邨第一期、第二期及第三期的屋邨管理工作合约时，尽量安排为上述屋苑一并进行招标。此外，他指出有不少新入伙的租户在装修时会拆除单位内的原有设备，故建议署方划设指定位置供他们弃置相关设备。由于现时单位的建筑构件会植入 RFID 芯片，而署方亦会要求租户日后迁出单位时交还原有关设备，否则须购买相同设备或赔偿，故他建议署方再三提醒租户上述情况。

V. 要求收回大埔广进街车用石油气加气站用地
(大埔区议会文件 PHW 30/2021 号、PHW 30a/2021 号、PHW 30b/2021 号及 PHW 30c/2021 号)

70. 区镇濠议员介绍大埔区议会文件 PHW 30/2021 号。

71. 主席表示，委员于 7 月 5 日提交题述文件，而其中 2 位联署人，即关永业先生及任启邦先生已于 7 月 8 日辞任区议员。此外，运输署及机电工程署(“机电署”)未能派员出席会议，但已提交书面回复，详情请参阅大埔区议会文件 PHW 30b/2021 号及 PHW 30c/2021 号。

72. 陈卓玲女士介绍大埔区议会文件 PHW 30a/2021 号。

73. 蔡健伦先生表示大埔地政处没有补充。

74. 主席的意见如下：

(i) 他不满机电署的回复，并认为署方未有翻查过往文件，以了解大埔区议会强烈要求迁置题述加气站的原因。署方回复指，“位于大埔元洲仔的专用加气站是大埔唯一的专用加气站，为该区的士及小巴提供必要的加气服务。撤销该专用加气站会严重影响石油气车辆业界日常营运，故此有必要继续维持该加气站的服务”。就此，他指出大埔区议会在约 10 年前已开始讨论迁置题述加气站的事宜，部门可翻查 2013 年至 2014 年或以前的相关文件。由于题述加气站用地是车辆从吐露港公路驶入大埔的首个樽颈位置，交通非常繁忙，巴士亦需等候长时间才能驶进巴士站，加上很多的士及小巴需前往题述加气站加气，造成极长车龙，故大埔区议会在多年前便建议迁置题述加气站。虽然现时已扩阔上述路段，令情况有所改善，但广福回旋处最左边行车线尤其狭窄。当年曾希望一并使用附近行人路扩阔

上述回旋处，但由于收回并改动题述加气站用地的工程规模庞大，故当年决定在专营权届满时再作讨论。现时专营权即将届满，故委员再次提出题述建议。

(ii) 大埔区议会过往曾建议将题述加气站迁移至非繁忙路段(例如大埔工业邨)，因为即使在上述路段出现等候加气的车龙，亦不会阻塞交通。他指出大埔区亦有其他石油气加气站，例如大埔公路近香港日本人学校大埔校亦有一所非专用石油气加气站，但收费会较高。

(iii) 不只是题述加气站会阻塞交通，前往加气的车辆每晚行驶时亦会发出噪音，滋扰广福邨及宏福苑的居民，但多年来仍未有解决方法。

(iv) 大埔区议会文件 PHW 30/2021 号提出，迁置题述加气站除了可改善大埔公路(元洲仔段)交通挤塞的情况外，亦能腾出空间设置公共运输交汇处。现时单靠上述路段的巴士停车湾并不足以应付繁忙时段的交通。因此，收回题述加气站用地可供设置巴士、的士及小巴的上落客位置，亦能纾缓上述路段的挤塞情况。

(v) 他指出委员是根据实际需要提出相关建议，但机电署及运输署却没有派员出席会议，他对此表示不满。他又指出题述加气站的营运合约将于 2024 年完结，幸好委员及早提出题述建议，否则有关部门届时又会提出其他借口，例如已经与营运商续约或已另作安排，拒绝委员的要求。

(vi) 他请秘书处向机电署及运输署反映上述意见，并请他们翻查大埔区议会过往的会议文件，以了解委员要求迁置题述加气站用地的原因，而非在没有翻查文件的情况下作出回应。

75. 陈振哲议员的问题及意见如下：

(i) 他指出每逢的士司机交班时段，题述加气站便会出现车龙，车龙甚至会延伸至广福回旋处及吐露港公路，导致从林村驶出的车辆无法从吐露港公路前往上述回旋处，严重阻塞交通。就此，他询问哪个部门负责处理题述加气站的专营权事宜，以及何时会就专营权重新招标。他担心有关部门已展开相关工作。如是，规房会须开始跟进事宜。

(ii) 他指出题述加气站的位置是大埔的交通枢纽，如不妥善处理，会导致大埔区交通严重挤塞，例如广福回旋处的车龙在下班时段甚至会倒塞至吐露港公路，故必须尽早处理上述问题。题述加气站的专营权将于 2024 年届满，可视作筹划迁置该加气站的契机，故他询问哪个部门负责主导有关事宜，例如是否由大埔民政事务处(“大埔民政处”)负责统筹，以视乎情况处理。

76. 刘勇威议员的意见如下：

(i) 上届大埔区议会曾讨论如何处理题述加气站的事宜，亦曾提出收回该加气站以兴建公共运输交汇处的要求。他认为将题述加气站用地改作公共运输交汇处或其他交通用途亦较现时理想。

(ii) 根据机电署的回复，署方反对委员的建议，亦无意更改题述加气站的土地用途，即代表署方在2024年后仍会保留该加气站。此外，他询问机电署未有派员出席会议的原因。他强烈不满署方反对委员的建议，但却未有派员出席会议与委员讨论，亦没有提及缺席会议的原因，并认为署方无视甚至矮化区议会。

77. 黄汝恒女士表示，大埔民政处乐意协助反映委员及居民的意见，而秘书处亦会继续联络相关部门，以解答委员关注的问题。如有需要，处方亦乐意联系部门与委员作进一步讨论。

78. 主席表示，据他理解，应由机电署负责统筹处理题述加气站的事宜，但由于署方的回复并没有提及相关事宜，故请秘书处综合是次会议上的意见及问题，以询问署方是否负责处理题述加气站事宜的主导部门。如是，规房会要求署方派员并联络相关部门出席下次会议，响应委员的查询及多年前已提出迁移题述加气站至非繁忙路段的要求。

79. 蔡健伦先生表示，机电署负责审批题述加气站的专营权。

80. 陈振哲议员指出，由于题述加气站影响大埔区的整体交通情况，故希望大埔民政处积极就题述事宜联络机电署。委员明白石油气加气站对石油气运输工具十分重要，因此并非建议移除题述加气站，只是建议将其迁移至其他位置，并希望通过机电署处理题述加气站事宜，改善大埔区的整体交通规划。

81. 刘勇威议员表示尊重主席的意见，但谴责机电署反对委员的建议、不派员出席会议，以及未有提供缺席原因。

82. 主席表示，秘书处会在会议记录载述刘勇威议员谴责机电署一事。如有需要，亦可向署方反映委员对于署方未有派员出席会议感到十分愤怒，并予以谴责。

83. 谭尔培议员表示，现时将由大埔民政处联络机电署以处理迁置题述加气站的事宜，但他询问委员可否先提供若干合适选址，以便大埔民政处向机电署提供替代方案。

84. 主席表示，委员难以实时提供合适选址供机电署考虑，但欢迎他们日后再

行提出建议。此外，他建议大埔地政处审视并提出适合设置石油气加气站的位置，例如大埔工业邨等非繁忙路段，以减低对附近交通造成的影响。

85. 主席表示将处理区镇濠副主席提出的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10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，而机电署在会议前1至2天才提交回复，令委员未能在举行会议的10个净工作天前就其回复提出动议，故他酌情批准处理。

86. 区镇濠副主席读出该项临时动议，内容如下：

> “大埔区议会规划、房屋及工程委员会要求收回大埔广进街车用石油气加气站用地，以作交通交汇处或其他相关设施，以纾缓大埔公路元洲仔段交通挤塞的情况。”

是项动议的动议人为区镇濠副主席，和议人为刘勇威议员。

87. 席上没有委员提出其他修订动议。

88. 规房会同意以记名方式投票。主席引导委员会表决区镇濠副主席提出的动议，结果如下：

赞成：	8票	区镇濠副主席、陈振哲议员、陈蔚嘉议员、刘勇威议员、毛家俊议员、苏达良议员、谭尔培议员及姚钧豪议员
反对：	0票	
弃权：	0票	
在席没有投票：	3票	区镇桦主席、何伟霖议员及黄兆健议员
不在席没有投票：	0票	
总计：	11票	

89. 主席宣布上述动议获得通过，并请秘书处向相关部门反映上述动议结果。

90. 刘勇威议员建议于下次会议上续议题述议题，并要求相关部门(尤其是机电署)派员出席会议，以响应委员查询和聆听意见。

91. 主席表示，将于下次会议上续议题述议题，并要求相关部门派员出席会议，响应委员的查询。

92. 主席宣布休会1小时15分钟。

93. 会议其后恢复进行。

VI. 要求尽快重建大埔政府合署

(大埔区议会文件 PHW 31/2021 号、PHW 31a/2021 号、PHW 31b/2021 号及 PHW 31c/2021 号)

94. 区镇濠副主席介绍大埔区议会文件 PHW 31/2021 号。

95. 主席表示，委员于 7 月 5 日提交题述文件，而其中 2 位联署人，即关永业先生及任启邦先生已于 7 月 8 日辞任区议员。此外，政府产业署("产业署")及建筑署未能派员出席会议，但已提交书面回复，详情请参阅大埔区议会文件 PHW 31a/2021 号及 PHW 31c/2021 号。

96. 陈卓玲女士介绍大埔区议会文件 PHW 31b/2021 号。

97. 蔡健伦先生表示，由于大埔地政处是大埔政府合署的其中一个用户部门，故日后如重建该大楼，产业署会通知处方搬迁安排。

98. 黄汝恒女士表示，大埔民政处是大埔政府合署的其中一个用户部门，处方对重建该大楼持开放态度。如有关部门有此计划，并为处方物色了合适的临时或永久办事处选址，处方亦会配合安排。

99. 刘勇威议员询问大埔政府合署是全港第几座落成的政府合署。

100. 主席的意见如下：

(i) 大埔政府合署于 1979 年启用。随着不同部门提供的服务及人手增加，该大楼已无法应付相关需求，导致不同部门须在其他地方物色处所设置办事处。此外，委员曾要求若干部门在大埔区内为居民提供服务，例如在 7 月举行的大埔区议会会议上，委员曾建议劳工处处长研究在大埔区设立办事处。

(ii) 他指出，区内不同部门的办事处位置分散，令市民难以求助。其他地区的政府大楼大多会将不同部门的办事处集中一处，以便利市民，但大埔政府合署却没有足够空间容纳不同部门。故此，委员建议善用大埔政府合署的空间，重新规划和增加楼层数目，以期地尽其用，让更多不同部门及机构提供服务。如重建大埔政府合署，则可同时善用其地底空间增设车位，并可在晚间时段出租车位，改善附近及该大楼车位不足的问题。因此，他认为重建大埔政府合署有

助大埔将来整体发展。

(iii) 他估计重建大埔政府合署至少需时 8 年至 10 年，但现时却仍未有任何部门提出相关计划。就此，他认为随着大埔人口不断增加，部门对大埔区的规划应更具前瞻性。

101. 陈卓玲女士表示，产业署回复指重建大埔政府合署涉及重置现有用户部门的办公室，故须由该署主导重建事宜。如该署认为需要增加大埔政府合署用地的发展参数，可向城规会提交申请。

102. 主席查询应由哪个政策局负责主导重建大埔政府合署一事。

103. 陈卓玲女士表示，据她了解，如重建大埔政府合署，应由产业署负责协调现有用户部门。

104. 刘勇威议员请部门回复他在上文第 99 段的查询。

105. 陈卓玲女士表示规划署并没有上文第 99 段要求的数据，或需询问产业署。

106. 主席表示，在席亦没有其他部门能回复有关上文第 99 段的查询。

107. 刘勇威议员表示，他提出上文第 99 段的查询旨在了解大埔政府合署是否全港其中一座最早落成的政府合署。如是，部门应尽早规划重建计划，并作妥善安排。他对于没有部门能提供相关数据感到失望。

108. 主席表示，他相信在席部门未能回复上文第 99 段的查询，是由于重建大埔政府合署一事应由产业署作统筹或回应。然而，他希望秘书处向产业署转达上述查询，并请该署回复。此外，他指出秘书处的办事处已迁移至现址接近 20 年，故相关部门在规划和统筹重建计划应更具前瞻性，例如在规划重建大埔政府合署时，亦应一并研究可否将秘书处的办事处迁移至大埔政府合署，并更新该办事处的设备。他认为，如没有部门负责统筹，重建大埔政府合署便难以成事。

109. 主席建议在下次会议上续议题述议题，并再次邀请产业署出席会议。

110. 席上没有委员反对上述建议。

VII. 续议规划、房屋及工程委员会 2021 年 5 月 18 日第二次会议事项

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 36/2021 号)

111. 主席表示，运输及房屋局(“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，但房协已提交书面回复，详情请参阅大埔区议会文件 PHW 36/2021 号。此外，他补充说，上次会议上有委员表示希望房协研究在策诚轩增设单车位、善用其他空间，以及提供其他公共交通工具等，例如提供接驳巴士让住户前往其他地方(如大埔市区)。他询问委员有没有其他问题或意见。

112. 姚钧豪议员的意见如下：

(i) 他再次谴责运房局、房协及港铁不尊重大埔区议会。

(ii) 他认为策诚轩过渡性房屋项目属于大埔区内较新的房屋项目，日后规划同类项目时应引以为鉴。他指出，争取改善策诚轩的屋苑设施耗时，例如由于涉及复杂的权责问题，故即使只是增设露天单车车位亦需用上 1 年时间。

(iii) 有居民向他反映，接驳巴士每 20 分钟一班，在繁忙时段需轮候 2 至 3 班才能上车。他亦曾在策诚轩的斜道步行 5 分钟才到达最接近的小巴站，更遑论前往能购买日常用品的地方。他认为上述情况正好反映政府规划房屋项目(不论是过渡性房屋项目或其他房屋项目)时，并没有照顾居民的配套需求。然而，如未能提供相关配套，即使有房屋供应亦无意义。

(iv) 由于房协现正与策诚轩的住户保持沟通，而运房局、房协及港铁多次获邀出席会议仍不派员出席，故他认为即使续议题述议题亦无意义。然而，他指出策诚轩仍存在很多问题，包括住户的出行需要、日常购物需要、单位的装修问题等。他相信，政府当年将策诚轩发展作过渡性房屋项目前并没有考虑上述问题。他希望房协在未来 3 年会制订改善措施，以响应居民在繁忙时段的出行需要。

(v) 他希望房协回复有关在策诚轩加设 80 个露天停车位的位置。

(会后备注：房协补充，有关上文第 112(v)段的查询，他们已于策诚轩有盖停车场南端的露天位置加设了 80 个单车位。)

113. 主席表示，委员已就不同过渡性房屋项目(包括策诚轩过渡性房屋项目及大埔船湾黄鱼滩过渡性房屋项目)反映居民的需要，并希望大埔民政处亦能更积极向相关营运机构反映问题，以期及早制订改善措施，否则只会令居民受苦。

114. 主席表示，正如姚钧豪议员所说，由于无需进一步讨论题述议题，故建议删除该议题。他又请秘书处跟进有关上文第 112(v)段的查询。

115. 席上没有委员反对，故下次会议上无需续议题述议题。

VIII. 大埔地政处—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 32/2021 号)

116. 蔡健伦先生介绍大埔区议会文件 PHW 32/2021 号。

117. 毛家俊议员表示，据悉目前寮屋管制组(俗称“寮仔部”)正重整架构，当中或涉及更改员工编制，影响个案处理，故欲了解相关架构重整的进度。

118. 蔡健伦先生表示，新界东(一)寮屋管制办事处预计在今年年底才会被纳入分区地政处。由于现时仍未完成相关架构重整，故暂时未能详细回复。他补充说，题述有关非法僭建的报告只包括没有向屋宇署提交申请的违规小型屋宇建构物个案，并非违规寮屋问题。

119. 刘勇威议员指出，非法占用政府土地的个案在 5 年前只有约 600 宗，但近年却累积超过 900 宗，情况并不理想。因此，他希望了解相关个案的累积年期，并询问大埔地政处能否在下次会议分别提供累积了 1 年或以上，以及 5 年或以上仍未能处理的个案数目，供委员了解具体情况和跟进。

120. 蔡健伦先生表示，大埔地政处会根据部门指引按优次处理个案，即先行处理紧急个案，再处理非紧急个案。在处理非紧急个案时，处方会先登记个案，而处理期限一般为 24 个月。

121. 刘勇威议员表示，希望大埔地政处在下次会议提供累积了 1 年或以上仍未能处理的个案数目。

122. 蔡健伦先生表示，大埔地政处会在下次提交的报告上列明累积了 1 年或以上仍未能处理的个案数目，供委员参考。

IX. 大埔地政处—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 33/2021 号)

123. 蔡健伦先生介绍大埔区议会文件 PHW 33/2021 号。

124. 席上没有委员提出问题。委员备悉题述报告。

X. 规划署—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 34/2021 号)

125. 陈卓玲女士介绍大埔区议会文件 PHW 34/2021 号。

126. 席上没有委员提出问题。委员备悉题述报告。

XI. 房屋署—报告有关大埔区公共屋邨空置单位、执行扣分制及空置储物室数据
(大埔区议会文件 PHW 35/2021 号)

127. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 35/2021 号。

128. 姚钧豪议员的意见如下：

(i) 他曾与广福邨的管理处职员视察邨内喂饲白鸽的情况，当时管理处职员承诺会派员前往相关位置执行屋邨管理扣分制(“扣分制”)，但题述文件却显示广福邨没有被扣分的租户，即表示管理处职员并没有履行其承诺。

(ii) 他指出在 1 至 2 个月前，有机构在广福邨设置摊位，并故意逾时 4 小时才执拾摊位，因此他及其他居民向广福邨管理处职员投诉，却仅获回复指由于该摊位由多名长者担任工作人员，需要较长时间执拾摊位，故不会就此执行任何惩罚机制。相关管理处职员更批评他以“非黑即白”的态度处理所有事情。他指出，如他被人投诉，署方职员便会要求他立即改善、向他发出警告信或派出保安员驱逐他，但署方职员却不会理会他提出的投诉，而被投诉的机构如有多名长者担任工作人员，署方更会以此为由，不会就违规行为惩罚该机构。就此，他询问房署如此处理投诉的做法是否公平。

129. 区镇濠副主席指出，不少人都会在大元邨内吸烟，但题述文件只载述 1 宗租户因吸烟而被扣 5 分的个案，故他询问房署是接获投诉，还是有职员目擊有关租户在公园或楼梯吸烟才执行扣分制。此外，他指出泰怡楼有租户曾因不断发出噪音滋扰邻居而被扣分，但最近该租户再度发出噪音滋扰邻居，故他询问大元邨管理处职员现时有否针对上述租户的违规行为执行扣分制。

130. 主席表示，根据题述文件，在 2021 年 5 月 1 日至 6 月 30 日期间，大埔区内只有大元邨 1 宗扣分个案，但据他观察，邨内仍有其他应被扣分的违规行为出现，例如经常有小贩在大元邨售卖鲜鱼，但房署却没有采取任何行动。据他理解，只有指定职级的职员或房署职员有权执行扣分制，外判管理公司职员及

保安员无法惩处违规人士。因此，即使相关违规行为会影响环境卫生或对居民造成噪音滋扰(例如有居民在晚上12点后仍在公园高谈阔论、吃喝玩乐等)，而居民每晚亦会就上述情况作投诉，但单靠外判管理公司职员并无法处理上述问题，令情况持续。就此，他询问房署能如何处理上述问题。

131. 杜泽富先生响应如下：

(i) 房署一直有派出特遣队在沙田、北区及大埔各公屋范围内执行管制行动，包括跟进因喂饲白鸽而导致乱抛垃圾的问题。此外，署方将审视特遣队的工作情况，并在下次会议上报告能否提供相关数据。

(ii) 署方将向大元邨管理公司职员跟进上述泰怡楼租户发出噪音滋扰邻居的情况。如无法劝喻上述租户停止其滋扰行为，署方将再次执行扣分制。

(iii) 署方将请物业经理提醒外判管理公司处理投诉时的应有态度，并会跟进相关事宜。

(会后备注：房署补充，有关上文第131(i)段的情况，根据记录，大元邨于过去3个月没有发现喂饲白鸽的情况，至于广福邨则曾收到相关的投诉。房署特遣队分别于2021年8月17日及23日在大元邨及广福邨内的公共地方巡逻，并没有发现喂饲白鸽而导致乱抛垃圾的情况。其后，大元邨及广福邨均没有收到相关投诉。房署会继续加强相关管制行动。有关上文第131(ii)段的情况，房署及外聘的管理公司一直根据部门指引执行扣分制。根据记录，肇事单位的租户因违反扣分制而被扣10分。署方会继续密切留意有关情况。如有需要，署方或外聘管理公司职员将按扣分制作出管制行动。)

132. 姚钧豪议员认为房署处理投诉个案的标准并不一致。当天他向广福邨一名叶姓职员投诉有机构逾时4小时才收拾摊位，该名职员起初表示有关机构只是逾时1小时，但当向她展示照片证明该机构逾时4小时后，该职员反而指控他设置的摊位亦有违规，却无法说明情况。该职员更责怪他处事的手法“非黑即白”，未有谅解该机构的摊位工作人员是长者，需较长时间执拾摊位，并表示房署不会对该机构作出惩罚。他认为上述原因只是借口，因为该职员处理针对他的投诉个案时，并不会接受他的解释，只会立即派出保安员向他发出警告，故他认为署方以双重标准处理投诉个案。

133. 区镇濠副主席指出，大元邨管理处职员向他反映，对上述泰怡楼租户的滋扰行为扣分有一定困难，因为搜集证据的过程较繁复，必须有负责行政工作的办事处职员在场，才能记录相关滋扰行为并执行扣分制。因此，如管理处职员在晚上或凌晨时段接获投诉，并未能有上述办事处职员在场，故无法就租户的滋扰行为执行扣分制。此外，他表示自己亦曾被上述叶姓职员不公平对待，故

认为房署必须跟进署方职员处理投诉个案不公的情况。

134. 陈振哲议员认为须正视上文第128(ii)段及第132段提及的情况，并要求房署代表在下次会议上提交报告，以列表方式交代相关事件的时序(由相关机构申请举办活动至活动当天)、摊位活动的开始及完结时间、活动期间曾发生的事情、署方职员当天接获委员及市民的投诉后的回复，以及署方就事件进行的评估及所得结论。此外，他认为房署可参考题述报告载述的空置公屋单位数据，以列表方式就“租者置其屋计划”(俗称“租置屋邨”)的空置单位提供同类型数据。

135. 主席指出，上述叶姓职员及其前任同事的表现均未如理想，态度恶劣。他曾要求叶姓职员向其上司反映有关在屋邨内张贴海报的问题，但她却无礼地回复指没有需要，并仅在他联络大埔、北区及沙田物业管理总经理(即该职员的上司)后，才勉为其难与他联络。他过往曾接触房署不同职级的职员，他们绝大部分都是态度良好及乐于提供协助，唯独该名叶姓职员及其前任同事的态度如此恶劣。此外，他认为题述报告有关扣分制的数据未能反映屋邨管理的实际情况，因为如扣分制得以有效实行，则不可能在整个大埔区内只有1宗扣分个案，故希望房署检视屋邨管理的情况、扣分制是否存在漏洞或在执行上出现困难。

136. 杜泽富先生响应如下：

(i) 他会了解上文第128(ii)段及第132段提及的事件，并提交相关报告。

(ii) 由于违例租户被扣满分后会被终止租约，故房署必须搜集足够证据才会执行扣分制。如上述泰怡楼租户只于凌晨时段作出滋扰行为，署方便会安排职员在该时段进行突击检查，如能搜集足够证据，便会就上述租户的违规行为执行扣分制。

(iii) 他下次提交题述报告时会以列表方式提供租置屋邨的空置单位数据。

(会后备注：房署补充，有关上文第128(ii)段及第132段提及的事件，署方曾批准某团体于2021年6月4日(星期五)上午10时至下午1时在广福邨平台摆放防疫街站。由于参与长者人数众多及活动的工作人员年纪较大，因此，派发防疫物资的进度缓慢。在获批活动的时限完结前，广福邨物业服务办事处(“物业服务办事处”)的保安员已提示有关团体必须按时结束活动，惟当时仍有大量居民排队领取防疫物资。在收到提示后，有关团体已实时安排部分义工收拾场地，部分义工拦截人龙及向正在轮候的参加者派发防疫物资。约在下午4时，活动在超出预定时间的情况下结束。在当日下午，房署物业管理服务组(“物管组”)接获姚钧豪议员的来电，反映该活动已经逾时，并表示虽然有关团体的义工大部分较年长，但是仍然有1名中年的女义工可以协助尽快收拾场地。经了解后，

物管组知悉有关团体正在收拾场地。物管组遂向姚议员解释物业服务办事处已多次催促有关团体尽快收拾场地。就上述事件，物业服务办事处已向有关团体作出劝喻。其后，有关团体在广福邨内举办活动均按时完成。房署一直公平对待所有活动主办团体，并已责成物业服务办事处在收到团体申请举办活动时，必须提醒主办团体妥善计划活动时间及安排足够人手。)

137. 何伟霖议员的意见如下：

(i) 据他了解，富亨邨是租置屋邨，而房署亦计划向邨内租户出售相关单位。曾有残疾人士向他反映，署方要求他购买现时租住的单位，否则须搬迁至其他单位。就此，他询问上述事情是否属实，以及署方会否要求不打算购买单位的租户搬迁至其他单位？他指出该名残疾人士最近在其单位内装置了辅助器具。如上述事情属实，他认为署方的要求并不合理。

(ii) 据他观察，上述特遣队并没有在富亨邨内巡逻和执法，故查询其联络方法。

(iii) 他同意房署须认真处理署方职员以双重标准处理事情的问题。

(iv) 他认为难以举证租户的违规行为，过程亦非常繁复。搜集足够证据以对违规租户执行扣分制本属房署职员的职责，但由于他们没有履行职务，才令委员亦需参与其中。举例说，富亨邨曾有租户每晚通宵达旦打麻将，严重影响其他住户的睡眠质素，即使保安员及警员分别到场警告，情况依然没有改善。直到他请受影响的住户直接联络他，由他亲自前往现场通知管理处职员并报警处理，才能向房署职员提交相关记录和投诉。

138. 区镇濠副主席表示，根据房署的要求，在处理涉及执行扣分制的投诉时，必须有2名保安员及1名负责行政工作的办事处职员一同前往现场搜证。然而由于办事处职员不会在凌晨时段或假日前往相关单位跟进租户的违规行为，故大元邨管理处职员反映难以在上述时段搜集足够证据，供署方职员执行扣分制。就此，他询问如租户在上述时段作出违规行为，管理处职员能如何处理涉及执行扣分制的投诉。

139. 陈振哲议员询问房署，根据现行机制，署方如何在非办公时间执行扣分制？他又查询有关署方处理屋邨范围内喂饲野鸽行为的具体措施。

140. 杜泽富先生响应如下：

(i) 有关上文第137(i)段的查询，房署并不会强迫租户购入其单位，更不会因租户拒绝购入单位而终止其租约。如曾有职员向上述租户发

布错误信息，他请该租户向署方反映，以作跟进。

(ii) 有关特遣队执法的具体行动及程序，一般而言，如特遣队人员目擊市民喂饲白鸽，他们会向相关人士发出警告，甚至执行扣分制或检控相关人士乱抛垃圾。

(iii) 有关房署如何在非办公时间就租户的违规行为(例如发出噪音)执行扣分制的查询，署方会在会后补充有关处理机制的详情。

(会后备注：房署补充，有关上文第140(iii)段的情况，扣分制涵盖28项不当行为，其中包括造成噪音滋扰。为鼓励住户及早纠正不良习惯，警告制度适用于是项不当行为。对于漠视警告而再次违例的住户，他们会被实时扣分。在扣分制下，噪音滋扰是指在晚上11时至翌日上午7时产生超出合理的人所能容忍的噪音，在执行上，须由2名屋邨管理人员(例如经理、主任、护卫主管或护卫员等)加2户证明属实。一经证实租户造成噪音滋扰，房署会即场制止滋扰，并作出跟进，向初犯者发出书面警告，如警告无效或重复干犯则会被扣5分。屋邨管理人员除在日间收到噪音投诉时，会到现场视察和了解，并作出适当的劝谕外，当在深夜时分收到噪音滋扰的投诉时，署方会视乎情况，尽可能调配护卫主管陪同护卫员实时采取管制行动，例如确定噪音来源、制止滋扰、发出警告等。若噪音滋扰者采取不合作的态度，署方在投诉人同意下可把个案转介警方，以便根据《噪音管制条例》(第400章)采取执法行动。)

141. 陈振哲议员担心房署没有使用正确方式处理野鸽问题。他补充说，渔护署已于今年6月在将军澳试行以鸽用避孕药控制野鸽数量，故建议房署除检控喂饲野鸽的人士外，亦可考虑咨询渔护署的意见或参考其做法。

142. 杜泽富先生表示，他会请署方前线人员向渔护署咨询相关意见。

XII. 其他事项

143. 区镇濠副主席表示，是次会议是主席最后一次以区议员身份出席的会议。他谨代表所有区议员感谢主席一直以来的贡献。主席是他的议会同事、师傅及兄长，他很荣幸能成为主席的议会同事及徒弟。他祝愿主席及各位区议员一切安好，并希望后会有期。

144. 陈振哲议员表示，是次会议为主席最后一次主持的会议，而主席身为其中一位资深区议员，最后却以辞任方式结束议会生涯。他衷心感谢主席过往的贡献。

145. 苏达良议员对主席以辞任方式来结束今届区议会任期感到惋惜。他是新上

任的区议员，经常请教主席，而主席亦会尽力协助他。对此，他向主席表示感谢。

146. 何伟霖议员请主席及各位区议员珍重。他表示虽然区议员之间不时出现意见不一的情况，但他们都有同一目标，就是希望改善小区情况，而主席亦凭借过去经验，为他们提供意见。他很荣幸曾与各位区议员共事，并希望留任的区议员能不计前嫌，共同肩负离任区议员的责任，贡献小区。

147. 姚钧豪议员表示，不论过往曾发生什么事情，他感谢各位区议员在今届区议会共同付出努力，希望大家平安，并请在席人士为已离任的区议员鼓掌。

148. 谭尔培议员请主席及已离任的区议员保重。

149. 主席的致谢辞如下：

(i) 他感谢委员的祝福，并表示他会留在香港，以另一方式继续服务小区，故委员日后如需要任何协助，亦可以联络他。

(ii) 过去数月，已有8名区议员因不同原因呈辞，而他将成为第9名离任的区议员。他在7月初曾计划留任，其后则打算在7月31日离任，但世事变幻无常，加上政府即将安排区议员在7月宣誓，在"DQ"的阴霾下，区议员的去留不由自主。因此，他在权衡轻重后，决定于7月21日辞任区议员一职。今天是他最后一次出席大埔区议会的委员会会议，亦是他最后一次主持规房会会议。

(iii) 他感谢过去多届区议会的合作伙伴，包括曾与他共事的区议员，虽然大家来自不同党派，政见不同，但处理地区事务时亦会有共同方向。过去的政治环境容许区议员之间尊重对方有不同意见，区议员亦能畅所欲言，但已今非昔比。

(iv) 他感谢曾是非常资深的区议员张荣辉先生在过去对他的帮助。张先生是一众民主派成员的老前辈及老师傅，绝大部份曾参选或当选大埔区区议员的人士亦曾向他请教地区事务。虽然张先生已荣休，但一直关注地区事务，故很多资深区议员仍会咨询他的意见。

(v) 他感谢较早前已辞任区议员的关永业先生及任启邦先生在议会及地区事务上对他的支持。过往曾出现一届大埔区议会，只有他和关先生及任先生以民主派区议员身份当选，但他们在劣势下仍能一同坚守位置，对此他感到有荣与共。

(vi) 他感谢李耀斌议员，并表示李议员是他在过去议会生涯中其中一位尊重的前辈。虽然李议员是乡事派区议员，但作风与一般乡事派或建制派的区议员并不一样。即使与建制派的立场不同，李议员亦会

指出问题症结，以事论事。

(vii) 他感谢部门同事过去的包容及协助。虽然他的态度严厉，亦经常批评他们，但这是由于区议员不会如部门同事一样，相隔数年便会调职至其他岗位(除非是被迫离职)，亦是由于大埔是他的家，他关心区内事务，无法对问题视而不见，因此他希望部门同事多加包容和体谅。即使部门同事每隔数年便会调职至其他岗位，但希望他们紧记公务员会直接为市民提供服务，故市民非常需要他们协助解决民生问题。虽然部门同事各有苦衷及立场，但他希望他们都能凭良心做事。

(viii) 他寄语警方同事“己所不欲，勿施于人”。他认为世上没有无缘无故的爱，更没有无缘无故的恨，而警民关系撕裂不能单靠建立形象而成功修补，只能以真诚及时间修补。他相信，无论同事来自哪个部门，大家都是香港人，例如曾有警队同事向他表示，他们不认同警方的若干做法，但碍于其身份而敢怒不敢言。

(ix) 他特别感谢大埔民政处同事，他们(特别是秘书处同事)是区议员最紧密的合作伙伴，亦无时无刻为区议员提供协助。他很荣幸过去能见证秘书处同事经历人生大事，并能在其调职后与他们维持朋友关系。虽然今届区议会任期仅过了 18 个月，但他知道秘书处同事在此期间的工作量大增，他对此感到抱歉，并感谢上届及今届区议会的秘书处同事。

(x) 虽然今届区议员之间会出现争执，但他认为民主社会有不同意见亦是正常，而最好当然是达致和而不同。他认为各位区议员并不是为争拗而争拗，而是为了将事情做得更好，故希望大家能互相谅解，甚至忘记过去的争拗，因为仍留任的区议员寥寥可数，亦难以预测议会日后的运作及转变，但现时仍有 30 万名大埔居民需要大家在不同岗位提供协助。他庆幸自己能在最艰难的日子与一众区议员共事，那美好的仗大家已经打过了，当跑的路他亦已经跑尽了。现在他即将离任，故期望仍留任的区议员能继续走下去，完成已离任的区议员未完成的工作。

(xi) 他引用歌曲《银河修理员》的其中一句歌词“祝你在乱流下平安”，并表示虽然现时平安已成奢侈品，但仍希望香港人能在乱流下加油，而大埔居民亦继续努力。他祝福各位一切顺利、平安，期望日后能再战江湖，并希望有缘再见，后会有期。

XIII. 下次会议日期

150. 下次会议会在 2021 年 9 月 20 日(星期一)上午 9 时 30 分举行。

151. 议事完毕，会议在下午 3 时 56 分结束。

大埔区议会秘书处
2021 年 9 月

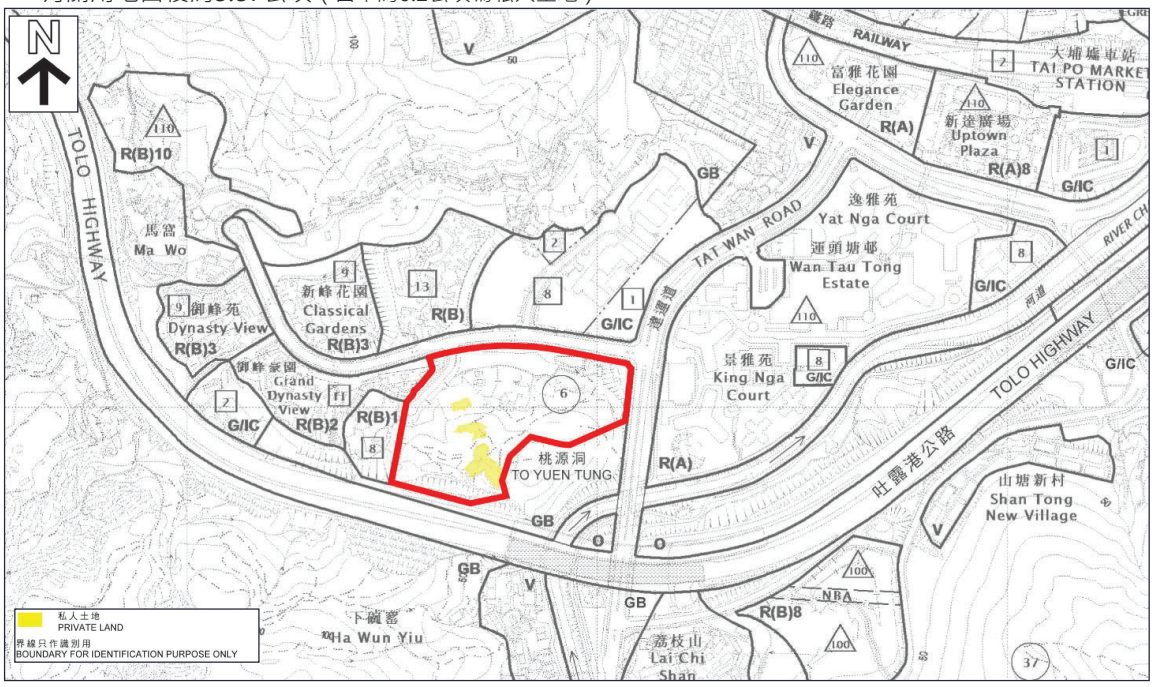
大埔桃源洞發展的工地平整及基礎設施工程 - 可行性研究
擬議修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/28》

大埔區議會
規劃、房屋及工程委員會
20.7.2021

規劃署　　土木工程拓展署

大埔桃源洞用地位置

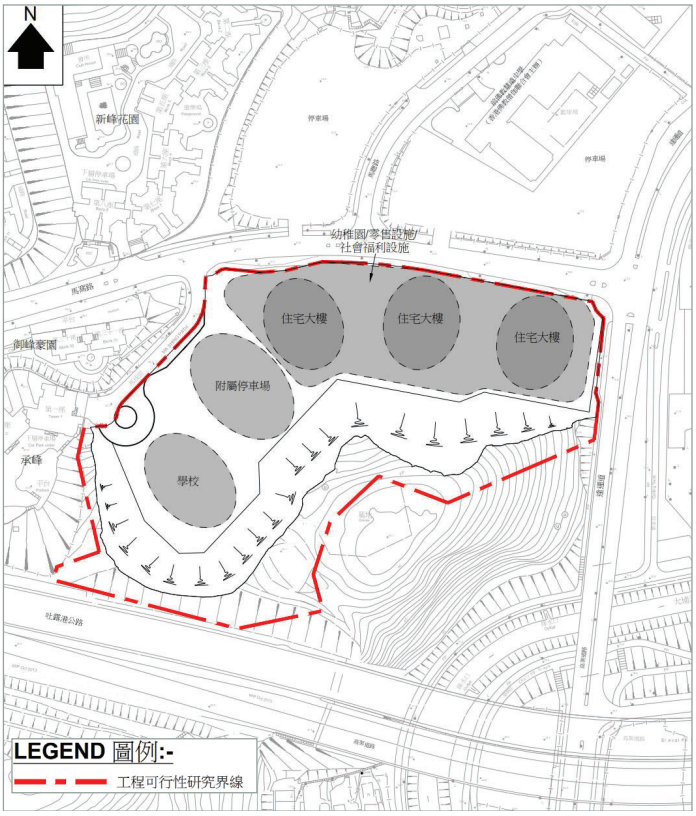
- 位於達運道及馬窩路交界，東面為運頭塘邨、德雅苑、景雅苑及逸雅苑的公營房屋群，西面為馬窩路一帶的私人住宅發展
- 有關用地面積約3.87公頃（當中約0.2公頃為私人土地）



大埔桃源洞公營房屋發展計劃
初步建議發展參數

初步計劃興建3座住宅大樓、一座附屬停車場，以及一所18個課室的小學

擬議最高總地積比率	6.8倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 135米
擬議單位數目	約2,400伙
預計人口	約6,480人
配套設施	社會福利設施、小學、幼稚園、零售設施、休憩用地、兒童遊樂場、泊車設施及其他基礎配套設施
預計竣工年份	2032/33



大埔桃源洞發展的工地平整及基礎設施工程 - 可行性研究

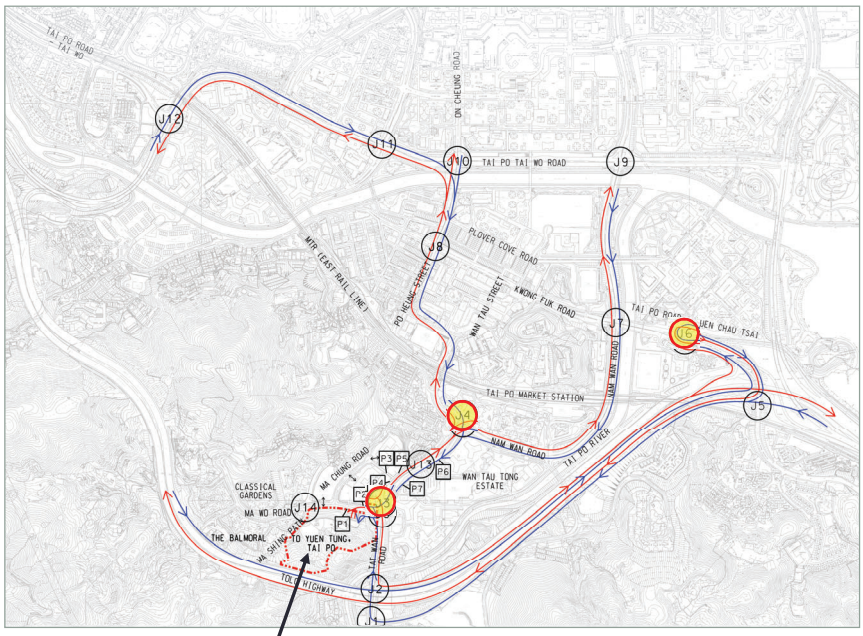
- 土木工程拓展署已委託顧問，就桃源洞的擬議公營房屋發展進行了工地平整及基礎設施工程的可行性研究，並進行了交通影響評估、環境研究、景觀及視覺影響評估、空氣流通評估及其他基建設施等影響評估

- 可行性研究結果顯示，擬議發展計劃預期沒有無法克服的技術問題，不會對附近地區的交通及運輸、環境、空氣流通、視覺、景觀、排污、排水及供水等方面產生不良的影響

大埔桃源洞公營房屋發展計劃 - 技術評估

交通方面

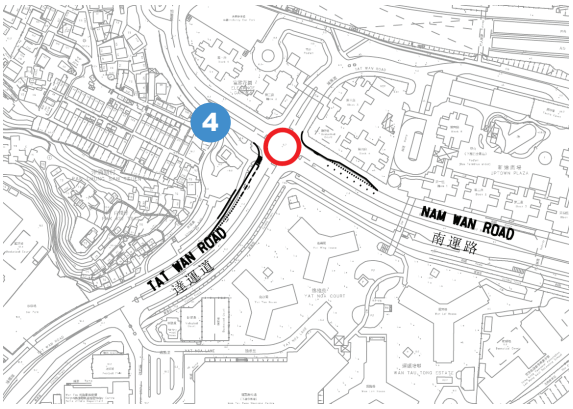
- 初步交通影響評估報告已對14個主要路口進行作業評估
- 評估結果顯示，在實施了建議的交通改善措施後，擬建項目對整體交通及運輸不會帶來不可接受的不良影響

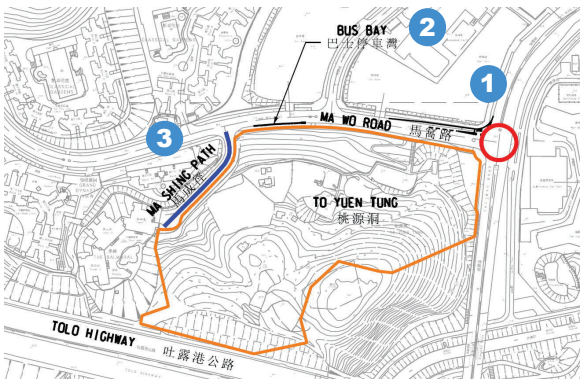


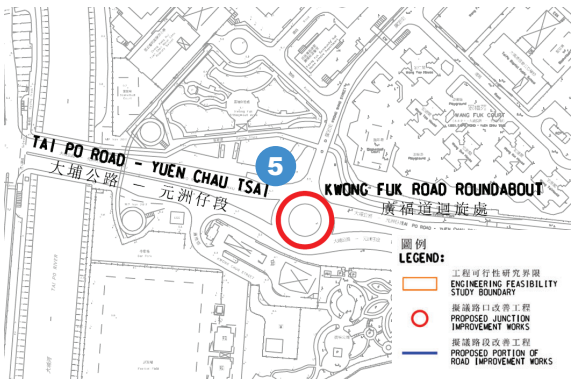
大埔桃源洞公營房屋發展計劃 - 技術評估

交通方面

- 建議的道路及路口改善措施主要包括：
  1) 擴闊馬窩路/達運道路口 — 於馬窩路東行方向擴闊往達運道的專用左轉行車
  2) 於馬窩路南側興建巴士停車灣
  3) 擴闊馬成徑為標準的雙線不分隔車路，及於馬成徑東側興建行人路及公眾上落客灣
  4) 擴闊達運道/南運路路口 — 於達運道北行方向增設專用左轉行車線往南運路
  5) 改善廣福道迴旋處 — 於廣宏街增設專用左轉行車線







大埔桃源洞公營房屋發展計劃 - 技術評估

景觀生態方面

- 發展項目範圍內沒有已登記的古樹名木，大部分樹木為常見品種 (如八角楓、銀柴及鵝掌柴)
- 發展項目地盤內約有990棵樹木會被移除
- 土木工程拓展署會在鄰近的林地範圍，按1:1比例補償被砍伐的樹木，以及作為林地生態補償
- 透過優化園景設計及綠化措施，以減低對景觀的影響，亦可為居民提供舒適的生活環境

空氣流通方面

- 為增加空氣流通，顧問的評估建議將樓宇位置後移及提供適當的樓宇間距（保持至少15米的間距），避免「屏風樓」效應
- 透過良好的建築設計，擬議發展項目將不會在空氣流通方面造成不可接受的影響

大埔桃源洞公營房屋發展計劃 - 技術評估

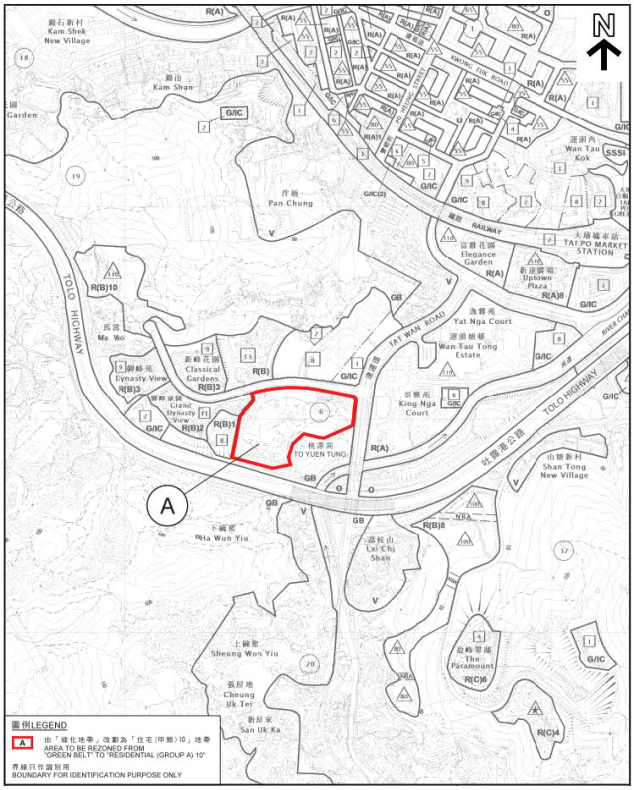
基建設施方面

- 初步排污影響評估建議擴大位於馬窩路、達運道及南運路總長約1.4公里的現有污水管道容量。擬議項目的污水將會經現有的公共污水管道排往現有的大埔污水處理廠。上述措施將可配合擬議項目發展的需要，預計當擬議發展落成後，不會對周邊地區產生負面的排污影響。
- 基建設施包括供水和排水等在技術上均可行

大埔分區計劃大綱圖的擬議修訂項目

修訂項目A -
桃源洞公營房屋發展

- 將桃源洞用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）10」地帶，以作公營房屋發展。最高總地積比率為6.8倍，最高建築物高度限制為主水平基準上135米



大埔分區計劃大綱圖的擬議修訂項目

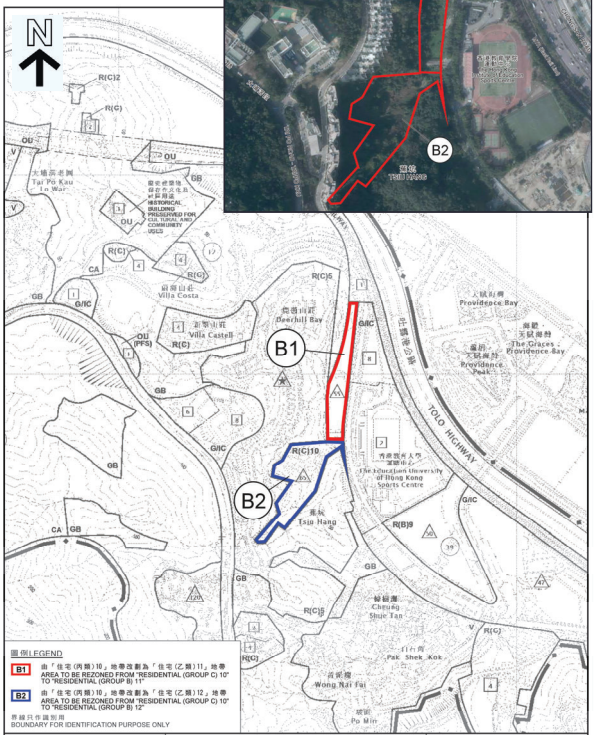
修訂項目B1及B2

- 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於2021年6月11日同意一宗規劃申請（編號Y/TP/28），把位於優景里近蕉坑的一幅約3.6公頃的土地由「住宅（丙類）10」地帶改劃為「住宅（乙類）」支區，並將用地的最高地積比率限制由1.2倍增加至約3.6倍，而最高建築物高度限制則維持不變（即主水平基準上55米（北面部分）及65米（南面部分））

- 根據申請人所提交的示意發展方案，擬議的住宅發展分為地盤A（北面部分）及地盤B（南面部分），預計可提供約910個及約1,280個單位。將來在地盤A及地盤B的發展中會提供社會福利設施及公眾停車場

- 申請人已為擬議住宅發展進行一系列的技術評估，以確保該發展項目不會為周邊地區帶來負面影響。

- 為反映已獲同意的規劃申請，擬議將有關土地改劃為「住宅（乙類）11」**(修訂項目B1)**及「住宅（乙類）12」地帶**(修訂項目B2)**



大埔分區計劃大綱圖的擬議修訂項目

其他技術性修訂

- 城市規劃委員會在2019年1月11日公布對法定圖則註釋總表的修訂，把「街市」納入「商店及服務行業」用途內。因此，「綜合發展區（1）」、「住宅（甲類）」、「住宅（乙類）」及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》須作出相應的技術性修訂

休憩用地及主要社區設施

- 按照《香港規劃標準與準則》，大埔規劃區內的主要社區設施供應，因應擬議修訂項目帶來的人口增加後仍能足以應付居民的需求
- 雖然根據《香港規劃標準與準則》最新的人口標準，規劃區內社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒中心的供應出現短缺，但這項人口標準乃長遠目標，在規劃和發展的過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮

下一階段

分區計劃大綱圖的擬議修訂

- 我們將按既定程序把修訂建議及議員和有關政府部門的意見一併提交城規會考慮
- 如城規會同意有關修訂，會根據《城市規劃條例》第5條展示經修訂的大埔分區計劃大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月
- 於公眾查閱期間內，任何人士可就該分區計劃大綱草圖向城規會作出書面申述

多謝