

大埔区议会
规划、房屋及工程委员会
2022年第三次会议记录

日期：2022年5月17日(星期二)

时间：上午9时34分至下午12时26分

地点：大埔区议会会议室

<u>出席者</u>	<u>出席时间</u>	<u>离席时间</u>
<u>主席</u>		
区镇濠议员	会议开始	会议完毕
<u>副主席</u>		
谭尔培议员	上午9时51分	会议完毕
<u>委员</u>		
何伟霖议员	上午9时38分	会议完毕
林奕权议员, MH	会议开始	会议完毕
刘勇威议员	上午9时43分	会议完毕
李耀斌议员, BBS, MH, JP	会议开始	会议完毕
毛家俊议员	会议开始	会议完毕
姚钧豪议员	会议开始	会议完毕
<u>秘书</u>		
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

刘家荣先生	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
刘德昌先生	房屋事务经理(大埔、北区及沙田七) / 房屋署
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

徐振成先生	署理行政助理 / 地政 / 大埔地政处 / 地政总署
陈智恒先生	高级经理－小区关系 / 领展资产管理有限公司
罗君伟先生	经理－小区关系 / 领展资产管理有限公司
严毅祥先生	经理－物业管理 / 领展资产管理有限公司
吕近文先生	高级联络主任(1) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
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

开会辞

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,并宣布规划署高级城市规划师 / 大埔刘家荣先生接替已调职的陈卓玲女士出席今后的会议。

I. 通过规划、房屋及工程委员会 2022 年 1 月 18 日第一次会议记录

(大埔区议会文件 PHW 11/2022 号)

2. 大埔区议会秘书处(“秘书处”)在会议前并无收到上述会议记录的修订建议。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. 有关富蝶邨路段地面不平问题

(大埔区议会文件 PHW 12/2022 号及 PHW 12a/2022 号)

4. 何伟霖议员介绍大埔区议会文件 PHW 12/2022 号和展示有关图片(见附件),并补充指富蝶邨的单位近来相继出现严重的咸水或淡水渗漏问题,甚至有住户的洗手间设施和电器用品因而损坏。就此,租约事务管理处指上述情况是由于水掣失灵所致。他指出,富蝶邨是新落成的屋苑,不应频繁出现渗水问题,因此希望房屋署(“房署”)就此响应。

5. 主席表示,有网民指出管理公司在处理富蝶邨渗水问题时不但推卸责任,更反斥投诉人麻烦。他认为如情况属实,管理公司的处理手法离谱,令人难以接受,故欲了解实际情况。

6. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 12a/2022 号,并响应如下:

- (i) 他会向相关同事反映有行人被变压器房外凸起的石壘平台(附件第2页)绊倒，并研究改善措施。
- (ii) 附件显示路面有两条明渠，接近住宅大楼的明渠属香港房屋委员会(“房委会”)所有，外面的明渠则属其他部门。为保障行人安全，房署会在外面明渠的斜面涂上显眼的黄色油漆，并会向其他部门反映情况及共同研究改善措施。
- (iii) 富蝶邨的漏水问题是由于天台水缸的水银掣失灵所致。虽然房署已更换有关的水银掣，但仍再次发生水银掣失灵的情况，署方会向工程承办商反映上述情况，以便跟进。如有进展，署方会在会议后补充。
- (iv) 如上文第5段的情况属实，他也不能接受管理公司的处理手法。无论如何，房署会与管理公司跟进，要求他们加强员工培训，改善员工处理投诉个案的态度。

(会后补注：房署补充指，有关上文第6(i)段，房署管理公司已用围栏将石壘平台暂时围封，以免绊倒行人。有关上文第6(ii)段，在与路政署商讨后，房署已于2022年5月26日安排工程承办商在有关路段进行批荡工程，以减低斜度。房署管理公司职员于2022年5月31日与何伟霖议员实地视察及解释上述情况。有关上文第6(iii)段，经维修后，天台水缸水银掣运作正常，没有发生失灵的情况。)

7. 何伟霖议员的问题及意见如下：

- (i) 明渠旁有一处路面比较凸出，旁边的路壘却被磨平。他询问房署除短期内会进行油漆工程外，会否考虑平整该处路面，并查询该路壘是由哪个部门磨平，认为其他位置应以相同方式处理。
- (ii) 询问富蝶邨单位的渗水问题是由于水银掣失灵还是水管爆裂导致。

8. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 有关上文第7(i)段的查询，虽然他未清楚上述凸起路面的斜边范围属哪个部门负责管理，但房署会跟进批荡凸起路面位置一事。
- (ii) 富蝶邨天台水缸的漏水问题是由于控制水位的水银掣失灵，导致缸内水位满溢(俗称“过刮”)，故署方会密切留意水银掣的运作情况。

9. 何伟霖议员促请房署密切留意有关装置的运作情况，以防出现渗水问题和对居民造成滋扰。

10. 主席表示，据他了解，不论是富蝶邨、大元邨还是广福邨的水银掣均频繁失灵，可能是水银掣用料欠佳所致，故请房署反映上述情况。

11. 刘勇威议员表示，委员曾在富蝶邨入伙前与房署进行视察，当时已向署方反映泵房外凸起的平台必定对行人构成危险，故建议在黄色外框加上更显眼的黑色斜线，以提高行人的警觉性，并考虑在近大门及另一处的平台增设小型斜台。当时房署代表表示会认真跟进，但至今已逾一年，署方仍没有跟进，情况令人难以接受。

12. 杜泽富先生表示，房署会研究可行的临时措施，例如把泵房外凸起平台附近围起及向房署有关部门反映加建斜台的建议。

III. 要求政府提供大埔区增加房屋供应计划详情及小区配套方案

(大埔区议会文件 PHW 13/2022 号、PHW 13a/2022 号及 PHW 13b/2022 号)

13. 刘勇威议员介绍大埔区议会文件 PHW 13/2022 号。

14. 主席表示，发展局和运输及房屋局(“运房局”)没有派员出席会议，但已分别提交书面回复，请参阅大埔区议会文件 PHW 13a/2022 号及 PHW 13b/2022 号。

15. 谭尔培副主席的意见如下：

- (i) 除“衣、食、住、行、医疗、教育、康乐、小区服务”的配套外，亦需审视废物处理及乡郊区自然保育的配套。
- (ii) 西沙路的房屋发展计划已预留土地作教育用途，但医疗及其他配套仍然不足，故建议当十四乡一带人口增长至与沙田第一城的人口相约时，考虑在西沙路增设公营诊所等相关设施，服务当区市民。
- (iii) 早前市民关注井头村会否增设垃圾处理设施，现时已与相关项目发展商达成共识，预留一幅土地提供上述设施。
- (iv) 清洁工人负责在乡郊区处理垃圾，理应最值得尊重，但十四乡的清洁工人却反映没有合适位置用膳和休息，一般只能在西澳村的垃圾站用膳，但该处空间不大，不合作上述用途。就此，曾有清洁工人建议在西径村物色合适的位置供他们休息；如没有合适的位置，则可考虑在新发展区(例如井头和樟木头)物色用地增设垃圾站。
- (v) 不同地区的乡郊区均没有弃置家俬的位置，故经常无人处理弃置家俬。如政府没有为乡郊区提供合适配套处理大型家俬和垃圾，则难以解决上述问题。

16. 林奕权议员表示，大埔区的过渡性房屋及公私营房屋发展项目较其他地区多，而黄鱼滩及林村又分别同时推出数个房屋项目，使该等地区原有的交通及配套问题愈趋严重，故建议政府日后应避免在同一地区推出多项新房屋项目，以纾缓上述问题。此外，他建议政府部门在推出公私营房屋及过渡性房屋发展项目的前期，应规划更多基建项目、道路改善措施或大型交通枢纽配套设施，从而减低对当区居民造成的压力。

17. 刘勇威议员的意见如下：

- (i) 不满运房局多次没有派员出席会议，其书面回复亦过于简略，当中提供的数据他在网上也能查阅，但其他查询如医疗、交通配套等却没有提及。此外，上述回复亦没有提供区内所有公营房屋发展项目的详情及配套，例如政府将与会德丰地产有限公司(“会德丰”)在社山路(林锦公路近放马莆)兴建公私营房屋项目，提供 15 000 个单位(供约 42 000 人居住)，但从会德丰的图则可见，上述房屋项目只有两个路口，同样通往林锦公路，加上不会兴建新道路，故他询问当局打算如何应付新增人口和林村原有 20 000 名居民的交通需求。
- (ii) 运房局去年在委员不知情的情况下强行落实黄鱼滩过渡性房屋项目，而该项目没有提供相应配套，故委员均反对落实该项目。
- (iii) 政府计划在区内黄鱼滩、陈屋村、大埔滘、蕉坑等多个地段增加房屋供应。相关位置的路段狭窄，但政府不但没有沿林锦公路和汀角路一带提供交通支持，更遑论小区支持。
- (iv) 当局无视《香港规划标准与准则》(“《标准与准则》”)的要求。区内的医疗和社会福利设施本已不足，拟建于前大埔赛马会泳池用地的新医疗设施需四至六年才落成，落成后亦只能应付 30 万人的医疗需求，但届时区内人口预计已增至近 40 万人，而政府仍只顾增加房屋供应，无视居民的其他需求，情况令人难以接受。政府应在规划房屋项目时一并规划相关配套服务，适时为居民提供有关服务，而非待居民怨声载道后，才满足他们的需求。
- (v) 现时的公共租住房屋(“公屋”)规划比以往落后，例如在殖民地时期，港英政府于兴建公屋前已规划齐全，如在沥源邨及禾輦邨旁的源禾路为沙田区提供主要的康乐设施，故市民在入住时或入住后数年内便能使用相关设施。
- (vi) 虽然觅地并不容易，但一旦物色到用地后，便应一并规划合适的配套设施，供居民使用。

18. 主席表示，对于局方没有派员出席会议已习以为常，并指出候任行政长官曾表示将继续以类似的方式解决本港房屋需求。

19. 何伟霖议员的意见如下：

- (i) 对于近来不少部门代表没有应邀出席大埔区议会辖下委员会会议感到不满。他认为题述议程并非发展局和运房局书面回复的寥寥数句便能回应，由此可见局方不尊重大埔区议会。
- (ii) 即将在区内推出的房屋项目的规划(包括交通配套设施等)并不完善。以富蝶邨为例，除停车场不足的问题为人诟病外，邨内亦只有一条道路供道路使用者进出，情况令人担忧。虽然政府部门认为相关配套设施足以应付需求，但他认为即使扩阔颂雅路某部分路段，亦绝不足以应付日后所需。
- (iii) 政府不只会社山路推出上文第 17(i)段提及的房屋项目，还接获另一宗房屋项目申请，拟建 3 000 个单位(供约 10 000 人居住)。就此，他难以理解如何在该路段提供足够配套予居民使用。
- (iv) 对于候任行政长官提出推行“公屋提前上楼计划”，他不理解能如何缩短公屋入伙时间。他认为富蝶邨斑蝶楼由落成到入伙的时间已十分短，如兴建公私营房屋只着重缩短入伙时间，往往会忽略屋苑四周的配套，故希望候任行政长官除缩短入伙所需的时间外，也应投放更多资源增加配套，以改善区内的交通及道路基建，而非只依赖吐露港公路及东铁线。加上北部都会区发展将带来大量新增人口，届时大埔区内交通必定受到严重影响。

20. 姚钧豪议员的意见如下：

- (i) 虽然规划署了解不同地区的配套需求，并按此完成规划，但只能劝谕其他部门依照《标准与准则》落实建议，无权要求他们必须按照《标准与准则》提供相关配套，他认为此制度存在严重问题。再者，从完成规划至落实配套或需 10 年，故原订的配套已不能应付 10 年间人口增长的需求。
- (ii) 占小区最大用地范围的不是房屋用地，而是其他配套，故单靠增加房屋供应和提前入伙，没有提供其他配套是不能解决住屋需要。他举例说，居住地点附近有否工作机会，也会影响居民的出行模式，从而影响交通配套的需求。此外，如居所附近只有一所商场，居民只能依靠该商场应付日常生活需要，造成发展商垄断，以致物价昂贵的情况，故规划房屋项目时亦应研究是否需要提供墟市。

21. 毛家俊議員的問題及意見如下：

- (i) 大埔區議會文件 PHW 13a/2022 号指“政府计划在九龙坑南华莆、大窝及泰亨的三幅土地上发展公营房屋”，但委员及村代表并不知情，故询问规划署该三幅土地的实际位置及相关初步数据(例如面积及预计可容纳人口)。此外，他指出，上述用以发展公营房屋的三幅土地距离吐露港公路较远，故估计日后入住的居民大多须经大窝西支路等路段出入，但现时泰亨和南华莆的居民多靠小巴出入，因此大窝西支路或难以承受新增人口带来的交通压力。
- (ii) 曾在“法定规划综合网站 2”浏览有关资料，相关地带属于九龙坑分区计划大纲图图则编号 S/NE-KLH/11，而上述图则的土地大多属“乡村式发展”及“绿化地带”用途，当中只有两幅属“露天贮存”用地，故询问是否计划使用上述两幅土地兴建公营房屋。

22. 刘家荣先生响应如下：

- (i) 有关上述九龙坑南华莆、大窝及泰亨的三幅土地的查询，发展局及规划署曾在 2017 年大埔区议会辖下环境、房屋及工程委员会会议上介绍大埔区短中期的房屋用地详情，提及南华莆和大窝两幅九龙坑用地。此外，发展局、规划署及土木工程拓展署(“土拓署”)在 2020 年 4 月 28 日曾向立法会发展事务委员会提交名为“物色棕地群作公营房屋发展”的会议文件，该份文件建议在泰亨发展公营房屋。因此，上述两份文件亦有提及上述三幅土地的实际位置。土拓署现正进行工程可行性研究，包括相关的技术评估。
- (ii) 对于即将推出的公营房屋项目，发展局及房委会会预留 5% 总楼面面积作社会福利设施用途，房署制订详细设计时亦会考虑社会福利署的意见，以决定提供哪类社会福利设施。

23. 刘勇威議員的問題及意見如下：

- (i) 如上文第 22(i)段提及的文件能提供相关信息，不解为何题述书面回复却没有提及相关信息。
- (ii) 虽然日后推出的公营房屋项目会预留 5%总楼面面积作社会福利设施用途，但却没有提及交通配套规划。他指出，大埔前往其他市区的交通配套不足，不论是乘搭公共交通工具或驾驶私家车的上班人士，都会面对交通挤塞问题，例如，有居民向他反映今早 6 时半在太和站上车(乘搭九卡列车)不但已没有座位，还非常挤迫。他早已提及东铁线南行列车抵达太和站时必定已是非常挤拥，而政府却没有提供相应配套。虽然可把责任推卸给香港铁路有限公司，但人口

增长的情况是由地区房屋供应增加所致，例如皇后山邨、富蝶邨、桃源洞、白石角等的房屋供应增加，却未有提供相应配套。

- (iii) 建议翻新或重建较旧的建筑物，如大埔政府合署和大埔体育馆，以期实时纾缓配套不足的问题，而非如富蝶邨居民般，只能无止境地等待新配套落成，情况比沙田水泉澳邨更差。
- (iv) 若干房屋项目都出现配套不足，说明部门没有研究解决方法，十分离谱。
- (v) 运房局及发展局没有派员出席会议，反映他们不尊重区议会，亦无心处理问题，只顾粉饰太平。

24. 主席认为，即使致函运房局及发展局反映意见，他们亦只会行礼如仪地回复已备悉相关意见，并无意义，故希望在席部门代表向运房局及发展局反映委员的意见，从而向局长转达。此外，他建议大埔民政事务处(“大埔民政处”)向大埔民政事务专员反映运房局及发展局没有派员出席会议，以致委员难以跟进题述议程。

25. 刘勇威议员认为应就运房局和发展局没有派员出席会议，以及就房屋发展项目的配套规划事宜致函运房局、规划署及大埔民政处反映意见，以证明委员已竭尽所能跟进，故相关问题出自上述部门而非委员。

26. 毛家俊议员同意应致函有关部门，并以此查询九龙坑南华莆、大窝及泰亨三幅土地的具体详情。

27. 主席表示，规房会将致函发展局局长及运房局局长，反映委员的意见及提问。

(会后补注：上文第 27 段所述函件已在 2022 年 6 月 29 日发出。)

IV. 要求搁置在船湾陈屋村兴建过渡性房屋

(大埔区议会文件 PHW 14/2022 号及 PHW 14a/2022 号)

28. 毛家俊议员介绍大埔区议会文件 PHW 14/2022 号。

29. 主席表示，运房局未有派员出席会议，但已提交书面回复，请参阅大埔区议会文件 PHW 14a/2022 号。

30. 林奕权议员表示，运房局回复的第 3 段提及“一直与当地持份者保持紧密沟通”。他是持份者之一，曾出席约五至六次会议。他指出附近村民及学校代表

等所有持份者均反对在船湾陈屋村兴建过渡性房屋，并就此在去年及今年年初举行的会议上反映。他指出，要处理黄鱼滩过渡性房屋项目的问题和梳理村民意见已十分困难，在未能解决该问题之际又推出大埔汀角路船湾(前船湾余东旋学校)过渡性房屋项目(“船湾过渡性房屋项目”)，遭村民强烈反对，故希望政府认真考虑有关意见。

31. 刘家荣先生响应如下：

- (i) 汀角分区计划大纲草图划分船湾过渡性房屋项目的用地为“政府、机构或小区”地带，而该项目属于“住宿机构”用途，故须向城市规划委员会(“城规会”)申请，但城规会暂时未接获相关申请。
- (ii) 如城规会接获申请，会根据《城市规划条例》公布申请人提交的所有文件供公众查阅，并向大埔民政处、乡事委员会、大埔区议会议员及附近屋苑的互助委员会(“互委会”)提供相关数据，以供审视。任何人士皆可在公布期首三星期内提出意见，规划署亦会发送电邮(连同提交意见的途径)给大埔区议会议员，以供参阅。
- (iii) 一般而言，申请人须就申请对环境、排水、交通、基建、景观、地形等的影响提交技术评估，供城规会审议。

32. 刘勇威议员指出，大埔区议会文件 PHW 14a/2022 号第 3 段提及自船湾过渡性房屋项目推出后，运房局“一直与当地持份者保持紧密沟通”，“十分重视咨询各持份者的意见”，但相关持份者的名单只包括大埔两个分区委员会、大埔乡事委员会和村代表，却不包括大埔区议会议员(他相信林奕权议员是以大埔乡事委员会主席的身分出席会议)。他认为运房局不但没有派员出席会议，更无视民选区议员的意见，没有视他们为持份者，十分离谱。

33. 毛家俊议员的问题及意见如下：

- (i) 以往讨论黄鱼滩过渡性房屋项目时，规划署曾表示，城规会批出临时性质的规划许可，以发展过渡性房屋项目。据他了解，上述房屋项目的营运年期由原订的八年缩短至五年。就此，他询问规划署，船湾过渡性房屋项目的规划许可是以临时性质抑或永久性质批出。如以永久性质批出，即相关“政府、机构或小区”地带将永久改为住宅用地，不能更改；如以临时性质的规划许可批出，即日后仍可调整相关土地的用途。
- (ii) 署方曾指出，过渡性房屋项目的交通规划配套由申请机构负责。就此，他询问船湾过渡性房屋项目的申请机构(即香港善导会(“善导会”))是否已经提交交通、环境、排污、排水等影响评估报告，以及该报告是否由规划署审批。如已提交，公众或委员能否查阅该报

告？

- (iii) 署方曾指出，申请人须负责安排咨询，故询问船湾过渡性房屋项目是否应由善导会负责咨询大埔区议会。

34. 林奕权议员表示，虽然大埔区议会文件 PHW 14a/2022 号第 3 段提及善导会及运房局“一直与当地持份者保持紧密沟通”，但事实却是持份者主动与善导会及运房局沟通，包括致函反对。此外，上述文件第 3 段亦提及运房局“十分重视咨询各持份者的意见”，故他希望局方能认真考虑他们的反对意见。

35. 刘家荣先生响应如下：

- (i) 城规会批出临时性质的规划许可，以发展黄鱼滩过渡性房屋项目。由于船湾过渡性房屋项目同属过渡性房屋项目，故两项申请的性质相同，相关营运年期期限则为五年。
- (ii) 善导会提交船湾过渡性房屋项目申请时，须向城规会提供交通、环境等影响评估报告。由于善导会仍未提交申请，故规划署仍未接获相关评估报告，但当接获相关评估报告后，署方会向相关部门(例如运输署和环境保护署)提供相关评估报告，以供审视。
- (iii) 所有规划申请的咨询安排皆由申请人负责。

36. 毛家俊议员查询船湾过渡性房屋项目的时间表，以便委员了解城规会会议的安排。

37. 刘家荣先生表示，规划署暂不清楚善导会会在何时提交申请，但运房局网页显示，船湾过渡性房屋项目的预计工程开展日期及预计竣工日期分别为 2022 年第四季及 2024 年第一季，而营运年期则约五年。

38. 毛家俊议员表示，如船湾过渡性房屋项目的预计工程开展日期为 2022 年第四季，相关咨询工作应在工程开展前进行，但善导会至今仍未提交申请，故询问工程是否难以在 2022 年第四季展开。

39. 刘家荣先生表示，善导会提交规划申请后，处理时间最快约两个月，因此，如申请人没有申请延期，或仍能如期在 2022 年第四季展开工程。

40. 主席认为运房局没有就船湾过渡性房屋项目咨询大埔区议会实在可笑，而局方的书面回复提及他们咨询多位持份者，却不包括大埔区议会议员，他对此感到愤怒。再者，林奕权议员刚才证实，事实并非如回复所述由局方主动联络持份者，而是持份者主动联络局方，才得以举行多次会议。就此，他请林奕权议员经新界乡议局继续向运房局局长反映大埔区乡民的意见。

41. 毛家俊议员的意见如下：

- (i) 时任区议员苏达良先生在 2021 年 5 月 18 日规房会会议提出讨论黄鱼滩过渡性房屋项目事宜，当时运房局没有派员出席会议；及后规房会在 8 月 10 日致函运房局要求派员出席会议，但最终局方亦没有派员出席。虽然大埔区议会在 9 月 7 日会议上续议上述事宜，但局方仍然没有代表出席会议。由此可见，运房局完全不重视大埔区议会的讨论事宜，故他非常愤怒。他认为船湾过渡性房屋项目已是运房局在区内推行的第二项过渡性房屋项目，但局方仍以相同态度对待大埔区议会，令委员难以接受。由于运房局屡次以不合适的态度处理地区咨询事宜，故他希望主席批准他提出临时动议，谴责局方每次都在漠视民意的情况下推出过渡性房屋项目。
- (ii) 建议以规房会名义邀请善导会派员出席规房会会议，简介船湾过渡性房屋项目。

42. 刘勇威议员的意见如下：

- (i) 希望主席批准毛家俊议员提出临时动议。
- (ii) 运房局首次无视大埔区议会和当区居民等持份者反对，漠视地区和交通规划配套需求，强行推出黄鱼滩过渡性房屋项目。他担心上述做法(即候任行政长官提出“以结果为目标”的做法)日后会成为常态，无视程序，漠视持份者的意见，推出没有完善规划的配套设施，情况并不理想。

43. 谭尔培副主席的问题及意见如下：

- (i) 同意委员指政府在过渡性房屋的选址、配套、咨询安排等均有不足。
- (ii) 他接获峻源居民反对马鞍山落禾沙里过渡性房屋项目，认为局方受基层团体(例如公屋团体和关注“劏房”住户团体)的压力而执意推行有关项目。如运房局有意推动过渡性房屋项目的发展，并希望获得大埔区议会和乡事委员会支持，便应派员出席会议，讲解过渡性房屋项目的需求，以及相关项目可如何改善基层市民的苦况。
- (iii) 他收集了市民对兴建公屋及过渡性房屋项目的意见，当中大部分市民因配套问题而反对，但也有小部分市民理解过渡性房屋项目的需求。他指出，如过渡性房屋租金低廉，能协助大部分正在轮候公屋的乡郊地区租户。不过，他认为运房局及过渡性房屋项目的营运机构应向外界讲解相关项目的情况，让区议会更了解项目的实际需求。因此，他认为应邀请运房局、黄鱼滩过渡性房屋项目、船湾过

渡性房屋项目及马鞍山落禾沙里过渡性房屋项目的营运机构出席会议，向委员和市民讲解相关情况。

44. 主席表示，正如毛家俊议员所述，运房局屡次没有应邀出席会议，故认为谭尔培议员无需对局方抱有太大期望。此外，他表示将处理一项临时动议。根据《大埔区议会常规》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，由于该项临时动议的相关事宜具迫切性，受多名委员关注，故他酌情批准处理。

45. 秘书读出该项临时动议，内容如下：

“大埔区议会规划、房屋及工程委员会谴责运输及房屋局兴建过渡性房屋屡次漠视民意，从未与区议会沟通，并促请局方实时中止就船湾陈屋村兴建过渡性房屋项目的研究。”

是项动议的动议人为毛家俊议员，和议人为刘勇威议员。

46. 席上没有委员提出其他修订动议。

47. 主席引导委员就毛家俊议员提出的动议作出表决。规房会委员同意以记名方式投票，结果如下：

赞成：	4 票	谭尔培副主席、刘勇威议员、 毛家俊议员及姚钧豪议员
反对：	0 票	
弃权：	2 票	林奕权议员、李耀斌议员
没有投票(在席)：	1 票	区镇濠主席
没有投票(不在席)：	1 票	何伟霖议员
总计：	8 票	

48. 主席宣布上述临时动议获得通过。

V. 广福邨范围的划界及维修处理事宜

(大埔区议会文件 PHW 15/2022 号、PHW 15a/2022 号及 PHW 15b/2022 号)

49. 主席欢迎领展资产管理有限公司(“领展”)高级经理—小区关系陈智恒先生、经理—小区关系罗君伟先生及经理—物业管理严毅祥先生就是项议程出席会议。

50. 姚钧豪议员介绍大埔区议会文件 PHW 15/2022 号。

51. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 15b/2022 号。

52. 陈智恒先生介绍大埔区议会文件 PHW 15a/2022 号。

53. 姚钧豪议员的问题及意见如下：

- (i) 查询房署为何未能在书面回复中提供载有广福邨地界的文件，以便有需要人士及市民知悉。
- (ii) 查询房署及领展会否考虑在广福邨不同位置(如广礼楼对出停车位)增加车闸。
- (iii) 房署最近分别与领展和食物环境卫生署(“食环署”)联合清理垃圾。鉴于食环署清理居民弃置的街道垃圾资源不足，故请房署与食环署研究增拨清理家居垃圾的资源。

54. 主席的问题及意见如下：

- (i) 2014 年，广福邨发生致命交通意外，一部货车倒车撞毙一名行人，房署和领展因而在广惠楼增设车闸，故查询能否在邨内其他位置增加车闸。
- (ii) 指出大元邨邻近市中心，故地理环境较广福邨复杂，违泊问题亦存在多年。虽然他近年积极打击违泊，令问题得以改善，但仍有司机屡劝不听，甚至喝骂、殴打处理违泊问题的保安员。就此，房署曾指需研究在大元邨增设车闸对对外交通的影响，故他询问研究进度。他认为在大元邨或广福邨增设车闸能有效防止冲突，亦能为管理公司的保安员提供较安全的工作环境。

55. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 房署会请管理公司加强培训广福邨的保安员，确保他们清楚了解房署的负责范围及维修责任，以改善服务质素。
- (ii) 署方会请广福邨管理公司职员了解邨界问题，并回复姚钧豪议员。
- (iii) 署方会就广礼楼加设出入闸机一事进行可行性研究，如属可行，便会进一步跟进。
- (iv) 署方会在会议后补充有关大元邨增设出入闸机的进度。
- (v) 据他了解，食环署调派夹车的次数为每星期一次。早前巡查时，他已嘱咐职员，如发现有关位置累积一定数量的大型弃置物，便须通

知食环署调派夹车清理，而非待累积大量大型弃置物后才处理。房署会继续监察有关进度。

(会后补注：房署补充指，有关上文第 55(iii)段，房署管理公司已采取针对性措施，包括围封违例泊车黑点及加强道路管制行动，例如驱赶及锁车行动。在采取上述行动后，现时邨内道路交通大致畅顺。另外，有关上文第 55(iv)段，房署已就大元邨车道出入口加装出入闸机进行可行性研究，并与领展商讨车闸收费系统接口融合等技术问题。房署职员及运输署代表亦于会议后与主席进行视察，解释加设出入闸机对周边交通可能带来的影响。房署会继续与运输署、领展及各持份者商讨。)

56. 陈智恒先生表示，广福邨泊车位以外的位置不属于领展的管辖范围，故须由相关管理人员跟进在该处增加车闸事宜。此外，领展对在广福邨公用地方加设设施的提议持开放态度。如接获有关提议，领展亦乐意商讨。

57. 姚钧豪议员的问题及意见如下：

- (i) 屋邨管理处职员一旦发现垃圾站爆满便会通知食环署清理，但由于该署资源不足，故建议房署与食环署研究增加资源，以加强清理大型垃圾。
- (ii) 虽然广福邨管理处职员早前已向他清楚讲解相关地界的权责，而相关地图能在网上查阅，但他希望房署能向委员提供相关地图，清晰展示相关邨界，并欲了解署方为何没有按题述文件要求在书面回复提供有关资料。
- (iii) 指出野鸽在广福商场外墙的冷气槽聚集，并表示房署早前在广仁楼安装驱鸟刺后，有效改善野鸽聚集问题，故建议领展在广福商场外墙的冷气槽或其他位置安装驱鸟刺。

58. 毛家俊议员的问题及意见如下：

- (i) 食环署有两部夹车负责日常处理大埔公共屋邨的垃圾问题，另外四部夹车则负责处理其他地区(例如乡郊地区)或紧急垃圾清理工作。食环署前线人员曾向他反映六部夹车并不足以应付工作需要，而署方又难以增拨资源。就此，他询问房署能否加派一至两部夹车处理大埔公共屋邨的垃圾问题，相信有助改善垃圾堆积的情况。
- (ii) 近一两年区内大型垃圾堆积问题愈见严重，虽然部门和员工已尽力处理，但如不增拨资源(例如增设夹车)，面对垃圾日增的情况，亦只是杯水车薪。

59. 杜泽富先生 响应如下：

- (i) 房署会向食环署反映增加处理大型弃置物夹车的次数。
- (ii) 房署会研究雇用外判公司提供夹车服务是否可行。
- (iii) 署方会在会议后向秘书处提供上文第 57(ii)段的有关维修责任的文件，并会请物业服务经理回复姚钧豪议员。

(会后补注：房署补充指，有关上文第 59(i)段，房署管理公司在 2022 年 4 月及 5 月期间发现邨内三个弃置物收集站堆放较多大型弃置物，并随即联络食环署夹车承办商，要求增加夹车次数。经沟通后，夹车承办商已加派夹车到广福邨清走大型弃置物，现时情况已有所改善。至于有关上文第 59(iii)段，房署发现有关文件内提及的地点上有多项设施，其维修责任由不同持份者负责，因此不能以地图作准确区分。房署管理公司已于 2022 年 5 月 26 日与姚钧豪议员联络，他表示明白不同位置的权责划分。)

60. 陈智恒先生 表示，领展会与相关部门及商户就上文第 57(iii)段的建议进行可行性研究。如有消息，领展会通知姚钧豪议员。

61. 主席 表示，大元街市正在装修。在工程展开前，委员曾与若干部门代表前往视察，并关注装修工程会否导致鼠患问题，故向领展查询大元街市装修工程的完工日期，以及大元街市现时的鼠患问题是否严重。此外，他指出，有居民反映最接近大元街市的三座楼宇(即泰荣楼、泰民楼及泰德楼)鼠患问题严重，故询问房署大元邨的鼠患情况。

62. 杜泽富先生 表示会在会议后请物业服务经理回复主席上文第 61 段的查询及交代有关情况。

(会后补注：房署表示，有关上文第 61 段，房署管理公司早前已在大元邨各座楼宇安装鼠档及鼠网，并加强在邻近商场街市位置的清洁及灭鼠工作。继在去年年底的联合灭鼠行动，房署管理公司将与食环署及领展展开下一轮的灭鼠行动。此外，除在鼠患黑点放置老鼠药及鼠笼外，房署管理公司亦已寻求专业灭鼠公司的意见及服务，预计于未来数月在全邨推行。)

63. 陈智恒先生 表示，除非该工程因突发情况延误，否则大元街市的翻新工程预计于今年 7 月完成。此外，领展十分关注如何改善地区鼠患问题，故他们亦与物业管理同事研究有效控制鼠患问题的方法，并会与房署及其他管理人员巡视相关屋邨，以跟进需改善的鼠患黑点。

VI. 续议规划、房屋及工程委员会 2022 年 1 月 18 日第一次会议事项

(一) 要求厘清汀角路太和路交界处未命名绿化带的规划用途

64. 吕近文先生表示，大埔民政处与处方工程组、民政事务总署(“民政总署”)工程组、康乐及文化事务署及大埔地政处在 2022 年 4 月 27 日与主席、毛家俊议员及刘勇威议员前往题述地点视察。当天，委员建议在相关地带增设供成人或长者使用的健体设施。就此，大埔民政处(工程组)会设计草图，以及研究相关可行性，如可行，日后亦会与负责维修和管理该地带的部门跟进有关建议。

65. 徐振成先生表示，如有关部门就负责管理和维修上述拟建的健体设施达成共识，大埔地政处会配合处理相关拨地申请。

66. 席上没有委员提出问题或意见，主席建议删除题述事项，日后视乎需要再讨论。

(二) 有关大埔公共屋邨的互助委员会事宜

67. 吕近文先生表示，大埔民政处在今年年初致函互委会，通知互委会计划在 2022 年 7 月 1 日及 2023 年 1 月 1 日终止。不过，由于早前疫情严重，不少互委会解散工作受阻，故民政事务局决定划一所有互委会的解散日期，即所有互委员须在 2023 年 1 月 1 日前结束所有事务及解散。

68. 姚钧豪议员的问题及意见如下：

- (i) 大埔民政处在 2022 年 4 月停止资助互委会，但互委会在 2022 年 4 月后仍须支付差饷，故查询该如何处理。
- (ii) 有现任互委会主席反映大埔民政处要求他提交电费按金收据，但电费按金由时任互委会主席在互委会数十年前成立时缴交，现已离世，故做法并不合理。
- (iii) 向房署查询互委会办事处空置后的最新安排。

69. 吕近文先生响应如下：

- (i) 互委会仍可在 2022 年 9 月 30 日或之前(即开支申请季度前)申请经费津贴。2022 年 7 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日或之前的季度津贴须在 2022 年 10 月 15 日或之前按既定程序提交予当区民政事务处

理，而 2022 年 9 月 30 日之后的开支将不获发还。

- (ii) 有关上文第 68(ii)段的查询，该互委会主席应向服务供货商查询如何处理。

70. 姚钧豪议员的问题及意见如下：

- (i) 补充上文第 68(ii)段的情况，该互委会主席已获发还按金，但不清楚大埔民政处当年有否发还该笔按金津贴，如已发还，现时获发还的按金应归还大埔民政处，但由于难以追溯相关情况，故查询应如何处理。
- (ii) 查询房署何时与互委会代表讲解退还租金的安排。

71. 吕近文先生建议，如互委会有剩余资金，可按照程序由执行委员会委员以简单多数票方式，把余款拨充慈善用途。

72. 杜泽富先生表示，根据互委会及房委会就租用互委会办事处签订的暂准证，互委会一旦解散，便须把办事处交还房委会。房署会与互委会委员保持紧密联系，尽量提供足够时间供互委会处理会址事宜。相关互委会可联络所属屋邨办事处作适当安排。

73. 主席询问房署有关屋邨管理咨询委员会(“邨管会”)的安排。

74. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 由于邨管会大部分成员均由互委会的代表出任，因此，邨管会亦会与民政事务局终止互委会计划同步，继续运作至 2022 年 12 月 31 日。
- (ii) 房委会计划推出一系列措施，以维持及改善邨管会原有功能，当中包括：
 - (a) 屋邨拨款：各屋邨每年的拨款维持不变，以继续举办屋邨及小区建设活动、进行小型维修保养工程、改善邨内环境及印制屋邨通讯等；
 - (b) 推广小区建设及参与：为促进睦邻精神及加强租户的归属感，房委会会继续举办屋邨小区建设活动，包括清洗太平地、屋邨清洁活动、火警演习、绿化活动、节日庆祝活动及嘉年华等活动，并计划邀请有兴趣参与屋邨管理事务的租户担任活动大使。屋邨职员亦会继续与地区持份者保持紧密联系，并定期出席区议会或分区委员会会议，讨论及收集他们对屋邨地区事务及房委会政策的意见；以及

- (c) 扩阔沟通渠道：屋邨办事处职员会继续与居民和地区持份者保持紧密联系，并进一步扩展传统及电子方式沟通途径，例如在住宅大堂张贴的通告及设置的意见箱上印上二维码和超链接等，以收集公屋租户的意见。房署亦会扩大“房署信息通”流动应用程序的使用范围。此外，租户也可亲身前往屋邨办事处、经电话热线和电邮等通讯方式与房署职员交流屋邨管理事务方面的意见。

75. 何伟霖议员向房署查询有关租者置其屋计划屋邨(“租置屋邨”)的空置互委会办事处的安排。

76. 姚钧豪议员表示曾致函房署，署方回复指，他们会邀请有兴趣参与屋邨管理事务的租户担任项目活动大使。就此，他询问上述活动计划的进度、邀请方式及对象。此外，有关空置的广福邨互委会办事处，房署回复指会研究改作住宅用途或作处理可回收物料的空间。就此，他曾与何伟霖议员建议在屋邨范围内增设处理回收物品的位置，故希望房署在决定大埔各个空置互委会办事处的用途后，在规房会会议上报告。

77. 主席表示，邨管会将在 2023 年 1 月 1 日前解散。互委会主席、当区区议员及相关持份者原订每月会就管理公司的表现评分，供房署作续约的参考指标。就此，他询问邨管会解散后，如没有相关评分安排，房署日后将参考哪种指标决定是否与相关管理公司续约。

78. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 租置屋邨的互委会不属房署的管辖范围，故署方未能回复上文第 75 段的查询。
- (ii) 由于相关政策尚未落实，故署方未有数据回复招募活动大使方式及以管理公司每月表现评分作日后续约参考指标的查询。
- (iii) 房委会会就空置互委会办事处的用途进行可行性研究，如技术可行，会改建为住宅用途。由于预计各屋邨将需要额外空间处理可回收的物料，以支持落实都市固体废物收费计划，故房委会亦会考虑把上述空置互委会办事处改作设施房。

79. 主席表示，由于现阶段仍有很多查询尚待处理，故建议续议题述事项。

VII. 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 16/2022 号)

80. 徐振成先生介绍大埔区议会文件 PHW 16/2022 号。

81. 委员备悉题述报告。

VIII. 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 17/2022 号)

82. 徐振成先生介绍大埔区议会文件 PHW 17/2022 号。

83. 林奕权议员认为现正处理的小型屋宇申请有大量个案积压，但完成签契的申请个案却寥寥可数，以现时大埔地政处的处理速度，可能需要数十年才可完成处理所有个案。作为大埔乡事委员会主席，他面对村民亦深受压力，故希望处方积极处理申请，并考虑在题述报告包括个案申请多年(例如已达五年或 10 年以上)却仍未获批的原因。此外，他希望大埔地政处加快处理旧屋重建申请。如有需要，处方可与他和李耀斌议员联络，以期加快处理积压个案。

84. 毛家俊议员表示，本土研究社曾向立法会秘书处提交研究报告，建议提高处理小型屋宇申请的透明度，让申请人了解其申请进度。他亦希望大埔地政处反映委员的意见并落实上述建议。

85. 徐振成先生响应如下：

- (i) 备悉上文第 83 段的意见，并表示由于近月疫情严峻，大埔地政处因实施特别上班安排及参与抗疫工作，故处理申请的进度受到影响。现时处方人员虽然仍有参与抗疫工作，但处理申请个案的人手已恢复正常。
- (ii) 备悉上文第 84 段的意见，并表示处方一直就申请个案与申请人保持联络。

86. 主席建议，如大埔地政处处理与乡村事宜有关的事务遇上困难，可联络两位乡事委员会主席(即林奕权议员及李耀斌议员)，以期加快处理进度。

IX. 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 18/2022 号)

87. 刘家荣先生介绍大埔区议会文件 PHW 18/2022 号。

88. 毛家俊议员查询有关申请编号 Y/TP/35 及 A/TP/681 的申请进度。

89. 林奕权议员表示，从题述文件可见，有三宗拟议用途为停车场的申请均被拒绝。就此，如有需要，规划署可与乡事委员会联络，让他们协助申请人处理有关申请，以期通过拟议用途为短期租约停车场的申请，从而纾缓乡郊地区泊车位严重不足的问题。

90. 谭尔培副主席表示，有关申请编号 A/NE-SSH/139，现时西径村只有一条大斜路连接西沙路前往沙田，故有村民希望上述申请的拟议行车通道亦能连接西径村，以增加出行选择。此外，他得悉有市民因关注相关发展对植被的影响而反对上述申请。

91. 刘家荣先生响应如下：

- (i) 城规会正处理编号 Y/TP/35 的申请，并正咨询相关部门。相关会议暂订在 2022 年 6 月 24 日举行。
- (ii) 更新申请编号 A/TP/681 的处理进度，申请人较早前要求延期审议，乡郊及新市镇规划小组委员会在 2022 年 5 月 6 日同意该要求，让申请人有两个月时间跟进相关部门的意见。
- (iii) 备悉上文第 89 段的意见。

X. 房屋署一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 19/2022 号)

92. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 19/2022 号。

93. 姚钧豪议员的意见如下：

- (i) 建议考虑把互委会空置办事处改作贮物室。
- (ii) 建议在住宅范围外提供暂放回收家俬的空间，并加强住户对回收家俬的认识，以纾缓垃圾站不敷应用的情况。

94. 毛家俊议员指出，根据题述报告，大埔区的屋邨中只有广福邨有租户被扣分，故询问原因为何。

95. 何伟霖议员指出，由于在处理租置屋邨的投诉个案时，房署的管理公司及私人屋苑的管理公司常因沟通不足而导致个案不了了之，故希望两者改善沟通，加强协调，以期有效处理投诉个案。此外，房署人员曾就他在上次规房会会议提出的事宜与他联络，事情已得以解决，在最近数月并没有再接获相同投诉，故他感谢该位人员的协助。

96. 主席的意见如下：

- (i) 据他了解，太和邨、富亨邨及富善邨回收而来的单位将全作出售用途，不会再供出租，故询问此事是否属实。
- (ii) 他并非要求管理处职员胡乱向大元邨租户执行扣分制，但指出大元邨和广福邨同样有租户吸烟和乱抛垃圾，故不解为何没有大元邨租户因上述不当行为而被扣分。
- (iii) 大元邨的鱼类贩卖活动仍然存在。虽然保安员或难以处理上述问题，但他认为不能纵容相关人士。他得悉相关人士在大元邨居住，故管理处职员不难获取他的数据执行扣分制，但至今未见有何跟进，因此，他请房署向管理处职员反映上述情况。

97. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 会向房署相关人员反映上文第 93(i)段的建议。
- (ii) 有关上文第 94 段的意见，房署会敦促屋邨办事处加强执行扣分制，但他补充说，鉴于若干不当行为不适用于租置屋邨的扣分制，故租置屋邨的扣分总数会偏低。
- (iii) 有关上文第 96(i)段提及的租置屋邨，除少数不受欢迎单位可供出租外，其他单位的出租已被冻结。

XI. 其他事项

(一) 「强制验楼计划」及「强制验窗计划」提名选取目标楼宇咨询委员会成员
(大埔区议会文件 PHW 20/2022 号)

98. 秘书介绍大埔区议会文件 PHW 20/2022 号。

99. 主席请委员提名一位议员担任选取目标楼宇咨询委员会成员。

100. 刘勇威议员提名主席担任选取目标楼宇咨询委员会成员，并获何伟霖议员和议。

101. 主席接受有关提名。

102. 由于只有一名议员获提名，主席宣布通过提名他本人加入选取目标楼宇咨询委员会。

(二) 有关要求收回大埔广进街车用石油气加气站用地

103. 主席表示，申诉专员公署早前回复他，指署方已立案调查相关事宜。由于署方与他联络，故他会担任投诉人。如日后有最新信息，他会在规房会会议上通知委员。

104. 姚钧豪议员建议，请主席留意相关信息能否在会议上公开，如可公开，他欢迎主席在会议上报告。

105. 主席表示，感谢姚钧豪议员提醒，并会在报告相关信息前先询问申诉专员公署。

(三) 跟进贮水缸排出污泥水事宜

106. 主席表示，最近接获很多居民投诉，指大雨尚未来临，咸水已呈泥黄色，故询问水务署相关跟进情况。

107. 李梓莹女士表示，屋苑内的冲厕水供应系统通常包括地下水箱及天台水箱各一。冲厕水水箱具有沉淀冲厕水中的沉积物功能，注册代理人须根据建议的正确步骤及次数定期清洗所有冲厕水水箱，以防水箱内积聚污垢及铁锈等杂质。水务署建议，冲厕水水箱应每六个月清洗一次，如有需要，则可增加清洗次数。冲厕用的海水是由海中较浅层位置抽取，故天气变化有机会把海中较低层的海水翻起，影响供水水质。此外，署方会持续监测大埔海水抽水站的咸水水质状况，并于必要时作出适当的措施，以减低因天气变化对咸水水质的影响。

108. 主席表示，有很多居民反映在大雨来临前一段时间已出现上述情况，故请水务署提醒屋苑定期清洗贮水缸。

XII. 下次会议日期

109. 下次会议订在 2022 年 7 月 19 日(星期二)上午 9 时 30 分举行。

110. 议事完毕，会议在下午 12 时 26 分结束。

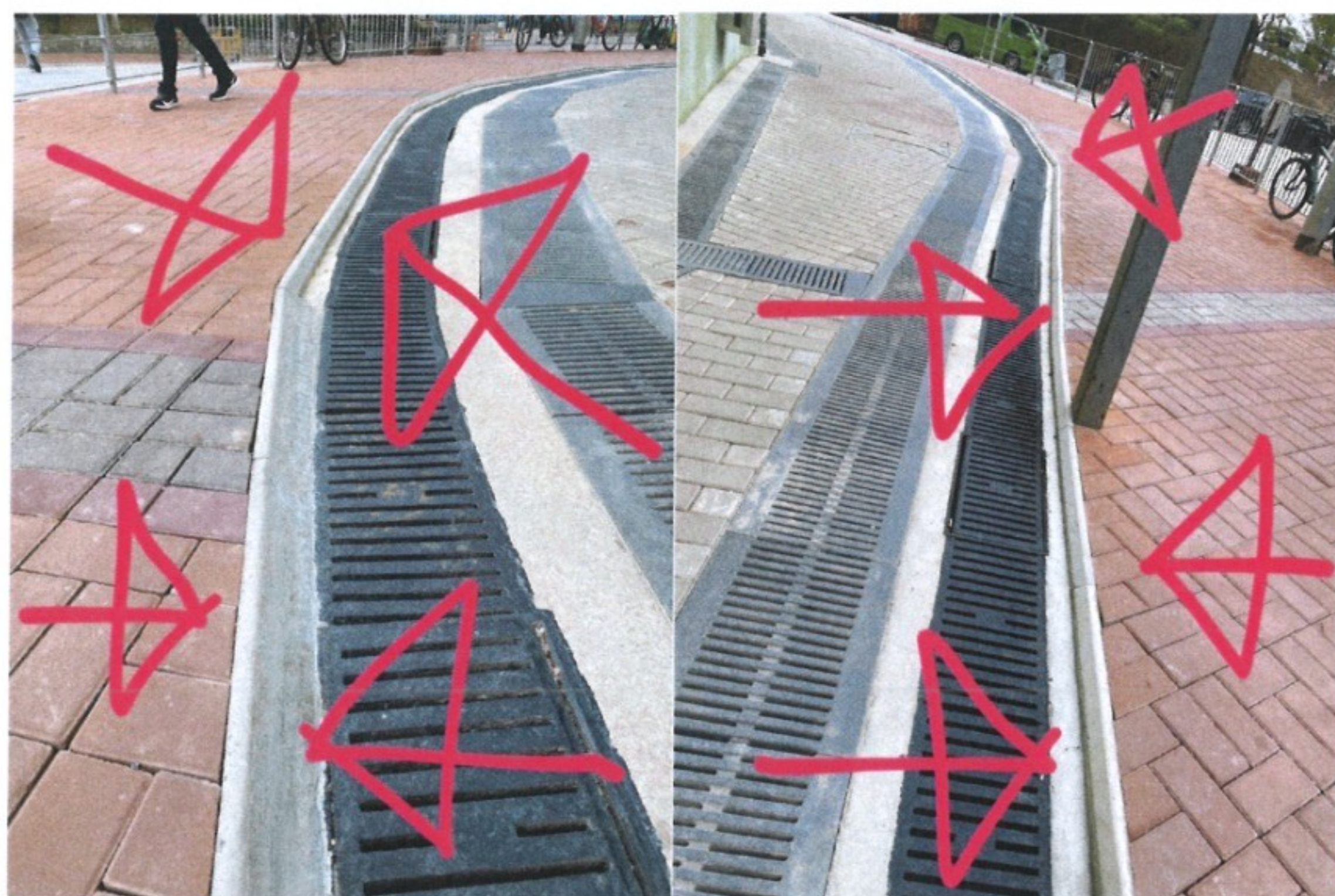
大埔区议会秘书处

2022 年 6 月

富蝶邨行人路路面凸起情況



樓梯底下凸起之路面



行人路中央連接處樓梯底下凸起之路面 1



行人路中央連接處樓梯底下凸起之路面 2



水泵房外凸起之平台