

大埔区议会
规划、房屋及工程委员会
2022年第四次会议记录

日期：2022年7月19日(星期二)

时间：上午9时33分至下午1时18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39分	会议完毕
林奕权议员, MH	上午9时37分	上午11时30分
刘勇威议员	会议开始	会议完毕
李耀斌议员, BBS, MH, JP	会议开始	下午1时02分
毛家俊议员	会议开始	会议完毕

<u>秘书</u>		
卢天慧女士	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
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
陈富山先生	分区指挥官(九龙中) / 九龙总区 / 消防处

巫珊凯先生	西贡消防局局长 / 九龙总区 / 消防处
何冠辉先生	大埔消防局局长 / 新界北总区 / 消防处
袁佩珊女士	高级工程师 / 排水工程 1 / 渠务署
叶翠英女士	工程师 / 排水工程 9 / 渠务署
黄永雄先生	项目总监(二) / 过渡性房屋专责小组 / 房屋局
司徒巧茵女士	高级项目经理(二)A / 过渡性房屋专责小组 / 房屋局
李淑慧女士	总干事 / 香港善导会
张锡涛先生	督导主任 / 香港善导会
陈启豪先生	高级合伙人—建筑与设计 / 城市设计顾问有限公司
郭俊熙先生	副项目董事 / 奥雅纳工程顾问
王凯珊女士	项目统筹员 / 奥雅纳工程顾问
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,并感谢已离任的区议员姚钧豪先生在过去两年半对规房会的贡献。他宣布大埔民政事务处行政主任(区议会)1 卢天慧女士接替已调职的施玲玲女士出任规房会秘书。

I. 通过规划、房屋及工程委员会 2022 年 5 月 17 日第三次会议记录 **(大埔区议会文件 PHW 22/2022 号)**

2. 秘书处在会议前并无收到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. 渠务署—大埔雨水排放系统改善工程 **(大埔区议会文件 PHW 23/2022 号)**

4. 主席欢迎渠务署高级工程师 / 排水工程 1 袁佩珊女士、工程师 / 排水工程 9 叶翠英女士,以及奥雅纳工程顾问副项目董事郭俊熙先生和项目统筹员王凯珊女士就是项议程出席会议。

5. 袁佩珊女士汇报大埔雨水排放系统改善工程的最新进展。她表示，渠务署曾就大埔雨水排放整体计划检讨进行可行性研究，并建议在林村谷、大埔旧墟、大埔墟、汀角及近西沙路一带进行雨水排放系统工程，现向委员介绍初步设计，并请奥雅纳工程顾问王凯珊女士讲解工程详情。

6. 王凯珊女士介绍文件 PHW 23/2022 号及简报(见附件一)。

7. 林奕权议员指出，扩建大埔墟雨水泵房牵涉六乡新村公立学校一带，或会影响大埔六乡学习园地运作。

8. 谭尔培副主席的意见及问题如下：

- (i) 支持加建排洪管道，并询问在鞏下加建排洪管道会否影响附近河流的生态系统。
- (ii) 每逢下雨，官坑附近均有大量山水从马鞍山滤水厂出入口路段涌出西沙路，导致路面长期水浸。虽然承办商将在西沙路扩阔工程中兴建排水渠，但并未能处理相关问题，故他希望署方在下一期计划制订解决方案。
- (iii) 询问各项工程的具体指针，例如平均排水量增幅，供市民参考并评估工程成效。

9. 毛家俊议员表示，碗窑沙埔仔曾进行河道改善工程，工程所产生的震动令民居出现裂缝，故询问署方有否采取特别措施保障林村河工程附近的寮屋居民。

10. 刘勇威议员的意见及问题如下：

- (i) 原则上支持题述工程。大埔区的暴雨情况较香港广泛地区(例如港岛区)严重，汀角、林村、大埔旧墟等地点经常出现严重水浸，因此尤需改善雨水排放系统。
- (ii) 查询题述工程的时间表。据他了解，除林村谷外，汀角路也是本港水浸黑点之一，故欲了解该处的改善工程将在何时进行。
- (iii) 查询大埔市内工程的具体情况、所需时间及对区内设施的影响。他指出，工程计划挪用大埔旧墟游乐场内的篮球场，加上区内篮球场不足，故询问署方何时重开篮球场，以及会否与康乐及文化事务署商讨重置篮球场的安排。
- (iv) 署方计划扩建大埔墟雨水泵房，该处为低洼地区，他担心提升排水量后仍未能解决水浸问题，加上水浸问题日趋严重，即使在大埔旧墟游乐场加建地下蓄洪池及雨水泵房，仍不足以应付长远需要。他

建议署方考虑水流方向后，在区内其他位置进行雨水排放系统改善工程，例如于大埔体育馆和快将落成的大埔东昌街康体大楼兴建地下蓄洪池及雨水泵房。

11. 李耀斌议员的意见及问题如下：

- (i) 西沙路本为农地，农田可吸纳雨水，因此以往暴雨时排出大海的雨量不多；但现时水文因失耕而改变，农田荒废后，其蓄水功能亦已受破坏，暴雨时雨水直接从山上流向下游至西沙路路面，加上现时没有渠道将雨水排出大海，故十多年来水浸问题一直加剧，对附近居民造成困扰。另一方面，輦下的天然河道源于大洞村，流经马牯纜，河道弯曲，河堤亦经常被水冲毁造成淤塞，故同样导致排洪问题。
- (ii) 欢迎署方在西径加建排洪管道。他指出西沙路的道路扩阔工程正在进行，而排洪工程施工位置是从西沙路(山边一带)连接大海以排出雨水，他相信署方已妥善规划，并询问署方如何从西沙路收集雨水并输送到大海。他认为目前西沙路一带有大型工地，附近亦将兴建楼宇，因此署方须检视排洪设施能否应付大量雨水排出大海。他表示，由于该处沿岸为吐露港西岸，下雨时一旦遇上东风和天文大潮等现象，会导致海面水位上升，造成海水倒灌并引致水浸，故提醒署方须检视如何在潮涨时利用水压协助雨水排出大海。
- (iii) 据他观察，新界区整体排水系统已有改善，希望署方继续检视相关问题。

12. 袁佩珊女士回应如下：

- (i) 备悉委员对大埔六乡学习园地一带工程的意见，渠务署早前曾就工程事宜与大埔六乡村公所代表会谈。她明白是次工程牵涉范围较广，会影响附近居民，因此署方会详细审视设计及用地等事宜，再作考虑。
- (ii) 署方将采用不同措施保障林村河一带寮屋居民，并会在承建商施工前审视施工方法和小心批核所用的建筑物料，以期减低工程对附近屋宇造成的影响。
- (iii) 署方希望尽快处理林村谷和大埔旧墟的水浸情况，并将拟订工程详细设计及申请拨款，预计工程最快于 2024 年展开。
- (iv) 过往汀角路为水浸黑点，随着不同改善工程完成后，水浸情况已有改善，目前该处为“暴雨关注点”。署方会长期监察有关情况，并会加快处理汀角路雨水排放系统改善工程的技术问题。

- (v) 由于拟在大埔旧墟兴建的雨水泵房及地下蓄洪池工程位置较狭窄，蓄洪池亦相当深，因此需时挖掘，估计篮球场须关闭约五年。
- (vi) 气候变化问题日趋严重，署方不排除将来会在区内其他地点进行雨水排放系统改善工程。署方在拟定工程计划时曾考虑不同方案，例如在区内不同位置兴建小型蓄洪池或集中在数个位置兴建泵房，最后衡量成本效益后拟定题述工程。

13. 郭俊熙先生 响应如下：

- (i) 顾问公司明白輦下一带有高生态价值物种，故在研究项目期间已进行一系列环境生态调查，包括记录现有物种等，并已向环境保护署(“环保署”)递交调查报告和施工期间的拟议缓解措施，以供参考和批核。
- (ii) 顾问公司有就官坑一带的工程与西沙路扩阔工程协调。西沙路扩阔工程将加建雨水渠，以期增加地下雨水渠的容量，协助排水，相信可以改善该处水浸问题。
- (iii) 渠务署在设计防洪工程时有相关设计标准，即市区的防洪工程需达至“50年一遇”的防洪标准，乡郊地区的防洪工程则需达至“十年一遇”的防洪标准。他补充说，工程除考虑提升渠道雨水排放能力外，亦已考虑到气候变化导致水位上升和降雨增加，并有相应设计防止海水在大潮时倒灌。
- (iv) 輦下一带现有的天然河道流量不足，因此顾问公司考虑使用排洪管道提升排洪能力。至于西径一带方面，西沙路路底的雨水排洪系统不足，故未能承受山洪暴发时从山上流下的水量；题述计划正针对此问题，于西径兴建较大的雨水渠，以收集从山上流下来的水在西沙路排出。

14. 何伟霖议员 的意见及问题如下：

- (i) 询问署方林村河部分位置防洪墙的加建高度。
- (ii) 询问署方在简报的地图上虚线的意思。
- (iii) 王肇枝中学对出的行人隧道长年受水浸问题困扰，他认为题述工程可以处理上述问题，因此支持有关工程。

15. 刘勇威议员 的意见及问题如下：

- (i) 请署方提供防洪墙现时高度及防洪墙加建后的高度，以供参考。

(ii) 据他理解，六乡学习园地现时以短期租用形式运作，他认为署方应与租用团体(即基督教香港信义会)商讨安排。他不建议更改图则，认为删减工程范围会影响成效，并建议署方待六乡学习园地租约期满后收地进行工程，或考虑征用其他土地，例如北面机电房一带，制订双赢措施。

(iii) 询问汀角工程的时间表(例如工程开展年份)，以便了解工程进度。

16. 毛家俊议员指，题述工程除大美督一段外，大多不涉及汀角路路面，故询问署方将采用明挖回填还是无坑挖掘，并希望署方提供工程的初步方向。鉴于汀角路交通繁忙，他询问署方制定工程时有否留意交通流量。

17. 袁佩珊女士回应如下：

(i) 就林村河一带防洪墙的图则而言，虚线表示现时该处已有混凝土防洪墙，工程将提升现有防洪墙的高度；实线则表示该处现时没有混凝土防洪墙，将安排加建工程。考虑到过高的防洪墙会阻碍景观，防洪墙一般约一米多高，部份亦建于离河岸较后、地势较高的地方，以平衡防洪需要及对景观的影响。

(ii) 有关六乡一带的工程，署方将与相关代表持续磋商，检视用地上是否有改良空间。署方会参考委员意见，考虑其他用地的可行性。署方备悉大埔市中心一带用地珍贵，希望尽量满足市民，因此会作详细考虑。

(iii) 由于汀角路一带工程牵涉私人土地，署方在规划方案时不断尝试减低对有关土地的影响，以期尽快开展工程。基于种种原因，署方暂时未能提供工程开展日期。署方备悉汀角路受水浸影响多时，会尽快处理。

18. 王凯珊女士补充指，有关拟兴建或提升的林村河防洪墙，近下游一带约 0.2 米高，上游一带则约 0.2 至 0.8 米高，设计将会因应现有河堤高度及现有防洪墙高度再作调整。另外，图则上显示的折线指将会保留的河畔行人路。

19. 郭俊熙先生补充指，汀角路西径一带工程主要是在马路上铺设雨水渠。顾问公司在计划项目时曾在该处进行交通评估，初步建议使用无坑挖掘方式兴建雨水渠，尽量减低对交通的影响。

20. 刘勇威议员的意见及问题如下：

(i) 由于林锦公路一带的路段较狭窄及繁忙，故提醒署方于坪朗在进行工程时必须注意交通流量和工程对该处交通的影响。

- (ii) 询问林村河防洪墙工程属第一期(即与大埔旧墟工程同期进行)还是第二期。

21. 袁佩珊女士回应如下：

- (i) 署方了解林锦公路一带的交通情况，横跨林锦公路行车路一段会采用无坑挖掘，以期减低对交通的影响。
- (ii) 林村河防洪墙工程为第一期工程，与大埔旧墟兴建蓄洪池及林村谷的工程一并进行。

III. 房屋局及香港善导会一简介大埔汀角路(前船湾余东旋学校)过渡性房屋项目 (大埔区议会文件 PHW 24/2022 号)

22. 主席欢迎以下人士就是项议程出席会议：

房屋局

项目总监(二) / 过渡性房屋专责小组黄永雄先生

高级项目经理(二)A / 过渡性房屋专责小组司徒巧茵女士

香港善导会

总干事李淑慧女士

督导主任张锡涛先生

城市设计顾问有限公司

高级合伙人—建筑与设计陈启豪先生

23. 黄永雄先生简介大埔汀角路(前船湾余东旋学校)过渡性房屋项目(“前船湾余东旋学校过渡性房屋项目”)的背景，并表示政府推出资助计划，支持非政府机构推行过渡性房屋项目，旨在舒缓长期轮候公共租住房屋(“公屋”)及居于不切合住房的人士面对的住屋困难。有关项目占地约 4 300 平方米，预算提供 276 个单位，由香港善导会(“善导会”)营运。该项目可与大埔船湾黄鱼滩过渡性房屋项目(“黄鱼滩过渡性房屋项目”)在地区上的社会服务发挥协调效应。若有地区上的实质需要，项目亦会优先考虑在大埔区有迫切需要的居民。

24. 李淑慧女士及张锡涛先生简介文件 PHW 24/2022 号及简报(见附件二)。

25. 林奕权议员的意见及问题如下：

- (i) 他早前曾与前船湾余东旋学校过渡性房屋项目代表多次会面，认为

交通安排为目前的主要考虑，但报告没有提及有关项目对交通的影响，故询问善导会日后会否作特别交通安排(例如为居民提供接驳巴士)。

- (ii) 根据“善楼”的初步概念图，机电房较贴近比华利山别墅6至9号洋房，或会造成噪音及辐射等影响，故提醒局方与或受影响的居民沟通。
- (iii) 他得悉西班牙小学已申请迁移校舍，希望校方申请成功。

26. 谭尔培副主席的意见及问题如下：

- (i) 查询有关项目会否提供单车泊车位及相应管理配套。他认为有关项目邻近单车径，而且项目服务对象大多没有驾驶习惯，因此鼓励居民以单车代步可以减低对船湾交通的影响。
- (ii) 询问接驳巴士(如有的话)将途经大埔市中心何处。
- (iii) 询问善导会预计施工会对附近居民造成甚么影响(例如尘埃及噪音滋扰等)。
- (iv) 他留意到船湾有处理大件垃圾问题，故希望了解大型垃圾处理的安排。另外，由于有关项目为过渡性房屋，故他询问善导会会否提供基本家具供入伙住客使用，还是住客须自购家具。
- (v) 询问有关项目为期多久，以及局方有否计划腾空土地作其他用途。
- (vi) 每年年底爆窃案频繁，故询问善导会有否考虑到住户及附近屋苑(例如陈屋村和比华利山别墅)居民的治安安排。
- (vii) 简报上的图则未见污水泵房，故欲了解污水处理规划。

27. 何伟霖议员的意见及问题如下：

- (i) 查询前船湾余东旋学校过渡性房屋项目为期多久。
- (ii) 上述项目和黄鱼滩过渡性房屋项目会为船湾增加超过600户居民，两个项目均未有咨询区议会。据他了解，汀角路交通一向繁忙，道路不足以应付新增需求，因此汀角路一带居民均强烈反对前船湾余东旋学校过渡性房屋项目。

28. 毛家俊议员的意见及问题如下：

- (i) 房屋局的咨询程序有待改善。由于前船湾余东旋学校过渡性房屋项目牵涉更改土地用途，因此须向城市规划委员会(“城规会”)申请，委员早前也得悉城规会曾征询公众意见，但局方至今才在规房会交

代项目的整体设计，他希望局方多加留意相关咨询程序。

- (ii) 据他了解，一般过渡性房屋计划为期五年，他询问有关代表五年限期是从项目落成起计，还是从城规会批出许可起计。根据过往经验，过渡性房屋计划在五年限期结束后均获准续期。他举例指，局方未有明确表示五年后将如何处置大埔滘过渡性房屋项目策诚轩，故他认为前船湾余东旋学校过渡性房屋项目很有机会获准续期营运，并询问局方可否承诺是次项目的期限为五年，不再续期。
- (iii) 项目位于船湾的小山岗，旁边只有一条狭窄的单程行车路，黄鱼滩过渡性房屋项目则只是一街之隔。他认为即使运输署会安排小巴服务，上述行车路或会过于狭窄，令车辆无法掉头，对有关项目的居民出入构成困难。
- (iv) 从汀角路(八仙岭山脚)步行至有关项目需时最少 15 分钟，居民在天气酷热或暴雨时外出相当不便，故询问局方有否考虑其他措施便利居民。
- (v) 根据过往运输署呈交的报告，区内私家车车流每年增长百分之五，加上区内不同房屋项目相继落成，故多名委员均认为局方在落实计划前应进行交通研究，估算项目落成后的车流增长。他举例指，汀角路一带路段每天早上 8 时起已十分挤塞，车龙经常延伸至大埔工业邨一带。委员担心区内交通配套未能应付新增的 600 多名居民，以及两项过渡性房屋项目所带来的交通压力。
- (vi) 项目位于前船湾余东旋学校旧址，概念图没有显示校舍往后的安排，故询问善导会会安排将其清拆还是改建作其他用途(例如提供小区服务)。
- (vii) 与项目距离最近的垃圾站为黄鱼滩村垃圾收集站，该垃圾站面积较小，故询问当局有否考虑该项目的垃圾收集及大型废物的处理安排。由于该项目为密集式住宅发展，加上道路狭窄，局方需要考虑垃圾车能否进出。

29. 刘勇威议员的意见及问题如下：

- (i) 他对咨询程序出现原则性问题表示不满。局方在呈交的文件中以“请委员备悉及支持本过渡性房屋项目”作结，他询问局方出席会议的目的，是否纯粹告知委员有关计划的安排。
- (ii) 2021 年 7 月大埔区议会曾对前运输及房屋局(“运房局”)未有就黄鱼滩过渡性房屋项目咨询区议会表达不满。另一方面，局方早于 2021 年 8 月咨询大埔分区委员会，距今已约一年，却未曾咨询区议会，他认为做法十分离谱和过份。他强调，民选区议会不是“橡皮图章”，认为局方应在觅地或项目规划初期咨询区议会，而不是到

了准备施工才进行咨询，要求局方必须响应。

- (iii) 委员从不反对兴建过渡性房屋，他认为善导会的计划不俗，最大问题在于周边配套的规划。委员在过去的会议上曾经提及，尽管是过渡性房屋，政府仍需提供相应配套，便利市民生活。他询问局方有否留意汀角路路段交通配套问题和交通挤塞等情况。由于项目位于船湾中间，倘没有相应交通配套，居民便难以出入。
- (iv) 过渡性房屋计划的服务对象为低收入家庭，但善导会初步建议的租金水平并不便宜，二人家庭的建议租金为 4,440 元，较三至四人家庭的一般公屋租金 2,000 元昂贵。他理解善导会有营运经费的考虑，因此询问政府会否考虑提供补贴及下调租金。

30. 主席表示，前运房局局长不但没有理会委员意见，局方代表更未曾应邀出席会议。简报提及，运房局(现房屋局)和善导会自 2021 年 8 月起持续听取地区意见。他对局方曾咨询大埔乡事委员会(“大埔乡委会”)、西班牙小学、邻近住宅代表、分区委员会等区内持份者表示理解，但质疑局方为何未曾咨询区议会或通知时任当区区议员。

31. 黄永雄先生响应如下：

- (i) 局方备悉委员对咨询程序的意见，并解释局方在过去一年间持续听取持份者的意见，希望将有关意见适当地融入项目的布局及设计，故待有较详细和较实质的设计后才提交到区议会讨论，成效更佳。局方循不同途径进行咨询，先咨询居于项目附近可能受影响的居民，继而与相关的立法会议员、当区区议员代表及区议会详细商讨。他表示局方十分重视区议会，并就进行咨询的先后次序未能符合部份区议会议员的意愿表示抱歉。局方乐意聆听委员意见，期望将来的咨询工作更臻完善。
- (ii) 局方接获地区意见后，经详细考虑才落实机电房的位置。虽然机电房较接近比华利山别墅 6、7 及 9 号洋房，但该等设施并无辐射的威胁，相信不会对邻近居民造成影响。
- (iii) 过渡性房屋旨在帮助有住屋困难的人士。在推展项目的过程中，局方在尽量平衡社会上不同的意见。现时分间楼宇单位(俗称“劏房”)住户众多，因此局方一直致力在合适的短期闲置土地上推展过渡性房屋项目。
- (iv) 局方同样关注交通配套的问题，并已就此项目进行交通评估(详情载列于向城规会呈交的申请文件内)，相信运输署会因应地区交通需要，研究增加巴士及小巴等公共运输服务。局方亦会密切留意项目入伙后的交通情况，审视有否需要提供接驳巴士服务。如有的话，

局方会与九龙乐善堂(即黄鱼滩过渡性房屋项目的营运机构)及善导会一同研究, 希望可与黄鱼滩过渡性房屋项目发挥协同效应, 为上述两项过渡性房屋项目的居民提供适切的服务。

- (v) 是次会议报告为项目的基本设计图则, 相信仍有改善空间, 因此局方会在深化设计及规划详细配套时与区议会紧密合作, 并考虑委员的建议(例如增设单车泊车位), 审视增设不同设施的需要。
- (vi) 是项项目楼高四层, 采用“组装合成”建筑法, 简单的地基工程便足以承载整栋楼宇, 无须进行打桩工程, 因此不会对周遭环境构成噪音影响。
- (vii) 一般而言, 过渡性房屋均不会附设家具, 但善导会会考虑情况, 在单位内安装冷气机及电热水炉等设备。根据过往经验, 过渡性房屋住户迁离时, 通常会留下家具供下一住户使用, 甚少弃置大量家具, 局方亦鼓励上述循环再用的安排, 希望藉此提倡减少家居废物。此外, 善导会会与相关政府部门协调, 适时安排清理垃圾, 并会处理大型废物。
- (viii) 是项项目将设有闭路电视及保安服务, 相信不会构成治安问题。
- (ix) 前船湾余东旋学校过渡性房屋项目可接驳政府的污水井, 只需接驳外围一段渠管便可妥善处理污水排放。
- (x) 过渡性房屋计划主要利用闲置的政府或私人土地和处所作短期房屋用途, 一般由签订土地短期租约起计算, 为期不多于五年。在租约生效期间, 如政府或私人土地业权人落实相关土地的长远发展计划, 局方会适当协调, 避免影响土地的长远发展。如土地没有长远发展计划或有关计划不会于短期内启动, 局方会考虑当时情况和地区人士的意见, 研究是否延续过渡性房屋计划。
- (xi) 相比劏房, 过渡性房屋是较适切的居所。营运机构除提供短期租住房屋外, 也会提供社会服务(例如暂托服务、个人能力增长计划、储蓄计划、住户便利店等), 以期全面协助服务对象。过渡性房屋计划是短暂的纾缓措施, 虽然配套未必如公屋般齐全, 但相信仍然足够支持住户的日常需要。
- (xii) 善导会目前建议的租金水平参考了综合社会保障援助计划(“综援”)的租金津贴上限。根据局方指引, 非政府机构厘定的租金必须是住户可负担的水平及低于同区住屋的市值租金, 其上限亦不可超过现行公屋相应家庭类别入息限额的百分之三十。目前各非政府机构厘定的租金一般为申请人家庭收入的百分之二十五至二十九, 相信善导会会为个别有困难的申请者提供协助, 适当考虑下调租金。

32. 主席表示，咨询的先后次序并非重点，问题是局方不曾提及需要咨询区议会。如局方尊重区议会，应早于去年 8 月到规房会简介项目。他认为局方做法十分离谱。

33. 谭尔培副主席希望局方可以与规房会就项目的技术问题保持沟通。他表示，委员不是反对帮助有需要人士，但作为乡郊区议员，他认为项目配套及咨询方式均有很大改善空间。他补充指，前运房局计划在马鞍山落禾沙里兴建过渡性房屋时，沙田区议会亦曾反映类似问题。该项目坐落于沙田区及大埔区(西贡北)交界，沙田区议员曾就上述项目联络前运房局及营运机构(即东华三院)，要求派代表到区议会简介项目，但未获答复，而此前沙田区议会也没有收到任何相关的通知。后来，他成功联络该项目负责人，安排双方会面，把业主立案法团收到的投诉及资料提交相关机构。他得悉上述项目刚完成初步设计，估计两个月后将会有较成熟的设计图。由于该项目邻近大埔区，房屋局应考虑在下次规房会会议解释，以免委员再次质疑局方的处事手法。

34. 毛家俊议员的意见及问题如下：

- (i) 局方表示居民入伙后，会因应情况审视增设相关配套的需要。他认为局方应先排解潜在问题，才安排居民入住。
- (ii) 前船湾余东旋学校及黄鱼滩两项过渡性房屋项目合共为船湾一带增加约 2 000 名居民，局方应预先考虑居民的交通需要，而非待他们入伙后才逐步改善。项目位置偏僻，区内外人士均未必认识该地点，因此局方须提供清晰的方案(例如开办小巴或巴士路线，或提供村巴服务)，以便居民预先了解相应的交通安排。船湾一带居民(例如陈屋村和比华利山别墅住户)或许能够自驾出入，但低收入人士必须依赖公共运输服务，因此他希望局方多加考虑交通配套。
- (iii) 认同谭尔培副主席的意见，认为局方不应留待最后一刻才到区议会讨论过渡性房屋项目，而是应在项目规划早期尽快展开有关讨论。落禾沙里过渡性房屋项目位于峻源旁，峻源属大埔区议会的行政范围内，而一街之隔的落禾沙里过渡性房屋项目则位于沙田区行政范围。该项目的土地规划为体育馆，但 2020 年前运房局向城规会递交申请，临时改划用地作兴建过渡性房屋，因而衍生大量问题。他举例说，峻源住户原以为屋苑邻近用地会兴建体育馆，而最后兴建过渡性房屋的决定为意料之外，令住户极度不满。因此，他认为局方应尽早到区议会讨论过渡性房屋规划，好让区议员及其他政府部门知悉。峻源的例子显示，即使原本已有兴建体育馆的计划，当局仍能更改土地用途及推展为期五年的过渡性房屋项目，最终受影响的便是西贡北居民。
- (iv) 城规会刚刚(会议当天)发布公告，就前船湾余东旋学校过渡性房屋

项目咨询居民，认为局方必定有充足时间通知区议会有关计划。他曾在 6 月 11 日发电邮予善导会，邀请机构到规房会介绍有关项目，促成是次简介，但他认为过渡性房屋的咨询工作应由局方负责，不应交由营运机构或部门处理。

- (v) 他建议房屋局往后在推出过渡性房屋项目时可以先在区议会讨论。虽然落禾沙里过渡性房屋项目坐落于沙田区与大埔区之间，他亦希望了解有关资料及响应，并邀请营运机构前来会议参与讨论。

35. 主席指出，委员早于 6 月 11 日已致函邀请善导会出席会议。他亦得悉，秘书处于 6 月 23 日去信通知前运房局代表有关上次会议中谴责运房局的临时动议，局方随后才答应出席是次会议解说过渡性房屋项目，故询问局方在接获秘书处邮件前有否打算出席规房会会议，同时希望局方解释整个咨询程序的安排。

36. 何伟霖议员的意见如下：

- (i) 他认为房屋局只是通知而并非咨询规房会。他澄清，委员不但绝对支持基层人士，而且明白他们的苦况，但不能因此便对其他问题视若无睹。他不理解为何局方只咨询分区委员会，但分区委员会及其他组织均没有交代任何讨论内容，相反区议会公开透明，亦有会议记录记述讨论内容，故认为局方咨询区议会的安排欠理想。局方去年咨询分区委员会时，当区仍有区议员，理应可以进行咨询，收集居民意见，故他不能理解为何现在才咨询区议会。
- (ii) 现时附近路段已严重挤塞，局方表示目前交通配套足以应付该区市民需要，但未有提供任何研究数据作参考，欠缺说服力。他认同基层人士需要适切居所，但不能因此罔顾现有居民及即将入住过渡性房屋的居民对小区配套的需要。

37. 刘勇威议员的意见及提问如下：

- (i) 局方表示在物色土地阶段作咨询言之尚早，希望准备充足后才就项目咨询区议会，他对此感到诧异。他认为，如局方没有打算考虑委员的意见，是次会议根本没有任何咨询成分。如局方在觅地阶段咨询区议会，他相信委员可就项目的位置提供意见。
- (ii) 他询问局方有没有进行规划配套以解决汀角路交通负荷过重的问題，以及有否审视小区配套问题。
- (iii) 局方现阶段到区议会咨询及寻求委员支持只是例行公事。如项目未获区议会通过，局方最终可以“委员漠视地区及市民要求”为由解释，美化局方程序出错的缺失，做法荒谬。

- (iv) 过往决策局咨询区议会时，即使议案不获通过也会不断修改和咨询，尝试与委员寻求共识。相反，这次局方事先拟定项目设计及时间表，他不理解为何局方要委员多番谴责后才出席会议响应查询。此外，他对前运房局局长表示强烈不满，规房会过去曾多次邀请局方出席会议不但未获响应，亦未派任何代表讲解有关项目，做法极为傲慢。
- (v) 政府应考虑提供租金支持(例如补贴营运机构或以现金补贴居民)，以减轻居民负担及协助居民储蓄。他认为，前船湾余东旋学校过渡性房屋项目的目标对象为低收入家庭，故政府应投放资源集中服务弱势社群。他理解营运机构固然有营运开支上的负担，但不应转嫁给租户，而是应由政府承担。

38. 黄永雄先生响应如下：

- (i) 局方备悉委员对咨询程序的意见并理解委员的要求，将来会作出适当配合。
- (ii) 咨询过程中，局方特别重视发展过渡性房屋项目附近的持份者，因此先要咨询他们的意见。在技术层面上，善导会会聘用专业人士处理项目设计、交通配套、污水处理、噪音管理等事宜。
- (iii) 就委员对交通及小区配套等忧虑，他表示房屋局向城规会呈交规划申请时已进行相关研究及评估，并将有关报告载于申请文件内。局方将继续监察情况，与其他政府部门协调，例如与运输署商讨在有实质需要时增加公共交通运输服务的班次等，并与黄鱼滩过渡性房屋项目的营运机构协调，研究配套的安排，照顾居民的需要。另外，过渡性房屋不会兴建泊车位，相信不会对该区交通造成更大负荷。
- (iv) 局方在席代表并非落禾沙里过渡性房屋项目的负责人，他会向有关人员转达委员的意见。局方主要希望在项目有实质设计后才开始咨询，而在项目展开前，局方已仔细研究觅地及土地用途的安排。他重申，过渡性房屋计划旨在善用闲置及未有长远发展计划的土地，一旦土地已落实长远发展计划及其发展时间表，相关过渡性房屋项目会迁出，因此每个项目均配备迁出计划书，方便执行迁出安排，相信不会对土地的长远发展构成影响。

39. 刘勇威议员表示局方尚未响应，如规房会不支持是项项目，局方是否不会继续推展项目。

40. 毛家俊议员的意见及问题如下：

- (i) 相信审批申请及管理安排会由营运机构负责，他询问营运机构会

否预设附加条件(例如大埔区居民优先、按年龄或轮候供应房屋时间等)筛选申请人。

(ii) 询问前船湾余东旋学校旧址的用途为何。

41. 黄永雄先生响应如下：

- (i) 前船湾余东旋学校旧址残破，故发展项目时会清拆该校舍，以期善用整幅土地兴建过渡性房屋。
- (ii) 营运机构处理入住申请时所考虑的基本条件为申请人需轮候公屋三年或以上，或目前居于不適切住房。局方预计约八成住户将会是轮候公屋三年或以上人士，余下两成则交由善导会因应个别个案进行评估及提供适当支持。该项目会开放予公众申请，但相信大埔区居民将会是优先服务对象。
- (iii) 局方乐意聆听委员的意见，然而在发展过渡性房屋时，局方希望委员集中在项目设计上。过渡性房屋项目以短期租约形式善用短期闲置或没有长远发展计划的土地，故局方期望可以尽快推出项目，舒缓长期轮候公屋及居于不適切住房的人士面对的住屋困难。就前船湾余东旋学校过渡性房屋项目而言，局方会考虑委员的意见并改善配套和设计。

42. 刘勇威议员认为局方没有正面回答他的提问。他再询问，如规房会反对前船湾余东旋学校过渡性房屋项目，局方会否取消这项项目，并请局方直接回答。他希望藉此确认局方出席是次会议的目的。

43. 黄永雄先生响应指，局方会聆听和逐一研究委员的意见。如局方认为有关项目合理，便会推行。

44. 刘勇威议员认为局方回避问题，局方终究不是咨询区议会，而是通知区议会局方将进行该项目，让委员备悉。他向局方强调区议会并非“橡皮图章”。

45. 黄永雄先生表示，他已经响应委员的提问，局方会研究及跟进委员在会议提出的合理意见，如认为合理，便会推行。

46. 主席补充，局方早前提及已“持续听取地区意见”，但上次会议时，大埔乡委会主席林奕权议员提及，当时局方没有主动联络大埔乡委会，反而是大埔乡委会主动联络局方提供意见。他认为局方咨询做法十分离谱，劝谕局方不应辩驳。委员认为局方的做法对区议会及大埔区市民有欠尊重，区议会是居民授权的代表，是局方获取居民意见的桥梁。他表示对前运房局局长拒绝沟通的行为十分不满，期望政府换届会带来新气象，并希望局方将来可以就任何房屋发

展计划尽快咨询区议会、加强沟通及改善咨询程序。

IV. 要求政府交代大埔区内紧急路旁斜坡清理及维修工程详情

(大埔区议会文件 PHW 25/2022 号、PHW 25a/2022 号、PHW 25b/2022 号及 PHW 25c/2022 号)

47. 主席欢迎消防处九龙中指挥官陈富山先生、西贡消防局局长巫珊凯先生，以及大埔消防局局长何冠辉先生就是项议程出席会议。

48. 谭尔培副主席介绍文件 PHW 25/2022 号。

49. 主席表示，秘书处于会议前邀请消防处、路政署、土木工程拓展署(“土拓署”)、运输署及大埔民政事务处(“大埔民政处”)出席会议。运输署未能派员出席会议，但已提交书面回复(文件 PHW 25b/2022 号)；路政署亦未能派员出席会议，但已与土拓署提交综合书面回复(文件 PHW 25c/2022)，请委员参阅。

50. 陈富山先生表示，消防处主要负责当日现场搜救工作，消防处在 6 月 8 日下午 12 时 35 分接获报告指北潭路北潭凹发生大型山泥倾泻。他请当日现场搜救指挥之一的巫珊凯先生讲解有关前线搜救工作的详情。

51. 巫珊凯先生介绍文件 PHW 25a/2022 号。

52. 吕近文先生响应如下：

- (i) 大埔民政处在 6 月 8 日当晚与西贡民政事务处(“西贡民政处”)商讨，决定开放西贡赛马会大会堂作临时庇护中心，当晚有三名市民入住。
- (ii) 处方在 6 月 9 日召开跨部门会议，与运输署、消防处、土拓署、路政署、警务处及西贡民政处讨论山泥倾泻事件，检视整体情况，商讨减低对居民影响的对策，当中提及的处理方法包括针对阻塞道路增加临时渡轮服务及提供接驳车辆、开放位于西贡的临时庇护中心，以及在各部门的相关网站发放信息，呼吁市民尽量避免前往受影响路段，以免加重该处交通负担。处方一直与各部门保持紧密联系，了解清理山泥及开通道路工程的进展，以期减低对市民的影响。

53. 劳适芝女士响应指，土拓署土力工程处代表未能出席会议，她请委员备悉土拓署与路政署提交的综合书面回复(文件 PHW 25c/2022)。

54. 譚尔培副主席的意见及问题如下：

- (i) 询问消防处在进行 12 小时的挖掘及搜救工作后，会否进行其他善后工作，以及当时有否派决策代表留守现场。
- (ii) 认为消防处应在搜救工作完成后更新新闻公告通知市民。虽然消防处未能公布恢复交通的安排，但至少应让市民了解搜救工作的进度。此外，由于西贡北有不少外籍居民，他建议部门可发布英文信息，并请秘书处尽快发布是次会议的英文版会议记录，以供参考。
- (iii) 是次山泥倾泻事件中，虽然只有数名市民使用临时庇护中心，但他认为该服务实有必要，有关地区的民政事务处亦应检视目前服务，以提供更贴合该区居民需要的服务。他询问如大埔区内发生同类事件，大埔民政处会在区内甚么位置设置临时庇护中心，以供委员参考。另外，他当天亦留意到民政事务总署网站有发放相关紧急信息，但内容简短。
- (iv) 对路政署和土拓署土力工程处未能出席会议表示遗憾，他认为面对讨论更有效，亦可以详细解释技术上的判断，令大众了解。综合书面回复罗列了路政署及土拓署就是次山泥倾泻事件的各项跟进工作，他建议部门考虑实时在网站上更新有关跟进工作的进度及决策原因等信息，协助市民掌握当时情况，以释除忧虑。山泥倾泻当天，居民陷入恐慌，不断尝试联络委员或相关政府部门，故他建议在相关部门(例如民政事务处)或另外开设特别灾难的网站，方便政府各部门统一发放紧急情况的应对方法，以期安抚市民。
- (v) 他了解当时山泥倾泻的处理方法有相应的风险，但封锁道路五天变相限制市民的出入自由，该区居民更形容当时好比封城，故询问部门是否有必要完全封锁道路五天，过后才重开行人路供市民出入。
- (vi) 该地区居民只可以 94 号线巴士、7 号线小巴或黄石公众码头往返马料水渡轮码头的渡轮前往市区。虽然政府就紧急情况提供额外渡轮服务，但有居民反映当时不知道有提供紧急交通服务的机制。运输署当日下午 5 时发布提供额外渡轮服务的消息，而渡轮预计在下午 7 时开出，他认为相关部门发布通知时间仓猝，即使市民得悉有相关安排，亦难以在短时间前往马料水渡轮码头登船，时间编排并不合理，以致当时只有小量(约四至五名)居民使用该服务，甚至有班次因没有乘客而取消。
- (vii) 当区内往返市区的两条行车线均不能行车时，由于居民到达黄石公众码头后仍未能前往市区，因此塔门往返黄石公众码头的渡轮没有实际作用。他认为应该调动资源，安排上述渡轮服务延至马料水渡轮码头或西贡码头，方便居民前往市区。
- (viii) 山泥倾泻发生后，土拓署决定封闭有关路段，令小巴承办商未能在

受影响路段的两端接载市民。虽然受影响路段的两端均有小巴行驶，小巴能够在区内接载乘客，但中间路段封闭，乘客始终未能前往市区，居民因此感到十分不满。他认为政府应准许市民以步行方式越过受影响路段乘搭公共交通前往区外地方。他亦希望了解在山泥倾泻发生后土拓署是否会完全禁止行人行经该路段。

- (ix) 关于“长远防治山泥倾泻计划”，目前大埔区有 600 个由路政署负责维修的路旁斜坡，而路政署会安排承办商每六个月至两年进行例行检查。他希望土拓署及路政署可派相关负责人员出席规房会会议，就大埔区的路旁斜坡维修保养事宜沟通交流，以及协助委员了解斜坡维修的过往案例。

55. 毛家俊议员的意见及问题如下：

- (i) 感谢当日协助山泥倾泻善后工作的各部门，特别是土拓署及路政署。他曾到场了解情况，事故时正值狂风暴雨，加上广阔的护土墙上仍有松散的沙泥和碎石，故耽误了工作进度，但当时工人已冒雨进行清理，故理解为何清理需要较长时间。
- (ii) 他在 6 月 16 日视察事故路段，当时现场已设置两米高的混凝土护砖墙。他本以为当天将会开放道路供单线双程行车，但土拓署发现车身较高的车辆(例如巴士)通过该路段仍有危险，因此需要重新整理砖头，研究适当堆砌方式，使巴士顺利通过。他认为这部分的善后工作需要与运输署及巴士公司配合，到场视察及商讨混凝土砖护墙的堆砌方法，以便节省时间。同时，他请相关部门代表备悉以上意见，以供日后处理同类事件作参考。
- (iii) 大埔民政处在山泥倾泻发生后一至两天内便开设了紧急渡轮服务。他询问在类似紧急情况下，处方需时多久方可安排紧急服务。另外，他询问处方如何拟订紧急服务的安排(例如上落客点)，并邀请处方讲解紧急交通服务的要求。
- (iv) 他早前曾向西贡区议会主席了解情况，认为一如委员刚才所述，政府部门在信息发放方面虽然有改善空间，但仍可接受，因此认为秘书处无需就是项议程特别急于撰写英文版会议记录。他指出，住在偏僻地方的居民大多依赖电台广播接收相关紧急消息，故相关部门可考虑多运用上述媒介更新交通详情，比使用脸书更为有效。
- (v) 路政署及土拓署的综合书面回复中提及，路政署会安排承建商每六个月至两年为路旁斜坡进行例行检查，他认为有关安排合理。不过，他早前曾到西贡北潭路视察，发现斜坡底在没有下雨的情况下仍有渗水现象，怀疑该斜坡出现老化迹象，故提醒相关部门加紧检查沿北潭路的斜坡状况，并与运输署合作，检查路面积水附近的斜坡，

相信及早预防能减低类似事件再发生。

56. 李耀斌议员的意见如下：

- (i) 他代表村民感谢各个政府部门(包括民政事务处、消防处、警务处、路政署、运输署及土拓署)就此紧急情况的通力合作和及时支持。
- (ii) 每当出现紧急情况，西贡北约乡事委员会及各村代表均会在通讯群组立即转发大埔民政处或其他政府部门发布的消息，而大部分村民均理解处理需时。
- (iii) 他澄清，当时相关政府部门未有允许车辆及途人经过该路段，但从网上片段可见，有途人强行通过该路段，他也实时在通讯群组呼吁村民切勿跟从，因为山泥倾泻随时再发生，走避不及便会造成危险。
- (iv) 刚才委员提及把 7 号线小巴断开两部分(从海下湾至北潭路受影响路段，以及北潭路受影响路段另一端至西贡码头)，让乘客下车步行越过受阻路段，他认为万一发生任何意外，外界会认为委员罔顾市民安全，故他绝对同意政府部门的处理手法，相关决定均经过专业分析，不应以民意压迫政府部门妥协。
- (v) 受山泥倾泻影响路段早在 70 年代落成，路旁斜坡历年来已作多番修补。当时的斜坡建构与现代标准有一定距离，故路政署及土拓署应加紧巡视现有斜坡及进行修补工作，特别是 10 至 30 米高的斜坡。
- (vi) 他早前接获土拓署提交的斜坡修补工程建议，当中提及使用分层打泥钉巩固后以泥浆铺面加固斜坡，相信是较现代的工程方法。他同时希望土拓署检视其他相对高危的斜坡，尽量进行修补工作。
- (vii) 北潭路是北潭涌一带日常依赖唯一的双线双程行车路，每当遇上紧急事故都有机会封闭该路段，故长远而言，政府应考虑采用环回式的道路，例如从白沙澳、荔枝庄、深涌，再经榕树澳到西沙路的主要干道，即使某地点出现事故，道路仍可通车，并能确保村民安全。

57. 主席指出，天文台表示本港未来一至两个月天气相对稳定，入秋后会迎来较多雨水，希望部门把握时间紧急检查及为护土墙进行维修保养，避免再次发生类似意外，瘫痪交通。

58. 陈富山先生感谢委员赞赏消防处的工作。处方理解市民的情绪较为焦急，日后如进行长时间搜救行动，会考虑在处方社交平台及由政府新闻处适时更新搜救进度和发放更多信息，以便市民计划生活及交通等安排。

59. 吕近文先生 响应如下：

- (i) 遇上紧急情况时，大埔民政处会视乎发生山泥倾泻的受影响路段、范围及人数等因素决定开放临时庇护中心的位置，因此难以一概而论。他举例指，当八号或以上热带气旋警告信号生效时，大埔民政处紧急事故协调中心会与其他部门保持紧密联系，并开放大埔区内的小区中心或小区会堂作为临时庇护中心，让受灾人士或其他有需要人士暂住。
- (ii) 事发当日，大埔民政处得悉陆路堵塞，了解到水路对西贡北一带居民极为重要，故与运输署保持紧密联系，要求尽快开通紧急渡轮服务。至于紧急渡轮服务的安排及拟定班次等服务详情(例如安排船只开出时间等)，处方均会向运输署提供意见。

60. 谭尔培副主席 的意见及问题如下：

- (i) 他认为应就法律上有否限制居民以步行形式跨过受影响路段作讨论。他表示当日 WhatsApp 及脸书的相关记录均显示市民的普遍要求，故在规房会会议提出题述议题作讨论。当时，驾驶人士因连日在区内徘徊已耗尽燃油，从黄石公众码头到马料水渡轮码头的船程约两小时，较乘搭小巴到西贡市所需时间多出一倍，市民因而渴望有车辆接驳服务。他认为有关部门应实时指引适当道路让行人通过，方可协助市民解决问题，并重申自己并非以民意压迫政府部门。他希望部门考虑在安全及便利间取得平衡，探讨其他解决方法。
- (ii) 据他了解，大埔区一般会开放大埔小区中心的礼堂作临时庇护中心，他询问将来是否会作类似安排。此外，他曾到西贡区的临时庇护中心视察，当时中心提供热水、杯面、充电器及床铺等基本物资，故询问大埔区的临时庇护中心是否也提供相同物资。
- (iii) 他感谢消防处乐意在信息发放上作改善，认为适时向市民交代进度的做法理想。
- (iv) 建议续议题述事项，并请秘书处再次要求路政署、运输署及土拓署派代表出席规房会会议讨论。

61. 李耀斌议员 表示，当天他基于安全考虑，劝谕村民不要冒雨行经山泥倾泻的地方，没有考虑法例有否限制该行为。当时并非无路可走，他建议村民可从北潭凹步行到土瓜坪村再到屋头村，整段路均为混凝土行人路，绝对较为安全。虽然他建议的路段需时约 30 至 40 分钟，而直接跨过受影响路段只需约十多分钟，但认为居民应以安全为先并作取舍。

62. 毛家俊 议员的意见如下：

- (i) 他鼓励委员在临时庇护中心开放时到场视察。他曾在台风吹袭时到访作为临时庇护中心的大埔小区中心活动室，当时临时庇护中心有向市民提供一次性床铺及罐头食品等物资。
- (ii) 根据过往经验，大埔民政处会尽量安排开放小区中心作临时庇护中心。他认同出现紧急情况时应尽早安排地方协助居民，但明白安排仍须视乎小区中心的实际运作，以及是否在事发地点附近。今年 7 月 1 日，台风“暹芭”吹袭，当时没有任何市民使用大埔小区中心的临时庇护中心，因此希望委员考虑市民对这项紧急服务的需求是否如想象般大。
- (iii) 委员刚才建议，小巴可以在北潭路分开两段行驶(一段往北潭涌回旋处，另一边则在区内循环行驶)，他曾向西贡区议会主席了解当时情况，得悉小巴以这个方法行驶有难度。首先，小巴需要足够空间掉头；其次，当时沿途的其他护土墙均出现渗水，因此他相信沿路其他地方有机会发生山泥倾泻。综合上述原因，即使小巴分开两段行驶，乘客均要下车徒步跨过事发现场，而他亦曾尝试在该路段步行，发现情况的确危险。当时路政署有事先在该路段铺上胶板，但行人路边仍然有沙泥及污水涌进。
- (iv) 他相信在发生类似紧急情况时，政府部门的应对(例如在信息发放、居民垃圾收集等方面)有一定的改善空间。他认为未必适合续议题述事项，并建议委员私下去信有关政府部门，或在向居民了解其他要求后在下次会议一并讨论。

63. 谭尔培 副主席的意见如下：

- (i) 他认为题述事项受区内居民高度关注，故认为应续议题述事项，让政府部门代表在公开场合解释，不应由委员私下去信有关部门。
- (ii) 居民明白徒步跨过受影响路段危险，亦明白附近护土墙随时会倒塌，但当时仍然有居民要求获准跨过该路段，并表示愿意承担后果。他明白现场巴士掉头或许有困难，但相信该处仍有足够位置让小巴掉头。7 号线小巴除服务海下村的村民外，还途经西贡区其他地方(例如鲗鱼湖、麦理浩夫人度假村及北潭凹等)，突然取消服务，对居民造成不便。他认为政府部门限制市民经过受影响路段的做法只是“斩脚趾避沙虫”，建议实时在现场规划替代的行人路线，希望政府部门灵活处理问题，满足市民出行的要求。

64. 吕近文 先生补充指，民政事务处开放的临时庇护中心一般会提供食水、食物及床铺等物资。他理解居民因受山泥倾泻影响而未能归家的心情，但同时希

望委员体谅，这次山泥倾泻牵涉范围广阔，受天雨影响，当时亦发现泥土有松散迹象，而安全为有关部门的首要考虑，故要待部门作出专业判断后方可解封路段。

65. 主席询问谭尔培副主席是否认为部门提交的书面回复未能响应他的提问。

66. 谭尔培副主席认为，运输署、路政署及土拓署的书面回复未足以响应他和西贡北居民的要求，因此希望续议题述事项，再邀请上述部门到规房会面对面讨论。

67. 主席指出，相关政府部门及各委员之间对事件看法南辕北辙。有委员表达希望在恶劣天气下仍提供公共运输服务便利市民回家，而其他委员及相关部门则认为应按照政府部门的专业判断，安全至上。由于大家对事件持不同意见，他建议续议题述事项，并请秘书处向相关部门代表转达委员的意见，再次邀请运输署、路政署及土拓署出席规房会会议，响应委员提问。

V. 续议规划、房屋及工程委员会 2022 年 5 月 17 日第三次会议事项

(一) 有关大埔公共屋邨的互助委员会事宜

68. 吕近文先生报告，由于早前受疫情影响，互助委员会(“互委会”)解散工作受阻，因此民政事务局决定划一互委会的解散日期，即所有互委会均需在2023年1月1日前结束所有事务及解散。

69. 何伟霖议员询问互委会办事处空置后将规划作甚么用途。此外，他重申反对解散互委会，并对局方的决定表示遗憾。

70. 杜泽富先生响应指，房屋署(“房署”)正进行可行性研究，把互委会办事处改作住宅用途或作处理可回收物料的空间，以支持落实都市固体废物收费计划。

71. 主席询问，互委会办事处的面积细小，为何房署考虑将其改作住宅。

72. 杜泽富先生响应指，互委会办事处改用作住宅事宜目前仍处于可行性研究阶段。

73. 刘勇威议员表示，目前公共屋邨正大力推广环保节能等绿色事业，他建议考虑配合近日“绿在区区”减废计划，以互委会办事处推展小区回收。他相信有关计划所需空间不大，认为空置办事处可考虑改作此用途，以节省租金。

74. 何伟霖议员不建议改建互委会办事处作住宅用途。他对房署考虑把空间改作设施房以支持落实都市固体废物收费计划感到欣喜。除早前提及的“绿在屋邨”计划外，他希望房署可考虑在公共屋邨内物色位置集中处理及收集物资进行回收，同时用作教育用途。

75. 主席指出，据他了解，互委会办事处有机会用作立法会选举委员会(“选委会”)界别议员办事处，故询问房署相关信息。

76. 杜泽富先生备悉委员的意见，并会转达相关人员作考虑。他未有听闻互委会办事处将改作立法会选委会界别议员办事处事宜。

77. 刘勇威议员表示，希望房署加大力度配合环保回收计划及各种形式的回收业务，例如“绿在区区”、“绿在屋邨”及厨余、塑料等废料回收计划。他认为，如情况许可，以公共屋邨内可供更多人使用的空间推广各类型环保事业较理想，并认为立法会选委会界别议员可考虑租用其他地方作办公室。

78. 主席不反对上述建议，惟希望房署推展回收项目时留意公共屋邨的鼠患问题。他举例指，大元邨鼠患问题日趋严重，增设厨余回收站有机会加剧该处的鼠患问题。

79. 席上没有委员提出问题。主席建议删除题述事项，如有任何问题可留待在接近2023年1月互委会全面解散前的规房会会议(即2022年11月)的其他事项上作讨论。

80. 席上没有委员反对，因此删除题述续议事项。

VI. 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 26/2022 号)**

81. 徐振成先生介绍大埔区议会文件 PHW 26/2022 号。

82. 委员备悉题述报告。

VII. 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 27/2022 号)**

83. 徐振成先生介绍大埔区议会文件 PHW 27/2022 号。

84. 李耀斌议员的意见如下：

- (i) 题述报告显示的审批数字令人惆怅。发展局局长早前到访新界乡议局时，各成员也曾强烈反映要求。报告显示，现正办理的申请个案合共 1 471 宗，5 月和 6 月分别成功批核 5 宗及 0 宗个案。假设平均每月成功批核 5 宗个案，一年只能审批共 60 宗个案，与申请数目差距太大，他预料需要很长时间才能消化所有申请。
- (ii) 近年受疫情及在家工作等安排影响，小型屋宇申请审批过程受阻；随着现时各政府部门运作恢复正常，他希望处方加快处理申请，并指出村民正面对通货膨胀(物价及薪金上涨)等挑战，工程容易超支，故希望处方多关顾村民，尽快审批申请。

85. 毛家俊议员查询过去两年旧屋不获批准重建的原因，是文件不齐全还是地段不适合。

86. 徐振成先生响应如下：

- (i) 大埔地政处一直留意审批情况，会适时作内部调拨以加快处理申请速度。
- (ii) 申请未获批准，主要涉及重建建议不符合地契要求，或业权问题等原因。

87. 李耀斌议员表示，不少旧屋重建申请未获批准，牵涉多年前英国政府规划土地时的地界问题，而排屋住户一直受此问题影响。他解释，每间排屋之间规划图上均有一米重迭。要解决问题，除非可以整排排屋一并重建，或住户牺牲一米地界；然而排屋面积只有约十多平方呎，若牺牲一米地界，屋内面积将变得很细小，故他询问处方会否就此考虑一并更新图则。目前很多乡村正面对此问题，以致大部分屋宇不获批准重建，有业主更宁愿跳过申请程序而直接兴建新屋。他认为这是过去规划的绘图错误，不能归咎业主，故希望处方正视问题。

88. 徐振成先生备悉委员意见，并会向部门反映。上述意见牵涉专业测量范畴，故他目前没有补充。

VIII. 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 28/2022 号)

89. 刘家荣先生介绍大埔区议会文件 PHW 28/2022 号。

90. 刘勇威议员表示，报告第一部分第 16 及 17 项有关龙尾泳摊一带士多的申请结果为“在有附带条件下批准”，他询问附带条件详情。

91. 毛家俊议员询问报告第二部分第 6 项，是否因为该土地为一般农地，现更改土地用途，因此可申请规划豁免。另外，他查询有关填土工程批准状况，据他理解，一般农地情况较为复杂，因此希望了解更多。

92. 刘家荣先生表示他暂时没有相关资料，稍后与负责人员了解后会分别与刘勇威议员及毛家俊议员跟进。

(会后补注：规划署已于 2022 年 7 月 21 日致电刘勇威议员及毛家俊议员交代有关规划申请的资料。)

IX. 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 29/2022 号)

93. 杜泽富先生介绍大埔区议会文件 PHW 29/2022 号。

94. 刘勇威议员查询太和邨扣分租户干犯的不当行为(即不让香港房屋委员会(“房委会”)为单位进行检查及施工)的具体原因、扣分基本原则及署方跟进方式。

95. 毛家俊议员的问题如下：

- (i) 询问购置租者置其屋计划屋邨(“租置屋邨”)单位的人士，经银行进行按揭贷款后破产时，有关单位的处理方法。据他理解，除银行收回拍卖外，部份个案的单位会售回房委会，他询问这类单位是否会纳入房委会的单位总数。
- (ii) 他曾接触个别个案，当事人将单位售回房委会后，继续以租户身分居住在该单位，询问是否曾经有类似情况出现。

96. 何伟霖议员询问房署如何界定单位为适合出售抑或适合出租。

97. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 太和邨某单位出现天花漏水情况，当时房署需到楼上单位视察地台是否导致漏水的原因之一，但楼上单位住户拒绝让署方人员入内视

察。署方在处理这类不当行为方面设有警告机制，初犯者会收到一次书面警告，若警告无效，署方会在第二次及往后触犯同样不当行为时执行“屋邨管理扣分制”(“扣分制”)。扣分两次后，署方会与住户见面；扣 14 分后(即临近终止租约阶段)署方会再与住户会面，说明后果及劝谕住户让署方人员进入单位视察及进行工程。

- (ii) 他暂时未有租置屋邨单位申请按揭及破产等情况的相关数据，稍后会联络委员跟进。
- (iii) 一般情况下，租置屋邨单位收回时会被冻结，然后作出售安排，惟如单位不受欢迎，会改为出租用途。

(会后补注：房署表示，已于会后致电毛家俊议员解说有关安排。)

98. 刘勇威议员询问上文第 97(i)段的情况下扣分机制的宽限期，假如住户为初犯者，署方一般会隔多久再登门要求跟进，并希望了解署方采取行动所需时间。

99. 杜泽富先生响应如下：

- (i) 他目前没有实际宽限期的资料，会于会议后回复委员。
- (ii) 据他了解，署方一般会不断主动联络住户，希望住户允许有关工作人员入屋进行检查。如住户拒绝首次要求，署方会致函告知住户下次登门日期，住户如不便可联络署方申请改期。检查当天如因住户不在家或拒绝署方人员进入单位等原因导致不能顺利进行视察，署方便会扣分。

(会后补注：房署补充指，屋邨经理会就扣分制对个别个案作弹性处理。)

100. 刘勇威议员认为以信件沟通需时，他不理解为何住户可以在没有提供具体理据下拒绝让房署入内跟进及修理，尤其是天花漏水会对其他住户构成滋扰，希望署方跟进。

101. 杜泽富先生澄清，太和邨为租置屋邨，恰巧楼上和楼下单位均是租户，因此用扣分制方式处理。如果楼上住客为业户，房署会将个案转交有关业主立案法团聘请的物业管理公司跟进。

102. 何伟霖议员询问，如房署发现有人长期违规占用空置的公共屋邨储物室(“储物室”)，一般会如何处理。

103. 杜泽富先生指出，租客租用储物室时，会获签发暂准证。如储物室租客违反暂准证所列用途，房署会跟进并发出警告，如屡劝无效则会终止租约。

104. 主席表示，近日限制与检测宣告(俗称“围封强检”)行动后的剩余物资经常在邨内摆放良久，大雨过后，造成积水并滋生昆虫。他询问相关部门一般在多久后才会移除物资。

105. 杜泽富先生表示，他暂时没有相关数据，请主席提供具体位置以便跟进。

106. 主席补充，广福邨广智楼自上次围封强检行动后，上述物资已在该处摆放了一段时间。

(会后补注：广福邨广智楼围封强检行动于 2022 年 7 月 6 日上午完成。由于需时点算剩余物资项目及数量，以便转交予其他需要进行围封强检行动的屋邨，故有关物资未可在完成检测行动后实时搬走。经点算及安排后，房署已于 7 月 22 日运走暂存于广智楼旁边的所有剩余物资。)

107. 何伟霖议员重申，希望房署响应违规霸占空置储物室的处理方法。

108. 杜泽富先生表示，一般情况下储物室均会上锁，如巡视空置储物室时发现有擅自闯入及违规占用，房署会作跟进。

109. 何伟霖议员表示，他得悉确实有此情况，而有关屋邨管理处亦知道有人长期霸占储物室，但从未跟进处理。他会在会议后向房署提供数据以便跟进。

110. 杜泽富先生会与委员联络，取得相关数据后会与屋邨管理处跟进。

X. 其他事项

(一) 有关大埔区咸水水质事宜

111. 何伟霖议员指出，早前台风袭港，但至今仍收到区内多个屋苑居民投诉水质泛黄。

112. 主席表示，早前亦留意到居民在网上反映水质泛黄，并且有异味。虽然早前情况有所改善，但其后水质再次变差，故他请水务署到区内各屋苑视察是水箱抑或咸水供应系统出现问题。

113. 刘勇威议员表示，每年夏季(约 6 月至 8 月)水质泛黄情况特别严重，希望水务署跟进。

114. 何伟霖议员补充指，他起初以为是个别屋苑的水箱出现问题，但据他了解，早前两个屋苑接获居民投诉后已清洗水缸，惟情况未见改善，故希望部门跟进是否供水设施有问题。

115. 李梓莹女士响应指，会议后将联络委员进一步了解情况，然后向个别屋苑的管理公司了解，以及检查屋苑的内部供水设施。此外，署方将审视抽水站及供水管网的情况，完成后会向委员交代。

116. 刘勇威议员表示，委员特别关注区内水质问题。据他了解，现时居民的咸水普遍从位于大埔海滨公园的大埔海水抽水站抽出，然后经下坑海水配水库再作分配。他建议署方追查水源是否出现混浊及泛黄的情况，并认为水质问题应从源头跟进，否则即使个别屋苑有定期清洗水缸也只会是徒劳无功。署方应注意相关水质，并从抽水站了解问题所在。

117. 李梓莹女士响应指，署方定期在大埔海水抽水站进行水质监察，她在会议后将与相关同事了解抽水站过往水质监察的数据，容后再向委员报告。

(会后补注：水务署已于 8 月 22 日致函回复委员，并补充如下：

- (i) 自本年 7 月中起，水务署收到居民反映大埔区冲厕水水质事宜后，已随即派员于大埔区内的政府冲厕海水喉管进行冲洗工作，并与受影响的屋苑负责职员了解情况，得悉冲厕水水质已回复正常。
- (ii) 署方会于大埔海水抽水站抽取吐露港的海水，用隔网除掉海水中较大的杂质，再以次氯酸盐进行消毒，并确认冲厕水水质符合署方规定的颜色、混浊度、气味等水质指标后，才输送至大埔区作冲厕用途。根据署方的记录，冲厕水水样本水质检测结果自 7 月下旬至今均符合署方的冲厕用咸水水质指标，适合作冲厕用途。
- (iii) 吐露港海水水质及大埔海水抽水站受大埔污水处理厂运作情况影响。为进一步了解该污水处理厂运作情况，水务署曾与环保署及渠务署联络，并获悉该污水处理厂经处理后的排放水符合环保署发出的排污牌照的标准。纵然如此，水务署采取了审慎措施，冲洗大埔区内的政府喉管，以加强预防区内可能出现的冲厕水水质问题，并会继续与环保署及渠务署进行密切监察，以减低影响区内冲厕水水质的可能性。署方亦会持续监测冲厕水的水质及其供水系统，适时冲洗喉管，以确保冲厕水水质稳定及符合水质指标。)

(二) 有关大元邨增加车闸事宜

118. 主席提出题述事项如下：

- (i) 他早前收到秘书处通知，有委员反对在大元邨往来大埔中心增加车闸，认为此举会加剧繁忙路段的挤塞情况，加上目前大元邨的违泊情况已大有改善，故反对在上述路段加装车闸，希望有关部门备悉。
- (ii) 题述事宜经屋邨管理咨询委员会(“邨管会”)多番讨论，邨管会委员均认同有必要增加车闸，以改善大元邨行车路违泊问题。虽然目前大元邨违泊问题似乎有所改善，但其实耗用了大量人力物力。他举例指道路管理人员经常要面对邨内态度恶劣的违规人士，亦曾受袭击而受伤。邨管会认为增加车闸可避免保安员与违规人士争执。
- (iii) 他曾就大埔中选区的交通问题咨询时任区议员区镇桦先生，区先生认为虽然在大元邨增加车闸或影响大埔中(如安邦路、安泰路及安慈路)一带的交通，但仍然同意有关建议。及后他亦曾与运输署研究改善计划，发现大埔中一带的交通情况较差的根本原因是违泊问题，未必与增加车闸有关。
- (iv) 他尊重该委员的意见，希望委员了解大元邨目前的情况，如有任何问题或意见，欢迎该委员随时与他联络。

119. 何伟霖议员表示早前曾提出上述意见，并不介意在规房会会议上公开个人意见让市民知悉。他不反对在其他行车方向增加车闸，唯独反对在大元邨往八号花园方向增加车闸。上述路段交通繁忙，经常十分挤塞，附近亦有学校及其他公共设施，他相信增加车闸会加剧交通挤塞问题。他指出，或许其他委员认为增加车闸对交通影响不大，但曾有大元邨居民向他反映，增加车闸会使交通挤塞情况恶化，故他仍然坚持他的意见。

120. 主席备悉及感谢委员的意见，并会转达意见供邨管会委员参考。

XI. 下次会议日期

121. 下次会议在 2022 年 9 月 20 日(星期二)上午 9 时 30 分举行。

122. 议事完毕，会议在下午 1 时 18 分结束。

大埔区议会秘书处

2022 年 8 月

大埔區議會 規劃、房屋及工程委員會



渠務署

Drainage Services Department

大埔雨水排放系統改善工程



2022年7月19日

項目背景

- 「大埔雨水排放整體計劃檢討 - 可行性研究」及「沙田及西貢雨水排放整體計劃檢討 - 可行性研究」
- 可行性研究建議於以下地方進行雨水排放系統改善工程：
 - 林村谷
 - 大埔舊墟
 - 大埔墟
 - 汀角
 - 近西沙路
- 2018 年1 月10 日諮詢大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會

大埔雨水排放系統改善工程



項目背景

- 林村谷盆地現時水浸黑點之一
- 市區部份雨水管道及河道排洪能力不足



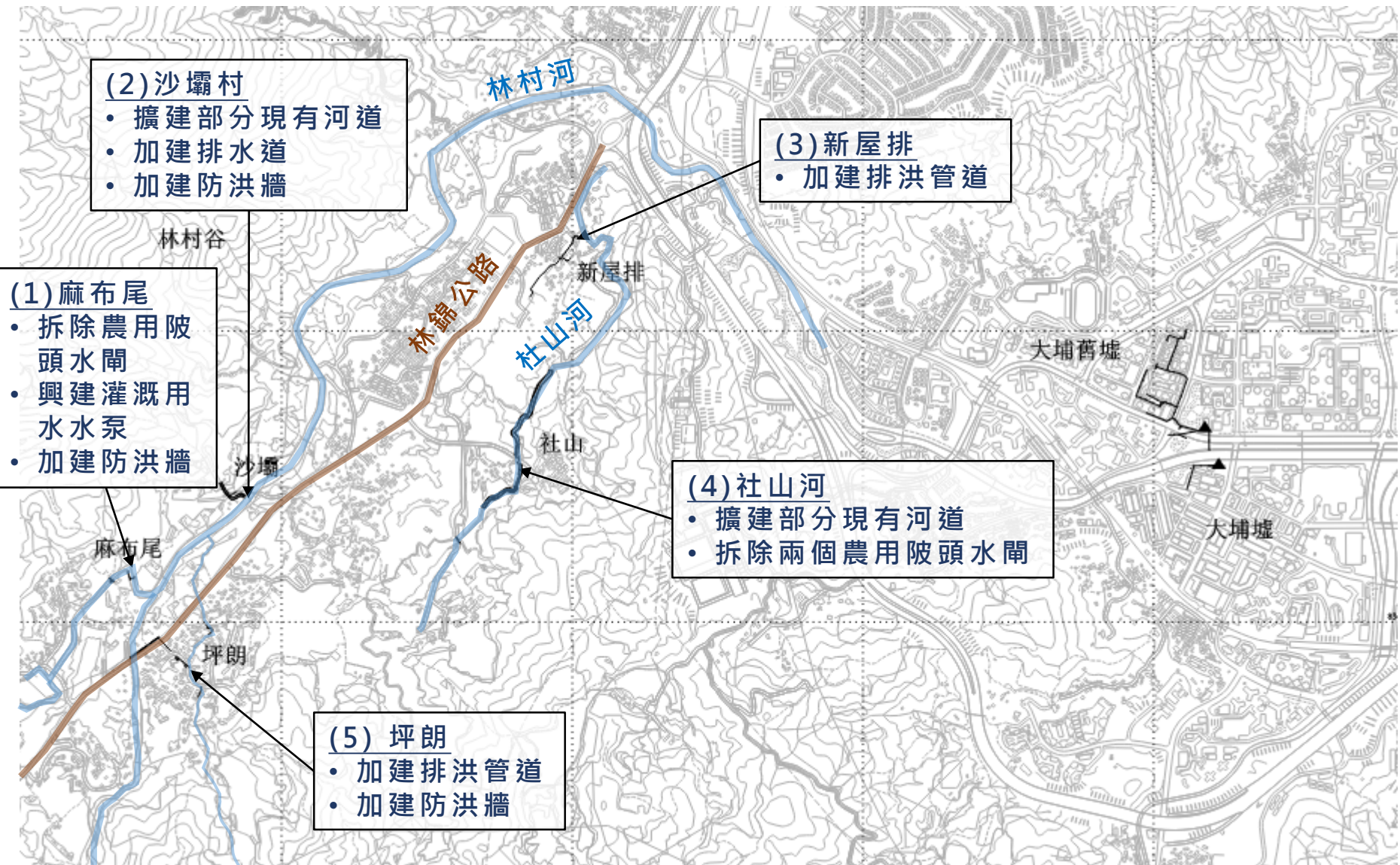
社山河



舊墟直街

林村谷

大埔雨水排放系統改善工程 - 林村谷



麻布尾



沙壩



擴建部分現有河道
及加建防洪牆

拆除溢流堰及重整引水道“行水面”



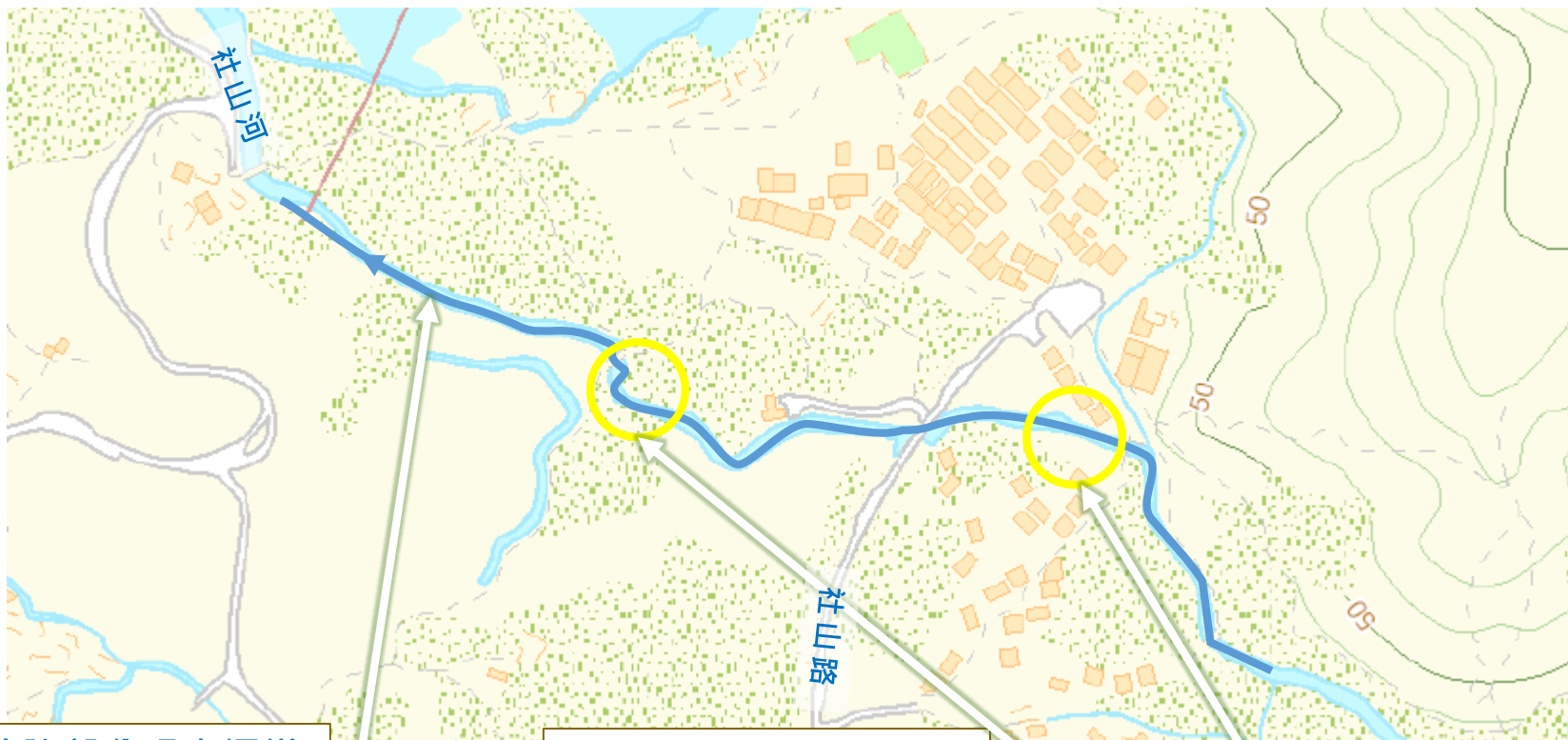
加建排水道

擴建部分現有河道

坪朗



社山河



擴建部分現有河道



拆除兩個農用陂頭水閘



新屋排

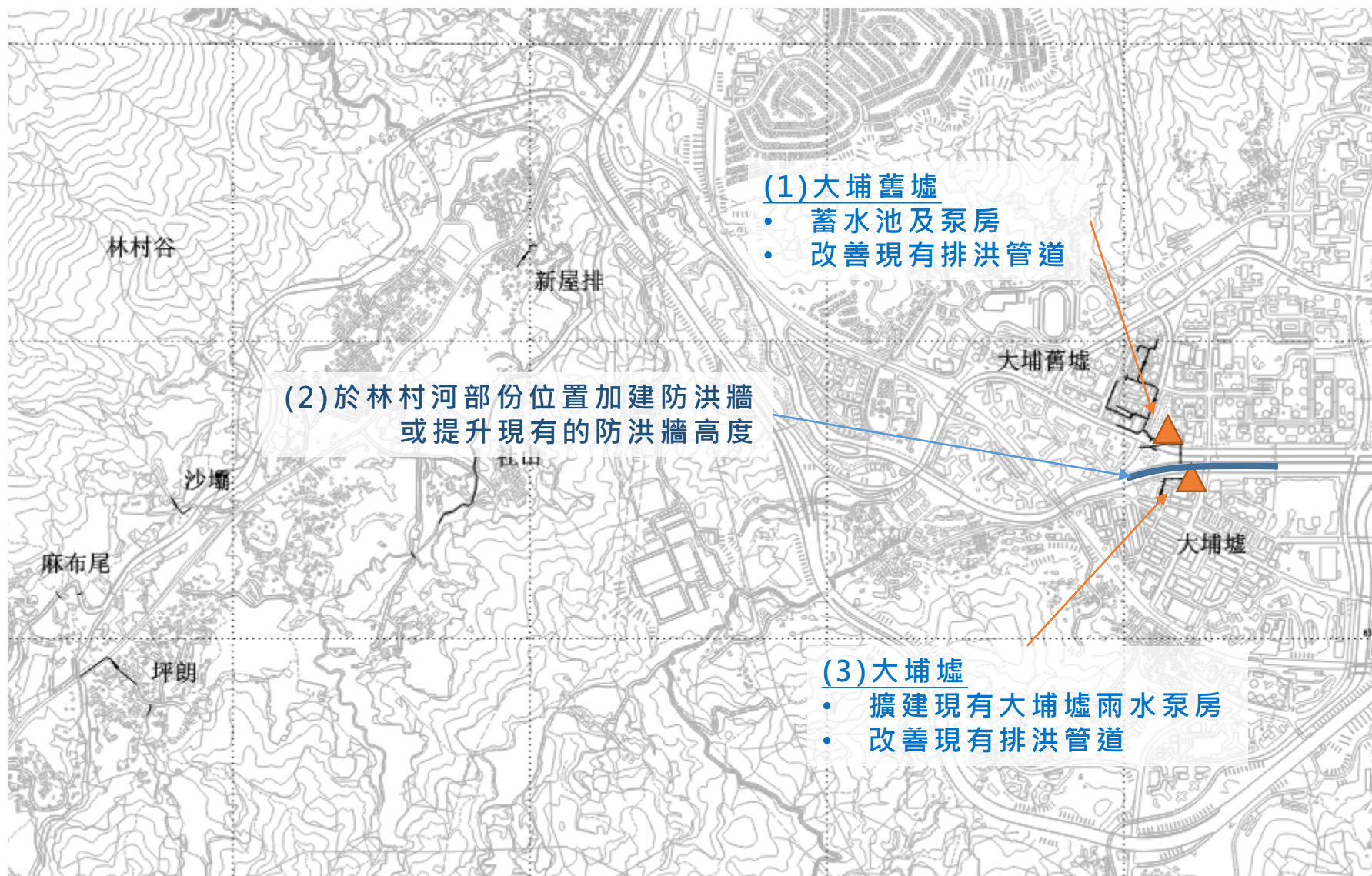


加建排洪管道



大埔市

大埔市雨水排放系統改善工程



(1) 大埔舊墟雨水蓄洪計劃



改善現有排洪管道

擬建地下蓄洪池及雨水泵房



大埔舊墟遊樂場籃球場

(2) 林村河加建防洪牆/提升現有的防洪牆高度

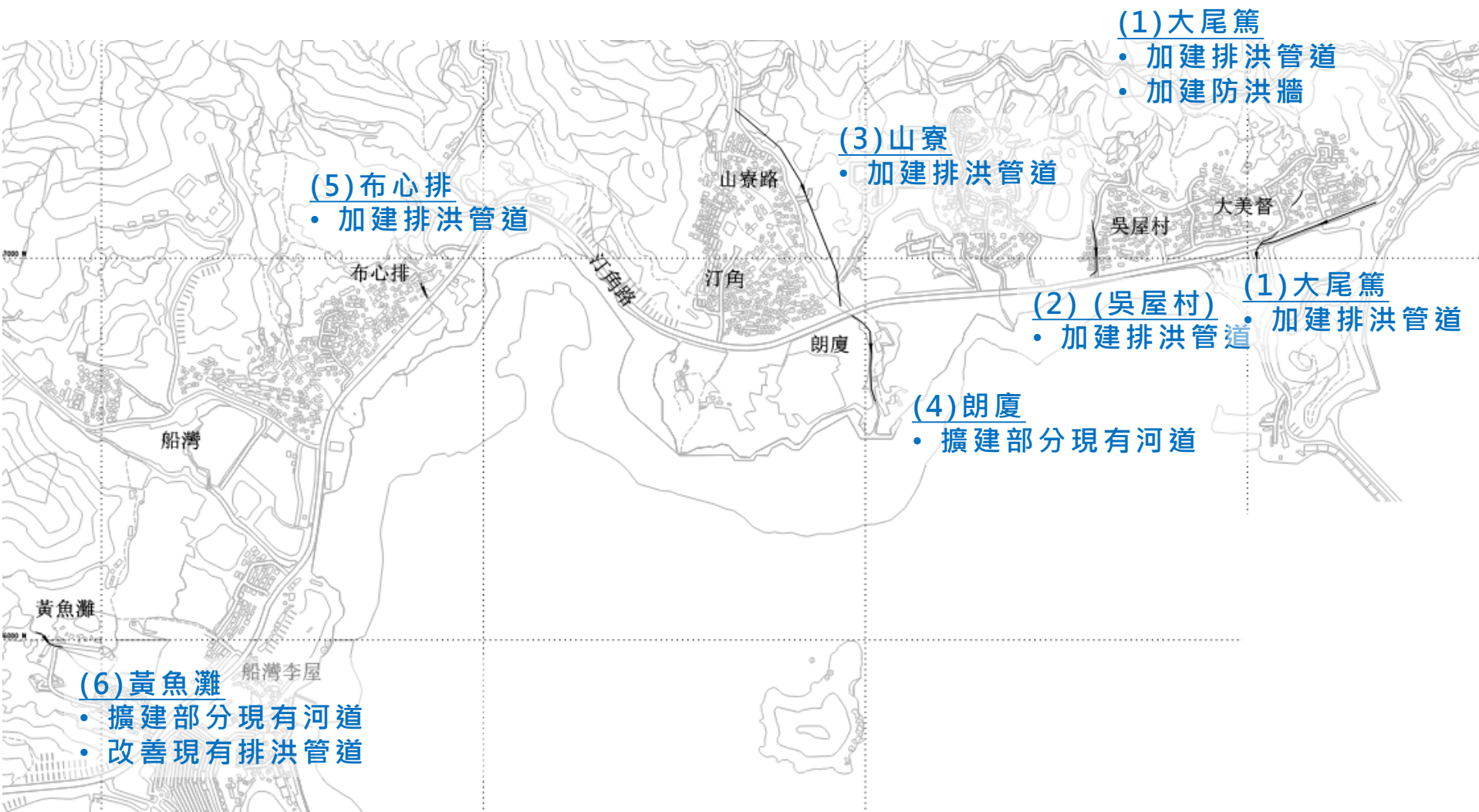


(3) 擴建大埔墟雨水泵房



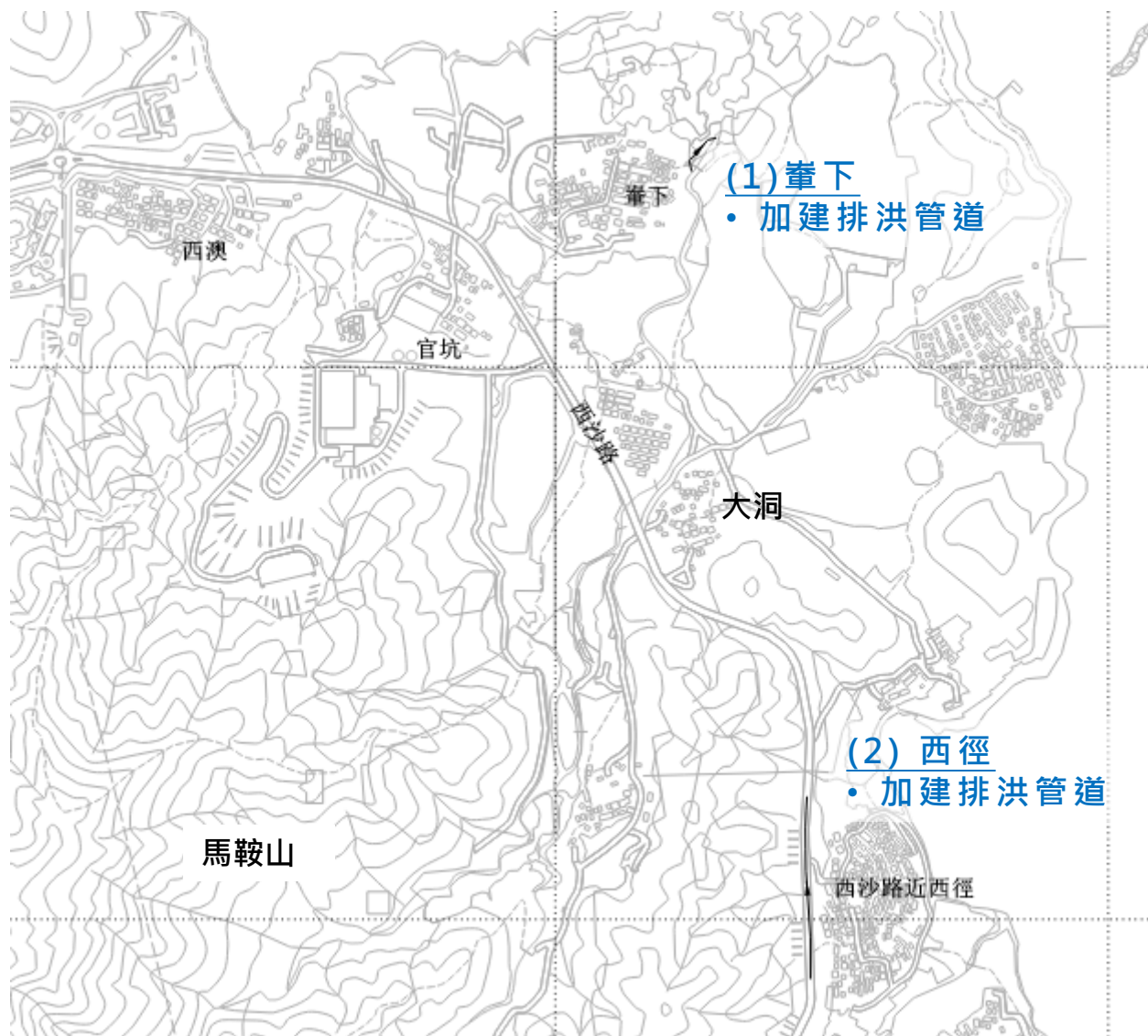
汀角

汀角



近西沙路

近西沙路



工程計劃

- 下一階段詳細研究及設計
- 正籌備為林村谷雨水排放系統改善工程及大埔舊墟雨水蓄洪計劃的各項有關法定程序及協調
 - 《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目
 - 交通影響評估
 - 工程用地安排
 - 樹木



香港善導會

The Society of Rehabilitation and
Crime Prevention, Hong Kong

香港善導會
大埔汀角路(前船灣余東旋學校)
過渡性房屋項目

「善·樓」

善導會四大服務

- 社會康復及預防犯罪教育
- 精神健康服務
- 職業服務及社會企業
- 社區教育及義工服務

服務對象

服務難以被察覺的弱勢社群...

- 更生人士及家庭
- 精神復元人士及家庭
- 弱勢青年
- 少數族裔及家庭
- 低收入家庭

現今 四大服務

1. 社會康復及預防犯罪服務
2. 精神健康
3. 職業服務+社企
4. 社區教育

1957年
更生康復工作

在囚及更生人士
(刑滿出獄人士)

1977年
預防犯罪及
更生人士的精神健康服務

青少年及大眾、患有精神問題的更生人士(中途宿舍)

1997年
發展精神康復服務
及社會企業(明朗)

精神復元人士
(精神健康綜合社區中心)

2017年
六十週年

開展社會房屋項目
及更多時限性計劃



社會房屋經驗

更生人士及家庭 - 「甦屋」計畫

- 服務更生人士及家庭
- 16個單身宿位及2個家庭房

第一間甦屋(油麻地) - 開放式8個單身宿位

第二間甦屋(新蒲崗) - 兩個家庭房

第三間甦屋(油麻地) - 開放式8個單身宿位



跨代共住 - 「甦屋2.0」 士丹頓街

- 18歲或以上弱勢獨居人士
- 共6個一房及兩房單位，每單位4至5人共住，共24個宿位
- 2間臥室(設有私人起居空間)及共享空間



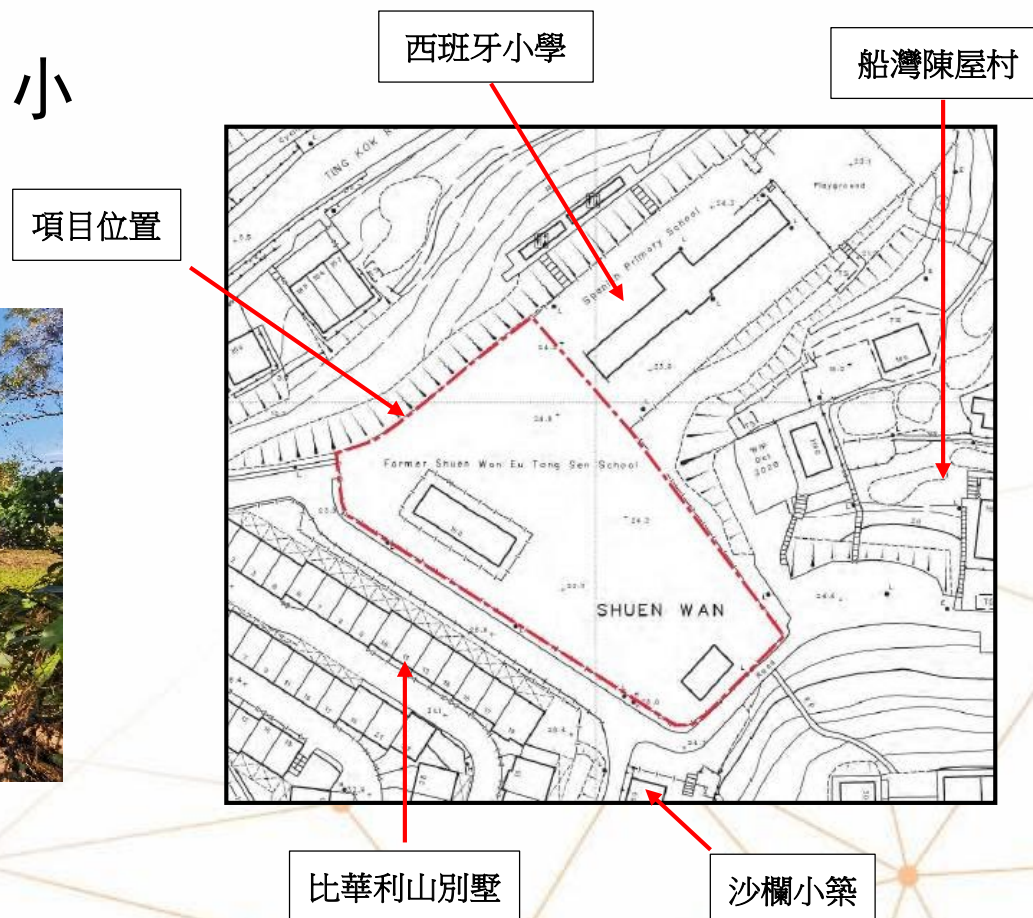
弱勢青年與精神復元人士 賽馬會箕寓

- 將於2023年第四季度完成，共有96個家外青年宿位及42個精神復元人士宿位
- 提供一站式過渡性支援服務和共居生活



用地：大埔汀角路船灣(前船灣余東旋學校)

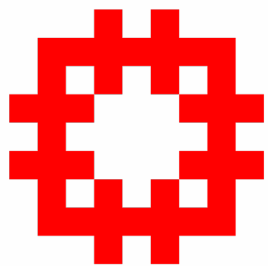
- 用地面積：約4,300平方米
- 鄰近比華利山別墅、船灣陳屋村、沙欄小築、西班牙小學等



「善·樓」營運理念



申請資格



輪候公屋
三年或以上

或



居於不適切居所並
經社工評估後確認
為有迫切住屋需要

[一般不多於20%]

審批程序及住戶歷程

審批過程：

- 1) 初步審批
- 2) 面見
- 3) 審批結果及安排入住



中止服務：如住戶有需要於租住期遷出，社工會協助住戶處理有關情況，如有需要，會作服務轉介或其他支援。

「善·樓」初步概念圖



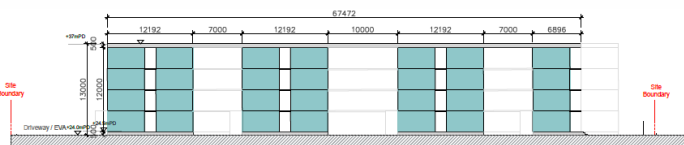
底層



「善·樓」初步概念圖

保持適當間距

- 增加整體通風及採光
- 回應比華利山別墅居民意見



- Site Boundary
- Single Unit (1-2P)
- Double Unit (3-4P)
- Corridor/Stairs
- Ancillary Facilities
- Convenience Store
- E&M Plant Room
- Management/Office
- Multipurpose Hall

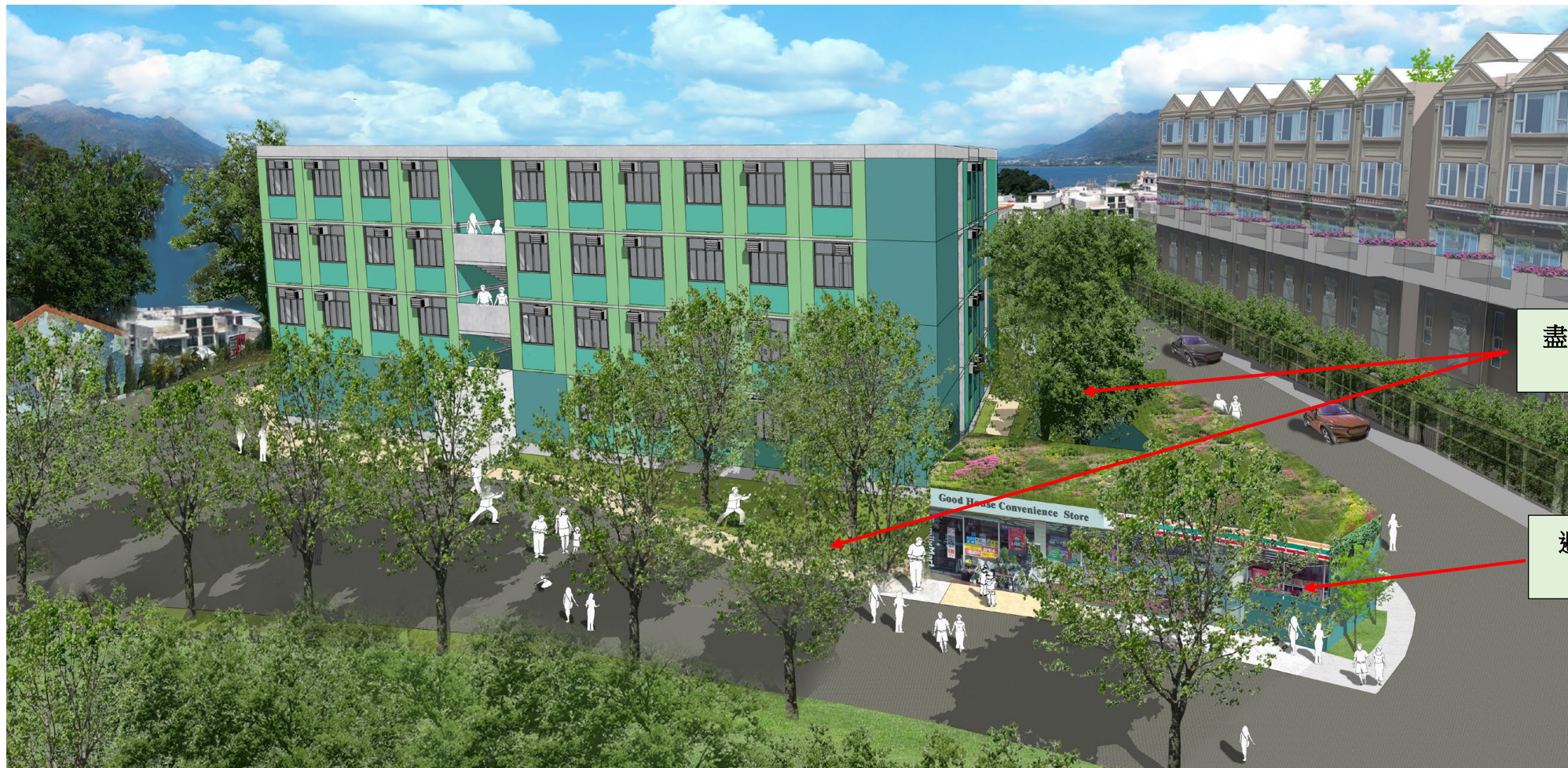
垃圾收集間

- 每層設獨立垃圾房
- 設有垃圾桶及回收箱
- 每天定時收集垃圾
- 加強宣傳回收減廢

標準層



「善·樓」初步概念圖



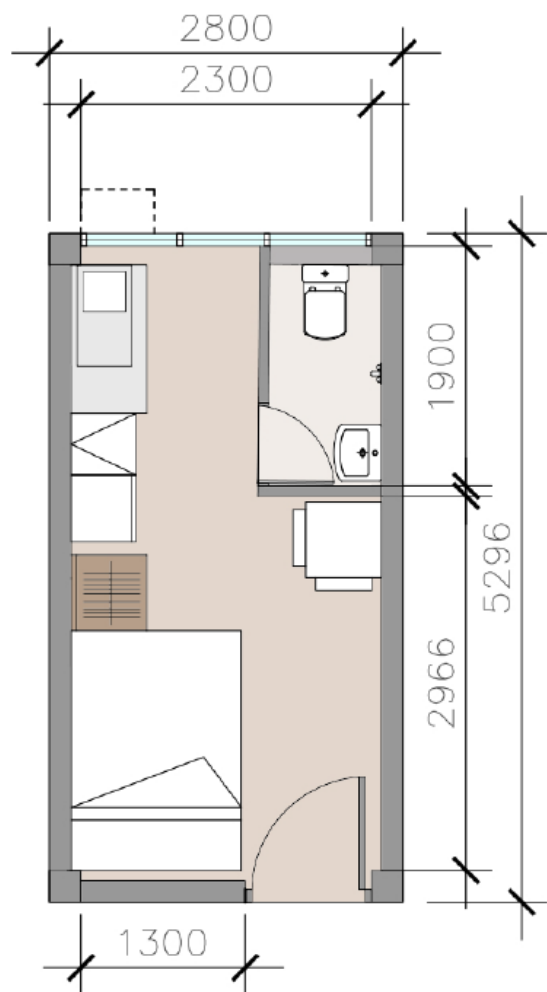
盡量保留樹木
增加綠化

避免機電設備房
影響鄰近住宅

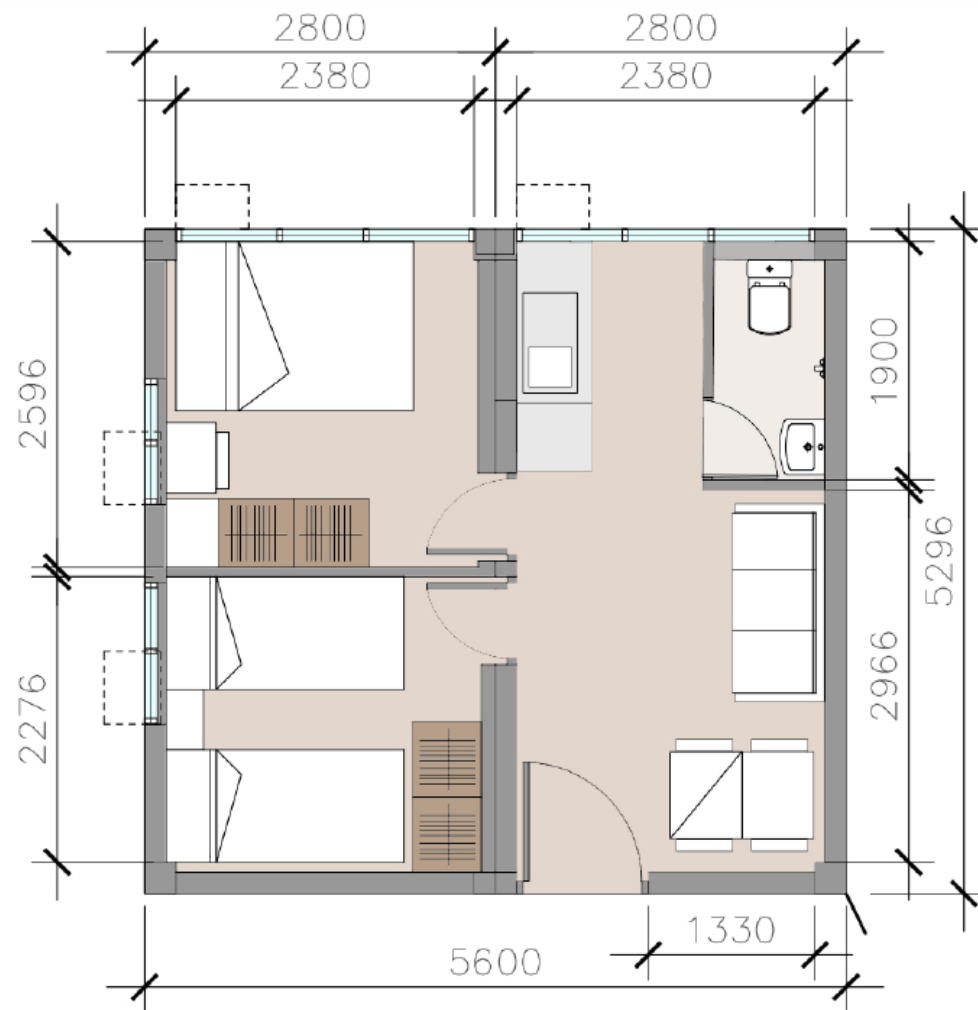
3D Rendering



「善·樓」初步單位平面圖



1-2人單位
(總樓面面積 14.8 平方米)



3-4人單位
(總樓面面積 29.7平方米)



「善·樓」設計意念

單位組合		
樓層	1-2人單位	3-4人單位
3/F	63	7
2/F	63	7
1/F	63	7
G/F	59	7
總數	248	28
	(89.9%)	(10.1%)

預計單位總數 276個	受惠人數 最多608人
-----------------------	-----------------------



初步租務安排

租期：

- 一般不多於2年
- 如有需要，可視乎情況酌情續租一年

初步建議租金水平：

- 1人：每月租金\$2, 515
- 2人：每月租金\$4, 440
- 3人：每月租金\$5, 330
- 4人：每月租金\$6, 005

[不包括單位地租、差餉、水電費等]



「HOME」營運理念



社區廚房



社區園圃



健康講座

Health

健康社區 食得有營



職業發展服務

Opportunities

創造機會 提升自我



青年生涯規劃



理財規劃



義工探訪活動

Meaning of Life 建立住戶生活中的意義



「GoodHUB」
住戶便利店

Engaging People 連結鄰里 聯繫社區



暫託服務



「GoodHUB」自助社
住戶互助小組

地區諮詢及規劃申請

- 自2021年8月起聯同運輸及房屋局(現房屋局)持續聽取地區意見：鄉事委員會、分區委員會、西班牙小學、鄰近住宅代表等
 - 2022年4月獲西班牙小學發信支持
 - 2022年6月會見比華利山別墅業主代表，原則上不反對
- 會在詳細設計階段盡量採納地區意見
- 根據汀角分區計劃大綱核准圖(S/NE-TK/19)，住宿機構用途在「政府、機構或社區」地帶中屬第二欄用途，須向城市規劃委員會申請規劃許可。
- 已完成相關規劃技術評估，並向城規會提出規劃申請



項目推行時間表

工作	目標完成日期
• 委聘建築顧問進行詳細設計	2022年9月
• 工程招標	2023年4月
• 交付用地	2023年5月
• 建築期	2023年5月 – 2024年6月
• 開始營運	2024年7月



Thank you!



<https://www.sracp.org.hk/>



SRACP / 香港善導會



Pssst...

