

大埔区议会
规划、房屋及工程委员会
2021年第一次会议记录

日期：2021年3月16日(星期二)

时间：上午9时36分至上午10时39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>		
区镇桦议员	会议开始	会议完毕
<u>副主席</u>		
姚跃生议员	会议开始	会议完毕
<u>区议员</u>		
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
周炫玮议员	上午9时49分	会议完毕
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
林名溢议员	上午10时36分	会议完毕
林奕权议员	上午9时55分	会议完毕
连楠璋议员	上午9时43分	会议完毕
文念志议员	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	上午9时44分	会议完毕
胡耀昌议员	上午9时56分	会议完毕
任启邦议员	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

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
叶沛林先生	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
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

请假者

李耀斌议员, BBS, MH, JP	大埔区议员
--------------------	-------

缺席者

区镇濠议员	大埔区议员
刘勇威议员	大埔区议员
黄兆健议员	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) 李耀斌议员因身体不适未能出席会议, 并已向秘书处提交缺席通知。根据《大埔区议会常规》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、分娩或待产提出的缺席申请。按照上述规定, 他的缺席申请获得批准。
- (ii) 大埔地政处署理行政助理 / 地政(大埔地政处)蔡健伦先生接替已调职的孙国伟先生出席今后的会议。
- (iii) 水务署工程师 / 新界东区(分配 4)李梓莹女士接替已调职的黄荻芝女士出席今后的会议。
- (iv) 大埔民政事务处(“大埔民政处”)高级行政主任(区议会)邬志雄先生接替已调职的李裕修先生出席今后的会议。

I. 通过规划、房屋及工程委员会 2020 年 9 月 29 日第五次会议记录

(大埔区议会文件 PHW 1/2021 号)

2. 秘书处在会议前没有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. 通过规划、房屋及工程委员会 2020 年 11 月 17 日第六次会议记录

(大埔区议会文件 PHW 2/2021 号)

4. 秘书处在会议前没有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。

5. 委员没有修订建议，故上述会议记录获通过作实。

III. 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 3/2021 号、PHW 4/2021 号及 PHW 5/2021 号)

6. 姚钧豪议员介绍大埔区议会文件 PHW 3/2021 号。此外，他认为运输及房屋局(“运房局”)、香港房屋协会(“房协”)及香港铁路有限公司(“港铁”)的书面回复只是推卸责任。虽然策诚轩住户在签订合约时已知悉策诚轩不提供公共巴士服务，但房协及港铁亦需考虑住户的出行需要。他将继续跟进题述事宜。

7. 主席表示，运房局、房协及港铁已提交书面回复，但未能派员出席会议。他请委员参考大埔区议会文件 PHW 4/2021 号及 PHW 5/2021 号。

8. 陈振哲议员表示，上述部门及机构没有派员出席会议，而提交的回复亦答非所问，故询问应否续议题述议题，并邀请他们派员出席会议解答委员的提问。

9. 姚钧豪议员的意见如下：

(i) 他赞成绩议题述议题。

(ii) 他希望秘书处在下次会议前询问运房局，如日后再次推出暂租住屋计划，相关的规划及配套应由运房局过渡性房屋专责小组、房协还是港铁(即业主)负责处理。他认为需要厘清权责问题，并举例说，早前策诚轩外面的渠道出现臭味，他需联络大埔地政处找出渠道的

地权拥有方，才可通知港铁处理臭味问题。由此可见，不厘清暂租住屋的权责问题将影响管理事宜。策诚轩早前出现确诊个案，需要不同机构合作，包括香港社会服务联会、基督教香港信义会、港铁及房协，才可处理，可见策诚轩在管理及权责方面都出现问题。

10. 文念志议员表示，大埔区议会文件 PHW 5/2021 号提及地契条款，就此他请大埔地政处在下次会议公开相关的地契条款供委员参考，例如条款如何限制增设单车位是否可行。

11. 主席请秘书处向相关部门反映委员上述的意见及问题，并请大埔民政处联络主任向运房局了解相关事宜。他认同委员的意见，并表示如策诚轩的整体配套无法配合住户的需要，而没有任何一方负责统筹相关事宜，住户将受影响，情况亦不理想。

12. 黄汝恒女士备悉委员的关注，并会在会议后向运房局、运输署或房协了解部门有否其他具体工作，以响应委员的关注。

13. 主席请秘书处邀请运房局、房协及港铁出席下次会议，以响应委员的查询，否则难以处理相关问题。

IV. 有关更改白石角公共运输交汇处用途

(大埔区议会文件 PHW 6/2021 号、PHW 7/2021 号及 PHW 8/2021 号)

14. 姚钧豪议员介绍大埔区议会文件 PHW 6/2021 号。此外，他询问如相关部门认为他的建议可行，须由哪个部门提议才可推展相关项目。

15. 主席表示，政府产业署(“产业署”)及运输署已提交书面回复，但未能派员出席会议。他请委员参考大埔区议会文件 PHW 7/2021 号及 PHW 8/2021 号。

16. 陈卓玲女士回应如下：

(i) 白石角公共运输交汇处(“交汇处”)在白石角(东部)分区计划大纲图(“大纲图”)上划为“政府、机构或小区”地带，而博研路天桥底及旁边的空地在大纲图上则显示为“道路”。根据大纲图的《注释》，“政府、机构或小区”地带内，容许发展不同类型的政府或小区设施，例如社福设施、康体文娱场所、街市、公众停车场及公共车辆总站等，均属经常准许的用途，无须向城市规划委员会(“城规会”)申请规划许可。

(ii) 有关在交汇处兴建政府建筑物的建议，规划署曾经接获当区屋苑业

主立案法团的函件，提出相近的意见，署方已在年初回复他们在“政府、机构或小区”地带内的经常准许的用途，并把他们的意见转达相关部门(包括产业署、运输署及食物环境卫生署(“食环署”)等)。规划署其后没有收到任何部门要求在交汇处兴建政府或小区设施。

- (iii) 至于在博研路天桥底兴建建筑物是否可行，根据渠务署的资料，该处地底下敷设了大型排水设施，因此大部分范围已划为渠务保留地。渠务署认为在该处兴建建筑物会影响地底下的排水设施。该处在大纲图上显示为“道路”，根据大纲图《注释》的说明页，公共车辆总站用途须向城规会申请规划许可，但为期不超过 5 年的临时用途则不受此限。

17. 蔡健伦先生表示，就委员提出在博研路天桥底的水渠上盖位置兴建建筑物的建议，由于该位置已被划为渠务保留地，故大埔地政处需先征询相关部门的意见，才审批有关申请。由于渠务署对建议有保留，认为需要预留该处以供日后维修或通渠，不宜兴建建筑物，故大埔地政处亦会参考署方的意见。

18. 任启邦议员的意见如下：

- (i) 据他了解，现时博研路天桥底旁边有 1 幅土地用作临时停车场，而桥底高度亦足够车辆停泊。他指出，该处附近的违泊问题相当严重。桥底位置的土地没有长远用途，亦不能用作兴建建筑物，以免阻碍渠务维修或保养工作，故只可闲置该土地。
- (ii) 他曾与姚钧豪议员及当地居民视察该处，研究扩大附近停车场范围至该处，以期增加泊车位和改善违泊问题。就此，他询问大埔地政处及规划署上述建议是否可行。
- (iii) 他查询划分为渠务保留地的相关土地面积。白石角只有 1 个极小型的商场，严重缺乏小区设施。虽然居民对于在交汇处上方兴建设施或有不同意见，但该小区确有不同方面的需求，例如幼儿园、长者中心或安老服务等。因此，相关部门应考虑在交汇处上方兴建建筑物，或在下方兴建停车场，并作整体综合发展之用，以期满足小区的需求和善用相关土地。
- (iv) 相关部门(包括规划署及运房局)都知悉白石角屋苑的入伙情况，故不能无视白石角新增大量人口后的小区需要。
- (v) 他不清楚哪个部门负责开展小区内的各项服务规划，例如是否由社会福利署负责开办幼儿园。就此，他询问规划署，是否只要负责提供相关服务的部门要求在小区内开展服务规划，便可落实建议。如是，他查询负责各项小区服务的部门数据，以便委员反映建议。否则，各部门只会推卸责任，无法推进小区发展。

- (vi) 委员不希望浪费土地资源，故希望在交汇处兴建综合大楼，以提供巴士站、幼儿及安老设施等。行政长官提出以“一地多用”模式发展用地规划，以期“地尽其用”，而相关部门亦以该模式规划大埔区内的其他土地，故亦应考虑以该模式规划白石角的土地。他希望规划署就白石角作整体规划，以改善区内的小区设施，包括社福设施及交通配套。

19. 姚钧豪议员的意见如下：

- (i) 他希望规划署提供更多数据供委员参考，例如(一)如食环署认为交汇处可用作兴建街市，相关项目是否由该署负责推动；(二)如拟建设施包括由不同部门负责管理的项目，应由哪个部门负责统筹有关申请？以及(三)程序上，应先提出设施类型，再由负责部门决定是否落实兴建，还是先决定相关建议是否可行，再邀请相关部门跟进？
- (ii) 虽然大埔地政处早前已接纳使用白石角短期租约停车场附近的空地，以划设更多泊车位的建议，但只可在该停车场重新招标时才可落实。然而，根据刚发表的财政预算案，鉴于疫情发展，政府将批准酌情处理短期租约的续约事宜，此即无须重新招标，短期租约停车场营运商将获直接续约。他指出该白石角停车场经常爆满，月租高达 5,000 至 6,000 元，故认为营运商的利润没有受疫情影响，并查询能否酌情处理，继续为该停车场重新招标，以划设更多车位。

20. 陈振哲议员表示，认为需要续议题述议题，并邀请渠务署出席会议，以详细讲解署方为何对在博研路天桥底的水渠上盖位置兴建建筑物有所保留。

21. 主席请秘书处向相关部门反映委员的意见及问题，并询问姚钧豪议员除了渠务署、运输署、规划署及大埔地政处外，还需邀请哪些部门出席会议讨论议题。

22. 姚钧豪议员表示，希望先向规划署了解申请兴建建筑物的程序，再决定邀请哪些部门出席下次会议。

23. 陈卓玲女士表示，部门如认为有需要在某区增设小区设施，会向规划署要求预留土地。根据以往经验，假如建议兴建的设施未能按照“一地多用”及“地尽其用”的原则充分善用土地，该部门可向产业署查询有否其他部门希望共同使用相关土地。她澄清说，规划署的角色在于协助各政府部门把其负责提供的设施、相关标准及要求纳入《香港规划标准与准则》中，至于厘订相关标准和准则，以及落实设施的兴建，则由相关部门负责。

24. 蔡健伦先生表示，有关上文第 19(ii)段的意见，大埔地政处将配合运输署的工作。运输署如认为当区的泊车需求大，需要增加泊车位，便需向处方提供相关位置，以研究增加短期租约停车场是否可行。因此，姚钧豪议员如认为该处的泊车需求大，可先行联络运输署，让署方审视当区的交通需求，再由署方要求大埔地政处跟进，例如向处方反映有迫切需要把该处用作短期租约停车场。

25. 姚钧豪议员询问，一般由哪个部门提出兴建综合大楼。

26. 文念志议员的意见如下：

- (i) 大埔区议会在 2013 年至 2014 年支持兴建富蝶邨及大埔第 9 区的房屋项目，但他相信当年富亨邨、南坑及颂雅苑附近对交通(包括泊车位)或社福设施的需求亦相当大。然而，规划署却表示需要政府部门作为相关项目的倡议人，署方才会研究土地用途是否符合“一地多用”原则。
- (ii) 上任以来，他一直建议在附近位置(包括食环署的大埔车房及南坑一带的山坡)兴建停车场，以应付泊车需求，但都被规划署、大埔地政处及食环署以相关土地已有特定用途，无法改划为理由而拒绝。他无法理解规划署为何不能主动规划未有特定用途的土地，以供不同部门使用，只能在部门提出建议后，才把相关用途纳入分区计划大纲图中。

27. 连栢璋议员表示，根据上文第 16(i)段，规划署指出“政府、机构或小区”地带经常准许的用途极具弹性，故建议鼓励不同部门使用该幅土地。可能由于白石角的交通配套不足，政府部门似乎对该用地不感兴趣，故他认为相关部门应研究如何改善该区的交通配套。随着驶经白石角的巴士路线增加，政府部门亦可考虑使用相关土地，因为交汇处及博研路天桥底的水渠上盖位置的土地一旦闲置，只会造成浪费。

28. 主席表示，随着白石角及大埔尾一带开始发展，相关部门可以考虑在现时未有特定用途的土地上兴建政府设施，例如综合大楼，作为不同部门的分区办事处，让该区居民无需长途跋涉前往大埔市中心使用政府服务。他希望相关部门提供更具体的答复，以便委员跟进，例如：如他的建议可行，应由哪个部门负责建议或统筹？委员可向哪个部门提出建议，以供部门研究？

29. 陈卓玲女士的意见如下：

- (i) 交汇处的用地在大纲图上划为“政府、机构或小区”地带，不同类型的政府或小区设施，例如公共车辆总站或车站、公众停车场(货柜车除外)、街市、康体文娱场所及社会福利设施等，均属经常准许的

用途，无须向城规会申请许可。规划署的职责是规划土地用途和检视用途是否符合大纲图的规定。如部门提出的建议属经常准许的用途，一般而言，规划署不会反对。此外，该“政府、机构或小区”地带在大纲图上没有高度及地积比率限制，部门须进行相关影响评估，确保拟建设施不会带来负面影响。

- (ii) 各类小区设施由不同部门管辖，例如街市由食环署负责，长者中心、安老服务等由社会福利署负责，幼儿园属教育局政策范畴，至于综合大楼则多由产业署负责统筹或管理。至于哪个部门负责统筹相关事宜，一般来说，视乎由哪个部门提出预留土地以兴建拟议设施的要求。

30. 蔡健伦先生表示，大埔地政处将根据规划署的土地规划，处理各部门向处方提交的拨地申请。处方将先审视申请的土地用途和制订拨地条件，然后审批申请。他举例说，食环署须根据处方制订的条文兴建公厕。

31. 任启邦议员的意见如下：

- (i) 根据规划署代表的回复，委员、小区及部门均可提出使用相关土地的建议，而由于该地带的规划标准相对宽松，相关土地可以有很多不同用途。
- (ii) 他举例说明以往如何在区议会寻求共识，并表示大埔区全体区议员曾经要求在大埔区觅地兴建公屋，最终决定使用乡事委员会(“乡委会”)旁的土地，并在获得乡委会及乡绅的同意下，拆除乡委会，一并使用相关位置的土地兴建宝乡邨。然而，由于该用地只能提供数百个单位，故他们继续觅地，最终物色到现时用以兴建大埔第9区房屋项目的用地。不过，区议会在寻求共识前，需先行达成若干共识，包括一致同意大埔区的房屋需求大，并在政府认同相关建议可行后，才可落实建议。
- (iii) 即使委员认为兴建若干设施能便利市民，市民亦可能有其他意见，例如市民对兴建大埔中心的综合大楼及位于新峰花园旁的体育馆设施亦有不同意见。如未能在小区达成共识，他相信没有部门会愿意统筹相关事宜，故建议姚钧豪议员先行寻求小区共识，例如兴建哪类设施，然后通过区议会向相关部门反映意见，再向规划署申请使用相关土地。

32. 姚钧豪议员表示，规划署代表指出产业署负责兴建综合大楼，但产业署的书面回复却表示题述议题的相关事宜不属其职权范围。他将设法寻求小区共识，但询问规划署能否向他提供相关数据，例如哪项设施由哪个部门负责兴建。

33. 陈卓玲女士表示，会在会议后与姚钧豪议员讨论上述资料。

34. 姚钧豪议员表示，参考规划署提供的资料和取得小区共识后，将通知秘书处应邀请哪些部门出席会议。

35. 主席请秘书处向相关部门反映委员上述的意见及查询，并按姚钧豪议员的要求，邀请相关部门出席会议。

V. 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 9/2021 号)

36. 蔡健伦先生介绍题述文件。

37. 关永业议员表示，陈振哲议员和他曾与寮屋管制组(俗称“寮仔部”)开会讨论违规建筑的问题。现时，大埔地政处及寮仔部分别处理不同的违规建筑问题，但在该会议上，寮仔部向他们表示自明年起，将改由大埔地政处负责处理所有官地及私人土地的违规建筑问题。就此，他询问大埔地政处具体数据，包括相关程序，以供委员日后跟进上述问题。处方如现时未能提供相关数据，可在会议后补充或在日后举行的会议上简介相关情况。

38. 文念志议员表示，他正处理 1 宗南坑的非法僭建个案，但不了解如僭建人士在僭建后离去，或有人居住在该僭建物内，大埔地政处如何执法和检控相关人士。

39. 蔡健伦先生响应如下：

- (i) 现时处方在屯门、元朗及离岛已成立新架构，试行相关安排。重整后，原属新界(一)寮屋管制办事处处理的大埔区个案将交由大埔地政处统一处理，务求更有效综合处理违规寮屋问题。他会在会议后提供上文第 37 段提及的资料。
- (ii) 有关上文第 38 段的查询，一般而言，大埔地政处会派员视察现场，并查看相关的地政记录，例如该僭建物属于哪种构筑物类别、是否合法，以及是否归类为寮屋。评定构筑物的类别后，处方便会按类别处理，例如：(一)如构筑物是寮屋，处方便会向寮仔部查询寮屋登记记录。如构筑物没有登记寮屋记录及位处政府土地，处方将直接通知寮仔部实时进行寮屋管制行动，并会配合采取相应土地管制行动；(二)如相关村屋的地契条款不容许加建僭建物，处方将转介屋宇署跟进村屋僭建物；以及(三)如村屋旁边的政府土地建有非法构筑物用作居住或存放对象，处方将列作非法霸占政府土地处理。

此外，处方如在处理个案时成功确认占用人，将考虑搜证和作出检控。如无法确认占用人，处方一般会拆除或围封非法兴建在政府土地上的构筑物。

40. 主席请大埔地政处在会议后向秘书处提供上文第 37 段提及的资料，供委员参考，并主动联络关永业议员提供最新资料。

VI. 其他事项

41. 主席表示在会议前曾与秘书处商讨，希望部门参考其他委员会的做法，根据规房会的职权范围提供该部门负责事宜的报告。规房会的常设部门包括房屋署(“房署”)、规划署、土木工程拓展署(“土拓署”)、水务署及大埔地政处。此外，大埔地政处在会议上恒常报告非法僭建的事宜亦与屋宇署有关，加上早前有委员建议屋宇署提交市区僭建的数据，故建议署方提供相关数据。就部门可以提供的资料，他举例说，房署以往会提供每 2 个月在大埔区可供编配的房屋单位数目、大埔 7 个屋邨腾空的单位数目，以及现正装修的单位数目等；他认为房署亦可提供大埔每个屋邨已被扣分的单位数目或因被扣满分而被收回的单位数目等。他查询委员有否其他建议。

42. 姚跃生副主席建议大埔地政处提供丁屋申请数目及更改土地用途的申请数目。

43. 主席的意见如下：

- (i) 委员可在 4 月 15 日前向秘书处提出建议。整合建议后，秘书处将通知和要求相关部门在每次会议提供有关资料，让委员掌握不同部门在大埔区内负责范畴的相关数据，例如屋宇署负责提供僭建的数据、规划署提供大埔区内的规划数据及数据，以及土拓署提供在大埔区内进行的工程数据或计划。
- (ii) 如委员要求非常设部门提供数据，亦可参考其他委员会的做法，即相关部门无需出席会议，秘书处通过电邮发送相关资料予委员参考。委员如有查询，可向秘书处反映，或在“其他事项”的议程上提出。委员如认为相关部门需要出席会议解答问题，请及早通知秘书处，以便秘书处通知相关部门。他询问委员对处理非常设部门提交文件的安排有否意见。
- (iii) 由于席上没有委员提出其他意见，故将按上述方法处理。

44. 陈振哲议员询问，处理更改土地用途的申请是否规划署负责的范畴。

45. 姚跃生副主席希望相关部门提供最近 2 年(即 2020 年至 2021 年)的丁屋申请数目及更改土地用途申请数目。

46. 蔡健伦先生表示，大埔地政处将提供处方在上述期间接获的丁屋申请数目、批准及拒绝的申请数目、已处理的申请数目及仍在处理的申请数目，并会在会议上提供上述数据。

47. 主席表示，大埔地政处提供上述资料时，可以参考处方提交非法占用政府土地报告的模式。

48. 陈卓玲女士表示，规划署负责处理城规会的规划申请，亦可准备相关资料。

VII. 下次会议日期

49. 下次会议会在 2021 年 5 月 18 日(星期二)上午 9 时 30 分举行。

50. 议事完毕，会议在上午 10 时 39 分结束。

大埔区议会秘书处

2021 年 4 月