

大埔区议会
规划、房屋及工程委员会
2020年第三次会议记录

日期：2020年5月11日(星期一)

时间：下午3时至7时48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> 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
周炫玮议员	会议开始	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	下午3时04分	下午6时31分
林奕权议员	会议开始	会议完毕
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	会议完毕
连楠璋议员	会议开始	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	会议开始	会议完毕
黄兆健议员	会议开始	会议完毕
胡耀昌议员	下午3时51分	下午6时37分
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

秘书

施玲玲女士
行政主任(区议会)1 /
大埔民政事务处 /
民政事务总署

会议开始

会议完毕

列席者

毛家俊议员	大埔区议员
梁颖然女士	大埔民政事务助理专员 / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
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
胡耀聪先生	高级城市规划师 / 新图规划 / 规划署
陈晓昕女士	城市规划师 / 新图规划 3 / 规划署
黄书泰先生	见习城市规划师 / 新图规划 / 规划署
赵谢淑燕女士	高级房屋事务经理(大埔、北区及沙田二) / 房屋署
陈振平先生	高级工程师 / 1 / 土木工程拓展署
叶沛林先生	工程师 / 22(北) / 土木工程拓展署
李嘉豪先生	工程师 / 1 / 土木工程拓展署
吴永雄先生	高级工程师 / 大埔 / 渠务署
黄锦纶先生	高级工程师 / 排水工程 4 / 渠务署
侯君莉女士	工程师 / 排水工程 21 / 渠务署
黄荻芝女士	工程师 / 新界东区(分配 4) / 水务署
董楨浩先生	工程师 / 新界东区(客户服务)视察 / 水务署
郑韞慈先生	区域工程师 / 大埔(1) / 路政署
黄永华先生	高级结构工程师 / C2 / 屋宇署
陈伟权先生	署理行政助理 / 地政 / 大埔地政处 / 地政总署
许锦洲先生	产业测量师 / 北 / 大埔地政处 / 地政总署
彭晓峯先生	工程师 / 大埔 3 / 运输署
黄志坚先生	大埔区高级卫生督察(洁净及防治虫鼠)1 / 食物环境卫生署
刘仲轩先生	经理 / 青年宿舍 PH2 / 香港青年协会
黄定邦先生	单位主任 / 狮子会大埔青年空间 / 香港青年协会
黄英杰先生	助理总经理 / 物业管理 / 香港房屋协会
符肇廉先生	助理总经理 / 企业及小区关系 / 香港房屋协会
梁嘉恩女士	物业经理 / 香港房屋协会
陈子威先生	董事 / AECOM
刘有富先生	高级工程师 / AECOM
李裕修先生	高级行政主任(区议会) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署

开会词

主席欢迎与会者出席是次规划、房屋及工程委员会会议。

2. 主席欢迎以下人士，他们将以部门常设代表的身分列席本委员会今后的会议：

- (i) 规划署高级城市规划师 / 大埔陈卓玲女士；
- (ii) 房屋署(“房署”)高级房屋事务经理(大埔、北区及沙田二)赵谢淑燕女士；
- (iii) 土木工程拓展署(“土拓署”)工程师 / 22(北)叶沛林先生；
- (iv) 渠务署高级工程师 / 大埔吴永雄先生；
- (v) 水务署工程师 / 新界东区(分配 4)黄荻芝女士；
- (vi) 路政署区域工程师 / 大埔(1)郑韞慈先生；
- (vii) 屋宇署高级结构工程师 / C2 黄永华先生；
- (viii) 大埔地政处署理行政助理陈伟权先生；
- (ix) 食物环境卫生署(“食环署”)大埔区高级卫生督察(洁净及防治虫鼠)1 黄志坚先生；
- (x) 大埔民政事务处大埔民政事务助理专员梁颖然女士；以及
- (xi) 大埔民政事务处高级行政主任(区议会)李裕修先生；

3. 主席表示，委员会原本希望邀请运输署派员定期出席会议，但运输署表示工程建议范畴众多，并非可全数由常设代表负责，因此由相关工程负责人员出席会议并向委员解释会较为合适。有关安排将会试行数个月，如委员日后认为有需要，委员会将再次邀请运输署派员定期出席本委员会会议。

I. 采纳《大埔区议会常规》

4. 主席表示，大埔区议会在 2020 年 1 月 7 日的会议上通过采纳《大埔区议会常规》(“《常规》”)。他请委员备悉和遵守《常规》条文。

II. 采纳《大埔区议会拨款守则》

5. 主席表示，大埔区议会在 2020 年 3 月 30 日以传阅形式通过《大埔区议会拨款守则》，而该守则于 2020 年 4 月 1 日生效，所有大埔区议会拨款申请均会提交行政及财务管理委员会审批和通过。他请委员备悉有关安排。

III. 有关香港青年协会青年宿舍 PH2 简介及最新发展 (大埔区议会文件 PHW 4/2020 号)

6. 主席欢迎香港青年协会(“青协”)青年宿舍 PH2 经理刘仲轩先生及狮子会大埔青年空间单位主任黄定邦先生就是项议程出席会议。

7. 黄定邦先生介绍上述文件。

8. 林名溢议员询问，青年宿舍(PH2)的租住期为 2+2+1 年，是否表示在租户完成首 2 年租约后将进行 1 次检讨。他又询问，如租户在租住期间收入增至超过入息限额的水平，青协将如何处理。

9. 文念志议员表示，香港青年约在 17 岁完成中六课程，18 岁就读大学 1 年级，部分人则会投身职场。然而，即使他们的资产并未超过限额，亦未必有能力应付 PH2 的租金。他询问机构如何决定以 18 至 31 岁作为入住宿舍的年龄限制，以及日后会否检讨入住年龄和调整相关的申请资格。

10. 刘勇威议员的问题如下：

- (i) PH2 的租住期为 2+2+1 年，合共 5 年。如租户在 30 岁入住，并签订 2 年租约，而在合约期间超出了年龄上限，他询问机构会否容许租户继续租住 5 年，还是会在租户超过年龄限制后不再与他们续租。
- (ii) 租户如因特殊情况暂时迁出单位(例如出国进修半年)，是否须要支付该段期间的租金？
- (iii) 如租户在租约期间未能缴交租金，机构会否强行收回单位，还是有其他处理方法？

11. 姚钧豪议员询问，除了保安和清洁管理小组外，PH2 是否设有其他日常管理小组。在日常清洁安排方面，管理小组是否拥有决定权，还是须由清洁员工检视情况后再作决定？

12. 黄定邦先生 响应如下：

- (i) 政府推行的青年宿舍计划订明申请人的年龄限制为 18 至 30 岁，并非由作为宿舍营运机构的青协决定。至于以 18 至 30 岁为年龄限制的规定能否为青年人提供全面协助，机构会向民政事务局反映和共同审视扩阔年龄范围的意见。租户如在租住期间超过 30 岁的年龄限制，仍可继续租住，直至租约期满为止。他举例说，有申请人在申请入住后数天年满 31 岁，他仍可入住宿舍，但当租约期满，他便不获续租。青协与民政事务局商讨后如决定上调合资格年龄，将按照政策与有关租户续租。
- (ii) 青年宿舍计划规定每名租户的总租期不得超过 5 年，以及首次租期必须为 2 年。青协作为营运机构，为 PH2 订立了 2+2+1 年的租住期安排。类似坊间的租住期安排，首 2 年租约分别为 1 年死约(即业主及租户期间均不能退租)及 1 年生约(即业主及租户可以根据合约规定退租)，其后 2 年合约亦分别为 1 年死约及 1 年生约，而最后 1 年签订的租约为死约。保良局及东华三院等非政府机构日后亦将陆续营运青年宿舍，合资格青年可以申请租住由其他机构营运的青年宿舍，但总租期不可以超过计划订明的 5 年限制。
- (iii) PH2 以自负盈亏方式营运，租金水平为市值租金的 6 成，即每月租金收入约为 20 多万元，并须支付外判管理公司的保安及清洁服务费用。因此，PH2 面对一定营运压力。此外，基于合约精神，即使租户暂时迁出宿舍，机构仍会收取租金。青协十分重视与租户的沟通。租户如出现经济困难，可以向机构提出，以期讨论解决办法。例如部分人士可能受疫情影响，导致收入减少，机构将与他们沟通，转介他们到其他可以提供协助的服务单位。

13. 刘仲轩先生 响应如下：

- (i) PH2 将提供恒常的保安及清洁服务，亦会成立不同的小组处理与租户相关的管理工作，例如由租户召开专责的工作小组及大厦管理小组等。80 名青年租户任职不同行业，恰如一个小小区，机构希望善用他们的专业知识，例如与任职物业管理的租户商讨如何改善大厦管理，以期由青年及机构共同管理整座大厦，思考如何令这个空间变得更舒适，以及互相分享生活技能及财务技能等。

14. 陈振哲议员 询问，会否及是否已经在 PH2 的租约内引入了第三方调解仲裁机制，以便处理合约问题。

15. 主席 表示，青协曾经在兴建 PH2 前到区议会简介项目，当时所关注的重点

是青年未能负担高昂楼价，但入息却超出申请公屋的上限，因而衍生有关计划。根据上述文件，计划以 2018 年 18 至 30 岁就业人士每月收入的 75% 作为入息限额，即 21,000 元。租户在支付 5,000 元租金后，剩下约 15,000 元可用金额，加上日常开支，或只剩下约 5,000 元作储蓄。由此推论，租户在租住单位 5 年后，亦只能储蓄约 30 万元。每名租户的入息限额为 21,000 元，资产限额为 364,000 元，即使入住 5 年后可以储蓄 30 至 40 万元，是否符合机构预期，协助参与计划的青年储蓄置业首期？他对计划是否能真正帮助青年存有疑问。此外，他亦询问机构会否考虑调整 PH2 的入住条件。

16. 黄兆健议员表示，营运机构与租户商讨大厦的日常管理，某程度上是把管理责任加诸租户身上。他认为营运机构应承担大部分管理责任。此外，宿舍租金水平为 4,248 元至 8,670 元，并设有入息限制，对青年人造成一定负担。PH2 设有租金调整机制，他询问在什么情况下会加租或减租。

17. 黄定邦先生响应如下：

- (i) 青协董事会成员均是专业人士，当中有法律顾问为机构提供有关合约的法律意见。在青年宿舍的营运和管理方面，青协将与民政事务局合作，青协在决策前须得到民政事务局同意，而租约事宜亦会交由民政事务局处理。
- (ii) 青年宿舍计划以往被标榜为有助青年储蓄置业的计划。正如刚才主席所计算，租户在 5 年间可以储蓄约 30 至 40 万元，并非坏事。但在百物腾贵及持续通胀的情况下，用这笔款项置业有一定困难。因此，机构将引用财务策划师的意见，教导租户如何理财、储蓄、规划或投资，让金钱能够用得其所。媒体报导过度宣传青年宿舍为协助青年储蓄的计划，但青年宿舍其实是一项过渡政策，注重青年的多方面发展。青年人的资本不只限于金钱，他们还可以在青年宿舍内建立人际网络，学会理财技巧及独立生活技能。
- (iii) 即使租户在租住期间因升职加薪而超出入息限额，青协亦不会因此令他们不能继续租住单位，但如租户购置了物业，便须腾空单位予其他有需要人士入住。政策检讨并非由青协决定，但作为全港首个青年宿舍计划的营运机构，青协将积极向民政事务局反映意见，以便局方在检讨政策时能够作出相应调整。
- (iv) 青协在宿舍的管理上责无旁贷，青协及外判公司将负责大厦的日常清洁及保安工作。青协将尽力完善宿舍的清洁及保安服务，但单方面的管理缺乏效率。因此，青协希望与青年共同思考、建立和执行适合他们的管理方法，例如在宿舍内营造文化，令租户在入住时建立共享及共同管理的概念，以期改善宿舍管理。青协职员及外判公司将与租户同行，但是青年参与在整个过程中是不可或缺的。

- (v) PH2 的租金水平将按照每年的市值租金调查结果作相应调整。市值租金有升有跌，如市值租金下跌，PH2 的租金亦将按比例调整。

18. 陈振哲 议员表示，香港政府在 2009 年推出“调解为先”运动，在 2011 年推出新的《仲裁条例》，以及在 2013 年推出新的《调解条例》，是法院诉讼以外的调解机制。他询问，PH2 是否设有租户扣分制度，并如何处理租户拖欠租金或违反宿舍规则等情况。如青协的法律顾问以既有机制处理有关纠纷，会令青协承担庞大法律费用，而且程序亦相当冗长。在民事司法改革的文件中，有关仲裁及调解的机制正是用以取代耗时的民事程序，迅速和便宜地解决问题。他希望反映有关意见，并建议青协引入相应机制，以期较便宜的方法解决纠纷。

19. 文念志 议员感谢机构代表为委员介绍计划可带来的效益。青协是本港首个青年宿舍计划的营运机构，为没能力负担住屋需要的年青人提供替代方案。虽然青年宿舍所提供的单位数量很少，但希望可以带来具指标性的效果，让青年得以累积资产，帮助他们往后在社会的发展。不论计划的成效如何，他都希望机构尽力向当局反映意见，并在具有成效的情况下，日后再觅地推展类似计划。

20. 陈蔚嘉 议员表示，受到武汉肺炎疫情影响，经济不景，失业率亦不断上升，年青一代因年资较浅，容易遭到解雇，承受经济压力。现时本港青年的入息中位数约为 15,000 元，扣除约 5,000 元至 8,000 元租金、约 2,000 元的水电费及约 4,000 至 5,000 元的膳食费后，每月收入所剩无几。青年只要失业 1 个月，下个月便无法维生，承受极大的生活压力。她询问青协会否考虑在租户面临随时失业和经济压力的这段期间宽免他们的租金，以期纾缓他们的压力，让他们尽快找到新工作。

21. 苏达良 议员询问，青协希望租户可以提升的生活技能，是否指煮食、清洁及家务等方面的技能。此外，PH2 以宿舍形式营运，会否设有舍监或规则？此外，青协是否有权主动终止租约，以及会在什么情况下终止租约？

22. 黄定邦 先生响应如下：

- (i) 他会向机构反映陈振哲议员提出的意见作跟进和考虑。青年宿舍计划对青协，以至整个香港均是新项目。因此，他十分欢迎各界提出意见，使有关政策为青年人提供协助。
- (ii) 由保良局及东华三院营运的青年宿舍将分别在朗屏和中环落成。青协作为本港首个青年宿舍的营运机构，希望可以把有关理念、所发现的问题及改善之处向当局反映，以期共同创造优秀的青年宿舍计划，让青年有更理想的发展。
- (iii) 青协与租户一直保持紧密联系，共同讨论和了解他们的工作情况。

自 3 月签订租约至今，暂时未有租户遭解雇。坊间租务市场会向租户收取 2 个月按金，而青协原本亦收取了租户 2 个月按金，但在租户入住的首个月已发还了其中 1 个月的按金，希望与租户共渡时艰，并向遭解雇、减薪或有其他经济困难的租户提供帮助。日后或会有更多未知的挑战，故青协愿意聆听青年的需要，与政府部门和社工与他们共渡时艰，协助他们处理问题。

23. 刘仲轩先生表示，租户至今已经入住宿舍约 2 个月。部分青年首次独居，会向青协询问有关煮食及洗衣方法等生活技能的问题。青年人亦同时在学习人际关系、沟通、时间管理、情绪管理、学业及娱乐等生活的不同层面。他们会向青协提供意见，共同参与宿舍的管理，相信会在各方面均有所成长。

24. 黄定邦先生补充说，部分租户在生活技能方面遇上不同困难，例如会因不懂设立无线网络及其他器材而向青协职员求助，职员有时甚至会回复他们至凌晨时份。PH2并非一个完美的项目，但希望可以与青年同行和共享，让青年有更理想的发展。

25. 主席表示，首阶段的挑战是首 2 年的租约，希望青协及有关部门可以邀请区议员参与相关的检讨小组或会议，让议员提供意见。他亦希望青协可以在疫情缓和后，安排区议员参观宿舍，与租户交流，让区议员更深入地了解租户的需要及困难。

26. 黄定邦先生表示，青协计划在疫情缓和后，即约 6 至 7 月时，邀请区议员参与青年宿舍的入住派对，参观单位，以及与租户交流。

27. 主席表示，青协如有任何新消息，可以联络秘书处。

IV. 要求讨论第 9 区增设道路、停车场及泊车位设施等事宜

(大埔区议会文件 PHW 5/2020 号)

28. 主席欢迎大埔地政处代表产业测量师 / 北(大埔地政处)许锦洲先生、运输署代表工程师 / 大埔 3 彭晓峯先生，以及土拓署高级工程师 / 1 陈振平先生和工程师 / 1 李嘉豪先生就是项议程出席会议。此外，秘书处早前接获市民投诉，要求相关部门跟进有关第 9 区工程令颂雅路路面破烂，以及富蝶邨一期地盘在限制施工时间内施工和发出噪音的事宜。相关部门已跟进有关投诉，他亦请相关部门进行相关工程时多加注意。

29. 何伟霖议员介绍上述文件。

30. 赵谢淑燕女士表示，根据房署工程建筑处提供的数据显示，大埔第9区提供的康乐设施包括有盖多用途篮球场、长者邻舍中心及零售设施(当中包括以街店形式设置的新鲜粮食零售设施)，而在颂雅路东亦会提供社福大楼，大楼内设有幼儿中心、严重肢体伤残人士综合支持服务、早期教育及训练中心、长者日间护理中心和安老院舍。在交通及泊位设施方面，大埔第9区内设有巴士总站、专线小巴站和的士站。大埔第9区和颂雅路东发展项目将合共提供约250多个私家车车位、20多个轻型货车车位和50多个电单车车位。房署是根据《香港规划标准与准则》(“《规划准则》”)提供车位数量。为免日后对居民造成滋扰和带来安全问题，署方认为在屋邨增设重型货车车位并不合适。

31. 陈卓玲女士表示，规划署已经把有关用地划为“住宅(甲类)9”地带，其规划意向是作公共房屋发展，而有关发展项目主要由房署负责推展。《规划标准》列明政府各相关决策局及部门因应其负责的政策范畴及发展需要，就相关设施的提供制订一般的标准，供发展和规划作为参考。

32. 李嘉豪先生表示，土拓署曾经聘请顾问为大埔第9区、颂雅路东和颂雅路西公营房屋发展进行交通影响评估报告，报告内提供了3项改善路口的建议，主要是扩阔路口工程，包括改善颂雅路连接全安路南的路口、改善颂雅路连接全安路北的路口，以及改善全安路连接大埔第9区的路口。有关工程已经在2017年8月开展，并预计在今年中完工。有关工程完成后，相信可以应付上述公营房屋发展所带来的额外交通流量。

33. 何伟霖议员表示，部门刚才的响应只是提供了既有信息。区议员在不同会议上提出的各种意见，例如在部分设施的地底加设停车场的建议，均未获采纳。有关发展项目只提供约200个泊位，数量并不足够。他以水泉澳邨为例，该屋邨设有400多个泊位，但由山腰至山顶均泊满违泊车辆。此外，水泉澳邨设有2条行车线出入，但大埔第9区及颂雅路东发展项目只能依靠颂雅路1条道路出入。由于颂雅路现时在繁忙时间已十分挤塞，部门为何认为单靠1条道路可以负担如此大型屋邨的交通需求？他认为有关问题并非单以扩阔路口和个别路段便可解决。

34. 文念志议员的意见及提问如下：

- (i) 他曾经在交通及运输委员会(“交运会”)中提出，规划与交通是环环相扣的。由富亨邨步行至雅麗氏何妙龄那打素医院(“那打素医院”)的道路情况有目共睹，而大埔第9区更位于那打素医院上方的山上。他询问政府在该处兴建一个设有6000个单位的公营房屋发展计划时，有否考虑对附近一带交通带来的影响。他并不希望在兴建新的公共屋邨时，会夺去附近屋邨的资源。现时富亨邨和颂雅苑的对外交通资源较少，如在上方半山位置兴建大埔第9区的大型公

屋住宅项目，富亨邨和颂雅苑的居民会有什么想法？按地理情况，大埔第9区左方的远处是康乐园，右方较近位置则是汀角路往岚山方向。在部门早期提出的设计中，大埔第9区主要依赖颂雅路出入。不过，颂雅路围绕南运路，而南运路早上的交通极为繁忙，故他希望部门提出更新颖的想法，以期解决交通问题。

- (ii) 规划署应主动建议相关部门微调《规划准则》。他曾经在交运会上提及，虽然大元邨的停车场楼高5层，但车辆数目在建邨后的20至30年内亦大幅增加。虽然他并不鼓励公屋居民拥有私家车，但认为可以考虑增加停车场的地积比率。大埔第9区将设有约200个泊车位和墟市，以及小巴士站和巴士站等设施，但并不足够。署方应考虑居民入住大埔第9区的10年后，将会因为只有颂雅路这1条道路所须承受的痛苦。当年，大元邨亦是因为附近兴建了富亨邨，才出现交通混乱的情况。他建议部门应具备远见，作出实际及具体的设计。

35. 毛家俊议员表示，大埔区部分住户受到迁拆影响。据他了解，房署曾经承诺会把他们迁移到粉岭，但这些居民居于大埔区多年，贸然把他们迁出大埔区，会影响他们的小区支持。他询问房署会否趁此机会，在大埔第9区预留部分单位安置这些受迁拆影响的居民。此外，他希望了解署方会否考虑在大埔第9区发展项目内拨出1至2幢大厦作为绿置居或居屋。

36. 任启邦议员的意见及问题如下：

- (i) 区议员在上届区议会亦曾经深入讨论此题目，他不理解为何各部门认为区议员提出的问题并非大问题，甚至算不上是问题。在道路及泊车设施方面，土拓署将扩阔3个路口，但刚才亦有区议员提及，现时不只是颂雅路，而是整条南运路和区内往火车站方向的各项道路都出现挤塞情况，并不是单靠扩阔3个路口便可解决。他认为需要增设新的道路或建设高架天桥，以期分流车辆。
- (ii) 他询问，现时在富亨村及颂雅苑一带区域，以及日后大埔第9区落成后提供的泊位数量是否符合《规划准则》要求。行政长官经常提及“一地多用”的政策，因此，当局在大埔第33区的足球暨榄球场工程计划更改了部分土地用途，以增设大型停车场，提供合共300多个泊位供大型货车、旅游巴及其他车辆使用。他翻查台北市停车场的资料，市内有部分停车场建设在中小学、球场及公园地底，例如台北市永建国民小学地下停车场。他并不清楚该学校的面积，但该停车场提供211个车位及80多个电单车车位。以他记忆所及，大埔第9区内有2所小学，他询问可否开辟学校的地下空间及颂雅路东的部分位置建设停车场。警方现时亦有在颂雅路进行驱赶违例泊

车或拖车等工作，但仍未能解决违泊问题，而且该处经常出现险象环生的情况，主要是因为其中 1 条行车线泊满了违例车辆，迫使其他车辆越线行驶。此外，颂雅路有一定弯度，汽车越线行驶时，有机会酿成严重交通意外。因此，他希望部门不要以固有看法或标准作推搪，应根据各区的实际情况作判断。

- (iii) 大埔第 9 区是一个大型公营房屋项目，却不设湿货市场。他以清河邨为例，指出邨内只有 1 间超级市场及 1 间新鲜粮食店，居民如需购买餸菜，则须乘车前往石湖墟或步行 10 多分钟到彩园邨购买，规划并不完善。在安排居民入住时，政府必须全方位照顾居民的购物、泊车及交通需要。他认为部门有足够能力找到“一地多用”的例子，并希望现时为时未晚，能够完善大埔第 9 区的规划，以期满足居民的需求。

37. 陈振哲议员的意见及问题如下：

- (i) 他过往曾经居住在富亨邨，亦深明富亨邨的偏僻地理问题。现时，大埔第 9 区兴建在比富亨邨更为偏僻的地方，如不改善有关配套，必定出现严重问题，而大埔第 9 区只提供 250 个泊位、50 个电单车泊位及 22 个货车位置并不足够。此外，大埔第 9 区内有 2 所小学，在上课与下课时段，该处的交通情况必定十分混乱。如学校举办旅行或活动，旅游巴难以驶入接载学生，亦会导致整条道路挤塞，故部门必须考虑有关情况。
- (ii) 他询问，房署及土拓署曾经就大埔第 9 区进行研究，但为何没有提供相关文件供委员参考。

38. 林名溢议员询问，大埔第 9 区会否预留部分单位予较老旧屋邨(例如大元邨)的居民，以便重建这些屋邨。

39. 谭尔培议员的意见及问题如下：

- (i) 他和部分区议员曾经前往大埔第 9 区附近视察，了解回收业阻挡道路的问题。据他所见，颂雅路近南坑村位置的回收工场会放置对象占用路面。在大埔第 9 区落成后，部门必须为在小区内早已存在的工场进行规划。
- (ii) 颂雅路的违泊问题存在已久，大埔第 9 区落成后，车流定必增加，或会阻碍出入那打素医院的车辆，引起严重问题。他认为部门可以更为进取，仿效马湾及愉景湾的做法，禁止私家车出入大埔第 9 区，并开设巴士路线，以期取代私家车和改变居民的出行习惯。政府应具备更宏观的方案，在现时香港有过多私家车的情况下，尽量减轻

道路的交通负荷。

40. 黄兆健议员的意见及问题如下：

- (i) 现时大埔第 9 区的公共道路规划概念，反映部门并没有预期日后大量人口搬入后将引致的问题。他询问，如日后有 7 000 多户家庭，即约 2 万至 3 万人搬入大埔居住，部门有否考虑大埔区内或大埔对外道路的承载能力。
- (ii) 水泉澳邨在入伙后才增加配套和小巴及巴士的班次，而东涌的住屋项目虽然会在 2024 年入伙，但须待 2026 年才会有相关配套落成。富蝶邨会在 2023 年首季建成，而房署刚才亦提及邨内将设有幼儿中心、街市及长者日间护理中心等设施，他询问相关设施预计会在何时落成和启用。
- (iii) 他询问运输署，是否有连接大埔第 9 区至大埔市区及其他九龙区域的计划或具体巴士路线方案。

41. 赵谢淑燕女士回应如下：

- (i) 感谢各委员提出的意见，她会有关意见转交署方的负责人员。
- (ii) 房署会按公屋编配的现行政策编配新落成的公共屋邨单位，即按照申请者的登记先后次序、家庭人数及公屋区域，并配合其申请到达编配阶段时的公屋资源，以计算机随机方式依次序编配公屋单位。现时公屋申请分为 4 个区域，分别为市区、扩展市区、新界及离岛区，而大埔区属于新界区。基于公平原则，所有拣选新界区的合资格公屋申请者，均有机会获编配至大埔区内的公屋单位，包括新建成及回收单位，因此房署未能优先把大埔第 9 区及富蝶邨的公屋编配予原本居住在大埔的公屋申请者和受迁拆影响的居民。此外，申请者一般不能指定入住的某区域、某屋邨、新旧单位、单位类别或设施等。在特殊情况下，如申请者经审核具备健康理由及/或因社会因素支持其特别的编配要求，并获有关政府部门或机构(例如社会福利署或医院管理局)的推荐，房署会因应个别情况，在资源许可的情况下，尽量依据其获推荐的编配要求作出安排。
- (iii) 房署原则上会按照屋邨的落成日期，尽量安排当区设施同步落成，以便居民使用。

42. 陈卓玲女士表示，政府各相关决策局及部门会因应其负责的政策范畴及发展需要，适时制订、检讨及更新相关的《规划标准》，例如近年在《规划标准》中就社福设施加入了以人口基础计算的标准。至于泊车位数目的标准是由运输及房屋局(“运房局”)及运输署厘定，因此由相关部门响应会较为适合。有关在

学校及公园等设施的地下建设地下停车场的建议，如相关的决策局或部门认为有需要及可行，规划署会作出配合，例如检视是否需要规划申请或改划图则。

43. 彭晓峯先生响应如下：

- (i) 运输署正筹备进行大埔区域交通运输研究，研究将检视大埔区内的整体交通情况，检讨如何有效处理大埔区内繁忙路段的整体交通问题，并建议适当的交通改善设施及道路安全设施。有关研究现正处于招标阶段，并预计在本年 8 月开展。随着研究的推进和顾问研究的结果，署方可能会就个别位置的交通情况进行短期交通管理措施，包括在南运路、广福道及大埔中心一带，以期在短时间内改善交通情况，以及为较长期及须进行工程的项目作出准备。署方将适时就有关措施咨询区议会。
- (ii) 运输署会在《规划准则》内提供有关私家车车位的准则。此外，运输署亦正检视相关内容，目的是增加未来房屋发展项目内的私家车泊位数量。运输署将适时就修订建议咨询持份者，并预计在 2020 年内公布经修订的准则。
- (iii) 就黄兆健议员关注大埔第 9 区内的巴士路线及小巴路线方面，他会在会议后向部门的运输主任取得有关资料后再作回复。

(会后备注：上文第 43(iii)段所述的回复，运输署新界运输管理部已于 2020 年 6 月 24 日透过电话向黄兆健议员解释署方一直有留意大埔第 9 区的房屋发展及入伙日期。至于巴士路线，一般会于房屋发展落成及入伙前一年透过巴士路线发展咨询区议会)

44. 陈振平先生表示，土拓署进行的交通评估报告主要以大埔第 9 区、颂雅路东及颂雅路西发展项目内的不同部分(例如房屋、学校及街市)所产生的预计车流套用在现有道路上作评估，以期了解发展项目对道路及路口所造成的影响。有关报告建议对 3 个路口进行改善措施已经进行中，并预计会在今年中完成，而报告亦已提交运输署及房署审议，并获得同意。

45. 林奕权议员表示，公屋的编配地区分为 4 个地区，而大埔第 9 区属于新界区域，位于市区的公屋配套(例如交通配套)会较大埔区第 9 区的配套完善。他认为大部分市民会因为交通费、交通时间及校网等因素选择市区的公屋。房署会否为处于郊区的公屋提供更多泊车配套及其他配套，或考虑为新界区及离岛区的公屋作出与市区公屋不同的设计，为市民提供选择新界及离岛区公屋的诱因。以他所见，现时全港的公屋设计得一模一样，包括单位大小及人均居住面积等方面亦无分别，而公屋及居屋的设计亦已经一段时间没有改良。此外，居屋及公屋的外观设计亦令人轻易辨认出该处是公屋或居屋，或具有标签成分，

影响居民的心态。

46. 文念志议员询问，房署在 2016 年 5 月 9 日获地区规划会议同意的大埔第 9 区 / 颂雅路东及颂雅路西规划大纲的第 2.1 项中的备注部分，是否表示计划中有部分项目可以微调，包括租住房屋的数量等。他亦询问，规划署刚才指可以微调的是什么项目的数量。此外，他希望跟进毛家俊议员刚才的提问，是否整个大埔第 9 区发展项目只能发展为公营房屋，还是可以变更。

47. 毛家俊议员表示，据他了解，现时房署在旧邨重建时，会尽量采取原区安置，例如牛头角下邨及上邨的情况，而市建局收购旧楼时，亦会以原区 7 年楼龄作为赔偿金额，因此原区安置是受影响居民的合理期望，并希望能保持旧有小区的连系。此外，在他选区(即大埔滘选区)内，有不少受到政府收购绿化土地改为兴建私人房屋影响的寮屋居民，政府有责任尽量顾及居民的感受，而非为受影响居民提供位于粉岭并与主要设施有一定距离的房屋，令他们的生活出现翻天覆地的改变。因此，他认为房署应考虑弹性处理安置受影响村民的个案。

48. 刘勇威议员表示，大埔区内车位不足，区议会提出兴建地底停车场的建议已经有一段时间，并曾经建议在大埔第 1 区综合大楼项目、罗定邦中学附近公园、下坑 31 区游乐场及大埔第 9 区发展项目兴建，然而规划署却将责任推卸在运房局身上，没有提出任何解决方法。是项议题要求讨论如何改善问题，而不是要求部门推卸责任。此外，他认为《规划准则》有关指引已不合时宜，而大埔亦面临车位不足的问题，故希望各部门针对大埔区车位不足问题，提出有效的改善方法。

49. 陈振哲议员表示，规划署刚才表示，如部门有需要，规划署不会介意更改《规划准则》。他询问是哪些相关部门提出要求才可更改《规划准则》内容，好让区议员向相关部门提出要求。

50. 主席的意见及问题如下：

(i) 他曾经在不同场合提及《规划准则》不合时宜，现时的准则并不切合实际情况，而部门根据《规划准则》规划日后的发展，亦不能符合未来的需要。在设施落成后，市民的需要亦已相应增加。他希望规划署尽快修订《规划准则》，考虑如何切合社会发展的需要，而非以 30 多年前的规划标准套用在 30 年后的发展上，而是必须更高瞻远瞩。

(ii) 他询问相关部门能否在大埔第 9 区工程完工前，重新考虑加设 1 条由富蝶邨前往凤园的道路。他表示，在刚开始规划富蝶邨时，区议员曾担心富蝶邨会因为只有 1 条道路而出现交通挤塞或阻碍救援的情况。此外，不论是在交运会的会议或是次会议上，运输署或其他

部门均表示将研究区内的数个路口，以期改善南运路由富亨邨十字路口至太和路十字路口的挤塞情况，但他至今仍不知道部门将如何作出改善。他询问相关部门能否向委员讲解初步方案。

- (iii) 新一届区议会任期刚开始，部分新任区议员未必了解大埔第 9 区的相关文件、图则及地盘的概况。他希望部门提供相关文件，让区议员掌握相关发展项目的概况。
- (iv) 虽然房署指未有计划重建大元邨，但大埔市中心并无土地可用作兴建公屋，安置旧屋邨的居民。如需重建大元邨，须花上多年作规划和完成工程。他希望部门考虑整个小区的规划。

51. 赵谢淑燕女士 回应如下：

- (i) 新屋邨及居屋的设计以家庭人数及既定规划设计。
- (ii) 在新屋邨落成时，房署大致上将根据公屋编配政策编配单位。据她了解，有少量单位将预留予受清拆影响的居民，但有关安排由署方的公屋申请组别负责，她会在会议后向负责组别反映委员的意见。
- (iii) 目前并没有重建大元邨的计划。

52. 彭晓峯先生 表示，运输署将检视《规划准则》内有关私家车泊位的规定，以期增加日后房屋发展项目内的私家车泊位。此外，对于有委员担心颂雅路只有 1 条道路连接大埔第 9 区一事，运输署将密切留意有关的交通情况。此外，运输署会就区内其他路口(例如南运路)的挤塞问题进行交通规划及运输研究，有关招标工作会在 8 月开展，而现时并无短期改善交通方案。

53. 陈卓玲女士 回应如下：

- (i) 根据大埔第 9 区 / 颂雅路东及颂雅路西的规划大纲，该发展项目的建议房屋类型是公共租住房屋(公屋)，而备注部分指出有关项目应保留弹性，容许改变房屋类型的组合，以应付公屋与资助房屋(例如居屋)两者之间需求的改变。由于不同房屋类型的人口数目会有轻微的差异，因此，如果房屋类型的组合或数目上有改变，那些以人口为基础的配套设施便须适当地作出调整。
- (ii) 按“一地多用”的原则兴建地下停车场属于运输署的工作范畴。如署方提出建议，规划署将共同检视其可行性。

54. 主席 询问，运输署是否曾经考虑委员提出善用地底空间兴建停车场的建议，在学校及大埔第 9 区发展项目兴建地底停车场。

55. 彭晓峯先生 表示，他暂时未能提供有关资料，会在会议后询问相关人员再

作回复。

56. 陈振哲议员表示，希望运输署不会以没有资料作为回复，而部门应该是回复委员有相关的计划，并报告计划的商讨进度。

57. 姚跃生副主席的意见及问题如下：

- (i) 自上届区议会起，区议员一直提倡在第9区兴建地底停车场，但至今并无进展。相反，宝乡邨却可兴建地底停车场。他询问有没有任何方法可以加快兴建进度。他表示，席上有十多名民选议员建议兴建地底停车场，故希望部门考虑有关意见。
- (ii) 他询问，是否可以在那打素医院后方加建道路连接汀角路，或在凤园附近的容廷轩旁边兴建高架桥，连接汀角路及吐露港公路，以期纾缓汀丽路及颂雅路现时的交通情况。

58. 刘勇威议员表示，在上届区议会及是次会议上，都有多名区议员建议在区内兴建地底停车场。他希望部门在所有大埔市中心一带及稍远地区的规划项目中，考虑加入地底停车场，以期增加泊位。他亦希望部门在参与下次会议时，能够汇报有关建议的研究成果和提出具体方案，并在区内尚未动工的新发展项目中加入兴建地底停车场的选项，以期为大埔居民提供更多泊位设施。

59. 何伟霖议员希望相关部门整合各委员对于在区内加建停车场或其他设施的意见，供规划署备悉和提出具体方案，而不是以研究及扩阔路口工程作为解决问题的方法。

60. 主席请部门就委员提出的问题翻查资料后，通过秘书处回复有关委员。此外，由于不少委员十分关注有关项目，并提出不少意见及问题，故部门代表或须向部门的相关负责人员查询，故他建议把是项议程列入下一次会议的续议事项中，以便跟进有关大埔第9区增设道路和兴建地下停车场的相关事宜。他请部门代表准备足够资料或邀请相关的负责人员出席下次会议，以期回复委员的提问。

61. 委员会同意主席的建议。

V. 厘清房屋署作为发展商及持份者管理富亨邨与颂雅苑之间的一段公家路的责任问题

(大埔区议会文件 PHW 6/2020 号)

62. 主席欢迎水务署工程师 / 新界东区(客户服务)视察董栢浩先生就是项议程

出席会议。

63. 何伟霖议员介绍上述文件。

64. 赵谢淑燕女士表示，有关富亨邨及颂雅苑的维修权责问题，署方已经在 5 月 5 日的区议会会议上详细讲解。富亨邨及颂雅苑在 2020 年 1 月中出现咸水管渗漏的情况，而渗漏位置属于屋邨的公用地方及设施。富亨邨的地契及大厦公契清楚订明，富亨邨的业主立案法团及其委聘的管理公司(即大厦公契的管理人)负责该部分的维修保养工作，而房署亦已经透过不同途径多次讲解情况。房委会仍然持有部分住宅及非住宅设施的业权，亦一直按照公契规定及所订明的管理份数分担有关公用地方及设施的管理及维修保养费用。

65. 郑韞慈先生表示，有关道路并非由路政署负责维修。

66. 许锦洲先生表示，该路段属于富亨邨的范围，根据相关地契条款，富亨邨的业权人须负责维修该路段，但地契并无说明由谁人或个体负责，若有需要厘清业主间就相关路段维修的权责，应查看房署及各业主签署的相关文件。

67. 董栢浩先生表示，水务署在 1 月 15 日接获颂雅苑及富亨邨发生咸水管爆裂的通知，水务署人员其后在 1 月 16 日联络该管理公司，而富亨邨及颂雅苑的 2 间管理公司亦清楚知道有责任维修公用喉管。有关管理公司已经迅速完成维修工程，现时需要解决的问题是如何摊分维修费用。他解释说，署方只会考虑水管是否由水务署负责维修，但富亨邨及颂雅苑的喉管并非由水务署负责维修。富亨邨及颂雅苑是房署早期兴建的屋邨及屋苑，未出售的屋邨及屋苑内所有喉管均由房署负责维修保养，单位售出后将转变为类似私人屋苑的模式营运，由管理公司负责维修保养。

68. 何伟霖议员表示，自 1 月中起，房署及水务署一直以“用者自付”作响应。公契的确订明富亨邨有责任维修有关路段，但没有订明如何摊分维修费用。相比之下，其他屋苑的公契会清楚订明由哪一方支付维修费用。他刚才向房署代表提供了 1 张图片，图片以啡色方格标示进入颂雅路闸口后的区域。房署在出售屋邨时，曾经向富亨邨支付 10 万元，把有关区域的公共设施交由富亨邨负责管理，即表示房署须摊分地面设施的管理权责，但未有处理地底设施的摊分比例，明显是有疏忽之处。他询问署方为何不愿意修补相关漏洞。现时 2 个屋邨及屋苑都不是不愿意支付维修费用，而是不知道摊分比例为何，故他询问房署曾否从中协调。曾经有房署人员向他表示，问题应交由 2 个屋邨及屋苑循法律程序处理，但他不认同有关做法。他曾经在上次会议中表示，不应经过许多不必要的诉讼后才维修喉管。他希望房署认真检视有关问题。

69. 主席询问何伟霖议员，是否因为地契虽然订明了各方的权责，却没有订明

双方需要负责的比例，故未能决定摊分费用的比例，因此希望房署清晰界定。

70. 何伟霖议员表示，相关的屋邨及屋苑都愿意支付费用。他询问房署为何不能协助双方厘清权责比例，省却无谓的诉讼。他亦询问，如该路段日后再次出现水管爆裂，应该如何处理。

71. 文念志议员表示，在颂雅苑与富亨邨之间的房署紧急车辆通道，多年来均欠缺妥善的管理方法。咸水管爆裂事件引伸了许多工程概念问题，例如地面及地底的概念。他续表示，房署只是推卸责任，指富亨邨可以进入地底范围进行维修工程，但署方不会管理。该路段有车辆进出，亦衍生车辆管制、保安及人流问题。他理解出售屋邨的公契设有条款限制，但当中没有订明摊分比例。他亦曾经在区议会会议上提及何伟霖议员刚才所述的方格区域。该位置残破不堪，但富亨邨、颂雅苑及领展停车场的车辆均会出入该处。如该区域由富亨邨负责管理，富亨邨可否封闭闸口，禁止其他车辆出入？房署应该提出摊分比例或具体的处理方法。房署在十多年前能够支付 10 万元予富亨邨管理该方格区域，但当地下水管爆裂时，却表示须按公契处理。

72. 赵谢淑燕女士回应如下：

- (i) 有关区议员提供的图片，大厦公契已清楚订明，房委会当年曾经一次过支付 10 万元予屋邨，用作支付方格内路段的日后维修费用。署方并无要求法团或管理公司进行法律诉讼以厘清摊分比例，而是希望管理公司寻求法律顾问的意见，以释除疑虑。每个屋邨及屋苑均拥有管理公司，管理公司应具备专业知识向法团及委员讲解大厦公契及政府地契的相关条款。
- (ii) 在 2020 年 1 月中出现水管爆裂的地方，是位于公共屋邨的公用地方咸水喉管。有关委员对于房署负责地面设施而不包括地底喉管的提问，她表示大厦公契已清楚订明，富亨邨需要让毗邻土地(包括颂雅苑)使用富亨邨的管道、喉管等设施，以输送和供给公用设施及其他服务设施(例如水、电、煤等)，出入上述毗邻土地。此外，条款仍保留权利予毗邻土地的承租人、租户等自由进出富亨邨，以视察、维修、修理和更新刚才提及的管道及喉管等设施。如颂雅苑须在富亨邨地底为其专属设施进行维修工程而在过程中损毁该路段，有关屋苑须赔偿和承担有关费用。
- (iii) 就 1 月 15 日在屋邨公用地方设施发生的咸水管爆裂事宜，简单而言，富亨邨须负责该位置的维修保养项目。此外，作为屋邨内未出售的住宅及非住宅设施的业主，房委会一直以来都按照公契规定及已订明的管理分数，分担相关公用地方设施的维修保养及管理费用。

73. 主席表示，根据房署的回复，富亨邨须负责维修该路段，即其他持份者，包括颂雅苑无须负责。此外，由于富亨邨须负责处理该路段，此即代表有 3 个持份者，分别是富亨邨业主立案法团、房署及领展资产管理有限公司，他们分别负责已出售部分，未出售部分及商场内的部分。

74. 赵谢淑燕女士表示主席的说法正确。她重申，房署已经按照公契规定及已订明的管理分数，摊分相关公用地方设施日常的维修保养及管理费用。

75. 何伟霖议员表示，房署当初以“用者自付”回复议员，但现时却表示有份使用相关喉管的屋苑无需摊分维修费用。按照有关说法，由于富亨邨负责管理相关喉管，日后如发生同类事件，富亨邨经正常程序咨询法律意见后，又是否有权停水 1 个多月，令其他屋苑无法取水？

76. 文念志议员表示，房署如不尝试寻找摊分比例的方法，只会不断加深富亨邨与颂雅苑居民之间的矛盾，颂雅苑的居民可能会因为富亨邨抢去颂雅苑的金钱而讨厌何伟霖议员，而富亨邨居民亦会因为他代表颂雅苑而讨厌他。因此，他希望房署协助寻找解决方法。他亦询问，房署当日是以什么准则或根据什么数据，计算出需要为颂雅苑支付 10 万元予富亨邨，作为上述方格区域的维修费用？

77. 主席表示，该喉管在富亨邨地底通往颂雅苑，为颂雅苑供水，即使爆裂，亦不会对富亨邨造成影响，只是刚好该地段由富亨邨负责维修，即富亨邨有权不维修，令颂雅苑没有咸水供应。他认为此等权责分配并不公平，因为受害的是颂雅苑居民，而支付费用的却是富亨邨。他询问房署可否厘清有关权责，让身为使用者的颂雅苑负上一定责任，并希望房署更详尽响应。

78. 赵谢淑燕女士表示，她十分理解颂雅苑及富亨邨就该事件引起的矛盾。不过，房委会辖下并非只有 1 个租置计划屋邨。正如她刚才所述，政府地契及大厦公契已经完全胪列每个居屋苑或租置屋邨的所有相关权利及责任，并不存在灰色地带。她会询问相关人员，房署当年如何厘定以 10 万元用作支付上述方格内路段的维修责任，以了解当时根据什么资料计算出有关结果。

(会后补注：根据富亨邨售楼书注 8，富亨邨业主须准许政府、毗邻颂雅苑(大埔市地段 89 号)的业主、居民、访客、其他授权人士及其车辆使用部份行车通道。当中部份的管理、维修及保养由富亨邨业主负责，而所需费用则根据富亨邨及毗邻颂雅苑(大埔市地段 89 号)建筑面积的比例作摊分。根据以上比例，房委会将为毗邻颂雅苑(大埔市地段 89 号)就上述部分的使用，负责总费用的 25%。)

79. 何伟霖议员询问房署会否派出人员协调，如房署愿意协调，上述问题便不

难解决。

80. 赵谢淑燕女士表示，房署负责富亨邨的房委会代表经常就屋邨的日常管理事宜提供意见，并出席管理委员会会议，就各种问题与各持份者沟通。

81. 何伟霖议员认为房署现时推卸协调责任，并询问为何不能以业权份数或人口比例等方式摊分。

82. 主席请何伟霖议员及文念志议员与屋苑及房署共同检视是否仍有讨论空间。如有困难，他们可以再把有关事宜交由委员会跟进，或邀请负责的部门人员出席会议回答议员提问，从中协调。

VI. 关注大埔“策诚轩”作“暂租住屋”过渡性房屋项目最新情况

(大埔区议会文件 PHW 7/2020 号、PHW 8/2020 号及 PHW 9/2020 号)

83. 主席欢迎香港房屋协会(“房协”)助理总经理(物业管理)黄英杰先生、助理总经理(企业及小区关系)符肇廉先生及物业经理梁嘉恩女士就是项议程出席会议。他表示，香港铁路有限公司(“港铁”)在5月4日以电邮通知秘书处，因公务安排，未能派员出席会议，但早前已经就相关议程提交书面回复，委员可以参阅大埔区议会文件 PHW 9/2020 号。

84. 姚钧豪议员介绍上述文件。

85. 黄英杰先生响应如下：

- (i) 有关项目涉及港铁及房协。如区议员及居民对房协负责的事宜有任何要求，房协会尽量回应和满足。房协分别在1月11日及2月18日前往策诚轩举行2场居民简介会，与众多居民进行沟通及讲解，让他们深入了解策诚轩日后的运作模式及合约内容细则。房协出席是次会议前，已经向秘书处提交1份相关文件。
- (ii) 港铁于本年8月1日开始将策诚轩交予房协营运及管理，以作过渡性房屋项目之用，为期5年，即由2020年8月1日起至2025年7月31日止。房协将翻新185个单位作过渡性房屋之用，供有需要人士入住。房协暂订5月中下旬起公开接受申请，并希望按照有关的时间表，让首批受惠的有需要人士在8月1日入住策诚轩。
- (iii) 在上述2次简介会，居民曾询问穿梭巴士及单位日后的维修安排。就穿梭巴士的安排需交由港铁回应。至于单位维修问题，如室内装置并非人为破坏，而属自然损耗，则由房协负责维修，做法与房协

营运的公共房屋相若。此外，居民亦询问策诚轩日后的沟通机制。就此，房协表示将派出驻屋苑职员，直接在策诚轩管理。居民得知可以随时在邨内向房协职员反映意见后，均表安心。有些仍然居住在策诚轩的港铁职员担心日后的装修会对其造成滋扰，房协解释装修难免产生噪音，但承诺尽量妥善安排。有职员或因轮班工作，日间需要留在住所休息，就此房协亦承诺日后进行装修工程时，将与他们保持密切联系，尽量押后打凿工程，让港铁职员可以在上午休息。

- (iv) 有关 5 年借用期届满后的安排，则视乎将来政府及港铁的意向而定，而策诚轩入伙后会在适当时候再与相关单位作商讨。

86. 黄兆健议员的意见及问题如下：

- (i) 询问房协及港铁基于什么合约，向区议会承诺港铁会把策诚轩交由房协处理。假设港铁 5 年后不再与房协合作，策诚轩便将交回港铁管理，而现时以公帑为策诚轩支付的翻新费用便会白白付出，此即代表政府为港铁支付维修费用。
- (ii) 询问翻新成本将由房协全数支付还是与港铁分担，以及合约有何法律基础。
- (iii) 据他了解，策诚轩设有会所设施(包括游泳池及健身中心等)，故询问日后房协全权管理策诚轩后，会否开放这些设施供居民使用。如会，将由哪一方负责管理，以及是否需要支付额外费用。

87. 姚钧豪议员表示，他早前曾获居民告知，指房协会在翻新工程期间，在若干空置单位内安排驻场监工。他对安排感到高兴，认为可以减低对住户的影响。他询问，翻新完成后，如单位的上层是房协住户，下层是港铁员工，而上层单位漏水并渗至下层单位，房协驻场人员会否协助处理。如未能处理，预计将以什么方式处理这些纠纷。

88. 黄英杰先生响应如下：

- (i) 根据地契，策诚轩地段为前九广铁路公司作宿舍用途，而房协及港铁是在得到政府支持后开展过渡性房屋项目。此外，港铁亦向地政总署申请豁免，更改相关项目的原有批地条款，使其成为过渡性房屋项目，为期 5 年。按照有关基础，房协将与港铁签署协议，说明项目在 5 年借用期内的管理及营运模式，以及房协在项目中的角色。简单来说，港铁会在上述 5 年内把整个项目(包括土地及单位)交予房协，房协将自资管理及营运，为有需要人士提供过渡性房屋。
- (ii) 翻新工程费用方面，房协获得政府协助，向关爱基金申请拨款，作

为策诚轩空置单位翻新工程的经费。翻新工程将以公共房屋作为标准，在单位内按需要进行翻新，以满足居民的基本入住需要，但不会进行额外及特别奢华的装修。

- (iii) 鉴于房协会翻新策诚轩项目作过渡性房屋之用，因此港铁亦决定届时停止营运该港铁职员会所设施，而房协亦不会以额外资源营运会所，因为过渡性房屋旨在满足有需要人士的基本住屋需要。
- (iv) 由于整个项目由房协负责，管理方式亦将与房协现时营运公共房屋的模式相若。如上层的单位渗漏，只要下层单位通知房协，房协便会直接处理和解决渗漏问题，无需转介。

89. 黄兆健议员的问题如下：

- (i) 房协表示将以关爱基金支付翻新工程的费用，他询问整个翻新项目的成本约为多少，而关爱基金会否全数支付。
- (ii) 房协以公帑翻新港铁宿舍，故他询问如 5 年后项目合约届满，港铁收回策诚轩，房协会否忧虑有利益输送之嫌。此外，房协有否就工程费用与港铁商讨或协议？如港铁在 5 年后选择收回管理权，将有什么后果？
- (iii) 询问如会所停止营运，房协会否把会所位置改建为住宅用途。公共屋邨可能会有篮球场及木球场等设施，故他询问策诚轩作为过渡性房屋项目，何不为居民提供康体设施，反而停止营运会所设施。

90. 黄英杰先生响应如下：

- (i) 政府协助房协申请关爱基金拨款，过程中有不同机制监管费用的运用。根据目前情况，整项工程获得拨款后，房协将根据正常的招标程序，委聘翻新工程承办商翻新单位。正如刚才所述，翻新准则大致与辖下的公共屋邨水平相若。整项工程完成后，关爱基金需要提交报告和审视工程项目有否增减，而房协亦需要向关爱基金提交整体财务报告。如有未使用的拨款，亦不能作其他用途，因为相关的拨款只可用于策诚轩的翻新工程。
- (ii) 房协暂无打算把会所改建为住宅用途，因为房协认为项目的主要目的是为有需要人士解决住屋问题。营运会所需要一定成本，故房协不欲增加策诚轩项目的成本，影响有需要入住人士的租金水平。房协希望尽量“应洗得洗”，因此不会营运会所设施。
- (iii) 房协推行有关项目曾经进行实地视察，认为单位供应予有需要人士入住前须先行翻新，而且不希望单位过于奢华，将会参考公屋的基本生活水平。项目现时以 5 年为目标，有需要人士能在该处居住 5 年便已相当足够。

VII. 强烈反对大埔蕉坑土地改划申请
(大埔区议会文件 PHW 10/2020 号)

91. 姚钧豪议员介绍上述文件。

92. 主席表示，运输署已经就区议员的文件提交书面回复。有关文件已经在 5 月 8 日以电邮送交委员，现时亦放在会议桌上，请委员备悉。

93. 陈卓玲女士表示，该规划申请是由私人发展商提出，并非由政府提出，因此政府并无责任就该规划申请咨询区议会。规划署已就该规划申请征询政府相关部门(包括运输署)的意见。此外，根据《城市规划条例》，在申请的法定公布期间接获的公众意见，将会与规划申请一并提交城市规划委员会(“城规会”)考虑。由于法定公布期已经届满，区议员或委员会如欲向城规会反映上述文件中的意见，可以经由民政事务处把有关意见以部门意见的形式提交城规会。

94. 毛家俊议员的问题如下：

- (i) 他翻查文件后，发现发展商当初申请兴建 600 至 700 伙，而有关申请亦已获批准，故他希望了解相关申请获批准的理据。
- (ii) 从公共行政角度而言，所有事情都需要跟随既定程序。举例来说，政府未经招标程序制作可重用的铜芯抗疫口罩，结果遭到许多市民质疑。这个项目牵涉的利益庞大，但政府却没有考虑采用公众拍卖或勾地模式，或会被市民质疑。

95. 姚钧豪议员表示，白石角一带规划差劣，附近没有任何政府、康乐及泊车设施。蕉坑及优景里项目日后将增加约 4 000 伙，如不妥善规划，情况只会愈来愈严重。虽然规划署把附近的部分土地划作“政府、机构或小区”地带，可作政府、泊车或公共设施用途，但如没有政府部门愿意在该处兴建，他忧虑署方没有权力提出要求。

96. 陈卓玲女士回应如下：

- (i) 该幅土地原先的地积比率为 0.6 倍，其后私人发展商向城规会申请增加至 1.2 倍。根据当时的政府政策，假若在技术评估方面(包括交通和基础设施的承受力，以及对周边环境造成的影响)证明可行，可以考虑将地积比率少于 1 倍的低发展密度土地的地积比率申请增加 1 倍。由于当时申请人提交的技术评估报告证明不会造成负面的影响，因此城规会同意该项改划土地用途地带的申请。
- (ii) 分区计划大纲图上的土地用途地带属概括性质。至于何时落实有关的土地用途则由相关部门视乎其资源及优次安排而定。

97. 姚钧豪议员的意见及问题如下：

- (i) 对署方的回复感到失望。蕉坑及优景里一带没有任何政府及商场设施，如部门在居民入伙后才开始兴建设施，居民在等候落成期间每每需要乘车外出才能应付生活所需，此举亦将增加附近的交通负荷。如规划后不落实兴建，则会令该处居民的生活十分艰苦。
- (ii) 据他了解，蕉坑有土拓署的暂管土地，故希望了解该处会否兴建巴士总站。如会，希望署方提供相关的时间表。

98. 毛家俊议员询问，署方会否考虑以公开拍卖形式发展土地，以期增加透明度和减少公众疑虑。

99. 陈卓玲女士表示，在蕉坑设置公共交通交汇处的建议将由运输署负责落实。此外，由于该幅用地部分为私人土地，部分为政府土地，政府不能将整幅用地作公开拍卖。

100. 姚钧豪议员希望秘书处在会议后向运输署查询他刚才提出的问题，包括巴士总站会在何时落实，如何解决附近的交通问题(包括优景里回旋处附近空间狭窄的问题)，以及停车场不足等问题。

101. 主席请秘书处在会议后与姚钧豪议员跟进有关事宜，把有关问题转介运输署。

VIII. 要求讨论大埔警署及新界北总区警察总部涉嫌违规加建围网及霸占公众地方摆放水马的问题

(大埔区议会文件 PHW 11/2020 号)

102. 关永业议员介绍上述文件。他补充说，由于有关围网由建筑署承建，而建筑署未能派出代表出席是次会议，如规房会在下次会议继续讨论是项议题，他希望建筑署代表能出席会议。

103. 主席表示，建筑署已经就委员的文件提交书面回复，有关回复已经在 5 月 8 日以电邮送交委员，现时亦已放在会议桌上，请委员备悉。

104. 陈伟权先生表示，地政总署负责土地行政工作，包括批租、拨用及收回土地作各种发展及其他用途，并根据《土地(杂项条文)条例》(第 28 章)管制政府土地。该条例订明有关条文并不影响政府或任何公职人员根据任何其他法律而具有的权利或权力，此即政府部门因公务而使用政府土地，不属于条例所管辖

的非法占用政府土地。

105. 任启邦议员的问题如下：

- (i) 政府部门放置临时性质的水马或铁马等设施前，或已获得地政总署授权，并会在工程或活动完结后搬走水马及铁马。不过，现时放置在大埔警署外的水马体积庞大，并阻碍道路。他询问如有市民投诉这些水马，地政总署将如何处理。除大埔区外，北角及旺角警署外亦摆放了水马，占据其中一段行人路，行人需要横过马路或走在马路路面，才能行经警署对开的行人路。他询问以水马霸占行人路作为警署的延伸是否合法，以及有关做法是否受到规管。
- (ii) 日常有不少市民及康文署修树人员途经大埔警署外的道路。虽然建筑署表示警署铁网的设计有一定承托力，但他质疑在3至4米高的墙壁上再加建约2米的铁网及不锈钢支架，是否足以承托庞大的重量。此外，即使警方有权力兴建上述设施，而有关设计又符合建筑标准，亦应该提出相关的建筑数据，以供专业工程师判断建筑署的报告是否正确。他希望邀请建筑署派员出席下次会议，提供相关的技术数据。

106. 姚钧豪议员表示，他居住在大埔警署附近，晚上曾经看见报案室2楼外的红色围板被强风吹得左摇右摆。报案室下的道路会有行人经过，如水马意外倒下，令人受伤，伤者是应该向摆放水马的警务处还是批准摆放的2个相关部门追究责任？

107. 文念志议员表示，他在香港生活多年，认为只有恃着自己有适当权力及惧怕市民的人才作出有关行为。他过去曾经在会议上劝诫政府部门，应与不正义的政府部门划清界线，故希望地政总署谅解委员的看法。委员十分关注行人路的安全，但地政总署却表示无法根据条例移除水马，实属偏袒政府部门，故希望署方明白市民所关注的是政府土地遭占用。他认为政府的执法行动取决于放置对象的人身份为何。如他在街上摆放一些物品，相信这些物品翌日便会被移除。不过，其他政府部门挪用政府土地放置对象，地政总署却选择以条例表明无法移走，做法并不合理。

108. 周炫玮议员表示，警方在警署门外长期摆放高逾1.8米的水马，故委员希望署方交代摆放有关水马的期限。警方树立铁栏杆需要事先申请，故他询问放置水马是否亦同样曾经提交申请。警方如认为社会运动尚未完结，或有需要永久摆放水马，日后有可能不断向外拓展摆放位置，甚至以水马包围整个警署。此等做法除了涉及安全问题外，亦反映警方的决策可以凌驾一切。上周六，有长者告诉他，认为现时的警方是“军警”，这令他留下深刻印象。据他理解，警署外的道路不属警方的管辖范围。如警方可以继续如此作为，是否表示警方的

权力可以无限大？

109. 主席表示，警方自本年 1 月起在大埔警署外围加装射灯，部分射灯虽然照向地面，但因折射关系，亦影响附近居民作息，故他一直要求警方更改射灯的照射方向。维修及更改射灯方向需要由机电工程署（“机电署”）人员进行，但警方却与机电署互相推卸责任，要 2 至 3 个月才调校射灯的角度，然后再多 2 至 3 个月才为射灯加装外罩，始能真正改善情况。如此简单的问题，在发生问题初期没有部门愿意处理，最终需要半年时间才能解决。后来，由于有关投诉已经转交行政长官及警务处处长，因此才获迅速处理，这反映警方的处理态度差劣。至于关永业议员提交的文件，委员都十分担心在警署围墙加装的围网承托力如何，能否抵受强风。委员亦担心，水马长时间摆放，经日晒雨淋后会否出现老化，以及在台风季节时会否出现问题，故他希望相关部门响应。此外，他询问食环署是否有责任及权力处理放置在行人路上的水马。

110. 黄志坚先生表示，相关的政府部门通常是基于公务原因在道路上放置物品。如有查询，食环署将交由相关部门回答。

111. 主席表示，刚才有委员希望若干部门(例如建筑署)在下次会议上继续响应上述议题，而刚才有数个部门表示有关设施属于警务处，应由警务处负责回答，因此他希望邀请警务处派员出席下次会议，以作响应。正如任启邦议员刚才所述，有水马放置在行人路上，令行人被迫走在马路上，但相关的政府部门却没有划设安全位置供行人走过。虽然有关情况在北角警署外发生，他仍希望运输署派员出席下次会议响应有关问题。他建议把有关议题纳入下次会议的续议事项内，并邀请建筑署、警务处及运输署派员出席回应。

112. 关永业议员希望地政总署响应委员刚才提出的意见和问题。

113. 陈伟权先生表示，《土地(杂项条文)条例》是对政府土地进行管制，该条例订明有关条文并不影响政府或任何公职人员根据任何其他法律而具有的权力或权利，政府部门因公务而使用政府土地，不属于条例下所管制的非法占用政府土地。至于行人路的使用及安全问题并不属于地政总署的职权范围。

114. 区镇濠议员表示，因公务而占用政府土地不受条例规管，故他询问有否限制政府部门可以占据的土地面积。如有部门认为可以按需要无限扩展占用的土地，会令整条行人路被相关部门占据。

115. 陈振哲议员表示，地政总署代表刚才表示，其他部门根据其他法例而拥有的权力，并不属于地政总署的权责。他希望署方清楚回答警务处根据什么条例放置有关水马，否则有关事宜仍然属于地政总署的职责范围。

116. 林名溢议员表示，有地政总署人员调查警方高层的僭建问题后，即被调职。他认为地政总署应该坦白承认惧怕警方。

117. 陈伟权先生重申，法例订明有关条文并不影响政府部门或任何公职人员根据其他法例而具有的权利或权力。因此，根据地政总署执行的《土地(杂项条文)条例》，放置水马并不构成非法占用政府土地，故一般不需要得到地政总署批准。

118. 区镇濠议员表示，地政总署没有回答他的问题，即有关条文有否限制政府部门放置对象的范围。他询问如政府部门可以随意放置对象，是否可以占据整条道路。

119. 陈振哲议员表示，地政总署亦没有回答他的问题。署方引述的《土地(杂项条文)条例》订明有关部门需要获相关条例授权才可使用政府土地，此情况才不属于地政总署的管辖范围。他询问警务处根据什么条例及获得什么授权而放置有关水马。如警务处能够提出相关条例，有关问题才与地政总署无关。如在席的地政总署代表未能回答，他建议邀请地政专员响应有关问题。

120. 任启邦议员表示，地区小型工程需要申请“掘路纸”，然后才可围封工程范围和开坑挖掘。大埔警署外被围封的3个位置，包括大埔警署门外、警署车闸外及新界北总区总部外，均有水马摆放在行人路上。他询问是否同样需要向路政署提交类似的申请。

121. 郑韞慈先生表示，放置水马并不涉及挖掘道路，因此无须申请“掘路纸”。

122. 陈振哲议员询问，警方在马路上放置水马，是否属于路政署的管辖范围。

123. 刘勇威议员表示，地政总署指相关部门因执行公务而不受条例规管，他询问警方正在执行什么公务和获得什么权力，可以在街道上放置水马而无需事先申请。他亦询问放置水马是否设有时限。他曾经听闻有警察因为交通问题需要放置阻挡车辆的指示牌，但路政署或地政总署均要求放置有关指示牌的时间不得超逾执行公务的时间，故他询问在警署外放置水马是否亦受到类似的监管。

124. 陈伟权先生表示，应有其他部门管理警署外围的土地，故应由该部门负责处理。至于警务处根据什么法例及权力放置水马，他没有相关资料。

(会后备注：地政处于会后已向大埔分区警务处查询警务处是根据什么法例及权力于大埔警署外围放置水马，以便响应议员的查询。)

125. 郑韞慈先生表示，路政署主要负责建造和保养辖下的公共道路及附属的道路设施，而在道路上放置水马则属交通管理问题，由运输署负责。

126. 主席建议各部门预备相关资料，在日后的会议上响应委员今天提出的问题。

127. 陈振哲议员建议邀请地政专员出席下次会议，解答委员的提问，并请秘书处邀请运输署的相关负责人员出席。

(会后备注：地政处于会后已联络陈振哲议员，告知地政处已向大埔分区警务处查询警务处是根据什么法例及权力于大埔警署外围放置水马，以便下次会议让议员知悉。因此，陈振哲议员同意地政专员不用出席下次会议。)

128. 林名溢议员表示，政府部门互相推卸责任，因此他估计运输署代表亦会指道路上的杂物由警方负责，然后把有关警方的事宜交由警方调查处理。

129. 主席请相关部门因应各自的工作范畴预备资料，并在下次会议的续议事项中继续跟进有关问题。他亦请秘书处邀请建筑署、警务处及运输署等相关部门派出负责相关范畴的代表出席会议，回答有关问题。

IX. 要求跟进荔枝山官地执法及用地规划

(大埔区议会文件 PHW 12/2020 号)

130. 胡耀昌议员及毛家俊议员介绍文件 PHW 12/2020 号。

131. 陈伟权先生响应如下：

- (i) 大埔地政处早前接获有关投诉，并根据《土地(杂项条文)条例》发出法定通知，要求占用人于限期前停止占用政府土地。由于占用情况于限期过后仍然持续，故大埔地政处于 2020 年 5 月 4 日执行土地管制行动，清理该政府土地上的两个货柜构筑物。由于现场有人表示需要额外时间清理其中 1 个货柜内的对象，因此承办商实时完成清理另 1 个货柜构筑物，而大埔地政处人员亦在今早前往现场视察，发现有关货柜余下的构筑物已经空置，故大埔地政处将尽快处理余下的货柜构筑物。

(会后备注：大埔地政处的承办商已于 2020 年 6 月 6 日完成清拆余下的货柜构筑物，并于同日在适当位置竖立铁柱及政府土地告示牌。)

- (ii) 根据记录，地段 GLA-TTP811 拨予水务署作工地用途，直至 2024 年 5 月 31 日为止。而 GLA-TTP770 则拨予路政署作储物用地用途，直

至 2020 年 12 月 31 日为止。此外，处方早前亦接获路政署要求，希望把有关土地的使用年期延长半年，即延长至 2021 年 6 月 30 日为止。处方将处理有关申请。

132. 毛家俊 议员表示，不少乡郊地区的政府土地均被霸占作露天停车场之用。署方可否解释在发生类似情况时，将进行什么跟进工作。

133. 任启邦 议员的意见如下：

- (i) 希望署方尽快跟进文件第 2 及第 3 点的事宜。虽然路政署希望为位处吐露港行车天桥下的借用政府土地续期，但他认为邻近该处的临时停车场土地许多都已被收回，故希望把有关土地改作临时停车场用途。
- (ii) 希望署方拨出更多土地供中重型车辆停泊。不少中重型车辆会在达运路至马窝路一带通宵停泊，而日间亦有不少车辆停泊在行车路两旁，为驾驶人士带来一定危险。
- (iii) 不少人士出租乡村土地作泊车用途。因此，署方应正式规划合适的地方供市民停泊车辆，令规划更臻完善。
- (iv) 路政署在有关地点存放用作进行吐露港公路隔音屏工程的物料或备用物料，但这些物料从来没有移动。他询问路政署可否把这些物料存放在其他位置，以期腾出较为邻近市区的土地，供运头塘邨及荔枝山一带的居民使用。

134. 胡耀昌 议员希望了解地政总署批出有关土地予其他政府部门使用的准则。其中 1 幅批予路政署在邻近工程的地方存放建筑材料的土地，是根据政府部门的行政需要而批出。不过，委员提及达运路一带泊车位不足的问题，则属民生问题。达运路附近没有足够的大型车位，故大型车辆只好停泊在路边，不单因为违例泊车而遭票控，更会阻碍其他驾驶人士。此外，部分停泊在达运路的垃圾车亦会影响环境卫生。如署方接受委员的建议，把有关土地拨作泊车用途，即表示部门较重视民生需要。此外，他希望了解水务署将会把地段 GLA-TTP811 用作兴建水务设施还是其他用途。

135. 陈伟权 先生响应如下：

- (i) 署方暂时没有资料证明该处是非法露天收费停车场。若署方有相关资料，将加强土地管制行动。一般来说，署方如发现任何车辆停泊在政府土地上，将转介警务处处理。
- (ii) 就任启邦议员提出的规划问题，他请规划署响应。

- (iii) 大埔地政处已经把有关土地拨予水务署作工地用途,年期至 2024 年为止。如有关部门主动交还土地,以及缩减使用面积或年期,大埔地政处将按现行指引处理。

136. 胡耀昌议员表示,他刚才的问题是针对于地政总署检视土地的准则。他询问,如路政署希望为其暂借土地续期,而运输署则希望使用该土地作停车场用途,地政处将以什么准则决定继续批予同一政府部门使用,还是改变用途。

137. 陈卓玲女士表示,上述土地均属政府土地。根据大埔分区计划大纲图《注释》的说明书,任何土地或建筑物的临时用途(为期不超过 5 年),只要符合一切其他有关的法例及其他政府规定,无需向城规会申请规划许可。就建议的临时停车场或工地用途,只要符合上述规定,规划署不会反对有关建议。

138. 陈伟权先生表示,有关部门如欲为拨地续期,须向署方提交理据以作考虑。

139. 毛家俊议员表示,现时地段 GLA-TTP770 获续期至 2021 年。他询问,署方日后为有关土地续期前,可否先行征询区议会及附近乡村的意见。荔枝山村希望署方可以在该 2 幅土地拨出部分用地兴建村公所,他希望部门备悉有关意见。

X. 房屋署 2020 至 2021 年度部门周年计划

(大埔区议会文件 PHW 13/2020 号)

140. 赵谢淑燕女士介绍上述文件。

141. 连栢璋议员表示,有广福邨居民向他反映大厦中层住户的水压出现问题,故希望房署在会议后相约他及姚钧豪议员了解水箱运作事宜。此外,有广福邨居民向他反映对邨内健体设施种类的喜好,他询问房署在更换老化的游戏设施及长者康健设施时,会否审视有关设施的种类并作更换。

142. 姚钧豪议员询问房署有没有计划改善广福邨内,除广仁楼及广惠楼外,所有大厦的水压。他亦询问,署方会否全数更换邨内的老化游戏设施及长者康体设施。他建议署方相约他及连栢璋议员前往现场视察,以期了解广福邨内需要更换的设施,以及何时更换设施。

143. 区镇濠议员的意见及问题如下:

- (i) 希望署方在大元邨分阶段进行改善高楼层住户水压工程,并提醒管理处在零件吊至顶楼的过程中必须围封道路。他指出,有居民因为

围封道路而走出马路，情况相当危险。

- (ii) 泰乐楼的垃圾房周边经常摆放许多大型家具垃圾，造成鼠患问题。他询问房署会否考虑如何安置这些大型家具垃圾，以期改善环境卫生。
- (iii) 在他位于泰乐楼的区议员办事处对外，以混凝土砖铺设的行人路上，有大片范围因树根生长而出现路面凹凸不平的情况。他请部门备悉并检视是否须更换该处的地砖。

144. 主席表示，他曾经在上届的环境、房屋及工程委员会提及，公共屋邨的垃圾房旁边设有大型垃圾收集处，附近的树木残枝及大型垃圾均会摆放在该处。食环署人员曾经表示，就大型垃圾而言，必须装满 1 辆大型垃圾车才会被运送堆填区，而未装满垃圾的垃圾车则不能驶进堆填区。但实际上，数个大型垃圾收集点早已饱和，单靠 1 辆垃圾车无法收集所有垃圾，导致垃圾堆积成山，更造成蚊虫鼠患问题，情况严重。房署曾经表示署方将与食环署商讨，以及通知外判管理公司及食环署加紧处理，但有关问题已经持续超过 1 年，仍未解决。适逢房署进行大型垃圾房翻新工程，他询问署方会否考虑以更有效的方法处理垃圾，否则垃圾只会继续散落一地，并霸占马路及行人路，影响环境卫生。他请部门提供协助。他亦表示，在富蝶邨入伙后，大埔区将会有 4 个大型公共屋邨，垃圾量将大幅增加，故请食环署增加垃圾收集次数。

145. 赵谢淑燕女士表示，在广福邨的工程方面，她会通知物业管理部同事在会议后向相关委员讲解工作计划的细则及时间表，以及其他楼层是否需要改善水压问题。至于大元邨，她已备悉委员及主席提出的意见，并会向相关人员转达。她亦会邀请负责人员就泰乐楼对开混凝土砖的情况联络区镇濠议员，检视是否需要有关工程内一并处理，还是留待下年才跟进。垃圾收集方面，她将要求物业管理人員联络主席，了解是否需要增加次数。

146. 黄志坚先生表示，如无法一次过收集全部大型垃圾，房署将联络食环署人员，食环署人员将尽快或即日处理。

147. 姚钧豪议员表示，在大型家居垃圾方面，除了加强清理外，有不少遭弃置的家具仍可使用，直接弃置将造成浪费。他建议房署考虑推广家具回收计划，或在公共屋邨内设立回收站。此外，有外来车辆会在屋邨垃圾站，如广佑楼、广义楼及广平楼等的垃圾站等，弃置家居垃圾，故希望房署留意有关情况。

148. 连楠璋议员询问更换广福邨内老化游戏设施的事宜。

149. 赵谢淑燕女士表示，她会请相关同事联络委员，以期了解是否需要前往现场检视情况。

150. 区镇濠议员表示，据他所知，泰荣楼的顶楼及地下均已在水渠加装防鼠挡板。他询问邨内其余的大厦会在何时安装有关设施。

151. 赵谢淑燕女士表示，她会联络前线人员答复委员提出的问题。

XI. 《海下分区计划大纲草图编号 S/NE-HH/3》的修订项目

(大埔区议会文件 PHW 14/2020 号)

152. 主席欢迎规划署沙田、大埔及北区规划专员朱霞芬女士、高级城市规划师 / 新图规划胡耀聪先生、城市规划师 / 新图规划 3 陈晓昕女士，以及见习城市规划师 / 新图规划黄书泰先生就是项议程出席会议。

153. 朱霞芬女士表示，由于海下分区计划大纲图涉及乡郊地区，当中亦包括 1 条原居民村落，因此规划署已在 4 月 16 日向西贡北乡事委员会(“乡事会”)介绍该大纲草图的修订项目。署方希望在是次会议上，向委员介绍有关的修订项目，并邀请各位提出意见。修订项目的申述期由 4 月 3 日至 6 月 3 日止，欢迎各位在申述期内向城规会提出书面申述。

154. 胡耀聪先生介绍文件 PHW 14/2020 号。

155. 李耀斌议员的意见如下：

- (i) 感谢规划署在 4 月 16 日前往西贡北乡事会就有关项目进行介绍。有关事宜涉及久远的历史，在 2013 年第一次拟备海下分区计划大纲图时，完全剥夺了新界原居民申请兴建新界小型屋宇(“丁屋”)的权利，有欠公义。从大纲草图可见，大部分土地已经兴建房屋，剩余可以兴建丁屋的土地非常有限。
- (ii) 殖民地政府在 1972 年订立新界丁屋政策，订明在认可乡村最外一所房屋之边沿起计 300 呎的范围为“认可乡村范围”，可以申请兴建丁屋。70 年代末，政府订立郊野公园制度，大幅削减上述的 300 呎范围。规划范围界线外全属郊野公园土地，而规划范围内大部分是私人农地。1991 年，政府引入城规条例，为不少乡村，订立了“乡村式发展”地带，不论土地是政府土地还是私人土地，都只可以在相关范围内申请兴建丁屋。在 90 年代，由于这些偏远乡村被郊野公园包围，因此没有进行规划。自 2003 年起，政府陆续将 54 幅“不包括土地”纳入郊野公园范围或制订法定规划图则。当时的规划仍然留有部分空间供村民兴建丁屋，后来因为城规会的决定“乡村式发展”地带进一步缩小。其后有市民提出司法复核，指城规会在考虑有关图则时，未有清楚考虑村民在未来 10 年对丁屋的需求，最终

法庭判定司法复核得直，将分区计划大纲图发还城规会重新考虑。原居民曾经考虑要求政府上诉，但由于他们不同意早前的图则版本，如要求政府上诉，即变相同意当时的图则，故最后没有提出相关要求，造成今天的情况。

- (iii) 早前的丁权司法复核案，裁定原居民在“乡村式发展”地带内的私人土地上申请兴建丁屋是传统权益，但政府土地或以换地方式申请的土地，则不可以申请兴建丁屋。政府已经就有关判决提出上诉。由于在裁定原居民能否在“乡村式发展”地带内的政府土地上申请兴建丁屋前，城规会已经提出上述大纲草图，而当中大部分土地属于政府土地，此即基本上剥夺了海下村原居民兴建丁屋的权利。政府多次违背承诺，殖民地时代的政府可以声称是基于公务用途而收回乡村土地，以“乡村扩展区计划”平整合适的土地，出售予合资格人士，收取平整土地的费用。不过，大埔最后 1 个乡村扩展区位于水围，而在香港回归后再也没有该类土地，结果彻底剥夺了原居民申请兴建丁屋的权利。
- (iv) 规划署早前前往西贡北乡事会介绍时，村代表十分反对有关规划。不过，他们人数较少，只是希望城规会把有关事宜留待上诉案终结后处理，无须急于在今天确立该大纲草图。因此，他必定反对该大纲草图，他亦会呼吁村民向城规会提交意见。

156. 谭尔培议员的意见及问题如下：

- (i) 引述西贡区议员陈嘉琳议员及保卫郊野公园联席(包括海下之友)的观点，当日政府被判败诉时，法庭质疑未来 10 年的丁屋需求预算如何计算出来。城规会在本年 3 月 3 日的会议文件(文件编号 10626)指出，未来 10 年的丁屋需求预算中的数字是由原居民代表提交地政处作参考之用，但他质疑有关数字有否实质根据。根据有关预算，在 2013 至 2014 年间预计有数十人希望申请兴建丁屋，甚至有过百宗申请，至 2019 年下跌至个位数，现时是稍为回升。不过，在 2010 至 2019 年间，有 20 人提出申请，其中 3 人申请成功，其余 17 人的申请遭否决。根据记录，近 2 至 3 年的申请人数均为 0。因此，地政处及原居民代表应交代如何计算出有关的预算数字，以支持有大量人士希望申请兴建丁屋的说法。
- (ii) 他赞成改划“绿化地带(1)”，因为有关地带较一般的“绿化地带”能更有效保护生态环境。他对缩减“乡村式发展”地带范围没有意见。根据西贡之友的数据，该位置有 1 条地图上未有显示的河流，该处土地较为湿润，如在该处兴建楼宇，必须先行解决排水及排污问题。西贡之友认为应该进一步缩减“乡村式发展”地带范围，以贴近有关房屋。他认为有关意见仍有讨论空间，但亦有理据。他曾经在 3

月份前往该处视察，当时河道的水量较少，但他相信雨季来临后，水量将会大增，故署方应检视湿地是否适合作发展用途。

- (iii) 原先的草图是根据昔日的海岸线而订，其后因海沙流失，水位有所提升。如“海岸保护区”不是根据现时的高水位线而定，便会导致化粪池及渗水井系统与高水位线之间的最低距离不足 30 米的问题，污水便有机会排放至大海。他希望了解规划署有否根据法庭早前的裁决，作出改善。
- (iv) 询问秘书处可否就是项议程的讨论提供英文翻译版本。

157. 李裕修先生表示，区议会所有大会及委员会会议记录均有英文版本，但翻译需时，因此未能实时提供。

158. 朱霞芬女士回应如下：

- (i) 李耀斌议员及相关村代表在 4 月 16 日向规划署表达了他们的关注，而署方亦已向他们解释法庭的裁决。基于法庭的裁决，规划署已搜集更多资料，包括地政总署在过去 10 年接获、批准及否决的丁屋申请数目、过去 10 年由原居民代表递交的 10 年丁屋需求预算，以及地政总署尚未处理的丁屋申请等供城规会参考。城规会在检视上述所有资料后，认为有必要调整有关“乡村式发展”地带。就此，李耀斌议员及村民可以将他们的看法向城规会申述。
- (ii) 环境保护署(“环保署”)制定的一份专业守则订明，化粪池和渗水井系统的设计和建造必须符合相关的标准与规例，例如与高水位线及河道之间的最低间距为 30 米。丁屋申请人亦需要聘请获认可人士进行渗透测试及提交测试结果予地政总署，以证明申请地点适宜装置化粪池及渗水井系统。地政总署在处理接近现有河道及海下湾海岸公园的丁屋批地及申请时，亦须咨询相关的部门，包括环保署、渔农自然护理署(“渔护署”)、渠务署及规划署，以确保所有相关的部门均有充分机会检视申请并就申请提出意见。署方亦知道即使在“乡村式发展”地带内申请建屋，地政总署亦会要求村民进行渗透测试及提交测试结果，以确保在该处兴建丁屋不会对海下湾等重要生态环境造成任何影响。由此可见，有关部门已有机制管制丁屋发展的化粪池及渗水井系统。
- (iii) 海下分区计划大纲图的北面界线并不是根据高水位线而订，而是与海下湾海岸公园边界线完全吻合，以提供确定性并避免双重或缺乏规管的情况。近年有团体向地政总署测绘处查询，要求部门更新高水位线的变化，而地政总署亦有派员到场视察。规划署提交有关图则给城规会供考虑时，亦已清楚告知城规会高水位线有所改变。为

了有效的规管，大纲图的界线须与海下湾海岸公园边界线无缝衔接，不宜随不断改变的高水位线而更改。

- (iv) 规划范围的周边土地被海岸公园及郊野公园包围。城规会检视有关丁屋申请的数据后，认为可以适当地调整“乡村式发展”地带范围，为有关区域提供更多保护，因此提出把部分用地改划为“绿化地带(1)”。“绿化地带(1)”内实施更严格的保育管制，但不纯粹因一条河道而设立。她备悉海下之友质疑图则底图的准确性，在这方面，城规会在拟备分区计划大纲图时，已采用地政总署测绘处提供的最新测量图，此外，测量图只是其中一项地形数据，主要用作位置上的参考。城规会亦会参考其他数据，包括土地利用测量记录、地段界线记录、地质图、航摄照片、规划署及其他部门人员的实场视察结果等以决定用途分区的合适界线。同时，规划管制并非纯粹依据大纲图的底图执行，而是针对地面的自然特征及活动，例如河道改道或填塘工程会受到管制，不论有关河流或池塘是否在底图上显示。如有人擅自改动河道或填土填塘等，规划署的执管组也可以采取执法行动。
- (v) 如委员有任何意见，可向城规会提交书面申述。城规会会在听取所有申述和相关意见后，考虑会否作出进一步修订。

159. 李耀斌议员的意见及问题如下：

- (i) 自 1996 年起，渔护署便为海下湾划为海岸公园的事宜进行咨询。他当时出任西贡北乡事委员会副主席，部门表示只会把潮涨带以下的地方划作海岸公园，不会干扰居民在陆上的生活习惯及条件。时至今日，不少环保团体多次指海下村有污水排放至海下湾。他认为，由于政府当时承诺不会影响陆上居民的生活，故出现排污问题后，政府有责任为村民建立中央排污系统或污水处理系统。此外，谭尔培议员刚才提及的小型河道，则是村民过往耕种的地方。由于水向低流，故该河道在 2 月至 3 月期间便会消失。当台风袭港时，周围更会出现多条河道。因此，他认为不能以此等方式压迫村民。
- (ii) 并非所有村代表都可联络所有居民，因为有部分居民在外国居住。不过，在 4 月 16 日召开会议时，海下村村代表已表明有 21 名原居民清楚表示有意申请兴建丁屋，他可以提供有关人士的姓名及联络资料。
- (iii) 规划署以未来 10 年的丁屋需求预测决定“乡村式地带”的面积，这些土地在无人申请时会维持现状，不用管理或支付租金，他不理解规划署为何执意缩减“乡村式发展”地带的范围，令有需要人士日后失去申请的机会。他认为，由于村落会繁衍，扩大“乡村式发展”

地带并无不妥。不少市区居民误以为新界原居民一出生便拥有土地兴建丁屋，但其实申请过程十分辛酸。他表示原居民尊重环保，如原居民不尊重环保，在 40 多年前根本不可能成立郊野公园，因为当年大部分村落的居民均以砍伐木材作主要燃料和维生，例如出售在山上砍伐的木材或与水上人交易。不过，为了全港的利益，加上刚巧市民当时开始改用火水炉，令郊野公园得以成立。他认为不能抹煞原居民的牺牲，所有规划均须同时检视纵切面及横切面，了解来龙去脉及成因，才可规划将来，而非抹煞历史，只以今天的状况规划将来。

160. 谭尔培议员的意见及问题如下：

- (i) 同意李耀斌议员所述，在 90 年代成立海岸公园，是为了令海岸公园以南的海下居民生活不受影响。不过，这未能解释为何在 2010 年至 2019 年间只有 20 宗兴建丁屋的申请。他询问李耀斌议员能否在提供该 20 多名有意申请兴建丁屋人士数据的同时，亦提供他们何时有意在海下村申请兴建丁屋的资料。此外，有关难以排水的湿地是否适合作发展用途的问题亦需要作出考虑。
- (ii) 他认为有需要相约相关人士在 6 月 3 日前，就有关议题先行讨论和拟备方案。政府有责任维护海岸公园的水质，加上在海下湾新建的游客中心会产生污水，而海下地区亦具有生态价值，故他希望渠务署派员参与有关该处污水问题的讨论。他的立场是同意扩大绿化地带，但同时亦理解李耀斌议员抱持的原居民立场，因此希望环保人士及村民能够当面沟通。

161. 李耀斌议员认为要改变双方的想法十分困难，故无意继续讨论有关议题。渔护署在海下湾附近的湾仔营地兴建了 2 个设有生化处理系统的厕所及浴室，效益极高，设施所制造的废物基本上已经被细菌分解，只余下污水可以直接排放大海。由于该处位处赤门海峡以外，故水质管制较为宽松。如把有关方式套用在海下湾以处理海下游客中心及海下村的污水，对环境、社会及村民均会带来莫大帮助。他估计，设置有关设施的费用约为 1,000 多万元，另外日后亦可能涉及保养及管理费用。政府必须切实解决污水处理问题，如设置有关设施，或可免除纠纷。

162. 主席表示，由于上述大纲草图无须由区议会通过，各委员可以在 6 月 3 日或之前向城规会提交书面申述。此外，谭尔培议员如认为需要召开统筹会议，可以自行联络部门及相关持份者。

XII. 南华莆雨水排放系统改善工程

(大埔区议会文件 PHW 15/2020 号)

163. 主席欢迎渠务署高级工程师 / 排水工程 4 黄锦纶先生、工程师 / 排水工程 21 侯君莉女士，以及 AECOM 董事陈子威先生和高级工程师刘有富先生就是项议程出席会议。

164. 黄锦纶先生介绍文件 PHW 15/2020 号。

165. 林奕权议员表示，他是南华莆村的村代表，较为清楚该处的水浸问题。下大雨时，村内会出现大范围的严重水浸，包括在他的住所附近，农庄、寮屋及马路都会被淹浸。去年，村内发生了 3 至 4 次严重水浸，因此急需改善。

166. 文念志议员表示，南华莆村附近部分较低洼地区的排水速度较为缓慢，在雨季来临时，往往未能及时排走雨水，因此希望署方尽快进行改善工程。

167. 陈振哲议员表示，他过去曾经居住在南华莆村，对水浸情况深有体会。有南华莆村的居民向他反映，村内的水浸问题十分严重，过去曾经有村民被大雨冲至麻笏河溺毙，故他支持进行有关工程。他认为有急切需要改善排水，更希望署方解决附近所有低洼地方的水浸问题。

168. 李耀斌议员表示支持推行有关工程，并提出以下问题：

- (i) 希望了解排水渠道的入水口及出水口的海拔差距，以了解入水口的水压能否应付麻笏河在水涨时未能及时去水的情况。
- (ii) 有关位置是否有 1 条天然河道？如所有雨水均流入地下箱形暗渠，原来的河道会否消失，还是河道分流仍然存在？在水量较少的时候继续有水流过天然河道，不会令附近的生态环境出现突变。

169. 黄锦纶先生感谢各委员同意有关工程具迫切性。他表示，现时村内低洼地方出现水浸，是由于没有适切的雨水渠道截流来自山上的雨水，雨水会经由地表径流至低洼地方，令村内出现水浸。署方现时提出的雨水排放系统改善工程是扩建上游长约 60 米的排水明渠，从上游位置截流雨水，经过约 600 米的地下箱形暗渠，排至下游的麻笏河。

170. 陈子威先生表示，上游海拔高度为约正 30 米，下游则为约正 20 米，两者差距约 10 米。由于雨水会向低流，因此将经由上游的自然河道流向下流。

171. 陈振哲议员表示，他过去在南华莆村居住时，曾经历水浸至 1 楼的情况，反映水浸情况十分严重。他询问，有关工程能否疏导南华莆村内地下水回涌的

问题。

172. 文念志议员询问署方参考了什么数据，决定在该处以地下箱形暗渠的形式建设排水渠。

173. 侯君莉女士表示，现时南华莆村及泰亨村内均设有渠道作排水用途。不过，由于来自山上的雨水量过多，现有排水系统未能有效收集雨水。有关工程的目的是在较上游位置截流，分担现时排水系统的负荷。地下箱形暗渠与排水明渠均是利用水向低流的原理，两者功能相似。由于渠道跨越村内较多地方包括现有通道，以箱形暗渠形式兴建有助维持这些通道及用途。

174. 李耀斌议员表示，政府当年在围下河进行排洪工程时，他极力反对原有做法，并坚持采用箱形渠道方式，利用水压排水。工程至今完工超过 10 年，效果仍然十分良好。此外，原先的天然河道因有分流，日常仍然有部分雨水流至天然河道，维持该河道的生态环境，其实十分重要。他希望署方参考有关做法，在进行排水工程时加入环保概念，以期改善环境。

175. 主席表示，李耀斌议员在村务方面有丰富经验，故希望部门人员听取李议员的提醒。

176. 委员会支持题述工程。

XIII. 成立工作小组

(大埔区议会文件 PHW 16/2020 号)

177. 主席表示，根据《大埔区议会常规》第 40(1)条，委员会可以在同一时间内在其辖下委出不多于 3 个常设工作小组。上届委员会辖下设有 1 个常设工作小组，为“大埔区公屋发展监察小组”。他请委员参阅 PHW 16/2020 号文件，并考虑是否设立公屋管理及发展监察工作小组和通过其职权范围，或成立新的工作小组。

178. 委员没有意见或问题。

179. 主席宣布本届委员会辖下将设有公屋管理及发展监察工作小组，并通过文件 PHW 16/2020 号所载的相关职权范围，而该工作小组属常设工作小组。他邀请委员推选该工作小组的主席。

180. 姚钧豪议员提名文念志议员担任公屋管理及发展监察工作小组主席，并获何伟霖议员和议，而文念志议员亦表示愿意接受提名。

181. 由于只有文念志议员获提名，故主席宣布文念志议员当选为公屋管理及发展监察工作小组主席。

XIV. 其他事项

182. 委员没有提出其他事项。

XV. 下次会议日期

183. 下次会议会在 2020 年 7 月 13 日(星期一)下午 2 时 30 分举行。

184. 议事完毕，会议在下午 7 时 48 分结束。

大埔区议会秘书处

2020 年 7 月