

大埔区议会
规划、房屋及工程委员会
2023年第一次会议记录

日期：2023年1月17日(星期二)

时间：上午9时34分至上午11时08分

地点：大埔区议会会议室

出席者

主席

区镇濠议员

出席时间

会议开始

离席时间

会议完毕

副主席

谭尔培议员

会议开始

会议完毕

委员

何伟霖议员

上午9时44分

会议完毕

刘勇威议员

会议开始

上午11时06分

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

秘书

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

陈巧贤女士

沙田、大埔及北区规划专员 / 规划署

刘家荣先生

高级城市规划师 / 大埔 / 规划署

陈慧美女士

高级房屋事务经理(大埔、北区及沙田二) / 房屋署

梁喜莲女士

高级建筑师(41) / 房屋署

卢斯铭女士

建筑师(T315) / 房屋署

杜琪铿先生

工程项目组长 / 工程项目 / 土木工程拓展署

梁润昌先生

高级工程师 1 / 工程项目 / 土木工程拓展署

劳适芝女士

工程师 / 22(北) / 土木工程拓展署

李梓莹女士	工程师 / 新界东区(分配 4) / 水务署
徐振成先生	署理行政助理 / 地政 / 大埔地政处 / 地政总署
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
魏迪奇先生	副总监 / 莫特麦克唐纳香港有限公司
方以东先生	高级工程师 / 莫特麦克唐纳香港有限公司

缺席者

林奕权议员, MH

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。

I. 通过规划、房屋及工程委员会 2022 年 11 月 15 日第六次会议记录 **(大埔区议会文件 PHW 2/2023 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. 土木工程拓展署 — 大埔桃源洞公营房屋发展的工地平整及基础设施工程(工 **务计划项目第 B866CL 号)** **(大埔区议会文件 PHW 3/2023 号(修订版))**

4. 主席欢迎以下人士就是项议程出席会议:

土木工程拓展署(“土拓署”)

工程项目组长 / 工程项目杜琪铿先生
高级工程师 1 / 工程项目 / 梁润昌先生

房屋署(“房署”)

高级建筑师(41)梁喜莲女士
建筑师(T315)卢斯铭女士

规划署

沙田、大埔及北区规划专员陈巧贤女士

莫特麦克唐纳香港有限公司

副总监魏迪奇先生

高级工程师方以东先生

5. 杜琪铿先生介绍是次报告目的，并表示土拓署曾在 2021 年 7 月就桃源洞公营房屋发展计划(“桃源洞发展计划”)的改划建议咨询大埔区议会，署方其后向城市规划委员会(“城规会”)提交申请并获批，现计划进一步推展工程，故希望藉是次会议咨询委员。他先请梁润昌先生介绍规划背景，再请魏迪奇先生介绍工程详情。

6. 梁润昌先生介绍大埔区议会文件 PHW 3/2023 号(修订版)及简报(见附件)有关工程的背景。

7. 魏迪奇先生介绍简报(见附件)有关工程的工程范围、对树木的影响以及时间表。

8. 毛家俊议员的意见及问题如下：

(i) 桃源洞发展计划附近低密度住宅众多，在该处兴建高密度公营房屋会加重该区的小区配套负担，故他和不少委员一直反对有关发展计划。

(ii) 询问土拓署是否确认以兴建社会福利设施(“社福设施”)，取代原本拟建的学校。他进一步查询社福设施大楼的高度及与附近建筑物距离等标准，以及其出入口会靠近承峰抑或另一边路口。

(iii) 询问概念设计图(即简报第三页)中三幢住宅大楼的间距是否比前期计划阔，而稍后的深化设计会否提供三幢住宅大楼的分布等详细资料。

(iv) 询问会否在拟建巴士停车湾兴建上盖，以免巴士停车湾落成后需另行透过地区小型工程加建。此外，停泊在该停车湾的巴士必须沿马窝路掉头离开，他促请土拓署与运输署详细商讨兴建巴士停车湾上盖及交通安排等细节，以免对巴士运作造成影响。

9. 谭尔培副主席的问题如下：

(i) 概念设计图(即简报第三页)浅蓝色部分显示住宅大楼与幼儿园等小区设施重迭，他询问项目是否平台式设计(俗称“蛋糕楼”)，以及该

设计会否造成屏风效应。

- (ii) 顾问公司估计需砍伐约 990 棵树木，他询问补偿种植(“补种”)树木的种类及具体位置，以及当中包括的本地原生树木的种类及百分比。

10. 刘勇威议员的问题如下：

- (i) 请署方提供题述文件第 6(d)段建议进行的渠管工程的详细数据。
- (ii) 署方会否按照“一地多用”原则，在该处兴建地下停车场。

11. 杜琪铿先生响应如下：

- (i) 土拓署早前已就巴士在马窝路掉头的交通安排咨询运输署，相信操作上问题不大。此外，署方会与运输署讨论适时增设巴士停车湾上盖及有关工程安排，将在会议后向委员提供相关数据。
- (ii) 署方计划在莲澳补种树木，距离项目位置约 1.3 公里。

12. 魏迪奇先生补充如下：

- (i) 顾问公司一直与相关部门协商补种树木事宜，构思可行方案时会考虑该区树木生态环境，务求提高种植原生树木的比例。
- (ii) 由于工地附近马路已有食水管及咸水管，工程主要敷设接驳渠管供居民日后使用，稍后将补充数据显示工程位置。

13. 陈巧贤女士响应指，城规会在 2022 年 3 月的会议上曾听取毛家俊议员就桃源洞发展计划中有关兴建学校的意见，并备悉计划西面的现有中层发展。《大埔分区计划大纲图》(“《大纲图》”)说明书已订明于有关用地的西面和西南面部分将进行低矮发展以作缓冲。她请房署代表进一步补充项目的详细设计。

14. 梁喜莲女士回应如下：

- (i) 房署理解委员及市民关注公营房屋设计(例如大楼间距、对附近住宅的影响等)，会在原预留作兴建小学的用地兴建低矮建筑物(例如社福设施大楼)，并会尽量保持大楼间空气流通。
- (ii) 署方在设计时会用计算机仿真效果进行微气候研究，并配合小区的风流向为住宅大楼的位置及座向作适当规划。
- (iii) 项目采用平台式设计，三幢住宅大楼下有停车场、零售及社福设施，平台同时连接位于承峰对面的社福设施及停车场大楼。本港目前有

法例规管楼宇标准，以达致最佳通风效果，署方亦会因应相关条例确保项目不会造成屏风效应。

- (iv) 署方把桃源洞发展计划主水平基准上 15 米至约 31 米划分成不同深度的平台，相信可按山势兴建半地下式停车场，达致“一地多用”。

15. 李耀斌议员指出，莲澳只是山岭，在该处补种树木作用不大，故建议署方考虑移植具特别价值的树木至地盘内合适位置(例如休憩地方)。他相信，保留树木具历史意义，同时可教育公众保护环境。他举例指，十多年前仁兴街寮屋清拆工程曾成功保育树木，至今已变得十分茁壮；早前西沙路扩阔工程，发展商移植两棵相连的细叶榕至新泥涌巴士总站，亦成功保留树木。他知道署方目前只有初步计划，但相信及早决定休憩地方位置将有助于保留树木。

16. 谭尔培副主席的意见如下：

- (i) 建议署方在住宅大楼平台预留通风空间，避免造成屏风效应。
- (ii) 题述文件及简报均无提及楼宇的高度和层数，如署方决定在原预留作兴建小学的用地兴建住宅大楼，人口密度将进一步增加。他相信，计划兴建的住宅大楼高度至少与邻近的运头塘邨相若，他建议署方检视住宅密度，避免对附近居民构成太大影响。
- (iii) 同意委员所说，在莲澳补种树木作用不大。如必须砍伐树木，他建议在项目落成后以展板向居民介绍该处的原有面貌及树木。此外，他表示支持种植原生树木，以减低对鸟类生态的影响。

17. 刘勇威议员的意见如下：

- (i) 请署方尽快提供渠管工程图则。
- (ii) 由于工地位置地势凹陷，日后爆水管的风险较高，他不建议署方以单一管道接驳咸水管及食水管，认为署方应在规划阶段考虑潜在问题。
- (iii) 欣悉署方以“一地多用”方式发展用地，希望署方认真考虑设置地下停车场以容纳更多车辆，缓解区内泊车位不足的问题。
- (iv) 他认为署方在增加居住人口的同时应考虑增加相应小区配套，故希望署方在兴建社福设施及停车场大楼时善用空间，以增加配套。
- (v) 为配合工程，署方计划砍伐三分二现有树木。他请署方在图则上标示 15 棵具特别价值的树木位置，以及提供保留树木的详细方案。他认为，工地应有足够空间容纳 15 棵树木，不应为求方便而砍伐。他相信委员均认为树木可绿化环境和教育后代，具保留价值。

18. 毛家俊议员的意见及问题如下：

- (i) 规划署呈交城规会的文件显示，三幢住宅大楼楼高主水平基准上135米，他询问署方计划楼高是否维持不变。
- (ii) 概念设计图(即简报第三页)左边的住宅大楼侧原拟建小学和停车场大楼，分别楼高主水平基准上49米及56米。他查询目前是否计划将上述两座楼宇合并成一座社福设施及停车场大楼，并维持相若高度。
- (iii) 询问署方有否向社会福利署了解具体拟建的社福设施，以及社福设施及停车场合并后所占楼层的比例。
- (iv) 大埔第6区体育馆将座落于社福设施大楼对面，该项工程亦将兴建部分社福设施，他希望两者互补，并请署方提供相关资料。
- (v) 早前呈交城规会的文件显示，三幢住宅大楼间均设有类似花园的空间，他建议署方考虑将具特别价值的树木移植至该处，保留树木及美化环境。
- (vi) 三幢住宅大楼较贴近马窝路，他希望署方考虑把住宅大楼往后移，或改为新十字型设计，以改善整体景观及通风。
- (vii) 他推断马窝路尽头不会有巴士停车湾或巴士站，而巴士掉头后会途经罗定邦中学，该处在平日上学时间车流较多，巴士掉头未必畅顺，故请署方与运输署仔细商讨方案。
- (viii) 署方拟在达运道增设左转专用行车道，但直驶往大埔墟的中线使用率极高，加上绿灯时间不足，加剧路面阻塞，故他请署方考虑把专用行车道改为直驶或左转的行车道。
- (ix) 每逢周末有大量区外人士前往大埔综合大楼，以致南运路的车龙延伸至达运路路口，令前往大埔墟港铁站的车辆受影响，故他建议署方考虑进行南运路交通改善工程。
- (x) 署方拟于广福道回旋处附近增设左转专用行车道，相信能便利驶离广福邨的车辆。他指出，早上繁忙时间从广福邨巴士站前往吐露港公路的车流最多，他询问署方有否方案疏导该处的车流。此外，巴士一般从巴士线切线至右线经广福道回旋处前往吐露港公路，吐露港公路前亦有斑马线，以致行车路线不畅顺，拖慢整体车速。他询问署方拟设置专用行车道是否为疏导车流，以及会否考虑扩阔广福邨巴士站的行车道，以纾缓路面阻塞。

19. 主席认同委员所说，大量砍伐具特别价值的树木十分可惜，希望署方参考委员建议保留树木的方案。

20. 杜琪铿先生 响应如下：

- (i) 土拓署已详细考虑树木保育，在无可避免的情况下才建议砍伐。他指出，工地平整工程会削掉整个山坡，重置树木后，树木的生长环境有很大差异，故在保育上有一定掣肘，希望委员理解。署方亦备悉委员意见，会再次考虑更妥善安排具特别价值树木的方案。
- (ii) 署方会尽量补种本地原生树木，在落实补种方案前亦会先征询专家的意见。
- (iii) 备悉委员有关交通的意见，但不建议在现阶段详细讨论交通问题，署方稍后将与运输署进一步商讨，并于会议后提供相关数据。

21. 陈巧贤女士 回应如下：

- (i) 桃源洞发展计划坐落于一幅划为“住宅(甲类)10”的用地上，有相应的发展限制，包括最高总地积比率为 6.8 倍及最高建筑物高度为主水平基准上 135 米。如需放宽限制，必须向城规会另作申请，亦须提交相关技术性评估。
- (ii) 规划署因应早前接获的反对意见，特别修订《大纲图》说明书，当中提及该公营房屋发展项目的未来布局设计应充分考虑当地环境，包括其西面的现有中层发展。该用地东面部分应兴建高层住宅楼宇，而西面和西南面部分将进行低矮发展，以作为与西面发展之间的缓冲区。
- (iii) 按规定，附属停车场和政府、机构及小区用途的设计应与未来住宅楼宇相融合，发展所提供的政府、机构及小区用途应为该些可满足小区迫切需求的用途，故署方建议兴建安老、幼儿及复康设施，并会把不少于住宅发展总楼面面积百分之五拨作小区设施用途。

22. 梁喜莲女士 回应如下：

- (i) 房署目前构思的平台并非四面封闭，平台将沿山势发展。署方会尽量安排露天平台连接周边环境，让居民欣赏四周景色，同时确保平台有足够通风。
- (ii) 理解委员关注住宅大楼的楼宇设计及位置，她表示，T 型设计使大部分单位景观开扬，减少单位正面相对。相反，由于三幢住宅大楼并排，如采用十字型设计，则难以避免单位正面相对。住宅大楼面向马窝路，可减少面向吐露港公路的单位数目，避免出现噪音问题，故无需于面向吐露港公路的一面兴建大型隔音设施及安装减音窗。署方会再次根据地形、噪音方向等各项因素考虑大楼的形状，希望

居民享受景观及通风优势，同时避免单位正面相对。

- (iii) 署方初步构思，社福设施及停车场大楼的社福设施比停车场占用较多空间。她认为，服务居民的停车场应尽量贴近住宅大楼，故位于原预留作兴建小学的用地上的社福设施及停车场大楼有较大的设计弹性，可提供更多户外空间。署方承诺设计更多公共空间，特别是绿化园林，让居民享受居所周边环境。
- (iv) 署方明白细叶榕的价值，如土拓署研究结果显示可以保育和原址重置，署方必定尽力配合。

23. 毛家俊议员查询合并后的社福设施和停车场大楼的高度。

24. 梁喜莲女士回应指，三幢住宅大楼楼高主水平基准上 135 米，但认为要维持现有规定的高度，同时容纳增加的住宅单位技术上并不一定可行。署方计划转移原拟在住宅大楼平台设置的社福设施及停车场至原预留作兴建小学的位置，以期减少平台层数，腾空更多楼层添置住宅单位，故署方目前无法提供住宅大楼的确实高度，但仍理解委员及居民的关注，会尽量避免影响项目附近一带居民的景观。

25. 毛家俊议员的意见及问题如下：

- (i) 理解住宅大楼的高度规定于主水平基准上 135 米，日后发展可能会超出这高度限制。此外，原拟建的小学楼高主水平基准上约 46 至 52 米，故查询现拟建的社福设施及停车场大楼是否维持相若高度。
- (ii) 他与委员的想法一致，担心“蛋糕楼”设计使落成后的楼宇太高。他指出，署方可参考其他公营房屋项目(例如洪福邨或硕门邨等)，住宅大楼下平台所占楼层较少，供居民活动的公共空间较多
- (iii) 他希望政府部门加强社福大楼的绿化元素，以配合四周环境。

26. 梁喜莲女士响应指初步会维持该社福设施及停车场大楼的高度在主水平基准上 49 米。

(会后补注：房署补充指，相关社福设施及停车场大楼的高度与原拟建的小学大致相若。)

27. 规房会备悉题述文件。

III. 要求交代白石角铁路站事宜

(大埔区议会文件 PHW 4/2023 号、PHW 4a/2023 号及 PHW 4b/2023 号)

28. 毛家俊议员介绍大埔区议会文件 PHW 4/2023 号。

29. 主席表示，秘书处已于会议前邀请发展局及香港铁路有限公司(“港铁”)派员出席会议，发展局及港铁表示未能派员出席会议，但已提交书面回复，请委员参考大埔区议会文件 PHW 4a/2023 号及 PHW 4b/2023 号。

30. 毛家俊议员认为港铁及发展局的回复矛盾，前者回复表示有关规划和发展由政府主导，后者回复则指港铁已就相关事宜提交初步建议。他相信，局方内部应有相关资料，区议会目前却未接获任何消息，情况不能接受。今届区议会拟订于 9 月举行最后一次会议，如局方届时才公布数据，区议会未必有足够时间讨论，故他认为规房会应致函要求发展局及港铁尽快向区议会提供相关数据。

31. 刘勇威议员建议以规房会名义致函发展局，表达委员的关注，并促请局方如有任何消息，应尽早通知区议会。

32. 何伟霖议员认为局方及港铁回复内容简短，同意应致函了解，并希望藉此查询南北运输走廊(“南北走廊”)的发展。

33. 毛家俊议员认同委员所指，政府初步就南北走廊提供的资料不多，委员只知道南北走廊是高速公路，未知会否途经大埔或香港科学园等地，故希望藉此查询南北走廊的路线及对大埔区居民的潜在影响。

34. 何伟霖议员同意委员所说，并认为大埔区人口日渐增长，居民出行依赖港铁东铁线，长远而言，东铁线或会饱和，故认为局方有需要考虑加强大埔往返市区的其他铁路或公路路线。

35. 主席请秘书处致函发展局及港铁，要求交代关注事宜。

(会后补注：秘书处已于 2023 年 2 月 21 日致函发展局及港铁。)

IV. 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 5/2023 号)

36. 徐振成先生介绍大埔区议会文件 PHW 5/2023 号。

37. 毛家俊议员查询报告中非法占用政府土地“一年以上积压个案”的定义，是处方初步处理但尚待厘清部分程序的个案抑或未着手处理的个案。

38. 徐振成先生响应指，该类个案为处方纳入先后次序表中未着手处理的个案。

39. 委员备悉题述报告。

V. 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 6/2023 号)

40. 徐振成先生介绍大埔区议会文件 PHW 6/2023 号。

41. 李耀斌议员指出，报告显示 2021 年 1 月至 2022 年 12 月共有 237 宗小型屋宇申请未获批，其中 77 宗个案在 2022 年 11 月至 12 月期间办理。他的问题如下：

- (i) 上述个案未获批的原因；
- (ii) 上述未获批个案中是否包括处于乡村式发展地带外而未获城规会批准的个案。
- (iii) 如申请未获批，村民可否循其他渠道或修改数据从而再次提出申请。

42. 徐振成先生响应指，目前手头上没有报告数字，将在会议后向李耀斌议员提供相关资料。

(会后补注：大埔地政处补充如下：

- (i) 上述个案未获批的原因有：(1) 申请人未能就其小型屋宇申请取得规划许可；(2) 相关部门不支持有关小型屋宇申请；(3) 申请人并非申请地段业权人；(4) 申请人没有出席资料审核会面；(5) 申请人没有于指定时间内提交相关部门所需的数据 / 报告；(6) 申请涉及以私人协约方式越村批地；(7) 侨居海外的申请人申请政府土地建屋，但未能证明有意回港在该村定居；(8) 申请建屋位置与其他申请人于较早时间提出申请的位置重迭；(9) 申请人曾获批小型屋宇批约；及(10) 申请人自行撤销申请。
- (ii) 上述未获批个案当中包括处于乡村式发展地带外而未获城规会批准的个案，因此以“申请人未能就其小型屋宇申请取得规划许可”

为由拒绝有关个案申请。

- (iii) 根据现行适用程序，地政处会发出书面通知申请人，讲述拒绝其申请的原因，随该信函亦有夹附标准通知书，以供申请人解决相关问题后通知地政处重新处理有关申请。)

43. 主席请大埔地政处在会议后跟进委员的查询。

VI. 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 7/2023 号)

44. 刘家荣先生介绍大埔区议会文件 PHW 7/2023 号。

45. 委员备悉题述报告。

VII. 房屋署一报告有关大埔区公共屋邨空置公屋单位、执行扣分制及空置储物室数据

(大埔区议会文件 PHW 8/2023 号)

46. 陈慧美女士介绍大埔区议会文件 PHW 8/2023 号。

47. 毛家俊议员指出，互助委员会(“互委会”)已于 2023 年 1 月 1 日解散，并询问房署有否规定互委会需在何时交还办事处，以及署方初步计划如何使用上述单位，或将分租单位予哪些机构。

48. 陈慧美女士响应指，所属屋邨办事处会与相关互委会联系，以安排交还互委会办事处。房屋委员会(“房委会”)会考虑将空置的互委会办事处用作处理回收固体废物的设施房。

49. 主席的意见如下：

- (i) 自互委会及屋邨管理咨询委员会(“邨管会”)解散后，区内公共屋邨(例如大元邨和广福邨)的管理质素因缺乏监管而下降。他认为，即使邨管会已解散，管理处仍须维持服务质素。
- (ii) 广福邨内街道垃圾堆积，广福邨街市的天花射灯闪烁多月，管理处截至会议前一晚仍未处理。

- (iii) 大元邨圆球灯泡烧坏，管理处表示购买设备需时，并已在他提醒后作出更换，他质疑管理处为何没有备用物资。
- (iv) 广福邨居民最近向他反映其单位洗手间的 U 型隔气渗漏，楼上住户的污水不断流入屋内，但管理处回复需七天后才能安排维修，他遂向管理处反映情况，提醒管理处应考虑维修优次，最后管理处安排即日维修。他认为，管理处在他施加压力后才及时跟进个案，做法过分。

50. 陈慧美女士的回应如下：

- (i) 备悉主席的意见，稍后将向大元邨及广福邨的物业服务经理反映。
- (ii) 响应上文第 48(iv)段所述个案，广福邨屋邨管理办事处(“办事处”)于 2023 年 1 月 5 日接获广福邨住户反映屋内洗手间天花渠管有渗漏情况，办事处随即派员到单位视察。初步了解情况后，办事处安排工程人员再到该单位进行检查。工程人检查后发现该渠管有轻微渗漏的情况，需到楼上单位检查以追查渗漏原因，才可制订维修方案。在安排所需维修物料后，已相约住户于 1 月 17 日进行维修。办事处于 1 月 11 日接获住户反映渗漏情况恶化，已实时安排工程人员于当天完成紧急维修。
- (iii) 署方自 2023 年 1 月起设立多个渠道让居民直接反映对物业管理、维修、清洁及保安等各方面的意见，在屋邨各座大堂已摆放意见收集箱供居民递交纸本问卷，居民亦可扫描二维码或登录相关网址填写网上问卷。屋邨经理会在翌日收到有关意见并可实时跟进，署方相信这能快捷而直接监察服务承办商。

(会后补注：房署补充如下：

- (i) 响应上文第 48(ii)段所述垃圾堆积的情况，房署已就广福邨内属房署管理范围的情况责成所委聘的管理公司加强邨内清洁工作，清理垃圾及大型家俬杂物，同时要求食物环境卫生署所委聘的垃圾车加密到邨收集垃圾次数，房署亦会继续紧密监察邨内清洁情况。
- (ii) 至于上文第 48(ii)段所述广福邨街市的天花射灯情况则属由领展管理。
- (iii) 响应上文第 48(iii)段所述情况，大元邨办事处一般会备有照明灯泡以作实时更换之用。惟早前个别款色的备用圆球灯泡耗尽，职员未有及时补充，以至延误更换。房署已责成相关办事处作出改善，现时大元邨已备存有足够的圆球灯泡以供日更换之用，而早前失效的圆球灯泡已全数完成更换，并全部恢复照明。)

51. 何伟霖议员的意见及问题如下：

- (i) 查询署方提及互委会空置单位将用作回收抑或存放固体废物。
- (ii) 查询署方会否考虑逐步把公共屋邨的公用地方改用 LED 灯泡，相信此举可节省用电及金钱。
- (iii) 他明白可以各种形式替代互委会及邨管会的角色，但认为面谈有一定作用，加上居民意见纷纭，屋邨办事处经理未必有足够时间细阅。

52. 陈慧美女士回应如下：

- (i) 居民递交的每份问卷均会记录在案，相信所属的屋邨经理必定认真处理居民意见，希望委员放心。上述提交意见方法目的为扩阔沟通渠道，屋邨办事处亦欢迎居民直接到办事处面谈和表达意见。
- (ii) 互委会会址将用作处理回收固体废物，她将在会议后补充详细用途。
- (iii) 她稍后将向署方相关工程组查询使用 LED 灯泡的可行性，并于会议后补充。

(会后补注：房署补充如下：

- (i) 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，空置互委会办事处将用作住宅用途。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空置互委会办事处改作设施房。
- (ii) 房署现正逐步把公共屋邨的室内公用走廊及电梯大堂的灯具转为 LED 灯具，以减少能源消耗。)

53. 何伟霖议员支持互委会会址用作回收固体废物，希望署方有初步营运方案时与规房会讨论。

54. 刘勇威议员建议除回收固体废物外，署方可考虑在公共屋邨内推行其他废料(例如厨余、发泡胶等)回收计划。

55. 陈慧美女士响应指，目前署方未就可回收的固体废物种类有具体定案。

56. 刘勇威议员查询目前是否只有一个计划回收固体废物。

57. 陈慧美女士响应指，署方目前主要考虑处理回收固体废物，详情待定。

58. 毛家俊议员相信未来会进一步推行都市固体废物征费计划，故认为各屋邨需物色地方设置回收或垃圾处理设施，请署方在有相关消息时尽快通知委员。

59. 陈慧美女士备悉委员意见。

VIII. 其他事项

60. 没有委员提出其他事项。

IX. 下次会议日期

61. 下次会议订在 2023 年 3 月 21 日(星期二)上午 9 时 30 分举行。

62. 议事完毕，会议在上午 11 时 08 分结束。

大埔区议会秘书处

2023 年 3 月

大埔區議會 規劃、房屋及工程委員會

工務計劃項目編號B866CL號 –

大埔桃源洞公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

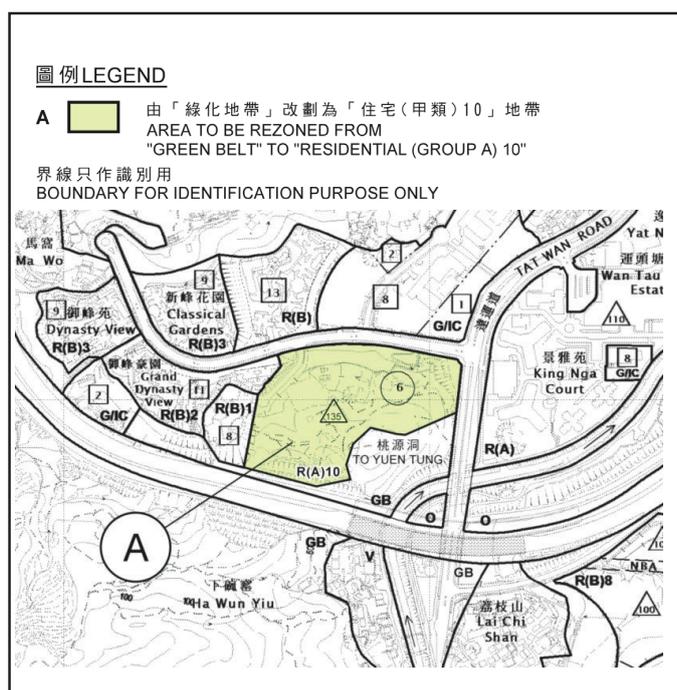
2023年1月17日



規劃背景

- 修改《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/28》

2021年7月20日	大埔區議會
2021年8月27日	城市規劃委員會
2021年9月17日	刊憲，供公眾查閱
2022年6月14日	分區計劃大綱草圖獲核准

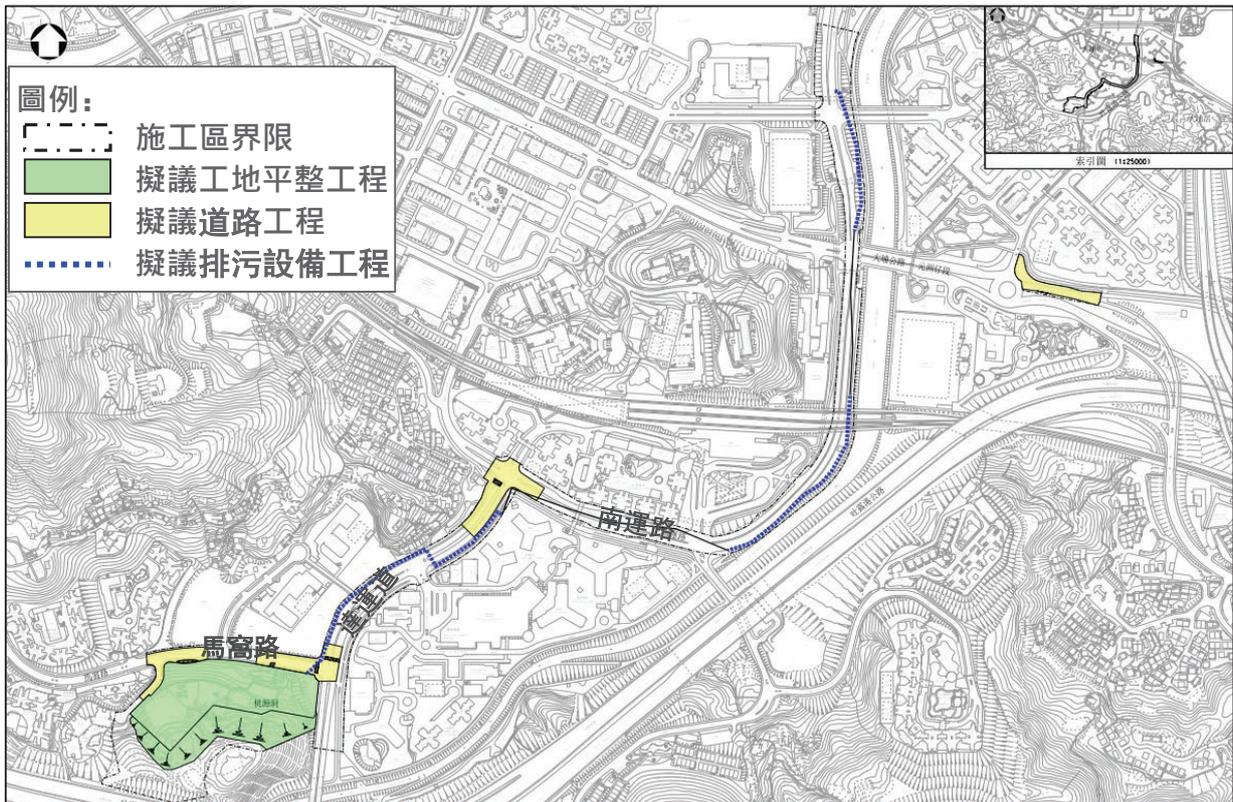


大埔桃源洞公營房屋發展計劃 - 概念設計圖



3

位置



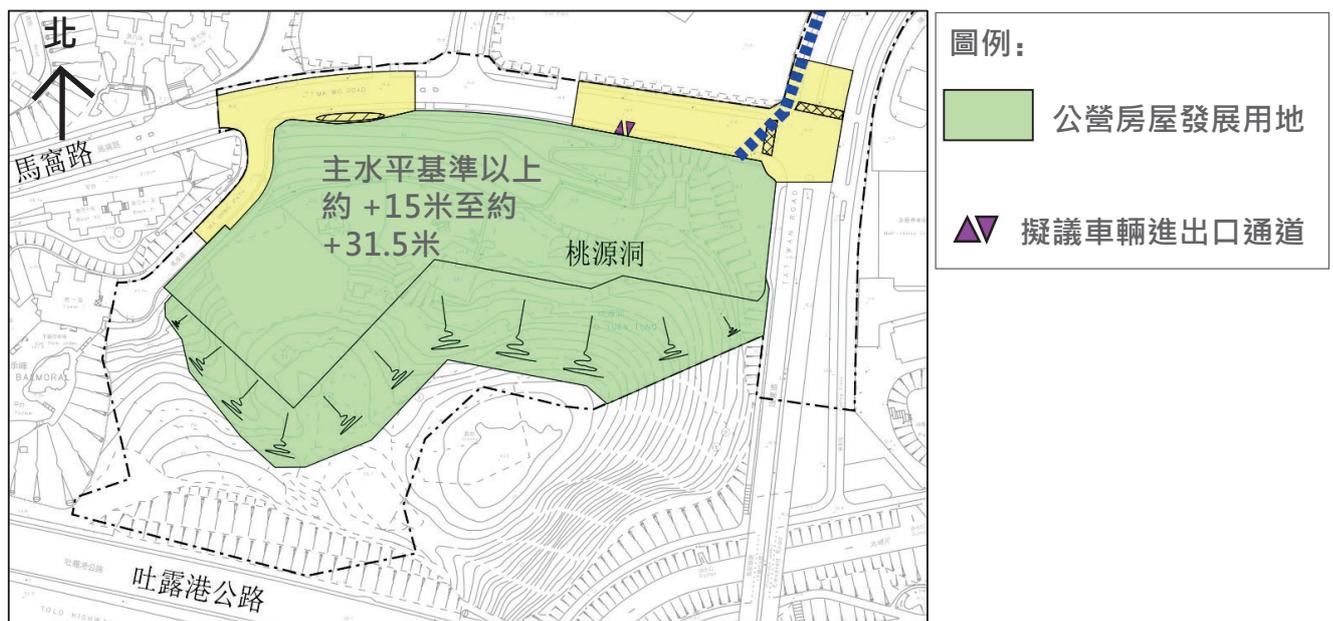
4

擬議工程概要

- (a) 平整約3.87公頃的公營房屋用地，包括建造斜坡及相關的護土牆；
- (b) 於馬窩路 / 達運道路口、達運道 / 南運路路口和廣福道迴旋處進行改善工程及於馬成徑東側興建一段行人路；
- (c) 改善位於馬窩路、達運道及南運路總長約1.4公里的現有污水管道；
- (d) 其他基礎建設，主要包括敷設排水渠、食水管及鹹水管；以及
- (e) 補償種植及環境美化工程。

5

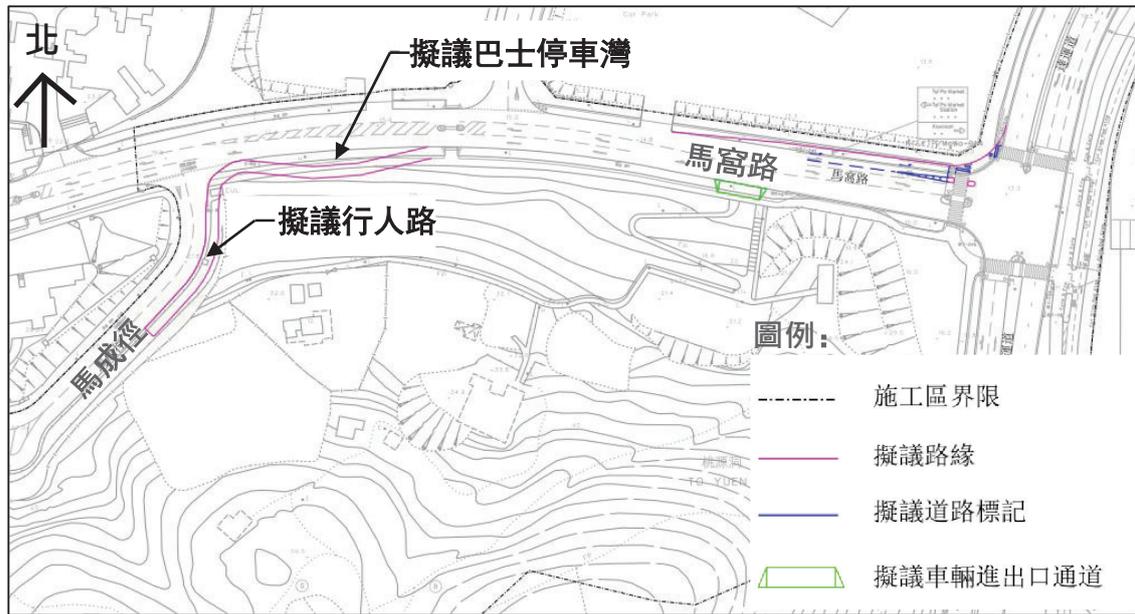
擬議工地平整工程



6

擬議道路工程

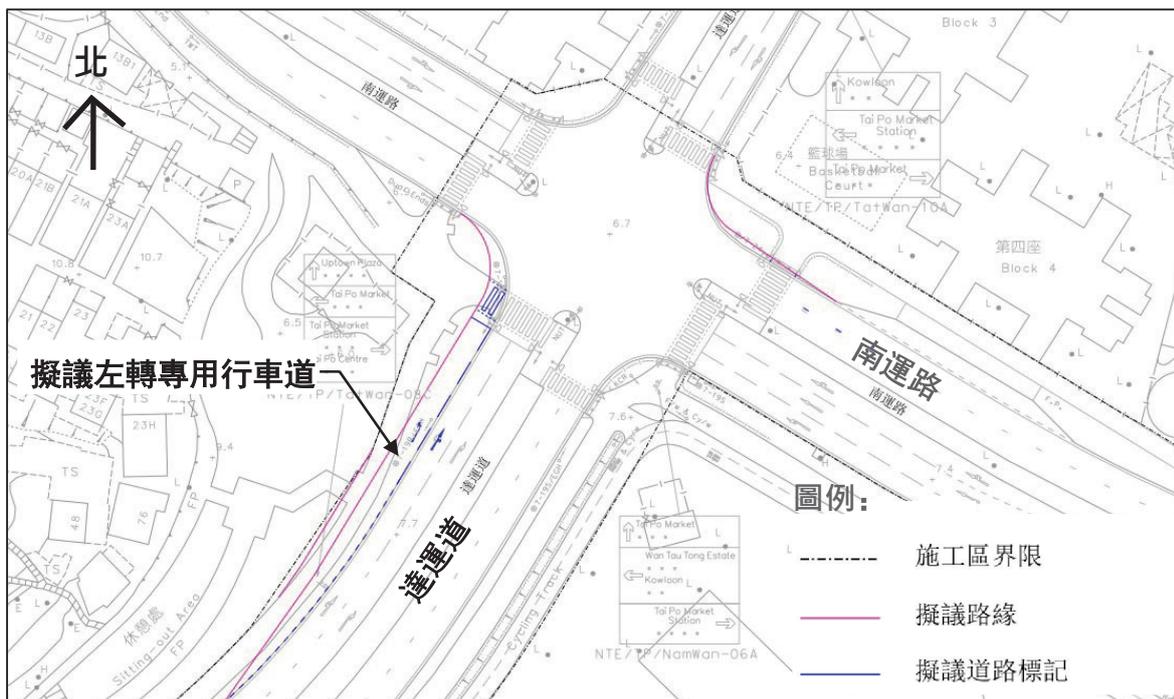
- 於馬窩路 / 達運道路口進行改善工程及於馬成徑東側興建一段行人路



7

擬議道路工程

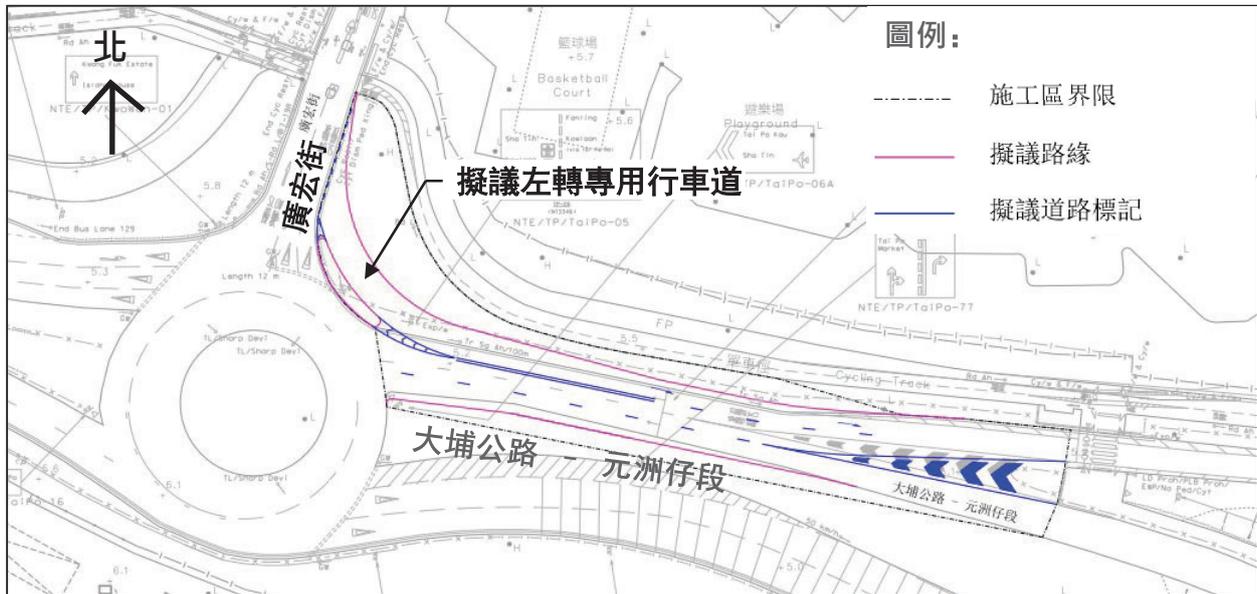
- 於達運道 / 南運路路口進行改善工程



8

擬議道路工程

- 於廣福道迴旋處進行改善工程



9

樹木

總數	<ul style="list-style-type: none"> 約1,456棵
砍伐	<ul style="list-style-type: none"> 約990棵 包括具特別價值樹木: 11棵黏木, 2棵黃心樹, 1棵朴樹和1棵細葉榕
補償種植	<ul style="list-style-type: none"> 根據政府的相關指引補償建議砍伐的樹木 如有需要, 當局亦會於用地以外的土地上進行補償種植

10

時間表

立法會申請撥款程序	2024年初
基礎設施工程	2024年展開
工地平整工程	2025年展開
交付工地予房委會發展公營房屋	2028年

完，謝謝