

大埔区议会
社会福利、房屋及发展规划委员会
2025 年第一次会议记录

日期：2025 年 1 月 10 日(星期五)
时间：上午 9 时 30 分至上午 11 时 57 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>		
罗晓枫议员， MH	会议开始	会议完毕
<u>副主席</u>		
胡绰谦议员	会议开始	会议完毕
<u>委员</u>		
余智荣议员， MH	会议开始	会议完毕
李文杰议员	会议开始	会议完毕
李华光议员， MH	会议开始	会议完毕
李汉祥议员	会议开始	会议完毕
林奕权议员， MH	会议开始	会议完毕
梅少峰议员	会议开始	会议完毕
梅政雄议员	会议开始	会议完毕
陈灶良议员， MH, JP	会议开始	会议完毕
陈勇华议员	会议开始	会议完毕
陈建君议员	会议开始	会议完毕
陈笑权议员， MH, JP	会议开始	会议完毕
麦成灝议员	会议开始	会议完毕
温官球议员	会议开始	会议完毕
黄伟懂议员	会议开始	会议完毕
黄碧娇议员， SBS, MH, JP	会议开始	会议完毕
骆小鸾议员	会议开始	会议完毕
刘瑞萍女士	会议开始	会议完毕
黄欣欣女士	会议开始	会议完毕
<u>秘书</u>		
冯裕君女士	会议开始	会议完毕
行政主任(区议会)3 / 大埔民政事务处 / 民政事务总署		

列席者

陈倩仪女士	大埔及北区助理福利专员 1 / 社会福利署
黄文钦先生	高级房屋事务经理(大埔、北区及沙田三) / 房屋署
刘家荣先生	高级城市规划师 / 大埔 1 / 规划署
黄保杰先生	高级城市规划师 / 大埔 2 / 规划署
劳适芝女士	工程师 / 22(北) / 土木工程拓展署
童伟霖先生	署理行政助理 / 大埔地政处 / 地政总署
李梓莹女士	工程师 / 新界东区(分配 4) / 水务署
袁卓斌医生	副院长行政总监 / 雅丽氏何妙龄那打素医院
梁堃华医生	部门主管 / 家庭医学部 / 新界东医院联网
郑家欣女士	传讯及小区关系经理 / 雅丽氏何妙龄那打素医院及大埔医院
梁亦珩女士	廉政教育主任(新界东) / 廉政公署
郭镇齐先生	大埔民政事务助理专员 / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
冯英伟先生	署理高级联络主任(1) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署

开会辞

主席欢迎各与会者出席社会福利、房屋及发展规划委员会(“社房会”)2025 年第一次会议。

I. 通过社会福利、房屋及发展规划委员会 2024 年 11 月 8 日第六次会议记录

2. 秘书处会议前并无接获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，上述会议记录获通过作实。

II. 医院管理局 — 报告在大埔区提供医疗服务的情况

4. 医院管理局(“医管局”)代表报告医管局在大埔区提供医疗服务的情况，详情如下：

- (i) 雅丽氏何妙龄那打素医院(“那打素医院”)急症室在 2025 年 1 月 2 日至 1 月 8 日期间，每日服务人次为 245 至 313。
- (ii) 内科病房入住率为 112% 至 126%。
- (iii) 儿科病房入住率为 49% 至 86%。

- (iv) 骨科病房入住率为 81% 至 104%。
- (v) 预期季节性流感的活跃程度持续上升，院方呼吁市民尽快接种疫苗，减低因感染季节性流感而入院留医和死亡的风险。高风险群组如长期病患者、长者和幼童应同时接种新冠疫苗，而到访公众地方或在人多挤迫的地方逗留时应考虑佩戴外科口罩。
- (vi) 雅丽氏何妙龄那打素慈善基金会将于 2025 年 1 月 18 日在大埔小区中心一楼礼堂举行“金蛇报喜全人健康嘉年华”，推广全人健康理念，届时将设有健康讲座、摊位游戏、手写挥春体验等活动，欢迎市民积极参与。

5. 委员的问题及意见如下：

- (i) 查询市民能否于那打素医院接种新冠疫苗，又认为如能提供现时大埔区新冠病毒感染个案的数据，可提醒和警惕高危人士尽快接种疫苗。
- (ii) 认为有必要邀请卫生署出席社房会会议报告大埔区的卫生情况，例如讲解王少清家庭医学中心及大埔赛马会普通科门诊诊所（“大埔赛马会诊所”）的规划。委员亦希望向署方查询牙科预约安排事宜。

6. 医管局代表响应，卫生防护中心定期监测流感和新冠病毒的活跃程度，过去两周新冠病毒的活跃程度处于低水平。如有需要，市民可于私家医院和部分指定普通科门诊(包括大埔赛马会诊所)接种新冠疫苗。高危人士如距离上次感染新冠病毒或接种疫苗逾半年，可考虑接种加强剂。

7. 委员建议在地区设施及工程委员会（“地委会”）跟进拟建小区健康中心大楼，并请相关部门(包括卫生署、建筑署和运输署)出席商讨大楼设施及周边配套(例如停车场车位和出入口位置)。

8. 主席希望与卫生署交流和探讨大埔区的医疗情况，请秘书处邀请署方恒常出席社房会会议，定期汇报其辖下服务。此外，主席认为在地委会讨论小区健康中心大楼的议题较合适。

III. 社会福利署 — 报告大埔区主要社会服务数据 (大埔区议会文件 SHD 1/2025 号)

9. 社会福利署（“社署”）代表介绍题述文件。

10. 委员感谢社署代表一直热心服务和贡献大埔区，尽力响应委员的要求。

11. 社署代表感谢委员的赞赏和过去几年在地区活动和政策上的支持。

IV. 社会福利署及廉政公署 — 报告 2024 年 11 月至 12 月在大埔举办的各项小区活动的参与情况

(大埔区议会文件 SHD 2/2025 号)

12. 社署代表及廉政公署代表介绍题述文件。

13. 委员没有提出意见或问题。

V. 大埔地政处 — 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 SHD 3/2025 号)

14. 大埔地政处代表介绍题述文件。

15. 委员没有提出意见或问题。

VI. 大埔地政处 — 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 SHD 4/2025 号)

16. 大埔地政处代表介绍题述文件。

17. 委员没有提出意见或问题。

VII. 规划署 — 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 SHD 5/2025 号)

18. 规划署代表介绍题述文件。

19. 委员的意见及问题如下：

- (i) 大埔露辉路及汀角路土地共享先导计划(“露辉路先导计划”)的房屋发展将带来额外交通流量，或加剧汀角路一带挤塞情况，影响露辉路附近屋苑以及黄鱼滩至大美督村一带居民。
- (ii) 担心露辉路先导计划难以解决配套不足问题。交通方面，露辉路位于斜坡且位置偏远，出入不便，依靠小巴作为主要交通工具并不足

以应付居民的出行需要。生活方面，目前仅拟建约一万平方呎的商场，附近亦无合适土地增加配套，难以满足居民生活需要。教育方面，附近的学校没有足够学位容纳更多新学生。

- (iii) 规划申请(编号 Y/TP/38)地点列为“凤园大埔市地段”或有误导成分，因拟建房屋地段并非位于大埔市区，而是乡村地带。另外，委员反对署方不断更改乡村土地为住宅用地，破坏自然景色。
- (iv) 题述文件中多项规划申请用作临时私人或公众停车场，反映大埔区泊车位严重不足。建议在大埔市区正式规划多层停车场，并希望署方延长临时停车场的续租期。
- (v) 建议署方增加规划社福用地，在小区增设福利设施。
- (vi) 希望了解规划申请编号 A/NE-TK/824 遭拒绝的原因。
- (vii) 表示部分位于认可乡村范围而非「乡村式发展」地带的小型屋宇规划申请经常因农业发展或其他理由遭城市规划委员会(“城规会”)拒绝，如渔农自然护理署(“渔护署”)不反对，规划署可否重新考虑相关个案。
- (viii) 询问为何凤园的十字路口多年来仍没有进行道路改善工程，建议委员与相关部门到场视察，并请署方加强与运输署沟通和协调。
- (ix) 就“农业优先区”的建议，委员认为应让业权人自行决定土地用途。
- (x) 询问署方是否有数据支持露辉路先导计划的选址，并认为提供大埔区部分过渡性房屋(例如乐善村和善楼)的入住率或有助判断选址的适合性。
- (xi) 规划申请编号 Y/TP/38 因多次提交进一步资料而延期审议，询问城规会的机制是否容许申请人不断延期。建议署方设立审议期限，例如申请人在延期三次后需重新提交申请。
- (xii) 建议区议员致函表达对露辉路先导计划的选址、配套和交通的关注。

20. 规划署代表 响应如下：

- (i) 土地共享先导计划(“先导计划”)的理念是通过善用私人土地的发展潜力，以增加短中期的房屋供应。有关选址由申请人(而非署方及发展局)提出。署方及发展局土地共享办事处于 2025 年 1 月 7 日举行的大埔区议会会议中备悉委员对选址的意见后，已转达给申请人作考虑。
- (ii) 表示会采用“基建先行”理念，凤园或露辉路发展项目均会在入伙前完成道路改善工程。
- (iii) 运输署认为现时汀角路整体交通尚算畅顺，虽然个别时段会出现挤塞，但现阶段无需进行大型道路改善工程，可在房屋发展时一并改

善原有的道路配套。

- (iv) 如露辉路先导计划获城规会批准，房屋署(“房署”)会于详细设计时间审视是否需要增加零售和商业设施。
- (v) 题述文件大部分的临时停车场申请均位于大埔乡郊地区，主要位于分区计划大纲图内划为「农业」地带或「乡村式发展」地带，每次批准年期一般为三至五年。署方了解大埔区的泊车需求，如不涉及技术问题，一般不会反对在「乡村式发展」地带辟设临时停车场的申请。
- (vi) 规划申请编号 A/NE-TK/824 位于分区计划大纲图内划为「农业」地带，渔护署不支持申请，认为该地具备农业复耕潜力，故城规会考虑过部门意见及其他因素后拒绝申请。该处亦位于渔护署建议中的“农业优先区”范围内。
- (vii) 题述文件因篇幅所限仅交代规划申请的地址、申请用途和结果。署方每次收到位于大埔区的规划申请后，均会经电邮发放申请撮要予委员，详情亦刊登于城规会网站。规划申请编号 Y/TP/38 地点列为“凤园大埔市地段”是地政总署批地的名称，实际位置可参阅图则。
- (viii) “农业优先区”的建议仍处于咨询阶段，署方将与渔护署密切沟通。
- (ix) 按现时机制，申请人最多可以就每宗申请向城规会申请延期两次。此外，如申请人提交进一步文件时涉及较大改动或修订技术评估，城规会须予以公布以供公众提出意见，而考虑申请的法定时限会重新开始。为加快处理规划申请，政府已于 2023 年 9 月修改《城市规划条例》，城规会只接受申请人在提出申请当日后的两个月内提交进一步资料。由于城规会是在修例前收到上述申请，故处理时期较长。

(会后补注：就 19(iii)段有关委员对规划申请编号 Y/TP/38 提出的意见，规划署澄清该申请是由私人发展商提交，并非政府主导的计划，规划署会就该申请咨询相关部门意见及提供规划评估，以协助城规会考虑该申请及作出决定。)

21. 委员的意见及问题如下：

- (i) 汀角路一带有大量土地资源，请署方认真规划，改善和扩阔汀角路以释放土地发展潜力。
- (ii) 询问如城规会审议后认为选址不佳，或申请获批后申请人有意撤回，是否仍需推展计划。委员又询问是否需由城规会反对申请或申请人主动撤回才能暂停计划。
- (iii) 询问位于“农业优先区”以外的农地可否放宽作其他非农业用途，例如改划为停车场。

- (iv) 在乡村内的停车场申请须位于认可乡村范围的做法不合时宜。如申请地点位于认可乡村范围，居民大多用作兴建房屋。
- (v) 认为署方应作长远规划，先改善交通配套和设施。
- (vi) 建议署方考虑发展项目时，向熟悉当区的委员初步咨询和了解相关用地。

22. 规划署代表 响应如下：

- (i) 露辉路先导计划已纳入政府的建屋计划，以满足短中期的房屋供应目标。但如申请人放弃推展该计划，该计划则不会进行。城规会将在修订分区计划大纲图期间咨询公众，如修订方案获批，申请人仍须与政府确认。
- (ii) 规划申请编号 A/NE-TK/824 位于洞梓路 / 围下村和洞梓山路交界，即磡头角村和洞梓村之间的「农业」地带。他澄清，渔护署不支持申请是基于该地具备农业复耕潜力。
- (iii) 全港共接获七个先导计划申请，其中三宗位于大埔区。目前先导计划已截止接收申请，故不会有其他新申请。
- (iv) 渔护署认为“农业优先区”的农业价值较高，但不代表别处没有农业需要或复耕潜力。如委员就界定“农业优先区”(尤其是九龙坑、林村及汀角等地)的界线及其他方面有异议，可向渔护署提出建议，署方亦将继续向渔护署反映情况。

23. 主席建议区议员致函发展局及城规会，表达对露辉路发展项目的强烈关注。委员强调并非反对先导计划，而是该项目的选址不适合。主席请委员向城规会积极表达意见，亦请署方适时通知有关项目进行公众咨询或提交至城规会的日期。

VIII. 房屋署 — 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 SHD 6/2025 号)

24. 房署代表介绍题述文件。

25. 委员的意见及问题如下：

- (i) 反映打击滥用公共屋邨(“公屋”)政策过于严苛。希望署方调整政策，酌情处理部分持合理解释或理由的个案，或协助租户另觅居所。
- (ii) 反映部分祖堂地持有人在申请公屋时遇到困难。

- (iii) 查询富蝶邨安装闭路电视的进度。
- (iv) 租者置其屋计划屋邨高空掷物情况严重，查询会否就警方于2024年11月检控的太和邨高空掷物个案执行扣分制，以加强阻吓作用。另外，委员请社署关注和协助有精神病患的租户，改善因精神健康问题导致高空掷物情况。

26. 房署代表响应如下：

- (i) 打击滥用公屋行为，旨在确保公屋资源得以合理且高效地运用，透过制定相应限制措施，有效遏止各类滥用现象。署方备悉委员所提出的宝贵意见。在此基础上，房署将着重强化相关政策的宣传力度，同时全面细致地对现行政策进行审视与优化，力求在坚决打击滥用公屋行为的同时，能够为身处困境的租户提供切实有效的协助，实现两者之间的精准平衡。此外，为切实解决无家可归者的临时居住需求，本署将继续提供宝田临时收容中心供有需要人士使用。
- (ii) 如租户触犯《房屋条例》，在香港房屋委员发出迁出通知书后，租户可在不迟于迁出通知书发出日期起计15天内以书面形式向上诉委员会(房屋)提出上诉。
- (iii) 祖堂地涉及复杂的土地权益与产权结构，这确实可能给公屋申请人带来一些特殊问题。在公屋申请资格审核中，房署依据既定的政策和标准，全面评估申请人的入息及资产等因素。祖堂地作为一项特殊资产，在评估时需综合考虑其权益分配、收益情况的实际影响。为更好地解决这一问题，房署会持续审视和优化相关工作流程，确保公屋资源能公平分配。另一方面，房屋署也会加强与申请人的沟通，在申请过程中提供更清晰的指引和说明，帮助他们准确理解政策要求，完备申请资料。
- (iv) 预计富蝶邨将于5月完成安装闭路电视。届时，该设施投入使用后，将进一步提升邨内的安全监控水平，为居民营造更具安全感的居住环境。这一举措是基于对小区安全保障的重视，旨在透过先进的监控技术，有效预防和应对各类安全事件，保障居民的生命财产安全。
- (v) 太和邨的公屋租户如因高空掷物而被定罪，本署将会根据扣分制对有关租户扣分。

27. 委员的意见及问题如下：

- (i) 题述文件中，大埔区因滥用公屋而交还单位的个案不多，询问是数据未能反映现况，抑或大埔区居民滥用公屋情况轻微。
- (ii) 希望厘清是否获七成半祖堂成员同意便可出售祖堂地。

- (iii) 希望管理公司、业主立案法团和房署能清楚分工，让委员和市民知道屋邨公用地方的保养及管理责任谁属。
- (iv) 建议设立指定化宝区供富蝶邨住户于节日期间进行祭祀活动。
- (v) 居民关心富蝶邨(第二期)的新设施(如:有没有酒楼)及设施启用日期(尤其是幼儿园)。委员询问富蝶邨绿化工程的完工日期。
- (vi) 部分单车停泊在斑蝶楼对出马路斜坡栏杆，影响居民出入，建议张贴邨内单车停泊处位置的告示。另外，委员询问扣分制可否涵盖“电动可移动工具”。
- (vii) 询问富蝶邨巴士站扶手电梯完成维修的具体日期。
- (viii) 富蝶邨及大元邨有多宗单车盗窃个案，建议于单车停泊处增设闭路电视。

28. 房署代表响应如下：

- (i) 将在会后仔细翻查大埔区收回公屋单位的数字后回复委员。
(会后补注：房署通过定期巡查、投诉举报渠道以及核对租户数据等多元方式，对公屋单位使用情况展开严密监察。一旦察觉到滥用公屋行为，立即依照严格程序处理。现有统计资料源于监测机制，能切实反映大埔区公屋单位滥用的状况。值得关注的是，大埔区的富蝶邨作为新近入伙的屋邨，在单位交付过程中，房署职员已向居民详尽讲解滥用公屋可能导致的严重后果，居民对此有着清晰认知，这种情况也会影响整体统计数字。房署会持续密切关注，并不断优化相关措施，确保公屋资源获得合理分配。)
- (ii) 房署对屋邨公用地方保养及管理责任分工问题，秉持高度审慎之态度。管理公司依循大厦公契及《建筑物管理条例》之规范，承担屋邨日常环境卫生维护、设施定期巡查与维修等具体事务，以确保屋邨能有序运转。业主立案法团亦依据相关法规，代表业主权益，对管理公司的运作实施有效监督，积极参与重大决策，维护业主群体利益。在此过程中，房署积极与各方就大厦公契的落实展开深度沟通。为使委员及市民清晰理解责任谁属，房署透过委派的代表在法团例会上详尽阐释各方权责，强化宣传力度，普及大厦公契及相关法例知识，从而提升各方对于屋邨管理责任的认知深度与广度。
- (iii) 房署会在富蝶邨物色地点设立指定化宝区。
- (iv) 富蝶邨两间幼儿园大致完成装修，其中一间预计于 4 月投入服务。署方希望在两个月内完成绿化工作，目前已平整花槽泥土。
(会后补注：巴士站扶手电梯的维修工程已于 2025 年 1 月 24 日完成并于当日重新开放使用。富蝶邨中式酒楼现正进行公开招标，截标日期为 2025 年 2 月 28 日。)

- (v) 赞成于邨内单车停泊处增设闭路电视并会跟进。房署备悉委员的意见，会适时将探讨管制“电动可移动工具”可行性的相关意见予以反映。

(会后补注：已通知富蝶邨及大元邨相关经理，研究开展单车停泊处增设闭路电视的建议。)

IX. 屋宇署 一 报告处理大埔区内在私人物业僭建的工作详情

(大埔区议会文件 SHD 7/2025 号)

29. 主席请委员备悉题述文件。

30. 委员询问僭建物举报个案是实际接获举报的数字，抑或外判商巡查时发现僭建物的数字。

(会后补注：僭建物举报个案是屋宇署实际接获举报的数字。)

31. 主席提议邀请屋宇署出席社房会会议，认为署方只提供报告并不合适。

(会后补注：屋宇署乐意派员出席大埔区议会社会福利、房屋及发展规划委员会会议。)

X. 其他事项

32. 委员感谢大埔地政处、康乐及文化事务署(“康文署”)及大埔民政事务处视察大埔海滨公园后妥善处理枯枝、灯柱和单车等问题，并建议各部门商议把海滨公园码头交由康文署一并管理。

33. 大埔地政处代表响应指，处方备悉委员就海滨公园码头的意见，将于会后与规划署及康文署跟进。

34. 规划署代表响应指，大埔海滨公园现时划为「休憩用地」，相信有关部门会商讨管理权责事宜。

XI. 下次会议日期

35. 下次会议订在 2025 年 3 月 7 日(星期五)上午 9 时 30 分举行。

36. 议事完毕，会议在上午 11 时 57 分结束。

大埔区议会秘书处
2025 年 1 月