

列席者

黄志冲先生	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
劳适芝女士	工程师 / 22(北) / 土木工程拓展署
杨振宇先生	署理行政助理 / 地政(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
冼艺泉医生	行政总监 / 雅丽氏何妙龄那打素医院及大埔医院
梁淑茵医生	顾问医生 / 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
吴文锦先生	结构工程师 / C2-3 / 屋宇署
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
禰丽欣女士	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年第三次会议。

I. 通过社会福利、房屋及发展规划委员会 2025 年 3 月 7 日第二次会议记录

2. 秘书处在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. 医院管理局一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 5 月 1 日至 5 月 7 日期间，每日服务人次为 207 至 257。
- (ii) 内科病房入住率为 97% 至 122%。
- (iii) 儿科病房入住率为 53% 至 64%。

- (iv) 骨科病房入住率为 68% 至 83%。
- (v) 近期新冠确诊数字呈上升趋势，但重症和死亡率未见显著增加，建议长期病患者在人多挤迫的地方逗留时考虑佩戴外科口罩。

5. 委员没有提出意见或问题。

III. 建议尽快维修大埔广福邨污水渠及解决平台臭味问题
(大埔区议会文件 SHD 18/2025 号及 SHD 18a/2025 号)

6. 委员介绍文件 SHD 18/2025 号。

7. 房屋署(“房署”)代表介绍文件 SHD 18a/2025 号。

8. 委员的问题及意见如下：

- (i) 相信清洗平台的成效有限，因多个渠口都传出异味。
- (ii) 广福邨渠管老化严重，委员询问未来会否安排大型维修以解决渠务问题。由于部分渠管由领展负责，希望署方可与领展一起到广福邨勘察，制订解决方案。
- (iii) 询问房署有否定期维修保养或更换公共屋邨(“公屋”)的渠管。委员亦关注大元邨喉管损耗的情况。
- (iv) 富亨邨有低层住户反映污水倒灌入屋，委员询问署方能否为相关住户提供协助。
- (v) 早前运头塘邨有单位疑因电线短路引发火警，建议提醒住户检查电线是否符合现行安全标准，亦请署方继续协助受火灾影响的住户更换电线。

9. 房署代表响应如下：

- (i) 广佑楼平台的部分渠管属领展管辖范围，署方可与领展共同检视广福邨的喉管情况，研究是否需要更换。
- (ii) 署方会适时安排为公共屋邨检查地下渠管，并按需要使用高压水车进行清洗。
- (iii) 针对富亨邨低层单位出现污水倒灌的情况，相关住户可以通知署方为其单位安装止回阀及 / 或加装独立排污水渠。
- (iv) 署方会继续协助受火灾影响住户更换电线。

10. 委员赞扬署方工作态度积极且效率高，能及时协助居民解决问题。

IV. 关注大埔富蝶邨居民小区资源和需要

(大埔区议会文件 SHD 19/2025 号及 SHD 19a/2025 号)

11. 委员介绍文件 SHD 19/2025 号。

12. 房署代表介绍文件 SHD 19a/2025 号。

13. 委员的问题及意见如下：

- (i) 建议将在屋邨范围内使用“电动可移动工具”纳入扣分制。
- (ii) 现时最近富蝶邨的邮箱位于富亨巴士总站，查询何时能在邨内增设邮箱或“智邮寄”等邮政设施。
- (iii) 商场尾巷部分商铺被用作货仓，而非按投标承诺作营业用途，委员请署方关注商户违反租约的行为并采取合适行动。
- (iv) 希望署方在邨内增设电单车时租泊车位。
- (v) 现有单车停泊处位于斑蝶楼行人天桥下方，对住在二期的居民不便。另外，该处缺乏闭路电视监控盗窃问题，希望署方能于单车停泊处增设闭路电视。
- (vi) 查询超级市场的开业时间及其散热问题是否已解决，以及酒楼是否已有商户承租。
- (vii) 希望尽快完成小型维修工程，包括路面平整、修复松动渠盖及移除升降机内的木条。
- (viii) 晚上有小朋友在公园喧哗，请署方关注声浪问题并采取适当行动。
- (ix) 目前邨内仅有一部银联自动柜员机，缺乏其他银行服务。查询有否计划招标增设自动柜员机及其进度。
- (x) 富蝶邨居民以长者为主，建议署方在传统节日如盂兰节安排化宝盆及指定化宝区域，方便居民进行祭祀活动。
- (xi) 关注太和邨有电单车在行人路行驶及停泊的问题，尤其是太和小区会堂对出的行人路及空地。建议署方与管理公司协调，加强锁车行动。
- (xii) 查询富蝶邨二期会否增设“绿在区区”环保回收设施。

14. 房署代表响应如下：

- (i) 富蝶邨屋邨办事处职员会劝谕居民停止在屋邨范围内使用“电动可移动工具”。他已备悉委员的意见，会适时探讨管制“电动可移动工具”的可行性并予以反映。

(会后补注：已将公共屋邨内电动流动工具(如电动滑板车、独轮车、悬浮板、滑板、电动自行车等)的安全风险事宜，转介房屋署租务管理政策小组跟进研究。因应议员建议，拟探讨将相关违规行为纳入「屋邨管理扣分制」以强化管理。屋邨职员现时会制止在公共范围使用该类装置，必要时联络警方处理。是次转介旨在研究修例可行性，感谢议员关注。)

- (ii) 正与香港邮政跟进邮政设施设置事宜，会在会议后向委员报告。

(会后补注：香港邮政已于 2024 年 12 月中旬在富蝶邨设置智邮站并投入服务。此外，本署已就增设邮箱或「智邮寄」等邮政设施向香港邮政反映意见，若获接纳，将积极配合落实以满足居民需求。)

- (iii) 会加强监察商户是否遵守租约规定营业，对违规商户进行劝谕或警告，若情况未有改善则考虑终止租赁。

- (iv) 若委员提出适合设置泊车位的地点，署方会予以考虑。另外，单车停泊处的位置受屋邨地形限制，署方会考虑是否有其他可用空地。

- (v) 赞成在区内单车停泊处增设闭路电视以防止盗窃，如有进展将向委员报告。

- (vi) 超级市场的散热问题基本上已解决，酒楼位置亦已签约出租。

- (vii) 暂无自动柜员机的相关资料，会在会议后向委员补充。

(会后补注：目前渣打银行于富蝶邨商场 15 号铺位已设置自动柜员机，并已投入服务。关于增设其他银行自动柜员机的事宜，现阶段暂未列入招标计划。房署理解居民对多元化银行服务的需求，日后会持续留意邨内人流及小区发展情况，并与相关金融机构保持沟通，积极评估引入更多服务设施的可行性。如有进一步规划，将及时向公众公布。)

- (viii) 如发现孩童晚上在公园喧哗，前线人员会劝谕他们降低声量。

- (ix) 署方正陆续处理地面、渠盖等小型维修问题。

- (x) 升降机内的木板为装修期间保护升降机的设施，署方将查看入伙情况，如无问题会尽快拆除。

- (xi) 署方会在富蝶邨物色地点设置化宝盆供居民进行祭祀活动。

- (xii) 备悉太和邨小区会堂附近违法停泊“电动可移动工具”的情况，会尽快与相关单位联系，采取联合行动。

- (xiii) 署方正与“绿在区区”主办单位联系，探讨在富蝶邨二期设置环保回收设施的可能性。

15. 委员的问题及意见如下：

- (i) 广场于晚上约 11 时仍有噪音，查询停车场上落货时间。
- (ii) 居民在化宝盆旁放置祭品或会吸引野猪，建议署方设指定拜祭时段，并在大堂张贴清晰告示。
- (iii) 长者反映广场的石凳没有椅背，建议增加带靠背座椅。

16. 房署代表响应如下：

- (i) 近期噪音问题已有改善，署方会继续密切监察情况。
- (ii) 将选取显眼位置张贴拜祭时间安排，并按指定时段收起化宝盆，以免吸引野猪。
- (iii) 会研究在广场增加带靠背座椅。

V. 查询基正学校改建为综合福利服务大楼的进展
(大埔区议会文件 SHD 20/2025 号及 SHD 20a/2025 号)

17. 委员介绍文件 SHD 20/2025 号。

18. 社会福利署(“社署”)代表介绍文件 SHD 20a/2025 号。

19. 委员的问题及意见如下：

- (i) 建议招标文件明确标示车辆出入口位置，并查询设计有否避免车辆需驶经行人路。
- (ii) 建议在招标文件要求承建商提供详细的施工计划及时间表，以及考虑附近学校的情况，确保施工安排妥当。
- (iii) 询问本年 6 月至 8 月期间会否进行工程或前期勘察。
- (iv) 关注施工期间会否产生大量噪音，对附近学校师生造成滋扰。
- (v) 建议工程招标后召开联合会议，向学校及法团说明工程进度，亦期望署方监督工程，确保工程如期完成。

20. 社署代表响应如下：

- (i) 会尽量安排工程车于非繁忙时段出入，并设置指定路线。此外，署方会要求承建商妥善缓解施工期间的噪音、沙尘和污水问题，进行

高噪音工程时设置隔音板或屏障，并与邻近学校协调，避免在考试期间施工。

- (ii) 同意工程开展前召开联合会议，与附近居民、学校及议员沟通，确保各方知悉最新进度。

VI. 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 21/2025 号)**

21. 社署代表介绍题述文件。

22. 委员询问政府控制社福开支会否影响区内的社福服务。

23. 社署代表响应，目前未有听闻社福机构因拨款问题而缩减服务。相反，各社福单位积极合作，透过有效运用资源例如加强跨服务或跨单位的协作，以便响应地区需要。

24. 委员表示，富蝶邨住户陆续入伙，对社福服务的需求有所增加，得悉富蝶邨二期已预留空间作长者邻舍中心，希望能尽快招标。

25. 社署代表明白委员对社福规划的关注，并备悉有关意见。

VII. 社会福利署及廉政公署 — 报告 2025 年 3 月至 4 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 22/2025 号)**

26. 社署代表介绍题述文件。

27. 委员没有提出意见或问题。

28. 廉政公署 (“廉署”)代表介绍题述文件。

29. 委员指出，大埔区多个屋苑正计划进行楼宇维修工程，署方可向相关持份者加强宣传防贪知识。

30. 廉署代表响应指，若法团收到政府部门有关楼宇维修保养或消防安全等法定命令或指示后，欢迎致函署方以安排简介会或培训，进一步了解廉洁楼宇管理的信息。

31. 委员建议署方安排「小啡豆儿童剧场」在大埔区的场地公演，藉此教育小朋友。

32. 廉署代表响应指，廉署每年约 9 月邀请全港幼儿园报名参与活动，亦会不定期举行「小啡豆儿童剧场」公演，让更多市民以亲子形式参与，将正确价值观带入小区。

VIII. 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 23/2025 号)

33. 大埔地政处代表介绍题述文件。

34. 委员没有提出意见或问题。

IX. 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 24/2025 号)

35. 大埔地政处代表介绍题述文件。

36. 委员没有提出意见或问题。

X. 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 25/2025 号)

37. 规划署代表介绍题述文件。

38. 委员的意见如下：

- (i) 关注汀角船湾的规划申请(编号 A/NE-TK/800)，希望能放宽乡郊土地用途，准许改建作停车场，以满足居民对停车位的需求。
- (ii) 建议放宽无复耕潜力的农地作其他非农业用途。
- (iii) 凤园的规划申请(编号 Y/TP/38)已多次修改文件，建议署方要求申请人把文件整理妥当才一并提交。建议署方促请申请人与凤园村村民直接沟通并达成共识。
- (iv) 委员认为现行政策限制在「乡村式发展」地带内的土地才可申请改划停车场已不合时宜，建议放宽至“认可乡村范围”或附近农地，

以满足村民的泊车需求。

- (v) 申请在乡村辟设停车场往往须满足规划许可附带条件，如设置排水系统。然而部分土地本可自然排水，希望署方可以放宽相关要求。
- (vi) 认为增加乡村停车场有助纾缓市区停车位不足的问题，建议相关部门加强合作，简化和放宽在乡村辟设停车场的申请程序。

39. 规划署代表 响应如下：

- (i) 关于汀角船湾的规划申请(编号 A/NE-TK/800)，会将委员意见转达予负责同事。
- (ii) 现时处理乡郊地带临时停车场申请时，主要考虑准则为该处是否属「乡村式发展」地带，如不涉及技术问题，署方会尽量协助申请人了解相关部门要求，并建议城市规划委员会(“城规会”)批准申请。例如城规会辖下的乡郊及新市镇规划小组委员会在最近一次会议批准数宗位于大埔区各乡村的临时停车场申请。
- (iii) 部分规划许可附带条件是因应来自消防处、渠务署、环境保护署及水务署等部门基于消防安全、水浸风险、集水区水质等考虑而制定。
- (iv) 就涉及「乡村式发展」地带以外、位于“认可乡村范围”或附近农地的申请，署方须要考虑政府相关政策，以及其他部门，例如渔农自然护理署从农业角度提出的意见。

40. 委员强调非「乡村式发展」地带对停车场有需求，希望署方因应个别乡村的情况，协助处理相关停车场申请。

41. 规划署代表 响应指，对于「乡村式发展」地带以外的停车场申请，署方会考虑村民的实际需求，同时平衡其他部门的意见，审慎处理申请。

XI. 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 SHD26/2025 号)

42. 房署代表 介绍题述文件。

43. 委员的意见及问题如下：

- (i) 希望署方分享近期公屋政策的变更及最新信息。
- (ii) 询问现时宝乡邨的空置单位数目是否仍为零。

- (iii) 反映打击滥用公屋的政策严苛，署方在收回公屋时应关注安置问题，例如提供同区的过渡性房屋作临时居所。署方亦应审慎选择过渡性房屋的地点。

44. 房署代表响应如下：

- (i) 公屋政策方面，将会收紧“富户政策”，提高公屋富户的额外租金。
- (ii) 署方亦已优化打击滥用公屋政策，会因应实际情况考虑是否发出迁出通知书。
- (iii) 截至3月31日为止，宝乡邨空置单位的数目为零。如有居民迁出，署方会加快编配单位。
- (iv) 署方为无家可归者提供宝田临时收容中心作临时居所，并已备悉关于过渡性房屋的意见。

XII. 屋宇署 — 报告处理大埔区内私人物业僭建的工作详情
(大埔区议会文件 SHD27/2025 号)

45. 屋宇署代表介绍题述文件。

46. 委员没有提出意见或问题。

XIII. 其他事项

47. 委员的意见及问题如下：

- (i) 樟木头公营房屋发展的工地平整工程正在进行，但未有采取隔音措施，请土木工程拓展署(“土拓署”)备悉情况，并与委员或居民沟通。
- (ii) 希望了解桃源洞公营房屋发展计划的工地车辆出入口的进展。
- (iii) 位于天钻与宝马山之间的水务工程持续多时，希望了解相关工程的进度。

48. 土拓署代表表示会议后会请相关同事跟进樟木头村和桃源洞的事宜。

(会后补注：就樟木头公营房屋发展的工地平整工程产生的噪音事宜，承建商一直于工程器械上安装隔音布及隔音罩减低噪音，此外，工程团队及承建商在离民居最近的地方特别选用及安装了新型隔音屏，能更有效降

噪。承建商除了定时进行噪音监察外，亦按附近居民反映的意见，调较高噪音工作的作业时间，尽力将对附近居民的影响减至最低。

工程团队感激附近居民的包容及忍耐，并欢迎有关人士随时致电工程项目的 24 小时热线 6365 3797 反映意见，使工程团队能及时作出跟进。

另外，土拓署已于 2025 年 6 月 6 日就桃源洞的事宜向有关议员提供相关资料作参考。)

49. 水务署代表 响应指，山贤路与山塘路交界的水务工程正在进行，工程团队将在会议后回复相关进度。

(会后补注：水务署工程团队已于 2025 年 6 月 4 日致电委员会主席提供工程进度的补充数据，预计该段工程将于 2025 年第四季完工。)

50. 委员的意见及问题如下：

- (i) 询问白石角的规划情况及何时会有大型咨询，探讨当区规划或福利设施等事宜。
- (ii) 运头塘区喉管老化，不时出现爆裂情况，请水务署采取措施，确保供水系统正常运作。此外，运头塘邨的主咸水管同时供应该邨及相连居屋，过往因水管爆裂而引发维修费用分摊争议，希望房署介入协调，防止同类问题发生。
- (iii) 查询大埔墟大型水管更换工程的进度，期望工程尽快完成。

51. 水务署代表 响应如下：

- (i) 水务署得悉运头塘邨的内部供水系统有水管爆裂情况。据了解，政府供水系统原有设计是提供两个供水点予运头塘邨，当供水网须进行检查及维修时，仍然可以维持邨内供水的稳定性。然而内部喉管老化或其他原因使部分内部供水网受阻以致维修期间某些邨受影响。水务署会尽量提供支持，亦希望房署可跟进邨内喉管状况，加快完成内部喉管改善工程。
- (ii) 大埔墟正进行两项水管更换工程，运头街的喉管敷设及接驳工程预计于 5 月底完成，随后会进行路面修复，期望于 6 月底全面竣工。东昌街的工程则接近尾声，预计于 6 月底完成。

52. 房署代表 响应，署方会在屋邨范围内检查和维修喉管，亦会与相关部门紧密协商，处理屋邨范围以外的喉管问题。

53. 规划署代表 响应，港铁公司仍在研究白石角站及其周边的房屋发展与配套设施。政府将于最新方案或咨询详情确定后尽早向公众公布。

54. 主席表示区议员非常关注白石角的整体规划，希望相关部门可以提供更多信息并进行全面咨询。

XIV. 下次会议日期

55. 下次会议订在 2025 年 7 月 11 日(星期五)上午 9 时 30 分举行。

56. 议事完毕，会议在上午 11 时 40 分结束。

大埔区议会秘书处

2025 年 6 月