

大埔區議會
社會福利、房屋及發展規劃委員會
2025年第一次會議記錄

日期：2025年1月10日(星期五)

時間：上午9時30分至上午11時57分

地點：大埔區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
<u>主席</u>		
羅曉楓議員，MH	會議開始	會議完畢
<u>副主席</u>		
胡綽謙議員	會議開始	會議完畢
<u>委員</u>		
余智榮議員，MH	會議開始	會議完畢
李文傑議員	會議開始	會議完畢
李華光議員，MH	會議開始	會議完畢
李漢祥議員	會議開始	會議完畢
林奕權議員，MH	會議開始	會議完畢
梅少峰議員	會議開始	會議完畢
梅政雄議員	會議開始	會議完畢
陳灶良議員，MH, JP	會議開始	會議完畢
陳勇華議員	會議開始	會議完畢
陳建君議員	會議開始	會議完畢
陳笑權議員，MH, JP	會議開始	會議完畢
麥成灝議員	會議開始	會議完畢
溫官球議員	會議開始	會議完畢
黃偉僮議員	會議開始	會議完畢
黃碧嬌議員，SBS, MH, JP	會議開始	會議完畢
駱小鸞議員	會議開始	會議完畢
劉瑞萍女士	會議開始	會議完畢
黃欣欣女士	會議開始	會議完畢
<u>秘書</u>		
馮裕君女士	會議開始	會議完畢
行政主任(區議會)3／ 大埔民政事務處／ 民政事務總署		

列席者

陳倩儀女士	大埔及北區助理福利專員 1 / 社會福利署
黃文欽先生	高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田三) / 房屋署
劉家榮先生	高級城市規劃師 / 大埔 1 / 規劃署
黃保傑先生	高級城市規劃師 / 大埔 2 / 規劃署
勞適芝女士	工程師 / 22(北) / 土木工程拓展署
童偉霖先生	署理行政助理 / 大埔地政處 / 地政總署
李梓瑩女士	工程師 / 新界東區(分配 4) / 水務署
袁卓斌醫生	副醫院行政總監 / 雅麗氏何妙齡那打素醫院
梁堃華醫生	部門主管 / 家庭醫學部 / 新界東醫院聯網
鄭家欣女士	傳訊及社區關係經理 / 雅麗氏何妙齡那打素醫院及大埔醫院
梁亦珩女士	廉政教育主任(新界東) / 廉政公署
郭鎮齊先生	大埔民政事務助理專員 / 大埔民政事務處 / 民政事務總署
馮英偉先生	署理高級聯絡主任(1) / 大埔民政事務處 / 民政事務總署

開會辭

主席歡迎各與會者出席社會福利、房屋及發展規劃委員會(“社房會”)2025年第一次會議。

I. 通過社會福利、房屋及發展規劃委員會 2024 年 11 月 8 日第六次會議記錄

2. 秘書處在會議前並無接獲會議記錄的修訂建議。主席詢問委員有沒有修訂建議。
3. 委員沒有修訂建議，上述會議記錄獲通過作實。

II. 醫院管理局 — 報告在大埔區提供醫療服務的情況

4. 醫院管理局(“醫管局”)代表報告醫管局在大埔區提供醫療服務的情況，詳情如下：
 - (i) 雅麗氏何妙齡那打素醫院(“那打素醫院”)急症室在 2025 年 1 月 2 日至 1 月 8 日期間，每日服務人次為 245 至 313。
 - (ii) 內科病房入住率為 112% 至 126%。
 - (iii) 兒科病房入住率為 49% 至 86%。

- (iv) 骨科病房入住率為 81% 至 104%。
- (v) 預期季節性流感的活躍程度持續上升，院方呼籲市民盡快接種疫苗，減低因感染季節性流感而入院留醫和死亡的風險。高風險群組如長期病患者、長者和幼童應同時接種新冠疫苗，而到訪公眾地方或在人多擠迫的地方逗留時應考慮佩戴外科口罩。
- (vi) 雅麗氏何妙齡那打素慈善基金會將於 2025 年 1 月 18 日在大埔社區中心一樓禮堂舉行“金蛇報喜全人健康嘉年華”，推廣全人健康理念，屆時將設有健康講座、攤位遊戲、手寫揮春體驗等活動，歡迎市民積極參與。

5. 委員的問題及意見如下：

- (i) 查詢市民能否於那打素醫院接種新冠疫苗，又認為如能提供現時大埔區新冠病毒感染個案的數據，可提醒和警惕高危人士盡快接種疫苗。
- (ii) 認為有必要邀請衛生署出席社房會會議報告大埔區的衛生情況，例如講解王少清家庭醫學中心及大埔賽馬會普通科門診診所(“大埔賽馬會診所”)的規劃。委員亦希望向署方查詢牙科預約安排事宜。

6. 醫管局代表回應，衛生防護中心定期監測流感和新冠病毒的活躍程度，過去兩周新冠病毒的活躍程度處於低水平。如有需要，市民可於私家醫院和部分指定普通科門診(包括大埔賽馬會診所)接種新冠疫苗。高危人士如距離上次感染新冠病毒或接種疫苗逾半年，可考慮接種加強劑。

7. 委員建議在地區設施及工程委員會(“地委會”)跟進擬建社區健康中心大樓，並請相關部門(包括衛生署、建築署和運輸署)出席商討大樓設施及周邊配套(例如停車場車位和出入口位置)。

8. 主席希望與衛生署交流和探討大埔區的醫療情況，請秘書處邀請署方恆常出席社房會會議，定期匯報其轄下服務。此外，主席認為在地委會討論社區健康中心大樓的議題較合適。

III. 社會福利署 — 報告大埔區主要社會服務數據 (大埔區議會文件 SHD 1/2025 號)

9. 社會福利署(“社署”)代表介紹題述文件。

10. 委員感謝社署代表一直熱心服務和貢獻大埔區，盡力回應委員的訴求。

11. 社署代表感謝委員的讚賞和過去幾年在地區活動和政策上的支持。

IV. 社會福利署及廉政公署 — 報告 2024 年 11 月至 12 月在大埔舉辦的各項社區活動的參與情況

(大埔區議會文件 SHD 2/2025 號)

12. 社署代表及廉政公署代表介紹題述文件。

13. 委員沒有提出意見或問題。

V. 大埔地政處 — 報告有關非法僭建及非法佔用政府土地事宜

(大埔區議會文件 SHD 3/2025 號)

14. 大埔地政處代表介紹題述文件。

15. 委員沒有提出意見或問題。

VI. 大埔地政處 — 報告有關大埔區辦理小型屋宇及舊屋重建申請個案的進度

(大埔區議會文件 SHD 4/2025 號)

16. 大埔地政處代表介紹題述文件。

17. 委員沒有提出意見或問題。

VII. 規劃署 — 報告有關城市規劃委員會及其轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會處理大埔區規劃申請的進度

(大埔區議會文件 SHD 5/2025 號)

18. 規劃署代表介紹題述文件。

19. 委員的意見及問題如下：

- (i) 大埔露輝路及汀角路土地共享先導計劃(“露輝路先導計劃”)的房屋發展將帶來額外交通流量，或加劇汀角路一帶擠塞情況，影響露輝路附近屋苑以及黃魚灘至大美督村一帶居民。
- (ii) 擔心露輝路先導計劃難以解決配套不足問題。交通方面，露輝路位於斜坡且位置偏遠，出入不便，依靠小巴作為主要交通工具並不足

以應付居民的出行需要。生活方面，目前僅擬建約一萬平方呎的商場，附近亦無合適土地增加配套，難以滿足居民生活需要。教育方面，附近的學校沒有足夠學位容納更多新學生。

- (iii) 規劃申請(編號 Y/TP/38)地點列為“鳳園大埔市地段”或有誤導成分，因擬建房屋地段並非位於大埔市區，而是鄉村地帶。另外，委員反對署方不斷更改鄉村土地為住宅用地，破壞自然景色。
- (iv) 題述文件中多項規劃申請用作臨時私人或公眾停車場，反映大埔區泊車位嚴重不足。建議在大埔市區正式規劃多層停車場，並希望署方延長臨時停車場的續租期。
- (v) 建議署方增加規劃社福用地，在社區增設福利設施。
- (vi) 希望了解規劃申請編號 A/NE-TK/824 遭拒絕的原因。
- (vii) 表示部分位於認可鄉村範圍而非「鄉村式發展」地帶的小型屋宇規劃申請經常因農業發展或其他理由遭城市規劃委員會(“城規會”)拒絕，如漁農自然護理署(“漁護署”)不反對，規劃署可否重新考慮相關個案。
- (viii) 詢問為何鳳園的十字路口多年來仍沒有進行道路改善公程，建議委員與相關部門到場視察，並請署方加強與運輸署溝通和協調。
- (ix) 就“農業優先區”的建議，委員認為應讓業權人自行決定土地用途。
- (x) 詢問署方是否有數據支持露輝路先導計劃的選址，並認為提供大埔區部分過渡性房屋(例如樂善村和善樓)的入住率或有助判斷選址的適合性。
- (xi) 規劃申請編號 Y/TP/38 因多次提交進一步資料而延期審議，詢問城規會的機制是否容許申請人不斷延期。建議署方設立審議期限，例如申請人在延期三次後需重新提交申請。
- (xii) 建議區議員致函表達對露輝路先導計劃的選址、配套和交通的關注。

20. 規劃署代表回應如下：

- (i) 土地共享先導計劃(“先導計劃”)的理念是通過善用私人土地的發展潛力，以增加短中期的房屋供應。有關選址由申請人(而非署方及發展局)提出。署方及發展局土地共享辦事處於 2025 年 1 月 7 日舉行的大埔區議會會議中備悉委員對選址的意見後，已轉達給申請人作考慮。
- (ii) 表示會採用“基建先行”理念，鳳園或露輝路發展項目均會在入伙前完成道路改善工程。
- (iii) 運輸署認為現時汀角路整體交通尚算暢順，雖然個別時段會出現擠塞，但現階段無需進行大型道路改善工程，可在房屋發展時一併改

善原有的道路配套。

- (iv) 如露輝路先導計劃獲城規會批准，房屋署(“房署”)會於詳細設計階段審視是否需要增加零售和商業設施。
- (v) 題述文件大部分的臨時停車場申請均位於大埔鄉郊地區，主要位於分區計劃大綱圖內劃為「農業」地帶或「鄉村式發展」地帶，每次批准年期一般為三至五年。署方了解大埔區的泊車需求，如不涉及技術問題，一般不會反對在「鄉村式發展」地帶闢設臨時停車場的申請。
- (vi) 規劃申請編號 A/NE-TK/824 位於分區計劃大綱圖內劃為「農業」地帶，漁護署不支持申請，認為該地具備農業復耕潛力，故城規會考慮過部門意見及其他因素後拒絕申請。該處亦位於漁護署建議中的“農業優先區”範圍內。
- (vii) 題述文件因篇幅所限僅交代規劃申請的地址、申請用途和結果。署方每次收到位於大埔區的規劃申請後，均會經電郵發放申請撮要予委員，詳情亦刊登於城規會網站。規劃申請編號 Y/TP/38 地點列為“鳳園大埔市地段”是地政總署批地的名稱，實際位置可參閱圖則。
- (viii) “農業優先區”的建議仍處於諮詢階段，署方將與漁護署密切溝通。
- (ix) 按現時機制，申請人最多可以就每宗申請向城規會申請延期兩次。此外，如申請人提交進一步文件時涉及較大改動或修訂技術評估，城規會須予以公布以供公眾提出意見，而考慮申請的法定時限會重新開始。為加快處理規劃申請，政府已於 2023 年 9 月修改《城市規劃條例》，城規會只接受申請人在提出申請當日後的兩個月內提交進一步資料。由於城規會是在修例前收到上述申請，故處理時期較長。

(會後補註：就 19(iii)段有關委員對規劃申請編號 Y/TP/38 提出的意見，規劃署澄清該申請是由私人發展商提交，並非政府主導的計劃，規劃署會就該申請諮詢相關部門意見及提供規劃評估，以協助城規會考慮該申請及作出決定。)

21. 委員的意見及問題如下：

- (i) 汀角路一帶有大量土地資源，請署方認真規劃，改善和擴闊汀角路以釋放土地發展潛力。
- (ii) 詢問如城規會審議後認為選址不佳，或申請獲批後申請人有意撤回，是否仍需推展計劃。委員又詢問是否需由城規會反對申請或申請人主動撤回才能暫停計劃。
- (iii) 詢問位於“農業優先區”以外的農地可否放寬作其他非農業用途，例如改劃為停車場。

- (iv) 在鄉村內的停車場申請須位於認可鄉村範圍的做法不合時宜。如申請地點位於認可鄉村範圍，居民大多用作興建房屋。
- (v) 認為署方應作長遠規劃，先改善交通配套和設施。
- (vi) 建議署方考慮發展項目時，向熟悉當區的委員初步諮詢和了解相關用地。

22. 規劃署代表回應如下：

- (i) 露輝路先導計劃已納入政府的建屋計劃，以滿足短中期的房屋供應目標。但如申請人放棄推展該計劃，該計劃則不會進行。城規會將在修訂分區計劃大綱圖期間諮詢公眾，如修訂方案獲批，申請人仍須與政府確認。
- (ii) 規劃申請編號 A/NE-TK/824 位於洞梓路／圍下村和洞梓山路交界，即礮頭角村和洞梓村之間的「農業」地帶。他澄清，漁護署不支持申請是基於該地具備農業復耕潛力。
- (iii) 全港共接獲七個先導計劃申請，其中三宗位於大埔區。目前先導計劃已截止接收申請，故不會有其他新申請。
- (iv) 漁護署認為“農業優先區”的農業價值較高，但不代表別處沒有農業需要或復耕潛力。如委員就界定“農業優先區”(尤其是九龍坑、林村及汀角等地)的界線及其他方面有異議，可向漁護署提出建議，署方亦將繼續向漁護署反映情況。

23. 主席建議區議員致函發展局及城規會，表達對露輝路發展項目的強烈關注。委員強調並非反對先導計劃，而是該項目的選址不適合。主席請委員向城規會積極表達意見，亦請署方適時通知有關項目進行公眾諮詢或提交至城規會的日期。

VIII. 房屋署 — 報告有關大埔區公共屋邨空置公屋單位、執行扣分制及空置儲物室資料

(大埔區議會文件 SHD 6/2025 號)

24. 房署代表介紹題述文件。

25. 委員的意見及問題如下：

- (i) 反映打擊濫用公共屋邨(“公屋”)政策過於嚴苛。希望署方調整政策，酌情處理部分持合理解釋或理由的個案，或協助租戶另覓居所。
- (ii) 反映部分祖堂地持有人在申請公屋時遇到困難。

- (iii) 查詢富蝶邨安裝閉路電視的進度。
- (iv) 租者置其屋計劃屋邨高空擲物情況嚴重，查詢會否就警方於2024年11月檢控的太和邨高空擲物個案執行扣分制，以加強阻嚇作用。另外，委員請社署關注和協助有精神病患的租戶，改善因精神健康問題導致高空擲物情況。

26. 房署代表回應如下：

- (i) 打擊濫用公屋行為，旨在確保公屋資源得以合理且高效地運用，透過制定相應限制措施，有效遏止各類濫用現象。署方備悉委員所提出的寶貴意見。在此基礎上，房署將著重強化相關政策的宣傳力度，同時全面細緻地對現行政策進行審視與優化，力求在堅決打擊濫用公屋行為的同時，能夠為身處困境的租戶提供切實有效的協助，實現兩者之間的精準平衡。此外，為切實解決無家可歸者的臨時居住需求，本署將繼續提供寶田臨時收容中心供有需要人士使用。
- (ii) 如租戶觸犯《房屋條例》，在香港房屋委員發出遷出通知書後，租戶可在不遲於遷出通知書發出日期起計15天內以書面形式向上訴委員會(房屋)提出上訴。
- (iii) 祖堂地涉及複雜的土地權益與產權結構，這確實可能給公屋申請人帶來一些特殊問題。在公屋申請資格審核中，房署依據既定的政策和標準，全面評估申請人的入息及資產等因素。祖堂地作為一項特殊資產，在評估時需綜合考慮其權益分配、收益情況的實際影響。為更好地解決這一問題，房署會持續審視和優化相關工作流程，確保公屋資源能公平分配。另一方面，房屋署也會加強與申請人的溝通，在申請過程中提供更清晰的指引和說明，幫助他們準確理解政策要求，完備申請資料。
- (iv) 預計富蝶邨將於5月完成安裝閉路電視。屆時，該設施投入使用後，將進一步提升邨內的安全監控水平，為居民營造更具安全感的居住環境。這一舉措是基於對社區安全保障的重視，旨在透過先進的監控技術，有效預防和應對各類安全事件，保障居民的生命財產安全。
- (v) 太和邨的公屋租戶如因高空擲物而被定罪，本署將會根據扣分制對有關租戶扣分。

27. 委員的意見及問題如下：

- (i) 題述文件中，大埔區因濫用公屋而交還單位的個案不多，詢問是數據未能反映現況，抑或大埔區居民濫用公屋情況輕微。
- (ii) 希望釐清是否獲七成半祖堂成員同意便可出售祖堂地。

- (iii) 希望管理公司、業主立案法團和房署能清楚分工，讓委員和市民知道屋邨公用地方的保養及管理責任誰屬。
- (iv) 建議設立指定化寶區供富蝶邨住戶於節日期間進行祭祀活動。
- (v) 居民關心富蝶邨(第二期)的新設施(如:有沒有酒樓)及設施啓用日期(尤其是幼稚園)。委員詢問富蝶邨綠化工程的完工日期。
- (vi) 部分單車停泊在斑蝶樓對出馬路斜坡欄杆，影響居民出入，建議張貼邨內單車停泊處位置的告示。另外，委員詢問扣分制可否涵蓋“電動可移動工具”。
- (vii) 詢問富蝶邨巴士站扶手電梯完成維修的具體日期。
- (viii) 富蝶邨及大元邨有多宗單車盜竊個案，建議於單車停泊處增設閉路電視。

28. 房署代表回應如下：

- (i) 將在會後仔細翻查大埔區收回公屋單位的數字後回覆委員。
(會後補註：房署通過定期巡查、投訴舉報渠道以及核對租戶資料等多元方式，對公屋單位使用情況展開嚴密監察。一旦察覺到濫用公屋行為，立即依照嚴格程序處理。現有統計資料源於監測機制，能切實反映大埔區公屋單位濫用的狀況。值得關注的是，大埔區的富蝶邨作為新近入伙的屋邨，在單位交付過程中，房署職員已向居民詳盡講解濫用公屋可能導致的嚴重後果，居民對此有著清晰認知，這種情況也會影響整體統計數字。房署會持續密切關注，並不斷優化相關措施，確保公屋資源獲得合理分配。)
- (ii) 房署對屋邨公用地方保養及管理責任分工問題，秉持高度審慎之態度。管理公司依循大廈公契及《建築物管理條例》之規範，承擔屋邨日常環境衛生維護、設施定期巡查與維修等具體事務，以確保屋邨能有序運轉。業主立案法團亦依據相關法規，代表業主權益，對管理公司的運作實施有效監督，積極參與重大決策，維護業主群體利益。在此過程中，房署積極與各方就大廈公契的落實展開深度溝通。為使委員及市民清晰理解責任誰屬，房署透過委派的代表在法團例會上詳盡闡釋各方權責，強化宣傳力度，普及大廈公契及相關法例知識，從而提升各方對於屋邨管理責任的認知深度與廣度。
- (iii) 房署會在富蝶邨物色地點設立指定化寶區。
- (iv) 富蝶邨兩間幼稚園大致完成裝修，其中一間預計於 4 月投入服務。署方希望在兩個月內完成綠化工作，目前已平整花槽泥土。
(會後補註：巴士站扶手電梯的維修工程已於 2025 年 1 月 24 日完成並於當日重新開放使用。富蝶邨中式酒樓現正進行公開招標，截標日期為 2025 年 2 月 28 日。)

- (v) 贊成於邨內單車停泊處增設閉路電視並會跟進。房署備悉委員的意見，會適時將探討管制“電動可移動工具”可行性的相關意見予以反映。

(會後補註：已通知富蝶邨及大元邨相關經理，研究開展單車停泊處增設閉路電視的建議。)

IX. 屋宇署 — 報告處理大埔區內在私人物業僭建的工作詳情

(大埔區議會文件 SHD 7/2025 號)

29. 主席請委員備悉題述文件。

30. 委員詢問僭建物舉報個案是實際接獲舉報的數字，抑或外判商巡查時發現僭建物的數字。

(會後補註：僭建物舉報個案是屋宇署實際接獲舉報的數字。)

31. 主席提議邀請屋宇署出席社房會會議，認為署方只提供報告並不合適。

(會後補註：屋宇署樂意派員出席大埔區議會社會福利、房屋及發展規劃委員會會議。)

X. 其他事項

32. 委員感謝大埔地政處、康樂及文化事務署(“康文署”)及大埔民政事務處視察大埔海濱公園後妥善處理枯枝、燈柱和單車等問題，並建議各部門商議把海濱公園碼頭交由康文署一併管理。

33. 大埔地政處代表回應指，處方備悉委員就海濱公園碼頭的意見，將於會後與規劃署及康文署跟進。

34. 規劃署代表回應指，大埔海濱公園現時劃為「休憩用地」，相信有關部門會商討管理權責事宜。

XI. 下次會議日期

35. 下次會議訂在 2025 年 3 月 7 日(星期五)上午 9 時 30 分舉行。

36. 議事完畢，會議在上午 11 時 57 分結束。

大埔區議會秘書處
2025年1月