

大埔區議會
社會福利、房屋及發展規劃委員會
2025年第三次會議記錄

日期：2025年5月9日(星期五)

時間：上午9時30分至上午11時40分

地點：大埔區議會會議室

出席者

出席時間

離席時間

主席

羅曉楓議員，MH

會議開始

會議完畢

副主席

胡綽謙議員

會議開始

會議完畢

委員

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

黃偉僊議員

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

秘書

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

黃志冲先生	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
勞適芝女士	工程師／22(北)／土木工程拓展署
楊振宇先生	署理行政助理／地政(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
冼藝泉醫生	行政總監／雅麗氏何妙齡那打素醫院及大埔醫院
梁淑茵醫生	顧問醫生／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
吳文錦先生	結構工程師／C2-3／屋宇署
呂近文先生	高級聯絡主任(1)／大埔民政事務處／民政事務總署
禰麗欣女士	高級行政主任(區議會)／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年第三次會議。

I. 通過社會福利、房屋及發展規劃委員會 2025 年 3 月 7 日第二次會議記錄

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 5 月 1 日至 5 月 7 日期間，每日服務人次為 207 至 257。
- (ii) 內科病房入住率為 97% 至 122%。
- (iii) 兒科病房入住率為 53% 至 64%。

- (iv) 骨科病房入住率為 68% 至 83%。
 - (v) 近期新冠確診數字呈上升趨勢，但重症和死亡率未見顯著增加，建議長期病患者在人多擠迫的地方逗留時考慮佩戴外科口罩。
5. 委員沒有提出意見或問題。

III. 建議盡快維修大埔廣福邨污水渠及解決平台臭味問題
(大埔區議會文件 SHD 18/2025 號及 SHD 18a/2025 號)

6. 委員介紹文件 SHD 18/2025 號。
7. 房屋署(“房署”)代表介紹文件 SHD 18a/2025 號。
8. 委員的問題及意見如下：
- (i) 相信清洗平台的成效有限，因多個渠口都傳出異味。
 - (ii) 廣福邨渠管老化嚴重，委員詢問未來會否安排大型維修以解決渠務問題。由於部分渠管由領展負責，希望署方可與領展一起到廣福邨勘察，制訂解決方案。
 - (iii) 詢問房署有否定期維修保養或更換公共屋邨(“公屋”)的渠管。委員亦關注大元邨喉管損耗的情況。
 - (iv) 富亨邨有低層住戶反映污水倒灌入屋，委員詢問署方能否為相關住戶提供協助。
 - (v) 早前運頭塘邨有單位疑因電線短路引發火警，建議提醒住戶檢查電線是否符合現行安全標準，亦請署方繼續協助受火災影響的住戶更換電線。
9. 房署代表回應如下：
- (i) 廣祐樓平台的部分渠管屬領展管轄範圍，署方可與領展共同檢視廣福邨的喉管情況，研究是否需要更換。
 - (ii) 署方會適時安排為公共屋邨檢查地下渠管，並按需要使用高壓水車進行清洗。
 - (iii) 針對富亨邨低層單位出現污水倒灌的情況，相關住戶可以通知署方為其單位安裝止回閥及／或加裝獨立排污水渠。
 - (iv) 署方會繼續協助受火災影響住戶更換電線。

10. 委員讚揚署方工作態度積極且效率高，能及時協助居民解決問題。

IV. 關注大埔富蝶邨居民社區資源和需要

(大埔區議會文件 SHD 19/2025 號及 SHD 19a/2025 號)

11. 委員介紹文件 SHD 19/2025 號。

12. 房署代表介紹文件 SHD 19a/2025 號。

13. 委員的問題及意見如下：

- (i) 建議將在屋邨範圍內使用“電動可移動工具”納入扣分制。
- (ii) 現時最近富蝶邨的郵箱位於富亨巴士總站，查詢何時能在邨內增設郵箱或“智郵寄”等郵政設施。
- (iii) 商場尾巷部分商舖被用作貨倉，而非按投標承諾作營業用途，委員請署方關注商戶違反租約的行為並採取合適行動。
- (iv) 希望署方在邨內增設電單車時租泊車位。
- (v) 現有單車停泊處位於斑蝶樓行人天橋下方，對住在二期的居民不便。另外，該處缺乏閉路電視監控盜竊問題，希望署方能於單車停泊處增設閉路電視。
- (vi) 查詢超級市場的開業時間及其散熱問題是否已解決，以及酒樓是否已有商戶承租。
- (vii) 希望盡快完成小型維修工程，包括路面平整、修復鬆動渠蓋及移除升降機內的木條。
- (viii) 晚上有小朋友在公園喧嘩，請署方關注聲浪問題並採取適當行動。
- (ix) 目前邨內僅有一部銀聯自動櫃員機，缺乏其他銀行服務。查詢有否計劃招標增設自動櫃員機及其進度。
- (x) 富蝶邨居民以長者為主，建議署方在傳統節日如盂蘭節安排化寶盆及指定化寶區域，方便居民進行祭祀活動。
- (xi) 關注太和邨有電單車在行人路行駛及停泊的問題，尤其是太和社區會堂對出的行人路及空地。建議署方與管理公司協調，加強鎖車行動。
- (xii) 查詢富蝶邨二期會否增設“綠在區區”環保回收設施。

14. 房署代表回應如下：

- (i) 富蝶邨屋邨辦事處職員會勸諭居民停止在屋邨範圍內使用“電動可移動工具”。他已備悉委員的意見，會適時探討管制“電動可移動工具”的可行性並予以反映。

(會後補註：已將公共屋邨內電動流動工具(如電動滑板車、獨輪車、懸浮板、滑板、電動自行車等)的安全風險事宜，轉介房屋署租務管理政策小組跟進研究。因應議員建議，擬探討將相關違規行為納入「屋邨管理扣分制」以強化管理。屋邨職員現時會制止在公共範圍使用該類裝置，必要時聯絡警方處理。是次轉介旨在研究修例可行性，感謝議員關注。)

- (ii) 正與香港郵政跟進郵政設施設置事宜，會在會議後向委員報告。

(會後補註：香港郵政已於 2024 年 12 月中旬在富蝶邨設置智郵站並投入服務。此外，本署已就增設郵箱或「智郵寄」等郵政設施向香港郵政反映意見，若獲接納，將積極配合落實以滿足居民需求。)

- (iii) 會加強監察商戶是否遵守租約規定營業，對違規商戶進行勸諭或警告，若情況未有改善則考慮終止租賃。

- (iv) 若委員提出適合設置泊車位的地點，署方會予以考慮。另外，單車停泊處的位置受屋邨地形限制，署方會考慮是否有其他可用空地。

- (v) 贊成在區內單車停泊處增設閉路電視以防止盜竊，如有進展將向委員報告。

- (vi) 超級市場的散熱問題基本上已解決，酒樓位置亦已簽約出租。

- (vii) 暫無自動櫃員機的相關資料，會在會議後向委員補充。

(會後補註：目前渣打銀行於富蝶邨商場 15 號舖位已設置自動櫃員機，並已投入服務。關於增設其他銀行自動櫃員機的事宜，現階段暫未列入招標計劃。房署理解居民對多元化銀行服務的需求，日後會持續留意邨內人流及社區發展情況，並與相關金融機構保持溝通，積極評估引入更多服務設施的可行性。如有進一步規劃，將及時向公眾公布。)

- (viii) 如發現孩童晚上在公園喧嘩，前線人員會勸諭他們降低聲量。

- (ix) 署方正陸續處理地面、渠蓋等小型維修問題。

- (x) 升降機內的木板為裝修期間保護升降機的設施，署方將查看入伙情況，如無問題會盡快拆除。

- (xi) 署方會在富蝶邨物色地點設置化寶盆供居民進行祭祀活動。

- (xii) 備悉太和邨社區會堂附近違法停泊“電動可移動工具”的情況，會盡快與相關單位聯繫，採取聯合行動。

- (xiii) 署方正與“綠在區區”主辦單位聯繫，探討在富蝶邨二期設置環保回收設施的可能性。

15. 委員的問題及意見如下：

- (i) 廣場於晚上約 11 時仍有噪音，查詢停車場上落貨時間。
- (ii) 居民在化寶盆旁放置祭品或會吸引野豬，建議署方設指定拜祭時段，並在大堂張貼清晰告示。
- (iii) 長者反映廣場的石凳沒有椅背，建議增加帶靠背座椅。

16. 房署代表回應如下：

- (i) 近期噪音問題已有改善，署方會繼續密切監察情況。
- (ii) 將選取顯眼位置張貼拜祭時間安排，並按指定時段收起化寶盆，以免吸引野豬。
- (iii) 會研究在廣場增加帶靠背座椅。

V. 查詢基正學校改建為綜合福利服務大樓的進展
(大埔區議會文件 SHD 20/2025 號及 SHD 20a/2025 號)

17. 委員介紹文件 SHD 20/2025 號。

18. 社會福利署(“社署”)代表介紹文件 SHD 20a/2025 號。

19. 委員的問題及意見如下：

- (i) 建議招標文件明確標示車輛出入口位置，並查詢設計有否避免車輛需駛經行人路。
- (ii) 建議在招標文件要求承建商提供詳細的施工計劃及時間表，以及考慮附近學校的情況，確保施工安排妥當。
- (iii) 詢問本年 6 月至 8 月期間會否進行工程或前期勘察。
- (iv) 關注施工期間會否產生大量噪音，對附近學校師生造成滋擾。
- (v) 建議工程招標後召開聯合會議，向學校及法團說明工程進度，亦期望署方監督工程，確保工程如期完成。

20. 社署代表回應如下：

- (i) 會盡量安排工程車於非繁忙時段出入，並設置指定路線。此外，署方會要求承建商妥善緩解施工期間的噪音、沙塵和污水問題，進行

高噪音工程時設置隔音板或屏障，並與鄰近學校協調，避免在考試期間施工。

- (ii) 同意工程開展前召開聯合會議，與附近居民、學校及議員溝通，確保各方知悉最新進度。

VI. 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 21/2025 號)**

21. 社署代表介紹題述文件。

22. 委員詢問政府控制社福開支會否影響區內的社福服務。

23. 社署代表回應，目前未有聽聞社福機構因撥款問題而縮減服務。相反，各社福單位積極合作，透過有效運用資源例如加強跨服務或跨單位的協作，以便回應地區需要。

24. 委員表示，富蝶邨住戶陸續入伙，對社福服務的需求有所增加，得悉富蝶邨二期已預留空間作長者鄰舍中心，希望能盡快招標。

25. 社署代表明白委員對社福規劃的關注，並備悉有關意見。

VII. 社會福利署及廉政公署 — 報告 2025 年 3 月至 4 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 22/2025 號)**

26. 社署代表介紹題述文件。

27. 委員沒有提出意見或問題。

28. 廉政公署(“廉署”)代表介紹題述文件。

29. 委員指出，大埔區多個屋苑正計劃進行樓宇維修工程，署方可向相關持份者加強宣傳防貪知識。

30. 廉署代表回應指，若法團收到政府部門有關樓宇維修保養或消防安全等法定命令或指示後，歡迎致函署方以安排簡介會或培訓，進一步了解廉潔樓宇管理的資訊。

31. 委員建議署方安排「小啡豆兒童劇場」在大埔區的場地公演，藉此教育小朋友。

32. 廉署代表回應指，廉署每年約 9 月邀請全港幼稚園報名參與活動，亦會不定期舉行「小啡豆兒童劇場」公演，讓更多市民以親子形式參與，將正確價值觀帶入社區。

VIII. 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 23/2025 號)

33. 大埔地政處代表介紹題述文件。

34. 委員沒有提出意見或問題。

IX. 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 24/2025 號)

35. 大埔地政處代表介紹題述文件。

36. 委員沒有提出意見或問題。

X. 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 25/2025 號)

37. 規劃署代表介紹題述文件。

38. 委員的意見如下：

- (i) 關注汀角船灣的規劃申請(編號 A/NE-TK/800)，希望能放寬鄉郊土地用途，准許改建作停車場，以滿足居民對停車位的需求。
- (ii) 建議放寬無復耕潛力的農地作其他非農業用途。
- (iii) 鳳園的規劃申請(編號 Y/TP/38)已多次修改文件，建議署方要求申請人把文件整理妥當才一併提交。建議署方促請申請人與鳳園村村民直接溝通並達成共識。
- (iv) 委員認為現行政策限制在「鄉村式發展」地帶內的土地才可申請改劃停車場已不合時宜，建議放寬至“認可鄉村範圍”或附近農地，

以滿足村民的泊車需求。

- (v) 申請在鄉村闢設停車場往往須滿足規劃許可附帶條件，如設置排水系統。然而部分土地本可自然排水，希望署方可以放寬相關要求。
- (vi) 認為增加鄉村停車場有助紓緩市區停車位不足的問題，建議相關部門加強合作，簡化和放寬在鄉村闢設停車場的申請程序。

39. 規劃署代表回應如下：

- (i) 關於汀角船灣的規劃申請(編號 A/NE-TK/800)，會將委員意見轉達予負責同事。
- (ii) 現時處理鄉郊地帶臨時停車場申請時，主要考慮準則為該處是否屬「鄉村式發展」地帶，如不涉及技術問題，署方會盡量協助申請人了解相關部門要求，並建議城市規劃委員會(“城規會”)批准申請。例如城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在最近一次會議批准數宗位於大埔區各鄉村的臨時停車場申請。
- (iii) 部分規劃許可附帶條件是因應來自消防處、渠務署、環境保護署及水務署等部門基於消防安全、水浸風險、集水區水質等考慮而制定。
- (iv) 就涉及「鄉村式發展」地帶以外、位於“認可鄉村範圍”或附近農地的申請，署方須要考慮政府相關政策，以及其他部門，例如漁農自然護理署從農業角度提出的意見。

40. 委員強調非「鄉村式發展」地帶對停車場有需求，希望署方因應個別鄉村的情況，協助處理相關停車場申請。

41. 規劃署代表回應指，對於「鄉村式發展」地帶以外的停車場申請，署方會考慮村民的實際需求，同時平衡其他部門的意見，審慎處理申請。

XI. 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 SHD26/2025 號)

42. 房署代表介紹題述文件。

43. 委員的意見及問題如下：

- (i) 希望署方分享近期公屋政策的變更及最新資訊。
- (ii) 詢問現時寶鄉邨的空置單位數目是否仍為零。

- (iii) 反映打擊濫用公屋的政策嚴苛，署方在收回公屋時應關注安置問題，例如提供同區的過渡性房屋作臨時居所。署方亦應審慎選擇過渡性房屋的地點。

44. 房署代表回應如下：

- (i) 公屋政策方面，將會收緊“富戶政策”，提高公屋富戶的額外租金。
- (ii) 署方亦已優化打擊濫用公屋政策，會因應實際情況考慮是否發出遷出通知書。
- (iii) 截至 3 月 31 日為止，寶鄉邨空置單位的數目為零。如有居民遷出，署方會加快編配單位。
- (iv) 署方為無家可歸者提供寶田臨時收容中心作臨時居所，並已備悉關於過渡性房屋的意見。

XII. 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 SHD27/2025 號)

45. 屋宇署代表介紹題述文件。

46. 委員沒有提出意見或問題。

XIII. 其他事項

47. 委員的意見及問題如下：

- (i) 樟木頭公營房屋發展的工地平整工程正在進行，但未有採取隔音措施，請土木工程拓展署(“土拓署”)備悉情況，並與委員或居民溝通。
- (ii) 希望了解桃源洞公營房屋發展計劃的工地車輛出入口的進展。
- (iii) 位於天鑽與寶馬山之間的水務工程持續多時，希望了解相關工程的進度。

48. 土拓署代表表示會議後會請相關同事跟進樟木頭村和桃源洞的事宜。

(會後補註：就樟木頭公營房屋發展的工地平整工程產生的噪音事宜，承建商一直於工程器械上安裝隔音布及隔音罩減低噪音，此外，工程團隊及承建商在離民居最近的地方特別選用及安裝了新型隔音屏，能更有效降

噪。承建商除了定時進行噪音監察外，亦按附近居民反映的意見，調較高噪音工作的作業時間，盡力將對附近居民的影響減至最低。

工程團隊感激附近居民的包容及忍耐，並歡迎有關人士隨時致電工程項目的 24 小時熱線 6365 3797 反映意見，使工程團隊能及時作出跟進。

另外，土拓署已於 2025 年 6 月 6 日就桃源洞的事宜向有關議員提供相關資料作參考。)

49. 水務署代表回應指，山賢路與山塘路交界的水務工程正在進行，工程團隊將在會議後回覆相關進度。

(會後補註：水務署工程團隊已於 2025 年 6 月 4 日致電委員會主席提供工程進度的補充資料，預計該段工程將於 2025 年第四季完工。)

50. 委員的意見及問題如下：

- (i) 詢問白石角的規劃情況及何時會有大型諮詢，探討當區規劃或福利設施等事宜。
- (ii) 運頭塘區喉管老化，不時出現爆裂情況，請水務署採取措施，確保供水系統正常運作。此外，運頭塘邨的主鹹水管同時供應該邨及相連居屋，過往因水管爆裂而引發維修費用分攤爭議，希望房署介入協調，防止同類問題發生。
- (iii) 查詢大埔墟大型水管更換工程的進度，期望工程盡快完成。

51. 水務署代表回應如下：

- (i) 水務署得悉運頭塘邨的內部供水系統有水管爆裂情況。據了解，政府供水系統原有設計是提供兩個供水點予運頭塘邨，當供水網須進行檢查及維修時，仍然可以維持邨內供水的穩定性。然而內部喉管老化或其他原因使部分內部供水網受阻以致維修期間某些邨受影響。水務署會盡量提供支援，亦希望房署可跟進邨內喉管狀況，加快完成內部喉管改善工程。
- (ii) 大埔墟正進行兩項水管更換工程，運頭街的喉管敷設及接駁工程預計於 5 月底完成，隨後會進行路面修復，期望於 6 月底全面竣工。東昌街的工程則接近尾聲，預計於 6 月底完成。

52. 房署代表回應，署方會在屋邨範圍內檢查和維修喉管，亦會與相關部門緊密協商，處理屋邨範圍以外的喉管問題。

53. 規劃署代表回應，港鐵公司仍在研究白石角站及其周邊的房屋發展與配套設施。政府將於最新方案或諮詢詳情確定後盡早向公眾公布。

54. 主席表示區議員非常關注白石角的整體規劃，希望相關部門可以提供更多資訊並進行全面諮詢。

XIV. 下次會議日期

55. 下次會議訂在 2025 年 7 月 11 日(星期五)上午 9 時 30 分舉行。

56. 議事完畢，會議在上午 11 時 40 分結束。

大埔區議會秘書處

2025 年 6 月