

大埔區議會  
社會福利、房屋及發展規劃委員會  
2024年第六次會議記錄

日期：2024年11月8日(星期五)

時間：上午9時30分至下午12時09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        |
| <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          |
| 徐振成先生 | 行政助理／地政／大埔地政處／地政總署         |
| 陳凱穎女士 | 工程師／新界東區(分配 1)／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 |
| 凌慧姿女士 | 高級廉政教育主任(新界東)／廉政公署         |
| 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 |
| 辛海珊女士 | 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”)2024 年第六次會議。

### **I. 通過社會福利、房屋及發展規劃委員會 2024 年 9 月 6 日第五次會議記錄**

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 2024 年 10 月 31 日至 11 月 6 日期間，每日服務人次為 229 至 310。
- (ii) 內科病房入住率為 91% 至 106%。
- (iii) 兒科病房入住率為 59% 至 70%。

- (iv) 骨科病房入住率為 66% 至 79%。
  - (v) 局方正在斑馬線位置興建行人上蓋，連接大埔醫院及那打素醫院，並於兩院之間興建運送通道，為病人及訪客提供更安全的行人道，以及理順病人運送安排，以提升運送效率及病人安全。此外，相關通道亦會供同事運送醫院物資來往兩院，加強員工職安健需要。整個項目的目標是提升病人、訪客和員工使用道路的體驗。醫院在明年 4 月將實施車路改道，以配合上述工程。醫院屆時將設置路標予駕駛人士，提醒改道安排。前往急症室求診的市民，將需要在醫院正門落車，按醫院標示前往急症室。
  - (vi) 醫管局正開展季節性流感防疫注射計劃，在公立醫院及門診診所為合資格人士接種季節性流感疫苗。隨着冬季來臨，流感的傳播風險相應增加，接種疫苗有助提升免疫力，大大減低因感染流感引致重症或死亡的風險。接種疫苗後約需兩至四星期產生抗體，保護可持續至少六個月，呼籲市民盡快接種。
5. 委員詢問改善大埔賽馬會普通科門診診所(“賽馬會診所”)候診設施的進度。有市民反映候診時間長，曾等候長達五小時。
6. 醫管局代表指局方正研究為賽馬會診所等候區建造上蓋是否可行，如有消息會向委員匯報。另外，市民可透過“HA Go”流動應用程式預約普通科門診以節省輪候時間。
7. 委員的意見如下：
- (i) 表示長者未必懂得使用應用程式預約門診服務。
  - (ii) 希望了解那打素醫院的外展服務及活動。
8. 醫管局代表回應，外展服務隊通常由護士處理和跟進一些出院個案，上門為有需要病人進行簡單護理及用藥指導等。此外，病人資源中心為不同病人提供支援服務，例如為糖尿病患者安排活動。
9. 主席建議局方加強與地區合作，舉辦活動和講座，亦可招募青年人協助長者登記及使用應用程式“HA Go”。

**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 39/2024 號)

10. 社會福利署 (“社署”)代表介紹題述文件。

11. 委員沒有提出意見或問題。

**IV. 社會福利署及廉政公署 — 報告 2024 年 9 月至 10 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 40/2024 號)

12. 社署代表及廉政公署 (“廉署”)代表請委員備悉題述文件。

13. 委員的意見及問題如下：

- (i) 感謝社署迅速處理突發的轉介個案，妥善跟進事件。
- (ii) 留意到早前廉署和關愛隊合作進行探訪，認為如其他政府部門設有義工隊亦可與關愛隊合作，舉辦活動服務社區。
- (iii) 查詢“誠信樓宇維修研討會”的日期及地點。此外，委員詢問廉署有否定期舉辦活動，提供樓宇維修資訊或向個別法團提供意見。

14. 社署代表感謝委員的讚賞，署方會繼續為有需要人士提供服務。

15. 廉署代表回應如下：

- (i) “誠信樓宇維修研討會”的日期和地點尚未落實，如有新消息會向委員報告。
- (ii) 署方一直有向大廈管理組織和法團提供資訊。除主動聯絡新成立的法團外，亦會向接獲屋宇署或消防處發出法定命令的法團介紹服務。如有需要，署方也會出席法團業主管理委員會會議講解相關資訊和條例。署方亦一直與民政事務處緊密合作，在研討會或證書課程等活動擔任講者。

16. 主席詢問題述文件附錄一部分活動的參與人數錄得個位數字的原因。

17. 社署代表回應指，參與人數視乎活動性質。一般而言，署方多以小組形式進行活動，以便社工介入輔導，故此類活動名額較少。署方亦會舉辦參與人數較多的大型活動，回應社區不同的需要。

**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 41/2024 號)**

18. 大埔地政處代表介紹題述文件。

19. 委員詢問南坑村和全安路非法潛建的跟進進度。

20. 大埔地政處代表回應指，已將委員提及南坑村的情況轉介土地執管組跟進。至於全安路發現的僭建物，處方已完成清理，並已將堆積雜物的問題轉介食物環境衛生署跟進。

**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 42/2024 號)**

21. 大埔地政處代表介紹題述文件。

22. 委員詢問舊屋重建申請個案不獲批的原因為何。

23. 大埔地政處代表表示，不獲批的個案通常涉及業權、契約或界線問題。

24. 委員表示曾和承辦商人員視察南坑村祖麻湖路段，該路段水土流失情況嚴重，詢問處方會否進行鞏固工程或重鋪行人路。

25. 大埔地政處代表回應指，向斜坡維修組同事了解後會再向委員交代，並補充指如屬村路改善工程，應尋求大埔民政事務處協助。

(會後補註：委員查詢位於燈柱編號 VA4847 附近的斜坡，登記編號為 7NW-B/C 739，斜坡維修責任的鑑辨工作正在進行。該斜坡的維修工作將根據鑑辨結果由有關斜坡維修責任方負責。)

26. 主席請處方跟進荔枝山及泮涌新村的舊屋重建申請。

27. 大埔地政處代表備悉有關意見並會跟進。

**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 43/2024 號)**

28. 規劃署代表介紹題述文件。

29. 委員的意見及問題如下：

- (i) 希望了解規劃申請(編號 A/TP/700)略為放寬地積比率和建築物高度限制的詳情、有否初步時間表和設計方案，以及公營房屋的供應量會否增加。
- (ii) 查詢露輝路土地共享先導計劃(“先導計劃”)的進度，特別是發展項目的出入口安排。
- (iii) 前大埔賽馬會泳池用地最近改作臨時停車場，查詢租約屆滿日期。
- (iv) 查詢大埔區違泊數據，詢問規劃署有否計劃更改土地用途，增設停車場。

30. 規劃署代表回應如下：

- (i) 規劃申請編號 A/TP/700 – 香港房屋委員會申請略為放寬為於頌雅路西的一幅「住宅(甲類)」地帶用地的地積比率，由 6.0 放寬至 6.9，加幅約 15%；以及略為放寬高度限制，由主水平基準以上 140 米放寬至 172 米，加幅約 23%，以作准許的公營房屋發展。樓層約由 43 層增至 52 層，預計單位數目會由 950 個增加至 1 292 個。根據房屋署(“房署”)提供的資料，該用地現正進行土地平整工程，項目預計於 2029-30 年落成，將提供附屬停車場、零售設施、休憩用地、社福設施，詳情可參閱城市規劃委員會(“城規會”)網頁的文件([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/752\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/752_rnt_agenda.html))。
- (ii) 臨時停車場的租約問題由大埔地政處回覆。  
(會後補註：大埔地政處回覆，有關短期租約已於 2024 年 10 月 30 日生效，固定租期為 12 個月，其後按季續租。)
- (iii) 規劃署並沒有相關違泊數據。運輸署在策劃政府項目時會考慮需否加設公眾停車場以切合社區發展。  
(會後補註：運輸署回覆，政府會按照「一地多用」的原則，在合適的「政府、機構或社區」設施和公共休憩用地項目等增加公眾泊車位。)
- (iv) 署方會把委員就發展項目出入口安排的意見轉交申請人和發展局土地共享辦事處考慮，他們預計會在明年年初諮詢大埔區議會，並會講解發展計劃。署方已特別提醒申請人須就汀角路的交通情況做好交通改善方案。  
(會後補註：規劃署將於 2025 年 1 月 7 日就有關發展項目諮詢大埔區議會。)

31. 委員的意見及問題如下：

- (i) 現時富蝶邨沒有社區會堂，建議把頌雅路西發展計劃的學校用地改為社區設施用途。
- (ii) 希望署方與運輸署為頌雅路西、鳳園及林村作道路規劃及完善的交通配套。現時頌雅路已相當擠塞，期望署方妥善規劃。
- (iii) 詢問何時會有白石角規劃的諮詢文件，建議在白石角增設社區設施。
- (iv) 希望簡化在「鄉村式發展」地帶內闢設停車場的規劃申請程序。
- (v) 就規劃申請(編號 Y/TP/38)，希望署方在規劃時考慮村公所和村代表提供的方案。
- (vi) 城規會曾於某年把大埔墟的樓宇高度限制訂在 55 米以下，不少法團和委員會擔憂如需重建，樓宇高度限制會扼殺樓宇發展空間，希望署方重新釐定或審視大埔墟的樓宇高度。

32. 規劃署代表回應如下：

- (i) 署方曾諮詢教育局，局方認為有需要預留該用地作學校用途。署方會轉交委員的意見供局方考慮。
- (ii) 澄清署方在處理規劃申請時，一貫會把申請人提交的所有資料和技術評估報告，一併交給相關部門審閱，得到相關部門同意評估報告後，才會建議城規會批准申請。以頌雅路西的公營房屋發展為例，房署提交的交通影響評估等所有技術評估，是得到運輸署及相關部門的審核並同意。
- (iii) 香港鐵路有限公司(“港鐵”)正就白石角進行研究，如有資料會向委員報告。《2021 年施政報告》曾提及，除興建港鐵白石角站外，政府亦會善用附近用地的發展潛力，提供更多房屋及區內居民需要的泊車位、商舖和公共設施。
- (iv) 鳳園的申請(編號 Y/TP/38)仍在處理階段，城規會還未批准申請，暫訂會議日期為 11 月 22 日，預計申請人須提交進一步的資料，故會議會延期。  
(會後補註：有關規劃申請編號 Y/TP/38，城規會於 11 月 22 日同意由申請人提出延期審議的要求，以準備進一步資料回應部門意見。)
- (v) 備悉委員對大埔區交通的意見。就著區內一些發展，工程項目的部門或新發展項目的發展商須進行詳細的交通影響評估，研究及制定適當的交通措施及公共交通配套，以確保有關項目不會對區內道路

網絡造成負面影響。

- (vi) 規劃署約在 2010 至 2011 年期間，經考慮各方面有關因素包括空氣流通和視覺影響，為全港大部分市區或新市鎮設下高度限制。雖然樓宇的重建要符合在大綱圖訂定的高度限制，如有需要，個別人士或發展商亦可向城規會就重建樓宇申請略為放寬高度限制，屆時城規會會按個別情況考慮。
- (vii) 署方會盡量從寬處理位於「鄉村式發展」地帶內闢設臨時停車場的規劃申請，但申請人仍須處理其他部門提出的技術問題。至於在「農業」地帶內闢設臨時停車場的申請，規劃署會諮詢漁農自然護理署（“漁護署”）就農地狀況及復耕潛力方面的意見，倘若漁護署及其他相關政府部門對該申請表示反對或不支持時，該規劃申請便會較難獲得城規會批准。

33. 主席建議委員屆時聽取露輝路先導計劃內容後再提出意見。

34. 委員的意見如下：

- (i) 補充指希望放寬整個大埔墟的樓宇高度限制，而非因應每宗發展或重建個案向城規會申請放寬高度限制。
- (ii) 關注林村先導計劃，希望規劃署在往後會議提供詳情。

(會後補註：有關林村先導計劃詳情，請參閱 2024 年 7 月 5 日會議記錄附件二。當局會在完成詳細技術評估後，適時就發展計劃諮詢區議會。)

35. 規劃署代表回應如下：

- (i) 署方每接獲一宗規劃申請便會按現有機制通知議員，如議員就個別規劃申請有意見，歡迎聯絡他們，毋需等待下次會議。署方會把議員提交的意見一併交予城規會考慮。
- (ii) 關於大埔墟一帶的樓宇高度限制，除可向城規會就每個地盤申請略為放寬高度限制外，發展商或土地擁有人亦可按《城市規劃條例》第 12A 條申請修訂圖則，以放寬整個地帶的高度限制。

36. 委員的意見及問題如下：

- (i) 大埔東消防局外近露輝路一段單車徑較斜，詢問可否改道，並擴闊汀角路，紓緩交通擠塞問題。
- (ii) 委員請秘書處向署方查詢當年為大埔區制訂樓宇高度限制的原因。  
(會後補註：秘書處已於 2024 年 12 月 18 日把規劃署的回覆轉達委員。)

37. 規劃署代表回應指，一般道路或單車徑的增設、擴建等屬經常性准許，不需向城規會申請。

38. 主席建議委員如有關於擴闊汀角路和伸延單車徑的想法，可先提交文件供相關部門在下次會議前研究。

#### **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 44/2024 號)

39. 房署代表介紹題述文件。

40. 委員的意見及問題如下：

- (i) 反映打擊濫用公屋政策過於嚴苛。有公屋戶主的家庭成員簽訂樓宇臨時買賣合約後，誤以為可待交樓後才辦理除名手續，卻被署方認為涉嫌虛報資產，接獲遷出通知書。委員請署方加強宣傳，講解公屋條例和申報的注意事項。
- (ii) 暫無條例規管“電動可移動工具”在屋苑範圍行駛，建議扣分制涵蓋“電動可移動工具”。
- (iii) 公共屋邨(“公屋”)高空擲物情況嚴重，詢問署方有否高空擲物的檢控數字以及會否編製高空擲物黑點。此外，希望富蝶邨盡快完成增設閉路電視。
- (iv) 探討可以阻嚇在租者置其屋計劃屋邨(“租置屋邨”)高空擲物的方法，署方能否加強與法團溝通和增設閉路電視。
- (v) 不少租戶反映不清楚上手租戶曾更換鐵窗為鋁窗，以致無故承擔改動開支，希望署方協助有經濟困難的租戶維修窗戶。
- (vi) 房署指正在輪候公屋的市民如欲“轉租為買”，需先入住公屋才能購買單位，認為此政策欠缺靈活性。

41. 房署代表回應如下：

- (i) 打擊濫用公屋為署方近期重點工作，署方會查明名列在租約上人士有否置業。在新政策下，公共屋邨租戶須於購入香港住宅物業後一個月內主動向房委會申報，以便重新審核租戶的繼續租住公屋單位的資格。如接獲遷出通知書，戶主可在兩星期內提出上訴，上訴委員會會就個別情況作出裁決。署方亦已備悉委員的意見，會加強宣傳和檢視政策。
- (ii) 已備悉委員的意見，會探討管制“電動可移動工具”的可行性。
- (iii) 為加強高空擲物的搜證，署方會盡量在公共屋邨合適位置(包括高空擲物黑點)安裝閉路電視，亦會通過軟件迅速追蹤高空擲物的時段、位置及情況，加強執法。至於高空擲物的檢控數字會在會議後補充。另已知悉須盡快於富蝶邨合適的位置增設閉路電視。

(會後補註:大埔區公共屋邨在過去一年內共錄得 4 宗高空擲物個案，每戶均被檢控及扣 7 分，4 宗個案仍待法院處理，現正等候檢控結果。)

- (iv) 就租置屋邨高空擲物情況，署方有派代表向業主立案法團建議安裝閉路電視。
- (v) 如委員得悉個別有需要的個案，可向當區房屋事務經理或高級房屋事務經理反映，房署定會盡力協助跟進維修情況。
- (vi) 如正在輪候公屋的市民欲“轉租為買”，可以申請“綠表資格證明書”跳過入住公屋的階段購買單位。

**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 45/2024 號)

42. 主席請委員備悉題述文件。

**X. 其他事項**

43. 委員沒有提出意見或問題。

**XI. 下次會議日期**

44. 下次會議訂在 2025 年 1 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分舉行。

45. 議事完畢，會議在下午 12 時 09 分結束。

大埔區議會秘書處

2024 年 12 月