會議記錄於 3.2.2021 獲得通過，無須修訂。

房屋及城鄉規劃和發展委員會
2020 年度第五次會議記錄

日　期：2020 年 11 月 18 日（星期三）

時　間：上午 10 時正至下午 6 時 10 分

地　點：元朗橋樂坊 2 號元朗政府合署 13 樓元朗區議會會議廳

出席者		出席時間	離席時間
主　席：	區國權議員	會議開始	會議結束
副主席：	司徒博文議員	會議開始	會議結束
委　員：	陳敬倫議員	會議開始	會議結束
	陳樹暉議員	會議開始	會議結束
	陳詩雅議員	上午 10:20	會議結束
	張智陽議員	會議開始	會議結束
	張秀賢議員	會議開始	會議結束
	程振明議員	會議開始	上午 11:25
	方浩軒議員	會議開始	會議結束
	侯文健議員	會議開始	下午 1:20
	關俊笙議員	上午 10:20	下午 2:50
	郭文浩議員	會議開始	會議結束
	黎國泳議員	會議開始	會議結束
	黎永添議員	會議開始	下午 4:15
	林廷衞議員	會議開始	下午 5:00
	李俊威議員	上午 11:45	會議結束
	梁德明議員	會議開始	會議結束
	李頌慈議員	會議開始	會議結束
	麥業成議員	上午 10:15	會議結束
	文富穩議員, BBS	會議開始	下午 12:30
	文美桂議員	會議開始	下午 4:40
	巫啟航議員	上午 11:20	會議結束
	伍軒宏議員	會議開始	會議結束
	伍健偉議員	下午 2:30	會議結束
	石景澄議員	會議開始	會議結束
	鄧志強議員	會議開始	上午 10:30

鄧賀年議員, MH	會議開始	上午 10:30
鄧家良議員	會議開始	上午 11:10
鄧勵東議員	會議開始	上午 10:30
鄧瑞民議員	會議開始	上午 10:30
杜嘉倫議員	會議開始	會議結束
王百羽議員	會議開始	會議結束
黃偉賢議員	會議開始	會議結束
楊家安議員	會議開始	上午 10:50

秘　書：　郭浩庭先生　　元朗民政事務處行政主任（區議會）1

列席者

禤若翰先生	元朗民政事務處高級聯絡主任（1）
蕭亦豪先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1
高穎儀女士	元朗地政處高級產業測量師／東
林家強先生	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理 1
胡叠明先生	漁農自然護理署高級農林督察（農業推廣）
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）
杜繼祖先生	土木工程拓展署工程師／16（西）
康展華議員	

議程第三項(1)

李正儀博士，太平紳士	香港聖公會福利協會有限公司總幹事
文孔義先生	香港聖公會福利協會有限公司副總幹事
李美玲女士	香港聖公會福利協會有限公司助理總幹事
王建明先生	香港聖公會福利協會有限公司助理總幹事
梁家樂先生	民政事務局首席助理秘書長（公民事務）1
朱殷麗女士	民政事務局助理秘書長（1）4
黃岳清女士	社會福利署元朗區助理福利專員 2
潘惠芳女士	社會福利署社會工作主任（策劃及統籌）（元朗區）1
袁承業先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
李家鎮先生	運輸署工程師／元朗東
霍思敏女士	運輸署工程師／元朗中

議程第三項(2)

陳昇湧先生	渠務署高級工程師／顧問工程管理 1
李宇恒先生	渠務署工程師／顧問工程管理 5

林天俊先生　　邁進基建環保工程顧問有限公司副項目經理
呂祖維先生　　邁進基建環保工程顧問有限公司項目工程師

議程第四項(1)
杜繼祖先生　　土木工程拓展署工程師／16（西）

議程第四項(2)
林錦華先生　　房屋署高級房屋事務經理（元朗）
黎慕儀女士　　房屋署房屋事務經理（元朗六）

議程第四項(3)
蕭亦豪先生　　規劃署高級城市規劃師／元朗西 1
胡叠明先生　　漁農自然護理署高級農林督察（農業推廣）
黃碩峰先生　　元朗南農場經營者
邱威斌先生　　元朗南農場經營者
邱小霞女士　　元朗南農場經營者

議程第四項(4)
林錦華先生　　房屋署高級房屋事務經理（元朗）
吳志鴻先生　　房屋署房屋事務經理（元朗一）

議程第五項(1)及(2)
黃永雄先生　　運輸及房屋局項目總監（二）
李　蒞女士　　運輸及房屋局高級項目經理（二）A
周永盛先生　　運輸及房屋局項目經理（二）A
李家鎮先生　　運輸署工程師／元朗東
譚樂忻女士　　運輸署高級運輸主任／元朗 1
馬學章醫生　　博愛醫院總幹事
吳凱孚先生　　博愛醫院副總幹事
葛雲傑先生　　恒基兆業地產有限公司 - 地產策劃部副總經理
莫志明先生　　恒基兆業地產有限公司 - 高級地產發展經理
王建明先生　　香港聖公會福利協會有限公司助理總幹事
李美玲女士　　香港聖公會福利協會有限公司助理總幹事
麥啟華先生　　新鴻基地產發展有限公司 - 高級策劃經理
蕭亦豪先生　　規劃署高級城市規劃師／元朗西 1

議程第五項(3)及(4)

文家豪先生	運輸署工程師／元朗西
譚樂忻女士	運輸署高級運輸主任／元朗 1
高穎儀女士	元朗地政處高級產業測量師／東
禤若翰先生	元朗民政事務處高級聯絡主任（1）

議程第五項(6)

林錦華先生	房屋署高級房屋事務經理（元朗）
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）
周穎雯女士	領展經理 - 社區關係
羅永沛先生	領展高級主任 - 社區關係

議程第五項(7)

林錦華先生	房屋署高級房屋事務經理（元朗）
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）

議程第五項(8)

蕭亦豪先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1
劉志遠先生	新鴻基地產代理有限公司策劃總監
陳芳婷女士	新鴻基地產代理有限公司副總經理 - 公共事務

議程第五項(9)

謝淑蓮女士	元朗地政處總地政主任／土地管理

缺席者

張穎堃女士	食物環境衞生署元朗區衞生督察（潔淨）
沈豪傑議員, JP	
鄧鎔耀議員	
王頴思議員	（因事請假）

*　　*　　*　　*　　*

歡迎詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議，表示食物環境衞生署代表因緊急公務未能出席是次會議。主席歡迎陳詩雅議員和關俊笙議員加入本委員會及歡迎康展華議員列席是次會議。委員就議程五(9)發表意見，經討論後，主席決定保留有關議程。主席另表示，因議程五(1)及(2)相關，建議合併討論。

第一項：
通過房屋及城鄉規劃和發展委員會 2020 年第四次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

第二項：
2021 年建議的會議時間表
（房委會文件 2020／第 29 號）

3. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 認為委員會需討論的議題較多，建議每兩個月舉行一次會議；

(2) 認為可先通過建議的會議時間表，待有需要時再作修訂；及

(3) 查詢草擬會議時間表時的考慮。

4. 元朗區議會秘書處郭浩庭先生備悉委員意見，指出在草擬會議時間表時，盡量避開可能會舉行大型活動的日子。

5. 主席備悉委員意見，建議的會議時間表獲通過，並表示於有需要時再作修訂。

第三項：

(1) 「私人土地作福利用途特別計劃」及「青年宿舍計劃」
香港聖公會福利協會 - 元朗跨代共融綜合服務大樓
（房委會文件 2020／第 30 號）

---

6. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

李正儀博士，太平紳士	香港聖公會福利協會有限公司總幹事
文孔義先生	香港聖公會福利協會有限公司副總幹事
李美玲女士	香港聖公會福利協會有限公司助理總幹事
王建明先生	香港聖公會福利協會有限公司助理總幹事
梁家樂先生	民政事務局首席助理秘書長（公民事務）1
朱殷麗女士	民政事務局助理秘書長（1）4
黃岳清女士	社會福利署元朗區助理福利專員 2
潘惠芳女士	社會福利署社會工作主任（策劃及統籌）（元朗區）1
袁承業先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
李家鎮先生	運輸署工程師／元朗東
霍思敏女士	運輸署工程師／元朗中

7. 主席邀請機構代表簡介文件。

8. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 支持有關項目，認為計劃有助改善區內居民福祉，應加快推展；

(2) 查詢會否覆蓋更大面積的明渠以配合計劃，及提供休憩設施予居民使用；又建議與鄰近的發展項目一併考慮覆蓋明渠的需要；

(3) 查詢附近的交通規劃配合，包括會否改動攸田東路附近道路，或只准許獲批准車輛使用附近道路；查詢項目提供的泊車位數目，會否提供單車泊位以及部門就提供單車泊位的意見；

(4) 查詢項目推展時間表及服務對象；

(5) 查詢青年宿舍的面積、單雙人房間的比例及其他公用設施配套；又查詢選取入住者的準則，及會否考慮優先讓本區年青人使用；查詢會否要求租戶提供義工服務；

(6) 查詢青年宿舍的租金，擔心鄰近地區面積相若單位的租金上升會影響青年宿舍的租金；

(7) 查詢青年宿舍會否設有師友計劃以幫助入住的年青人；

(8) 查詢機構會如何使用營運盈餘；

(9) 查詢大樓的能源效益設計，及會否於天台設置地方供使用者作種植用途；

(10) 查詢天橋設計可否直達大樓，方便使用者；及

(11) 查詢施工期間對附近環境影響的緩解措施。

9. 香港聖公會福利協會有限公司（聖公會）王建明先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示項目的前期顧問研究已大致完成，如項目獲區議會支持，規劃署會向城市規劃委員會（城規會）提交修訂大綱圖的建議。視乎規劃程序所需的時間，政府當局會申請撥款予聖公會進行項目的詳細設計及土地勘測等施工前工作，目前預計有關工作需時約一年至一年半。之後會向立法會財務委員會及獎券基金申請項目的主體工程撥款以正式開展建造工程，預計為期約三年；

(2) 表示項目現時建議覆蓋明渠的部份主要是為預留通道予緊急車輛及應付預計的交通流量；

(3) 表示項目將提供約十個泊車位及其他提供社福服務的車輛使用的泊車位，會於稍後階段考慮可否加設單車泊位；

(4) 表示初步設計一人單位的淨作業面積約 10 至 15 平方米、二人單位約為 15 至 20 平方米；在與不同服務對象所組成的聚焦小組了解及研究後，初步計劃青年宿舍以一人單位為主，與二人單位的比例約為 9:1，會於詳細設計階段進一步審視需求和有關分配比例；

(5) 表示現時的行人天橋可到達大樓的地下大堂，會於稍後階段再與政府磋商設計；

(6) 表示大樓設計會達至綠建環評中的鉑金級或金級，以符合當局要求；而大樓天台空間規劃則會在詳細設計階段深化；及

(7) 表示會根據相關規例及部門要求於施工期間實施緩解措施，減低對周遭環境的影響。

10. 聖公會李美玲女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示會按社會福利署的標準提供社福服務，並透過中央輪候制度接納申請；而青年宿舍部分的營運模式則按民政事務局（民政局）的「青年宿舍計劃」的政策框架推行，並會制定甄選標準審視住宿申請；由於青年宿舍部分是一項以支持青年發展為主的項目，參考了其他類似項目的經驗，聖公會不會以申請者的收入水平作唯一的甄選標準，還會評估申請者的個人發展目標，以及是否有意透過租住青年宿舍更好地裝備自己；

(2) 表示會按照「青年宿舍計劃」的政策框架釐定青年宿舍的租金，租金水平將不能超過鄰近地區面積相若單位市值租金的百分之六十，實際的租金水平會在項目快將落成時根據當時的市場狀況作詳細估算；期望計劃可讓部分希望擁有自己居住空間的在職青年能實踐所想，用低於市值租金租住宿舍，並為日後發展作儲蓄；

(3) 表示租約安排盡量保持彈性以滿足年青人的發展需要，現時初步計劃以「2+2+1」年的安排，首份和第二份合約均是首年「死約」，第 2 年「生約」，而最後 1 年是生約；

(4) 表示青年宿舍會提供共用設施，例如共用廚房、自助洗衣房、活動空間等；及

(5) 表示現時構思透過社會上有經驗的師友協助入住的年青人，又希望租戶可透過跨代共融的概念擴闊社交網絡，亦希望青年人透過義工服務實踐長幼共融及個人成長目標。

11. 聖公會文孔義先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示明白青年人對青年宿舍的要求和經濟能力，在日後釐定租金時會一併考慮鄰近地區面積相若單位市值租金及青年人的收入水平；及

(2) 表示會按政府要求使用青年宿舍部分的盈餘作儲備，餘下盈餘必會用於公益服務上。

12. 運輸署李家鎮先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示覆蓋明渠屬其他附近計劃的建議，備悉委員的意見；及

(2) 表示對行車天橋通車後封閉攸田東路的意見持開放態度，可待項目進一步推展時再作探討；又表示現時攸田東路只開放予有准許證的車輛使用。

13. 運輸署霍思敏女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示正就鳳翔路一帶的交通展開改善研究，預計於下年度第一季諮詢區議會；及

(2) 表示有要求申請人考慮提供單車泊位，了解申請人會於稍後階段估算單車泊位需求。

14. 規劃署袁承業先生表示，根據相關的法定大綱圖，在明渠覆蓋的範圍內用作「休憩用地」屬經常准許的用途，不需經城規會批准。如相關部門認為可覆蓋部分明渠以提供休憩用地予居民使用，規劃署對此沒有意見。

15. 民政局梁家樂先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示青年宿舍的租金會由差餉物業估價署及非政府機構委託的獨立測量師參照鄰近地區面積相若的單位的市值租金作估算；

(2) 表示根據「青年宿舍計劃」的政策要求，一人申請者的收入水平不得超過 18 至 30 歲就業人士每月收入的第 75 百份值(現時此為$22,800)；除了考慮入息和資產水平等基本申請條件外，局方鼓勵非政府機構在甄選申請者時亦可考慮其他相關因素，例如他們的個人發展目標、他們是否有志回饋綜合服務大樓的服務使用者和社區等；又表示知悉其他青年宿舍的營運機構亦會考慮申請者的入住青年宿舍的需要，例如他們現時的居住環境；及

(3) 表示「青年宿舍計劃」的政策框架要求機構把盈餘先撥作儲備以應付大樓日後進行維修的費用，如儲備已達指定水平，非政府機構則可向當局申請將其餘盈餘撥往支持其他公益服務，讓社會大眾受惠。青年宿舍的營運盈餘絕不能用於牟利用途。

16. 元朗地政處（地政處）高穎儀女士表示，若申請人提出覆蓋明渠的建議，會按既定程序諮詢部門意見。

17. 主席總結，委員支持計劃，期望服務以區內居民優先，及設租金在可負擔水平。另外，委員支持覆蓋鄰近大樓範圍的明渠作公眾休憩用途。

(2) 工務計劃項目編號 4417DS - 元朗污水主幹泵喉建造及修復工程（房委會文件 2020／第 31 號）

18. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

陳昇湧先生	渠務署高級工程師／顧問工程管理 1
李宇恒先生	渠務署工程師／顧問工程管理 5
林天俊先生	邁進基建環保工程顧問有限公司副項目經理
呂祖維先生	邁進基建環保工程顧問有限公司項目工程師

19. 主席邀請機構代表簡介文件。

[會議暫由副主席主持]

20. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 留意到工程會於交通繁忙的道路上進行，期望可採取措施減低對市民的影響，例如縮減施工時間、安排疏導交通、減低環境影響及修訂喉管走線；

(2) 查詢喉管的設計容量是否已考慮未來的人口增長；又查詢是否已考慮橫洲的發展；

(3) 查詢是否有考慮將喉管安裝於沿西鐵線的政府土地之下；

(4) 查詢工程時間表；及

(5) 留意到渠務署於區內有多項工程，擔心人手分配問題，建議使用更多機器以減低人工成本。

21. 渠務署陳昇湧先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示部分路段工程會以無坑挖掘建造方法進行，以減低對交通的影響，並會持續檢視情況；

(2) 表示署方有不同組別負責不同工程，毋須擔心人手分配問題；及

(3) 預計承建商將動用兩部鑽挖機進行無坑挖掘工程，惟確實的工作安排要留待承建商按需要決定。

22. 邁進基建環保工程顧問有限公司林天俊先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示會於工程開展前與當區區議員協調；

(2) 如成功獲立法會撥款，工程預計最早可於 2021 年第三季展開，需時約五年；

(3) 表示已參考由規劃署編制的人口資料，預測 2026 年至 2041 年期間的污水排放量，總結污水泵喉能夠應付未來的人口增長；又表示一般而言，喉管的設計使用週期約 25 年，屆時會再有相應的檢視；

(4) 表示已參考區內地下喉管記錄，指出地下喉管錯綜複雜，未能沿用現有的污水泵喉走線；曾考慮過西鐵線沿線高架橋下的土地，惟西鐵線高架橋橫跨多條公路，兩旁亦有私人土地，而西鐵線的樁柱和樁帽亦會令安裝喉管變得困難；

(5) 表示部分路段工程會以無坑挖掘建造方法進行，以減低對交通的影響；又表示承建商需因應工期，制定合適的工作安排；及

(6) 表示橫洲發展區的污水不會經由是項建議中的污水泵喉收集。

23. 副主席總結，委員不反對是項工程，請部門及顧問公司參考委員意見，並於工程開展前再與當區區議員協調。

第四項續議事項：

(1) 陳樹暉議員、黎國泳議員、梁德明議員、區國權議員及陳敬倫議員建議討論「洪水橋環保運輸系統」
（房委會文件 2020／第 12 號）

[會議由主席主持]

24. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

杜繼祖先生　　土木工程拓展署工程師／16（西）

25. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 表示由於部門暫時未有新進展向委員交待，又知悉洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展推動行人及單車友善環境會與洪水橋／厦村新發展區與鄰近地區環保運輸服務一併研究及諮詢，決定暫不再就議題作討論，促請相關部門盡快主動向區議會提供最新資料；

(2) 認為部門早前就洪水橋／厦村新發展區與鄰近地區環保運輸服務可行性研究進行的第一階段公眾諮詢安排並不理想，公眾參與程度不高；

(3) 要求部門提供環保及非環保交通工具的比較、有軌及無軌交通工具的比較、乘客量評估、環保巴士系統造價，以及天影路的存廢安排，並指出行車時間應考慮來往高架車站月台的步行時間；及

(4) 認為部門應作更詳細的回覆，及委派相關人員出席會議。

26. 土木工程拓展署杜繼祖先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示洪水橋／厦村新發展區與鄰近地區環保運輸服務可行性研究第一階段公眾諮詢已於今年年初完成，會適時就第二階段研究結果及建議諮詢相關持份者，包括元朗區議會；

(2) 表示環保運輸服務可行性研究和推動行人及單車友善環境可行性研究分別是兩個獨立的研究項目，然而署方會在環保運輸服務可行性研究的第二階段公眾諮詢時，一併諮詢推動行人及單車友善環境可行性研究的結果及建議，讓公眾可就洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展的整體綠色運輸建議，提供意見；及

(3) 備悉委員提問，會將意見轉達予相關同事，及於會後提供有關資料。

27. 主席總結，期望部門盡快及主動提供委員要求的資料，及就最新進展諮詢區議會。

（會後補註：秘書處已轉發土木工程拓展署 12 月 17 日的補充資料予委員。）

(2) 康展華議員、杜嘉倫議員、黃偉賢議員、郭文浩議員及關俊笙議員建議討論「屋邨管理諮詢委員會」
（房委會文件 2020／第 16 號）

28. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

林錦華先生	房屋署高級房屋事務經理（元朗）
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）

29. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 建議房屋署加強宣傳屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）；

(2) 指出增加會議列席人數及加快提交會議記錄摘要可令居民更容易掌握會議情況及討論議題，亦有委員認為會議記錄應公開予公眾參閱；

(3) 認為會議需提高透明度及加強居民參與，現時會議並非公開，居民無從得知討論議題，無法反映意見；又認為會議的保密程度與其性質不相稱，無法達至有效溝通；又舉例指居民不清楚於邨內進行的大型工程；

(4) 查詢若區議員於網上平台公開會議的內容是否違反《委員手冊》內委員會會議常規；有委員認為應更新會議常規的規定；

(5) 表示警務處並無委派代表出席邨管諮委會，查詢房屋署會否跟進；又建議邀請領展公司代表出席會議；

(6) 表示有邨管諮委會的委員多次缺席會議，建議設立機制評估委員的表現；及

(7) 查詢互助委員會的改選安排，期望部門盡快通知樓層代表有關事宜；又查詢部門有否備存完成樓層代表選舉但未進行互助委員會改選的屋邨的數字及互助委員會會期已完結但未進行改選的屋邨數字。

30. 房屋署林錦華先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 指出邨管諮委會的成立目的是建立一個平台，透過定期會議，讓居民代表及所屬選區的民選區議員，就邨內管理事宜，向邨管諮委會主席提供意見，並就屋邨管理活動作出建議；

(2) 相信於邨管諮委會中的房屋署工程代表會向委員介紹相關工程詳情；

(3) 表示會議記錄中會有部分項目並不適宜公開，亦有委員不希望公開於會議中的發言；認為公開會議紀錄有可能會窒礙委員在開會時自由流暢及坦率地就邨管事宜作出討論；

(4) 表示為加強與居民溝通及增加邨管諮委會的透明度，署方已定期透過「屋邨通訊」簡報邨管諮委會會議的事項及內容，為讓該邨住戶知悉相關邨管諮委會的工作摘要及該屋邨進行的管理工作，有關的「屋邨通訊」除派發給各住戶外，亦會把通訊張貼於屋邨通告板上，讓居民參閱；及

(5) 表示警務處代表為應邀列席人士，署方會繼續邀請警務處委派代表出席會議以提供保安建議。

31. 元朗民政事務處（民政處）禤若翰先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 備悉委員就改選互助委員會提出的意見，並會向總部轉達有關意見；及

(2) 表示於會後提供委員要求的數據。

32. 主席總結，委員期望邨管諮委會增加透明度，強烈要求房屋署提供會議記錄及委員出席率，又希望警務處可委派代表出席會議。

（會後補註：秘書處已轉發民政處 12 月 30 日的補充資料予委員。）

(3) 司徒博文議員、梁德明議員、方浩軒議員、李俊威議員、李頌慈議員及張智陽議員建議討論「跟進元朗南發展」
（房委會文件 2020／第 20 號）

33. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

蕭亦豪先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1
胡叠明先生	漁農自然護理署高級農林督察（農業推廣）
黃碩峰先生	元朗南農場經營者
邱威斌先生	元朗南農場經營者
邱小霞女士	元朗南農場經營者

34. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 希望部門正視本地農業的重要性，就元朗南發展作政策配合，放寬現有的法例限制，便利農戶重新申請牌照作遷置及推行垂直農場；有委員建議參考外國例子推動垂直農場；

(2) 認為在推行元朗南發展前，必先妥善安置受影響的農戶；指出漁農自然護理署（漁護署）掌握農戶的登記資料，認為漁護署需主動為受影響農戶作妥善安排；

(3) 指出政府將興建多層式大廈容納棕地作業，認為應以類似方式積極協助受影響的農戶；

(4) 要求部門提供「特殊農地復耕計劃」下的土地資料；有委員指出知悉現時於「特殊農地復耕計劃」下可供復耕的土地因技術問題而大幅減少；

(5) 要求部門提供現時在指定地點可作重置農戶的農業地帶的資料；

(6) 查詢部門對「耕住合一」的意見；及

(7) 建議部門成立跨部門小組協助受影響的農戶，希望部門盡快回覆。

35. 漁護署胡叠明先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示會將委員所要求的資料轉達有關當局；

(2) 表示受影響農戶可向地政總署申請「農業遷置」，按法例要求於指定區域另覓地方繼續經營；漁護署可協助禽畜農戶了解新遷禽畜農場所需符合的法例及相關要求；漁護署設有貸款基金協助受影響的農戶；

(3) 表示其他新發展區是指粉嶺北受到發展項目影響的合資格農戶，可參與「特殊農地復耕計劃」；有關計劃主要提供作種植的農地，亦包括留宿設施，以方便農戶工作；及

(4) 備悉委員就推行垂直農場的意見，並會向相關同事轉達有關意見以作跟進；指出推行垂直農場時，需考慮防疫及衞生問題。

36. 規劃署蕭亦豪先生指出於上次委員會中通過的動議涉及多個政策範疇，相關政策局需時整合。

37. 民政處禤若翰先生備悉委員對成立跨部門小組的意見，會向相關部門反映。

38. 司徒博文議員、梁德明議員及區國權議員提出以下動議，並獲李俊威議員、方浩軒議員、張智陽議員、陳詩雅議員、陳樹暉議員及陳敬倫議員和議，動議全文如下：

> 「本會要求發展局於新界東北的特殊復耕地為受到元朗南發展影響的禽畜農場提供土地以協助他們搬遷重置，以繼續及持續發展本地禽畜業。」

39. 委員以舉手及記名方式表決上述動議，司徒博文議員、陳敬倫議員、陳樹暉議員、陳詩雅議員、張智陽議員、方浩軒議員、侯文健議員、關俊笙議員、郭文浩議員、黎國泳議員、黎永添議員、林廷衞議員、李俊威議員、梁德明議員、李頌慈議員、麥業成議員、巫啟航議員、伍軒宏議員、石景澄議員、杜嘉倫議員、王百羽議員及黃偉賢議員表示贊成，沒有議員表示反對或棄權。

40. 主席宣布，表決結果為 22 票贊成、0 票反對及 0 票棄權，動議獲通過。

41. 主席總結，希望部門可協助受影響的農戶延續經營。

（會後補註：秘書處已於 11 月 27 日將獲通過的動議發予發展局及漁農自然護理署。）

(4) 侯文健議員建議討論「天富苑屋苑 20 年樓宇結構安全保證期完結後的安排」（房委會文件 2020／第 21 號）

42. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

林錦華先生	房屋署高級房屋事務經理（元朗）
吳志鴻先生	房屋署房屋事務經理（元朗一）

43. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 要求部門提供過去接獲沉降、裂縫、樓宇結構等問題的個案數字；

(2) 表示在部門收到的轉介中，當中一半屬有結構維修需要，質疑部門於書面回覆中表示沒有發現天富苑有任何樓宇結構安全的問題的說法；及

(3) 邀請部門與天富苑法團作實地巡視，審視需跟進的地方。

44. 房屋署林錦華先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示在接獲樓宇結構安全保證修葺申請後，若當中涉及樓宇結構安全保證範圍內的修葺項目，署方會盡快處理；

(2) 表示在署方收到的 876 宗樓宇結構安全轉介中，一般是混凝土結構構件問題，例如單位天花板出現石屎剝落，署方會安排跟進，強調有關問題並不會影響整體樓宇的結構安全；及

(3) 表示與天富苑法團有緊密溝通，並已提醒法團及業主於樓宇結構安全保證期完結前提交修葺申請；署方收到有關修葺申請後會與法團或業主作實地視察。

45. 房屋署吳志鴻先生表示由 2004 年開始，署方由天富苑管理公司及業主共收到 876 宗樓宇結構安全保證修葺轉介，當中經署方確定有修葺需要的個案為 452 宗，沒有修葺需要的有 209 宗，另有 215 宗個案正在評估處理中。

46. 主席總結，期望部門可於樓宇結構安全保證期完結前與當區區議員及法團作實地視察，並處理結構安全問題。

第五項委員提問：

(1) 梁德明議員、陳樹暉議員、陳敬倫議員及區國權議員建議討論「元朗區的過渡性房屋項目的資助計劃」
（房委會文件 2020／第 22 號）

---

47. 委員就議程五(1)及(2)表達意見，認為兩項議題應分開討論。主席同意有關安排。

48. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

黃永雄先生	運輸及房屋局項目總監（二）
李　蒞女士	運輸及房屋局高級項目經理（二）A
周永盛先生	運輸及房屋局項目經理（二）A
李家鎮先生	運輸署工程師／元朗東
譚樂忻女士	運輸署高級運輸主任／元朗 1
馬學章醫生	博愛醫院總幹事
吳凱孚先生	博愛醫院副總幹事
葛雲傑先生	恒基兆業地產有限公司 - 地產策劃部副總經理
莫志明先生	恒基兆業地產有限公司 - 高級地產發展經理
蕭亦豪先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1

49. 主席邀請機構代表簡介文件。

50. 委員發表的意見摘錄如下：

[會議暫由副主席主持]

(1) 關注交通配套，認為新增人口會對現時已近不勝負荷的八鄉交通帶來更大的負擔；有委員不滿交通改善計劃，反對有關項目；

(2) 查詢部門是否有計劃改善項目附近的道路基建；有委員指出金水南路的工程已申請多時，與項目無直接關係；

(3) 表示計及附近其他發展帶來的新增人口，認為只依賴現有的基建及西鐵綫服務無法滿足交通需求；查詢項目落成後預期的西鐵綫載客率；

(4) 查詢部門所指項目不會為交通帶來不可承受的影響的確實意思，希望部門交代實際數據；又希望部門提供交通影響評估予委員參閱；

(5) 認為於項目內增設巴士站會增加現有路線的行車時間，又表示現有的巴士服務於繁忙時間的載客量已爆滿，建議新增專線公共運輸交通服務江廈圍；

(6) 表示居民不滿意現有專線小巴營辦商的表現，不應繼續採用現有營辦商增加服務；有委員查詢博愛醫院會否自行營運居民巴士服務（村巴）服務項目居民；

(7) 有委員認為項目的居民人數及其他現有的交通服務會令新設立的專線小巴經營困難；

(8) 查詢項目會否只容許現居元朗及於原區就業的人士居住，以更準確地估算項目的交通需求；

(9) 有委員支持項目，認為可紓緩居民輪候公共房屋（公屋）時對住屋的需求，惟交通議題亦必須先妥善處理；

(10) 查詢項目會否提供單車泊位；

(11) 查詢項目提供的就業機會；

(12) 查詢項目會否設有圍牆；

(13) 查詢古蹟保育計劃的詳情；

(14) 認為部門應主動以《收回土地條例》收回土地作其他建屋用途；及

(15) 查詢恒基兆業地產有限公司（恒基）預計運作項目的時間，及土地借用期完結後的計劃；有委員期望項目可於現有的借用期過後可以延續。

51. 運輸及房屋局（運房局）黃永雄先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示已就項目諮詢八鄉鄉事委員會及鄉議局，並獲鄉議局支持；期望項目可幫助居於不適切居所的居民、亦同時提供醫療服務及推行社會增值項目協助居民融入社區；

(2) 指出過渡性房屋只屬短期項目，認為項目與鄰近的其他長遠公屋項目的重疊期間不長，而公屋亦會分期入伙，不會對交通造成疊加負擔；又指出了解運輸署會對元朗交通作長遠改善，包括擴闊錦上路、加強西鐵綫訊號以增加載客量等；

(3) 表示已就項目曾進行交通影響評估，而根據運輸署的近期研究亦顯示九巴巴士第 64K 及 251A 號線及專線小巴第 71、72 及 78 號線於繁忙時段的載客率還未飽和，仍有空間可容載新增人口使用；然而，運輸署亦計劃於繁忙時段，增設由江廈圍項目內設置的巴士上落處提供往來錦上路的短線專程巴士輔助線，提供直達西鐵錦上路站的服務；運輸署亦會要求專線小巴增加車輛提供由江廈圍往元朗市中心的專線小巴輔助線。部門會持續審視交通需求；

(4) 認為選址鄰近西鐵錦上路站，居民可選擇不同方法到達車站，包括直接步行往返；

(5) 表示項目不會提供泊車位，及若有需要會讓巴士進入項目內規劃的迴旋處上落客，以減低對錦上路交通的影響；

(6) 表示金水南路部分路段由民政處維修保養，民政處將於 2020 年尾開展路面重鋪工程，預期於 2021 年第一季完成；其他路段由路政署維修保養，路政署認為該路段現時情況良好，但會定期監察路段狀況，並會按情況及需要適時進行維修；

(7) 表示知悉恒基會作古蹟保育；

(8) 表示會避免項目為發展商帶來益處，現時就過渡性房屋所作的任何規劃申請都與發展商將來的發展無關，恒基若於土地借用期後有任何其他發展，都需就發展向城規會申請相關規劃許可；又表示項目不會提供任何永久的基建；

(9) 表示博愛醫院會按土地借用期後的情況，按需要就項目與恒基磋商延長借用期；

(10) 表示需就項目每三年向城規會申請規劃許可；及

(11) 備悉委員就運用《收回土地條例》收回土地的建議，認為有關做法需時較長，並不適合用於過渡性房屋項目。

52. 運輸署李家鎮先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 留意到巴士於錦上路停於路旁上落客時造成短暫的擠塞情況，認為若於項目範圍內增設巴士站可減低因路旁上落客而對錦上路交通影響；

(2) 表示於屯馬綫全面通車後會進行訊號提升，並可進一步加密班次；可於會後提供項目落成後預期的西鐵綫載客率；

(3) 表示交通評估已考慮土木工程拓展署進行的道路改善工程，又表示項目與其他長遠公屋項目的重疊期間不長，而公屋亦會分期入伙，評估顯示錦上路的行車量及容車量比率約為 0.7，認為推展過渡性房屋項目對區內的交通不會構成不可承受的影響；有關評估可於會後交予委員參閱；及

(4) 備悉委員對提供單車泊位的意見，會審視項目的需要。

53. 運輸署譚樂忻女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示會先考慮現有營辦商加強服務，若現有營辦商無法滿足要求，則署方會以招標形式邀請新的營辦商提供服務；現時服務該處的專線小巴營辦商樂意增加車輛，以提供額外的短線服務往來江廈圍至元朗市中心；

(2) 指由江廈圍項目內設置的巴士上落處提供往來錦上路的短線專程巴士輔助線，可提供直接接駁服務至西鐵錦上路站及大欖轉乘站的服務；署方亦同時因應需求考慮加強現有行經錦上路的巴士服務；

(3) 表示會因應錦田的整體需求考慮加設長途巴士路線以配合居民的出行需要；及

(4) 表示會按既定程序審批村巴路線的申請。

54. 恒基葛雲傑先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示根據與政府的協議，恒基只負責提供土地，為期七年；除前期規劃及建築外，博愛醫院將營運項目約五年；現時沒有為用地制定長遠的計劃；及

(2) 表示江夏圍大宅會以公司資源復修，會分階段進行保育工作，現時已聘請顧問公司審視大宅情況及評估保育費用；預期復修完成後會對公眾開放，亦傾向於與博愛醫院商討如何使用大宅。

55. 恒基莫志明先生表示土地借用期後的發展根據當時的規劃發展而定。

56. 博愛醫院吳凱孚先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 明白委員關注交通配套，現時預計設立路線服務有特別需要的居民；備悉委員建議自行為項目營運村巴服務所有居民，會審視資源分配及運輸署就設立村巴的要求，作積極考慮；

(2) 表示希望項目可優先為項目居民及鄰近社區提供就業機會，例如物業管理、清潔、零售等工作；

(3) 表示會以圍欄圍繞項目作保安用途，項目亦設有通道方便附近屋村居民出入使用；及

(4) 期望項目可盡快為有需要的市民改善居住環境。

57. 副主席總結，委員沒有一致共識，認為項目可協助輪候公屋的人士，惟亦明確表達對交通問題的關注，希望部門積極跟進。

(2) 張秀賢議員建議討論「『同心村』過渡性房屋」
（房委會文件 2020／第 34 號）

58. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

黃永雄先生	運輸及房屋局項目總監（二）
周永盛先生	運輸及房屋局項目經理（二）A
李　蒞女士	運輸及房屋局高級項目經理（二）A
李家鎮先生	運輸署工程師／元朗東
譚樂忻女士	運輸署高級運輸主任／元朗 1
王建明先生	香港聖公會福利協會有限公司助理總幹事
李美玲女士	香港聖公會福利協會有限公司助理總幹事
麥啟華先生	新鴻基地產發展有限公司 - 高級策劃經理
蕭亦豪先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1

59. 副主席邀請機構代表簡介文件。

60. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 關注交通問題，表示項目帶來新增人口，惟現時只有一條專線小巴線服務，已向運輸署反映；又指出運輸署已於較早前承諾增加公共運輸服務班次，惟因疫情關係，現時未有進展。有委員建議新增循環路線及開設村巴路線應付需求；

(2) 關注施工期間對交通及環境的影響，表示現時只有一條道路可供使用，建議新建一條道路應付；

(3) 建議考慮提供單車泊位，或考慮提供單車予居民使用；

(4) 查詢項目預計人口及戶型比例，建議預留較多單位作四、五人家庭戶；

(5) 建議項目不設圍欄以推動共融概念；又查詢項目會否開放予其他機構使用以加強建立社區關係；

(6) 建議組織居民代表參與管理，加強居民的歸屬感；

(7) 查詢為項目設立的資助的詳情；

(8) 建議加強諮詢地區人士；

(9) 認為應以《收回土地條例》收回土地作公屋發展；及

(10) 留意到土地借用期為八年，查詢只向城規會申請三年規劃許可的原因；期望項目可於現有的借用期過後繼續推行。

61. 運房局黃永雄先生綜合回應摘錄如下：

(1) 備悉委員對交通配套的建議，表示交通影響評估顯示，增加專線小巴班次足以應付需求；相信運輸署會就循環路線的建議作研究；

(2) 指出工程會以組裝合成方式進行，認為大型車輛造成的環境問題並不會過於嚴重；又表示工程進行時，會於涌業路設立地盤入口，以減低對采葉庭的影響；

(3) 表示設計戶型時會一併考慮所有於元朗區的過渡性房屋項目及不同機構的服務對象；指出於江廈圍項目會提供較多的家庭戶，可與東頭項目互相補足；

(4) 表示每個核准項目的資助上限為每個過渡性房屋單位 20 萬元（如屬位於空置住宅樓宇內的項目）或 55 萬元（如屬在空置土地上搭建的臨時構築物及在非住宅樓宇內提供的過渡性房屋單位）；機構營運時需自負營虧，租金上限為公屋輪候冊的入息上限的百分之四十，且必須低於市值租金；

(5) 表示申請機構必須先取得局方批准，方可使用或處置推行項目所得的任何盈餘，重新投放於原本的項目或其他過渡性房屋項目（前提是有關過渡性房屋項目仍然存在），或在所有過渡性房屋項目完結後，作其他社會福利用途，惟須獲局方事先同意／批准；

(6) 備悉委員就組織居民代表參與管理的意見，會與聖公會積極考慮；

(7) 表示城規會只容許使用有關土地作過渡性房屋項目三年，及後需向城規會再作申請，地區人士亦可向城規會提出意見；局方預期借用土地的八年間都會用作過渡性房屋項目；

(8) 備悉委員就運用《收回土地條例》的建議；及

(9) 備悉委員建議加強就七星崗項目進行的地區諮詢，會轉達予相關同事。

62. 運輸署譚樂忻女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示會檢視各巴士路線的載客率，並按現行專營巴士調整班次的指引決定是否有需要促請巴士公司增加車輛及班次；及

(2) 密切留意項目人口增長對運輸服務帶來的需求，並作適當的改善安排。

63. 聖公會王建明先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 備悉委員就設立村巴的建議，會因應需要作研究；

(2) 表示正與運輸署磋商提供單車泊位；及

(3) 表示會以圍欄圍繞項目作保安用途。

64. 聖公會李美玲女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示出入口於日間保持開放；

(2) 希望透過不同活動、職業輔導及能力建設以達至社區互助及共融目的；及

(3) 表示可於有需要時為附近居民提供服務，亦歡迎其他機構提出合辦活動的建議。

65. 新鴻基地產發展有限公司（新地）麥啟華先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示三年申請期限屬城規會程序要求，新地對土地借用期持開放態度；及

(2) 表示現時沒有為用地制定長遠的計劃，對將來發展持開放態度。

66. 副主席總結，委員對同心村項目的反響較江廈圍項目小。請部門參考委員對交通配套的建議，及請聖公會考慮設立單車接駁及泊位的可行性。

(3) 梁德明議員、陳樹暉議員、陳敬倫議員、黎國泳議員及區國權議員建議討論「就地政署以短期租約批出英賢學校予一團體進行宗教活動要求公開更多資料」

（房委會文件 2020／第 23 號）

[會議由主席主持]

67. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

文家豪先生	運輸署工程師／元朗西
譚樂忻女士	運輸署高級運輸主任／元朗 1
高穎儀女士	元朗地政處高級產業測量師／東
禤若翰先生	元朗民政事務處高級聯絡主任（1）

68. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 查詢地政處會否與其他部門一同會見市民；

(2) 認為地政處就短期租約作諮詢的安排欠理想，未能盡可以令當區居民及區議員知悉；

(3) 要求地政處公開其他部門對短期租約申請的意見；及

(4) 查詢運輸署檢討專線小巴第 32 號線服務水平的進展；認為部門進行載客量調查時，應一併考慮中途站的載客量。

69. 地政處高穎儀女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 備悉委員意見，有關委員要求相關部門與市民會見一事，地政處會就民政處統籌並作適當跟進；及

(2) 表示就處理短期租約的申請時，會按既定程序透過民政處進行地區諮詢，並會將收集到的意見轉交予相關部門評估；就此個案而言，已進行三次地區諮詢，並就地區諮詢接獲的意見交相關部門評估。

70. 民政處禤若翰先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示就政策局／部門按既定程序透過本處進行的地區諮詢而言，本處會按需要及實際情況為他們與持分者之間的聯繫提供所需協助；及

(2) 表示就此個案而言，處方已諮詢當區及附近選區的區議員、村代表、鄉事委員會及附件屋苑居民；若認為應諮詢更多其他持分者，處方可於諮詢期內，諮詢該些人士。

71. 運輸署譚樂忻女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示已就專線小巴第 32 號線增加班次安排與營辦商跟進，惟早前因疫情問題影響有關線路載客量；署方正展開新一輪的客量調查，並按需要與營辦商商討改善服務的可行性；及

(2) 表示就此個案而言，署方已於多個地點進行載客量調查，包括丹桂花園、尚築及洪順路交界，調查員亦有留意是否有乘客因等候時間過長而沒有選用小巴服務；調查結果顯示，小巴的載客量介乎百分之七十至八十五，服務水平仍可滿足乘客要求。

72. 主席總結，期望地政處及運輸署可與當區區議員作實地視察。

(4) 梁德明議員、陳樹暉議員、陳敬倫議員、黎國泳議員及區國權議員建議討論「就丹桂村路及丹桂軒已獲地政署批准的發展項目要求公開更多資料」（房委會文件 2020／第 24 號）

73. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

文家豪先生	運輸署工程師／元朗西
譚樂忻女士	運輸署高級運輸主任／元朗 1
高穎儀女士	元朗地政處高級產業測量師／東
禤若翰先生	元朗民政事務處高級聯絡主任（1）

74. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 認為應公開更多資料讓公眾發表意見；又要求公開其他部門對項目的意見；

(2) 認為若有關申請已獲城規會批准，不明白部門仍進行公眾諮詢的目的；

(3) 認為運輸署在申請人提交交通影響評估報告前，應反對有關申請；又查詢部門如何確保專線小巴第 32 號線的營辦商檢討服務；及

(4) 認為運輸署應預計項目將來的交通需求，並盡早作規劃。

75. 運輸署文家豪先生指出相關的公眾諮詢是有關換地發展申請的諮詢。基於該發展申請符合《唐人新村分區計劃大綱圖》中作經常准許的住宅用途，署方對該發展沒有原則性反對；就換地事宜，運輸署在地區地政會議要求在換地條款中加入進行交通影響評估的條款。

76. 運輸署譚樂忻女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示署方會檢視專線小巴第 32 號線的整體乘客量，按需求要求營辦商檢討班次安排、車輛數目、服務水平等；備悉委員意見，會盡早檢討有關公共運輸服務的安排；及

(2) 留意到項目接近輕鐵站及有其他現有交通配套，會待項目入伙後，根據乘客需求，與營辦商商討改善服務的細節。

77. 地政處高潁儀女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 指出有關申請在《唐人新村分區計劃大綱圖》中屬經常准許用途，並根據相關計劃大綱圖核准發展參數申請發展，與其他需要申請規劃許可的申請不同；

(2) 表示就要求公開的資料中，如申請項目的總綱發展藍圖（或擬議發展內的 樓宇分布等規劃詳情的平面圖）、總綱景觀藍圖、剖面圖、單位數目、樓層高度、上蓋面積、建築物高度、樓宇座數、休憩用地面積、屋苑巴士、發展範圍的商店數目等資料或發展限制，由於上述申請項目符合相關大綱圖的發展參數上限，故上述資料申請人並不需要提供，亦不會於擬議地契條款中反映；及

(3) 表示如委員需要知道個別部門的回覆，處方會通知相關部門作跟進。

78. 民政處禤若翰先生表示根據既定程序，處方會按政策局／部門要求及他們提供的內容，協助他們就個別事宜進行地區諮詢。在諮詢期後，處方會把諮詢結果交予相關政策局／部門考慮；如委員認為諮詢內容不足，可經處方向相關政策局／部門反映。

79. 主席總結，地政處應主動公開部門的意見。

(5) 文美桂議員建議討論「新田鄉擬發展成新界『落馬洲河套』主題的經濟旅遊景點」
（房委會文件 2020／第 28 號）

80. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 認為新田鄉有多個景點，應支持開拓作本地旅遊；建議亦可舉辦生態旅遊、嘉年華等活動；有委員認為發展經濟旅遊景點可促進原區經濟及就業；

(2) 查詢部門會否作配套安排，又認為部門應主動提出發展計劃；

(3) 認為當區區議員可安排實地考察；

(4) 有委員認為鄉事委員會早前與規劃署會面時，部門亦同意有關建議；

(5) 建議可於本土旅遊、經濟及工商業委員會討論有關構思；及

(6) 知悉民政局曾就議題回覆，建議將有關回覆轉發予委員。

81. 規劃署蕭亦豪先生表示署方早前與相關人士會面時，相關人士亦有提及計劃，署方備悉計劃。

82. 民政處禤若翰先生表示已將議題交予相關部門考慮。

83. 主席建議可於本土旅遊、經濟及工商業委員會討論有關議題，又請民政處將民政局的回覆轉交予委員。

(6) 康展華議員、區國權議員及陳美蓮議員建議討論「公共空間缺乏管理之問題」（房委會文件 2020／第 32 號）

84. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

林錦華先生	房屋署高級房屋事務經理（元朗）
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）
周穎雯女士	領展經理 - 社區關係
羅永沛先生	領展高級主任 - 社區關係

85. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 認為隨部分公共屋邨停車場及商場拆售予領展後，浪費公共資源情況嚴重，舉例指天悅邨停車場天台遊樂設備及球場日久失修，查詢領展就有關場地情況的意見，及是否有任何修復計劃；又認為業權權責不清令問題惡化，部門及領展應積極跟進公共設施的維護事宜；

(2) 查詢領展是否有計劃復修轄下的公共設施，或諮詢地區持份者意見以重新規劃有關設施；

(3) 查詢領展對於公共設施舉辦墟市的態度；

(4) 知悉領展設有基金活化公共空間，查詢有關資金是否曾用於活化天台的公共空間；

(5) 要求房屋署及領展加強溝通，以加快推動公共地方復修工程；又要求領展主動將修復工程進度交予邨管諮委會作匯報，及主動與當區區議員巡查公共設施；及

(6) 認為地政處可主動促成不同業權人維修公共設施。

86. 房屋署林錦華先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示香港房屋委員會作為拆售物業的其中一個業主及公契經理人，一直與領展就有關屋邨的日常管理保持溝通，以提供適合居民使用的設施及服務，包括康樂設施的管理及維修事宜；歡迎領展於有需要時向邨管諮委會作匯報；及

(2) 備悉委員意見，署方會積極跟進轄下公共屋邨設施的管理及維修事宜。

87. 領展周穎雯女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示負責管理物業的辦事處職員會定期巡查旗下物業設施的狀況，如有需要會採取適切的跟進，包括在發現設施出現損壞時，安排維修或更換；惟因不同場地的契約條款不盡相同，需作不同處理；

(2) 表示就天悅停車場天台設施而言，領展已安排更換損壞的兒童遊樂設施，並一直持續評估其他設施的狀況，若有進一步消息，會通知相關議員並樂意與委員實地視察跟進；

(3) 備悉有關引入共享概念，令場地使用更切合時代需要的建議。領展非常鼓勵及支持善用休憩空間，在合乎地契及相關法例的前提下，領展對不同的改善場地建議持開放態度；及

(4) 表示會與房屋署保持積極溝通；又表示若委員對個別場地有意見，領展樂意與委員實地視察。

88. 地政處高潁儀女士表示各屋邨地契條款不盡相同，業權人需遵守有關條款的限制；若有不符地契條款的情況，處方會要求業權人履行地契的要求。地政處若收到投訴，會派員檢視有關情況，並作適當跟進。

89. 主席希望部門及領展備悉委員意見。

(7) 陳樹暉議員、梁德明議員、區國權議員、陳敬倫議員及黎國泳議員建議討論「屋邨／屋苑外判工友的職安健（職業安全健康）」
（房委會文件 2020／第 33 號）

90. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

林錦華先生	房屋署高級房屋事務經理（元朗）
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）

91. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 查詢部門會否因應疫情增加外判承辦商的人手及查詢職安健課程會否增加切合疫情需要的課程；

(2) 查詢部門是否有就外判工人的裝備制定清單，又關注裝備的質素，認為部門應加強監管外判承辦商，確保有足夠的合適設備提供予外判工人使用及有關裝備合符法例要求；及

(3) 查詢安全主任的報告是否可公開予區議員查閱。

92. 房屋署林錦華先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示外判承辦商需根據服務合約條款及按照衞生防護中心的指引為僱員提供合適的防疫裝備；

(2) 備悉委員就職安健課程的建議，強調外判承辦商需提供足夠的培訓予其僱員；

(3) 備悉委員就設備的意見，會向相關同事反映；表示承辦商需為其僱員提供合適的個人裝備以保障他們的職業安全及健康；

(4) 表示可於會後提供清潔承辦商安全主任事宜的資料（會後補註：議員可就有關的承辦商的安全主任匯報向屋邨辦事處查詢）；及

(5) 表示若發現有違規情況，部門會跟進，亦歡迎委員向部門反映，或於邨管諮委員表達。

93. 主席總結，希望部門重視外判工人的職安健。

(8) 張秀賢議員建議討論「強烈反對新鴻基地產在南生圍東成里之發展項目（A/YL-NSW/274）」
（房委會文件 2020／第 35 號）

94. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

蕭亦豪先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1
劉志遠先生	新鴻基地產代理有限公司策劃總監
陳芳婷女士	新鴻基地產代理有限公司副總經理 - 公共事務

95. 主席邀請機構代表簡介文件。

96. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 反對是項發展，表示接獲眾多附近居民就發展項目表達的反對意見；

(2) 認為有關地段不應用作興建房屋，關注發展項目帶來的交通影響；認為交通評估應考慮項目對整個元朗市的影響；

(3) 指出現時發展項目附近一帶的交通已十分繁忙，項目發展會加劇交通負擔，查詢運輸署的意見；

(4) 關注發展項目對附近環境及生態的影響，擔心若有關項目獲批准，會鼓勵更多其他發展項目，進一步破壞附近的生態；

(5) 認為發展商進行的環境影響評估未能全面反映發展項目帶來的影響；

(6) 不認同發展商所指有關土地為荒地；及

(7) 建議以度假村或酒店的形式取代住宅項目。

97. 規劃署蕭亦豪先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 城規會在審視每宗規劃申請個案時會考慮該地點的規劃意向、部門意見及地區人士的意見等因素；

(2) 表示運輸署現階段提供技術性意見，暫未有結論；及

(3) 指出規劃指引編號 12C 要求申請人士就生態影響評估的技術要求與漁農自然護理署磋商，知悉有關程序正在進行當中。

98. 新地劉志遠先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示項目以「多代共融」為主體概念推展試點計劃，以私人發展商的資源配合社福機構，提供多代共融，適合老人安居的物業，實踐居家安老的概念，以應付將來快速增長的年老人口。項目並提供商舖、食肆、長者健康中心、幼兒園、特殊兒童中心、及有蓋停車處。項目不單有助香港房屋供應，亦造福周邊社區發展；

(2) 表示項目為一塊位於高速公路旁的荒地，並沒有任何濕地、魚塘、鷺鳥林；

(3) 表示已就項目進行交通影響評估及環境影響評估，可透過改善措施令影響達至可接受水平；

(4) 表示根據車流量估算，早上繁忙時間的車流，令凹頭迴旋處增加約百分之三的流量，為可接受幅度，而且大部分住戶會使用集體運輸工具；又估計居民會以步行方式前往只有 600 米距離、大約十分鐘步程的元朗站及進入元朗市中心；及

(5) 表示經審慎的環境影響評估及研究後，方會提出擬議發展項目。

99. 張秀賢議員提出以下動議，並獲黃偉賢議員、麥業成議員、陳敬倫議員、陳樹暉議員、張智陽議員、方浩軒議員、侯文健議員、郭文浩議員、黎國泳議員、林廷衛議員、李俊威議員、梁德明議員、李頌慈議員、巫啟航議員、伍軒宏議員、伍健偉議員、石景澄議員、司徒博文議員、杜嘉倫議員、王百羽議員及陳詩雅議員和議，動議全文如下：

「本會強烈反對南生圍東成里之發展項目（A/YL-NSW/274），並要求城市規劃委員會否決是次申請。」

100. 委員以舉手及記名方式表決上述動議，司徒博文議員、陳敬倫議員、陳樹暉議員、陳詩雅議員、張智陽議員、張秀賢議員、方浩軒議員、郭文浩議員、黎國泳議員、李俊威議員、梁德明議員、李頌慈議員、麥業成議員、巫啟航議員、伍軒宏議員、伍健偉議員、石景澄議員、杜嘉倫議員、王百羽議員及黃偉賢議員表示贊成，沒有議員表示反對或棄權。

101. 主席宣布，表決結果為 20 票贊成、0 票反對及 0 票棄權，動議獲通過。

102. 主席總結，希望發展商理解委員意見及部門做好把關工作。

（會後補註：秘書處已轉發規劃署 12 月 10 日就動議的回覆予委員。）

(9) 張秀賢議員建議討論「元朗區丁屋發展問題」
（房委會文件 2020／第 36 號）

103. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

謝淑蓮女士　　元朗地政處總地政主任／土地管理

104. 委員發表的意見摘錄如下：

(1) 表示懷疑有人利用空殼公司及離岸公司進行「套丁」，查詢檢控數字；又查詢部門是否有提醒律師小心處理丁屋買賣個案；

(2) 留意到有丁屋於建成後，即由原居民售予其他人士，有違政策原意，查詢新落成的丁屋於三年內轉售予他人的數字及是否有任何規定限制丁屋必須自住；

(3) 查詢非原居民於政府土地居住滿十年是否擁有申請丁屋的資格及相關政策是否仍延續至今；要求部門澄清數種不同小型屋宇的政策；

(4) 查詢部門如何協助沒有土地的原居民興建丁屋；有委員提出於地契中列明，如需轉讓丁屋，則應優先將轉讓予沒有土地的原居民；及

(5) 指出丁屋擁有人於售出丁屋後亦需向房屋署給予合理解釋方可申請公屋；又指出部門在審核丁屋申請時，申請人亦不符申請公屋的資格。

105. 地政處謝淑蓮女士的綜合回應摘錄如下：

(1) 指出俗稱「套丁」的行為是指有人在申請過程中作出虛假陳述，欺騙地政總署簽發小型屋宇批約。任何人士透過虛假陳述或詐騙行為騙取政府審批小型屋宇，屬違法行為。為加強打擊懷疑「套丁」的個案，分區地政處（包括元朗地政處）由 2019 年 12 月底起，在開始處理小型屋宇申請時，均會主動向申請人提出有否涉及「套丁」的問題，要求所有申請人於申請處理階段就這些問題和事宜作出陳述，而非如過往在處理申請期間收到「套丁」投訴後再安排跟進。若分區地政處接獲套丁投訴及相關的證據，分區地政處會根據適用程序調查及按需要諮詢法律意見，並會將有合理懷疑的虛假陳述或詐騙行為的個案轉介執法部門調查，並全面配合有關部門的刑事調查工作。執法部門若查明「套丁」行為屬實，會作刑事檢控；

(2) 指出小型屋宇政策旨在讓年滿 18 歲，父系源自 1898 年時為香港新界認可鄉村居民的男性原居村民，得以一生一次向當局申請，在其所屬鄉村內自行尋覓的合適土地上建造一所小型屋宇；

(3) 指出部門在發出新指引後，暫時未有任何檢控數據；表示於 2019 年曾接獲逾千宗投訴，正在處理當中；

(4) 指出原居民申請於私人土地上興建丁屋，有關申請人必須為該土地的合法土地業權人，署方方會考慮其申請；

(5) 指出根據現行政策，原居民於五年轉讓限制期內轉讓其丁屋，需繳付土地補價；如原居民將丁屋轉讓予其他原居民，則不需繳付土地補價；

(6) 表示會於會後提供新落成的丁屋於三年內已轉售予他人的數字（會後補註：最近三年，地政處已批准 507 宗補價申請，但沒有統計有關其出售情況。）；

(7) 指出非原居民於政府土地居住滿十年屬新界豁免管制屋宇的要求，並非現行丁屋政策下的條件；非原居民如擁有住宅用途的政府土地牌照，可於擁有牌照後的十年在符合規劃原則下，申請重建作新界豁免管制屋宇；及

(8) 表示若原居民不行使丁權，或任何人士已轉讓其丁屋業權並提交相關土地註冊紀錄，又符合申請公屋的資格，便可申請公屋。

（會後補註：委員可參閱地政總署網頁小型屋宇事項 https://www.landsd.gov.hk/tc/small%20house/small%20hse.htm。）

106. 房屋署黎慕儀女士表示若原居民曾行使丁權，或擁有丁屋，都不符申請公屋的資格。如申請人有特殊情況，或社會福利署提出體恤安置，房屋署會按個別個案酌情考慮。

107. 主席總結，請地政處提供小型屋宇政策的簡介文件予委員參閱。

第六項：其他事項

108. 議事完畢，會議於下午 6 時 10 分結束。

元朗區議會秘書處
2020 年 12 月