

南區區議會（2004-2007）
第六次會議紀錄

日期： 2004 年 9 月 16 日
時間： 下午 2 時 30 分
地點： 南區區議會會議室

出席者：

馬月霞女士 MH （主席）
朱慶虹先生 （副主席）
歐立成先生
柴文瀚先生
陳李佩英女士
陳理誠先生
高錦祥先生 MH
高譚根先生
林啓暉先生
林玉珍女士
羅錦洪先生
梁皓鈞先生
石國強先生
黃志毅先生
黃敬祥太平紳士
黃文傑先生 MH
楊小璧女士
徐是雄教授 SBS

缺席者：

朱晉賢先生（詳見會議紀錄第 1 段）
楊孝華 SBS 太平紳士（詳見會議紀錄第 1 段）

秘書：

張思敏女士 南區民政事務處高級行政主任（區議會）
（民政事務總署）

列席者：

劉國材太平紳士 南區民政事務專員（民政事務總署）
李國雄先生 南區民政事務助理專員（民政事務總署）
鄭慧芬女士 南區民政事務處 高級行政主任（地區管理）
（民政事務總署）

馬錦全先生 房屋署 物業管理總經理（西九龍及港島）

胡汝文先生 運輸署 總運輸主任

張崇智先生 食物環境衛生署 東區 / 南區高級衛生總監

楊仲文先生 康樂及文化事務署 南區康樂事務經理

林盛國先生 拓展署 總工程師

陳子浩先生 香港警務處 西區警民關係主任

李正良先生 香港警務處 西區警民關係副主任

謝建菁女士 規劃署 署理港島規劃專員

雷裕文先生 規劃署 署理高級城市規劃師 /
港島

陳廷清先生 地政總署 西區及南區地政專員

左新民先生 地政總署 署理高級產業測量師 /
港島南區

參與議程三
的討論

老興忠太平紳士 差餉物業估價署 助理署長

陳國藩先生 差餉物業估價署 高級租務主任

參與議程十
的討論

致詞

1. 主席歡迎各議員、常設部門代表及參與議程三討論的規劃署及地政總署代表出席會議。她表示，由於朱晉賢先生身在外地而缺席是次會議；根據《南區區議會會議常規》第 42(1)條，南區區議會只會接納議員因下列原因提出的缺席申請：(a)身體不適；或(b)代表其所屬區議會出席會議 / 活動；或(c)因出席立法會或由國家 / 政府委任的諮詢組織 / 機構的會議 / 活動。因此，朱晉賢先生的申請未獲接納。另外，楊孝華 SBS 太平紳士因出席候任立法會議員與行政長官會面而缺席是次會議；根據《南區區議會會議常規》第 42(1)條，區議會可接納有關申請。主席代表區議會恭賀楊孝華 SBS 太平紳士連任立法會旅遊功能組別的議席。

(林玉珍女士於下午 2 時 34 分進入會場。)

2. 主席表示，苗華振先生由於在 2003 年的區議會選舉中漏報其入境的記錄，在本年 8 月 2 日被定罪；而他所犯的罪行屬《選舉管理委員會條例》所訂明的罪行，因而失去擔任區議員的資格。她續表示，苗先生自 1985 年開始擔任南區區議會議員，一直盡心盡力為社區及街坊服務，令人十分敬佩。她謹代表南區區議會對苗華振先生過去的努力不懈，及對社區的貢獻，致以衷心的謝意。她同時祝願苗先生日後生活愉快及身體健康。

3. 主席續表示，按《區議會條例》第 32(1)條，民政事務總署署長已於本年 8 月 20 日在憲報公告南區區議會的田灣選區的民選議席出現空缺。當局稍後會公佈補選該議席的具體時間表，預計補選將於 2004 年年 11 月中舉行。

[會後補註：南區區議會（田灣選區）補選的提名期為 2004 年 10 月 7 日至 10 月 20 日。由於獲有效提名的候選人超逾一名，該選區的補選已於 2004 年 11 月 21 日進行。]

議程一： 通過於 2004 年 6 月 24 日舉行的南區區議會第五次會議紀錄
[下午 2 時 38 分至 2 時 39 分]

4. 南區區議會第五次會議紀錄獲得通過，毋須作出修改。

議程二： 上次會議續議事項
(議會文件 104/2004 號) [下午 2 時 39 分至 2 時 40 分]

5. 主席介紹文件內容，並特別指出區議會在本年 7 月以傳閱文件方式，通過成立「臨時南區健康生活推廣活動籌劃委員會」，以初步策劃區議會各項有關推廣健康生活的活動。有關的匯報詳載於【議會文件 105/2004 號】。

6. 議員備悉文件內容。

(黃文傑先生 MH 於下午 2 時 39 分進入會場。)

議程三： 動議辯論：「強烈反對發展商申請把鄰近海怡半島的石油氣轉運站地皮改建為住宅。要求城市規劃委員會凍結審批所有導致增加鴨洲人口的更改土地用途申請，並要求當局修訂鴨洲的整體規劃，增加休憩用地，紓緩人口急速增長所帶來的環境、交通等壓力和問題。」

(動議人：林啓暉先生；和議人：羅錦洪先生)

(議會文件 106/2004 號) [下午 2 時 40 分至 4 時 17 分]

7. 主席再次歡迎以下規劃署及地政總署的代表出席區議會會議，就林啓暉先生及羅錦洪先生提出的動議解答議員的提問：

- (a) 規劃署署理港島規劃專員 謝建菁女士；
- (b) 規劃署署理高級城市規劃師 / 港島 雷裕文先生；
- (c) 地政總署西區及南區地政專員 陳廷清先生；以及
- (d) 地政總署署理高級產業測量師 / 港島南區 左新民先生。

8. 主席同時歡迎海怡半島的居民代表在會場內旁聽是次會議的討論，並提醒所有在座人士關掉手提電話 / 傳呼機的響鬧裝置，以免妨礙會議的進行。

9. 林啓暉先生表示提出是次動議討論的原因如下：

- (a) 新鴻基地產公司於本年 5 月與蜆殼石油氣公司達成買賣協議，購入鄰近海怡半島第三期的石油氣及石油製品轉運站地皮，並於 7 月份向城市規劃委員會（下稱城規會）提出改劃土地用途地帶申請，擬將現規劃為「其他指定用途」註明「石油氣及石油製品轉運庫」的土地改劃為「住宅（甲類）」地帶，發展為高密度住宅項目。
- (b) 由於去年城規會已批准另一發展商將海怡港燈停車場改建為酒店的申請，不少居民已感不滿；而在短短的一年間，再有發展商申請將鄰近海怡的石油氣轉運站地皮改建為住宅，海怡居民獲悉有關消息後的反應十分強烈。
- (c) 根據健力士世界紀錄大全，鴨洲是世界上人口密度最高的小島，而鴨洲的對外交通單靠一條鴨洲橋和主要依賴香港仔隧道，居民經常飽受塞車之苦。每當賽馬日、下雨天、展開道路工程或發生交通意外時，鴨洲的交通幾乎陷於癱瘓。當深灣軒陸續入伙、海怡酒店項目及鴨洲海旁道住宅項目（共 1 300 多個單位）落成後，所有新增的人流和車流均倚賴鴨洲橋進出鴨洲。假如城規會通過將毗鄰海怡的石油氣轉運站改建為住宅，鴨洲的交通問題將會進一步惡化。
- (d) 將軍澳的規劃失調已讓市民訕笑，他詢問當局是否打算讓鴨洲人口無限地增長，以此登錄健力士世界紀錄大全，讓世人耻笑。
- (e) 按發展商目前的申請資料，新建的住宅高 50 多層，較海怡的整體樓層為高，與四周的環境並不協調；而到玉桂山晨運和郊遊的人士也會感到被這些樓宇重重包圍，遠眺海景的視線亦會受阻。至於四座屏風式建築物以及擠迫的居住環境，當 SARS 重臨時，後果會十分嚴重。
- (f) 倘若城規會在批准海怡酒店後，再批准改建石油氣轉運站為住

宅，幾年內兩個建築工程相繼動工，海怡居民將飽受交通擠塞、噪音、廢氣的滋擾。

- (g) 假如政府批准發展商的改劃申請，對海怡居民（特別是第三期居民）造成不公。居民以高價購買這些單位的原因是為了擁有陽光、清新的空氣和優美的海景。自從發展商提出改劃申請後，海怡半島受影響的海景單位的樓價平均下跌超過一百萬元，受影響的數百個單位共損失超過 5 億元。
- (h) 政府於 1988 年將有關地段（面積約 1 015 公頃）以 1,700 萬元賣給蜆殼公司作石油氣轉運站用途。在 2002 年 5 月 22 日，蜆殼將其約 171 平方米的土地歸還政府。蜆殼公司擁有的是扣除歸還政府土地後的剩餘地段。在本年 5 月，蜆殼公司以 2 億元及一個未知數目價格出售有關土地予發展商，獲得 1 億 8 千多萬元及一個未知數目的利潤，而發展商在興建住宅後，亦可賺取可觀的利潤。大財團私相授受而賺取豐厚利潤，而海怡的居民卻蒙受損失。
- (i) 假如在海怡半島毗鄰的石油氣轉運站地皮在規劃上是早已訂明為住宅用地，居民仍以高價買入海怡單位，發展商在這些單位前興建新住宅，居民也只能無奈接受，這是他們自己的投資錯誤，損失與人無尤。然而，根據政府的規劃，清楚列明這土地屬「其他指定用途」用地，並註明為石油氣及石油製品轉運站，不能興建住宅。而大財團繞過勾地政策，不擇手段以增加其土地儲備，把海怡居民的財富轉至發展商，使這群負資產的中產業主百上加斤。倘若城規會批准有關改劃用地申請，無疑是協助財團巧取豪奪，對居民造成不公。
- (j) 基於上述的理據，海怡半島的居民反對發展商申請把石油氣轉運站地皮改建住宅。
- (k) 他指出根據政府與蜆殼公司達成的換地條款第 7 項，石油氣轉運站地皮的用途為「其他指定用途」，註明「石油氣及石油製品轉運庫」。而換地條款第 9 項列明，如該地段停止作其指定用途或其指定用途縮細至不合理程度，則政府有權收回該地段。既然蜆殼公司把該地皮賣予發展商，即該地段已停止作其指定用途；同時蜆殼公司賣出該幅土地的大部分予發展商，這都構成蜆殼公司理應把土地歸還政府，或政府應把土地收回。

- (l) 目前鴨洲有接近 10 萬人，但只有 1.5 公頃休憩用地，遠低於規劃署所制定的標準，對鴨洲居民極不公平。因此他要求城規會凍結審批所有導致增加鴨洲人口的更改土地用途申請，要求把石油庫轉運站地皮收回發展成休憩用地。
- (m) 根據在海怡半島進行的問卷調查，有超過百分之九十二的受訪者強烈反對將石油庫改劃住宅的申請。而就有關改變土地用途申請召了開兩次居民大會，每次都均有近三百居民參加，而報名參加專責小組人數更超過 150 人。他希望當局認真回應海怡居民的合理訴求，並強烈希望政府部門不要因徧袒地產商而損害海怡居民的利益。他同時指出，有關改變土地用途申請，並非只影響海怡半島的居民，亦會影響到鴨洲的居民以至整個南區的居民；以及
- (n) 基於上述的理由，他動議區議會「強烈反對發展商申請把鄰近海怡半島的石油氣轉運站地皮改建為住宅。要求城市規劃委員會凍結審批所有導致增加鴨洲人口的更改土地用途申請，並要求當局修訂鴨洲的整體規劃，增加休憩用地，紓緩人口急速增長所帶來的環境、交通等壓力和問題。」。

9. 羅錦洪先生表示反對鴨洲海旁地段第六十三號的改劃用途申請，並要求當局將該地段改劃為休憩用地，以滿足居民的需要。他表示：

- (a) 在回歸的七年中，政府有不少政策失誤；並以成語「罄竹難書」為喻，希望當局認真聆聽居民尤其是中產階層的訴求。他表示當局以往的房屋政策失誤，以致本港的整體樓價下調六成多，大部分居民均變成負資產一族。雖然過去兩年本港的經濟已有好轉，但海怡半島的樓價仍未完全恢復（特別是第三期向海的 500 多個單位）；而是次發展商提出的改劃用途申請，為海怡的樓價帶來第二次沉重的打擊。
- (b) 鴨洲居民長期飽受交通擠塞之苦，而當局至今仍未有解決問題的良方；他質疑規劃署是否瞭解居民的苦況。
- (c) 按現行正常的規劃標準，每人平均應享有一平方米休憩用地；然而有九萬多人口的鴨洲，只擁有約 42 000 平方米休憩用地，欠缺了超過五萬多平方米的休憩用地方。

- (d) 鴨洲分區委員會較早前曾討論該改劃用途申請，委員反對有關申請（詳見【議會文件 96/2004 號】）。
- (e) 本年 9 月 4 日在海怡舉行的諮詢會上，出席的六組立法會港島區候選人或代表均一致認同居民的反對理據，反對該改建計劃。而絕大部分的海怡居民都認為該申請涉及利益輸送問題，當局將海怡居民的「血汗錢」拱手讓予發展商，當中涉及的金額高達 5 億元。
- (f) 在本年 9 月 12 日舉行的立法會選舉中，在海怡有超過七成六的合資格選民參與投票。他關注政府部門將如何妥善處理該改劃用途申請，以防止海怡民怨的爆發。他相信政府已透過不同途徑知悉居民對有關改劃用途申請的反對聲音，因此，他衷心冀盼當局切實聽取中產階層的意見，以鴨洲居民為本，重建市民對政府的信心。

10. 主席表示，區議會秘書處在會前發信邀請規劃署、地政總署及有關發展商 LD Asia 出席是次會議。主席再次歡迎規劃署及地政總署派員出席會議，為議員解答提問，並且聽取議員的意見；至於發展商則婉拒區議會的邀請。規劃署的書面回應亦夾附在【議會文件 106/2004 號】的附件，供議員參閱。為了讓各議員更能掌握是項議程的背景資料，主席建議先由規劃署及地政總署的代表介紹分別介紹有關更改土地用途申請的背景及相關資料，以及介紹有關土地用途的背景資料。

11. 謝建菁女士詳細介紹文件的附件（規劃署的書面回應）。

12. 陳廷清先生表示通常物業發展必須先解決規劃用途問題（即在規劃方面的合法性問題）。他表示部門至今並未收到相關更改地契用途的申請，而部門在審議相關申請時，大前提會著重考慮有關改動是否配合城市規劃。

13. 副主席支持兩位議員提出的動議，認同他們提出的理據。就規劃署的書面回應的第 2 頁第 1 段，他希望進一步瞭解城規會的審批程序。他指出目前城規會在遇到申請人要求押後審議其個案時，無權確定審批期限，而申請人則可以無限期拖延申請。他認為有關安排有不完善之處，對受影響的居民造成不公。他以是次海怡事件為例，指出假如發展商一直拖延申請，居民將長期飽受困擾。他希望得知各部門就有關申

請所提出的意見，並詢問這些意見能否在現階段公開。另外，他希望瞭解部門在審理更改土地用途申請時會考慮那些因素。他質疑是項申請的合理性，並認為假如該地段不再用作現有的指定用途（即石油氣及石油製品轉運庫），當局理應收回有關土地。

14. 黃敬祥太平紳士贊同有關動議，並指出區議會在過去十年不斷向規劃署提出有關鴨洲規劃方面的意見，並曾作出議決，要求當局在未有完善的鴨洲整體規劃前，應凍結所有新發展項目。他表示鴨洲分區委員會在本年7月29日舉行的會議上率先討論該改劃用途申請，委員會反對將該地段由「其他指定用途（石油氣及石油製品轉運庫）」改劃為「住宅（甲類）」用途。他續表示當局在十年前建議於鴨洲海傍的小山丘發展住宅（即現時的深灣軒），並以興建黃竹坑天橋及鴨洲行人橋為交換條件，但有關承諾至今仍未完全兌現。他指出興建黃竹坑天橋並未能改善長期困擾居民的交通擠塞問題，影響南區的經濟發展。

（黃志毅先生在於此時進入會場[下午3時13分]。）

15. 高錦祥先生 MH支持有關動議，並表示政府在回歸後一直重視社區和諧。他表示目前鴨洲的人口已高達九萬多人，假如在鴨洲再興建新住宅，對整體的交通配套、環境及生活質素均有影響。此外，他認為城市規劃是一個持續的過程，當局應重新檢討鴨洲的現有規劃，以切合不同階段的社會發展及居民的需要，平衡各方的需要，並且保障基層市民的利益。

16. 高譚根先生認同林啓暉先生提出的理據。他希望瞭解發展商與油公司達成協議前是否已得到政府的默許，否則發展商不會貿然投放大量資金以購入一幅未知能否發展的土地。他表示在過去幾年，規劃署經常主動就新的規劃諮詢區議會的意見，是值得讚賞的。然而，就是次改劃申請，他對規劃署未有及早諮詢區議會則表示遺憾。另外，他指出政府近年的房屋政策著重於紓緩負資產人士，但當政府採取的措施初見成效時，卻容許在鴨洲進行大型的住宅項目，似乎與有關的房屋政策背道而馳。他同時認為當局在進行規劃時，應平衡各區的發展，並切實考慮各階層市民的利益。

17. 謝建菁女士綜合回應時表示：

- (a) 根據現有程序，申請人如希望押後審議其申請，須向城規會提出，而有關的要求必須理由充分；城規會秘書處會定期聯絡有關申請人，以確定申請人會否繼續其申請；當申請人提交進一步資料，部門一般會在收到資料後的三個月內將有關申請提交城規會審理；
- (b) 當城規會在本年7月中收到是項改劃申請，規劃署即時按既定程序徵詢各有關部門的意見；而部門提出的意見如下：
 - (i) 就交通方面，運輸署指出申請人未有提供足夠證據以證明該改劃申請不會對鴨洲的交通（尤其是鴨洲橋）造成影響；
 - (ii) 就環境方面，由於有關土地毗鄰為污水處理廠，申請人未有提供證據以證明現有的污水處理設施不會對將來興建的住宅計劃構成影響；同時申請人未有提供資料以證明該地段尚餘的石油氣轉運站設施會否對該住宅計劃構成影響及該地段是否有現存的污染物等；
 - (iii) 申請人未有提供有關將來如何處理現有的石油氣轉運站設施，包括會否將有關設施搬遷到其他地點、如何進行搬遷、搬遷的風險評估等；
 - (iv) 至於景觀方面，申請人現時建議的樓層高度偏高；而申請人亦未有研究有關發展對附近樓宇的景觀構成的影響。
- (c) 規劃署已經向申請人轉達有關部門的意見，並要求申請人就有關意見作出回應，為此，申請人向城規會申請押後審議其個案，以便有更多時間回應各政府部門的意見；
- (d) 城規會在審議有關申請時，會慎重地考慮多方面的因素，如擬議發展對區內交通、環境、基礎設施、社區設施及休憩用地等方面可能帶來的影響，地區人士的意見及各政府部門的意見；
- (e) 根據部門的資料顯示，鴨洲在未來幾年並沒有大型的發展項目，當局在審理有關鴨洲的新規劃申請，亦會詳細考慮有關申請對鴨洲的交通造成的影響；以及
- (f) 當局十分明白隨著鴨洲近年的發展，增加的人口對休憩用地有一定的需求。然而由於鴨洲已經是一個發展成熟的地區，

土地資源有限，當局在審議住宅發展等申請時，會盡可能要求該項目提供足夠的鄰舍休憩設施供居民享用。

(徐是雄教授, SBS 於謝女士回應時進入會場[下午 3 時 22 分]。)

18. 陳廷清先生綜合回應時表示：

- (a) 在土地運用方面，政策局主要審視經濟發展的需要（例如與油公司商討及訂立有關設施的土地需要，以配合經濟發展）然後由地政總署跟進有關批地的事宜；
- (b) 就副主席提出假如該地段不再用作現有的指定用途，當局理應收回有關土地，他表示理論上是正確的。在實際運作上，由於地契為合約文件，須雙方同意或當停止使用有關地契所規定的用途，當局才可收回有關土地；
- (c) 至於發展商是否繞過現有「勾地」渠道來吸納土地，他表示在市場上類似的交易其實是頗為普遍，是土地擁有人之間的商業運作；以及
- (d) 若果發展商申請更改地契所規定的用途，而獲政府批准的話，部門會根據有關發展項目的詳細內容（例如可提供的單位數目、可建樓面尺數等），因應市價以計算有關「補地價」的費用。

19. 石國強先生認為發展商沒有派員出席是次會議是對區議會及受影響的居民欠缺尊重，並表示遺憾。另外，他歡迎有關部門派員出席區議會會議，向議員講解該改劃申請；然而他希望當局日後出席區議會會議時，能提供更全面及更實質的數據（例如地積比率、鴨洲現有休憩用地的確實面積等）。他指出本港有超過六成土地沿海岸線，而政府亦倡議保護海岸線，因此，他希望瞭解當局有否對沿海岸線的發展制定規限。另外，他指出鴨洲的對外交通主要倚賴鴨洲橋，並關注島上的現有設施是否足以配合進一步增加的人口。

20. 林玉珍女士支持林啓暉先生提出的動議。她認為鴨洲目前的整體規劃及交通配套均有不足之處，並指出南區區議會在 2001 年曾提出要求，希望當局從速研究興建第二條鴨洲大橋，以紓緩鴨洲長期

的交通擠塞問題。

21. 柴文瀚先生表示民主黨支持林啓暉先生提出的動議，反對有關改劃申請。他表示：

- (a) 民主黨曾於本年 6 月致函規劃署，並於 7 月獲悉有關改劃申請，並進行一連串的跟進工作，包括簽名運動、約見規劃署官員等；
- (b) 關注假如城規會通過有關改劃申請，原有的石油氣轉運站設施將遷往何處；
- (c) 希望當局能提供以下資料：
 - (i) 有關香港仔隧道及鴨洲橋的流量的資料，包括目前的交通流量、預期的增長、預計何時會出現飽和等；
 - (ii) 有關鴨洲在未來幾年的規劃發展；
 - (iii) 現時蜆殼油庫用地的換地條款中，有否訂明土地的使用年期，而當蜆殼公司交還有關土地給政府時，是否需要進行復修工程；
- (d) 希望不要在鴨洲興建高密度住宅，並希望規劃署主動增加鴨洲休憩用地的面積，以滿足居民的需要。他期望將會在鴨洲進行新發展項目的發展商本著企業的良好良心及公民企業的使命感，令鴨洲的環境更加美好。

22. 陳李佩英女士讚賞兩位提出動議的議員，盡力為市民爭取，是值得其他議員借鏡的。她指出海怡半島單位的設計呈「鑽石形」，住戶之間的空間相對較低。假如再在其毗鄰興建樓宇，很可能會影響該處一帶的空氣流通。她贊成兩位議員提出的動議，並勉勵他們繼續努力為居民爭取，在以民為本的原則下，嘗試與發展商加強溝通協調。

23. 黃文傑先生 MH表示支持林啓暉先生及羅錦洪先生提出的動議。他向區議會申報利益，表示他為專線小巴 63 號路線的經營者。他表示作為專線小巴經營者，理應支持發展商是次的改劃申請；然而他以海怡居民的實際需要出發，認為假如在海怡附近再興建樓宇，會對該處一帶的環境（尤其是空氣流通問題）造成影響。

24. 歐立成先生指出由於有關改劃申請會對該處交通造成不良影響，同時由於擬建的樓宇過高，會形成一個環境屏障，阻礙該處的空氣流通，因此，他支持林啓暉先生提出的動議。另外，他詢問假如油公司不再運用該地段作為石油氣轉運站，是否應該歸還有關土地予政府。

25. 梁皓鈞先生支持有關動議。他認為規劃署在是項申請的整體處理及安排上，似乎欠缺主動性。他表示假如過去區議會及分區委員會會對鴨洲的未來規劃提出了不少意見，為何規劃署沒有妥善做好相關的規劃檢討，他對此表示失望。他希望部門能積極主動，為鴨洲做好整體性的規劃。

26. 黃志毅先生基於有關改劃申請對海怡以至整個鴨洲在環境、交通及社區設施配套方面造成影響，因此，他支持林啓暉先生提出的動議，並且認為區議會應重新要求規劃署凍結所有影響鴨洲的規劃發展。他指出根據規劃署提供的資料，有不少部門對該改劃申請持保留態度；在這情況下，他認為規劃署應採取更加主動的態度。同時假如規劃署對鴨洲的未來規劃已有整體的藍圖，應盡早否決該改劃申請，以免浪費雙方的時間及資源。他希望規劃署應盡快公布有關鴨洲整體規劃的資料。

27. 楊小壁女士贊成有關動議，反對在鴨洲再興建住宅樓宇；由於鴨洲目前已十分擠迫，因此她同意有需要凍結在鴨洲所有有關住宅樓宇的發展，盡快改善有關的交通問題。她詢問城規會 / 部門在處理同類型的改劃申請是否有既定的準則 / 政策，如果沒有的話，便應盡快訂立基本政策，以免發展商有機可乘。另外，她希望瞭解政府是否有既定政策以防止大公司囤積土地。

28. 陳理誠先生表示強烈支持有關動議。他歡迎海怡居民旁聽是次會議，並表示有關個案反映出整個鴨洲的規劃是失敗的。他欲瞭解規劃署現正進行的 2030 規劃發展對鴨洲的未來規劃會否有直接影響。他認為既然有關部門對該申請有所保留（包括交通、環境、景觀及石油氣轉運站設施等），規劃署應盡早否決有關申請，以免雙方浪費資源。

30. 謝建菁女士綜合回應時表示：

- (a) 就高譚根先生查詢發展商與油公司達成協議前是否已得到政府的默許，她表示答案是否定的。當局在本年 7 月中收到有關的改劃申請時才知悉有關發展計劃；
- (b) 鴨洲的整體規劃已詳載於《香港仔和鴨洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/20》；而 2030 遠景規劃是長遠的發展計劃，會就每個地區將來的具體發展（例如：地區的整體發展密度等）作長遠的整體性規劃，而個別地點（例如：鴨洲）的詳細規劃會由有關的地區規劃專員負責跟進。根據目前的資料顯示，在 2030 遠景規劃的發展計劃中，鴨洲並非重點發展區；
- (c) 較早前規劃署因應鴨洲的特殊天然環境，修訂了相關的大綱草圖，將部分鴨洲南面的海岸地區劃為「海岸保護區」；她表示部門理解鴨洲獨特的環境，因此在整體規劃中已經盡力對區內環境作出保護；她續表示根據資料顯示，鴨洲在未來幾年不會有重大的發展；
- (d) 當局在處理規劃申請時，交通方面的影響是其中一個重要的考慮因素；
- (e) 現有的石油氣轉運站仍在運作中。由於申請人並沒有提供足夠資料交代該地皮是否不需要作石油氣轉運站設施，當局並無計劃主動把該地皮改劃為其他用途，或另覓石油轉運站地點；以及
- (f) 城規會在處理同類型的改劃申請時，會考慮個別個案的特殊情況，並且會考慮不同的因素，包括土地用途、交通、環境、景觀、與周圍的環境是否配合等。按目前既定的程序，城規會秘書處在收到改劃 / 更改土地用途申請時，一般會在約三個月內提交有關申請予城規會進行審批，規劃署無權阻止申請人向城規會提出申請。

31. 陳廷清先生回應時表示，有關土地的契約年期是至 2045 年。他表示有關契約條款訂明，假如土地停止用作契約中所指明的用途（在這個案中，指石油產品轉運站及石油氣庫），政府可以收回有關土地。按目前的市場運作，油公司無需等待在該土地上所有與油庫有關的活動完全停止，才會向當局提出申請改契。在回應楊小壁女士有關屯積土地方面的問題，他表示香港本身是自由市場經濟，發展商可透過各式各樣的方法以增加其土地儲備，然而當中其實涉及的資金不菲，亦要承受不少

風險（例如申請改劃土地用途可能要花數年時間進行）。

32. 在回應柴文瀚先生查詢，胡汝文先生表示會後稍後向區議會秘書處提供有關香港仔隧道及鴨洲橋的容車量及流量等資料。

（會後補註：有關資料已於 10 月初送交各議員。）

33. 林啓暉先生表示，根據城規會的公開指引，這類申請押後是不可以無限期，否則發展商須撤回其申請。同時，根據規劃署制定的規劃標準及指引，每 10 萬人應該提供 10 公頃的休憩用地，然而鴨洲只有 1.5 公頃休憩用地，與有關指引訂明的標準差異很大。另外，他欲知悉目前發展商提交的資料中，是否已有清晰的資料，足以證明油公司不再需要該地皮作石油氣轉運站用途。他同時希望運輸署在會後提供有關容車量等的資料時，必須計及未來幾年在鴨洲進行的發展。

34. 謝建菁女士表示申請人如果向城規會提出申請押後審議，城規會秘書處會定期聯絡有關申請人，以確定申請人會否繼續其申請。她表示發展商目前提交的資料中，並沒有足夠資料交代該地皮是否不再需要用作石油氣轉運站用途。另外，她表示休憩用地分為地區休憩用地及鄰舍休憩用地。由於鴨洲已經是一個發展成熟的地區，土地資源有限，當局過去在審議鴨洲住宅發展申請時，已要求該項目提供足夠的鄰舍休憩設施供居民享用。至於地區休憩用地方面，當局會在南區合適的地方提供以滿足居民需要。

35. 主席表示支持林啓暉先生及羅錦洪先生提出的動議。

36. 主席建議並獲議員同意以舉手方式進行表決。最後，出席是次區議會會議的全體議員（18 票）一致通過有關動議。主席請規劃署及地政總署備悉各議員的意見，並表示假如發展商再向城規會提交資料，希望當局切實考慮區議會的反對意見。

37. 謝建菁女士表示，假如日後申請人對有關發展計劃的主要參數作出修訂 / 更改，部門將按現時處理程序，透過南區民政事務處諮詢各區議員及地區人士。

38. 在回應柴文瀚先生查詢有關如何跟進有關申請的進展，主席表示可透過區議會會議的續議事項文件，向各位匯報有關申請的最新進展。主席感謝規劃署及地政總署代表的詳盡介紹，並希望當局切實考慮議員的意見及建議。

(規劃署及地政總署的代表於下午 4 時 17 分離開會場。)

**議程四： 匯報臨時南區健康生活推廣活動籌劃委員會的工作進展
(議會文件 105/2004 號) [下午 4 時 17 分至 4 時 20 分]**

39. 主席介紹文件內容，並表示區議會在本年 7 月初透過傳閱文件方式，通過在區議會轄下成立「臨時南區健康生活推廣活動籌劃委員會」(下稱臨時籌劃會)，以召集有興趣協助籌辦上述推廣活動的議員加入臨時籌劃會，共同策劃地區層面的健康推廣工作。臨時籌劃會已本年 7 月 26 日舉行了第一次會議，並推選了區議會主席為臨時籌劃會的主席。現建議將臨時籌劃會正式定名為「南區健康城市督導委員會」，以跟進相關的策劃工作。主席歡迎有興趣的議員隨時加入督導委員會。

40. 議員備悉文件內容，並贊同將臨時籌劃會正式定名為「南區健康城市督導委員會」。

**議程五： 南區區議會撥款申請：南區慶祝國慶活動
(議會文件 93/2004 號) [下午 4 時 20 分至 4 時 23 分]**

41. 主席介紹文件的內容，並指出本年度建議舉辦四項活動，包括在香港仔觀海徑休憩處及海濱公園舉行國慶園遊晚會、在赤柱廣場閑情坊與南區各界赤柱區慶祝國慶籌備委員會共同舉辦「赤柱國慶嘉年華」、在金鐘添馬艦廣場舉行的「慶祝中華人民共和國成立五十五周年香港歡騰賀國慶暨煙花欣賞晚會」(活動由香港島各界聯合會、港島四區區議會，以及香港中國企業協會合辦；並由其餘十四區區議會協辦)；以及「國慶彩旗設計比賽」。預算籌辦上述活動的總開支為 366,000 元。除了區議會原先預留的 300,000 元及民政事務總署額外預留撥款 \$30,000 以舉辦「國慶彩旗設計比賽」(即合共預留了 330,000

元)，所需的額外撥款為 36,000 元。她表示目前區議會有足夠的備用撥款以支付上述額外開支。

42. 議員備悉文件內容，並贊同撥款撥款 366,000 元以舉辦各項慶祝國慶活動。

議程六： 南區區議會撥款申請：南區優質樓宇管理比賽
(議會文件 94/2004 號) [下午 4 時 23 分至 4 時 24 分]

43. 林玉珍女士暨規劃、工程及房屋事務委員會主席介紹文件內容。

44. 議員備悉文件內容，並贊同撥款 25,000 元以舉辦南區優質樓宇管理比賽。

議程七： 南區區議會撥款申請：南區區議會環保工作小組活動計劃
(議會文件 107/2004 號) [下午 4 時 24 分至 4 時 27 分]

45. 黃志毅先生暨環保工作小組主席介紹文件內容。

46. 就「綠化南區環保運動」，楊小璧女士指出南區目前的綠化情況甚為理想，因此詢問進行該活動計劃的原因。

47. 黃志毅先生回應時表示，工作小組在籌劃有關活動時曾作出詳細討論及考慮，推行該計劃的目的是透過活動以宣傳環保及綠化的訊息，讓各階層人士親身體會綠化及環保的好處。他歡迎議員日後踴躍參與工作小組的工作，提供寶貴意見。

48. 主席表示有關活動會著重教育及宣傳，讓不同階層的居民能親身體會綠化及環保的好處。

49. 議員備悉文件內容，並贊同撥款 78,000 元以舉辦兩項活動。

議程八： 南區區議會撥款申請：南區清潔香港地區委員會活動計劃
(議會文件 108/2004 號) [下午 4 時 27 分至 4 時 29 分]

50. 副主席暨南區清潔香港地區委員會主席介紹文件內容，並表示是次申請撥款舉辦一項活動，以便在中秋節期間宣傳清潔香港的訊息。

51. 議員備悉文件內容，並贊同撥款撥款 24,660 元供南區清潔香港地區委員會舉辦活動。

議程九： 南區區議會撥款申請：製作南區區議會的賀年宣傳品
(議會文件 109/2004 號) [下午 4 時 29 分至 4 時 30 分]

52. 徐是雄教授 SBS 暨賀年宣傳品工作小組主席介紹文件內容，並表示工作小組建議製作以：

- (a) 賀年印刷品：印製一萬個賀年「福」字掛曆、一百萬個利市封和兩款各四萬張揮春；以及
- (b) 節日燈飾：在聖誕新年及農曆年期間，在香港仔海傍道兩條行人天橋上懸掛大型燈牌連燈串，以及香港仔海濱公園及赤柱大街的樹木懸掛上海星燈（即碎燈）。

53. 議員備悉文件內容，並通過撥款共 418,000 元，以印製宣傳南區區議會的各款賀年印刷品，以及製作節日燈飾，在聖誕新年及農曆年期間在區內主要地點懸掛。

(參與議程十討論的部門代表於此時進入會場。)

議程十： 《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》
(議會文件 110/2004 號) [下午 4 時 30 分至 4 時 44 分]

54. 主席歡迎下列差餉物業估價署代表出席區議會會議，以介紹新修訂的《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》：

- (a) 助理署長 老興忠太平紳士；以及
- (b) 高級租務主任 陳國藩先生。

55. 老興忠太平紳士介紹文件內容，並指出新修訂的條例已於本年 7 月 9 日正式實施。

56. 就新例生效前所簽訂的租約，歐立成先生表示按文件所述，業主須在租約完結後的 12 個月內與租客磋商續租問題。為此，他希望知悉在有關期限後，租客能否以其他原因延續原有的租約。

57. 老興忠太平紳士回應時表示新修訂條例撤銷「租住權」保障。假如業主欲收回有關樓宇，只要他按例給予租客足夠時間的通知，租客便須於期限屆滿時遷出。

58. 黃文傑先生 MH表示本港目前有不少舊區樓宇因業主去世及未能進行「轉名」手續，以致住客可以長期以低於市值的租金租住。他希望知悉這些業主的家人可以向哪個部門尋求協助。

59. 就非住宅租約（例如地舖）方面，石國強先生表示有關條例似乎對租客較為有利，有不少業主須經過繁複的程序才能收回其樓宇。他希望了解有關「收樓」方面的程序，而住宅及非住宅租約的「收樓」程序有何分別。

60. 陳李佩英女士查詢新修訂的條例是否適用於戰前樓宇。

61. 老興忠太平紳士綜合回應表示：

- (a) 他指出黃文傑先生所提出的個案與修例無關，並表示業主的親屬可繼續收取租金；至於收回有關樓宇前則必須先清晰有關的業權問題；
- (b) 就商業樓宇方面，在新修訂的條例下，業主與租戶可按合約訂明的日期終止租賃；以及
- (c) 至於戰前樓宇方面，有關的租務管制已於 1998 年底取消。而是次

條例適用於所有住宅樓宇。

62. 石國強先生欲查詢在新修訂的條例下業主進行「收樓」的程序。

63. 陳國藩先生表示業主可以向土地審裁處申請「收樓令」。過程大致如下：業主首先向土地審裁處提交申請表，而租戶在接獲通知後可向審裁處提交反對表。在審裁處審理有關申請後，業主可根據獲發出的「收樓令」要求租戶遷出；假如租戶拒絕遷出，業主可以向審裁處申請派出執達吏執行有關「收樓令」。整個過程大約須時兩個半月至三個月完成。

64. 主席表示，由於陳李佩英女士及黃文傑先生 MH 的提問屬個別事故，她請他們在會後再向差餉物業估價署查詢。

65. 副主席歡迎差餉物業估價署代表向議員詳細介紹有關修訂內容，並希望當局日後在推行與市民生活息息相關的新政策時，可及早展開諮詢。

66. 老興忠太平紳士補充，當局在 2003 年 1 月至 3 月期間已展開有關是次修訂的公開諮詢工作（包括業界、業主等），並收集了不少寶貴意見；而部門在有關修訂獲立法會通過後，亦即時向各區議會介紹是次修訂的內容，加強公眾對新例的認識。

67. 主席表示日後部門在進行同類型修訂時，考慮在諮詢業界時，同時諮詢區議會，讓議員可以在修例前反映市民的意見。

68. 主席多謝差餉物業估價署代表出席會議，詳細解答議員的提問。

（老興忠太平紳士及陳國藩先生在下午 4 時 44 分離開會場。）

議程十一：其他事項 [下午 4 時 44 分至 4 時 48 分]

南區區議會考察活動

69. 經討論後，考察活動暫定於 2004 年 12 月 10 日（星期五）或 11 日（星期六）舉行。

70. 秘書處將於會後跟進考察活動的細節安排。

（會後補註：考察活動定於 2004 年 12 月 10 日及 11 日舉行，地點為廣東省東莞市。）

廉政公署「你我同心 共建廉政」慈善萬人行

71. 主席指出，為慶祝廉政公署（下稱廉署）成立 30 周年，廉署特別在 2004 年 11 月 7 日上午舉辦「你我同心 共建廉政」慈善萬人行活動，為香港公益金籌款。活動的起點為烏溪沙青年新村，而終點為沙田公園。廉署特別邀請區議會派隊出席。

72. 經討論後，鑑於部分區議員所屬的分區委員會已決定派隊出席有關活動，議員贊同由四分區委員會代表南區出席有關活動。

（會後補註：區議會秘書處已於會後回覆主辦單位。）

73. 議員並沒有提出其他事項。

第二部份 — 參考文件

- 一、 南區區議會過往會議討論事項的進展報告（議會文件 95/2004 號）
- 二、 分區委員會報告（議會文件 96/2004 號）
- 三、 社區建設、文康及旅遊事務委員會分別於 2004 年 7 月 19 日及 9 月 6 日舉行的第四次及第五次會議報告（議會文件 97/2004 號）
- 四、 環境及衛生事務委員會於 2004 年 6 月 28 日舉行的第四次會議報告（議會文件 98/2004 號）

- 五、 交通及運輸事務委員會於 2004 年 7 月 26 日舉行的第五次會議報告（議會文件 99/2004 號）
- 六、 規劃、工程及房屋事務委員會於 2004 年 7 月 5 日舉行的第三次會議報告（議會文件 100/2004 號）
- 七、 南區地區管理委員會於 2004 年 7 月 14 日舉行的第一百三十五次會議報告（議會文件 101/2004 號）
- 八、 鴨洲區社區會堂 / 社區中心管理委員會報告（截至 31.8.2004）
（議會文件 102/2004 號）
- 九、 2004 / 05 年度小規模環境改善計劃及社區參與計劃的南區區議會撥款財政報告（截至 6.9.2004）
（議會文件 103/2004 號）

74. 議員備悉上述文件。

下次開會日期

75. 主席告知各議員，南區區議會第六次會議將於 **2004 年 11 月 25 日**（星期四）下午 2 時 30 分在南區區議會會議室舉行。

76. 議事完畢，會議於下午 4 時 50 分結束。

南區區議會秘書處
2004 年 11 月

簽署作實

主席： _____ (馬月霞女士)

秘書： _____ (張思敏女士)

日期： 2004年11月26日