

南區區議會（2004-2007）

第二十一次會議紀錄

日期： 2007 年 3 月 8 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 BBS, MH (主席)

朱慶虹先生 (副主席)

歐立成先生

柴文瀚先生

陳富明先生

陳李佩英女士

陳理誠先生

張錫容女士

高錦祥先生 MH

高譚根先生

林啓暉先生 MH

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

黃文傑先生 MH

楊小璧女士

楊孝華 SBS 太平紳士

缺席者：

朱晉賢先生 (詳見會議紀錄第 2 段)

徐是雄教授 SBS (詳見會議紀錄第 2 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：

任雅玲太平紳士	南區民政事務專員（民政事務總署）	
林展翹女士	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）	
林盛國先生	土木工程拓展署 總工程師（港島）2	
葉銘波先生	食物環境衛生署 南區衛生總監	
何仲昌先生	房屋署 物業管理總經理（西九龍及港島）	
鄧敏華小姐	康樂及文化事務署南區康樂事務經理	
盛培芬先生	香港警務處 港島西區副指揮官	
楊剛銘先生	香港警務處 港島西區警民關係組 社區聯絡主任	
蘇祐安先生	運輸署 首席運輸主任 / 市區	
伍謝淑瑩太平紳士	規劃署署長	} 參與議程一 的討論
謝建菁女士	規劃署 港島規劃專員	
阮汝賢女士	民政事務總署 總聯絡主任 （大廈管理）	} 參與議程六 的討論
李婉兒女士	地政總署 助理署長 / 法律事務	
蔡真莉女士	南區民政事務處 一級聯絡主任 （大廈管理）（民政事務總署）	
鄭永健先生	南區民政事務處 二級聯絡主任 （大廈管理）（民政事務總署）	

致開會詞

1. 主席歡迎各位議員及常設部門代表出席會議，並特別歡迎以下規劃署代表出席區議會會議，參與議程一的討論：

- (a) 規劃署署長 伍謝淑瑩太平紳士；以及
- (b) 規劃署港島規劃專員 謝建菁女士。

2. 主席表示，徐是雄教授 SBS因出席全國政協會議而未能出席是次會議，根據《南區區議會會議常規》第 42(1)條，其告假申請獲得接納。另外，朱晉賢先生則因病而未能出席是次會議，其告假申請亦獲得接納。

議程一： 規劃署工作及南區規劃概略

(議會文件 45/2007 號)

[下午 2 時 35 分至 4 時 08 分]

3. 主席表示，為提高會議的效率，建議每位議員在每項議程的發言時間限於三分鐘。議員同意上述建議安排。主席表示，為了加強區議會與部門的溝通，當局在《區議會檢討》中提出，與公眾有直接接觸的部門首長會自 2007 年 1 月開始，定期出席區議會會議。是次出席南區區議會的部門首長為規劃署署長伍謝淑瑩太平紳士。

(柴文瀚先生、張錫容女士及楊小壁女士於下午 2 時 36 分進入會場。)

4. 伍謝淑瑩太平紳士希望藉此機會聽取區議會的意見。她以投影片向議員詳細介紹規劃署的工作及南區規劃策略（見【議會文件 45/2007 號】），並補充以下資料：

- (a) 「城市規劃委員會」（下稱“城規會”）是根據《城市規劃條例》成立的法定組織，負責擬備法定圖則和考慮公眾人士就這些圖則作出的申述，以及考慮規劃許可和修訂圖則的申請。在擬備法定圖則時，城規會會考慮公眾人士的意見，然後將圖則呈交至行政會議考慮及通過。另外，在處理規劃許可的申請時，規劃署作為城規會的技術部門，會諮詢區議員及其他公眾人士，然後把收集到的公眾意見呈交供城規會考慮。
- (b) 公眾參與 – 希望達致共同規劃發展路向的目標，署方重視地區及持份者的意見，希望藉著一個參與的過程（例如簡介會 / 公開論壇 / 展覽會等），集思廣益，建立共識，平衡社會上不同界別 / 持份者的利益及需要，然後訂定發展方向。
- (c) 南區的規劃工作主要可分為四個大方向：

(i) 推動旅遊和康樂發展：

- ◆ 規劃署為南區進行規劃時，其中一個重要目標是加強南區的旅遊和康樂發展潛力。署方早於 2001 年聘請顧問進行《香港仔港灣發展研究》，為香港仔港灣發展建議了一個規劃大綱，而研究於 2003 年結束。在海洋公園於 2005 年向政府提交重新發展計劃後，署方隨即更新了這個規劃大綱，目的是令香港仔港灣發展能與海洋公園互相配合，令南區成為一個獨特的旅遊區。根據這個規劃大綱，香港仔港灣發展主題將以「漁港風情」為概念；
- ◆ 署方早前已修訂規劃圖則，把鴨脷洲北部及東北部的沿海土地改劃為「休憩用地」地帶，使整個海濱地帶，包括現有的鴨脷洲公園及鴨脷洲海濱長廊，可發展成一條連貫的海濱長廊及公園。待有關工程完成後，將可大大加強香港仔港灣對居民及遊客的吸引力，並且為居民提供更好的生活環境；
- ◆ 署方與有關部門正研究石澳石礦場復修後作公眾康樂用途的可行性和重新規劃淺水灣海景大樓及毗鄰的土地作與旅遊有關的發展（包括交通評估）。在規劃過程中，署方會與區議會緊密合作以鼓勵社區參與，令這些地點的土地規劃更能滿足社區的需要；

(ii) 重整區內土地用途 – 城規會已經批准了十三宗在黃竹坑商貿區的酒店發展申請，而個別發展商已展開修改地契等程序。至於黃竹坑邨現址及區內其他地方的未來發展，署方亦會研究如何利用一些具發展潛力的土地，以幫助推動區內的更新，如清拆後的黃竹坑邨、香葉道明渠覆蓋工程進行後所增加的土地等。署方會平衡發展與基礎設施方面的需要，並會與相關部門共同研究。在為這些地點進行詳細的規劃和設計時，署方將積極考慮在這些地點提供合適設施（例如綠化及休憩設施等），以配合居民的需要及幫助黃竹坑區的更新；

(iii) 檢討發展高度 – 城規會已於 2006 年為黃竹坑商貿區訂立建築物高度限制，以保存該區整體發展輪廓和確保新發展不會破壞區內的景觀質素；以及

(iv) 保存自然景緻 – 署方會以保育為前提，盡量保存南區的自然景緻。署方在處理一些發展建議時，會審慎考慮有關發展會否破壞附近的自然環境。

- (d) 南區的未來發展方向將會集中在旅遊康樂方面。在檢討區內的土地用途及發展高度時，署方會繼續與區議會緊密聯繫，以確保所提出的規劃建議配合社區的需要。

(陳李佩英女士及黃文傑先生 MH 在伍謝淑瑩太平紳士介紹文件時進入會場(分別為下午 2 時 38 分及下午 2 時 50 分)。)

5. 楊孝華 SBS 太平紳士關心旅遊業的發展，並支持南區的規劃工作四個主要的大方向，特別是第 7.1 段有關推動旅遊和康樂發展。他提出以下問題 / 意見：

- (a) 對文件第 7.1(c)段提及有關鴨脷洲北部的旅遊康樂發展，他表示支持。他指出香港仔舢舨遊受不少旅客歡迎，並詢問有否在鴨脷洲海濱長廊預留地方供舢舨遊的乘客上落；
- (b) 有關文件第 7.4(b)段，他認為假如在淺水灣發展酒店及零售業，可以帶動該區的發展，但必須同時處理停車位不足的問題；以及
- (c) 指出在淺水灣與深水灣之間的一段靠近海邊的通道應該屬於「綠化地帶」或「海岸保護區」。他詢問，假如附近居民樂意集資在該通道進行美化工程（例如進行綠化），有關申請是屬規劃署還是地政總署的工作範疇。

6. 林啓暉先生 MH表示，南區的風氣優美，令人引以為傲，而香港仔避風塘是本港少數具特色的漁港。南區在香港整體的旅遊發展中所扮演的角色日益重要，加上未來自由行的進一步擴大，至 2020 年，中國將會是世界上旅遊人口的首位，旅遊將會成為香港的一個重要產業。他認為規劃署的首要條件是專業、有遠見及魄力，才能為地區的長遠發展作好充分的準備。他指出規劃署在南區進行的規劃工作成績不錯，但對交通配套方面的規劃似乎仍有不足。他表示當局在 2000 年已表示需要興建七號幹線，以解決南區的交通擠塞問題，但其後又修改有關計劃，繼而又提出地鐵南港島線計劃，但最終上述各項工程完全沒有落實。他認為南區的交通經脈一日未打通，南區的旅遊經濟發展將會受到窒礙。他希望規劃署將黃竹坑邨現址規劃為地鐵車廠，以配合地鐵南港島線的發展，而此舉才能真正促進南區的旅遊經濟發展。

7. 石國強先生認為規劃署的簡介可以用八個字作結「美好憧憬、美好圖畫」。他表示在 1994 年首次擔任區議員至今，當局提出了多項計劃（例

如漁人碼頭計劃七號幹線計劃) 至今仍是無形無踪。他指出規劃署過去用心協助地區發展。他認同採取以發展旅遊為南區的規劃方向，並指出南區的舢舨遊屬全港僅有的漁港特色。他希望署方為南區制定長遠計劃，然後落實進行，並指出城規會已通過了 13 項在黃竹坑工貿區酒店發展項目，如果地區沒有地鐵發展的配合，發展商只會按兵不動，維持現狀。另外，他詢問有關黃竹坑邨的未來規劃，以及其發展用途及時間表。

8. 副主席感謝規劃署署長親身到區議會聽取意見。他認為規劃署對南區的規劃欠缺前瞻性，沒有善用海洋公園所帶來每年 600 萬旅遊人口的發展機遇，以發展南區的旅遊及經濟。他表示，從本港的旅遊領隊所知，一般旅遊團安排遊客早上到海洋公園觀光及午膳，下午到淺水灣遊覽後，旅客一般會要求到市區購物，無法留住遊客到赤柱消費。有關文件第 7.2 段，他指出近年不少生產工序逐步北移，而香港已經轉營以服務業為主，雖然當局將黃竹坑工業區改為商貿區，而城規會亦已通過十三宗酒店發展申請，但這些發展完全沒有落實，黃竹坑商貿區的空置情況仍然嚴重，浪費社會資源。他建議將黃竹坑區規劃為消閒購物區，將黃竹坑邨現址發展成類似九龍灣德福花園的綜合發展，包括大型商場、鐵路車站等。另外，他表示區議會已聘請香港大學擔任顧問，就黃竹坑及其周邊環境進行規劃研究，制定建議向當局反映。他希望屆時署方能落實跟進有關建議。另一方面，他指出淺水灣海景大樓已空置多時，但當局要到 2009 年才能完成相關的改劃程序，他希望署方能縮短處理時間，以免造成浪費。

9. 伍謝淑瑩太平紳士綜合回應議員提出的意見及問題時表示：

- (a) 在進行香港仔避風塘兩岸的美化計劃後，仍會保存現有的舢舨上落客點，以配合舢舨遊的運作；
- (b) 就重新規劃淺水灣海景大樓及毗鄰的土地作旅遊發展，她表示當局明白該處的發展限制及停車位不足等問題，因此先進行有關交通影響的評估，然後才可以訂定發展規模，繼而進行相關的規劃及批地工作。地政總署正安排進行交通影響的評估，預計相關的程序大約於 2009 年完成。她解釋上述工序需時進行，當中包括統籌不同部門的意見，以及進行有關的法定規劃程序，然後制定相關的批地條款。她表示署方及有關部門會盡快處理上述事宜；
- (c) 有關楊孝華 SBS 太平紳士提出，有關讓私人參與美化淺水灣與深水灣之間的一段靠近海邊的通道的問題，她表示在法定圖則中已容許

在該處進行綠化等工程，而楊議員提出的問題屬地政總署的工作範疇，地政總署需要在審批時訂立合適的批地條款，以進行此種公私營合作的發展模式。她會在會後將上述意見轉達地政總署；

- (d) 至於交通配套方面的問題，她指出過去政府收到不少反對意見，認為假如在港島沿岸興建七號幹線，會破壞沿海的景觀。至於南港島線計劃，環運局早前已向區議會解釋，當局在考慮鐵路計劃時，客流量是其中一個重要考慮因素；假如客流量不足，便需要考慮有關補貼方面的問題。政府因此需要作全盤考慮，當局清楚知道區議會的訴求。規劃署一直積極配合，協助環運局重新檢討相關數據，檢討是否可以提前進行有關計劃；
- (e) 在法定圖則中，黃竹坑邨現址劃為「住宅（甲類）」用地，基本上容許樓宇的低層作商業用途發展。但上址能否發展成為消閒購物區，最終仍取決於市場的發展力度，同時在進行重建時如何配合車廠及其他設施的發展，以吸引旅客停留在南區消費；以及
- (f) 強調所有的商業發展項目，均以私人投資方式發展。她指出黃竹坑商貿區的 13 宗酒店發展全屬私人土地的發展，發展商必定會以商業性投資為著眼點。署方將黃竹坑工業區改劃為商貿區，其實已提供了很大土地用途彈性，讓發展商因應市場的情況進行發展。

10. 歐立成先生指出，黃竹坑區將有多項發展，包括 13 個酒店發展項目、明渠覆蓋工程等。上述計劃將會令黃竹坑區走向旅遊方向發展。他詢問署方有否計劃如何處理黃竹坑區餘下的工廠大廈。假如在黃竹坑旅遊景點中夾雜工廠大廈，將令該區無甚特色，甚至出現不倫不類情況。同時，餘下的工廠大廈亦會引伸其他問題，例如香葉道一帶經常有貨車進出，破壞黃竹坑區旅遊點的特色。

11. 高譚根先生希望規劃署先解決南區交通問題，然後才作出南區的規劃發展。他指出，以南朗山道一帶為例，由於缺乏交通配套方面的規劃，以致多所學校在該處興建後，使該處的交通非常擠塞。鑑於現時黃竹坑區將會興建 13 所酒店，以及黃竹坑邨現址將有甲類住宅發展，因此可預計該區人口會大幅上升，而旅遊發展亦會吸引很多遊客蒞臨該區。他質疑現有的道路網絡能否應付新增的車輛流量。另一方面，假如規劃署有意進一步推動淺水灣的旅遊發展，可預計南區交通的擠塞問題會更趨嚴重。因此，他認為必須先解決南區的交通問題，然後才作規劃發展。另外，他質疑規劃署是否重視區議會的意見。規劃署須採納城規會的意見，

而城規會後再有上訴委員會處理規劃事宜。但該上訴委員會部分成員卻為規劃署及城規會的成員。他指出，區議會曾在 1994 年至 1995 年間將南區的規劃意見告知上訴委員會，但上訴委員會在聽取意見後，只將意見轉達行政局及當時的港督。結果，區議會的意見未被接納，而當局亦未有解釋拒絕的原因。因此，他質疑當局諮詢區議會的作用，以及區議會的意見的重要性。同時，他建議設立獨立上訴委員會，成員並非規劃署及城規會代表，藉此使上訴委員會能從新角度考慮各項規劃建議。另外，上訴委員會的成員應妥善處理利益衝突的問題。他指出，在規劃興建赤柱市政大樓時，因為部分城規會的成員居於赤柱，認為假如大樓的高度太高，會影響該區的景觀，以致影響了城規會就該大樓高度的決定。因此，他請規劃署解釋如何處理上述利益衝突的情況。

12. 張錫容女士表示，鴨脷洲北岸的康樂發展不只影響南區的旅遊發展，還影響南區本土的經濟推廣。鴨脷洲大街的康樂發展需要交通的配合，包括避車處、擴闊巴士站等。她同時指出，進行港灣旅遊發展時須注意南區現時並沒有提供食海鮮的地方，因此，她建議在鴨脷洲橋底位置增設相關設施，發展如鯉魚門般模式。她強調，有關建議需要交通配套安排（例如將鴨脷洲橋連接至利東邨）。

13. 羅錦洪先生表示，規劃署的文件展示出南區未來發展的遠景，但有關計劃卻欠缺時間性。他指出，規劃署提出的南區發展計劃（包括連接山頂的吊車、香港仔漁人碼頭等）早在 1997 年已曾提出。他詢問上述計劃何時才會落實，並促請署方提供南區規劃發展的時間表。另外，他認為南區的整體規劃發展相對於其他地區較為滯後，主要原因為南區的交通配套不足所致，例如鴨脷洲人口超過十萬人，卻只有一條鴨脷洲大橋可供進出鴨脷洲；而人口達 29 萬的南區只有兩條主要道路（即薄扶林道及香港仔隧道）接駁港島其他地區。另外，黃竹坑區將有 13 項酒店發展計劃，而發展商遲遲未有展開相關的建造工程主要因為擔心會變成開荒牛，並擔心南區的交通設施未能配合酒店的發展。發展商認為補地價的價錢過高，未能配合市場的發展。其實，大部分發展商均希望政府能盡快落實南區的規劃發展。

14. 楊小璧女士表示，華貴邨附近的混凝土廠存在多年，其位置十分接近民居。過去十多年曾有不少居民投訴該廠的運作。她希望在 2008 年該廠的廠房用地租約期滿後，規劃署將該處改劃作其他用途。另外，她促請規劃署與旅遊事務署利用該地作旅遊發展。她指出，由於該地較遠

離香港仔及鴨脷洲等將重點發展旅遊的核心地帶，因此，旅遊事務署或需較多時間考慮及規劃該處用地。另一方面，運輸署曾指出該地只有一條道路連接華貴邨及香港仔，因此未必適合發展為旅遊點，以免帶來大量遊客，影響該處一帶的交通。因此，她詢問規劃署會否利用該地作為旅遊配套設施，例如用作停泊旅遊巴士或大型貨車。另外，她指出，現時南區沒有足夠車位供大型車輛停泊，因此假如南區未來發展為旅遊區，將會出現缺乏足夠車位供旅遊巴士 / 大型車輛停泊的問題，她促請規劃署注意有關問題。

15. 梁浩鈞先生表示，海洋公園從構思到落實重新發展計劃只需三至四年時間，但南區大部分的規劃發展（例如文件中第 7.1(a)點所提及的發展計劃）則構思多年仍未見落實推行。他批評多項建議只聞樓梯響，而落實則遙遙無期。他指出，黃竹坑將興建 13 所酒店，區議會已曾表明立場，南區的交通對黃竹坑及整個南區的發展相當關鍵，因此，他促請規劃署關注南區交通的規劃發展。另外，他認為樓宇過高會造成屏風效應，影響空氣質素，因此他希望規劃署關注南區新建大廈的高度限制。

16. 伍謝淑瑩太平紳士綜合回應時表示：

- (a) 城規會批准 13 項酒店發展的申請時，曾小心考慮申請人所提交的交通評估及聽取運輸署的意見。南區的汽車流量在上下班時段較多，而酒店旅客出行的模式與上下班模式卻有所不同，因此估計現有南區的道路網絡可以應付酒店帶來的新增車流量。城規會經考慮上述因素才批准上述申請，並且相信酒店發展不會為南區帶來嚴重交通問題；
- (b) 南朗山道現有道路擠塞的問題屬於小區規劃問題。在上下課時段出現交通擠塞的情況的確不如理想，但鑑於香港地小人多，對公共交通的需求很大。除了南區外，多區亦同樣面對類似的問題。在部分地區，由於無法加設道路，唯有透過進行一些交通管理措施，以協助解決交通擠塞的問題；
- (c) 當局知悉南區欠缺足夠的泊車位，因此康樂及文化事務署在發展鴨脷洲北岸時，亦會預留位置作停泊車輛之用。同時，地政總署也會找尋適合地點，以短期租約形式租出土地作停車位用途；
- (d) 城規會 / 上訴委員會的成員來自不同界別（如學術界、商業、工程、環保、社工等），以平衡各方面的利益，城規會 / 上訴委員會在處理每宗申請時會考慮各方要求意見，並力求平衡各方面的

利益。區議會一致支持的方案 / 建議未必會城規會的唯一考慮，城規會 / 上訴委員會會著重全面性考慮該方案 / 建議的內容，然後平衡各方面的利益。舉例而言，城規會備悉區議會極力主張調低在黃竹坑商貿區發展的樓宇的高度限制，但亦會同時考慮該區的整體景觀、私人產業發展權益會否因此失去設計 / 建築的彈性等因素後，才決定高度限制；

- (e) 在規劃申請遭城規會否決後，申請人可再呈交上訴委員會審批。現時上訴委員會的成員不可包括政府人員及城規會委員。他們會獨立重新考慮申請。另一方面，城規會非常嚴格遵守利益申報的守則。假如某項申請是屬於成員居住地區或其附近，成員必須申報利益，並且無權參與審批該項申請；
- (f) 至於有意見指南區的發展較其他地區滯後，她指出其實社會的資源有限，不可同時發展所有地區，因此當局需根據優先次序投放資源。規劃署在訂下地區的發展藍圖及方向後，個別的工程項目是否可以落實推行要視乎每個部門向立法會申請資源時的優先次序，因此各項工程 / 計劃的開展需依照優先次序進行。另一方面，在地方管理層面，去年當局已落實由區議會自行決定部分本土工程項目的優先次序，逐步由各區自己控制及管理資源；以及
- (g) 田灣海傍道混凝土廠的現址現時是規劃作混凝土廠的用途，當局早前亦曾向區議會解釋，由於港島區沒有其他土地適合作相同指定用途，因此，假如政府更改該土地的用途，需同時考慮建築業的需求。不過，該土地的使用屬短期租約，假如政府繼續租出該土地予混凝土廠，亦可於 2008 年租約屆滿及準備續約時，加入條款，要求負責人進一步減低該工廠對附近環境帶來的影響。同時，旅遊事務署正進行的香港仔旅遊項目的研究中，會探討可否利用該土地作旅遊或相關的配套發展。規劃署會根據研究的建議，與相關部門探討更改該土地用途的可能性及影響。另一方面，由於混凝土廠附近還有一煤油庫及污水處理廠，這些發展均可能局限了該幅土地的旅遊發展潛力。

(楊孝華 SBS 太平紳士在下午 3 時 38 分離開會場。)

17. 陳理誠先生認為，做地區規劃前應先為該地區設下定位，方可找出其未來路向。以宏觀角度而言，首先需為香港定下其在中國的定位。文件中提及過去香港曾定下長遠方向及發展的規劃，唯當時並未有仔細

地作地區性的規劃發展。因此，無法從過去的規劃中看出香港以至南區的定位及未來發展。如根據規劃署提出的四大發展方向，香港在中國的定位將走旅遊路向。由於政府不會將全港 18 區同時發展為旅遊區，因此假如南區未來以發展旅遊為重點，旅遊業將成為南區的重要經濟命脈，亦同時是香港的重要收入來源。文件第 7.1(a)及(b)點已顯示出南區未來的發展需要地鐵的配合，因此雖然暫時南區有 13 項酒店發展計劃，但地產商均會密切留意南區會否發展地鐵，並且該消息將影響他們會否在南區投資興建酒店，而這又會直接影響黃竹坑及附近一帶的未來發展。另外，他認為只保留舢舨遊現有的景點並不足夠。

18. 高錦祥先生 MH 支持署方提出有關南區規劃的四大方向，尤其是推動旅遊及康樂發展方面。在最近發表的財政預算案中，南區的旅遊發展是香港未來發展的其中一重要元素，因此，他希望規劃署為南區進行整體及長遠規劃時，注意市民及遊客出入南區的交通安排及流暢度。再者，未來將有更多學校在南區興建，以及政府將大力發展南區的旅遊業，因此，他希望規劃署以全港性的經濟角度規劃南區，並以鐵路將南區連接其他地區。同時，在公平原則下，全港 18 區中只有南區未有鐵路連接，因此政府應藉著黃竹坑邨清拆的時機，重新規劃南區的交通及鐵路發展，以配合全港著重旅遊的經濟發展路向。

19. 陳李佩英女士並不完全認同高譚根先生就有關赤柱市政大樓的意見，並認為該大樓的外表美觀雖無容置議，但其實用性則有所保留。她認為當局已運用大量資源興建該大樓，假如還需動用大量公帑跟進改善工程，她對此有所保留。她認為監管工作非常重要，並以興建赤柱小賣亭工程為例，建築物的外觀固然重要，但市民更重視其實用性，正因如此，她便曾收到不少市民投訴有關上述小賣亭的實用性問題。另一方面，她表示，假如政府計劃在民居前種植大樹，亦須全面諮詢相關人士。雖然政府投放不少資源在赤柱發展旅遊業，但其成效不大。因此，她促請規劃署多與市民溝通。

20. 柴文瀚先生提出以下詢問：

- (a) 根據渠務署最新公布，黃竹坑明渠有可能不以全面覆蓋形式發展為公園或其他用途，反而會將渠道「活化」，因此，他查詢該計劃會否配合該區的旅遊發展；
- (b) 部分地產商在改建樓宇時，會將樓宇起至很高的高度。即使有高

度限制，亦會將樓宇起至最高限制；另外，地產商亦多會將樓宇的比例用盡，以確保有足夠收入來發展及興建樓宇。在城市規劃方面，南區屬於以住宅為主，並沒有太多商業樓宇，因此規劃署會否將地積比例及綠化空間規定在改建樓宇內，作為重新發展樓宇的規定。此項建議有助新的改建樓宇造成更好的環境；

(c) 現時南區是否有足夠的車位供大型車輛停泊。他表示，未知是否因為南區未有足夠車位讓大型車輛停泊，因此經常發現有大型車輛於區內馬路旁甚至人多繁忙的路邊停泊，這樣對交通及日常道路管理構成阻礙及困難。因此，他查詢規劃署是否有計劃於區內增設大型停車場，供大型車輛使用；以及

(d) 他關注規劃署會否加強區議會的法定權力，以便區議會在地區規劃方面扮演更重要的角色。

21. 林玉珍女士支持署方提出的四大方向，但不認同署方認為批出 13 宗興建酒店的申請並不會對區內交通造成影響的意見。從長遠規劃發展的方面，必須解決交通配套的問題。其中，黃竹坑有一個世界性的主題公園，這並非單影響南區的交通，而是全港性的問題。假如南區的交通安排及配設施有不足，便會影響全港的旅遊發展。另一方面，她查詢石澳石礦場復修後的用途，並希望署方在擬定有關用途後，盡快諮詢區議會。

22. 黃文傑先生 MH 表示，假如不為南區的酒店設立高度限制，恐怕多幢酒店會造成屏障效應，對南區的景觀及空氣的流通造成阻礙。因此，他認為規劃署須規限於南區興建的酒店的高度，並要求建築商須於地層留空（如中環匯豐銀行總行），以改善當區的空氣質素。另外，區議會支持興建地鐵南港島線，但當局卻未有落實興建該鐵路，而相關的道路亦未有改善，他質疑署方在交通方面的規劃。

23. 陳富明先生表示，過往曾有旅遊事務署就南區的旅遊發展（包括在漁市場興建觀光平台）諮詢區議會，但有關建議 / 計劃未有在是次文件中提及。因此，他促請署方重新考慮將上述建議納入南區規劃發展中。由於香港仔海濱公園及鴨脷洲海濱長廊兩岸可望發展成景觀優美的旅遊點，讓遊人欣賞兩岸風光，但其發展規模只限於香港仔。他建議以行人天橋連接香港仔及田灣，以便將海濱長廊伸延。另一方面，曾於報刊上知悉政務處提及海上市集的建議，他促請落實有關計劃，以便保留南區

的漁港風情。

24. 黃志毅先生表示，整個南區規劃的四大方向中獨久缺「交通的規劃」，七號幹線、四號幹線及鐵路南港島線全沒有提及。因此，他請規劃署解釋為何整項規劃中沒有有關交通的規劃。

25. 伍謝淑瑩太平紳士綜合回應議員提出的意見及問題時表示：

- (a) 有關黃竹坑工業區的發展，雖然暫時有 13 份興建酒店的申請，但發展商在發展時會從商業投資角度，以及外在環境來決定是否可以催化有關計劃。例如政府支持海洋公園的重新發展計劃，第一期發展將於 2007 年內完成，而未來的發展亦會吸引發展商投資。因此，她相信海洋公園的發展可促使發展商在黃竹坑進行酒店建設計劃；
- (b) 有關黃竹坑酒店發展項目的高度，署方已考慮其高度對周邊環境的影響，因此已為該區制定樓宇發展的高度限制。至於將來興建的酒店的設計，每個酒店發展項目均需要個別申請，而城規會會考慮每個申請的可行性及對區內的影響。至於有建議規定發展商改建住宅樓宇時，必須加設綠化工程。現時政府並不採用強制方法，只以鼓勵形式，當發展商在興建樓宇時加設了綠化設計，如果符合有關的規定，即可申請豁免一些樓面面積；
- (c) 根據渠務署的資料，黃竹坑的明渠覆蓋工程只佔整條明渠的一部份。待將來渠道的水質有所改善後，可考慮利用渠道兩旁的樹木，在附近加設小路，已可大大改善整體景象；
- (d) 就資源所限，政府會按優先次序落實計劃，而每個部門亦會按其職責安排推行計劃。就規劃而言，會儘量預留土地作地鐵車站的發展，至於最後是否落實興建，則要視乎整體的規劃及各方因素而定。城規會在決策過程中十分重視區議會的意見，因此每個申請亦會諮詢區議會。但由於城規會需平衡各方的利益，因此並不會單以該項建議 / 意見的支持人數多寡作為主要考慮，還要視乎建議 / 意見的內容。因此，城規會的決定可能對部分人士造成影響，但應著重該建議 / 意見對整個社會的影響，以達致平衡的社會發展；以及
- (e) 有關大型車輛的泊車位的需求問題，署方會於會後與有關部門反映，例如考慮騰出空地以作大型車輛的臨時停車場。

26. 主席表示，假如議員對上述南區規劃有進一步意見，可以書面形式將意見告知規劃署。主席感謝規劃署署長出席是次會議。

27. 主席宣布休會 10 分鐘。

(規劃署署長及規劃署港島規劃專員於下午 4 時 08 分離開會場。)

(會議於下午 4 時 20 分繼續。)

議程二： 通過分別於 2006 年 11 月 20 日、2007 年 1 月 4 日及 2007 年 2 月 12 日舉行的南區區議會第十九次會議、第二十次會議及特別會議記錄
[下午 4 時 20 分至 4 時 22 分]

28. 主席表示，南區區議會第十九次及第二十次會議記錄初稿已於會前送交各議員及部門代表，秘書處在會前並沒有收到修訂建議。

29. 南區區議會第十九次及第二十次會議記錄獲得通過，毋須修改。

30. 主席表示，至於南區區議會於 2 月 12 日舉行的特別會議的記錄，秘書處稍後會傳閱有關會議記錄初稿，供議員參考。

議程三： 上次會議續議事項
(議會文件 43/2007 號) [下午 4 時 22 分至 4 時 17 分]

31. 主席介紹文件內容，並特別指出：

(a) 位於華樂徑的「香江大舞台」的公眾娛樂場所牌照續牌事宜：食物環境衛生署(下稱“食環署”)將於 2007 年 4 月 6 日增補四項修訂持牌條件，藉以進一步改善由「香江大舞台」衍生的問題，並已通知持牌人上述決定。持牌人已經正式提出上訴。至於加設巴士禁區限制建議則載於文件第 7 段；

(b) 辦學團體聖公會就校舍使用的建議：教育統籌局已就議員所關注的交通問題通知建築署跟進。建築署已聘用交通顧問公司進行研究，待有關報告完成後便會遞交運輸署審閱。稍後，教育統籌局會再次

諮詢區議會；

- (c) 促請特區政府檢討現行法例以加強私家路管理者的執法權力：運輸署代表已向上級反映區議會的意見；
- (d) 地下鐵路南港島線進度概況：秘書處已於 2007 年 2 月 14 日將通過的動議內容送交行政長官辦公室跟進。行政長官辦公室於 3 月 2 日回覆，表示正處理信中提出的事宜，並於稍後給予具體回覆。秘書處會聯絡環境運輸及工務局，在下次區議會會議中提交進展報告；
(會後補註：行政長官辦公室已於 2007 年 3 月 13 日就地鐵南港島事宜回覆區議會（見附件）。)
- (e) 擬處理赤柱海濱小賣亭無人競投的檔位的安排：四個空置檔位及三個較早前投出但承租人沒有簽約的檔位一併於 2007 年 2 月 21 日再次作公開競投，但仍無人出價；
- (f) 鑑於會期未能配合，區議會在 2007 年 1 月中至 2 月底期間，以傳閱文件方式通過以下區議會撥款申請：
 - (i) 南區健康城市督促委員會 – 婦女健康宣傳活動（只涉及修訂個別撥款項目，撥款總金額（4,428 元）則維持不變。屬資助性質活動）；
 - (ii) 2006-07 年度南區藝術節籌備委員會 – 象棋大賽暨閉目對弈表演（只涉及修訂個別撥款項目，是項活動的撥款額（27,574 元）及整個藝術節的活動撥款總額（975,234 元）則維持不變。屬資助性質活動）；
 - (iii) 南區健康城市督促委員會 – 「健康清潔在社區 共建環保樂安居」嘉年華暨頒獎禮（只涉及修訂個別撥款項目，撥款總金額（49,000 元）則維持不變。屬非資助性質活動）；
 - (iv) 南區清潔香港地區委員會活動 – 美化天橋計劃（只涉及修訂個別撥款項目，撥款總金額（46,960 元）則維持不變。屬資助性質活動）；
 - (v) 南區民政事務處與南區區議會合辦丁亥年新春酒會（申請撥款總額為 20,000 元，屬非資助性質活動）；以及
 - (vi) 2006-07 年度南區藝術節籌備委員會 – 2006-07 年度南區藝術節巡遊匯演（申請撥款總額由 70,070 元增加至 94,570 元，屬資助性質活動）。

至於 2007 年南區區議會屬下四個委員會的增選委員名單，亦已於 1 月中以傳閱文件方式獲得通過。另外，秘書處於 2007 年 2 月底傳閱了一份有關開放康樂場地作舉辦婚禮用途的資料文件，供議員參考。

位於華樂徑的「香江大舞台」的公眾娛樂場所牌照續牌事宜

32. 歐立成先生詢問有關四項修訂持牌條件的內容。

33. 葉銘波先生回應時表示，食環署將於 2007 年 4 月 6 日與「香江大舞台」續牌，新的與現行的六項增補持牌條件相若；食環署只是修訂其中四項，使有關條文更清晰。經修訂的增補條件簡述如下：

- (a) 署方規定「香江大舞台」的表演每天不可超過四場。最後一場表演必須於晚上 10 時 15 分之前結束。另外，該四場表演只可於每天下午 3 時 15 分、下午 5 時 15 分、晚上 7 時 15 分及晚上 9 時 15 分開始。每場表演的時間不可超過 60 分鐘（包括中場休息時間）；
- (b) 任何一場表演的完場時間與下一場的開場時間之間相隔不可少於 60 分鐘；
- (c) 表演時間表必須於表演前至少一天知會食環署，以便部門調配人手；以及
- (d) 須實施「一場一位一人一票」制（即同一場表演的同一個座位的門票只可發給一名觀眾），以杜絕利用「一場一位多人多票」而達到「換人不換場」的做法。

上述四項經修訂的增補持牌條件，可進一步改善由「香江大舞台」衍生的問題，而署方亦已通知持牌人上述決定。

位於鴨脷洲工業區的港島安全駕駛中心

34. 主席表示，羅錦洪議員在會前提出有關港島安全駕駛中心（下稱“駕駛中心”）提供的穿梭巴士問題，並請羅先生簡單講述有關問題。

35. 羅錦洪先生表示，為了配合整個南區的發展（包括海洋公園及地鐵的發展），議員曾於議會有條件地贊成將香港駕駛學院（即駕駛中心前身）遷往鴨脷洲，並詳細討論有關的交通配套設施安排。運輸署亦曾承諾是此搬遷不會對鴨脷洲的交通造成任何影響，而駕駛中心亦不會

提供穿梭巴士服務。另外，如果駕駛中心希望提供穿梭巴士或其他配套服務，須向區議會呈交建議書及研究其可行性，方可實施。但近日收到市民的反映，發現有穿梭巴士於鴨脷洲行駛往返駕駛中心，因此質疑駕駛中心為何在未得到區議會同意的情況下安排穿梭巴士服務。

36. 蘇祐安先生回應時表示，署方十分感謝羅錦洪先生關注駕駛中心的交通配套事宜。他並表示非常樂意向區議會交代駕駛中心的運作情況，以及其衍生的交通問題。他希望藉是此會議向區議會全面交代駕駛中心的最新情況。駕駛中心已於 2007 年 1 月正式啓用，每天由上午 7 時至晚上 11 時 45 分運作。駕駛中心共分 17 節學車時段，每日只有少於 250 人次學車，比署方預計每節學車時段有 45 人次為少。因此，署方認為駕駛中心啓用後首 3 個月在利南道工業區衍生的交通問題並不嚴重。另外，爲了配合駕駛中心在鴨脷洲的開辦，署方於 2006 年底在諮詢交通及運輸事務委員會（下稱“交通委員會”）後，爲學車人士安排了特別交通服務。專線小巴 37S 號路線每天由早上 10 時至晚上 10 時行駛，每隔 30 分鐘一班班次，主要爲學車人士提供往返利南工業區的交通服務，但該路線於過去三個月的乘客量非常低。另一方面，每天早上 8 時後，新巴 91 號路線巴士由原本於海怡半島巴士總站停站，改爲於利南工業區停站，而該路線每班次平均只有數名學員乘搭。署方明白區議會十分關注駕駛中心在未有尋求區議會的同意下安排接駁巴士一事。其實該接駁巴士服務乃未經運輸署批准，而署方亦反對駕駛中心安排此接駁巴士服務。由於該服務未有得到署方的批准，因此原則上屬於非法服務，因此署方已採取執法行動，警告有關的營運商，並且由署方的牌照部及檢控組跟進有關事宜。另外，運輸署於 2006 年底諮詢區議會時，曾表示調配專線小巴 37S 號路線及新巴 91 號路線的特別班次以服務學車人士純爲試驗性質。署方經過去兩個多月的經驗，發現上述特別班次的使用量十分低，因此從整體資源調配的需要下，署方認為有需要檢討是否繼續安排該交通服務。假如區議會同意署方撤銷上述交通服務的建議，署方在稍後解決了上述非法接駁巴士的問題後，會採取開放態度探討是否有爲學車人士提供接駁交通服務的需要，以及該服務應以哪種模式運作，以使不會對利南工業區及附近一帶交通造成不必要的影響。署方將於稍後再向區議會滙報進展。

37. 回應柴文瀚先生的查詢，主席表示運輸署就此事宜只提供口頭匯報。

38. 柴文瀚先生認為應留待有書面資料時才詳細討論。
39. 副主席表示，由於有關運輸署的建議未有書面資料，因此認為應將有關建議於交通委員會會議中討論。
40. 張錫容女士表示，交通委員會及鴨脷洲分區委員會曾討論由駕駛中心負責安排兩架接駁巴士的事宜，並已否決有關建議。另外，上述兩個委員會亦已通過 37S 路線專線小巴的交通安排。
41. 主席表示，由於羅錦洪先生於會上查詢有關駕駛中心安排接駁巴士的事宜，因此運輸署以口頭匯報署方的跟進行動。至於有關配合駕駛中心的交通安排，議員可於 2007 年 3 月 19 日舉行的交通委員會會議上詳細討論。
42. 蘇祐安先生回應時表示，署方將盡可能於 2007 年 3 月 19 日舉行的交通委員會會議上，提供有關的書面資料。
43. 主席表示，是次會議的續議事項部分主要有關運輸署跟進駕駛中心非法安排接駁巴士的事宜，並請議員備悉署方的跟進工作。

其他

44. 柴文瀚先生希望運輸署及房屋署就大型車輛在區內是否有足夠車位停泊提供書面資料，包括港島有多少個大型車輛泊車位位於南區及其分佈情況、房屋署轄下有多少個上述車位及其使用量，以評估目前區內的大型車輛泊車位是否可滿足需求。
45. 主席表示，運輸署及房屋署將於會後補充有關資料。

(參與議程四討論的政府部門代表於下午 4 時 40 分進入會場。)

議程四： 土地租契屆滿對業主立案法團造成的問題
(此項議程由朱慶虹先生提出)
(議會文件 44/2007 號) [下午 4 時 40 分至 5 時 40 分]

46. 主席表示是項議程由朱慶虹副主席提出，並歡迎下列政府部門代表出席是次會議，參與是項議程的討論：

- (a) 民政事務總署 總聯絡主任（大廈管理）阮汝賢女士；
- (b) 地政總署 助理署長 / 法律事務 李婉兒女士；
- (c) 南區民政事務處 一級聯絡主任（大廈管理）蔡真莉女士；以及
- (d) 南區民政事務處 二級聯絡主任（大廈管理）鄭永健先生。

47. 副主席表示，業主立案法團（下稱“法團”）會隨土地租契屆滿而終止，但現行《建築物管理條例》（第 344 章）卻沒有規範法團如何終止的條文，令業主無所適從，同時影響大廈的正常運作。他指出，民政事務總署在回應文件中表示，法團可根據上述條例第 33 條進行清盤。不過，他認為事情並非如此簡單。他以薄扶林花園的個案為例，指該屋苑的土地租契於 2006 年 6 月 11 日屆滿，而民政事務總署於同年 9 月去信該屋苑，指屋苑法團已於同年 6 月 12 日喪失法律地位，並建議他們僱請律師為法團進行清盤。根據一般人的理解，無力償債的公司才須進行清盤，而由於該法團仍有一千多萬元基金，因此，上述建議令業主大惑不解。他詢問，該法團如進行清盤，其一千多萬元基金（包括儲備金、管理費及水電費按金等），將會歸還所有業主還是移交日後成立的新法團；2006 年 6 月 11 日後，新法團可否如樓宇買賣雙方交收管理費及水電錶按金一樣，在律師樓與舊法團進行基金移交手續。他表示，根據他對上述條例的理解，只要建築物尚存，法團便會應存在而不會解散。為此，他希望當局解釋，終止該屋苑法團是指終止 2006 年 6 月 12 日後還是同月 11 日前的法團。另外，他認為上述條例第 33 條（即有關法團的清盤）的立法概念只環繞以下兩種情況：(a)建築物被收購後變成只有一名業主，因此不符合上述條例的規定，以致法團須要清盤；以及(b)建築物如為危樓而須拆卸，法團可根據《公司條例》（第 32 章）第 327(3)(c)條的規定，進行清盤。不過，他指出，該屋苑仍然運作，業主眾多，又已重新制定公契，而且其法團更有一千多萬元基金，與上述立法概念完全不同。因此，他質疑法團清盤的做法。他補充，當局制定《建築物管理條例》時，並未顧及有關情況，因此他希望當局盡快完善該條例，以免重演薄扶林花園的不幸事件。

48. 阮汝賢女士表示，法團是法定組織，其成立或清盤均受《建築物管理條例》相關條文規範。就清盤而言，法團（包括因土地租契約滿而需要清盤的法團）須遵守該條例第 VI 部第 33 條的規定，即根據《公司

條例》(第 32 章)第 X 部的條文清盤。換言之，在任何情況下，法團清盤均須按照上述條例進行，但運用條例則涉及法律程序。她建議進行清盤的法團僱用法律專業人士，以執行法律程序。她同時指出，屋苑如因土地租契重批而須重新成立法團以維持屋苑的日常運作，業主應根據新公契及《建築物管理條例》，召開業主會議，委出管理委員會以便成立法團。她強調，未完成轉讓契約的原業主，並不符合條例所述有關業主的定義，因此，為保障本身權益，應盡快完成有關法律程序。

49. 李婉兒女士表示，任何公司或團體除無力償債外，如擬終止運作，可根據〈公司條例〉的條文，進行清盤程序。她補充，清盤人(liquidator)會依法處理有關資金。因此，薄扶林花園的法團雖擁有逾千萬元資金，亦可引用清盤條例進行清盤。

50. 副主席強調，李婉兒女士提及法團因土地租契屆滿而引用清盤程序等字眼，並不見於有關條例，只載於民政事務總署發出的回應文件。他感謝民政事務總署作出澄清和詮釋。另外，他要求地政總署解答他之前提出的兩個問題，並詢問那個機構負責批准清盤。

51. 李婉兒女士表示，她不隸屬破產管理署，並不負責清盤程序，但據她了解，一家公司如欲清盤，可向法庭提出申請或開會議決。不過，有關薄扶林花園的個案，由於該屋苑的地契已告屆滿，法團的法律地位亦隨之喪失，因此只可向法庭申請進行清盤程序。在所有清盤程序中，法庭均會指派一名清盤人，由其根據法例和業主的情況，全權處理有關資金。她補充，由於地契已告屆滿，法團不應處理有關資金；有關資金應循正式法庭程序處理。

52. 羅錦洪先生詢問，薄扶林花園的土地租契屆滿前為何不獲續租。

53. 李婉兒女士表示，所有土地租契在屆滿前不可續租，但政府已於薄扶林花園的地契屆滿(2006年6月11日)前數年為續租程序進行籌備工作，並就此預先通知所有業主。其實，地政總署早於2004年已正式聯絡業主及法團，並與業主、法團及管理公司召開會議，通知各方有關續租程序。政府已於有關地契屆滿後翌日(即2006年6月12日)批出新契。她重申，根據法例，地契須在屆滿後才可續期。

54. 林啓暉先生 MH 表示，是項議程涉及很多法例問題。他建議副主席首先應扼要說明提出是項議程的主要原因、問題的關鍵、旁聽的一眾薄扶林花園的代表為何對事件如此關注，以及他們所面對的最大困難。

55. 歐立成先生 指出，雖然地政總署可在地契屆滿後翌日為地契續期，但由於業主須轉讓契約及召開業主大會，才可重新成立法團，其間難免出現真空期。他詢問，新法團可否沿用舊法團的名稱；另外，在法團真空期間，若有合約待簽（例如管理公司的續期合約），薄扶林花園是否無計可施。

56. 陳理誠先生 建議民政事務總署日後就有關議題舉辦工作坊。他另外指出，如地契在某天屆滿，而法團在翌日又未成立，所有合約特別是保險單的有效情況令人擔憂。他解釋，若地契屆滿當晚有保安人員發生事故，後果堪虞。他補充，部分業主仍未簽新契，以致未能加入新法團。鑑於日後將有不少樓宇面對薄扶林花園的情況，他希望有關部門制訂一套妥善程序，然後向所有區議員及市民闡釋其運作情況。

57. 陳富明先生 詢問，除法團的法律地位外，地契到期會否同時令管理公司的權力自動喪失。他表示，假如管理公司的權力因此喪失，民政事務總署應研究一個方案，令新舊法團可以順利銜接。由於大部議員對這個議題並不熟識，他建議該署為議員舉辦相關講座。此外，他希望該署日後如有進一步消息，可即時告知所有大廈業主。

58. 高譚根先生 表示，根據政府部門代表所述，薄扶林花園的問題相信很容易解決。他解釋，該屋苑的新地契於 2006 年 6 月 12 日生效，而當局亦已於新地契生效前兩個月與舊業主商定安排，即他們只須於 6 月到律師樓辦理轉讓契約手續即可。此外，為配合新地契，舊法團的任期亦可縮短或改為臨時性質。他認為，除非當局完全沒有與他們溝通，否則，上述手續應可及時進行。

59. 黃志毅先生 詢問，薄扶林花園的個案是否並無先例可援。他表示，地契屆滿續期的情況應一直存在，若無先例，則令人費解。他要求地政總署講解過去如何處理同類情況，以及該屋苑目前所面對的問題。不過，他認為要在會上商定解決方法恐不可能，但強調為該屋苑業主解決問題，地政總署實在責無旁貸。

60. 因應林啓暉先生 MH 的意見，主席請朱慶虹副主席講解有關薄扶林花園個案的背景。

61. 副主席表示，薄扶林花園目前面對的最大問題是舊法團如何進行清盤，即由舊法團其中一名業主還是新法團向法院提出清盤。另外，該屋苑由 2006 年 6 月 11 日至今仍未成立新法團，而根據大廈公契，管理公司的任期僅為兩年，若法團持續真空，管理公司的法律地位必受質疑。他補充，該屋苑的地契租期較短，至 1997 年便須續期，在本港市區屬首宗個案。地契到期後，業主已陸續簽訂新契，但由於不少業主仍未簽訂新契，新法團無法成立。鑑於舊法團已於 2006 年 6 月 11 日喪失法律地位，法團的資金不能動用，以致屋苑的維修開支等費用全由住戶繳交的管理費支付，嚴重影響屋苑的正常運作。他認為，法團因土地租契約滿而需要清盤的做法費時失事；最佳方佳莫過於完善有關法例，讓舊法團的資金可直接移交新法團。他指出，民政事務總署並沒有就如何進行有關法律程序提供指引，因此他提出是項議程，以便在會上澄清所有問題，從而協助該屋苑的業主。

62. 李婉兒女士表示，據她所知，薄扶林花園地契屆滿須續約的個案在本港有多個先例，但由於有關先例多只涉及一名業主，續約時沒有出現問題。另外，十年前亦有兩個地段（分別在銅鑼灣及上環）的地契屆滿，但政府並沒有收到有關法團運作的問題。她指出，截至上月底，已有超過 94% 的薄扶林花園業主完成轉讓契約，而根據《建築物管理條例》的規定，只須 30% 業權份數的業主通過議案即可成立委員會，申請成立法團，因此，業主現時可以開會議決有關成立法團事宜。關於舊法團未解散而新法團又未成立這種情況會否影響屋苑的日常運作，她表示，地政總署一直與有關管理公司聯絡，而據悉有關公司一直經費不缺，並負責屋苑的日常運作；另外地政總署在為地契續期時，會同時盡量參照舊有的大廈公契，為業主重新草擬一份公契，因此，有關管理公司在地政總署為地契續期（亦即簽訂大廈公契的同時）當日已可為業主管理屋苑。

63. 阮汝賢女士表示，法律條文難以涵蓋所有狀況，因此《建築物管理條例》有關法團清盤的條文雖無列明「因土地租契而需要清盤的法團」的情況，但該條文也適用。她指出，法團清盤並不常見，但民政事務總署亦曾舉辦數次有關法團清盤的工作坊。如議員認為有此需要，該署會繼續開辦同類工作坊，並會邀請專業人士主講。關於成立新法團方面，她表示，如大廈已經續契並重新制訂公契，根據上述條例第 3 條的規定，

如有合計擁有不少於 5%份數的業主召開業主大會，而在大會上又有合計擁有份數不少於 30%的業主支持成立法團，即可成事。由於薄扶林花園已有 94%的業主完成轉讓契約，因此應盡快成立新法團，以維持屋苑的正常運作。她澄清，屋苑毋須待舊法團清盤完畢才籌組新法團。

64. 柴文瀚先生表示，薄扶林花園並非新建樓宇，所有單位均已售出。根據《建築物管理條例》，如有一定百分比的業主贊成成立法團，即可行事，並有機會擔任委員及投票，但其他業主則沒此權利，因此可能出現不公平現象。他認為署方應解決這個問題。他並指出，法團失去法律地位，會衍生不少管理問題，例如保安人員的保險問題。他希望署方就此加以補充。最後，他建議民政事務總署加強本身的協調角色，為區內樓宇建立資料庫，並找出須要續契的多層大廈的幢數；若發現有大廈遲遲未完成續契，則應提醒有關業主或相關部門。他解釋，很多舊樓業主（尤其是年紀老邁或知識水平不高者）未必了解所有有關大廈的合約會隨時失效。他希望相關部門回應上述各點。

65. 石國強先生表示，在舊地契結束前一兩年，法團及管理公司應委聘法律顧問，進行有關法團轉移的工作，並應安排會計師或法人處理薄扶林花園逾千萬元的基金；目前已有 94%的業主完成轉讓契約，因此即使現在才作出有關安排，亦全無問題。他認為此事一再拖延，管理公司多少亦須負責。他同時指出，一直以來，大廈公契由大廈首名買家簽訂後已經生效。另外，他認為《建築物管理條例》（第 344 章）雖無列明所有狀況，但已清楚闡明概念。他補充，當法團成立後，所有問題將可迎刃而解。

66. 羅錦洪先生表示，問題的關鍵在於如何協助舊法團平穩過渡到新法團。他詢問，南區區議會可否即時達成要求民政事務總署協助舊法團平穩過渡到新法團這個共識。

67. 主席表示，南區區議會只可向民政事務總署提出建議。

68. 陳理誠先生表示，舊法團於 2006 年 6 月 11 日午夜 12 時終止運作，如新法團隨即於 6 月 12 日零時生效，則不會產生交接問題。他指出，香港不少大廈（尤其是單幢式者）並沒有聘用管理公司，只由法團自行管理，因此法團須承擔有關保險責任。

69. 歐立成先生表示，署方並未回應他之前提出的問題。另外，他希望了解，新舊法團的名稱如一致，則新法團是否可因毋須為名稱重新註冊而自動接管舊法團的戶口，然後運用該戶口的資金。

70. 林啓暉先生 MH表示，是項議程意義重大；民政事務總署或有關政府部門應於會後着手建立有關南區大廈的資料庫，並找出未來若干年內將會面對薄扶林花園同樣問題的大廈，然後通知所有有關法團出席上述工作坊，促請他們以該屋苑個案為戒，盡快依足步驟進行相關籌備工作。他認為，該屋苑業主應於會後與有關政府部門人員磋商補救方法，務求馬上解決問題。

(盛培芬先生及楊剛銘先生於下午 5 時 30 分離開會場。)

71. 副主席詢問，舊法團如欲申請清盤應由本身還是某一舊業主提出，以及是否需要召開業主大會議決。

72. 李婉兒女士綜合回應時表示：

- (a) 據了解，以一般公司而言，董事、股東或其他利益相關人士均可提出清盤；至於法團方面，有關申請應由利益相關人士（包括現有業主）提出；
- (b) 薄扶林花園的問題非始於今日，當局已於 2006 年 6 月之前兩三年正式通知業主。根據有關記錄，法團及管理公司已於 2004 年委託律師與當局接洽。因此，她不明白為何該屋苑沒有為新舊法團交替一事作好準備，又為何至今仍未召開業主大會討論成立新法團；以及
- (c) 政府部門對有關問題並沒坐視不理；反之曾與業主進行多次會議，亦曾派員到該屋苑，向業主解釋有關程序的詳情，例如何時續契及制訂大廈公契。

73. 阮汝賢女士綜合回應時表示：

- (a) 根據土地註冊處提供的資料，如舊法團的名稱仍未從該處剔除，新成立的法團不得沿用該名稱；
- (b) 根據《建築物管理條例》的規定，成立法團只需擁有一定百份比的業權份數的業主贊成即可，有關規定只是最低要求，旨在方便業主

成立法團。現時薄扶林花園已有 94%的業主簽署轉讓契約，已可即時籌組成立法團；

- (c) 民政事務總署目前並沒有有關大廈的統計資料，但會後會向土地註冊處及地政總署等有關部門索取該等資料以設立資料庫，藉此找出日後面對同樣地契問題的大廈，從而為議員及有關業主安排相關的工作坊。其實，即使沒有上述問題，如業主想加深了解有關法團清盤的程序，民政事務總署亦可按需要舉辦工作坊；以及
- (d) 據李婉兒女士之前所述，鑑於薄扶林花園的地契於 2006 年 6 月 11 日屆滿，翌日零時後法團恐會真空，地政總署在擬備大廈公契時，已特別註明現有管理公司會繼續運作。據悉，目前該屋苑的舊法團已失去法律地位，但管理公司仍繼續維持屋苑的日常運作，並已將清潔及保單等合約安排妥當。民政事務總署已提醒管理公司，凡地契屆滿或大廈公契衍生任何法律問題，包括合約的有效性問題，均應盡快處理。

74. 主席總結時表示，薄扶林花園的問題相信難以在是次會議得到即時解決，亦難以就有關問題得到一個結論，而是次討論帶出相關的法律問題。她希望經過是次會議的討論，倘若日後議員須協助居民處理同類問題時，懂得如何處理。她希望薄扶林花園居民盡快再與民政事務總署及地政總署商討。她指出，副主席現正協助該屋苑業主解決上述問題，並希望民政事務總署及地政總署繼續協助提供指引。

(參與議程四討論的政府部門代表於此時離開會場。)

議程五： 討論 2007-08 年度政府財政預算案 **(議會文件 45/2007 號) [下午 4 時 40 分至 4 時 50 分]**

75. 主席表示，建議討論有關議程的主要目的，是希望各位議員可就最近發表的 2007-08 年度政府財政預算案提出寶貴意見。秘書會將議員提出的意見記錄，然後送交當局參考。

76. 羅錦洪先生表示，預算案對弱勢社群的照顧不足，而且對中產人士的支援有欠全面，亦不能為工商界創造一個良好的營商環境。

77. 歐立成先生表示，行政長官和財政司司長常言香港的經濟好轉，但有小部分的人（如需以積蓄度日的退休人士）未能受惠。他們因受通貨膨脹的影響，生活反而更艱苦。他指中產人士有退稅，而綜援人士則有額外一個月的援助金，因此他希望政府也關注該小部分人的利益。另外，他表示政府雖減免環保車輛的首次登記稅，但有關建議則同時包括「行貨」和「水貨」車輛，他質疑政府為何鼓勵市民使用「水貨」。

78. 林啓暉先生 MH表示，政府雖能察覺某些問題，但未有具體配套和落實措施以解決有關問題。他舉例表示，從預算案中的「內地是我們最大的客源市場。『個人遊』計劃現時已覆蓋 49 個內地城市，約有 2 億 6 千萬人可透過這計劃到香港旅遊」得知，政府已預期有龐大的旅客量帶來經濟收入，但在預算案未有任何有關旅遊的硬件和軟件上的配套。他續稱，作為旅遊景點的南區基礎建設不足，令他甚為失望。他又表示，財政司司長雖有「振興經濟、促進就業、改善民生」的目標，但對具體的問題仍未有解決。他指出，政府雖投放約 300 億元於基建工程，仍未將地鐵南港島線計劃納入有關基建項目；他更引述部門代表於上次區議會會議上表示，地鐵南港島線將帶來數百名運輸業工人失業的問題，而他則表示有關工程卻能創造近 20 000 個職位，這違背財政司司長「促進就業」的目標。另一方面，他指交通是南區居民極為關注的民生問題，因此報告未能做到「改善民生」的目標，而他總結報告的內容空泛。

79. 高錦祥先生 MH表示，預算案的稅項調整和回饋措施屬史無前例，「藏富於民」無論對中產人士或綜援人士都是喜訊。他指出，看出預算案中有關旅遊、經濟以及和內地的配合的政策方向，他期待下一屆的特區政府能落實和具體執行有關政策。他表示此預算案屬可以接受。

80. 柴文瀚先生表示，環境運輸及工務局的運輸科在二零零七至零八財政年度的 7,100 萬元的撥款中，有一項目名為「評估興建南港島線的可行性」，而二零零六至零七年度的預算中亦有相同的項目，該項目的費用約為七十萬元。他詢問局方在如此龐大的撥款下，有多少是用於上述的評估工作，而有關評估的細節包括那些項目。另外，他表示於二零零三至零四、二零零四至零五和二零零五至零六年度的財政預算中，未有任何有關地鐵南港島線的研究工作，相反地七號幹線的檢討仍於二零零二至零三年度的預算出現，他詢問局方是否在上述的三個年度內擱置對該工程的研究。他續詢問，在過去三個財政年度，政府每年均預留 290 億元於基建工程，其中有多少的撥款是用在南區的，又有多少個年度的

工程費用因未達標而須將剩餘撥款撥回庫房。他希望財政司司長辦公室和局方書面回應以上問題。

81. 主席表示，秘書會就以上問題要求部門提出書面回覆。

議程六： 南區區議會撥款申請：

南區慶祝香港特別行政區成立十周年活動

(議會文件 47/2007 號) [下午 5 時 50 分至 5 時正]

82. 主席詳細介紹文件的內容。有關「水陸鐵人匯南區 沙灘歌舞慶回歸」活動，主席表示，南區康樂體育促進會（下稱“康體會”）將全權負責水陸鐵人賽部分，並會稍後向區議會申請撥款進行有關比賽。

（會後補註：區議會在 2007 年 3 月中，透過傳閱文件方式通過水陸鐵人賽部分的撥款申請，撥款額為 34,725 元（資助性質活動）。）

83. 議員備悉文件內容，並通過撥款合共 483,500 元，以舉辦下列活動 / 計劃：

- (a) 「水陸鐵人匯南區 沙灘歌舞慶回歸」－撥款額為 250,000 元（屬非資助性質活動）；
- (b) 慶祝香港回歸祖國十周年之“一國兩制”基本法圖片展覽系列－撥款額為 4,312 元（屬資助性質活動）；
- (c) 慶祝香港特別行政區成立十周年嘉年華－撥款額為 51,740 元（屬資助性質活動）；
- (d) 慶祝香港特別行政區政府成立十周年敬老粵曲演唱晚會－撥款額為 13,504 元（屬資助性質活動）；
- (e) 特區政府成立十周年紀念盃暨女子足球明星表演賽－撥款額為 14,556 元（屬資助性質活動）；
- (f) 慶祝特區政府成立十周年翩翩舞技交流晚會（活動名稱暫定）－撥款額為 5,888 元（屬資助性質活動）；
- (g) 南區競技同樂日－撥款額為 60,000 元（屬資助性質活動）；以及

- (h) 宣傳計劃，包括製作宣傳橫額和紀念品，以及郵費和雜項開支—撥款額為 83,500 元（屬非資助性質活動）。

議程七： 其他事項

[下午 5 時 58 分至 6 時 04 分]

西貢區龍舟競渡籌備委員會 – 「慶祝香港回歸 10 周年龍舟競渡」活動

84. 主席表示，2007 西貢區龍舟競渡籌備委員會邀請區議會派隊參與於 2007 年 7 月 2 日上午舉行「慶祝香港回歸 10 周年龍舟競渡」。

85. 區議會通過以本年度香港仔龍舟競渡大賽的全場總冠軍（下稱“代表隊”）代表南區區議會參與上述賽事，並委派陳富明先生負責跟進及安排隊伍參與上述賽事。

86. 陳富明先生詢問，代表隊是否代表南區區議會參與上述賽事，而參賽的經費將如何安排。

87. 主席表示，代表隊將代表南區區議會參與上述賽事。區議會將預留撥款作為代表隊參與上述賽事的經費，而相關的細節再另行商討。

參觀香港中華煤氣公司的設施

88. 主席表示，為了加強與地區的溝通，香港中華煤氣公司區議會聯絡小組邀請南區區議會及南區防火委員會成員，參觀該公司位於北角煤氣總部的控制中心、客戶服務熱線及大埔的煤氣生產廠。活動日期待定，整個行程需時約半天。主席詢問議員是否贊成舉辦上述參觀活動。

89. 議員同意舉辦上述參觀活動。

90. 主席表示，活動日期另定。秘書處在會後發信邀請議員參與上述參觀活動，而假如少於半數議員參與，則會取消上述參觀活動。

香港仔消防局嘉許禮

91. 主席表示，南區區議會將與南區防火委員會，並聯同香港仔布廠灣臨時工業區管理委員會，致送紀念品予香港仔消防局，以嘉許該局成員在 2007 年 1 月 10 日布廠灣臨時工業區發生三級火警中英勇救火救人。嘉許禮暫定於 3 月 14 日上午 10 時在香港仔消防局舉行。主席呼籲各議員屆時出席嘉許禮，以茲鼓勵。

92. 歐立成先生、陳富明先生、高錦祥先生 MH、高譚根先生、林玉珍女士及羅錦洪先生表示會參與上述活動。

2007 渣打馬拉松 – 「香港回歸十周年挑戰盃」

93. 主席表示，由康體會南區長跑會代表及區議會代表朱慶虹副主席組成的南區區議會代表隊，在上述活動的十八區賽事中勇奪亞軍的佳績。主席代表所有議員衷心感謝副主席及南區長跑會成員付出的努力。

第二部份 — 參考文件 [下午 6 時 04 分]

- 一、 南區區議會過往會議討論事項的進展報告（議會文件 34/2007 號）
- 二、 分區委員會報告（議會文件 35/2007 號）
- 三、 社區建設、文康及旅遊事務委員會於 2007 年 1 月 4 日舉行的第二十二次會議報告
（議會文件 36/2007 號）
- 四、 環境及衛生事務委員會分別於 2007 年 1 月 4 日及 2 月 5 日舉行的第二十二次及二十三次會議報告（議會文件 37/2007 號）
- 五、 交通及運輸事務委員會分別於 2007 年 1 月 4 日及 1 月 29 日舉行的第二十二次及二十三次會議報告（議會文件 38/2007 號）
- 六、 規劃、工程及房屋事務委員會分別於 2007 年 1 月 4 日及 2 月 26 日舉行的第二十二次及二十三次會議報告（議會文件 39/2007 號）

- 七、 南區地區管理委員會於 2007 年 2 月 14 日舉行的第一百四十八次會議報告（議會文件 40/2007 號）
 - 八、 鴨脷洲區社區會堂 / 社區中心管理委員會報告（議會文件 41/2007 號）
 - 九、 2006-07 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 26.2.2007）（議會文件 42/2007 號）
94. 主席呼籲各議員抽空細閱各參考文件的內容。

下次開會日期 [下午 6 時 05 分]

95. 主席表示，南區區議會第二十二次會議將於 2007 年 4 月 26 日舉行。
96. 議事完畢，會議於下午 6 時 05 分結束。

南區區議會秘書處
2007 年 4 月