

沙田區議會  
發展及房屋委員會  
二零一二年度第五次會議記錄

會議日期：二零一二年九月六日(星期四)

時間：下午二時三十分

地點：沙田政府合署四樓  
沙田區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>職銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
楊文銳先生(主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午四時十五分
楊倩紅女士,MH(副主席)	”	下午二時三十分	下午四時十五分
何厚祥先生,BBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午三時三十分
彭長緯先生,BBS,JP	區議會副主席	下午二時三十分	下午四時零五分
陳國添先生,MH	區議會議員	下午二時三十分	下午四時十五分
陳敏娟女士	”	下午二時四十分	下午四時十五分
陳諾恒先生	”	下午二時五十五分	下午四時十五分
鄭則文先生	”	下午二時四十分	下午四時十五分
莊耀勤先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
何國華先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
郭錦鴻先生	”	下午二時四十分	下午四時十五分
林松茵女士	”	下午二時三十分	下午四時十五分
李錦明先生,MH	”	下午二時三十分	下午四時十五分
梁志偉先生	”	下午二時四十五分	下午四時十五分
李世榮先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
麥潤培先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時四十分	下午三時五十五分
吳錦雄先生	”	下午二時四十五分	下午四時十五分
葛珮帆博士,JP	”	下午二時三十分	下午三時二十分
鄧永昌先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
湯寶珍女士,MH	”	下午二時三十分	下午四時十五分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
董健莉女士	區議會議員	下午二時三十分	下午四時十五分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午三時三十分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
姚嘉俊先生	”	下午二時五十分	下午四時十五分
余倩雯女士	”	下午二時三十分	下午三時二十分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
勞越洲先生	增選委員	下午二時三十分	下午二時五十分
麥林榮先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
蕭繼忠先生	”	下午二時三十分	下午四時十五分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午三時十五分
石嘉曆先生(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)	3	

<u>列席者</u>	<u>職 銜</u>
鄭兆勛先生	沙田民政事務助理專員
黃顯強先生	房屋署 高級房屋事務經理(沙田及馬鞍山)
陸國安先生	規劃署 高級城市規劃師/沙田
李淑儀女士	地政總署 高級產業測量師/西北(沙田地政處)
黃廣善先生	食物環境衛生署 沙田區環境衛生總監
曾淑儀女士	沙田民政事務處 高級行政主任(區議會)

### 應邀出席者

劉業明先生

### 職 銜

地政總處

高級產業測量師/東南(沙田地政處)

黃希恒先生

沙田民政事務處

高級工程督察(沙田)

莫熙倫先生

民政事務總署

建築師(工程)8

蘇震宇先生

葉福全建築工程師樓

高級建築設計師

李志恒先生

葉福全建築工程師樓

建築助理

### 未克出席者

羅光強先生

區議會議員

(已請假)

龐愛蘭女士,JP

”

( ” )

蕭顯航先生

”

( ” )

黃澤標先生

”

( ” )

黃嘉榮先生

”

( ” )

林玉華女士

增選委員

( ” )

李子榮先生

區議會議員

(未有請假)

梁家輝先生

”

( ” )

張程滔先生

增選委員

( ” )

潘國山先生

”

( ” )

負責人

### 選舉發展及房屋委員會主席

沙田區議會(區議會)主席何厚祥先生歡迎各委員及政府部門代表出席委員會本年度第五次會議。他表示，由於發展及房屋委員會(發房會)主席一職現時懸空，是次會議將會由區議會主席主持，直至選出委員會主席為止。

2. 區議會主席告知與會者，主席的選舉會依照《區議會常規》附錄II第5至6段及8至13段所訂程序進行。

3. 區議會主席宣布進行委員會主席選舉。
4. 區議會主席表示，截至會議前，秘書處只收到一份發房會主席提名表格：

<u>候選人</u>	<u>提名人</u>	<u>和議人</u>
楊文銳先生	楊倩紅女士	何厚祥先生
		何國華先生

5. 由於席上並沒有其他提名，區議會主席宣布即時截止發房會主席的提名，由楊文銳先生自動當選為發房會主席。

(餘下的會議議程由發房會主席楊文銳先生主持。)

6. 主席多謝委員對他的支持，希望日後與委員通力合作，繼續為沙田區的發展及房屋事務而努力。

### **委員請假申請**

7. 主席表示秘書處收到下述委員的書面請假申請：

羅光強先生	工作原因
龐愛蘭女士	”
蕭顯航先生	”
黃澤標先生	”
黃嘉榮先生	”
林玉華女士	”

委員會通過上述委員的請假申請。

通過上次會議記錄

8. 主席表示秘書處發現，上次會議未有處理委員鄭則文先生的請假申請，他詢問委員是否通過這項請假申請及修訂上次會議的記錄，修訂內容如下：

出席名單：

“鄭則文先生（未有請假）”

改爲

“鄭則文先生（已請假）”

第 2 段：

“2. 主席表示秘書處收到下述委員的書面請假申請：

莊耀勤先生	工作原因
湯寶珍女士	”
麥潤培先生	”

”

改爲

“2. 主席表示秘書處收到下述委員的書面請假申請：

鄭則文先生	工作原因
莊耀勤先生	”
湯寶珍女士	”
麥潤培先生	”

”

9. 委員通過上述請假申請，並通過修訂後的二零一二年六月二十八日會議記錄。

## 續議事項

### 政府部門就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 45/2012)

10. 主席請委員參閱文件，並歡迎他們提出意見或問題。
11. 由於沒有委員提出意見或問題，主席宣布結束討論是項議題。

## 討論事項

### 二零一三年委員會會議日期

(文件 DH 46/2012)

12. 委員一致通過二零一三年委員會會議日期。

### 委員會轄下工作小組的更新成員名單及工作計劃

(文件 DH 47/2012)

13. 委員一致通過經濟發展及勞工事務工作小組的更新成員名單，以及房屋事務工作小組提交的二零一二/一三年度更新工作計劃。

### 二零一二/二零一三年度改善環境的地區小型工程計劃建議

(文件 DH 48 /2012)

14. 主席告知與會者：

- (a) 地區改善工程工作小組(工作小組)於本年七月十三日的會議上，通過將文件所載的兩項新工程建議(“寧泰路(曉峯灣畔/德信中學)增建避雨亭”和

“保泰街及寧泰路(海典灣)興建兩套避雨亭”)列為高優次項目，並建議由定期合約顧問擔任工程代理人；以及

- (b) 在通過上述兩項工程後，本年度委員會的工程總開支暫時預計為 14,183,500 元。委員會本年度獲得的撥款為 9,290,500 元，因此委員會於本財政年度將超額承擔 4,893,000 元。上述兩項暫列為優次較高的新工程將會在撥款(現金流)許可的情況下盡快展開，以確保善用撥款。

15. 李錦明先生指出，根據地區小型工程指引，地區小型工程建議應由區議員或分區委員會提出。除了文件所述的兩項工程建議外，亦有其他未獲工作小組通過的工程建議的倡議人現時已非區議員，他詢問應該如何處理。

16. 湯寶珍女士表示，部分工程於數年前通過但至今仍未完成，擔憂工程總額會因為成本上漲而增加。她詢問現時因工程延誤而致剩餘的撥款有多少，以及委員會本財政年度的超額承擔指的是甚麼。

17. 沙田民政事務處(民政處)行政主任(區議會)<sup>3</sup> 石嘉曆先生回應如下：

- (a) 項目倡議人早前以區議員身分，提交該兩項工程建議予工作小組考慮，工作小組於本年七月十三日的會議上經討論後予以通過，並建議發房會考慮通過。如上述工程建議獲發房會通過，民政處及秘書處會繼續推行工程。除上述工程外，民政處現正推行其他由前區議員提出，並已獲發房會通過的工程；
- (b) 按照地區小型工程指引，地區小型工程建議應由區議員或分區委員會提出。即使倡議人在提出工程建

議予工作小組討論後離任，亦不會影響其工程建議的處理方法，工作小組會如常進行討論，並考慮是否建議發房會予以通過；以及

- (c) 由於大部分工程均需跨年度推行，涉及的現金流將會分拆至不同年度，因此未能計算個別年度因工程延誤而致剩餘的撥款，已通過的工程於各財政年度的預算現金流載於文件的附件二。至於超額承擔的數額(4,893,000元)，其計算方法是將各項工程於本財政年度的預算現金流總額(14,183,500元)，減去委員會本財政年度的撥款額(9,290,500元)。超額承擔為慣常的撥款管理方法，旨在避免個別工程因回標價較低或工程延誤而未能善用撥款。

18. 委員一致通過文件 DH 48/2012，包括工作小組所提出的兩項工程建議及地區改善工程的撥款安排，工程的預算造價總額為 700,000 元，並會委託顧問公司擔任工程代理人，經常開支總額為每年 30,000 元。

### **撥款申請**

房屋事務工作小組撥款申請  
(文件 DH 49/2012)

19. 委員一致通過房屋事務工作小組就“第 11 屆沙田區優質大廈管理比賽頒獎典禮”提交的撥款申請，款額為 50,000 元。

20. 主席建議提前處理文件 DH 52/2012。



## 報告事項

### 工作小組報告

(文件 DH 52/2012)

21. 容溟舟先生表示，地區改善工程工作小組的工作報告似乎沒有反映各項地區小型工程的最新進度，他認為秘書處應該擬備工程進度報告供委員參考。

22. 石嘉曆先生回應說，委員會轄下各工作小組的報告是一份會議記錄，須留待下次會議上獲通過後才可提交予委員會，因此地區改善工程工作小組的工作報告並無反映各項工程的最新進度。秘書處已根據定期合約顧問所提供的資料，擬備工程進度報告，委員可參閱會議文件《開支科 2(地區改善工程)的財政狀況及工程建議進度報告》(DH 50/2012)，了解各項工程的最新進度。

23. 委員備悉委員會轄下地區改善工程工作小組、房屋事務工作小組、經濟發展及勞工事務工作小組及沙田土地發展工作小組提交的會議記錄。

## 提問

### 衛慶祥先生就沙田 UA 戲院重建計劃作出的提問

(文件 DH 51/2012)

24. 主席歡迎沙田地政處(地政處)高級產業測量師/東南劉業明先生出席會議。

25. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問秘書處有否邀請所有提供了書面回覆的政府部門派代表出席會議；

- (b) 是項重建計劃於二零零七年展開，歷時五年仍未完工，他希望知道工程延誤的原因，以及延誤的根源是政府部門抑或發展商；
- (c) 地政處在回覆中指出，發展商現正申請將已拆卸的戲院恢復原貌，但未能在地契條款方面與地政處達成共識。既然發展商現時只計劃將戲院恢復原貌，為何會在地契條款上發生爭議，是否因為地政處事前沒有發現戲院或商場與地契條款有抵觸，待發展商拆卸戲院後才發現問題。在審批申請方面，為何屋宇署與地政處的審批結果不一致；
- (d) 新城市廣場的地契條款有否訂明發展商必須提供戲院設施及有否訂立時限，如發展商未能於所訂時限內提供戲院設施，會否受到處罰；
- (e) 地政處是否必須同時處理新城市廣場商場部分及戲院部分的審批工作，假如商場部分與地契條款有抵觸，可否先行審批戲院部分以加快重建計劃；
- (f) 地政處現正要求發展商提供哪些補充資料，該等資料如何影響重建申請的審批工作。既然發展商只是申請將戲院恢復原貌，為何需要向屋宇署提交上蓋結構圖則；
- (g) 他認為發展商應該重視是項重建工程，派代表出席是次委員會會議，參與討論及作出交代，以及盡快推行重建工程，造福區內居民；以及
- (h) 他認為商務及經濟發展局應該重視是項重建計劃，因為戲院是推動電影業發展不可或缺的一環。他認為商務及經濟發展局為了發展香港電影業，應該介

屋宇署

入事件，促使重建工作盡快完成。

26. 余倩雯女士指出，沙田市中心及禾輦的居民都對 UA 戲院重建計劃表示關注，他們尤其關心重建地盤的衛生情況，擔心會引致鼠患。她詢問發展商還未向屋宇署提交上蓋結構圖則的原因，以及質疑發展商為何遲遲未能完成重建計劃。她希望區議會派代表與有關的政府部門溝通，了解重建計劃的進度。由於重建計劃遲遲未能完成，區內居民或會舉行示威遊行，向發展商表達不滿。

27. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問地政處與發展商在地契條款的釋義方面有何分歧，以致遲遲未能達成共識，他認為地契條款應該只包含以文字敘述的限制，不應涉合複雜的釋義，理應沒有地政處及發展商各自詮釋的空間。地政處是否認為發展商移除三樓的音樂噴泉，並於商場其他地方加設流動擺賣攤檔，從而增加舖位數目及面積的做法違反了地契條款；
- (b) 他希望屋宇署補充資料，解釋發展商是否需要經屋宇署批出上蓋結構圖則才可恢復戲院舊貌；以及
- (c) 他希望規劃署解釋，現時所討論的 UA 戲院用地屬於其書面答覆中的哪一類地帶，並詢問是否設有關於戲院數目與人口比例的規定，如因戲院並非公共設施而不設這項規定，似乎未能符合商務及經濟發展局回覆中所述方針，即政府支持有利本港電影業長遠及健康發展的項目，亦未有顧及市民的娛樂消閒需要。

28. 石嘉曆先生回應說，秘書處在會議前邀請商務及經濟發展局、屋宇署及啓勝管理服務有限公司派代表出席會議，但

他們均表示未能派員出席，而地政處及規劃署均有派代表出席會議。

29. 劉業明先生的回應綜合如下：

- (a) 地政處在處理有關申請時須確保有關重建計劃符合相關的地契條款。若有關申請涉及修改地契條款，地政處會按照地契條款考慮向發展商收取土地補價；
- (b) 新城市廣場屬於沙田市地段第 143 號，在面積、高度、層數、內部規劃及圖則方面均受到限制，總建築面積為 90,655 平方米。政府於一九八一年與發展商簽訂地契條款，其後於一九八五年發出滿意紙，確認有關發展項目符合地契要求，地契條款沒有硬性規定發展商必須營運戲院設施。根據地契內容，這是一個整體的規劃，當中包括公共運輸總匯、一間設有兩個放映院，每個放映院有 800 個座位的戲院，以及商場範圍。該地契詳細列明每層的高度及可用作商場或戲院的位置。沙田於一九八零年代剛開始發展，當時新城市廣場及市中心其他商場都按照拓展署的概念設計圖則發展，二、三樓互相接駁。此外，有關的地契亦包括發展商需按照《建築物條例》提交建築圖則；
- (c) 現時發展商申請將戲院重建，地政處必須確保重建計劃與地契條款沒有抵觸。由於新城市廣場已落成二、三十年，商場部分經過多次改建，發展商亦曾多次向屋宇署及地政處提交不同的圖則供審批。地政處在不同時間批核了發展商提交的改動工程圖則。由於新城市廣場已發展多年，地政處與發展商需時整理資料以確保重建計劃符合地契條款；

- (d) 新城市廣場為一項整體規劃，商場及戲院的發展都要符合地契條款。若發展規模超出地契所述的總建築面積或需要修改其他的相關條款，根據現行政策，發展商需補回地價差額。此外，由於地契條款包含商場各部分的詳細圖則，地政處必須確保現時商場各部分均符合已批核的圖則；以及
- (e) 地契條款除了文字敘述，亦包含圖則，內容比較複雜，因此地政處與發展商對當中的釋義有不同演繹，需要徵詢法律意見，再與發展商釐清相關條文。

30. 規劃署高級城市規劃師/沙田陸國安先生表示，新城市廣場劃為「商業/住宅」地帶，在地帶內開設戲院無須得到城市規劃委員會規劃許可，因此發展商可以繼續於該位置經營或開設戲院而無須提出申請。另外，《香港規劃標準與準則》列明政府按照人口比例為市民提供的文娛康樂設施，但根據現行政策，戲院並非政府提供的公共設施，開設與否由市場決定，因此不會在《香港規劃標準與準則》內訂明提供標準。規劃署在答覆中列出無須得到城市規劃委員會批准而可開設戲院的地帶，以顯示現時沙田區的規劃已有足夠彈性，發展商可以選擇在不同地帶內開設及經營戲院。

31. 主席希望地政處與關心是項重建計劃的委員於會後再作跟進。他表示整個新界東的居民都關心是項計劃，希望政府部門及發展商可以提供工程的時間表。

32. 主席宣布結束討論是項議題。

## 資料文件

沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口  
(文件 DH 53/2012)

33. 委員備悉上述文件。

開支科 2(地區改善工程)的財政狀況及工程建議進度報告  
(文件 DH 50/2012)

34. 主席歡迎民政事務總署(總署)建築師(工程)8 莫熙倫先生、民政處高級工程督察(沙田)黃希恒先生、葉福全建築工程師樓高級建築設計師蘇震宇先生及建築助理李志恒先生出席會議。他表示這份文件旨在向委員會匯報委員會轄下地區小型工程的財政狀況、支出預算及工程進度。

35. 主席請委員參閱文件，並歡迎他們提出意見或問題。

36. 衛慶祥先生詢問 ST-DMW114 的進度，他指顧問公司的代表於上次委員會會議後，肯定地表示上述工程將會如期於七月展開，不會再次延期，但現時還未見任何進展。他不滿顧問公司及總署多次提供錯誤資料予區議會，亦未有主動向委員報告工程進度，以致委員未能向居民提供準確消息，惹來公眾質疑。他建議在文件內列明個別字眼的定義，以免產生誤會。

37. 李錦明先生詢問 ST-DMW134 及 ST-DMW175 的進度。

38. 林松茵女士詢問 ST-DMW121 的進度，預算何時完成招標文件、正式開始招標及動工。

39. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 按照文件所述，ST-DMW133 應該已經展開，但現場還未有動工跡象，他希望知道工程不斷延誤的原因，並質疑總署監管不力及顧問公司表現欠佳。他早前向總署反映工程延誤的情況，要求作出改善，但至今情況依舊，令工程的撥款未能有效運用，剩

餘的撥款往往交給康樂及文化事務署購買場地設施；

- (b) 他質疑顧問公司以簽約日期作為預計動工日期並不恰當，認為顧問公司應該在文件中加入個別工程的動土日，即正式於現場開始施工的確實日期；
- (c) 他不滿顧問公司多次因人手改動而未能有效推動工程；
- (d) 他認為總署未能有效解決顧問公司拖延工程進度的問題，要求總署盡快處理，加快工程進度，以免浪費撥款。他要求總署代表向總署轉達委員會的意見；以及
- (e) 他要求安排委員與顧問公司及總署代表到現場實地視察，以跟進工程的進度。

40. 湯寶珍女士指 ST-DMW036 於四年前已獲撥款推行，但現時仍未動工，當區居民對於工程進度一拖再拖表示不滿。她認為顧問公司的表現一直欠佳，應該考慮撤換顧問公司或增加顧問公司的數目以分擔工程，總署亦應加強對顧問公司的監管。

41. 鄧永昌先生對工程延誤及顧問公司的表現感到不滿，他認為不應任由承辦商編排施工時間。由於沙田區內所推行的大多為避雨亭工程，承辦商需要提交的文件應該大致相同，不應以此作為工程延誤的理由。他認為顧問公司的表現一直欠佳，總署應該負上責任，考慮撤換顧問公司或要求顧問公司就未能如期推展工程作出賠償。

42. 吳錦雄先生質疑顧問公司能否要求承辦商在簽訂合約前，開始訂造工程所需的預製件，以避免工程延誤。他又質

疑顧問公司能否按照現時所提供的時間表完成工程。

43. 莫熙倫先生回應說，ST-DMW036 的工程內容於推行期間曾被委員會改動，顧問公司已按照改動的內容重新擬備招標文件，現正與路政署商討該址的安全問題，待妥善處理路政署的意見後便會安排招標。根據有關文件所述，ST-DMW133 開始施工的日期為簽訂合約的日期，於簽約日期之後展開工程，當中包括並非於工程實址進行的工作，例如於工廠製作避雨亭的鋼架，顧問公司與運輸署及小巴營辦商溝通後，定於九月六日在現場施工，預期於十月完工。

44. 主席詢問顧問公司如何向相關的委員匯報工程進度。

45. 蘇震宇先生的回應綜合如下：

- (a) ST-DMW114 與 ST-DMW112、ST-DMW113 及 ST-DMW120 一併招標，並已於八月簽約，承建商正提交文件予顧問公司批核，工程會如期推行；
- (b) ST-DMW133 預算和 ST-DMW115 及 ST-DMW119 一樣如期完工；
- (c) ST-DMW134 預算於十月招標，十二月動工；
- (d) ST-DMW175 方面，現正就探井工程招標，完成探井後便可確認招標文件，預算於十月招標；
- (e) 顧問公司已解決約 30 項工程的現場施工問題，將會與相關部門於現場進行場地交收。此外，顧問公司會承擔工程延誤的責任；
- (f) 顧問公司收到不同政府部門就部分工程例如 ST-DMW036 提出的意見，現時正在處理中，希望可



以盡快解決問題。顧問公司正在跟進每項工程，而多項工程亦有進展，可以向委員匯報。另外，顧問公司定期向總署及民政處匯報工程進度，並透過民政處聯絡委員及安排與委員進行實地視察；

(g) 按照業界一貫的做法，承辦商於合約簽訂後才有責任及權力展開工作，因此會以合約簽訂的日期作為開工日期。工程展開後，承辦商需要完成一些並非於工程實址進行的工作，包括提交文件予顧問公司審批，以及訂造預製件，例如避兩亭的鋼架等，預製件造好後便會在工程的實址安裝，以縮短現場施工的時間，從而減少對市民的影響。他認為委員沒有細心理解他的回覆；以及

(h) 顧問公司樂意安排委員到工程現場視察及解釋工程進度。

46. 麥潤培先生認為顧問公司的代表並不尊重區議會及政府委任的代表，希望總署認真監察顧問公司的表現。

47. 容溟舟先生希望邀請顧問公司的董事葉福全先生親自出席下次會議，交代其代表於是次會議上的表現，亦要求總署代表向總署反映顧問公司代表於是次會議的不當言論。如顧問公司未能有效改善其表現，委員會可以考慮發信予總署甚或民政事務局，反映地區小型工程延誤的問題。

48. 主席提醒顧問公司代表要謹慎發言，尊重議會及委員的意見。他建議顧問公司向工作小組提交報告時，夾附照片協助說明工程進度。他同意秘書處邀請顧問公司的董事葉福全先生親自出席下次會議，亦建議將是次會議的會議記錄交予總署參考，如有需要亦可致函總署，表達委員對工程進度的關注。

49. 莫熙倫先生同意安排委員到工程現場實地視察及解釋工

程進度，其實於 ST-DMW133 簽約後曾經與委員到現場實地視察，他樂意再作安排。他為顧問公司代表態度欠佳一事向委員致歉。他會將委員的意見反映給總署參考。

50. 沙田民政事務助理專員鄭兆勛先生多謝委員的寶貴意見，總署代表會將各委員對地區小型工程延誤的意見反映給總署參考，以便檢討如何作出改善。總署過去曾經因為顧問公司表現欠佳而發出警告信，當警告信累積至某個數目，顧問公司便不許競投其他政府合約，因此有關措施具阻嚇作用。他亦要求顧問公司檢討各項工程的進度，以及改善與議員、委員及地方人士溝通的技巧，例如盡早通知相關委員及地方人士個別工程的動工日期。

51. 主席宣布結束討論是項議題。

### 下次會議日期及時間

52. 下次會議定於二零一二年十一月一日(星期四)下午二時三十分在區議會會議室舉行。

53. 會議於下午四時十五分結束。

沙田區議會秘書處

STDC 13/15/30 Pt IV

二零一二年十月