

**沙田區議會**  
**發展及房屋委員會**  
**二零一四年度第一次擴大會議記錄**

**會議日期**：二零一四年一月二日(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	下午六時三十七分
楊倩紅女士,MH(副主席)	”	下午二時三十分	下午六時三十七分
何厚祥先生,BBS,MH	區議會主席	下午四時五十分	下午六時三十七分
彭長緯先生,BBS,JP	區議會副主席	下午三時五十分	下午六時三十七分
陳國添先生,BBS,MH	區議會議員	下午二時三十五分	下午六時三十七分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午六時三十七分
陳諾恒先生	”	下午二時四十五分	下午五時四十分
鄭楚光先生,MH	”	下午二時三十分	下午四時十五分
鄭則文先生	”	下午三時零五分	下午五時四十分
莊耀勤先生	”	下午二時三十分	下午六時三十七分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午六時三十七分
郭錦鴻先生	”	下午二時三十分	下午六時十分
林松茵女士	”	下午二時三十分	下午五時四十二分
劉偉倫先生	”	下午二時三十分	下午六時二十分
羅光強先生	”	下午二時四十分	下午三時零五分
李子榮先生	”	下午二時三十分	下午三時四十分
李錦明先生,MH	”	下午二時三十分	下午六時正
梁志偉先生	”	下午二時四十分	下午五時三十分
麥潤培先生	”	下午二時四十二分	下午四時三十分
莫錦貴先生,BBS	”	下午三時正	下午六時二十分
吳錦雄先生	”	下午二時三十七分	下午五時三十分
龐愛蘭女士,JP	”	下午三時三十分	下午六時三十七分
潘國山先生	”	下午二時三十分	下午六時三十七分
蕭顯航先生	”	下午二時三十分	下午六時三十七分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
鄧永昌先生	區議會議員	下午二時三十分	下午六時三十七分
湯寶珍女士, MH	”	下午二時三十分	下午六時二十分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午六時三十七分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午六時三十二分
黃澤標先生, MH	”	下午三時三十五分	下午六時三十七分
黃嘉榮先生	”	下午二時四十分	下午六時三十七分
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午六時三十七分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午五時四十分
姚嘉俊先生	”	下午二時三十分	下午六時三十七分
余倩雯女士	”	下午二時三十分	下午三時四十七分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午六時三十七分
張程滔先生	增選委員	下午二時三十分	下午六時三十二分
麥林榮先生	”	下午二時四十七分	下午五時零八分
蕭繼忠先生	”	下午二時三十分	下午五時四十分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午五時四十二分
李雄金女士(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
曾淑儀女士	沙田民政事務處 高級行政主任(區議會)
何 松先生	食物環境衛生署 衛生總督察 2
周李德玉女士	房屋署 高級房屋事務經理(沙田)
陸國安先生	規劃署 高級城市規劃師/沙田
潘玉婷女士	地政總署 署理高級產業測量師/西北(沙田地政處)

<u>應邀出席者</u>	<u>職 銜</u>
郭黃穎琦女士	房屋署 助理署長(私營房屋)

## 應邀出席者

吳肇基先生

蘇震國先生

周日昌先生

羅文添先生

梁超強先生

陸沛輝先生

趙子勝先生

姚紹強先生

李志成先生

程啓生先生

何勁松先生

黃依凡女士

馬詠琪女士

劉竟成先生

勞連發先生

周家健女士

程德強先生

## 職 銜

房屋署

高級政務主任(私營房屋)

規劃署

沙田、大埔及北區規劃專員

規劃署

高級城市規劃師/新發展區

土木工程拓展署

總工程師/工程 2

土木工程拓展署

高級工程師/房屋用地分區監察組/北

屋宇署

高級結構工程師

通訊事務管理局辦公室

高級電訊工程師

通訊事務管理局辦公室

高級電訊工程師(規管 2)

通訊事務管理局辦公室

高級電訊工程師(頻譜策劃)2

通訊事務管理局辦公室

電訊工程師

運輸署

高級工程師/沙田

運輸署

高級運輸主任/馬鞍山

民政事務總署

建築師(工程)8

香港房屋協會

總監(物業發展及市場事務)

香港房屋協會

高級經理(物業策劃及發展)

香港房屋協會

高級經理(項目管理)

鍾華楠建築師有限公司

董事

### 應邀出席者

周嘉慧女士

李子芸先生

黃志偉先生

黃梓豪先生

### 職銜

香港鐵路有限公司  
公共關係經理-工程項目及物業

香港鐵路有限公司  
港鐵總發展經理

駿景園服務處  
物業及設施經理

葉福全建築工程師樓  
建築助理

### 未克出席者

何國華先生

李世榮先生

梁家輝先生

林玉華女士

勞越洲先生

何錦雄先生

### 職銜

區議會議員 (已請假)

” ( ” )

” ( ” )

增選委員 (未有請假)

” ( ” )

” ( ” )

### 負責人

主席歡迎議員、委員及政府部門代表出席發展及房屋委員會(發房會)本年度第一次會議。

2. 主席告知與會者，有旁聽會議的市民在現場進行攝影、錄影及錄音。會議議程(二)為擴大討論議題，秘書處已於會前致函邀請所有區議員出席會議。

### 委員請假事宜

3. 主席表示，沙田區議會(區議會)秘書處收到下述委員的書面請假申請：

何國華先生	不在香港
李世榮先生	”
梁家輝先生	工作原因

4. 委員一致通過上述委員的請假申請。

### 通過二零一三年十月三十一日的會議記錄

5. 蕭顯航先生提出下述修訂建議：

#### 第24段修訂為

“蕭顯航先生認為房屋署不甚了解火炭區的實質交通情況，未有提及會為火炭站作出擴建之建議。火炭區的交通配套遠遠落後於房屋發展，港鐵站於繁忙時間非常擠迫，容易產生危險，他建議將港鐵火炭站月台延長至樂景街街尾，並於榕翠園附近增設出口，現時應為站內的樓梯及電梯進行風險評估，以免發生意外。火炭站設施如能改善的話，會構成一個誘因，令駕駛人士放棄駕車及其他交通工具，改為使用火車往返，可能減低火炭區汽車流量，減少行車擁塞。火炭區的車位嚴重不足，全區有5,000多戶居民，禾上墩街停車場只提供227個位，實在未能滿足該區工作或居住的人士使用。如不增加車位數目，車位租金價格將會飆升，房屋署可以考慮擴闊單車徑以方便居民出入。”

6. 委員一致通過經修訂的會議記錄。

### 擴大討論

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》的修訂項目  
(文件 DH 1/2014)

7. 主席歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生及高級城市規劃師/沙田陸國安先生出席會議。
8. 陸國安先生簡介文件內容。
9. 鄭楚光先生的意見綜合如下：

- (a) 早前區議會曾經提出減低碩門邨的地積比率及密度，但現時有關數字仍然與之前相若；
- (b) 他希望規劃署於河邊預留地方作休憩用地及通道，方便廣源邨及帝堡城的居民；以及
- (c) 隨着碩門邨第二期落成，人口將增加逾萬，他詢問房屋署有否於碩門邨第一期預留行人天橋接駁馬鐵站，以紓緩交通擠塞情況。

10. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 該幅土地現時劃為“住宅(甲類)4”，他詢問對住用及非住用的總樓面面積作出限制的原因，是否因應早前房屋署就屋邨設計提出的意見，而相應地制訂分區計劃大綱圖，他希望知道規劃署及房屋署如何計算上述樓面面積；
- (b) 文件中提及加入“可略為放寬總樓面面積或建築物高度限制”的條款，他詢問何謂“可略為放寬”，放寬比率的上限為何，如房屋署申請採用“略為放寬”的條款，是否需要就這項改動重新進行諮詢，令居民得悉有關安排；
- (c) 他認為如在限制樓面面積的同時，容許房屋署申請“略為放寬”，有自相矛盾之嫌；
- (d) 碩門邨居民對發展項目有不同的要求及顧慮，但公眾就圖則的修訂項目提交申述的截止日期為二零一四年一月二十二日，他希望知道為何城市規劃委員會(城規會)是次諮詢的期限如此短促；以及
- (e) 如把有關道路改為屋邨道路，可興建更多單位，但需

作出交通影響評估，以確定現有的路口、交通配套等能否應付居民的需要，同時要確定對居民沒有負面影響。

11. 劉偉倫先生的意見綜合如下：

- (a) 發房會的委員對地積比率表示關注，但規劃署的文件並沒有提及這方面的數字，他希望署方提供資料；以及
- (b) 有關該幅約四公頃的土地，碩門邨居民原本預期將會劃為休憩用地，現時房屋署卻用作擴建屋邨，他希望政府日後規劃時預留周邊另一幅土地作休憩用途。另外，他詢問河畔走廊的面積約有多少。

12. 蘇震國先生的回應綜合如下：

- (a) 規劃署現時在修改法定圖則時，一般會加入最高發展密度的限制，以讓公眾能更具體的了解規劃的意向及發展的模式，發展密度限制可以透過地積比率或最高樓面面積上限的形式標示在分區計劃大綱圖上。一般而言，若已有具體的建築設計或用地有特殊的發展限制，則會標示最高樓面面積。就碩門邨發展而言，房屋署及規劃署早前為是次發展項目，按地積比率六倍，進行交通、空氣流通等方面的評估，得出不同參數，例如建築面積故此經考慮不同持份者提出的條件和限制後，在分區計劃大綱圖列出有關發展的最高樓面面積上限。完成所有法定改劃程序後，而若分區計劃大綱圖得到行政長官會同行政會議同意，有關樓面面積的限制便不可隨意改動，這對居民及房屋署而言均為較佳的安排；；
- (b) 為回應市民對房屋的需求，政府一方面物色合適的土地建屋，同時，亦必須確保地盡其用。早前房屋署進

- 行評估後，認為該地是可以承受所建議的發展密度。考慮到現時公屋供應不足，而評估結果亦無顯示嚴重負面影響，故此政府決定維持地積比六倍的發展規模；
- (c) 在房屋署進行的評估中亦包括交通影響評估，結果顯示發展不會帶來負面的交通影響。房屋署早前亦承諾按評估結果及建議的緩解措施，於行人路及附近道路交界等地點進行改善工程，以支援是次發展項目；
- (d) 規劃署了解居民對休憩用地轉為公屋用途表示憂慮，若客觀環境許可，規劃署希望盡可能提供更多休憩用地，但為了回應市民對公屋的需求，需要有所取捨，希望委員體諒。在改劃上述休憩用地後，沙田區的整體休憩用地的提供仍將能按《香港規劃標準與準則》的需求滿足市民所需；
- (e) 規劃署同意河畔應用作休憩用地，故此並無改劃整幅土地用作發展公屋，而建議把河畔20米闊土地保留作“休憩用地”，以闢設河畔走廊，配合沙田區的其中一個重要特色，即把河邊優美的環境留給公眾，而非納入發展項目範圍內；
- (f) 有關分區計劃大綱圖於十一月刊憲，法定諮詢期為兩個月，而提交申述的截止日期為一月底。現已收到不少申述書，當中包括反對意見，待法定諮詢期完結後，規劃署將會整合所有意見，交予城規會考慮，屆時申述人會獲邀出席聆訊；
- (g) 申請“略為放寬”發展限制一般需要提出合理原因，例如於發展時遇到困難，包括受地理條件所限而無法興建擬議項目。另一種可能情況是發展商提出理據，證明放寬限制後對整體地區及居民有利。因此，發展商並非可以隨意採用“略為放寬”的條款，需因應個案的具體情況而定；



- (h) 房屋署日後如需申請採用“略為放寬”的條款，需要根據《城市規劃條例》第16條提出規劃申請，城規會會就其申請按《城市規劃條例》諮詢公眾，城規會會充分考慮申請人及公眾的意見；以及
- (i) 根據分區計劃大綱圖，若於碩門邨第一期興建行人天橋接駁馬鐵站，有關天橋屬經常准許用途，房屋署進行詳細設計時若認為有需要興建上述天橋，毋須另外申請規劃許可，即可把這項建議納入發展計劃。

### 沙田 36C 區資助出售房屋項目

(文件 DH 2/2014)

13. 主席歡迎房屋署助理署長(私營房屋)郭黃穎琦女士、高級政務主任(私營房屋)吳肇基先生、運輸署高級運輸主任/馬鞍山黃依凡女士、高級工程師/沙田何勁松先生、香港房屋協會(房協)總監(物業發展及市場事務)劉竟成先生、高級經理(項目管理)周家健女士、高級經理(物業策劃及發展)勞連發先生及鍾華楠建築師有限公司董事程德強先生出席會議。

14. 郭黃穎琦女士、劉竟成先生及程德強先生簡介文件內容。

15. 楊倩紅女士的意見綜合如下：

- (a) 她希望運輸署增加往來港鐵站的小巴班次，例如804號線小巴；以及
- (b) 她詢問房協“資助出售房屋項目”的申請資格，建議設定單身申請人的最低入息水平，以確保申請人有入息及優先協助有住屋需要的人士。

16. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問月入40,000元的家庭能否負擔約500呎的單位，房協會否考慮上調入息限額；以及
- (b) 他希望房屋署提供數據，以便了解居民入住後的交通情況。

17. 姚嘉俊先生的意見綜合如下：

- (a) 他申報利益，表示自己居於帝堡城；
- (b) 他希望日後所有部門在提交文件時，如以區域劃分，應於區域後加上附近建築物的名稱，例如14B區(愉翠苑側)、36C區(帝堡城側)，以便公眾查閱；
- (c) 他支持政府興建公營房屋及居屋，讓市民有“上車”的機會，但認為運輸及房屋局(運房局)未有吸取發展碩門邨的經驗。運房局需要交代在3,000多人入住後，整區的交通流量和發展，亦需評估出入36C區迴旋處的車流，以及公眾(例如廣源邨、帝堡城、小瀝源的居民)在交通方面受到的影響；
- (d) 發展項目並不包含食肆、商舖等設施，評估結果沒有交代帝堡城的便利店和廣源邨的街市及商場是否足以應付所有居民的需要；以及
- (e) 他希望房協於三座樓宇之間興建有蓋行人通道，並希望知道帝堡城附近的綠化地帶有多少樹木需要移除，以及在哪裏補種樹木。

18. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 她曾於二零一零年向房協反映，指可以在36C區興建的樓宇不多，房協亦同意於周邊斜坡及小瀝源附近保留綠化地帶，現時卻表示將會把樹木移除；以及

- (b) 帝堡城居民認為發展項目與帝堡城相距太近，建議把第一座及第三座的位置互換以增加舒適感，同時擴大樓宇與帝堡城的距離至50米，以及擴闊迴旋處的道路，並在廣善街增加一條行車線，以及增加來往鄰近馬鐵站的接駁車輛。

19. 鄭楚光先生的意見綜合如下：

- (a) 他不反對這個發展項目，但不同意建屋後對交通沒有大影響，亦不贊成建屋後需要由居民負責斜坡的維修保養；
- (b) 他建議於建屋期間由房協負責維修斜坡，另外又建議於36C區後山興建山林式公園，同時保留小瀝源路的樹木，以及於第二座和第三座之間增建出口，並增加過海巴士路線，以及由政府負責山坡的維修及保養；以及
- (c) 現時有居民在“渠務保留地”耕種，他希望房協把綠庭園納入設計以供居民使用。

20. 陳敏娟女士的意見綜合如下：

- (a) 發展項目的後方有部分地皮屬“住宅(乙類)”用地，她詢問該地皮是否馬路，80個車位又是否足夠，希望房協提供單車和電單車車位的數量，以及考慮擴闊廣善街兩線道路；
- (b) 她明白市民有住屋需求，但希望在推行這個發展項目的同時，能夠關注整個社區的需要。屋苑內缺乏社區設施，日後將依賴廣源邨內沒有空調設備的街市；
- (c) 發展項目與帝堡城只相距40米，她希望房協擴闊兩者

的距離；

- (d) 發展項目的地盤現時有大量樹木，她希望房協解釋在建屋期間如何處置該等樹木；
- (e) 廣源邨現有的巴士站非常擠迫，脫班情況嚴重，屋苑落成後居民亦會使用這些巴士站，她詢問屆時如何容納新增的人口；以及
- (f) 她要求房協於建屋期間，與鄰近業主立案法團及村代表保持密切聯繫。

21. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望運輸署提供主要道路的車流量、迴旋處的設計流對容量比例、交通燈路口的剩餘容量等資料。他認為擴闊道路或會引起非法泊車情況，建議在發展項目中新增兩個出入口，並希望委員為公共交通問題把關，而運輸署則於會後徵詢當區區議員的意見，為居民爭取交通資源；
- (b) 他詢問天然斜坡的維修及管理是否由屋苑業主負責；
- (c) 房協的簡報沒有構想圖可方便委員了解樓宇日後的高度，以及對周邊環境和社區的影響；以及
- (d) 他詢問遷就山脊線來決定樓宇高度，是否進行地區規劃的必然章則。

22. 蕭顯航先生的意見綜合如下：

- (a) 發展項目的買家相信為首次置業人士，大量豪華的設施，例如會所，將會增加他們的經濟負擔；以及

- (b) 他詢問會否在售樓書內，列出由業主管理及維修，但供公眾使用的公用地方的地點。

23. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他支持興建三幢資助房屋，但該區現時的交通情況並不理想，發展項目和碩門邨第二期落成後，人口將增加逾萬，公共交通工具於繁忙時間將不敷應用；以及
- (b) 他認為日後36C區居民如需前往碩門站，唯一的方法為步行，因為路程短，增設公共交通工具並不可行。他希望了解在入伙後，有何具體安排可改善交通配套設施，以免影響附近居民。

24. 張程滔先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望運房局研究於地盤以西興建一條高架橋連接高速公路，以紓緩交通擠塞情況；
- (b) 帝堡城附近的設施不足，他詢問發展項目中擬興建的三層平台包含甚麼設施。除了80個私家車車位外，房協會否增加公用的私家車車位；
- (c) 帝堡城與發展項目第一座相距甚近，他詢問地盤左邊的空地有何用途，建議把三幢樓宇向左挪動；以及
- (d) 他建議政府於建築期間妥善修葺斜坡，以釋除買家的疑慮。

25. 郭錦鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 他原則上支持這個計劃，因為可為有意置業的市民提供更多一個選擇；

- (b) 帝堡城現時有12條巴士線，但只有六條線於日間行駛，其中一條為通宵線，其餘為晨早線及繁忙時段路線。由廣源邨或黃泥頭開出的專線小巴往往於總站已經滿座，新樓宇入伙後將對交通構成壓力，他詢問運房局曾否考慮上述問題。房協曾提及如有需要，可考慮加密數條小巴及巴士線的班次，他詢問日後會否因應居民的要求增加班次；以及
- (c) 單身申請人的入息限額為25,000元，家庭入息限額則為40,000元。以九成按揭、年息2.5厘，供款年期為25年計算，申請的家庭只能購買509萬的單位。他表示510萬或以上的單位可能只有依靠家人提供財務資助才有能力購買，若日後因為銀行加息，令有需要的準買家不符合資格，房協如何解決問題。

26. 劉偉倫先生的意見綜合如下：

- (a) 他早前向房協反映附近居民對發展項目的意見，例如樓宇之間相距太近，他期望房協與渠務署磋商，修訂發展項目的內容；
- (b) 發展項目的樓宇由兩幢增至三幢，單位由700多伙增至1,000多伙，地積比率雖為五倍，但影響到周邊居民的生活環境；
- (c) 房協曾提供運輸署的交通影響評估，評估結果顯示對交通流量沒有影響，但廣善街現時的交通十分擠塞，他建議於小瀝源路近大老山隧道的位置增闢支路通往36C區，而廣善街只用作出口；以及
- (d) 居民建議把三幢樓宇靠山而建，以免影響空氣流通及解決採光問題。

27. 郭黃穎琦女士的回應綜合如下：

- (a) 她感謝委員支持興建資助房屋以解決住屋問題，並表示房屋署備悉委員對36C區周邊交通配套設施和綠化環境的關注。房屋署一直與房協及相關部門研究不同方案，以減少對交通的影響及紓緩對周邊環境帶來的壓力；
- (b) 房屋署及運輸署均明白隨着人口增加，公共交通服務的需求亦有所上升。有關當局會積極監察情況，考慮採取適當應變措施，例如擴闊路口和加開出口。由於距離入伙年份，即二零一八年尚有一段時間，她希望聽取議員、委員及居民的意見，以便研究加強公共交通服務及周邊的配套設施，應付新增的交通流量；
- (c) 房協早前曾作出交通影響評估，而相關地段於進行規劃時亦已預備36C區將會興建新住宅。房屋署、房協會與運輸署保持緊密聯繫，因應附近環境在項目入伙之前可能出現的變化，研究有否需要改善設施；
- (d) 附件所述的入息限額為綠悠雅苑的規定，運房局日後會根據市況及受資助者的負擔能力，再設定入息和資產限額；
- (e) 運輸署備悉議員對區內交通問題的意見，並會積極與巴士公司及運輸營辦商保持聯絡，以改善現有服務；以及
- (f) 房協會妥善處理斜坡工程，而根據顧問的研究報告，所需進行的鞏固工程不多，房協會確保斜坡安全，令業主安心。

28. 劉竟成先生的回應綜合如下：

- (a) 此計劃屬“資助出售房屋項目”，文件提供的是綠悠

雅苑的入息限額，日後會考慮按情況作出修訂，並交由運房局批核。在出售房屋前，房協會進行詳細分析，了解申請者的負擔能力及資產，以決定售價。由於受資助者為中低下收入人士，發展項目是實而不華的，只會提供基本設施，當中不包括會所，所以維修費和管理費會較低，而售樓書會清晰交代斜坡的維修責任等問題；

- (b) 有關綠化問題，地盤後面為天然斜坡，房協將不會於斜坡範圍進行建築工程，因此斜坡上的樹木不會受到影響。而地盤範圍近小瀝源路及廣善街的樹木，受工程影響大部份需要移除。房協會與運輸署磋商，將近小瀝源路附近原有擬擴闊至5.5米的行人路，只擴闊至3.5米，以騰出約兩米的空間容許房協可以於將來的行人路旁栽種樹木，以維持地盤周邊的綠化環境；
- (c) 地盤附近有一個天然斜坡，根據初步評估，對日後維修及保養的影響不大，但房協將不會於斜坡範圍進行建築工程，並會讓買家知悉這個安排；
- (d) 如需為改善交通而影響項目範圍，房協願意考慮把地盤邊界稍為遷移，但單位數目將會減少；
- (e) 政府規定每座樓宇之間最少距離15米，由於受地盤左端“渠務保留地”所限，將項目中的三幢樓宇再向左移的空間有限。而三幢樓宇的高度乃因應天然山坡的地勢及規劃署的要求而設定；
- (f) 房協將於工程展開後，與附近居民及村代表繼續保持聯絡，以減少對他們的影響；以及
- (g) 房協將會根據規劃要求，於三層平台設置電單車和單車車位，亦會為訪客提供車位。

29. 黃依凡女士表示運輸署明白在入伙後，由於人口增加，需要加強巴士及專線小巴的服務以應付需求。由於距離入伙日期



尚有一段時間，運輸署樂意繼續聆聽地區人士的意見，並於入伙前落實公共運輸服務的具體計劃。

30. 蘇震國先生指帝堡城的高度為148米，房協三幢住宅樓宇的高度在設計上高低有致，沿着山脊線的輪廓，由帝堡城方向從高至低，具有階梯式及和諧的效果，並且和地區的整體景觀配合。

31. 程德強先生的回應綜合如下：

- (a) 根據渠務署提供的資料，小瀝源路及“渠務保留地”的地底現時設有暗渠作污水處理用途，地契亦列明地面不得有任何建築物，因此樓宇無法遷移至其他位置；
- (b) 根據早前進行的可行性研究，是次住宅發展項目並不適宜只有兩座樓宇。在設計上除了要符合樓宇的間距，亦需符合《建築物條例》的規定，配合採光及通風方面的要求。因應委員關注沙田36C區項目與帝堡城的距離，經與房協深入研究後，已因應36C區地盤的實際情況，將發展項目與帝堡城的距離由原有估計的35米增加至40米。顧問公司會在進行詳細設計時研究可否進一步擴闊樓宇與帝堡城的距離，但估計空間相當有限；以及
- (c) 二樓花園平台設有康樂設施，並有有蓋行人通道連接三幢樓宇，以及連接廣善街，另有一層為停車場，以符合地契要求。

32. 主席表示，顧問公司如需闡述詳細設計，可考慮於簡報中交代。他認為有關設計經政府工務部門審閱應符合法例，議員及委員可就法例沒有涵蓋的範疇提出意見，他期望日後可在不同範疇上加強溝通。

33. 主席詢問委員是否同意討論黃冰芬女士、鄭楚光先生及陳敏娟女士提出的臨時動議。

34. 委員同意討論黃冰芬女士、鄭楚光先生及陳敏娟女士提出的臨時動議。

35. 黃冰芬女士提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求政府在發展沙田36C區資助出售房屋項目時，必須增加新項目與帝堡城之間的樓宇距離，減低居住環境的壓迫感。此外，政府必須完善新項目周邊的規劃，於廣善街新增一條行車線及擴闊迴旋處，以應付未來新增的車流量。”

陳敏娟女士和議。

36. 委員一致通過上述臨時動議。

37. 鄭楚光先生提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求香港房屋協會在發展沙田36C區資助出售房屋項目時，保留周邊的綠化地帶，維護現時優質的綠化環境。”

姚嘉俊先生和議。

38. 委員一致通過上述臨時動議。

39. 陳敏娟女士提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求沙田36C區資助出售房屋時，增加相應的社區配套設施，並改善廣源及廣康區的交通配套，包括加強與鄰近港鐵站的接駁路線，開辦對外新巴士線及加強現有的巴士服務班次如49X、83K、281A、83X、82X、682B等，以應付未來人口的增加。此外，有關當局必須加強監管36C區地盤在施工期間所產生的問題，如噪音、環境污染及交通安排等，減低對鄰近居民的

影響，並加強與鄰近屋苑法團、業委會及村代表等溝通，以釋居民疑慮。”

黃冰芬女士和議。

40. 委員一致通過上述臨時動議。

41. 主席表示彭長緯先生已經到達，並宣布取消他的請假申請。

重置“可愛忠實之家”於亞公角山路的計劃

(文件 DH 3/2014)

42. 主席歡迎土木工程拓展署(土拓署)總工程師/工程2羅文添先生、高級工程師/房屋用地分區監察組/北梁超強先生及規劃署高級城市規劃師/新發展區周日昌先生出席會議。

43. 羅文添先生簡介文件內容。

44. 容溟舟先生的意見綜合如下：

(a) 他詢問在進行斜坡工程或地盤平整工程時，會否對鄰近護養院、宿舍及車流造成影響；

(b) 重置“可愛忠實之家”後，預計有關地段的人流將會增加，令專線小巴服務的需求上升，而附近的車流量亦會相應增加，影響其他服務機構的使用者進出，更有可能影響亞公角街及馬鞍山區的交通；

(c) 他詢問土拓署“可愛忠實之家”現有的宿位數量，以及會否增加宿位，如會，預料增加多少，並希望知道重置費用和重置時間，以及曾否考慮其他重置選址；以及

(d) 他希望土拓署出席下次會議，提供更多資料。

45. 鄭楚光先生的意見綜合如下：

- (a) 身為當區區議員，他不反對把“可愛忠實之家”遷往亞公角山路，但該址只有一條小巴線，並不足以應付市民需要，他希望運輸署增加一條單層巴士線，由港鐵沙田站開出，經碩門邨前往亞公角山路；以及
- (b) 在香港，需要“可愛忠實之家”服務的人士眾多，該地段的面積較大，他希望可以提供更多宿位。

46. 主席詢問為何位於北區的“可愛忠實之家”的重置選址是沙田亞公角山路，是否曾於北區及大埔另覓選址，另外又詢問“可愛忠實之家”服務對象的人數有多少。

47. 彭長緯先生希望了解重置計劃的迫切性，建議邀請相關部門的代表出席之後的會議，詳細解釋沙田居民的需要。

48. 招文亮先生詢問整個重置計劃及每個宿位的成本，以及曾否考慮其他選址。

49. 羅文添先生的回應綜合如下：

- (a) 土拓署會嚴格監督承建商，將施工期間對附近環境及設施的影響減至最低；
- (b) 亞公角山路現時雙線行車，道路暢通，土拓署會在詳細設計的階段，與運輸署商討增加公共交通配套設施的意見；
- (c) 是次諮詢的主要目的，是希望議員及委員就重置計劃的選址給予意見。由於重置計劃屬於配合新界東北新發展區項目的前期工程，土拓署預計於三月向立法會工務小組委員會申請撥款，然後於八月展開詳細設

計。在現階段，初步估計整個重置計劃需要約一億元。而在落實詳細設計後，土拓署將會到區議會再次徵詢意見，工程施工預計約於二零一五至二零一六年展開；以及

- (d) 現時位於上水古洞的“可愛忠實之家”的服務對象，包括約20名智障及傷殘人士，重置後需視乎機構的營運能力而決定是否增加宿位，並會與“可愛忠實之家”再商討。

50. 周日昌先生表示，在可預見的將來，新界東北新發展區不會有土地用以興建類似設施。“可愛忠實之家”的服務對象為預期壽命不長的智障及傷殘人士，他們需要較全面的服務及較寧靜的環境。規劃署曾物色選址，發現亞公角山路已有其他營舍提供不同的服務，“可愛忠實之家”的代表實地視察後，樂意把機構遷至這個地點。

51. 沙田民政事務助理專員鄭兆勛先生表示，土拓署的代表解釋是次諮詢的目的，是希望聽取議員及委員對重置選址的意見，並啟動程序進行詳細設計。土拓署進行詳細設計後，會再次徵詢區議會的意見才落實計劃。由於議員及委員希望土拓署提供更多資料，土拓署可考慮安排實地視察。

52. 主席認為所有區議員都支持“可愛忠實之家”的服務，但對重置計劃表示關注。正如彭長緯先生所言，若只由土拓署回應並不合理，他建議相關部門出席下次發房會會議，或在得到區議會主席同意後，考慮於教育及福利委員會的會議上討論這個議題。

## **續議事項**

政府部門及有關機構就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 4/2014)

53. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

(a) 地政總署就“完善沙田區寮屋記錄”的臨時動議作出的回覆，他認為難以接受。寮屋涉及治安、衛生及消防問題，他於上一次會議要求地政總署提供寮屋使用者及設施的記錄，但該部門只提供用途、面積、高度及建築物料的記錄；以及

(b) 他希望地政總署提供寮屋土地及建築物佔用人的記錄，以及落實改善措施，否則他會於下一次會議予以譴責。

(會後註：地政總署已於會後提交有關資料供黃宇翰先生參閱。)

54. 容溟舟先生的意見綜合如下：

(a) 如無法在西沙路與架空馬鞍山鐵路天橋增建接駁天橋，香港房屋委員會(房委會)有何替代方案可把欣安邨及77區保泰街連接起來；

(b) 他要求房屋署解釋為何在完成定量風險評估後，認為欣安邨附近的空地不宜用作休憩場地，他擔心石油氣加氣站會產生問題，影響居民，亦擔心定量風險評估的數據欠準確；

(c) 他要求香港鐵路有限公司(港鐵)回應下述動議：“港鐵於大水坑站北端及恆安站南端增建新出入口，並加建有蓋行人通道，便利當區居民使用鐵路服務。”；以及

(d) 他詢問欣安邨有哪些單位曾經因為受路面交通噪音影響，而安裝六毫米厚的包邊玻璃活動式窗戶、冷氣窗罩及電插座，以及該等單位佔屋苑所有單位的百分比，並希望知道房屋署採取過甚麼噪音紓緩措施。欣安邨第二期更加接近馬鞍山路，房屋署將會如何處理。

(會後註：房委會及房屋署已於會後提交有關資料供容溟舟先生參閱。)

55. 招文亮先生希望房委會提供數據，以便了解架空馬鞍山鐵路天橋的垂直空間不足的原因。 房委會

(會後註：房委會已於會後提交有關資料供招文亮先生參閱。)

56. 地政總署署理高級產業測量師/西北(沙田地政處)潘玉婷女士表示，由於寮屋由寮屋管制組負責管理，有關寮屋的問題將於會後回覆。

57. 主席希望地政總署於會後直接與黃宇翰先生溝通。 地政總署

58. 周李德玉女士表示有關欣安邨的資料將於會後提供。

## 討論事項

二零一三/二零一四年度改善環境的地區小型工程計劃建議  
(文件DH 5/2014)

59. 主席請委員參閱文件，並歡迎他們提出意見或問題。

60. 湯寶珍女士的意見綜合如下：

- (a) 地區小型工程令區內不少設施得到改善，居民受益不少，她希望在提交建議書前考慮建議的可行性，以免浪費資源；
- (b) 她早前收到有關地區小型工程的諮詢文件，發現建議書載有非議員的名字，需要區議會秘書處跟進，她希望不再發生同類事件；

- (c) 建議位置的行人路狹窄而且有去水渠，附近山坡佈滿排水口，並曾發生山泥傾瀉及大樹折斷，行人稀少，如於該位置裝設座椅實在浪費公帑；以及
- (d) 她於十二月二十日出席地區改善工程工作小組(工作小組)的會議，了解到倡議人已另覓三個位置裝設座椅，她詢問若重新選址，是否需要再遞交計劃書。她建議若委員會通過進行“錦英路近警署加設休憩座椅”工程，可考慮加設蔭棚。

61. 蕭顯航先生認為工作小組和沙田民政事務處(民政處)均需為工程把關。

62. 鄭兆勛先生的回應綜合如下：

- (a) 地區小型工程需要倚靠工作小組及政府部門把關。大部分倡議人的建議書都是提供工程概念，秘書處收到建議書後會徵詢不同部門和小組的意見，務求細化和改善工程方案。過去有不少工程因技術困難而需要調整方案，但均會提交工作小組再度討論；以及
- (b) 民政處及倡議人為回應地區人士的意見，已覓得較為寬敞的位置加設三張座椅。該位置在去水渠及山坡範圍以外，不需要移除樹木。早前秘書處曾就人流數字徵詢運輸署的意見，但運輸署表示沒有該路段人流的統計數字。工作小組成員考慮區內情況及長者需要後，同意加設座椅，至於加設蔭棚的建議，將於會後跟進。

63. 主席表示，以往有修訂工程內容的例子，他將於會後與工作小組召集人商討有關意見，並與湯寶珍女士聯絡。

64. 委員一致通過文件 DH 5/2014。



## 動議

鄧永昌先生動議：對沙田區內三幢居屋的動議  
(文件 DH 6/2014)

65. 鄧永昌先生提出以下動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會要求房屋委員會加強監管區內興建中的居屋，對建築時所產生的問題，諸如噪音、燈光、震動、衛生等，確保鄰近樓宇結構安全；同時成立聯絡小組，定期向受影響的居民匯報進展、聽取意見及加強溝通，以釋居民疑慮。”

林松茵女士和議。

66. 委員一致通過上述動議。

## 提問

莫錦貴先生提問：有關大圍新村、舊村電視接收不良問題  
(文件 DH 7/2014)

67. 莫錦貴先生的意見綜合如下：

- (a) 名城於二零零九年開始興建，當時大圍新村及舊村已經開始出現電視訊號接收不良的問題，村民向大圍村公所、電訊管理局(電訊局)(現已和廣播事務管理局合併成通訊事務管理局辦公室(通訊辦))及九廣鐵路公司(九鐵)投訴，電訊局派員測試後，於二零一零年十一月十七日聯同沙田鄉事委員會和大圍舊村村代表，與九鐵舉行聯席會議，九鐵於席上承諾解決大圍新村及舊村的電視訊號接收問題，並支付所有費用。九鐵其後與地下鐵路有限公司合併成港鐵，港鐵方面並不清楚

九鐵所作出的承諾；

- (b) 二零一三年十一月十四日，在港鐵的安排下，通訊辦聯同亞洲電視及電視廣播有限公司的人員，到大圍站上蓋利用只有三米高的天線測試訊號，與村屋常用的天線長度相若，可見港鐵並不重視此事。港鐵早前於名城第五座天台測試，結果顯示可擴大訊號覆蓋範圍，但需要得到業主委員會(業委會)同意，方可增設轉發站；以及
- (c) 大圍新村及舊村安裝了放大器仍無法接收數碼電視訊號。他認為若港鐵未能興建“鐵塔”，為村民提供發射站解決大圍新村及舊村電視訊號接收的問題，區議會不應再允許港鐵於大圍站繼續興建樓宇。

68. 何厚祥先生認為事件擾攘三年仍未解決實在匪夷所思，他要求港鐵及通訊辦提供解決問題的時間表，並支付所需費用。他希望知道若名城業委會不討論此事，有何方法應付，通訊辦及港鐵又能否提供其他測試地點。他認為若因電視訊號接收問題而影響港鐵日後於大圍的建屋計劃，是極為不智的。

69. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 下禾輦村、落路下村及大水坑村村民亦表示，新落成的建築物影響村內的電視訊號接收，可見這並非單一事件；
- (b) 他詢問是否有法例保障村民在電視訊號接收方面，不會受到新落成的建築物影響，有關機構又是否需要負上法律責任，以及能否在新翠邨的天台安裝發射站，以解決大圍新村及舊村面對的問題；
- (c) 他認為村民需要自費解決問題並不合理，因為電視訊號接收不良並非村民所引致；以及

- (d) 港鐵於二零一零年得悉問題，卻於二零一一年簽訂名城公契，屬不負責任的行為，他希望港鐵繼續設法為村民解決問題。

70. 蕭顯航先生建議日後港鐵若為村民進行維修工程，需要以書面列明費用全部由港鐵支付。

71. 通訊辦高級電訊工程師趙子勝先生的回應綜合如下：

- (a) 通訊辦可為市民提供意見幫助解決電視接收問題。他歡迎村民在遇到電視接收問題時聯絡通訊辦尋求協助，通訊辦會跟進並按需要進行實地測量，藉此向個別村民提供可行的技術方案，以改善其電視接收情況。他進一步解釋，由於山勢或建築物等可遮擋電視訊號的傳送，這或會引致電視接收欠佳，這個問題在一些較偏遠的地區較為常見。遇到這種情況，用戶可選擇安裝高增益電視接收天線及放大器，並把天線設置在適當位置以改善電視接收。在這方面，通訊辦樂意提供技術協助，而用戶需承擔相關的器材和設置費用；以及
- (b) 就大圍新村及舊村電視接收問題，通訊辦一直與港鐵緊密合作跟進情況，並曾建議於大圍新村及舊村內研究合適位置加裝電視轉發站，以改善該村因受新建的名城所遮擋而影響的電視接收。無論如何，通訊辦會繼續與港鐵積極研究於大圍站或附近其他樓宇安裝電視轉發站的可行性。

72. 港鐵總發展經理李子芸先生的回應綜合如下：

- (a) 港鐵二零零七年接管名城，二零一零年得悉電視訊號接收的問題，其後進行過四次測試，發現只有在第五座天台加裝發射站才能改善情況，但根據二零一一年

所簽訂的大廈公契，該位置為業主所擁有。港鐵已向業委會申請進行安裝工程，但業委會尚未討論此事；以及

- (b) 港鐵曾建議村代表考慮於大圍新村每一戶的天台安裝放大器以改善情況，可是村民認為是項建議並不可行，港鐵現正與通訊辦合作，於附近屋邨覓地增設轉發器，以改善村民的電視接收質素。

73. 主席希望通訊辦於兩個月內，與當區區議員及鄉事委員會 通訊辦主席舉行聯席會議，商討有關安排。

(會後註：通訊辦將於三月與莫錦貴先生及村民會晤，商討有關安排。)

74. 由於法定人數不足，主席根據《沙田區議會常規》，要求秘書處召喚缺席的人員出席。如在15分鐘後仍沒有足夠的法定人數，他會宣布休會。

彭長緯先生提問：電訊服務發射站  
(文件 DH 8/2014)

75. 彭長緯先生的意見綜合如下：

- (a) 駿景園於九十年代興建時，曾影響落路下村的電視訊號接收，當時九鐵於駿景園興建發射站，並支付維修及保養費用，港鐵可參考上述例子，解決大圍新村及舊村面對的問題；
- (b) 位於穗禾路山頂的數個屋苑均無法接收手提電話訊號，部分電訊公司曾嘗試到不同大廈的天台安裝發射站，但業主不同意進行安裝工程；
- (c) 華翠園居民早前因為停電而無法使用家居電話，遇到緊急事故時無法求救，他詢問地政總署若於山頭撥地

予電訊公司興建發射站，應由居民抑或政府部門主動提出要求；以及

- (d) 碧濤花園業主反映，指天台所安裝的16支天線引致失眠而需要求醫。由於安裝天線時尚未成立業委會，他詢問管理公司當初容許電訊公司安裝天線是否違法，居民受輻射影響可如何索償。他要求屋宇署及通訊辦於會後向秘書處提交有關資料。

屋宇署、  
通訊辦

76. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 黃竹洋村、下禾輦村村民亦受同一問題困擾，他詢問是否有新技術協助接收電話及電視訊號，方便偏遠地區的居民；以及
- (b) 他建議通訊辦與鄉事委員會及相關部門成立關注小組，合力處理問題。

77. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 隨着錦泰苑落成，大水坑村及富安花園的居民亦面對電視訊號接收不良的問題，部分居民更需要自費購買儀器以加強接收。房屋署早前沒有知會區議員及居民，就徑自於欣安邨欣喜樓及欣頌樓的天台增設發射站，通訊辦指該發射站符合電磁相容性及輻射安全的技術要求，但世界衛生組織(世衛)把電磁界定為“2B級可能致癌物”，他詢問通訊辦曾否進行研究，以了解發射站會否對附近居民造成影響，以及了解通訊辦會採取哪些補救措施；
- (b) 規劃署在更改土地用途時會進行風向、採光等方面的評估，但沒有考慮電視及電話訊號受影響的問題，亦沒有採取補救措施；

房屋署

(c) 對電磁波的限制，香港採用國際非電離輻射保護委員會於一九九八年訂立的標準，較中國內地寬鬆，他詢問通訊辦會否考慮採用其他標準；以及

(d) 他希望房屋署於會後解釋公屋及居屋加裝電訊設備的程序。

(會後註：房屋署已於會後提交有關資料供容溟舟先生參閱。)

78. 主席表示，由下一次發房會會議開始，如希望續問，需要在主席的指示下舉手，才會正式獲得發言權。

79. 通訊辦高級電訊工程師(頻譜策劃)2李志成先生的回應綜合如下：

(a) 根據電訊牌照條款，營辦商須先獲得通訊事務管理局(通訊局)的批准，才可以啟用無線電基站。通訊局在審批有關申請時，除會檢視個別基站的輻射水平外，亦會考慮在同一地點所有基站的總輻射水平。此外，由於天台興建的發射站的訊號一般是集中指向樓宇以外的地方，因此在該樓宇的住戶只會接受較低的輻射水平；以及

(b) 通訊局經徵詢衛生署意見後，已採用國際上獲廣泛接納的ICNIRP非電離輻射限值，作為基站輻射安全的批核準則。若市民對居所的輻射水平有疑慮，可致電通訊辦，要求安排人員到場巡查及量度輻射量。如發現違反輻射安全要求的情況，通訊辦將會採取跟進行動。

80. 通訊辦高級電訊工程師(規管2)姚紹強先生表示，政府容許流動網絡營辦商使用政府的建築物及山頂設施，或以象徵式租金批出土地予他們興建發射站，以改善郊野公園和偏遠地方的

覆蓋。通訊辦會向營辦商反映華翠園及渣甸山花園的流動網絡覆蓋問題，以便他們物色選址。

81. 潘玉婷女士表示，由於香港所有土地均可能可安裝發射站，地政總署無法向電訊商提供選址方面的意見。

82. 屋宇署高級結構工程師陸沛輝先生表示，屋宇署將會跟進碧濤花園的僭建個案。一般而言，安裝天線或大型支架可根據小型工程的標準進行，如屋宇署發現違例建築工程，會按照處理僭建物的政策執法。

83. 由於15分鐘後仍未有足夠的法定人數，主席於下午六時三十七分宣布休會，同時決定把“沙田區領匯商場”和“道路存風險 隱藏成障礙”的兩項提問押後至下次會議再行處理，並以傳閱文件方式處理《沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口》及《開支科2(地區改善工程)的財政狀況及工程建議進度報告》。

(會後註：《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 11/2014)、《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 12/2014)已於二零一四年一月十七日獲委員備悉。)

### 下次會議日期

84. 下次會議定於二零一四年二月二十七日(星期四)下午二時三十分舉行。

85. 會議於下午六時三十七分結束。

沙田區議會秘書處  
STDC 13/15/30 Pt VII

二零一四年二月