

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一四年度第五次擴大會議記錄

會議日期：二零一四年九月四日(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	下午四時三十八分
楊倩紅女士,MH(副主席)	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
何厚祥先生,BBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午四時三十八分
彭長緯先生,BBS,JP	區議會副主席	下午二時三十分	下午四時二十分
陳國添先生,BBS,MH	區議會議員	下午二時四十八分	下午四時三十八分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午四時二十分
陳諾恒先生	”	下午二時四十分	下午四時零五分
鄭楚光先生,MH	”	下午二時三十分	下午三時十分
鄭則文先生	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
何國華先生	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
郭錦鴻先生	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
林松茵女士	”	下午二時三十分	下午四時十分
劉偉倫先生	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
李錦明先生,MH	”	下午二時三十七分	下午四時正
梁志偉先生	”	下午三時零二分	下午四時三十八分
梁家輝先生	”	下午二時四十分	下午四時正
李世榮先生	”	下午二時五十五分	下午四時三十分
麥潤培先生	”	下午二時五十分	下午四時正
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時三十分	下午四時正
吳錦雄先生	”	下午二時四十三分	下午四時零五分
龐愛蘭女士,JP	”	下午三時三十分	下午四時三十八分

出席者**職 銜****出席時間****離席時間**

潘國山先生	區議會議員	下午二時四十五分	下午四時三十分
蕭顯航先生	”	下午三時二十分	下午四時三十八分
鄧永昌先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
湯寶珍女士, MH	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午四時二十分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
黃澤標先生, MH	”	下午三時五十二分	下午四時三十八分
黃嘉榮先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午四時正
姚嘉俊先生	”	下午二時三十分	下午四時二十分
余倩雯女士	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午四時三十八分
林玉華女士	增選委員	下午二時三十五分	下午四時三十分
勞越洲先生	”	下午二時三十分	下午四時十三分
麥林榮先生	”	下午二時三十三分	下午四時三十八分
蕭繼忠先生	”	下午二時三十分	下午四時三十分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午四時三十分
李雄金女士(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)		

列席者**職 銜**

鄭兆勛先生	沙田民政事務助理專員
王嘉俐女士	沙田民政事務處
	署理高級行政主任(區議會)
黃廣善先生	食物環境衛生署
	沙田區環境衛生總監
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)

應邀出席者

鄭詠嫻女士

楊倩女士

譚大偉先生

趙子勝先生

鄧啟濂先生

黃希恒先生

馬詠琪女士

蘇廣信先生

李子芸先生

陳霖生先生

黃頌明女士

劉仲泰先生

黃梓豪先生

職銜

社會福利署

署理沙田區助理福利專員 2

規劃署

高級城市規劃師/新圖規劃 2

規劃署

城市規劃師/新圖規劃 1

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

電訊工程師

沙田民政事務處

高級工程督察(沙田)

民政事務總署

建築師(工程)8

香港警務處

田心分區巡邏小隊第三隊警署警長

香港鐵路有限公司

總發展經理

香港鐵路有限公司

項目及物業傳訊高級經理

胡周黃建築設計(國際)有限公司

建築師

葉福全建築工程師樓

顧問主管

葉福全建築工程師樓

建築助理

未克出席者

莊耀勤先生

區議會議員 (已請假)

羅光強先生

” (”)

李子榮先生

” (未有請假)

張程滔先生

增選委員 (”)

何錦雄先生

” (”)

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)本年度第五次會議。

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，秘書處收到下述委員的書面請假申請：

莊耀勤先生	不在香港
羅光強先生	身體不適

4. 委員一致通過上述委員的請假申請。

通過二零一四年七月三日的會議記錄

5. 委員一致通過上述會議記錄。

擴大討論

《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》
(文件 DH 56/2014)

6. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師/新圖規劃 2 楊倩女士及城市規劃師/新圖規劃 1 譚大衛先生出席會議。

7. 楊倩女士簡介文件內容。

8. 何厚祥先生表示，茅坪新村及黃竹山新村的代表於會前來信，就《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》(該圖)提出反對意見，他希望部門考慮原居民的意見。

9. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望知道城市規劃委員會(城規會)就於村內“自然保育區”地帶及“綠化地帶”進行鄉村式發展的審批準則；以及
- (b) 據他了解，該圖內部分範圍有私人土地，村民擔心將綠化地帶撥作自然保育區後，會影響日後該處的私人土地的發展。早前政府將北大嶼山大蠓河納入自然保育區，村民認為對他們造成影響，所以破壞紅樹林。他詢問部門可否為村民安排於西貢換地，既能滿足村民，又可將該圖內的私人土地收歸政府所有，政府亦可考慮將該幅土地改作郊野公園，以配合周邊環境。

10. 湯寶珍女士的意見綜合如下：

- (a) 若將土地由綠化地帶改作自然保育區，日後鄉村式發展將會受到限制，她詢問茅坪私人土地及政府土地的比例；以及
- (b) 她建議部門日後就較偏僻地點的發展諮詢發房會時，可考慮安排委員實地視察。

11. 楊倩女士的回應綜合如下：

- (a) 二零一四年八月二十二日至十月二十二日，城規會根據城市規劃條例(條例)第5條展示該圖，以供公眾查閱，為期兩個月。如對該圖作出申述，可於圖則展示期間直接以書面向城規會作出申述。；
- (b) 自然保育區地帶內的新界豁免管制小型屋宇如於《茅坪發展審批地區圖編號DPA/ST-MP/1》刊憲前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，便可予以保留。此地帶

內的屋宇重建，必須向城規會申請。如有實際需要，村民亦可向城規會申請改劃土地用途地帶。關於“綠化地帶”，該圖內並沒有劃設此地帶。一般而言，在“綠化地帶”範圍內翻建新界豁免管制屋宇，此為經常准許的用途；至於進行新界豁免管制屋宇的發展，則須向城規會申請；

- (c) 根據二零一一年的人口普查，該區無人居住，亦無尚未處理的小型屋宇申請及未來十年小型屋宇的需求預測數字。而兩村村民已於多年前遷往西貢的茅坪新村和黃竹山新村定居；
- (d) 該圖為一份法定圖，將該區納入法定規劃管制之內。如有違例發展，規劃監督會進行調查，按照執行管制的程序處理，甚至作出檢控；
- (e) 將土地納入郊野公園範圍屬於郊野公園及海岸公園委員的職權範圍，不由城規會負責；但該圖無礙日後郊野公園的指定；
- (f) 考慮到大浪西灣事件，行政長官於二零一零至二零一一年的《施政報告》中，提出將毗鄰郊野公園未有法定規劃的土地盡快納入郊野公園範圍，或依照法定規劃程序訂立合適的土地用途，規劃署現正進行有關程序；以及
- (g) 在該區大約有四分之三為政府土地，四分之一為私人土地；但土地擁有人並不是規劃的主要考慮因素，因為私人土地的業權可隨時轉換。

12. 主席希望規劃署於會後與村民代表密切溝通。他宣布擴大討論議題到此結束，並請非發房會委員離席。

續議事項

政府部門就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 57/2014)

13. 容溟舟先生指醫院管理局(醫管局)及衛生署沒有交代何時興建公共醫療大樓。按規劃準則，政府有需要為現時人口提供公共醫療大樓設施，他認為政府應落實將有關的預留地撥作興建公共醫療大樓，以保障基層人士的醫療福利。如基層人士的醫療福利得不到保障，相信區內人士及議員均不會接受繼續在區內建屋以致人口上升。

14. 主席表示醫管局將於衛生及環境委員會(衛環會)下次會議上，報告新界東醫院聯網2014/15年度工作計劃，他建議議員於衛環會會議上向局方追問。

15. 委員一致通過上述文件。

討論事項

二零一五年委員會會議日期

(文件 DH 58/2014)

16. 委員一致通過上述文件。

二零一四至二零一五年度改善環境的地區小型工程計劃建議

(文件 DH 59/2014)

17. 鄭則文先生表示，他支持ST-DMW272“恒康街斜路近恒安邨路段興建上蓋”(ST-DMW272)，但由於路面狹窄，他建議在施工期間將馬路旁的圍欄拆除。另外，他希望政府於上述工程選址附近更換百歲磚，改善路面凸凹不平的情況，以免市民經過時發生危險。

18. 李世榮先生表示他是ST-DMW272的倡議人，建議工程的位置並不接近欄杆，而是靠近巴士站。

19. 民政事務總署建築師(工程)馬詠琪女士表示，由於建議工程的位置並不接近現有的欄杆，避雨亭與欄杆不會有衝突。

20. 沙田民政事務助理專員鄭兆勛先生表示，秘書處將於會後向路政署跟進委員提出的意見。秘書處

(會後註：秘書處已於會後將委員意見轉交路政署)

21. 委員一致通過上述文件。

提問

莫錦貴先生提問：大圍新村、舊村電視訊號接收不良問題
(文件 DH 60/2014)

22. 莫錦貴先生的意見綜合如下：

- (a) 香港鐵路有限公司(港鐵)興建名城後，大圍新村及大圍舊村的電視接收受到影響，港鐵多年來一直忽視這個問題，他對此表示不滿。現時村民如要收看免費電視，需安裝NOW寬頻電視網絡方能改善接收問題；
- (b) 有村民曾邀請通訊事務管理局辦公室(通訊辦)實地視察，發現如要改善電視接收，需於村屋天台安裝八呎高的天線，並需對準名城樓宇之間的空隙；
- (c) 名城令村內的電視接收出現問題，港鐵有責任解決，不應由沙田鄉事委員會(鄉委會)跟進，他詢問通訊辦是否有權要求港鐵處理問題。港鐵表示會於日後落成的大圍站上蓋物業發展項目預留位置，安裝收發天線及電視轉發器，但需等待七至八年，其間村內的電視接收問題仍得不到解

決；以及

- (d) 他希望港鐵及通訊辦盡快解決有關大圍新村、舊村電視訊號接收不良的問題。

23. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為港鐵及通訊辦的書面答覆不全面，因為自從名城落成後，除了大圍新村，大圍有些唐樓亦受影響，部分居民現時只接收到一個電視台，他認為港鐵的回覆沒有反映實際情況；
- (b) 他希望知道名城業主委員會(業委會)為何否決於天台安裝轉發器，以及轉發器發出的電波會否影響周邊居民健康，他希望通訊辦提供技術上的指標，供委員參考；以及
- (c) 港鐵雖然承諾日後於大圍站上蓋物業發展項目預留位置，安裝收發天線及電視轉發器，但他希望港鐵以人為本，勿以利益掛帥，停止興建屏風樓，以免更多居民受到影響。

24. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 自從房屋署興建錦泰苑後，富安花園及大水坑村的電視接收一直受到影響，通訊辦不去要求房屋署處理問題，反而建議受影響居民自費購買指定型號電視機，他希望房屋署日後發展欣安邨第二期時加裝轉發器，以改善富安花園及大水坑村的電視接收；
- (b) 港鐵興建名城以致大圍新村及大圍舊村的電視接收受到影響，這屬於失職，通訊辦亦沒有誠意解決問題。另外，他不滿通訊辦代表於本年一月二日的會議結束後，沒有派代表接收請願信；

- (c) 他要求通訊辦於會後提供自二零零八年起，關於大水坑村及富安花園電視接收的投訴記錄，並詢問可否於附近加裝轉發器以解決問題；以及
- (d) 他建議房屋署及規劃署日後在建屋前，先估算附近地方的電視接收會否受到影響。

25. 主席指港鐵雖然願意出資安裝擴大器，但卻要求鄉委會統籌此事，他希望知道鄉委會是否已同意協助，若否，會否由通訊辦牽頭安裝。他期望通訊辦及港鐵於會後與村民積極解決問題。

26. 港鐵項目及物業傳訊高級經理陳霖生先生的回應綜合如下：

- (a) 港鐵於二零一零年年底，得悉大圍村和大圍新村村民對電視訊號接收問題的關注，自此一直積極與通訊辦作出配合，以跟進事件。港鐵曾與通訊辦一起進行多次實地測試，發現只要在名城第五座天台加裝收發天線及轉發器，便能改善大圍新村的電視接收；
- (b) 港鐵多次主動向名城業委會提出申請，業委會在今年五月九日的會議上表示，其他公司的商業安排與其無關，並正式否決有關申請；
- (c) 港鐵曾與通訊辦和房屋署磋商可否於美林邨或美田邨安裝轉發器，以改善接收質素，但村民口頭婉拒這項建議。通訊辦將名城落成前和落成後的電視接收情況進行模擬比對，結果顯示只有大圍新村的電視訊號在名城落成後有所減弱；
- (d) 港鐵早前重新探討出資於受影響的村屋天台安裝臨時放大器的可行性，並希望盡量配合村屋的座向和建築結構，但由於受影響居民並非居於港鐵物業範圍內，港鐵未必有

能力到每戶安裝。長遠而言，港鐵將會根據《可持續建築設計指引》發展的大圍站上蓋物業發展項目，並於日後落成的項目預留位置，安裝收發天線及電視轉發器；以及

(e) 港鐵將會以積極的態度，進一步與鄉委會跟進事件。

27. 通訊辦高級電訊工程師趙子勝先生的回應綜合如下：

(a) 通訊辦一直與港鐵緊密合作，協助他們改善大圍村和大圍新村的電視接收。通訊辦於今年上旬亦曾應個別村民的要求，到其住所進行五次實地測量，並向他們提供技術意見，以改善電視接收情況；

(b) 通訊辦歡迎港鐵於日後落成的大圍站上蓋物業發展項目預留位置，以安裝收發天線及電視轉發器。如有需要，通訊辦可協助港鐵進行詳細的技術測試，為相關物業發展項目選擇適當的位置安裝天線；

(c) 設於樓頂的電視轉發器的發射功率一般小於一瓦其所產生的非電離輻射量不大。在這方面，通訊辦有專業儀器量度非電離輻射水平。如有需要，通訊辦可進行實地測量，以確保有關電視轉發器符合國際非電離輻射防護委員會所訂定的標準。衛生署表示，現時並無充份證據顯示符合有關標準的非電離輻射會危害健康；

(d) 通訊辦表示他們有兩組同事分別出席本年一月二日的發房會會議討論不同事宜，當有關電視接收議程完結後，負責相關事宜的同事於會議室外等候了約半小時才離去，並無迴避接收請願信。通訊辦會檢討日後的安排，盡量於會前接收請願信，避免發生誤會；

(e) 當議員或市民遇到電視接收問題時，如新樓宇的興建(包括房屋署所興建的樓宇)影響到市民的電視接收，可直接

聯絡通訊辦尋求技術意見以助改善電視接收的情況；

- (f) 通訊辦將於會後向相關委員提供自二零零八年起，涉及大水坑村及富安花園電視接收問題的投訴數字。通訊辦作為通訊事務管理局的行政機構，負責規管電訊和廣播服務的持牌機構，例如提供本地免費電視服務的電視廣播有限公司及亞洲電視有限公司，但不包括物業發展商；
- (g) 隨着數碼電視的發展，即使樓宇並非面向發射站，用家仍可接收相關發射站的反射電波以穩定地收看電視服務；以及
- (h) 規劃署不時就新發展項目通訊辦尋求意見。就涉及沙田區的發展項目，通訊辦會向規劃署反映委員要求發展商先評估對當區電視接收的影響程度的意見。。

莊耀勤先生提問：美田邨高空擲物問題

(文件 DH 61/2014)

28. 主席告知與會者，莊耀勤先生缺席會議，他於會前以書面委託勞越洲先生代為提問。

29. 勞越洲先生指房屋署付出了人力和物力跟進高空擲物個案，他詢問為何檢控率低，並希望知道今年只有一宗成功檢控個案的原因。

30. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 高空擲物問題於公共屋邨十分普遍，擲下的物件包括煙蒂、煙灰、刀等，可能會造成人命傷亡，但房屋署安裝的“天眼”發揮不了作用，居民目擊高空擲物後向房屋署舉報，房屋署卻表示無法追查。另外，他希望知道特別任務隊的成員人數；以及

- (b) 他要求於公共屋邨加強宣傳、教育及檢控，並於成功檢控高空擲物後，終止涉事租戶的租約，以加強阻嚇作用。

31. 鄧永昌先生的意見綜合如下：

- (a) 他曾於美田邨屋邨諮詢委員會上，多次向房屋署及管業處反映高空擲物的問題，但情況沒有改善，反而變本加厲，清潔工人於高空擲物黑點工作時更需要佩戴頭盔；
- (b) 高空擲物的檢控率低，他建議房屋署於每座公屋不同角度的位置加設“天眼”，並詢問已安裝的“天眼”數量以及房屋署會否每天翻看錄影帶，假如儀器不足便需添置，以保障居民；以及
- (c) 他建議一旦發現有高空擲物情況，需向有關住戶作口頭警告。他詢問除了勸諭，房屋署還有何方法處理高空擲物問題。

32. 房屋署高級房屋事務經理(沙田)周李德玉女士的回應綜合如下：

- (a) 於美田邨美樂樓安裝“地眼”前，每月約有1.4次關於高空擲物的投訴，安裝後每月只有0.6次；而於美滿樓安裝“地眼”前，每月約有2.6次關於高空擲物的投訴，安裝後每月只有1.4次。由此可見，於美田邨安裝“地眼”監察系統後，高空擲物數字有下降趨勢；
- (b) 除檢控外，房屋署亦會對高空擲物的租戶實行扣分制，過往美田邨共有兩戶因高空擲物而被扣分，另有一宗因高空擲物者為訪客而未能扣分，但房屋署已向涉事租戶發出警告。安裝“天眼”或會受四周環境影響，例如位置、光線等，其他個案未能成功檢控是因為證據不足；

- (c) 如發現及證實有居民投擲刀、玻璃瓶等危險物品的嚴重罪行，房屋署會終止其租約；以及
- (d) 房屋署現時共有158套監察高空擲物系統，隨著新公屋落成，房屋署會檢討是否增加“天眼”及“地眼”數量並靈活調配。安裝這些監察系統需要考慮住戶的私隱，平衡有關考慮，故此房屋署在已知的黑點安裝，以便作出監察(包括翻看錄影帶)，同時會安排特別任務隊在邨內加強巡視和偵察。

龐愛蘭女士提問：有關火炭公屋及禾上墩居屋項目的綠化、環保、青年中心及社區會堂事宜

(文件DH 62/2014)

33. 龐愛蘭女士的意見綜合如下：

- (a) 她認為火炭工業邨的綠化工作非常重要，希望了解由火炭公屋及禾上墩居屋項目步行至港鐵站的一段路的綠化計劃。另外，她詢問土木工程拓展署(土拓署)於年底進行實地視察後可否修訂綠化計劃的內容；
- (b) 火炭區日後的人口將會上升，體育館等社區設施需要相應增加。她相信房屋署在屋苑的綠化工作沒有問題，但希望知道新公屋及居屋落成後對桂地新村的空氣質素有何影響；以及
- (c) 她詢問火炭西的熟食市場可否改作綜合大樓。

34. 彭長緯先生的意見綜合如下：

- (a) 火炭區人口將會急升，這令當區居民感到憂慮。據悉康樂及文化事務署(康文署)於山尾街預留了土地興建體育

館，但區內人口急升，對社區會堂、幼兒託管等服務的需求甚殷，為應付居民所需，他希望該署應地盡其用，於有關用地興建多層建築物，以滿足居民不同的需要；以及

- (b) 火炭西的熟食市場長期有舖位空置，晚上只有部分商店營業，他建議食物環境衛生署(食環署)收回該地，與康文署、社會福利署(社署)及食環署共同發展，以配合整體規劃。

35. 社署署理沙田區助理福利專員 2 鄭詠嫻女士表示，社署會因應火炭未來的人口增長，增設安老院舍照顧服務、長者日間護理中心、兒童之家及康復服務。而位於沙田火炭區的東華三院賽馬會沙田綜合服務中心的服務範圍，包括火炭區公共房屋及禾上墩居者有其屋的發展項目，可為當區居民提供服務。社署密切留意沙田區幼兒服務的需求，現時區內設有多所非牟利幼稚園暨幼兒中心，並會因應地區需要，將於碩門邨二期增設一間獨立幼兒中心，為沙田區內居民提供服務。

36. 周李德玉女士表示會於會後要求部門內相關同事提供有關項房屋署目的空氣質素評估資料。

37. 規劃署高級城市規劃師/沙田陸國安先生表示，規劃署及房屋署在屋苑的綠化事宜上有相同指標，目標為地盤面積的 30%。規劃署會密切留意新項目落成後的人口變化，並會積極考慮委員的意見。

38. 食環署沙田區環境衛生總監黃廣善先生表示食環署會配合規劃署有關火炭工業區土地用途檢討，並會積極考慮委員的意見。

39. 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委員出席。如在 15 分鐘後仍沒有足夠的法定人數，他會宣布休會。

40. 鄭兆勛先生備悉火炭區居民對興建社區會堂的訴求，並會適時向民政事務總署反映，同時留意區內的規劃意向。土拓署去年就沙田綠化總綱圖諮詢區議會，該大綱圖早前已獲立法會財務委員會通過，土拓署計劃於年底落實，秘書處會於會後將委員的訴求轉介予土拓署跟進。

41. 由於 15 分鐘後仍未有足夠的法定人數，主席於下午四時三十八分宣布休會，同時決定將“《土地用途檢討－短中期適合改作房屋發展的用地》的跟進”這項提問押後至下次會議再行處理，並以傳閱文件方式處理《工作小組報告》、《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》。

下次會議日期

42. 下次會議定於二零一四年十月三十日(星期四)下午二時三十分舉行。

43. 會議於下午四時三十八分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt VII

二零一四年十月