

**第二屆觀塘區議會**  
**第 8 次全會會議記錄**

日期：2005 年 1 月 20 日 (星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：九龍觀塘同仁街觀塘政府合署 3 樓觀塘民政事務處會議室

出席者：

主席

陳振彬先生, BBS, JP

副主席

梁芙詠女士, MH

議員

伍兆祥先生

余秀珍女士

吳重德先生

呂東孩先生

李 寧女士

周耀明先生

林家強先生

柯創盛先生

范偉光先生

孫啓烈先生, JP

徐永銓先生

高寶齡女士, MH

陳 昌先生

陳汶堅先生

陳國華先生

陳華裕先生

陳鑑林先生, JP

麥富寧先生

馮美雲女士

馮錦源先生

馮錦照先生, MH

黃啓明先生

黃華舜先生

葉興國先生, MH

劉定安先生

歐玉霞女士

潘任惠珍女士, MH

潘進源先生

蔡澤鴻先生

鄧志豪先生

黎永年先生

黎樹濠先生, MH, JP

錢正民先生

羅俊毅先生

蘇坤漢先生

蘇冠聰先生

蘇家豪先生

蘇麗珍女士

出席會議的政府部門代表

林啟忠先生 觀塘民政事務專員

蔡建祥總警司 警務處秀茂坪警區指揮官

羅炳權總警司 警務處觀塘警區指揮官

梁建文先生 土木工程拓展署高級工程師(5)  
陳應輝先生 房屋署物業管理總經理(東九龍)  
袁鄺鏞儀女士 社會福利署觀塘區福利專員  
張煒英先生 食物環境衛生署觀塘區環境衛生總監  
柯佩華小姐 康樂及文化事務署觀塘區康樂事務經理  
劉建國先生 運輸署高級運輸主任(觀塘)

藍列群女士 房屋署助理署長(產業出售) )  
張建發先生 領滙管理有限公司資產管理總經理 ) 議項 I  
鍾藉良先生 領滙管理有限公司商場經理(三)/九龍東及港島 )  
黃展旦先生 房屋署高級建築師/6 )

### 秘書

梁沛霖先生 觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)

### **列席者：**

羅 中 小姐 觀塘民政事務助理專員  
黃佩儀女士 觀塘民政事務處高級行政主任(地區管理)  
趙錦珍女士 觀塘民政事務處署理高級聯絡主任(地區事務)  
周佳佳小姐 觀塘民政事務處行政主任(區議會)5

### **缺席者：**

### 議員

何偉途先生  
胡國祥先生, MH

### **開會詞**

主席歡迎所有與會人士出席會議。

2. 主席續說，何偉途議員以書面通知秘書，未能出席今天的會議，他請秘書代其轉告區議會，待區議會在會議開始時決定是否同意他缺席。秘書隨即告知議員，何偉途議員的通知書原文為“本人因未能回港，未能出席 2005 年 1 月 20 日的區議會會議，請代本人轉告區議會，徵求區議會同意”。

3. 議員提出下列意見：

3.1 范偉光議員及梁芙詠議員均不同意何偉途議員缺席今次會議。他們認為，根據傳媒的報導，何議員的行為影響區議會的形象及聲譽。

- 3.2 陳國華議員及梁芙詠議員表示，區議會應審慎考慮是否同意何偉途議員缺席會議。就其出席日前一個家長講座時家長提及道德標準一事，蘇麗珍議員認為，區議會應重視道德標準，考慮何議員未能回港的原因。
- 3.3 麥富寧議員建議區議會備悉何偉途議員缺席會議一事。
- 3.4 潘任惠珍議員認為，區議會應考慮何偉途議員是否因為不可抗力的原因而缺席會議，而不應根據道德標準作出決定。
- 3.5 高寶齡議員表示，區議會於決定是否接納議員在會議進行之後才呈交的缺席申請時，才需考慮該議員是否因不可抗力的原因而缺席會議。她亦說，議員如因本身個人行為的影響而缺席會議，不應被視為不可抗力。

(陳華裕議員於下午 2 時 48 分到達會場)

4. 主席表示以投票方式決定是否同意何偉途議員缺席會議。梁芙詠議員建議及其他議員同意以不記名方式表決。

5. 秘書告知與會者授權投票的詳情如下：

<u>授權投票的議員</u>	<u>獲授權投票的議員</u>
胡國祥	陳振彬
黃華舜	陳汶堅
徐永銓	蔡澤鴻
何偉途	李 寧
葉興國	鄧志豪

6. 陳鑑林議員及范偉光議員均認為，何偉途議員授權李寧議員投票應為無效。陳鑑林議員表示，如有關授權有效，實際情況便是何議員參與表決自己的缺席申請。主席經考慮後，決定有關授權有效。

7. 表決結果為 21 票贊成、18 票反對及兩票棄權。主席宣布區議會同意何偉途議員缺席今次會議。

(葉興國議員於下午 3 時 8 分到達會場、徐永銓議員於下午 3 時 10 分到達會場、黎樹濠議員於下午 3 時 12 分到達會場。)

## **1. 房屋委員會分拆出售轄下零售和停車場設施的計劃** **(觀塘區議會文件第 4/2005 號)**

8. 主席告知大會，在 2005 年 1 月 5 日舉行的觀塘地區管理委員會會議席上，高寶齡議員對油塘第四期的進展表示關注，委員會同意如該發展與房屋委員會（下稱“房委會”）分拆出售轄下零售和停車場設施的計劃有關，房屋署會派代表出席今次會議。因此，房屋署的代表於今次會議席上除向議員講解有關的計劃內容外，亦會介紹油塘第四期的發展。

### **(A) 房委會分拆出售轄下零售和停車場設施的計劃**

9. 房屋署助理署長(產業出售)藍列群女士介紹有關文件，並簡述自 2003 年 7 月房委會通過有關計劃後，該會及領匯管理有限公司（下稱“領匯管理”）諮詢立法會、區議會、社區團體及有關商戶代表時所收集的意見。她亦告知議員下列事宜：

- 9.1 停車場設施是主要為該等零售物業的租戶、客戶、鄰近周邊地區居民及其他訪客服務。這些設施只可出租予有關屋邨的住戶。如有多餘車位，需取得地政總署的豁免方可出租予該等屋邨住戶以外的人士。
- 9.2 合資格的福利和幼稚園租戶，現時享有優惠或一半市值租金的安排，日後仍可享受這安排。
- 9.3 由於地契會列明分拆出售的商業設施樓面面積及停車場車位數目，因此，任何改動需要向地政總署提出申請。
- 9.4 買賣合約會列明領匯管理與屋邨內其他業主分攤公共地方的管理及維修費用的方法需按照房委會現時的做法。
- 9.5 房委會會繼續實施現時已進行及已承諾進行的零售和停車場設施改善工程。
- 9.6 以標金投得舖位而擁有轉租權的商戶在退租時，領匯管理將繼續沿用房委會現有安排，包括為有關商戶代為招標，並將新租戶所繳付的標金轉交原有商戶。

10. 領匯管理資產管理總經理張建發先生隨即介紹該公司的營運理念、架構及業務策略。議員獲悉領匯管理會把轄下商場和停車場劃分為 8 個分區，每一個分區的物業由一位高級資產經理及 4 位商場經理負責管理。在營運方面，該公司會大量採購供應品以節省成本及將管理停車場車位數目由每一個合約約 2 000 個增加至約 8 000 個，以取得經濟效益。

11. 議員提出的意見及查詢如下：

- 11.1 蘇冠聰議員及黃華舜議員認為當局應在領匯基金上市前作出充分諮詢。蘇冠聰議員表示，一般小商戶並不清楚將來的管理安排。羅俊毅議員說，大部分市民感覺當局以低價出售家產及擔心領匯基金會將物業拆卸或改變用途。羅俊毅議員、蘇冠聰議員及黃華舜議員均希望當局在領匯基金再次上市前，作出廣泛諮詢及多向市民解釋將來的安排。
- 11.2 蘇家豪議員及隨後發言的柯創盛議員查詢，領匯管理將會如何處理單一承包商事宜。蘇家豪議員表示，現時在由單一承包商承包的街市內，部分行業與商場內所經營的相同。他詢問，該公司會否削減這類行業的商店數量。
- 11.3 范偉光議員支持領匯基金上市一事。他認為，當局需清楚界定分別由房委會及領匯管理所管理的物業的業權，以免影響管理質素。他又希望，房委會繼續管理位於高怡邨街市內用以儲存清潔用品的臨時儲物室。
- 11.4 葉興國議員查詢，領匯管理於車位出租予有關屋邨的住戶後，會否盡快將剩餘車位出租予這些屋邨住戶以外的人士。
- 11.5 柯創盛議員表示，當局應將領匯管理已接收的物業，通知有關的租戶，方便他們聯絡有關的管理人員。他又查詢，領匯管理處理商戶欠租的方法。
- 11.6 陳昌議員查詢，房委會曾否考慮以債券形式籌措資金。他又認為，分拆出售的零售和停車場設施的估價太低。此外，有關設施為香港的資產，當局不應將大部分基金單位發售予外國投資者。他亦說，領匯管理需注意承辦商將工作分判的問題。
- 11.7 黃華舜議員對興田邨商場改善工程及搬遷熟食亭計劃的進度會否因分拆計劃而延誤表示關注。

12. 就議員提出的意見及查詢，房屋署藍列群女士及領匯管理張建發先生回應如下：

- 12.1 當局在領匯基金上市前，曾作出廣泛諮詢，包括應邀出席區議會會議。此外，領匯管理行政總裁於上任後不久，已會晤商戶及住戶代表，聽取意見。當局會繼續與商戶及有關人士溝通以及向市民解釋有關的安排。
- 12.2 領匯管理會尊重房委會與單一承包商簽訂的合約及在致力保持穩定行業組合的原則下，檢討單一承包政策。
- 12.3 領匯管理按照方便居民及日後管理的方針，提高物業管理的質素。
- 12.4 將剩餘車位出租予屋邨住戶以外的人士需得到有關住戶的同意和地政總署的豁免，當局現正作出安排。
- 12.5 房委會於短期內會將因為領匯基金未能如期上市而在交接安排上採取的措施，以書面通知有關商戶及居民。
- 12.6 就商戶欠租一事，領匯管理會先行檢討有關商場的管理形式及盡可能協助該商戶。如該商戶仍然無法繼續經營，領匯管理會依照房委會現時的方法處理有關個案。
- 12.7 由於發出債券要支付利息及於短時間內還本，這種做法不能長遠地解決房委會的財政問題。此外，以房地產投資信託基金形式把物業分拆出售的優點是有關物業的用途難於改變以及收入扣除一切開支後的款額會作為利息分派予基金持有人。
- 12.8 領匯基金的估值是根據證券及期貨事務監察委員會發出的《房地產投資信託基金守則》的規定，由獨立物業估值師採取經貼現的每年淨收入的現金流量，以及將出租物業的淨收入轉化為資本等兩項方式而作出。獨立估值師在估價時，亦參考近期相類物業的銷售和租賃交易情況，以確保上述兩種方法所得的估值，符合市場規限。房委會本身除了向估值師提供數據和審視估價採用的設施外，在估值進行的期間，房屋署已經竭盡所能，向估值師提供詳盡的解釋及資料，爭取估值師的認同，但房委會不能影響有關估值的工作和結論。

- 12.9 領匯基金在《發售通函》中就國際發售與香港公開發售兩部分基金單位所列的初步分配比例，是近年絕大多數大規模首次公開發售的慣常做法。此比例一般都會在乎認購實際情況而加以修訂，而領匯基金的《發售通函》亦已清楚列出了回補機制。
- 12.10 領匯管理會與房屋署合作，繼續實施興田邨商場改善工程。
- 12.11 部分熟食亭是包括在分拆出售計劃內，領匯管理會根據實際環境和使用情況考慮可改善之處。
- 12.12 當局會詳細考慮議員提出的意見。

(B) 油塘第四期的發展

13. 房屋署高級建築師/黃展旦先生告知大會，油塘第四期的商場是為高超道、鯉魚門及東區海底隧道旁公屋用地計劃一帶的發展提供零售設施。當局現正檢討有關的規劃設計，並將於 2005 年年底招標。此項工程預期於 2006 年年中之前展開及於 2007/2008 年度後期完成。

14. 議員提出的意見如下：

- 14.1 呂東孩議員表示，油塘區包括兩個區議會選區，人口有 4 萬多，因此有迫切需要為油塘居民提供商場及巴士總站。
- 14.2 范偉光議員說，有關設施原訂於 2006 年竣工，當局應盡快完成工程。
- 14.3 高寶齡議員認為，當局應積極考慮縮短施工期及於發展期間提供臨時設施。

15. 就議員提出的意見，房屋署黃展旦先生說，當局已在鯉魚門邨旁設立臨時巴士總站給居民使用。

16. 主席希望房屋署代表考慮議員對油塘第四期的關注及將有關發展的進度向觀塘區議會屬下房屋事務委員會匯報。

17. 主席多謝房屋署及領匯管理的代表出席是次會議。

(陳國華議員及羅俊毅議員於下午 4 時 5 分離開會場、錢正民議員於下午 4 時 12 分離開會場。)

## **II. 通過上次會議記錄**

18. 秘書報告，秘書處並無接獲修訂建議。上次會議記錄獲得通過。

## **III. 上次會議續議事項**

19. 秘書報告，並無續議事項。

## **IV. 地區管理委員會主席報告** **(觀塘區議文件第 5/2005 號)**

20. 議員備悉有關文件。。

## **V. 各委員會主席報告** **(觀塘區議會文件第 6/2005 號)**

21. 議員備悉有關文件。

## **VI. 其他事項**

### **(A) 綠化顧問團**

22. 大會通過由劉定安議員代表觀塘區議會加入綠化顧問團，任期至 2007 年 12 月 31 日。

### **(B) 政制發展專責小組第四號報告**

23. 主席通知議員，政制事務局局長林瑞麟先生將於 2005 年 3 月 15 日(星期二)下午 4 時 30 分向觀塘區議會介紹政制發展專責小組第四號報告，屆時將會召開特別會議。

### **(C) 加入 2005 年觀塘區青少年暑期活動統籌委員會的區議員名單**

24. 主席告知大會，共有 16 位議員有意加入 2005 年觀塘區青少年暑期活動統籌委員會。由於超過 10 人，他建議及議員同意，如去年一樣，以抽籤形式抽出 11 位議員，最後抽出的 1 位會作為後備。



25. 主席讀出 16 位議員的姓名及邀請副主席進行抽籤。
26. 抽籤後，主席宣布加入 2005 年觀塘區青少年暑期活動統籌委員會的區議員名單如下：

范偉光議員  
馮錦照議員  
劉定安議員  
麥富寧議員  
柯創盛議員  
潘進源議員  
潘任惠珍議員  
蘇冠聰議員  
葉興國議員  
余秀珍議員  
蘇麗珍議員（後補）

(D) 營運開支津貼和資訊科技及其他支援撥款

27. 觀塘民政事務專員林啟忠先生告知議員，審計署在 2004 年 10 月發表第 43 號報告書，內容包括區議會開支相關活動的管制和監察工作。而民政事務總署署長在 2004 年 12 月 14 日，就區議員酬金的扣稅安排及區議員的津貼，向 18 區區議會正、副主席作出簡報。

28. 有關區議員的津貼事宜，林啟忠先生說，在聘請助理方面，新增的安排為議員須要提交僱主報稅表、強制性公積金供款表及僱員補償保險單。至於使用議員辦事處方面，新增的規定是不可以進行商業牟利活動或違法活動。

29. 林啟忠先生表示，審計署曾審查觀塘區議員所遞交的發還營運開支津貼申請及認為其中有部分並不符合有關指引的規定。他希望議員能夠依據指引的規定，於申請發還營運開支津貼時提供足夠資料，方便區議會秘書處職員處理。另一方面，秘書處職員會與各位議員通力合作，盡可能解決議員申請發還營運開支津貼所遇到的困難。

30. 林啟忠先生呼籲各位議員踴躍出席由民政事務總署安排於2005年1月24日(星期一)下午6時15分至8時在香港禮頓山社區會堂舉行的區議員津貼諮詢研討會。

31. 就劉定安議員及鄧志豪議員的查詢，林啟忠先生回應說，希望由其助理代表出席諮詢研討會的議員可聯絡區議會秘書處作出安排。此外，如議員對申請發還區議員津貼的安排及規定有任何意見，可於諮詢研討會上提出討論。

(E) 舊區重建及工業用地工作小組舉辦的工作坊

32. 梁芙詠議員告知大會，舊區重建及工業用地工作小組將於2005年1月22日晚上8時在觀塘政府合署3樓觀塘民政事務處會議室舉辦工作坊。她希望各位議員抽空出席。

**VII. 下次會議日期**

33. 特別會議定於2005年3月15日(星期二)下午4時30分舉行。而第9次會議則定於2005年3月17日(星期四)下午2時30分舉行

34. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

**觀塘區議會秘書處**  
**2005年3月**