

**南區區議會屬下
規劃、工程及房屋事務委員會
第十二次會議記錄**

日期： 2005年7月25日（星期一）
時間： 下午2時30分
地點： 南區區議會會議室

出席者：

林玉珍女士 （主席）
朱慶虹先生
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
朱晉賢先生
林啓暉先生 MH
高錦祥先生 MH
高譚根先生
石國強先生
黃志毅先生
黃文傑先生 MH
徐是雄教授 SBS
陳有裕先生 MH
陳志榮先生
張漢芬先生
麥志仁先生
鄧文傑先生

缺席者：

馬月霞女士 BBS, MH

秘書：

林倩恒女士 南區民政事務處一級行政主任(區議會)
(民政事務總署)

列席者：

李國雄先生 署理南區民政事務專員(民政事務總署)
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)
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)
劉達遠先生 土木工程拓展署高級工程師
吳曙斌先生 規劃署高級城市規劃師／香港(一)
羅桂蘭女士 房屋署房屋事務經理／物業管理(港島三)

出席議程二的：

陳子儀女士 南區民政事務處一級聯絡主任(大廈管理)

出席議程三的：

黃志輝先生 康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)
劉小平女士 教育統籌局項目主任
沈南龍先生 食物環境衛生署參事(策劃)
楊玉葉女士 食物環境衛生署衛生總督察
張子敬先生 路政署高級工程師／南區

致開會詞

1. 主席歡迎出席會議的政府部門代表：

- (a) 土木工程拓展署高級工程師劉達遠先生；
- (b) 規劃署高級城市規劃師吳曙斌先生；以及
- (c) 房屋署房屋事務經理 / 物業管理（港島三）羅桂蘭女士；

及參與議程二討論的代表：

- (a) 南區民政事務處一級聯絡主任(大廈管理) 陳子儀女士。

2. 主席表示，馬月霞主席因事未能出席是次會議，並提出缺席申請。主席請各委員備悉有關事宜。

議程一：通過 2005 年 6 月 6 日舉行的第十一次會議的記錄

3. 委員會通過上述會議記錄，並無修改。

(林啓暉先生於下午 2 時 34 分進入會場。)

議程二：2005/2006 年南區優質樓宇管理比賽簡介 **(規劃、工程及房屋文件 14/2005 號)**

4. 陳子儀女士簡介文件內容。她表示多年來，不少地區團體和區議會均舉辦不同形式的樓宇清潔或管理比賽，藉以宣傳有效大廈管理的概念，而這些比賽在地區層面均見成效。去年，民政事務總署與十八區區議會合作，在各區舉辦優質樓宇管理比賽，選出優質管理的私人大廈。透過十八區區議會的努力推動，去年全港共有超過 500 個單位參加是項比賽。參賽的業主立案法團／大廈管理組織在積極備賽之餘，更藉此提升大廈管理的質素，成績令人鼓舞。爲了延續這項極具意義的全港性社區參與活動，民政事務總署建議十八區區議會再接再厲，本年繼續舉辦「優質樓宇管理比賽」，向市民大眾廣泛宣揚妥善管理樓宇的概念。是項計劃主要有以下三個目標：

- (a) 讓全港私人大廈業主／住客了解私人大廈是私人物業，管

理私產因而是業主的當然責任；

- (b) 為本身利益著想，業主應積極參與管理自己的大廈，並且要持之以恆；及
- (c) 藉著十八區區議會的推廣活動及私人大廈業主的廣泛參與，提高社區的參與及建設精神。

民政事務總署建議，在 2005 年 8 月至 12 月期間，全港十八區分別舉行優質樓宇管理比賽，主題是「管理和維修私人物業是業主之當然責任」，活動對象是區內的業主立案法團、業主委員會、互助委員會等。各區議會可以按照區內的需要及特性，自行決定比賽細節和評審過程。各區的比賽，包括公布結果及頒獎項目，冀於本年 12 月底前完成。期間，民政事務總署將與香港電台聯合製作電台及電視節目，以宣傳各區的優質樓宇管理比賽和協助推廣良好大廈管理訊息。此外，民政事務總署將於 2006 年初安排茶敘，邀請十八區的優質樓宇管理比賽得獎者出席，藉此交流優質大廈管理的經驗。南區清潔香港地區委員會原擬定本年舉辦「私人樓宇清潔比賽」，但由於活動性質及對象與「優質樓宇管理比賽」接近，為善用資源及避免活動重疊，南區民政事務處現建議南區區議會屬下的規劃、工程及房屋事務委員會成立一個工作小組，與南區清潔香港地區委員會合作，共同策劃及籌辦「南區優質樓宇管理比賽」，建議詳情如下：

- 參賽資格：私人樓宇的大廈管理組織，包括業主立案法團、業主委員會及互助委員會等；
- 參賽組別：待定；
- 評審方法：成立一個獨立的評審委員會，成員及評審方法由工作小組釐定；
- 活動經費：由工作小組向南區區議會申請撥款，以應付是項活動的必要開支。

(朱晉賢先生及石國強先生於下午 2 時 38 分進入會場。)

5. 黃志毅先生支持區議會本年繼續舉辦「優質樓宇管理比賽」。他

認為近日發生不少與樓宇管理有關的事故，如鋁窗墮街意外，正反映有需要舉辦活動，以提升大廈管理的質素。他詢問區議會是否已為此預留撥款。

6. 歐立成先生表示，往年的比賽顯示，業主立案法團並不熱衷參與其事，物業管理公司反而更為積極，因此，他建議是次活動應加強宣傳，以吸引更多業主立案法團參與。

7. 石國強先生贊成舉辦是項比賽。他與歐立成先生持相同意見，認為在參賽方面，管理公司較業主立案法團更為積極，故希望有關方面研究如何改善這種情況。他並表示，近日發生不少與樓宇管理相關的事故，因此，他希望業主積極參與是項活動及管理自己的大廈。

8. 高錦祥先生 MH表示，他去年亦曾參與舉辦是項活動的工作。他指出，雖有不少管理公司協助業主立案法團參賽，但有關公司須經業主同意才可參與比賽。他認為管理公司積極參與此活動亦非壞事；若南區的管理公司均積極參與其事，南區樓宇的質素及衛生均會有所改善。另外，他認為工作小組應檢討去年活動的分組方式並作改善，從而吸引居民參與活動。他表示，去年曾到田灣一幢樓宇進行評審工作，該樓宇的設備及環境雖較大型屋苑略為遜色，但其業主立案法團的成員卻積極參與樓宇管理，令評判留下深刻印象。

9. 林啓暉先生 MH贊成舉辦是項比賽。他指出，雖然有管理公司旨在宣傳而積極參與活動，但如能因此提高效率，亦可令居民受惠。他認為須為比賽加強宣傳，如在《南區新聞》及地區《星報》刊登有關訊息，以提升得獎者在勝出比賽時的榮耀感，藉此吸引業主積極參與比賽。他希望比賽不會出現強者越強、弱者越弱的情況。他指出，屋苑的管理公司有較多資源管理大廈，其管理亦應較佳，因此，在分組比賽方面，應作適當安排，避免不同級數的樓宇在同一組別比賽。他希望不應為比賽而比賽，而是透過比賽提升南區整體的樓宇管理水平。

10. 陳李佩英女士表示曾參與優質樓宇比賽的籌劃工作。她認為區議員可藉此更加了解樓宇管理的運作。她補充，是次活動既可拉近區議會與市民的距離，亦可方便他日與業主的聯繫。

(朱慶虹先生於下午 2 時 45 分進入會場。)

11. 陳富明先生支持是項活動。他希望可透過是次活動加強業主立案法團的參與、督促管理公司的工作，以及加強兩者的聯繫，從而提升樓宇質素，改善居住環境。

12. 麥志仁先生支持是項活動。他希望評選內容可緊貼民政事務總署建議的「管理和維修私人物業是業主之當然責任」。他表示，評審委員會應考慮樓宇管理的軟件方面，即管理公司；有管理公司參與管理的樓宇當然會較有優勢。他認為，要加強業主的參與，應加強評審指標。他建議公布參賽大廈，讓業主知悉其事，從而更積極參與有關活動。

13. 陳子儀女士回應時表示：

(a) 區議會未有正式撥出款項舉辦活動，但區議會早前已預留撥款港幣一萬元予清潔香港地區委員會舉辦優質樓宇清潔比賽之活動；

(b) 去年加入此工作小組的委員亦曾就參賽組別提出意見。她希望是次加入工作小組的委員可就參賽組別方面提出意見。她指出，去年的比賽原定設有 4 個參賽組別，但由於有組別的參賽隊伍數目不足，因此取消其中一個參賽組別。

14. 主席總結稱，委員會支持舉辦是次活動，以及同意成立工作小組，以便與清潔香港地區委員會共同策劃有關活動。主席表示，秘書處會在會後發信邀請委員加入工作小組，並希望各委員積極參與。她亦表示，工作小組的第一次會議暫定於 2005 年 8 月 9 日上午 10 時 30 分舉行，秘書處會於會後通知小組成員有關詳情。

(陳子儀女士於下午 2 時 55 分離開會場。劉小平女士、楊玉葉女士、沈南龍先生、黃志輝先生及張子敬先生進入會場。)

議程三： 有關規劃、工程及房屋事宜進展報告
(規劃、工程及房屋文件 13/2005 號)

15. 主席歡迎參與議程三討論的部門代表：

- (a) 教育統籌局項目主任劉小平女士；
- (b) 食物環境衛生署南區環境衛生總督察楊玉葉女士及參事(策劃)1 沈南龍先生；
- (c) 康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)黃志輝先生；
以及路政署高級工程師張子敬先生

附件 一 規劃署於南區的規劃工作進展報告

規劃申請編號 A/H10/73

16. 朱慶虹先生表示，文件透露薄扶林花園業主立案法團反對申請人建議的交通安排，另提及石油氣貯存室對擬議學校所造成的風險，他詢問有關詳情。

17. 吳曙斌先生回應時表示：

- (a) 城市規劃委員會(城規會)於本年 5 月 27 日同意延期審議有關申請；
- (b) 申請人建議該地點作學校用途，而規劃署在接獲有關申請後，已透過南區民政事務處諮詢區議員及地區人士的意見；
- (c) 薄扶林花園居民憂慮，若在該處建校，上下課期間會出現交通問題；至於申請地點附近設有石油氣貯存室一事，申請人建議改用樽裝石油氣。規劃署已就上述問題諮詢相關部門。運輸署回應表示，是項申請不會影響公用道路的交通情況，並建議申請人經私家路段範圍的居民同意後才落實建議。機電工程署初步並不反對改用樽裝石油氣，但城規會在考慮是項申請時，則要求申請人就是項申請須否提交風險評估報告

一事，諮詢機電工程署及消防署；

(d) 規劃署已請申請人與薄扶林花園居民在商定有關交通安排後，才重新提交申請，但城規會至今仍未接獲有關申請。

18. 朱慶虹先生詢問，城規會是否建議申請人將現時設於地下的石油氣貯存室遷至地面；另石油氣貯存室設於地下，會否為學校構成危險。

19. 吳曙斌先生回應表示，城規會已延期審議有關申請，同時要求申請人諮詢機電工程署及消防署須否就是項申請提交風險評估報告，然後才審議有關申請。

申請編號 A/H15/205

20. 石國強先生表示，近年不少發展商向政府申請將黃竹坑區的工廠改建為酒店，而海洋公園亦有重新發展的計劃。他詢問文件提及的「黃竹坑商貿區建築物高度臨時管制」這項規劃指引何時生效。他並詢問在過去兩年內，城規會共接獲多少宗工廠改建為酒店的規劃申請。他表示，該等規劃申請或會引致交通、環境等問題，故詢問署方是否已為黃竹坑區作長遠規劃，以配合南區的旅遊發展。

(徐是雄教授 SBS 於下午 3 時 04 分離開會場。)

21. 主席表示，區議會將於 9 月份的會議討論有關黃竹坑區的規劃安排。

22. 吳曙斌先生回應時表示：

(a) 城規會共接獲有關 9 個地點的規劃申請，而所有申請均已獲准。但暫時未有發展商正式進行有關工程；

(b) 鑑於近年不少發展商提交將工廠改建為酒店的規劃申請，而當中擬建酒店的高度亦有遞增的趨勢，規劃署經考慮後，認為有需要制定相應的建築物高度管制，遂於 2005 年 6 月 24

日的會議上發出臨時指引，並會於稍後諮詢區議會及業界人士。

23. 石國強先生表示，黃竹坑及海洋公園發展計劃乃本區大型發展，故詢問有關詳情。

24. 吳曙斌先生回應時表示，規劃署及旅遊事務署已在上次的區議會會議上，簡介海洋公園的發展計劃。現時黃竹坑工業區已規劃作商貿發展用途，任何人士可向城規會申請，將區內工廠大廈重建為酒店。規劃署希望海洋公園的發展可推動黃竹坑的發展。

25. 李國雄先生補充回應時表示，旅遊事務署曾於本年 6 月份的區議會上透露擬於本年 9 月份舉行一個工作坊，並會邀請各區議員及委員出席，屆時他們可就香港仔及鴨洲區的旅遊發展提出意見。

26. 陳有裕先生表示，規劃署代表透露，城規會共接獲 9 宗將工廠改建為酒店的規劃申請個案。他詢問(i)該等個案的詳情，如擬議酒店的位置等；(ii) 該等個案的工廠是否俱在商貿土地用途範圍內，還是有部分位於商住用地範圍；(iii)城規會若批准該等申請，會否規定申請人於特定時間內將有關工廠改建為酒店；若申請人未能遵辦，城規會會如何處理有關申請；申請人是否須向城規會再次提交申請，而城規會又會否再就此諮詢地區人士。

27. 黃志毅先生詢問有關上述工作坊的討論範圍，除海洋公園及香港仔海灣發展外，會否包括黃竹坑區的發展。他表示，委員關注黃竹坑的整體發展，因為海洋公園的發展及黃竹坑的規劃改變等均會對交通及環境等方面構成影響。因此，他認為規劃署必須就黃竹坑區的整體發展與區議會進行詳細討論。他詢問規劃署會否在工作坊或區議會會議與區議員討論有關項目。

28. 主席表示，據了解，區議會將於 9 月份的會議上討論黃竹坑區的發展，而上述工作坊則會集中討論海洋公園及香港仔海灣的發展。她請各委員備悉上述安排。

29. 朱晉賢先生詢問城規會會否要求申請人在提出規劃申請時，有關樓宇必須空置。他關注若城規會有此要求會影響該樓宇的運作。另外，他表示，若城規會批准有關申請後，容許申請人不作任何發展，亦會影響整體規劃。他續詢問城規會在批准規劃申請後的相關程序。

30. 石國強先生表示，文件提及城規會認為編號 A/H15/205 的申請個案中擬建酒店的高度超逾城市規劃委員會的「黃竹坑商貿區建築物高度臨時管制」中所訂立的高度，因而否決該項申請。他認為城規會突然提出臨時指引對申請人不公平，故詢問城規會在推行該指引前，是否已知會申請人。他質疑署方為何不預早為黃竹坑區的交通、路面及酒店發展範圍等作整體規劃。

31. 吳曙斌先生回應時表示：

- (a) 上述 9 宗申請個案的擬建酒店俱於黃竹坑區的商貿地帶用途範圍內，並沒有位於商住混合式用途範圍內；
- (b) 關於上述 9 宗申請個案中，部分樓宇仍作工業用途，當中兩幢樓宇現時空置。城規會在審批該等申請時，得悉擬建酒店位置當時的用途；批准有關申請後，有關樓宇在未改建前仍可繼續作工業用途；
- (c) 城規會在批准有關申請時，會為申請人訂定期限，一般而言，限期 4 年；申請人必須在限期內向城規會顯示有意將有關樓宇改建為酒店，如向屋宇署提交樓宇設計圖則等。若申請人在限期內無意將樓宇改建，有關批准亦會作廢。若申請人須改建有關樓宇，便須重新向城規會申請，而城規會亦會按既定程序審核申請；
- (d) 為避免發展商在訂定新的限制前，提出高度過高的規劃申請，城規會會頒佈臨時高度限制，並會在其後進行公眾諮詢，如諮詢區議會等。

附件二 — 教育統籌局於南區的工程計劃進展報告

32. 各委員備悉上述進展報告。

附件四 — 康樂及文化事務署於南區的工程計劃進展報告

鴨洲北部填海區「鄰舍休憩用地」康樂發展工程
(工程編號 307CR)

33. 黃志輝先生表示，委員已在上次會議就有關發展規模進行討論，委員會希望可盡快展開工程。康樂及文化事務署(下稱康文署)在聽取各委員的意見後，已展開準備工作，而工作進展尚算順利，有關工程可望於 2007 年年底正式展開。他表示，此項目已成功獲得預留撥款，而建築署亦已同步進行可行性研究，以期盡快展開工程。

34. 張錫容女士表示，若有關工程提前至 2007 年年底展開，署方是否已與城巴有限公司(下稱城巴)商討搬遷城巴車廠事宜及搬遷日期。

35. 黃志輝先生回應表示，康文署曾與地政總署及運輸署商討城巴車廠搬遷事宜，有關方面原計劃可於下年年初遷出該處。城巴除須遷出車廠外，亦須平整車廠用地及清理油污等。康文署已要求有關方面於 2007 年年底前交出該用地予康文署展開工程。

附件三 — 食物環境衛生署於南區的工程計劃進展報告

「赤柱海濱新小賣亭工程」計劃
(工程編號 ASG(MBW/2004-05/10))

36. 陳李佩英女士表示，文件提及食物環境衛生署(下稱食環署)正與建築署研究於工地範圍內擴大垃圾站面積以應付有關需求，她詢問垃圾站將會擴大至多少平方米。

37. 楊玉葉女士回應表示，關於委員會早前提出擴展垃圾站的建議，食環署與建築署商討後，建議將垃圾站的面積由 17 平方米增至 20 平方米。她並表示，署方已盡量利用附近的範圍擴建該垃圾站，而該垃圾站將會開放予居民棄置家居垃圾，但礙於範圍有限，故此市民若要棄置大型傢俬及廢物，須往赤柱沙灘道。

為香港仔街市及熟食中心一般改善工程（香田區）
（工程編號 077CM）

38. 黃文傑先生 MH 表示，在上述工程期間，熟食中心繼續開業，但運送泥頭的小型車則會利用電梯，並途經熟食中心附近，因此影響熟食中心的運作，有關枱商表示不滿。雖然署方現已豁免熟食中心的租金，但其生意卻因工程而受影響。他請署方考慮就此作出補償。

39. 楊玉葉女士 回應表示，第六期改善工程及熟食中心正在施工，當中有一個星期，乾貨區範圍及熟食中心的工程同時在進行。熟食中心檔戶關注工程期間，塵埃處處影響熟食中心的環境衛生。署方已就此要求承建商以圍板隔封施工範圍，避免工程影響熟食中心的檔戶。另外，署方亦規定承建商泥頭車不可途經行人扶手電梯方向至熟食中心的行人通道，倘有工人利用小型車仔運送泥頭，署方定會發出警告，而承建商亦會加以監察。在施工期間，署方若要求檔戶停業，則會豁免其租金。署方明白香港仔街市的枱商關注事件，亦已爭取除一般停業期間的豁免租金外，亦會特別豁免多一個月的租金。至於餘下的施工期，署方亦會因應情況安排豁免三至五個月的租金，以補償枱商因工程引致的損失。

附件五 一 南區道路工程進展報告

四號幹線（前稱七號幹線）－ 堅尼地城至香港仔段定線選擇研究
（工務計劃編號 714TH）

40. 高譚根先生 表示，文件提及有關四號幹線的勘測和初步設計顧問研究已經完成，而有關報告亦已提交環境運輸及工務局。他詢問署方會否向區議會提交有關報告。

41. 張子敬先生 回應表示，環境運輸及工務局已於去年向區議會簡介四號幹線及南區鐵路的發展。此項目範疇為四號幹線－堅尼地城至香港仔段定線選擇研究。該項研究已經完成，研究結果亦已提交環境運輸及工務局。故此，他建議刪除此項目。

42. 主席 表示，有關研究已經完成，故此建議此項目由交通及運輸事務委員會跟進。委員會同意有關安排。

43. 柴文瀚先生表示，據了解，政府會定期在南區如香港仔隧道、鴨洲大橋及薄扶林道等主要道路進行交通流量及車輛數量的統計及調查。他詢問，委員會可否向當局索取有關資料，以便參考。

44. 張子敬先生表示，有關交通研究數據由運輸署統籌，並建議區議會秘書處向運輸署索取。

45. 主席請區議會秘書處向運輸署索取有關資料。

(會後補註：區議會秘書處已向運輸署索取有關資料，運輸署正準備相關資料並會於稍後分發予各委員。)

附件六 一 南區其他工程進展報告

46. 委員會備悉有關進展。

附件七 一 南區公營房屋建設進展報告

石排灣邨第一期(工程編號 HK25RR)

47. 石國強先生表示，年前署方透露由於工程延誤，石排灣邨第一期的入伙時間亦因而延遲。他詢問該邨何時可供市民遷入。

48. 柴文瀚先生表示，早前署方透露會定期滙報黃竹坑邨的調遷進展，包括由黃竹坑邨調遷至石排灣邨的數目，已編配單位數目及剩餘單位數目。他詢問有關進展。

49. 羅桂蘭女士回應表示，第一期工程已經完成，現待房屋署對第一期單位進行獨立審查，而在本年 7 月 15 日已開始驗樓，並會每隔兩個星期提交報告。若有需要，承建商會就未符合規格的工程進行修補。署方預計在發出入伙紙 3 個星期後，居民便可遷入單位。現估計可於 8 月下旬發出入伙紙，屆時署方便會通知各相關部門。至於石排灣邨小學，亦應可於 9 月 1 日開課，署方將於 8 月 1 日將該校交予香港仔天主教聖伯多祿小學。現時黃竹坑邨共有 3 600 戶揀選調遷往石排灣邨，當中 1 966 戶揀選於第一期調遷。

50. 柴文瀚先生詢問現時石排灣邨剩餘單位的數目，以及該等單位將如何編配。

51. 羅桂蘭女士回應表示，石排灣邨第一及第二期共提供 5 272 個單位，當中 3 600 個已予編配，剩餘單位約為 1 600 單位，但現時仍有數十戶居民不滿揀樓程序，並正與房屋署商討有關安排。待安置有關居民後，剩餘單位將由中央編房組再作分配。

52. 主席請房屋署將有關資料提交各委員。她表示，石排灣邨即將落成，而赤柱正灘水上活動中心又將投入服務，故此建議委員會到上述地點進行實地視察。委員會同意舉辦實地視察活動。

(會後補註：本委員會聯同交通及運輸事務委員會於本年 9 月 20 日實地視察赤柱正灘水上活動中心及石排灣邨第一期。)

議程四： 其他事項

53. 委員並無向秘書處提出其他事項。

議程五： 下次會議日期

54. 南區區議會規劃、工程及房屋事務委員會第十三次會議將於 2005 年 10 月 24 日 (星期一) 在南區區議會會議室舉行。

55. 議事完畢，會議於下午 3 時 55 分結束。

南區區議會秘書處
2005 年 10 月