

**南區區議會屬下
規劃、工程及房屋事務委員會
第七次會議記錄**

日期： 2004年12月6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）
馬月霞女士 MH
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
朱晉賢先生
陳理誠先生
高錦祥先生 MH
高譚根先生
林啓暉先生
石國強先生
黃志毅先生
黃敬祥太平紳士
黃文傑先生 MH
徐是雄教授 SBS
陳有裕先生 MH
陳志榮先生
陳文俊先生
麥志仁先生
鄧淑明博士

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：

劉國材太平紳士 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
劉潔玲女士 地政總署署理高級產業測量師(港島南)
吳曙斌先生 規劃署署理高級城市規劃師／香港(一)
羅桂蘭女士 房屋署房屋事務經理／物業管理(港島三)
何炳基先生 文通及運輸事務委員會委員

出席議程二的：

朱琰光先生 建築署高級工程策劃經理
溫灼均先生 建築署建築師
戴振城先生 食物環境衛生署衛生總監
沈南龍先生 食物環境衛生署參事(策劃) 1

出席議程三的：

鍾永康先生 路政署維修工程組工程師／西南

出席議程四的：

楊國寶先生 房屋署保養測量師(港島西)

出席議程五的：

黃永雄先生 房屋署屋宇裝備工程師(建築) 34
勞榮斌先生 房屋署房屋事務經理／租約

出席議程六的：

陳子儀女士 南區民政事務處一級聯絡主任(大廈管理)

出席議程七的：

梁國恩先生 教育統籌局項目經理(建校／香港)

出席議程七的：

戴振城先生 食物環境衛生署環境衛生總監
黃志輝先生 康樂及文化事務署高級行政主任（策劃事務）
張子敬先生 路政署高級工程師

開會詞

1. 主席歡迎各列席的政府部門代表：

- (a) 土木工程拓展署高級工程師劉達遠先生；
- (b) 地政總署高級產業測量師(港島南)劉潔玲女士；
- (c) 規劃署高級城市規劃師吳曙斌先生；以及
- (d) 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部門代表：

- (e) 建築署高級工程策劃經理朱琰光先生、建築師溫灼均先生；
以及
- (f) 食物環境衛生署南區環境衛生總監戴振城先生及參事（策劃）1 沈南龍先生。

議程一： 通過 2004 年 10 月 18 日舉行的第六次會議的記錄

2. 上述會議記錄獲委員會通過，並無修改。

**議程二： 「赤柱海濱新小賣亭工程」計劃
(規劃、工程及房屋文件 25/2004 號)**

3. 朱琰光先生簡介上述文件。上述計劃主要由食物環境衛生署負責統籌，工程則由建築署負責。他表示，署方曾於 2003 年 3 月諮詢南區

區議會有關把臨時街市重建為小賣亭的建議，而赤柱臨時街市亦已於 2004 年年中關閉，以便準備展開重建工程。

(黃敬祥太平紳士及陳志榮先生於下午 2 時 36 分進入會場。)

4. 溫灼均先生簡介有關「赤柱海濱新小賣亭工程」計劃的設計。他指出各國海傍的建設均各有特色，如西貢區的海傍就運用漁夫的設計、赤柱的美利樓則具殖民地色彩。由於赤柱海傍一帶的建築主要屬歐陸式，故此，「小賣亭」亦會以歐陸式設計為主，以資配合。他希望「小賣亭」的設計可吸引人群，令「小賣亭」變成赤柱海傍的廣場。他表示，不少外國遊客遊覽赤柱的主要原因均是被簷蓬設計所吸引，故此，「小賣亭」亦會利用簷蓬設計。「小賣亭」的整體設計將會是旅遊事務署的海濱美化工程的延續，待工程完成後，市民可由卜公碼頭沿路步行至「小賣亭」的範圍。他指出，為配合赤柱海傍的現有建築物，「小賣亭」的下半部會利用石牆，而上半部則會利用玻璃，讓市民可看到小賣亭的內部，而「小賣亭」的簷蓬則具遮雨及防曬的功效。

5. 主席表示，議程二原定在南區區議會第七次會議上討論，但由於該次會議須討論當局就最近鴨脷洲發生的日本腦炎個案所進行的跟進工作，因此，有關議程改於規劃、工程及房屋事務委員會第七次會議中討論，因而早前亦邀請了非本委員會的南區區議員參與議程二的討論。有關區議員表示未能抽空出席是次會議。至於立法會議員楊孝華 SBS 太平紳士對有關計劃的意見，則載於剛分發予各委員的文件。

6. 陳李佩英女士查詢，「小賣亭」計劃中的垃圾站及廁所除供街市檔戶使用外，會否開放予其他公眾人士使用。她表示，現時有不少市民在海傍乘涼，她詢問署方會否在計劃中包括相關設施。她認為是次工程設計較早前諮詢區議會的設計更為完善，相信可獲市民接受。她指出，上述設計只提供 16 個檔位，遠少於現有的檔位數目。她認為，現有檔位設計似乎旨在美化赤柱海傍，而並非提供一個設備完善的街市。

7. 黃志毅先生詢問，署方在設計有關小賣亭時，主要服務對象是當地居民還是旅遊人士。他認為小賣亭的對象直接影響有關設計。他表示，若小賣亭旨在吸引遊客，他質疑小賣亭包括肉檔、魚檔及乾濕貨檔

等是否恰當。他認為當日清拆臨時街市時，該街市已式微，故此質疑小賣亭將來是否有足夠的生存空間以維持經營。

8. 林啓暉先生與黃志毅先生持相同意見。他認為小賣亭應有其特色，小賣亭的設計優雅，但魚檔及肉檔等檔位似乎與設計及四周環境格格不入；若小賣亭旨在吸引遊客而同時又提供街市服務，最終會弄至不倫不類。他認為，小賣亭若旨在吸引遊客，署方應考慮引入有特色的民間藝術品。他亦擔心小賣亭若以街市模式運作，將來會引起不少環境衛生問題。

9. 陳有裕先生表示，署方曾就赤柱海傍美化工程諮詢區議會，他亦曾就有關工程提出意見，未知署方會否考慮有關意見。他續稱，在上次諮詢期間，他已建議署方在卜公碼頭附近興建防坡堤，以及在沿碼頭方向至附近的石灘增設一條消閒徑，同時附設健康徑讓遊人可沿該消閒徑經石灘到春礮角道。此外，他亦曾詢問有關小賣亭附近的規劃，而旅遊事務發展署回應時表示，有關環節會由食環署負責。他以為署方會聘請世界級的名家提供有創意及符合當地旅遊環境的設計。他認為，署方提供的設計，有如嘉年華中的攤檔，完全破壞附近的環境，亦未能配合赤柱旅遊業的發展，因此非常失望。在拆卸臨時街市時，有不少人提出反對，當中包括街市檔主和坊眾。他們均殷切期望署方會把該地規劃為有特色的小賣亭。他表示，有關土地乃填海所得，政府一直銳意發展赤柱的旅遊業，他希望署方可善用該處，規劃一個可配合周遭環境的小賣亭。

10. 朱慶虹先生詢問，設置小賣亭的原意，究意是服務居民還是吸引遊客。他認為，不論原意為何，小賣亭位處旅遊區，所以不能與旅遊發展分割。他表示曾遊覽世界各地碼頭，但未見售賣魚類及肉類等貨品的碼頭。他續稱，一般而言，碼頭的檔位主要售賣具特色的民間手工藝品，但本地商戶喜歡販賣鮮肉及鮮魚，而且會在檔口擺放鮮肉及活魚等，在販賣過程中，多會出現血腥情況，包括割開魚頭等，這或會引起遊人不安，因此，他對在小賣亭販賣鮮魚及鮮肉有所保留。

11. 沈南龍先生綜合回應時表示：

- (a) 設於小賣亭範圍內的廁所是 24 小時開放予公眾使用的公廁；

- (b) 原有的垃圾站主要供臨時街市的商戶使用，但由於有剩餘空間，所以同時供該區居民處理家居垃圾。由於小賣亭售賣乾貨的數目比例增加，因此估計垃圾數量會較以往臨時街市的數量為小。赤柱區內的家居垃圾則會由赤柱灘的垃圾收集站處理；
- (c) 署方在設計小賣亭時，採取平衡方案，除希望小賣亭可為市民提供服務外，亦希望可以配合赤柱的旅遊業發展；
- (d) 在售賣貨品種類方面，與臨時街市相比，小賣亭乾貨檔的數量會較以前多，主要原因是方便更多檔戶售賣紀念品及裝飾品。為求提供多樣化的服務，小賣亭會有 4 個食品售賣處售賣飲品及小食等；
- (e) 小賣亭大攤檔的面積約 12 平方米，小於食環署現有的大攤檔，因此小賣亭的魚檔及肉檔的規模會較一般街市的為小；以及
- (f) 食環署經考慮臨時街市運作的經驗，調整檔位的類別及數目，以增加小賣亭的整體吸引力。

12. 戴振城先生綜合回應時表示：

- (a) 署方希望在赤柱海傍如美利樓、赤柱酒吧街等提供不同層次的美食，而設於赤柱海傍的小賣亭則可供市民或遊客購買小食及紀念品等；以及
- (b) 委員會擔心有關魚檔或肉檔會使用一貫方式售賣貨品，令遊人不安。他表示，署方希望屆時魚檔或肉檔的運作模式會有所改善，並會與超級市場的相類似。但由於模式改變屬一文化轉移，署方未能肯定商戶及居民是否可以接受。以上只是署方的初步建議，署方會在聽取和考慮各委員的意見後，才作出相應修訂。

13. 歐立成先生表示，小賣亭的設計美輪美奐，但在小賣亭設置魚檔及肉檔則破壞了整個設計。他明白署方是為居民著想才於小賣亭設置不同檔口，供市民購買糧食。他認為，現時小賣亭所售賣的貨品種類與已拆卸的臨時街市無異，因此，小賣亭應改名為新街市。他並認為不宜在小賣亭販賣紀念品，並建議署方應參考以往臨時街市的檔口安排，將小賣亭改為新街市，方便市民購物。

14. 徐是雄教授 SBS 詢問，在建議中的小賣亭設置魚檔及肉檔，是要安置原有臨時街市的魚檔及肉檔，還是純粹出於因循。他表示，外國也有魚檔及肉檔，而且檔位的安排亦符合衛生標準，並稱本地也有較高檔的魚檔及肉檔，因此不反對設置該等檔位，但署方須規範及監管有關檔戶的運作。

15. 柴文瀚先生表示，赤柱綜合大樓計劃初階的原先設計包括一個街市，但在計劃的諮詢期間則未見有關設施，因此，赤柱居民強烈要求當局提供一個新街市，以取代臨時街市，從而改善臨時街市現有的不足之處。署方與區內居民商討後才訂定現有計劃。他續稱，由於赤柱綜合大樓未有提供街市設施，因此才擴展本計劃。為此，小賣亭的設計須兼顧區內市民的需要。他詢問如下：

- (a) 臨時街市的商戶是否已經與政府就賠償方案取得共識；若否，會否影響相關的工程；以及
- (b) 投標工作是否會於 2006 年年初進行。

16. 高譚根先生認為，小賣亭的肉檔及魚檔是雞肋，「食之無味、棄之可惜」；若走高檔設計，成本會相對提高，貨品的售價可能與鄰近的百佳超級廣場相若，但若以一般街市的形式運作，又會影響其他檔攤的運作。他建議署方研究如何將魚檔及肉檔與其他檔位分隔，使其可在不影響觀瞻的情況下，以一般街市的模式運作，為區內居民提供較便宜的選擇。

17. 陳富明先生認為，計劃的原意含糊，未知是為居民還是吸引遊客而設。他擔心署方因要同時服務市民及吸引遊客而把這項建設弄至不倫不類。

18. 沈南龍先生綜合回應時表示：

- (a) 小賣亭設有 4 檔食品售賣處，另有售賣紀念品及裝飾品的檔攤，署方估計遊覽赤柱的旅客人數會穩步上升，並希望小賣亭除照顧本地居民的需要外，可同時吸引遊客；以及
- (b) 署方會深入研究魚檔及肉檔的運作模式，務求更切合市民的需要。

19. 戴振城先生綜合回應時表示：

- (a) 根據現時的设计意念，在小賣亭內售賣魚類或肉類所引起令人不安的動作，會盡量安排在遮光板內進行，以免市民或遊人觀看；
- (b) 设计的構思是配合旅遊協會美化赤柱海濱的要求，而有關工程亦會與赤柱海傍美化的工程同期完工。另外，亦須照顧歷史遺留的問題，即為市民提供街市服務；以及
- (c) 就小賣亭設計方面，委員會有兩個主流意見：
 - (i) 部分委員認為可考慮以新的運作模式售賣魚類或肉類；
 - (ii) 其餘的委員則建議考慮以全新的食物亭形式運作。署方在有關安排上未有既定立場，因此希望在聽取委員的意見後，再作研究。

20. 溫灼灼先生回應時表示，小賣亭的形式是參考以往赤柱主街的攤檔設計。小賣亭的外牆設計以玻璃為主。

21. 戴振城先生補充回應時表示，當局已於 2004 年 4 月收回所有臨時街市的檔口，所有租戶亦已領取特惠金，包括 30 個月租金等。其中 4 檔遷往田灣街市，1 檔往香港仔街市。現時仍有 1 個租戶選擇其他街市繼續經營，仍未作決定，署方給予租戶作最後決定的期限為 2005 年 1 月 31 日。若舊有用戶希望投標「小賣亭」，則須參與公開投標，而有關標書會於 2006 年年初發出。

22. 沈南龍先生補充回應時表示，食環署一直與建築署聯繫，並商討小賣亭的運作模式。在 2006 年年初小賣亭完成有關投標過程後，建築署會進一步與中標者討論有關計劃及街市的運作模式，並希望屆時可參考其他區的小賣亭運作模式，從而選擇一個最合適的模式。

23. 主席請建築署以圖則簡介小賣亭的設計，以便委員了解。

24. 朱琰光先生表示，各委員可參考文件夾附的小賣亭設計圖則。

25. 溫灼灼先生表示，小賣亭以商店模式設計，所有攤檔均設有滑動玻璃閘。由於整個小賣亭採用透明設計，市民或遊客人可從外面看到檔內情況。肉檔內設有肉枱，市民或遊客可入內光顧。

26. 黃敬祥太平紳士質疑署方為何要在赤柱海傍重置一個相若的小街市。他認為，部門設小街市是可接受的，但部門卻歧視此小街市，認為此街市為市民提供低檔的選擇。他記得當初拆除臨時街市的目的，在於考慮旅遊發展局的建議，希望此舉有助赤柱旅遊業的發展。但現時小賣亭的模式，基本上與街市無疑。他認為，署方希望保留一個永久街市的做法，未能配合旅遊發展。他詢問建築署是否曾就所提交的圖則徵詢旅遊事務署的意見。最後，他認為有關設計欠缺本地特色，未能配合旅遊發展，因此，對有關設計表示遺憾。

27. 陳有裕先生支持大部分委員對小賣亭設計的意見。他建議政府收回由食環署規劃小賣亭設計的權力，改由旅遊發展局與赤柱海傍工程一併規劃有關用地，以期提高土地效用。他質疑該署以補償方法趕走臨時街市經營的檔戶，卻只能提供與舊街市相若的小街市。他認為小賣亭的

攤位設計不應規限於以直線排列的四方形攤位，署方應考慮以不規則的攤位分散上述地方，讓遊人悠閒穿梭於小賣亭之間。另外，他亦建議在有關地方提供一個設計類似極具爭議的西九龍中心，讓藝術表演者進行表演。

（何炳基先生於下午 3 時正進入會場。）

28. 陳李佩英女士表示，現時小賣亭的設計包括一滑動玻璃閘，她關注有關設計的安全性，並詢問檔戶會否在該小賣亭內販賣貨物，而檔攤內是否有足夠的空調設施。她指出，以往街市檔戶並不願意支付空調費用，因此，署方曾否考慮空調費用會令成本上升，以致屆時檔戶是否有足夠能力維持生計。她認為，按現有設計，生果、鮮花及其餘濕貨設在食品售賣處旁，故此，較難維持附近的環境衛生。她亦指出，臨時街市以往被圍牆遮擋，檔戶在颶風期間仍有一定的危險，因此，她擔心小賣亭現有的設計未能抵禦烈風。她亦質疑魚檔的面積太細，未有足夠空間放置魚類。

29. 黃志毅先生質疑署方所提交的設計的目的。他詢問署方是否曾向赤柱居民承諾該小街市有魚檔或肉檔。他再次詢問署方設置該街市的目的是，以及該街市的長遠政策。他亦指出，由臨時街市停止運作至小賣亭落成，歷時兩年半，因此，市民或已習慣新的生活模式，他擔心屆時小賣亭的檔戶是否可維持經營。

30. 馬月霞女士 MH表示，食環署多次與赤柱居民及馬坑邨居民討論有關計劃的內容。馬坑邨居民表示現時須往柴灣或香港仔購買餸菜，十分不便，故此強烈要求署方增設街市。由於以往臨時街市的環境未如理想，如空調設施不足等，加上旅發局的建議，署方遂拆除臨時街市，然後設置該小街市。她認為，小賣亭的檔位數目經署方及赤柱居民多次商討定出，因此若要更改有關安排，或須再次諮詢區內居民。

31. 沈南龍先生回應時表示，赤柱臨時街市於 2001 年 1 月啓用，提供 24 個檔位，供出售鮮肉、鮮魚、家禽、蔬菜和生果等。食環署曾於 2002 年就保留赤柱臨時街市諮詢城市規劃委員會（城規會）。由於臨時街市所佔用的土地是被規劃作休憩用途，而且位於海傍及遊客區的中心地

帶，城規會認為把土地作街市用途有違地盡其利的原則；因此，城規會建議部門把土地作旅遊或康樂用途。在考慮過城規會提出善用赤柱臨時街市用地的建議、街市建築物的限制、居民對濕貨街市設施的需求和地區的整體發展等因素，並諮詢其他部門如建築署和旅遊事務署後，食環署於 2003 年 3 月向南區區議會建議拆卸赤柱臨時街市、垃圾站及公廁，以獨立的小賣亭形式重置 20 個檔位及相關輔助設施，並獲得區議會支持有關建議。食環署在計劃該小賣亭時，曾與各相關部門進行多次討論，亦已考慮市民的需求及周遭的環境，希望可符合長遠的需求；食環署會將詳細設計遞交規劃署審批。規劃署亦會就有關計劃諮詢相關部門，包括旅遊發展署。

32. 溫灼均先生補充回應時表示：

- (a) 在設計設小賣亭時，已預留中央部分讓市民聚集，亦可供表演團體演出；
- (b) 小賣亭並非一列排開，市民或遊客可於小賣亭間穿梭；以及
- (c) 小賣亭上方將設有富東方色彩的橫額。

33. 沈南龍先生補充回應時表示，署方計劃於小賣亭南北兩面分別種植 30 及 20 棵樹，以抵擋部分風力。

34. 主席表示，大部分委員均對有關計劃的安排有意見，故此建議署方在參考各委員的意見後，修訂計劃並再次諮詢委員會。若委員對計劃有進一步意見，可以書面方式向有關部門反映。

35. 黃文傑先生 MH表示，委員應聽取赤柱居民的意見，並稱遊客在遊覽其他國家時，均希望一睹當地特色。他舉例說，以往摩囉街的地攤吸引不少遊客，但自地攤搬入商舖後，反而未能吸引遊客。另外，他認為小賣亭的面積較細，未有足夠空間擺放貨物，而魚檔及肉檔的數量亦較少，或未能吸引市民到該處光顧，故建議增加檔口數目。他重申，要吸引遊客，就必須保存東方特色，亦無須在該處設有太多不同種類的攤位。他亦建議署方使用防熱物料作為小賣亭的上蓋，以減低小賣亭的室溫。

36. 黃敬祥太平紳士表示，按食環署代表及部分委員的發言顯示，署方已就有關計劃進行地區諮詢，而地區人士亦表態贊成興建小賣亭，他認為未必有需要再就有關計劃進行諮詢，由於赤柱海傍美化工程已經展開，若需再就小賣亭工程進行諮詢，或會拖慢整項工程的進度，對赤柱居民有負面影響。他希望署方為小賣亭定位，各委員會亦可根據小賣亭的原定用途就設計方面提出意見。他重申，若署方已就有關計劃諮詢赤柱居民，便無須再作諮詢。

37. 柴文瀚先生與黃敬祥太平紳士持相同意見。他表示，自 2004 年 4 月臨時街市拆卸後，赤柱已沒有街市設施；按小賣亭計劃，街市設施將於 2006 年年中才投入服務。他認為，若要再就計劃進行諮詢，整項計劃的完工日期必會再度延遲，屆時赤柱居民或已適應另一種購物模式，小賣亭亦已失卻其意義。

38. 陳李佩英女士表示，臨時街市的設計較為鞏固，也可遮擋風雨，市民可安心在內購物，但小賣亭的設計卻沒有遮擋設施。她亦擔心領匯上市後，會帶動赤柱廣場租金上升，最終會影響百佳超級市場的營運。她估計食環署會考慮這項因素，並希望小賣亭以街市模式運作。

39. 劉國材太平紳士表示，是項計劃由食環署提交，而小賣亭的原定用途亦包括提供街市服務；同時，食環署亦希望兼顧到赤柱的旅遊發展。他表示，若有關設計配合實際用途，應可達致雙重目標，但署方提交的圖則未能充份表明街市結合旅遊發展的意念，致令各委員混淆。他指出，即將拆卸的臨時街市屬封閉式設計，枱商認為未能吸引顧客，因此建築署現在改用開放式設計。致令有委員擔心有關設計不夠堅固，未能抵擋風雨，他希望建築署代表可解釋有關設計，以釋委員的疑慮。按現時的佈局，遊客可以在小賣亭購買小食，而小賣亭亦設有固定桌子供遊客使用，他詢問有關設施的位置，並稱現時濕貨與乾貨檔位兩者編排的位置相當接近，因此希望署方考慮重新規劃有關檔位的位置。他又詢問，現時設於小賣亭入口的食物售賣處是否有較多空間供市民及遊人使用。他希望建築署及食環署可盡量釋除各委員的疑慮，並在需要時修訂設計，以期達致提供街市設施兼吸引遊客的雙重目標。

40. 林啓暉先生表示，據署方代表透露，有關計劃會提交城規會考慮，而按現有土地規劃，該處屬休憩而非街市用地。他詢問有關方面，小賣亭的設計是否符合用地規劃。

41. 吳曙斌先生回應時表示，根據赤柱的分區計劃大綱圖則，該處規劃為一休憩用地。由於在休憩用地設置商舖須向城規會申請，食環署在 2003 年將小賣亭計劃提交城規會考慮，而城規會當時的意見亦與各委員的提問內容相若，包括濕貨及乾貨檔位的安排等。因此，城規會要求食環署改善有關計劃，而食環署亦將於 2005 年將有關計劃提交城規會考慮。

42. 主席詢問，城規會是否未批准有關申請。

43. 吳曙斌先生回應時表示，城規會在有附帶條件下原則上批准有關申請，並請食環署提交計劃詳情。

44. 沈南龍先生補充回應時表示，食環署於 2003 年 3 月諮詢南區區議會有關把臨時街市重建成小賣亭的建議，結果，南區區議會亦支持這項建議。2003 年 4 月，食環署向城規會申請將該處改為露天廣場及街市用途。城規會在有附帶條件下批准有關申請，並要求食環署及建築署商討有關用地的美化詳情。食環署會將計劃詳情遞交城規會考慮，並會在聽取各委員的意見後，再修訂計劃。

45. 林啓暉先生表示，按食環署提供的資料，小賣亭最終是提供街市設施。他認為，署方在開始簡介有關文件時，應已說明有關計劃的原意是提供街市服務，讓委員集中研究是項計劃的詳細內容，如魚檔及肉檔的位置編排。

46. 沈南龍先生補充時表示，旅遊事務署已展開有關的赤柱海傍美化工程，預計小賣亭對開的範圍將於 2005 年第三季動工，並於 2006 年年中完成。為減低對市民及遊客的不便，食環署及建築署已盡量將小賣亭的施工日期與其他工程配合。署方主要希望透過小賣亭計劃提供一個舒適的購物場地及加強旅遊景點的特色。

47. 陳理誠先生表示，按署方所提供的資料，小賣亭計劃等同街市。他認為小賣亭的設計未切合實際需要，如食品售賣處的位置附近未有足夠地方供遊客或市民享用小食，但魚檔及肉檔附近卻有大片空地。另外，他亦贊成小賣亭的魚檔以新式街市的模式經營，但認為肉檔以新式街市的模式營運有一定困難，有關安排亦不為赤柱居民接受。他相信旅發局未能接受有關計劃，故此請食環署及建築署再次研究有關計劃的設計，以期滿足市民的需要之餘，亦可配合周遭環境。

48. 馬月霞女士 MH 補充時表示，若署方打算推翻全盤計劃，便須諮詢居民；但若按現時提交的計劃進行，則無須再次諮詢居民，因為署方已於較早前就計劃詳情諮詢居民。

49. 徐是雄教授 SBS 對小賣亭充作街市的計劃有所保留。他指出，市政局年代興建不少街市，但街市的生意未如理想，因此，他擔心小賣亭計劃日後會成為政府的沉重負擔。他認為，赤柱的重點發展應是旅遊業，所以署方應先考慮小賣亭計劃的前景是否可滿足旅遊發展，然後才照顧在赤柱建設街市的需要。

50. 陳李佩英女士表示，相信各部門已盡力擬訂有關計劃。她詢問，若小賣亭落成後才發現檔位太熱、設計未如理想等，署方是否會即時拆卸小賣亭，並重建舊式街市。她表示，臨時街市的設計有足夠地方供檔主在空閒時玩紙牌，而且有上蓋，讓市民在購物時免受天雨影響。她重申，赤柱有必要提供街市設施，若政府未能提供街市設施，而百佳超級市場他日又遷離赤柱，區內居民將大受影響。她認為，基於小賣亭售賣的貨品種類有限，因此估計居民平時多會往筲箕灣或其他地方買餸，只有在急需的情況下，才會到小賣亭購物；故此小賣亭的營業額預料不會太理想。

51. 劉國材太平紳士總結各委員的關注，並請署方回應。他表示委員的關注包括：

- (a) 小賣亭的實用性包括阻擋風雨的效能；

- (b) 小賣亭的經營能力；
- (c) 小賣亭是否可吸引遊客，委員提及外國也有類似的檔攤，而且有其吸引力；委員關注有關設計是否足以吸引遊客；以及
- (d) 小賣亭檔位的實際編排是否恰當。

(黃敬祥太平紳士於下午 4 時正離開會場。)

52. 溫灼均先生回應時表示：

- (a) 有關小賣亭的實用性方面，設計的簷篷為 4 米闊，篷頂亦會有木條，相信可擋風防曬。上述設計亦見於西貢海傍；
- (b) 小賣亭內除有玻璃圍板外，亦有滑動玻璃閘提供雙重保險；
- (c) 署方會充分考慮風雨影響，確保結構符合安全標準；
- (d) 建築署在設計時，是按食環署的指示編排有關檔戶。另外，食品售賣處鄰近食肆，可使設計一氣呵成；以及
- (e) 食品售賣處附近有足夠地方擺放固定桌子，供市民及遊客使用。

53. 戴振城先生回應時表示，在重建臨時街市的過程中，署方希望：

- (a) 可保留街市設施；
- (b) 可提升街市的經營能力。部分市民或會認為小賣亭的街市太高檔而選擇到其他地方購買，但若市民希望在赤柱區內的街市購物，仍可選擇小賣亭。另外，署方希望小賣亭可吸引旅客，而小賣亭的定位則取決於經營者。署方在參考西貢的海濱長廊後，發現設置食品售賣處可吸引旅客聚集。他並解釋魚檔及肉檔設於小賣亭的末端，是要避免人群在該等檔口附

近聚集。再者，有關檔口所販賣的物品檔次較高，故此估計赤柱居民未必選擇在該處購物。他憶述臨時街市的情況時表示，部分檔戶只能依賴批發販賣貨品以維持生計，因此，食環署希望小賣亭加入元素，增強經營能力。他表示，若小賣亭改爲小型檔攤而非街市模式運作，則不屬食環署的管轄範圍；

- (c) 署方亦會充分考慮風雨影響，並確保結構符合安全標準；
- (d) 建築署在設計時，乃按食環署的指示編排有關檔戶。另外，由於食品售賣處鄰近附近的食肆，便設計有一氣呵成的感覺；以及
- (e) 在食品售賣處附近有足夠位置可擺放固定桌子供市民及遊客使用。

54. 柴文瀚先生詢問，旅遊發展局若不同意有關計劃，署方是否有任何應變方案。

(林啓暉先生於下午 4 時 18 分離開會場。)

55. 黃志毅先生詢問委員會是否須就小賣亭計劃的定位進行討論。他認爲，若以街市作爲小賣亭的定位，則對其前景有疑問，若以旅遊發展作定位，則委員會不應再作討論。若再就該計劃進行諮詢，則未有足夠時間。他詢問署方是否已就小賣亭計劃作爲街市的安排上，充分諮詢赤柱居民，而赤柱居民是否期望在該處設置街市。他表示，小賣亭的位置與馬坑邨有一定距離，因此懷疑該邨居民是否會在小賣亭購物。

56. 高錦祥先生 MH表示，小賣亭計劃可按摩登街市的模式運作。他認爲，投標者爲持續經營小賣亭，自會想盡辦法吸引遊客。他建議：

- (a) 署方重新安排檔口售賣貨品的類別，如增設果汁店等，以增強吸引力；

(b) 在小賣亭入口加設裝飾；以及

(c) 安排較靈活的合約，讓檔戶可在不理想的經營情況下，提前解約或更改檔戶類別等。他相信有關計劃在時間緊迫的情況下，會繼續進行，但希望各部門可作出合適安排，使小賣亭更具吸引力。

57. 陳志榮先生表示，他十分欣賞赤柱的景色，因此，若有外國官員到訪，他亦會安排他們遊覽赤柱。他對小賣亭的吸引力存疑，但就小賣亭的結構安全方面，他深信署方會提供符合安全標準的檔口。由於在赤柱海濱一帶的風力極大，他詢問小賣亭與簷篷的距離。

58. 沈南龍先生表示，城規會在 2003 年在有條件下批核的申請屬露天廣場及街市用途，署方希望同時迎合區內居民及旅客的需要。關於檔戶類別方面，署方會在聽取各委員的意見後，修訂有關類別，並把修訂事項提交規劃署及旅遊事務署考慮。

(何炳基先生於下午 4 時 22 分離開會場。)

59. 戴振城先生回應時表示，署方較早前透過黃竹坑、赤柱及石澳分區委員會諮詢小賣亭計劃，赤柱居民強烈要求當局提供街市服務。有關小賣亭的入口設計，署方會與建築署再作研究。

60. 溫灼均先生回應時表示，小賣亭簷篷的高度為 3.5 米，他相信設計可抵禦風雨。

61. 主席總結時表示，委員會關注小賣亭的配套設施，希望署方會在聽取各委員的意見後修訂計劃，並把修訂事項提交各委員考慮。

62. 徐是雄教授 SBS表示，署方就劉國材專員四項提問的回應並不清晰，他希望署方可提交較清晰的回應供委員考慮。

63. 陳理誠先生表示，摩登街市的魚檔不少會提供烹調服務，他詢問有關牌照問題。

64. 主席表示，請署方就有關提問作出書面回應，並以傳閱文件方式再次諮詢各委員。

(朱琰光先生、溫灼均先生、戴振城先生及沈南龍先生於下午 4 時 30 分離開會場。鍾永康先生於下午 4 時 31 分進入會場。)

(會後補註：食物環境衛生署於會後提交補充資料，區議會秘書處於 2004 年 12 月 31 日以傳閱文件方式，請各委員考慮支持上述計劃，超過二分一委員以書面形式表示同意進行有關計劃。)

議程三： 南區各道路重建及重鋪工程 **(規劃、工程及房屋文件 24/2004 號)**

65. 主席表示，由於道路工程直接影響南區的交通情況，故早前亦發信邀請交通及運輸事務委員會委員出席是項議程。何炳基先生原計劃參與討論，但礙於討論議程二的時間過長，他已離開會場。另外，香田石分區委員會亦就香港仔區的道路情況表示不滿，有關詳情請參閱剛分發予各委員的信件。

66. 主席歡迎出席議程三的路政署維修工程組工程師／西南鍾永康先生。

67. 鍾永康先生簡介有關文件。簡介內容包括南區道路網絡的道路維修策略及物料選擇方針：

- (a) 香港的公共道路，包括大部分南區道路，主要由路政署負責維修和保養。路政署的服務承諾是提供優質的道路維修及保養服務，為實踐承諾，署方會貫徹執行一套完備的「道路巡查系統」，而轄下的道路巡查人員會根據此系統訂定的時間規格和準則，完成巡視道路網絡的工作，確保能及時跟進和改善各種道路問題。「道路巡查系統」是道路維修服務的基

石，它定列了道路維修服務的時間規格和準則，讓署方得以為公眾提供安全暢通的道路網絡。路政署已於本年初重新編定此系統的要求，並投入更多資源，以求改進維修服務的質量，並配合社會需求。署方主要通過「道路巡查系統」獲得路面缺陷的資料，並據此提供應急的維修工程，包括臨時平整、局部加固及路面重鋪工程，以保障道路使用者的安全。根據現有資料，路政署將於未來三數月於下列地點進行路面重鋪工程：

- 赤柱村道 51 號至巴士站
- 赤柱峽道介乎沙井 SG1 至 SG4
- 淺水灣道介乎街燈編號 35861 及 47089
- 東頭灣道 35 至 47 號
- 香島道 36 號及 594 地段
- 香港仔海傍道近逸港居
- 田灣海旁道迴旋處
- 華庭街

- (b) 隨著科技發展進步，署方於 2000 年引入了道路結構評估技術，藉此更全面掌握道路缺陷的問題和成因。他以電視機的壽命作比喻，一般而言電視機有壽命限制，消費者在使用電視機一段時間後往往未能得悉其剩餘壽命。道路亦一樣有其限制，道路結構評估就是得悉路面剩餘壽命的一個方法。在引入技術後，署方已先後重建貝璐道、石排灣道、華景街、華富道及漁光道。他強調重建工程的施工時間較長，對附近環境、交通及居民造成的影響較大，因此署方需要更審慎考慮工程的細節及配套措施，以求減低施工帶來的影響。署方目前正研究和計劃重建介乎香港仔水塘道至奉天街中的一段香港仔大道，預計工程可於明年較後時間展開。有關道路物料方面，香港的道路建造物料主要是混凝土或瀝青，由於它們各有不同特質，因此必須考慮個別路段的情況，從中選擇適當物料以作配合。一般來說，以瀝青建造的道路，表面比較平滑，能為道路使用者提供更舒適的感覺，並可減低行車時引發的噪音。雖然瀝青路面較容易發生單一位置的路面

缺陷，但署方可採用一些快速的維修方法，例如臨時的路面平整／路面重鋪工程，以保持或回復有關道路的安全和舒適情況。反觀由混凝土建造的道路，便欠缺上述優點，不過由於它比較堅固，因此不易出現微小的路面缺陷，但同時亦不能以快速方法進行維修。為讓委員更了解這兩種物料的特質，以及它們在道路工程上的應用情況，他亦舉出個別例子：

個案一 香港仔大道與洛陽街交界的路面

該處的瀝青路面由於經常承受大型車輛(如雙層公共巴士等)轉彎時所產生的巨大壓力而損毀。雖然署方曾進行路面重鋪工程，但路面不久又再次損壞。署方在數年前決定以混凝土重建有關路面，而施工路面的面積約 30 平方米，工程在得到地區人士的支持及合作下以兩星期時間完成。至今該段混凝土路面仍然完整，可供公眾使用。

個案二 香港仔海傍道

署方在 2000 至 2001 年重鋪上述路段的瀝青路面，其面積約為 30 000 平方米，而工程在少於 30 天內已完成。至今除了巴士站的位置，其餘路面仍然完整，可供公眾使用。

個案三 黃竹坑道近香港仔運動場

該段混凝土道路經過多年使用，已出現多處道路缺陷，受影響路面的面積約為 9 500 平方米。署方與各相關部門商討後，在 2004 年 8 月展開相應的維修工程。由於要配合道路的使用情況，工程仍在進行中。

68. 陳志榮先生表示，香港仔大道、石排灣等的路面損毀情況十分嚴重，因此，香港仔、田灣、石排灣及置富分區委員會才希望區議會可就有關議題進行討論。他相信署方會定期派員巡查各路段，但香港仔區的工程往往未能優先處理。據他觀察，若馬己仙峽道只有少許損毀情況，翌日路政署便會立即進行維修，但反觀香港仔區路面的損毀情況相當嚴

重，但署方卻遲遲未能安排維修工程。

69. 陳富明先生表示，關於香港仔洛陽街的損毀情況，香港仔、田灣、石排灣及置富分區委員會曾要求路政署使用較耐用的物料重鋪該路段，署方最終亦選用混凝土重鋪該路段。他續稱，分區委員會已多次向署方反映香港仔大道路面損毀情況嚴重，署方雖會進行維修工作，但路面損毀情況卻在短期內再次出現。他亦指出，部分魚市場道路近日以混凝土維修，效果良好，但由於有不少魚車滲漏鹹水，致使部分路面的瀝青出現嚴重損毀，因此，他建議整段魚市場道應改鋪混凝土。他又指出，田灣山道的損毀情況亦十分嚴重，他詢問署方會否改用較耐用的物料重鋪有關路段。

70. 鍾永康先生回應時表示：

- (a) 署方在安排各區的道路維修工程時，會一視同仁，不會罔顧香港仔區內道路的損毀情況；
- (b) 過去一年，署方對香港仔區內多段路面進行探測，以計劃進行道路維修。署方發現香港仔大道部分路段的結構層已損壞，並計劃進行重鋪，但基於該路段的交通流量十分高，為減低工程對市民的影響，署方須審慎計劃有關工程安排。在未訂出妥善的計劃前，署方會暫時維修有關路面。署方計劃在 2005 年年中安排重鋪香港仔大道；
- (c) 瀝青會隨路底所流失的物質而沉降，因此有助監察路面情況，混凝土路面則要在路底結構嚴重損毀時才會暴露問題。由於漁市場道填海而成，故此，署方過去使用瀝青路面，方便監察沉降情況。事隔多年，署方相信該路段的沉降情況已告穩定，因此使用混凝土重鋪某段路面，並會監察該段路面情況；以及
- (d) 在世界各地，不少橋面也會使用瀝青路面。據署方記錄顯示，兩年前署方曾為田灣山道天橋進行重鋪工程。署方會再研究路面在兩年內再次需要重鋪的成因。

71. 黃文傑先生 MH 詢問有關載魚車輛滲漏鹹水致使路面嚴重損毀的情況。他認為署方不斷重鋪路面未能改善情況，並建議署方應考慮制裁該等不法魚車及改用其他更耐用的物料。他亦建議署方選用吸音物料鋪設鄰近屋邨的路面。他稱路面重鋪後未有劃上交通標誌，故請署方多加留意，免生意外。

(黃文傑先生 MH 於下午 5 時正離開會場。)

72. 高譚根先生 表示，自鴨脷洲混凝土廠停產後，華貴邨附近的混凝土廠工作量大增，以致有不少大型混凝土車輛進出華貴邨至田灣山道天橋，令路面損毀情況嚴重。

73. 陳有裕先生 MH 表示，路政署近年進行的維修工程十分成功。他建議署方在安排重鋪路面時，應一併統籌在同一路段進行的其他公用事業工程項目。他發現常有重鋪路面工程及公用事業工程項目同時在某一路段進行，造成不必要的交通擠塞。他亦指出，路政署以往多安排於晚上進行重鋪路面工程，但近年署方卻少有這種安排。他建議署方考慮在晚上施工，以減低對附近交通的影響。

74. 柴文瀚先生 表示，本議題討論有關南區各道路的重建及重鋪工程。他並表示，南區道路除由路政署負責外，房屋署亦負責部分路面。他請房屋署簡介有關安排。另外，他亦詢問若重建／重鋪工程有所延誤，署方會否根據任何罰則懲罰有關人士。

75. 鍾永康先生 綜合回應時表示：

- (a) 據署方研究組表示，鹹水不會導致瀝青損毀；
- (b) 署方會跟進重鋪路面後未有劃上合適交通標誌的情況；
- (c) 路政署與各公用事業機構設有協調機制，在進行每項重鋪路面工程前，會先與有關公用事業機構聯絡，但由於部分工程需在短時間內完成，因此未能預留時間予有關機構進行其工

程。另外，市民或會察覺部分路面工程會在某一位置進行，待工程完成後，其他公用事業機構又會在另一位置進行工程。路政署已就有關情況作出協調，避免有關工程同期進行，影響交通；以及

- (d) 在夜工安排上，署方會與環境保護署協調，盡量減低工程對市民的影響。

76. 羅桂蘭女士建議有關屋邨維修保養安排的議題留待下一個議程討論。

77. 委員會同意有關建議。

78. 歐立成先生表示，路面若在晴天進行維修，壽命會較長；若在天氣不佳的情況下進行，如在數場大雨後，路面便會再度損毀。他詢問署方是否有特定原則，如路面修補次數達某個數目，便會進行全面重鋪。

79. 陳理誠先生表示，香港現時所使用的物料已達國際水平，但道路使用方面卻有問題。他表示，據了解，現時不少道路使用者所駕車輛均超重，因而影響路面的壽命。他詢問署方是否曾就大型車輛（如雙層公共巴士等）轉彎時所產生的壓力進行調查。他指出，該等壓力巨大，導致不少路面彎位的損毀情況特別嚴重，因此建議署方應仿效其他國家，在重鋪路面時使用混凝土，餘下路面則使用瀝青。他續詢問，署方在重鋪混凝土路面後，多少年不能重開有關路面進行工程。據他了解，尖東一帶的路面在重鋪混凝土後，公共事業機構在五年內均不可進行任何工程。

80. 鍾永康先生回應時表示：

- (a) 若路面出現缺陷，署方會進行臨時路面平整工程，隨後再作加固。署方除會重新鋪設缺陷範圍外，亦會重鋪附近已損毀的路面。若署方發現路段損毀情況較為嚴重，便會盡快安排工程；但若某部分路段出現缺陷，則會安排進行小規模平整工程。署方未有特別指引決定在何種情況下進行重鋪工程。

但在決定是否重鋪路面時，會考慮出現缺陷的情況及進行臨時平整的次數；

- (b) 就混合使用瀝青及混凝土的安排，香港部分地區（如屯門等）的路段亦有這種安排。除重建路底外，署方在進行維修工程時會盡量按路面原有的物料進行維修；以及
- (c) 署方會按個別道路的特點，選取建造物料，如洛陽街部分繁忙路段便選用混凝土。

81. 陳理誠先生續問，路面在重建後，多少年可重開。

82. 鍾永康先生補充回應說，有關路段在完成結構層重建（包括使用瀝青或混凝土）後，除有急切需要或特殊理由外，五年內不能進行任何工程。

83. 主席總結稱，香港仔區部分道路出現凹凸不平的情況，委員會希望署方可盡快安排維修工程。另外，主席亦表示，由於石排灣邨於 2005 年年中入伙，故建議署方盡快安排重建介乎香港仔水塘道至奉天街的一段香港仔大道。

（鍾永康先生於下午 5 時 08 分離開會場。楊國寶先生於下午 5 時 09 分進入會場。）

議程四 房屋署公共屋邨維修保養服務簡介 (規劃、工程及房屋文件 22/2004 號)

84. 主席歡迎出席議程四的房屋署保養測量師（港島西）楊國寶先生。

85. 羅桂蘭女士簡介有關文件：

- (a) 房屋委員會（以下簡稱房委會）作為公共屋邨業主，有責任妥善保養樓宇，保證樓宇的整體結構穩定完整及提供適切的

維修保養服務。自 2001 年 8 月 1 日起，房委會開始推行『屋邨適時保養計劃』。這是一項持續推行的計劃，適用於房屋署轄下所有公共屋邨；

- (b) 屋邨職員及工程人員會定時勘察邨內的公共地方和設施，務求及早發現問題，迅速展開維修，確保設施安全及運作正常。計劃中定期勘察的安排如下：

屋邨公用及外圍地方方面

- (i) 屋宇事務助理每日巡視；
- (ii) 分區技術人員每半年勘察；
- (iii) 專業人員每年保養評估。

室內視察方面

- (i) 配合住戶入息及資產審查週期(住宅樓宇)；
- (ii) 按需要或因應租戶要求，安排特別勘察。

定期保養及有關工程項目

- (c) 在『屋邨適時保養計劃』下，各職系同事均須遵行其應有職責，檢討勘察結果，採取所需的跟進行動。例如清楚劃分各類型工程及繼續執行週期測試和維修計劃。此外，專業人員每年均作保養評估，以確定屋邨保養及環境水平，並釐定來年的維修及改善工程工作計劃。2004/05 年度南區公共屋邨的屋邨工程項目詳見有關文件；
- (d) 根據租約規定，房屋署與租戶各自須承擔維修責任。因此，居民及商戶亦須定期檢查和維修屬於本身負責的項目，即私人裝置、曾經改動的房屋署原有裝置或因使用不當或蓄意破壞而出現問題的裝置。租戶若發覺房屋署須負責維修的室內裝置出現問題，例如天花石屎剝落或滲水、窗戶開關欠妥或

鬆脫等，房屋署在接獲通知後會立即派員跟進，以免情況惡化；以及

(e) 為向公屋居民提供更適切的維修保養服務，房委會推行『屋邨適時維修計劃』取代以前的維修保養策略，緣於該計劃涵蓋下列要點：

- (i) 因應要求，提供快速可靠維修
- (ii) 定期保養，預防勝於治療
- (iii) 文化改革，提升承辦商服務質素
- (iv) 加強溝通，處處以客為本

86. 黃志毅先生多謝房屋署向委員會匯報有關屋邨維修的安排。他表示，現時佔半數南區人口住在公共屋邨，其維修保養對居民尤為重要。他並指出，除維修保養外，有關屋邨管理及治安問題亦應由委員會跟進，並建議委員會成立專責小組商討相關問題，例如屋邨維修及保養問題、每年屋邨管理諮詢委員會或各互助委員會討論的問題，其中包括如何監察有關承辦商表現的問題。他詢問(a)「屋邨適時保養計劃」是否等同以往五年一次包括勘探等工程的大維修；(b)華貴邨雖已售出，為何仍進行更換實心大門工程。據他了解，房委會會就冷氣機滴水喉損毀的單位，進行維修工程或更換設施，若有關工程開展，房屋署會否在不動用維修基金下，為售出的公屋，包括利東邨進行必要的維修工程，如更換冷氣機滴水喉工程。

87. 朱晉賢先生認為，房屋署應為售出的公屋安排有關冷氣機滴水喉工程。他亦詢問勘察／更換實心門的工程是否屬於兩項工程，另房屋署會否替非「死角」位的單位更換不符合規格的大門。

88. 麥志仁先生對房屋署推出的「屋邨適時維修計劃」表示歡迎。他認為，現時最困擾居民的是滲水問題。這個問題署方往往遲遲未能解決，又或在改善後短期內再次出現。他指出，有關文件提及的「文化改革，提升承辦商服務質素」一項，房屋署會如何進行有關改革。根據現時屋邨的扣分制，住戶單位出現滴水情況便須扣分，但若上層住戶經多次勸諭後仍未改善現有關漏水情況，署方會否考慮引用扣分制以助解決

問題。他相信，漏水情況若可盡快處理，居民的投訴意欲亦會相對減低。

89. 歐立成先生表示，居民不時就漏水及石屎剝落的情況要求房屋署處理，但房屋署往往難於相約有關住戶進行勘察。若有關情況出現於私人樓宇，受影響的住戶可追討有關住戶。他詢問房屋署，漏水單位的住戶是否有義務讓該署進行勘察、該署有何方法使漏水單位的住戶安排時間讓房屋署進行勘察，以及受影響的住戶可以透過何種途徑進行追討。

90. 陳李佩英女士與歐立成先生及麥志仁先生持相同意見。她表示，馬坑邨驛馬樓對開仍有大片空地，因此建議署方在該處增設遊樂設施。她亦指出，該邨附近的樹木在過去幾年不斷成長，部分樹木遮擋光線，令行人路偏暗，而且亦滋生蛇蟲，故此希望署方多加留意並加以改善。

（陳有裕先生 MH 於下午 5 時 27 分離開會場。）

91. 楊國寶先生綜合回應時表示：

- (a) 房屋署以往推行「周全保養計劃」，每隔 6 年進行大型勘察，並在同一時間進行所有維修及翻新工程。自 2001 年 8 月起，房屋署開始實行改良的保養計劃—「屋邨適時保養計劃」。過去，不少居民反映，周全保養計劃要按計劃的時間才可進行維修保養，欠缺靈活性，因此，房屋署推出「屋邨適時保養計劃」，以便發現問題時可迅速展開維修，免受周全保養計劃的周期所限制。除此之外，現行計劃所覆蓋的範圍亦較全面；
- (b) 有關實心大門方面，房屋署會首先勘察全邨各座「死角」單位的大門是否較規定的大門更為堅固；若然為免浪費資源，房屋署不會強迫有關住戶更換大門；但若大門不合規格，房屋署會逐一替有關單位更換大門；
- (c) 冷氣機滴水喉方面，迄今署方未有指示會更換全港所有屋邨的冷氣機滴水喉。若署方決定全面更換該等設施，亦會指示有關計劃會否涵蓋所有屋邨，包括售出的屋邨；

- (d) 有關華富邨的漏水問題，按記錄顯示，有關情況較難處理。房屋署在進行維修前，首先要勘查源頭。漏水情況可能源於受影響單位的上層單位的自來水喉損毀、去水渠滲漏或防水層損毀等。署方發現有時是因防水層損毀而須拆除坐廁及地台，以便重新鋪設地台及坐廁等。由於上述工程對有關單位的住戶有一定滋擾，因此，受影響單位的上層單位的住戶未必會配合有關工程。署方為盡快解決問題，或會利用其他物料在受影響單位內填補有關裂痕，但成效視乎個別情況而定。由於漏水問題須獲受影響單位的上層單位的配合，才可完全解決，因此，有關維修工程的進展有一定的限制；
- (e) 按扣分制計劃，若住戶不配合署方進行維修而造成環境及衛生問題，署方可以扣除有關住戶的分數。但署方希望盡快處理有關漏水問題，若有關住戶屢勸不改才會執行扣分制；
- (f) 署方在接獲改善漏水情況的要求時，會首先向受影響單位的上層住戶解釋有關影響，以及相關工程的安排和施工時間等。若有關住戶不予合作，署方會考慮扣除該等住戶的分數。但若仍然無效，署方或會引用租約條款，因為根據租約條款，住戶有責任讓業主進入單位進行維修；以及
- (g) 根據「屋邨適時保養計劃」，專業人員會每年進行保養評估。他會向負責馬坑邨的同事反映增設遊樂設施的要求。

（石國強先生於下午 5 時 38 分離開會場。）

92. 羅桂蘭女士表示會向園藝組同事反映有關馬坑邨樹木茂密的情況，並請有關同事跟進。

93. 主席請房屋署回應有關柴文瀚先生早前詢問有關房屋署路面的維修安排。

94. 柴文瀚先生再次詢問有關房屋署替屋邨路面維修的準則，以及維修方法會否包括按不同情況選擇不同的維修物料。

95. 楊國寶先生回應時表示，房屋署會按個別路面情況選擇不同的維修物料，亦會與相關部門商討工程期間的交通安排，以盡量減低工程對公眾的影響。維修方法主要分為兩種：(a)局部維修，即只維修損毀路段，有關工程需時較短，但路面壽命亦較短；(b)重鋪整段路面，有關工程影響較大，因此署方會盡量安排分段進行有關工程。

96. 歐立成先生表示，華富道在過去幾年曾多次進行維修，但路面損毀情況仍十分嚴重。據了解，署方有計劃替有關路段進行大型重鋪工程。他詢問有關詳情。

97. 朱慶虹先生表示，按「屋邨適時保養計劃」屋宇事務助理每日巡視樓宇，分區技術人員每半年進行勘察、專業人員每年進行保養評估等，重點似乎集中在保養方面。他續稱，南區多個屋邨已十分殘舊，因此詢問房屋署會否預留款項以提升屋邨的設施，如遊樂設施，使屋邨不至與時代脫節。就漏水問題方面，他認為房屋署作為業主應盡快進行維修；另外，租務條例亦賦予房屋署進入問題單位進行維修的權力。他指出，利用打針方式暫時修補裂痕的做法並不奏效，而受影響的單位住戶亦極受滋擾，因此署方應嚴格執行租約，盡速進行維修。

(陳文俊先生於下午 5 時 42 分離開會場。)

98. 黃志毅先生詢問「適時保養維修計劃」是否適用於已外判管理的公共屋邨，而有關計劃是由管理公司還是房屋署負責執行。

99. 柴文瀚先生表示，部分住戶曾多次就漏水問題要求房屋署進行維修。他詢問在何種情況下才可申請調遷，而調遷是否只限於邨內。另外，文件提及房屋署會處理單位內的問題，如天花石屎剝落或滲水等情況；不少住戶曾向房屋署的前線人員反映，但有關人員卻表示由 2001 年起，署方已不再處理單位內的問題。他希望署方改善有關情況。此外，他表示，署方在勘查完畢後，未有向住戶交待跟進維修的安排，以致住戶或須無了期等待。他詢問就維修安排方面，署方是否有任何服務承諾，例如：署方會在勘查後多久進行維修等。

(陳富明先生於下午 5 時 50 分離開會場。)

100. 楊國寶先生回應稱：

- (a) 華富道一半由混凝土鋪設，另一半則屬斜坡的延續部分。署方發現有關斜坡須進行維修。有關工程師建議首先維修斜坡部分，否則重鋪路面的成效不大。因此署方須就此進行多項勘察，而當中包括設於斜坡的去水渠。署方在過去兩年，已就有關斜坡問題進行勘察及維修，現時有關斜坡的情況良好，並已請道路維修組着手進行重鋪路面工程；
- (b) 「屋邨適時維修計劃」亦包括改善屋邨的環境。他舉例指出，去年巡查鴨脷洲邨時便曾研究當時遊樂設施的分佈情況，以及可改善之處；
- (c) 房屋署作為業主有責任確保樓宇的結構安全及定時進行檢查。但要解決滲水問題，則需各受影響的住戶配合才可安排有關工程；以往公眾對有關滲漏的維修工程有所誤解，以為工程需時頗長，因此十分抗拒進行有關工程。署方近年研究較少破壞性的物料，如過膠防水膜等，以防止滲漏；
- (d) 「適時維修保養計劃」仍適用於其他已外判管理的屋邨。外判管理屋邨主要將以往由房屋署員工處理的事宜，外判管理公司負責；
- (e) 對於部分前線員工並不了解屋邨維修及保養的範圍，他表示抱歉並會向有關管理層反映。他續稱，房屋署會就屋邨維修及保養範圍定期向前線員工發出指引。他同時指出，住戶或因溝通問題而誤會部分工程不納入有關計劃；以及
- (f) 署方就維修／保養安排上訂有服務承諾。如小型維修工程方面，承辦商須在五日内相約有關單位戶主進行勘察，但亦須視乎住戶能否相應配合，小型工程需於 14 日內完成。部分工程或須分兩次進行，若住戶未能配合，有關工程便無法按服務承諾完成。署方亦會密切監察維修工程的進展。

101. 羅桂蘭女士表示，若住戶須遷離該單位才可進行有關維修，署方一般可安排邨內調遷；在特殊情況下，才會考慮邨外調遷。

102. 主席表示，鴨脷洲邨現時鋪設的「百歲磚」凹凸不平，老人家或會因而絆倒，故此建議署方將來轉鋪其他磚塊。她續稱，屋邨停車場的污水渠出現淤塞，部分商鋪亦出現滲漏污水至雨水渠的情況。她詢問署方會否就有關情況要求商鋪作出改善。

103. 楊國寶先生回應時表示，署方已留意到「百歲磚」所鋪設的路面出現凹凸的情況，署方會盡量改用混凝土鋪設路面。迄今，停車場仍由房屋署負責管理。有關商鋪排放污水的安排，尤其是食肆有關隔油池是否符合規格及其運作是否正常的問題，均會直接影響屋邨污水渠的情況。關於個別商鋪的污水渠安排未如理想一事，署方會與有關商戶商討，並會在需要時，發出警告信，敦促該等商鋪作出適當安排。

104. 主席請房屋署跟進各委員的意見。

（楊國寶先生於下午 6 時 03 分離開會場。黃永雄先生及勞榮斌先生於下午 6 時 04 分進入會場。）

議程五： 石排灣邨建築進度及黃竹坑邨重建搬遷安排 (規劃、工程及房屋文件 23/2004 號)

105. 主席歡迎出席議程五的房屋署屋宇裝備工程師（建築）34 黃永雄先生及房屋事務經理／租約勞榮斌先生。主席表示，由於規劃、工程及房屋文件 23/2004 號與規劃、工程及房屋文件 21/2004 號附件七的內容相關，故建議委員會一併討論上述文件。委員會同意上述安排。

106. 羅桂蘭女士簡介有關文件。繼房屋署在本年 7 月向規劃、工程及房屋委員會提交的報告後，現再滙報石排灣邨的建築進度和設施及黃竹坑邨重建搬遷的目前情況，以供委員參考。有關詳情如下：

- (a) 房屋委員會迄今仍未為石排灣邨的住宅單位釐訂租金。預計有關租金會在本年底前確定；
- (b) 黃竹坑邨的重建計劃已於 2003 年 7 月 9 日正式公佈，而住戶的重建登記工作亦已於 2003 年 9 月 16 日展開，目前所有 4 534 戶均已登記作重建搬遷。由於有 726 戶已搬遷往其他公屋單位或接受其他房屋福利，故此尚有 3 808 戶等候搬遷安排，其中有 3 390 戶選擇搬遷往石排灣邨，佔整體等待搬遷戶數的百分之八十九；
- (c) 房屋署會在石排灣邨第一及第二期的 5 275 個單位中以隨機方式撥出足夠數量不同類型的單位，供黃竹坑邨各個人數組合家庭作調遷用途。撥出單位的數量將較需求量多約一成，以便在重建遷置時作較靈活的調配。有關單位的資料，將會在稍後進行的「自選單位計劃」時詳列在派發給黃竹坑住戶的「供揀選單位的目錄表」內。由於房屋署每年需要在有限的公屋資源下應付各個不同類別符合資格入住公屋人士的需求，例如，政府清拆項目、體恤安置、特別調遷、公屋輪候冊等。故此在計算足夠數量的單位撥作黃竹坑邨重建遷置後，房屋署會將其餘的石排灣邨單位交由中央配房組安排分配與上述各個入住公屋類別的申請人；
- (d) 為提高公共房屋編配的透明度及給予住戶更多選擇及盡量縮減樓宇空置時間，房屋署一貫為重建計劃採用一個「自選單位計劃」，讓住戶揀選心目中的居住單位。在「自選單位計劃」下，房屋署將會以書面通知黃竹坑邨各個住戶的編配號碼，然後將有關號碼進行公開攪珠，以攪珠結果再經電腦隨機編訂不同家庭人數組別的揀樓先後次序名單。房屋署希望在攪珠決定揀樓次序後約兩星期開始依次序給各住戶派發有關揀樓資料，並在約定日期和時間進行揀樓。當揀選相同類型單位時，大家庭住戶將首先揀選。1 人住戶的優先次序是以年齡大小編排，年長者可以優先揀選單位。此外，有傷殘或弱能成員的住戶在經社會福利署推薦後，可以獲考慮在他們的家庭人數組別內優先揀選單位。凡在揀選居住單位

時缺席或未能按安排成功地揀選單位的住戶，房署會主動作出最多三次的電腦隨機編配。住戶如最後仍然拒絕接受編配安排將被視作放棄接受安置，他們的租約將被終止。有關住戶可以書面向獨立的「上訴審裁小組」提出上訴。為黃竹坑邨住戶安排的自選單位計劃預計會在石排灣邨租金釐訂後一至兩個月內展開。由於黃竹坑邨遷置項目規模比較大，估計需要約五個月才完成整個揀樓流程；

- (e) 房屋署會按房屋委員會轄下租住房屋小組通過的編配標準進行編配工作，每個家庭成員的面積不會少於七平方米。以目前石排灣邨各類單位的供求情況，黃竹坑邨居民入住該屋邨時，獲編配面積預料不會低於上述標準。在有充裕合適單位供應的情況下，房屋署通常會採用比較寬鬆的編配面積進行編配，例如把適合 1 至 2 人的小型單位編配給 1 人家庭及適合 2 至 3 人的單位編配給 2 人家庭。房署亦會為成員較多的家庭採取靈活的編配方法，協助他們安居；
- (f) 根據目前的重建政策，所有在 1988 年 6 月以前經已在黃竹坑邨經營的商戶可以獲得相當於宣佈重建時每月淨額租金 15 倍的特惠津貼，同時他們亦可以參加為受重建影響商戶而舉行的局限性投標，競投房屋委員會的商業檔位；放棄參加局限性投標的商戶可獲發一筆 74,500 元的局限性投標代替金。其餘在 1988 年 6 月後始在黃竹坑邨經營的商戶均不符合資格領取特惠津貼或參與局限性投標。黃竹坑邨的商戶中，有 59 戶符合資格領取特惠津貼及參與局限性投標，其餘 64 戶並未符合有關資格。房屋署過去數月曾多次為受重建商戶舉行局限性投標，但並未有黃竹坑邨商戶參與；以及
- (g) 黃竹坑邨現時有 10 個志願機構為住戶提供服務，其中五個包括長者中心、訓練中心、庇護工場、互助幼兒中心及自修室將會搬遷往石排灣邨繼續運作。目前所有 10 個機構仍然在黃竹坑邨為居民提供服務，當中三個亦積極參與「黃竹坑邨重建搬遷協調小組」的工作，為長者及有需要家庭提供搬遷及輔導服務。

(朱晉賢先生於下午 6 時 06 分離開會場。)

107. 陳理誠先生表示，按文件第 9 段中提及一人住戶的優先次序是以年齡大小編排，他詢問有關安排的原因。他認為，一人住戶多屬長者，但由於年紀較輕的住戶居住單位的時間一般較年長者為長，故此建議署方讓年紀較輕的長者優先揀選單位。

108. 黃志毅先生表示，按文件所示，有 59 戶合資格領取特惠津貼及參與局限性投標，其餘 64 戶則不合資格。他詢問署方會如何為該 64 戶作出安排。另外，署方在安排黃竹坑邨居民調遷後，會否為南區公共屋邨的擠迫戶預留部分單位作原區安置，以紓緩他們的擠迫情況。

109. 勞榮斌先生回應時表示：

- (a) 由於年紀較大的長者較喜歡揀選低層及鄰近樓梯的單位以方便進出，因此，署方讓年長者可以優先揀選單位；
- (b) 在黃竹坑邨的商戶中，有 64 戶不合資格領取特惠津貼及參與局限性投標。該 64 戶在 1988 年 6 月後才取得在黃竹坑邨營業的權利。當時，署方已通知該等商戶，黃竹坑邨將會進行重建，而他們亦不會因此獲發任何特惠津貼。署方亦於 2003 年 7 月 9 日發信予黃竹坑邨各商戶，通知他們可經營至 2006 年 3 月，同時須於黃竹坑邨清拆時遷出；以及
- (c) 署方預計黃竹坑邨共有 3 800 多個住戶會遷往石排灣邨，會佔用石排灣邨百分之七十八的單位。餘下百分之二十二位的單位，將會編配予各類合資格入住公屋的人士。他已向中央配房組的同事反映有關預留部分單位予南區公共屋邨擠迫戶的建議。有關同事表示，該組會預留部分剩餘的單位予各區公共屋邨的擠迫戶。

110. 柴文瀚先生表示，3 睡房單位有 534 個，但這些單位未必適合六至七人的家庭，而且部分六至七人的家庭現時是分開兩個單位居住。他詢

問署方會否考慮為這些家庭提供兩個單位。

111. 勞榮斌先生回應時表示，石排灣邨的單位足夠安置黃竹坑邨的家庭，署方在編配單位予六至七人或以上的家庭時，如資源許可，會使用較靈活的方法，如編配兩個單位。

112. 主席總結時，請署方把上述事項的最新進展情況，提交委員會考慮。

（勞榮斌先生於下午 6 時 17 分離開會場，陳子儀女士於下午 6 時 18 分進入會場。）

議程六： 2004/2005 年度南區優質樓宇管理比賽工作報告
(規劃、工程及房屋文件 26/2004 號)

113. 主席歡迎出席議程六的南區民政事務處一級聯絡主任（大廈管理）陳子儀女士。

114. 陳子儀女士簡介有關文件。

115. 歐立成先生表示，由於私人屋苑組的參賽隊伍少於 4 隊，故此大會決定取消該組別的比賽。他建議如再舉辦是項比賽，若某組別的參賽隊伍少於大會規定的數目，大會亦應該評審該隊伍是否達標，以肯定該組織在大廈管理方面的努力。

116. 陳子儀女士回應時表示，有關意見將會記錄在案，假如來年再舉辦有關活動，會加以考慮。

117. 劉國材太平紳士多謝本工作小組主席的努力，使活動圓滿結束。

118. 主席表示，除各小組委員的努力外，亦得到民政事務處大廈管理聯絡小組的同事協助，工作才得以順利完成。她並呼籲各委員踴躍出席於 2004 年 12 月 12 日舉行的頒獎典禮。

(黃志毅先生及陳子儀女士於下午 6 時 25 分離開會場。梁國恩先生、戴振城先生、黃志輝先生及張子敬先生於下午 6 時 26 分進入會場。)

議程七： 有關南區規劃、工程及房屋事宜進展報告
(規劃、工程及房屋文件 21/2004 號)

119. 主席歡迎參與議程七討論的部門代表：

- (a) 教育統籌局項目經理 (建校／香港) 梁國恩先生；
- (b) 食物環境衛生署南區環境衛生總監戴振城先生；
- (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
- (d) 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

120. 委員會備悉上述進展報告。

附件二 — 教育統籌局於南區的工程計劃進展報告

121. 委員會備悉上述進展報告。

附件三 — 食物環境衛生署於南區的工程計劃進展報告

為香港仔街市及熟食中心一般改善工程(077CM)

122. 石國強先生表示，按文件所示，工程編號 077CM 包括更換扶手電梯。他續稱，香港仔街市及熟食中心日前曾發生一宗小童在扶手電梯被夾鞋子的意外。他到場視察，慶幸該名小童安然無恙。他表示，上述扶手電梯已使用多年，因此詢問署方會否改善有關情況。

123. 戴振城先生回應時表示，署方仍在調查當日的事件，而有關電梯亦會納入上述工程計劃。工程合約亦已批出，工程進度詳情預計可於 2005 年 1 月發給街市諮詢委員會。

124. 石國強先生續問，署方預計於何時更換該扶手電梯。

125. 戴振城先生回應時表示，預計於 2005 年 7 月至 8 月期間更換該扶手電梯。

附件四 — 康樂及文化事務署於南區的工程計劃進展報告

126. 柴文瀚先生表示，署方在 2004 年 11 月 26 日書面回覆有關前臨時市政局未獲撥款而仍在初步策劃階段的工程計劃的進展。他詢問署方有關項目的最新進展。

127. 黃志輝先生回應時表示，署方於 2004 年 11 月 26 日向委員匯報安排相關工程的原則及進展。在南區進行的工程共有 3 項，包括北鴨洲填海區鄰舍休憩用地康樂發展工程、赤柱正灘重新鋪沙工程及華富康樂中心。署方會繼續有關工程。署方現正就全港九的前臨時市政局所遺留的工程進行檢討，並預期下年年初會有結果。

128. 柴文瀚先生詢問署方會否就有關檢討工作向立法會匯報和諮詢區議會。

129. 黃志輝先生回應時表示，民政事務局局長承諾會向立法會民政事務委員會匯報有關進展，並希望可於來年年初向區議會匯報有關檢討結果。

附件五 — 南區道路工程進展報告

鴨洲橋道及鴨洲徑的行人天橋及改善工程(130TH)

130. 柴文瀚先生詢問上述工程的確實完工日期。他表示，有關工程進

展直接影響南區餘下兩組巴士重組計劃的進展。

131. 張子敬先生回應時表示，署方預算可於 2005 年 1 月開放有關行人天橋。

132. 柴文瀚先生續問，除行人天橋外，其餘路面工程的完工日期。

133. 張子敬先生回應時表示，所有工程可望於 2005 年 1 月完成。

附件六 — 南區其他工程進展報告

134. 委員會備悉上述進展報告。

議程八： 其他事項

135. 秘書處未有收到其他討論事項。

議程九： 下次會議日期

136. 主席表示，是次會議是本年度最後一次會議。主席並多謝各委員出席本年度的會議和提供寶貴意見，又多謝各政府部門代表通力合作，使各項工程得以順利進行。

137. 南區區議會規劃、工程及房屋事務委員會第八次會議將於 2005 年 1 月 6 日（星期四）於南區區議會會議室舉行。

138. 議事完畢，會議於下午 6 時 35 分結束。

南區區議會秘書處

2005 年 2 月