

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零零九年度第五次會議記錄

會議日期：二零零九年九月三日(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

出席者

職銜

李錦明先生,MH(主席)	區議會議員
楊倩紅女士(副主席)	“
韋國洪先生,SBS,JP	區議會主席
彭長緯先生,BBS,JP	區議會副主席
陳國添先生,MH	區議會議員
陳盧燕冰女士,MH	“
陳敏娟女士	“
鄭楚光先生	“
鄭則文先生	“
程張迎先生,MH	“
何厚祥先生,MH	“
何國華先生	“
簡松年先生,BBS,JP	“
林松茵女士	“
林康華先生,MH	“
李子榮先生	“
梁志堅先生,MH	“
梁志偉先生	“
梁家輝先生	“
梁永雄先生	“
龐愛蘭女士	“
潘國山先生	“
葛珮帆博士	“

出席者

鄧永昌先生
湯寶珍女士, MH
蔡亞仲先生
衛慶祥先生
黃澤標先生
楊祥利先生
楊文銳先生
姚嘉俊先生
余倩雯女士
容溟舟先生
梁耀才先生
梁耀南先生
勞越洲先生
麥炳輝先生
譚政邦先生
譚玉娥女士
謝智聰先生(秘書)

職 銜

區議會議員
“
“
“
“
“
“
“
“
“
“
增選委員
“
“
“
“
“
“
行政主任(區議會)三

列席者

許國新先生
黃顯強先生
陳永榮先生
管慶餘先生
林錦江先生

沙田民政事務助理專員
房屋署
高級房屋事務經理(沙田及馬鞍山)
規劃署
高級城市規劃師(沙田)
地政總署
沙田地政處高級產業測量師/西北
食物環境衛生署
沙田區環境衛生總監

職 銜

應邀出席者

陳子浩先生
羅偉濠先生

水務署
高級工程師/工程管理 4
水務署
工程師/工程管理 9

應邀出席者

梁潔韻女士

吳婉茵女士

李百怡女士

黃希恆先生

陳玉安先生

陳兆基先生

陳慧賢女士

職 銜

運輸署

工程師/沙田二

路政署

維修工程師/結構(東南)

民政事務總署

建築師(工程)6

沙田民政事務處

高級工程督察

葉福全建築師樓

高級建築師

葉福全建築師樓

建築助理

杜志成父子有限公司

高級助理測量師

未克出席者

羅光強先生

盧偉國博士,BBS,MH,JP

莫錦貴先生,BBS

黃戊娣女士,MH,JP

蕭顯航先生

楊偉全先生

蔡醮喜先生

職 銜

區議會議員 (已有請假)

“ (已有請假)

“ (已有請假)

“ (已有請假)

“ (已有請假)

增選委員 (已有請假)

“ (未有請假)

負責人

委員請假申請

主席表示秘書處收到以下八位委員的書面請假申請：

韋國洪先生

處理辦事處工作

簡松年先生

離港公幹

羅光強先生

離港探訪

盧偉國博士

另有公務

莫錦貴先生

其他工作

蕭顯航先生	離港公幹
黃戊娣女士	另有會議
楊偉全先生	離港公幹

委員會通過上述八位委員的請假申請。

2. 主席表示：

- (a) 會議議程一為擴大討論議題，秘書處會前已致函邀請所有沙田區議員出席會議；以及
- (b) 一名公眾人士霍豪禮先生會在公眾席上拍攝今次會議。

擴大討論

沙田瀘水廠原地重置工程 - 南廠 - 設計及建造
(文件DH 60/2009)

3. 主席歡迎水務署高級工程師/工程管理 4 陳子浩先生及工程師/工程管理 9 羅偉濠先生出席會議。

4. 水務署高級工程師/工程管理 4 陳子浩先生簡介文件內容。

5. 陳盧燕冰女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 上屆沙田區議會(區議會)曾參觀沙田瀘水廠，對該處環境有初步了解。由於工程的需要性及現時的設計影響較少，她支持是項工程；
- (b) 詢問北廠的處理量何時會不敷應用及有否計劃重置北廠，若有，時間表為何；
- (c) 認為設計內的訪客設備恰當，日後沙中綫啓用

後，學生及市民到該處參觀更為方便。她表示部門在工程設計及土地使用上考慮周詳，但希望部門及早決定空置宿舍用地的長遠用途，善用資源；以及

- (d) 有需要重置化學物品儲存倉，但設計上應考慮附近景觀，配合該處的大自然氣息。由於工地附近環境較寧靜，希望部門施工期間盡量減低對環境及居民的影響。

6. 程張迎先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 詢問工程期間南北廠的分隔方法，如何確保所處理的水質及北廠正常運作；以及
- (b) 詢問整項工程對環境及安全的影響，有何措施減低影響。他認為沙田瀘水廠運作多年，有需要提升設備，原則上支持工程。

7. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 沙田瀘水廠於一九六四年啓用，對上一次擴建是於一九八三年。由一九八三年至今，廠房附近發展了多個屋邨和大型項目，包括即將興建的香港鐵路有限公司(港鐵)車站，人口變得稠密。對於部門在是次重置設計中仍使用液化氯消毒，表示失望，部門應考慮使用臭氧或紫外光等新科技，以免發生化學品洩漏的意外；
- (b) 一九九二年九月沙田瀘水廠曾發生氯氣洩漏事件，當時有七人不適送院。由於部門表示部分處理過程仍需使用氯氣，他詢問部門有否考慮在重置設計上將倉庫遷離民居，減低儲存倉洩漏氯氣時對居民的影響；

- (c) 詢問現時廠內氯氣的儲存量及每日使用量，以及運送氯氣時會否使用遠離居民的行車路線。此外，是項工程會否拆卸部分氯氣倉庫，若會，有否措施處理可能出現的洩漏情況；
- (d) 詢問重置工程期間對水質的影響。他表示文件內未有詳細介紹新設備，是否取得委員會支持後才作詳細設計。由於沙田濾水廠在不久將來會不勝負荷，他詢問如有關建議不獲委員會支持，部門如何應付處理量不足的問題；以及
- (e) 港鐵將於沙田濾水廠附近興建沙中綫車站，對附近的噪音、環境及交通有一定影響。由於兩項工程可能同時進行，他詢問部門會否諮詢當區居民及代表，了解居民的意見，如會，諮詢及簡介的時間表為何。

8. 梁耀才先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 現時不少小型的濾水處理系統已採用新技術，例如二氧化鈦、光觸媒及逆滲透膜等，優點在於有限的土地面積可處理大量的水，但文件中仍考慮使用傳統沉澱、去除雜質及消毒等處理方法。他詢問部門會否考慮使用新技術，減少土地使用面積並增加處理量；以及
- (b) 詢問南廠重置前的處理量為何，有否計劃同時提升水質至可直接飲用程度。

9. 林松茵女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 文件顯示工程可能與沙中綫車站的興建時間重疊，她詢問可否縮短與其他工程重疊的時間，避

免該區出現龐大的地盤；

- (b) 由於只有一條主要車路來往沙田瀘水廠，加上周邊的交通設施，她擔心工程會引致交通擠塞問題。另外，沙田瀘水廠早前進行其他工程時，曾有居民投訴指來往的工程車車速過快，加上該處是居民及農運人士途經的地方，她詢問工程期間部門會否限制車輛進出的時間及車種；
- (c) 早前收到居民投訴沙田瀘水廠的光污染問題，她希望部門顧及廠房燈光在晚上對居民的影響。由於該區一向有野猴滋擾居民，她詢問是否必須移平小山丘，以及山丘移平後對生態的影響，會否導致野猴滋擾的情況更為嚴重；
- (d) 詢問部門有否計劃善用沙田瀘水廠員工宿舍，並建議現時一併考慮。雖然部門表示宿舍用地受地底設施影響，未能用作大型建設，她詢問部門有否考慮交還土地作其他社區設施用途；以及
- (e) 支持及樂意協助部門進行地區諮詢。

10. 何厚祥先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 以往委員會多次討論沙田瀘水廠重建項目，並著眼於工程融資問題。現時部門已不考慮公私合營方式，改由政府自資興建，相信工程應易於處理。他詢問整項工程的預算費用；
- (b) 由於北廠的設備較新，現建議將沙田瀘水廠分作南、北廠進行重置。他詢問工程期間如何確保北廠的供水水質及水量。由於南北廠將於不同時間重置，所採用的水處理技術可能不同，他詢問工程後沙田瀘水廠南北廠的處理系統如何配合，並

認為部門應全盤考慮沙田濾水廠的整體發展，配合本港日後對食水的需求；

- (c) 除了工程期間對附近環境及交通的影響，日後公眾到濾水廠參觀某程度上亦會影響交通。部門應全面考慮人口及交通的布局，減低對居民生活的影響；以及
- (d) 大圍近年已曾出現大型地盤，不同工程均影響居民生活，預計未來仍有不少大型工程於區內進行，他希望部門仔細考慮設計對周邊環境的影響。作為大圍區議員，他歡迎工務部門與當區議員緊密聯繫，聆聽居民意見，在推行工程上互相配合。

11. 潘國山先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 對於有利市民享用優質食水的計劃，表示支持；
- (b) 計劃建議化學品儲存倉置於已移平的小山丘原址，方便南北廠運作，他對此表示歡迎。不過，他希望部門注意搬遷化學品儲存倉的安全系數，包括對水質、水量及居民和環境的影響，並要求部門稍後提交環境評估報告；
- (c) 支持減少使用氯氣，並以較新的技術代替。他詢問部門有否考慮使用生物工程技術；
- (d) 支持設計中的訪客設施，並希望部門推動環保，節約及循環用水，以及使用再生能源。他建議保留廠房初期發展的設施，以展示發展歷史，供市民參觀；以及
- (e) 詢問部門會否成立諮詢或聯絡小組，與居民加強

溝通。他表示若部門安排參觀沙田濾水廠後才進行討論，效果會更佳。

12. 陳子浩先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 南廠未來所採用的濾水方式尚未確定，使用膜技術濾水為研究方案之一。署方主要考慮微濾及超濾膜技術，逆滲透則主要用作海水或污水處理，所以不在考慮之列。使用膜技術普遍較為耗能，署方會作出全盤考慮，選取最合適的方案；
- (b) 現時南廠內的澄清池屬舊有設計，佔地較大但效能欠佳，加上廠內設施較舊，未能達至每日 360 000 立方米的出水量，現時每日出水量約 300 000 立方米。重置後預期每日出水量約 550 000 立方米，以較少的用地處理更多食水；
- (c) 現時沙田濾水廠供應的食水品質完全符合世界衛生組織(世衛)訂定的 93 項參數標準，亦符合署方訂立的十多項物理及四項生物參數要求，較歐美的水質要求更高。署方現時的水質政策緊隨世衛標準，並放眼將來，以未來有可能提升的世衛飲用水水質標準設計濾水廠，長遠向市民提供優質食水；
- (d) 現時濾水過程中的氯氣主要分為兩部份，前氯及餘氯，前氯是用作氧化水中雜質；餘氯則是水過濾後才加入氯氣，以遏止細菌在水管內滋生。新設計主要減少使用前氯，降低運送及儲存液氯的風險，但現時世界上並無零風險的方式取代使用餘氯。他補充，署方早年曾考慮由其他化學品取代液氯來替過濾後的水加入餘氯，但基於本港環

境及市民健康，署方決定維持使用餘氯。署方於本港受人類豬流感影響期間稍增餘氯，以使市民安心；

- (e) 署方與顧問公司訂立的合約將加入條款，要求聘請合資格建築師進行設計，包括工程後南北廠的配合及北廠重置的最終佈局。署方在考慮全廠佈局後會諮詢區議會及居民，聽取多方意見後，才作詳細設計，務求盡善盡美；
- (f) 由於通往沙田濾水廠只有一條主要車路，而沙中綫工程亦會同時進行，工程期間定會影響交通。署方現考慮使用來往員工宿舍及配水庫的私家車路，供小型工程車輛出入，紓緩交通情況。署方會將有關建議交由顧問公司考慮，初步選出方案後再諮詢區議會。另外，大型工程車輛主要用於移平小山丘及安裝機械設備時來往南廠，其他時段較少大型工程車輛進出，署方會與港鐵及路政署鐵路發展部保持緊密聯繫，互相配合，使工程對交通的影響減至最低；
- (g) 若員工宿舍用作地盤臨時辦公室，預計使用期至二零一六年，若北廠日後重置，使用期會更長。由於距離二零一六年尚有一段時間，署方會再諮詢其他政府部門及內部對使用該幅土地的需要。若部門無意使用該幅土地，署方可能與規劃署商討更改土地用途。他補充該幅用地的上空及地底設有高壓電纜及隧道，日後用作大型發展機會不高，如長遠需要發展為休憩用地，署方會加以配合；
- (h) 由於工程涉及高技術，工程費用預算為四十多億元。另外，南北廠本身系統不同，南廠日後的隱

孢子蟲卵囊及賈第蟲孢囊去除率達 99.99%，北廠則達 99.9%，該類細菌主要來自野生動物糞便。他補充南北廠可各自獨立運作，不存在南北廠互相影響或配合的問題；

- (i) 對於北廠日後的改善工程，署方暫有兩大方案，其一是提升現有設施的技術水平，另一是重置北廠，署方將視乎日後的研究才作決定；
- (j) 一九九二年的氯氣洩漏事件主因為喉管損壞。署方其後與環境保護署(環保署)合作，重新設計加氯房，將原先較大的儲存缸縮小至每個約一噸，同時將加氯房遷移至濾水廠西邊，亦添置嚴謹的安全設備，包括中和塔。即使氯氣洩漏，亦只局限於加氯房範圍內，不會影響民居。有關設備獲環保署認可，多年來安全運作；
- (k) 是項計劃不會拆卸加氯房，在加氯房旁邊早年建成的機電維修中心，亦會在是項計劃遷移及加以改善。另外，氯氣運送車的行車路線由環保署與顧問公司制定，已較為遠離民居，因此不會改道。氯氣運送車亦符合世界最高標準，即使遇上交通意外或撞擊儲存缸，亦不會洩漏氯氣；以及
- (l) 廠房內的氯氣使用量會按出水量及原水水質等調整，每日最高使用量曾達十多噸。自二零零三年密封輸水管道落成後，東江水水質不斷改善，現時每日平均使用量為一至二噸。署方的政策是儲存足夠 90 天廠房運作的氯氣量，確保本港供水不會因氯氣不足受影響。

13. 水務署工程師/工程管理 9 羅偉濠先生就委員的意見及提問回應如下：

(a) 與顧問公司的合約將訂明成立公共關係隊伍，向區議會及居民介紹整項計劃，並徵詢他們的意見；以及

(b) 本重置方案風險低、工期短、彈性大，而現時未有需要重置北廠。署方將視乎未來本港用水需求的分布，於二零一四年或之前進行檢討，如有需要會考慮重置北廠。

14. 委員一致通過水務署提交的“沙田濾水廠原地重置工程 - 南廠 - 設計及建造”文件。

15. 主席表示，擴大討論議題到此結束。

通過上次會議記錄

16. 委員會通過二零零九年七月二日的會議記錄。

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 61/2009)

17. 委員備悉政府部門就上次會議所議事項的回覆。

討論事項

委員會會議日期

(文件 DH 69/2009)

18. 葛珮帆博士表示二零一零年十二月三十日舉行

的會議可能因其他工作關係有較多委員未能出席，建議重新考慮該會議日期。

19. 秘書處表示根據現行安排，區議會各委員會約每兩個月舉行一次會議，大多安排於星期二或四在區議會會議室舉行。由於十二月三十一日(即建議會議日期翌日)為工作天，並非公眾假期，相信對各委員的工作或活動安排應不會有大影響。如委員對文件中建議的會議日期有意見，可於會上提出，再由委員會考慮通過。

20. 主席表示早前亦曾與秘書處討論有關事宜，而二零一零年十二月底的建議會議日期及會議翌日均為工作天，認為建議的會議日期可以接受。

21. 委員一致通過二零一零年度會議日期。

二零零九/一零年度改善環境的地區小型工程計劃建議
(文件 DH 62/2009)

22. 主席歡迎民政事務總署建築師(工程)6 李百怡女士、沙田民政事務處(民政處)工程督察黃希恆先生、葉福全建築師樓高級建築師陳玉安先生、建築助理陳兆基先生及杜志成父子有限公司高級助理測量師陳慧賢女士出席會議。

23. 主席表示，本年度本委員會的地區小型工程撥款為 9,290,500 元，扣除委員會已通過的工程項目在本年度的現金流合共 7,068,500 元，本年度委員會尚餘撥款 2,222,000 元，用作推行新的地區改善工程。地區改善工程工作小組於本年八月十九日會議上，通過定期合約顧問工程公司(顧問)所匯報的九項工程項目。該九項工程項目總額為 3,976,000 元，而本年度總現金流為 358,000 元。另一方面，地區改善工程工

作小組建議本年度推行七項新的地區小型工程項目，並委託約顧問或民政處工程組擔任工程代理人。根據初步評估，該七項工程造价估計合共 3,560,000 元。

24. 委員一致通過文件 DH 62/2009，包括由顧問推行的九項工程項目，工程內容、工程總額及現金流安排，以及委託顧問或民政處工程組推行地區改善工程工作小組建議的七項新工程項目。九項工程的最新估價合共 3,976,000 元，而七項新工程項目估價合共 3,560,000 元。

(會後註：根據工程性質及為更快推行工程，“重鋪長徑村至渡頭灣村行人路及增設座椅及蔭棚”工程將由鄉郊小工程計劃推行。)

提問

衛慶祥先生：城門河兩岸行人天橋

(文件 DH 63/2009)

25. 主席歡迎運輸署工程師/沙田二梁潔韻女士及路政署維修工程師/結構(東南)吳婉茵女士出席會議。

26. 衛慶祥先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 運輸署表示一般的行人及單車橋是根據部門設計手冊設計。他詢問提問所述的六條行人天橋是否根據同樣的設計手冊設計，並希望部門簡述設計手冊內容；
- (b) 回覆中提到當時的規劃建造及最新的設計手冊，他詢問兩者的規劃及設計標準有何區別，以及該六條行人天橋的闊度是否都不少於兩米。他

又詢問舒適度的定義及標準，並認為部門除了以天橋闊度考慮舒適度外，亦應顧及行人安全，以針對現時人車爭路的情況。如三十多年前的行人天橋是以舊標準設計，其闊度少於兩米，即該天橋已低於現時的設計標準，加上行人及踏單車人士增加，他不認同該行人天橋的舒適度達滿意水平；

- (c) 部門表示在行人天橋加設障礙物以防止單車使用者使用行人路會對行人構成不便，尤其是輪椅使用者，他詢問輪椅使用者使用行人天橋是否合乎規例、部門對行人的定義，以及輪椅使用者與踏單車人士有何區別；
- (d) 現時部分市民未有正當使用行人徑及單車徑，以致出現問題，他詢問現時有多少單車徑橫跨城門河兩岸，部門認為數目是否足夠。他建議在城門河兩岸行人天橋加建單車橋，尤其是較舊或人車爭路的行人天橋，以及提供合適路徑，將人車分隔，減少意外發生；
- (e) 提問所述的六條行人天橋路面使用了四種物料，他詢問物料之間的分別，是否根據不同標準使用不同物料。由於 NF41 及 NF42 天橋出現行人與踏單車人士碰撞的情況較多，加上部分天橋使用舊式防滑物料，天雨時對行人構成更大威脅。他詢問該些物料是否適用於單車行走的路面。他表示 NF43 屬舊式行人天橋，為何已使用較新的防滑物料；以及
- (f) 認同增設交通標誌，提示踏單車人士推單車橫過行人天橋，但這些只屬於行人天橋人車分隔改善工程前的臨時措施。NF386 天橋於二零零四年啓

用，若部門重鋪鄰近的 NF43 行人天橋路面，則有浪費資源之嫌。

27. 潘國山先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 城門河兩岸設有單車徑，但提問中的部分行人天橋只供行人使用，對踏單車人士構成不便，加上部分行人天橋屬舊式設計，防滑設施可能不足，容易出現碰撞；
- (b) 由於現時不少人貪圖方便，踏單車橫過行人天橋，例如香港文化博物館附近的行人隧道。他詢問部門會否考慮在提問所述行人天橋豎立指示，要求踏單車人士推單車橫過行人天橋；以及
- (c) 請警方提供踏單車人士與行人在有關行人天橋碰撞後報案的資料。

28. 運輸署工程師/沙田二梁潔韻女士就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 現時行人及單車橋主要根據運輸署的交通策劃及設計手冊設計，並會考慮交通情況、人口增長、現場環境及行人天橋闊度等因素。至於橋樑結構設計則主要根據路政署的道路及鐵路結構設計手冊的標準設計；
- (b) 提問所述的六條行人天橋及區內其他天橋主要因應沙田新市鎮發展而設立，最早興建的一條天橋於一九七二年啓用，並根據當時的設計標準興建。該六條天橋的闊度約為一點六至一點七米，現時文禮閣對出的天橋及沙燕橋均設有單車橋；

- (c) 行人天橋主要連接城門河兩岸行人路，供行人及輪椅使用者使用。踏單車人士下車後可推單車合法使用行人天橋。至於舒適度方面，署方根據行人天橋的闊度及每分鐘的行人流量作出評估，現時該六條天橋的人流不多，即使部分行人天橋闊度少於兩米，舒適度仍屬滿意水平，署方暫未有考慮重建舊式設計的行人天橋；以及
- (d) 部分行人天橋已設有交通標誌，提示踏單車人士下車，再推單車橫過行人天橋。此外，運輸署早前已發出施工紙給路政署在部分行人天橋增設類似的交通標誌。

29. 路政署維修工程師/結構(東南)吳婉茵女士就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 石米及石屎屬早年天橋橋面的常用物料，屬於較為耐用及維修簡單的物料之一；而地台瓦在設計上變化較大，易於配合附近環境；防滑鋼沙則屬近年常用的橋面維修物料，除有不同顏色配合周邊設計外，其防滑度亦較高。她補充，署方對於使用的防滑物料持開放態度，但必須符合防滑度標準。設計者選取橋面物料時主要考慮物料與附近環境的配合，並會提交署方審批；
- (b) 行人天橋及單車橋面的防滑物料標準一致，適合兩者使用，亦可供輪椅使用者使用。一旦發現行人天橋地台的防滑物料損毀，署方會因應個別情況選擇合適物料（包括考慮使用防滑鋼沙）進行翻新工程；以及
- (c) 署方的道路及鐵路結構設計手冊主要列出設計道路結構時的技術要求，例如照明、去水、升降

機和電動樓梯設計及防水物料等，有關手冊可於署方網頁下載。另外，NF42及NF43雖屬舊式設計行人天橋，但署方曾於二零零四年在該行人天橋鋪設了防滑鋼沙。她補充，據署方記錄，署方於二零零五年年底才接收NF386的維修工作。

潘國山先生：領匯管理有限公司的管理、監察及社會責任（文件DH 64/2009）

30. 主席表示領匯管理有限公司(領匯)只派代表旁聽是次會議，未有列席會議，因此未能回應委員的口頭提問。

31. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 他於提問中提及領匯的資本主義經營手法，一方面設法加租，另一方面不斷壓低經營成本。領匯甚至變本加厲用不同方式增加收入，例如在街市增設冷氣機，卻要求商戶承擔維修保養費用。他表示領匯並無承擔社會責任；
- (b) 領匯除了要求商戶繳交最低租金外，更瓜分商戶的利潤，不同行業的商戶被瓜分的利潤比例不同。他表示以往房屋委員會(房委會)以服務市民為本營運屋邨商場，但現時領匯卻讓對沖基金代表加入管理層，與房委會的管理理念背道而馳，對居民及小商戶並無承擔；
- (c) 房委會及房屋署當年分拆領匯屬錯誤政策。他表示以往房委會將商場的服務視作不可分割的部分，亦會照顧較特別的行業、商戶及低收入家庭。現時房屋署只與領匯共同承擔公用部分的維修保養。領匯不斷加租，商戶只好將昂貴租金轉

嫁消費者，再加上引入大型連鎖店，特別的行業及小商戶的生存空間逐漸縮小，居民亦不能負擔商場的消費，尤其是獨居長者；以及

- (d) 部門表示回購領匯股份不符合政府的目標及政策，他認為此決定並不符合本港整體利益，並指出港鐵及香港證券交易所私有化後，政府可保持控制權的成功例子。他補充，領匯上市至今出現不少問題，房委會應重新審視，考慮逐步提升控制權。他補充政府仍有部分資產未售予領匯，可作為交換控制權的本錢。

32. 湯寶珍女士的意見綜合如下：

- (a) 房委會早年為取得一筆興建房屋的營運經費，將公眾資產交予領匯作商業運作，屬失敗政策，剝奪公眾利益。領匯不斷加租，小商戶將高昂租金轉嫁給居民，加重市民負擔；以及
- (b) 除商舖外，商場內的公眾地方亦由領匯管理，她認為政府應為居民設想，爭取商場公眾空間的控制權。另外，領匯對社會福利機構的協助非常有限。她希望領匯多向社會福利機構及區議員提供商場的公眾地方，以籌辦地區活動。

33. 容溟舟先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 曾接獲年長商戶求助，表示未能明白領匯外判街市服務公司的英文租約內容。他又詢問房屋署於領匯中的角色；
- (b) 在領匯接管前，部分馬鞍山區商場的商店會出售較便宜的貨物，深受居民歡迎。領匯接管及翻新商場後，由於原有商戶非著名品牌，領匯未有與

該類商店續約。他表示在這種管理方法下，只有領匯及其股東得益，低下階層市民都是受害者；

- (c) 對於領匯未有代表列席回答委員提問，表示極度遺憾。他表示領匯並無社會責任感，漠視民生所需。他希望領匯聽取委員意見，不要忽略居民需要；
- (d) 詢問房屋署是否仍有部分商場及停車場未有售予領匯，以及重建或新建的屋邨商場及停車場會否售予領匯；以及
- (e) 政府興建屋邨時會附設商場及停車場等配套，以方便居民。既然現時領匯的管理出現眾多問題，政府應著眼於屋邨的整體建設，考慮回購領匯股份，增加領匯的控制權。他希望房屋署代表向高層轉達意見，盡快處理問題，令居民安居樂業。

34. 李子榮先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 早年政府管理的屋邨商場暮氣沉沉，希望可改善商場裝修及運作模式，讓居民舒適地消費。不過，領匯接管屋邨商場後出現未能預見的問題，例如大部分商場店鋪租予集團式商戶，不但未能方便附近公屋居民消費，租金亦不斷提升，令居民及小商戶百上加斤；
- (b) 領匯表示按營業額釐定租金是零售租務市場慣常的做法，亦可幫助制定、調整或加大市場推廣及改善營商環境的措施。他質疑領匯是否必須利用有關數據進行市場推廣及改善營商環境；
- (c) 領匯本年度盈餘達 18 億元，但過去數年亦有加租，平均每年增加 8.3%，他詢問領匯加租的理

據。對於領匯指加租可提升小商戶競爭力及增加商場人流的說法，感到難以理解；以及

- (d) 認同政府應考慮回購領匯股份，參與管理及重新制定租金政策，回應居民訴求。

35. 梁耀才先生的意見綜合如下：

- (a) 房屋署當年全部出售商場及停車場等資產，屬錯誤政策，政府當時應保留大股東身分，平衡基金或管理層的發言及控制權，讓居民反映意見；以及
- (b) 認為回購領匯股份的做法有一定風險，有可能浪費納稅人金錢。他建議考慮以其他方法提高政府在領匯的管理控制權，例如改變現時商場及停車場用地的使用年期及地積比率，以換取領匯的管理權，甚至要求領匯增建商場面積，以及預留部分地方，以較低租金出租，向居民提供較廉宜的商品及服務。

36. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 對領匯只有代表旁聽而沒有列席會議，表示遺憾。她非常不滿領匯的管理手法，並指出領匯曾提早停止商場附近的電梯運作，阻礙小商戶營運；
- (b) 認為房屋署在領匯管理事宜上並無話事權，她質疑部門如何向領匯反映居民意見，並要求領匯作出正面回覆及改善。她認同政府應研究提高在領匯的控制權，協助居民爭取權益；
- (c) 領匯在回覆中表示透過改善商場環境及多元化

的商舖，以迎合顧客的購物習慣和消費模式。她認為領匯引入大型商戶加重了居民的消費壓力，漠視小商戶的生存空間和居民生活需要；以及

- (d) 稍後會提出臨時動議，希望向部門及領匯反映民意，促使政府改善現況。

37. 楊祥利先生的意見綜合如下：

- (a) 領匯管理不當之處罄竹難書，例如縮減管理人手，引致服務質素下降及區內罪案上升，或局部開啓街市冷氣系統，未能為商戶及居民提供舒適的環境。當年政府為提供更佳的服務，將商場及停車場等交給領匯管理，但領匯只著重謀利及商業運作，做法不可取；以及
- (b) 領匯作為大企業，未有派員列席會議，只在公眾席旁聽，做法令人反感。

38. 梁家輝先生對領匯未有派員列席，回覆委員提問，表示遺憾及憤怒，認為領匯作為大企業欠缺社會責任感。他重申區議員作為居民與政府及各大機構溝通的橋樑，意見應受重視。

39. 鄭楚光先生的意見綜合如下：

- (a) 現時的情況由政府一手造成，最惡劣的是政府未有做任何工作。他認為領匯作為商業機構，以謀利為主無可厚非，政府應考慮其他補救措施；以及
- (b) 近日有個案指領匯不單增加街市商戶的租金，更在街市外圍增設小攤位，以短期租約形式租給與

街市同類型的商戶，造成商業競爭，令街市小商戶難以維生。他建議在房屋署管理的地方增設鋪位，優先租予領匯前商戶，此舉不但可提供服務，亦可產生商業競爭，促使領匯減租，希望政府考慮建議及其他解決方法。他補充政府應有能力解決土地契約方面等技術問題，希望政府早日補救，解決居民的困難。

40. 楊倩紅副主席的意見綜合如下：

- (a) 領匯接管後，商場較有朝氣，並加入不同類型商戶，配合居民需要。不過，領匯不斷加租及增加鋪位，不但造成商業競爭，原有商戶更面對升降機及冷氣抽風系統等配套不足，加上開支增加，難以謀生。她補充部分商戶甚至使用屋邨升降機運送貨物。她建議領匯增加配套設施，維持原有商戶的競爭力；
- (b) 以往房屋署定期與商戶溝通，了解居民需要。領匯接管後，屋邨管理諮詢委員會只可提供管理上的意見，不能參與商鋪出租安排，對於不斷加入同類商戶造成惡性商業競爭，亦不可過問；以及
- (c) 其選區(沙角選區)內由領匯管理的停車場偷車情況嚴重，但領匯只作簡單的員工調配，並無增加保安人手。她希望領匯改善管理工作。

41. 主席表示韋國洪先生及簡松年先生已趕及出席會議，他詢問委員是否同意取消早前通過由韋國洪先生及簡松年先生提交的請假申請。

42. 委員一致通過取消韋國洪先生及簡松年先生提交的請假申請。

43. 簡松年先生表示領匯上市時已預見現時的問題。他強調如領匯繼續這種管理方式，漠視社會責任，將造成連鎖反應，導致商戶組織起來抗爭，居民會減少消費，為社會帶來不穩定因素，甚至成為計時炸彈，政府需小心拆解問題。

44. 房屋署高級房屋事務經理(沙田及馬鞍山)黃顯強先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 同意商舖加租可能影響居民消費，屬民生議題，政府及委員都應關注。是次會議領匯已派代表旁聽，證明有誠意聆聽意見，應藉此機會反映意見；
- (b) 政府當年及現時的政策是退出公屋的商業市場的運作，集中資源發展公屋，並決定將商業部分上市，由領匯以私人機構的運作模式管理；
- (c) 現時部分於二零零五年後落成的屋邨商場及停車場仍由署方管理，暫未有進一步安排。署方發展屋邨時已同時兼顧居民在生活及商業上的需要；
- (d) 回購領匯股份方面，運輸及房屋局局長早前亦在立法會會議上回覆議員提問，基於領匯屬獨立私營機構，政府難以干預其商業運作及決定。同時，回購需動用公帑，亦引起股票市場波動，即使政府成為領匯股票的主要持有人，亦受到房地產投資信託基金守則對重大持有人的限制，難以發揮影響力；
- (e) 署方不干預領匯的商業政策及運作，但署方及領匯為屋邨公用地方的共同持有人及管理費的共同承擔者，署方與領匯之間有溝通合作的空間；

- (f) 由於當年的買賣合約未有列明使用土地權限的相關條款，難以加入新的管制條款。另外，根據地契規定，署方不能在屋邨公用地方增加商業鋪位，只可開放公共空間給居民使用；以及
- (g) 他會了解沙角商場客用升降機使用情況，以協助改善。

45. 林松茵女士提出下述臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈不滿領匯公司不合理的加租政策，使商戶及消費者百上加斤。本會要求領匯公司盡快減租；同時促請政府盡快研究及回購領匯公司旗下商場及停車場的適量股權。”

李子榮先生和議。

46. 委員以 25 票贊成一致通過第 45 段的動議。

李子榮先生：公共屋邨安裝鐵閘

(文件 DH 65/2009)

47. 李子榮先生的意見綜合如下：

- (a) 沙田區有三個屋邨共六千多戶家庭於二零零三至零八年入伙，該等單位並無安裝鐵閘。部門回覆指當時已提升屋邨保安系統，認為屋邨保安符合安全，不需要安裝鐵閘，但現時卻因應居民訴求重新安裝鐵閘。他質疑未有安裝鐵閘的屋邨實際上並不安全，或是部門在該期間因財政問題把安裝鐵閘的成本轉嫁給居民；

- (b) 部門表示居民可選擇到設有鐵閘的屋邨居住，而現時重新安裝鐵閘的安排並無追溯力。他表示要求居民因安裝鐵閘遷往他區的做法難以接受，而且多年來居民不斷要求補裝鐵閘，部門現時才處理實在太遲。重新安裝鐵閘可能影響甚廣，希望部門本著公平原則，為受影響居民提供鐵閘安裝津貼，減少居民的不滿；以及
- (c) 重申房屋署早年一直為公屋單位安裝鐵閘，及後於二零零三至零八年突然停止，現時再重新安裝，實屬政策上的錯誤，應向居民作出補償。他認為大部分公屋住戶屬低下階層，全面補貼亦屬扶貧紓困政策，部門除了回應居民的訴求，亦應公平對待所有居民。安裝鐵閘需要數千元，部門的一千元補償只屬象徵式，他認為部門應詳加考慮，體恤居民需要。

48. 鄧永昌先生的意見綜合如下：

- (a) 早前有委員就公屋安裝鐵閘議題提問。以美田邨為例，約九成居民已自費安裝鐵閘，證明居民對部門的保安投下不信任票；
- (b) 認為鐵閘是基本設施，現時糾正政策上的錯誤亦不為晚。他強調部門只在二零零三至零八年間停止安裝鐵閘，現時的政策主要是彌補當年的錯誤。尚未自費安裝鐵閘的住戶不多，希望部門重視問題及負上責任，以公平原則，合理合情地補償已自費安裝鐵閘的居民；以及
- (c) 他詢問部門為住戶安裝鐵閘的計劃及時間表，有否任何規限及條件。他認為本區受影響的屋邨較

新，需要等待一段時間，對居民造成不便，他要求部門於明年完成安裝工程。他詢問若自行安裝鐵閘的居民要求更換部門提供的鐵閘，房屋署會如何處理。

49. 勞越洲先生的意見綜合如下：

- (a) 質疑部門解釋公平原則的理據。他表示由部門負責維修及安裝新鐵閘的安排屬兩回事，兩者未能作出比較，不可視為公平。若自費安裝鐵閘的住戶遷離單位，居民便損失了鐵閘，並無公平可言；以及
- (b) 即使當區職員向居民解釋政策，亦因理據牽強，難以說服居民，因此房屋署應補貼已自費安裝鐵閘的居民。

50. 梁耀才先生的意見綜合如下：

- (a) 公屋的居住環境與私人樓宇不同，不少公屋住戶在天氣炎熱時打開門戶，讓空氣流通，有需要安裝鐵閘，加強保安。他認為公屋居民安裝鐵閘在住屋環境方面有實際需要，從環境保護角度，亦可減少使用冷氣，因此部門有責任為居民安裝鐵閘；
- (b) 現時已自費安裝及由部門安裝鐵閘的居民均獲房屋署提供免費的鐵閘維修保養服務，對已自費安裝鐵閘的居民並不公平，部門應考慮給他們補償；以及
- (c) 部門表示已安裝的鐵閘屬固定裝置，居民遷出單位時不可帶走，並且屬房屋署資產，他認為邏輯

上有矛盾。由於居住期間，該鐵閘仍屬於居民的資產，居民大可先行自毀鐵閘，再由房屋署重新安裝，屆時涉及的開支較全面補償更大。他認為部門應全面補償已自費安裝鐵閘的居民。

51. 黃顯強先生就委員的意見回應如下：

- (a) 當年署方的建築小組委員會未有把鐵閘列作公屋單位的標準設施，加上署方推行甲級保安系統，根據當時制定的政策，於二零零三至零八年期間入伙的公屋不會安裝鐵閘；
- (b) 近年檢討安裝鐵閘的政策後，署方發現居民傾向安裝鐵閘或有安裝鐵閘的習慣，因此根據居民生活習慣調整政策，屬順應民情。他補充居民自費安裝鐵閘並不代表不信任屋邨保安，而且任何政策都會隨推行時間及各方訴求作出檢討及改變，他認為現時的政策只屬覆檢，並非糾正錯誤，亦未達到因政策錯誤需要補償的程度；
- (c) 除了以公平原則處理該五年間的七萬八千多個入伙公屋單位外，署方同時需要審慎運用公帑及維持扶貧紓困的部門政策。署方認為已安裝鐵閘居民已有足夠財政能力，反之未有安裝鐵閘的居民因財政上難以負擔，署方會協助安裝；
- (d) 至於安裝計劃及時間表，署方會分段納入全方位維修計劃內，同時視乎居民要求而定。他會詳細了解區內屋邨的鐵閘安裝時間，再作回覆。根據公平原則，署方會為已安裝鐵閘住戶維修鐵閘，當中涉及的維修費每年達四百萬元。基於環保原則，署方會盡量維修鐵閘使用，亦會考慮更換已損壞的鐵閘；

- (e) 署方已反覆討論補貼安排，才得出現時的決定，並在新政策實施前，將最新發展通知同期入伙的屋邨居民，減少居民不必要的開支；
- (f) 署方已徵詢法律意見，根據以往更換鋁窗及掛衣架的做法，鐵閘安裝同屬固定裝置，因此居民遷出單位時應予保留，而且政策並無追溯力；
- (g) 他強調政策推行一段時間後會作出檢討，署方亦已了解居民對鐵閘的需求。他明白委員及居民可能認為政策不公，但他希望委員理解署方除了考慮本身的政策外，亦要顧及多方面的因素，包括審慎運用公帑、照顧低收入家庭、同類設施的過往政策及做法等；以及
- (h) 就居民拆除鐵閘要求署方重新安裝的可能性會較低，署方會一視同仁。署方現時遇到類似的個案較少，會以勸喻形式處理此類個案。

52. 李子榮先生提出下述建議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求香港房屋委員會，為屬下零三至零八年間落成及入伙的公屋單位，向曾經自費安裝鐵閘的租戶，發放至少 1,000 元補貼。”

53. 主席及簡松年先生就建議的個別字眼提出意見。

54. 李子榮先生提出修改後的建議如下：

“香港房屋委員會日前公布為零三至零八年度入伙而沒有鐵閘的公屋單位安裝鐵閘。若租戶已自

行安裝，則不獲補貼安裝費。上述措施令人莫名其妙，似乎有違公平原則。

沙田區議會發展及房屋委員會委員李子榮先生強烈要求香港房屋委員會，為屬下零三至零八年間落成及入伙的公屋單位，向曾經自費安裝鐵閘的租戶，發放至少 1,000 元補貼。”

55. 主席表示會將建議轉交房屋署考慮。

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 66/2009)

56. 委員備悉委員會轄下房屋事務工作小組、經濟發展及勞工事務工作小組及地區改善工程工作小組提交的會議記錄。

資料文件

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 67/2009)

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 68/2009)

57. 委員會備悉以上文件。

58. 由於未有足夠法定人數繼續會議，主席決定休會及將經濟發展及勞工事務工作小組的更新小組成員名單，以傳閱方式供委員考慮通過。

下次會議日期及時間

59. 主席宣布，下次會議將於二零零九年十月二十九日(星期四)下午二時三十分在區議會會議室舉行。

60. 會議於下午六時零三分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt IV

二零零九年十月