

沙田區議會  
發展及房屋委員會  
二零零九年度第六次會議記錄

會議日期：二零零九年十月二十九日(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	“
林松茵女士	“
林康華先生,MH	“
羅光強先生	“
李子榮先生	“
梁志堅先生,MH	“
梁志偉先生	“
梁家輝先生	“
盧偉國博士,BBS,MH,JP	“
莫錦貴先生,BBS	“
龐愛蘭女士	“
潘國山先生	“
葛珮帆博士	“

### 出席者

蕭顯航先生  
鄧永昌先生  
湯寶珍女士, MH  
蔡亞仲先生  
黃澤標先生  
黃戊娣女士, MH, JP  
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  
勞越洲先生  
麥炳輝先生  
譚政邦先生  
譚玉娥女士  
蔡醮喜先生  
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  
  
黎家傑先生

### 職 銜

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  
沙田區環境衛生辦事處衛生總督察 2

### 應邀出席者

王秋林先生  
  
林秀生先生

### 職 銜

渠務署  
高級工程師/污水系統  
渠務署  
高級工程師/顧問工程管理 3

### 應邀出席者

鍾志明先生

黃國輝先生

湯樹生先生

邵應基先生

盧勤業先生

林子欣先生

李百怡女士

黃希恆先生

陳玉安先生

陳兆基先生

李志強先生

### 職 銜

渠務署

高級工程師/九龍及新界南 1(西貢、沙田、將軍澳及馬鞍山)

渠務署

工程師/污水系統 5

環境保護署

署理高級環境保護主任(排污基建)5

環境保護署

環境保護主任(排污基建)51

博威工程顧問有限公司

技術董事

博威工程顧問有限公司

工程師

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

項目工料測量師

### 未克出席者

簡松年先生, BBS, JP

梁永雄先生

衛慶祥先生

梁耀南先生

楊偉全先生

### 職 銜

區議會議員 (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四位委員的書面請假申請：

簡松年先生	出席政協安徽省考察
梁永雄先生	要事離港
衛慶祥先生	出席國際會議
梁耀南先生	手術後休息

委員會通過上述四位委員的請假申請。

2. 主席表示：

- (a) 食物環境衛生署沙田區環境衛生辦事處衛生總督察黎家傑先生暫代沙田區環境衛生總監林錦江先生出席是次會議；以及
- (b) 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。

**擴大討論**

複設城門河底之污水管工程

(文件 DH 79/2009)

3. 主席歡迎渠務署高級工程師/污水系統王秋林先生、高級工程師/顧問工程管理 3 林秀生先生、高級工程師/九龍及新界南 1(西貢、沙田、將軍澳及馬鞍山)鍾志明先生、工程師/污水系統 5 黃國輝先生、環境保護署署理高級環境保護主任(排污基建)5 湯樹生先生、環境保護主任(排污基建)51 邵應基先生、博威工程顧問有限公司技術董事盧勤業先生及工程師林子欣先生出席會議。

(彭長緯副主席、何厚祥先生、盧偉國博士、湯寶珍女士、楊祥利先生及勞越洲先生此時到達。)

4. 博威工程顧問有限公司技術董事盧勤業先生簡介文件內容。

(黃澤標先生、姚嘉俊先生及麥炳輝先生此時到達。)

5. 鄭楚光先生表示支持是項工程，並詢問工程涉及的污水管服務的地區詳情，會否惠及區內鄉村的污水處理及工程時間表。另外，現時城門河的雨水渠直接將雨水排入城門河，他詢問部門有否計劃將雨水渠接駁至污水廠，將雨水排入污水系統處理。

6. 程張迎先生詢問工程完成後，原有污水管會如何處理，新舊污水管會否同時或交替使用。另外，沙田第一城附近的豎井對鄰近地區的環境及交通有何影響，是否需要封閉或暫停使用附近公園或行車線，以便推行工程。若是，對居民、行人和駕駛人士有何影響。

7. 梁耀才先生表示雖然部門表示稍後會評估工程的相應措施對交通的影響，他詢問部門現時是否已知悉需要封閉的行人路或行車路的範圍和時間，包括沙田第一城附近的行人路及由沙田第一城往沙田市中心的主要行車路，而行人和駕駛人士是否需要改道。另外他查詢有否措施針對工地存放物料的範圍，以保障行人安全，及挖掘工程期間的噪音水平如何，對附近居民有何影響。

(林康華先生此時到達。)

8. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 由於新設污水管位於城門河底，他詢問污水管防滲漏的情況，並認為妥善的防滲漏工作可阻止污水流入城門河，避免造成污染。他詢問工程後的污水處理量有否增加，如有，可否應付未來新增的污水量，包括鄉村的污水及區內日後的發展；
- (b) 詢問多年後是否需要在同一地點再次更新污水管。另外，沙田第一城附近車路是來往沙田市中心及馬鞍山地區的主要行車幹道，若出現交通擠塞，會對居民造成不便。他詢問部門有否交通評估的數據；
- (c) 沙田區的主要污水處理設施位於城門河西面，除工程涉及的污水管外，有否其他污水管橫過城門河。如有，其位置及水管狀況如何。他希望部門及早進行工程，盡量減低對居民的影響；以及
- (d) 詢問馬鞍山區污水流向污水處理廠的路徑，是否包括河底的污水管。

(韋國洪主席及楊文銳先生此時到達，余倩雯女士此時離席。)

9. 渠務署高級工程師/顧問工程管理 3 林秀生先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 希望藉是次諮詢收集委員對工程的意見，以進行設計及行政工作。現時與擬建工程相關的一條直徑逾兩米的主幹污水管，。由於日常使用量甚高，而且沒有其他污水管可替用，署方須待夜間或使用量較低時，方可為該污水管進行檢測及維修工作。為強化系統及方便日後檢測維修，署方現建議複設兩條直徑一點五米的污水管。他補

充，當污水流量較低時，例如中午前後時段，兩條新建污水管可交替使用，讓署方於日間進行檢測維修。兩條污水管亦可合併使用，應付污水流量高的時段；

- (b) 工程期間，城門河兩岸會設立兩個施工井，一個位於署方近源禾路的污水泵房內，主要負責機器設備運作、出入地底和物料運輸等，使用率較高。另一施工井則位於沙田第一城附近，主要用作工程後回收機器設備及建設沙井，使用率不高。署方亦十分關注工程對附近居民及交通的影響，因此把使用量較高的施工井設於遠離民居的泵房內，減低對居民及交通的影響。據初步估計，若工程需要佔用行人及行車路，只會佔用沙田第一城附近部分行人路及最多一條行車道。署方會於工程期間預留部分行人路供居民出入，以及採取其他紓緩行車交通的措施，例如考慮將行車分隔處改為臨時行車道。他強調待詳細工程設計及交通影響評估完成後，便可確定最終的交通影響及措施；
- (c) 區內污水主要由沙田污水處理廠處理，現時沙田污水處理廠正進行第三期擴建工程，除廠房設施外，署方同時考慮提升系統的相關配套，確保整個系統順利擴建及運作。由於擴建工程須考慮區內發展，預算可承受日後增加的污水量。除了現時擬建的兩條污水管，署方暫未有計劃於城門河底增建其他污水管；
- (d) 署方一直在其他工程項目為全港不同鄉村提供公眾污水收集系統，以改善環境，現時區內亦有鄉村進行有關工程。

- (e) 根據署方規劃，雨水與污水各以獨立系統收集。收集後的雨水會直接排放，而污水則需要先加以處理，然後排放。如將雨水排入污水處理系統，污水處理量及成本會大增，因此署方沒有計劃將雨水排放入污水系統處理；
- (f) 挖掘工程在地面下十數米進行，噪音主要限於工地範圍內，工地外圍的噪音相信並不嚴重。興建施工井雖然會發出噪音，但因位置獨立，噪音影響有限。署方已有一系列噪音控制措施，包括以帳篷隔音及在日間施工，減少對居民的影響；以及
- (g) 工程完成後，原有及新設的污水管會同時並存使用，這樣不但可更有效進行日常檢測及維修，以確保污水管運作正常，而且污水處理量亦會增加，以配合區內發展，以及應付日後可能收集的其他污水。

10. 渠務署高級工程師/九龍及新界南 1(西貢、沙田、將軍澳及馬鞍山)鍾志明先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 工程涉及的原有污水管屬區內污水主幹渠，主要將城門河東面的污水經污水泵房，排放至城門河西面的污水處理廠。他表示該污水管是區內污水系統的一部分，與鄉村污水處理系統有別。鄉村污水處理系統工程主要為缺乏公共污水處理設施的鄉村增設污水處理設施，或代替舊有的化糞池。署方現正為區內六個鄉村進行上述工程；
- (b) 區內共有七組橫過河底的污水管，其中一組是工程涉及的污水管，位處城門河底；另一組則位於



小瀝源河底，其餘五組在火炭河底。署方已於本年一月向委員會介紹另一類似的工程項目，即小瀝源河及火炭河底共兩組污水管將進行複設工程，並已獲委員會通過。是項工程牽涉的污水管屬最大型一組。除上述三組外，署方亦密切監察其餘四組的污水管運作，現時該四組污水管運作良好，署方暫未有計劃進行類似複設工程；以及

- (c) 是項工程涉及的主幹渠是負責將城門河東面大約介乎沙田第一城與乙明邨之間的污水引導至污水廠，至於沙田較北面的馬鞍山區污水，主要由經亞公角河口附近的行人及單車橋內的一對主幹渠，接駁至污水廠處理。

(梁志偉先生此時到達。)

11. 委員一致通過支持渠務署提交的“複設城門河底之污水管工程”文件。
12. 主席表示擴大討論議題到此結束。

### **通過上次會議記錄**

13. 委員會通過蕭顯航先生的上次會議請假申請。
14. 委員會通過修訂後的二零零九年九月三日會議記錄。

### **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 72/2009)

15. 委員備悉政府部門及有關機構就上次會議所議事項的回覆。

16. 潘國山先生表示，房屋署在回覆中表示領匯管理有限公司(領匯)有權自行組合商場內的行業類別，因此未能作出干預，他對此表示遺憾。他認為房屋委員會(房委會)當年出售停車場及商場資產時，漠視基層市民生活所需，未有在銷售文件或合約中要求領匯顧及居民需要。另外，不論是回購領匯股份、注入資產或其他方式，政府應於領匯管理事宜上擔當更積極角色。他又要求房委會公開當年出售停車場及商場資產的合約文件，以作參考。

17. 房屋署高級房屋事務經理(沙田及馬鞍山)黃顯強先生表示只可公開區內各署方轄下屋邨資料，由於出售停車場及商場資產的銷售合約文件涉及法律程序。據了解，有關文件早年由房委會總部處理，不屬於地區辦事處資料。

18. 李子榮先生的意見綜合如下：

- (a)現時領匯的租金政策和管理模式，包括大幅加租及在合約中加入不合理條款等，對居民及小商戶帶來極大影響，加上領匯與房屋署的回覆未能令人滿意，他建議將上次會議通過的臨時動議，以委員會名義轉交財政司司長(司長)，希望司長可於下年度的財政預算案(預算案)中，考慮動用公帑合理回購領匯股份，以便政府取回在領匯的控制權，阻止領匯繼續胡亂加租。由於司長正就下年度預算案徵詢社會各界意見，因此建議向司長轉達委員會的意見，以解決領匯租金政策和管理問題。他希望委員正視領匯的租金政策和管理問題為居民及小商戶帶來痛苦，並擔心若不即時跟

進，短期內難有改善；以及

- (b)對文件中房屋署就公屋鐵閘津貼事宜的回覆表示不滿，認為房屋署不考慮向已安裝鐵閘的公屋戶發放津貼，有欠公允，希望向運輸及房屋局反映上次委員會的議決。

(程張迎先生及羅光強先生此時離席。)

19. 姚嘉俊先生的意見綜合如下：

- (a)認同領匯的租金政策和管理問題令居民及小商戶受害，但是次會議並無獨立動議或議題，讓各委員充分討論。若單憑房屋署及領匯的回覆而決定由委員會去信更高層政府官員或部門反映意見，要求政府回購領匯股份，他認為程序上並不合適，並反對有關安排。他重申較合程序的做法是在委員會會議上討論該事宜，經委員會議決後，再向相關政府部門表達意見；以及
- (b)重申若有委員要求修改上次已通過的動議，以轉交其他政府部門，他表示反對。他希望釐清上次會議通過的動議內容，讓委員考慮是否將動議或有關意見轉交司長。

(莫錦貴先生此時離席。)

20. 主席澄清根據上次委員會會議議決，並無要求將有關領匯的租金政策和管理問題的臨時動議向司長反映。據了解，現時有委員要求將上次通過的動議無修改地向司長反映。

21. 黃戊娣女士詢問有關事宜在未有列入是次會議討論議題的情況下，如將上次會議通過的動議及其他意見轉交其他政府部門考慮，做法是否符合區議會常規。
22. 秘書處回覆，區議會常規並無提及有關做法是否符合規定。如委員會議決同意上述安排，秘書處將根據委員會的議決跟進。
23. 沙田民政事務助理專員許國新先生表示，正如房屋署指出回購領匯股份事宜已超越地區層面可處理的範圍，因此向相關的運輸及房屋局反映會較為合適。另外，司長正就下年度預算案諮詢公眾，任何香港市民都可表達意見，與上述反映意見屬不同事宜，他認為先將意見轉交運輸及房屋局，程序上較為合適。
24. 李子榮先生認同運輸及房屋局有責任研究回購領匯股份事宜，但考慮到司長負責財政管理及公務運用，因此建議將動議向運輸及房屋局反映，並將副本送交司長。
25. 許國新先生表示，若直接向運輸及房屋局轉達意見，並將副本送交司長辦公室備案，他認為程序上可行。
26. 委員以 25 票贊成及 1 票棄權通過將上次會議通過有關領匯管理問題及回購領匯股份的動議，向運輸及房屋局轉達，並將副本送交司長辦公室。

## 討論事項

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 73/2009)

27. 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項目工料測量師李志強先生出席會議。

28. 許國新先生表示，文件中的天台花園地區改善工程建議，因秘書處於會議前接獲有關地區團體來電，表示工程後天台花園的開放模式可能全部需要預約。由於上述開放模式跟一般對公眾開放的要求有別，與委員會主席及工程倡議人討論後，現建議暫不討論是項工程，待了解工程後開放模式是否達到對公眾開放的一般要求，才決定是否應交由委員會或有關工作小組討論。

29. 秘書處表示，本年度委員會的地區小型工程撥款為 9,290,500 元。扣除委員會已通過推行的工程項目，本年度的現金流共 5,498,050 元，本年度委員會尚餘撥款 3,792,450 元推行新的地區改善工程。地區改善工程工作小組於本年十月七日會議上，建議推行本年度 17 項新的地區小型工程項目，並委託定期合約顧問公司(顧問)或民政處工程組擔任工程代理人。根據初步評估，該 17 項工程造价估計合共 6,372,000 元。另外，為進一步美化沙田區，尤其是城門河兩岸景觀，配合本區旅遊業發展，城門河畔將建避雨亭、座椅及蔭棚。若委員會通過文件中設計樣式，城門河畔日後新建的避雨亭、座椅及蔭棚將盡可能使用同一設計樣式，以統一景觀。

(梁家輝先生此時離席。)

30. 主席重申由於需要釐清工程後的開放模式，有關天台花園的地區改善工程建議暫不討論。

31. 葛珮帆博士表示不明白有關設計樣式如何優化城門河兩岸景觀，以及配合本區旅遊業發展。她詢問該設計的特色與城門河的關係，所使用的物料是否環保物料及可否節省工程開支。她認同統一城門河畔座椅及蔭棚設計可改善景觀，但建議的樣式未能為公眾提供舒適座椅，而且蔭棚較短，下雨時未能完全覆蓋使用者。她希望有關工作小組或顧問公司再考慮設計樣式。

32. 鄭楚光先生詢問大藍寮村設置混凝土橋工程的進度及預計完工日期。這項工程至二零一二年的現金流在文件中列作進一步提供的資料，他質疑這類簡單的地區小型工程是否要二零一二年才能完工。

33. 容溟舟先生表示，早前以地區小型工程工作小組成員身份收到一份文件，要求考慮通過將天台花園的地區改善工程建議直接提交委員會討論。由於該項工程從未在相關工作小組討論，他詢問將建議直接提交委員會討論的原因。他擔心先例一開，其他地區改善工程建議將同樣繞過相關工作小組，直接交由委員會討論，以致地區小型工程工作小組並無存在價值。他認為應提供多款座椅及蔭棚設計樣式，並由委員會通過數款樣式，然後交由倡議人選擇最合適的設計。

34. 彭長緯副主席認為建議的座椅設計應加上椅背，以加強休憩效果。

(姚嘉俊先生此時離席。)

35. 蔡醮喜先生認同統一城門河畔新建座椅及蔭棚的設計，以美化景觀，並認同有委員意見應在座椅上加上椅背，提供較舒適的設施，供居民使用。

(陳敏娟女士及林松茵女士此時離席。)

36. 韋國洪主席表示建議樣式的去水設計不足，蔭棚之間的空隙會引致漏水，可用一件式物料製作上蓋或蔭棚，減低漏水機會。若座椅加上椅背，則更為理想。

37. 葉福全建築師樓高級建築師陳玉安先生簡介顧問推行的地區小型工程進度及最新發展。

(彭長緯副主席、盧偉國博士及黃澤標先生此時離席。)

38. 梁志堅先生表示顧問整體工作進度相當緩慢，未能按預期使用工程撥款，部分在年多前通過的工程至今仍未展開。他藉此再次向民政事務總署(總署)反映，並建議由多區共用一個顧問改為每區一個顧問，增加顧問人手，以解決問題。

(何國華先生此時離席。)

39. 陳盧燕冰女士就文件提及部分工程會轉介政府部門考慮或提供意見，她詢問工程轉介的時間，以及回覆委員會或工作小組的時間。

40. 潘國山先生表示沙田隆亨邨賞心樓足球場後山通往松柏路的行人徑改善工程(隆亨邨工程)於上年度通過，並於本年九月開始動工，預算為期五個月，至下年二月完成，部分工程會涉及封路。他要求顧問密切監察承建商的工作進度，希望可提早至春節前完

成，重新開放工地以方便居民，並希望顧問及承建商注意工地安全。

41. 陳國添先生表示，地區改善工程工作小組運作年多後，發現兩個主要問題，一為顧問工作進度緩慢，二為部分工程建議需諮詢有關的政府部門，以致未能善用該年度的地區改善工程撥款，或需於財政年度完結前急忙展開一批工程，以盡用該年度撥款，反映工作小組推行工程限制較多，他詢問部門有否方法根治問題。他表示現時已通過的工程項目應可善用本年度地區小型工程撥款，但部分工程需要先諮詢有關政府部門，未能即時開展。他詢問總署是否知悉工程推行細節或延遲推行的原因，以及可否考慮將本年度未能使用的撥款撥往下一財政年度。他又詢問有否機制推行已通過的後備工程，以善用剩餘的地區小型工程撥款。

42. 陳玉安先生表示現正與有關承建商磋商隆亨邨工程，希望可於春節前完成。若未能在春節前完成，則考慮要求承建商在春節期間重開部分路段，方便居民使用。

(陳盧燕冰女士、林康華先生、梁志堅先生、龐愛蘭女士及蕭顯航先生此時離席。)

43. 秘書處就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 由於顧問須進行可行性研究及提供工程預算總額和現金流等資料，大藍寮村設置混凝土橋工程及多項工程的現金流一欄的資料有待提供。有關列表將根據顧問提供的可行性研究報告更新；以及



- (b) 若工作小組於會議上議決向有關政府部門或機構索取資料或要求提供意見，秘書處會代為跟進，並安排於下次工作小組會議上匯報，讓工作小組進一步考慮及討論。此安排亦是該工作小組的恆常做法。

44. 許國新先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 由於現時城門河兩岸的座椅及蔭棚由不同政府部門設計或在不同時間興建，以致款式參差不同。日後，若於城門河兩岸增設座椅及蔭棚，應盡可能採用同一設計。上次工作小組討論城門河兩岸有關設施的設計樣式後，同意日後統一新建座椅及蔭棚設計，令城門河兩岸景觀一致。現時城門河畔的座椅及蔭棚設施較集中，款式不一令市民感覺混亂，因此工作小組建議統一城門河畔新建座椅及蔭棚的設計樣式；
- (b) 文件建議的物料為環保木，即利用循環再造塑膠物料製成木條狀，達至環保要求。材料價值則視乎市場物價而定。由於無須研究設計款式，工程的設計及研究時間可縮短；
- (c) 由於委員會認為現時建議的樣式有改善空間，可轉交地區改善工程工作小組再討論座椅及蔭棚的設計樣式，並一併考慮委員在是次會議提出的意見，包括加設椅背、改善去水和防漏設計及擋雨功能；
- (d) 有關天台花園的地區改善工程建議，早前曾以傳閱文件方式獲工作小組同意在是次會議討論，程序上已諮詢工作小組。另外，區議會常規已有機制訂明，可根據事項的緊急程度、會期時間及撥

款時間等因素，經相關委員會主席及工作小組召集人同意後，以傳閱文件方式徵詢委員會或工作小組意見，爭取時間直接將有關建議交委員會討論及處理。據了解，部分區議會文件亦曾經以同一形式處理。他重申絕大部分文件均按照一般程序處理，由負責的工作小組或委員會詳細討論，只有小數文件因特殊情況才以傳閱形式處理，所以不存在工作小組失去功能或價值的情況；

- (e) 由於委員會分階段通過地區改善工程，顧問亦分批進行可行性研究，因此近期通過的地區小型工程仍有待顧問提供可行性研究報告、工程預算總額及現金流，因此未能在文件列出有關資料。為免誤會工程的完工年期，故建議秘書處修訂表列方式，只於本財政年度列出有待進一步提供的資料，以顯示工程進度；
- (f) 總署定期會與各區民政事務處、康樂及文化事務署(康文署)及顧問代表開會，討論地區小型工程進度。沙田民政事務處(民政處)已不斷將委員就現時的運作情況的意見及提議改善方案如實向總署反映，並要求顧問加緊跟進工程進度和盡快推行工程，尤其是部分影響本年度現金流較大的地區小型工程。我們亦敦促顧問要求承建商在可控制的範圍內盡量減少工程延誤的情況，以善用本年度的地區小型工程撥款。另外，部分增建避雨亭、座椅及蔭棚工程於同一階段交由顧問研究，將分開兩份標書處理。由於該批工程預算於明年四月完工，為善用本年度地區小型工程撥款，已於同一會議上要求顧問加快推行，希望可於明年三月初完成，以擴大本財政年度的現金流。另一方面，好運中心行人通道上蓋工程的工地雖然表面上仍未動工，但據了解承建商正於內

地製作及組裝上蓋，然後運到香港安裝，預算於本年度完成工程；

- (g) 現行機制訂明每年度剩餘的地區小型工程撥款不能保留至下一年度使用。由於資源所限，在過往的一些撥款分配的情況下，給人一個感覺為每區使用撥款的多寡有可能影響來年獲撥款數額。有見及此，民政處不時提醒委員要注意撥款使用情況；
- (h) 在兩種情況下，地區小型工程建議須交由其他政府部門考慮或提供意見，第一是工作小組認為建議工程由政府部門處理或跟進較為合適；第二是建議工程可由部門或地區小型工程計劃推行，但預算工程費用較大，故先交由部門考慮推行的可能性，以節省地區小型工程撥款。另外，由於本委員會所處理的工程建議通常在政府土地上進行，所以亦需就土地的情況諮詢沙田地政處的意見；
- (i) 現時本區已推行的地區小型工程大多規模較細，但涉及的程序及預備工作與大型工程相近，而居民亦較難察覺這類小型工程。因此，民政處在不同場合建議推行較大型的“亮點工程”。在上次的工作小組會議上亦有委員建議到他區實地視察它們的大型工程，以考慮在區內推行“亮點工程”；
- (j) 由於地區小型工程計劃只推行了年多時間，民政處已就計劃內部分未受區議會控制的事宜向總署反映，希望改善計劃細節，例如工程預算造價及現金流通常由政府部門或顧問提供，區議會並非專業團體，未能衡量預算的準確度。若最終回

標價及建造價較預算低，剩餘的預留撥款難以於同一財政年度使用；加上部分工程需處理土地問題，不能於短時間內開展，因此應另覓方式處理剩餘的預留撥款。此外，有部門更新申請工程許可證的作業系統，以致顧問需花上更多時間預備工程，引致工程延誤；以及

- (k) 委員會主席在本年度已三次邀請區議員提交地區小型工程建議，已通過的工程數目仍稍有不足。他表示對於跨年度的工程項目，初期主要是設計及籌備工作，第一個財政年度所使用的撥款不多。當工程開展及完結時，第二個財政年度才會使用較多撥款。因此當地區小型工程計劃推行一段時間及累積相當數目的工程後，將會較容易善用地區小型工程撥款。另外，民政處與康文署等部門於上年度的較後時間及本年度中期，在了解到地區小型工程撥款預計未能完全使用的情況下，向委員會建議由部門推行一系列工程，以善用撥款。他補充，由於較多新工程可能涉及土地問題，動輒需時多月，可能未能及時運用年度的剩餘撥款，但部門建議在其管轄範圍內推行改善工程，可省卻處理土地問題的時間。去年十二月由部門建議的工程項目便屬於這類工程。

45. 委員一致通過文件 DH 73/2009，包括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十七項新工程項目。該十七項新工程項目估價合共 3,976,000 元。另外，委員一致通過統一城門河畔新建座椅及蔭棚設計，而最終使用的設計樣式將轉交地區改善工程工作小組討論及跟進。

#### 沙田區街道命名

(文件 DH 80/2009)

46. 委員一致通過地政總署就“多石街”、“多石徑”、“博泉街”及“博泉徑”的街道命名建議。

### 提問

潘國山先生：領匯設施維修

(文件 DH 74/2009)

47. 主席表示秘書處已於會前邀請領匯管理有限公司(領匯)出席是次會議，但領匯回覆未能派代表出席。

48. 潘國山先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 對領匯再次未能派員出席會議感到失望。他認為領匯缺乏保養及維修設施政策，亦未有妥善處理保養維修工作，例如外牆石屎剝落、照明設施欠缺維修、地磚損壞及地台不平等。升降機及電梯、排污系統及電力供應系統等設施使用年期較長，可能影響其他公用或房屋署的設施，造成較大影響；
- (b) 詢問房委會作為公契經理人的職責。為了解契約有否要求領匯妥善保養維修公眾設施，以及保障公眾利益和監察領匯工作，他詢問可否公開房委會向領匯出售資產的契約文件；
- (c) 房屋署已有計劃更換使用 25 年或以上的升降機，亦有計劃檢測使用 20 年或以上的排污管道，其他政府部門亦會分批更換使用年期較長的水管。由於領匯管理的停車場、商場、街市及熟食中心大多與屋邨同時興建，設施使用年期相

若。他詢問房委會作為公契經理人，有否職責要求領匯進行保養維修工作。他了解部分領匯轄下的排污管道未有接駁至正式系統，污水直接排放至城門河，影響城門河水質，甚至東亞運動會項目的舉行；

(d) 房委會容許領匯自行組合商場的行業類別，部分用電量較高的行業或商戶亦會租用領匯商舖。他表示有例子顯示領匯未有考慮實際供電情況，以致供電系統不勝負荷。幸好房屋署及時發現問題，並要求領匯改善，否則會導致系統故障及停電，影響同一系統內屋邨住戶的正常供電。他認為房委會有職責監察領匯這方面的工作，減少對居民的影響；以及

(e) 綜合來說，房屋署與領匯管理的部分公用設施年期相同，兩者系統甚至相連，例如升降機、供電設施、供水和污水管等，部分領匯管理的設施因運作需要，耗損情況可能更為嚴重。他認為政府應於領匯管理上擔當一定角色，迫使領匯妥善處理維修保養工作。

(梁志偉先生及葛珮帆博士此時離席。)

49. 黃戊娣女士的意見及提問綜合如下：

(a) 領匯回覆表示會按各商場的特性及需要，調撥維修及保養開支，以及按照商業原則和實際情況調撥開支，提升商場設施。她表示領匯只著眼本身認為重要的商場及設施，不理會其他商場及設施；

- (b) 文件中屋宇署及房屋署的回覆自相矛盾。屋宇署表示有關領匯管理的商場及物業，房屋署已獲建築事務監督授權管制及執法，而樓宇安全及維修保養工作由房屋署執行。另一方面房屋署的回覆卻表示，領匯管理的商場及物業一旦涉及任何建築物結構的建築工程或重大的用途更改，申請人需向該組申請及取得批准。至於商場內受其他法例或地契規管的設施，則由有關執法部門及地政總署負責。她希望部門釐清職責範圍，如領匯未能處理問題時，可要求合適部門跟進；以及
- (c) 有委員表示其選區的屋邨商場照明未有維修，希望房屋署代為跟進。

(陳國添先生此時離席。)

50. 容溟舟先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 早前有傳媒發現九龍東區部分由領匯管理的公用設施未有維修，甚至遭人鎖上，令居民無法使用。他詢問區內有否設施被領匯擅自上鎖或欠缺維修；
- (b) 頌安邨商場部分地方欠缺維修，例如街市的上落貨區部分損毀地磚未有修補。他詢問房屋署作為公契經理人，如何協調領匯的維修保養工作，有否適時檢查公用設施，尤其是屋邨居民常用的設施；
- (c) 在領匯拖欠房屋署管理費上，房屋署採取容忍態度，只以勸喻形式處理。他擔心房屋署並無足夠權力要求領匯辦妥公用設施的維修保養工作；

- (d) 希望房屋署汲取教訓，考慮現時領匯的管理、維修保養、行政及加租等問題，以及對居民權益的損害，以決定是否出售另一批資產；以及
- (e) 由於有屋邨的公用設施或地方被領匯擅自鎖上，以致公眾未能使用，他希望房屋署提供區內未有依照地契開放或被擅自鎖上的公用地方和設施，以便委員協助房屋署監察。

51. 黃顯強先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 公共屋邨一般由屋邨住宅、商場、停車場和公用地方組成，包括空地、遊樂設施及行車道路，業主為房屋署及領匯。公用部分由房屋署及領匯共同擁有，業權不可分割。公共屋邨一般分三部分管理，即由房屋署負責屋邨住宅、領匯負責商場和停車場，以及由房屋署及領匯共同負責的公用地方及設施。自二零零五年起，房屋署同時擔當公契經理人角色，負責管理維修基金，以維持屋邨公用地方的日常運作及維修保養開支；
- (b) 作為公契經理人，房屋署每年制定財政預算，以及在雙方同意下，釐訂房署及領匯所需分担支付的管理費，並由房屋署負責管理。過去多年，這模式運作良好。另外，房屋署與領匯會商討統籌處理屋邨較大型的工程，署方亦有保養測量師協調有關工程，工程開支由維修基金支付，而協調工作可減低對居民的影響；
- (c) 署方已有計劃更換轄下使用 25 年或以上的升降機。由於房屋署與領匯同樣擁有機電工程人員，兩者對一般機電設施的維修保養工作處理方式相近。由於署方的管理範圍不包括領匯商場，不



能干預屬領匯商場內的升降機維修保養工作。他強調作為公契經理人，對領匯的設施維修政策及取向有一定限制，但會以經理人身分與領匯溝通；

- (d) 停車場及商場資產的銷售合約文件屬法律文件，未能公開。儘管房屋署當年興建商場時，行業類別以服務居民為主，但現時領匯是根據市場運作及居民需要，制定商場內的商戶類別組合，房屋署不能干預；
- (e) 就屋邨公用或共用設施的維修或改善工程，房屋署作為公契經理人會與領匯緊密聯絡，合力改善設施。環境保護署於年初指出區內一系列屋邨污水系統問題，作為公契經理人，房屋署亦要求領匯在其負責的範圍內進行修正工程，而領匯亦願意配合。除領匯負責的維修保養問題，有關由法團管理的公用設施，署方作為公契經理人，亦樂意充當橋樑，與領匯溝通；
- (f) 本港一般的建築物結構工程由建築事務監督負責審批。由於房屋署轄下屋邨的結構工程一向自行負責。自房委會向領匯出售資產後，房屋署已成立獨立審核小組，並獲建築事務監督授權，負責審批房屋署及領匯轄下屋邨建築物的結構工程。獨立審核小組由建築師組成，審批權力等同建築事務監督；以及
- (g) 以往房屋署財務組在預備管理費單及收取管理費的時間上有兩個月的落差。自公眾關注有關事件後，署方著力執行公契，現時領匯管理費已可於同月收取。據了解，區內並無公用設施被領匯鎖上或關閉，署方感謝委員提供有關資料，並會

盡力協調。另一方面，現階段署方未有計劃出售新建設施或資產，但會汲取經驗，包括考慮地契條文及居民權益等。

(鄭則文先生及潘國山先生此時離席。)

## **報告事項**

### 工作小組報告

(文件 DH 75/2009)

52. 委員備悉房屋事務工作小組、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 76/2009)

53. 容溟舟先生表示文件未有列出碩門邨的人口資料，他詢問房屋署是否未有該邨的統計資料。

54. 黃顯強先生表示會於下次會議文件中匯報碩門邨人口資料。

55. 委員會備悉以上文件。

### 開支科 2(發展及房屋)的財政狀況及活動進度

(文件 DH 77/2009)

56. 委員會備悉以上文件。

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 78/2009)

57. 李子榮先生感謝工作小組跟進香港鐵路大學站對開交通交匯處興建行人通道上蓋的建議。他備悉運輸署的回覆，並理解工作小組建議改為興建獨立式座椅連上蓋或避雨亭。不過，他不同意工作小組的建議，堅持興建行人通道上蓋。若涉及資源問題，他認為建議工程可分兩階段推行，第一階段可先興建村巴及小巴士的行人通道上蓋，第二階段則將新建的行人通道上蓋連接至香港鐵路大學站，方便居民使用香港鐵路大學站及交通交匯處。

58. 主席表示會將意見轉交工作小組考慮。

59. 委員會備悉以上文件。

下次會議日期及時間

60. 主席宣布，下次會議將於二零零九年十二月二十八日(星期一)下午二時三十分在區議會會議室舉行。

61. 會議於下午五時零七分結束。

沙田區議會秘書處  
STDC 13/15/30 Pt IV

二零零九年十二月