

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一零年度第二次會議記錄

會議日期：二零一零年四月二十九日(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

<u>出席者</u>	<u>職銜</u>
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
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	“
何厚祥先生, MH	“
簡松年先生, BBS, JP	“
林松茵女士	“
林康華先生, MH	“
劉偉倫先生	“
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	“
梁永雄先生	“
盧偉國博士, BBS, MH, JP	“
莫錦貴先生, BBS	“
龐愛蘭女士	“

出席者

潘國山先生
葛珮帆博士
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
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

林錦江先生

署理沙田民政事務專員
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

應邀出席者

朱健康先生

馬少文先生

陳錫琮先生

李就勝先生

何桂珠女士

馬傑華先生

林世榮先生

鍾志明先生

陳國泰先生

賴添源先生

陳記文先生

莫熙倫先生

黃碧詩女士

陳兆基先生

丘志安先生

鄧榮華先生

曾德松先生

職 銜

土木工程拓展署

新界東拓展處處長

土木工程拓展署

總工程師/新界東 2

土木工程拓展署

新界東拓展處工程師 7

康樂及文化事務署

沙田區康樂事務經理

康樂及文化事務署

高級行政主任(策劃事務) 1

建築署

高級工程策劃經理 1 2 3

渠務署

高級工程師/污水工程 3

渠務署

高級工程師/九龍及新界南 1

(西貢、沙田及馬鞍山)

水務署

高級工程師/新界東區 2

水務署

工程師/顧問工程管理 1 0

路政署

高級區域工程師/東南

民政事務總署

建築師(工程) 8

葉福全建築工程師樓

項目經理

葉福全建築工程師樓

建築助理

消防處

分區指揮官(新界東)(署任)

消防處

沙田消防局高級隊長

沙田民政事務處

署理高級工程督察(沙田)

未克出席者

彭長緯先生 ,BBS,JP

何國華先生

蕭顯航先生

梁耀南先生

楊偉全先生

職 銜

區議會副主席 (已有請假)

區議會議員 (“)

“ (“)

增選委員 (“)

“ (未有請假)

負責人

主席表示譚政邦先生因工作繁忙，辭去本委員會增選委員一職。在譚先生退出後，本委員會的委員人數為 45 人，有關補選程序將於下次委員會會議進行。

委員請假申請

2. 主席表示秘書處收到以下四位委員的書面請假申請：

彭長緯先生	另有會議
何國華先生	離港工作
蕭顯航先生	離港工作
梁耀南先生	離開香港

委員會通過上述四位委員的請假申請。

3. 主席表示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

沙田區 2010/2011 年度主要工程項目進度報告
(文件 DH 19/2010)

4. 主席歡迎土木工程拓展署(拓展署)新界東拓展處(拓展處)處長朱健康先生、總工程師/新界東 2 馬少文先生、工程師 7 陳錫琮先生、康樂及文化事務署(康文署)沙田區康樂事務經理李就勝先生、高級行政主任(策劃事務)1 何桂珠女士、建築署高級工程策劃經理 123 馬傑華先生、渠務署高級工程師/污水工程 3 林世榮先生、高級工程師/九龍及新界南 1(西貢、沙田及馬鞍山)鍾志明先生、水務署高級工程師/新界東區 2 陳國泰先生、工程師/顧問工程管理 10 賴添源先生及路政署新界區高級區域工程師/東南陳記文先生出席會議。

5. 朱健康先生簡介文件內容。

(梁永雄先生及衛慶祥先生此時到達。)

6. 盧偉國博士的意見綜合如下：

- (a) 路政署推行隔音屏障工程時遇到困難，以沙田路的隔音屏障加建工程為例，有關工程計劃在二零零八年刊憲後遭居民反對，路政署需繼續與居民商討可行的消減噪音方案。至於其他隔音屏障工程，亦有居民表示擔心會影響樹木，以及與自然景觀不協調。上述例子反映市民在考慮工程影響時會有多方面的關注，包括景觀、樹木保育、環境生態平衡等等。政府部門推行隔音屏障工程時，應同時考慮市民的關注影響，並作整體配合；以及
- (b) 建議政府部門在隔音屏障工程的設計階段，持續與沙田區議會(區議會)和居民溝通，制定各方接受的方案後才刊憲，以免方案刊憲時遭到反對，阻延工程推行時間。

(劉偉倫先生及李子榮先生此時到達。)

7. 鄭楚光先生詢問二零一一年八月沙田污水處理廠(污水廠)第三階段擴建工程完成後，城門河對岸會否仍嗅到污水廠氣味。

8. 黃戊娣女士的意見和提問綜合如下：

(a) 詢問吐露港污水收集系統第二階段工程中，涉及較複雜收地程序的工程地點。另外她詢問污水廠第三階段擴建工程完成後，臭味可改善的程度；以及

(b) 就大埔公路(沙田段)隔音屏障加建工程，她詢問路政署如何處理居民的支持及反對意見。另外據了解，區內部分屋邨及鄉村仍使用淡水沖廁，沙田海水供應系統升級工程可否改善有關情況。

9. 楊祥利先生的意見和提問綜合如下：

(a) 污水廠氣味問題雖有改善，但仍不時發出臭味，他希望會後向渠務署了解污水廠第三階段擴建工程的進度，以回應居民查詢。他於上年度同一報告討論中已要求馬鞍山發展一白石及落禾沙第一期道路及渠務工程一併擴闊單車徑，讓單車愛好者練習，他希望了解最新發展；

(b) 連接新界西北及東北的單車徑工程由二零一零年展開至二零一三年完成，他認為工程期過長，希望了解工程進度，並要求提早在恆泰路旁海濱興建休息處，以解決現時欠缺管理和維修保養的情況；

- (c) 獅子山隧道是多年前的設計，部分收費出口位闊度不足，容易引致意外，區議會早年已要求改善有關情況。據了解，運輸署有計劃進行改善工程，他詢問獅子山隧道修復及改善工程會否一併處理收費出口位的闊度問題；以及
- (d) 早年拓展處完成工程後，部分政府土地未有安排其他部門接管，以致某些土地雜草叢生和出現蚊患，他希望拓展處正視及處理問題。

10. 衛慶祥先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 複設城門河底的污水管工程會使用無坑挖掘技術，以減低對交通的影響。他詢問對交通的實際影響程度。就沙田新市鎮第二階段工程—T3 號道路(餘下工程第二期)工程，早年曾要求提供有蓋行人通道連接大圍車站 A 出口及大圍工廠區，方便居民往來。當時拓展處表示會與路政署研究，他希望拓展處交代最新發展；以及
- (b) 就大埔公路(沙田段)隔音屏障加建工程，工程於三年前已通過推行，但及後蔚景園前支路須永久封閉，因此區議會反對是項工程。據了解，路政署已進行可行性研究，並得出多個方案，但文件中未有詳述。他希望路政署詳細解釋兩項工程的相互關係。

11. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 過去一年，馬鞍山區已最少兩次爆水管，包括馬鞍山路和鞍祿街交界及亞公角街和恆信街交界的水管，以致交通受影響。他早前曾要求水務署

為馬鞍山區水管安排檢測及修復工作。他詢問更換及修復水管第二階段工程有否包括上述工作，如否，他提出的要求會有何安排。他又希望水務署提供更換及修復馬鞍山水管的時間表，並詢問馬鞍山水管檢測狀況的公布時間；

- (b) 大水坑舊村部分房屋仍使用化糞池處理污水，但吐露港未有污水設施地區的污水收集系統第一階段第二期 C 工程並無包括大水坑舊村。他詢問該村未能安裝中央污水排放系統的原因；
- (c) 由於欠缺中央污水排放系統，梅子林村公廁維持為旱廁，但該公廁鄰近水務署集水區。他詢問現有安排會否影響集水區的水質，渠務署會否考慮為梅子林增設中央污水排放系統；
- (d) 獅子山隧道已興建四十多年，屬舊式設計。委員於報章獲悉路政署計劃進行修復及改善工程，但去年討論是項工程時，路政署並沒有提供詳細資料。區議會在同一討論中亦要求增設巴士轉乘站及行人天橋，為職員及居民提供安全出入通道。事隔一年，是次匯報只提及工程預算於明年十月開展。他詢問路政署工程的詳細進展，並擔心未能如期開展工程。他重申雖然部門的方案已於南行線提供行人天橋，但未能提供轉車處，亦無安全的行人設施供居民橫跨行車線。他希望部門的修復及改善工程可一併考慮區議會的要求；以及
- (e) 在興建隔音屏障工程上，路政署未能恰當處理居民的意見，以致早年部分隔音屏障工程因居民反對而暫停。他希望路政署適當處理居民的意見，避免工程延誤。

(梁志偉先生及勞越洲先生此時到達，潘國山先生此時離席。)

12. 陳敏娟女士表示雖然沙田路興建隔音屏障工程早年已諮詢居民，但至今仍因居民反對而未能推行。她認同路政署的地區諮詢工作欠細緻，以致工程仍未能展開。她詢問如該工程最終未能落實，路政署會否調撥資源，考慮區議會建議的其他地點，讓區內有迫切需要的地方可早日興建隔音屏障。

13. 何厚祥先生的意見和提問綜合如下：

(a) 對於拓展處處長上任以來，對區內工務工程的正面態度及緊貼民意的做法，表示欣賞；

(b) 大圍人口急劇增加，希望大圍車站一帶環境可整體作出改善，包括車站 A 出口附近地點。他支持整體改善該處的環境，但拓展處應藉着附近興建行人通道上蓋工程一併規劃及諮詢居民。他呼籲其他政府部門從善如流，同步審視居民的需要，以作配合；

(c) 沙田瀘水廠原地重建工程於去年九月提交區議會通過前已拖延多年，現時又因相關的大埔瀘水廠擴建工程延誤，以致進度不理想。文件中未有提及工程的實際開展時間，擔心與沙中線的工程時間可能重疊，嚴重影響居民生活。此外，工程延誤亦導致工程費進一步上升。他詢問沙田瀘水廠原地重建工程的最新發展。由於上述兩項工程互相關連，他認為水務署除了報告沙田瀘水廠原地重建工程外，亦有責任匯報大埔瀘水廠擴建工程所遇到的困難及工程時間表，讓委員得悉水務署就瀘水廠方面的全盤計劃；以及

(d) 關注水務署的更換及修復水管工程對交通及環境等影響，例如沙田西及沙田南食水配水庫的備用供水工程，水務署需要在繁忙的車公廟路施工兩年，擔心嚴重影響居民。雖然水務署已主動與他討論工程事宜，但他希望水務署可進行詳細的地區諮詢，與地區保持密切聯絡，令工程順利展開及避免影響居民。他希望早日得悉是項工程時間表，以便與居民溝通。

14. 林松茵女士表示去年水務署向區議會諮詢沙田濾水廠原地重建工程時，指出工程有機會於本年底動工，但是次文件只提及正檢討工程，並可能受大埔濾水廠擴建工程影響而延誤。她希望了解工程的最新發展及受影響程度。由於部分沙中線工地鄰近沙田濾水廠，她擔心兩項工程同時動工，會嚴重影響附近居民，她詢問水務署如何協調兩項工程的施工時間，以及在工程完成檢討後，會否向區議會匯報進度。

15. 鄧永昌先生表示 T3 工程即將完成，藉此肯定朱處長及馬總工程師上任後的工作，以及讚揚朱處長實踐承諾方面的成績。另外，T3 工程完成後，地盤辦事處將撤走，剩餘的細小空地未有發展計劃。由於該地鄰近另一公園發展計劃，他希望拓展處與有關部門研究，將兩幅土地合併，發展為大型公園。

16. 姚嘉俊先生的意見和提問綜合如下：

(a) 文件顯示沙田第 14B 區(圓洲角)體育館、社區會堂兼圖書館工程將於二零一二年年底動工及於二零一五年完成，現正覆檢工程，他預計覆檢後工程可能延遲，但希望工程可如期開展。近年建築署及康文署在區內的工務工程相繼完成，面對區內居民對社區設施的殷切需求，包括多項前區域

市政局(前區局)工程，建築署及康文署仍未能確定該些工程的開展日期，他詢問康文署會否考慮爭取額外資源，加快處理前區局工程，並希望拓展署協調工務部門間的資源，讓上述社區設施工程早日動工；以及

- (b) 理解政府的工務工程都是利民工程，但往往在地區諮詢上出現問題。以沙田路隔音屏障加建工程為例，工程早於二零零四年提出及於二零零五年諮詢居民，但直至二零零八年才刊憲，當中兩年多時間居民的意見有變，加上工程將於二零零八年動工，居民急於表達意見而提出反對，以致工程暫緩，現時仍未有合適方案推行。他希望部門汲取以往經驗，檢視諮詢安排，改善與地區溝通的模式，考慮在設計及刊憲前定期與區議會及居民溝通，令工程盡量符合各方的要求，以便順利推行。

17. 主席表示 T3 工程部分位置有植物枯死及欠缺植物，希望拓展處跟進。他又關注沙田濾水廠原地重建工程進度緩慢，希望水務署解釋工程延誤的原因。

(余倩雯女士此時到達。)

18. 朱健康先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 感謝委員的讚賞。他表示康文署可能受制於政府工務工程的安排，難以爭取更多資源，處理前區局工程建議；
- (b) 大埔公路(沙田段)隔音屏障加建工程與蔚景園前支路工程技術上並無衝突，亦未有設定施工先後次序，兩項工程只需互相銜接。此外，獅子山

隧道修復及改善工程已於上年度同一文件中提及。由於獅子山隧道的環境及技術限制，加上舊式設計，現存收費廣場並無擴充空間，亦未能增加建行人天橋或隧道。對於委員的意見，多年前已於獅子山隧道南行隧道口興建小型行人天橋，供職員橫跨南行隧道。改善收費亭設計或增加更多巴士轉乘站等意見將轉交運輸署考慮。他強調是項工程主要是隧道內部的結構、路面及天花等土木工程，在政府撥款機制中與委員建議的改善工程不同，因此未能一併進行；

- (c) 感謝委員提出部分政府土地在工程後未有安排接管，拓展處近日亦發現部分工程有此情況，並會作出改善。據了解，連接新界西北及東北的單車徑工程中，恆泰路旁的海濱休息處工程現正招標，拓展處會盡快展開該部分工程；
- (d) 感謝委員對隔音屏障工程的意見。根據近年沙田路隔音屏障加建工程的經驗，路政署理解市民對興建隔音屏障的不同考慮。現時區內三個隔音屏障工程仍未展開，路政署會在設計完成後，與居民及當區議員充分溝通，待各方接受方案後才施工。就沙田路隔音屏障加建工程，路政署正考慮其他紓減噪音的方案，待新方案獲居民及環境保護署(環保署)接受後，將諮詢區議會；
- (e) 他認同委員的意見，並指部分工程的早期諮詢不足，到刊憲後才收到居民的反對意見，最終需改動工程，甚至胎死腹中。他表示工務部門現時已安排在工程早期進行諮詢，包括在設計和刊憲前諮詢居民。除諮詢區議會外，亦會舉行工作坊及居民諮詢討論會等，務求在詳細設計階段和刊憲前得悉居民意見，由於居民的意見可能有變，須

加強與居民溝通，以便工程設計符合居民要求；

- (f) 部門、居民及委員均認同大圍環境需要改善，以符合新市鎮標準。拓展處在沙田民政事務處(民政處)的協助下將於五月中與相關的區議員及部門代表舉行會議，就改善大圍環境及整體發展交換意見。他表示大圍較大型的基建工程陸續完成後，希望騰出時間考慮整體改善大圍區域；以及
- (g) 由拓展處領導的沙田區工程協調委員會負責協調區內工務工程的施工安排，但不涉及部門間的資源分配。他補充，部門有權決定所獲分配資源的使用，因此他無權干涉康文署前區局工程的撥款安排，但承諾會協調工程施工。他理解康文署可能受制於政府工務的工程安排，難以爭取更多資源處理前區局工程建議。另外，亦會因應委員會的意見跟進沙田濾水廠原地重建工程，並認同工程推行應具透明度，稍後會向居民及區議會交代工程的最新進展及時間表。

(勞越洲先生此時離席。)

19. 鍾志明先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 渠務署一直處理污水廠的氣味問題，包括近期在廠房加裝生物滴濾除臭器，以細菌分解空氣中的氣味。文件中所列的污水廠第三階段擴建工程包括加裝氣味控制系統，並覆蓋近公路旁的初級沉澱池。高興有委員表示近年污水廠氣味問題有所改善，但渠務署會繼續透過一系列除臭工程，將污水廠氣味逐步減少。他歡迎委員對渠務署的污水廠除臭工作表達意見，並會聯絡有關委員安排了解廠房運作；

- (b) 渠務署一直計劃為區內未敷設污水設施的鄉村增設污水收集系統，包括文件提及的兩項工程，為區內共 19 條鄉村增設污水排放系統。渠務署主要為鄉村興建自然流向式的無壓污水渠，但部分鄉村因環境、地形、屋宇密集、公用空間窄少和現存地底設施等限制，技術上未能興建自然流向式的排污渠，帶壓式的污水渠亦往往因泵房選址及經濟效益等限制未能興建，因此區內部分鄉村或村內部分房屋未能安裝排污渠。至於未能安裝排污渠的鄉村或房屋，可繼續使用現存的化糞池處理污水，環保署亦已接納有關安排；以及
- (c) 暫時未有梅子林村旱廁的資料，但在技術可行的範圍內，渠務署會盡力為區內未敷設污水設施的地方增設污水收集系統，亦歡迎委員聯絡渠務署職員，以了解及跟進個別未能敷設污水設施的鄉村或房屋。複設城門河底的污水管工程將使用無坑挖掘方式，即在工地兩面興建豎井，一般不會影響車道及河道運作。

20. 林世榮先生表示沙田及馬鞍山污水系統改善工程將興建新泵房，以應付未來需求，及增設除臭房，以改善氣味問題。在新泵房正式運作後，氣味問題將可獲進一步改善。

21. 陳記文先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 路政署在聽取和備悉委員意見及綜合較早前沙田路隔音屏障加建工程的經驗後，會在設計隔音屏障加建工程時與區議員和居民緊密溝通，盡力在景觀、通風及噪音等方面取得最佳平衡，以期達至各方都能接受的最終設計；

- (b) 就大埔公路(沙田段)隔音屏障加建工程，路政署會配合蔚景園前支路工程，以及與拓展處和康文署研究設計方案，以配合各方面情況；
- (c) 路政署於二零零七年聘請顧問研究獅子山隧道結構和改善隧道維修效率，包括檢查隧道管道內的結構及重修有問題部分，結果顯示隧道的整體結構並無問題，顧問亦建議只需更換或翻新隧道天花、圍板及路面。由於隧道南行線的路面以石屎鋪設，加上每天必須使用，不可進行大型維修，只可在晚上非繁忙時間局部封閉車路作小型維修，以致現時路面不平。由於工程規模較預期小，顧問現正進行交通評估，初步認為無須作出長期的交通改道，只需在晚間封閉一條管道進行工程，不會影響日常交通運作。待顧問完成交通評估，工程會提交區議會討論及通過，預算工程於下年十月開展；以及
- (d) 就委員提出獅子山隧道收費亭闊度不足問題，路政署會後會與運輸署商討，考慮是否以小型工程方式改善。至於其他有關獅子山隧道的改善建議，包括增建行人天橋和巴士轉乘站，路政署會向運輸署反映，但有關改善建議不會納入是次的獅子山隧道修復及改善工程。

(盧偉國博士此時離席。)

22. 陳國泰先生表示沙田海水供應系統升級工程主要是提升及擴建抽水站、配水庫和水管。工程完成後，區內的海水供應量及可靠性將進一步提高。除個別地區因地勢較高仍使用淡水沖廁外，區內絕大部分地方已使用海水沖廁。

23. 賴添源先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 水務署分階段進行更換及修復水管工程，以確保供水系統穩定。第 4 階段工程正進行設計，並檢測水管現況，以決定工程範圍，並會於完成設計後諮詢區議會。雖然馬鞍山區水管使用年期較短，但因出現爆水管事故，水務署亦會積極研究。至於安睦街和亞公角街的水管，水務署已分別納入更換及修復水管工程第 2 階段及第 4 階段的水管現況檢測；以及

- (b) 沙田瀘水廠原地重建工程已於上年九月諮詢區議會，該次諮詢提及需待大埔瀘水廠擴建至 400 000 立方米處理量後，工程方可開展。進度方面，沙田瀘水廠原地重建工程正委聘顧問公司；大埔瀘水廠擴建工程第一期已於本年二月開展，而第二期正進行設計工作。因此，沙田瀘水廠原地重建工程須待大埔瀘水廠擴建工程第二期設計工作完成後，才有全盤計劃，水務署屆時會向區議會匯報工程進展。負責上述兩項工程的職員會緊密聯繫，互相配合。同樣，水務署會在設計及施工階段與香港鐵路有限公司和路政署鐵路拓展處緊密聯繫，協調沙田瀘水廠原地重建工程和沙中線工程，盡量減低對居民的影響。

24. 馬少文先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 馬鞍山發展一白石及落禾沙第一期道路及渠務工程已包括興建單車徑，但不包括委員要求的練習用單車徑。據了解，該委員同時領導區議會的工作小組研究白石的發展，他建議將該工作小組的研究結果轉交規劃署考慮。另外，文件中連接新界西北及東北的單車徑主要涉及區內工程，但

實際上該工程合約包括由上水至馬鞍山的單車徑，，所以工程比較長；以及

- (b) 沙田新市鎮第二階段工程－T3 號道路(餘下工程第二期)工程已於上年度同一文件中回覆，並無包括委員建議的大圍車站 A 出口至大圍工廠區的行人通道上蓋工程。由於該地點將發展沙中線和車站上蓋物業，他認為應全盤規劃附近廣場的發展，並非只著眼於行人通道上蓋。拓展署會與運輸署及路政署討論該處的行人路地磚重鋪工程，暫未有計劃在委員建議的地點興建行人通道上蓋。

(梁志偉先生此時離席。)

25. 何桂珠女士就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 就沙田第 14B 區(圓洲角)體育館、社區會堂兼圖書館工程，預算於二零一二年年底開展及二零一五年完工。雖然上述時間表有待覆檢，建築署現正準備聘請顧問公司進行有關工程的初步設計工作，康文署會盡量爭取按該時間表進行工程；
- (b) 康文署一直積極跟進前區局的工程建議，經解決沙田 14B 區工程在前期籌劃工作上遇到的問題後，康文署已即時著手籌辦下一項位於第 24D 區的前區局工程建議。康文署會繼續爭取資源，落實前區局的工程建議；以及
- (c) T3 工程完成後會騰出一幅細小用地。據了解，該幅土地是預留作興建消防局用途。康文署早前已聯絡消防處，得悉該處仍有需要繼續預留該用地。因應委員提出臨時發展該用地為公園的意見，康文署於會後將就此諮詢消防處其可行性，

以及就工程預算費用諮詢建築署，然後再與有關委員討論。

26. 主席表示委員關注沙田濾水廠原地重建工程的時間表，以及與沙中線工程協調的詳情，希望水務署於會後提供有關資料。

(水務署會後補充：就沙田濾水廠南廠原地重置工程，於施工期間濾水量將無可避免地逐步減少。為減低食水供應受重置工程影響而中斷的風險，作為重置策略的一部分，水務署首先進行大埔濾水廠擴建工程，把濾水量由現時每日 250 000 立方米分兩期提升至每日 400 000 立方米及後至每日 800 000 立方米，以補充在南廠重置期間所減少的濾水量。第一期工程現正施工，而第二期工程正進行設計。因應大埔濾水廠第一期及第二期擴建工程的進度，水務署不時檢討南廠重置工程的施工時間表，最新檢討的結果顯示，南廠重置工程的預計竣工日期，仍會維持在早前預計的 2016 年年底。

水務署現正邀請合資格的顧問公司提交技術及顧問費用建議書。如獲得立法會財務委員會批准撥款，是項工程的設計及工地勘测工作預計將於今年 9 月展開，以便大埔濾水廠第一期擴建工程在 2011 年年底完工並投入運作後，南廠重置工程可隨即展開。

水務署會和鐵路拓展處及港鐵公司緊密聯繫，以確保就算沙中線和沙田濾水廠南廠重置兩項工程同時施工，都不會對區內交通做成重大影響。待顧問工程合約展開及新南廠設計有初步結果後，水務署會再向沙田區議會匯報，並介紹工程的細節及聽取意見，以便將有關可行的建議，納入工程的詳細設計之內。)

27. 主席感謝拓展處處長及各工務部門代表出席會議，並表示擴大討論議題到此結束，非本委員會成員可以離席。

(黃澤標先生此時到達，陳盧燕冰女士、鄭則文先生、梁永雄先生及莫錦貴先生此時此時離席。)

通過上次會議記錄

28. 主席表示在會議前收到一項修訂，有關修訂及上次會議記錄初稿已於會前發送給各委員參閱。委員會通過修訂後的二零一零年三月四日會議記錄。

續議事項

政府部門就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 20/2010)

29. 衛慶祥先生表示於上次會議記錄第 68 段有關骨灰龕事宜的討論，委員會要求有關政府部門在是次會議提供區內多個骨灰龕個案的最新發展，但文件中並無提供有關資料。

30. 地政總署沙田地政處高級產業測量師/西北管慶餘先生補充，上次會議提及的多個區內骨灰龕個案並無新發展，與上次會議匯報的情況相同，因此未有新資料提供。

31. 委員備悉政府部門就上次會議所議事項的回覆。

討論事項

二零一零/二零一一年度改善環境的地區小型工程計劃建議

(文件 DH 21/2010)

32. 主席歡迎民政事務總署(總署)建築師(工程)8 莫熙倫先生、民政處署理高級工程督察曾德松先生、葉福全建築工程師樓項目經理黃碧詩女士和建築助理陳兆基先生出席會議。

33. 主席表示：

(a)區議會已通過本年度委員會的地區小型工程撥款為 9,290,500 元，若委員會通過上兩年度推行的工程項目現金流 10,761,500 元，本年度委員會將超額承擔工程撥款共 1,471,000 元；

(b)地區改善工程工作小組(工作小組)於本年四月二十日會議上，通過合約顧問工程公司(顧問)所匯報的六項工程項目，該六項工程項目的最新工程總額為 2,936,000 元，並預算於二零一一/一二至二零一三/一四財政年度支付；以及

(c)工作小組於本年四月二十日會議上，建議推行四項新的地區改善工程，包括本年度的沙田區小型工程項目定期合約，並建議顧問或民政處工程組擔任工程代理人。根據初步評估，該四項工程估計造價合共 3,200,000 元。由於委員會已超額承擔工程撥款，因此工作小組亦建議暫緩推行部分本年度才通過的地區改善工程。秘書處將會密切監察委員會實際使用地區改善工程撥款的情況，在資源許可下，盡快展開已通過的工程，務求早日興建小型設施，造福居民。

34. 委員一致通過文件 DH 21/2010，包括六項工程項目的可行性研究及最新預算合共 2,936,000 元，以及委託顧問為工程代理人，以推行該六項工程。同

時，委員通過工作小組建議推行的四項新工程項目，預算合共 3,200,000 元，並委託顧問或民政處工程組擔任工程代理人。另外，委員一致通過上兩年度已開展的地區改善工程在本年度的財務安排。

(劉偉倫先生、梁家輝先生及蔡亞仲先生此時離席。)

撥款申請

房屋事務工作小組撥款申請

(文件 DH 22/2010)

35. 委員一致通過房屋事務工作小組提交的撥款申請，總額為 124,526 元。

提問

李子榮先生：興建居屋

(文件 DH 24/2010)

36. 李子榮先生的意見綜合如下：

- (a) 沙田區人口差不多屬全港之冠，區內要求復建居者有其屋(居屋)的聲音愈來愈大，上期出售居屋的申請超額認購約 20 倍，反映市民對居屋需求殷切。本港每年增加約 30 000 個家庭，即三至四年內本港新增家庭將超過十萬，但未來數年的新建房屋數量未能應付新組織家庭的需求。因此他要求政府盡快復建居屋；
- (b) 每年推出適量居屋單位可減輕首次置業人士的負擔、穩定樓價及給予置業人士多一個選擇。此外，他建議香港房屋委員會(房委會)可彈性處理

新建成單位，考慮用作居屋或公屋；

(c) 建議房委會提高白表獲分配居屋比例至四成、推出活化居屋計劃、容許分期補地價及放寬居屋按揭貸款限制。另一方面，他理解政府並無責任協助市民置業，因此建議並非強迫政府興建居屋，只是優化本港住屋政策；以及

(d) 由於提問涉及政策範疇，希望交由相關政策局或房委會居屋小組回覆。他稍後會提出臨時動議。

37. 主席表示去年九月曾就有關議題進行問卷調查，他稍後會根據調查結果提出臨時動議。

38. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

(a) 他早前希望申請居屋單位，但因白表較難獲編配單位而卻步，最後在家人協助下購入私人屋苑單位居住。他認為本身的例子可證明新組織家庭難以置業。部分已建成居屋空置多年，近日才重新發售，當中更有單位轉售為租，他認為當年十分倉促釐定停建居屋的政策；

(b) 當年政府決定停建居屋並無考慮將出售單位的利潤補貼公共房屋，而領匯管理有限公司接管部分房屋署的停車場及商場後，很多小商戶及業主表達不滿。興建居屋的原意是協助較有經濟能力的公屋住戶置業安居，他詢問政府會否考慮藉現時高樓價的契機復建居屋。他相信各議員所屬政黨均會支持復建居屋，以減輕輪候公屋的壓力。基於房屋政策屬政策局的範疇，他希望房屋署代表向有關政策局轉達意見，並於下次會議提交詳細回覆；

- (c) 早年的首次置業貸款計劃可協助稍欠財力的人士上車，他詢問政府會否考慮重推有關計劃。此外，活化公屋和分階段補地價的措施仍未推行，他詢問房屋署推行上述措施的時間表。無論如何，在沒有加大住屋供應量的情況下，上述措施無法協助公屋居民置業，亦未能減輕輪候公屋的壓力；以及
- (d) 房委會及香港房屋協會(房協)出售 4 400 個單位後，除私人樓宇外，短期內本港已無其他小型住屋單位供應，有關政策局如何處理市民對購買住屋單位的需求。居屋售價數年來以倍數上升，他認為政府當年賤賣資產，現在又以同樣方式出售居屋和夾心階層住屋，加上白表成功申請居屋比例偏低，他認為有需要全面檢討本港的房屋政策。

39. 黃戊娣女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 不同政黨均要求政府復建居屋，不明白政府為何仍堅持當年停建居屋的決定。她詢問是否因當年“八萬五”政策及金融風暴引致負資產，以致政府不再考慮興建居屋；
- (b) 現時不少居於公屋的年輕人以新組織家庭或個人形式申請公屋，部分較有經濟能力的已超過申請公屋的入息上限。其餘欠缺經濟能力自置居所的合資格申請人亦需輪候不止三年，獲分配公屋前被迫與家人同住，政府會否考慮協助該批年輕人。在現時公屋輪候政策下，她詢問該批年輕人的輪候年期及計分輪候機制。她認為政府應急市民所急，盡快處理有關問題；以及

- (c) 她明白即使復建居屋，由政府重新執行至單位落成需時多年，未必可解決市民短期的住屋需要，但事實上現時不少市民沒有能力購買私人住宅，希望政府檢討有關政策，並要求房屋署代表將意見轉達有關政策局。

40. 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) 公共房屋政策屬運輸及房屋局範疇，運輸及房屋局局長亦十分關注市民對復建居屋的訴求。過去多年，政府的房屋政策是集中資源照顧低收入階層，根據土地供應及公屋輪候時間，處理市民的住屋問題。運輸及房屋局已研究以活化居屋第二市場政策回應近日市民對復建居屋的要求；
- (b) 本港住屋供應分為三個階層，即公屋、居屋及私人住宅。居屋方面，現時本港有 30 萬個居屋單位，其中六萬個單位已補地價，大部分居屋價格在 200 萬元以下，二手居屋亦有正常流轉的市場。政府的房屋政策鼓勵市民逐步提升住屋階層，即由公屋到居屋，居屋到私人住宅，讓本港住屋市場健康流轉。有委員表示在家人協助下購買私人住宅，某程度上亦符合政府逐步提升住屋階層及市場流轉的概念；
- (c) 相對於新建居屋，活化居屋第二市場能更快處理本港的住屋需求及增加供應量，屬房委會的首要政策。現正積極研究利用新補地價安排、檢討按揭政策和簡化申請程序等措施活化居屋第二市場，以協助市民置業。根據資料，未來三至四年，全港有 58 000 個面積 70 平方米以下的住屋單位

供應，加上房屋署和房協共有 4 400 個居屋單位於本年中推出市場，維持小型住屋的供應量，以應付市民置業需求。政府會一直評估情況及研究政策，包括活化居屋政策，對增加小型住宅供應應有幫助，他希望市民和委員給予時間，政策局會採取符合社會整體利益的措施；以及

- (d) 不少年青人最初以個人身份申請公屋單位，但獲分配單位時已變成家庭組合。他補充房屋署現時以計分制處理輪候公屋申請，根據現行編配政策，長者會獲優先編配，有關不同年齡申請人輪候時間將於會後向委員提供。

(余倩雯女士此時離席。)

41. 李子榮先生提出下述臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求香港房屋委員會盡快恢復興建「居者有其屋」樓房，以紓緩市民對房屋的需求。”

湯寶珍女士和議。

42. 主席提出下述臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求房委會復建居屋，以協助公屋家庭及基層家庭置業，回應市民訴求。”

鄧永昌先生和議。

43. 主席補充，其臨時動議針對居屋申請的入息和資產上限，而另一委員提出的臨時動議則較為宏觀，他

認為兩個臨時動議並不相同。他請委員就上述兩個臨時動議提出意見。

44. 陳敏娟女士表示兩個臨時動議方向一致，但字眼及意思稍有分別。她建議將其中一個臨時動議當作修訂動議處理。

45. 林康華先生表示兩個臨時動議的意思十分接近，但委員會於此情況下不可同時通過兩個臨時動議，根據區議會會議常規(常規)，李子榮先生提出的臨時動議為原動議，而主席提出的應為修訂動議。

46. 主席詢問李子榮先生會否參考另一臨時動議的內容及委員意見，修改其臨時動議的字眼。

47. 李子榮先生表示運輸及房屋局已表示政府無責任協助市民置業，只著重提供足夠房屋選擇及優化房屋政策。其臨時動議覆蓋面較廣，其中“紓緩市民對房屋的需求”已涵蓋公屋及基層家庭。他認為其臨時動議的覆蓋面合適，不會考慮修改字眼。

48. 鄧永昌先生表示根據房屋署會上的回覆，不同階層的房屋互相關連，若公屋居民可購買居屋，所騰出的單位可供有需要的輪候人士入住，再配合活化居屋政策，以協助居民置業。他認為主席提出的臨時動議較為合理。

49. 姚嘉俊先生表示李子榮先生的臨時動議過於廣義，可能干預私人市場運作，且居屋申請存在入息上限，較支持主席的臨時動議。他重申並非反對李子榮先生的臨時動議方向，但動議應有目標及對象，涵蓋範圍不應太廣，以免影響私人市場運作，而目標明確亦有助推動復建居屋。

50. 李子榮先生認為其動議只屬概括性質，不會影響私人房屋市場運作。他希望釐清由主席提出的動議是否以修訂動議方式處理。

51. 署理沙田民政事務專員許國新先生補充，若兩個動議被界定為不同的動議，應以“先提先決”方式處理；若兩個動議被界定為相近的動議，則其後提出的動議會成為修訂動議，以“後提先決”方式處理。此外，現時居屋申請存在入息及資產上限，興建居屋不可能解決所有市民對住屋的需求，尤其是入息超過有關上限的市民。

52. 黃戊娣女士認為委員已清楚兩個臨時動議的內容，主席應盡快判別及表決。

53. 主席同意署理沙田民政事務專員的意見，認為現行居屋政策存在入息及資產上限，因此其提出的臨時動議較合適，並判別為修訂動議。

54. 容溟舟先生表示難以理解修訂動議的定義，並認為修訂動議應是修改原動議的字眼，而非提出字眼與原動議完全不同的動議。因此，他決定投棄權票，但並非不支持復建居屋。

55. 簡松年先生表示他身兼房委會房屋小組委員，因此他對此動議投棄權票。

56. 副主席楊倩紅女士表示，她亦是房委會房屋小組委員，將於房委會五月及六月的相關會議提出上述事宜作討論。她基本上不反對兩個動議，但認為主席提出的動議較合適。根據現行政策，居屋應優先提供給公屋居民，包括綠表獲分配的居屋單位數目比白表

多。李子榮先生的動議較為宏觀，但較難於現行政策中推行。

57. 委員以 13 票贊成及 7 票棄權通過第 42 段的動議。

楊祥利先生：馬鞍山第 86B 區欣安邨發展配套
(文件 DH 25/2010)

58. 楊祥利先生的意見綜合如下：

- (a) 馬鞍山 86B 區欣安邨約於半年後入伙，但運輸署在文件回覆中仍未有具體措施解決問題，亦未有派員出席會議，對此深表遺憾。根據巴士公司的資料，由馬鞍山開出的公共巴士線如繞經欣安邨，行程將增加 1.5 公里，可能影響公共巴士收費，直接影響馬鞍山大部分居民，導致馬鞍山居民分化。情況近似當年錦泰苑入伙，政府措施欠妥善，令居民怨聲載道；
- (b) 過去多次要求運輸署興建行人天橋連接欣安邨和附近私人發展屋苑的商業設施，但運輸署表示按現行政策，未能興建。他希望運輸署增設專線小巴線，行走欣安邨及馬鞍山鐵路大水坑站，方便居民出入和使用鐵路；以及
- (c) 房屋署有建屋安民重責，區議會經過多番爭取，才落實現時 4 000 平方尺商業購物設施。不過，以錦泰苑為例，即使面積達 5 000 平方尺的超級市場，貨物仍需置於行人通道，相信欣安邨會出現同一情況。為解決有關問題，他認為房屋署有責任興建行人天橋連接欣安邨和附近私人發展屋苑商業設施，方便居民使用該設施，亦可減少

公共巴士線繞經欣安邨。他稍後會提出臨時動議。

59. 容溟舟先生的意見及提問綜合如下：

(a) 由於停建夾心階層房屋(夾屋)及居屋，位於馬鞍山 86B 區的土地改由房屋署發展公屋，但相對於夾屋及居屋，公屋的人口結構和社區設施需求略有不同。另外，運輸署在回覆中表示已與巴士公司研究現有巴士路線繞經 86B 區欣安邨的可行性，亦會要求專線小巴營辦商加強服務，配合欣安邨落成後的需求。同時，運輸署正設計西沙路與恆輝街交界迴旋處的行人路安排，以及檢討欣安邨經恆泰路往 77 區的行人設施，在有需要的地方作出改善。他詢問有關工作的詳細情況及最新發展；以及

(b) 房屋署曾向委員會提交欣安邨的設計資料，包括 400 平方米商業設施。相比鄰近馬鐵站的碩門邨，現時欣安邨的居民最少要步行八至十分鐘才能到達馬鐵站，他質疑在交通不便的情況下，現時的商業設施是否可滿足居民需求，並希望房屋署修正欣安邨的設計，改善配套設施。他認為新建屋邨商場由房屋署管理，多建商舖可增加房屋署租金收入，希望房屋署考慮有關建議。

60. 黃戊娣女士認同即將入伙的欣安邨交通不便，但運輸署仍未有詳細的交通配套安排。擁有約三百平方米商業設施的碩門邨居民亦抱怨商舖不足，而較多人口的欣安邨只有四百平方米，商業設施勢將如碩門邨不敷應用。由於屋邨地點並不鄰近其他較大型的商業設施，房屋署應積極考慮興建行人通道連接附近私人屋苑的商業設施，方便居民往邨外購物，以解決日常

所需。

61. 主席表示會前已邀請運輸署委派代表出席會議，但該署回覆未能安排代表出席。

62. 黃顯強先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 近年房屋署發展公屋土地資源有限，缺乏交通方便的大型地點發展公屋，大部分新建公屋地點只能爭取用地空間，區內的碩門邨和欣安邨便是其中例子。同時，房屋署為維持每年公屋落成量，會盡力尋找地點興建公屋。他強調房屋署亦樂見較大型公共屋邨的發展，例如水泉澳公屋發展計劃，房屋署可較易制訂住屋及配套設施；
- (b) 公屋發展亦需考慮多項因素，包括規劃上以人為本，盡量增加居住人口數目，為更多輪候人士提供租住公屋；但必需平衡居住人口與商鋪的生意額；以及興建球場、停車場及休憩處等設施。因此，商鋪設施未必能完全滿足邨內居民所需，希望委員體諒房屋署規劃屋邨整體設施的難處；
- (c) 由於資源及規劃發展的限制，房屋署在屋邨發展中採用屋邨鄰舍支援概念，即以一個屋邨的大型商場支援鄰近多個較小型屋邨，在達致每年建屋量的同時，亦兼顧居民所需；以及
- (d) 房屋署會繼續與運輸署溝通，了解欣安邨的公共交通工具安排，相信運輸署有詳細資料後會再向區議會報告。若房屋署得悉最新資料，亦會與相關委員保持聯繫。

63. 楊祥利先生提出下述臨時動議：

“鑒於馬鞍山第86B區欣安邨即將入伙，但邨內配套設施不足，交通極為不便，而巴士要駛入該區接載居民，行車路程會增加1.5公里，部分巴士將會增加票價，同時亦極不環保。但運輸署卻未有提供具體且有效的解決方案，及未有代表出席會議。對此，我們深表遺憾。

為此，沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求運輸署盡快解決欣安邨居民將來的交通需求，並開辦一條專線小巴線，接載居民來往欣安邨及港鐵大水坑站。

此外，房屋署作為發展商，有建屋安民的重責，有責任解決居民的日常生活所需。因此沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求房屋署必須興建行人天橋連接欣安邨及第77區Site 11的商業用地。”

黃戊娣女士和議。

64. 簡松年先生表示「遺憾動議」是相當嚴重的處理方法。既然運輸署已提供書面回覆，即使未能派員出席會議亦不一定構成「遺憾動議」。他請動議人考慮修改字眼。

65. 衛慶祥先生認為動議內容太長，包含交通及發展等多個範疇。他建議動議人考慮分拆動議在相關委員會提出，並認為動議內容應簡單直接。

(梁耀才先生此時離席。)

66. 羅光強先生認同動議應簡潔，但支持將兩個不同範疇的要求列於同一動議中，以方便政府部門考慮和

跟進，部門間亦易於協調。

67. 李子榮先生對臨時動議的個別字眼提出意見。

68. 楊祥利先生重申對運輸署在屋邨入伙前八個月仍未有具體交通配套表示不滿。他補充，早於公屋興建之初已多次在區議會上提出要求，至今仍未有實際解決方案。他擔心同一提問或議題在不同委員會反覆討論，會架床疊屋，亦浪費委員時間。由於動議針對同一個案，他希望動議在同一委員會會議上處理。

69. 楊祥利先生提出修改後的臨時動議：

“鑒於馬鞍山第86B區欣安邨即將入伙，但邨內配套設施不足，交通極為不便，而巴士要駛入該區接載居民，行車路程會增加1.5公里，部分巴士將會增加票價，同時亦極不環保。但運輸署卻未有提供具體且有效的解決方案，及未有代表出席會議。對此，我們深表不滿。

為此，沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求運輸署盡快解決欣安邨居民將來的交通需求，並開辦一條專線小巴線，接載居民來往欣安邨及港鐵大水坑站。

此外，房屋署作為發展商，有建屋安民的重責，有責任解決居民的日常生活所需。因此沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求房屋署必須興建行人天橋連接欣安邨及第77區 Site 11的商業用地。”

黃戊娣女士和議。

70. 委員以 23 票贊成一致通過第 69 段的動議。

楊倩紅女士：商鋪消防安全

(文件 DH 26/2010)

71. 主席歡迎消防處分區指揮官(新界東)(署任)丘志安先生及沙田消防局高級隊長鄧榮華先生出席會議。

(衛慶祥先生此時離席。)

72. 副主席的意見綜合如下：

- (a) 近年很多公司短期租用空置商鋪作產品銷售，部分銷售對象為長者，但店鋪內電力裝置零亂，長者容易絆倒，甚至發生火警，後果嚴重；
- (b) 根據消防處回覆，商品速銷活動並未包括在持牌/註冊處所內，就商業活動性質而言，用作商品速銷的短期租用商鋪無須向消防處申請牌照，亦無違反消防處的條例。消防處表示現正試行四管齊下的方式，透過宣傳、執法、監察及與業主、居民和物業管理人員合作，提升舊式樓宇的消防安全。她認為消防處全無監管該類商鋪的消防安全，擔心政府在發生意外傷亡事故後才亡羊補牢，妄顧長者的安全；
- (c) 消防處非常重視地區活動的消防安全，例如要求增設手提式滅火筒，相反對短期租用商鋪的消防設施卻欠缺監管。她希望消防處及早正視有關問題，並加強租用者的消防安全意識；以及
- (d) 理解商業活動無須向消防處申請牌照，但經常有百多位長者擠塞於銷售公司租用的短期商鋪內，擔心電力裝置出現問題會引致火警。她要求

消防處考慮及早修訂法例，加強該類店鋪的消防安全，或收集同類個案資料作出宣傳，保障居民安全。

(葛珮帆博士此時到達。)

73. 丘志安先生就委員的意見回應如下：

- (a) 消防處會根據建築物的用途，及不時公布的守則規定在該樓宇的建築圖則內，指明所須的消防裝置及設備。而根據香港法例第 95 章《消防條例》的消防(裝置及設備)規例 8(a)及(b)條，擁有裝置在任何處所內的消防裝置或設備的人士，須保持該等消防裝置或設備時刻在有效操作狀態；及不超過 12 個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次。所以大廈業主或業主立案法團(法團)須確保樓宇內之消防裝置或設備已妥為保養，並由註冊消防裝置承辦商發出有效的證明書，以保障業主、租客及訪客的安全；
- (b) 消防處不時對於各類持牌/註冊處所(例如：學校、食肆、戲院或公眾娛樂場所)，就有關消防安全作出巡查。而商品速銷活動並不涵蓋在持牌/註冊處所之內。儘管如此，如在該等商舖內外發現火警危險(如消防裝置或設備損壞、受阻、阻塞逃生通道、防煙門損壞或長時間開啓、防煙門上鎖或儲存過量危險品等情況)，該處人員將根據相關的法例進行執法行動；
- (c) 關於提問中作為商品速銷的短期租用商舖，就其商業活動性質而言，是不須向消防處申請牌照，亦無違反該處的法例。但如於該等商舖內發現火警危險，該處人員定必依法處理。消防處不時就

各類火警危險，發出「消除火警危險通知書」，並作出相關的檢控。過去一年，沙田消防局處理了 85 宗在各類不同建築物內主要關於阻塞逃生通道之投訴，其中 12 宗關於商業樓宇，沙田消防局就上述投訴在 24 小時內到場巡查，由於所有關於商業樓宇的個案均在指定時間內修正妥當，故當中並無檢控個案；

- (d) 現時，消防處正試行以四管齊下的方式，即透過宣傳、執法、監察及與業主、居民、物業管理人員合作，以提升舊式樓宇的消防安全，而該類舊式樓宇主要集中於灣仔、油尖旺及深水埗區；以及
- (e) 如發現懷疑火警危險存在於該等作為商品速銷的商鋪內外，消防處歡迎各委員及市民舉報，消防處將安排巡查及視乎情況作出跟進。如巡視期間該處人員發現商鋪內存在懷疑電力裝置問題，該處人員會將個案轉交予機電工程署跟進。

鄭楚光先生：《建築物管理條例》下業主授權安排
(文件 DH 27/2010)

74. 鄭楚光先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 同意總署的書面回覆，尤其是業主應保障自己的權利，委任可信任的人代為投票。他希望總署參考香煙包裝上的警告字句，在《建築物管理條例》(條例)的委任書內加上勸喻字句，提醒業主不要隨便委任他人作投票代理人。他詢問若其他人士自行在委任書加上勸喻字句，是否合法及列作有效授權表格；

- (b) 由於授權書涉及複雜問題，建議總署考慮修例，以加強監管，例如在授權書內為每個業主加上獨立編號，以防止複製作弊；避免由主席同時派發選票及監察投票；以及監管和妥善管理合資格選票等。他補充，現時不少年長業主不懂保護自身權益，在法團或管理公司游說下簽下由法團提供，部分更預先列明獲授權人士的授權書，如加上獨立編號，可減低長者受騙機會。另外，他認為有足夠空間的大型屋苑便應在一段時間內保存所有選票；以及
- (c) 區內不少屋苑樓齡達 20 年，需進行較大型的大廈維修保養，但部分擁有屋苑最大業權的商業機構會安排同一集團的維修保養承建商承辦有關工程。為保障利益，屬同一集團的屋苑管理公司會協助取得有關業主大會的支持票，不排除有管理公司以犯法行為達到目的。他理解政府部門已經常為居民舉辦講座，防範這類情況，但他建議修例，以堵塞漏洞及加強監管。

75. 湯寶珍女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 條例推行後，大廈管理工作更為繁複，亦發生不必要的爭拗。民政事務局局長到訪區議會時，她曾就條例表達意見，局長亦表示會修訂有關條例，並於修訂兩年後檢討。由於現時條例存在較多漏洞，她希望有關方面檢討時一併考慮委員的意見；以及
- (b) 條例中的業主授權機制，對取得大量授權書的個人/團體可能擁有議決項目最終決定權，甚至控制會議的最終結果。有不少居民不了解自身的權益和授權的影響，輕易授權他人。同時，條例規

定必須有百分之十的授權書，會議才可舉行。她認為授權出席與授權投票應分開處理，建議獲授權人士只限於出席會議但不能參與投票，只有親身出席會議的業主才能投票。

76. 李子榮先生表示在社區工作日子尚淺，但已親身經歷很多區內法團的運作問題，亦發現很多不公平情況，包括業主投票和授權書的安排、處理投票箱，以及造票或種票等較為嚴重問題，反映現行條例在實際運作上出現問題。他補充，部分問題是鑽法律漏洞，利用條例的灰色地帶配合屋苑的管理及安排，以致出現不公平情況。業主能力有限，面對財雄勢大的大集團，透過民事訴訟亦未必可推翻不公平的決定。他促請政府盡快檢討有關問題，諮詢居民及委員，以堵塞條例漏洞。

(黃澤標先生此時離席。)

77. 許國新先生就委員的意見及提問回應綜合如下：

- (a) 有委員建議修訂條例，包括在授權書內為每個業主編上獨立編號及加上勸喻字句，提醒業主們委託可信任的人作代理人等。他表示法團的表決一般是以不記名方式進行。若在授權書或投票書加上編號需考慮有關的技術問題；
- (b) 授權書屬法例內的指定表格，業主若不願使用由法團提供的授權表格，可自行於網頁下載條例附表的表格。另外，加強宣傳及教育，可鼓勵更多業主親身出席會議；
- (c) 一如總署的文件回覆，業主有責任保障自身權利，委任可信任的人為代表，出席會議並按照其

意願參與投票。若依照委員建議，業主授權只限於計算出席會議人數，而所有需表決或投票的決議只計算親身出席的業權人士，他擔心反而會剝奪未能親身出席的業主的權利。他補充，現時部分業主可能屬非自住的投資人士。他們可透過委派代表出席會議並參與投票，以保障自身權益。不容許他們授權他人進行投票的理據不足，亦違反公平及保障業主權益的原則；

- (d) 有委員建議仿效香煙廣告在授權書加上勸喻字句，提醒業主們委託他們信任的人作代理人。他表示吸煙的警告字句屬健康衛生問題，而授權他人出席業主會議屬保障個人資產權益的事宜，兩者情況不同，不應相提並論；
- (e) 有關授權書修改格式或增減字句後是否合法，屬法律問題。個別法團在改動授權書的格式或字眼前應徵詢法律意見。他強調使用條例指定格式的授權書，包括在網上下載授權書，必然合法，改動授權書則有可能令授權書失效；
- (f) 至於選票存放問題，不少法團的會議涉及不少動議和投票，若強制要求法團保存所有選票，會增加法團在運作上的負擔；以及
- (g) 若委員發現個別法團的運作涉及違法事情，應立即向有關部門舉報。總署和民政處不時舉行有關條例或法團管理及運作的講座，歡迎委員、法團委員及居民出席，參與討論及反映意見。他感謝委員在是次會議上提出意見，民政處會將意見轉交總署，以便日後檢討條例時一併考慮。

(黃戊娣女士此時離席。)

78. 鄭楚光先生提出下述臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會關注現行《建築物管理條例》實施時所出現的漏洞及問題，包括召開業主大會期間業主授權書的監管及點票後授權書和選票處理等，建議政府盡快檢討有關法例，使投票人的權益得到進一步保障。”

湯寶珍女士和議。

79. 區議會主席韋國洪先生及簡松年先生對建議的個別字眼提出意見。

80. 許國新先生補充，其中一項保障業主權益的方法是容許未能出席的業主授權他人代為出席會議和投票。不過，剛才有委員表示業主只可授權他人出席會議但不可投票，此舉將難以保障業主權益亦與現時的動議互相矛盾。

81. 鄭楚光先生回應，建議主要希望改善現有條例，目的是保障業主權益。他補充，建議中提及的權益主要是保障業主的意見可經代理人在會議上如實表達。

82. 羅光強先生認為現時條例中並無列明對業主授權書的監管，以及點票後如何處理授權書和選票，法團可安排律師或業主代表監察投票過程，有關安排應屬條例的寬鬆地帶而非漏洞。委員可建議政府修例，釐清有關安排。如將該部分安排列明在條例當中，可能引申其他法團運作問題，例如聘請律師的支出。另一方面，現時授權書格式屬通用格式，如要確定代理人在會上如實反映業主意願，可能需要修改現有授權書格式，甚至把不同表決項目列於授權書內，推行上

會十分複雜。他同意檢討條例，但對本建議的字眼及相關要求有保留。

83. 麥炳輝先生認為法團有如公司，業主則是公司股東，如代理人在會上表達與業主相反的意願，則違背業主委任原意，業主可作出追究。他認為條例屬大方向規範，法團及屋苑管理的詳細安排和實際運作應由業主自行決定。他同意檢討及改善條例，但改善方向應保障個別小業主權益。

(龐愛蘭女士此時離席。)

84. 容溟舟先生表示條例要求一定比例的業主出席業主大會，以確定其代表性，如無授權制度，業主較多的大型屋苑，便難以推行。就委員建議保障業主的意願，他認為除非業主親身出席會議，或在授權書上列明業主的決定或意向，否則業主行使授權有機會被歪曲，因此建議會令條例更為複雜及難於實行。

85. 鄭楚光先生提出將其原先提出的臨時動議改為下述個人建議：

“本人關注現行《建築物管理條例》實施時所出現的漏洞及問題，包括召開業主大會期間業主授權書的監管及點票後授權書和選票處理等，建議政府盡快檢討有關法例。”

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 28/2010)

86. 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和地區改善工程工作小組提交的會議記錄。

資料文件

二零一零/二零一一年度委員會轄下開支科的批准預算
(文件 DH 29/2010)

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 30/2010)

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 31/2010)

87. 委員會備悉以上文件。

下次會議日期及時間

88. 主席宣布，下次會議將於二零一零年七月二日(星期五)下午二時三十分在沙田區議會會議室舉行。

89. 會議於下午六時八分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt IV

二零一零年六月