

沙田區議會  
發展及房屋委員會  
二零一零年度第四次會議記錄

會議日期：二零一零年九月九日(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, MH(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	“
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	“
莫錦貴先生, BBS	“

## 出席者

潘國山先生  
葛珮帆博士,JP  
鄧永昌先生  
湯寶珍女士,MH  
衛慶祥先生  
黃澤標先生  
黃嘉榮先生  
黃戊娣女士,BBS,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  
梁耀南先生  
勞越洲先生  
麥炳輝先生  
譚玉娥女士  
董健莉女士  
楊偉全先生  
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  
廖善慶先生  
譚志偉先生  
梁阮潔明女士

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  
沙田地政處署理高級產業測量師/東南  
食物環境衛生署  
沙田區環境衛生總監  
沙田民政事務處  
高級行政主任(區議會)

### 應邀出席者

陸偉雄先生

黃月華小姐

仇尹樂先生

劉威先生

梁炳富先生

王詩偉先生

莫熙倫先生

黃希恆先生

胡凱怡女士

鄧永勤先生

徐耀鴻先生

陳兆基先生

何桂珠女士

### 職 銜

水務署

高級工程師/顧問工程管理 4

水務署

工程師/顧問工程管理 5

博威工程顧問有限公司

項目經理

博威工程顧問有限公司

高級工程師

博威工程顧問有限公司

駐地盤高級工程師

博威工程顧問有限公司

駐地盤工程師

民政事務總署

建築師(工程)8

沙田民政事務處

高級工程督察

杜志成父子有限公司

助理工料測量師

杜志成父子有限公司

助理工料測量師

葉福全建築工程師樓

項目建築師

葉福全建築工程師樓

建築助理

康樂及文化事務署

高級行政主任(策劃事務)1

### 未克出席者

劉偉倫先生

盧偉國博士, BBS, MH, JP

龐愛蘭女士, JP

蕭顯航先生

蔡亞仲先生

蔡醮喜先生

### 職 銜

區議會議員 (已有請假)

“ ( “ )

“ ( “ )

“ ( “ )

“ ( “ )

增選委員 ( “ )

主席表示，為配合製作沙田節的電視宣傳節目，模擬沙田區議會(區議會)會議進行情況，是次會議初段將暫由區議會主席韋國洪先生主持，直至拍攝工作完成。

### **委員請假申請**

2. 主席表示秘書處收到以下六位委員的書面請假申請：

劉偉倫先生	另有工作
盧偉國博士	另有會議
龐愛蘭女士	“
蕭顯航先生	離港公幹
蔡亞仲先生	另有會議
蔡醮喜先生	另有活動

委員會通過上述六位委員的請假申請。

3. 主席表示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**

“更換及修復水管工程第4階段沙田區水管工程”諮詢文件(文件 DH 51/2010)

4. 主席歡迎水務署高級工程師陸偉雄先生、工程師黃月華小姐、博威工程顧問有限公司項目經理仇尹樂先生、高級工程師劉威先生、駐地盤高級工程師梁炳富先生及駐地盤工程師王詩偉先生出席會議。

5. 劉威先生簡介文件內容。

6. 程張迎先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 過去多年，區內經常出現鹹水或食水管爆裂情況，尤以鹹水管為甚，為居民帶來不便。由於水管老化，只更換已損壞水管無法根治問題，他理解水務署對更換水管的迫切需要；
- (b) 過去同類更換水管工程的諮詢嚴重不足，當區議員及居民代表在工程開展前仍未得知詳情，只能從工地告示得悉工程安排，他要求水務署改善諮詢機制，至少於施工前通知居民代表，讓居民有所預備。此外，工程開展後亦未有善用施工期，不時出現工地暫停施工情況，延誤工程之餘，亦影響居民生活，引致居民不滿更換水管工程的安排，他詢問水務署如何改善；以及
- (c) 希望水務署在繁忙時段採取臨時措施，開放部分工程範圍讓居民出入，以紓緩交通擠塞。

(譚玉娥女士此時到達。)

7. 主席認同過去區內更換水管工程十分擾民，但工程可改善爆水管情況，希望水務署盡量減低施工時對居民的影響。

8. 副主席楊倩紅女士表示工務部門協調不足，重複在同一地點開展掘路工程，影響居民。她希望工務部門互相協調，一同開展掘路工程。

9. 何厚祥先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 支持更換老化水管，減少爆水管情況，以改善民生。過往同類工程因安排不善，對居民造成不

便，商戶生意更大受影響。是項工程歷時五年，希望水務署考慮工程對居民的影響，妥善處理社區聯絡工作。他表示水務署可參考土木工程拓展署進行 T3 工程的做法，分期推行是項更換水管工程，定期與受影響地區的當區議員及居民組織舉行社區聯絡小組會議，報告工程進度及收集居民對工程的意見；

- (b) 認同工務部門之間的協調十分重要，應汲取過往大圍區 T3 工程的負面經驗，避免在同一地點輪流展開掘路工程；
- (c) 沙中綫是區內另一大型工程，施工期與本工程相若。他詢問水務署是否已初步劃分工程階段，擔心兩大工程同時進行，引致區內交通擠塞，並詢問水務署有否與香港鐵路有限公司(港鐵)作初步協調；以及
- (d) 若委員會通過是項工程，水務署便會申請撥款及進行設計工作，包括施工時間表，他擔心區議會、區議員及居民未有時間反映意見，或施工前才改變安排，延誤工程推行。

10. 拍攝工作完畢，委員會主席重新主持會議。

(梁永雄先生此時到達。)

11. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 更換區內老化水管，可減低爆水管對居民的不便，亦有助減少浪費用水，值得支持。是項工程歷時五年，更換水管長度達 3 000 公里，但文件的資料欠全面。他希望了解有關水管勘察結果、

各階段的水管更換方式和次序等；以及

- (b) 同意以往同類工程的地區溝通不足，歡迎水務署在是項工程增設地區聯絡主任，加強地區工作。他建議的聯絡工作包括向居民預告工程時間表、報告工程延誤原因、更新時間表，以及完工後與周邊居民組織配合等。

(容溟舟先生此時到達。)

12. 鄧永昌先生關注白田香粉寮街更換水管工程的詳情。香粉寮街路面狹窄，人多車多，周邊亦有建設，人口達一萬五千多人。他希望水務署考慮工程對居民的影響，尤其是行車線掘路工程，希望部門互相協調，避免重複於該區掘路，影響居民生活。

(區議會副主席彭長緯先生及衛慶祥先生此時到達。)

13. 黃嘉榮先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 不同工務部門於沙田第一城銀城街進行掘路工程，歷時五年，當中包括水務及渠務工程。由於區內屋苑已興建多年，地底設施改動甚大，引致施工問題。他建議水務署施工前更新圖則，否則會延誤工程，影響居民生活。水務署亦應評估地底環境，才決定施工模式，例如無坑挖掘方式；以及
- (b) 由於水管內存有壓力，水務署更換部分水管後，可能引致鄰近屋苑的舊水管或接駁位置爆裂。他與有關屋苑會主動聯絡工務部門，了解工程詳情及考慮同步於屋苑內更換舊水管，減低施工後爆水管的機會。他詢問水務署會否主動聯絡有關的

居民組織或管理公司代表，要求他們考慮同步更換舊水管。另外，他認同工程是必需的，但要注意交通改道安排及事先諮詢居民，確保對居民的影響可減至最低。

14. 楊祥利先生表示部分水務署供水管水壓不均，引致屋苑穩壓器損壞，他詢問是項工程會否同步改善水壓不穩情況。此外，他詢問水務署對樹木有否長遠保育政策，並要求水務署釐清更換水管所涉及的土地業權和管理責任。

15. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

(a) 是項工程早年已分階段推行，期間他所屬選區的鹹水管兩次爆裂，需要緊急維修。他詢問水務署有否計劃全面檢視馬鞍山區的鹹水管狀況，如有，時間表為何。另外，有居民反映鹹水水質不理想，經常夾雜不同物質。他詢問水務署每年清洗鹹水入水口隔沙缸的次數，以及會否增加次數，以改善水質；以及

(b) 詢問水務署有否計劃全面檢視馬鞍山區的食水管及時間表為何。

16. 區議會副主席彭長緯先生同意盡快更換舊水管，減少區內爆水管的情況，但水務署應注意施工安排，包括減低工程對交通的影響、盡量使用無坑挖掘等新技術、修復受工程影響的花圃和進行園藝美化，以及施工前與當區議員保持溝通，令施工情況更理想。

(陳國添先生及楊偉全先生此時到達，莫錦貴先生及潘國山先生此時離席。)



17. 陸偉雄先生就委員的意見和提問回應如下：

- (a) 認同過去數期的更換水管工程有改善空間。為改善有關情況，水務署在合約定案前先諮詢各區區議會，聽取區議員對工程的意見，才進行下一步工作。他得悉各委員關注工程的交通安排、部門間施工協調、居民聯絡溝通、地盤工作監管及完工時路面修復等，水務署會考慮把意見納入合約中；
- (b) 現正預備是項工程的合約，在取得各區區議會的支持後，水務署會向立法會申請撥款，然後進行招標，中標的承建商會負責制訂工程總時間表。當時間表完成後，水務署會再諮詢區議會，就各工程地點的施工詳情與受影響的區議員溝通，直至訂立方案後，才正式施工，因此是次會議水務署不會討論每個工程點；
- (c) 五年的工程期是整項計劃由最初動工至完工的時間表，並不代表所有工程同時於二零一一年動工及歷時五年之久。承建商需要進行工程前預備工作，因此每個工程點的實際動工日期各有不同，現時未有相關資料。事實上，每個工程點須待水務署發出指示後，承建商方可施工，確保最終施工方案符合區議員及受影響居民的要求。他強調施工前會與當區議員溝通，亦會與其他工務部門配合，協調每個工程點的不同需要。水務署亦會按情況盡可能使用無坑挖掘方法，減低對交通的影響，完工後亦會妥善修復路面，提供最佳的居住環境；
- (d) 水務署近年著重水管的水壓管理，部分水管位置可安裝壓力調整器，適當調低部分水壓，以減少水管爆裂情況及平衡供水壓力要求。歡迎委員向水務署反映個別位置的水壓問題。而是項工程亦

會安裝壓力調整器，協助署方解決水壓問題；

- (e) 工程中的樹木管理主要依照樹木管理辦事處(樹木辦)的指引及相關法例和指引執行，盡量避免影響樹木，如無可避免，則會做好勘察保養安排，考慮移植樹木或重鋪受影響花圃。日後的樹木管理和保養主要依照樹木辦的指引處理；
- (f) 水務署及路政署十分關注工地暫停施工情況，路政署已規定所有掘路工程必須張貼告示，通知居民暫停施工的原因。相關部門亦會作突擊檢查，如有不遵從情況，即向承建商發出警告。若委員得悉個別工程出現上述情況，歡迎向水務署舉報；
- (g) 水務署負責水管的記錄，而土地方面的記錄則須向地政總署查詢。如有需要，水務署可向地政總署轉達委員的土地記錄查詢；以及
- (h) 水務署會汲取以往的教訓，更新工程地點圖則，做好地底情況勘察工作及評估地質，確保工程順利進行。他感謝委員及居民代表的配合，完善屋苑供水系統，水務署會考慮有關意見，要求承建商與居民代表溝通，進一步改善供水系統。

(黃澤標先生此時到達。)

18. 劉威先生就委員的意見和提問回應如下：

- (a) 理解部分委員關注工程完成後的路面修復情況。水務署已經與路政署協調，在是項工程中的部分敏感路段進行全線的路面修復工作，以符合路政署對路面的要求，以及改善路面不平的情況。另外，工程會盡量避免對植物及樹木造成影響；

- (b) 由於工程仍未招標，現階段未能提供進一步的工程時間表，包括詳細的施工期和工程點的施工次序。他重申在每個工程點施工前，水務署及顧問會與相關的議員及居民代表聯絡，擬訂雙方同意的工程時間表；以及
- (c) 工程協調方面，顧問會於工程展開及設計階段與各部門和機構聯絡，在可行情況下，會在同一位置同時施工，減少挖掘次數及對居民的影響。就沙中綫在顯徑進行的工程，顧問已初步聯絡港鐵及路政署，得悉沙中綫的設計仍未有定案，但會保持密切溝通，以減低對市民之影響。

19. 梁炳富先生就委員的意見和提問回應如下：

- (a) 他負責的第二期工程設有社區關係主任，每個地段施工前會與居民組織溝通，以便順利展開工程，減少對居民的影響。他補充，每個工程點動工前，社區關係主任會與當區議員、居民組織代表及受影響商戶解釋工程概況、時間表及臨時交通安排等，在取得共識後才正式開展工程。公司亦會考慮委員意見，設立社區聯絡小組，定期與區議員討論工程進度。此外，部分影響居民較大的工程安排，例如大型臨時交通改道及暫停泊車位等，將會事先諮詢當區議員，取得共識後才落實；以及
- (b) 工地暫停施工涉及多方面問題，例如遇到其他公共設施的阻礙。不過，社區關係主任或駐地盤工程人員會與受影響的區議員及居民組織代表溝通，解釋工程的最新發展及處理方式，希望居民理解情況。他重申推行工程時會與當區議員及居

民溝通，盡量減少對居民的影響。

20. 委員一致通過支持水務署提交的“更換及修復水管工程第4階段沙田區水管工程”諮詢文件。

21. 主席請水務署在完成撥款申請及工程設計和時間表安排後，再將整個工程項目提交委員會討論。

22. 沙田民政事務助理專員許國新先生表示根據《區議會常規》(常規)，委員會會議一般由委員會主席或副主席主持，剛才是為了配合拍攝工作，才由區議會主席主持會議。常規第34條(3)訂明，在委員會主席及副主席未能主持會議的情況下，應由出席議員及委員互選一名議員出任臨時主席。基於剛才討論項目屬擴大討論事項，而韋國洪先生屬於該議題中一位出席議員，若獲議員及委員互選，可擔任臨時主席。因此他建議委員會可考慮補辦選舉臨時主席的程序，令拍攝期間的會議有效及合法。

23. 彭長緯先生詢問剛才會議期間的拍攝詳情及表示不滿事前未有及早通知各委員出席及預備，只是即場宣布拍攝工作。秘書處應在得悉拍攝安排後及早在會議前通知各委員。為提高工作效率，他建議秘書處可考慮以手機短訊形式通知各委員。另外，部分政府部門有時未能如期提交資料及相關文件，在會議進行前才置於會議桌上，令委員難以作好準備，他建議秘書處提醒部門早日提交會議文件。他同意補辦選舉臨時主席的程序。

24. 許國新先生表示：

- (a) 拍攝會議情況是為製作沙田節宣傳片，由於下次區議會會議於九月底進行，未能趕及拍攝，原先計劃是在是次會議作模擬拍攝，不涉及實際討

論，但在拍攝時卻改為進行實質會議。由於區議會轄下委員會的會議主持人在會議常規有明確規定，為避免該段期間的會議合法性受質疑，故建議補辦選舉臨時主席的程序；

- (b) 他同意若秘書處在會議前預早得知情況及時間許可，應盡早通知各委員有關拍攝工作。此外，早前另一委員會會議上，亦有議員反映會議文件延遲發出的問題，沙田民政事務處(民政處)會於下次地區管理委員會會議後，再次提醒部門有關按時限提交文件資料的安排，並會於下次的財務及常務委員會會議討論有關事宜；以及
- (c) 建議委員會先考慮補選臨時主席，再繼續討論是次會議的其他事項。

(梁家輝先生及楊文銳先生此時離席。)

25. 秘書補充，秘書處於會議前一天獲悉拍攝工作，已即時通知區議會及委員會主席有關拍攝事宜。秘書處日後會在得悉有關事宜後，會即時通知各委員。

26. 鄭楚光先生動議，簡松年先生和議，由沙田區議會主席韋國洪先生擔任在是次會議開始時拍攝期間的臨時主席。

27. 委員一致通過第 26 段的動議。

28. 主席表示擴大討論議題到此結束，非本委員會成員可以離席。

(程張迎先生及黃嘉榮先生此時離席。)

**通過上次會議記錄**

29. 秘書處於會前收到下述修訂建議：

修訂一：

第 54 段由：

“...居民可使用鄰近公屋的停車場設施...出租給其他居民使用，居民損失...”

修訂為：

“...居民其屋苑的停車場設施...出租給非屋苑居民使用，屋苑居民損失...”

修訂二：

第 56 段由：

“...聽取另一委員提出的...”

修訂為：

“...聽取一位本會委員(即當區區議員)提出的...”

30. 簡松年先生補充其修訂目的是釐清會議記錄中委員的真正身分，應為本委員會委員，而非城市規劃委員會委員。

31. 楊祥利先生於會上就第 54 段提出修訂建議如下：

修訂三：

第 54 段由：

“...列明居民可使用鄰近公屋的停車場設施...賠償，反而政府卻單方面...”

修訂為：

“...附連停車場設施，並列明停車位設施只可供其屋苑居民使用...賠償，政府作為批地人，但卻單方面...”

32. 委員會通過修訂後的二零一零年七月二日會議記錄。

### **續議事項**

#### 政府部門就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 52/2010)

33. 楊祥利先生表示在上次會議詢問有關政府收取豁免費的全港屋苑名單及對小業主補償事宜的法律意見，但地政總署未有回覆。

34. 沙田地政處署理高級產業測量師/東南廖善慶先生表示沙田地政處(地政處)會向地政總署轉達有關事宜。

35. 鄧永昌先生歡迎康樂及文化事務署(康文署)就4C區休憩用地的回覆，以及與消防處跟進用地事宜。既然消防處不反對將有關用地發展為臨時休憩處，希望康文署即時與有關方面商討，盡快將該用地發展為休憩區，供大圍居民享用。

36. 主席表示會將有關意見轉交康文署。

37. 鄭楚光先生表示根據文件附錄 II 第 18 段，領匯管理有限公司正就 15 個停車場內二百多個私家車停車位向地政總署申請豁免。他詢問該 15 個停車場有否包括廣源邨停車場。

38. 秘書補充，根據地政處資料，沙田區有三個屋苑涉及上述豁免申請。委員可參閱會議記錄第 61 段會後備註資料。

39. 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 53/2010)

40. 委員一致通過二零一一年度會議日期。

### 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 54/2010)

41. 主席歡迎民政事務總署(總署)建築師(工程)8 莫熙倫先生、民政處高級工程督察黃希恆先生、葉福全建築工程師樓項目建築師徐耀鴻先生及建築助理陳兆基先生、杜志成父子有限公司助理工料測量師胡凱怡女士及鄧永勤先生出席會議。

42. 主席表示：

- (a) 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工程項目於本年度的現金流共 9,693,372 元，本年度委員會超額承擔工程撥款 402,872 元。由於新的顧問合約安排有



待落實，加上最新工程現金流出現超額承擔，因此建議現階段暫不推行部分本年度才通過的工程建議。一如以往，秘書處將密切監察工程現金流及實際工程開支，如本年度稍後財政狀況許可，秘書處將按獲批日期盡快展開已通過的新工程，以確保善用委員會本年度所獲的撥款；以及

- (b) 地區改善工程工作小組於本年八月十九日會議上，通過合約顧問公司(顧問公司)所匯報的八項工程項目(ST-DMW114、130至135及146)。該八項工程項目的最新工程總額為7,320,000元，並預算於二零一一/一二至二零一四/一五財政年度支付。

43. 委員一致通過文件 DH 54/2010，包括本年度地區改善工程的財務安排，以及八項工程項目的可行性研究和最新預算合共7,320,000元，並委託顧問公司為工程代理人，以推行該八項工程。由於ST-DMW134工程總額超過二百萬元，根據區議會財政預算程序，該項工程需推薦給區議會考慮。

44. 陳兆基先生表示：

- (a) 有關博康邨後山近水泉坳街設置避雨亭工程(工程項目：ST-DMW062)，該工程主要在郊野公園範圍內的水泉坳街興建避雨亭，方便居民及晨運人士。由於漁農自然護理署(漁護署)建議增建一條行山徑，連接現有行山徑及新建避雨亭，因此顧問公司建議增建一條約150米長、1.2至1.5米闊的行山徑，方便使用避雨亭的人士。新增行山徑工程總額約150,000元，而額外工程期約為一個月；以及

(b) 有關翠擁華庭後山晨運徑設置避雨亭工程(工程項目：ST-DMW063)，該工程主要在翠擁華庭後山興建避雨亭，方便居民及晨運人士。在本年三月，負責的園藝顧問曾評估和勘察工地樹木，根據相關規例，工地現有的三棵樹木樹身直徑約 70 毫米，故無需移植。承建商於本年八月初預備開展工程時，發現工地有一棵樹木樹身較大，經園藝顧問勘察後，證實該樹木直徑達 100 毫米，需要向有關部門申請移植。由於必須先移植樹木，才可興建避雨亭，因此是項工程可能會延遲。

(梁志偉先生此時離席。)

45. 徐耀鴻先生表示：

(a) ST-DMW062 原先的工程費約為 430,000 元，新增行山徑後工程費約增加三成半，而顧問公司認為工程時間需增加一個月。現有行山徑並非正式鋪設且較為狹窄，增建行山徑後可進一步改善環境，因此顧問公司支持新增項目；以及

(b) 由於 ST-DMW062 新增的工程費用較高，委員會可考慮以後加工程或新小型工程方式處理，但新小型工程處理需時。

(楊偉全先生此時離席。)

46. 秘書補充 ST-DMW062 已獲委員會通過，承建商亦已初步開展工程。是次討論主要希望取得委員會對新增行山徑的意見。

47. 鄭楚光先生的意見綜合如下：

(a) 就 ST-DMW062，現有行山徑是由行山人士經常路經而成，他並不察覺有任何問題。他詢問新增行山徑是否必需；以及

(b) 就 ST-DMW063，他質疑顧問公司所述的樹木增長速度，並詢問因顧問公司失誤引致的額外工程開支可否由顧問公司承擔。他認為機制內沒有罰款安排並不合理，擔心日後顧問公司其他的疏忽會導致區議會撥款額外支出超過十萬元。

48. 梁志堅先生認為就 ST-DMW062，現有行山徑屬常見的山上行人徑，主要由行山人士經常路經而成，屬自然情況。區議會於附近新建一座避雨亭，將引來更多行山人士及居民使用該部分行山徑，考慮到這因素及使用人士一旦發生意外的責任問題，他支持以後加工程方式即時增建一條行山徑。由於現時的顧問公司合約期已完結，而新顧問公司尚未委任，擔心以新工程建議交由新的合約顧問公司處理，將拖延更久，費用可能更高。

49. 容溟舟先生表示 ST-DMW062，興建新行山徑的建議是由漁護署提出，他詢問興建現時已鋪設的行人徑的政府部門、負責新行山徑的保養維修部門，以及每年的保養維修費用。有關資料有助委員考慮是否支持新增工程部分。

50. 梁永雄先生建議在徵得工程倡議人同意下，改動 ST-DMW063 現有避雨亭位置，以避開涉及的樹木，讓工程盡快展開。

51. 羅光強先生認為就 ST-DMW063，顧問公司有責任妥善處理工地樹木事宜，包括專業合理地預計樹木生長狀況，以免工程延誤。現時的建議地點是經倡議

人及顧問公司視察後決定，屬理想位置，若遷移位置可能需處理斜坡或其他安全問題。他認為工程主要是提供安全而方便的設施供居民使用。

52. 譚玉娥女士就 ST-DMW063 詢問樹木直徑達 100 毫米的處理方式和涉及的超支金額。

53. 副主席補充，ST-DMW062 工程地點位於作壘坑女童軍營附近，早前她與兩位工程倡議人作實地視察。由於不少晨運人士要求增建避雨亭，加上該處風景優美，因此建議有關工程。她認同現有行山徑屬常見的山上行人徑，但考慮到人為誘因及使用人士一旦發生意外的責任問題，她同意增建有關行山徑。由於原工程已展開，為盡快完成工程供居民使用，希望委員支持這項後加工程。

54. 主席就 ST-DMW063 認為樹木不可能於數個月內迅速生長，相信是顧問公司的疏忽，對於工程因此而延誤十分不滿。他詢問處理樹木所需的新增工程開支及延誤時間。

55. 秘書補充，就 ST-DMW062 工程，現時已鋪設的行人徑屬漁護署設施，由該署負責維修保養。建議增建的行山徑屬區議會地區小型工程，由民政處擔任主導部門及負責維修保養。

(林松茵女士及黃戊娣女士此時離席。)

56. 徐耀鴻先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 就 ST-DMW062，增建的行山徑約 150 米長，初步估價約 15 萬元，屬合理水平。由於行山徑主要以混凝土興建，預算完工後三至五年無需維修；以及

(b)他就 ST-DMW063 的樹木事宜致歉，並表示顧問公司於本年三至八月未有再視察工地內的樹木狀況，日後會注意該方面的監察工作。樹木移植的費用約為 9,500 元，而額外工期約為一個月。他補充，鄰近兩棵樹木因未達有關規定，承建商會安排砍伐，以進行工程。另外，部分工程將與樹木移植工作同步進行，以縮短工程時間。

57. 莫熙倫先生就 ST-DMW063 表示，直徑達 100 毫米的樹木與避雨亭位置重疊，必須將該樹木移植方可進行避雨亭工程。審批樹木移植約需時兩個月，部分程序可與原有工程的籌備工作同步進行，最終工程需延遲約一個月。有關費用將以合約內緊急備用金支付，委員會無須增加工程撥款。他理解委員要求顧問公司支付樹木移植開支的理據，但現行顧問公司合約機制並無罰款安排，顧問公司的疏忽可於其評分報告內反映，以往亦以同一方式處理顧問公司的表現事宜。

58. 主席表示根據總署回覆，顧問公司合約並無罰則處理有關 ST-DMW063 的工作失誤。他要求秘書處向總署反映委員會對顧問公司的不滿。

59. 秘書表示會向總署提交是次會議記錄的節錄，反映委員會對顧問公司的意見。

60. 委員一致通過就 ST-DMW062，以後加工程方式增建一條行山徑，連接現時已鋪設的行山徑及新建避雨亭。待顧問公司提供確實新增開支及工程時間後，再以傳閱文件方式交由委員會考慮。另外，委員一致通過就 ST-DMW063，以後加工程方式處理樹木移植，涉及的額外工程開支將以工程備用金支付。

(陳盧燕冰女士、陳敏娟女士、何厚祥先生及梁永雄先生此時離席。)

## 提問

衛慶祥先生：希爾頓中心與蔚景園之間緊急及行人通道  
(文件 DH 44/2010)

61. 衛慶祥先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 據了解，政府一向不會在私人土地提供公共設施，他詢問有關安排是否屬實。他又希望釐清行人通道及緊急車輛通道的管有權及維修責任；
- (b) 就提問所述的緊急車輛通道安裝照明事宜，地政處回覆指政府現時未有計劃收回該通道的維修責任，因此不會提供街燈照明。此說法有別於以土地業權拒絕安裝公共設施，他希望釐清當中的分別；
- (c) 根據回覆，希爾頓中心當年的地段持有人向地政處申請以修訂地契方式，在有關政府土地上鋪設緊急車輛通道，當年的地段持有人可能是物業發展商(發展商)。他詢問緊急車輛通道是否由發展商興建，如由發展商興建，政府有否驗收有關建設和訂明興建規定供發展商依從。另外，在出售物業時，發展商是否有法律依據，將原屬他們的維修責任轉嫁給小業主，以致小業主的利益得不到保障；
- (d) 除文件提及的維修責任外，希爾頓中心業主有否其他權利，包括限制車輛出入該緊急車輛通道、限制人士或團體進入該緊急車輛通道進行活動(例如街頭表演)，以及管理緊急車輛通道內的非

法小販問題和採取行動等；

- (e) 以往屋苑小業主認為緊急車輛通道的業權屬他們所有，因此需承擔不可分割業權地方的維修責任和相關費用，但若有關業權屬政府，則應以不同方式處理。他詢問政府有何理據要求沒有土地業權的小業主承擔緊急車輛通道的維修責任；
- (f) 在討論水務署的重鋪水管事宜中，得悉現時路政署要求於路面鋪設一層混凝土，但水務署在工程中只負責重鋪該層混凝土，他詢問是否根據現有標準提出要求，並認為工程後緊急車輛通道可能出現高低不平的情況，以致小業主可能需要承擔額外的維修責任；
- (g) 有關蔚景園的行人通道，地政處回覆指除非政府按地契條款要求收回該通道的管有權，否則有關管有及維修責任由該處的業權人士負責。他詢問政府在什麼情況下需要或要求收回有關行人通道的管有權；以及
- (h) 有關屋苑居民要求他向政府反映收回維修責任的訴求。他在此正式代表有關屋苑居民和小業主，要求政府收回有關路段的維修責任，希望有關部門跟進。他認為建議的街燈受惠人士不單是有關屋苑的居民或業主。

(何國華先生、葛珮帆博士此時離席。)

62. 廖善慶先生就委員的意見和提問回應如下：

- (a) 提問所述的緊急車輛通道由當年的發展商根據相關的《消防條例》及《建築物條例》興建，興

建標準與路政署用作公共道路的標準不同。兩個標準的分別可向屋宇署及路政署查詢；

- (b) 提問所述的兩個地點大部分地方均為政府土地，有關的地契條文發展歷史已列於文件中。根據地契，該兩個地點的維修責任歸屬兩個屋苑地段持有人，有關安排在政府和當時的地段持有人（即發展商）簽立地契時已作實。及後屋苑業權轉讓至各小業主，該兩個地點的維修責任亦同時轉由各小業主共同負責；
- (c) 根據地契，只要政府提出收回兩個地點的維修責任，即可將有關責任撥歸政府。地政處早前已就此徵詢運輸署及路政署的意見，回覆指他們暫未有計劃收回兩個地點的維修責任。若有關部門提出收回有關地點的維修責任，地政處會跟進及按地契向地段的持有人收回有關維修責任；以及
- (d) 至於提問有關該兩個地點土地使用權，由於涉及地契條款詳情，有關資料會容後補充；另外，在私人土地上興建公共設施，並非地政處的工作範疇，因此未能回應。

63. 許國新先生在回應衛慶祥先生的詢問時表示，如政府認為有需要在私人地段進行公務工程，會事前須徵求私人土地業權持有人同意。以好運中心的一項地區小型工程為例，區議會以地區小型工程撥款在該處興建上蓋，方便居民往來，但管理責任屬屋苑的業權持有人。他指出好運中心上蓋工程的受惠人士主要是其他屋苑居民，並非已有上蓋行人通道往港鐵站的好運中心居民。至於街燈工程，則應由路政署負責，並非地區小型工程範疇，若居民認為有需要，可向有關部門反映，由部門決定是否接納工程建議。



(梁耀南先生此時離席。)

李子榮先生：公共房屋租金調整機制  
(文件 DH 55/2010)

64. 李子榮先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 香港房屋委員會(房委會)隨機抽選 2 000 戶公屋租戶，以比較租戶過去兩年的收入，作為是次調整公屋租金的主要依據。他認為房委會會公正公平處理所收集的資料，但有關租金調整的機制並不合理，需要優化。雖然文件提及通脹不是租金調整機制的考慮點，而有關機制亦經過長時間研究，但未有列出實質資料和數據，以作支持；
- (b) 在衡量租戶的負擔能力時，除考慮居民的收入外，亦應包括居民開支，在公務員薪酬加幅亦追不上通脹的環境下，如同時參考通脹和物價指數，相信租金調整幅度會較小，租戶會較易接受；
- (c) 以其他公共事業為例，其可加可減機制亦同時考慮物價指數、員工開支、生產力及油價增幅等因素，他不理解為何公屋租金的可加可減機制只考慮收入。由於公共事業近日陸續增加收費，並超越市民收入的增幅，相信公屋加租未有考慮租戶開支，對居民生活影響更大，甚至造成惡性循環；
- (d) 要求提供房委會過去五年的財政收支，以了解其財政狀況與加租的關係。他又歡迎房委會的減租安排，但一次性減租方案只反映當時的財政狀況，未能長遠優化租金調整機制；以及
- (e) 反對是次加租，希望房委會認真檢討租金調整機制，同時考慮通脹和物價指數等影響民生因素，令機制更全面。有意見認為日後最低工資立法會

導致失業率上升，基層市民負擔更大，他希望房委會盡快改善。

65. 湯寶珍女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 詢問房委會每兩年比較租戶收入一次，是否表示以兩年為租金調整週期，而調整租金有否時限性，以及發現租戶收入增加至某一水平後會否即時加租。她又詢問收入上升幅度及租金加幅有否上限；以及
- (b) 為何機制不同時考慮通脹率、物價指數及工資中位數等因素。她認同委員意見，指最低工資可能增加失業率，並擔心現行租金調整機制的數據未必完全反映租戶承擔租金的能力。她又詢問以往有否減租個案。

(陳國添先生此時離席。)

66. 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和提問回應如下：

- (a) 房委會以《房屋條例》為法律基礎，訂立可加可減租金調整機制，並於二零零七年首次根據該機制減租 11%。是次加租後租金水平將回復至一九九七年水平。他強調過去 13 年的租金有減無增，單是過去五年已合共減收八個月租金。這次房委會是根據機制及分析結果決定加租約 4%，房委會亦考慮到金融海嘯後復甦緩慢，因此同時決定減租一個月，以減輕租戶負擔。事實上連同是次減租一個月，實際租金總收入是減少了。是次加租的平均租值上升 11 至 157 元，平均每戶加租 62 元；以及

(b) 不同的調整機制所參考的數據均有不同，認同每個機制有優化空間，例如加入通脹及物價指數等。在制定公屋的租金調整機制時，房委會已與統計處商討，以切合實際需要。機制以每兩年為一個週期，房委會每月從全港公屋戶中隨機抽取 2 000 戶作資料分析，即每個週期共 48 000 戶，並剔除富戶及綜援戶，務求客觀分析中位戶資料。會後會將租金調整機制詳情及安排等資料轉交提問的委員參考，並向總部反映委員意見。

67. 副主席補充，他本人為房委會委員，亦理解委員對機制的建議。在考慮到現時物價及副食物價值增幅較大，房委會委員亦有在會上提出相同意見，但房委會已顧及現時經濟環境和基層市民負擔能力，於本年九月減租一個月，實際上總租金收入是減少了。另外，租金調整機制的訂立是經過法律程序，現行安排完全符合要求。

68. 主席補充，房委會根據機制於本年九月決定加租 4.68%，同時豁免一個月租金。

69. 李子榮先生提出下述建議：

“反對香港房屋委員會，於本年九月份，向全港公共屋加租。同時要求房屋委員會重新檢討租金調整機制，除租戶收入之變化外，亦須考慮通脹率及物價指數等重要因素，優化租金政策。”

鄭楚光先生：石門安興里土地用途

(文件 DH 56/2010)

70. 主席歡迎康文署高級行政主任(策劃事務)1 何桂珠女士出席會議。

71. 鄭楚光先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 現時碩門邨所在的地方原本並非用作發展公屋，後來卻改變興建兩座公屋。他詢問日後如有需要，房屋署會否考慮將安興里土地發展為公屋或居屋；以及
- (b) 認同香港土地珍貴，亦理解規劃署及房屋署就公屋發展有一定的規劃，但認為政府未有全面及長遠規劃土地用途，包括突然建議將石門用地發展為骨灰龕。他指出石門環境已改變，垃圾站以往遠離民居，現時卻較接近碩門邨居民，垃圾車進出亦影響居民日常生活，因此建議房屋署考慮將有關用地列入公屋發展規劃。

(彭長緯先生、湯寶珍女士、黃澤標先生、余倩雯女士、梁耀才先生及董健莉女士此時離席。)

72. 黃顯強先生回覆整個沙田區的公屋發展有五至七年規劃，並全面考慮各項因素，包括土地配置、土地面積、人口及地積比率等。就未來五至七年的屋邨發展，現時房屋署已有全盤計劃及發展方向，包括馬鞍山 86B 區欣安邨、大圍美田邨第四期公屋、水泉澳公屋發展計劃及禾輦前警察及消防宿舍用地的公屋發展計劃等。房屋署暫不考慮將提問所述用地納入長遠及短期發展。

73. 規劃署高級城市規劃師(沙田)陳永榮先生補充，規劃署及房屋署經常研究公屋發展計劃，不時尋找合適用地興建公屋。

74. 食物環境衛生署沙田區環境衛生總監譚志偉先生補充，該用地並非垃圾站，而是垃圾轉運站，主要用作縮減垃圾體積，再運至其他地方處理，屬環境保護署的管理範疇。

### **報告事項**

#### 工作小組報告

(文件 DH 57/2010)

75. 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**

#### 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 58/2010)

#### 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 59/2010)

76. 委員會備悉以上文件。

### **下次會議日期及時間**

77. 主席宣布，下次會議將於二零一零年十一月四日(星期四)下午二時三十分在區議會會議室舉行。

78. 會議於下午五時十八分結束。

沙田區議會秘書處  
STDC 13/15/30 Pt IV

二零一零年十月