

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一零年度第六次擴大會議記錄

會議日期：二零一零年十二月三十日(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	”
何厚祥先生,MH	”
何國華先生	”
簡松年先生,BBS,JP	”
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,JP	”

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
余秀珠女士,MH,JP
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
蔡醮喜先生
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
吳翠屏女士

許惠強先生

李淑儀女士

譚志偉先生

職銜

沙田民政事務助理專員
房屋署
房屋事務經理(沙田及馬鞍山四)
規劃署
沙田、大埔及北區規劃專員
地政總署
署理沙田地政專員
食物環境衛生署
沙田區環境衛生總監

應邀出席者

梁振榮先生,JP
葉倩菁女士

陳夏揚先生

陳勁剛先生

鄒桂昌教授

馬嘉欣小姐

莫熙倫先生

黃希恆先生

吳金艷女士

錢進文先生

鄧永勤先生

馮 怡女士

陳振江先生

未克出席者

林松茵女士
蕭顯航先生
蔡亞仲先生
譚玉娥女士

職 銜

署理民政事務總署署長
民政事務總署
高級政務主任(4)
房屋署
署理總規劃師
房屋署
規劃師(23)
香港中文大學地理與資源管理學系
環境政策與資源管理研究中心
客座副教授
香港中文大學地理與資源管理學系
環境政策與資源管理研究中心
研究助理
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
康樂及文化事務署
沙田區助理康樂事務經理(分區支援)
葉福全建築工程師樓
建築助理
杜志成父子有限公司
助理工料測量師
地政總署
沙田地政處產業測量師/南
屋宇署
結構工程師/C4

職 銜

區議會議員 (已請假)
" (")
" (")
增選委員 (")

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：

林松茵女士	另有工作
蕭顯航先生	離開香港
蔡亞仲先生	另有會議
譚玉娥女士	離港工作

委員會通過上述四位委員的請假申請。

2. 主席表示：

(a) 由於陳永榮先生已調離沙田、大埔及北區規劃處，規劃署由沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生代表出席會議。此外，房屋署房屋事務經理(沙田及馬鞍山四)吳翠屏女士代替高級房屋事務經理(沙田及馬鞍山)黃顯強先生出席會議；以及

(b) 會議議程(一)為擴大討論議題，秘書處已於會前致函邀請所有沙田區議員出席會議。

擴大討論

“為物業管理行業設立規管架構”諮詢文件
(文件 DH 73/2010)

3. 主席歡迎署理民政事務總署(總署)署長梁振榮先生及高級政務主任(4)葉倩菁女士出席會議。

(梁志堅先生、葛珮帆博士、衛慶祥先生、容溟舟先生、勞越洲先生及麥炳輝先生此時到達。)

4. 梁振榮先生簡介文件內容。

(潘國山先生此時到達。)

5. 鄭則文先生的意見綜合如下：

- (a) 現時物業管理人員並不受任何制度規管，但他們日常卻管理一些受規管的合資格人士，例如保安員、電力設備技工、升降機技工等。由沒有專業資格人士甚至門外漢管理已獲認可的專業人士實屬本末倒置，因此他贊成訂立規管制度，認為對物業管理公司(物管公司)加以規管有助提高物業管理的專業性；以及
- (b) 擔心設立規管制度會令物管公司成本上升，導致管理費增加，對法團以至住戶的財政構成壓力，尤其單幢式物業。希望政府多關注單幢式物業的管理，考慮協助該類物業成立業主或居民組織並聘請物管公司解決管理問題。此外，他同意在設立物業管理行業規管架構時應提供寬限期。

(劉偉倫先生此時到達。)

6. 李子榮先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 大型物管公司的質素可以接受，但中小型物管公司質素參差，加上廉政公署不斷進行關於物管公司的防貪工作，他認為物業管理行業有進步空間，亦支持訂立發牌制度。根據諮詢文件的內容，他認為物管公司及管理人員均須予以規管；單層式強制發牌制度實行起來較簡單，較適合在本港推行；法團或其他業主組織應受一定規管，以改善不開會及欠缺透明度等情況，提升物業管

理工作的質素。此外，他認為兩年時間已足以讓政府籌備發牌制度，亦足以讓物管公司過渡和預備申請牌照工作。他亦支持成立物業管理監管局，但希望加入上訴機制，保障業界人士得到公平裁決，以及將其職權範圍擴至協助政府修訂與物業管理有關的法例，例如《建築物管理條例》(第 344 章)，完善法例條文；

- (b) 不少物管公司都是地產發展商的附屬公司，在訂立屋苑公契時已加入偏袒物管公司的條文，以致表現不佳的物管公司難以被解僱，他詢問政府如何處理這個問題。此外，他籌備過九屆區內優質大廈管理比賽，了解到物管公司重視公眾對其優良服務或工作表現的認同和肯定，他建議物業管理規管制度除包含處罰機制外，亦可考慮加入正面、起鼓勵作用的物業管理工作評核機制或優質認證制度，增加物管公司自我完善的動力；以及
- (c) 第 344 章內關於授權書的處理和會議的監察過程仍是急需解決的問題，現時業戶組織在這方面欠缺支援，希望政府正視問題，以維護公平、公開和公正的原則。

(陳國添先生、梁永雄先生、莫錦貴先生及楊偉全先生此時到達。)

7. 黃嘉榮先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 支持對物業管理行業作出規管，認為只需規管物管公司。物業管理屬厭惡性和壓力甚大的行業，員工日常須處理業戶的投訴，並須具備一定學歷。現時很難聘請員工，求才若渴，他擔心若物業管理人員也受到規管並須考取專業資格方可獲發牌照，屆時人才將更形短缺，因為相對其他

工種，他們的入職要求較高但收入卻較低。現時物管公司為員工提供的專業訓練及升職前培訓成效甚佳，他認為現有的培訓方式已足以維持員工質素，因此不贊成規管物業管理人員；

- (b) 認為需要充足時間籌備及推行對物業管理行業的規管，亦同意委員的意見，即單級制已足夠。他指本港物業管理市場較小，分級制容易造成收費上的差異，亦擔心出現大型物管公司壟斷的情況，令小型物管公司難以生存；
- (c) 部分屋苑的公契包含不合理條款，有些甚至賦予物管公司永久管理權，物管公司的表現不論好與壞，業主均無權撤換，對業戶不公。政府會否考慮修改這類條款，令居民有實際權力去選擇物管公司。此外，屋苑成立法團後沒有提供正式培訓，令部分法團在屋苑日常管理事宜上依賴物管公司，未能發揮監察物管公司的作用。他詢問政府會否考慮立例要求部分法團成員接受培訓並考取一定資格，以便有效管理所屬屋苑；以及
- (d) 文件指本港現在有約 7 000 幢大廈沒有物管公司及業戶組織，因而欠缺管理及適當維修，部分屬單幢式住宅，認為對物業管理行業作出規管無助解決這類大廈的管理問題。除協助他們成立法團外，政府會否考慮進行大型重建計劃，為居民提供安全舒適的居住環境。

8. 梁耀才先生的意見綜合如下：

- (a) 支持向物管公司發牌以作適當監管，亦支持設立分級制，配合不同規模屋苑的管理，讓不同規模屋苑可選擇不同類別的物管公司，避免出現市場壟斷，同時照顧到戶數較少的單幢式大廈的住

戶，這不但可提高靈活性，亦避免住戶因較大型物管公司收費高昂而加重財政負擔；以及

- (b) 支持發牌規管物業管理人員，尤其對於員工人數較多的大型物管公司。住戶如對物業管理人員的表現及行爲有意見，除可向其所屬物管公司反映外，亦有其他途徑可供選擇，因而增加阻嚇力。有些物管公司爲取得管理合約，只關心法團意見而漠視小業主的意願，甚至着其員工作出違規行爲；發牌規管物業管理人員可促使他們對自己的行爲負責，提升前線物業管理人員的表現。

9. 主席表示公眾席上有廣林苑法團的代表在錄影會議的過程。

10. 湯寶珍女士支持早日對物業管理行業作規管，認爲物管公司及物業管理人員均須透過發牌來規管，以確保他們有足夠的專業知識，亦同意應制定分級制，按規模、資歷、背景等分級，應付不同需求。此外，物業管理監管局主要負責監管業界的紀律，應由另一獨立機構推動業界發展；至於過渡期，則應視乎籌備工作的進度和發牌規模而定，必須確保市場上屆時並不缺乏合資格的物管公司及物業管理人員。另一方面，她希望政府盡快就第 344 章作出檢討及諮詢，以改善因授權書和可能出現利益衝突等問題而令居住環境不和諧的情況。

(盧偉國博士及黃澤標先生此時到達。)

11. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 保安行業已有一套發牌制度，物業管理行業至今仍未訂立任何發牌制度。本港大型屋苑較數十年前爲多，他支持發牌規管物業管理行業。此外，

部分大廈未能成立法團的主要原因，是政府未有就業權份數的計算方式訂立清晰指引。他指出現時不同屋苑採用不同的計算方式，調整物業管理所需的業權份數數目無助解決問題，促請政府考慮就業權份數的計算方式訂立清晰指引；

- (b) 以九十年代的添喜大廈事件為例，政府事後立法規定大廈必須購買第三者保險。政府會否考慮立例要求物管公司根據住戶比例成立基金，在有需要時動用，以保障小業主的權益。他補充說，近十年來不時有物管公司結業或清盤，當中有些負責收取管理費和管理經常性開支，若單以物管公司的註冊資本作為發牌準則，實不足以保障小業主，尤其當物管公司出現財政問題的時候；以及
- (c) 同意物管公司及物業管理人員均須發牌規管，亦應訂立和深入討論分級制，清楚釐定物管公司的級別。

(梁永雄先生此時離席。)

12. 黃戊娣女士贊成規管物業管理行業，認為對業主有利，並可為行業訂立基本的服務準則。她亦贊成根據物管公司的註冊資本分級發牌，讓較大型的物管公司管理大型屋苑，以免出現壟斷情況而對中小型物管公司不利。另一方面，她同意訂立過渡期，這不但可確保在制度實施期間有足夠的合資格物管公司應付市場需求，亦可避免物管公司成本大增，提供更多機會予物業管理人員追求專業化。

13. 由於公眾席上有市民干擾會議進行，主席宣布休會 15 分鐘。

14. 鄭楚光先生的意見綜合如下：

- (a) 現時第 344 章有不少灰色地帶和漏洞，希望政府及早作出檢討，以保障小業主的權益和保持良好的居住環境。他建議提高召開業主大會業權份數的比例，同時加強對法團的監管，以免有人因經濟及政治利益，利用第 344 章的漏洞不斷影響屋苑的日常管理，令小業主甚至議員受苦，並相信若事件影響住戶利益，業主必定會出席大會表態；以及
- (b) 支持訂立物業管理發牌制度、物管公司分級制和同時向物管公司和物業管理人員發牌，讓中小型物管公司管理單幢式大廈。另外又支持成立獨立機構監管獲發牌的物管公司及物業管理人員，因為若由總署負責，工作上難免較被動。

(莫錦貴先生此時離席。)

15. 楊祥利先生支持規管物業管理行業，並認為在發牌時應考慮物管公司屬下的經理或主任級人員是否有足夠的專業知識去處理日常工作，亦須避免因經理或主任需接受培訓而影響屋苑的日常運作。此外，曾有物管公司高層表示物管公司在屋苑管理上有最終決定權，只需獲得法團足夠數目委員支持便可推行任何工作，因此不重視業主甚至法團的意見。他對此感到驚訝，認為物管公司應為屋苑業主服務，希望政府在發牌以及檢討《建築物管理條例》時考慮上述情況，以防物管公司藉管理屋苑斂財，或將合約批予友好的承辦商，小業主卻無從表達意見。

16. 鄧永昌先生的意見綜合如下：

- (a) 支持規管物業管理行業。現時本港有約半數大廈屬單幢式而樓齡達 30 年或以上，該等大廈戶數

較少，大廈管理給他們的財政負擔較大，加上部分連居民組織亦未有成立，大廈的治安及日常衛生問題亦未處理好，訂立單層式的規管架構無助他們改善情況，故此他支持分級制，讓中小型物管公司管理單幢大廈，彈性處理問題；以及

- (b) 過渡期不應少於五年，讓物管公司有足夠時間培訓專業人才應付市場需求。他補充說，中小型物管公司需花較多時間申領牌照，而物業管理人員大多具有多年經驗但學歷不高，亦需要較多時間適應新架構及考牌，若強推政策只會進一步推高失業率。此外，政府有責任成立專業物業管理培訓學院，長遠培訓合資格人才，應付新規管架構下的市場需要。

(梁家輝先生此時到達。)

17. 梁振榮先生就委員的意見和提問回應如下：

- (a) 有人擔心向物業管理人員發牌會引致物管公司運作成本大幅上升，他澄清即使決定在個人層面發牌，並非所有物業管理人員均須領牌，發牌制度主要針對負責統籌工作和提供綜合服務的經理或主任級人員，而非物管公司的前線人員；
- (b) 內地物管公司目前推行三級發牌制度，主要按物管公司的財政狀況或資本要求、屬下專業管理人員數目和物業的種類及面積而分級。雖然本港面積細小，但大型屋苑與單幢式住宅的要求有所不同，有些物管公司要處理大金額的維修合約，有意見認為單一發牌準則較難訂定：若準則太高將縮減中小型物管公司的生存空間；若準則太低則較難保障大型屋苑，請各委員考慮；

- (c) 文件中列出由物業管理業界提供的資料，當中包括需要專業知識的七大工作範疇，資料顯示不同物業所需的專業知識亦有所不同，例如有些酒店的公用設施因為管理得好，歷時多年仍然狀況良好，所以得到較高評級；大型屋苑的物管公司及業主重視設施管理，因為會影響樓價，但單幢大廈因公用地方較少，不大重視設施管理。委員可參考上述資料，考慮發牌分級制是否必要；
- (d) 設立物業管理行業規管架構對現時約 7 000 幢沒有物管公司及業戶組織的大廈並無幫助，但署方會循其他途徑提供協助。本年度施政報告提及政府將於二零一一年下半年推行大廈管理專業服務計劃，初步會在五個舊區推行，包括深水埗、九龍城、油尖旺、灣仔及中西區，由政府出資聘請專業物管公司組成團隊，以群組形式處理區內舊樓的管理問題，例如協助成立法團、籌組會議、製備大廈狀況檢測報告、找出大廈內需要緊急維修的地方、協助向政府申請維修資助、協助就維修工程招標和監察工程進度等，其間一切事務的決定權在業主，物管團隊只擔當輔助角色。政府會視乎情況而決定是否擴展計劃；
- (e) 總署現正籌組委員會全面檢討第 344 章，該委員會將於明年一月開始運作，除邀請具經驗的各界專業人士擔任委員外，亦考慮增設增選委員，向委員會表達對第 344 章的意見。由於第 344 章涉及較多民生議題，且了解到法團在大廈管理上出現不少爭拗，總署對是次檢討持開放態度，在初期諮詢社會各界的意見，並首先檢討部分項目例如代理人制度。他備悉委員剛才就第 344 章表達的意見，包括更換公契管理人或法團、要求召開業主大會所需的業權份數，以及業主大會就重大招標事項投票時所需的法定人數等。他表示條例

所訂數目經過社會人士多年討論並獲立法會通過，是次檢討會考慮該等數目是否仍然合適，希望與時並進，但強調任何改動均會影響持份者利益，需要審慎行事；

(f) 在大廈管理方面，總署主要協助業主成立法團，而非監管及檢控法團。以強制法團購買第三者保險為例，有意見認為條例不但加重業主的財政負擔，亦令法團委員容易受罰。他重申，強制條例必須包含罰則，但條例的原意並非處罰業主，而是希望業主更加注意所居住大廈的安全。因此總署已向業主保證若已盡力但財政上無力購買第三者保險，可透過各區民政事務處，經保險業聯會尋找合適的保險公司購買第三者保險；若當中涉及違例建築物，署方會協助清除該等僭建物，使大廈可獲保險公司承保；以及

(g) 業界亦支持成立法定機構，由行政長官委任董事局，成員包括物業管理界的專家，避免外行人管內行人，平衡各方利益，亦會一併考慮委員意見，例如設立上訴機制、設立優質認證計劃以雙管齊下、按管理住戶數目比例成立基金以保障業主免受物管公司倒閉影響等。

18. 主席表示明白總署重視物業管理，亦已聽取委員對諮詢文件的意見，相信當局會詳加考慮，務求令業主更加注意所居住大廈的安全及加強資產管理意識。

(梁志偉先生此時到達。)

沙田火炭區公共房屋發展意向諮詢文件
(文件 DH 74/2010)

19. 主席歡迎房屋署署理總規劃師陳夏揚先生及規劃師(23)陳勁剛先生出席會議。

(副主席楊倩紅女士此時到達。)

20. 陳夏揚先生簡介文件內容。

(鄭則文先生及梁志堅先生此時離席。)

21. 沙田區議會(區議會)副主席彭長緯先生的意見綜合如下：

- (a) 擬建公屋的地點包括非住宅用地及私人土地，涉及土地用途的改變及其他土地事宜，其間遇到問題或出現延誤的機會甚高，因此較難遵照文件提及的工作時間表。委員亦關注區內居民的居住情況，認為不可為縮短公屋輪候時間而強行推出可引發其他社會問題的發展計劃；以及
- (b) 該區有不少工業用地，但只有火炭路是往來其他地區的主要車路，九十年代更曾因發生意外令該處交通長時間癱瘓。經區議會爭取十多年，才成功將火炭路擴闊，現時該區仍出現交通擠塞，顯見此發展計劃欠缺合適的交通配套。他不理解房屋署為何尚未進行詳細的交通影響評估及對發展項目作基本研究，便草草將計劃提交區議會討論，文件中甚至沒有列出足夠的初步研究資料供委員討論。計劃涵蓋四千多個住宅單位，但車位數目嚴重不足，加上缺乏完善的交通配套，無從解決居民日常所需。他認為區議會現階段不適宜討論是項發展計劃，建議房屋署先研究和考慮解決方案，再提交完整計劃予區議會討論，並重申先要求委員會通過支持此計劃才由房屋署作詳細研究的做法並不符合正常程序的。

(梁耀才先生此時離席。)

22. 潘國山先生表示現時公屋輪候人數極多，區議會理應對發展公屋予以支持，但文件缺乏詳細資料，委員難以就計劃提出意見。他詢問下述事宜：擬建的總樓面面積、單位數目及呎數，以分析是否切合市民需求；計劃中的綠化面積、社區設施配套面積與總樓面面積的比例，以了解是否足以應付居民生活所需；以及中型車位和單車位數目。

23. 楊祥利先生認為車位數目必須為住屋單位數目的 5 至 10% 才足以應付居民所需，只有百餘個車位極之不足。該區欠缺配套車路，加上公共交通配套不足，他擔心是項發展計劃只會製造社區問題。他以區內其他公屋發展為例，指出房屋署在區內多個發展項目均欠缺公共交通配套，或設有公共車站卻無巴士線配合，更需浪費公帑保養設施。他希望房屋署先解決社區及交通配套問題，才把計劃提交區議會徵詢意見。

24. 鄭楚光先生同意有需要興建公屋以紓緩住屋需求，亦支持房屋署在發展初期諮詢區議會及聽取委員的意見，希望當局早日提交詳細設計，屆時再作討論。

25. 林康華先生支持興建公屋，但建議房屋署就計劃多作設計上的分析，以更配合居民需要。計劃涵蓋四千多戶住宅，卻只有約 4 000 呎的零售設施，實在不足夠，而且鄰近並無類似公共設施，交通亦不方便。雖然近年房屋署甚少在新建屋邨設置街市，他建議該署根據周邊環境及實際需要再作考慮，或改變附近土地的用途，供私人發展，切合居民的需要。他希望房屋署在聽取委員的意見後再作考慮，並深化其設計。

26. 陳國添先生指出擬發展的地點位於工廠區，交通配套不足，居民出入不便。他又詢問擬建零售設施的詳情，並希望知道有否包括幼稚園及小學等社區設施，他擔心周邊缺乏同類設施，令居民倍感不便。房屋署在介紹文件內容時表示此項發展的設計未有定案，文件載有車位設施和康樂設施等資料，其他資料欠奉，委員實難對計劃作任何評論。

(劉偉倫先生及余倩雯女士此時離席。)

27. 盧偉國博士的意見綜合如下：

- (a) 城市規劃主要是以當時的經濟結構為基礎，把火炭區規劃成工業區是根據本港當時工業發展的需要。現時本港經濟結構已有所改變，該區不少工廈都用作辦公室或倉庫，工業活動甚少。改變現有工業用地的用途包括活化工廈的做法既富彈性亦實事求是，實在可取，相信當局會詳細考慮該區土地的用途；以及
- (b) 現時公屋輪候人數甚多，是急需處理的問題，當局的三年上樓承諾並不適用於非長者單身人士，後者的輪候時間更長，問題的癥結在於公屋土地的供應。由於欠缺土地，房屋署只能以插針式設計興建小規模屋邨，並不斷覓地建屋以紓緩輪候問題。對於房屋署在計劃初期已提交文件予區議會徵詢意見，他表示理解及讚賞，若在完成設計並獲城規會通過後才諮詢委員會就太遲了。他同意有關資料顯示車位不足，而建議的地區目前亦欠缺交通、社區配套等設施，但正因為現時該區屬工業區，興建公屋比發展一般計劃困難，相信房屋署在聽取委員的意見後，會在設計方面作周詳考慮，以應付居民生活所需。

28. 容溟舟先生表示近年房屋署以興建住宅為核心工作，但區內的新屋邨例如碩門邨、欣安邨等均無足夠設施應付居民生活所需；以碩門邨為例，屬於區內較後期興建的屋邨，周邊以商業大廈為主，屋邨亦鄰近港鐵站，居民可使用周邊的社區設施，規劃上尚可接受。但是項計劃的選址在工業區邊界，交通不便，配套設施不足，且工業大廈林立，根本無法應付居民生活所需，而人口增加更會令該地方現有的交通擠塞問題惡化。他建議作交通改道，提供更多通往區外的車路，紓緩區內交通問題。此外，文件未有提及房屋署着重的微氣候、空氣質素及空氣流通數據，由於資料欠齊全，委員難以表態及提供意見。他重申，他支持興建公屋但對選址有保留，認為在環境、社區設施及交通配套方面有缺憾的發展計劃很難獲得委員支持，亦不想因此而產生社區問題。

(區議會副主席彭長緯先生、梁家輝先生及潘國山先生此時離席。)

29. 龐愛蘭女士的意見綜合如下：

- (a) 身為火炭區區議員，她對此計劃持開放態度。由於現時資料不多，委員難以作評論，但房屋署必須進行技術評估，包括視覺、微氣候、交通、空氣流通等方面，她亦同意可於該區增建社區配套設施；
- (b) 交通方面，房屋署除考慮公共循環線外，亦須考慮港鐵站的交通配套。現時港鐵火炭站的出入口設於兩側，其中兩個出入口有無障礙設施，但每逢上下班時段人流甚多，十分擠塞，難以應付新增的人口。她建議改建港鐵站的配套設施，包括增設出入口、提供無障礙設施、興建接駁行人天橋或隧道等，方便居民；

- (c) 建議房屋署考慮減少住宅座數，善用空間並增設社區設施，例如街市、球場、圖書館等，供新建公屋和周邊居民享用，亦提供空間予火炭區藝術家一展所長。她強調房屋署不應只關注增建房屋，而應全面考慮地區的發展及美化環境，增建房屋但忽略應有配套亦會影響區內其他屋苑；以及
- (d) 渠務方面，她與另一委員早前曾建議把火炭的明渠覆蓋，以美化環境及提供場地作藝術展覽。此外，本年雨季曾因河道不暢通而導致區內出現水浸，影響交通，對居民造成不便，她希望房屋署在設計公屋時同時考慮改善渠務設施。

30. 余秀珠女士讚賞房屋署在發展計劃初期諮詢委員會，相信該署會詳細考慮委員的意見，並在完成設計及備妥一切研究資料及數據後提交區議會再作討論。現時社會問題甚多，現有的社會服務設施往往不足以應付新的社會問題，因此建議預留地方予新的社會服務設施。由於設施的種類未定，預留的空間不應只以現有基準公式化地衡量，並且需要與當區的議員配合，以確定居民接受新增的社會服務。

31. 黃嘉榮先生同意現時火炭路的交通問題嚴重，並影響到鄰近地區的交通，擔心新增過萬的公屋人口將會令交通問題進一步惡化，房屋署必須小心考慮交通配套設施的問題，並於下次諮詢前準備好改善方案供委員討論，相信如有完善的配套設施，委員會支持是項發展計劃。他亦支持修訂地積比率的建議，以提供更多零售設施應付居民生活所需。他擔心零售設施不足同樣會影響鄰近屋苑，建議房屋署完善零售配套設施，為居民提供良好的居住環境。

32. 陳盧燕冰女士支持是項計劃，亦支持房屋署在計劃初期先諮詢區議會，及早聽取委員的意見並在設計時加以考慮，以收事半功倍之效。此外，她認為現時較少人以車代步，因此車位數量充足，若增設循環專線小巴線往來屋邨及港鐵站，可進一步解決交通問題。

(盧偉國博士及楊偉全先生此時離席。)

33. 陳夏揚先生感謝委員的意見並同意署方這次較早進行諮詢與以往其他發展計劃不同。過往有意見認為，若公屋發展計劃在獲城規會通過後才提交委員會討論可能太遲，因此署方這次在計劃初期便把建議告知委員會，並提供最新資料以徵詢委員的意見。更且，政府早前已在公布的「2009年全港工業用地分區研究報告」建議於該地點興建公屋，所以有需要及早作諮詢。房屋署亦已就此作出初步研究和評估，包括交通、環境、社區設施等，認為可在設計上補足目前周邊環境的不足之處，但由於研究仍未完成，故未能公布，謹此致歉。該署會繼續研究及設計有關的細節及向城規會更改土地用途，並啟動機制着手處理土地問題，在適當時候將設計詳情提交委員會討論。他重申對設計持開放態度，亦感謝委員就設計提供關於交通和配套設施等方面的意見，房屋署會在規劃、研究和設計時詳加考慮，並會適當地預留可資應用的地方在有需要時作社會服務或其他用途。他希望委員考慮到現時公屋輪候人數甚多及覓地興建公屋有一定困難，支持此項計劃繼續推行。

34. 主席表示：

- (a) 委員普遍支持興建公屋，但對發展計劃的細節有意見，希望房屋署備悉及在設計時多加考慮，並在設計完成後再提交委員會討論；以及

(b) 擴大討論議題到此結束，非本委員會成員可以離席。

(鄧永昌先生、黃嘉榮先生及余秀珠女士此時離席。)

通過上次會議記錄

35. 委員會通過二零一零年十一月四日的會議記錄。

討論事項

“第 26 期沙田區大廈管理通訊”初稿

(文件 DH 75/2010)

36. 委員一致通過“第 26 期沙田區大廈管理通訊”的初稿。

馬鞍山白石陸岬發展研究報告及行政摘要初稿

(文件 DH 76/2010)

37. 主席歡迎香港中文大學地理與資源管理學系環境政策與資源管理研究中心客座副教授鄒桂昌教授及研究助理馬嘉欣小姐出席會議。

38. 楊祥利先生表示是項研究顯示馬鞍山這塊土地擁有獨特的地質、生態及文化資源，白石陸岬對出面向吐露港的位置風景十分優美，更有不同地貌，因此建議政府善用此珍貴土地，配合沙田區的單車運動發展，以及政府大力推動市民所熱愛的單車運動，在該處發展一安全的單車城；那裏亦有條件設立地質科普中心，興建碼頭方便市民出海前往本港各地質公園。進行地區諮詢後發現，市民希望建設泳灘，希望當局考慮。此外，沙田區分區計劃大綱圖顯示該處有五十

多萬呎的可建樓面面積納入了規劃範圍，報告認為將此珍貴土地只用作興建住宅及屋苑康樂設施實在浪費，希望此地可成為本區康樂體育的新地標。他稍後會提出臨時動議。另一方面，他感謝各政府部門在是次研究中提出寶貴意見。

(黃澤標先生此時離席。)

39. 楊文銳先生表示這是首次由兩個工作小組合作進行研究，感謝有份參與的委員在諮詢過程中提出寶貴意見。他強調，該地點可發展為自助租借單車系統的試點，報告亦顯示市民需要此類系統，希望委員在支持此報告之餘，亦關注如何完善馬鞍山區單車網絡與此系統的聯繫，同時希望政府支持及協助發展上述系統。

40. 委員一致通過馬鞍山白石陸岬發展研究報告及行政摘要初稿。

41. 主席詢問委員是否同意楊祥利先生就白石陸岬發展向委員會提出臨時動議。委員一致同意楊祥利先生提出臨時動議。

42. 楊祥利先生提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求政府充分利用馬鞍山獨特的地質、生態以及文化資源，配合政府大力推動興建的新界單車徑網絡及世界級香港國家地質公園，把白石陸岬這片背山面海的珍貴土地，發展為以康樂、體育、文化、生態保育及休閒旅遊為主題的綠色社區，為香港打造一個康體文化新地標。”

楊文銳先生和議。

43. 委員以 24 票贊成一致通過第 42 段的臨時動議。

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 77/2010)

44. 主席歡迎總署建築師(工程)8 莫熙倫先生、沙田民政事務處(民政處)高級工程督察黃希恆先生、康樂及文化事務署(康文署)沙田區助理康樂事務經理(分區支援)吳金艷女士、葉福全建築工程師樓建築助理錢進文先生和杜志成父子有限公司助理工料測量師鄧永勤先生出席會議。他表示：

- (a) 本年度委員會的地區小型工程撥款為 9,290,500 元，根據早前通過的委員會傳閱文件 DH 83/2010，委員會已通過本年度推行工程項目的現金流為 6,356,770 元，在扣除剛獲區議會通過的撥款流用額 1,602,280 元後，本年度委員會的工程撥款尚餘 1,331,450 元。由於尚有餘款，秘書處會盡快提前開展已獲委員會通過的新工程，以善用委員會本年度所獲撥款。秘書處將同時密切監察工程的現金流及實際工程開支；以及
- (b) 地區改善工程工作小組(地區工作小組)在本年十二月七日的會議上，通過推行三項新的地區改善工程，其中位於衛奕信徑近獅子山郊野公園引水道及車公廟路近崇真中學的工程將委託合約顧問公司擔任工程代理人。據初步評估，該三項工程的造價合共 1,150,000 元。

(陳盧燕冰女士、陳敏絹女士、羅光強先生、楊文銳先生及董健莉女士此時離席。)

45. 李子榮先生表示，對於在西沙路富輝花園及新港城之間設置座椅及蔭棚的工程（工程項目：ST-DMW064），不少居民表示反對，希望委員會備悉有關意見。事實上，該地點位於西沙路，交通十分繁忙，車輛廢氣和噪音問題頗為嚴重，鄰近亦有排風口將氣體排放到行人路，上下班時段的人流極多，根本不適合興建座椅及蔭棚。他同意不改動已建成的設施，但希望不要在那裏或同類地點增建座椅及蔭棚，希望議員小心評估所建議的座椅及蔭棚設施，顧及周邊環境，善用公帑。基於上述原因，他不同意在西沙路行人隧道出口富輝花園側至新港城民政事務處的一段路加建座椅及蔭棚（工程項目：ST-DMW093）。據了解，當局擬在 ST-DMW064 的地點旁加建兩套座椅及蔭棚。

46. 沙田民政事務助理專員許國新先生感謝委員的意見，亦備悉不改動已建成設施的意見。事實上，ST-DMW064 工程在推行前已經地區工作小組及委員會討論及通過。至於 ST-DMW093 工程，地區工作小組建議先了解所建議的設施，即 ST-DMW064 的使用情況，然後再行討論及議決。工作小組亦建議現階段暫不推行 ST-DMW093 工程。

47. 何厚祥先生支持盡快實行該三項新工程，認為可善用資源之餘，亦可滿足居民早日使用新設施的願望。他詢問該三項工程的預計動工及完工時間，以及是否需要動用本年度的地區改善工程撥款。

48. 楊祥利先生表示早前向秘書處反映，有居民認為馬鞍山村路的部分座椅及蔭棚設施阻礙行人出入，他詢問新設施在設計上是否符合標準，並希望顧問備悉有關意見。

49. 莫熙倫先生感謝委員的提問，表示其中兩項由顧問負責推行的工程現正由聯絡經理就工程費作初步預算，預計可於下次地區工作小組會議上提交該兩項工程的可行性研究報告，包括由顧問提交預算工程時間表、現金流及總開支方面的資料。由於預計本年度當局只會完成該兩項工程的可行性研究報告，要動用的地區改善工程撥款有限。另一方面，部分改善工程即將完工，有些工程出現延誤以致本年度的工程現金流預算減少超過二百萬元，因此希望顧問在會議上簡介多項地區改善工程的工作進度。

50. 錢進文先生簡介由顧問負責進行的地區改善工程的進度，包括五項即將完成的工程(工程項目：ST-DMW038, 060, 066, 072 及 073)以及有待完成的工程的預計施工日期。對於馬鞍山村路的新設施是否符合部門標準的問題，據了解，設施興建後行人路的闊度為 1.8 米，屬於舒適的行人路闊度。他備悉居民對新設施的意見。

(簡松年先生、梁志偉先生及龐愛蘭女士此時離席。)

51. 委員一致通過文件 DH 77/2010，包括本年度地區改善工程的財務安排，亦通過地區工作小組建議推行的三項新工程項目，預算合共 1,150,000 元，並委託顧問或民政處工程組擔任工程代理人。

地區小型工程 - 沙田區政府土地綠化項目

(文件 DH 78/2010)

52. 許國新先生表示委員可參閱是項文件了解詳情。他表示，該項綠化計劃的建造工程並不需要動用區議會撥款，因為有由一非政府機構將會負責推行以及承擔首兩年的保養維修費用，兩年後才會轉交區議會負責保養維修。現先徵詢委員會的意見，希望獲得

委員會原則上支持，同意在計劃完成兩年後使用撥款，以繼續支付保養維修費用。屆時會再徵求區議會的正式同意使用撥款。此外，屆時可能亦會提交進一步改善綠化植物狀況的工程建議。他請委員注意，現階段所預算的綠化面積及每年所需的保養維修費分別約為 414.3 平方米和 372,870 元，實際數字視乎最終的發展而定。

53. 衛慶祥先生指出，據文件所載，只有兩個地點會種植樹木，其餘均為花槽，當中樹木數量與其面積相同，而保養開支則以樹木面積計算。他詢問樹木數量與其面積有否特定標準、可否種植更多樹木以及是否有特定的植物品種。

54. 容溟舟先生表示，本文件旨在就安排下屆委員會支付綠化植物保養費用一事，徵求本屆委員會的同意。若本屆委員會同意這項安排但下屆委員會不同意支付，屆時綠化植物將欠缺保養。他詢問作出此行政安排的原因。

(葛珮帆博士此時離席。)

55. 許國新先生就委員的提問回應如下：

- (a) 有關非政府機構最初提議共 23 個綠化點，徵詢部門及居民的意見後，改為建議在其中九個地點進行綠化。部分地點因有地底設施故未能種植樹木，有部分則考慮到人流問題，不宜設置花槽，因此最終確定的綠化點數目較原來少，這亦說明未能多種植樹木的原因。植物品種方面，康文署會與負責的非政府機構根據有關地方的實際情況商討；

- (b) 就算本屆委員會原則上同意負責綠化計劃完成兩年後的保養工作，屆時亦需再次提交撥款申請，並提供確實開支金額供下屆委員會考慮，以示尊重本屆委員會，這與推行計劃前諮詢居民及當區議員的安排相同。若本屆委員會不予支持，此項綠化計劃便不會推行。若下屆委員會不同意批撥款項進行保養工作，綠化植物或會因缺乏支援而最終被移走，但他相信若計劃值得支持，本屆和下屆委員會均會予以支持；以及
- (c) 據了解，樹木的種植點不宜距離太近，以免過於擠擁而阻礙生長，導致部分樹木不能正常生長。一般而言，從樹冠的大小可估算樹根的伸展範圍；為樹木預留適當空間，可讓樹木穩固生長。康文署會與負責的非政府機構商討有關安排。

提問

衛慶祥先生：沙田區行人天橋結構安全及保養維修
(文件 DH 79/2010)

56. 主席歡迎地政總署沙田地政處(地政處)產業測量師/南馮怡女士及屋宇署結構工程師/C4 陳振江先生出席會議。秘書處在會前亦同時邀請路政署委派代表出席會議，但他們因另有工作未能出席。

(區議會主席韋國洪先生、鄭楚光先生及梁耀南先生此時離席。)

57. 衛慶祥先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 地政處提供的區內市中心高架天橋位置圖只包含 15 條高架天橋，與文件所列的 16 條不符，他詢問出現差異的原因。此外，當局回覆時表示政

府當年聘請顧問作研究，最終建議興建高架行人天橋貫通市中心，他詢問該建議的理據。據他估計，政府當年接納顧問的建議，以高架天橋作為沙田新市鎮的主要通道，包括以此接駁歷史最悠久的兩個公共屋邨，導致市中心的行人路欠缺過路設施。他詢問這個估計是否正確；

- (b) 當年政府與地產發展商訂立地契時加入條款，要求發展商負責興建及保養維修上述高架天橋，他詢問有關安排是否必須。一般而言，發展商只可在劃分的地段內興建樓宇，但現時部分由發展商興建的高架天橋位處地段外，包括公眾行人路。現時部分屋苑的公契規定業主須承擔屋苑公用部分的維修保養責任及開支，既然上述高架天橋有部分位處地段外，他詢問小業主是否須負責該等高架天橋的維修保養；
- (c) 當局回覆時表示，根據政府的法律意見，一般而言，負責興建及維修各天橋的地段持有人擁有有關天橋的業權。但早前他就某私人屋苑的緊急車輛通道作查詢，發現該緊急車輛通道的業權屬於政府，但私人屋苑業主須承擔通道的維修保養責任及開支。他詢問上述高架天橋會否有類似情況，亦不理解部門為何沒有提供清晰的高架天橋業權資料。他相信有關資料應清楚列於地契內；
- (d) 路政署表示該署每六個月為其負責維修保養的高架天橋進行檢討和維修一次，他詢問路政署或屋宇署有否規定由非政府部門負責維修的高架天橋的定期檢查時間。此外，由於上述高架天橋並非只供負責維修保養的屋苑居民使用，政府會否以公平及公眾利益為由，考慮承擔上述高架天橋的維修保養責任；以及

- (e) 若部門未能在會上提供有關資料，例如當年沙田市中心高架天橋系統的設計理念，或各天橋的業權資料，希望可於會後提供。總括而言，市中心各小業主多年來承擔高架天橋的維修保養責任及開支，但高架天橋主要開放予公眾使用，小業主並無特權。他謹代表沙田市中心小業主要求政府考慮承擔高架天橋的維修保養責任及開支。

(李子榮先生及湯寶珍女士此時離席。)

58. 馮怡女士就委員的意見和提問回應如下：

- (a) 根據區內市中心高架天橋位置圖所示，連接好運中心及沙田街市的天橋共有兩條，因此圖中的高架天橋數目為 16，與文件所列相同。此外，沙田市中心在上世紀八十年代規劃發展，涉及的高架天橋數目甚多，地政處已翻查記錄了解當年的規劃理念，亦曾諮詢負責規劃的政府部門以取得更多資料。根據現有資料，當時政府委託一城市規劃顧問研究沙田市中心的規劃，並設計出現有的高架天橋連接系統，但未有足夠資料顯示其背後的设计意念與行人過路設施有關；
- (b) 地契為政府與地段持有人之間的合約文件，若地段持有人不遵循地契條款，地政總署署長可採取行動要求對方執行契約。沙田市中心的高架天橋各位處不同地段，無論高架天橋是否位處地段範圍外，地段持有人仍須根據地契條款負責高架天橋的維修保養；以及
- (c) 地政處已就高架天橋的業權徵詢政府律師的意見，一般而言，負責興建及維修天橋的地段持有人擁有有關天橋的業權；若要求改由政府承擔維修保養責任，須諮詢具有維修保養天橋職能的政

府部門意見。如有需要，地政處會諮詢有關政府部門的意見，以探討其可行性。

59. 陳振江先生回覆說，屋宇署並無規定業主必須定期為其負責的高架天橋進行保養維修，業主應根據地契條款和建築物狀況進行保養及維修工作。

60. 主席請地政處在會後補充有關資料。

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 80/2010)

61. 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、地區工作小組和馬鞍山礦場及白石陸岬發展研究工作小組(非常設)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 81/2010)

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 82/2010)

62. 委員會備悉以上文件。

(何國華先生此時離席。)

下次會議日期及時間

63. 主席宣布，下次會議定於二零一一年三月三日(星期四)下午二時三十分在區議會會議室舉行。

64. 會議於下午六時正結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt IV

二零一一年二月