

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一一年度第三次會議記錄

會議日期：二零一一年六月三十日(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

出席者

職銜

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	”
莫錦貴先生,BBS	”
龐愛蘭女士,JP	”

潘國山先生	”
<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>
葛珮帆博士,JP	區議會議員
蕭顯航先生	”
鄧永昌先生	”
湯寶珍女士,MH	”
衛慶祥先生	”
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	”
勞越洲先生	增選委員
麥炳輝先生	”
梁耀才先生	”
譚玉娥女士	”
蔡醮喜先生	”
董健莉女士	”
楊偉全先生	”
石嘉曆先生(秘書)	行政主任(區議會)三

<u>列席者</u>	<u>職 銜</u>
許國新先生	署理沙田民政事務專員
余蕭少娟女士	房屋署 署理高級房屋事務經理 (沙田及馬鞍山)
陸國安先生	規劃署 署理高級城市規劃師/沙田
潘玉婷女士	地政總署 署理高級產業測量師/西北(沙田地政處)
譚志偉先生	食物環境衛生署 沙田區環境衛生總監
曾淑儀女士	沙田民政事務處 高級行政主任(區議會)

應邀出席者

莫熙倫先生

黃希恆先生

李覺明先生

錢進文先生

趙汝尉先生

鄧永勤先生

劉業明先生

職 銜

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

葉福全建築工程師樓

項目工程建築師

葉福全建築工程師樓

建築助理

利比有限公司

測量師

杜志成父子有限公司

助理工料測量師

地政總署

高級產業測量師/東南(沙田地政處)

未克出席者

林松茵女士

盧偉國博士, BBS, MH, JP

黃澤標先生

蔡亞仲先生

梁耀南先生

職 銜

區議會議員 (已請假)

” (”)

” (”)

” (”)

增選委員 (”)

負責人

委員請假申請

主席表示秘書處收到以下五位委員的書面請假申請：

林松茵女士

盧偉國博士

黃澤標先生

蔡亞仲先生

梁耀南先生

委員會通過上述五位委員的請假申請。

通過上次會議記錄

2. 委員會通過二零一一年五月五日的會議記錄。

續議事項

要求規劃署交代私人發展項目諮詢準則

(文件 DH 31/2011)

(潘國山先生、羅光強先生、梁永雄先生、陳國添先生、何厚祥先生、湯寶珍女士及姚嘉俊先生此時到達。)

3. 主席表示為處理上次會議的跟進事項，秘書處草擬了致規劃署的信件，供委員討論。

4. 委員一致同意以委員會名義向規劃署發出經修訂的信件。

5. 主席宣布結束是項討論。

撥款申請

經濟發展及勞工事務工作小組修訂撥款申請

(文件 DH 33/2011)

(梁耀才先生此時到達。)

6. 主席建議提前討論文件 DH 33/2011、

DH 34/2011、DH 36/2011、DH 37/2011 及 DH 38/2011。

7. 委員一致通過經濟發展及勞工事務工作小組就本年度舉辦的活動所提交的修訂撥款申請，新增的“郵費”支出項目由原有開支項目中調撥，修訂後的獲批總額將維持不變。

動議

楊倩紅女士：要求復建居屋
(文件 DH 34/2011)

8. 楊倩紅女士提出以下動議：

“雖然政府實施一系列的措施，防止樓市出現泡沫，但本港私樓市場仍然炒風熾烈，部分樓價已超過九七年最高峰之時。

政府加快推地，但新樓盤最快亦要在三、四年之後才能落成，且只是限呎不限價，即使新樓盤推出亦無法保障中低收入市民是否能夠負擔。

眾所周知，居屋一向是中低收入市民，尤其是公屋居民的置業出路，居屋只需一成首期便可置業。因此，推出居屋有助於建立一個合理、健康的房屋階梯，增加市民的歸屬感，使社會能更穩定更和諧地發展。

沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求政府正視樓價不斷上升的現實，以市民福祉為依歸，立即增加土地供應、增加公屋興建量、復建居屋，並優化“置安心計劃”，令有需要的市民更加容易置業。”

楊文銳先生和議。

9. 委員以 35 票贊成一致通過第 8 段的動議。

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 36/2011)

(楊偉全先生及陳敏娟女士此時到達。)

10. 委員備悉委員會轄下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 37/2011)

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 38/2011)

(簡松年先生此時到達，黃戊娣女士此時離席。)

11. 委員備悉上述文件。

討論事項

二零一一/二零一二年度改善環境的地區小型工程計劃建議(文件 DH 32/2011)

12. 主席歡迎民政事務總署(民政總署)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、葉福全建築工程師樓項目工程建築師李覺明先生和建築助理錢進文先生、利比有限公司測量師趙汝尉先生及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，地區改善工程預算現金流則為 11,088,548 元，本年度委員會須超額承擔工程撥款共 1,798,048 元；
- (b) 地區改善工程工作小組(工作小組)於本年六月十六日的會議上，通過顧問公司就“火炭樂景街港鐵站至榕翠園增建避雨亭工程”(ST-DMW169)及“衛奕信徑近獅子山郊野公園引水道增建座椅連蔭棚及涼亭工程”(ST-DMW174)所提供的兩份可行性報告。兩項工程的工程預算總額為 1,788,000 元，預算於 2011/12 至 2013/14 財政年度支款；
- (c) 於同一會議上，工作小組通過推行一項工程建議，並建議委託顧問公司擔任工程代理人。根據初步評估，合約的造價估計為 200,000 元；以及

(d) 一如以往，秘書處將會密切監察工程現金流及實際工程開支，經整理後向委員會及工作小組報告，並建議推行工程的優次。同時，秘書處會在資源情況許可下，按委員會所議定的優次盡快展開已通過的新工程，以善用委員會所獲撥款。

13. 委員一致通過文件 DH 32/2011，包括地區改善工程的財務安排，以及工作小組所提出的一項工程建議，工程的預算造價總額為 200,000 元，並委託顧問公司擔任工程代理人。此外，委員一致通過 ST-DMW169 及 ST-DMW174 兩項工程的可行性報告，並由顧問公司着手展開工程。

(梁志偉先生此時到達，羅光強先生及莫錦貴先生此時離席。)

14. 何厚祥先生得悉 ST-DMW174 這項工程原本是在三個位置增建共兩套座椅連蔭棚及一組涼亭，現修訂為在兩個位置增建共兩組涼亭，他詢問顧問公司會否繼續進行第三個位置的涼亭的設計工作，以及是否需要提交新的工程建議予工作小組討論，若工作小組再次討論在第三個位置加建涼亭的建議，他希望可以將之訂為高優次工程。

15. 鄭楚光先生詢問“大藍寮村設置混凝土橋工程”(ST-DMW074)的完成日期為何一再延後。

16. 楊祥利先生的意見和提問綜合如下：

(a) 不滿大部分工程的進度都多番延誤，顧問公司每次出席工作小組會議都表示大部分工程的完成

日期須延後一至兩個月，但加起來的總共延誤時間則很長；

- (b) 希望顧問公司解釋 ST-DMW119、ST-DMW130、ST-DMW131、ST-DMW164 及 ST-DMW190 延後完工的原因；
- (c) 不滿顧問公司的表現，認為顧問公司的初步設計未能有效加快工程項目的推行；以及
- (d) 希望民政總署跟進顧問公司延誤推行工程的問題，並要求顧問公司向委員解釋延誤的原因，並尋求解決方法。

17. 姚嘉俊先生以 ST-DMW114 的推行情況為例，促請民政總署監察顧問公司推行工程項目的進度，並與其他政府部門作出協調，以加快審批及處理許可證申請。他認為顧問公司在推行工程期間如遇上困難，應主動匯報以尋求協助。此外，顧問公司應主動和工程倡議人聯絡，盡早確定工程的地點及其他細節，以及報告工程的進度。

(梁永雄先生及潘國山先生此時離席。)

18. 麥炳輝先生希望顧問公司能夠按照工程時間表，在預計完工日期之前完成工程，尤其希望預計本年度完成的工程能夠及時完工，以免留給下一屆沙田區議會(區議會)處理。他另外又指出 ST-DMW090 的動工日期為本年五月，但工地似乎仍未有動工的跡象，只在地面用噴漆標示了位置。他希望有關方面加強監察顧問公司推行工程的進度。

19. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 查詢 ST-DMW115、ST-DMW132 及 ST-DMW133 的工程進度；
- (b) 區內有多項避雨亭工程，他詢問顧問公司可否進行集體招標及採購，以減省物料成本及工程費用；
- (c) 認為民政總署未能有效監察顧問公司推行工程的進度，而顧問公司未能提供令人滿意的服務，令部分工程一拖再拖，表現令人失望。他建議委員會發信予民政總署及顧問公司，敦促他們盡早處理已落實的工程；以及
- (d) 他認為有部分工程應該比較簡單，例如興建避雨亭，巴士公司等機構能夠在短時間內興建類似設施，希望顧問公司解釋工程拖長及延期的原因。

20. 梁志堅先生表示工作小組每次開會都會跟進工程的進度，亦有催促顧問公司加快推行工程及民政總署加強監管工作。他認為工程的推行往往受制於政府部門的現行規則，以致出現阻滯，例如運輸署的掘路限制。他建議委員會發信要求民政總署檢討推行地區小型工程的現行制度，考慮成立跨部門督導小組以解決上述問題，使工程得以順利推行。此外，他讚賞民政處在推行地區改善工程方面表現積極，尤其工程組經常主動就工程上的問題提供有效的解決方案。

21. 湯寶珍女士不滿工程推行的進度緩慢，例如 ST-DMW036 歷時數年仍未動工。若委員提交的工程建議應該由其他政府部門負責，應及早通知倡議人，好讓他們另覓途徑跟進。此外，她認為避雨亭已有既定設計，工程理應十分簡單，不應拖延達半年。

(龐愛蘭女士此時到達。)

22. 梁耀才先生不滿顧問公司多次延後工程的完工日期，例如 ST-DMW095 曾多次在工作小組報告進度後再度延期。他建議所提交的工程進度報告除了列出開工日期及完工日期外，亦應更詳細地列出各階段工程大約需要的時間(星期數)以及現在所處的階段，以便監察工程的進度。

23. 署理沙田民政事務專員許國新先生的意見綜合如下：

- (a) 民政處和民政總署定期舉行聯席會議，民政處代表會在會上反映委員的意見及報告個別工程的延期情況；
- (b) 顧問公司有責任與各有關政府部門聯絡，若當中遇到困難，可主動尋求協助。顧問公司未能舉出具體例子，只籠統地把工程延期歸因於個別政府部門審批時間長，對部門並不公平，較有效的解決方法，是由顧問公司提供實質例子，以便委員了解，並讓民政總署及/或民政處在可能範圍內加以協助；
- (c) 先前有議員提出顧問公司可能因人手不足而引致工程延誤，他希望顧問公司交代現時負責沙田區地區小型工程的人手，並考慮因應工程數目的上升而增聘人手；以及

(d) ST-DMW036 的原建議為興建休憩設施，按照地政總署的規定，興建休憩設施的部門必須接收及管理有關土地，而民政處不會處理涉及土地管理的工程，加上休憩設施按現行政策應由康樂及文化事務署負責興建，所以未能處理該項工程建議。為了加快推行工程，民政處增提議修訂該工程建議，改為建設座椅工程，這項修訂已於早前通知倡議人。

24. 錢進文先生就委員的意見及提問回應如下：

(a) 負責 ST-DMW074 的顧問公司的結構工程師已和所有相關的政府部門溝通，當中包括渠務署及土木工程拓展署，並向他們提交修訂設計以供批核；

(b) ST-DMW090 的招標程序已經完成，亦已委任了承辦商，雖然現場仍未有動工跡象，但工程已經展開。承辦商現正向顧問公司提交有關文件，包括物料樣板及測試資料，並開始生產避雨亭的組件，準備到現場組裝，此外，顧問公司與承辦商每星期都舉行會議，以監察工程的進度；

(c) ST-DMW095 的設計調整過三至四次，而每次調整都必須徵詢結構工程師的意見，以致工程出現延誤。顧問公司已在草擬招標文件，預期不會再出現延誤；

(d) ST-DMW114 正在草擬標書的階段，預計需時個半至兩個月，其後會進行招標，預計本年十一月完成招標程序及委任承辦商，然後開始動工；

- (e) ST-DMW115、ST-DMW132 及 ST-DMW133 現正進行地下探井工程，會視乎探井結果再作跟進，例如進行招標；
 - (f) ST-DMW119、ST-DMW130 及 ST-DMW131 涉及地下探井工程，已經委任承辦商，現正向路政署申請掘路許可證；
 - (g) ST-DMW164 現正處於深化設計的階段；
 - (h) 民政總署已在工程推行期間協助顧問公司與有關政府部門交涉，顧問公司亦已盡量加快工程的進度，但有時候由於政府部門處理或審批申請需時，例如向路政署申請掘路許可證，以致部分工程出現延誤；
 - (i) 顧問公司須定期向民政總署匯報人手安排，現時負責沙田區地區小型工程的人手包括一名項目建築師、一名高級建築設計師、一名項目經理、兩名建築助理及兩名負責繪圖及支援工作的人員，此外，該公司正在增聘人手進行有關工程；以及
 - (j) 顧問公司會盡快完成現正推行的工程，有信心能夠在預計完工日期或之前完工。
25. 莫熙倫先生就委員的意見及提問回應如下：
- (a) 為加快推行工程，工作小組在早前的會議上通過把 ST-DMW174 的工程範圍修訂為在兩個位置共建設兩組涼亭。工程倡議人如希望在原工程建議

的第三個位置建設涼亭，可提交新的工程建議予工作小組討論，由於顧問公司已掌握相關基本資料，日後可更有效地進行設計；

(b) 有關 ST-DMW114 的工程，早前顧問公司已和倡議人進行實地視察，以確定工程的位置及設計細節。如有需要，可以經秘書處把工程的位置圖及設計圖轉交倡議人參考；

(c) 顧問公司有進行集體招標，例如 ST-DMW90、ST-DMW91 及 ST-DMW94 的工程造價就因為經集體招標而比預算為低；以及

(d) 備悉委員對顧問公司表現的意見，他表示民政總署會繼續監察顧問公司的表現，如有需要會向顧問公司提供適當協助。

26. 黃希恆先生就 ST-DMW190 的進度補充說，現正徵詢運輸署，康樂及文化事務署及沙田地政處對該工程的意見，預期可於兩個月後開始動工。

27. 主席詢問委員是否同意以委員會名義，就顧問公司在跟進地區小型工程方面的表現和工程不斷延誤的情況去信民政總署，要求民政總署加強監管顧問公司推行工程的進度，以及與有關政府部門作出協調，以加快地區小型工程的審批程序。委員一致通過由秘書處根據委員的意見草擬信件，經工作小組召集人及委員會主席批核後發出。信件的副本將於信件寄出後發給委員參考。

28. 主席宣布結束是項討論。

提問

楊文銳先生：UA 沙田戲院重建問題

(文件 DH 35/2011)

(李子榮先生此時到達，劉偉倫先生、梁志偉先生、陳國添先生及楊偉全先生此時離席。)

29. 主席歡迎地政總署高級產業測量師/東南(沙田地政處)劉業明先生出席會議。

30. 楊文銳先生認為 UA 沙田戲院是鄰近區域一項重要康樂設施，他詢問為何暫停該戲院的重建工程，希望地政總署交代該署就重建工程與發展商溝通的進展，並盡快處理有關申請。

31. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 詢問屋宇署何時收到圖則及何時批准該圖則，在批核過程中有否要求申請者提交修訂圖則，如有，修訂的次數為何；
- (b) 詢問地政總署是否因為建議重建的設施在比例上和原來的地契不一致，所以新鴻基地產發展有限公司(新鴻基)必須補地價及修改地契，希望知道新鴻基何時提交修改地契的申請；
- (c) 他關注到該地盤現正停工，詢問新鴻基有否和相關政府部門溝通，在晚間加強地盤附近的巡邏以避免罪案發生，以及承建商有否在地盤內採取防治蚊患及積水的措施；
- (d) 擔心發展商利用程序上的漏洞向政府部門施壓，以求減低補地價的款額，例如偷步開工，然後以未能與政府部門就補地價款額達成共識為理由停工，利用公眾輿論向政府部門施壓，迫使有關部門下調補地價的款額。按照地契條款所收

取的地價歸庫房，如有關部門因種種原因及壓力而下調補地價的款額，會變相補貼發展商，所以應該小心處理；以及

- (e) 現時是否有罰款機制阻止發展商把已動工的地盤長期空置，迫使他們縮短停工時間。

32. 衛慶祥先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 詢問新鴻基是在重建工程開始之前抑或之後向地政總署提交修改地契的申請，以及由屋宇署負責審批的工程圖則和修改地契申請是否有關連；
- (b) 詢問申請修改地契的目的是否改變地契所訂明的土地用途，有關該申請的磋商進度如何，地政總署能否預計何時完成磋商；
- (c) 詢問新鴻基是初次抑或曾經多次提交修改地契申請；以及
- (d) 當區居民期望該戲院能夠盡快重新營業，供市民享用。

33. 余倩雯女士表示有居民擔憂新鴻基利用地契的灰色地帶，在重建戲院時興建多於五層，阻擋附近住宅的景觀。他們希望該戲院可以盡快完成重建，供市中心及周邊的市民享用。

34. 劉業明先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 戲院的重建由發展商主動提出，屬於商業決定，由發展商主導。由於重建項目的發展規模和原有地契所規定者有別，發展商必須補地價及修改地契才可進行重建；

- (b) 地政總署在二零零八年十一月收到修改地契的正式申請，由於發展商及地政總署對地契條款有不同的法律詮釋，雙方須各自尋求法律意見及進行磋商，暫時無法預計何時可達成共識。由於磋商內容涉及法律意見及程序，不宜公開討論；
 - (c) 地政總署按照市值計算發展項目的地價，不會折讓；
 - (d) 發展商已於一九八五年完成地契所要求的建設項目，現時沒有罰款機制可迫使發展商盡快完成重建工程；
 - (e) 由於已提交的修改地契申請尚在審核階段，發展商未有就上述重建項目提交其他修改地契申請；以及
 - (f) 屋宇署和地政總署依據不同的條例及地契條款審批申請，該發展項目須同時獲得兩個部門批准才能落實。
35. 主席告知與會者楊文銳先生申請就此項目提出臨時動議，並詢問委員會是否批准他的要求。委員會通過提出臨時動議的申請。
36. 楊文銳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有關部門與發展商盡快達成共識，從速重建沙田市中心戲院大樓，讓市民重新享用原有的文娛設施，並配合社區環境，不應高於原有建築物高度，以保持景觀。”

梁家輝先生和議。

37. 委員以 32 票贊成一致通過第 36 段的臨時動議。
38. 主席宣布結束是項討論，並多謝劉業明先生出席會議。

下次會議日期及時間

39. 下次會議定於二零一一年九月一日(星期四)下午二時三十分在區議會會議室舉行。
40. 會議於下午五時結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt IV

二零一一年七月