

沙田區議會  
發展及房屋委員會  
二零一一年度第四次會議記錄(擴大會議)

會議日期：二零一一年九月一日(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, BBS, MH	”
何國華先生	”
林松茵女士	”
簡松年先生, BBS, JP	”
林康華先生, MH	”
羅光強先生	”
李子榮先生	”
李有全先生	”
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**

龐愛蘭女士,JP  
潘國山先生  
葛珮帆博士,JP  
蕭顯航先生  
鄧永昌先生  
湯寶珍女士,MH  
衛慶祥先生  
黃澤標先生  
黃戊娣女士,BBS,MH,JP  
胡永權先生  
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  
麥炳輝先生  
梁耀才先生  
梁耀南先生  
譚玉娥女士  
董健莉女士  
石嘉曆先生(秘書)

**職銜**

區議會議員  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
增選委員  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
”  
行政主任(區議會)三

**列席者**

杜彭慧儀女士,JP  
余蕭少娟女士  
  
陸國安先生  
  
李淑儀女士  
  
譚志偉先生

**職銜**

沙田民政事務專員  
房屋署  
署理高級房屋事務經理  
(沙田及馬鞍山)  
規劃署  
署理高級城市規劃師/沙田  
地政總署  
高級產業測量師/西北(沙田地政處)  
食物環境衛生署  
沙田區環境衛生總監

**列席者**

曾淑儀女士

**職銜**

沙田民政事務處  
高級行政主任(區議會)

**應邀出席者**

何樂素芬女士

**職銜**

房屋署  
總建築師(3)

蔡昌輝先生

房屋署  
高級建築師(15)

陳夏揚先生

房屋署  
高級規劃師(發展及建築)

羅國綱先生

房屋署  
高級土木工程師(特別工程計劃)

陶乃麟先生

房屋署  
建築師(202)

陳勁剛先生

房屋署  
規劃師(23)

周達仁先生

房屋署  
土木工程師(20)

何名開先生

運輸署  
署理高級工程師/沙田

許惠強先生

規劃署  
沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生

規劃署  
高級城市規劃師/新圖規劃

李寶均先生

規劃署  
城市規劃師/新圖規劃 2

莫熙倫先生

民政事務總署  
建築師(工程)8

黃希恆先生

沙田民政事務處  
高級工程督察

梁子聰先生

葉福全建築工程師樓  
項目經理

錢進文先生

葉福全建築工程師樓  
項目工程助理

**應邀出席者**

陳新毅先生

董麗裴女士

鄧永勤先生

李任意先生

關劍青先生

戴德中先生

鄭文龍先生

吳玉萍女士

鄭鎮偉先生

陳翊銘先生

李永佳先生

陳裕宗先生

**職銜**

利比有限公司

助理董事

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

屋宇署

高級屋宇測量師/鐵路 1

屋宇署

高級結構工程師/C4

機電工程署

高級工程師/工程策劃 13/升降機及  
自動梯 3

房屋署

屋宇裝備工程師(將軍澳及沙田中)

地政總署

產業測量師/北(沙田地政處)

水務署

工程師/新界東區(分配 1)

香港賽馬會

物業發展管理高級經理

香港賽馬會

高級人事經理(僱員關係及事務)

香港賽馬會

對外事務高級經理

**未克出席者**

盧偉國博士, BBS, MH, JP

蔡亞仲先生

楊偉全先生

蔡醮喜先生

劉偉倫先生

**職銜**

區議會議員 (已請假)

" ( " )

增選委員 ( " )

" ( " )

區議會議員 (未有請假)

主席代表沙田區議會(區議會)發展及房屋委員會(委員會)恭賀何厚祥議員及余秀珠議員獲頒授銅紫荊星章、方玉輝醫生獲頒授榮譽勳章，同時恭賀獲勳的區內人士，包括同樣獲頒授銅紫荊星章的沙田社區基金會會長王庭聰先生、獲頒授榮譽勳章的沙田鄉事委員會第一副主席鄭耀棠先生，以及獲頒授行政長官社區服務獎狀的沙田居民協會主席林康倫先生和沙田體育會副主席戴觀興先生。

### 委員請假申請

2. 主席表示秘書處收到下列四位委員的書面請假申請：

盧偉國博士	出席會議
蔡亞仲先生	身體不適
楊偉全先生	出外公幹
蔡醮喜先生	出外公幹

委員會通過上述四位委員的請假申請。

3. 主席告知與會者會議議程(二)為擴大討論議題，秘書處已於會前致函邀請所有區議會議員出席會議。

### 通過上次會議記錄

4. 主席表示在會議前收到一項修訂，該項修訂已放在會議桌上供各委員參閱。

5. 二零一一年六月三十日的會議記錄經修訂後獲委員會通過。

## 擴大討論

### 《沙田火炭區公共房屋發展意向諮詢文件》

(文件DH 42/2011)

6. 主席歡迎房屋署總建築師(3)何樂素芬女士、高級建築師(15)蔡昌輝先生、高級規劃師(發展及建築)陳夏揚先生、高級土木工程師(特別工程計劃)羅國綱先生、建築師(202)陶乃麟先生、規劃師(23)陳勁剛先生、土木工程師(20)周達仁先生和運輸署署理高級工程師/沙田何名開先生出席會議。

(羅光強先生、鄭則文先生、譚玉娥女士、梁志偉先生及鄭楚光先生此時到達。)

7. 何樂素芬女士及羅國綱先生簡介沙田火炭區公共房屋發展計劃(計劃)的內容。

8. 陳敏娟女士表示社會上一直有聲音要求加建公屋及復建居屋，因此她對計劃表示歡迎。她希望包含在計劃內的街市有空調設備。此外，她認為按照屋邨的規模，只設有約 20 個電單車位不足以應付需求。交通方面，若只沿用現有的交通配套設施，恐怕無法應付新屋邨所帶來的額外需求，房屋署及運輸署應該考慮增加該區的交通設施以應付將增加的人口。

9. 何厚祥先生認為增建公屋有助紓緩市民的住屋需求，他和公民力量都對計劃有正面評價，希望計劃盡快實施。他提醒香港房屋委員會(房委會)及房屋署在推行類似計劃時應全面考慮對附近居民的影響，提供足夠的公共設施。此外，他希望房屋署精簡行政程序，加快實施計劃，以滿足市民的住屋需求。

10. 葛珮帆博士對於計劃的綠化率高達三成表示讚賞，詢問房屋署新屋邨在設計上是否符合綠色建築原則，例如節能減排、自然採光及備有廢物回收設施等。此外，她希望房屋署提供邨內的單車泊位數量、安老院舍宿位數量，以及校巴安全上落區和交通配套設施的資料。

11. 楊祥利先生支持興建公屋。根據他的經驗，這計劃在邨內所建議的私家車泊位與住戶數目的比例太低，不足以應付需求，邨內居民若被迫把私家車泊在邨外範圍，可能會使鄰近地區的交通出現混亂。另外，他以欣安邨為例，擔心延長現有巴士線來應付這計劃所帶來的交通需求並不可行，希望房屋署及運輸署盡快尋求解決辦法，以免影響火炭區的交通。

12. 楊文銳先生表示民建聯一向支持復建居屋及興建公屋。他希望房屋署加強地區諮詢，了解居民對社區與交通設施的需求，以便順利推行類似計劃。

13. 莫錦貴先生的意見綜合如下：

- (a) 計劃所引起的交通問題顯示該區鄉村的道路並不符合標準，沙田區有其他鄉村的道路亦有同樣情況。另外，他擔心附近鄉村的道路因推行這計劃而需改道甚至封路，影響村民出入；
- (b) 黃竹洋街、桂地新村、坳背灣及河瀝背一帶都有原居民葬區，他希望政府能把相關的資料預先提供予有興趣入住新屋邨的市民，減少日後的矛盾；
- (c) 擔心邨內居民因車位不足而使用附近鄉村的露天停車場，導致該停車場的車位供不應求，村民的日常生活將會受到影響；以及

(d) 擔心新屋邨落成後會影響附近鄉村的電視信號接收，要求政府在計劃實施前採取預防措施，以免影響村民的生活。

14. 姚嘉俊先生認為公屋滿足到不同階層市民的住屋需要，所以支持於沙田區興建公屋。然而，計劃的交通配套方案有待改善，延伸現有巴士線來應付交通需求的方案未必可行，並可能會因為加重了交通設施的負荷而影響現有居民的生活，房屋署及運輸署應該考慮增設巴士線、小巴線及的士站等交通配套設施。

15. 陳盧燕冰女士支持興建公屋，但認為計劃的交通配套設施不足，擔心交通需求增加將會影響穗禾苑及火炭區的居民。她詢問新屋邨有多少個時租車位，建議房屋署考慮容許非屋邨居民租用月租車位，以減低車位的空置率。此外，她希望房屋署在規劃社區設施時考慮傷殘人士的需要。

16. 何國華先生指出，由於本港樓價高企，很多市民無力置業。他認為公屋是低收入人士的上樓階梯，有助他們解決住屋需要。他同意何厚祥先生的意見，希望房屋署精簡行政程序，加快實施計劃。

17. 蕭顯航先生關注火炭區的交通問題，希望房屋署交代交通影響評估報告的內容。他詢問如在第一期的屋邨入伙後發現交通問題尚未解決，房屋署會否考慮擱置第二期工程。他擔心新屋邨落成後，樂景街燈位的塞車問題會更加嚴重。此外，港鐵火炭站現時要應付鄰近數個屋苑的人流，附近的私人住宅項目落成後人流將會更加密集，他擔心該站未能應付計劃帶來的額外人流。他建議房屋署預先向有興趣入住新屋邨的市民公布附近現有或將會落成的一些不受歡迎設施，例如骨灰龕場等，讓他們更早了解周圍的情況，以減少日後的矛盾。



(羅光強先生此時離席。)

18. 簡松年先生的意見綜合如下：

- (a) 對計劃表示支持，並指出房委會計劃每年提供 15 000 個公屋單位，以保證輪候者可於三年內上樓，而土地供應是興建公屋的關鍵，所以希望委員支持計劃；
- (b) 同意計劃的交通配套方案有待改善，亦希望房屋署擬備包含科學數據的研究報告供參考，以便尋求解決交通問題的方法。由於該區的小巴服務不足，他希望運輸署在港鐵火炭站擴建後，安排部分原以沙田市中心總站的專線小巴以火炭站為總站；
- (c) 建議於新屋邨及港鐵火炭站設置單車泊位，鼓勵居民以單車代步，減輕公共運輸系統的負擔。他亦關注新屋邨的時租及月租車位的分配比例，希望能作出妥善安排；以及
- (d) 建議政府把除了只考慮公屋申請人的收入外，亦應考慮加快青年夫婦及獨居老人的上樓速度。他希望加快實施計劃，以增加公屋的供應量。

19. 龐愛蘭女士支持興建公屋，但認為現時火炭區各類配套設施都有待改善。世界衛生組織有一套名為“ESHUT(Environmentally Sustainable and Healthy Urban Transport)”的標準，當中指出若預計地區在開發後人口有所增加，應該預先規劃相應的交通及環保配套設施。她建議在新屋邨關建通往港鐵站的單車徑，以及設置單車泊位。雖然香港鐵路有限公司(港鐵)日前表示將會擴建港鐵火炭站，但她擔心仍未足以應付該區人流，希望政府和港鐵加強溝通，確保車

站的出口數目及面積會因應預期上升的人流而適當地增加。此外，火炭區一向欠缺社區設施，她希望政府增建室內的社區設施，例如自修室，亦希望計劃包含無障礙設施，以體現傷健共融。

20. 容溟舟先生多謝房屋署就計劃諮詢區議會，他的意見綜合如下：

- (a) 由於第二座其中一翼的景觀可能會被第一座遮擋，他建議房屋署研究可否把第一座的座向調整至與第三座一樣，以減少第二座被遮擋的房間數目；
- (b) 交通方面，桂地新村路有擴闊的必要，以應付計劃帶來的額外車流。新竹街及黃竹洋街亦應擴闊，因為黃竹洋街兩旁在日間經常泊滿車輛，只有中間的行車線可以行車，若行經穗禾苑的巴士線改道行經黃竹洋街，可能會導致該處擠塞，影響巴士班次。他希望政府考慮於該區設立巴士總站，容納附近的巴士線及小巴線，以服務更多居民；
- (c) 以富安花園及大水坑村為例，住戶往往因附近有新的高樓大廈落成而未能清楚接收電視信號，他認為房屋署在實施計劃時要避免發生類似問題；
- (d) 房屋署應該預先告知有興趣入住新屋邨的市民附近有原居民葬區，以免將來發生矛盾；以及
- (e) 區內現有的單車徑未能通往新屋邨，運輸署應該考慮於該處增建單車徑，以及在明渠附近興建新的道路連接新竹街及桂地街，讓屋邨內有另一條道路供緊急車輛進出。

21. 李有全先生支持興建公屋，亦贊成推行計劃，但認為興建時間太長，希望計劃可以加快實施。

(鄧永昌先生此時離席。)

22. 胡永權先生支持推行計劃，希望計劃盡快實施，並要求房屋署完善交通及環保方面的配套安排，包括增加交通設施及邨內的泊車位。

23. 區議會副主席彭長緯先生的意見綜合如下：

- (a) 政府在整體人口的配套安排及社區規劃方面有不足之處。該地區現時為工業用地，沒有足夠的交通設施去配合附近的住宅發展。黃竹洋街的闊度不符標準，導致該處經常塞車，影響附近居民，實在有擴闊的必要。該處出現擠塞問題的原因是路面過於狹窄，工廠區的貨櫃車難以轉彎駛入，他因此認為單靠交通管理措施，例如設立禁區，未必能夠解決問題。運輸署應及早解決火炭區存在已久的交通問題，不應在計劃實施時才開始處理；
- (b) 以穗禾苑為例，只把現有的巴士線延長不但無法應付所增加的交通需求，反而會影響現有居民。他亦擔心在火炭區工廠大廈活化後，人流會更加密集，加重交通負荷。運輸署應該考慮於區內設置巴士總站及增加其他交通配套設施；以及
- (c) 政府在興建公屋的同時，應該提供合適的居住環境及配套設施。政府若考慮改變土地用途，應該先進行地區諮詢，讓區議員先收集當區居民的意見，以及在會議上討論各種方案後，才落實方案。

24. 區議會主席韋國洪先生支持政府興建公屋，亦贊成推行計劃。他希望房屋署改善現有方案，完善交通配套安排，例如參考 803K 專線小巴的運作方式，加設接駁往港鐵火炭站的專線小巴服務。此外，他建議在新屋邨興建有蓋行人通道，在通道上蓋使用不透明物料，以加強遮蔭效果。

25. 副主席楊倩紅對計劃表示支持，因為公屋輪候者眾多，當中約 60 000 人為單身人士，46% 為 30 歲以下人士，正在輪候的家庭則有約 150 000 戶。房委會能否達成每年的公屋興建量目標，視乎土地供應是否足夠，政府須作長遠規劃，撥出合適土地興建公屋。

26. 何樂素芬女士多謝委員提出意見，並就委員的意見及提問作綜合回應如下：

- (a) 計劃包含街市及街舖，方便居民購買乾濕貨。泊車設施方面，房屋署會檢討單車泊位的需求。新屋邨的車位數目是根據《香港規劃標準與準則》而釐定，房屋署會與規劃署及運輸署檢討車位數目須否增加。綠化方面，現有的設計方案的綠化率高達三成，另外打算在新屋邨推行環保回收計劃，例如儲水灌溉邨內植物、回收廢物，以及在公共空間及天台設置太陽能光伏板協助公共地方照明。校巴安全上落區、有蓋行人通道及社區設施的細節將於深化設計的階段予以考慮，而計劃已包括無障礙設施。房屋署會與運輸署討論增設專線小巴服務的可能性；

- (b) 地區諮詢方面，房屋署曾經就其他工程舉辦社區工作坊，邀請政府部門代表、區議員及地區人士參與。房屋署會考慮為計劃舉辦同類工作坊，收集意見以便優化設計。此外，房屋署會在居民入伙前派發資料手冊，內容包括屋邨鄰近的設施，會考慮加插原居民葬區等資料；以及
- (c) 部分委員希望加快實施計劃，但由於改變土地用途及徵用私人土地的程序需時，未必能夠大幅度縮短行政程序。房屋署會盡力加快內部的審批程序，以及縮短與其他部門協調的時間，務求早日實施計劃。

(余倩雯女士此時離席。)

27. 羅國綱先生多謝委員提出意見，並就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 房委會已聘請顧問公司進行交通及環境研究。根據顧問公司的評估報告，預期公屋居民不會有大量住戶使用私家車。他估計進出屋邨的車輛大多為校巴、貨車及公共交通工具例如巴士及小巴。根據評估報告，估計在計劃實施後，於繁忙時間駛經該地區的車輛大約有 300 多架次，即大約每分鐘六架次，對桂地街及火炭路的影響只有約 7% 至 10%，而火炭路已於二零零三年擴闊後，現時每邊有四條行車線，足以應付至二零二一年的需求。由於工業區和住宅區使用道路的高峰時間不同，應該不會因為實施計劃而導致擠塞；
- (b) 公共交通方面，由黃竹洋街至桂地新村路的一段道路因為較為陡斜，並不適合巴士行走，因此評估報告建議增加專線小巴班次。另外評估報告亦建議把三條行經穗禾苑的巴士線(即 80M 號、81K

號及 280P 號)改道，經黃竹洋街前往桂地街，以接駁新屋邨，同時增加該三條巴士線的班次，估計增加班次後可以每小時額外服務 3 400 人次，足以應付預期於早上乘搭公共交通工具的每小時大約 3 300 人次；

- (c) 附近的山尾街已設有巴士總站，如再設置巴士總站，會令覆蓋率過高，而且於區內物色地方設置另一個巴士總站亦有難度。因應委員的意見，房屋署會再與運輸署磋商，以優化設計；
- (d) 黃竹洋街在日間經常有貨車利用行車線，以便在工廠大廈外上落貨，導致交通擠塞。由於工廠大廈內的上落貨區仍未充分予以利用，評估報告建議把一邊路旁定為禁止上落貨區，以改善擠塞問題；
- (e) 房屋署曾與環境保護署研究鄰近工業區對計劃的影響，評估報告並已考慮附近工業區的工業噪音區域而調整設計，以免住戶受工業噪音影響。由於沙田為空氣管制區，並不預期有空氣質素問題；以及
- (f) 房屋署正就計劃的交通及環保方案進行研究，待研究報告批核完成後，委員可向房屋署索閱。

28. 主席總結討論時表示，委員普遍對計劃表示支持，並就計劃的配套設施提出意見，希望房屋署參考委員的意見及與運輸署多加溝通，以優化計劃。他宣布結束討論是項議題，並多謝各部門代表出席會議。

(梁志偉先生、何厚祥先生及潘國山先生此時離席。)

《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》

(文件 DH 54/2011)

29. 主席歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師/新圖規劃吳育民先生和城市規劃師/新圖規劃 2 李寶均先生出席會議。

30. 吳育民先生簡介文件內容。

(梁耀南先生、梁永雄先生及董建莉女士此時離席。)

31. 韋國洪先生對於上述的發展審批地區草圖大致上沒有異議，認為可以防止該處的環境受破壞，但“鄉村式發展”地帶的面積略嫌細小，而且附近沒有車路連接，未必適宜作“鄉村式發展”。他詢問於該處興建村屋及車路是否要得到政府批准。他說鄉事委員會亦可能對該處的“鄉村式發展”有意見。

32. 容溟舟先生多謝規劃署主動以規劃管制的方式保護該處的自然環境。他詢問規劃署有否為同樣具保育價值的梅子林制訂類似的發展審批地區圖。另外又詢問茅坪及黃竹山兩條鄉村目前的原居民數目，他擔心該兩條鄉村的原居民一旦要求於“鄉村式發展”地帶興建丁屋或車路，自然環境會受到破壞。他同意盡快為該處制訂分區計劃大綱圖，但對於擴大“鄉村式發展”地帶有保留，建議把“未指定用途”地帶劃為郊野公園或綠化地帶，以保護環境。

33. 湯寶珍女士指該處的荒廢村屋日久失修，衛生環境欠佳，應該盡快拆卸。她詢問政府會否在該處興建車路及方便行山人士的設施，並希望政府能夠在保育和發展之間取得平衡。

(陳國添先生及姚嘉俊先生此時離席。)

34. 龐愛蘭女士贊同政府主動作出規劃，以免有人不法使用土地。她詢問政府有否就如何在發展和保育之間取得平衡發出指引。她建議於該處興建直升機場，以便有需要時拯救行山人士，若於該處發展鄉村，政府必須提供適當的無障礙設施。

35. 楊祥利先生認為茅坪現有的珍貴物種具有保育價值，贊成以規劃管制的方式保護該處的環境。

36. 莫錦貴先生認為上述的發展審批地區草圖不利原住村民，該處的發展亦受限制。原住村民因為交通不便紛紛搬遷，他不滿社會人士不重視村民的權利，例如忽略村民的交通需求，卻因關心行山人士的需要而建議為行山人士興建道路。他亦不滿規劃署在刊憲前沒有諮詢公眾。

(黃澤標先生及胡永權先生此時離席。)

37. 黃戊娣女士認為，劃作“非指定用途”地區的土地有大約 44 公頃似乎過多。她又認為政府應為劃作“鄉村式發展”的地帶提供道路配套設施，並希望政府在保育生態及維護村民利益之間取得平衡。

38. 許惠強先生多謝委員提出意見，並就委員的意見及提問回應如下：

(a) 梅子林已納入分區計劃大綱圖，其用途已經受到規劃管制；

(b) 根據《城市規劃條例》，土地的“現有用途”會在發展審批地區圖刊憲當日凍結，為免出現製造“現有用途”的漏洞，發展審批地區圖的內容在公布及刊憲前必須保密，所以未有事先諮詢公眾；



- (c) 行政長官曾於去年的《施政報告》中確立了加快規管郊野公園毗鄰土地的需要，考慮把該土地納入郊野公園範圍，或是透過法定的規劃程序確立其用途，以保護自然環境和景觀。目前餘尚約有五十多幅仍未納入郊野公園範圍或劃入大綱圖中，對於適合納入法定規劃管制的土地，規劃署會繼續進行製訂法定圖則的工作。根據有關資料，茅坪及黃竹山兩條鄉村現時沒有興建丁屋的申請，未來十年亦沒有興建丁屋的需求，現時該處只有一個村民居住；

“鄉村式發展”地帶的界線是根據該處的廢置村屋範圍而暫時劃出。根據城市規劃條例，當局須於三年內製訂分區計劃大綱草圖以取代發展審批地區圖。在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署將會諮詢鄉事委員會及村代表，並會考慮關於未來十年興建丁屋的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各因素，再研究是否有必要調整“鄉村式發展”地帶的範圍；

- (d) 由於茅坪的位置偏僻，現時沒有道路接駁。對於興建道路的建議，他認為必須小心考慮工程對自然環境的影響，並表示會在制訂分區計劃大綱圖時詳細考慮如何在保育和發展之間取得平衡；
- (e) 發展審批地區草圖已經生效，任何人士或團體如想在茅坪興建道路，必須向城市規劃委員會(城規會)申請。由於該處被郊野公園包圍，通往該處的道路必須繞經郊野公園，當中可能牽涉《環境影響評估條例》；以及
- (f) 有關興建行山指引的建議，規劃署會轉交漁農自然護理署考慮。

39. 主席宣布結束討論是項議題，並多謝各部門代表出席會議。擴大討論議題到此結束，非委員會成員可以離席。

### 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 43/2011)

40. 委員備悉政府部門就上次會議所議事項的回覆。

(程張迎先生及李有全先生此時離席。)

### 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 44/2011)

41. 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經理梁子聰先生和項目工程助理錢進文先生、利比有限公司助理董事陳新毅先生和測量師董麗裴女士、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，現時地區改善工程預算現金流則為 9,872,197 元，本年度委員會須超額承擔工程撥款共 581,697 元；

- (b) 由於本年度委員會的現金流已經超額承擔，以及有大量工程須予跟進，地區改善工程工作小組(工作小組)於本年四月二十日的會議上通過本年度不再接受新的工程建議，該次會議後收到的工程建議將於下年度予以跟進；
- (c) 工作小組早前以傳閱文件方式，通過顧問公司所擬備的“車公廟路崇真中學對出增建座椅連蔭棚工程”(ST-DMW175(DHC))的可行性研究報告，該工程項目的預算造價總額為 236,000 元，預算在二零一一/一二至二零一三/一四年度支付，本年度現金流則為 46,000 元；
- (d) 工作小組通過修訂“沙田圍村及灰窰下村交界增設座椅連蔭棚工程”(ST-DMW163(DHC))及“沙田頭村停車場增建避雨上蓋工程”(ST-DMW196(DHC))的範圍。在跟進兩項工程時發現現場有大樹覆蓋，若興建蔭棚或避雨上蓋，會因建造地基而傷及樹根，所以按照政府現行的指引，建議取消興建蔭棚及避雨上蓋，改為只增設座椅並改由民政處工程組擔任工程代理人，視乎工程的可行性而推行工程；
- (e) 工作小組通過取消“沙田隆亨邨慧心樓側斜坡改善工程”(ST-DMW024(DHC))，並建議轉交有關部門(例如地政總署及路政署)考慮和跟進；以及
- (f) 秘書處會促請顧問公司盡快推行已通過的工程建議，並會密切監察工程的現金流及實際的工程開支，以善用委員會本年度所獲撥款。

42. 委員一致通過下述項目：文件 DH 44/2011，包括由顧問公司進行的一項工程項目 (ST-DMW175(DHC))的可行性研究報告，報告的內容包括設計、更新工程總額及現金流；修訂兩項工程項目 (ST-DMW163(DHC) 及 ST-DMW196(DHC)) 的範圍，由增設座椅連蔭棚和興建避雨上蓋改爲只增設座椅，工程代理人由顧問公司改爲民政處工程組；取消推行一項工程項目 (ST-DMW024(DHC))並轉交有關部門考慮和跟進；以及地區改善工程的財務安排。
43. 麥炳輝先生不滿 ST-DMW090(DHC)工程一再延遲，擔心顧問公司未能如期動工。
44. 梁家輝先生指 ST-DMW090(DHC)工程仍未有動工跡象，要求顧問公司交代。他希望顧問公司不要再度拖延，必須切實按照計劃動工。
45. 鄭楚光先生詢問 ST-DMW074(DHC)工程的進度，關注工程能否如期於二零一二年一月動工，另外又詢問 ST-DMW191(DHC)工程的確實位置。
46. 黃戊娣女士詢問 ST-DMW095(DHC)工程能否如期於二零一一年十一月動工，她不滿工程一再延遲。
47. 衛慶祥先生對 ST-DMW114(DHC)工程的進度一再延遲表示不滿。
48. 容溟舟先生指文件所述的預期動工日期並不準確，ST-DMW115(DHC)、ST-DMW132(DHC)及ST-DMW133(DHC)工程多次因種種原因延遲動工。他不滿顧問公司的表現，詢問民政總署有否回覆委員會早前就顧問公司的表現發出的信件。

49. 梁子聰先生就委員的意見及提問回應如下：

(a) ST-DMW090(DHC)的掘路許可申請已進入最後階段，預期可於本年中動工。同時，顧問公司已要求合約承辦商提交物料，以便審批及預訂，以加快工程進度；以及

(b) ST-DMW095(DHC)及 ST-DMW115(DHC)工程正處於草擬標書的階段。ST-DMW132(DHC)工程須進行探井，預期於二零一二年一月動工。ST-DMW133(DHC)工程無須進行探井，預期於二零一一年十一月動工。

50. 莫熙倫先生表示他與鄭楚光先生實地視察了ST-DMW074(DHC)工程數次，並以民政總署的名義代顧問公司把相關資料提交土木工程拓展署轄下的土力工程處審批，以加快進度，待土力工程處完成審批後便可進行招標。

51. 黃希恆先生就 ST-DMW191(DHC)工程的位置補充說，該處位於黃泥頭巴士站及黃泥頭村的入口中間，行人徑長約 15 米，工程完成後行人徑的斜度將會有所減少。由於該處地底有中華電力有限公司(中電)的電纜，須待中電完成申請掘路許可證，把該電纜的深度降低後民政處才可動工。民政處會與中電跟進，務求盡快完成工程。

52. 主席表示民政總署已回覆委員會早前發出的信件，覆函夾附於文件 DH 43/2011。他宣布結束討論是項議題，並多謝各部門及顧問公司派代表出席會議。

**動議**

彭長緯先生：公共房屋規劃的諮詢

(文件 DH 45/2011)

53. 彭長緯先生對於政府改變土地用途以發展公共房屋表示關注，認為政府應該重視規劃，並須了解當區居民的需要。他提出以下動議：

“強烈要求政府從速公布未來三年內沙田區即將興建的公共房屋計劃的地段，並主動向附近居民、屋苑及社區團體等進行諮詢，收集各方意見，再向區議會作出全面諮詢，制訂良好的社區發展計劃。”

楊文銳先生和議。

54. 委員以 24 票贊成一致通過第 53 段的動議。

55. 主席宣布結束討論是項議題。

**提問**

衛慶祥先生：大圍綜合發展區

(文件 DH 46/2011)

56. 主席歡迎屋宇署高級屋宇測量師/鐵路 1 李任意先生及高級結構工程師/C4 關劍青先生出席會議。

57. 衛慶祥先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 綜合發展區(1)的業權是否原本屬於政府，於二零零七年兩鐵合併時送給兩鐵，另外，兩鐵合併前九廣鐵路公司是否只擁有該處的物業發展權而非業權；
- (b) 屋宇署於二零一零年十月十一日收到港鐵就上述發展區呈交的建築圖則，他詢問港鐵呈交修訂圖則的次數及時間，以及有否於二零一一年四月一日後呈交修訂圖則；
- (c) 規劃署處理修訂發展限制申請的機制如何，以及地區居民組織可否循同一機制提出類似的修訂發展限制申請。根據規劃署的回覆，環保觸覺提出的修訂發展限制申請於本年八月十九日提交城規會轄下的委員會供討論，他要求規劃署交代該次會議的討論內容；
- (d) 港鐵於二零零九年向城規會提交發展大圍站上蓋規劃申請(規劃申請)，他詢問規劃署當時進行公眾諮詢的詳情。他表示區議會過去曾多次在會議上關注興建屏風樓事宜及港鐵大圍站的發展項目，他詢問規劃署有否把議員的意見轉達城規會，以供城規會在審批港鐵提出的規劃申請時參考。而規劃申請於二零零九年十二月十八日獲批准的附帶條款為何；以及
- (e) 政府應該考慮新建樓宇的高度對附近居民的影響，小心審批有關申請。

(譚玉娥女士及彭長緯先生此時離席。)

58. 李任意先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 指發展商在呈交新的建築圖則後，可能會根據屋宇署的審批結果提交經修訂的圖則，若圖則沒有重大改動，一般都會視為修訂圖則而非新呈交的建築圖則。因此，港鐵於二零一零年十月十一日呈交新的建築圖則後多次呈交的修訂圖則，並不受屋宇署於二零一一年四月一日實施的新措施管制；以及
- (b) 此外，屋宇署於二零一零年十月二十日發出指引，要求發展商在提交建築圖則時，一併提交可證實其擁有發展物業百分百業權的證明文件，港鐵在指引生效前呈交建築圖則，因此不受該指引管制。由於上述有關優化建築設計及締造可持續建築環境所訂立的新作業備考現已生效有五個多月，應可有效管制屏風樓的興建。

59. 許惠強先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 在現行機制下，任何人都可以按照《城市規劃條例》提出修訂發展限制申請。環保觸覺提出的修訂發展限制申請不獲城規會支持，理由是該發展項目已處於落實階段，目前沒有法定規劃機制可確保修訂建議能付諸實行；建議的發展參數未能善用申請地點交通便利的優點；以及申請人沒有提交足夠資料，以證明建議可改善擬議發展的影響等；
- (b) 規劃署於二零零九年按照《城市規劃條例》，就該規劃申請進行為期三個星期的公眾諮詢，而申請內的所有資料，均已展示供公眾查閱。在上述三個星期內，規劃署每星期都在三份報章(兩中一英)刊登通知一次；及在公眾查閱期間開始



時，在申請地點上或附近的顯明位置貼出通知。規劃署把公眾諮詢期間收集到的所有意見，包括區議員及地區人士提出的意見，提交城規會考慮。城規會在處理每個規劃申請個案時，除參考公眾意見外，亦會考慮政府部門在技術上提出的意見；以及

- (c) 規劃申請於二零零九年十二月十八日獲批准的附帶條款包括要求申請人提交經修訂的總綱發展藍圖及園景設計總圖，闢設河畔長廊、後移區、車輛通道、行人流通系統、及單車停泊設施，興建擬議專上學院，及提交經修訂的交通影響評估等。

60. 主席宣布結束討論是項議題。

黃戊娣女士：公共屋邨小型工程的審批  
(文件 DH 47/2011)

61. 黃戊娣女士的意見及提問綜合如下：

- (a) 在“小型工程監管制度”(監管制度)下，小型工程承辦商是否必須確定在提交《工程展開通知書》之後一個星期內，房屋署獨立審查組(ICU)沒有提出異議，才可以展開工程；
- (b) ICU 在收到工程承辦商提交的完工證明書後多久才完成審批；
- (c) ICU 何時成立，以及屋宇署何時印製關於監管制度的小冊子供樓宇業主、業主立案法團及物業管理公司參考；以及

(d) 房屋署應該主動向業主立案法團及物業管理公司宣傳監管制度，讓他們了解監管制度的運作。

62. 余蕭少娟女士就委員的意見及提問回應如下：

(a) ICU 是由屋宇署授權房屋署成立的，職責是在公共屋邨執行《建築物條例》，並非單單為執行監管制度而設；

(b) 正如房屋署在其書面回覆中所述，監管制度並非由房屋署制定，而是根據《建築物(小型工程)規例》訂立，把小型工程分為三個級別；

(c) 監管制度由二零一零年十二月三十一日開始生效，房屋署在各公共屋邨張貼通告，並在住戶申請裝修時夾附監管制度的簡章，提醒住戶監管制度已經生效，工程承辦商必須把開工及完工日期通知屋宇署；以及

(d) 據了解，小型工程無須 ICU 審批便可展開，工程承辦商只須把開工及完工日期通知 ICU。

63. 關劍青先生表示，實行監管制度是為了解簡化小型工程的入則程序，方便市民。屋宇署授權 ICU 執行相關條例，相信 ICU 會依法執行監管工作。

64. 主席宣布結束討論是項議題。

(陳敏娟女士及簡松年先生此時離席。)

李子榮先生：扶手電梯安全  
(文件 DH 48/2011)

65. 主席歡迎機電工程署高級工程師戴德中先生及房屋署屋宇裝備工程師(將軍澳及沙田中)鄭文龍先生出席會議。

66. 李子榮先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 機電工程署所規定的自動梯使用告示的圖像太小，希望可以把圖像放大及統一；
- (b) 機電工程署是否有無故按動自動梯緊急掣個案的數據，例如檢控數字，以及有否就如何處理自動梯故障事故發出指引；
- (c) 建議規定自動梯緊急掣必須一律裝上護邊，以免被意外碰撞，引致自動梯突然停頓，釀成意外，另外又建議規定自動梯必須一律安裝輔助硬件，例如在出入口安裝閃燈或聲音提示來提醒使用者；以及
- (d) 建議港鐵安排額外人手在自動梯的出入口協助乘客，以防止乘客因攜帶大型物件而發生意外，另外又建議港鐵列出自動梯意外的黑點。

67. 湯寶珍女士贊成統一自動梯使用告示的圖像。她詢問導致自動梯意外的“外來因素”包括甚麼因素，另外又詢問乘搭自動梯途中發生意外應如何自救。

68. 戴德中先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 《升降機及自動梯設計及建造實務守則》(實務守則)清楚列明告示圖像不應小於 80 毫米乘 80 毫米，這項要求是按照業界意見及國際規例而釐定，符合一般自動梯的安裝環境，其中“須緊扶小童”、“必須手抱犬隻”及“面向前方站立，雙腳不應靠近旁邊”有明確的圖示指引。自動梯擁有人可視乎需要附加“緊握扶手帶”及“不得運載笨重物件”等圖示指引，統一圖像與否則視乎業界的需要；
- (b) 《升降機及自動梯(安全)條例》訂明故意不當地使用自動梯的罰則，但至今尚未有檢控個案。他補充，由於違例者及事發時間難以確定，所以執法上有困難；
- (c) 機電工程署會要求自動梯擁有人及承建商就發生於自動梯的危急事故提交報告。若自動梯發生事故，負責管理自動梯的公司會即時要求負責保養的承建商到場搶修及檢查，承建商事後須向機電工程署報告。如有人受傷，管理公司會聯絡警方或消防處，警方及消防處事後會通知機電工程署跟進事件；
- (d) 現行的實務守則並沒有規定自動梯必須安裝聲音提示，但據了解，港鐵已於所有港鐵站安裝聲音提示，提醒自動梯乘客注意安全，例如勸喻乘客緊握扶手，以防止意外發生；

(e) 根據機電工程署的統計資料，超過九成自動梯意外與乘客大意有關，絕少涉及機件故障，至於自動梯意外的黑點，該署並沒有作出統計。他同意可以加強對意外數字的分析，從而找出減少自動梯意外的方法；以及

(f) 自動梯意外的成因之一是“外來因素”，主要是乘客丟掉隨身物件以致阻礙自動梯運作。現行法例規定自動梯必須有一定的制動距離，以確保自動梯需要緊急停止時不會突然停頓，造成危險。機電工程署向來勸喻自動梯使用者緊握扶手，以免發生意外。

69. 主席宣布結束討論是項議題，並多謝各部門及顧問公司派代表出席會議。

(楊文銳先生及梁家輝先生此時離席。)

龐愛蘭女士：香港賽馬會興建辦公室大樓  
(文件 DH 49/2011)

70. 主席歡迎地政總署產業測量師/北(沙田地政處)(地政處)吳玉萍女士、水務署工程師/新界東區(分配 1)鄭鎮偉先生、香港賽馬會(馬會)物業發展管理高級經理陳翊銘先生、高級人事經理(僱員關係及事務)李永佳先生和對外事務高級經理陳裕宗先生出席會議。

71. 主席表示，爲了讓委員清楚了解辦公室大樓工程的詳情，馬會的代表準備了補充資料供委員參考。

72. 陳翊銘先生簡介興建辦公室大樓計劃的內容。

(李子榮先生及楊倩紅女士此時離席。)

73. 龐愛蘭女士的意見及提問綜合如下：

- (a) 本年七月有居民向她投訴馬會砍伐樹木，於是開始跟進是項工程，但一直未能收集足夠資料，直至本年八月二十四日獲馬會邀請到場實地了解情況，她才知悉計劃的內容。她收到 1 074 個銀禧花園居民的簽名，反對是項計劃；
- (b) 她詢問馬會辦公室大樓的實際面積有多少，新辦公室大樓落成後如何處置現有的辦公室大樓，另外又詢問將會有多少名員工在新辦公室大樓上班。她希望馬會另覓地方興建新辦公室大樓；
- (c) 她擔心計劃興建的辦公室大樓會遮擋銀禧花園的景觀，建議減低每個樓層的高度，並希望新大樓的外牆使用不反光物料，以減低對附近居民的影響。她贊同馬會使用水冷式空調系統，以減低噪音，另外希望馬會把新大樓的機房由天台移往大樓的其他位置，以免影響居民；
- (d) 她認為規劃署應該規管馬場的建築物高度。此外，新辦公室大樓的電話投注中心若同時處理足球博彩，不知會否違反地契條款；
- (e) 地政處於本年一月三日就馬場批地續期的事宜諮詢她，但當時馬會並沒有披露興建新辦公室大樓的計劃，她認為馬會當時不應該向她隱瞞；
- (f) 地政處於本年六月二日收到馬會就是項計劃提交的圖則，現正諮詢其他政府部門，她詢問為何其他政府部門如民政處仍未就是項計劃諮詢居民；

- (g)現時進出馬場的人流大多取道銀禧花園的通道，若馬會的人流增加，將會加重銀禧花園在保安及設施維修方面的負擔；以及
- (h)她建議馬會即時停止新辦公室大樓的工程，先進行地區諮詢，再向區議會作全面諮詢。

74. 蕭顯航先生的意見及提問綜合如下：

- (a)駿景園的居民亦間接受到是項計劃影響，擔心景觀受阻。他於本年八月二十八日早上接到銀禧花園居民的投訴，指工程帶來噪音，經警方調查後發現工程尚未得到批准；
- (b)新辦公室大樓的電話投注中心若處理足球博彩，不知會否違反地契條款；
- (c)他關注新大樓在施工期間所產生的噪音及對空氣質素的影響，要求馬會交代解決方法。據悉新大樓的外牆將會使用玻璃幕牆，他希望可以改用低反光物料，以免影響附近居民，同時要求提供玻璃幕牆物料的反光指數；以及
- (d)馬會應該履行社會責任，向所有持份者負責，例如不應在天台搭建大量構築物，以免製造噪音及影響景觀。他促請馬會加強與附近居民的聯繫及溝通，並建議在天水圍開設電話投注中心，除可減低成本，亦可增加當區的就業機會。

75. 韋國洪先生表示於會議前收到馬會電話投注事務員工工作環境的意見調查資料，他理解馬會是爲了改善員工的工作環境而興建新辦公室大樓。他亦認爲馬會應該和附近居民加強溝通，以尋求理想的解決方案，改善現有設計，例如綠化天台或改動泵房位置。

76. 主席詢問馬會獲哪些政府部門批准施工。

77. 陳裕宗先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 過去數年一直有員工投訴沙田電話投注中心的工作環境未如理想，要求作出改善。基於運作需要，馬會不能關閉電話投注中心來進行翻新工程，於是決定興建新辦公室大樓，然後把現有的投注中心搬遷。此外，現有的沙田電話投注中心亦需要提升消防及其他相關設施，但因環境所限，部份提升工程未能全部展開，因此有迫切需要興建新辦公室大樓；
- (b) 本年七月，馬會向地政處提交興建新大樓的計劃後，主動聯絡民政處，表示希望諮詢區議會；
- (c) 根據馬場的地契條款，馬會可進行賽馬及與馬會業務有關的活動，而足球博彩、賽馬及六合彩均屬馬會業務，所以符合地契條款；
- (d) 馬會為非牟利機構，亦為香港最大的納稅戶，把盈利用於社會，興建新辦公室大樓並非為了謀利，而是因為在運作上有實際需要，同時顧及於該處工作的 6 000 位員工，當中有不少沙田居民。他同意有必要與附近居民加強溝通，了解他們的意見，因此打算稍後到銀禧花園進行諮詢；
- (e) 馬會已於天水圍開設電話投注中心，增加了當區的就業機會。基於風險管理原則，不可能把所有電話投注人手調配到天水圍，而位於沙田的電話投注中心亦為沙田區提供了就業機會；以及



- (f) 是項計劃在土地用途方面符合地契條款，因此無須由城規會進行刊憲及公眾諮詢等程序，只須得到屋宇署及地政處批准便可推行。是項計劃已獲屋宇署批准，現正等待地政處審批。至於新辦公室大樓的高度，規劃署曾經建議應與馬場現有建築物的高度相若，馬會在設計是項計劃時遵從這個建議。

78. 陳翊銘先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 位於天台的機房包含電梯及重型空調機器，約佔天台三分之一面積，如搬往大樓的其他位置，將會大大縮減辦公室大樓的實用面積。新辦公室大樓採用新型的水冷設備，冷凍組件放置在地牢，所以大大減少噪音問題。另外，所有會發出噪音的機件都會予以測試，務求減少對附近環境的影響；
- (b) 新辦公室大樓的玻璃幕牆正處於設計階段，暫時未有反光指數的資料，但已經留意到反光可能引致的問題，馬會現正進行 365 日陽光反射位置的研究，以尋求解決方案；
- (c) 新辦公室大樓的建議位置是唯一的選擇，馬場內沒有其他尚未佔用的位置可供考慮，而把現有的大樓加高並不可行。馬會已盡量減低新辦公室大樓的高度，以減少對附近居民的影響；
- (d) 新辦公室大樓共有九層，每層面積達四萬平方呎，這是切合實際需要的，現時電話投注總部共有 1 500 至 2 000 個工作單位，有必要提供合適的工作環境；以及

(e) 至於施工期間的安排，馬會將會遵從各有關政府部門的指引。

79. 地政總署高級產業測量師/西北(沙田地政處)李淑儀女士表示，新辦公室大樓的計劃正在相關政策局及部門之間傳閱，地政處會在收集政策局及部門的意見後，一併考慮是項計劃是否符合地契條款。

80. 許惠強先生補充，沙田分區計劃大綱草圖並沒有訂明高度限制。

81. 關劍青先生表示屋宇署一向按照《建築物條例》審批建築圖則。

82. 沙田民政事務專員杜彭慧儀女士表示，民政處在會議之前數天才收到地政處的文件，當中沒有附上關於地區諮詢的文件，民政處會與地政處聯絡，了解地政處是否希望透過民政處作地區諮詢。

83. 主席建議馬會向可能受影響的居民講解是項計劃並徵詢意見。他宣布結束討論是項議題，並多謝各部門及馬會派代表出席會議。

## 報告事項

### 工作小組報告

(文件 DH 50/2011)

84. 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 51/2011)

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 52/2011)

開支科 2(發展及房屋)的財政狀況及活動進度  
(文件 DH 53/2011)

85. 委員備悉上述文件。

**宣布會議結束**

86. 主席宣布會議結束，並感謝委員及各政府部門代表在過去四年給予的支持和協助。

87. 會議於下午六時四十五分結束。

沙田區議會秘書處  
STDC 13/15/30 Pt IV

二零一一年十一月