

沙田區議會  
發展及房屋委員會

二零零八年度第三次會議記錄初稿

日期：二零零八年六月二十六日(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(主席)	區議會議員
楊倩紅女士(副主席)	“
韋國洪先生,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	“
何國華先生	“
簡松年先生,BBS,JP	“
林松茵女士	“
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	“
盧偉國博士,MH,JP	“
莫錦貴先生	“
潘國山先生	“
葛珮帆博士	“

## 出席者

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, 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  
袁貴才先生  
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  
譚政邦先生  
譚玉娥女士  
蔡醮喜先生  
楊偉全先生  
梁允聰先生(秘書)

## 職 銜

區議會議員  
“  
“  
“  
“  
“  
“  
“  
“  
“  
“  
“  
“  
增選委員  
“  
“  
“  
“  
“  
“  
“  
沙田民政事務處行政主任(區議會)3

## 列席者

許國新先生  
利仲培先生  
  
黃顯強先生  
  
潘泰昌先生  
  
陳永榮先生

## 職 銜

沙田民政事務助理專員  
食物環境衛生署  
沙田區環境衛生總監  
房屋署高級房屋事務經理  
(沙田及馬鞍山)  
地政總署  
沙田地政處行政助理(地政)  
規劃署  
高級城市規劃師/沙田

### 應邀出席者

黃希恆先生

黃孝經先生

佘姚玉心女士

萬國雄先生

朱國傑先生

許美慧小姐

李鑾輝先生

鄧國基先生

許澤鴻先生

古蘇瑪小姐

(Ms. Dhany Kusuma)

曾浩然先生

歐般仙先生

林可寧先生

黃志強先生

### 未克出席者

彭長緯先生,JP

林康華先生,MH

羅光強先生

龐愛蘭女士

### 職 銜

沙田民政事務處

高級工程督察

規劃署

城市規劃師/沙田 4

香港房屋協會

助理總經理(物業管理)

香港房屋協會

中心經理

新鴻基地產代理有限公司

策劃總監

新鴻基地產代理有限公司

副策劃經理

新鴻基地產代理有限公司

公共事務總監

現任發展有限公司

董事

盧緯綸建築規劃有限公司

董事

雅邦規劃設計有限公司

園藝設計師

巴馬丹拿建築及工程師有限公司

高級助理董事

茂盛(亞洲)工程顧問有限公司

首席運輸規劃及工程師

香港中華煤氣有限公司

緊急事故運作經理

香港中華煤氣有限公司

定期安全檢查經理

### 職 銜

區議會副主席 (另有會議)

區議會議員 (離港)

“ (參加港京耐力馬拉松)

“ (另有會議)

## 未克出席者

蔡亞仲先生

## 職 銜

區議會議員 (出席互助委員會活動)

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：

彭長緯先生,JP	另有會議
林康華先生,MH	離港
羅光強先生	參加港京耐力馬拉松
龐愛蘭女士	另有會議
蔡亞仲先生	出席互助委員會活動

委員通過上述五位委員的請假申請。

2. 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

簡介“長者維修自住物業津貼計劃”

(文件 DH 27/2008)

3. 香港房屋協會助理總經理(物業管理)佘姚玉心女士簡介文件內容。

(何厚祥先生,MH、莫錦貴先生、陳敏娟女士、湯寶珍女士,MH、勞越洲先生、梁志堅先生,MH、盧偉國博士,MH,JP、衛慶祥先生、梁志偉先生、鄭則文先生、楊偉全先生、黃澤標先生、簡松年先生,BBS,JP 及容溟舟先生此時到達。)

4. 黃戊娣女士, MH, JP 的意見和提問綜合如下：

- (a) 詢問租者置其屋計劃屋邨的樓宇可否申請“長者維修自住物業津貼計劃”(津貼計劃)，以及有關計劃是否就樓齡設限；
- (b) 計劃中提及的綜合用途樓宇是否指商住兩用樓宇。她希望香港房屋協會(房協)的代表補充有關計劃如何協助業主進行改善樓宇滲水工程；以及
- (c) 建議房協考慮彈性發放津貼，以協助有財政困難的長者。

5. 楊祥利先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 支持房協推行津貼計劃及查詢樓齡是否設限。他指出現時馬鞍山區部分樓宇已屆 20 年樓齡，長者均擔心維修樓宇的開支，推出津貼計劃正合時宜；
- (b) 如長者與其子女各佔物業的一半業權，申請津貼計劃的長者是否只可按業權比例獲得一半津貼；以及
- (c) 希望房協改善津貼計劃，為大型的集體維修工程提供支援，例如為長者住戶提供上門登記及宣誓服務。

6. 陳敏娟女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 房協的文件顯示每位合資格長者在五年內最高可獲 40,000 元津貼，她詢問長者業主是否需向房協提供報價單或收據等文件，以釐訂津貼金額；以及

- (b) 如申請人提交完整的申請書及相關文件，房協需要多少時間處理及審批申請。

7. 余秀珠女士, MH, JP 的意見和提問綜合如下：

- (a) 歡迎房協推行津貼計劃。她詢問獲發津貼的長者業主是否無須向房協償還有關款項；
- (b) 如長者業主將部分自住物業出租，是否仍符合申請津貼的資格；
- (c) 不少長者在生前訂立“平安書”，將物業的業權轉讓給子女，有關物業是否仍符合申請資格；以及
- (d) 房協會否對維修工程的承辦商作出規範。現時有不少社會企業(社企)提供樓宇維修工程服務，她建議房協考慮優先讓社企承辦津貼計劃資助的工程。

8. 主席詢問如業主聘請親屬進行維修工程，是否符合申請資格。

9. 譚玉娥女士詢問如長者業主尚未清還其他機構提供的樓宇維修貸款，有關業主是否符合申請資格。

(陳盧燕冰女士, MH 此時離席。)

10. 鄭則文先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 截至現時為止，房協接獲的申請個案及已批個案有多少；申請津貼的工程費用是否設有下限；以及

- (b) 歡迎房協推行有關津貼計劃。他指出現時不少業主受樓宇滲水問題滋擾，難以釐清維修責任，他建議政府及有關機構研究解決上述問題。

11. 葛珮帆博士的意見和提問綜合如下：

- (a) 津貼計劃是否設期限，房協會否在耗盡政府撥出的十億元後結束有關計劃；
- (b) 房協如何監管申請者的維修工程報價，會否提供指引或承辦商名冊供申請者參考，以免有人濫用津貼計劃；以及
- (c) 公共屋邨的維修責任由房屋署承擔，公屋租戶是否不符合申請資格。

12. 對於房協代表指津貼款項須待維修工程完成後才發放，麥炳輝先生建議房協出任維修工程費用的擔保人，以進一步協助有經濟困難的長者業主。

13. 梁耀才先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 如長者與家人共同持有物業，但未有清楚訂明業權分數，房協會否以平均方式計算長者的業權分數，以審核撥款；
- (b) 建議房協考慮為獲批津貼的長者提供擔保，並致函合資格的工程承辦商，讓經濟有困難的長者較易找到承辦商，亦可減低工程承辦商的風險；以及
- (c) 希望房協在審批申請時更具彈性，讓已展開維修工程的長者業主申請津貼。

14. 余姚玉心女士就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 凡擁有自住物業的長者皆符合申請津貼的資格，房協並無就申領津貼的住宅樓宇種類、樓齡及工程費用設限。不過，有關津貼計劃只為綜合用途或商住兩用樓宇的住宅部分提供維修工程津貼；
- (b) 就改善滲水的工程，申請人宜徵詢專業人士的意見。津貼計劃的目的主要是資助長者業主維修自住物業，未能規範個別業主承擔樓宇滲水的維修責任；
- (c) 長者業主需於維修工程進行前向房協申請津貼，以核實有關工程是否屬津貼計劃的涵蓋範圍。房協在處理申請時，會審核申請人提交的報價單，如純屬美化工程，有可能不獲批款。房協亦會安排專業人士上門勘察及估價，如估價與申請人提交的報價有較大差異，房協會向申請人反映，以及只會批出相等於估價的津貼款額，以免有人欺詐及濫用津貼計劃；
- (d) 房協在全港設有九間物業管理諮詢中心，並舉行地區簡介會，讓更多長者知悉有關津貼計劃；
- (e) 在審核申請人的入息及資產時，申請人需親身前往房協申請組宣誓，房協暫時未能安排集體宣誓。以簡單的室內維修工程為例，如申請人提交充分資料，房協可於專業人士上門勘察後 14 日內確認審批，但有關津貼則要待工程完成後才發放。如申請涉及樓宇公共地方的維修工程，則需較多時間審批；

- (f) 津貼額將根據申請人擁有的業權按比例計算，如涉及沒有註明業權份數的“長命契”，房協將平分處理。長者必須為物業業主才符合申請資格，故公屋租戶並不符合有關資格；
- (g) 津貼計劃的財政來源為公帑，一切津貼款額須在維修工程完成後才發放，以作監控。如申請人遇到特殊的經濟困難，房協的審核小組或會就個別申請作特別安排；
- (h) 如長者業主將部分物業出租，房協在審核津貼申請時，有關租金會被視為業主收入。由於津貼並非貸款，申請人無需償還。獲發津貼的長者業主須簽署協議書，承諾有關津貼必須用於住宅物業的維修工程，以確保公帑運用得宜；
- (i) 房協並無對維修工程承辦商訂下規定或備有合資格承辦商的名單，業主應委託領有牌照的承辦商進行維修工程；
- (j) 如合資格申請人仍未清還或拖欠屋宇署、市區重建局或房協的樓宇維修貸款，津貼將首先用於償還該等貸款；
- (k) 截至目前為止，房協共收到約 980 宗申請，70% 以上的申請是用作償還屋宇署、市區重建局或房協的樓宇維修貸款；
- (l) 津貼計劃獲政府撥款十億元，為期五年。房協相信政府會定期檢討津貼計劃，以決定是否延長計劃；以及

(m)房協未能向工程承辦商及法團就維修工程費用作出擔保。事實上，獲批准申請的長者會收到書面通知，以茲證明。房協一直有推行其他貸款計劃，協助業主進行樓宇維修。根據經驗，工程承辦商及法團對獲發房協貸款的維修工程較為放心。就委員建議房協分階段發放津貼，房協會向政府反映委員的意見。

(楊文銳先生及李有全先生此時離席。)

沙田城門河畔休憩用地暨歷史建築及酒店發展計劃  
(文件 DH 28/2008)

15. 新鴻基地產代理有限公司公共事務總監李鑾輝先生及策劃總監朱國傑先生簡介文件內容。

16. 莫錦貴先生的意見和提問綜合如下：

(a) 認為發展商未有在文件中表明擬建酒店的樓層數目及建築物高度；以及

(b) 發展商應顧及發展項目對曾大屋居民現有景觀的影響。他認為如發展商未能就發展計劃提供更全面的資料，委員在現階段難以表態支持。

17. 李子榮先生的意見和提問綜合如下：

(a) 支持發展計劃，並預期有關休憩用地及酒店項目落成後，對市民具有一定吸引力。他建議發展商與運輸署研究在大涌橋路設立巴士站，方便市民前往吳園及附近的休憩用地；以及

- (b) 歡迎發展商提出保育吳園及發展為主題餐廳。他建議發展商在吳園或周邊範圍增設展館及教育廊，介紹沙田區的歷史及發展概況，為發展項目注入教育元素。

18. 麥炳輝先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 詢問酒店發展項目的級數及整項發展計劃所需的資金；
- (b) 詢問有關發展項目的預計落成日期，並建議發展商加快進行。數年前，發展商曾就沙田區內另一酒店發展項目諮詢發展及房屋委員會，但至今仍未動工。他個人支持興建酒店，以推動沙田區旅遊業的發展；以及
- (c) 建議發展商考慮委員的意見後，重新向委員會提交發展計劃，再作討論。

19. 簡松年先生, BBS, JP的意見和提問綜合如下：

- (a) 支持酒店發展計劃、活化吳園及增添歷史教育元素，並建議設立沙田區歷史文化展覽館，以發展為旅遊景點及沙田地標；
- (b) 有關地段雖規劃為休憩用地，但屬私人擁有土地，市民無法享用。發展商提出的發展計劃可為市民提供更多休憩空間；
- (c) 有關發展項目的設計應與周邊環境配合，並建議發展商增加綠化範圍，包括參考外國的“空中綠化”模式，在建築物的頂部增設空中花園；以及

- (d) 發展商應承擔公共休憩空間的維修保養責任，並將使用權及業權交予公眾，有關安排可望較易獲得城市規劃委員會(城規會)審批及市民支持。

20. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 樂見發展商提出活化吳園及發展周邊地段，但在營商及保育兩者間須取得適當平衡。他支持其他委員的意見，希望發展商在吳園設立有關沙田發展史的展覽館，並保留整幢建築物及設置露天茶座；
- (b) 現時大涌橋路前往吳園的道路較為狹窄，建議發展商擴闊路面，以應付增加的汽車流量；以及
- (c) 由於有委員指發展項目或會對附近樓宇景觀構成影響，他建議發展商提供酒店項目完成後附近一帶景觀的模擬圖片，供委員參考及向市民解釋有關發展計劃。

21. 衛慶祥先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 有關酒店發展計劃雖不屬其選區範圍，但新城市廣場第三期及文禮閣部分居民擔心城門河畔的各類型發展項目會對原有景觀及生活質素造成影響，並認為城門河兩岸不宜再興建多層建築物；
- (b) 從發展項目的設計所見，發展商已洞悉居民對屏風效應的憂慮，他對發展商具前瞻性的做法表示讚賞；

- (c) 欣賞發展商提出美化城門河畔長廊的構思，並建議發展商考慮與政府部門商討美化整段河畔長廊，令河畔長廊的設計更為統一；
- (d) 個人認為吳園的歷史價值一般，因該建築物的原業主並非沙田原住民。他認為發展商應修復位於吳園旁的“大涌橋”。該橋當年由曾大屋居民出資興建，是沙田的第一橋，深具歷史價值；以及
- (e) 質疑發展商在計劃中未有明確交代擬建酒店的樓層數目，並認為建議的五個私家車車位不足以應付需求。

22. 盧偉國博士, MH, JP 的意見和提問綜合如下：

- (a) 認為發展商提出的酒店發展計劃有可取之處。現時沙田區的酒店數目不足，新酒店項目對發展沙田區的旅遊業及本土經濟有直接幫助，為本區締造更多就業機會；
- (b) 認為吳園值得保留，發展商主動提出活化吳園的建議十分可取。他建議發展商參考世界各地的活化古跡例子，包括將舊有建築物改建成特式餐廳的“上海老站”；
- (c) 河畔長廊上應具備可匯聚人流的樞紐，以便市民休憩及用餐，發展商提出的休憩用地及酒店項目可達致上述目標；
- (d) 發展項目提供的私家車車位不足，建議發展商善用地庫空間，提供一定數量的車位，以滿足實際需要；

- (e) 建議發展商在酒店內提供可舉辦地區活動的場地；
- (f) 建議發展商為新酒店發展項目進行特式的綠化工程，包括採用平面、垂直及立體的綠化技術，令附近一帶居民易於接受；
- (g) 查詢現時吳園及周邊地段的業權誰屬及分布情況；以及
- (h) 理解有關項目屬初步規劃階段，但希望發展商提供較具體的工作計劃及時間表，讓委員參考。

23. 副主席的意見和提問綜合如下：

- (a) 早前經發展商安排下與部分委員到吳園參觀，發現吳園內部空間廣闊，發展商應充分運用；
- (b) 根據發展商提交的資料，擬建酒店屋頂的設計較為特別，詢問發展商是否設置太陽能發電裝置；以及
- (c) 支持有關發展項目及認同吳園值得保留，並建議發展商增加綠化範圍。她認為發展項目完成後可成為沙田地標。

24. 黃戊娣女士, MH, JP的意見和提問綜合如下：

- (a) 支持酒店發展計劃，認為吳園及附近地段已荒廢多年，有關發展項目可善用土地資源。她希望發展商補充有關活化吳園成為餐廳的主題；

- (b) 欣賞發展商美化部分城門河畔長廊的構思，希望發展商協助美化整段河畔長廊及橫跨河道的天橋；
- (c) 認為發展項目擬提供的私家車車位數目不足，建議發展商考慮增設有關設施；以及
- (d) 希望發展商澄清休憩空間的業權及保養責任誰屬。

25. 葛珮帆博士的意見和提問綜合如下：

- (a) 歡迎發展商提出為沙田區增值的發展計劃，並建議多從保育角度出發，採用現時國際認可的環保及綠色建築標準；
- (b) 詢問發展項目會否佔用公共用地及該地段的地積比率限制；
- (c) 認為發展商必須為發展項目配備足夠的私家車車位；以及
- (d) 關注發展項目的休憩空間及美化後的城門河畔長廊的維修保養責任，以及有關支出是否由公帑支付。

26. 姚嘉俊先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 認為發展商提出的發展方案進取。至於發展商指現時區內酒店房間需求已達飽和，區內有數間酒店將於未來數年陸續落成，但酒店由規劃至落成啓用尚需一段長時間，他擔心屆時區內酒店房間會求過於供，促請發展商策劃時需周詳考慮；

- (b)現時沙田區的新發展項目多以“插針”型式坐落城門河兩岸，他詢問發展計劃是否已獲政府部門同意；以及
- (c)有關項目的配套設施仍有改善空間，並建議發展商考慮增設單車停泊處，以及為休憩處的座椅加設上蓋。他又詢問發展商會否就有關發展計劃再次諮詢區議會。

27. 鄧永昌先生的意見和提問綜合如下：

- (a)認同吳園值得復修及保留，但對有關酒店發展項目持保留態度。他擔心該酒店與附近一帶的環境格格不入，並質疑發展商以保育包裝商業發展項目的做法。他建議以自然保育形式盡量維持原狀；以及
- (b)認為城門河畔兩岸的行人徑應以簡樸、自然及實用為原則，擔心發展商只美化發展項目範圍外的一段行人徑會影響河畔長廊的統一及簡樸格調。他促請委員及發展商三思有關酒店發展計劃。

28. 潘國山先生的意見和提問綜合如下：

- (a)詢問規劃署及發展商在程序上是否必須取得區議會的支持，才可落實有關酒店發展計劃；
- (b)對於發展商提出在發展項目內撥出 20%私人土地作公共休憩用途，他希望發展商清楚交代使用有關設施時會否有限制；

- (c) 發展商美化其中一段城門河畔的行人徑會否對現有使用者帶來不便；以及
- (d) 擬建酒店為現代化建築物，發展商如何活化歷史建築物吳園，以協調兩者成為沙田地標及融入周邊環境。他要求發展商注意有關發展項目所帶來的光污染，可能影響附近棲息的雀鳥。

29. 梁志堅先生, MH的意見和提問綜合如下：

- (a) 儘管發展商已縮減發展項目的規模，由多年前擬建數十層高的住宅項目改為十至十三層的酒店，但他仍然反對有關發展計劃，擔心發展項目破壞城門河的景觀；
- (b) 他認為除吳園外，沙田頭村附近山頂的靈基營亦值得活化及進行保育工作；以及
- (c) 建議發展商進一步縮減發展項目的規模，例如興建低密度的渡假式酒店。

30. 鄭楚光先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 支持有關酒店發展計劃，以推動香港及沙田區的旅遊業發展，並將城門河發展為遊客必到的旅遊景點；
- (b) 有關發展項目將為沙田區帶來 300 多個就業機會，對沙田區居民有正面影響，而發展商建議活化吳園為文化歷史主題餐廳，亦屬極佳構思；以及

(c) 希望發展商考慮為橫跨城門河的行車及行人天橋增設固定燈飾。

31. 楊祥利先生要求規劃署或發展商解釋私家車車位的配置、發展項目之間在比例上是否有既定的規劃準則及有關準則是由規劃署或運輸署釐訂。

32. 楊偉全先生表示，既然發展商已擁有該地段的發展權，他建議委員決定是否支持發展計劃時，應考慮是否有更佳的发展方案。

33. 李鑾輝先生就委員的意見及提問回應如下：

(a) 發展商有誠意聽取委員的意見，並感謝部分委員對發展計劃的支持。發展商將會跟進及考慮委員的建議，包括增加歷史教育元素、提供舉辦地區活動的場地、綠化措施及公共休憩空間的管理等，並會在日後不同場合作出匯報；

(b) 他曾在數年前代表發展商向委員會介紹小瀝源的另一酒店項目，當時的目標是在二零零八年奧運舉行前動工，但他希望委員理解現時地產商在發展項目時面對不少規範。以小瀝源的酒店項目為例，發展商須先向城規會申請更改土地用途，然後與地政總署商討地契安排，現時有關項目的進展與既定方向相符；

(c) 待前期準備工作完成後，酒店項目可於兩至兩年半內建成，而吳園的發展項目將興建一所四星級的酒店。由於發展計劃涉及更改土地用途及補地價，現階段難以估計整個發展項目的總額，但興建一所四星級酒店的投資金額約為十億元；

- (d) 發展商會委託交通工程顧問進行交通評估。除向委員會介紹有關發展項目外，發展商亦願意直接向居民團體解釋酒店發展項目的概況，以釋除居民的疑慮；
- (e) 酒店發展項目的私家車車位數目乃根據規劃指引而定，但發展商在聽取委員意見後將與有關政府部門商討，並在可行情況下增加私家車車位；
- (f) 吳園已有七十多年歷史，雖未獲界定為法定歷史建築物，但發展商願意進行保育工作，並保留整幢吳園。現時吳園及附近地段的業權分屬新鴻基地產代理有限公司及恆隆地產有限公司，前者為有關酒店項目的工程代理人，並負責向地區解釋計劃及前期準備工作；
- (g) 現時發展商擁有吳園及附近地段土地面積約 9,200 平方米，當中的 7,400 平方米擬用作發展酒店項目，餘下 20% 土地則建議劃作公共休憩及綠化空間；
- (h) 發展商會考慮委員的意見，進一步研究綠化範圍及模式。運用綠色及環保建築亦屬可行方案之一；
- (i) 發展商樂見城門河畔兩岸發展為優質的休憩長廊，並願意投入資源，與民間力量、區議會及政府一同達致上述目標。發展項目定會配合沙田區的整體規劃，發展商亦願意興建部分社區設施，以履行企業回饋社會的責任，但商業發展項目應與公共設施分開處理；

- (j) 至於上述公共休憩及綠化空間的管理、維修及保養責任，發展商持開放態度，並樂意與各方商討，以尋求最合適的方案。發展商願意將發展項目內的公共休憩空間業權交予政府，並保證該公共休憩空間會開放給公眾使用及不會徵收費用；
- (k) 興建酒店是配合政府發展旅遊業的政策，旅遊業的持續發展必須有足夠的酒店支持。經營酒店屬資金密集行業，投資回報較慢，但發展商對香港旅遊業及酒店業的發展充滿信心，並認為沙田區是興建酒店的理想地點；
- (l) 發展商希望透過酒店發展項目，為沙田居民提供更多休憩空間及理想的環境，並會考慮支持沙田區裝置燈飾及佈置天橋；
- (m) 發展項目由規劃至落成需要較長時間，主要是發展商須徵詢社會人士意見，並與有關政府部門商討及協調。從發展商的角度而言，社會應持續發展，亦明白社區參與的重要性，故願意以身作則，投放更多資源及時間進行前期策劃及諮詢工作，希望聽取各界人士的意見及取得認同，使發展項目對社區起正面作用；
- (n) 吳園及附近地段雖已規劃為休憩地帶，但該地段的業權屬私人發展商擁有，如未有任何發展計劃，將不會加設休憩設施，市民亦無法進入該處。發展商提出的發展計劃可善用土地資源，為市民提供休憩空間，亦可改善該處的管理狀況；以及
- (o) 希望委員將焦點集中在發展項目的概念上，以便發展商從意見中得到啓示，完善有關發展計劃，

亦有助發展商日後跟進委員的意見。

34. 朱國傑先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 為營造通風廊，酒店將發展為兩幢建築物，分別為 10 層及 13 層高，樓宇的高度標準約為 50 多米；以及
- (b) 發展商在聽取委員的意見及取得委員會支持後，將會向城規會申請改變土地用途，獲批後將向地政總署商討補地價事宜。補地價程序完成後，發展商會向有關政府部門正式申請動工，預計施工時間約兩年半。

35. 規劃署高級城市規劃師/沙田陳永榮先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 發展商已向城規會提交發展計劃，但其後欲補充更多資料而要求暫緩處理，上述要求已獲城規會批准；以及
- (b) 車位的數量及配置屬交通事宜，應由運輸署作出決定。

(陳國添先生,MH 此時到達，盧偉國博士,MH,JP 此時離席。)

36. 主席及區議會主席韋國洪先生,JP建議發展商聽取委員的意見後，在日後委員會會議上作出總結及重新提交發展計劃，供委員參考及討論。

37. 李鑾輝先生表示，如委員會能就發展項目表態，可方便發展商跟進項目及處理委員的意見，並有助城規會討論及審批個案。因應兩位主席的建議，發展商

願意於下次委員會會議提供更詳盡及具體的資料，供委員考慮。

(鄭則文先生、湯寶珍女士, MH 及何國華先生此時離席。)

《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/13》的修訂項目

(文件 DH 29/2008)

38. 規劃署城市規劃師/沙田 4 黃孝經先生簡介文件內容。

39. 楊祥利先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 認為第 86B 區公共租住房屋項目的零售設施只有約 400 平方米，不足以應付居民需要；
- (b) 據他了解，原定規劃應有一條行人天橋連接第 86B 區公共屋邨及第 77 區商業用地，但該行人天橋其後遭擱置，令第 86B 區仿如孤島；以及
- (c) 他曾聯同土木工程拓展署的工程師作實地視察，後者指該處興建行人天橋並非不可行。現時西沙路沿線亦有多條行人天橋置於港鐵馬鞍山綫高架橋下。他認為有實際需要興建連接第 77 區及第 86B 區的行人天橋，以完善該區的規劃，方便日後第 86B 區居民購物及乘搭公共交通工具。他稍後會提出臨時動議。

40. 韋國洪先生, JP的意見和提問綜合如下：

- (a) 認為署方未有詳細交代修訂項目內的停車場規模及類型，只設九個訪客車位明顯不足；以及

- (b) 建議增加第 86B 區公共租住房屋項目的零售設施，興建多層商場，以善用土地資源及滿足居民需要。

41. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 現時連接第 86B 區及第 77 區的行人通道較為迂迴，而且位置偏僻，晚間的治安情況更令人憂慮，故認為有迫切需要興建行人天橋；
- (b) 第 86B 區公共租住房屋項目所提供的 400 平方米零售設施可設立多少商鋪及有關用途為何。他質疑設施是否可滿足居民需要；以及
- (c) 認為第 86B 區公共租住房屋項目只設九個訪客車位不足以應付需求，並希望有關部門解釋只設九個訪客車位的原因。

42. 鄭楚光先生詢問有關部門興建行人天橋連接第 86B 區及第 77 區是否可行。如技術可行，他認為應盡快興建上述行人天橋，以滿足市民需要。

43. 黃戊娣女士, MH, JP擔心現有連接第 77 區及第 86B 區行人過路設施的治安，並認為應盡快興建行人天橋。其所屬團體以往在區議會上亦力倡在上述地點興建行人天橋。

44. 梁耀才先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 第 86B 區將興建三幢公共租住房屋，人口預計達 8 000 至 10 000 人。他認為現時連接第 86B 區及第 77 區的行人過路設施未必能方便日後第 86B

區的居民。該公共租住房屋項目預留約 400 平方米的零售設施亦不足以應付居民需要；

- (b) 規劃署提出的修訂項目是否擴大了第 86B 區公共租住房屋項目的露天停車場，以及增加了多少訪客車位；以及
- (c) 要求在第 77 區商業發展項目落成前，興建連接該區及第 86B 區的行人天橋，以便第 86B 區居民在二零一一年遷入時可享用有關設施。

45. 陳永榮先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 房屋署曾在二零零六年六月二十七日就第 86B 區公共租住房屋項目諮詢發展及房屋委員會。當時委員已就興建連接第 77 區的行人天橋、車位及零售設施表達意見；
- (b) 因應委員的意見，上述發展項目的訪客車位數目已由兩個增至九個，而零售設施亦由原先的 230 平方米增至 400 平方米。規劃署會將有關設施不足的意見向房屋署反映；
- (c) 當初規劃興建行天橋連接第 86B 區及第 77 區是爲了配合馬鞍山鐵路車站位置，但鐵路車站已改設於現時港鐵恆安站，故擱置行人天橋的計劃。多個政府部門曾作實地視察，認爲該處已設有鐵路高架橋及西沙路行車天橋，興建行天橋在技術上非常困難；
- (d) 現時已有行人過路設施連接第 77 區及第 86B 區，房屋署亦打算在第 86B 區預留空間，以接駁日後有需要興建的行人過路設施。第 77 區現

為空置的商業用地，在草擬該區的賣地條款時，有關部門會考慮要求發展商在該商業用地內預留空間，在有需要時，可用作行人過路設施的接駁處；以及

- (e) 該署已備悉委員的意見，會後將與其他部門跟進。

(梁耀南先生及譚玉娥女士此時離席。)

46. 楊祥利先生提出下述臨時動議：

“背景：

鑑於興建中的第 86B 區公屋交通不便，社區配套設施不足，儼如孤島。該區最近的巴士站及購物中心位於一路之隔的第 77 區 site11 商業中心，但是按規劃圖則顯示，第 86B 公屋居民無論從南北方向前往該商業中心都必須拐一個大彎才能到達，十分不便。另外，如果要將途徑的十多條巴士服務繞經 86B 區，則會嚴重影響原有班次及乘客。為著社會資源的合理分配，有以下動議：

沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求政府必須還原早期的規劃概念，興建行人天橋連接第 86B 區及第 77 區。並應力促發展商必須興建有關行人天橋，完善整個社區，讓居民安居樂業。”

黃戊娣女士, MH, JP 和議。

47. 梁耀才先生及容溟舟先生就臨時動議的個別字眼提出意見。

48. 楊祥利先生提出經修訂後的臨時動議如下：

“背景：

鑑於興建中的第 86B 區公屋交通不便，社區配套設施不足，儼如孤島。該區最近的巴士站及購物中心位於一路之隔的第 77 區 site11 商業中心，但是按規劃圖則顯示，第 86B 公屋居民無論從南北方向前往該商業中心都必須拐一個大彎才能到達，十分不便。另外，如果要將途徑的十多條巴士服務繞經 86B 區，則會嚴重影響原有班次及乘客。為著社會資源的合理分配，有以下動議：

沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求政府必須落實早期的規劃概念，興建行人天橋連接第 86B 區及第 77 區。並應力促發展商必須於二零一一年前興建有關行人天橋，完善整個社區，讓居民安居樂業。”

黃戊娣女士, MH, JP 和議。

49. 委員一致通過第 48 段的動議。

(余秀珠女士, MH, JP 及陳國添先生, MH 此時離席。)

### **通過上次會議記錄**

50. 委員一致通過上次會議記錄。

## 續議事項

### 政府部門就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 30/2008)

51. 委員備悉政府部門就上次會議所議事項的回覆。

## 討論事項

### 二零零八/零九年度改善環境的地區小型工程計劃建議

(文件 DH 36/2008)

52. 委員一致通過地區改善工程工作小組的建議，同意委託定期合約顧問及沙田民政事務處(民政處)工程組推行七項由區議員及民政處提出的地區改善工程，並預留 2,350,000 元推行上述工程。

## 撥款申請

### 房屋事務工作小組撥款申請

(文件 DH 37/2008)

53. 委員一致通過房屋事務工作小組就本年度舉辦的四項活動提交的撥款申請：

<u>活動名稱</u>	<u>批准撥款額</u>
「屋邨管理扣分制」研討會 2008	51,450 元
第七屆沙田區優質大廈管理比賽	65,080 元
第 21 期沙田區大廈管理通訊	8,500 元
第 22 期沙田區大廈管理通訊	8,500 元
總計：	<u>133,530 元</u>

(潘國山先生及梁家輝先生此時離席。)

## 提問

### 葛珮帆博士就公共屋邨內煤氣喉管維修保養事宜的提問

(文件 DH 34/2008)

54. 葛珮帆博士的意見和提問綜合如下：

- (a) 詢問香港中華煤氣有限公司(煤氣公司)過往五年沙田區內有多少個住宅單位未有進行任何煤氣喉管維修保養及檢查；
- (b) 建議房屋署及煤氣公司建立合作機制，在前者進行定期大廈外牆維修檢查時，一併檢查煤氣喉管。由於房屋署已有各公共屋邨外牆結構檢查及維修時間表，她建議該署與煤氣公司及早配合，以免發生煤氣洩漏事故；以及
- (c) 以本年五月頌安邨頌群樓發生的室外煤氣洩漏事故為例，住戶嗅到煤氣氣味時未有即時聯絡煤氣公司，反映部分市民的危機意識不足。她促請煤氣公司檢討現行的維修檢查機制，並研究有效的改善方案。

(韋國洪先生,JP 及林松茵女士此時離席。)

55. 主席的意見和提問綜合如下：

- (a) 詢問煤氣公司如何提醒住戶注意大廈外牆的煤氣喉管有否洩漏煤氣；以及
- (b) 煤氣公司應主動通知住戶有關單位外牆設有煤氣喉管，讓住戶加倍留意。

56. 容溟舟先生詢問頌安邨的煤氣喉管壽命。他擔心

該批喉管的質量會出現問題，建議煤氣公司全面檢查該邨的煤氣喉管。

57. 鄭楚光先生建議煤氣公司留意用戶的使用量，如使用量有不尋常的增長，煤氣公司應主動了解外牆喉管是否洩漏氣體。

58. 香港中華煤氣有限公司定期安全檢查經理黃志強先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 現階段未能提供過去五年沙田區內未有進行煤氣喉管維修檢查的住戶單位數目；
- (b) 煤氣公司每 18 個月定期派員到各屋邨檢查用戶的室內煤氣喉管、爐具及用量錶。如碰上到訪不遇的個案，煤氣公司職員會留下安全使用煤氣的單張，並與管理公司接觸，以便跟進。煤氣公司職員亦會留下便條，提醒客戶可致電煤氣公司 24 小時熱線預約上門檢查，費用全免；
- (c) 歡迎房屋署及私人屋苑在準備檢查樓宇外牆結構時主動聯絡煤氣公司，以便煤氣公司職員可利用吊船及棚架一併檢查外牆的煤氣喉管。煤氣公司亦會在檢查後向管理公司提交報告，以作跟進；以及
- (d) 煤氣公司經常主動接觸大廈管理公司，在不同屋邨及屋苑舉行講座，向住戶推廣安全使用煤氣的訊息。

59. 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) 房屋署會指示轄下的管理人員及管理公司在日

常巡邏時，檢查煤氣喉管的狀況。署方亦會加強與煤氣公司的協調，在檢查大廈外牆結構時，讓煤氣公司派員一併檢查外牆的煤氣喉管；以及

- (b)署方與煤氣公司已有既定的合作機制，並定期召開會議。他將於會後向有關團隊反映委員的意見，以便日後可及早通知煤氣公司有關房屋署檢查公共屋邨外牆結構的時間表。

60. 香港中華煤氣有限公司緊急事故運作經理林可寧先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a)煤氣公司會研究委員的意見，並考慮知會單位外設有煤氣喉管的住戶，提醒他們留意喉管的位置；以及
- (b)煤氣公司安裝的煤氣喉管符合國際標準。頌安邨頌群樓洩漏煤氣屬個別事故。煤氣公司在檢查有關喉管後，發現有一小段喉管遭腐蝕性液體侵蝕。

李子榮先生就馬料水碼頭增設方向指示牌及洗手間事宜的提問

(文件 DH 35/2008)

61. 李子榮先生的意見和提問綜合如下：

- (a)滿意旅遊事務署有關增設方向指示牌的書面回覆，但港鐵大學站與馬料水碼頭之間的行人徑路線較為迂迴，希望該署可考慮增加指示牌，方便市民。
- (b)現時市民大多於馬料水碼頭附近乘搭渡輪，但該處並無設置洗手間，希望食物環境衛生署(食環署)備悉有關情況；以及

(c) 對於食環署指鄰近澤祥街與瑞祥街的馬料水海濱公廁將於本年稍後落成，表示歡迎。他又建議該署把港鐵大學站對開交通交匯處的兩個臨時廁所遷往更方便市民的位置。

62. 食物環境衛生署沙田區環境衛生總監利仲培先生就委員的意見及提問回應如下：

(a) 兩個臨時廁所現設於港鐵大學站對開交通交匯處外的安全島附近，該署會研究是否可遷移該兩個臨時廁所至較接近港鐵大學站的位置；以及

(b) 現時港鐵大學站範圍內已設有洗手間。據了解，土木工程拓展署亦準備在港鐵大學站旁興建一所公廁，有關計劃仍在草擬階段。

63. 主席建議食環署與個別委員進行實地視察。

(簡松年先生, BBS, JP 及余倩雯女士此時離席。)

## **報告事項**

### 工作小組報告

(文件 DH 31/2008)

64. 委員通過地區改善工程工作小組及房屋事務工作小組的更新成員名單，並備悉上述兩個工作小組提交的會議記錄。

## **資料文件**

### 二零零八/零九年度鄉村工程計劃(維修工程)項目

(文件 DH 32/2008)

65. 容溟舟先生詢問“沙田大水坑村行人路及地台改

善工程”會否在重鋪行人路時一併改善該處的渠道。

66. 楊祥利先生促請部門盡快落實“沙田馬鞍山良友路維修工程”，以改善行車安全，並表示該處雜草叢生的問題急需改善。

67. 沙田民政事務處高級工程督察黃希恆先生就委員的意見及提問回應如下：

(a) 民政處已備悉大水坑村有輕微水患，並徵詢了渠務署的意見，現階段先修築大水坑村的政府土地渠道，以改善有關問題；以及

(b) 文件內的所有工程已獲預留撥款，民政處將盡快施工。

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 33/2008)

推行地區小型工程計劃定期合約顧問角色簡介  
(文件 DH 38/2008)

68. 委員會備悉上述兩份文件。

### 下次會議日期及時間

69. 主席宣布，下次會議將於二零零八年八月二十八日(星期四)下午二時三十分在區議會會議室舉行。

70. 會議於下午六時三十分結束。

沙田區議會秘書處  
STDC 13/15/30 Pt I

二零零八年八月