



二零一一年九月一日
資料文件

文件DH 43/2011

沙田區議會
發展及房屋委員會

政府部門及有關機構就上次會議所議事項的回覆

1. 規劃署就委員會要求交代私人發展項目諮詢準則的回覆（會議記錄第 3 至 5 段）：

1. 在收到規劃申請後，城市規劃委員會(城規會)秘書處會按城市規劃條例(條例)的規定，將申請的所有資料，展示供公眾查閱。秘書處在公眾查閱期的首三個星期，每星期在三份報章(兩中一英)刊登一次通知(報章通知)；及在公眾查閱期間，在申請地點或附近的顯明位置貼出通知(地盤通知)。此外，亦會實行以下措施，讓公眾查閱有關資料：

- (i) 將有關規劃申請的資料上載城規會網頁；
- (ii) 在城規會秘書處、規劃署的規劃資料查詢處、有關的地區規劃處、地方社區中心、民政事務處及鄉事委員會辦事處貼出通知；及
- (iii) 在公眾查閱期間，通知申請地點界線 100 呎(約 30 米)範圍內的建築物的業主立案法團或其他委員會。

2. 收到的公眾意見，包括在公眾查閱期的首三個星期內收集到的或由民政事務處轉交的，皆會連同政府部門的意見，一併提交城規會或其轄下的都會規劃小組委員會／鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在審議申請時考慮。

3. 根據現行相關城規會規劃指引，雖然就規劃申請進行的諮詢工作並不包括提交區議會討論，但對具爭議性或大型發展項目的規劃申請，規劃署會建議申請人直接諮詢地區人士。如有需要，規劃署可邀請申請人，應區議會的要求一同出席會議，由申請人直接向議員介紹申請項目的內容，並由規劃署解釋相關的程序。

4. 關於火炭重建項目，先前曾被鄉郊及新市鎮規劃小組委員會及城規會拒絕。申請人其後上訴，城市規劃上訴委員會(上訴委員會)考慮後決定核准該申請，但附帶條件要求申請人提交修訂的環境和交通影響評估。同時，亦建議申請人向沙田區議會解釋有關發方案及總綱發展藍圖。規劃署曾於二零一一年五月五日在沙田區議會發展及房屋委員會的會議上向議員匯報情況。因應議員的關注，規劃署已再次提醒申請人應按上訴委員會批准的規劃許可中的建議，向區議會解釋有關重建發展項目的細節。

2. 運輸及房屋局就要求復建居屋動議的回覆(會議記錄第8至9段)：

1. 謝謝沙田區議會發展及房屋委員會在本年六月三十日舉行的會議上討論有關議題。事實上，在如何有效處理住屋問題上，我們認為必須宏觀地看，整體地處理。就此，政府當局透過長、中、短期的措施循四個方向，確保物業市場的健康平穩發展，包括從根本着手增加土地供應、遏抑私人住宅物業市場上的短期投機活動、增加物業交易的透明度以及防止按揭信貸過度擴張。

2. 爲了確保樓市健康平穩發展，政府已訂定了土地供應目標，在未來十年平均每年提供可興建約 20 000 個私人住宅單位的土地。2011/12 年度的賣地計劃以雙管齊下的方式增加土地供應，一方面會繼續透過勾地表制度讓市場可按需要在勾地表中勾出土地售賣，而另一方面政府則會主動推出指定土地售賣，今年度賣地計劃下提供的土地合共可建約 16 000 個住宅單位。加上其他來源的住宅用地，我們預計 2011/12 年度可供市場作私人住宅發展的房屋用地，可提供約 35 000 個單位。

3. 此外，政府亦明白安居樂業的重要。任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用，長遠來說，應從根本著手增加供應，提供可負擔的置業機會。面對市場短期的波動，比較可取的方法，是爲有意及長遠有能力置業的人士提供緩解措施，使他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。

4. 政府會與香港房屋協會合作，推出建基於「先租後買」概念的「置安心資助房屋計劃」（「置安心」），以針對性地回應那些長遠有供樓能力，但因當前樓價短期波動而未能儲蓄到足夠首期的市民的訴求，讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。同時，「置安心」亦有助增加市場上實而不華的中小型私人住宅單位的供應。

5. 整體來說，政府爲不同負擔能力的人士提供不同層次包括置業或租住的住屋選擇。第一個層次是爲無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設的公屋。根據香港房屋委員會（房委會）以五年爲期並逐年延展的公營房屋建設計劃，房委會在 2011/12 起計五年內預計約有 75 000 個新建公屋單位落成，即平均每年約 15 000 個單位。連同每年預計收回的現有公屋單位，房委會估計這個建屋水平可維持政府把一般公屋申請者的平均輪候時間維持在大約三年的政策目標。

6. 公屋之上是居屋第二市場下的二手居屋，居屋業主無須繳付補價便可售予綠表申請人。另外是私人物業市場上針對普羅大眾的較低價樓宇(包括在繳付土地補價後在公開市場出售的居屋)，以及「置安心」下的單位。在私人物業市場中，一手以及二手市場亦會有各種不同市值價格的住宅單位，以滿足有能力負擔私人住宅單位的人士的多元化需要。

7. 一直以來，政府都虛心聆聽社會大眾對房屋問題的意見。居屋這議題，並不能獨立地討論，須全盤考慮整個房屋問題，包括如何運用有限的土地資源，為市民提供不同層次的住屋選擇，並同時要維持一般公屋申請者的平均輪候時間在大約三年的目標。在復建居屋的課題上，政府留意到社會上仍有很多不同的意見，須要小心研究。就此，行政長官早前亦已表明會在十月的《施政報告》中就此議題作出回應。

3. 民政事務總署就沙田區地區小型工程計劃合約顧問公司表現的回覆(會議記錄第27段)：

1. 本署一直都密切監察葉福全建築工程師樓地產發展顧問有限公司（顧問公司）的工作表現，亦同樣關注到部分地區小型工程進度未如預期。因此，我們已多次與顧問公司舉行會議，並要求顧問公司需盡快加派人手以應付工作，最近亦已在7月中向顧問公司發出警告信。

2. 顧問公司是按政府“建築及有關顧問遴選委員會”（AACSB）的既定機制聘請及監察。按常規，我們成立了一個顧問評審委員會，定期評審顧問公司的工作表現，提交報告予AACSB審核，並按需要對顧問公司作適當的規管行動。我們已將顧問公司之差劣表現充分反映在有關的季度表現評核報告。若其表現持續沒有改善，我們會實施進一步規管行動，包括考慮將其評分降低至不合格。

3. 至於顧問公司於本年 6 月 30 日的沙田區議會發展及房屋委員會會議上表示部分工程延誤是因為政府部門審批需時，但沒有列舉確實事例，我們已於 7 月 5 日再次提醒顧問公司如要在會中提出有關部門的行政問題，必需於會前與我們磋商求證。於其後與顧問公司進行的會議中，亦已要求他們舉出實例以便我們跟進。

4. 我們會繼續密切監察顧問公司的表現及沙田區地區小型工程的進度。

4. 新鴻基地產集團旗下啓勝管理服務有限公司就要UA沙田戲院重建地盤的回覆(會議記錄第31段(c))：

1. 新城市廣場服務處一直有與警方保持緊密溝通及合作，防止罪案。而有關地盤的治安，亦是關注之列；沙田警方特遣隊伍，有定期於商場及附近四週進行反罪惡行動。

2. 有關工程的總承判商於地盤內常駐有 24 小時保安管理人員，負責地盤保安及相關防治蚊患及積水工作。商場服務處亦會定期進入地盤，監察其管理工作，確保其不造成環境滋擾。

5. 沙田地政處就要求盡快重建沙田市中心戲院大樓臨時動議的回覆(會議記錄第 36 段)：

有關的動議備悉。沙田地政處會繼續與發展商商討有關修改地契的細節。

沙田區議會秘書處

STDC 13/20/30/11

二零一一年八月