

**東區區議會**  
**第六次會議紀錄**

日期：2012年12月13日（星期四）

時間：下午2時30分

地點：東區區議會會議室

<u>出席委員</u>	<u>出席時間(下午)</u>	<u>離席時間(下午)</u>
丁江浩議員	2時30分	會議結束
江澤濠議員, MH	2時30分	會議結束
何毅淦議員	2時30分	會議結束
李文龍議員	2時30分	會議結束
李汝大議員	2時30分	3時20分
李進秋議員	2時30分	會議結束
李漢城議員, BBS, JP	2時30分	會議結束
李鎮強議員	2時30分	5時30分
杜本文議員	2時30分	會議結束
周潔冰博士, MH	2時30分	會議結束
林翠蓮議員	2時40分	5時20分
邵家輝議員	2時30分	5時15分
洪連杉議員	2時30分	3時15分
梁兆新議員	3時正	會議結束
梁志剛議員	2時30分	會議結束
梁國鴻議員	2時30分	會議結束
許林慶議員	2時30分	會議結束
許清安議員	3時正	4時30分
許嘉灝議員, BBS, MH	2時30分	會議結束
郭偉強議員	2時35分	會議結束
陳杏議員	2時30分	會議結束
陳啟遠議員	3時正	會議結束
陳靄群議員, MH	2時30分	會議結束
傅元章議員	2時30分	會議結束
勞鏢珍議員, MH	2時30分	會議結束
馮翠屏議員, MH	2時30分	會議結束
黃建彬議員, MH (主席)	2時30分	會議結束
黃健興議員	2時30分	4時30分
楊位醒議員, MH	2時35分	會議結束
趙家賢議員	2時40分	會議結束
趙資強議員	2時30分	會議結束

劉慶揚議員	2 時 30 分	會議結束
蔡素玉議員, JP	2 時 40 分	3 時 30 分
鄭志成議員	2 時 30 分	5 時 45 分
黎志強議員	2 時 45 分	5 時正
謝子祺議員	2 時 30 分	會議結束
鍾樹根議員, BBS, MH, JP	2 時 30 分	4 時正
顏尊廉議員, MH	2 時 30 分	會議結束
羅榮焜議員, MH	2 時 30 分	會議結束
關瑞龍議員	2 時 30 分	會議結束
龔栢祥議員, MH	2 時 30 分	會議結束

### 致歉未能出席者

梁淑楨議員 (同意缺席)  
鄭承峰議員

### 定期列席的政府部門代表

區子君女士	東區民政事務處 署理東區民政事務專員
姚璧臣先生	東區民政事務處 高級行政主任(地區管理)
鄧月琴女士	東區民政事務處 高級聯絡主任(1)
葉銘波先生	食物環境衛生署 東區環境衛生總監
陸慶全先生	房屋署 物業管理總經理(西九龍及港島)
陳納生先生	運輸署 總運輸主任／港島
梁志輝先生	康樂及文化事務署 東區康樂事務經理
羅偉思先生	香港警務處 東區指揮官
郭永全先生	香港警務處 助理警民關係主任

### 應邀出席的部門及機構代表

栢志高先生, JP	運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)
殷賢賢女士	房屋署 中央支援組主任
甯漢豪女士, JP	地政總署 署長
彭坤樑先生	港島東區地政處 地政專員/港島東
趙莉莉女士	地政總署 高級產業測量師
林蔭安先生	地政總署 署理總產業測量師

### 秘書

陳 濱女士	東區民政事務處 高級行政主任(區議會)
-------	---------------------

歡迎辭

署理東區民政事務專員區子君女士歡迎各位議員及政府部門代表出席今日的會議，並特別歡迎運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高太平紳士出席會議。

I. 選舉區議會主席

(東區區議會文件第 91/12 號)

2. 署理專員解釋附件 I (即《區議會條例》第 547 章附表 5) 所列的投票程序。

選舉主席

3. 在宣布截止接受區議會主席候選人的提名前，署理專員詢問議員是否有新的提名。在截止時間過後，署理專員宣布共收到四份有效的提名書，詳情如下：

	<u>獲提名人</u>	<u>提名人</u>	<u>和議人</u>
第一份提名書：	黃建彬副主席	江澤濠議員	李進秋議員 陳 杏議員
第二份提名書：	黃建彬副主席	邵家輝議員	李文龍議員 謝子祺議員
第三份提名書：	黃建彬副主席	馮翠屏議員	李鎮強議員 傅元章議員
第四份提名書：	黃建彬副主席	鄭承峰議員	黃健興議員 羅榮焜議員

4. 由於只有黃建彬副主席一人獲提名為主席候選人，署理專員宣布副主席自動當選為東區區議會主席，任期由即日起至 2015 年 12 月 31 日。署理專員亦表示，由於副主席已獲選為主席，故須按照《區議會條例》第 62(6)條的規定辭去副主席的職位。黃建彬主席隨即遞交辭去副主席職位的函件。東區區議會將在 2013 年 3 月 7 日舉行的第七次會議上，進行副主席選舉。

## 負責者

5. 署理專員祝賀獲選的黃建彬主席。黃主席致辭多謝各位議員的支持，並隨即接替署理專員繼續主持會議。

## II. 通過東區區議會第五次會議紀錄初稿

6. 委員會確認上述初稿無須修改，並通過會議紀錄。

## III. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)與東區區議會議員會面

7. 主席歡迎運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高太平紳士、房屋署中央支援組主任殷賢賢女士及房屋署物業管理總經理(西九龍及港島)陸慶全先生出席會議。

8. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高太平紳士向議員介紹房屋署的工作。

9. 林翠蓮議員申報她是香港房屋委員會委員。

10. 23 位議員就議題發表意見和作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 杜本文議員反映居民認為現時公共房屋(下稱公屋)輪候冊的申請太多，詢問房屋署有何短期解決方案。他又指現時年輕人尚未畢業便申請公屋，最終亦會獲配公屋，影響有真正需要的貧苦家庭。他希望署方修訂政策，考慮年齡、家庭入息、實際需要等因素，為這些家庭提供協助。
- (b) 李鎮強議員贊同將柴灣工廠大廈改建為公屋，但認為可提供的單位數目太少，希望署方檢討。他亦十分同意有需要增加公屋單位，以應付現時的大量需求。他詢問如何處理現時的需求，以及如何加快編配公屋，他認為檢討公屋住戶資助政策(俗稱「富戶政策」)是可行的方案。
- (c) 李進秋議員同意公屋輪候冊共有 20 萬的申請對社會影響極大，認為政府應盡快覓地以解決住屋問題。她支持保育柴灣工廠大廈，但認為改建後只提供 180 個單位，根本無濟於事，希望署方研究更有效保育本土文化的方式。她又表示作為相關分區委員會的委員，她並未同意拆卸重建的方案。

## 負責者

- (d) 李文龍議員支持興建更多青年宿舍，但希望政府必須顧及當區的需要。雖然他近日得知政府暫未計劃將天后廟道一所國際學校改建為青年宿舍，但如擬建 1 000 個單位，將須建至少 25 層高的大樓，而區內的樓宇大都不高於十層，因而會造成屏風效應，亦會造成治安問題及嚴重影響區內交通，他希望政府在落實前進行全面的地區諮詢。
- (e) 江澤濠議員指東區可用作興建公屋的土地有限，但需求卻大。他指西灣河區很多舊式樓宇正進行拆卸重建，令住屋需求大增，輪候公屋時間往往超過三年，租金又不斷上升，問題嚴重，縱然覓得土地亦需五年後才可建成房屋，希望署方研究為有緊急需要的人士提供短期解決方案。
- (f) 丁江浩議員同意現時輪候公屋的申請太多，亦聽聞有個案的申請人等候六年仍未獲配公屋，認為情況嚴重。他詢問署方有何短期措施暫時紓緩問題，例如將空置的「居者有其屋」（下稱居屋）單位改為公屋用途。他又指從傳媒方面得知香港並非沒有土地，詢問可否盡快研究解決如斜坡安全、地積比率等問題的方案。長遠而言，他認為應加建公屋。
- (g) 趙資強議員表示信任政府會改善房屋問題。他指領匯房地產投資信託基金（下稱領匯）與署方的分工不清，希望署方協助要求領匯出席屋邨諮詢管理委員會，如未能安排，請署方協助該委員會妥善管理屋邨的秩序。他又反映有居屋住戶因未能在領匯管理的屋邨內租用電單車泊位，將電單車隨處停放，希望署方與領匯商討解決方案。
- (h) 郭偉強議員指政府承諾申請人平均三年可獲配公屋，但因市區的新建公屋較少，輪候時間因而較長，希望署方將現況告知申請人，以免他們的期望落空。他指為應付現時需求，每年必須興建三萬個公屋單位，詢問政府預計何時可處理所有申請或縮短輪候名單。他又希望署方在市區興建青年宿舍，協助年輕人就業和儲蓄，盡快置業。
- (i) 梁國鴻議員希望政府落實的房屋政策可提供充足供應，應付市民所需。他認為房屋政策應以公屋為主，居屋為副，私人樓宇作為補充，而公屋和居屋的比例應增至六比四。他亦希望署方放寬家庭入息上限，令所有市民安居樂業。
- (j) 趙家賢議員認為應拆卸樓宇結構不安全或具發展潛力的公屋，重建公屋或居屋，改善社區環境，例如拆卸鄰近巴士總站及港鐵站的柴灣工廠大廈。他又認為政府應增加土地供應，並把資助房屋供應量

## 負責者

增加至每年公私營單位不少於五萬個。他指現時樓價大幅上升至不合理水平，希望政府適度遏抑樓價，令樓價健康發展。

- (k) 楊位醒議員指近年政府將優質土地出售用作私人發展(如前北角邨用地)，希望政府為解決公屋輪候問題而撥出會拍賣的土地，用作興建公屋或居屋。他述及過往曾討論將工廠大廈改建為單身人士宿舍，希望政府落實政策。他亦詢問擬在北角錦屏街興建的長者屋計劃會何時推出以及可否作出簡介。
- (l) 勞鏢珍議員指安居樂業是市民所想，但現時房屋供不應求。她反映筲箕灣區很多基層市民居住在舊式樓宇的「劏房」、「板間房」或「天台屋」等，屋宇署近日積極清拆違規建築物，居民因未能負擔昂貴的租金，被迫不斷搬遷，希望署方開拓土地資源，以興建公共房屋。
- (m) 陳靄群議員指過往公屋為基層市民解決居住問題，現時公屋的質素和管理已大為改善，希望政府保持質量和服務水平。她又希望政府加建公屋及居屋，為居民提供改善生活的階梯，亦可落實三年入住公屋的承諾。另外，她希望署方關注並撥款改善屋邨設施。
- (n) 傅元章議員贊同恢復興建居屋，但亦理解覓地困難，社會阻力大，不易見成效。他指政府多年前亦曾覓地建小型屋苑，如鯉景道康東邨，證明政策見效。他建議政府考慮使用在未來五六年仍然空置的用地建屋。
- (o) 陳啟遠議員詢問局方東區的住屋需求為何、需建多少單位、公屋和居屋各佔多少及共需多少土地。他又指政府較早前公布全港未經使用的政府住宅土地共有 2 000 公頃，其後更正為 400 公頃，當中 11 公頃位於東區，詢問東區的土地面積有何變動、當中可有土地適合興建住屋單位。他亦詢問在東區共 29 公頃的「政府、機構及社區」用地中，有多少擬改作住屋用途。
- (p) 鍾樹根議員指漁灣邨的長者設施已損毀數月，但仍未修妥，雖已向屋邨管理層反映，但因承辦商的服務水平低劣而致投訴頻仍，希望署方盡快更換承辦商。除此以外，他指署方安排維修需時，手續亦繁複，希望可提高效率。他亦希望署方落實三年入住公屋的承諾。
- (q) 黎志強議員指香港房屋委員會(下稱房委會)去年議決清拆柴灣工廠大廈，重建公屋。其後，政府卻違背原意，決定將工廠大廈改建成 180 個公屋單位，浪費資源，而且會對輪候公屋的個案造成影響。他希望署方全面諮詢所有柴灣區的居民，並指相關分區委員會支持重建方案，希望署方考慮。

- (r) 龔栢祥議員指東區只有柴灣連城道的土地可建約 200 個公屋單位，建議開墾連城道後的山坡，以興建更多公屋。他指現時政府雖然積極覓地建屋，但應同時檢控濫用公屋的個案，雙管齊下。他又反映漁灣邨的長者健身設施十多年來也由同一個承辦商負責提供及維修，該承辦商服務水平低劣，但仍一直獲續聘。
- (s) 劉慶揚議員亦反映領匯對公共屋邨的事務漠不關心，希望署方要求領匯出席屋邨管理委員會諮詢委員會。他又希望署方改善公屋管理及保安（例如檢討每個單位可居住或暫住的人數），亦建議增撥資源，盡快為所有公屋安裝智能卡出入系統。
- (t) 許林慶議員詢問為何有市民申請公屋四至五年仍未獲配屋。他指政府數年前放寬由內地來港家庭團聚的政策，有關住戶因家人來港而成為擠迫戶。他曾為住戶向署方申請搬遷至較大的單位，但因輪候申請太多而未能盡快安排。他又反映有離婚個案的女戶主申請獨立單位超過半年仍未獲安排，希望署方協助。
- (u) 林翠蓮議員認為增加興建公屋會獲東區區議員支持。她指如不會影響區內的基本設施，可考慮在小西灣綜合大樓第二期加建公屋。她亦反映長者設施或兒童遊樂設施的維修服務一直差劣，署方應檢討合約內容，例如開放市場，引入競爭，以改善保養服務的水平。
- (v) 關瑞龍議員指現時大多數的公屋申請人已輪候超過三年，這些家庭在輪候期間的生活負擔沉重。他詢問政府會否考慮在這些家庭輪候期間，為他們提供住屋津貼。他又反映日常會接觸到假意離婚的個案，希望政府關注及檢討這些涉及人口政策的問題。
- (w) 梁兆新議員詢問政府是否已將「置安心計劃」第一期交由香港房屋協會興建出售房屋、日後是否只會出售而不會出租，以及署方為何不自行興建房屋。他指政府剛推出「白表申請免補地價購買二手居屋」計劃，即引致居屋樓價上升一成，不知署方有否評估計劃會引致樓價上升，而未必可穩定樓價。他又詢問計劃是否長遠的良策。

11. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高太平紳士就議員的意見和提問，綜合回應如下：

- (a) 至今，公屋總輪候冊的登記家庭共有 110 400 個，輪候時間平均約為 2.7 年，另非長者一人申請者約有 10 萬人，大部分為年輕人。由於非長者一人申請者於「配額及計分制」下的優先次序須按年齡、輪候時間長短等而定，故現年僅 18 歲左右的年輕人即使獲得登記，其輪候時間亦會十分長。

- (b) 現時輪候公屋的人數實在太多，政府因此致力增加公屋供應，決意在未來五年興建 75 000 個公屋單位，並已預留土地，即約每年提供 15 000 個新建公屋單位，未來四年亦會額外提供 17 000 個居屋單位。
- (c) 除新建單位外，署方亦會計入每年約 7 000 個淨回收單位，包括因公屋住戶購買居屋而遷離騰空的單位。另外，政府仍須預留額外土地，以應付逐漸增加的輪候人數。署方會密切監察輪候冊的情況。政府已公布檢討長遠房屋策略，以探討市民對公私營房屋的需求、輪候時間及所有相關事宜，並將於明年年中開始諮詢工作。
- (d) 關於柴灣工廠大廈的發展，社會上對改建保育及拆卸重建有不同的意見，政府和房委會亦為此討論多時。政府在考慮所有有關柴灣工廠大廈發展的限制及條件後，認為雖然改建只可建少量單位，發展利益不大，但拆卸重建則會令香港失去唯一的 H 型工廠大廈，而且改建工程亦需時較短，因此決定保留大廈。
- (e) 署方一直密切留意及審慎處理公屋富戶問題。入住公屋首十年，住戶無須申報入息和資產，但十年之後住戶便須每隔兩年申報入息或資產。如住戶的收入超逾規定上限，署方會向其收取倍半或雙倍租金。而須繳交雙倍租金的住戶，他們須每兩年申報資產，倘其家庭總資產淨值超逾規定上限，便須於一年內遷出單位，期間須繳交相等於雙倍或市值租金（以較高者為準）的暫准居住證費。以上是一直沿用的政策。署方亦已加強抽查個案，來年抽查的個案，會由 5 000 宗增加至 10 000 宗，力求妥善處理富戶問題。
- (f) 青年宿舍的政策由民政事務局負責推展，局方會向當局反映議員的意見。
- (g) 署方在落實建屋計劃前，必定會諮詢區議會及聽取地區居民的意見。
- (h) 署方會安排再次出售空置的居屋單位，不會將單位用作出租公屋，以免在同一屋苑提供出租和出售單位，難以管理。將公屋出售的「租者置其屋計劃」便不十分成功，並衍生很多問題。署方將於明年年初公布出售約 800 個空置居屋單位。
- (i) 領匯是私人公司，署方只可與領匯進行商討，未能要求領匯出席屋邨管理諮詢委員會會議。領匯在署方轄下屋邨運作，因此署方可經

## 負責者

常與領匯保持溝通，將屋邨管理諮詢委員會的意見向領匯反映，確保領匯備悉委員會討論的議題。署方亦會與領匯共同解決部分困難，例如為失明人士在公屋及商用部分設置引導徑無障礙設施。

- (j) 額外印花稅旨在遏止炒賣活動，署方認為措施十分奏效，因炒賣個案大幅減少。基於樓市現時的熾熱情況，署方會將額外印花稅的適用期延長至三年，並提高稅率，以進一步遏止炒賣活動。另外，徵收買家印花稅與「熱錢」和影響本地樓價的外來壓力有關，署方希望優先照顧香港人的需要，引入買家印花稅，非香港永久性居民便須額外支付交易額的百分之十五作印花稅。署方認為措施恰當，會為香港人帶來置業優勢，現時須通過立法以推行這項措施。
- (k) 署方須顧及總輪候冊的整體情況，而房屋需求可能來自任何一區，因此未能提供單一地區房屋需求的資料。
- (l) 以往，署方位於市區的發展項目不多。然而，過去兩年所興建的大部分租住公屋單位均位於市區，因此可放寬接受市區單位的申請，以回應需求。惟按現時的发展計劃，未來數年的公屋發展項目則多位於屯門、元朗等新界地區。
- (m) 署方與承建商緊密合作，確保所設計和建造房屋的質素。現時，每個項目均採用非標準樓宇設計，以配合個別地盤的地理環境和限制。至於開墾連城道後的山坡作公屋發展，該幅斜坡為天然斜坡，考慮到日後保養斜坡的開支將十分龐大，有關建議並不可行。署方近年可用以興建房屋的土地，很多有地質或岩土問題，如一個在元朗東頭的項目便由於地質問題而大幅減建至二百多個單位，這對建屋量確實有很大的影響。
- (n) 署方研究重建舊屋邨時，會盡量安排在原來的地區安置居民，最理想便是利用騰空的地盤，但同時需考慮及平衡其他因素如生活質素和對環境的影響，署方就個別項目徵詢議會時會解釋各方面的考慮。
- (o) 署方設有合約管理制度，辨識表現差劣或未如理想的維修承辦商，以便跟進。署方會全面監察承辦商的服務表現，縱使承辦商只在某一地區的表现欠佳，亦會採取行動。有關遊樂及健身設施的維修問題，署方認同部分供應商的信譽欠佳，然而，他們已長時間擔任政府的供應商，如須取消他們的資格，便須棄用所有設施，未必可行。由於供應商存貨不足，而設施必須由外地進口，以致更換設施需時較長，署方亦正研究解決方案。另外，署方現正推行多項計劃，例

## 負責者

如屋邨改善計劃和全方位保養計劃等，為樓宇檢查基本結構及保養質素，包括個別單位的水管、廁所和電力裝置等設施，希望可在問題惡化前及早處理，減少對住戶的影響。

- (p) 署方曾在兩個屋邨推行智能卡試用計劃，但成效不彰，並認為最有效的保安管理是聘用保安員監察進出的人士。智能卡無法識別物主，任何人亦可使用同一張卡，因而衍生出需要處理錯誤使用智能卡的問題。
- (q) 一般而言，一幅已可用作興建房屋用途的土地，由規劃用地至進行地基及樓宇建築工程，需時五年，已非常理想，當中興建樓宇只需三年半。規劃階段包括諮詢區議會和有需要時向城市規劃委員會提交規劃申請，以及與相關部門商討在項目內加入其他設施，如學校、福利設施、安老院、戒毒中心或公共運輸交匯處等。如土地未能即時開展工程，或正被用作其他用途，其遷拆便可能需時三至五年，之後才可開始興建樓宇。這些因素是不受署方掌控。
- (r) 就議員提及的個案，署方希望議員提交個別個案的資料，以便另行作出跟進。
- (s) 有關為輪候多時的申請人提供租金津貼的建議，由於可能令私人樓宇的租金相應提升，而這並非所預期的結果，署方須審慎考慮。再者，建議亦可能變相鼓勵更多不符合資格的市民申請公屋，令問題惡化。
- (t) 署方會不時檢視申請公屋的資格、妥善管理輪候冊及理順申請人的優先次序。現時申請公屋除其他的基本資格外，在配屋時，申請表內必須有至少一半成員在香港居住滿 7 年及所有成員仍在香港居住。署方會嚴格審查申請人的資格，並在有需要時凍結他們的申請，例如申請人住院或入獄。故申請人未能在三年獲配公屋的原因眾多，署方每年也會監察輪候情況，了解一般輪候超過三年的原因，以便積極作出處理。另外，輪候多時的申請人如具特殊的健康或家庭問題，可向社會福利署求助，亦可按需要透過「特快公屋編配計劃」提出申請，該計劃過往每年會提供過千個受歡迎程度較低的單位供有需要的輪候人士申請，成功揀選單位的申請人一般可在六個月內獲編配單位。
- (u) 政府推出「白表申請免補地價購買二手居屋」的措施後，仍未有申請人獲得配額購買單位，現時判斷會否直接影響樓價是言之尚早。現時二手居屋單位約有 250 000 個，在這措施下可供的配額只有

5 000 個，相信影響十分有限。影響樓宇價格的因素十分多，並不限於二手市場。署方會密切監察措施推出後的情況。

- (v) 政府已決定改建柴灣工廠大廈，現階段要拆卸重建並不可能，因此署方會盡力做好改建方案。改建後的單位面積合符標準單位的規格，設計媲美部分現有單位。
- (w) 政府推出的短期房屋措施所涵蓋的範疇，包括改建工廠大廈、加快發展進度、適當處理公屋富戶及其他濫用公屋的個案，以及妥善管理輪候冊，確保申請人符合資格等，措施定可改善現有房屋資源的運用。政府現階段的首要工作，是提供土地以興建更多單位，不但包括騰空地盤和開闢新用地，亦包括填海、開拓新發展區，釋放現時因其他原因而未能使用的土地，例如把土地的原有用途改為建屋用途，其中包括未盡其用的「政府、機構或社區」用地。政府會採取多管齊下的措施，包括加強管理、處理和善用現有單位、加快興建進度以盡快增加單位供應，以及提供更多適合建屋的土地。

12. 主席多謝運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高太平紳士和他的同事，並請他們備悉議員的意見。

#### IV. 地政總署署長與東區區議會議員會面

13. 主席歡迎地政總署署長甯漢豪太平紳士、港島東區地政處地政專員/港島東彭坤樑先生、地政總署高級產業測量師趙莉莉女士及署理總產業測量師林蔭安先生出席東區區議會會議。

14. 地政總署署長甯漢豪太平紳士向議員介紹署方的工作。

15. 陳杏議員申報她是香港島校長聯會副主席。

16. 23 位議員就議題發表意見和作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 顏尊廉議員表示愛秩序灣區因路面面積較多，經常用作擺放貨車的貨斗（下稱環保斗），除影響交通外，亦污染環境，令投訴頻仍。他又指署方處理投訴需時，致環保斗長時間放置在街上，他贊同署方研究方案以堵塞使用環保斗的漏洞。他又表示土地資源寶貴，希望政府可善用愛蝶灣屋苑旁的空地。
- (b) 謝子祺議員反映，近日眾多鯽魚涌區居民聽聞一所國際學校有意在栢架山郊野公園旁的用地興建校舍，亦因而需要興建行車天橋接駁

## 負責者

道路。他指該處為郊野公園範圍，居民希望保育優美的環境，不希望失去設於該處的教育徑及燒烤場等設施，而該處的交通流量已近飽和，興建學校將增加交通負荷。

- (c) 鄭志成議員指他亦聽聞百福道前警察宿舍用地將興建兩所學校，會嚴重影響由英皇道至健康西街的巴士路線及校車安排。他得悉署方尚未批准用地申請，希望署方審批時可考慮相關配套及交通安排。他亦得悉學校將不設運動操場，希望最終興建的校舍會符合標準，為學童提供舒適的環境。
- (d) 趙資強議員指東區缺乏重型及大型車輛停車場，以致這類車輛違例停泊路旁的個案眾多，亦不時引致交通意外，而一般的停車場亦不會預留重型車輛停泊位，他詢問署方會否與運輸署商討解決方案。另外，他反映有東區區議員至今仍未能在選區設立辦事處，希望署方撥出空置用地，協助他設立流動辦公室。
- (e) 趙家賢議員希望署方講解地政工作的實質成效，他詢問署方在接獲違法情況（例如在油站進行銷售、在住宅經營網絡公司等）的舉報時，會否作出調查，以及執法需時多久。另外，他指鯽魚涌栢架山郊野公園旁的用地為休憩用地，不贊同在該處興建學校，而且學校與位於該處的住宅社區並不相融。
- (f) 勞鏢珍議員亦關注區內重型車輛停泊車位不足的問題，反映有旅遊巴經常被控違例停泊，學校巴士亦面對同樣問題，認為署方應提供協助。她又指土地資源非常珍貴，應好好善用，例如天橋下面的用地不適宜種植，署方可考慮供團體及部門使用。另外，她希望署方嚴格監管以「一元」出租的用地被用作其他用途的情況。
- (g) 陳靄群議員述及小西灣富欣道和小西灣道交界的一幅空置土地，指雖擬用作興建小西灣綜合大樓第二期，而大樓亦擬用作設立長者老人服務中心及提供診所服務，但醫院管理局至今仍未敲定將會提供的診所服務，浪費土地資源，希望署方提供協助。
- (h) 陳啟遠議員指政府曾公布全港未經使用的政府住宅土地共有 2 000 公頃，其後更正為 400 公頃，當中 11 公頃位於東區，他詢問該些東區的用地位於何處及可建住宅單位的數目為何。政府亦曾提及將有三十多幅政府用地會改為住宅用地，他詢問當中有多少位於東區及有關用地位於何處。

## 負責者

- (i) 陳杏議員聽聞北角百福道學校用地將興建兩所小學，並已進入校舍設計階段。她指一所設有上下午班的學校已足以應付東區的需求，另興建兩所學校會造成跨區學童問題，從而引致交通和環境問題，日後亦會影響中學派位的安排。她反映政府曾撥出巨資供一所學校興建多用途禮堂，但於短時間內便因收生不足而要求學校停辦，導致資源錯配，希望政府檢討政策。
- (j) 邵家輝議員指寶馬山行人路的欄杆不斷被掛上回收電器的廣告牌，直至食物環境衛生署(下稱食環署)改為每天清除這些廣告牌，問題才得以改善。他認為署方可效法有關安排，在其他地區包括渣甸山和司徒拔道等試行。另外，他指寶馬山的一條樓梯，分別由食環署及不同部門負責清潔，工作的頻密程度亦不同，令居民混淆，希望政府統一安排，他詢問署方可否作出統籌。
- (k) 郭偉強議員指北角區現有三幅空置的臨海用地，均建議用作臨時停車場，他指這些停車場一般只供私家車使用，未能顧及大型車輛的需要，希望署方日後在批出臨時停車場用地時，訂明須為各類車輛預留泊車位，尤其是大型車輛。他又指該三幅擬用作興建酒店的用地，最終可能因建築高度的限制而未能出售。他希望政府屆時能考慮更改土地用途。
- (l) 周潔冰議員反映，清風街和維園道分別有兩條天橋的橋下位置被用作擺放如建築材料或清潔街道用具等物品。她希望署方檢討安排，例如供非政府機構使用。另外，她反映眾多居民認為威菲路道垃圾車車房引致交通、環境、嘈音、污染等問題，希望署方協助研究覓地搬遷垃圾車車房的可行性，使車房遠離民居。她又指避風塘廟船因中環灣仔繞道工程而須搬遷到岸上，雖已獲得撥地，但卻因手續繁瑣而一直未能安排。
- (m) 杜本文議員詢問如將部分停車場的位置用作提供展銷或小型維修等商業服務，是否違反契約條款。他亦詢問空置的政府用地如在五至十年內仍未定下發展用途，可否將土地用作短期社區綠化或農耕等用途，供市民使用，避免市民在山上非法開墾農地。
- (n) 李鎮強議員指柴灣區投訴貨物霸佔行人路的個案眾多，其中怡豐街及吉勝街的問題最為嚴重，店鋪早晚均將貨物擺放於街道，除影響景觀及引致衛生問題外，亦增加火災風險。食環署已協助即時檢控，但地政處則一直未能即時派員協助解決問題，他希望署方正視問題，並贊同修訂相關法例，以及希望署方加快進行。

## 負責者

- (o) 李漢城議員指政府原為扶持六大產業而推出活化工廠大廈的政策，後來竟將酒店納入其中，他詢問相關配套是否合適。他指政府建議放寬工廠大廈重建後的地積比率限制，只須補貼新增地價，詢問安排是否符合公平競爭的精神。另外，他反映現時眾多私人住宅樓宇改建為賓館，詢問這做法是否違反土地契約，以及會由哪個部門負責執法。
- (p) 李文龍議員就政府將位於天后廟道的國際學校改建為 25 層高並可提供 1 000 個宿位的青年宿舍的建議，詢問如須進行地區諮詢，署方會否諮詢區議會及當區人士。他指現時已不斷接獲居民及法團的反對意見，他們擔憂會造成嚴重屏風效應，因當區的大廈一般約只有十層或以下。他又詢問政府為何在學校數目不足的情況下，仍考慮更改學校用地的用途。他又詢問是次改變土地用途的申請是由辦學團體或是由政府提出。
- (q) 何毅滄議員反映部分區議員因租金高昂而未能在當區設立辦事處，他本人便是其中之一。他表示民政事務處已承諾提供協助，半年前亦已向地政處表達訴求，希望有關方面可善用空置土地，供他設立臨時辦事處，他希望署方可加快處理。另外，他反映杏花邨旁設有一個廢鐵及廢紙回收場及一個油庫，接近民居又易生意外。他多年前已要求地政處為這些設施另覓合適用地，希望署方正視問題。
- (r) 江澤濠議員認為有需要修訂有關土地管理的條例，指從居民提供的照片得知環保斗不單被放置在街道，亦被用作棄置建築廢料。直至署方要求，有關方面才移走環保斗，以及在限期時清理，但之後又重複違規，不斷影響居民的生活。他希望署方與運輸署商討解決方案，例如簽發牌照，令署方執法時有所依據。
- (s) 丁江浩議員反映鯽魚涌海澤街是衛生黑點，涉及回收廢紙及廢鐵的店鋪，區議會雖已跟進多年，但問題仍未解決。食環署一直跟進有關回收的廢鐵霸佔馬路的個案，但店鋪只視罰款為繳交租金。他詢問署方可否藉修改法例等方法協助處理有關個案，以免類似情況在東區一再發生。
- (t) 梁兆新議員詢問署方可有措施規定發展商必須在獲得土地後的指定期限內發展土地，令發展商不能屯積土地。他亦提出土地和房屋供應緊張，會造成樓宇價格飆升，詢問署方可有預防措施。另外，他指除店鋪霸佔行人路的問題外，利用「易拉架」擺賣的問題亦嚴重，影響市容、交通及人流，他贊同署方修訂相關土地條例，並希

望署方一併考慮以可移動方式擺賣引致阻街的情況，以便有效杜絕問題。他又認為署方發出警告信及勸喻無效後才「釘契」，成效不大，對私人物業而言（例如私人大廈停車場），「釘契」未能收效，因仍可用作儲物用途，詢問是否有其他解決方法。

- (u) 龔栢祥議員亦關心小西灣綜合大樓第二期用地的發展，指既然由多個部門聯合籌劃需時，希望該處可暫時用作短期出租用途（例如停車場等），以應付小西灣對泊車位的需求。他亦希望批出的短期租約的租約期較長，以免每年續租。他希望署方盡快訂定及落實短期用途計劃。
- (v) 主席指十多年前區議會已反對在柏架山林邊用地興建學校或住宅，因而政府將用地改為「綠化用地」，但不知為何數年前又改為「政府、機構及社區」用地。他指該用地位於郊野公園，不適宜興建學校，而興建連接道路會嚴重影響區內交通。他又指該用地是居民的休閒好去處，每天均有數千人前往晨運，周末和假日亦有眾多市民經柏架山前往赤柱、南區、香港仔或寶馬山。他希望署方慎重考慮土地的用途，另覓興建學校的用地。
- (w) 楊位醒議員指現時眾多中學和小學因收生不足而被要求停辦，但國際學校的數目又不斷增加，例如在九龍灣正在興建兩所國際學校，令這些學校「貴族化」，不知政府的相關政策為何。他指署方負責審批本港用地，希望署方可向政府反映議員的憂慮。

17. 地政總署署長甯漢豪太平紳士就議員的意見和提問，回應如下：

- (a) 署方備悉委員會支持修訂法例，以便有效處理非法佔用官地作不同用途包括環保斗的問題，署方會加快安排。署方會向環保署轉述有關考慮設立發牌制度以處理環保斗問題的建議。
- (b) 據署方了解，數幅鱸魚涌用地已規劃為「政府、機構及社區」用地，但署方至今未接獲擬在區內興建國際學校的申請。根據現時處理興建學校的申請程序，辦學團體須先獲教育局支持建校申請，署方才會繼續處理，如建議仍未獲教育局支持，則言之尚早。署方備悉委員會對該幅土地的意見，並會向教育局反映。
- (c) 教育局已向署方提交在百福道前警察宿舍用地興建學校的建議，相信局方稍後會向區議會講解建校原因及相關細節。一般而言，教育局及有關政府部門須考慮在用地興建兩所學校的數據，以及如落實興建，學校將會如何設計，相關政府部門如運輸署等會對校舍設計

## 負責者

提出什麼意見。署方相信教育局在備齊相關資料後，便會諮詢區議會。

- (d) 據了解，政府暫未有計劃將天后廟道一所國際學校改為青年宿舍。現時政府考慮興建青年宿舍的用地，均為非政府機構以私人批地協約興建設施的土地，而非學校用地。政府日後如將該學校用地改為青年宿舍，必定會諮詢區議會。
- (e) 署方備悉有關規管和善用短期租約用地的意見，亦希望善用這些用地。署方對於如何使用天橋下的土地持開放態度，一般會考慮這些土地是否已有建議的用途。如須更改政府部門現正使用的天橋下土地，各部門便須協調安排。
- (f) 署方須與運輸署協調為大型車輛提供泊車位的安排。另外，數幅短期租約的停車場用地將要交回作長期用途，由於地區人士反映泊車位的需求殷切，紛紛要求署方協助覓地提供替補停車場，署方亦須與運輸署協調及聯合處理這些個案。
- (g) 如停車場用地契約已訂明用途範圍包括維修或其他用途，租用人便可在停車場用地進行該等訂明用途。但如停車場用地契約訂明只可用作停泊車輛，進行其他用途便是違約。
- (h) 署方現正積極跟進小西灣綜合大樓第二期用地的個案，並會盡力提供協助，協調落實設施的工作。現時本港土地短缺，署方或規劃署均會考慮徵用設施遲遲未能落實而被空置的土地，以免浪費土地資源。
- (i) 規劃署現在研究把數十幅社區用地更改為住宅用途的方案，相信會在落實方案時諮詢區議會。至於東區的土地是否在研究範圍內，署方未有相關的資料。
- (j) 根據署方現有的資料，在政府早期公布全港 390 多公頃未批出而又規劃作住宅及商業用途的政府土地中，約有一公頃位於東區，至於其中有多少可發展為住宅及商業用途的用地，則需要再研究。
- (k) 由於現時酒店用地短缺，需求殷切，而政府亦可主動售賣土地，因此署方相信前北角邨用地最終可落實興建酒店。
- (l) 署方會盡力協助團體辦理申請短期租地的手續，避風塘廟船或區議

員覓地設置辦事處亦然。設置辦事處方面，署方了解有一幅用地正被考慮，現正討論細節。

- (m) 署方必須依法處理貨物佔用行人路的個案，希望日後可修訂法例，以便署方更好地處理這些個案。
- (n) 據了解，將工業大廈更改為酒店用途，除可支持相關產業外，亦希望善用工業大廈。酒店的需求殷切，只要交通、消防等各方面的配套齊備，政府便希望促成活化工業大廈。原則上，業權人可向署方申請拆卸重建整棟工業大廈，如成功申請重建，便須補交由工業用途改變為商貿用途的地價。如不涉及重建，政府為鼓勵業權人盡快進行改裝，會在指定期間提供免補地價的優惠。這些政策適用於所有符合資格的工業大廈。
- (o) 目前，回收產業需要使用的土地，必須是面積較大而又臨近海邊，並且盡可能遠離民居，或輔以減少噪音的措施。回收場一般在運作一段時間後便會接獲居民投訴，署方會與環保署協調，處理個別個案。至於回收產業的生存空間，便視乎是否有適合的位置及相關配套供業界發展。署方現時較常以短期租約的形式為回收場提供用地，但往往租約到期後便需重複討論及處理回收業界和居民的訴求，希望日後政府可更好地協調為回收場提供用地的方案。
- (p) 署方會與投得土地的發展商簽訂契約，要求發展商在限期內完成興建該發展項目。限期長短則視乎發展項目的複雜程度，如前北角邨用地因位於臨海地區，又須設有交通交匯處，訂定的限期會較長。一般而言，簡單發展項目的限期是四年。何時出售已建成的發展項目是一項商業決定，政府如制定規限便會有違自由商貿的精神。
- (q) 位於多層大廈的停車場如如有違反地契的情況而導致該地段被「釘契」，可能影響所有業權人，從而對停車場的業權人造成壓力，因此「釘契」仍可收效。
- (r) 署方建議修訂的土地條例旨在處理構築物，由於可移動方式擺賣引致阻街的問題已有其他法例處理，如將之納入土地條例，可能導致執行混亂。無論如何，署方備悉有關意見，並會一併檢視。

18. 主席多謝地政總署署長甯漢豪太平紳士和署方代表出席會議，並請他們備悉議員的意見。

## **V. 報告事項**

### **主席匯報例會討論的事項**

19. 主席報告，2012 年 11 月份主席和副主席與民政事務總署署長舉行例會，相關報告事項已詳載於報告內，請各議員參閱。2012 年 12 月份例會日期為 12 月 20 日。議員可把查詢事項或意見交給主席，以便反映。

## **VI. 東區區議會撥款財政狀況**

(東區區議會文件第 92/12 號)

20. 議員備悉上述撥款財政狀況。

## **VII. 地區設施管理委員會第六次會議紀要**

(東區區議會文件第 93/12 號)

21. 議員備悉上述會議紀要，並通過文件第 I 段推薦的增選委員人選，以及第 III、IV、XII 及 XIII 段的撥款申請。

## **VIII. 社區建設及服務委員會第六次會議紀要**

(東區區議會文件第 94/12 號)

22. 議員備悉上述會議紀要。

## **IX. 經濟及文化事務委員會第六次會議紀要**

(東區區議會文件第 95/12 號)

23. 議員備悉上述會議紀要。

## **X. 交通及運輸事務委員會第六次會議、第六次會議續會及第六次會議第二次續會紀要**

(東區區議會文件第 96/12、97/12 及 98/12 號)

24. 議員備悉上述會議紀要。

**XI. 食物、環境及 生委員會第六次會議紀要**

(東區區議會文件第 99/12 號)

25. 議員備悉上述會議紀要。

**XII. 規劃、工程及房屋委員會第五次會議紀要**

(東區區議會文件第 100/12 號)

26. 議員備悉上述會議紀要。

**XIII. 審核委員會第六次會議紀要**

(東區區議會文件第 101/12 號)

27. 議員備悉上述會議紀要。

**XIV. 節日慶祝活動專責小組第六次會議紀要**

(東區區議會文件第 102/12 號)

28. 議員備悉上述會議紀要。

**XV. 宣傳區議會工作專責小組第五次會議紀要**

(東區區議會文件第 103/12 號)

29. 議員備悉上述會議紀要。

**XVI. 東區地區管理委員會第 198 次會議報告**

(東區區議會文件第 104/12 號)

30. 議員備悉上述會議報告。

**XVII. 其他事項**

(A) 公益金「港島、九龍區百萬行」

## 負責者

31. 主席表示，公益金「港島、九龍區百萬行」將於 2013 年 1 月 6 日(星期日)舉行，香港公益金之友委員會現邀請東區區議會組隊參加活動。

32. 許嘉灝及楊位醒議員建議聯同分區委員會組成隊伍，以確保籌款額達五萬元或以上。顏尊廉議員查詢是否需要為此製作東區區議會的專屬背幕，他亦反映分區委員會多已自行組隊，東區區議會另行組隊會較易安排。

33. 經討論後，議員通過東區區議會自行組隊參加 2013 年的百萬行活動，並由顏尊廉議員負責製作專屬背幕及處理籌款事宜。

### (B) 製作東區區議會襟章及制服

34. 梁國鴻議員及龔栢祥議員分別詢問何時會製作東區區議會襟章及制服。

35. 經討論後，議員通過先行製作東區區議會襟章，稍後再研究有關東區區議會制服一事，並由顏尊廉議員負責跟進製作襟章事宜。

### (C) 出席東區區議會會議的部門首長

36. 主席表示，秘書處稍後會通知議員出席下次東區區議會會議的部門首長名單。

## XVIII. 下次會議日期

37. 會議於下午 5 時 55 分結束。東區區議會第七次會議將於 2013 年 3 月 7 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行。

東區區議會秘書處

2013 年 2 月