

第五届观塘区议会
第五次全会会议记录

日期： 2016 年 9 月 6 日(星期二)

时间： 下午 2 时 30 分至 4 时 50 分

地点： 九龙观塘观塘道 392 号创纪之城 6 期 20 楼 05-07 室
观塘民政事务处会议室

主席

陈振彬太平绅士, GBS

副主席

洪锦铉先生

议员

欧阳均诺先生

毕东尼先生

陈国华先生, BBS, MH

陈汶坚先生

陈华裕太平绅士, MH

陈耀雄先生

郑景阳先生

郑强峰先生

张琪腾先生

张培刚先生

张顺华先生

张姚彬先生

蔡泽鸿先生

符碧珍女士

何启明先生

徐海山先生

金 坚女士

简铭东先生

黎树濠太平绅士, BBS, MH

吕东孩先生

马轶超先生

莫建成先生

颜汶羽先生

柯创盛先生, MH

潘任惠珍女士, MH

苏冠聪先生

苏丽珍太平绅士, MH

谭肇卓先生

邓咏骏先生

谢淑珍女士

黄子健先生

黄春平先生

叶兴国太平绅士, MH

姚柏良先生

出席会议的政府部门/机构代表

罗莘桉先生, JP	观塘民政事务专员
陈碧琪女士	观塘民政事务助理专员(1)
麦瑞禧先生	观塘民政事务助理专员(2)
史勿辉总警司	警务处观塘区指挥官
袁旭健总警司	警务处秀茂坪区指挥官
姚汉生先生	警务处秀茂坪区警民关系主任
廖健威先生	运输署高级运输主任/观塘
陆子慧先生	房屋署物业管理总经理(东九龙)
徐仕基先生	土木工程拓展署总工程师/九龙 1(九龙)
李树邦先生	食物环境卫生署观塘区环境卫生总监
叶小明女士	社会福利署观塘区福利专员
邓敏华女士	康乐及文化事务署总康乐事务经理(九龙)

宁汉豪女士, JP	地政总署署长	议项 II
彭志文先生	地政总署地政专员/九龙东	
植树强先生	地政总署高级产业测量师/土地管制及契约执行/九龙	

秘书

李贤斌先生	观塘民政事务处高级行政主任(区议会)
-------	--------------------

列席者：

甘远清女士	观塘民政事务处高级联络主任(1)
梁燕屏女士	观塘民政事务处高级联络主任(2)
萧洁芝女士	观塘民政事务处高级行政主任(地区管理)
高楚翘先生	观塘民政事务处一级行政主任(区议会)

缺席者：

陈俊杰先生

主席欢迎所有与会人士出席会议，并代表观塘区议会恭贺柯创盛议员及何启明议员于 2016 年立法会换届选举中当选为第六届立法会议员。。

议项 I—通过上次会议记录

2. 大会通过有关会议记录。

议项 II—地政总署署长与区议员会面

3. 主席欢迎地政总署署长宁汉豪女士(下称「宁署长」)、地政专员/九龙东彭志文先生、高级产业测量师/土地管制及契约执行/九龙植树强先生、高级产业测量师/训练刘燕仪女士及产业测量师/毕业生见习/九龙东周诗敏女士出席会议，交流及讨论地政事务。

4. 宁署长以计算机投影片介绍署方的主要工作，分别为土地批出(包括出售政府土地、私人协约方式批地、契约修订、原址换地、批出短期租约及短期豁免书)、土地征用及清拆、市区重建、产业管理(包括土地管制、契约执行及寮屋管制)、土地测量及制图等工作。就观塘区而言，涉及的例子有刚出售的仁宇围用地、观塘市中心重建项目(简称「K7 项目」)、恒安街协利大厦的需求主导重建项目、油塘湾综合发展区的重建项目、在九龙东推行的「促进私营机构提供行人连接」先导计划、活化工业大厦的项目、以短期租约出租政府土地作小区及绿化等短期用途等等。署长亦介绍了署方早前公布的执管措施，包括加重有关不合法占用未批租政府土地罪行的罚则、在2016年6月22日起收紧寮屋管制酌情安排的执行以及于2016年8月29日为保障公众安全而实施「风险为本」的工业大厦违契个案执管安排等。

5. 议员提出的意见及查询如下：

- 5.1 洪锦铨议员感谢署长到访区议会，并建议署方考虑：(i)就观塘区车位不足的问题在卖地契约中加入必须设置公众停车场的条款；(ii)在发展鲤鱼门海旁用地时须顾及周边环境，特别是海滨长廊的延续性；(iii)把领展及政府管理的停车场空置车位改建为电单车位；(iv)在署方管理的土地加强灭蚊工作，防止寨卡病毒广泛传播；以及(v)在审批工厦改变用途的申请时，加入提供停车位的条款，以纾缓有关区域交通挤塞的情况。

- 5.2 叶兴国议员建议署方考虑：(i)恒常巡查违规工厦；以及(ii)精简阻街检控的程序及特别派员重点处理违规横额。
- 5.3 张顺华议员建议署方考虑：(i)蓝田启田道玄天上帝庙的短期租约以宽免地租的形式予以续约；(ii)妥善处理茶果岭村寮屋无法进行任何维修的情况；以及(iii)违规摆放于行人路旁的环保斗等物应先将之移走而无须事先作出通知，并张贴认领告示及向违规者征收罚款。
- 5.4 吕东孩议员建议署方考虑：(i)密切监察仁宇围临时公众停车场用地的发展商是否按照卖地条款在发展期内继续提供停车场，以尽可能减少对附近食肆生意的影响；(ii)在规划高岭土的房屋发展时，应一并考虑茶果岭寮屋区的发展；(iii)将油塘湾综合发展区用地改作临时停车场，以解决车位不足的问题；以及(iv)豁免寮屋必须使用数十年前定下的物料规格来进行维修的规定。
- 5.5 毕东尼议员向署方查询：(i)私人物业违反土地用途的情况若加以纠正，是否不会再被追究之前的责任；(ii)货车是否属于丽晶花园地契所指的 **Motor Vehicle**，可否停泊在屋苑的私家车位；以及(iii)署方就货车停泊在私家车位发出劝喻信的准则。
- 5.6 陈华裕议员建议署方考虑：(i)加强监察港铁车站近年不断因增加商铺而使候车空间减少的情况，以便发生紧急事故时得以作出应变措施/安排；(ii)在工厦的当眼位置清楚标示其容许用途予租用者明确了解，以减少违契使用的情况；(iii)前为停车场而现时改作其他用途的短期租约土地，应在租约届满后恢复原来的停车场用途，以免剥削附近使用者的权利；(iv)为油塘将兴建的 5 000 多个住宅单位作妥善的交通规划，进一步改善油塘一带交通；以及(v)加强巡查商场违契长期占用走廊作其他用途的情况，并在必要时采取执法行动。
- 5.7 邓咏骏议员向署方查询：(i)是否有长远的寮屋政策处理茶果岭寮屋区的问题，有何规划及发展方向；(ii)就工厦违反地契(例如经营天台烧烤场)的执法数字；以及(iii)能

否加强管理短期租约土地,以减少流浪狗的滋扰及临时停车场围网向外倾斜而对行人所产生的不便及危险。

- 5.8 黎树濠议员多谢署长到访区议会,并建议署方考虑:(i)就油塘区交通十分挤塞及车位严重不足的情况,检视区内的交通政策;(ii)油塘区混凝土厂所引起的环境污染问题应予以综合处理,例如在未来的卖地条款中加入这方面的限制;以及(iii)适当监管短期租约用地,并听取当区议员及地区人士的意见,务求土地得以善用。
- 5.9 姚柏良议员多谢署长到临区议会,并建议署方考虑:(i)就蓝田区署方辖下的斜坡联同食物环境卫生署(下称「食环署」)加强定期清洁,以减少蚊患,防止寨卡病毒传播;以及(ii)利用空置土地或在无上盖的巴士总站兴建停车场大厦,增加车位计数,以解决蓝田区车位不足的问题。
- 5.10 张姚彬议员感谢署长光临,并建议署方考虑弹性处理牛头角下邨两所庙宇的地租问题。
- 5.11 陈汶坚议员建议署方考虑:(i)及早就庙宇在政府土地进行扩建加强执法,以免问题加剧;以及(ii)采用卫星测定的电子地界,以方便确定地段属哪个部门管辖。
- 5.12 马轶超议员多谢署长来临,并建议署方考虑简化处理程序,尽早清理非法倾倒于山坡的建筑废料。
- 5.13 陈耀雄议员多谢署长到访,并建议署方考虑:(i)定期以跨部门方式在秀茂坪区斜坡加强灭蚊;以及(ii)在区内物色地段,提供更多停车位/电单车位。

6. 署方就议员的查询及意见响应如下:

- 6.1 卖地契约附加条款的安排:署方指是否在卖地契约条款中加入提供某特定类别停车位或海滨长廊等公共设施,须视乎相关政府部门(例如运输署)的要求,以及有关土地是否符合提供该等设施的条件。
- 6.2 斜坡灭蚊工作:署方表示若有关地点为政府土地,并由该

署围封和负责管理，署方定必安排承办商从速进行灭蚊工作，并会与食环署、卫生署及相关部门配合，防止寨卡病毒传播。若区议会就特定的黑点提出要求，署方会全面配合有关的跟进工作。至于非围封又并非由单一政府部门管理的政府土地(例如山坡)，署方会与相关部门互相协调，按实际情况，妥善分工，务求杜绝蚊患。

6.3 寮屋区的管理及发展：署方表示寮屋区所有土地的发展规划工作由发展局及规划署领导，署方则负责处理收地及补偿的工作。按现行寮屋政策，区内的登记寮屋只获「暂准存在」直至自然流失(例如寮屋已无人占用)、或基于发展、安全、环境卫生等理由而需要清拆。基于其暂准性质，占用人必须使用临时建筑物料以维修寮屋，但绝不需要采用数十年前或含石棉的建筑物料。署方会指示辖下的寮屋管制办事处向相关人士说明临时建筑物料的要求，以免产生误会。

6.4 工厦违契的执管工作：署方表示在处理工厦违契的工作，将采取「风险为本」的执管安排。在全港约 200 多幢有处所领有消防处发出的危险品牌照的工厦中，九龙区约占 20 幢，当中有 2 幢座落于观塘区的工厦目前已知道有个案违契的用途涉及公众人流，分别为源发工业大厦及美亚工业大厦。署方正在处理上述 2 幢工厦共 9 宗位处领有危险品牌照又同时涉及公众人流的违契个案。日后若发现同类符合该两项条件的个案，署方会一视同仁采用相同方式处理，即对于不如期纠正的个案采取重收单位的手段从严处理。对于其他类别的工厦违契个案，地政总署会继续现行安排：即是在一般情况下，地政处会向有关业权人发出警告信，要求于 28 天限期内纠正违契用途，若警告期届满后仍未完成纠正，地政处会把警告信送交土地注册处注册（即俗称「钉契」），并且保留将来采取进一步执行契约条款行动的权利。换言之，风险为本的执管安排，绝非一刀切均引用重收单位的手段来处理违契个案。

6.5 执管工作的效率：署方表示就处理违规环保斗或横额而言，署方人员会考虑个案的优次缓急及现场实际情况以定出合适的处理方法。若违规环保斗构成实时严重交通阻塞，警务处会根据其权限，实时处理。对于选举期间违规

悬挂横额的情况较为严重，署方与相关部门会适时进行检讨。

- 6.6 违契个案的处理：署方指契约是私人契约，须根据普通法及民事程序处理违契事宜。不涉及执法或施加法定罚款。在诠释契约时，须按整份契约的上文下理来理解。一般而言，Motor Vehicle 并不包括货车，但她会要求地政处确认丽晶花园的情况。[会后注：就丽晶花园的地契而言，Motor Vehicle 确实并不包括货车。]

- 6.7 庙宇的短期租约：署方表示是否批准庙宇的短期租约申请或豁免其租金，须参考民政事务局及民政事务总署的庙宇政策及标准来决定，署方稍后会再深入研究。

7. 主席感谢宁署长到访区议会，与议员交流有关土地的事宜。

(蔡泽鸿议员于下午 3 时 15 分到场，简铭东议员于下午 3 时 50 分到场，何启明议员和柯创盛议员于下午 4 时 10 分到场。)

**议项 III— 观塘区 2016/17 年度核心部门工作计划半年度进度报告
(观塘区议会档第 35/2016 号)**

8. 大会备悉档。

**议项 IV— 观塘及秀茂坪警区 2016 年度警政大纲半年进度报告
(观塘区议会档第 36/2016 号)**

9. 议员提出下列意见及建议：

- 9.1 洪锦铨议员对早前秀茂坪警署举行的开放日表示赞赏，并建议警方举办更多这类活动，向学生及青少年推广警务工作。
- 9.2 黎树濠议员对警方的详细报告表示欣赏，并建议警方就违例泊车的执法和检控工作向分区委员会及地区人士汇报行动方向。

- 9.3 张顺华议员表示观塘警署早前亦有举行开放日,他同样建议警方举办更多这类活动,从而加强警方与年青人的互动和沟通,有利小区的整体发展。

10. 观塘警区指挥官史勿辉总警司回应如下:

- 10.1 违例泊车: 警方一直致力打击违例泊车,在上星期便完成了一项大规模的反违例泊车行动。碍于资源有限,除非能增加区内停车位或减少车辆的数目,否则暂时未能全面解决此问题。
- 10.2 警署开放日: 警方欣悉议员对这类活动的赞赏,并会继续每年举行。
- 10.3 与年轻人沟通: 警方表示会尽力以各种形式加强与年轻人的沟通。

11. 大会备悉有关报告。

**议项 V—观塘区议会 2016/17 年度中期财政检讨
(观塘区议会档第 37/2016 号)**

12. 秘书介绍档。

13. 大会通过有关文件。

**议项 VI—地区小型工程事宜
(观塘区议会档第 38/2016 号)**

14. 秘书介绍档。

15. 大会通过有关文件。

**议项 VII—报告
(A) 地区管理委员会主席报告**

(观塘区议会档第 39/2016 号)

(B) 各委员会及专责小组主席报告
(观塘区议会档第 40/2016 号)

16. 秘书介绍档。

17. 大会备悉有关文件。

议项 VIII—其他事项

(1) 小区重点项目计划

18. 秘书报告观塘区小区重点项目计划资料如下：

19. 观塘崇仁街升降机塔专案已于 2016 年 5 月 13 日获第五届立法会财务委员会通过拨款开展。按付款当日价格计算，工程的估计建设费用为 4,070 万元。建筑署现正进行工程招标的工作，若进展顺利，预计工程将于 2016 年 12 月动工，2018 年 10 月完工。

20. 观塘海滨音乐喷泉项目未能在第五届立法会期内完成审议。由于小区重点项目计划要求各区议会须就建议工程项目咨询立法会相关事务委员会，以及提请工务小组委员会和财务委员会批准拨款，因此项目现时未获拨款继续推展。

21. 大会备悉有关报告。

(2) 「观塘地区领袖・精神健康培训计划」

22. 主席报告，上述活动由区议会拨款、香港心理卫生会-赛马会恒健坊主办的活动，旨在为地区领袖、区议员及其助理提供精神健康教育培训及课程，令他们能够在接触疑似情绪问题人士时，有基本认识及相处技巧，并且能够协助有需要人士寻求专业服务或转介合适小区资源。由于上述活动非常有意义，主席邀请各位议员积极参加有关活动。

(3) 「香港马拉松 2017」

23. 主席报告，「香港马拉松 2017」将于 2017 年 2 月 12 日(星期日)举行。「香港马拉松 2017 筹办委员会」来函告知明年马拉松、半马拉松及十公里赛事之赛道，详情可参阅呈台文件。

24. 大会备悉上述有关事项。

(4) 毕东尼议员提交一项动议

25. 主席报告于 2016 年 8 月 18 日收到毕东尼议员的一项动议，要求政府研究修例提升私人泳池的水质标准，并加强巡查所有私人泳池及执法。

26. 由于有关动议的内容属环境及卫生委员会的职权范围内可处理的事宜，主席决定将有关动议交由该委员会讨论及处理。

27. 大会备悉上述有关安排。

议项 IX—下次会议日期

28. 下次会议定于 2016 年 11 月 1 日(星期二)举行。议事完毕，会议于下午 4 时 50 分结束。

本会议记录于 2016 年 11 月 1 日获得通过。

观塘区议会秘书处
2016 年 9 月