

**第五屆觀塘區議會**  
**第五次全會會議記錄**

日期： 2016 年 9 月 6 日(星期二)

時間： 下午 2 時 30 分至 4 時 50 分

地點： 九龍觀塘觀塘道 392 號創紀之城 6 期 20 樓 05-07 室  
觀塘民政事務處會議室

**主席**

陳振彬太平紳士, GBS

**副主席**

洪錦鉉先生

**議員**

歐陽均諾先生

畢東尼先生

陳國華先生, BBS, MH

陳汶堅先生

陳華裕太平紳士, MH

陳耀雄先生

鄭景陽先生

鄭強峰先生

張琪騰先生

張培剛先生

張順華先生

張姚彬先生

蔡澤鴻先生

符碧珍女士

何啟明先生

徐海山先生

金 堅女士

簡銘東先生

黎樹濠太平紳士, BBS, MH

呂東孩先生

馬軼超先生

莫建成先生

顏汶羽先生

柯創盛先生, MH

潘任惠珍女士, MH

蘇冠聰先生

蘇麗珍太平紳士, MH

譚肇卓先生

鄧詠駿先生

謝淑珍女士

黃子健先生

黃春平先生

葉興國太平紳士, MH

姚柏良先生

## 出席會議的政府部門/機構代表

羅莘桉先生, JP	觀塘民政事務專員
陳碧琪女士	觀塘民政事務助理專員(1)
麥瑞禧先生	觀塘民政事務助理專員(2)
史勿輝總警司	警務處觀塘區指揮官
袁旭健總警司	警務處秀茂坪區指揮官
姚漢生先生	警務處秀茂坪區警民關係主任
廖健威先生	運輸署高級運輸主任/觀塘
陸子慧先生	房屋署物業管理總經理(東九龍)
徐仕基先生	土木工程拓展署總工程師/九龍 1(九龍)
李樹邦先生	食物環境衛生署觀塘區環境衛生總監
葉小明女士	社會福利署觀塘區福利專員
鄧敏華女士	康樂及文化事務署總康樂事務經理(九龍)

甯漢豪女士, JP	地政總署署長	議項 II
彭志文先生	地政總署地政專員/九龍東	
植樹強先生	地政總署高級產業測量師/土地管制及契約執行/九龍	

## 秘書

李賢斌先生	觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)
-------	--------------------

## 列席者:

甘遠清女士	觀塘民政事務處高級聯絡主任(1)
梁燕屏女士	觀塘民政事務處高級聯絡主任(2)
蕭潔芝女士	觀塘民政事務處高級行政主任(地區管理)
高楚翹先生	觀塘民政事務處一級行政主任(區議會)

## 缺席者:

陳俊傑先生

主席歡迎所有與會人士出席會議，並代表觀塘區議會恭賀柯創盛議員及何啟明議員于 2016 年立法會換屆選舉中當選為第六屆立法會議員。。

## 議項 I – 通過上次會議記錄

2. 大會通過有關會議記錄。

## 議項 II – 地政總署署長與區議員會面

3. 主席歡迎地政總署署長寧漢豪女士(下稱「寧署長」)、地政專員/九龍東彭志文先生、高級產業測量師/土地管制及契約執行/九龍植樹強先生、高級產業測量師/訓練劉燕儀女士及產業測量師/畢業生見習/九龍東周詩敏女士出席會議，交流及討論地政事務。

4. 寧署長以電腦投影片介紹署方的主要工作，分別為土地批出(包括出售政府土地、私人協約方式批地、契約修訂、原址換地、批出短期租約及短期豁免書)、土地徵用及清拆、市區重建、產業管理(包括土地管制、契約執行及寮屋管制)、土地測量及製圖等工作。就觀塘區而言，涉及的例子有剛出售的仁宇圍用地、觀塘市中心重建項目(簡稱「K7 專案」)、恒安街協利大廈的需求主導重建項目、油塘灣綜合發展區的重建專案、在九龍東推行的「促進私營機構提供行人連接」先導計畫、活化工業大廈的專案、以短期租約出租政府土地作社區及綠化等短期用途等等。署長亦介紹了署方早前公佈的執管措施，包括加重有關不合法佔用未批租政府土地罪行的罰則、在 2016 年 6 月 22 日起收緊寮屋管制酌情安排的執行以及於 2016 年 8 月 29 日為保障公眾安全而實施「風險為本」的工業大廈違契個案執管安排等。

5. 議員提出的意見及查詢如下：

- 5.1 洪錦鉉議員感謝署長到訪區議會，並建議署方考慮：(i) 就觀塘區車位不足的問題在賣地契約中加入必須設置公眾停車場的條款；(ii) 在發展鯉魚門海旁用地時須顧及周邊環境，特別是海濱長廊的延續性；(iii) 把領展及政府管理的停車場空置車位改建為電單車位；(iv) 在署方管理的土地加強滅蚊工作，防止寨卡病毒廣泛傳播；以及(v) 在審批工廈改變用途的申請時，加入提供停車位的條款，以紓緩有關區域交通擠塞的情況。

- 5.2 葉興國議員建議署方考慮：(i)恒常巡查違規工廈；以及(ii)精簡阻街檢控的程式及特別派員重點處理違規橫額。
- 5.3 張順華議員建議署方考慮：(i)藍田啟田道玄天上帝廟的短期租約以寬免地租的形式予以續約；(ii)妥善處理茶果嶺村寮屋無法進行任何維修的情況；以及(iii)違規擺放于行人路旁的環保鬥等物應先將之移走而無須事先作出通知，並張貼認領告示及向違規者徵收罰款。
- 5.4 呂東孩議員建議署方考慮：(i)密切監察仁宇圍臨時公眾停車場用地的發展商是否按照賣地條款在發展期內繼續提供停車場，以盡可能減少對附近食肆生意的影響；(ii)在規劃高嶺上的房屋發展時，應一併考慮茶果嶺寮屋區的發展；(iii)將油塘灣綜合發展區用地改作臨時停車場，以解決車位不足的問題；以及(iv)豁免寮屋必須使用數十年前定下的物料規格來進行維修的規定。
- 5.5 畢東尼議員向署方查詢：(i)私人物業違反土地用途的情況若加以糾正，是否不會再被追究之前的責任；(ii)貨車是否屬於麗晶花園地契所指的 **Motor Vehicle**，可否停泊在屋苑的私家車位；以及(iii)署方就貨車停泊在私家車位發出勸喻信的準則。
- 5.6 陳華裕議員建議署方考慮：(i)加強監察港鐵車站近年不斷因增加商鋪而使候車空間減少的情況，以便發生緊急事故時得以作出應變措施/安排；(ii)在工廈的當眼位置清楚標示其容許用途予租用者明確瞭解，以減少違契使用的情況；(iii)前為停車場而現時改作其他用途的短期租約土地，應在租約屆滿後恢復原來的停車場用途，以免剝削附近使用者的權利；(iv)為油塘將興建的 5 000 多個住宅單位作妥善的交通規劃，進一步改善油塘一帶交通；以及(v)加強巡查商場違契長期佔用走廊作其他用途的情況，並在必要時採取執法行動。
- 5.7 鄧詠駿議員向署方查詢：(i)是否有長遠的寮屋政策處理茶果嶺寮屋區的問題，有何規劃及發展方向；(ii)就工廈違反地契(例如經營天臺燒烤場)的執法數字；以及(iii)能

否加強管理短期租約土地，以減少流浪狗的滋擾及臨時停車場圍網向外傾斜而對行人所產生的不便及危險。

- 5.8 黎樹濠議員多謝署長到訪區議會，並建議署方考慮：(i)就油塘區交通十分擠塞及車位元嚴重不足的情況，檢視區內的交通政策；(ii)油塘區混凝土廠所引起的環境污染問題應予以綜合處理，例如在未來的賣地條款中加入這方面的限制；以及(iii)適當監管短期租約用地，並聽取當區議員及地區人士的意見，務求土地得以善用。
- 5.9 姚柏良議員多謝署長到臨區議會，並建議署方考慮：(i)就藍田區署方轄下的斜坡聯同食物環境衛生署(下稱「食環署」)加強定期清潔，以減少蚊患，防止寨卡病毒傳播；以及(ii)利用空置土地或在無上蓋的巴士總站興建停車場大廈，增加車位元數目，以解決藍田區車位不足的問題。
- 5.10 張姚彬議員感謝署長光臨，並建議署方考慮彈性處理牛頭角下邨兩所廟宇的地租問題。
- 5.11 陳汶堅議員建議署方考慮：(i)及早就廟宇在政府土地進行擴建加強執法，以免問題加劇；以及(ii)採用衛星測定的電子地界，以方便確定地段屬哪個部門管轄。
- 5.12 馬軼超議員多謝署長來臨，並建議署方考慮簡化處理常式，儘早清理非法傾倒於山坡的建築廢料。
- 5.13 陳耀雄議員多謝署長到訪，並建議署方考慮：(i)定期以跨部門方式在秀茂坪區斜坡加強滅蚊；以及(ii)在區內物色地段，提供更多停車位/電單車位。

## 6. 署方就議員的查詢及意見回應如下：

- 6.1 賣地契約附加條款的安排：署方指是否在賣地契約條款中加入提供某特定類別停車位或海濱長廊等公共設施，須視乎相關政府部門(例如運輸署)的要求，以及有關土地是否符合提供該等設施的條件。
- 6.2 斜坡滅蚊工作：署方表示若有關地點為政府土地，並由該

署圍封和負責管理，署方定必安排承辦商從速進行滅蚊工作，並會與食環署、衛生署及相關部門配合，防止寨卡病毒傳播。若區議會就特定的黑點提出要求，署方會全面配合有關的跟進工作。至於非圍封又並非由單一政府部門管理的政府土地(例如山坡)，署方會與相關部門互相協調，按實際情況，妥善分工，務求杜絕蚊患。

6.3 寮屋區的管理及發展：署方表示寮屋區所有土地的發展規劃工作由發展局及規劃署領導，署方則負責處理收地及補償的工作。按現行寮屋政策，區內的登記寮屋只獲「暫准存在」直至自然流失(例如寮屋已無人佔用)、或基於發展、安全、環境衛生等理由而需要清拆。基於其暫准性質，佔用人必須使用臨時建築物料以維修寮屋，但絕不需要採用數十年前或含石棉的建築物料。署方會指示轄下的寮屋管制辦事處向相關人士說明臨時建築物料的要求，以免產生誤會。

6.4 工廈違契的執管工作：署方表示在處理工廈違契的工作，將採取「風險為本」的執管安排。在全港約 200 多幢有處所領有消防處發出的危險牌照的工廈中，九龍區約占 20 幢，當中有 2 幢座落于觀塘區的工廈目前已知道有個案違契的用途涉及公眾人流，分別為源發工業大廈及美亞工業大廈。署方正在處理上述 2 幢工廈共 9 宗位處領有危險牌照又同時涉及公眾人流的違契個案。日後若發現同類符合該兩項條件的個案，署方會一視同仁採用相同方式處理，即對於不如期糾正的個案採取重收單位的手段從嚴處理。對於其他類別的工廈違契個案，地政總署會繼續現行安排：即是在一般情況下，地政處會向有關業權人發出警告信，要求於 28 天限期內糾正違契用途，若警告期屆滿後仍未完成糾正，地政處會把警告信送交土地註冊處註冊（即俗稱「釘契」），並且保留將來採取進一步執行契約條款行動的權利。換言之，風險為本的執管安排，絕非一刀切均引用重收單位的手段來處理違契個案。

6.5 執管工作的效率：署方表示就處理違規環保鬥或橫額而言，署方人員會考慮個案的優次緩急及現場實際情況以定出合適的處理方法。若違規環保鬥構成即時嚴重交通阻塞，警務處會根據其許可權，即時處理。對於選舉期間違

規懸掛橫額的情況較為嚴重，署方與相關部門會適時進行檢討。

6.6 違契個案的處理：署方指契約是私人契約，鬚根據普通法及民事程式處理違契事宜。不涉及執法或施加法定罰款。在詮釋契約時，須按整份契約的上文下理來理解。一般而言，Motor Vehicle 並不包括貨車，但她會要求地政處確認麗晶花園的情況。[會後注：就麗晶花園的地契而言，Motor Vehicle 確實並不包括貨車。]

6.7 廟宇的短期租約：署方表示是否批准廟宇的短期租約申請或豁免其租金，須參考民政事務局及民政事務總署的廟宇政策及標準來決定，署方稍後會再深入研究。

7. 主席感謝甯署長到訪區議會，與議員交流有關土地的事宜。

(蔡澤鴻議員于下午 3 時 15 分到場，簡銘東議員于下午 3 時 50 分到場，何啟明議員和柯創盛議員于下午 4 時 10 分到場。)

### **議項 III – 觀塘區 2016/17 年度核心部門工作計畫半年度進度報告 (觀塘區議會檔第 35/2016 號)**

8. 大會備悉檔。

### **議項 IV – 觀塘及秀茂坪警區 2016 年度警政大綱半年進度報告 (觀塘區議會檔第 36/2016 號)**

9. 議員提出下列意見及建議：

9.1 洪錦鉉議員對早前秀茂坪警署舉行的開放日表示讚賞，並建議警方舉辦更多這類活動，向學生及青少年推廣警務工作。

9.2 黎樹濠議員對警方的詳細報告表示欣賞，並建議警方就違例泊車的執法和檢控工作向分區委員會及地區人士彙報行動方向。

9.3 張順華議員表示觀塘警署早前亦有舉行開放日，他同樣建議警方舉辦更多這類活動，從而加強警方與年青人的互動和溝通，有利社區的整體發展。

10. 觀塘警區指揮官史勿輝總警司回應如下：

10.1 違例泊車：警方一直致力打擊違例泊車，在上星期便完成了一項大規模的反違例泊車行動。礙于資源有限，除非能增加區內停車位元或減少車輛的數目，否則暫時未能全面解決此問題。

10.2 警署開放日：警方欣悉議員對這類活動的讚賞，並會繼續每年舉行。

10.3 與年輕人溝通：警方表示會盡力以各種形式加強與年輕人的溝通。

11. 大會備悉有關報告。

**議項 V－觀塘區議會 2016/17 年度中期財政檢討  
(觀塘區議會檔第 37/2016 號)**

12. 秘書介紹檔。

13. 大會通過有關文件。

**議項 VI－地區小型工程事宜  
(觀塘區議會檔第 38/2016 號)**

14. 秘書介紹檔。

15. 大會通過有關文件。

**議項 VII－報告  
(A) 地區管理委員會主席報告**

(觀塘區議會檔第 39/2016 號)

(B) 各委員會及專責小組主席報告  
(觀塘區議會檔第 40/2016 號)

16. 秘書介紹檔。
17. 大會備悉有關文件。

## 議項 VIII – 其他事項

### (1) 社區重點專案計畫

18. 秘書報告觀塘區社區重點專案計畫資料如下：
19. 觀塘崇仁街升降機塔專案已於 2016 年 5 月 13 日獲第五屆立法會財務委員會通過撥款開展。按付款當日價格計算，工程的估計建設費用為 4,070 萬元。建築署現正進行工程招標的工作，若進展順利，預計工程將於 2016 年 12 月動工，2018 年 10 月完工。
20. 觀塘海濱音樂噴泉專案未能在第五屆立法會期內完成審議。由於社區重點項目計畫要求各區議會須就建議工程項目諮詢立法會相關事務委員會，以及提請工務小組委員會和財務委員會批准撥款，因此項目現時未獲撥款繼續推展。
21. 大會備悉有關報告。

### (2) 「觀塘地區領袖·精神健康培訓計畫」

22. 主席報告，上述活動由區議會撥款、香港心理衛生會-賽馬會恒健坊主辦的活動，旨在為地區領袖、區議員及其助理提供精神健康教育培訓及課程，令他們能夠在接觸疑似情緒問題人士時，有基本認識及相處技巧，並且能夠協助有需要人士尋求專業服務或轉介合適社區資源。由於上述活動非常有意義，主席邀請各位議員積極參加有關活動。

### (3) 「香港馬拉松 2017」

23. 主席報告，「香港馬拉松 2017」將於 2017 年 2 月 12 日(星期日)舉行。「香港馬拉松 2017 籌辦委員會」來函告知明年馬拉松、半馬拉松及十公里賽事之賽道，詳情可參閱呈台文件。

24. 大會備悉上述有關事項。

#### (4) 畢東尼議員提交一項動議

25. 主席報告于 2016 年 8 月 18 日收到畢東尼議員的一項動議，要求政府研究修例提升私人泳池的水質標準，並加強巡查所有私人泳池及執法。

26. 由於有關動議的內容屬環境及衛生委員會的職權範圍內可處理的事宜，主席決定將有關動議交由該委員會討論及處理。

27. 大會備悉上述有關安排。

#### 議項 IX – 下次會議日期

28. 下次會議定於 2016 年 11 月 1 日(星期二)舉行。議事完畢，會議于下午 4 時 50 分結束。

本會議記錄於 2016 年 11 月 1 日獲得通過。

**觀塘區議會秘書處**

**2016 年 9 月**