

西貢區議會
房屋、規劃及環境委員會
二零二二年第五次會議記錄

日期：二零二二年九月二十日(星期二)

時間：上午九時三十分

地點：西貢區議會會議室

出席者

方國珊女士 (主席)
張展鵬先生 (副主席)
陳耀初先生
張美雄先生
蔡明禧先生
劉啟康先生
王水生先生
陳梓文先生 (秘書)

出席時間

上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時三十分
上午九時三十五分
上午九時四十八分
上午九時三十分
上午九時三十分
西貢民政事務處行政主任(區議會)1

離席時間

下午十二時十五分
下午十二時十五分
下午十二時十五分
下午十二時十五分
下午十二時十五分
下午十二時十五分
下午十二時十五分

列席者

周達榮先生	西貢民政事務處民政事務助理專員(1)
鄭智榮先生	西貢民政事務處高級聯絡主任(1)
李潔婷女士	西貢民政事務處聯絡主任主管(將軍澳)南
凌煒傑先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及西貢)
劉業明先生	西貢地政處高級產業測量師／西貢
鄧翠儀女士	規劃署西貢及離島規劃專員
陳家亮先生	食物環境衛生署西貢區環境衛生總監
何秀盈女士	食物環境衛生署西貢區衛生總督察 1
何耀明先生	食物環境衛生署西貢區衛生總督察 2
陳志斌先生	康樂及文化事務署西貢區副康樂事務經理 2
黃可瑩女士	環境保護署高級環境保護主任(區域東)4
梁碧琪女士	環境保護署助理環境保護主任(區域東)41
沈定虔先生	水務署工程師／新界東區(分配 3)

缺席者

周賢明先生，BBS，MH

歡迎詞

主席歡迎所有出席及列席會議的人士。

2. 主席表示，秘書處在會前收到通知，周賢明先生因私人理由而未能出席會議。由於沒有委員反對，主席宣布根據《西貢區議會會議常規》第 51(1) 條批准有關的缺席申請。

I. 通過房屋、規劃及環境委員會二零二二年七月十九日第四次會議記錄

3. 主席表示，秘書處在會前沒有收到修訂建議。由於會上亦沒有修訂建議，主席宣布通過上述會議記錄。

II. 續議事項

(一) 西貢區環境衛生服務及小販事務統計報告

4. 委員備悉食物環境衛生署（下稱「食環署」）和房屋署提交的報告 (SKDC(HPEC)文件第 60/22 號至 62/22 號)。

5. 食環署西貢區環境衛生總監陳家亮先生表示，有關統計數字已羅列在統計報告上，歡迎各委員提供意見。

6. 副主席查詢文件第 60/22 號中，名為「清潔香港地區行動計劃進展報告」的附件是否與本續議事項有關。他詢問這類聯合行動是否由西貢民政事務處（下稱「民政處」）統籌。他指出委員過往都是在聯合行動後才獲部門通知，因而無法監察有關行動的成效。他希望民政處在日後執行聯合行動前先通知委員，讓委員能一同參與和監察聯合行動的成效。

7. 食環署西貢區衛生總督察 1 何秀盈女士表示，部份跨部門聯合行動涉及執法事宜，執法部門不能在行動前公開行動詳情。她將於會後與民政處商討有關加強與各委員有關地區環境衛生宣傳工作，以提升聯合行動的成效。

8. 主席知悉民政處有定期的聯合行動以清理違泊單車，故希望部門可向委員會提供相關黑點的資料。她認為聯合行動不能完全解決違泊單車的問題，並以日出康城為例，指違例人士會在聯合行動期間先把單車轉移到交通交匯處。她另建議在區內增加單車停泊位，並向西貢地政處(下稱「地政處」)查詢有關建議的可行性。主席表示，曾有西貢逸瓏園的居民向她求助，表示希望在地契條款中訂明的黃色區域增加單車停泊位。此外，她認為富寧花園在增加單車停泊位後，有關單車違泊及積水養蚊的問題得以改善。她希望於

會後向規劃署提交一份增加單車停泊位的建議位置名單，以供部門考慮。

9. 規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士表示，根據分區計劃大綱圖，設置路旁單車停泊位或與准許用途和發展直接有關並附屬的單車停泊位，一般無須申請規劃許可。由於單車停泊位涉及道路空間使用的問題，應先釐清由甚麼部門或項目倡議人負責提供和管理這些單車停泊位，並可能須獲相關部門的同意。

10. 地政處高級產業測量師（西貢）劉業明先生指出，無論是私人管理的政府土地或其他政府土地，增設單車停泊位都需要由政府部門提出申請。地政處在收到部門提交的申請後會進行審批，並在完成審批後將相關地段轉交該部門自行管理。

11. 主席指出清水灣半島屋苑的黃色區域雖為政府土地，但卻由私人管業處管理，故查詢可否由個別屋苑的業主立案法團向地政處提出在地契條款所訂明的黃色區域上設置單車停泊位的申請。

12. 地政處劉業明先生回應，因涉及政府土地問題，所以不論該地段是否由私人管業處管理，有關增加單車停泊位的建議都應由政府部門提出申請及監管。地政處會負責制定地契條款，運輸署負責單車徑和單車停泊位的管理，而工務部門則負責興建相關設施。地政處亦會因應部門的要求而處理相關地契條款。

13. 主席表示，如委員有其他衛生和單車違泊黑點的問題，請會後與食環署和民政處聯絡。

(二) 查詢漁農自然護理署有關「餵飼野鴿避孕藥試驗計劃」的進度
(上次會議記錄第 63 至 85 段)

14. 委員備悉漁農自然護理署(下稱「漁護署」)提交的報告(SKDC(HPEC)文件第 63/22 號)。

15. 主席指出，除了坑口港鐵站的 A 出口外，B 出口及新寶城一帶的花槽也有雀糞問題，希望食環署跟進。

16. 陳耀初先生表示，漁護署曾答應提供一些中期資訊供委員參考，但是次書面回覆未提及相關資訊，故建議再去信漁護署查詢。

17. 主席建議保留此議題，並請秘書處去信漁護署要求提供試驗計劃展開至今的研究數據，以供委員參考。

- (三) 要求運房局擱置將軍澳第 8 區的過渡性房屋建議／協助村民在雙贏下，過渡性房屋 5 年後交回村民，立刻興建小型屋宇
(上次會議記錄第 86 至 115 段)

18. 委員備悉房屋局和文化體育旅遊局提交的報告(SKDC(HPEC)文件第 64/22 號及 65/22 號)。

19. 劉啟康先生表示，將軍澳第 8 區的過渡性房屋項目已經動工，但當局至今仍未向村長和村民提供有關書面回覆。過往房屋局只透過西貢區議會和鄉事委員會與村內持份者進行溝通。他希望房屋局能盡快向村民提供書面回覆，並解釋有關過渡性房屋五年計劃的運作。

20. 主席指出，委員當日提出這個臨時動議是希望在借出土地作過渡性房屋後，政府能迅速協助村民興建小型屋宇，讓劏房戶和村民都能達到雙贏局面。她希望有關當局就將軍澳已借出的三幅土地制定中長期規劃方案。她認為房屋局應信守承諾，以正式文件作記錄，並保障村民能在過渡性房屋運作期結束後隨即興建小型屋宇。

21. 規劃署鄧翠儀女士表示，根據《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/28》(「大綱圖」)，任何土地或建築物不超過五年的臨時用途，只要符合其他有關的法例、政府土地契約及其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或大綱圖《註釋》的規定。雖然大綱圖中指明該土地用途為「鄉村式發展」地帶，但由於過渡性房屋運作期不超過五年，故屬經常准許的用途。另外，五年後的發展情況須視乎政府的政策和最新的規劃情況而定。過渡性房屋項目是由房屋局推展，而規劃署會提供相關的規劃意見。

22. 劉啟康先生查詢村民的訴求應轉交哪個決策局或部門跟進。早在過渡性房屋工程展開前，他已就借出土地的具體使用時間與部門商討多年，但仍未獲部門回覆確實的期限。他擔心日後有關決策局的人事變動會令他更難跟進有關事宜，所以希望在過渡性房屋的住戶入伙前有關決策局能以官方文件回應村民的訴求，以免日後發生分歧。

23. 主席同意再次去信房屋局。由於房屋局撥出六億六千萬元給基督教家庭服務中心建造和營運過渡性房屋，故她建議即使日後拆卸過渡性房屋後仍可繼續保留有關位置的設施和配套，以促進鄉村發展。她另建議鄉事委員會主席向區議會提交鄉事委員會與決策局之間的文書通訊副本，以便區議會日後跟進。

24. 劉啟康先生表示往日村民要申請興建丁屋、更換水管或街燈等設施，地政處都會在擬議工程位置張貼告示，然而擬建的過渡性房屋工程卻沒有張

貼任何通告、告示或以書面方式通知村公所。

25. 主席詢問是否因擬建工程項目是由房屋局負責，所以能豁免在擬議工程位置張貼告示。她擔心擬建的過渡性房屋會對鄰近村落的渠務設施造成壓力。

26. 地政處劉業明先生回應，擬建的過渡性房屋工程須先諮詢相關部門的意見，包括民政處，其後經地政處的地區地政會議批出有關短期租約的申請。一般而言，地區上較小規模的工程改動會由本處以張貼告示形式進行地區諮詢，這類工程改動不用諮詢其他部門或在地政處的地區地政會議審批，如地政處在諮詢期間收到反對意見，亦會再作跟進。至於有關過渡性房屋的使用期會否延長則須留待房屋局回覆。

27. 主席指出西貢區已借出將軍澳三幅有長遠規劃用途的土地予房屋局作短期過渡性房屋用途，提供約 1200 個單位供劏房戶和有需要人士居住。此外，她亦關注將軍澳第 68 區土地的發展方向。她建議委員會去信房屋局，提醒局方上述三幅借出的土地已有長遠規劃用途。她另向民政處查詢會由哪些部門協助落實土地的長遠規劃用途。另外，她同時關注將軍澳第 8 區的大型渠務工程規劃，並擔心過渡性房屋會對當區現有的排污設施造成負擔。她希望局方在規劃渠務工程時要預留足夠空間，避免出現排污設施不勝負荷的情況。

28. 民政處民政事務助理專員(1)周達榮先生表示，翻查會議紀錄，基督教家庭服務中心在上次會議時未有提及排污項目的資料，如委員會認為適合，他建議委員會去信有關機構查詢將軍澳第 8 區的過渡性房屋會使用哪一種排污系統。另外，按房屋局的書面回覆，當已借土地要啟動長遠規劃時，有關位置的過渡性房屋便會適時遷出，所以他建議委員會適時向房屋局及基督教家庭服務中心查詢過渡性房屋的最新發展。

29. 主席建議去信房屋局查詢過渡性房屋的排污事宜和確切的運作時間表。

30. 劉啟康先生建議在信中要求局方在過渡性房屋五年運作期結束後盡快交還土地給村民使用，以興建小型屋宇。

31. 主席建議保留議題，並請秘書處去信相關部門反映委員的意見。

(四) 有關將軍澳第 137 區填料庫及新界東南堆填區的運作事宜

(五) 基於油塘混凝土廠被指未能符合《空氣污染管制條例》而被環保

署拒絕續牌申請，為保障將軍澳居民的健康及生活環境，本會要求發展局終止在將軍澳第 137 區重置油塘混凝土廠的研究

(六) 本會強烈反對於將軍澳 137 區規劃作混凝土廠重置計劃
(上次會議記錄第 116 至 124 段)

32. 由於以上續議事項（四）、（五）和（六）的內容相近，主席建議合併討論。

33. 委員備悉土木工程拓展署（下稱「土拓署」）及環境保護署（下稱「環保署」）的書面回覆(SKDC(HPEC)文件第 66/22 至 68/22 號)。

34. 主席查詢新界東南堆填區服務承辦商相關的問題是否可由環保署代為回應。

35. 環保署高級環境保護主任(區域東)4 黃可瑩女士回應，有關新界東南堆填區的事宜可向她查詢。至於將軍澳第 137 區填料庫的相關事宜，則應向負責管理該設施的土拓署查詢。

36. 主席認為土拓署應列席本委員會的會議，以便回應委員對填料庫運作的相關提問。她表示自己曾接獲居民就環保大道衛生欠佳的投訴，因此希望土拓署能加強監管承辦商的清潔服務，重點清潔環保大道往填料庫的路段。她查詢環保署是如何收集報告中的數據。她另表示，環保大道靠近電視廣播有限公司入口的行車路段十分骯髒，旁邊行人路上垃圾充斥，故詢問環保署有否定期關注環保大道的衛生問題。

37. 環保署黃可瑩女士回應，土拓署過往是單獨向委員會匯報有關填料庫的數據。因應委員會主席的要求，現時環保署會於會前向土拓署索取填料庫的數據，再合併匯報，以便委員參考和作比較。環保署一直有安排承辦商清掃由新界東南堆填區入口至坑口昭信路迴旋處的一段行車路。由於環保大道往填料庫入口路段的清潔是由土拓署負責，如有需要，環保署可於會後把委員的要求轉介土拓署跟進。

38. 主席指出雖然土拓署的書面回覆中表示署方已安排清潔承辦商定時進行清潔工作，但環保大道一帶的行車路和行人路的衛生情況仍欠佳。她建議環保署與土拓署定期舉行跨部門會議，共同處理環保大道的衛生問題。

39. 主席建議保留續議事項（四）、（五）和（六），並請秘書處去信土拓署反映委員的意見。

(七) 要求在善明邨、尚德邨及健明邨加設天眼

40. 委員備悉房屋署提交的高空擲物情況報告(SKDC(HPEC)文件第 69/22 號)。

41. 副主席表示，不少公共屋邨仍未配備獨立的「天眼」系統，而須按情況共享「天眼」。他查詢房屋署有否計劃改善公共屋邨未有足夠「天眼」的問題。

42. 房屋署高級物業服務經理(西九龍及西貢)凌煒傑先生表示，房屋署轄下位於將軍澳區的各公共屋邨均已配備最少一套「天眼」，屋邨之間無需共享「天眼」。房屋署會以一至兩座樓宇為單位配置一套「天眼」，並按需要安裝在高空擲物的黑點。他可於會後提供每個公共屋邨具體的「天眼」數量。

[房屋署會後補註：將軍澳區內各公共屋邨的「天眼」系統數量如下：厚德邨 4 支、尚德邨 3 支、善明邨及健明邨各有 2 支、怡明邨及明德邨各 1 支。]

43. 副主席查詢每個公共屋邨配置的是一套「天眼」系統，還是一台閉路電視。他認為如一個公共屋邨同時出現多個高空擲物黑點時，一套「天眼」並不足以同時監察所有地點。他另指出，現時的「天眼」大多不是流動式設計，每次拆卸和重裝都十分費時，故建議房屋署添置流動式「天眼」。他查詢房屋署是否有足夠「天眼」解決厚德邨、翠林邨和尚德邨的嚴重高空擲物問題。雖然屋邨之間分享「天眼」符合經濟原則，但他仍希望房屋署能添置數套流動式「天眼」，以便在屋邨之間靈活調動運用。

44. 主席欣悉房屋署轄下位於將軍澳區的公共屋邨均已配備最少一套「天眼」，但仍希望房屋署提高比例。她認為「天眼」有一定的阻嚇作用，所以希望房屋署能為將軍澳區的公共屋邨再添置流動式「天眼」。

45. 房屋署凌煒傑先生回應，現時每個屋邨均配備最少一套「天眼」，部分屋邨更有多於一套。房屋署現時已經改用流動式「天眼」，而各個屋邨辦事處亦可按需要靈活調配邨內的「天眼」。一組新式「天眼」共設四個鏡頭，分別涵蓋上、中和下三個角度，可從不同角度拍攝該處高空擲物的情況，協助房屋署辨別涉事單位，並轉交香港警務處跟進。房屋署在四個月前曾利用厚德邨的「天眼」協助警方逮捕高空擲物的涉事者。

46. 主席希望房屋署加強宣傳「天眼」的功用，以提高阻嚇力。她指出高空擲物是刑事罪行，房屋署有責任執行公屋扣分制，以確保住客和途人的安全。

47. 由於委員沒有其他意見，主席建議於下次會議刪除此議題。

- (八) 要求研究在將軍澳跨灣連接路 D9 與日出康城的 T 字車路段的隔音屏缺口位置上加設降音措施
(上次會議記錄第 127 至 129 段)

48. 由於委員沒有其他意見，主席建議於下次會議刪除此議題。

- (九) 要求政府部門監察發展商及有關方面盡快就峻滢 2 接連海茵莊園的行人天橋動工興建，方便居民需要
(上次會議記錄第 130 至 139 段)

49. 委員備悉屋宇署的書面回覆(SKDC(HPEC)文件第 70/22 號)。

50. 張美雄先生指出，海茵莊園未獲地政總署批出「滿意紙」而要延遲入伙的原因是發展商未完成興建地契附帶條件指明的兩條行人天橋。他表示，提出此項動議是要提醒相關政府部門密切監察上述兩條天橋的興建進度。他請規劃署和地政處代表交代有關事件的最新情況。

51. 主席建議先集中討論峻滢 II 接連海茵莊園的行人天橋（下稱「天橋 LF1」）。她請規劃署和地政處代表交代天橋 LF1 的動工時間表。

52. 規劃署鄧翠儀女士表示，天橋 LF1 的動工時間及進度取決於發展商。屋宇署已在書面回覆中表示 LF1 的建築圖則仍在審批中。

53. 地政處劉業明先生指出，天橋 LF1 的承托結構是由峻滢 II 的發展商負責，而海茵莊園的發展商則負責興建天橋的主體。他表示，海茵莊園的地契上未有就天橋的完工日期設置時限。建設天橋工程需要同時符合城市規劃條例和運輸署的要求，因此在發展商滿足相關部門的要求後，地政總署才能批出「滿意紙」。

54. 主席表示委員會一直關注兩條行人天橋的興建進度，並知悉發展商和承批人須主動向部門提交審批文件，有關工程才可推展。她請地政總署適時諮詢運輸署和城市規劃委員會（下稱「城規會」）的意見。她查詢除了橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會外，地政總署還須諮詢哪個部門的意見。

55. 地政處劉業明先生表示，所有興建天橋的工程均須諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會和相關部門的意見。

56. 主席詢問海茵莊園延期入伙是否與天橋 LF1 未能在期限前完成興建工程有關。

57. 地政處劉業明先生澄清，天橋 LF1 的完工期限是 2023 年 6 月。

58. 主席希望政府部門繼續監察發展商興建天橋 LF1，並期望在明年限期前完成有關工程。她表示，秘書處曾在會前邀請屋宇署出席是次會議，可惜署方未有派員出席。她希望各相關政府部門積極跟進天橋 LF1 的工程，督促發展商盡快向屋宇署補交所需的文件。

59. 主席建議保留此議題。

(十) 為改善鄉郊環境衛生問題，建議加快安裝排污系統工程至坑口西貢所有鄉村
(上次會議記錄第 140 至 153 段)

60. 委員備悉環保署和渠務署的聯合書面回覆(SKDC(HPEC)文件第 71/22 號)。

61. 環保署黃可瑩女士表示，署方正推展兩項安裝排污系統工程，有關議題的最新發展可參閱文件第 71/22 號。

62. 劉啟康先生希望有關部門就《牛尾海污水收集整體計劃》(下稱「牛尾海計劃」)第四階段提供具體時間表。

63. 主席關注區內排污系統的狀況，並認為疫情期間有必要保持環境清潔。她感謝渠務署較早前能迅速維修西貢市中心排污渠爆裂的問題。她指出，西貢市中心和德隆街附近街道的地下渠道十分密集，渠道規劃不完善，導致環境衛生問題，因此她認為渠務署和路政署有責任管理和規劃這些地下渠道系統。她另詢問環保署會如何處理現時西貢市中心和鄉郊排污渠道接駁混亂的問題，以及牛尾海計劃第二及第三階段工程涵蓋的範圍。

64. 環保署黃可瑩女士表示，西貢市中心和對面海一帶污水渠的敷設和接駁工程已完成多年。《將軍澳污水收集整體計劃》和牛尾海計劃第二及第三階段工程將分別集中處理將軍澳和西貢區內其他沒有敷設任何污水渠道的鄉村，提供接駁點供村民自行連接村內化糞池到政府的排污系統，工程涵蓋範圍包括：坑口鄉村、西貢蠔涌、響鐘、黃竹灣和甲邊朗等鄉村或地區。

65. 主席認為區內有些污水渠道接駁不理想，出水口偏小，擔心長遠會造成淤塞問題，希望渠務署跟進。

66. 劉啟康先生表示，牛尾海計劃第四階段涵蓋清水灣一帶鄉郊地方，而

坑口鄉現時尚有六個村落未設有排污系統，包括檳榔灣、五塊田、大環頭村一帶、上下洋村、相思灣、大坑口等。他希望部門在施工時能與各村村長保持溝通，並請環保署在進行上述工程時預留更多接駁位置，以便日後新落成的村屋可以接駁到政府的排污系統。他建議牛尾海計劃第四階段工程可涵蓋西貢鄉村範圍。雖然他在推展牛尾海計劃第二及第三階段工程時已向承辦商反映自己遇到的問題，但仍希望部門加強監察承建商的質素，以免工程發生不可挽救的情況。他表示曾有村民向他反映，部分坑渠渠蓋空隙過大，容易滲出污水氣味，影響環境衛生，因此建議部門加強監管工程使用的物料和質素。

67. 主席建議邀請渠務署出席委員會下一次會議，討論如何改善鄉郊排污及環境衛生問題。她指出區內有不少地方有化糞池倒灌和滲漏的問題，認為相關部門有必要檢視現有排污渠道的接駁是否仍然妥當。她希望渠務署提供牛尾海計劃下西貢鄉和坑口鄉的工程時間表及資料，包括 14 條鄉村的污水收集工程項目（甲級工務工程）及 22 條鄉村或地區的污水收集工程項目。

(十一) 釋放將軍澳第 86 區(日出康城)閒置預留作學校的用地，作興建其他民生配套設施
(上次會議記錄第 154 至 167 段)

68. 委員備悉教育局、香港鐵路有限公司（下稱「港鐵」）和地政總署的書面回覆(SKDC(HPEC)文件第 72/22 至 74/22 號)。

69. 主席指出教育局未有列席是次委員會會議。她引述上述部門的書面回覆，並請地政處代表補充。

70. 地政處劉業明先生表示，有關閒置土地的發展方向要視乎教育局的最終決定。如果教育局不再需要土地興建學校，地政總署會配合教育局的要求修改有關地契條款。

71. 主席表示在是次會議前一天曾聯絡地政總署的鐵路發展組，以索取日出康城的地契條款文件。她認為地政總署應該主動向委員會提供該地契文件中特別條款第(17)(a)(x)段條文資料，並就有關條文作解釋。她詢問規劃署有關閒置土地可否用作其他用途，以及署方有否就此議題與教育局溝通。

72. 規劃署鄧翠儀女士表示，教育局已在書面回覆中指出，局方對有關預留作學校的用地未有確實定案，並須要詳細考慮未來區內對學額的需求。她指出，假如教育局確認不再需要使用有關土地，規劃署會視乎社區需要及相關政策局和部門的意見檢視有關用地的土地用途，考慮把相關土地用作其他

社區用途。規劃署須了解具體情況後，才能提供具體的規劃意見。規劃署、地政總署和教育局會繼續就有關事宜保持緊密聯繫。

73. 主席表示，如果教育局確認將繼續興建學校，她會贊同推展有關項目；但如果教育局決定釋放有關土地，她則建議在擬議位置興建公共設施。她另查詢如要改變土地用途是否需要營辦商或承批人直接向部門提出申請。

74. 規劃署鄧翠儀女士表示，現階段要先確定土地用途的方向及等待教育局決定是否仍繼續興建學校，待教育局有最終決定後，規劃署會與相關部門再詳細研究有關土地的合適用途。

75. 主席表示曾聽聞日出康城第 11 期的賣地條款包括興建學校，她查詢地契條款內有否訂明承批人的責任及興建學校的時間表。

76. 地政處劉業明先生表示，有關地契條款資料是由地政總署鐵路發展組提供，地政處沒有相關資料。根據日出康城的地契條款，港鐵將負責興建學校，而工程費用則由政府支付。

77. 主席表示，由於地契條款複雜，她希望地政總署鐵路發展組出席委員會下一次會議，講解日出康城的地契特別條款第(17)(a)(x)段的條文。她指出，日出康城總綱發展藍圖多次已被修改，查詢是否與規劃署批准教育局延後興建學校有關。

78. 規劃署鄧翠儀女士表示，日出康城的總綱發展藍圖確有預留位置興建學校，規劃許可附帶條件內訂明日出康城興建學校的數目及有關情況必須符合教育局的要求，而教育局亦可按需要調整學校的數量。規劃許可附帶條件未有就興建學校訂立限期。

79. 主席表示日出康城至今仍未興建任何學校，而她曾就興建學校事宜聯絡東華三院，院方表示有意在擬議位置興建中小學。她向地政處查詢興建學校的程序。

80. 地政處劉業明先生重申，有關日出康城地契的相關事宜由地政總署鐵路發展組負責。

81. 主席建議去信地政總署鐵路發展組作進一步查詢，並要求署方出席下一次會議。

82. 張美雄先生表示教育、健康及社會福利委員會（下稱「教健會」）已就有關議題作深入討論，三幅預留土地會否繼續用作興建學校要視乎教育局

的最終決定。他建議就有關事宜去信教育局查詢。

83. 主席請地政處代表協助確認日出康城第 11 期的賣地條款中有否指明興建學校的時限或監督興建進度的機制。她希望了解如果教育局未能在指定時間內興建學校，有關條款會否迫使局方放棄這個權益。

84. 主席建議保留此議題，並請秘書處去信地政總署鐵路發展組反映委員的意見。

III. 委員提出的議案

(一) 委員提出的 2 項動議

- (1) 促請規劃署、地政處及相關部門加快協助解決海茵莊園地契條款及準業主延期 7 個月收樓的問題，簡化程序，以小業主人伙先行
(SKDC(HPEC)文件第 75/22 號)

85. 主席表示，議案由她本人動議，並由王水生先生及劉啟康先生和議。

86. 委員備悉地政總署、規劃署及屋宇署的書面回覆(SKDC(HPEC)文件第 77/22 至 79/22 號)。

87. 主席表示接獲海茵莊園業主因延期收樓而蒙受損失的訴求，故提出是項動議，希望部門作跟進。

88. 規劃署鄧翠儀女士表示，海茵莊園的規劃申請早於 2017 年獲得批准，其後的修訂建議亦於 2021 年獲得批准。規劃許可附帶條件有兩項與行人天橋相關(簡稱“條件 D”和“條件 E”)。條件 D 規定海茵莊園的發展商須設計、建造、管理及維修保養兩條行人天橋，一條橫跨石角路，另一條則橫跨環保大道，以連接毗鄰發展項目(即峻滢 II 和日出康城)及在擬議發展項目內供公眾使用的有蓋行人道。另一條附帶條件(即“條件 E”)提供了彈性，倘行人天橋不能與毗鄰發展項目的完工時間配合，則須提供、管理及維修保養連接至峻滢 II 和日出康城的行人天橋及其支座／上落處。根據地契條款，承批人須於今年 10 月及 2023 年 6 月完成該兩條行人天橋。根據承批人早前向西貢地政處提交的資料，橫跨環保大道的行人天橋將快完成，另一條橫跨石角路的天橋則仍需要配合峻滢 II 的發展。就橫跨石角路的天橋，屋宇署在書面回覆中指已批准部分圖則，並正等待發展商提交其他經修訂的圖則。她另表示，相關政府部門正就上述兩條天橋之事宜作出商討，希望天橋能盡快落成並開放給居民使用。

89. 主席備悉規劃署的補充。她查詢在目前未能滿足地契條款的情況下，地政處有甚麼條款可監督發展商完成興建有關天橋，以保障業主的權益。
90. 地政處劉業明先生指出，當發展商滿足了批地契約內一般及特別條款所訂明必須履行責任的要求後，並在所有相關部門持不反對意見下，承批人會獲發「合約完成證明書」(又稱「滿意紙」)。海茵莊園的發展商在本年初已向地政處申請「滿意紙」，但由於兩條行人天橋仍未完工，地政處未能批出「滿意紙」。此外，連接峻滢 II 的天橋須於 2023 年 6 月前完工，如果海茵莊園的發展商在限期前未能完成天橋工程，則須尋求其他折衷方法。地政處其後會就有關建議方法再徵詢相關部門意見，並檢視有關方案能否滿足地契特別條款的要求。
91. 主席希望加強跨部門的溝通，協助發展商盡快完成有關工程。除了涉及封路外，她另詢問 LF2 天橋工程一直無法完工的原因。
92. 地政處劉業明先生表示，現暫未有相關資料可補充。
93. 規劃署鄧翠儀女士理解居民的擔心和希望能盡快入伙的願望。她指出規劃署、運輸署和地政處曾與發展商會面，發展商亦明白有責任盡快完成天橋興建的工程。現正等待發展商向相關部門提交工程延誤的原因、將採取的臨時補救措施和興建天橋的時間表。她知悉封路只是令工程延誤的其中一個原因，其他具體情況則需等待發展商向相關部門交代。
94. 主席表示，雖然海茵莊園發展商已為屋苑取得佔用許可證，但因行人天橋仍未完工而無法取得「滿意紙」，所以海茵莊園的業主擔心發展商會轉移興建行人天橋的責任，變相要小業主承擔相關工程費用。她希望規劃署能解釋政府將如何保障小業主的權益。
95. 規劃署鄧翠儀女士回應，有關問題不屬於規劃署的職權範圍，所以對上述事宜沒有補充。
96. 地政處劉業明先生表示，在相關契約特別條款下，發展商須在指定時間內興建兩條天橋，亦須為天橋的延誤承擔所有費用。
97. 主席詢問在地契條款下，發展商可否將天橋的延誤費用或將來天橋的維修保養責任轉嫁小業主。
98. 地政處劉業明先生表示未有相關資料，將於會後作補充。
99. 規劃署鄧翠儀女士表示就有關提問未有相關資料補充。

100. 主席請地政處會後補充相關資料。主席表示，發展商以不可抗力的因素作為延誤交樓的原因，並認為向業主提供現金賠償是較理想的處理方法。她表示，即使在一手住宅物業銷售監管局成立後，對業主的保障仍不足，因為發展商仍可以不可抗力的因素作為延誤交樓的原因。她希望有關部門積極跟進延誤交樓的問題。

101. 副主席對是項動議措辭中「簡化程序」的要求有保留。他認為各部門都須按既定程序行事，並認為是次延誤的責任不在政府部門身上。他同意政府對一手住宅銷售信息的監管力度不足。他另查詢興建天橋是否需要封路。他表示，綜合各部門的書面回覆所得的結論是興建天橋所涉及的程序是不可能簡化。

102. 張美雄先生同意政府部門有責任促成及協助小業主盡快收樓，但對動議措辭中的「入伙先行」有保留。他建議地政總署可先向發展商徵收保證金，倘若發展商未能完成興建兩條行人天橋，便用保證金支付有關工程的費用。本年初，他發現兩條天橋的興建進度緩慢，因此在區議會提出動議，以督促地政總署、規劃署和屋宇署等部門履行其監督責任。他另詢問地政處，如果未能在限期前完成興建天橋的工程，發展商可否透過認可人士，以疫情緣故或其他原因再次提出延長有關期限的申請。他向規劃署查詢有關城規會和運輸署同意的地契附帶條款內容，以及規劃署將如何協助業主盡快入伙。

103. 主席詢問政府會否要求有關發展商提交保證金或立下借據，以防未能完成天橋工程時亦有足夠資金支付有關費用。她詢問有何部門協助推展工程，並建議去信運輸署查詢興建行人天橋時的封路安排。

104. 地政處劉業明先生表示，發展商就有關工程提出延期申請時，其中的兩項附帶條件是提交銀行擔保書和承諾書，地政處正就有關附帶條件諮詢相關部門。他指出，一般情況下，興建天橋需要延期，承批人必須滿足上述兩項附帶條件，地政處才考慮處理有關申請。

105. 主席希望部門之間加強溝通，協助業主盡快入伙。她指出，十年前領都因大廈基座一些主要通道的問題而未能如期入伙，經她和張美雄先生積極協調，大大縮短了部門之間的處理程序。她詢問地政處要求發展商向銀行提交的保證金額是否足夠支付兩條天橋的興建費用。

106. 地政處劉業明先生回應，發展商向銀行提交保證金額的數目要諮詢運輸署和路政署後才可決定。

107. 規劃署鄧翠儀女士表示兩條與行人天橋相關的附帶條件早在 2017 年發展商向城規會提出規劃申請時已經存在。她指出規劃署、運輸署和地政處

亦曾與發展商會面，現正等待發展商向相關部門提交工程延誤的原因、將採取的臨時補救措施和興建天橋的時間表。待發展商提交有關建議方案後，相關部門會盡快檢視有關資料並要求發展商盡量縮短建造天橋的時間。

108. 主席表示不少業主要求盡早入伙，所以希望各部門可以協調，以幫助小業主盡快解決收樓的問題。她表示曾建議行政長官加強一手住宅物業銷售監管局的監管，設立補償基金，以保障小學主的權益。

109. 陳耀初先生詢問如發展商在2023年6月表示因疫情或其他原因未能如期完成天橋的建造工程，屆時部門將如何處理。他擔心如動議所言「簡化程序」，有機會令承建商未完成天橋工程便獲部門批出「滿意紙」，變相將責任轉嫁小業主，所以他促請相關部門盡力監管及協調處理有關天橋建造事宜。

110. 主席表示早在發展商因更改規劃徵詢區議會意見時，她曾在議會上要求地政處承諾在地契條款內訂明，日後天橋落成後的維修保養責任不可轉嫁小業主。因此她在是次會議上提出動議，目的是促請政府部門繼續跟進有關事宜及請求。

111. 地政處劉業明先生回應，如發展商再次向地政處提出延長天橋建造工程的申請，地政處會再就有關原因諮詢各相關部門。

112. 主席詢問地政處會否有其他地區因工程延誤導致未能發出「滿意紙」個案的數據，以及地政處就有關事宜的處理機制資料。

113. 地政處劉業明先生回應，暫未有相關資料可以補充。

114. 主席請地政處會後補充相關資料，並表示日出康城的居民期待盡快開放兩條行人天橋或過路設施，以保障行人過路安全。

115. 張美雄先生表示地政處未有回應他的提問。他查詢如發展商在工程限期前表示因疫情或其他原因未能如期完成天橋建造工程，屆時地政處將如何處理及徵詢哪個部門的意見後才批准有關申請。

116. 地政處劉業明先生回應，如果發展商向地政處提出天橋工程的延期申請，地政處會就有關申請諮詢所有相關部門，包括運輸署、路政署及規劃署。因工程延誤導致未能發出樓宇「滿意紙」的個案並不常見，地政處未有相關資料的儲存庫，如有需要委員會可向其他地區地政處查詢。

117. 主席希望地政處可以做好把關工作，減少小業主因延遲收樓而引致的經濟損失。另外，她認為應由地政處主動向其他分區地政處收集因工程延誤

而導致未能發出樓宇「滿意紙」個案的資料，並向委員會匯報。她同時請地政處補充西貢區因工程延誤而導致未能發出樓宇「滿意紙」的個案數字及有關罰款金額。

118. 陳耀初先生贊成上述動議，但對動議提及的「簡化程序」字眼有保留，並希望修訂動議，刪除有關字眼。

119. 主席表示如委員要修訂動議，必須得到委員會的支持。她表示上述動議由她本人提出，並附有和議人，有關議題已在會議上得到充分的討論。主席指出，動議提及的「簡化程序」只是希望部門加快文書處理程序，部門要按地契及規劃條款賦予的相關附帶條款執行工作，當中不涉及非法行為，並認為所有西貢區議會討論的議題及文件都是合法、合乎程序及區議會規條，故不贊成委員因用詞不當的原因而提出的修訂動議的建議。

120. 副主席表示根據各部門就上述動議所作出的回應，未見到部門有任何「簡化程序」的意見。他詢問部門是否有能力「簡化程序」及有關程序的資料。

121. 規劃署鄧翠儀女士表示規劃署會與相關部門以開會形式代替部門之間的書信來往，並會加快傳閱文件的時間，藉以加快有關程序。規劃署現正等待發展商提交相關補充文件。

122. 副主席認為部門不是在簡化程序，只是在提升工作效率。

123. 副主席、陳耀初先生及張美雄先生表示對動議中的「簡化程序」字眼有所保留，並就上述動議投棄權票。

124. 由於沒有其他委員提出反對，主席宣布通過上述動議，並去信地政總署，要求署方出席下一次會議，以便回應委員對海茵莊園的地契條款的提問；交代如發展商未能如期完成興建峻澄 II 連接海茵莊園的行人天橋的後續處理程序及發展商再次透過認可人士申請工程延期的程序。

(2) 要求加強聯合打擊西貢區及將軍澳區衛生黑點行動及促修訂相關條例防止故態復萌
(SKDC(HPEC)文件第 76/22 號)

125. 主席表示，議案由本人她動議，並由王水生先生及劉啟康先生和議。

126. 委員備悉食環署、民政處、路政署、環保署、屋宇署、香港警務處、康樂及文化事務署（下稱「康文署」）和房屋署的書面回覆(SKDC(HPEC)文件第 80/22 至 87/22 號)。

127. 食環署何秀盈女士表示請各委員參閱本署會前呈遞的書面回覆，歡迎各委員提供意見。

128. 主席感謝食環署不遺餘力打擊區內的衛生黑點，並希望其他相關政府部門全力支持食環署執法。她表示較早前經秘書處安排的聯合實地視察確有助改善海濱長廊的蚊患問題。由於將軍澳第 137 區內的範圍很大，她請環保署加強留意有關地方的衛生問題。另外，她希望環保署、地政處、水務署、房屋署、康文署留意各自管轄的地方附近內植物會否有積水問題，以免滋生蚊蟲。

129. 劉啟康先生表示區內衛生、蚊患及蠓患黑點的情況有所改善，但仍希望食環署加強宣傳和增加地區資源。他請食環署提醒前線清潔工人加強清洗垃圾桶，並加強教育以減低野豬翻找廚餘的情況。

130. 主席請各部門全力配合食環署的清潔行動，以更有效改善區內衛生黑點問題。她請環保署回應將如何加強將軍澳第 137 區堆填區及環保大道附近位置的清潔。

131. 環保署黃可瑩女士表示會向土拓署反映主席要求進行定期會議，商討街道清洗事宜。

132. 主席詢問民政處的地區管理委員會是否可以加強處理地區衛生黑點問題。

133. 民政處周達榮先生回應，「政府打擊衛生黑點計劃」由環境及生態局主力推動，以改善衛生黑點問題。正如回覆文件所示，各部門亦會努力協調處理區內的衛生問題。在最近一次地區管理委員會會議上，相關部門曾討論有關計劃，委員會會繼續監察及改善區內衛生黑點的情況。

134. 主席希望各部門繼續與民政處協調處理區內的衛生黑點問題。她指出，日出康城建築地盤的積水及蚊患問題嚴重，希望部門加強處理。她另請秘書處去信衛生署控煙酒辦公室，要求加強檢控違例吸煙人士，減少區內行人路上出現棄置煙頭，改善日出康城一帶的環境衛生。

135. 由於沒有委員提出反對，主席宣布通過上述動議。

IV. 其他事項

136. 沒有委員提出其他事項。

V. 下次會議日期

137. 主席宣布下次會議定於 2022 年 11 月 15 日(星期二)上午 9 時 30 分舉行。是次會議於下午 12 時 15 分結束。

西貢區議會秘書處
二零二二年十月