南區區議會(2016-2019)屬下
地區發展及房屋事務委員會
第九次會議記錄

日期：2017年5月29日
時間：下午2時30分
地點：南區區議會會議室

出席者：

朱慶虹太平紳士 (南區區議會主席)
陳富明先生 MH (南區區議會副主席)
林啟暉先生 MH (本委員會主席)
麥謝巧玲博士 MH (本委員會副主席)
歐立成先生 MH
柴文瀚先生
陳家珮女士
陳李佩英女士
張錫容女士 MH
朱立威先生
林玉珍女士 MH
羅健熙先生
徐遠華先生
任葆琳女士
司馬文先生
羅錦洪先生
伍凱誠先生
譚美寶女士
黃溢能博士

缺席者：

區諾軒先生
馮仕耕先生

秘書：

陳蔚廷女士 民政事務總署南區民政事務處行政主任(區議會) 2

列席者：

周楚添太平紳士	民政事務總署南區民政事務專員
葉灝嘉女士	民政事務總署候任南區民政事務助理專員
葉偉思女士	民政事務總署南區民政事務處高級行政主任（區議會）
陳業滔先生	民政事務總署南區民政事務處高級行政主任（地區管理）
凌志偉先生	土木工程拓展署工程師 10（港島發展部 2）
陳子儉先生	房屋署房屋事務經理（港島及離島七）
劉倩英女士	康樂及文化事務署南區副康樂事務經理 1
高穎儀女士	地政總署高級產業測量師／南區（港島西及南區地政處）
謝詠嫦女士	地政總署產業測量師／香港仔（港島西及南區地政處）
李潔德女士	規劃署高級城市規劃師／港島 1

出席議程三：

江焯榮先生	環境保護署環境保護主任（市區評估）33
黃靖女士	香港警務處香港仔分區助理指揮官（行動）
鄺士陽先生	香港警務處西區警區交通隊主管
鄭錦鴻先生	香港警務處社區聯絡主任
劉慧儀女士	運輸署工程師／南區及山頂 2

出席議程五：

倫必寧先生	房屋署物業服務經理（物業服務）（港島及離島）(2)
-------	---------------------------

出席議程六：

龔可元先生	食物環境衛生署衛生總督察 1
劉偉祥先生	食物環境衛生署高級衛生督察（潔淨／防治蟲鼠）

開會辭：

主席歡迎各委員及常設政府部門代表出席會議。

2. 主席表示，為使會議順利進行，根據《南區區議會會議常規》第 15(3) 條，在會議進行期間，所有出席或旁聽會議人士在會議室內必須關掉響鬧裝置及不得使用電訊器材通話。各委員可就每項議程最多發言兩次，每次限時三分鐘。

3. 主席表示，馮仕耕先生因病提出缺席申請。現根據《南區區議會會議常規》第 51(1)條，他的缺席申請獲得接納，請各委員備悉。

第一部分－討論事項

議程一： 通過地區發展及房屋事務委員會於 2017 年 3 月 27 日舉行的第八次會議記錄初稿

（朱立威先生及任葆琳女士分別於下午 2 時 32 分及 2 時 33 分進入會場。）

4. 主席表示，上述的會議記錄初稿已於會前送交各委員及政府部門代表參閱，直至目前為止，秘書處未有收到任何修訂建議。
5. 委員會通過上述會議記錄。

議程二： 續議事項－鴨脷洲海傍用地的規劃及發展

（伍凱誠先生於下午 2 時 35 分進入會場。）

6. 主席表示，委員會於 2016 年 7 月 25 日舉行的第四次會議上，曾就鴨脷洲海傍用地的規劃與發展作出討論；其後於 2016 年 11 月 22 日舉行的工作坊上，就議題作進一步探討。當時，運輸署指鴨脷洲海傍一帶的交通配套設施足以應付現時需要，但委員均認為解決鴨脷洲在發展過程中所衍生的交通問題甚為重要，尤其是南港島線（東段）通車，會令鴨脷洲與區內其他地方的聯繫將更見密切。因此，在工作坊上各委員同意於南港島線（東段）通車後，繼續審視有關的交通情況，並適時作出跟進。
7. 主席續表示，南港島線（東段）通車將近半年，他認為現時屬適當時機檢討情況，故建議於下次會議上（即 2017 年 7 月 31 日舉行的第十次會議）跟進相關事宜，並詢問委員是否同意擬議安排。
8. 張錫容女士 MH、羅健熙先生、林玉珍女士 MH 及 朱慶虹太平紳士 提出以下意見及查詢：
 - (a) 所有發言的委員均贊同現時屬適當時機作出跟進；
 - (b) 有委員贊成於下次會議上跟進相關事宜。部分委員則表示，如政府部門資料齊備，安排於下次會議前舉辦工作坊跟進事宜將更為理想；以及
 - (c) 有委員希望地政總署屆時能提交鴨脷洲海旁道一帶各短期租約用地的屆滿日期，供委員會參考。有委員贊成建議。

9. 主席接納委員的建議，表示秘書處會與相關部門商討，於下次會議前先舉行工作坊。

(會後補註：上述工作坊已於 2017 年 7 月 10 日舉行。)

**議程三： 動議辯論：關注「鴨脷洲怡雅路二號擬議酒店的發展」
(討論分別由陳家珮女士及羅健熙先生提出的動議)
(地區發展文件 8/2017 號)**

(麥謝巧玲博士 MH 及陳李佩英女士分別於下午 2 時 53 分及 3 時 06 分進入會場。)

10. 主席歡迎以下部門代表出席會議：

環境保護署 (下稱「環保署」)

(a) 環境保護主任 (市區評估) 33 江焯榮先生；

香港警務處

(b) 西區警區交通隊主管 鄺士陽先生；

(c) 香港仔分區助理指揮官 (行動) 黃靖女士；

(d) 社區聯絡主任 鄭錦鴻先生；以及

運輸署

(e) 工程師／南區及山頂 2 劉慧儀女士。

11. 討論動議前，主席表示，城市規劃委員會 (下稱「城規會」) 於 2017 年 5 月 5 日就香港鴨脷洲怡雅路二號擬議電力供應裝置及酒店的規劃申請 (編號：A/H15/272) 發出法定通知，邀請公眾於 2017 年 5 月 26 日或之前以書面方式提出意見。根據《城市規劃條例》，任何逾時提出的意見將不獲接納。由於是次委員會的會議日期不在公眾諮詢期內，故秘書處已於 2017 年 5 月 19 日以傳閱文件方式 (地區發展文件 7/2017 號)，尋求委員通過去信城規會要求作出延期安排，文件獲得通過，而有關信件已於 2017 年 5 月 24 日發出予城規會。城規會秘書處於 2017 年 5 月 25 日回覆表示，根據《城市規劃條例》，未能按委員會的要求把法定公眾諮詢期延長，他請委員備悉情況。

12. 柴文瀚先生提出規程查詢，表示據他理解，法定公眾諮詢期雖已結束，但政府部門仍會向城規會反映委員會的意見及建議。他希望相關政府部門能加以解釋。
13. 李潔德女士回應表示，縱然法定公眾諮詢期已於 2017 年 5 月 26 日結束，地區人士仍可透過南區民政事務處（下稱「民政處」）向規劃署反映意見。規劃署會把民政處收集到的地區意見(包括委員會通過的動議)連同有關規劃申請一併供城規會考慮。
14. 羅健熙先生提出規程查詢。他詢問規劃署在處理是項規劃申請中的角色。
15. 朱慶虹太平紳士提出規程查詢。他詢問規劃署除了在呈交城規會的文件中記載委員會的動議結果，會否在城規會的會議上，轉達區議會的意見及討論結果。
16. 李潔德女士回應表示，規劃署會按照既定程序，收集公眾人士、地區人士及相關政府部門對規劃申請的意見；署方在綜合各方意見後會對有關規劃申請作出評審，再提交城規會考慮。公眾人士的意見主要是由城規會秘書處負責收集再由規劃署協助整理；而地區人士的意見則由民政處協助收集再轉交規劃署。上述程序旨在確保有不同渠道收集意見。
17. 羅錦洪先生提出規程查詢。他表示，根據規劃署給他的書面回覆，於 2017 年 5 月 26 日之後遞交的意見將不獲接納，與規劃署代表的說法有所出入。他希望署方代表能作出澄清。
18. 任葆琳女士提出規程查詢，她詢問規劃署「地區人士」的定義為何。
19. 李潔德女士回應表示，署方會向城規會反映由以上渠道收集到的公眾或地區人士意見。
20. 周楚添太平紳士補充表示，民政處會透過現有渠道，諮詢各議員（特別是當區議員）及有關的居民組織和機構的意見，再將意見轉交規劃署跟進。
21. 就此部份的討論，主席總結表示，規劃署會向城規會反映委員會是次討論的意見。
22. 主席開始介紹動議，而是項議程包括下列兩項動議：

- (a) 「動議一」：
(由陳家珮女士提出，林玉珍女士 MH 和議)

「香港電燈有限公司曾於 2001 年向城規會提交申請，要求把港燈綜合大樓及停車場大樓改建兩座 60 層高的住宅，後經海怡居民反對而撤回申請。於 2004 年，在多數居民不反對下，城規會有條件下批准香港電燈有限公司興建酒店。但香港電燈有限公司違反當年的要求，於本年 4 月 26 日向城規會提出新的申請，把『不多於 510 間房』的條件增加至『不多於 1200 間房』。

鑑於倍增的酒店客房數目勢必對海怡半島及鴨脷洲邨居民帶來交通、環境、治安及屋苑管理等等，長遠的負面影響和壓力，南區區議會反對香港電燈有限公司擬把港燈綜合大樓及停車場大樓改建的酒店客房數目倍增至 1200 間的規劃申請。」

- (b) 「動議二」：
(由羅健熙先生提出，司馬文先生和議)

「南區區議會反對改建港燈綜合大樓為酒店，修改 510 間客房到 1,200 間客房將增加區內旅客，加重鴨脷洲社區負荷，不合乎社區發展需要。」

23. 主席表示，由於「動議一」及「動議二」性質相似，建議作合併討論。委員同意上述安排。他請陳家珮女士及羅健熙先生分別簡介其動議。

24. 陳家珮女士介紹動議，內容撮錄如下：

- (a) 海怡半島居民反對香港電燈有限公司（下稱「港燈」）擬把港燈綜合大樓及停車場大樓改建為擁有客房數目倍增至 1200 間的酒店申請。她相信若申請獲得通過，必定為鴨脷洲帶來無窮的後患及民怨；
- (b) 由於鴨脷洲已是全港人口密度最高的島嶼，而區內亦沒有相應設施（如旅遊景點、大型食肆、大型商場及旅遊巴停泊位）應付大量的遊客；因此，她擔心大幅增加酒店房間數目所帶來的人流會影響居民生活，破壞寧靜的社區，以及引發環境衛生、屋苑管理及治安等問題；
- (c) 目前，海洋公園內的酒店預計將於未來數年內落成，而黃竹坑亦有多個發展中的酒店項目，旅遊業界都擔心南區的酒店會供應過剩；

因此，申請人指市場對酒店房間的需求殷切並不成立；

- (d) 港燈綜合大樓及停車場大樓座落「商業」地帶旁，根據《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖》，該地帶的發展應以服務海怡半島及附近一帶的居民為主；故她認為在「商業」地帶旁興建酒店並不符合大綱圖的發展意向；
- (e) 雖然南港島線（東段）已經通車，但鴨脷洲大橋仍是居民賴以出入的主要通道。她預計旅客大多是乘坐旅遊巴出入酒店，故南港島線（東段）對疏導酒店人流不會有太大幫助；
- (f) 她於早前聯同主席（即海怡東區議員）及海怡半島業主委員會收集到二千多份反對規劃申請的意見，已於公眾諮詢期內交予城規會。此外，他們亦額外收集到數百個區內居民的聯署表示反對申請；
- (g) 港燈在香港歷史悠久，她期望港燈為香港市民提供服務之餘，亦能多盡企業責任；以及
- (h) 她希望各委員能支持她提出的動議，共同反對港燈的規劃申請。

25. 羅健熙先生介紹動議，內容撮錄如下：

- (a) 批評港燈「貪得無厭」，提出增加酒店房間的數目，惹來社區的反對；
- (b) 要求運輸署具體交代是否接納港燈提交的交通評估數據，以及建議對區內交通及市民生活的實際影響，而非僅僅表示正在評估有關數據；
- (c) 對於任何地區發展，居民最關注的是發展對社區及他們的切身影響，可是從來沒有專責政府部門或機制處理居民的關注；
- (d) 他認為規劃署除了負責收集及整合意見外，亦有責任從規劃的角度提出專業意見；他要求規劃署就是項申請作出表態；
- (e) 他以田灣作例，指出該區的酒店嚴重影響交通及居民的生活，希望海怡半島不會重蹈覆轍；
- (f) 他認為將酒店房間數目由原本的 510 間增加至 1 200 間是不需要的，亦會對社區造成負面影響，故促請城規會否決港燈的申請；以及
- (g) 他希望各委員能支持他的動議。

26. 主席請部門代表作出回應。

27. 江焯榮先生回應表示，規劃署於 2017 年 5 月要求環保署就港燈的申請文件提供意見。環保署現正透過規劃署要求港燈就項目的潛在環境影響，包括噪音、附近排污系統以及廢物的管理方面，提供補充資料以作考慮。

28. 鄺士陽先生回應表示，警方最關注的是市民的生命財產及道路網絡的暢通，以確保緊急車輛服務不受影響。

29. 李潔德女士回應表示，港燈是根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會提出是項規劃申請。規劃署會根據《城市規劃條例》及相關的城規會規劃指引處理申請；現時署方正就申請人提交的技術評估報告諮詢各相關部門的意見，同時亦在收集公眾及地區人士的意見。有關申請暫定於 2017 年 6 月 23 日提交城規會考慮。

30. 劉慧儀女士回應表示，運輸署已審核申請人提交的交通評估報告。由於署方對評估報告中的一些技術資料及計算有意見，因此已透過規劃署要求申請人作出更正及回覆；待收到申請人提交更新資料後，運輸署會再作審核。

31. 羅健熙先生提出規程查詢。他批評部門代表只覆述了載於討論文件的書面回覆，未有回應他的提問，影響討論進度。

32. 主席建議委員於隨後的討論環節開始時，繼續向部門查詢，讓他們於其後再作回應。

33. 柴文瀚先生、林玉珍女士 MH、羅錦洪先生、朱慶虹太平紳士、麥謝巧玲博士 MH、張錫容女士 MH、徐遠華先生、任葆琳女士、朱立威先生、陳富明先生 MH、陳李佩英女士、陳家珮女士及歐立成先生 MH提出以下意見及查詢：

規劃申請的審批與諮詢安排

- (a) 所有發言的委員均反對港燈的規劃申請，並促請城規會否決有關申請；
- (b) 有部分委員表示，城規會是於 2004 年批准港燈將用地改建作不多於 510 間房間的酒店；如今相隔 13 年，希望了解有關批准是否仍然有效，以及現時增加房間數目的申請對原有批准的影響；
- (c) 有委員要求政府部門正面回應委員及公眾的提問；
- (d) 有委員詢問，當港燈提供進一步的交通和環境評估資料時，規劃署或城規會會否將之公開，以保障公眾的知情權；
- (e) 有委員詢問規劃署及城規會是否只根據交通及環境影響評估的結果考慮申請；
- (f) 有委員詢問，有關項目的交通及環境影響評估數字，可有包括利南

道的新發展項目；

- (g) 有委員詢問，申請人有否提供擬議發展所帶來的人流評估數據；
- (h) 部分委員認為，規劃署應擔當更重要的角色，從宏觀的角度審視南區的整體發展並提出建議，而非只負責收集及整理意見；
- (i) 有委員詢問規劃署諮詢公眾人士、地區人士以及相關政府部門意見的先後次序；
- (j) 有委員認為，城規會的三星期法定公眾諮詢期過短；

對交通的影響

- (k) 多位委員對擬議發展項目對鴨脷洲的交通影響表示關注及憂慮；
- (l) 有委員表示，酒店座落住宅區的中央，如將房間數目大幅增加，大量的旅客以及旅遊巴會令區內的交通問題加劇，更會加重鴨脷洲大橋的負荷。有委員贊同上述意見，表示是項規劃申請除了會對海怡半島的交通帶來壓力外，亦會對整個鴨脷洲造成負面影響；
- (m) 有委員慨嘆，南港島線（東段）通車令鴨脷洲的交通稍有改善，現時又出現此項會對區內交通造成負面影響的擬議發展；
- (n) 有委員表示，從警方提供接獲投訴及發出定額罰款通知書的數字，可見鴨脷洲現有的道路已不勝負荷；
- (o) 有委員表示，既然警方都能就項目的交通評估方面提出意見，不明運輸署為何不能披露更多資料予委員參考；

對居民日常生活的影響

- (p) 有委員表示，海怡半島的居民一直希望在寧靜環境下生活；自南港島線（東段）通車貫穿南區並延伸至海怡半島後，已多了很多區外人士到訪，故她反對港燈增加酒店房間數目的申請；
- (q) 有委員認為港燈提出的規劃申請，不單是房間數目上的改動，亦是性質上的改變。他續表示，在原有的用地大幅增加酒店房間數目，猶如將一所五、六星級的酒店改變作一所賓館，並不符合社區期望。有委員贊同上述意見，批評港燈的做法未有顧及社區的整體利益；
- (r) 有委員認為，發展商只著眼於盈利，無視地區及市民的利益；過往更曾有發展商出售酒店式公寓以賺取利潤，他希望相關政府部門能夠加以留意，為市民把關；
- (s) 有委員擔心倘若規劃申請得以通過，將立下一個壞的先例，後患無窮。有委員同意上述意見，擔心若規劃申請獲得通過，會有發展商試圖在赤柱興建酒店；

其他意見

- (t) 有委員認為，是次會議增聘保安員於會議室外維持秩序的安排並無需要；此外，南區區議會會議室應增加旁聽席的數目；
- (u) 有委員批評，大財團往往為謀利漠視公眾利益，肆意在地區大興土木，造成社會矛盾；此種社會氣氛令人感到怠倦；
- (v) 有委員表示，現時全港約有 75 000 間酒店房間，到 2019 年將會增至 95 000 間，但現時會在香港留宿的旅客平均只有 80 000 名，反映酒店供過於求。因此，他認為再增加酒店房間數目是沒有意義，亦未能配合政府希望吸納高質素旅客到訪的方針。有委員贊同上述意見，認為南區已有過多的酒店；
- (w) 有委員對「動議二」表達意見。他認為應以事論事，反對增加酒店房間的數目可以理解，但如反對已通過的酒店項目似乎過猶不及，法理上亦未必許可；以及
- (x) 有委員贊同上述意見，表示擔心港燈如放棄發展酒店項目，改回最初的發展建議（即在有關用地上興建住宅），對當區的影響將會更大；因此，她希望「動議二」的動議人能適當修改「南區區議會反對改建港燈綜合大樓為酒店」的字眼，使委員會能一致地向港燈及相關政府部門清晰表達委員會的意見與立場，反對將酒店房間數目由原本的 510 間增加至 1 200 間。有委員贊成有關建議，希望「動議二」能得到適當修改。

34. 江焯榮先生綜合回應如下：

- (a) 澄清此規劃申請並非《環境影響評估條例》下的指定工程項目，故申請人無須根據有關條例進行環境影響評估。雖然如此，環保署仍會就項目的潛在環境影響及申請人提交的技術評估報告提供技術意見；以及
- (b) 環保署已透過規劃署要求申請人提供預計施工時間及出入泥頭車數目等資料，供環保署考慮。

35. 鄺士陽先生綜合回應如下：

- (a) 鴨脷洲橋道是鴨脷洲交通的主要命脈，每當鴨脷洲大橋出現交通擠塞或發生交通意外，都會嚴重影響區內居民出入；
- (b) 警方提供鴨脷洲交通黑點的資料，是希望向有關部門反映該區交通問題嚴重；如擬議發展會增加海怡半島的人流及車流，估計鄰近地方亦會受到牽連；以及
- (c) 警方期望部門在審議有關規劃申請時能考慮上述因素。

36. 李潔德女士綜合回應如下：

- (a) 城規會於 2004 年在有附帶條件下批准一宗規劃申請以在港燈綜合大樓及停車場大樓的位置興建擁有 510 間房間的酒店，有效期為四年，相關的建築圖則已於 2004 年至 2008 年期間獲得建築事務監督審批，故申請人可根據已批准的建築圖則興建該酒店；以及
- (b) 規劃署已把現時的規劃申請及其技術評估報告傳閱各相關部門，並已把部門的初步意見轉交申請人。申請人或需提交進一步資料以回應政府部門及公眾意見；當收到進一步的資料時，城規會秘書處會按照既定程序，將之公開予公眾查閱。如申請人需要更多時間以製備進一步資料，申請人可向城規會要求延期審議有關申請。

37. 劉慧儀女士表示，一般交通評估報告包括申請人須考慮新發展項目所產生的車流、周邊已知或近來已發展項目所帶來的交通影響，從而計算出主要路口的剩餘容車量、擬議的汽車出入口、泊車位、上落客位、貨車位及行人設施。運輸署已對以上項目提出意見，現正等待申請人回覆。

38. 羅健熙先生、林玉珍女士 MH、陳家珮女士及羅錦洪先生繼續提出以下意見及查詢：

- (a) 有委員對運輸署及規劃署的回覆表示失望，指有關部門代表未有針對委員的提問作出回應；
- (b) 有委員讚揚警方能掌握區議會的關注，並提供相關資料予委員會參考；
- (c) 有委員表示，擔心酒店會影響區內治安，故希望警方可提供有關酒店犯案率的數據以供參考；
- (d) 再有委員建議，「動議二」有關「南區區議會反對改建港燈綜合大樓為酒店」的字眼應作適當修改，使委員會能一致地通過所有反對項目的動議；
- (e) 有委員澄清指，海怡半島的居民於 2004 年時只是不反對，而非同意港燈在海怡半島興建酒店；
- (f) 有委員批評港燈於提出規劃申請前，未有與區內持份者溝通，導致出現現時的情況；他亦藉此事件希望政府部門於地區事務上，加強與持份者的溝通；以及
- (g) 有委員表示，當年港燈曾承諾興建不低於四、五星級的酒店，從而令海怡半島以至整個鴨脷洲的環境及配套設施得到改善，惟港燈現時提出的修訂，與當年的承諾並不相符。

39. 羅健熙先生備悉部分委員對「動議二」的意見。徐遠華先生表示，為使南區區議會能一致反對港燈的規劃申請，他提出「修訂動議」。

40. 主席表示，收到由徐遠華先生動議，柴文瀚先生和議的「修訂動議」，內容如下：

「本會反對港燈將其海怡酒店項目由最多 510 間客房大增至 1 200 間的申請，大幅增加客房數目勢將增加區內旅客，加重鴨脷洲社區負荷，嚴重影響市民生活質素。本會要求城規會否決是項申請。」

41. 徐遠華先生介紹動議。他強調「動議一」、「動議二」及「修訂動議」的立場一致，提出「修訂動議」的原因只為在字眼上更明確地表達出立場，以向城規會清晰表達委員會一致反對有關規劃申請。

42. 朱慶虹太平紳士及柴文瀚先生再提出以下意見及查詢：

- (a) 有委員表示支持「修訂動議」，認為當委員會立場一致，便能有效阻止港燈的規劃申請；
- (b) 有委員批評城規會的立場往往偏頗政府部門及商界，輕視民間聲音；他認為現時的制度存在改善空間；以及
- (c) 有委員詢問地政處，港燈提出改變土地的發展用途，是否已補地價。

43. 高穎儀女士回應表示，地政處現正處理港燈修訂地契的申請；此外，港燈就補地價的金額提出了上訴，處方會通過按既定程序處理。

44. 主席請各委員就動議進行表決。由陳家珮女士提出的「動議一」在 18 票贊成（即所有當時在場的委員）、0 票反對及 0 票棄權的情況下，獲得通過。由徐遠華先生提出的「修訂動議」同樣在 18 票贊成（即所有當時在場的委員）、0 票反對及 0 票棄權的情況下，獲得通過。由羅健熙先生提出的「動議二」則在 3 票贊成、12 票反對及 3 票棄權的情況下，不獲通過。

45. 主席總結時表示，委員會一致通過「動議一」及「修訂動議」，反對港燈將港燈綜合大樓及停車場大樓改建擁有客房數目倍增至 1200 間的酒店申請，並要求城規會否決有關申請。他要求規劃署代表必須向城規會轉達委員會的意見與立場。

議程四： 落實減少使用鐵絲網以及改善圍封官地安排

(本議程由柴文瀚先生提出)
(地區發展文件 9/2017 號)

46. 主席請柴文瀚先生簡介議程。
47. 柴文瀚先生介紹議程，內容撮錄如下：
- (a) 南區有些圍封的政府土地長滿雜草及堆積垃圾，社區一直希望地政總署港島西及南區地政處（下稱「地政處」）能拆除該些土地的鐵絲網，讓相關部門進行清潔及美化，然後再開放作臨時休憩空間予公眾使用，可惜即使議員於不同會議上多次提出上述要求及已達成共識，包括南區區議會、其屬下的地區設施管理委員會及本委員會，地政處仍未作出跟進；地區設施管理委員會更曾要求地政處拆除鴨脷洲數幅空置政府土地的鐵絲網，而該處亦未曾落實有關要求；
 - (b) 事實上，根據地政總署的書面回覆，以鐵絲網圍封空置政府土地的安排並非必須，而如有需要，署方會就有關安排諮詢區議會及民政處；以及
 - (c) 基於上述原因，他希望委員會能訂定建議移除鐵絲網的名單，供地政處跟進，該處亦須積極回應區議會的訴求；此外，因應地區管理委員會（下稱「區管會」）的職權範圍，他促請該會積極協助跟進題述事宜。
48. 主席請地政總署代表作出回應。
49. 高穎儀女士回應表示，當地政處收到委員提供建議移除鐵絲網的名單後，會逐一研究。
50. 朱立威先生、徐遠華先生、羅錦洪先生、張錫容女士 MH、羅健熙先生、林玉珍女士 MH及柴文瀚先生提出以下意見及查詢：
- (a) 多位委員促請地政處正視區議會的訴求，盡快解封及開放區內一些討論多時的圍封政府土地，避免地區發展受阻；
 - (b) 有委員表示，地區設施管理委員會於 2017 年 5 月 25 日的會議上，在討論地區小型工程時，曾要求地政處拆除區內兩幅政府土地的鐵絲網，並將之交予其他政府部門發展；惟處方未有應允，他對此表示不滿，要求處方盡快跟進；
 - (c) 有委員批評，地政處往往派出不同代表出席區議會及其屬下委員會的會議，但代表之間欠缺溝通，未能妥善連繫各會議的討論結果而

作出適當的跟進。部分委員贊同上述意見；

- (d) 部分委員認為，如是次的討論未能取得進展，便應向地政總署高層如署長反映意見；
- (e) 有委員估計，南區被圍封的政府土地即使拆除鐵絲網後，會引致被非法佔領或傾倒泥頭的機會亦微乎其微，地政處無需過份疑慮。部分委員表示認同，認為即使出現上述情況，處方亦有能力處理；
- (f) 有委員不滿地政處在沒有諮詢區議會的情況下，便容許香港鐵路有限公司（下稱「港鐵公司」）在鴨脷洲海旁道種植約 60 棵補償樹木，並將有關範圍圍封；現時該址野草叢生，議員曾要求地政處交出土地予願意承擔發展的部門接管，惟處方卻未有作出安排。此外，她指出，經常有車輛停泊在鴨脷洲海旁道一幅臨時政府用地內（前身為渠務署工地），更有人士在用地上燒烤及洗車，造成環境衛生問題。她要求地政處明確答覆將如何處理上述情況；
- (g) 有委員要求地政處提供區內圍封及沒有圍封的政府土地名單及相關資料予委員會參考；
- (h) 有委員再次建議委員會訂出希望拆除鐵絲網的名單，以供地政處跟進；
- (i) 有委員詢問地政處及民政處對拆除鐵絲網的立場；
- (j) 有委員表示，開放圍封政府土地屬地區事務，區管會應協助跟進；以及
- (k) 有委員反映，布廠灣對出行人路長期堆積垃圾，無人清理。

51. 高穎儀女士綜合回應如下：

- (a) 早前港鐵公司租用了前海面傳道會小學用地作南港島綫（東段）的工程用地；隨著南港島綫（東段）竣工，土地已交還予政府。地政處暫時把該用地圍封，留待批撥作長遠發展的用途，即社會福利署的公共設施；
- (b) 圍封政府土地旨在便利管理，處方已安排清潔承辦商負責清理圍封範圍內的雜草及垃圾；以及
- (c) 布廠灣一帶有多幅短期租約用地，主要被用作船廠；當接獲有關環境衛生的投訴時，處方會要求相關負責人進行清理。

52. 謝詠嫦女士回應表示，現時鴨脷洲海旁道有一幅政府用地以短期租約形式租出，該用地的使用者擁有汽車出入權。為加強管理，地政處已去信要求該使用者提供出入車輛的名單，此舉有望減少進出的車輛數目。

53. 張錫容女士 MH、羅健熙先生、柴文瀚先生、麥謝巧玲博士 MH 及

司馬文先生繼續提出以下意見及查詢：

- (a) 有委員澄清，她於第一輪發言中提及野草叢生的位置是鴨脷洲海旁道，而非前海面傳道會小學工地。她促請地政處盡快拆除鴨脷洲海旁道用地的鐵絲網，開放後的土地可採用各部門「共同管理模式」，包括將用地交予康樂及文化事務署（下稱「康文署」）進行美化工程；
- (b) 有委員詢問現時鴨脷洲海旁道（前渠務署工地）短期租約用地的屆滿日期，及要求地政處在擬訂新租約條款時，諮詢區議會的意見，以配合鴨脷洲海旁道的長遠發展；
- (c) 部分委員對於地政處沒有諮詢區議會，便容許港鐵公司在鴨脷洲海旁道及前海面傳道會小學用地種植補償樹木，表示強烈不滿；
- (d) 有委員反映，鴨脷洲海旁道一帶環境衛生欠佳；為此，她已要求食物環境衛生署（下稱「食環署」）在該處增設垃圾桶。她期望地政處亦應盡力配合，改善現況；
- (e) 有委員認為，委員會應鏗而不捨地跟進事宜，直至地政處回應區議會的訴求；
- (f) 有委員認為區管會應就此事宜協調各部門的工作，以便達成共識，盡快開展有關工作。部分委員贊成上述建議；
- (g) 有委員讚揚地政總署拆除陽明山莊附近一幅空置政府土地的鐵絲網，效果理想；他建議署方可以此為參考，多與區議會商討，更有彈性地圍封政府土地；
- (h) 有委員請處方提供充足的資料以回應委員的提問；以及
- (i) 有委員表示，薄扶林的斜坡經常佈滿垃圾，希望處方能加以清理，但不要因此而圍封土地。

54. 高穎儀女士綜合回應如下：

- (a) 短期租約條款屬私人協議，若要公開內容必須取得租客同意；
- (b) 現時康文署在鴨脷洲海旁道空置土地上擺放盆栽，為配合有關情況，地政處會作出跟進，向康文署批撥臨時土地；以及
- (c) 地政處將按委員的要求提供南區圍封政府土地的名單予委員會參考。

55. 周楚添太平紳士回應表示，區管會可於有需要時協助跟進事宜；如委員能夠提出建議拆除鐵絲網的地點，相信有助地政處跟進。

56. 司馬文先生建議地政處在短期租約屆滿後，擬訂新租約條款時諮詢區議會的意見。此外，他建議處方考慮以標準 II 型欄杆替代鐵絲網來圍封

政府土地；雖然欄杆的成本會較高，但能改善外觀及減低長遠的維修費用。

57. 主席總結時表示，委員會對民生議題十分關注，在是次會議上，委員便就圍封政府土地的安排提出了不少寶貴意見；他請地政處備悉有關意見及建議並加以研究，即使減少使用鐵絲網圍封政府土地或會涉及安全和環境衛生問題，部門亦需顧及地區的發展和需要而作出平衡。最後，他請地政處向委員會提供南區圍封政府土地的名單以作參考；同時，他亦請各委員提供建議拆除圍網的地點，以便部門跟進。

（會後補註：秘書處已將地政處提供的南區圍封政府土地名單轉發予各委員參考，亦已將委員的建議轉交地政處跟進。）

議程五： 動議辯論：關注「領展資產管理有限公司轉售南區物業及有關設施的發展」
(討論分別由陳富明先生 MH 及柴文瀚先生提出的動議)
(地區發展文件 10/2017 號)

（黃溢能博士於下午 5 時 53 分離開會場。）

58. 主席歡迎房屋署物業服務經理（物業服務）（港島及離島）(2)倫必寧先生出席會議。

59. 主席表示，是項議程包括下列兩項動議：

(c) 「動議一」：
(由陳富明先生 MH 提出，獲歐立成先生 MH 和議)

「本會反對領展將旗下原南區公共屋邨商場及停車場轉售，影響相關南區居民的日常生活。因此，本會要求政府循一切手段，為田灣及華貴邨受影響的居民提供足夠的零售和停車場設施。同時，本會要求教育局不批准國際學校使用田灣商場作為校舍的牌照申請。」

(d) 「動議二」：

(由柴文瀚先生提出，獲徐遠華先生和議)

「本會反對政府放寬《房地產投資信託基金守則》，鼓勵領展轉售前房委會商場，包括南區華貴及田灣商場，令區內商舖銳減，無法切合居民需要。本會不希望領展進一步拆售南區其餘商場物業。

政府應該致力循一切手段，為受影響社區提供《房屋條例》第4(1)條承諾的社會設施，包括零售和停車場設施。因此在華貴、田灣商場，房委會應該把握地契賦予權力及擁有業權，為南區居民爭取充足的商場及停車場服務。

鑒於南區前房委會商場不適合改建作國際學校用途，本會反對佛山順聯集團將田灣商場改建為國際學校，教育局不應批准改建國際學校申請。」

60. 主席表示，由於「動議一」及「動議二」均與領展資產管理有限公司（下稱「領展」）轉售南區物業及有關設施的發展有關，因此他建議將兩個動議合併討論，委員同意上述安排。

61. 主席請陳富明先生 MH 及柴文瀚先生分別簡介其動議。

62. 陳富明先生 MH 介紹動議，內容撮錄如下：

- (a) 作為當區議員，他反對國際學校在田灣商場內興建校舍；
- (b) 當年領展經營不善，導致田灣商場內的民生商舖陸續倒閉，居民需到區外購買日常所需，生活受到嚴重影響；如今，領展為謀利更將田灣商場及停車場轉售，他對此深表遺憾；
- (c) 要求政府部門檢視田灣的規劃，適切地增加區內的商業零售及停車場設施，在競爭下才能令居民得益；
- (d) 田灣居民近年深受交通問題的困擾，儘管他一直與運輸署緊密溝通及提出不同改善建議，亦有要求警方加強執法，惜仍未能徹底解決問題；因此，他強調如有任何發展可能加重田灣的交通負擔，持份者都應謹慎處理；
- (e) 他曾主動向田灣商場業主了解商場的發展方向。當知悉業主有意出租商場予國際學校作為主力租客時，他便諮詢了田灣邨互助委員會及鴻福苑業主立案法團代表的意見，再將收集到的意見向業主及有關辦學團體反映，並要求他們提供交通計劃和評估報告作參考，但

對方未有提供；以及

- (f) 由於地政處反對田灣商場的擬議建築圖則，故他相信商場難以如期於 2017 年 8 月內重開。他期望透過反對國際學校在田灣商場興建校舍，能促請業主與有關政府部門盡快商討替代方案，重開商場及提供通道予居民使用。

63. 柴文瀚先生介紹動議，內容撮錄如下：

- (a) 市民大眾反對在田灣商場內興建國際學校校舍是基於對地區事務的關注，但田灣商場的業主卻將反對意見標籤為把事件政治化；他批評此等思維模式是與民情脫節；
- (b) 讚揚地政總署就事件提出了專業意見，令興建國際學校的計劃暫緩實行，讓各持份者可就商場的發展提出討論及建議；以及
- (c) 根據《房屋條例》第 4 條，房屋委員會（下稱「房委會」）應為公共屋邨提供合適設施（包括商業設施）；故房屋署及房委會應確保田灣居民可享用有關設施。

64. 主席請席上部門代表作出回應。

65. 倫必寧先生簡介房屋署的書面回覆，詳情載於討論文件附件五。

66. 高穎儀女士簡介地政總署的書面回覆，詳情載於討論文件附件七。

67. 李潔德女士回應表示，規劃署的回覆已詳列於討論文件附件八，署方就議題沒有進一步補充。

68. 歐立成先生 MH、司馬文先生、徐遠華先生、麥謝巧玲博士 MH、任葆琳女士、朱立威先生、林玉珍女士 MH、陳富明先生 MH、張錫容女士 MH、柴文瀚先生及羅健熙先生提出以下意見及查詢：

- (a) 所有發言的委員均反對在田灣商場內興建國際學校校舍；

對居民日常生活的影響

- (b) 有委員希望，政府部門不要因委員會反對國際學校的計劃便擱置發展田灣商場；相反，部門應促請業主盡快重開商場，提供通道予居民出入，以及增設民生商舖，滿足居民的生活所需；
- (c) 有委員對於田灣商場被出售表示遺憾，他相信如商場仍屬房屋署管

- 轄，店舖的種類及貨品的定價會更適合當區居民；
- (d) 有委員以領展已出售的華貴街市作例，表示該街市重開後，貨品價格偏高，缺乏民生商舖；她希望田灣商場不會重蹈覆轍，能有更多民生店舖，照顧區內居民特別是長者的需要；
 - (e) 部分委員建議，政府立例限制已出售的公共屋邨商場只可作商場用途，以保障居民的權益；
 - (f) 有委員表示，現時很多南區居民都會前往香港仔購物；假若田灣商場沒有民生商舖，恐怕將有更多人前往香港仔購物，加重香港仔的人流壓力；
 - (g) 有委員表示，現時田灣商場重開無期，對居民造成不便；規劃署及房屋署應研究對策，例如規劃署可劃出地方作商業零售設施，房屋署再予以配合。有委員贊同上述意見；
 - (h) 有委員認為，教育局需認真考慮田灣居民的反對意見；如批准在田灣商場興建國際學校，恐怕會引起社區矛盾，對學生及當區居民都不理想；
 - (i) 有委員批評政府的政策過分偏重經濟考慮，未有顧及社會的長遠利益；領展缺乏社會責任、唯利是圖的營運模式，亦引發了不同的民生問題，破壞社會價值。有委員贊同上述意見，並表示擔心同屬領展旗下的鴨脷洲邨停車場、街市及商舖將來亦會面臨同樣困境；
 - (j) 有委員表示，自田灣商場開始裝修，居民便無法使用商場內的無障礙通道出入；他曾於 2016 年與當區區議員要求房屋署提供無障礙通道方便田灣邨的居民出入，但署方至今仍未有實質的回覆。多位委員認為房屋署責無旁貸，促請署方盡快跟進；
 - (k) 有委員表示，早前曾到田灣視察，留意到有電動輪椅使用者需冒險橫過馬路，而房屋署職員並非每次均能協助開路，情況值得關注；

潛在的交通影響

- (l) 多位委員認為，在田灣商場內興建國際學校校舍會令該區的交通情況進一步惡化，故強烈反對建議。有委員指，如田灣交通擠塞的問題加劇，鄰近區域如華貴、華富和薄扶林等亦會受到牽連；
- (m) 有委員表示，南區學校聯會一直反對區內有過多的國際學校，亦曾約見南區區議員反映意見，主要表達交通方面的考慮；
- (n) 有委員表示，位於鴨脷洲邨（前鴨脷洲聖伯多祿天主教小學校舍）的一所國際學校亦曾為該區帶來交通及噪音等問題；最終花逾一年的時間情況方有改善；
- (o) 部分委員認為，交通評估的數據不能盡信，因與現實情況往往有所出入；

其他意見

- (p) 有委員表示，運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室獨立審查組的書面回覆指該局收到教育局轉介於田灣商場的學校註冊申請，惟教育局則於其書面回覆中指，現時未有處理相關房產的學校註冊申請。由於雙方的回覆似乎並非一致，他希望了解有關註冊申請的實際情況；以及
- (q) 有委員不認同財經事務及庫務局的書面回應指，《房地產投資信託基金守則》的修訂對於基金的營運模式應不會構成重大影響；此外，他指出現時領展的行政總裁於當年有份參與有關的修訂工作，此安排令人難以信服。

69. 倫必寧先生綜合回應如下：

- (a) 房委會會按照《房屋條例》向有關人士提供房屋和房委會認為適合附屬房屋的康樂設施；
- (b) 自田灣商場於 2016 年 8 月開始裝修，房屋署一直要求商場業主保留及開放通道予居民進出。至 2017 年 2 月，業主表示工程已進行至通道部分，故需封閉商場入口以保障行人安全，當時暫定會於同年 8 月重開；鑑於現時情況有變，署方會與業主緊密跟進，促請他們盡快重開商場通道及恢復升降機服務；
- (c) 回應有委員指房屋署職員對輪椅使用者的支援不足，他表示會向屋邨物業服務辦事處的職員反映，要求他們加強服務；
- (d) 署方備悉地區團體的意見，將會與署方工程部的職員商討，研究拆除部分欄杆及在行人路旁增設下緣斜道，方便輪椅使用者出入；以及
- (e) 署方會與屋邨管理諮詢委員會及商場業主緊密溝通，積極研究於屋邨範圍內增設升降機及輪椅升降機，以回應居民的訴求。

70. 高穎儀女士回應表示，田灣商場的地契訂明該地段可作非工業用途，因此以商業模式營辦的學校設立於該地段內按地契提供的商業設施樓面面積，沒有違反有關地契的用途限制。地政處反對有關田灣商場及停車場改建及加建的建築圖則是基於有關工程包括加建行人天橋連接田灣商場及停車場天台、改變停車場天台用途及改變原有公眾使用的通道，不符合地契條款。有關業主的認可人士已就地政處的裁決提出上訴，處方現正審核。

71. 徐遠華先生、麥謝巧玲博士 MH、柴文瀚先生及歐立成先生 MH繼續

提出以下意見及查詢：

- (a) 有委員表示，黃竹坑的交通深受區內三所國際學校的影響，而田灣與黃竹坑一樣，內街都只有一條道路（分別為田灣道及警校道）供車輛進入；故他相信，假若和田灣商場內興建國際學校校舍，必定引致大量私家車阻塞田灣的交通，於早上的繁忙時間尤其嚴重。因此，他希望政府部門能堅決反對有關申請；
- (b) 有委員強調，房屋署應遵從《房屋條例》的相關指引，為居民提供通道來往田灣商場及鄰近地方如停車場及巴士總站；
- (c) 有委員表示，坊間有傳聞指，將來的行人天橋將接駁至國際學校的校舍範圍內，令人擔心屆時校方不會開放該通道予居民使用；此外，他亦有聽聞田灣商場業主有意將商場天台納入校舍範圍，變相把公眾空間私有化。他詢問房屋署上述傳聞是否屬實；
- (d) 有委員認為，與教育局相比，城規會及地政處能更有效地從規劃的角度，否決國際學校在田灣商場設置校舍的申請；
- (e) 有委員表示，田灣長者眾多，現時田灣商場不但沒有民生商舖，更沒有開放通道便利他們前往田灣街市購物。她期望田灣商場能早日重開，房屋署亦應盡快在區內加建無障礙通道及設施；
- (f) 有委員建議地政處訂出明確要求，促請田灣商場業主於合理期限內重開商場通道；
- (g) 有委員欣悉房屋署積極加強對輪椅使用者的支援；他重申情況刻不容緩，敦促署方要盡量提供協助，避免意外發生；
- (h) 有委員希望各委員能一致地支持動議；以及
- (i) 有委員要求規劃署、地政總署及房屋署以田灣商場的事件為鑑，日後在處理華富邨重建項目時，要避免屋邨內的商場受到領展的影響。

72. 倫必寧先生回應表示，房屋署會繼續加強現有的支援服務，同時亦會積極協調及跟進各項無障礙通道及設施的計劃。

73. 高穎儀女士表示，地政處是基於擬議工程包含了不符合地契條款的改建及加建而反對申請；但由於田灣商場屬私人物業，因此政府部門不能就地契條款以外的範疇提出要求。

74. 主席請各委員就動議進行表決。由陳富明先生 MH 提出的「動議一」在 16 票贊成（即所有當時在場的委員）、0 票反對及 0 票棄權的情況下，獲得通過。由柴文瀚先生提出的「動議二」同樣在 16 票贊成（即所有當時在場的委員）、0 票反對及 0 票棄權的情況下，獲得通過。主席總結表示，委員會反對國際學校在田灣商場內興建校舍。

議程六： 有關南區規劃及工程事宜進展報告
（地區發展文件 11/2017 號）

（任葆琳女士於下午 6 時 13 分離開會場。）

75. 主席歡迎食環署衛生總督察 1 龔可元先生及高級衛生督察（潔淨／防治蟲鼠）劉偉祥先生出席會議。

改善南區各村的渠務系統

(I) 薄扶林村（附件一 – 討論文件第 3 頁）

76. 司馬文先生表示，薄扶林村的現有土地用途並不符合分區計劃大綱圖的規定；他詢問規劃署擬建的污水渠系統會否因此白費開支，抑或署方將計劃修訂分區計劃大綱圖，以配合土地的現有用途。他認為委員會需根據情況再決定是否批准有關工程。

77. 李潔德女士回應表示，一般而言，由政府統籌或落實的排污或渠務工程在分區計劃大綱圖覆蓋範圍內的土地上屬經常准許的用途。

(II) 石澳村、黃竹坑新圍村、舊圍村及大口環村（附件一 – 討論文件第 3 頁）

78. 劉偉祥先生表示，小規模建築工程委員會經已批准黃竹坑新圍村公廁項目的撥款申請；當收到建築署提供進一步消息時，食環署會再向委員會匯報。

食物環境衛生署南區小型工程進展報告（附件六 – 討論文件第 19 頁）

79. 司馬文先生表示，南區有不少垃圾收集站的容量已不敷應用，設計上亦不便利回收，導致環境衛生問題。他希望食環署能研究改善工程，並於下一次報告中匯報。

80. 龔可元先生回應表示，將於會後進行了解；如區內有翻新垃圾收集站的工程，將於此報告中匯報。

議程七：其他事項

81. 主席表示，秘書處沒有收到「其他事項」的建議。

第二部分 下次會議日期

82. 主席表示，地區發展及房屋事務委員會第十次會議將於2017年7月31日（星期一）下午2時30分舉行。

83. 議事完畢，會議於下午6時18分結束。

南區事務秘書處

2017年7月