

**南區區議會(2016-2019)屬下
地區發展及房屋事務委員會
第十七次會議記錄**

日期：2018 年 9 月 17 日

時間：下午 2 時 30 分

地點：南區區議會會議室

出席者：

朱慶虹博士 BBS, JP (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
區諾軒先生
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
蔡崇猛先生
羅錦洪先生
羅少芳女士
黃溢能博士

缺席者：

馮仕耕先生
譚美寶女士

秘書：

周綽瑩女士

民政事務總署南區民政事務處行政主任（區議會）2

列席者：

馬周佩芬太平紳士	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）
張尉俊先生	民政事務總署南區民政事務處高級行政主任（地區管理）（署理）
陳子儉先生	房屋署房屋事務經理（港島及離島七）
凌志偉先生	土木工程拓展署工程師 13（南拓展處）
夏從雲女士	康樂及文化事務署南區副康樂事務經理（分區支援）
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）
李潔德女士	規劃署高級城市規劃師／港島 1

出席議程二：

劉禮賢先生	房屋署高級建築師（5）
鍾錦財先生	房屋署建築師（121）
梁凱傑先生	房屋署土木工程師（3）
劉建國先生	運輸署總運輸主任／港島

出席議程三：

韋金發先生	食物環境衛生署南區衛生總督察 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）
何趣衡女士	水務署高級工程師／顧問工程管理 6（署理）
陳煒堂先生	艾奕康有限公司駐地盤高級工程師

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，為使會議能順利進行，根據《南區區議會會議常規》第15（3）條，在會議進行期間，所有出席或旁聽區議會會議的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。委員如須提早離開，請通知秘書處人員。

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 2018 年 7 月 19 日的第十六次會議記錄初稿

（麥謝巧玲博士 MH、朱慶虹博士 BBS, JP、陳家珮女士及任葆琳女士於下午 2 時 35 分進入會場。）

3. 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，秘書處未有收到任何修訂建議。
4. 委員會通過上述會議記錄。

議程二： 要求房委會在南區落實新項目時設置區域商場、增加街市面積及確立新商業設施原則為市民提供更多選擇 （本議程由柴文瀚先生提出） （地區發展文件 15/2018 號）

（區諾軒先生、羅健熙先生及陳李佩英女士分別於下午 2 時 38 分、下午 2 時 50 分及下午 3 時 23 分進入會場。）

5. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

房屋署

- (a) 高級建築師（5）劉禮賢先生；
- (b) 建築師（121）鍾錦財先生；
- (c) 土木工程師（3）梁凱傑先生；以及

運輸署

- (d) 總運輸主任／港島劉建國先生。

6. 主席請柴文瀚先生簡介有關議題。

7. 柴文瀚先生介紹有關議題，內容撮錄如下：

- (a) 於《行政長官 2017 年施政報告》中，香港房屋委員會（下稱「房委會」）對全港街市及商場有清晰的定位，亦表明需向公眾提供更

- 多選擇，認為此舉是對領展資產管理有限公司（下稱「領展公司」）的抗衡；
- (b) 不少居民認為房委會轄下的街市及商場是不錯的選擇，能吸引不同階層或居住較遠的居民前往購物，故能與領展公司或私人市場競爭，更能影響私人市場仿效其做法；
 - (c) 房委會商場有不少成功例子，如「大本型」及水泉澳廣場。水泉澳廣場為一萬多戶提供服務，但因位置較偏遠，較少有人駕車前往購物，因此與南區情況有所不同。反之，規模較小的屋邨並沒有類似的商場設施，邨內的配套往往只有該屋邨住戶才會使用，未能吸引同區居民前來購物，例如洪福邨只有一些地面店舖，而欣田邨的食肆更設於住宅大廈下層，造成油污及衛生等問題，反映設計過時；以及
 - (d) 當薄扶林南有關的六幅土地發展完成後，合共可提供超過兩萬個公營房屋單位，比水泉澳邨單位數目更多，因此認為委員應不會反對設立大型街市或商場，以便利居民；他希望委員會能主動要求房委會及相關顧問，根據委員會經商議後的標準進行設計。此外，商場設計亦應與公共交通配套融合，他建議參考市區重建局於觀塘把商場連接巴士站的設計，讓居民能於室內候車，此舉除符合《香港規劃標準與準則》的規定外，亦能令商戶分擔管理費、吸引人流及改善候車環境。

8. 劉禮賢先生補充房屋署書面回覆的內容如下：

- (a) 在釐定零售設施是區域性還是本區設施時須考慮多項因素，包括屋邨的規模、能支援零售設施的人口、其服務範圍、鄰近有否類似的零售設施和營運及財政上的可行性及適切性等，並須諮詢持份者包括委員會的意見；
- (b) 署方在審視屋邨規劃時，會按需要委聘顧問公司進行零售設施研究，從而釐定合適的設施、規模及店舖類型的組合，並會評估營運及財政的可行性；
- (c) 署方會就薄扶林南五幅土地和華富邨重建的項目委聘顧問公司進行零售設施研究，並會一併研究由委員提出設立區域式商場的建議。署方預計於 2019 年下旬就上述五幅土地的發展項目進行零售設施研究，並於其後對研究結果和持份者的意見作出考慮，然後決定零售設施的性質。至於有關華富邨重建項目的零售設施研究，則需待薄扶林南五幅土地的設施落實及香港鐵路有限公司（下稱「港鐵公司」）向政府提交南港島線（西段）的建議後方能進行。由於鐵路對零售設施有較大影響，屆時亦需要考慮周邊潛在服務人口的

變化；

- (d) 署方與社會福利署會就薄扶林南五幅土地及華富邨重建項目擬訂社福設施的清單，以確保預留足夠空間興建社福設施；以及
- (e) 有關興建有蓋通道及大型室內車站的建議，他表示雞籠灣北及華景街的停車彎位置會以有蓋行人通道接駁商舖及屋邨，並會盡量安排商舖靠近停車彎。

9. 陳子儉先生表示，在現行機制下，合資格的定期租約商戶除會獲發相等於 15 個月租金的特惠津貼外，亦有機會參加局限性投標，以租用房委會轄下的街市零售單位。中標者可獲三個月的免租期，而不參與局限性投標的商戶則會獲發一筆局限性投標替代金。

10. 劉建國先生表示，運輸署會於華富邨重建項目中，考慮採納大型運輸交匯處的設計。另外，根據雞籠灣及華景街的地理情況，現時的車站設計已能提供合適的公共運輸服務安排，而署方日後會於華富邨重建時，一併考慮華富區整體的公共運輸配套及安排。

11. 柴文瀚先生、羅錦洪先生、歐立成先生 MH、徐遠華先生、麥謝巧玲博士 MH、朱慶虹博士 BBS, JP 及區諾軒先生提出以下意見及查詢：

諮詢工作

- (a) 有委員表示，過往政府於諮詢公眾時，往往先制訂有關概念然後進行公眾諮詢；惟於現時地方行政主導的原則下，上述的行政模式已經過時。若諮詢未能適時進行，市民只能在其後階段提出意見，而政府部門可能會指出礙於不同限制，其意見難於被考慮及接納，此舉並不符合公眾期望。他認為，部門應盡早落實諮詢工作，於委聘顧問公司進行零售設施研究前已徵詢委員會的意見，讓項目細節得到充分討論，以避免產生爭拗及令項目不能切合市民的需要；
- (b) 另有數位委員反映適時進行諮詢的重要性，促請有關部門交代規劃商場、交通配套設施及其他相關資料的詳情，包括擬訂商場設施的程序及時間表，以及新屋邨落成後在交通及道路設計上如何加強與周邊社區的连接性等，以便委員能透過社區網絡，蒐集市民的意見及適時就個別社區的需要向部門提供建議，使部門及公眾的意見得以揉合，建立夥伴合作關係，共建社區；有委員並強調部門切勿在過程中閉門造車，以免設施落成後引起市民不滿；
- (c) 有委員表示，對是次議程的提議原則上表示贊同。他認為於上一次會議討論薄扶林南擬議公營房屋發展計劃時，政府部門沒有聽取市

民的意見，如雞籠灣南、北之間的交通網絡系統，委實予人有支離破碎的感覺，未能凝聚社區。他希望房屋署在擬訂商場及其他配套設施時，情況可有所改善，署方及其顧問公司於進行零售設施研究前，應多聆聽不同區內持份者的意見，瞭解社會各階層的需求，尤其是項計劃涉及較多區內長者遷居事宜，更應多加關注區內持份者的意見；

街市及商場的規劃

- (d) 有委員表示，大部分南區居民均期望區內能興建區域式的街市。他認為，當薄扶林南有關的六幅土地完成發展後，加上南港島線（西段）於交通上的配合，當區及南區居民的人口以至附近的區外居民應足以支持區域式街市及商場的營運；
- (e) 有委員認為，假如由部門內部處理街市的日常運作，工作流程難免會墨守成規，未能追上時代步伐，服務或未能切合市民的需要。相反，領展公司經營的商場及街市因以「主題規劃」的方式進行，往往能為顧客提供與眾不同的服務。她詢問在薄扶林南公營房屋發展計劃下，街市於日後落成後的運作模式為何，而將街市日常運作外判予承辦商的有關程序為何；
- (f) 有委員認為街市及商場的規劃十分重要，必須未雨綢繆。他指出水泉澳邨街市由於以外判方式營運，結果出現街市租金高於商場租金數倍的問題。若不及早為街市及商場作出規劃而待房屋署提交方案，相同問題很可能會於南區出現；
- (g) 有委員指出零售評估最重要是研究吸引人流的方法。現時網民不時討論「全港最垃圾的新屋邨」，問題源於屋邨商場無法吸引邨外居民前往購物，僅依靠邨內居民實難以支撐整個商場的消費，亦減低邨內居民消費選擇的多元性；因此，屋邨的交通規劃是否完善甚具關鍵性，若房屋署能在規劃上提供較多車位及足夠的交通配套，並增加商舖的種類，將有助提高商場生意額；

部門的整體統籌工作

- (h) 有委員表示，委員提出是項議題，是期望於薄扶林南擬議公營房屋發展計劃及華富邨重建後，看到現代化街市和區域性商場，而房屋署代表卻回應表示，由於目前尚有待政府邀請港鐵公司提交南港島線（西段）的建議書，未能了解屆時南港島線（西段）對潛在服務人口的影響，因此認為待港鐵公司開展工作後再作商業設施規劃方面的協調和詳細研究較適合；然而，他認為問題的核心並非委員過

早提出建議，而是此項目既缺乏整體規劃，亦沒有一個部門或具級數的官員負責統籌工作，令各個部門分工不清、各自為政，例如整體的交通配套過往一直由土木工程拓展署負責跟進，是次會議卻由運輸署回應，認為此做法是敷衍委員會。他強調此項目的籌劃必須以一個全面藍圖作整體顧問研究後，才能進行有效的諮詢工作；以及

其他意見

- (i) 有委員表示，根據他對領展公司管理問題的研究，發現地契內容對屋邨日後的發展有深遠的影響，例如在某些屋邨，社福設施及其他與居民生活息息相關的零售設施須於地契上訂明，才得以保存。

12. 劉禮賢先生綜合回應如下：

- (a) 房屋署同意應盡早與委員會商討是項計劃下有關屋邨事宜的各項細節，並共同合作以達致更佳的效果。署方已就有關工作擬訂初步時間表：(i)現時至 2019 年年底為技術資料搜集階段；以及(ii) 2020 年為設計階段，屆時署方會就設計內容收集意見；署方在上述兩個階段均歡迎委員提出意見；
- (b) 署方初步同意委員提議於華富邨重建後，於港鐵站附近興建較大型商場的意見，但現時距離落實有關事宜尚有多數年且有較多未能確定的因素，署方在掌握更多資料後會適時進行相關的零售設施研究，以決定商場的性質及規模；以及
- (c) 就委員詢問有關商場的規劃，他指出署方規劃商場的主要目的是為當區居民及已訂定的服務範圍內的市民提供服務，由於每個商場的地點都有其獨特性，並具有不同的市場潛力；因此，署方規劃每一個商場都從一個新角度出發，並進行零售設施研究，以確保商場多元化，避免不同商場之間出現惡性競爭的情況。

- 13. 陳子儉先生回應表示，有關以外判方式營運街市而引致的問題，房屋署會於公營房屋發展計劃接近完成時落實營運的模式並安排出租事宜。

14. 主席詢問有否專責的部門負責統籌工作。劉禮賢先生回應表示，會向內部反映有關統籌工作的問題，並於稍後回覆。

（會後補註：房屋署表示，薄扶林擬議公營房屋發展項目，須因應項目不同階段的推展工作，由所屬工作性質的相關部門和人員負責主導。期間，各個相關部門和人員，會配合主導部門的工作和程序，積極地互相協調和緊密溝通，讓每個階段的工作按所需的程序有效地推展和完成。例如，在土地改劃階段是由規劃署負責主導；下一階段的地盤平整及整體基礎設施的設計和施工由土木工程拓展署負責主導；再下一階段，即平整後的地盤交由房屋署負責主導發展公營房屋，署方會繼續完善薄扶林公營房屋發展及華富邨重建的規劃和設計。）

15. 司馬文先生、柴文瀚先生及羅錦洪先生提出以下意見及查詢：

交通及有關設施方面

- (a) 有委員表示，在薄扶林南擬議公營房屋發展計劃下，域多利道附近將設置購物中心，而該道路只有南行及北行兩條行車線，他關注若日後人流及車流增加，將引起交通擠塞。他建議該處及毗鄰購物中心的平台之間須設置三至四條行車線，包括巴士停車處，以確保有至少一至兩條行車線應付前往購物的人流及車流。他知悉部門已擬訂有關道路至購物中心車流的設計，但在上述討論中部門卻表示於 2020 年才會進行有關設計，他希望部門能就此作出回應，以便於設計落實前作出改善；
- (b) 運輸署及房委會應根據《香港規劃標準與準則》研究設置室內公共交通交匯處，而非只推說現階段此設計並不可行；

諮詢工作

- (c) 有委員表示，委員並不需按政府時間表待 2020 年才討論有關設計，認為政府應在 2019 年進行顧問研究時便邀請委員參與討論。若待 2020 年完成顧問研究報告，再就報告內容、開支預算及各項設施所佔範圍等諮詢委員，安排既不理想且會拖慢進度。他認為部門應於 2019 年諮詢委員會；

街市及商場的規劃

- (d) 有委員表示，現有商戶雖可參與局限性投標，但若舖位不足，商戶將互相競爭，甚至會有商戶被迫離場。為免影響屋邨的和諧睦鄰關係，他提議在擬訂商場面積時以現有商戶數目為基礎，因為(i)人口不會有明顯的改變；(ii)街坊未必歡迎以新商戶取代現有商戶；(iii)對舊商戶有欠公平；以及(iv)一旦不獲社會福利署的支持，一些自屋邨落成以來便已存在的地區組織便不能承租新舖位；以及

五幅政府土地之間及與其他社區的连接性

- (e) 有委員表示，部門於規劃時應以隧道及天橋等道路設施連接各屋邨，包括華貴邨與新落成的雞籠灣南、北的新屋苑，以及華貴邨與石排灣道等，但土木工程拓展署仍未提交任何連接兩處的方案，他擔心有關情況會影響社區及家庭的聯繫，並強調部門應盡早邀請委員就顧問研究報告進行討論及諮詢地區人士和區內持份者。

16. 司馬文先生表示，如有需要，他將會在部門回應後再作提問。主席表示，若部門回應問題後委員有需要再作提問，他可就有關特別情況讓委員再作提問；但不希望會議在恆常情況下有數輪提問環節，影響會議效率。羅健熙先生表示，根據一貫安排，委員可就每項議程發言兩次，但沒有規定每項議程只有兩輪發言。主席請委員理解會議安排，盡早作第二次的發言。

17. 梁凱傑先生回應表示，由於沒有負責這個項目的土木工程拓展署代表出席是次會議，故由他代為概括解釋目前有關域多利道的研究。根據實地考察的結果，鄰近華景街及華富北一帶的域多利道並沒有擴闊的空間，如需額外擴闊該路段，將會佔用華景街及華富北的地盤面積，令建屋單位的數目減少。至於樓宇的住宅部份與行車道路邊線相隔十米距離的安排，是按照土木工程拓展署早前進行的初步環境研究所作的建議，以確保居住環境有較佳的空氣質素。

18. 劉禮賢先生綜合回應如下：

- (a) 指出 2019 年為有關發展項目的資料搜集階段，而 2020 年為設計階段，房屋署樂意繼續聽取委員會的意見；
- (b) 署方於 2019 年進行技術資料搜集時，將會深入研究並預留足夠的面積，以供興建商業及社會服務設施；

- (c) 署方會考慮於華富邨重建項目中增設大型有蓋巴士站的建議；以及
- (d) 有關興建行人設施以連接華貴邨至新屋邨，署方已查閱華貴邨的公契，而資料顯示，華貴邨屬於租者置其屋的私人物業，因此房委會沒有權力於華貴邨內進行任何工程或發展項目，相關建議需交由有關的業主立案法團處理。

19. 司馬文先生認為，為應付項目落成後來往附近停車場及商場的新增人流，應增加平台之間的距離。他要求於會後數星期內盡快召開會議，與房屋署及所有持份者商討有關新發展項目的詳細設計，不應待到 2020 年才展開討論。他認為如有意增加該區的購物設施，以單程路連接域多利道未能滿足未來的交通流量，憂慮日後會出現交通擠塞的情況。

20. 主席表示，羅錦洪先生已作出兩次發言。

21. 羅錦洪先生表示，由於房屋署就他的提問提供了新資料，故他須再反映意見。房屋署於上次會議中未有提及華貴邨屬於租者置其屋的私人物業，故有關興建行人設施以連接華貴邨至新屋邨須交由業主立案法團處理。至於連接華貴邨與石排灣道方面，石排灣道為路政署的管轄範圍，應考慮於石排灣道的斜坡上興建行人天橋，故他未能了解為何有關建議須交由華貴邨的業主立案法團處理。

22. 主席總結時表示，隨著南區未來房屋計劃的發展，特別是薄扶林南擬議公營房屋發展，包括華富邨的重建，當中涉及商場、街市及交通設施等項目，對區內的發展影響極為深遠，委員會對此甚表關注，並提出不少意見，促請有關部門備悉委員的建議。主席續表示，房屋署指出 2019 年及 2020 年分別為有關發展項目的資料搜集及設計階段，委員會認為諮詢工作十分重要，期望有關部門能廣泛聽取委員會、持份者及居民的意見，並適當地修改有關設計及整體規劃，令該發展項目能符合社會及南區居民所需，以免部門因閉門造車而引起社會的批評和居民的不滿。主席建議於 2019 年委員會任期結束前，繼續與房屋署適時進行討論及商討解決方案。

議程三： 有關南區規劃及工程事宜進展報告
(地區發展文件 16/2018 號)

(朱立威先生於下午 4 時正離開會場。)

23. 主席歡迎下列部門代表出席會議－

食物環境衛生署

- (a) 南區衛生總督察 1 韋金發先生；
- (b) 高級衛生督察（潔淨／防治蟲鼠）劉偉祥先生；

水務署

- (c) 高級工程師／顧問工程管理 6 何趣衡女士（署理）；以及

艾奕康有限公司

- (d) 駐地盤高級工程師陳煒堂先生。

(I) 曾於會議討論而須跟進的事項

- （附件一 — 討論文件第 4 頁）

24. 主席表示，於上次會議已通過將有關黃竹坑新圍村擬建公廁的項目改為納入於 附件六－「食物環境衛生署－南區小型工程進展報告」中跟進。委員若希望查詢上述項目，可於討論附件六時提出。委員對有關安排沒有議異。

(II) 規劃署－於南區的規劃工作進展報告

- （附件二 — 討論文件第 5 頁）

25. 主席表示，城市規劃委員會（下稱「城規會」）已於 2018 年 6 月考慮有關申述及意見後，決定不建議修訂《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》，而行政長官會同行政會議已於 2018 年 8 月 21 日核准薄扶林分區計劃大綱草圖，因此上述項目將改為納入於附件五－「房屋署－南區公營房屋建設工程進展報告」中跟進。委員若希望就上述項目提出查詢，可於討論附件五時提出。委員對有關安排沒有議異。

- 申請編號 A/H19/77 (附件二 — 討論文件第 6 頁)

26. 司馬文先生表示，上述報告指出城規會同意申請人的要求，延期審議申請以待申請人提交進一步資料，他向規劃署查詢最新的情況。

27. 李潔德女士回應表示，城規會於 2018 年 7 月 20 日同意申請人延期審議這宗申請的要求，並給予申請人兩個月時間準備所需要提交的進一步資料，現時尚未收到進一步資料。

28. 司馬文先生詢問，規劃署有否要求申請人提交進一步資料；如有，是否已收到及滿意有關資料。

29. 李潔德女士回應表示，規劃署已把相關部門對該申請提出的意見給予申請人，而申請人正準備進一步資料以回應各相關部門的意見。

(III) 土木工程拓展署 - 南區其他工程進展報告

- 工務計劃編號 191WC/A (工程合約編號 12/WSD/10) (附件四 — 討論文件第 9 至 12 頁)

30. 任葆琳女士表示，就香港仔的工程，委員會於之前兩次會議向相關部門反映不滿後，情況已有所改善。她續表示，她與水務署及運輸署一直就工程事宜保持溝通，並欣悉水務署作出靈活安排，讓更換及修復水管工程與運輸署的交通規劃事宜互相配合，並就該工程所發出噪音方面多加考慮，務求減少對居民的影響。她期望能與相關部門繼續緊密溝通，以確保工程進行前有周詳的考慮及最終能有效率地完成。

31. 何趣衡女士回應表示，水務署會繼續督促承建商盡快完成工程，把對居民的影響減至最低。

32. 司馬文先生表示，域多利道行人路及行車路的更換及修復水管工程，與另一地區小型工程項目相關，並須待前者工程完成才能得以進行；但前者因臨時交通安排而需要延誤，導致後者之工程亦隨之延誤。他希望水務署能加快更換及修復水管工程的進度，或先待有關的地區小型工程完成後才再次展開工程。

33. 何趣衡女士回應表示，水務署正就域多利道的更換及修復水管工程申請臨時交通改道措施，而該申請正在審核中，預計於 2018 年 9 月獲得批核，署方然後會盡快展開工程。

● 工務計劃編號總目 705 分目 5001BX/D (附件四 — 討論文件第 19 頁)

34. 司馬文先生表示，香島道、大浪灣村及摩星嶺道等道路非常狹窄，行人路亦不足，因此希望土木工程拓展署在進行相關斜坡工程時，除加強斜坡穩定性外，亦能擴闊道路，以便利較長的車輛行駛及確保行人安全。他續表示，若現時不進行擴闊道路工程，便難以提升道路安全，而於將來才進行相關工程即等同浪費社會資源。他希望土木工程拓展署能在可行的情況下進行斜坡改善工程並提供相關的設計詳情。

35. 陳李佩英女士表示，有部份近斜坡的道路不合標準，尤其是赤柱及石澳一帶，以至釀成車禍，她希望相關部門能盡快修葺有關道路。

36. 司馬文先生表示，南區不少道路的情況有待改善，如今政府投放大量資源進行斜坡改善工程，惟土木工程拓展署於進行斜坡改善工程後只恢復道路的開通，未有進行道路的改善工程，實未能有效善用資源。他認為問題源於土木工程拓展署及運輸署之間未能妥善協調，兩個部門應在政策上支持進行相關斜坡工程時能同時擴闊道路，以徹底解決問題。他希望部門代表能向署方反映意見，並建議促請土木工程拓展署署長及運輸署署長就如何處理有關問題作聯合的書面回應。

37. 凌志偉先生回應表示，土木工程拓展署備悉委員的意見，並會將相關意見轉交土力工程處跟進，並請處方作出跟進。

(會後補註： (i) 土木工程拓展署已於 2018 年 9 月 20 日將委員的意見轉交土力工程處跟進。土力工程處回覆表示，有關回應可參閱早前向地區發展及房屋事務委員會第十六次會議就「動議：展開斜坡工程時須加入擴闊道路及加建行人路」的議程所提交的書面回應；

(ii) 總括而言，如果斜坡鞏固工程受到任何計劃中的道路擴闊工程（包括提供或改善行人路）影響，該斜坡鞏固工程及道路擴闊工程會盡可能被整合成為單一的公共工程項目以合乎成本效益。根據過往的經驗，在同一時期推行斜坡鞏固工程和與其相關的道路擴闊工程，對於斜

坡安全方面未必是可行及有效的方法；

- (iii) 最近處方亦與運輸署商討合併斜坡鞏固工程及道路擴闊工程（包括提供或改善行人路）的可能性。根據所得資料，處方理解短期內在海灣區、赤柱及石澳區內並不會有計劃推行任何擴闊道路或加建行人路的公共工程項目；
- (iv) 「長遠防治山泥傾瀉計劃」下的斜坡鞏固工程是由基本工程儲備基金下的整體撥款支付進行。該整體撥款的使用是受到限制的，包括不能用於任何擴闊道路或加建行人路工程。所以，處方不會從政府撥款予斜坡項目的金額中分撥資源，在斜坡鞏固工程中加入道路擴闊工程（包括提供或改善行人路）；以及
- (v) 在進行斜坡鞏固工程之前，處方會繼續就每個斜坡鞏固工程諮詢相關部門。假若斜坡鞏固工程會受到任何計劃中的道路擴闊工程的影響，處方會與相關部門商討考慮合併這些工程的可能性。）

38. 陳李佩英女士強調對斜坡安全問題的關注，並指出於大潭道的道路特別危險，尤其是颱風過後，陡峭的斜坡對市民構成極大的威脅。她建議委員會致函相關部門要求盡快作出跟進。

39. 主席表示，南區的斜坡問題除需要政策上的支持外，實際的處理亦涉及不少程序上的問題。就有急切性需要處理的斜坡及道路，他建議相關委員考慮於日後向適當的委員會提出議程，以便邀請相關部門出席會議，作具體的討論及跟進。

(IV) 房屋署 - 南區公營房屋建設工程進展報告

- **已規劃／已開始的工程（附件五 — 討論文件第 20 頁）**

40. 區諾軒先生表示，收到區內居民組織的信件，表示房屋署於薄扶林南擬議公營房屋發展計劃中，須砍伐的樹木數量由 2 400 棵大幅增加至 4 000 棵。他希望了解數字的真確性及增加砍伐數目的原因。司馬文先生表示，他收到同一的信件及有相同的查詢。

41. 朱慶虹博士 BBS, JP 表示，他與譚美寶女士已於上次會議中提出相關查詢，認為政府須解釋為何砍伐的樹木數量會增加至 4 000 棵。他質疑部門是否為了爭取委員的支持而在諮詢期間報稱只砍伐 2 400 棵，認為此舉有欺騙及誤導委員之嫌。

42. 陳子儉先生 回應表示，他會將有關意見轉達相關部門，並於會後回覆秘書處。

（會後補註： (i) 根據土木工程拓展署提供的資料，有關薄扶林南擬議公營房屋發展計劃的方案，土木工程拓展署一直採用房屋委員會在 2017 年 7 月提交給南區區議會的方案，即不發展近置富道的土地、縮減雞籠灣土地發展範圍並將部份發展向南移的方案。有關文件載於附件一；以及

(ii) 就上述發展項目對樹木的影響，土木工程拓展署曾進行兩次不同階段的評估，於 2015 年進行可行性研究的樹木群調查，及於 2017 年 11 月起進行工程設計階段詳細的個別樹木調查。在最初的可行性研究就此發展項目進行的樹木群調查結果顯示，當時估計受影響的樹木數目為 2 400 棵（有關資料於 2017 年 7 月 31 日及 8 月 25 日分別發放給南區區議會的地區發展及房屋事務委員會及城規會）。在其後的詳細個別樹木調查，土木工程拓展署為每棵樹木的品種進行標籤，並發現該地段的樹木數目為 5 300 棵，而受影響的樹木數目則為 4 000 棵。由於工程設計階段再次進行的詳細樹木調查是需要為每棵樹木的品種進行標籤，其得出的結果會更加詳細及精準。有關的資料土木工程拓展署亦已於 2018 年 5 月的城規會會議上作出補充，及於 2018 年 7 月的地區發展及房屋事務委員會會議上提供最新數據。擬議地盤平整計劃和房屋發展的布局設計已盡量減少對現有樹木的影響，而且土木工程拓展署會在可行的情況下盡可能移植受影響樹木。）

43. 司馬文先生 表示，負責此進展報告的相關房屋署代表未能充份回應委員的提問，但於上一項議程的討論中，卻有負責華富邨重建計劃的房屋署代表出席並回應相關提問；因此，他建議於下次會議中，把薄扶林南擬議公營房屋發展計劃及重建華富邨的相關項目訂定為續議事項，即如於區議會大會上討論瑪麗醫院重建計劃，以便更有效地定期討論及跟進有關進

展，包括交通安排、商業設施及砍伐樹木事宜等。主席表示會研究有關建議。

44. 主席表示，土木工程拓展署代表已於上次委員會會議上，就委員對砍伐樹木的關注作出以下回覆（會議記錄第 11(b)段）：「最初的可行性研究就擬議發展項目進行了樹木群調查，當時估計受影響的樹木數目為 2 400 棵；其後，署方於工程設計階段再次進行詳細評估及調查，並為每棵樹木的品種進行標籤，發現該地段的樹木數目為 5 300 棵，而受影響的樹木數目則為 4 000 棵。署方已於 2018 年 5 月舉行的城規會會議上補充有關資料，並強調在可行的情況下盡可能移植受影響樹木。」主席認為，委員再於是次會議上提出有關事宜，顯示對砍伐樹木包括補種樹木的問題非常關注，有關部門須作出跟進。

45. 朱慶虹博士 BBS, JP強調，新種植的樹苗實難以替代已成長數十年的樹木，故有關事宜的關鍵並非補種樹木的問題。根據上次會議記錄第 9(s)段，曾有委員（即他木人）表示部門於地區諮詢過程中，承諾砍伐樹木的數目將由 4 580 棵大幅減至 2 400 棵；然而，現時卻指移除的數目將增至 4 000 棵。砍伐樹木對大自然的環境造成極大的影響，實難以彌補，特別是現時砍伐樹木的數量將會有所增加。

46. 徐遠華先生表示，委員普遍理解因重建華富邨而需要砍伐樹木。從整體的公眾利益而言，重建華富邨與環境保育兩者之間應取得平衡，倘因過於著重後者而拖延項目工程的進展，將難免令人感到遺憾。

47. 主席總結時表示，最新須砍伐樹木的數量與早前承諾的數量出現如此嚴重的差距，部門須予以譴責。委員會期望房屋署代表能向土木工程拓展署反映委員的意見。

(V) 食物環境衛生署 – 南區小型工程進展報告

• 初步策劃的工程（附件六 — 討論文件第 21 頁）

48. 陳李佩英女士表示，黃竹坑新圍村公廁沒有種植樹木，因此希望了解地政總署為何要進行移除樹木工程，並擔心相關工程將阻礙市民使用該公廁。

49. 劉偉祥先生表示，食物環境衛生署（下稱「食環署」）已為興建黃竹坑新圍村公廁向地政總署要求豁免在有關位置種植補償的樹木，而地政

總署亦回覆表示，經與港鐵公司聯絡後已決定不需於項目的位置上種植補償樹木，並可以繼續興建有關公廁。

50. 陳李佩英女士表示，將於會議後聯絡食環署再作跟進。

(VI) 地政總署 – 南區臨時政府撥地進展報告

- 政府臨時撥地編號／檔案號碼 **Proposed STT No. SHX 1380**（附件七 — 討論文件第 29 頁）

51. 羅錦洪先生就有關重新招標出租短期租約船廠用地提出以下提問：

- (a) 項目的提議面積為 1 981 平方米，是否只包括陸地面積或已包括海面面積；
- (b) 希望了解提議用途是否強制性及解釋為何提議用途中指出「不包括製造及修理鋼船或鋼艇」；
- (c) 提議期限為「固定租期五年，可選擇延長，總租期最多至七年」，但較大艘的遊艇需時數年製造，如租期完結時仍有船隻正在製造或修理中將如何處理；
- (d) 有否專家負責審核有關海事工程的事宜；以及
- (e) 如船廠把用地用作車房或遊艇停泊處將如何執法。

52. 高穎儀女士回應表示，提議面積當中包括陸地面積，而提議用途中指出「不包括製造及修理鋼船或鋼艇」，釐定相關的租約條款是經過諮詢有關部門包括海事處、規劃處及環境保護署等，而提議用途是與現時租約條款相同。另外，有關提議租約期限方面，根據有關土地的規劃用途限制及短期租約的年期限制，只能提供五年固定租期，如租戶獲得城規會批准，則可延長租期至七年，而七年為短期租約的上限。

53. 區諾軒先生表示，船廠租約年期較以往長，目的是希望能增加誘因，讓船廠營運者投資更多以改善營運環境。他查詢地政總署船廠高度限制為何，而現存的船廠有否超出相關的限制。另外，現有的船廠有否在獲批土地上興建及加建構築物，而地政總署有否根據條款對違規的船廠執法。

54. 羅錦洪先生查詢地政總署如何訂定船廠的海面使用面積，及如發現船廠違規使用獲批土地將如何執法。

55. 陳李佩英女士表示，由於租戶要投放大量資金以進行商業活動，因此認為五年的固定租期過於短暫，令租戶難以在租期內收回投資成本。

56. 張錫容女士 MH表示，據她所知，地政總署於 2012 年為 16 間船廠進行重新招標時，有兩間是由木廠改劃為船廠，並訂立五年的租期，其餘船廠的租期則為七年，使租戶較為願意投放資源搭建廠房，以及設置維修船隻的設備、緊急通道和防火設施等，以遵守合約的規定。當時，署方有就租約事宜諮詢區議會，而區議會亦提出多項意見使合約條款更為完備，包括不准飼養狗隻及就船廠的高度作出限制。另外，她認為地政總署已嚴厲執法，相信並沒有船廠用地被違規用作維修汽車的廠房。

57. 司馬文先生表示，有關船廠的租期自 2011 年已展開討論但至今仍未解決。若委員會希望船廠能改善環境衛生及設置合適的基礎設施，並投放資源以改善水質及噪音等問題，地政總署須為船廠的租約訂立較長的租期，惟此舉涉及運輸及房屋局（下稱「運房局」）的政策檢討；由於現時租戶的租期即將屆滿，因此他建議地政總署與現時租戶根據相同的合約條款續約一年，而運房局同時就鴨脷洲海傍道和布廠灣用地的長遠發展及相關政策展開檢討。

58. 高穎儀女士綜合回應如下：

- (a) 有關重新招標出租短期租約用地，高度限制參考了海事處及規劃署的建議，與現時租戶的租約條款相同；此外，租約範圍內獲准設有滑道以便利造船和修船，滑道面積限制參考了海事處的建議，亦與現時租戶的租約條款相同；
- (b) 有關租約的管理方面，地政總署會聯同海事處對懷疑違規的船廠作出巡查，而重新的招標租約中，將訂明條款要求承租人於有需要時提供相關文件，以證明承租人於該短期租約用地的業務與船廠用途有關；
- (c) 就現時的短期租約船廠用地前身為木廠用途，故此並不符合《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖》內經常准許的規劃用途，而其亦未有獲得城規會規劃申請的批准，因此只獲五年的固定租期。重新招標後的承租人如取得城規會規劃申請的批准，方能延長租期至七年；以及
- (d) 就有委員提出與租戶續約一年的建議，根據現時的租約條款，固定租期為五年，不設續租機制。除非獲運房局的政策支持，否則署方不能與現時的租戶直接續租，而據她了解局方並沒有支持上述直接續租做法。

59. 羅錦洪先生表示，地政總署未能回應他有關滑道的查詢，並表示滑道能分為移動及固定兩種，而其長度、闊度、高度及可伸出海面的面積均能影響船廠外的航道。他續表示，他並非反對有關租約事宜，但希望署方能於會後提供相關資料。高穎儀女士回應表示，地政總署會於會後補充有關滑道的資料。

（會後補註： 陸地和海面部份面積的相關位置圖載於附件二。粉紅色部份為陸地，藍色部份為海面可用作船廠之船台滑道，該滑道不得高於海圖水平基準 0.5 米或以上。）

60. 司馬文先生表示，政府有權與租戶訂立續租的租期，並認為如果與現有租戶續租五至七年，鴨脷洲海傍道的問題便會持續五至七年。因此，他反對續租五至七年的建議，並建議與現有租戶續約一年，而運房局須盡快檢討有關用地的長遠發展及相關政策。

61. 麥謝巧玲博士 MH表示，希望地政總署能讓租戶續租兩年，並考慮於新租約訂定較長的可續租年期。她續表示，由於休漁期期間有大量船隻需要進行修復，而前往內地只會導致成本大幅上升，因此香港仔一帶的船廠非常重要。另外，她認為沒有較長的固定租期會令租戶擔心難以收回投資成本，繼而不會為船廠進行大型修葺。

62. 張錫容女士 MH表示，希望地政總署能澄清現時數十間位於鴨脷洲海傍道的船廠所在位置，是否已經規劃為船廠用地。

63. 陳李佩英女士表示，租約年期過短會導致船廠租戶難以收回投資成本。

64. 任葆琳女士表示，若船廠獲准伸延至避風塘範圍，即進入了香港仔即其選區的範圍，她便有責任提出意見。她要求地政總署清楚界定船廠面積的所屬範圍，並向她提供進一步資料。

65. 高穎儀女士綜合回應如下：

(a) 根據現行政策，短期租約的年期限限制不會超過七年，但如土地用途不符合規劃用途，年期限限制不可超過五年，而現時重新招標短期租約提議期限為「固定租期五年，可選擇延長兩年，總租期最多至七年」，是為了配合規劃大綱圖的規限，如承租人未能取得城規會規劃申請的批准，便不得延長上述租期至七年；

- (b) 就現時的有關短期租約船廠用地前身為木廠用途，故此並不符合《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖》內經常准許的規劃用途，而其亦未有獲得城規會規劃申請的批准，因此只獲五年的固定租期；其他船廠的固定租期則為七年；
- (c) 地政總署備悉委員關注租約年期過短會導致租戶難以收回投資成本，但短期租約實有其政策上的限制；以及
- (d) 地政總署會於會後補充有關船廠面積所屬範圍的資料。

（會後補註： 船廠租約範圍包括陸地和海面面積的位置圖載於附件二。
粉紅色部份為陸地，藍色部份為海面。）

議程四： 其他事項

66. 主席表示，秘書處沒有收到「其他事項」的建議。

第二部分 一 下次會議日期

67. 主席表示，地區發展及房屋事務委員會第十八次會議將於 2018 年 11 月 26 日（星期一）下午 2 時 30 分舉行。

68. 議事完畢，會議於下午 4 時 33 分結束。

南區區議會秘書處
2018 年 11 月

2015年樹木調查 (總土地發展面積約18公頃的方案)

2015 Tree Survey (Proposal of total site area about 18ha)

總土地發展面積: 約18公頃

Total Site Area: About 18ha

總樹木調查面積: 約27.3公頃

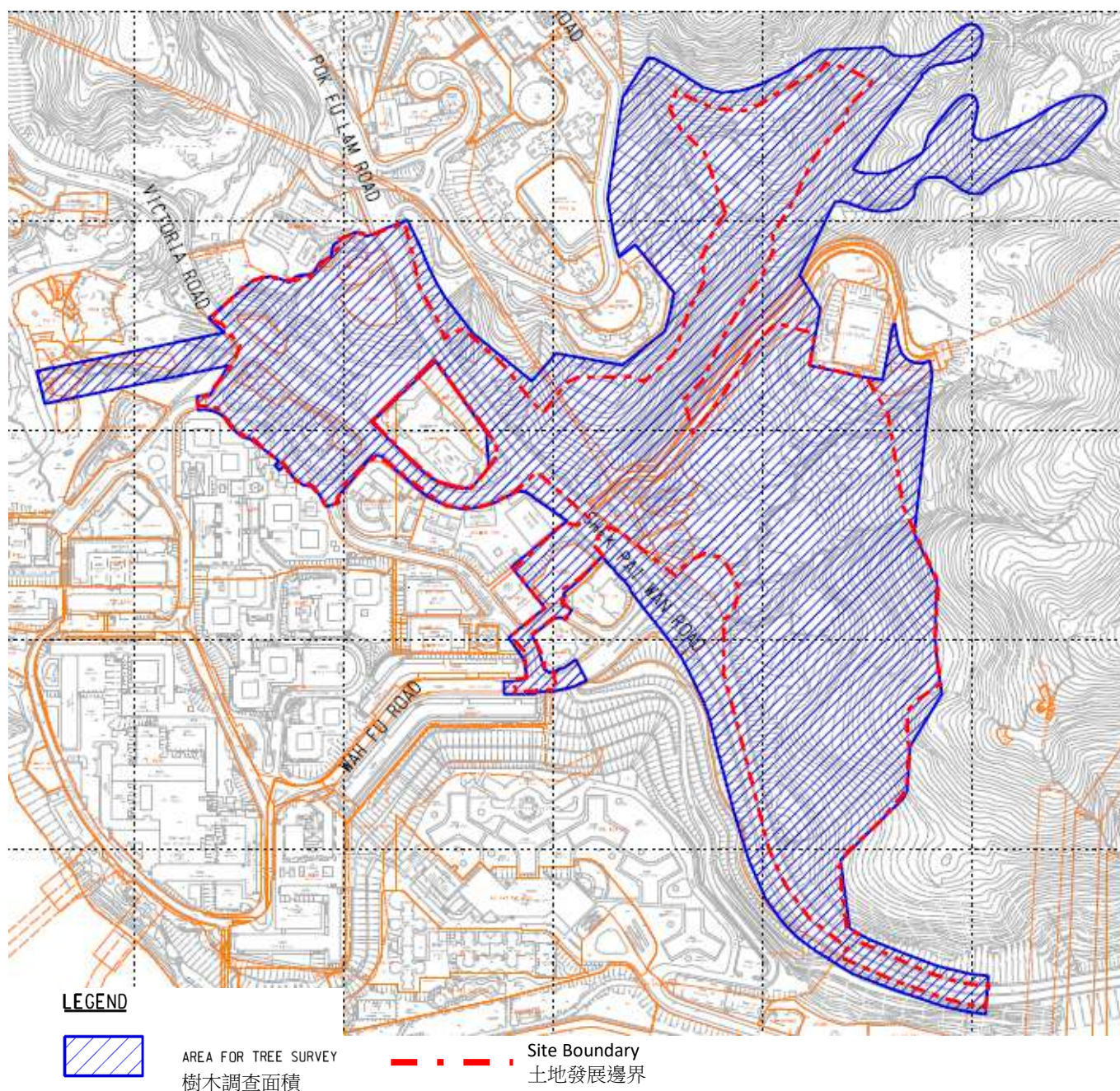
Total Tree Survey Area: About 27.3ha

樹木調查方法: 樹木群調查

Methodology of Tree Surveying: Tree Group Survey

受影響的樹木數目: 4580棵 (在土地發展區域內)

Number of Affected Tree: 4580 (Within Site Area)



2015年樹木調查 (總土地發展面積約13公頃的優化方案)

2015 Tree Survey (Refined proposal of total site area about 13ha)

總土地發展面積: 約13公頃

Total Site Area: About 13ha

總樹木調查面積: 約22公頃

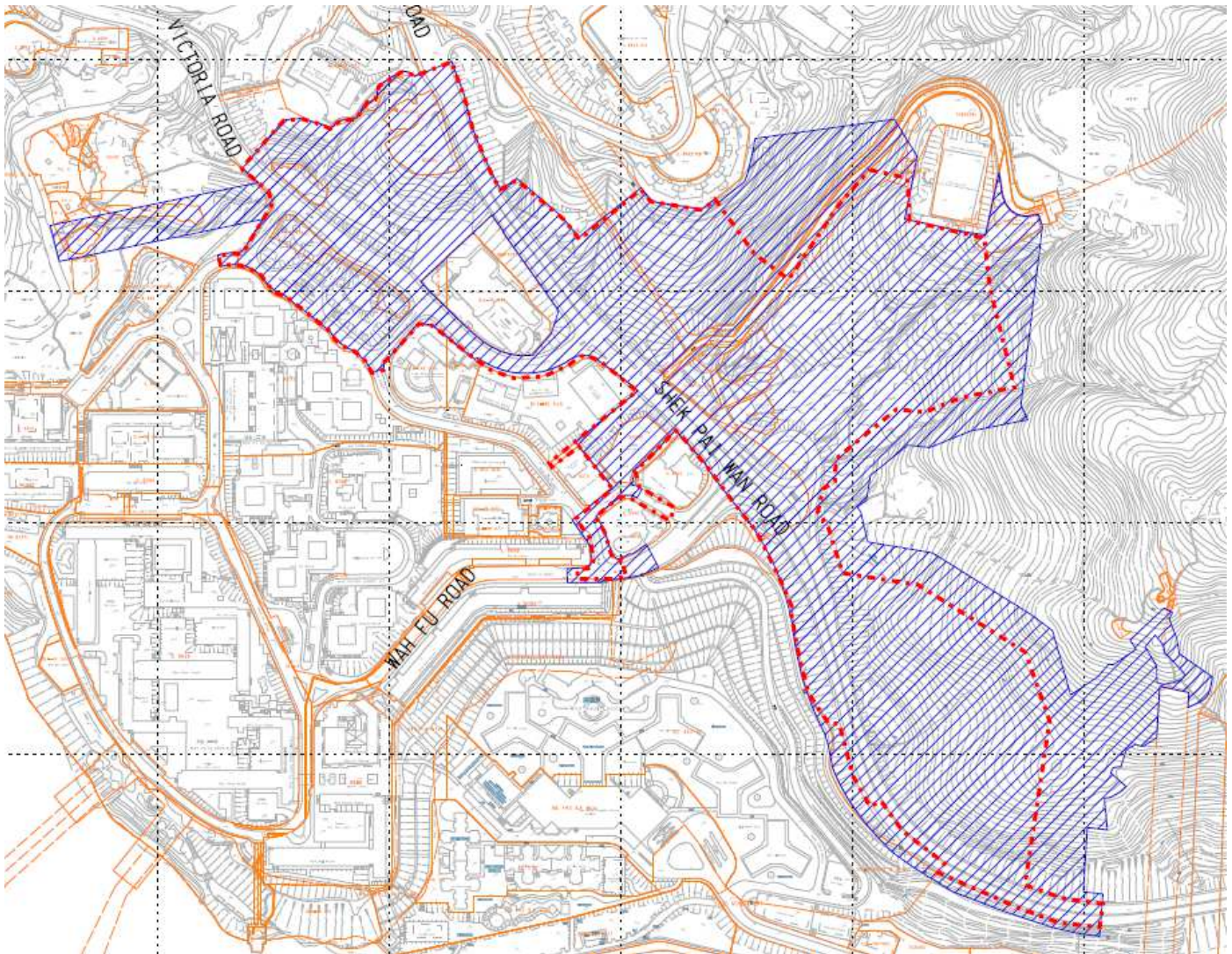
Total Tree Survey Area: About 22ha

樹木調查方法: 樹木群調查

Methodology of Tree Surveying: Tree Group Survey

受影響的樹木數目: 2400棵 (在土地發展區域內)

Number of Affected Tree: 2400 (Within Site Area)



LEGEND



AREA FOR TREE SURVEY
樹木調查面積



Site Boundary
土地發展邊界

2017年樹木調查 (總土地發展面積約13公頃的優化方案)

2017 Tree Survey (Refined proposal of total site area about 13ha)

總土地發展面積: 約13公頃

Total Site Area: About 13ha

總樹木調查面積: 約22公頃

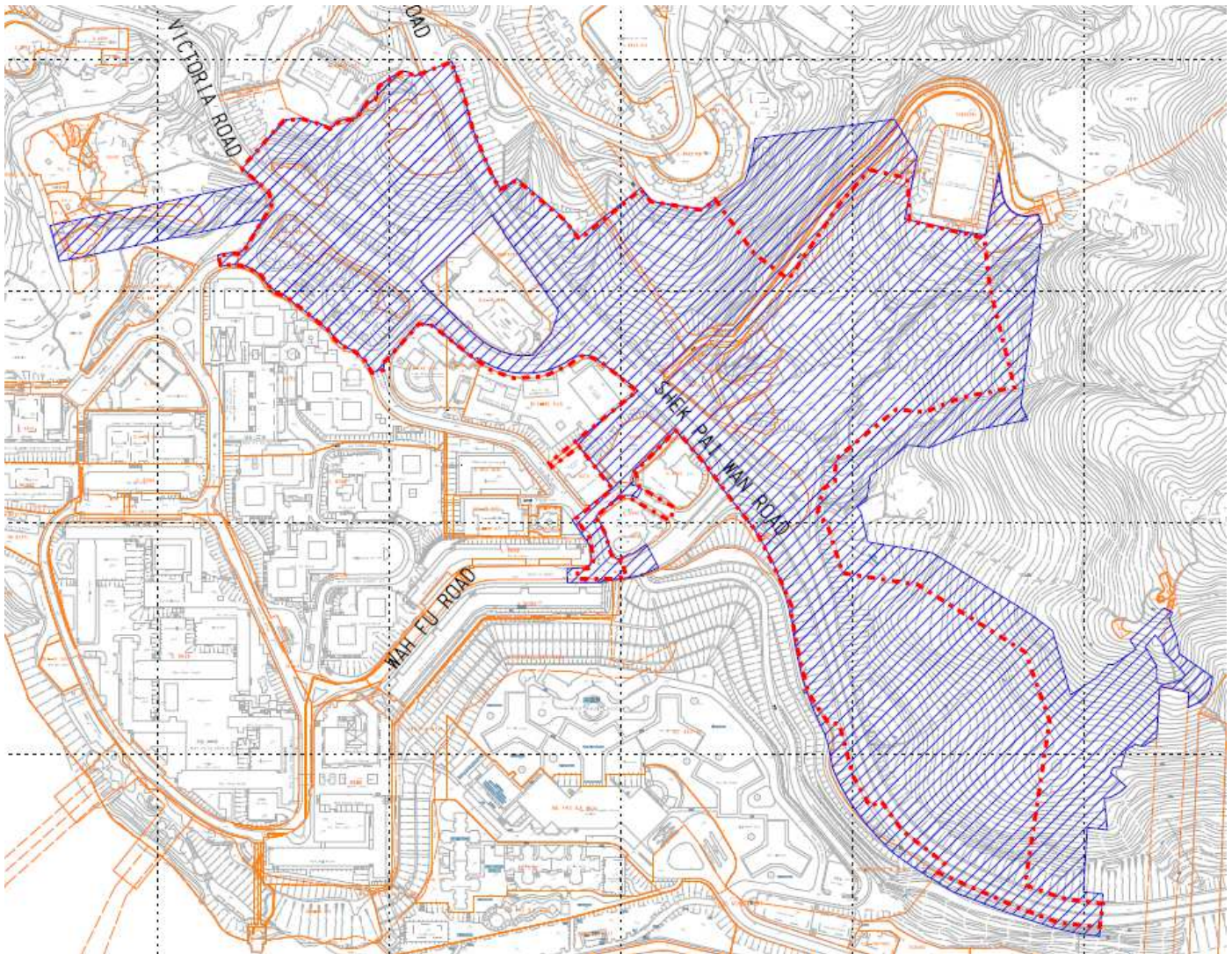
Total Tree Survey Area: About 22ha

樹木調查方法: 詳細的個別樹木調查

Methodology of Tree Surveying: Detailed Individual Tree Survey

受影響的樹木數目: 4000棵 (在土地發展區域內)

Number of Affected Tree: 4000 (Within Site Area)



LEGEND



AREA FOR TREE SURVEY
樹木調查面積



Site Boundary
土地發展邊界

粉紅色部份面積：約 896 平方米
藍色部份面積：約 1,085 平方米
租約面積共：約 1,981 平方米