

**南區區議會(2016-2019)屬下
地區發展及房屋事務委員會
第二次會議記錄**

日期：2016 年 3 月 21 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)
林啓暉先生 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	
朱立威先生	
馮仕耕先生	
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	

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
謝雅立女士	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)
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	土木工程拓展署高級工程師 10 (港島發展部 2)
趙佩儀女士	房屋署房屋事務經理 (西九龍及港島 14)
譚慧珠女士	康樂及文化事務署南區副康樂事務經理 1

麥梁雪梅女士 地政總署高級產業測量師／西區（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：

曾德明先生 香港房屋協會總經理（物業策劃及發展）
彭卓恒先生 香港房屋協會高級經理（物業策劃及發展）
潘瑩珠女士 香港房屋協會經理（社區關係）

出席議程三：

陳建光先生 土木工程拓展署工程管理副組長／暢道通行工程

出席議程四：

郭志斌先生 房屋署署理物業服務經理（物業服務）／（西九龍及港島）
(1)

出席議程五：

李繩宗先生 海洋公園公司副行政總裁
關養發先生 海洋公園公司企業管治總監
魯小明先生 海洋公園公司工程項目商務總監
吳守堅先生 海洋公園公司營運總監
李正強先生 柏聯（香港）有限公司執行董事
林穎華先生 柏聯（香港）有限公司資產增值、室內設計及建築物料聯席董事
潘子建先生 柏聯（香港）有限公司發展部項目經理
姚志偉先生 帝國集團控股有限公司項目總監
徐景民先生 弘達交通顧問有限公司／弘達亞洲有限公司主任工程師
張詩盈女士 弘達交通顧問有限公司／弘達亞洲有限公司交通工程師

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。

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 2016 年 2 月 1 日舉行的會議記錄初稿

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，直至目前為止，秘書處未有收到任何修訂建議。
4. 委員會通過上述會議紀錄。
5. 羅建熙先生提出規程查詢。他表示，有議員曾在區議會會議上建議，如議程較多，而預計會議的時間較長，區議會或有關委員會可考慮按需要提前開會時間，故此，他希望各委員會能適當地落實有關安排。主席備悉委員的意見。

議程二： 擬議申請改劃一幅石排灣道政府土地作資助出租屋邨發展 (本議程由香港房屋協會提出) (地區發展文件 5/2016 號)

(徐遠華先生、陳家珮女士及馮仕耕先生分別於下午 2 時 48 分、2 時 50 分及 2 時 52 分進入會場。)

6. 主席歡迎下列部門代表出席會議：
 - (a) 香港房屋協會總經理（物業策劃及發展）曾德明先生；
 - (b) 香港房屋協會高級經理（物業策劃及發展）彭卓恒先生；以及
 - (c) 香港房屋協會經理（社區關係）潘瑩珠女士。
7. 主席請香港房屋協會（下稱「房協」）代表介紹文件內容。
8. 彭卓恒先生以電腦投影片（參考資料一）介紹漁光村的重建方案、石排灣道的發展項目及發展時間表，詳情載於討論文件。
9. 朱立威先生、司馬文先生、陳富明先生 MH、林玉珍女士 MH、朱慶虹太平紳士、柴文瀚先生、麥謝巧玲博士 MH、張錫容女士、羅健熙先生、徐遠華先生、陳李佩英女士及區諾軒先生提出以下意見及查詢：

漁光村重建方案

- (a) 多位委員對漁光村的重建計劃表示支持；
- (b) 當區委員表示，漁光村居民期望重建計劃能改善他們的生活質素。此外，居民欣悉房協讓他們享有俗稱「回頭紙」的資格，即可以選擇日後遷回在漁光村原址建成的新公屋。最後，該委員讚揚房協的地區諮詢工作十分全面，期望房協能於詳細設計階段，繼續聽取居民的意見，以及希望重建後的漁光村繼續是公屋；
- (c) 有委員贊同上述意見，希望房協多聽取居民的聲音，確保屋邨設施能切合居民所需；
- (d) 有委員詢問，漁光村二期居民的數目及重建後的漁光村會否繼續是公屋及其單位數目；
- (e) 有委員詢問，漁光村重建計劃會否有第三期；如有，新增的單位數目為何及有關計劃的安排；
- (f) 有委員詢問漁光村的地積比率，及是否已盡用地積比率及高度限制；
- (g) 有委員詢問，在漁光村重建方案（連同擬議項目）下，所興建的總單位數目；
- (h) 有委員詢問，房協提及的 2022 年完工日期是指完成漁光村重建計劃抑或只是建成石排灣道的 600 個單位；

石排灣道項目

- (i) 有委員表示，擬議項目只是一幢提供 600 個單位的 25 層高樓宇，應屬於中密度的住宅，不明房協為何建議把擬議用地改劃為「住宅（甲類）」地帶而非「住宅（乙類）」地帶；
- (j) 有委員表示，留意到選址旁的酒店高度比擬議項目為高，故詢問高度方面是否仍有發展空間；
- (k) 有委員表示，現時政府新建屋邨大多有 30 至 40 層高，故詢問擬議項目只有 25 層高的原因，及可否透過增加建築物高度以增加單位數目；
- (l) 有委員表示，選擇於重建後搬回漁光村原址的居民為數不少，當中多為長者；因此，她希望房協能於建設石排灣道的單位時，盡量提供裝修及配套設施，令住戶於暫住期間無須在裝修上投放太多資源；
- (m) 有委員認為，石排灣道的項目須備有無障礙設施，以方便長

者；

- (n) 有委員詢問，房協計劃推行的「樂得耆所」居家安老計劃，是否與房協最近於北角一個項目的性質相同；

石排灣道項目的社區及交通配套

- (o) 有委員詢問擬建於樓宇平台的商舖及車位數目，及房協會否在地契內指定商舖及車位的用途；
- (p) 有委員預料，區內對康樂及社區設施的需求，將隨著新增人口而增加；他希望了解設計詳情，包括綠化計劃及交通配套等，能如何滿足社區需要，達至新舊共融；
- (q) 有委員詢問田灣山道周邊綠化設施的安排；
- (r) 有委員認為，石排灣道為合適選址；但對於房協未能提供社區會堂表示失望；
- (s) 有委員希望房協能擴大多用途活動室的面積，及詢問田灣區內的團體與居民組織可否使用多用途活動室及是否需要繳費；
- (t) 有委員贊同上述意見，希望房協開放多用途活動室予鄰近居民使用；
- (u) 有委員欣悉房協採納了區內人士對屋邨出入口位置的建議，相信現時的設計能減低交通方面的影響；
- (v) 有委員希望房協詳細交代擬議項目的交通配套安排，及詢問房協會否支持港鐵南港島線（西段）的項目；
- (w) 有委員希望屋邨的設計能便利居民使用未來港鐵南港島線（西段）的田灣及香港仔站；
- (x) 有委員表示，不時有旅遊巴堵塞田灣的道路，對區內及鄰近地方，包括華富邨、華貴邨、薄扶林及香港仔的交通造成影響；她擔心擬議項目的工程開展時，交通情況會進一步惡化；
- (y) 有委員要求房協設法將工程對周遭環境及居民的影響減至最低；以及
- (z) 有委員詢問，運輸署及規劃署為擬建項目進行交通評估時，是根據田灣的整體發展情況或是個別項目去考慮。

10. 彭卓恒先生綜合回應如下：

漁光村重建方案

- (a) 漁光村重建後會繼續從公營房屋的方向發展；
- (b) 現時漁光村重建方案未有落實的計劃，而石排灣道項目亦屬初

步規劃階段，上述項目仍須取得城市規劃委員會（下稱「城規會」）及屋宇署的批准；

- (c) 2022 年為石排灣道的 600 個單位的落成日期，而漁光村重建計劃則預期於 2032 年全部完成；
- (d) 現時漁光村約有 1 100 個單位；房協希望重建後能提供約 2 000 個單位，連同擬議發展項目，總共約 2 600 個單位；

石排灣道項目

- (e) 有關用地的實際可用面積不多，房協已盡量發展可用空間；如要將用地範圍擴闊，便須剷除更多斜坡樹林，影響生態，故房協不打算作出有關改動；
- (f) 參考可供實際發展的土地面積與擬建單位數目，項目屬高密度發展，故房協建議把有關用地改劃為「住宅（甲類）」地帶；
- (g) 房協曾就擬議建築物高度與規劃署溝通，署方表示擬議建築物的高度，應考慮到附近建築物的高度；
- (h) 擬建單位的內部裝修將會整齊妥當，而建築工程亦會按照政府的相關規定進行，相信能提供合適的環境予住戶及不會對附近環境帶來不必要的滋擾；
- (i) 「樂得耆所」居家安老計劃為房協的試點項目，期望能配合政府的政策，達致「居家安老」的目標。有關計劃除了將於擬建屋邨推行，亦有於房協轄下的 17 個屋邨進行。計劃的目標是向長者提供安全、健康及愉快的居住環境；房協除了定期向長者提供健康諮詢，亦有與相關的專業團體合作，期望產生協同效應，讓長者能居住在安全的環境；
- (j) 屋邨將提供 19 個車位，其中一個為傷殘人士專用泊車位，另外四個為上落貨車位；商舖的面積約 500 至 600 平方米，舖位沒有指定的用途，只須合乎一般屋邨的商業用途，以應對居民的日常需要；

石排灣道項目的社區及交通配套

- (k) 擬議項目將設有平台花園，房協亦計劃在天台進行綠化；
- (l) 由於房協為自負盈虧的機構，故多用途活動室將酌量收費，以應付例如清潔費及電費等開支；
- (m) 由於有關用地面積有限，故未能騰出空間興建社區會堂；
- (n) 房協沒有參與港鐵南港島線（西段）的項目，故不知悉其內容及進度；至於會否支持有關項目，則視乎規劃許可申請的過程

中是否有此需要；以及

- (o) 擬議項目的設計及配套會盡量配合長者的需要。

11. 柴文瀚先生、羅健熙先生、徐遠華先生、朱立威先生、朱慶虹太平紳士、陳富明先生 MH、陳李佩英女士、司馬文先生、區諾軒先生及林玉珍女士 MH繼續提出以下意見及查詢：

漁光村的重建方案

- (a) 有委員十分關注漁光村重建後，人口增加對交通方面的影響，希望房協能加以留意；
- (b) 有委員詢問，漁光村重建後提供的 2 000 個單位是否全屬公屋或房協會出售部分單位；
- (c) 有委員表示，希望港鐵南港島線（西段）在漁光村及石排灣邨之間能設置出口，以便石排灣邨、漁暉苑及將來漁光村的居民出入；他請規劃署及運輸署備悉上述建議；

石排灣道的項目

- (d) 有委員詢問，擬議建築物高度限於主水平基準上 100 米的原因；有委員認為，如增加建築物高度，單位數目便能相應增加，令居民受惠；
- (e) 有委員請房協特別注意走火通道、通風及光線等方面的設計；同時亦希望單位的設計能與時並進；
- (f) 有委員希望，房協能在漁光村舉行工作坊，了解居民對擬議項目設計的意見；另有委員希望，房協在城規會通過設計圖則後，將之提交予委員會參考；

石排灣道項目的社區及交通配套

- (g) 有委員相信，興建港鐵南港島線（西段）能令交通安排更為靈活，惠及市民；故他希望房協能參與爭取落實有關工程；部分委員贊同上述建議；
- (h) 有委員認為，利用屋邨平台設立社區會堂比興建商舖，對居民或有更大裨益，故詢問房協會否考慮有關建議；
- (i) 有委員詢問車位的使用資格；
- (j) 有委員建議，與其將位於石排灣邨的香港仔綜合家庭服務中心重置到擬建屋邨的平台，倒不如擱置搬遷，把擬建屋邨的平台

用作發展社區會堂，以滿足地區的需要；

- (k) 有委員認為，土地資源需要交通發展的配合，方能得以「地盡其用」；他希望規劃署及運輸署向有關方面反映議會意見，盡快展開港鐵南港島線（西段）的規劃，提升地區的發展潛力；
- (l) 有委員表示，隨著田灣的發展項目陸續展開，區內將面臨進一步的交通壓力；他建議規劃署及運輸署應及早向有關當局反映居民的交通需求，如待發展項目完成後才進行交通規劃便會太遲；
- (m) 有委員認為，政府有意拖延落實興建港鐵南港島線（西段），故建議區議會向政府施加壓力，例如要求政府承諾加快落實興建有關鐵路，才對擬議項目予以支持；以及
- (n) 有委員建議，規劃署與相關部門通力合作，審視南區的整體規劃，一併處理港鐵南港島線（西段）及區內其他的住宅發展項目。

12. 彭卓恒先生綜合回應如下：

漁光村的重建方案

- (a) 漁光村重建後的 2 000 個單位，基本上屬公營房屋；至於出租或是出售，則視乎當時社會需求而定；
- (b) 房協於落實有關漁光村的重建方案後，便會展開交通研究；

石排灣道項目

- (c) 經參考附近建築物的高度及相關政府部門的意見後，房協認為現時的擬建建築物高度屬合適高度；
- (d) 單位的設計會符合相關的規劃及建築法例要求，房協於設計上亦會關注長者的需要；
- (e) 房協會盡量安排工作坊予居民了解項目的詳細設計；

石排灣道項目的社區及交通配套

- (f) 將香港仔綜合家庭服務中心重置到屋邨的平台屬社會福利署的要求；
- (g) 房協盡力提供相關設施以回應居民的要求，惜擬議項目的規模不足以容許興建社區會堂；
- (h) 屋邨內的車位是供住戶及探訪者使用；以及

- (i) 如有石排灣道項目的相關交通配套，房協在情況許可下亦願意作出配合。

13. 李潔德女士綜合回應如下：

- (a) 漁光村在「香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖」上劃為「住宅（甲類）」地帶，東北面的建築物高度限制為主水平基準上 140 米，而西南面的則為主水平基準上 120 米；漁光村沒有地積比率的限制，重建漁光村只須符合建築物高度限制；
- (b) 石排灣道用地在「香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖」上劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為一層，以反映現時為於該處的食物環境衛生署防治蟲鼠辦事處。房協須向城規會遞交改劃申請，以便在該幅土地上作住宅發展；
- (c) 房協在遞交申請時，需考慮相關政府部門、區議會及地區人士的意見，以制定擬議發展參數包括地積比率及建築物高度，連同相關技術影響評估報告，一併呈交城規會供其考慮；以及
- (d) 規劃署備悉委員對南區規劃、交通配套及鐵路發展方面的意見，當局於未來規劃時會加以考慮。

14. 羅建熙先生詢問規劃署對擬議建築物高度限於主水平基準上 100 米的意見。李潔德女士回應表示，擬議發展屬住宅用途，擬議建築物高度訂為主水平基準上 85 至 150 米，與附近「政府、機構或社區」及「住宅」發展並非互不協調；至於在住宅樓宇的最底三層設置商舖在「住宅（甲類）」地帶內屬經常准許用途。主席詢問，房協如欲增加建築物高度，規劃上是否允許。李潔德女士回應表示，房協如欲增加擬議建築物密度或高度，須徵詢相關政府部門（包括運輸署、渠務署及水務署等）及區議會的意見，評估相關技術影響，以制定另一套發展方案，包括地積比率及建築物高度等。

15. 區諾軒先生指房協未回應有關商舖及泊車位的安排。主席請房協作出回應時，一併回覆如獲得相關政府部門的支持，房協會否考慮提出申請增加建築物的高度。

16. 彭卓恒先生綜合回應如下：

- (a) 車位主要是提供予住戶及訪客使用；
- (b) 屋邨的商舖沒有特定的類型，只要合乎屋邨需要便可；以及
- (c) 經參考附近建築物的高度及相關政府部門的意見後，房協認為

現時的擬議建築物高度屬合適高度。

17. 主席總結時表示，漁光村的落成已超過 50 年，設施十分殘舊，實在有重建的需要，委員會對計劃予以支持。然而，新增的人口將對田灣居民的生活，以至附近的交通及社區設施帶來影響；故希望房協其後能繼續就石排灣道項目的設計諮詢當區居民及區議會的意見。此外，於工程進行期間，相關部門應妥善處理噪音、交通及環境等問題，以免對居民造成滋擾。最後，委員會促請相關政府部門盡快處理港鐵南港島線（西段）的規劃事宜，包括落實路線及各個出入口位置等，以配合區內的發展計劃。

議程三： 「人人暢道通行」計劃 – 諮詢有關「人人暢道通行」計劃工程臨時工地事宜
(本議程由土木工程拓展署提出)
(地區發展文件 6/2016 號)

（林玉珍女士 MH 於下午 5 時 20 分離開會場。）

18. 主席歡迎土木工程拓展署工程管理副組長／暢道通行工程陳建光先生出席會議，參與議程三的討論。

19. 主席表示，香港大學（下稱「港大」）於 2016 年 2 月 29 日致函委員會，表示希望將題述土地，即位於薄扶林大口環道的臨時政府撥地（編號 GLA-THK 2003）發展作體育及康樂用途，有關信件已於 2016 年 3 月 4 日轉寄各委員參考。

20. 陳建光先生以電腦投影片（參考資料 2）介紹「人人暢道通行」計劃的背景，回應於公眾諮詢期間接獲對建議位於薄扶林大口環道臨時工地進行工程的意見，簡介署方的建議方案和配合措施，以及為紓緩工地對土地長遠發展及周遭環境與交通的影響所實施的配合措施，詳情載於文件。

21. 司馬文先生、柴文瀚先生及羅建熙先生提出以下意見及查詢：

- (a) 當區委員表示，關於該幅土地長期被用作政府工地一事，區內一直有反對聲音。他指出，港大曾向他及地政總署表示，有意在該幅土地發展康體設施。有見及此，他透過網上問卷調查，

了解薄扶林居民對港大及土木工程拓展署的計劃的意見。於 1 032 份回覆中，大部分（共 1 019 份）均支持港大在該幅土地設立戶外歷奇教育及水上活動中心；故他要求地政總署及南區民政事務處（下稱「民政處」）正視有關意見，並希望其他委員尊重當區居民的意願；

- (b) 有委員表示，曾與相關部門研究在該幅土地設置香港仔至堅尼地城海濱長廊的出入口，故擔心土木工程拓展署的計劃，會窒礙海濱長廊的發展；
- (c) 有委員認為，土木工程拓展署建議的交還工地安排欠靈活性，署方應保證當港大準備妥當接收土地發展康體設施時，會迅速交還土地；
- (d) 有委員認為，區議會往往對臨時工地有所保留，是基於地政總署對臨時工地的日常管理欠佳，希望署方能加以改善；
- (e) 有委員贊同上述意見，認為政府臨時工地的外觀大多簡陋，影響周遭的景觀及環境。他又詢問土木工程拓展署，如臨時撥地申請獲得批准，署方將如何美化工地；
- (f) 有委員表示，「人人暢道通行」計劃下的工程已開展了一段時間，不明白為何署方現時才需要工地，故欲了解是項申請的背景；以及
- (g) 有委員詢問，如土木工程拓展署的臨時政府撥地申請不獲批准，會對文件中第 2.2(i)、(ii)及(iii)段所載列三項工程的進度，有何程度的影響。

22. 陳建光先生綜合回應如下：

- (a) 若將土地發展作長遠用途，程序繁複而且需時甚久，相信署方四年的使用期不會對該土地的長遠發展帶來影響；
- (b) 若以短期租約方式申請使用該幅土地，地政總署理應按先後次序審理申請，即先審理土木工程拓展署的申請。由於港大使用該土地作長遠發展的申請亦須一段時間的處理，署方的較短期的土地使用應對港大的有關申請不會造成太大的影響；
- (c) 署方備悉海濱長廊計劃正處於研究階段，可於該計劃有落實發展時間表時作出配合，如有需要時提早交還所需的土地；
- (d) 回應有委員指建議交還工地的安排欠靈活性，他解釋須給予署方三個月的通知期是為了預留足夠時間讓承建商進行清拆工程及清理工地；
- (e) 如獲批准使用該幅土地，署方會沿大口環道及沙灣徑的工地範圍邊界約 1.5 米的位置進行綠化及豎設圍板，以改善工地的外

觀及作隔音屏障用途；

- (f) 回應有委員就區內的加裝升降機工程經已開展，為何署方仍需要工地提出的查詢，他表示，委員提及的工程為路政署的「無障礙通道」設施，主要是在行人通道旁設置升降機，以符合法例的規定；而署方推行的是「人人暢道通行」計劃，是根據市民的需要，於已設置無障礙設施的行人通道旁，適當地加設升降機，以方便有需要的市民使用。他補充表示，有關建議已獲 18 區區議會通過，每區亦已選擇三個地點進行加裝升降機工程。由於計劃仍屬初步階段，故需要工地支援工程的開展；以及
- (g) 如署方不獲准許使用該幅土地，「人人暢道通行」計劃下的工程將會稍為受阻，而署方亦須另覓私人物業及土地作辦公室及存放物料和機械用途，因而會增加相關工程費用，初步估算額外費用達數百萬港元。

23. 麥梁雪梅女士回應表示，該幅土地之前是撥予渠務署作臨時工地。土木工程拓展署於 2014 年年中向地政總署就使用該工地提出申請，其後在 2015 年 11 月，港大向地政總署表示有意使用該幅土地，當時署方已正積極審理土木工程拓展署的申請，故地政總署須於完成審理前者的申請後，才會處理港大的申請。

24. 司馬文先生、柴文瀚先生、麥謝巧玲博士 MH及羅建熙先生繼續提出以下意見及查詢：

土地的用途／發展

- (a) 有委員指出，該幅土地在「薄扶林分區計劃大綱圖」上劃為休憩用地，與港大建議的發展用途相符，故希望委員能支持港大的建議；
- (b) 有委員支持土木工程拓展署的申請，希望署方的申請能獲得接納，令「人人暢道通行」計劃下的工程得以盡快展開，惠及市民；
- (c) 有委員詢問土木工程拓展署與港大的申請進度，以及地政總署為何先處理土木工程拓展署的申請。另有委員詢問地政總署預計需時多久處理港大的申請；

使用年期

- (d) 有委員表示，土木工程拓展署既已表示會配合該幅土地的未來發展需要，故她對申請予以支持，相信有關安排不會影響土地的長遠用途／發展；
- (e) 有委員認為，倘若土木工程拓展署因工程延誤而延遲交還土地，便會窒礙港大的發展計劃；
- (f) 有委員重申，如土木工程拓展署未能於港大準備妥當接收土地時迅速交還土地，他將難以支持署方的申請；

公帑的運用

- (g) 有委員不贊成土木工程拓展署租用私人物業及土地作工地，認為此舉是浪費公帑；
- (h) 有委員認為，租用私人物業及土地雖然會增加工程成本，卻能避免貨車在沙灣徑及大口環道的斜道上行駛所帶來的風險。有委員表示認同，認為如能令居民的生活質素得到提升，方案便值得考慮；

對周遭環境的影響

- (i) 有委員認為，該幅土地的用途及外觀應與周遭環境相配合；
- (j) 有委員認為，該幅土地前身既為渠務署的工地，將之撥予土木工程拓展署作工地使用，應不會對當區帶來額外影響；

其他意見

- (k) 有委員表示，曾建議政府在黃竹坑興建多層綜合政府大樓以應付所需，並可節省租務方面的開支，他希望政府能盡快落實有關計劃；
- (l) 有委員表示，如土木工程拓展署希望使用該幅土地作為 26 項位於香港島及九龍區的「人人暢道通行」計劃工程的臨時用地，何不同時在九龍區覓地，支援九龍區的工程，此舉可減少對港島區工地的需求；以及
- (m) 有委員認為，政府部門經常延遲交還工地，令公眾對臨時政府撥地安排失去信心，希望有關方面能作出檢討。

25. 麥梁雪梅女士回應表示，地政總署是按提交申請的先後次序審

理臨時政府撥地申請。由於土木工程拓展署的申請較早，故署方需於完成審理土木工程拓展署的申請後，方能處理港大的申請。她續表示，一般而言，短期租約申請的處理時間為九個月至一年。

26. 主席歸納討論重點如下：（一）土木工程拓展署先於港大提出臨時政府撥地申請；（二）土木工程拓展署希望使用該幅土地作臨時用途，而港大的計劃旨在作長遠用途，包括發展康體設施；以及（三）土木工程拓展署承諾可於最短兩年的確實撥地期完結後，並在接獲地政總署通知後三個月內交還全部或部分土地，以配合土地的未來發展。主席強調，委員會一直支持港大的發展，例如於第一次委員會會議上，便同意校方於黃竹坑警校道發展學生宿舍。但從善用資源的角度，土木工程拓展署的申請值得委員會考慮支持。最後，他曾希望各委員能就議題發表意見，惜討論至今只有四位委員發言，他詢問各委員是否希望以投票表態。

27. 就此，朱慶虹太平紳士、徐遠華先生及司馬文先生提出以下意見及查詢：

- (a) 有委員不贊成以投票表態，認為儘管發言的人數少，他們的意見亦具認受性；
- (b) 有委員建議，土木工程拓展署將使用年期由四年縮短至兩年，以回應當區居民的關注；
- (c) 有委員認為，如將使用年期訂為四年，卻要求土木工程拓展署於使用工地兩年後便撤出並不可行；
- (d) 有委員指出，雞籠灣有一幅土地現為水務署工地，工地的運作似乎未有對附近景觀及居民帶來影響，故詢問土木工程拓展署會否考慮在上址設置工地；
- (e) 有委員表示，港大已準備妥當在該幅土地作進行短期及長遠的發展；以及
- (f) 有委員表示，當區居民、附近學校及醫院多年來一直反對該幅土地被用作工地，因此認為委員會應待地政總署及民政處妥善處理公眾的反對意見後才作決定，以免委員會的決定凌駕公眾意見。

28. 陳建光先生士綜合回應如下：

- (a) 委員所指位於雞籠灣的工地面積較小而實用率偏低，不足以應付所需；加上該址位處偏遠，大型工程車難以進出，故不適合

本計劃下的工程項目；

- (b) 四年的申請使用年期已考慮施工期間可預計可能影響工程進度的因素如雨水期，署方有信心能如期交還有關土地；
- (c) 重申署方使用有關土地應不會影響土地的長遠發展；以及
- (d) 工地只會作辦公室及存放物料和機械用途，初步預計接載工作人員往返工地的車輛每天不會超過 20 架次、運載補給物料的車輛每天不會超過四架次；以及運送大型物料的重型車輛每天不會超過兩架次。整體而言，工地所產生的平均車流量每小時不會超過 10 架次，對附近的交通影響有限。

29. 區諾軒先生、朱立威先生、陳家珮女士、林玉珍女士 MH、陳李佩英女士、張錫容女士及任葆琳女士繼續提出以下意見及查詢：

土地的用途／發展

- (a) 有委員認為，土木工程拓展署與港大在使用該幅土地的年期上，應可就各自的需要互相協調、配合，以達致雙贏的局面。若情況不許可，有關方面或可考慮另覓合適的土地；
- (b) 有委員表示，「人人暢道通行」計劃能令區內居民，尤其是長者受惠，故她支持土木工程拓展署的申請；

使用年期

- (c) 對於在上一論發言中，有委員建議土木工程拓展署可考慮將使用年期由四年縮短至兩年，部分委員表示支持；
- (d) 有委員表示，長遠而言，支持港大將該幅土地發展作文娛康體用途，建議委員會促請地政總署加快處理港大的申請；此外，他建議將該幅空置土地暫時撥予土木工程拓展署使用，以善用土地資源及減省署方的額外開支。多位委員支持上述建議；
- (e) 有委員舉例指，關於渠務署在鴨脷洲北面海岸線鴨脷洲公園旁一幅臨時政府撥地的續用申請，續用期限是配合康樂及文化事務署在該幅土地的擬議發展。因此，她建議參考上述安排，先將題述土地撥予土木工程拓展署使用，再配合港大有關的發展計劃，研究署方交還土地的期限。有委員贊同上述建議；
- (f) 有委員詢問，土木工程拓展署有何措施保證準時交還該幅土地；

對周遭環境的影響

- (g) 有委員指出，有委員不支持土木工程拓展署使用該幅土地的部分理據，是擔心工地會帶來噪音及空氣污染等問題，但她認為，將用地撥予港大並不代表不會出現上述問題，故她建議委員會於作出決定前，應先了解各方案的利弊；

其他意見

- (h) 有委員認為，地政總署按先後次序，先審理土木工程拓展署的申請，是合乎公平原則的做法；
- (i) 有委員認為，任何發展的過程無可避免會對周遭環境帶來影響，「人人暢道通行」計劃亦然。她相信「人人暢道通行」計劃能令南區的居民受惠，故希望土木工程拓展署能及早獲准使用有關土地，令工程能盡快開展；以及
- (j) 有委員欣賞土木工程拓展署嘗試提出各項配合措施，回應持份者的關注。

30. 麥梁雪梅女士回應表示，地政總署在審理土木工程拓展署的申請時，會考慮區議會的意向。若區議會支持土木工程拓展署使用該幅土地兩年，署方會向相關部門推薦批核有關申請，並在撥地條款中訂明使用年期。在完成審理土木工程拓展署的申請後，署方便會與港大聯絡，請校方提供其他所須資料如詳細圖則、申請使用年期及建議用途等。

31. 陳建光先生回應表示，雖然區議會同意該幅土地供土木工程拓展署使用兩年至 2018 年 4 月，他仍希望用地的歸還時間能根據未來的實際發展時間表決定，以節省公帑及善用政府土地資源。

32. 張錫容女士、麥謝巧玲博士 MH、朱立威先生及徐遠華先生繼續提出以下意見及查詢：

- (a) 有委員表示，並非不支持港大的發展計劃，只是希望土地能得到充分使用，不致造成浪費；
- (b) 有委員希望，「人人暢道通行」計劃下的工程能盡快完成，令區內市民能早日受惠；
- (c) 有委員詢問，地政總署可否在撥地條款中加入條文，允許土木工程拓展署於兩年使用期限屆滿時，按當時土地的發展計劃，

提出短期續用申請。部分委員同意上述意見，並建議署方於使用期限屆滿時再諮詢委員會；以及

- (d) 有委員請相關政府部門備悉各委員就工地對周遭環境、交通及公眾的影響所提出的關注。

33. 麥梁雪梅女士表示，地政總署負責土地行政，對於申請使用政府土地的機構及申請使用年期持開放態度。此外，她詢問委員會對載於文件第 4.2 段土木工程拓展署的建議安排有何意見。

34. 朱慶虹太平紳士認為，批撥有關土地予土木工程拓展署的使用年期應只訂為兩年，不應再附加條款如續用安排等；如署方於使用期限屆滿時有需要續期，必須再諮詢委員會。

35. 主席表示，尊重每位委員的意見，惟討論的初期只有數位委員發言，故他才鼓勵其他委員發表意見，以促進討論及向相關政府部門反映委員會的立場。回應司馬文先生所指，區議會不應凌駕他於網上問卷調查中收集的意見，主席強調，區議會從不凌駕地區聲音，而委員會對港大於區內建設康體設施亦表示歡迎，惟區議會必須負責任地向政府發表意見，不能夠因地區聲音而忽略從南區居民福祉的角度審視各項發展的責任，而疏導區內不同的意見並非本委員會的職權範圍。主席表示，「人人暢道通行」計劃值得支持。綜合各委員的意見及從公眾利益與善用公帑的角度，他總結指，委員會支持土木工程拓展署使用有關土地兩年，並要求土木工程拓展署於租約屆滿前的最少三個月，再諮詢委員會，由區議會決定有關土地日後的使用安排。他請土木工程拓展署備悉委員的關注，特別是工地對周遭環境與交通的影響，以及空氣污染等問題。

36. 於討論議程四時，麥梁雪梅女士就本議程作出補充。她表示，備悉委員會的立場，並會向相關部門反映，以及署方會繼續按既定程序處理土木工程拓展署的撥地申請。她指出，現時並未能確定該幅土地最終會否批租予土木工程拓展署。

議程四： 香港房屋委員會分拆出售零售及停車場設施

(此項議程將一併討論由柴文瀚先生提出「香港房屋委員會出售商業設施後相連公用位置管理及公屋居民權益問題」及麥謝巧玲博士 MH 提出「香港房屋委員會出售商場及停車場物業後，彼此之管理權爭議對南區居民的影響」的議程)

(地區發展文件 7/2016 號)

37. 主席歡迎房屋署署理物業服務經理（物業服務）／（西九龍及港島）（1）郭志斌先生出席會議。

38. 主席表示，由於柴文瀚先生及麥謝巧玲博士 MH 提出的議題均與香港房屋委員會（下稱「房委會」）分拆出售零售及停車場設施的事宜有關，因此將兩個議程合併討論。他續請兩位委員各自簡介議程。

39. 柴文瀚先生表示，領匯管理有限公司（下稱「領匯公司」）（現為「領展資產管理有限公司」（下稱「領展公司」））上市衍生了各種問題，民主黨為當初對領匯公司上市的取態致歉。他認為，當時私有化的過程過於輕率，如有引入條例控制領匯公司的營運或訂明政府擁有具決定性的股權，便不會衍生現時的問題；他相信房委會已難以將出售予領展公司的資產重歸旗下，有關資產亦恐怕會遭到進一步拆售。他認為，現時領展公司轄下或由其出售的商場設施未能滿足公屋及居屋住戶及附近人士的需要；他以華貴商場及街市為例，很多商舖已經結業或因裝修而暫停營業，而當華貴邨的居民前往鄰近地方購物時，亦會間接影響該處居民的日常生活及商戶的營運。他希望房屋署能勝出華貴商場及街市公契經理人爭議的訴訟；與此同時，他亦建議署方考慮在鄰近華貴邨的華富商場及街市引入便利市民的設施及服務，如士多、熟食店及快速理髮店等。最後，他提醒華貴商場及街市的業主（即逸俊發展有限公司（下稱「逸俊公司」））不要佔用公眾空間作私營用途、不要輕視地契條款所訂定的管理責任；以及必須從公眾利益的角度出發服務當區居民。

40. 麥謝巧玲博士 MH表示，華貴區的居民十分關注房屋署與逸俊公司有關華貴商場及街市公契經理人爭議的訴訟。如華貴商場及街市由房屋署管理，她相信署方會妥善管理有關設施；反之，根據過往經驗，她對於私人公司的管理相對地沒有信心，續舉例指出，之前與有關公司爭取在華貴區開設臨時街市及商討分階段進行商場維修等事

宜上，便遇到不少困難。她知悉有關的公契經理人爭議將於 2016 年 3 月 23 日進行聆訊，擔心如房屋署喪失華貴商場及街市的管理權，將來便未必能向居民提供合適的設施及服務。最後，她希望署方汲取教訓，於日後出售轄下的物業設施前能深思熟慮；此外，當務之急是改劃現時華富商場及街市空置舖位為合適的用途，配合居民的需要。

41. 趙佩儀女士介紹房屋署載於討論文件附件三的書面回應。此外，她表示，現時華富（一）邨商場及街市分別有兩個及三個空置舖位／檔位；而華富（二）邨商場的舖位已全部出租，街市則有五個空置檔位。有意租用上述舖位／檔位人士，即使不屬於署方現時的指定行業，仍可與屋邨辦事處聯絡，辦事處職員會按建議用途作出評估及處理。

42. 區諾軒先生、羅健熙先生、柴文瀚先生、麥謝巧玲博士 MH 及 歐立成先生 MH 提出以下意見及查詢：

未來的管理安排

- (a) 有委員希望房屋署能在官司中取得勝訴，繼續履行公營機構的職責，監察逸俊公司為居民提供的設施及服務；
- (b) 有委員同意上述意見，認為事件反映了現行制度下的漏洞。他擔心房屋署如果敗訴，將成為案例，日後由領展公司出售予私人發展商的物業設施，亦有機會出現因管理權爭議而影響居民的類似情況；
- (c) 有委員詢問，房屋署有何措施確保業主妥善執行地契條款及保障居民的權益；
- (d) 有委員建議房屋署設立正式渠道，如成立委員會，與逸俊公司作妥善溝通；
- (e) 有委員表示，民主黨黨員曾就華貴商場及街市的事件於區內進行民意調查。九成受訪者表示支持房屋署繼續擔任公契經理人，負責有關公眾地方的管理工作；
- (f) 有委員表示，作為當區議員，幾經辛苦才為居民爭取到臨時街市，惜業主以裝修為由停止營運，令她束手無策。她固然希望房屋署能勝訴，但即使署方敗訴，仍希望署方能以大業主的身分監管地區有關設施的未來發展；

對居民及商戶影響

- (g) 有委員認為，房屋署除了處理與逸俊公司的官司外，應盡快為受影響的居民提供協助，紓緩他們現時所面對的困境；
- (h) 有委員同意上述意見，希望房屋署能盡快推出實質措施，處理問題；
- (i) 有委員表示，華貴邨的居民前往鄰近地方購物，會推高鄰近商場及街市的物價；此外，當商戶為應付需求而增加訂貨時，如沒有足夠空間存貨，便會增加街市管理的難度；
- (j) 有委員表示，於 2015 年年中已開始告知房屋署有關華貴商場及街市或會停止營業的消息，當時曾建議署方盡快處理華貴邨附近商場及街市的租務申請以應付未來的需要，惜進展未如理想。此外，他留意到房委會刊登的舖位招租公告中並沒有包括華富邨內的數個空置舖位；故此，他希望署方能盡快跟進；
- (k) 有委員同意上述意見，並表示有華貴商場及街市的前商戶有意投標，租用上述的空置舖位；因此，她希望署方能盡快刊登有關招租公告；

其他意見

- (l) 有委員以民主黨中常委的身份，為當年支持領展公司上市道歉；他表示，民主黨會以此為鑑，作出反省；
- (m) 有委員認為華貴商場及街市的事件令自由經濟的理念蒙上污點；
- (n) 有委員認為房屋署將來出售物業時，應以華貴邨商場及街市一事為鑑，加以警惕；
- (o) 有委員讚揚房屋署職員積極的工作態度，希望他們能繼續保持積極，為居民爭取所需；以及
- (p) 有委員希望將來房屋署進行華富邨重置時，不要將重置屋邨內的商場及街市出售予領展公司，以確保貨品的價格為基層市民及長者可負擔的範圍之內。

43. 趙佩儀女士綜合回應如下：

- (a) 感謝各委員支持房委會繼續作為有關地段的公契經理人；
- (b) 公契訂明了須開放的設施及其用途，公契經理人有責任根據公契賦予的職責管理公用地方及相關設施，並於有需要時進行維修；

- (c) 署方希望能盡快出租華富邨的空置舖位／檔位。她將於會後跟進有關舖位／檔位的出租事宜；以及
- (d) 就有委員希望將來房屋署進行華富邨重置時，不要將重置屋邨內的商場及街市出售予領展公司，據她了解，署方暫時未有有關計劃。

44. 主席總結時表示，現時華貴邨的居民，因商舖相繼結業而需前往華富邨、田灣或香港仔購買日常用品，生活大受影響，委員會對此表示關注。房委會應提供合適的屋邨設施／服務予公屋居民，包括康樂及商業零售等設施；因此，無論前述官司成敗與否，房委會亦應繼續履行有關責任。最後，他期望房委會及有關方面能繼續監察和跟進已轉售設施的管理事宜，以及向有關的業主立案法團和居民提供諮詢及支援服務。

45. 羅健熙先生希望房屋署能仔細研究及加緊留意南區內其他已拆售予領展公司的物業（如香港仔田灣商場）的地契條款。主席請房屋署代表備悉委員的意見。

議程五： 富麗敦海洋公園酒店的進展
(本議程由海洋公園公司提出)
(地區發展文件 8/2016 號)

（區諾軒先生、歐立成先生 MH 及張錫容女士分別於下午 6 時 13 分、6 時 50 分及 7 時 34 分離開會場。）

46. 主席歡迎下列機構代表出席會議：

- (a) 海洋公園公司副行政總裁李繩宗先生；
- (b) 海洋公園公司企業管治總監關養發先生；
- (c) 海洋公園公司工程項目商務總監魯小明先生；
- (d) 海洋公園公司營運總監吳守堅先生；
- (e) 柏聯（香港）有限公司執行董事李正強先生；
- (f) 柏聯（香港）有限公司資產增值、室內設計及建築物料聯席董事林穎華先生；
- (g) 柏聯（香港）有限公司發展部項目經理潘子建先生；
- (h) 帝國集團控股有限公司項目總監姚志偉先生；
- (i) 弘達交通顧問有限公司／弘達亞洲有限公司主任工程師

徐景民先生；以及

- (j) 弘達交通顧問有限公司／弘達亞洲有限公司交通工程師張詩盈女士。

47. 李繩宗先生簡介酒店項目的背景及最新進展，詳情載於討論文件。李正強先生及徐景民先生分別以電腦投影片（參考資料三）介紹酒店項目的首選投標者柏聯（香港）有限公司（下稱「柏聯公司」）、酒店的發展參數與設計方案；以及施工期間與酒店落成後的交通安排。

48. 司馬文先生、徐遠華先生、羅健熙先生、麥謝巧玲博士 MH、歐立成先生 MH、朱慶虹太平紳士、柴文瀚先生、馮仕耕先生及張錫容女士提出以下意見及查詢：

陸上交通

- (a) 有委員建議，交通顧問在擬訂酒店項目於施工期間的交通安排時，可參考水上樂園於施工期間的做法；
- (b) 部分委員指出，酒店及水上樂園的施工期與港鐵黃竹坑站上蓋物業發展項目的工程時間重疊，相信屆時會有大量工程車出入黃竹坑，詢問交通顧問可有評估上述因素；
- (c) 有委員贊同上述觀點，希望園方能與香港鐵路有限公司（下稱「港鐵公司」）作出配合；
- (d) 有委員希望海洋公園盡量安排重型車輛於非繁忙時段進出工地，以減少交通阻塞；
- (e) 有委員詢問海洋公園有何措施減少由酒店引致的車輛流量；
- (f) 有委員對認為，海洋公園提供的交通影響評估數據未必能夠反映實際的交通情況。部分委員贊同上述觀點，認為海洋公園應將暑假期間由水上樂園引致的車輛流量納入交通影響評估之中；另有委員擔心，區內的交通設施，特別是於繁忙時段及假日，未能應付水上樂園與酒店開放後引致的車輛流量；
- (g) 有委員表示，港鐵南港島線（東段）通車後能否有效紓緩區內的交通壓力仍是未知之數，故希望海洋公園能為酒店發展有可能出現的交通問題擬備應變計劃；
- (h) 有委員建議，海洋公園應參考香港迪士尼樂園的做法，安排循環接駁巴士路線，途經不同地點（包括海洋公園、水上樂園及酒店）接載遊客，以減少車輛數目及交通阻塞的情況；

水上交通

- (i) 有委員建議海洋公園提供水上穿梭服務予遊客往返酒店，讓遊客體驗近水的樂趣之餘，亦有助疏導深灣道的路面交通；
- (j) 有委員贊同上述建議，認為水上穿梭服務均有利於酒店、水上樂園以至整體的交通發展；
- (k) 有委員憶述，海洋公園曾向區議會表示，會在大樹灣的漁人碼頭酒店（即現時的「富麗敦海洋公園酒店」）提供舢舨接載遊客前往香港仔避風塘；他支持有關計劃，並希望了解計劃會否繼續進行；另有委員建議園方同時提供較長途的接駁航線，例如往返中環及酒店；
- (l) 有委員指出，區議會一直支持發展水上交通，希望相關政府部門能協助落實計劃；
- (m) 有委員希望政府研究增加區內的船隻停泊位，以解決現時停泊位短缺的問題及應付未來需要；

酒店的外觀與設計

- (n) 有委員詢問酒店的通風設計能否與自然風的方向配合；
- (o) 有委員詢問，酒店的實際設計及選料是否如模擬圖片中顯示，外觀具金屬質感；
- (p) 有委員認為，酒店的外觀陳舊，尤如八、九十年代的東南亞渡假酒店，反觀集團旗下「新加坡富麗敦酒店」的設計卻美輪美奐；他希望酒店的設計能與時並進，以配合海洋公園及南區的形象；
- (q) 有委員贊同上述意見，建議酒店採用垂直綠化或以海洋為主題的設計概念；

其他意見

- (r) 有委員詢問，從雅濤閣及南濤閣的方向會否望見酒店；另有委員希望了解，由南灣及鴨脷洲海傍道一帶望向酒店的模擬景觀；
- (s) 有委員指出，從深灣道前往酒店會途經臨時工業區及船廠一帶；他認為該地帶與酒店的外觀並不協調，建議海洋公園與相關機構合作，進行簡單美化；
- (t) 部分委員贊同上述意見，建議海洋公園聯絡相關機構如布廠灣的深灣臨時工業區的管理委員會，商討如何改善沿路景觀；

- (u) 有委員建議，在酒店對出海面興建泳棚，以配合鄰近水上樂園的主題及推廣親水文化；
- (v) 有委員建議於工地設置卸泥口，以水路運走建築廢料，以減少工程車阻塞路面交通。有委員贊成上述建議；以及
- (w) 有委員希望，海洋公園公司能於南區舉行招聘活動，提供職位予區內居民申請。

49. 李繩宗先生備悉各委員的意見，並請交通顧問及柏聯公司分別回應委員就交通及景觀方面的意見及查詢。

50. 徐景民先生綜合回應如下：

- (a) 酒店將參考水上樂園施工期間的交通安排，以擬定項目於施工期間的交通安排；
- (b) 建議酒店承建商每月與區內持份者舉行會議，進行交流，盡量配合在繁忙時段減少工程車的出入；
- (c) 了解港鐵黃竹坑站上蓋物業發展項目的工程將分數階段進行；於有進一步資料時，酒店承建商會更新有關的交通評估；
- (d) 深灣道的學校、水上樂園及酒店的繁忙時段各有不同，故預計車流高峰時段不會重疊；
- (e) 交通顧問曾於暑假、公眾假期、平日、週末及上、落班的時間估算車輛數目。數據顯示最繁忙時段為平日的上、落班時段，在此期間深灣道會出現短暫擠塞，但相信水上樂園及酒店不會對該處的交通帶來太大影響；以及
- (f) 計劃與海洋公園研究循環接駁巴士路線，應會途經海洋公園不同地點（包括海洋公園、水上樂園及酒店）接載遊客。

51. 李正強先生綜合回應如下：

- (a) 新加坡富麗敦酒店屬歷史建築物，前身為新加坡市中心郵政總局，發展商只在建築物內部進行了改裝；而新加坡富麗敦海灣酒店座落於水上，設計上採用了玻璃幕牆；至於富麗敦海洋公園酒店，則以與周遭環境融合為設計概念，因此不會採用玻璃幕牆及反光玻璃；以及
- (b) 現時的設計屬初步階段，柏聯公司備悉委員的意見，並會加以考慮。

52. 李繩宗先生綜合回應如下：

- (a) 大樹灣對出的海岸不屬於海洋公園的範圍；園方會與相關政府部門商討，研究水上交通的可行性；至於在酒店對出的海面興建泳棚的建議，應由相關政府部門作出研究；
- (b) 園方會聯絡相關政府部門及布廠灣的深灣臨時工業區管理委員會，研究美化深灣道一帶；以及
- (c) 園方十分歡迎南區居民在海洋公園工作，並已聯絡相關組織，在區內進行就業招聘活動。

53. 徐遠華先生、陳李佩英女士、司馬文先生、羅健熙先生及柴文瀚先生繼續提出以下意見及查詢：

陸上交通

- (a) 有委員希望，海洋公園提供完整的交通影響評估報告予區議會參考；
- (b) 有委員認為，交通影響評估應計算黃竹坑的整體發展及假日的交通情況；他舉例指，於假日來往遊艇會及珍寶碼頭的車輛，便不時阻塞深灣道、警校道及南朗山道的交通；
- (c) 有委員表示，海洋公園發展蓬勃的同時，應妥善處理因遊客增加而衍生的交通問題。有委員贊同上述意見，希望海洋公園及運輸署能合力處理上述問題；
- (d) 有委員建議，海洋公園可考慮在深灣道及香港仔隧道出入口等位置設置電子顯示屏，或透過手機流動應用程式，顯示水上樂園及酒店的剩餘車位數目，讓駕駛者能及早知悉停車場的使用情況，作出相應安排；

水上交通

- (e) 有委員表示，大樹灣對出的水域有珍貴珊瑚，未必適合興建有委員於上述第一輪討論時提及的水上交通設施；
- (f) 有委員認為，深灣道為往返酒店的唯一道路，如能新增水上穿梭服務來往大樹灣，將能疏導深灣道的路面交通及應付不時之需；此外，他相信遊客有興趣以水路遊覽南區的各個旅遊景點。他希望委員會能支持水上交通的建議，讓海洋公園能就建議作出跟進；
- (g) 有委員贊同上述意見，認為水上穿梭服務有助疏導陸路交通及吸引遊客；

- (h) 有委員表示，區議會已多次提及水上穿梭服務的建議，對於仍未得到明確答覆感到失望，希望有關方面能就建議作出回應；

酒店的外觀與設計

- (i) 有委員贊同酒店設計採用垂直綠化及自然光的建議，認為此環保元素有利環境及酒店住客，亦可提高南區的聲譽；
- (j) 有委員建議酒店使用藍、綠色調作設計，避免使用反光及金屬物料；
- (k) 有委員認為，將酒店的設計簡陋的後勤部分設置於建築物的底層似乎並非合適的安排，遊客沿路途經有關設施時或會影響他們對酒店的觀感；

其他意見

- (l) 有委員建議相關政府部門與區議會共同研究，如何在深灣道一帶進行環境美化工作及改善現有行人路；以及
- (m) 有委員期望，海洋公園的發展能帶動南區的經濟發展。

54. 李繩宗先生備悉委員的關注，並作出綜合回應如下：

- (a) 園方十分關注酒店建設期間及落成後的交通情況，並以妥善處理有關的交通問題、不對附近居民、酒店住客及海洋公園的營運造成影響為目標；
- (b) 園方歡迎水上交通的建議，會與相關組織研究建議的可行性；
- (c) 來往酒店的道路並非只有深灣道，於緊急情況下，車輛仍可沿南朗山道經海洋公園駛進大樹灣；以及
- (d) 相信柏聯公司會考慮委員對酒店的外觀的意見。

55. 就委員對酒店底層後勤部分外觀的關注，李正強先生回應表示，酒店底層對出將設有通往水上樂園的通道及旅遊巴士落位，設計上會與整棟建築物相配合，不會予人粗疏及簡陋的感覺。

56. 主席對於海洋公園積極聽取並重視區議會的意見，表示歡迎。他總結時表示，海洋公園植根南區，由海洋公園萬豪酒店、大樹灣水上樂園，以至擬議的富麗敦海洋公園酒店的發展，委員會欣悉海洋公園在南區的不斷發展。他指出，地區發展中最重要是可持續發展，故委員會對交通方面甚表關注。基於往返酒店只有一條主要通道，故委

員會強烈建議增加水上穿梭服務，以疏導深灣道的路面交通，避免酒店發展對南區帶來沉重且長遠的交通影響。他指出，區議會已多次提出開拓水路的建議，故促請園方切實研究方案以落實計劃。此外，他請園方備悉及考慮委員的意見，包括在工地設置卸泥口，透過水路運走工業廢料、美化深灣道一帶；以及有關改善酒店設計的建議，如增加綠化元素及在選取建築物料時，避免造成光污染等問題。

57. 李繩宗先生感謝主席及各委員的意見。

議程六： 有關南區規劃及工程事宜進展報告
（地區發展文件 9/2016 號）

曾於會議討論而須跟進的事項

前石澳石礦場用地（附件一 - 討論文件第 2 頁）

58. 司馬文先生表示，規劃署於第一次委員會會議上曾表示，將於 2019 年之前，即港鐵公司交還用地前，就有關地帶的土地用途展開檢討，但上述資料未有記載在是次報告中。李潔德女士回應表示，規劃署將於下一次的報告中作出更新。

59. 柴文瀚先生認為，相關部門及委員會應着手為項目進行詳細研究，以確保有充裕時間作籌備和規劃。李潔德女士備悉委員的意見。

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）

60. 陳李佩英女士希望渠務署在改善南區的渠務系統時，不要忽略石澳村的渠務系統。

(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）

61. 馮仕耕先生表示，知悉食物環境衛生署（下稱「食環署」）為避免港鐵公司的補種樹木方案影響黃竹坑新圍村公廁的施工，已向地政總署要求豁免在有關位置種植補償的樹木，他希望了解最新的情況。此外，他建議港鐵公司另覓地方進行樹木補償，希望委員會能支持他的建議。麥梁雪梅女士回應表示，她將於會後跟進有關事宜並回

覆馮仕耕先生。

62. 主席表示，秘書處會向食環署轉達有關查詢及請署方回覆馮仕耕先生。至於馮仕耕先生的建議，他相信其他委員不會反對。

（會後補註：秘書處已於 2016 年 3 月 29 日向食環署轉達委員的意見及查詢。）

63. 司馬文先生表示，如有需要覓地進行樹木補償，有關方面或可考慮將該些樹木種植在薄扶林。

前香港仔消防局搬遷後相關土地的短期及長期用途（附件一 – 討論文件第 4 頁）

64. 柴文瀚先生表示，此項目已於立法會財務委員會轄下工務小組委員會會議上獲得通過，現正等候財務委員會的表決；他希望相關部門能更新報告內容。

於南區的規劃工作進展報告

圖則編號 S/H15/30（附件二 – 討論文件第 5 頁）

65. 關於規劃署擬議改劃一幅位於鴨脷洲利南道的政府土地作住宅發展，陳家珮女士詢問城規會所收到的約 600 份申述中，支持及反對修訂項目的比例；以及已遞交申述人士須於何時出席城規會的聆訊。

66. 李潔德女士回應表示，由於城規會秘書處正在整理所接獲的申述，規劃署暫時並未知悉支持和反對修訂項目的確實數目和比例，以及城規會將於何時舉行聆訊。據她了解，城規會將於稍後致函已遞交申述人士通知聆訊的日期和安排。

67. 主席請規劃署於有進一步消息時向委員會匯報，以及於聆訊時向城規會申述委員會的意見與立場。

申請編號 A/H10/90（附件二 – 討論文件第 7 頁）

68. 就有關於香港薄扶林置富花園置富南區廣場 101 號店舖的「擬議學校（幼稚園暨幼兒中心）」申請，朱慶虹太平紳士表示，他曾於網上遞交公眾意見書，但是次報告顯示「在法定公眾查閱期的首三個

星期內，當局並無收到公眾意見書」。 李潔德女士回應表示，她將於會後跟進有關事宜並回覆朱慶虹太平紳士。

（會後補註：規劃署已於會後作出跟進，並向朱慶虹太平紳士解釋有關情況。）

申請編號 A/H15/267（附件二 – 討論文件第 7 頁）

69. 關於香港仔海濱公園內近香港仔魚類批發市場的地點的「擬議食肆」申請，羅建熙先生認為，有關項目應從報告中刪除。

70. 謝雅立女士回應表示，民政處已於是次會議當日去信城規會秘書處撤消有關項目的申請，因此有關項目將從下一份報告起刪除。

申請編號 A/HK/11 – (c)香港仔漁暉苑停車場（附件二 – 討論文件第 8 頁）

71. 關於上述地點為「臨時『公眾停車場（貨櫃車除外）』用途的規劃許可續期（為期 3 年）作出租剩餘月租停車位予非住戶」的申請，任葆琳女士表示，她曾向運輸署建議預留數個停車位予漁暉苑商戶，但署方未有明確答覆。此外，她亦曾向署方反映香港仔住戶投訴停車位供應緊張，每月均須於夜半時分開始排隊以爭取租用停車位，署方遂邀請她提出書面建議。她希望了解上述事宜的最新進展。

72. 朱立威先生表示，任葆琳女士所指的應是漁光道附近的公眾停車場，與報告中的香港仔漁暉苑停車場無關。

南區道路工程進展報告（附件三 – 討論文件第 10 頁）

73. 關於「改善春磡角道及赤柱峽道路口」的工程，陳李佩英女士詢問項目的最新進展。凌志偉先生轉述運輸署的答覆表示，工程項目現階段未有任何更新，而土木工程拓展署已於早前透過電郵將上述消息告知陳李佩英女士。

74. 陳李佩英女士續詢問這是否意味着項目暫時不會有進展。凌志偉先生回應表示，根據運輸署提供的資料，項目暫時不會有任何進展。

南區其他工程進展報告

工務計劃編號總目 705 分目 5001BX/D (附件四 - 討論文件第 17 及 18 頁)

75. 司馬文先生希望土木工程拓展署把屬於初步計劃階段的斜坡工程納入工作報告之中，讓委員能就計劃提出意見。

76. 凌志偉先生備悉委員的建議，並將於會後與署方屬下土力工程處商討有關建議，再回覆司馬文先生。

(會後補註：土木工程拓展署已於 2016 年 4 月 8 日將土力工程處的回應交予司馬文先生參考。)

南區公營房屋建設工程進展報告

77. 羅建熙先生詢問既然「2009-2010 年標書估價達 \$100 萬以上的工程」(附件五 - 討論文件第 19 頁)沒有資料，可否從報告中刪除。

78. 趙佩儀女士回應表示，上述項目原用作報告「華富(一)邨及(二)邨更換升降機工程」的進展，有關工程經已全部完成，所以未有資料提供。

(會後補註：有關項目將從下一份報告起刪除。)

地政總署南區臨時政府撥地進展報告

政府臨時撥地編號 GLA-THK 1875 988/SHMS/82B (附件七編號 9 - 討論文件第 23 頁)

79. 關於位於薄扶林大口環工地的續期申請，司馬文先生指出，工地位於是次會議議程三討論的用地旁邊。他表示，港大有意申請議程三所述的工地作短期或長期用途，希望地政總署備悉港大的意願，亦不要接受其他團體就使用此幅毗鄰議程三所述工地的土地所提出的撥地申請。麥梁雪梅女士回應表示，她將於會後跟進有關事宜並回覆司馬文先生。

(會後補註：地政總署已於會後聯絡司馬文先生。)

其他意見

80. 羅建熙先生認為，附件一的「改善南區各村的渠務系統」項下「(II)石澳村、黃竹坑新圍村、舊圍村及大口環村」及附件六「食環署南區小型工程進展報告」應轉交社區事務及旅遊發展委員會跟進。

81. 主席回應表示，上述部分項目為食環署的工程項目，與地區發展有關，因此適合由本委員會跟進。為有效討論有關事宜，他將要求食環署委派代表出席會議參與相關項目的討論。

82. 司馬文先生贊成主席的安排。

議程七：其他事項

提名人選供發展局局長考慮根據《建築物條例》(第 123 章)第 5(3A)及第 11(4A)條委任為紀律委員會成員

83. 主席表示，發展局局長會不時根據《建築物條例》(第 123 章)第 5(3A)及第 11(4A)條邀請合適團體提名人選參與其紀律委員會，而有關人選須為「業外人士」。新一屆的「業外人士」候選名單的有效期為 2016 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日，期間被納入名單的成員可能須出席不超過兩次的聆訊，而視乎個案的複雜程度，聆訊時間通常為期半天至兩天不等。現時成員的酬金為半日 1,250 元，一日 2,500 元，交通費已包括在內。發展局現邀請南區區議會提名一位議員以個人身份成為「業外人士」候選人，獲提名人士須符合以下條件：

- (a) 與建築業並無關連；
- (b) 不應為根據《建築物條例》所委出的認可人士註冊事務委員會、結構工程師註冊事務委員會、岩土工程師註冊事務委員會、承建商註冊事務委員會或註冊檢驗人員註冊事務委員會的成員；
- (c) 須為香港永久居民；
- (d) 須無偏頗的意見；
- (e) 能操中英雙語的獲提名人士可獲優先考慮；以及
- (f) 曾擔任類似的紀律委員會成員或公職者，可獲優先考慮。

此外，因應政府推廣女士參與公共事務的政策，主席請席上委員考慮會否提名女士，以供委任為新一屆成員。

84. 主席詢問委員是否同意接受邀請。委員一致同意接受邀請。

85. 主席詢問是否有委員有興趣參與或作出提名，並補充表示，柴文瀚先生為過去一屆紀律委員會的成員。

86. 朱慶虹太平紳士分享經驗表示，曾擔任上述紀律委員會成員，成員的主要職責是出席上述紀律委員會的紀律聆訊，聆訊以英語為主，輔以中文，若成員能操中英雙語會較為適合。

87. 司馬文先生提名任葆琳女士。任葆琳女士表示不接受提名。

88. 麥謝巧玲博士 MH提名陳家珮女士。陳家珮女士表示接受提名。

89. 委員會通過提名陳家珮女士為上述紀律委員會的候選「業外人士」。

第二部分－下次會議日期

90. 主席表示，地區發展及房屋事務委員會第三次會議將於2016年5月30日（星期一）下午2時30分舉行。

91. 議事完畢，會議於晚上8時07分結束。

南區區議會秘書處
2016年5月