

**南區區議會(2020-2023)屬下
經濟、發展及規劃事務委員會
第二次會議記錄**

日期：2020 年 7 月 16 日

時間：下午 2 時 30 分

地點：南區區議會會議室

出席者：

羅健熙先生	(南區區議會主席)
司馬文先生	(南區區議會副主席暨本委員會主席)
彭卓棋先生	(本委員會副主席)
陳衍冲先生	
陳炳洋先生	
陳欣兒女士	
林德和先生	
林浩波先生	
林玉珍女士 MH	
梁進先生	
黎熙琳女士	
潘秉康先生	
徐遠華先生	
黃銳熺先生	
嚴駿豪先生	
俞竣晞先生	
袁嘉蔚小姐	

秘書：

李樂謙先生	民政事務總署南區民政事務處行政主任(區議會) 2
-------	--------------------------

列席者：

鄭港涌太平紳士	民政事務總署南區民政事務專員
鄭慧芯女士	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)
黃偉賢先生	規劃署高級城市規劃師／港島 1
關圓靈女士	地政總署高級產業測量師／南區
凌志偉先生	土木工程拓展署工程師／13(南)
盧潔霜女士	房屋署房屋事務經理(港島及離島七)

出席議程一：

蔡敏儀女士	旅遊事務署旅遊事務副專員
鄧保君女士	旅遊事務署高級經理（旅遊）21
劉鳴煒先生	海洋公園公司董事局主席
陳善瑜女士	海洋公園公司行政總裁
布文傑先生	海洋公園公司動物及保育部執行總監
胡琇然女士	海洋公園公司教育及特別項目執行總監

出席議程三：

鍾錦財先生	房屋署高級建築師（25）
楊文亮先生	房屋署高級房屋事務經理（重建）
許小梅女士	古物古蹟辦事處館長（歷史建築）3

致歡迎辭

主席歡迎各委員及常設政府部門代表出席會議，並表示以下內容：

- (i) 因應現時有關 2019 冠狀病毒病的最新情況，是次會議不向公眾人士開放，以減少人群聚集帶來的風險。請出席的委員及傳媒人士自備口罩及食水。所有人士於進場前，均須在南區民政事務處職員的協助下量度體溫、填寫健康申報表；以及申報其本人是否正接受 14 天強制檢疫；以及
- (ii) 各委員可就每項議程最多發言兩次，每次限時兩分鐘。是次會議預計於下午 4 時 35 分結束，委員如須提早離開，請通知秘書處人員。

討論事項

議程一： 續議事項－海洋公園及其周邊地區的發展 (經濟、發展及規劃文件 10/2020 號)

(梁進先生於下午 2 時 42 分進入會場。)

2. 主席歡迎以下部門及機構代表出席會議：

旅遊事務署

- (a) 旅遊事務副專員蔡敏儀女士；
- (b) 高級經理（旅遊）21 鄧保君女士；

海洋公園公司

- (c) 董事局主席劉鳴煒先生；
- (d) 行政總裁陳善瑜女士；
- (e) 動物及保育部執行總監布文傑先生；以及
- (f) 教育及特別項目執行總監胡琇然女士。

3. 主席簡介議題內容時表示，本委員會於 2020 年 5 月 21 日的會議上，曾就「關注政府撥款資助海洋公園及海洋公園的長遠發展」一議程進行討論。立法會財務委員會已於 2020 年 5 月 29 日的會議上通過有關資助海洋公園公司的撥款建議。商務及經濟發展局指出，海洋公園將來的發展將會利用鄰近的地方，與地區發展結合。委員關注上述建議能如何結合南區整體的旅遊及經濟發展。他請旅遊事務署及海洋公園公司代表簡介題述事項的進展。

4. 蔡敏儀女士以電腦投影片向委員簡介海洋公園的重新審視計劃，包括公園近年面對的挑戰、發展項目的進展、公園未來定位的構思及一些主要考慮事宜等等，詳情載於電腦投影片一。

5. 劉鳴煒先生簡介題述事項的進展時表示，雖然海洋公園受疫情影響自 2020 年 7 月 13 日起暫時關閉，但其重新定位的工作不會停止，政府和海洋公園將於未來數星期接觸不同持分者聽取他們的意見。重新定位的其中一個重要目的為脫離主題公園舊有的營運模式，希望於是次會議上聽取南區區議員對海洋公園未來發展路向的意見，包括能如何配合南區的商業、旅遊業及休閒設施等的發展。

6. 主席請委員發表意見及提問。

7. 徐遠華先生提出以下意見及提問：

- (i) 海洋公園一方面需要顧及其作為公眾康樂和保育公園的功能，另一方面需要自負盈虧地營運，詢問園方如何能在兩者之間取得適當平衡；
- (ii) 劉鳴煒先生作為海洋公園公司董事局主席的任期只有一年，詢問他對於海洋公園未來五至十年的發展有何願景，並認為此願景與南區未來發展息息相關；
- (iii) 政府表示將會檢視海洋公園的土地運用，令人憂慮在園內發展房屋項目的可能性，另外，政府亦表示將考慮發展海洋公園周邊地區，可能會包括黃竹坑警察學院、布廠灣一帶等，詢問政府有否計劃在海洋公園內及其周邊地區興建房屋作為海洋公園集資的方式。有關猜測引起南區居民高度關注，而他作為民主黨代表亦反對此發展模式；
- (iv) 規劃署於 2001 年進行「香港仔港灣專題研究」，研究推廣香港仔避風塘旅遊業，當中包括研究搬遷臨時工廠區及位於布廠灣的船廠，從而發展海濱長廊，他相信此建議對海洋公園及整個南區有利，詢問旅遊事務署能否按照此建議進行發展；
- (v) 詢問海洋公園會否考慮與區內有關行業的持分者合作，例如早前陷入財困的珍寶海鮮舫、傳統舢舨遊的營運者、區內的遊艇會等，共同推動南區旅遊業和經濟發展，此舉能使海洋公園的定位更獨一無二，擺脫與其他商業化主題樂園的競爭；以及
- (vi) 詢問海洋公園於重新定位工作中會否更重視保障動物權益，例如制定指引，規定其支出中的某百分比必須用於保育和教育工作，強調公眾重視園方在動物權益方面的工作。

8. 主席請海洋公園公司及旅遊事務署代表作出回應。

9. 劉鳴煒先生回應表示：

- (i) 甚多方法能令海洋公園可持續地營運和發展，例如透過不同收費模式、政府資助及商業贊助等；但認為首先必須就大眾對海洋公園未來的期望和願景取得共識，才進一步思考如何營運以達致長遠財務穩健；
- (ii) 雖然他本人作為海洋公園公司董事局主席的任期只有一年，但希望海洋公園完成重新定位後，會重新成為香港人認同的休閒、康樂、具教育及保育意義的地方；

- (iii) 香港人對海洋公園定位的期望各有不同，包括玩機動遊戲、觀賞動物等，而如何在在各方面取得平衡，令香港市民更頻密地到訪，是重新定位工作的重大挑戰；
- (iv) 他早前前往玉桂山遠足時看見不少舢舨在附近水域靠泊，認為舢舨並非只是交通工具，更是文化遺產，因此認為海洋公園需與南區各持分者配合，以善用和聚焦文化遺產；而海洋公園一帶具備潛力發展水上交通，亦可考慮將周邊行山徑與公園連結；
- (v) 他上任以來收集了不少有關動物保育的意見，惟當中意見分歧。園內飼養動物的主要目的為實踐其保育和教育的使命，而日後飼養動物的數量及品種需視乎保育和教育的定義，且需訂立清晰的標準和目標後才作進一步研究；以及
- (vi) 就海洋公園的土地運用方面，園內的各種設施如機動遊戲等，可在興建後拆卸，但一旦興建房屋便不能回復原狀，因此落實任何決定前須作周詳考慮。

10. 蔡敏儀女士回應表示：

- (i) 政府現階段就海洋公園未來的定位沒有既定立場；
- (ii) 海洋公園平地面積有限，大部分園內設施處於山上，而在山上發展較高密度的房屋非常困難。另外，政府為海洋公園提供的撥款只是以營運一年，若海洋公園計劃以發展房屋項目為其中一項財政收入來源，有關的土地規劃程序需時，難以於短期內解決問題；
- (iii) 海洋公園將會以保育和教育為未來核心業務，其能否自負盈虧，取決於能否在其他方面獲得額外財政資源，例如外判園內部分業務予承辦商，以商業元素作核心的營運模式，或政府繼續投放經常性資源推動保育和教育等工作等，而政府對於如何開拓公園的財政來源持開放態度；
- (iv) 進行海洋公園的重新審視工作不能單靠海洋公園和旅遊事務署，當中有賴其他持分者支持，例如南區區議會及南區居民等，因此將於未來展開諮詢，並透過聘請顧問協助吸納國際經驗，為重新定位工作提供意見，擬訂可行營運模式以供參考；以及
- (v) 就一併研究布廠灣一帶發展的建議，署方將邀請發展局就此提供意見，強調重新審視工作將會吸納不同持分者的意見，包括政府內外以及商界等的意見。

11. 主席表示，雖然旅遊事務署指出在海洋公園興建房屋有難度，但在香港的山上興建房屋並非不可能，強調委員不希望落實此方向，希望署方就會否在海洋公園興建房屋提供一個更肯定的答案，以釋除疑慮。

12. 主席請委員發表意見及提問。
13. 陳炳洋先生詢問長遠而言會否在海洋公園興建房屋。蔡敏儀女士回應表示，迄今並未得悉任何於海洋公園興建房屋的計劃。
14. 羅健熙先生提出以下意見及提問：
- (i) 明白政府未能承諾將來不會在海洋公園興建房屋，但強調所有委員對此表示反對；
 - (ii) 區議會多年來一直提出海洋公園應與周邊地區的旅遊景點及經濟體結合，例如香港仔舢舨遊、珍寶海鮮舫、香港仔魚類批發市場、香港仔及鴨脷洲大街的特色店舖等，令遊客到訪南區時不只逗留在海洋公園，並同時到訪上述各具特色的景點，希望海洋公園能就此作出配合，並認為發展水上交通連接海洋公園及其周邊地區非常重要；以及
 - (iii) 海洋公園須依靠大量遊客到訪方能維持營運，惟此對南區居民構成極大困擾，因此委員關注海洋公園如何在減低入場遊客的情況下，尋找適合的資金來源；認為海洋公園可參考新加坡濱海灣花園的營運模式，研究獲取不同商業機構贊助園內設施的可行性。
15. 主席請旅遊事務署及海洋公園公司代表作出回應。
16. 蔡敏儀女士回應表示，備悉委員對於園內興建房屋方面的意見，而海洋公園與其周邊地區的結合發展亦是旅遊事務署的目標。此外，署方對各項開拓海洋公園收入來源的建議持開放態度，獲委聘的顧問會參考世界各地成功的經驗而擬訂發展建議。
17. 劉鳴煒先生回應表示，受疫情及其他因素影響，預計公園未來數年的訪客人數將不能重返以往的高峰，反之本地訪客將會是未來的主要市場，但需與香港所有本地人會到訪的商戶和景點競爭，包括郊野公園、商場、戲院、食肆等；因此公園未來所提供的遊園體驗、公園硬件和軟件配套等需更切合香港人的喜好，單靠機動遊戲設施和動物已不足以吸引本地訪客頻密地到訪。
18. 主席請委員發表意見及提問。
19. 嚴駿豪先生表示，園內動物的多寡並非保育的重點，重點為如何將保育和教育的工作與康樂元素融合以實踐海洋公園的初衷。現時公園的機動遊戲和纜車等都是康樂設施，而遊客觀看動物是以獵奇心態為主，甚少

以認識大自然為到訪目的。海洋公園應投放更多資源向公眾推廣海洋公園保育基金的詳情及提供的有關服務和設施，海洋公園更可參考外國動物園成功的例子。嚴先生續表示，南區居民並非抗拒所有形式的旅遊發展，需視乎南區作為旅遊目的地的定位，如遊客到訪南區只是為到訪海洋公園及光顧提供「團餐」的食肆，相信居民會表示反感；反之居民應會歡迎旅客深入探索南區的歷史文化，此旅遊模式更有助周邊地區的經濟發展。

20. 主席表示，就嚴駿豪先生提及帶動周邊地區經濟發展一事，他對海洋公園在園內興建酒店表示失望，認為不能帶動周邊地區的酒店業發展，並非良好的營運模式。

21. 袁嘉蔚小姐詢問海洋公園會否承諾暫停所有動物表演。此外，質疑公園表示其為「香港人的公園」，指出將園內動物以香港特色飲品命名並不代表其包含了本土元素。另外，曾有海洋公園的表演者被園方進行政治審查，禁止某些演出內容，令香港人反感，因此她當初反對政府以公帑資助海洋公園。

22. 劉鳴煒先生回應表示，海洋公園於 2020 年年初向立法會簡介「海洋公園的全新定位策略發展計劃」（下稱「全新定位計劃」）時，已計劃於未來數年逐漸停止海豚表演。雖然現時全新定位計劃已擱置，而海洋公園的未來發展方向仍未有定案，但相信園方對動物表演的考慮因素和立場與當時無異。此外，作為主題公園，園方致力令入園訪客感到歡悅，避免任何令訪客感到不安的言行。理解近年社會事件導致不少事件被誤解和政治化，強調不希望園內再出現任何令人感到不安的事件或體驗。

23. 林玉珍女士 MH表示，海洋公園對南區的經濟發展甚有貢獻，為不少區內居民提供就業機會，因此她支持撥款資助海洋公園，並認為公園以保育和教育為未來定位可行，但有遊客或會對保育方面較少興趣，希望享用園內其他設施，例如餐廳、機動遊戲及纜車等，詢問海洋公園會否考慮外判這些業務，以增加經濟效益。

24. 陳衍冲先生表示，得悉海洋公園將會發揮其優勢，致力於保育和教育方面的研究和推廣，並會脫離傳統主題公園的發展模式，以及縮少公園規模。就海洋公園日後可能把部分設施外判，詢問會否導致海洋公園的營運更商業化，與其保育和教育工作背道而馳。

25. 陳欣兒女士表示，政府撥款予海洋公園只足以讓其營運一年，憂慮海洋公園來年又需向立法會尋求撥款，詢問在短期內有否在財政上開源的方法。此外，海洋公園一直進行大量保育和教育工作，但認為宣傳不足，

令公眾不了解其貢獻；詢問園方如何作出改善，如會否考慮與其他本地動物保護和救援組織合作和交流。

26. 黎熙琳女士表示，希望海洋公園稍後能就發展水上交通連接公園及其周邊地區提出具體計劃，並詢問海洋公園有否聯絡周邊地區的有關持分者商討合作，如珍寶海鮮舫、香港仔魚類批發市場等。此外，不少居民反映南區一直欠缺一個歷奇公園，而海洋公園水上樂園即將落成，詢問園方如何令海洋公園成為「南區人的公園」及以教育為目的公園，以令入園遊客認識正確愛護動物的方法、推廣人寵共融和環保意識等。

27. 劉鳴煒先生綜合回應如下：

- (i) 海洋公園過去的保育和教育工作比較低調，並較局限於在學校課室或公園的課室或動物展館進行的活動，因此公眾較少了解此方面的工作。海洋公園於未來一年會嘗試更多模式，希望更廣泛地進行保育和教育工作，使其普及化；以及
- (ii) 海洋公園現已因應疫情再度暫時關閉，故財政收入來源不多，而受《海洋公園公司條例》所限，海洋公園不可在園外營運。如能於短期內恢復營業，海洋公園會於夏季及秋季作多項新嘗試，如舉辦演唱會、表演、露營活動、戶外瑜伽等，但即使上述活動能成功舉行，公園仍因為疫情等因素不可能於本財政年度轉虧為盈；而為加強營運效益，將來可考慮外判並非屬公園強項的業務如園內餐飲，但未必能外判保育和教育方面的業務。

28. 蔡敏儀女士綜合回應如下：

- (i) 即使國際主題公園品牌香港迪士尼樂園，在過去一年也錄得虧蝕。任何短期財政方案都不可能令海洋公園在一年內轉虧為盈；因此需研究不同方案，從中、長期根本改變營運模式，開拓長期收入來源，並需在當中不斷嘗試、吸取海外及本地經驗、測試香港市場等來調整策略；
- (ii) 海洋公園現時沒有營運水上交通，將來會否與南區其他地點以水上交通連繫，需與發展局及運輸署研究；但如海洋公園發展水上交通，需先興建碼頭，而受制於《前濱及海床（填海工程）條例》的規定，工程未必可在短期內完成；以及
- (iii) 歡迎委員就海洋公園與周邊地區的景點如珍寶海鮮舫、香港仔魚類批發市場等的融合提供意見。

29. 主席表示，旅遊事務署曾進行「香港仔旅遊發展項目」，當中包括珍寶海鮮舫、香港仔魚類批發市場等的發展，但最終只在香港仔海濱公園進行改善工程，欠缺整體的發展計劃。旅遊事務署正重新審視海洋公園與周邊地區的發展，應藉此機會以更闊視野考慮香港仔避風塘及其周邊地區的整體發展，包括發展水上交通為遊園體驗的一部分。

30. 林德和先生表示，同意海洋公園確難以在一年內轉虧為盈，應把握時間制訂長期方案。海洋公園的強項在於保育和教育方面的工作，但仍有部分遊客重視機動遊戲體驗，如沒有會令人感到失望，亦關注如何只透過保育和教育工作獲取盈利。過往海洋公園入場人次高企，園內擠迫程度令南區居民反感，詢問海洋公園會否考慮限制入場人次及如何在有限人流的情況下仍能增加收入。

31. 彭卓棋先生表示，海洋公園能否成功營運取決於其管理層，劉鳴煒先生及陳善瑜女士的任期只有一年。即使管理層有何宏大計劃，任期過後可能難以延續，詢問如何能給予香港市民信心。他認為旅遊事務署應擴闊視野，海洋公園不一定遜於香港迪士尼樂園；海洋公園一直以來都是以教育為主，但有入場人士對海洋公園關閉機動遊戲失望，反映期望管理出現問題。最後指出海洋公園除獲得政府撥款 54 億元資助外，亦從防疫抗疫基金下的「保就業」計劃獲取 5,900 萬元資助。

32. 梁進先生表示，海洋公園一直標榜其為「友善鄰居」，但園方自推出「光影盛夜」後，壽臣山居民已就其引致的光污染和噪音問題作出大量投訴，雖然園方在接獲投訴後已作出調節，但促請如日後在園內舉行演唱會及夜間活動時，須減少對居民的滋擾。此外，因應疫情及環球其他情況，整體營商環境極差，旅遊業亦衰退，海洋公園來年肯定須再向立法會尋求撥款資助；而單靠本地遊客入場的收入無法維持公園營運，故海洋公園須在保育工作取得成功，才有充分理由說服公眾再次支持撥款。委員強調海洋公園需與區內其他景點連結，如海洋公園切實做到，相信較易獲取委員會支持公園繼續營運。

33. 俞竣晞先生表示，因應疫情關係，海洋公園已失去內地遊客的收入來源，傳統主題公園依賴內地遊客的發展模式已不再適用，樂見園方計劃脫離此發展模式，希望園方在保育和教育的工作上有所表現，回應公眾期望，才能令香港市民支持繼續撥款予海洋公園。此外，理解海洋公園在短期內較難開拓財政來源，且水上樂園、各種機動遊戲及酒店即將落成，可能更為其財政狀況增加負擔，詢問園方會如何節流。

34. 林浩波先生表示，欣悉海洋公園未來將以香港為主要市場，詢問海洋公園會否就本地遊客所佔入場人次比例訂定目標。為切合香港市民喜好，建議園方考慮推出與酒店有關的套票優惠，以吸引家庭顧客，以及提供人寵共融設施。在水上交通方面，可參考英國泰晤士河的例子，提供水上交通工具接駁海洋公園、香港仔、海怡半島等鄰近地點，除遊客外亦能為本地居民提供交通便利。

35. 黃銳熿先生認為政府和海洋公園於發展本土經濟及水上交通欠缺決心。雖然暫未知悉水上樂園何時正式啟用，但海洋公園應考慮利用南區的海岸特色及避風塘優勢發展本土經濟及水上交通。海洋公園更應研究如何與周邊地區的產業連結如珍寶海鮮舫。最後他詢問海洋公園會否減少圈養動物及如何擴大保育工作。

36. 劉鳴煒先生綜合回應如下：

- (i) 受疫情影響，入境人數下跌百分之九十九，海洋公園只剩下本地客源。即使旅遊業或在疫情過後復甦，認為增加本地訪客有利海洋公園的持續發展；
- (ii) 海洋公園未來會減少投資於機動遊戲，並會投放更多資源於保育和教育上，但不代表全面關閉及移除所有機動遊戲。他表示園內遊戲不一定包含機動及刺激的元素，早前海洋公園提出的全新定位計劃中，某些新景點並不是以機動方式運作，當中的成本較低，並認為推行保育和教育工作時須加入娛樂元素；
- (iii) 當入場人數達到公園可容納的上限，園內將會非常擠迫，認為在入場人次和收入之間取得平衡十分重要。受疫情影響，海洋公園提供了預約入場服務以限制入場人次。為確保空間感，園方可考慮將來繼續維持預約入場的安排；
- (iv) 商務及經濟發展局局長曾表示計劃於六個月內就海洋公園的未來制訂出初步計劃，故在他及行政總裁卸任前便會推出有關計劃，而重新審視的工作由政府主導，執行方面並不會因公園的管理層變動而受影響；
- (v) 就發展水上交通的建議，計劃於未來數星期內乘搭水上交通工具，希望從體驗中領略發展潛力；以及
- (vi) 海洋公園投放了不少時間和資源興建水上樂園，明白市民期待水上樂園早日開幕。政府早前的 54 億元資助並不包括應付水上樂園的營運開支，為盡量節省開支、由於疫情及考慮建築完工期，沒有計劃於短期內開幕。

37. 蔡敏儀女士綜合回應內容如下：

- (i) 受疫情全球化影響，本地訪客是海洋公園未來一年的主要客源，到訪海洋公園的遊客人次難以重返過去的高峰，因此海洋公園未來會集中發展切合香港人喜好的設施及項目；
- (ii) 早前提出的全新定位計劃包括在海洋公園興建碼頭，可惜並沒有推展。如海洋公園需發展水上交通，或需政府撥款興建碼頭。未來一年將繼續就此收集意見，研究以水上交通連接海洋公園及南區各地點；
- (iii) 海洋公園水上樂園必定會開幕，但需參考海外經驗及吸納更多意見後再決定其實際營運模式；以及
- (iv) 希望於未來一年吸納各方意見，研究如何使海洋公園與其周邊地區的經濟發展互相配合。

38. 潘秉康先生表示，如何令香港遊客更頻密遊園及在園內增加消費是非常重要的，認為海洋公園需加強對本地人的宣傳。而海洋公園作為以保育和教育為目的之公園，期望提供更多有關設施及展示品，令遊客遊園後有所體會。

39. 徐遠華先生提出以下意見及提問：

- (i) 海洋公園指對於全新定位持開放態度，令他憂慮會步向私營化、上市、甚至在園內土地興建住宅，詢問劉鳴煒先生本人會否明確表示反對於園內興建住宅；
- (ii) 過去十年海洋公園的整體經營成本增加五倍，但動物保育方面的支出僅上升百分之四十，顯示園方在有關方面的付出欠奉，並非僅是宣傳和推廣不足。期望海洋公園未來投放更多資源於動物保育方面，即使再出現虧蝕而需政府撥款資助，亦會獲得公眾支持；
- (iii) 同意海洋公園妥善管制人流，避免過度擠迫的環境影響遊客的遊園體驗；
- (iv) 海洋公園的活動如「哈佬喂」、「夏水禮」等一直廣受歡迎，建議園方考慮與周邊地區的景點結合如遊艇會、珍寶海鮮舫等，並合辦活動，甚至以龍舟競渡的元素舉辦「水上文化節」等活動，以推動地區經濟；以及
- (v) 布廠灣現時已設有碼頭，可將其發展為海濱長廊以配合海洋公園發展。

40. 陳炳洋先生表示，美國喬治亞水族館曾因應疫情閉館，並與動物收容所合作，開放水族館讓貓隻進入，認為此例子有效推廣保育。據他觀察，海洋公園園內亦有不少貓隻居住，認為除了為貓隻提供處所，為牠們提供照料亦可為公園帶來正面的宣傳作用。

41. 梁進先生詢問海洋公園將來舉辦「光影盛夜」及演唱會時會否體諒周邊的居民，避免他們受噪音和光污染影響。

42. 羅健熙先生表示，海洋公園水上樂園是香港人充滿集體回憶的品牌，認為將水上樂園的營運外判並非最佳方法。另外，興建碼頭的計劃不應因全新定位計劃不獲撥款而擱置，認為政府有足夠財政資源興建碼頭，無需由海洋公園支付；而全新定位計劃建議的水上交通計劃，與委員提及來往海洋公園至香港仔一帶的路線和規模並不相同。他續詢問海洋公園園內的酒店收入與海洋公園有何關係；並希望海洋公園董事局主席將來與區議會加強溝通，共同制定有利區內發展的計劃。

43. 主席以電腦投影片向委員作出下列簡介。他表示，規劃署於 2001 年進行「香港仔港灣專題研究」，而旅遊事務署於 2005 年進行「香港仔旅遊發展項目」，但最終只在香港仔海濱公園進行改善工程，欠缺整體的發展計劃。南區大部分的就業職位與香港仔避風塘及其周邊地區有關，而海洋公園是其中一個最大的僱主。現時經濟下行，失業率上升，海洋公園的未來發展需考慮香港仔避風塘及其周邊地區的整體發展，透過發展不同項目為周邊地區創造就業機會。上述詳情載於電腦投影片二。

44. 蔡敏儀女士綜合回應如下：

- (i) 早前政府撥款 54 億元資助海洋公園，當中並不包括水上樂園的營運支出，政府對水上樂園日後的營運模式持開放態度；
- (ii) 澄清並非要求海洋公園完全承擔興建碼頭的費用，亦明白海洋公園沒有足夠資金興建碼頭，但如將來有興建碼頭的計劃，公園可能需要向政府申請撥款支付工程費用；以及
- (iii) 政府會透過重新審視海洋公園的機會，研究連結整個香港仔港灣的發展空間。

45. 劉鳴煒先生綜合回應如下：

- (i) 海洋公園舉辦的所有活動均會顧及附近居民的感受；
- (ii) 海洋公園園內的貓隻屬公園的一分子，認為牠們值得園方關心，會了解園方員工有否為牠們提供適當的照料；

- (iii) 海洋公園和政府目前對會否於園內興建房屋沒有既定立場，他作為海洋公園公司董事局主席就此事宜表態會對董事局成員不公，亦應先進行適當的討論，如坊間出現有關意見，他將持平地聆聽各方的意見；但以個人身份來說，作為香港市民，他不贊成於園內興建房屋；以及
- (iv) 委員會主席在電腦投影片中提出了多項構思，希望獲取有關資料再作詳細研究。如海洋公園的未來定位能真正配合和與南區融合，公園將更成功。

（會後補註：秘書處已於 2020 年 7 月 16 日將電腦投影片二提供予旅遊事務署及海洋公園公司。）

46. 主席總結時表示，感謝旅遊事務署及海洋公園公司代表就題述事宜以開放態度進行討論，並表示所有議員樂意積極參與海洋公園的重新審視計劃；區議員與社區保持緊密關係，能發揮貢獻，希望海洋公園與南區區議會保持緊密合作，更可考慮透過舉行工作坊等加強溝通。早前海洋公園面對財政困難，有意見表示要求海洋公園倒閉，但由於海洋公園對南區居民及就業機會非常重要，南區區議會一直希望公園能盡快解決目前困境並繼續營運。

（袁嘉蔚小姐於下午 3 時 24 分離開會場。）

議程二：通過經濟、發展及規劃事務委員會於 2020 年 5 月 21 日舉行的第一次會議記錄初稿

47. 主席表示，上述會議記錄初稿已於會前送交各委員參閱，秘書處未有收到任何修訂建議。

48. 委員會通過上述會議記錄。

議程三： 討論薄扶林南公營房屋發展及華富重建搬遷的規劃安排
(經濟、發展及規劃文件 11/2020 號)
(此項議程由嚴駿豪先生、黎熙琳女士及潘秉康先生提出)

49. 主席歡迎以下部門代表出席會議：

房屋署

- (a) 高級建築師 (25) 鍾錦財先生；
- (b) 高級房屋事務經理 (重建) 楊文亮先生；以及

古物古蹟辦事處 (下稱「古蹟辦」)

- (c) 館長 (歷史建築) 3 許小梅女士。

50. 主席請委員簡介有關議題。

51. 嚴駿豪先生簡介議題內容如下：

- (i) 立法會財務委員會已批准薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程的撥款，有關工程預計於2020年內開展。部分委員早前曾就華富邨重建計劃的最新進展與房屋署溝通及提供意見，並希望於是次會議正式向房屋署表達居民的意見；
- (ii) 房屋署於2020年年初向華富邨住戶派發《重建路上》通訊，簡介華富邨重建計劃的三期搬遷計劃。獲安排於第一期及第二期搬遷的住戶會遷往擬發展的薄扶林南五幅公營房屋發展用地 (下稱「接收邨」)，惟獲安排於第三期搬遷的住戶，需要等待華富邨原址重建完成後才能搬遷，等候時間最少較前者長十年；
- (iii) 華富邨現有單位數目為9 200個，而接收邨將只能提供8 900個單位，接收邨將不可能接收現時所有華富邨住戶。據悉署方亦計劃不會全數預留接收邨單位予華富邨住戶，並會將部分單位納入居者有其屋計劃 (下稱「居屋」)，因此安排搬遷計劃分三期進行，令住戶需等候長達十年。認為有關安排並不理想，搬遷住戶輪候期不同可能導致社區分化，而且華富邨的建築物老化，陸續出現各種樓宇結構問題，當中華興樓的滲漏情況尤其嚴重。促請房屋署慎重考慮安排於第一期及第二期完成所有華富邨住戶的搬遷，讓住戶可於2026年至2031年期間順利搬遷至接收邨；以及
- (iv) 就薄扶林南公營房屋發展及華富邨重建搬遷的安排提出下列建議
(a)停止將華富邨單位編配予新簽租約人士，預留接收邨單位予現時華富邨的住戶；(b)搬遷計劃的期數不應以建築物劃分，讓每期的剩餘單位可以編配予華富邨原有居民；(c)提供連接雞籠灣南與

華貴邨的行人通道；以及(d)將華富中心（華富一邨商場及街市）及華光樓的建築物列入古蹟保育項目。

52. 黎熙琳女士簡介議題內容時表示，華富邨內連接商場的住宅大廈應列入第二期搬遷計劃。參考白田邨的重建計劃，連接商場及住宅大廈的通道因重建工程封閉，對正在等候搬遷的居民造成不便。另外，即使華富邨重建搬遷安排必須分三期進行，亦應按照樓宇結構狀況決定住戶搬遷的優次，並對被安排於最後一期搬遷的住戶作出補償。此外，新建單位應以可建樓宇面積上限為建築目標，盡量採用較寬闊的空間設計，避免住戶生活空間過度擠逼。

53. 主席請政府部門代表作出回應。

54. 鍾錦財先生綜合回應如下：

- (i) 政府於薄扶林南所提供五幅用地的接收邨將提供約8 900個住宅單位，連同華富邨原址重建用地將提供約12 200個新增住宅單位，將為現時華富邨內約9 200個住戶提供足夠的遷置資源。土木工程拓展署即將於2020年年底為五幅用地進行工地平整及基礎設施工程，惟各幅用地的工程各有技術困難，接收邨會因應土木工程拓展署土地平整工程及移交用地予香港房屋委員會（下稱「房委會」）的時間表分階段落成，至於具體的搬遷規劃安排，房屋署正在徵詢有關委員、居民及其他持分者的意見，暫時未有任何定案。房屋署會繼續研究，目標為盡快安排居民搬遷；即使有住戶被安排於較後期搬遷，房屋署亦會為有關樓宇進行勘察及定期維修保養，確保樓宇結構安全及狀態良好，避免影響居民生活；
- (ii) 理解委員就連接雞籠灣南用地與華貴邨的關注，因此房屋署一直聯絡有關部門探討可行方案。由路政署負責的「人人暢道通行」計劃下推出了「特別計劃」（下稱「特別計劃」），將租者置其屋計劃下的屋邨（下稱「租置屋邨」）納入計劃之中，房屋署會聯絡路政署嘗試探討將委員所建議連接華貴邨及雞籠灣南用地的新通道納入特別計劃內的可行性；
- (iii) 連接華富邨及華貴邨的「富貴橋」在華富邨重建後仍然是重要的行人通道，而將來大部分的社區／社會福利、交通及商業設施均會集中在除雞籠灣南用地外的四幅接收邨用地及華富邨原址，因此預計「富貴橋」的使用量會更頻繁，房屋署亦得悉路政署會透過「特別計劃」積極研究「富貴橋」一帶的改善措施；以及
- (iv) 土木工程拓展署曾研究於華貴邨外的土地提供接駁通道連接雞籠灣南及華貴邨的可行性，並於2018年向上屆南區區議會屬下的地

區發展及房屋事務委員會解釋，由於建議的接駁道路路程頗長及迂迴，預計效用不大。房屋署會繼續與有關部門探討提供新行人通道連接雞籠灣南用地及華貴邨的建議的可行性。

55. 楊文亮先生回應表示，為確保公屋資源合理分配，一貫以來，房屋署在預留足夠數量的新落成單位作遷置資源後，會將餘下的新落成單位編配予其他類別的公屋申請者。另外，署方的既定做法是將已公布重建計劃的公共屋邨內的空置單位凍結出租，但鑑於市民對公營房屋的強烈需求及善用現有的房屋資源，署方並不排除將合適的空置單位編配予合資格公屋申請者。然而，署方會按照每個重建項目的個別情況，考慮合適的遷置安排。受重建計劃影響的租戶除大多數可獲遷置附近的屋邨外，他們亦可透過「綠表」優先資格參加居屋及綠表置居計劃（下稱「綠置居」）以購買合適單位。

56. 許小梅女士回應表示，如書面回覆所述，古蹟辦會先就華富中心及華光樓進行初步研究，以考慮是否將其加入「須進行評級的新項目」名單，若列入上述名單後會再進行深入研究。

57. 主席表示，華富邨重建計劃牽涉不少細節，認為當區區議員可與房屋署保持密切溝通以便定期跟進有關事宜，避免在委員會會議上重複討論有關細節。

58. 嚴駿豪先生表示，提出議程的目的為正式在委員會會議上討論有關事宜。而華富邨重建計劃牽涉不同政策，例如南港島線（西段）的發展等，稍後可再探討是否成立工作小組或以其他方式跟進工程的各項細節。主席表示可於會後探討跟進方式。

59. 主席詢問房屋署有何機制與區議員就華富邨重建計劃保持定期溝通。鍾錦財先生回應表示，歡迎委員及市民就計劃隨時向房屋署提出意見，而署方於是次會議前兩星期曾與嚴駿豪先生、黎熙琳女士、潘秉康先生及羅健熙先生就題述事宜初步交換意見。

60. 主席請委員發表意見及提問。

61. 林玉珍女士 MH提出以下意見及提問：

- (i) 得悉房屋署向華富邨住戶派發了《重建路上》通訊，希望署方能轉發予其他委員，以便了解華富邨重建計劃的進展；
- (ii) 詢問接收邨落成後會否提供居屋單位；

- (iii) 署方曾表示接收邨可於2025年竣工，但現時或受不同因素影響而有所延誤，要求署方提供最新的時間表；
- (iv) 詢問華富邨共18座樓宇的搬遷次序，認為被安排於較後搬遷的樓宇的空置單位應被編配予正在輪候公屋的人士，以確保彈性分配公屋資源；以及
- (v) 詢問現時華富邨空置單位的數目。

62. 潘秉康先生表示，委員要求房屋署參考最新「人人暢道通行」政策，並主動建造行人天橋連接雞籠灣南及華貴邨，但署方卻以「人人暢道通行」計劃屬路政署範疇為由推搪；而委員繼而要求於華貴邨外的土地興建接駁通道連接雞籠灣南及華貴邨，署方又以建議效用不大為由表示不能興建。認為華貴邨與重建後的華富邨及接收邨的距離非常遙遠，而建議的連接通道不只便利華貴邨居民前往重建後的華富邨，更便利華富邨居民前往華貴邨乘搭交通工具及使用社區會堂等設施，希望房屋署考慮行動不便居民的需要，積極研究有關建議。

63. 羅健熙先生表示，促請房屋署盡快停止將華富邨單位編配予輪候公屋人士，以避免新入伙的居民需經歷多次搬遷，亦能確保接收邨單位足夠分配予華富邨居民。此外，在華富邨居民的角度，他們只會關注為何有其他居民能較早搬遷至接收邨，如搬遷次序有異，房屋署難以向居民、當區區議員及區議會交代，希望署方反映有關意見及作出妥善安排。

64. 主席請房屋署代表作出回應。

65. 鍾錦財先生綜合回應如下：

- (i) 房屋署會與有關部門嘗試探討有關委員建議提供一條新的行人通道接駁華貴邨與雞籠灣南用地的可行性。而目前已得悉路政署會積極改善「富貴橋」設施，便利居民往返華貴邨、華富邨及接收邨，重建後的華富邨和接收邨的行人設施會採用對居民更便利、無障礙和舒適的設計；
- (ii) 華富邨的商場通道連接部分建築物，房屋署將來進行遷拆工程時會充分考慮及照顧居民的需要，避免日常通道受阻及對附近居民造成滋擾；
- (iii) 現時公營房屋有四種普遍單位類型分別為一至二人單位、二至三人單位、三至四人（一睡房）單位及四至五人（兩睡房）單位。根據房委會標準，公營房屋的人均室內居住空間不會少於七平方米，並會按照申請人的住戶人數編配以上不同類型的單位；

- (iv) 就接收邨落成後會否提供居屋及綠置居單位，房屋署正諮詢不同持分者，包括居民和華富邨的屋邨管理諮詢委員會。房屋署已於2019年4月舉辦了第一次工作坊，與有關持分者探討搬遷次序需要考慮的不同因素和初步遷置方案，並進行了問卷調查。在是次活動，不少意見顯示大致支持接收邨提供資助出售房屋單位，署方會循此方向評估哪一個接收邨地盤較適合興建資助出售房屋，並會再作諮詢及考慮，現時尚未落實遷置計劃及每個接收邨的屋邨類型；
- (v) 立法會財務委員會於2020年7月2日批准薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程撥款，土木工程拓展署已就項目進行招標，預計最快於2020年年底動工，目標在2026年遷置第一批居民至接收邨，其後數年將陸續落成及入伙，但實際時間表需視乎土地平整工程及基礎設施工程的進度，署方會適時向委員會提供最新進展；
- (vi) 署方透過舉辦工作坊及問卷調查收集居民對搬遷次序的意見，並向居民闡述有可能影響搬遷次序的因素，如所居住樓宇的樓齡、樓宇狀況及由其他有關部門提供的南港島線（西段）的發展資訊等。現時初步已有四個方案，會再整合方案及尋求持分者共識；
- (vii) 署方曾向居民、區議會主席及部分區議員派發了兩期《重建路上》通訊，可於會後提供以上通訊予所有委員參考；以及
- (viii) 由於接收邨各地盤的落成時間不一，因此需分階段遷置居民，署方希望地盤平整工程和建築工程盡快完成，預計第一期的單位於2026年落成以接收華富邨的居民。

（會後補註： 房屋署已於 2020 年 7 月 31 日向秘書處提供《重建路上》通訊，秘書處已轉寄予委員參考。）

66. 盧潔霜女士回應表示，現時華富邨共有 9 149 個單位，截至 2020 年 6 月 1 日，邨內共有 91 個空置單位，佔用率達 99%。

67. 楊文亮先生回應表示，就凍結華富邨人口的建議，因應市民對公營房屋有強烈需求，署方不排除編配空置單位予合資格的公屋申請者，但會按照個別重建項目的情況，考慮合適的遷置安排，署方稍後會再作研究。

68. 主席請委員發表意見及提問。

69. 嚴駿豪先生提出以下意見及提問：

- (i) 詢問房屋署諮詢持分者的時間表，並要求盡早配合受影響的非牟利機構及商戶的搬遷需求，令工程能順利完成；
- (ii) 理解根據公屋編配政策，三人家庭可能獲編配二至三人單位或三至四人單位，然而在實際情況下，三名成人的家庭於二至三人單位的生活空間頗為擠逼。署方應考慮現時人口戶籍的統計，盡量利用可建面積興建更多三至四人單位；以及
- (iii) 欣悉古蹟辦會就華富中心及華光樓進行初步研究，希望了解有關研究有何考慮因素及研究的進度。

70. 主席請政府部門代表作出回應。

71. 許小梅女士回應表示，古蹟辦會根據既定的六項評審準則，包括歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度及罕有程度，對華富中心及華光樓進行初步研究，評估這兩幢建築物的文物價值，並考慮是否將其加入「須進行評級的新項目」名單。如決定將其加入上述名單，古蹟辦會再進行深入研究。

72. 楊文亮先生回應表示，房屋署會研究華富邨的家庭人數分布，盡量配合編配適當的單位類別。

（會後補註：在房屋資源充裕下，房委會在近期的舊型公屋清拆計劃為重建戶三人家庭編配三至四人（一睡房）單位，單位面積約 30 平方米。由於華富邨重建需時，三人家庭所獲編配面積需按日後公屋單位編配標準而定。）

73. 主席請委員發表意見及提問。

74. 黎熙琳女士希望房屋署採納委員的建議，並一併考慮南港島線（西段）的發展，全面地制定華富邨重建計劃，以致整個地區的發展藍圖。此外，署方應盡量考慮及顧及遷拆商場時對附近地區居民的影響，指出華富邨的商場及街市同時服務不少置富及薄扶林一帶的居民，希望署方稍後能交代遷拆商場的安排。

75. 陳炳洋先生表示，參考漁光村重建計劃，空置的單位會被編配予輪候公屋人士，但他們不會被計算在漁光村的原本人口數目內，且不久後會獲編配其他公屋單位，搬離漁光村。他認為同樣模式適用於華富邨重建，可在不增加華富邨原本人口數目的情況下善用空置公屋單位。

76. 主席請房屋署代表作出回應。

77. 楊文亮先生回應表示，房屋署會按照每個重建項目的個別情況考慮合適的遷置安排。

78. 鍾錦財先生回應表示，房屋署會收集更多意見，盡快確定搬遷安排及時間表。另外，他得悉香港鐵路有限公司正就興建南港島線（西段）擬定建議書，並於稍後提交予政府考慮，有關工程亦為搬遷安排的考慮因素之一，署方會跟進有關情況。

79. 主席請委員發表意見及提問。

80. 林玉珍女士 MH提出以下意見及提問：

- (i) 參考過往遷置黃竹坑邨的例子，不少家庭由原本居住於一個單位，在遷置後分拆為兩個單位，因此接收邨的所需單位數量不一定與現時華富邨的單位數量相同，房屋署需考慮上述因素作出評估；
- (ii) 第三期的搬遷計劃可能需時十年才開始，不應停止編配有關單位予輪候公屋人士；以及
- (iii) 欣悉工程可望於2020年年底動工，惟現時有關設計方案及單位數目仍未落實，區議會一直爭取華富邨重建需要配合南港島線（西段）的發展，詢問署方何時提出方案予區議會參考。

81. 羅健熙先生強調須立即凍結華富邨的人口，使其人口數目因自然流失逐漸下降，盡量搬遷所有華富邨居民至接收邨，避免居民需要等待十年才獲安排搬遷。白田邨重建計劃歷時十多年仍未完成，情況極不理想，不希望華富邨重建計劃重蹈覆轍。

82. 林玉珍女士 MH表示，不希望居民需長時間等候方可獲安排搬遷，惟實際情況不容許一次過搬遷所有居民。為善用空置單位資源，應編配邨內被安排較後搬遷樓宇的空置單位予輪候公屋的人士，強調並非建議編配已包括在第一期及第二期搬遷計劃內的樓宇單位。

83. 嚴駿豪先生認為林玉珍女士 MH 最新的意見及陳炳洋先生提出的建議類同，可考慮研究。他連同華富及華貴區另外兩位議員，一致強烈促請署方研究及盡力在兩期搬遷計劃內安排搬遷所有華富邨居民。

84. 主席表示，將於會後與嚴駿豪先生討論及研究跟進有關事宜的方式。另外，華富邨重建計劃、數碼港擴建計劃及瑪麗醫院重建計劃將會對薄扶林一帶的交通造成影響，尤其增加域多利道的交通負荷，希望署方能就華富邨重建計劃的建築物設計提供詳細資料，並能在域多利道增加行車線紓緩交通問題。

85. 鍾錦財先生回應表示，有關設計時間表，房屋署需首先研究搬遷次序，決定接收邨需提供的單位數量和類型及配套設施的分布，在收集及歸納居民及區議員的意見後，再作進一步設計工作。

議程四： 進展報告

(經濟、發展及規劃文件 12/2020 號)

(I) 附件一：發展項目進展

• 前石澳石礦場用地

86. 彭卓棋先生表示，文件指有關用地將預留作將來公共工程相關的用途，詢問確實的用途，並表示對於地政總署在未確定上述用途前，便通知申請人未能進一步處理該短期租約申請一事有保留。

87. 關圓靈女士回應表示，根據發展局指示，用地將預留作有關岩洞發展的工程用途。

88. 主席表示，很久以前南區區議會已建議將有關用地發展為水上活動中心，以開放予公眾使用及享樂，惟其後用作沙田至中環綫的沉管隧道預製組件工場；現時用地已交還予政府，並有團體申請作帆船中心。因此委員會對用地將預留作將來公共工程相關的用途表示極度失望及反對，希望地政總署提供更多有關詳情如時間表，而有關用地日後能盡快開放予公眾使用。主席總結時表示，會邀請發展局出席下一次委員會會議，就上述用地事宜進行詳細討論，並重申有關用地應用作帆船中心而非工程用地。

(會後補註：秘書處已於 2020 年 7 月 29 日向發展局轉達上述意見，並邀請局方出席下一次委員會會議。發展局的回覆如下：

政府一向採取多管齊下的策略增加土地供應，而開發岩洞是土地供應專責小組建議並獲政府接納的八個優先研究及推行的土地供應選項之一。當中，渠務署正積極推展把沙

田污水處理廠遷往岩洞的工作，作為岩洞發展的先導計劃。該岩洞工程將在未來幾年產生大量（約 240 萬立方米，即約 1 000 個標準泳池容量）優質的花崗岩石塊，是上好的建築材料，可於其他本地工程再用或循環再造（如製作石料、混凝土和瀝青等建築原材）以支持本地建造業。因此，我們需要合適的用地以儲存該等優質石塊，供本地工程日後使用。根據地政總署提供有關本港可用政府土地的資料，當中包括前石澳石礦場用地，該地多年以來一直用作礦場及工程的相關用途，其特殊的地理位置能提供所需的水路運輸，加上用地面積大小適中，經通盤考慮後，政府建議將前石澳石礦場用地作上述暫存石塊緩衝之用是當前最好的選擇。倘若沒有該僅有合適的用地以作暫存石塊，有關岩洞工程所產生的大量優質石塊將不能在本地再用或循環再造，更無可避免地需要將這些優質石塊輸出香港境外處置或棄置。本地建造業日後卻需要從香港以外的地方輸入同樣的優質石材，工程成本也會隨之增加，這做法十分不理想，亦不符合整體的成本效益。

渠務署將出席下一次委員會會議，就上述事宜提供進一步資訊。）

- 黃竹坑綜合發展區

89. 徐遠華先生表示，得悉城市規劃委員會（下稱「城規會」）早前已就黃竹坑綜合發展區的規劃申請進行討論，詢問規劃署有關進展。

90. 黃偉賢先生回應表示，城規會已於 2020 年 7 月 10 日審議有關規劃申請，有關的技術研究以及於公眾諮詢期內所收集的意見亦已納入有關文件供城規會考慮。城規會有條件批准有關規劃申請，會議文件及會議記錄會上載至城規會網頁供公眾參閱。

91. 徐遠華先生詢問「城規會有條件批准有關規劃申請」是指甚麼條件。黃偉賢先生回應表示，主要條件為申請人需就公共休憩空間、交通、排水及排污等方面提交資料。

議程五： 其他事項

92. 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

93. 主席表示，經濟、發展及規劃事務委員會第三次會議將於 2020 年 9 月 24 日（星期四）下午 2 時 30 分舉行。

94. 議事完畢，會議於下午 5 時 19 分結束。

南區區議會秘書處
2020 年 9 月