

**南區區議會(2020-2023)屬下
經濟、發展及規劃事務委員會
第十三次會議記錄**

日期：2022 年 9 月 15 日
時間：下午 4 時 15 分
地點：南區區議會會議室

出席者：

司馬文先生 (南區區議會副主席)
林玉珍女士, BBS, MH (是次會議臨時主席)
梁進先生

秘書：

陳沛汶女士 民政事務總署南區民政事務處行政主任 (區議會) 2

列席者：

曾永強先生 規劃署高級城市規劃師／港島 1
葉廣榮先生 地政總署產業測量師／香港仔 (港島西及南區地政處)
潘漢洲先生 房屋署副房屋事務經理 (租約) (港島及離島七) (1)

出席議程三：

盧裕斌先生 發展局總助理秘書長 (工務) 2
孫詠嫻女士 發展局助理秘書長 (文物保育) 1
林展鵬先生 發展局建築師 (文物保育) 2
彭一心女士 護·聯網慈善基金有限公司董事
宋曉鑒女士 護·聯網慈善基金有限公司項目統籌主任
Ms. Jadis BLURTON 海港學校基金會有限公司校長
Mr. Daniel BLURTON 海港學校基金會有限公司執行董事

出席議程四：

莊智洋先生 房屋署建築師 (121)
呂永健先生 房屋署土木工程師 (5)

議程一： 選舉臨時主席

司馬文先生詢問在席委員有沒有提名，選出是次會議的臨時主席。

2. 梁進先生提名林玉珍女士, BBS, MH。

3. 林玉珍女士, BBS, MH 接受提名。司馬文先生表示林玉珍女士, BBS, MH 將擔任是次會議的臨時主席。

(是次會議其後部分由臨時主席主持。)

(曾永強先生、葉廣榮先生及潘漢洲先生於下午 4 時 16 分進入會場。)

致歡迎辭：

4. 臨時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（下稱「民政處」）職員的協助下量度體溫及使用「安心出行」流動應用程式掃描場地二維碼；
- (ii) 發言請盡量精簡。各位委員可就每項議程最多發言兩次，每次發言時間不多於三分鐘；以及
- (iii) 委員如須提早離開，請通知秘書處人員。

議程二： 通過經濟、發展及規劃事務委員會於 2022 年 7 月 21 日舉行的第十二次會議記錄初稿

5. 臨時主席表示，上述會議記錄初稿已於會前送交各委員參閱，秘書處暫時未有收到修訂建議。

6. 委員會通過上述會議記錄。

議程三： 第六期「活化歷史建築伙伴計劃」大潭篤原水抽水站員工宿舍群活化為「水圓地方」
(經濟、發展及規劃文件 14/2022 號)
(此項議程由發展局提出)

7. 臨時主席歡迎以下政府決策局及機構代表出席會議：

發展局文物保育專員辦事處（下稱「辦事處」）

- (i) 總助理秘書長（工務）2 盧裕斌先生；
- (ii) 助理秘書長（文物保育）1 孫詠嫻女士；
- (iii) 建築師（文物保育）2 林展鵬先生；

護·聯網慈善基金有限公司（下稱「護·聯網」）

- (iv) 董事彭一心女士；
- (v) 項目統籌主任宋曉銓女士；

海港學校基金會有限公司（下稱「海港學校」）

- (vi) 校長 Ms Jadis BLURTON；以及
- (vii) 執行董事 Mr Daniel BLURTON。

8. 臨時主席請辦事處代表簡介議題。

9. 盧裕斌先生利用電腦投影片簡介「活化歷史建築伙伴計劃」的背景，包括申請資格、評審準則，以及至今共六期活化項目等。

10. 彭一心女士利用電腦投影片簡介「水圓地方」包含的工程項目、願景及發展方向。

11. 臨時主席請委員發表意見或提問。

12. 司馬文先生表示在項目推出接受申請時，曾與發展局代表實地視察宿舍群，並就活化項目用途提出意見，惟局方至今仍未回應當

時提出的問題。他續表示，相鄰的大潭灣為水上運動勝地，如宿舍群的土地用作水上運動中心，可發揮更大效益。他指出，大潭灣碼頭為附近一帶唯一的公眾碼頭，不少市民在該處停泊車輛上落貨物；宿舍群的土地一旦活化為「水圓地方」，市民將難以使用該碼頭。早前他曾多次向局方反映該碼頭的重要，希望局方確保該碼頭繼續 24 小時對公眾開放。他指出，政府早前建議在前石澳石礦場的用地發展水上運動中心，他日市民若經水路前往該處，最佳路線應由大潭灣碼頭出發。他重申，該碼頭有需要繼續 24 小時對公眾開放，不可被海港學校私有化。他認同海港學校的教育願景及對教育作出的貢獻。將來碼頭的開放時間若要受制於學校本身的活動，他呼籲校方多加考慮對水上運動愛好者及經常使用該碼頭出入的村民的影響。他表示，自己來港 40 多年，一向使用該碼頭出入大潭灣遊覽。過往，他屢向局方表達對該項活化項目的意見，惟未獲採納；今日，希望局方及機構代表回應如何善用該碼頭。

13. 臨時主席請機構代表回應。

14. 彭一心女士明白委員希望確保碼頭維持 24 小時對公眾開放，並詢問司馬文先生經由大潭灣碼頭前往哪些地點。

15. 司馬文先生回應指，他經由大潭灣碼頭前往香港雙體帆船會及蓮鶴仙觀。他認為碼頭對公眾往返鄰近設施非常重要。他指出，海港學校的碼頭不會對公眾開放，而且旁邊滿布礁石，不宜使用。附近鄉村的碼頭，只供村民使用。因此，大潭灣碼頭乃附近唯一的公眾碼頭。

16. 彭一心女士表示尊重及理解委員的意見。她指出，護·聯網申請參與「活化歷史建築伙伴計劃」時，已知悉大潭灣碼頭的重要，亦明白需確保維持現在公眾碼頭 24 小時對公眾（行人）開放，以免對持份者造成不便。此外，她指在碼頭附近的空地，活化後將設立兩個專用私家車車位，供有需要的人士使用（其中一個是可供傷健人士使用）。

17. 司馬文先生表示，大潭灣一帶居民及商戶均習慣使用碼頭設施；海港學校落成後，附近的居民將無法在碼頭範圍停泊車輛，上落貨物將會十分不便。他重申，多年前已向發展局提出意見，希望局方及參與機構確保該碼頭繼續對公眾開放。

18. 彭一心女士回應指，活化項目並沒有改變現在來往公眾碼頭的公眾通道。停泊車輛方面，她詢問碼頭對出的空地，是否一向劃作公眾泊車位。

19. 司馬文先生回應指，碼頭對出的空地沒有劃作泊車位，惟該處常有車輛停泊，以便上落貨物；至於是否合法，可請運輸署說明。他重申，大潭灣碼頭對公眾及附近居民均非常重要。

20. 臨時主席請發展局代表回應。

21. 盧裕斌先生表示，彭一心女士已回應指該碼頭將維持每日 24 小時對公眾（行人）開放。現時市民停泊車輛的空地，是在活化項目用地範圍。日後，駕駛者如欲進入該處，可向護·聯網負責人預約。護·聯網亦曾聯絡各持份者，包括龍舟團體及大潭村居民等，期望保持良好合作關係，商討如何善用碼頭設施。此外，為了善用碼頭設施，護·聯網擬將大潭灣碼頭定為日後舉辦生態導賞團的起點。

22. 司馬文先生強調碼頭為海上建築物，需發揮本身應有功能。他舉例指，較早前曾到附近的鄉村收集垃圾，獲食物環境衛生署協助，得以使用碼頭經水路運走垃圾。他認為，部門及參與活化項目的機構，皆應具備敏感觸覺，明白碼頭的價值，知道碼頭為公共設施，因此需要方便水上運動愛好者、村民以及公眾使用。

23. 臨時主席支持活化項目，並表示海港學校管理經驗豐富，包括早前推行強制校巴計劃，校方表現優秀，有效地舒緩交通擠塞等情況。她期望護·聯網確保大潭灣碼頭 24 小時對公眾開放。

24. 梁進先生支持活化項目。他詢問日後哪個部門負責管理碼頭的運作。

25. 盧裕斌先生回應指，大潭灣碼頭及活化項目範圍內的空地現在皆由水務署管理。儘管日後空地交由護·聯網進行活化，惟碼頭是位於活化項目範圍以外，因此其管理仍由水務署負責，現時近碼頭的空地將維持不變，不會用作任何建築物的發展用途。活化項目完成後，護·聯網將設置私家車泊車位，公眾人士如有需要可與護·聯網的負責人預約使用車位。

26. 臨時主席請發展局及參與機構備悉委員的意見，並表示整體而言，委員會支持是項活化項目。

議程四： 跟進 2021 年 5 月 6 日有關「薄扶林南公營房屋發展計劃及華富邨重建搬遷方案」的討論
（經濟、發展及規劃文件 15/2022 號）
（此項議程由司馬文先生提出）

27. 臨時主席歡迎房屋署建築師（121）莊智洋先生及土木工程師（5）呂永健先生出席會議。

28. 臨時主席表示，秘書處曾邀請土木工程拓展署（下稱「土拓署」）派員出席是次會議，惟土拓署回覆指相關人員均有其他公務在身，因此無法出席。

29. 臨時主席請司馬文先生簡介議題。

30. 司馬文先生簡介如下：

- (i) 薄扶林南公營房屋發展計劃（下稱「薄扶林南發展計劃」）最關鍵的地方位於域多利道的停車場出入口。由於停車場出入口附近設有巴士站，而相關路段屬於單線雙程行車，路面又非常狹窄，故早上繁忙時段的交通十分擠塞，因此應以削坡方式擴闊現有路段；
- (ii) 交通影響評估未有考慮新建工程項目將來對區內交通的影響，已知的工程項目包括香港大學位於沙宣道的擬議發展項

目、數碼港擴建計劃，以及《2021 年施政報告》提及政府將為港大預留四公頃土地興建的深科技研發大樓。他指出，區內一帶的交通流量將會增加，政府應盡早擴闊域多利道，並詢問房屋署何時能提交設計詳情。他備悉房屋署在書面回覆表示將為華富邨重建項目進行獨立的交通影響評估，但薄扶林南發展計劃必須在設計過程作周詳的規劃以改善交通問題，否則工程展開後便不能逆轉；以及

- (iii) 房屋署未有在書面回覆詳盡回應其餘的問題，包括房屋署向委員會提交詳細設計圖的時間表。相關土地將移交房屋署，而房屋署暫定於 2022 年 9 月批出華景街地盤的地基工程合約，因此現時應能向委員提供設計圖，他詢問何時能檢視相關圖則。

31. 臨時主席請房屋署代表回應。

32. 莊智洋先生回應指，房屋署正與不同政府部門協調，積極與區內持份者及公用事業機構溝通，收集意見；從而整合發展要求，以供設計時參考。房屋署備悉委員對薄扶林南發展計劃的關注，尤其域多利道兩旁公營房屋發展，即華富邨以北及華景街用地的設計。他續說，地盤嚴峻的條件限制了五幅薄扶林南公營房屋用地的發展潛力，房屋署已盡力善用地盤的發展參數，提升公營房屋單位數目，以配合華富邨重建搬遷方案，滿足居民期望。房屋署備悉委員的意見，並會在設計時考慮這些意見。

33. 呂永健先生補充指，由於土拓署負責改善華景街及華富邨車輛出入口的道路設計及施工，建議秘書處會後將委員的提問轉交土拓署跟進。

34. 司馬文先生認為由秘書處轉交委員的提問至土拓署並不恰當。以新加坡政府為例，如部門之間互相推卸責任將受懲罰。他認為，房屋署作為負責部門，理應承擔聯絡工作，並須向委員會詳細匯報。他強調，擴闊道路所需考慮的因素並不複雜，倘房屋署漠視建議，將提升單位數目訂為薄扶林南發展計劃的重點，或只將交通影響評估的

分析結果及建議視為緩解措施，待公營房屋落成後再計劃擴闊道路工程，屆時將困難重重。他重申，房屋署應就委員的提問提供解決方案。

35. 臨時主席認同司馬文先生的意見，並期望房屋署能跨部門合作，研究擴闊道路是否可行。另外，她欲了解其餘四幅用地的進展，包括用地將於何時交予房屋署，以及施工時間表。此外，她表示現屆政府以「結果為目標」為施政方針，詢問房屋署會否加快工程進度，縮短建築期，盡早讓居民入住。她促請相關部門盡快向委員會交代細節。

（會後補註： 土拓署的回覆如下：薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施項目的工程在進行中。工程項目預計可在 2027 年完成。我們會先分階段完成工地平整工程，以配合擬議的薄扶林南的公營房屋發展，而其他基礎設施工程則在工程項目較後的時段完成。至於加快工程進度，縮短建築期方面，由工程開始至今，我們已不斷和駐工地人員及承建商探討有關事宜，並會採取能加快工程進度的施工方法，務求盡快完成工程。

房屋署的回覆如下：香港房屋委員會（房委會）會視乎土拓署完成餘下四幅用地的土地平整工程進度，並順利移交這些用地給房委會的實際時間，適時檢討四個接收屋邨的落成時間表。然而，房委會會竭力透過合適的規劃、設計及施工方法上，與將來的承建商協調，盡量加快建築進度。）

36. 莊智洋先生感謝委員提出意見。

37. 梁進先生欲了解泊車位安排。他憶述，2021 年討論薄扶林南發展計劃時，曾有委員擔心泊車位不足，對此，他詢問房屋署設計時有否採納委員早前提出的意見。此外，他欲了解新建的停車場會否提供電動車輛充電設施，以配合環境局局長提出於 2035 年停止新登記燃油私家車的建議。

38. 莊智洋先生回應指，房屋署於 2021 年 5 月 6 日舉行的南區區議會會議上提交的討論文件附錄三已列出擬議泊車位數目。他指，房屋署已按運輸署要求，釐訂泊車位數目，足以應付居民未來的需求，而整項薄扶林南發展計劃將提供約 700 個泊車位，予住客私家車、訪客私家車、商用車、商用電單車及輕型貨車使用。

（會後補註： 房屋署的回覆如下：由於五幅薄扶林南公營房屋用地的地盤條件嚴峻，現時已經按照運輸署的要求，釐定最大數量的停車位，並足以應付居民未來的需求。實際數量會以詳細設計為準。就所關注的電動車車輛充電設施而言，目前薄扶林南五個接收邨項目內的停車場設計，均百分之一百預留了充電設施，其中的百分之三十將會附設充電設備。）

39. 臨時主席認為公營房屋的停車場須設置電動車輛充電設施。另外，她表示房屋署雖於討論文件的附錄三列出各類泊車位的數目，惟相關資料於 2021 年提出，詢問房屋署有否因應委員的意見，調整各類泊車位的數目。

40. 莊智洋先生回應指，有關車位數目方面，房屋署已經與運輸署作出協調，並已按運輸署要求，制訂有關車位的數目，足以應付居民未來的需求。由於地盤條件嚴峻，車位數目會如附錄三所示保持不變，同時備悉臨時主席和委員在 2021 年 5 月 6 日的會議後仍對車位供應數目有意見和關注。

41. 梁進先生表示，載列於附錄三的泊車位資料由房屋署於 2021 年提供，就此，委員曾建議增加泊車位；他詢問，現時房屋署仍以附錄三的內容回應委員的提問，是否意味泊車位數目將維持不變。

42. 莊智洋先生回應指，手上未有附錄三關於不同類型車輛數目的詳細資料。房屋署已備悉委員對泊車位數目的關注。他續指，現時薄扶林南五幅用地的有關泊車位數目已按照運輸署的相關要求提供，足以應付居民未來的需求。

43. 臨時主席請房屋署備悉及跟進委員的意見。她表示，若薄扶林南發展計劃有任何最新進展，歡迎房屋署盡快向委員會匯報。

議程五： 進展報告

(經濟、發展及規劃文件 16/2022 號)

(I) 附件一：發展項目進展

44. 臨時主席請委員就進展報告發表意見或提問。

● 前石澳石礦場用地

45. 梁進先生關注前石澳石礦場用地的發展。他表示，由於政府收到的標書均未能符合指定要求，因此取消這項招標。為此，他欲了解發展水上運動中心的最新情況，並期望文化體育及旅遊局(下稱「文體旅局」)向委員會報告最新進展。

46. 司馬文先生表示，他曾接觸部分投標者，據了解，政府已不再將沙田污水處理廠所產生的石塊存放於前石澳石礦場用地。另外，據他所知，政府於招標期間曾更改招標條款，投標者認為複雜的條款令營運水上運動中心難以賺取商業利益，因而卻步。最終，政府因收到的標書未能符合指定要求而取消這項招標。他認為發展水上運動中心應視為南區的重點項目，建議秘書處邀請文體旅局委派代表與委員會進行正式或非正式會議，深入討論發展水上運動中心的未來路向。

47. 臨時主席請秘書處跟進。

(會後補註： 秘書處已於 2022 年 10 月 5 日向文體旅局轉達上述意見，並邀請局方出席下一次委員會會議。

文體旅局的回覆如下：政府於 2021 年 7 月 8 日向南區區議會簡介擬在前石澳石礦場發展一個水上運動中心(項目)的建議。隨後，政府就該項目的「設計，施工和運營」招標。由於收到的標書未能

符合政府的要求，政府在 2022 年 8 月 30 日宣佈取消該項招標。文體旅局現正檢視有關項目，政府會在適當時候再次向南區區議會簡介項目的最新進展。）

- 前香港仔消防局搬遷後相關土地的長期用途

48. 臨時主席表示，委員會自去年起，一直期望建築署向委員會提交設計詳情以供審閱及討論。然而，根據進展報告的最新進展，項目至今尚在籌備階段，她期望負責部門於下次會議向委員會報告項目的最新進展。臨時主席請秘書處跟進。

（會後補註： 文體旅局已於進展報告提供最新進展。）

- 數碼港擴建計劃

49. 司馬文先生要求香港數碼港管理有限公司向委員會提供最新進展，尤其在海濱公園公共空間方面的設計詳情。他指出擴建計劃的用地已劃分為兩部分，包括建築物及海濱公園，並已交由創新科技及工業局（下稱「創科工業局」）和香港數碼港管理有限公司管理；然而，創科工業局只向委員會提供建築物的設計詳情，卻沒有交代海濱公園的規劃資料。因此，他希望創科工業局及香港數碼港管理有限公司向委員會提供設計詳情。

50. 臨時主席請秘書處跟進。

（會後補註： 創科工業局的回覆如下：就有關數碼港擴建項目的詳情，委員可參考局方於 2021 年 7 月致經濟、發展及規劃事務委員會（委員會）的回覆，及於 2021 年 5 月向委員會提供的資料文件。局方再次感謝委員對擴建項目的關注。）

- 香港仔避風塘附近一帶船廠的政策及發展

51. 臨時主席表示，運輸及物流局已於 2020 年與相關持份者及業界進行磋商，希望運輸及物流局向委員會報告最新進展。臨時主席請秘書處跟進。

（會後補註：運輸及物流局的回覆如下：運輸及物流局與其他相關政策局和部門仍在檢討鴨脷洲海旁道一帶船廠用地的短期租約條款及條件和招標安排。現時，鴨脷洲海旁道的 14 幅船廠用地短期租約的重新招標會暫緩進行至 2024 年 5 月 14 日。）

● 海洋公園及其周邊地區的發展（包括赤柱市集及珍寶海鮮舫）

52. 臨時主席表示由於珍寶海鮮舫已遷移，故詢問委員是否同意文件標題刪去「珍寶海鮮舫」字眼。

53. 梁進先生同意上述建議。

54. 司馬文先生表示，雖然珍寶海鮮舫已遷移，惟另一艘較小型的海鮮舫（太白海鮮舫）仍在原址，因此委員會仍須跟進該海鮮舫的情況。

55. 臨時主席認為，文件標題應清晰地表達涵蓋的事項，惟珍寶海鮮舫已經遷移，故建議刪去「珍寶海鮮舫」字眼。如委員希望繼續關注太白海鮮舫及廚房船的最新情況，可稍後向相關政府部門了解。

56. 梁進先生同意上述建議，並欲了解是否有規例規管應如何處理現時載浮載沉的廚房船。

57. 臨時主席請秘書處跟進。

（會後補註：海事處的回覆如下：太白海鮮舫現停於香港水域內，其船東已按《商船（本地船隻）條例》（第 548 章）第 66 條的規定，向海事處申請並獲簽發閑置

船隻允許書。船東須確保其船隻狀況良好並於需要時加固繫泊裝置，以及把檢查記錄存放於船上，以供海事處人員查閱。

此外，海事處在得悉珍寶廚房船翻覆後，已根據《商船（本地船隻）條例》（第 548 章）第 56 條即時要求其船東跟進處理。據了解，船東現正準備安排打撈工作。該船隻並非位於香港仔避風塘的通航區內，故不會影響出入避風塘船隻的航行安全。海事處會繼續密切留意該船隻的情況。）

● 聖伯多祿中學舊校舍用地的發展

58. 梁進先生表示，這個項目已討論多時，至今終於稍有進展。教育局已確認聖伯多祿中學舊校舍無須保留作學校用途，惟現在須與辦學團體商討歸還方案。故此，他詢問是否可交由規劃署跟進。

59. 曾永強先生表示，規劃署已於 2022 年 8 月公布空置校舍用途的檢討結果，初步建議將舊校舍用地作「政府、機構或社區」用途，惟大前提仍須解決私人業權的問題。他續說，規劃署已徵詢其他部門的意見及就有關舊校舍用地的情況進行研究，認為長遠而言，應將用地作「政府、機構或社區」用途。

● 香島道官立小學停辦後用地發展

60. 臨時主席表示，雖然香島道官立小學於 2024/25 學年才全面停辦，惟希望規劃署能盡快與其他部門協調，避免土地的發展未能及時展開。

61. 曾永強先生回應指，由於教育局已確認即將空置的校舍毋須保留作學校用途，故規劃署已將校舍用地納入本年度中央調配機制的檢討清單，現階段正諮詢其他部門有關校舍用地的長遠土地用途。

（II） 附件二：規劃署－南區規劃工作進展報告

62. 臨時主席請委員就進展報告發表意見或提問。

63. 沒有委員提出意見或提問。

(III) 附件三：土木工程拓展署－南區防治山泥傾瀉工程進展報告

64. 臨時主席請委員就進展報告發表意見或提問。

65. 沒有委員提出意見或提問。

(IV) 附件四：地政總署－南區政府臨時撥地進展報告

66. 臨時主席請委員就進展報告發表意見及提問。

67. 沒有委員發表意見及提問。

議程六： 其他事項

68. 臨時主席表示，房屋局常任秘書長辦公室轄下的獨立審查組邀請南區區議會委派一位代表出任「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」選取目標樓宇諮詢委員會（下稱「選樓諮委會」）成員。「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」自 2012 年 6 月 30 日起全面實施。在建築事務監督（即屋宇署署長）授權下，獨立審查組會按照《建築物條例》對香港房屋委員會物業進行驗樓及驗窗的法定管制，並從這類物業中選取一定數目的樓宇及單位進行檢驗和修葺工程。為使選取目標樓宇的過程更公開以及促進社區參與，獨立審查組已成立選樓諮委會，並邀請各區區議會委派議員擔任成員，而香港房屋協會及房屋署屋邨管理處亦會委派專業代表擔任成員。選樓諮委會會就揀選目標樓宇執行「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」向獨立審查組提供意見。有關選樓諮委會的職權範圍及成員組合載於附件 B。

69. 臨時主席詢問在席委員有沒有提名。臨時主席提名梁進先生。

70. 沒有委員提出異議。

71. 區議會通過委派梁進先生代表南區區議會出任「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」選樓諮委會成員。

第二部分 – 下次會議日期

72. 臨時主席表示，經濟、發展及規劃事務委員會第十四次會議將於 2022 年 11 月 17 日（星期四）下午 4 時 15 分舉行。

73. 議事完畢，會議於下午 5 時 27 分結束。

南區區議會秘書處

2022 年 11 月