

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一三年度第六次擴大會議記錄
(修訂)

會議日期：二零一三年十月三十一日(星期四)

時間：下午二時三十分

地點：沙田政府合署四樓
沙田區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>職銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
楊文銳先生(主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午六時四十分
楊倩紅女士,MH (副主席)	”	下午二時三十分	下午六時四十分
何厚祥先生,BBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午六時四十分
彭長緯先生,BBS,JP	區議會副主席	下午二時三十分	下午六時四十分
陳國添先生,BBS,MH	區議會議員	下午二時三十分	下午六時四十分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午六時三十五分
陳諾恒先生	”	下午二時三十分	下午六時四十分
鄭楚光先生,MH	”	下午二時三十分	下午六時四十分
鄭則文先生	”	下午二時四十五分	下午五時四十分
程張迎先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時三十分
莊耀勤先生	”	下午二時三十分	下午五時三十分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午六時四十分
何國華先生	”	下午二時三十分	下午六時四十分
郭錦鴻先生	”	下午二時三十分	下午六時四十分
林松茵女士	”	下午二時三十分	下午六時四十分
劉偉倫先生	”	下午二時三十分	下午五時四十分
羅光強先生	”	下午三時正	下午五時三十分
李子榮先生	”	下午五時二十五分	下午六時三十七分
李錦明先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時三十分
李有全先生	”	下午二時三十分	下午五時三十分
梁志偉先生	”	下午三時十五分	下午五時三十分
梁家輝先生	”	下午二時三十分	下午六時十分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
李世榮先生	區議會議員	下午二時四十分	下午五時五十二分
麥潤培先生	”	下午二時四十分	下午五時四十五分
莫錦貴先生, BBS	”	下午二時三十七分	下午五時三十分
吳錦雄先生	”	下午二時四十八分	下午五時四十五分
龐愛蘭女士, JP	”	下午三時四十分	下午五時三十分
潘國山先生	”	下午二時三十分	下午六時零二分
蕭顯航先生	”	下午二時三十分	下午六時四十分
鄧永昌先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
湯寶珍女士, MH	”	下午二時四十二分	下午五時五十分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午六時四十分
黃澤標先生, MH	”	下午二時五十五分	下午六時三十分
黃嘉榮先生	”	下午二時三十分	下午六時四十分
黃潔蓮女士	”	下午二時三十分	下午五時三十分
黃貴有先生	”	下午二時三十分	下午五時三十分
黃宇翰先生	”	下午二時四十五分	下午六時四十分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午五時三十分
姚嘉俊先生	”	下午二時三十分	下午六時三十五分
余倩雯女士	”	下午二時三十分	下午六時四十分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午六時四十分
張程滔先生	增選委員	下午二時三十分	下午六時四十分
何錦雄先生	”	下午二時三十分	下午六時四十分
林玉華女士	”	下午四時零五分	下午六時四十分
勞越洲先生	”	下午二時四十七分	下午四時四十五分
麥林榮先生	”	下午二時三十分	下午五時三十分
蕭繼忠先生	”	下午二時三十分	下午六時十分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午六時四十分
李雄金女士(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)3		

<u>列席者</u>	<u>職 銜</u>
鄭兆勛先生	沙田民政事務助理專員
曾淑儀女士	沙田民政事務處高級行政主任(區議會)

列席者

何松先生

周李德玉女士

陸國安先生

潘玉婷女士

職 銜食物環境衛生署
衛生總督察 2房屋署
高級房屋事務經理(沙田)規劃署
高級城市規劃師/沙田地政總署
高級產業測量師/西北(沙田地政處)**應邀出席者**

蘇震國先生

楊光艷女士

何樂素芬女士

梁耀忠先生

饒菊紅女士

容長能先生

李黃燦先生

李潤祥先生

何勁松先生

郭惠英女士

顧國麗女士

呂婉華女士

職 銜規劃署
沙田、大埔及北區規劃專員房屋署
總建築師(發展及標準策劃)房屋署
總建築師(3)房屋署
總建築師(5)房屋署
高級規劃師(6)房屋署
高級土木工程師(6)房屋署
高級土木工程師(2)房屋署
高級土木工程師(3)運輸署
高級工程師/沙田運輸署
總運輸主任/新界東社會福利署
沙田區助理福利專員 2地政總署
首席地政主任/寮屋管制(寮屋管制/總部)

應邀出席者

胡傑先生

余志偉先生

關信良先生

曹威豪先生

黃子剛先生

譚文耀先生

鄭玉琴女士

陸沛輝先生

陳飛雄先生

梁泳文先生

陳活彪先生

楊錦嫦女士

馬詠琪女士

曾德松先生

蘇震宇先生

黃梓豪先生

職 銜

地政總署

經理/寮屋管制(新界東一)

中華電力有限公司

署理高級客戶供電及服務經理

中華電力有限公司

社區關係經理-新界東

中華電力有限公司

地區關係經理-新界東

水務署

新界東區客戶服務(申請供水)工程師

水務署

高級工程師/客戶服務(新界東區)

沙田民政事務處

高級聯絡主任(東)

屋宇署

高級結構工程師

香港警務處

小隊指揮官(特遣隊)(沙田分區)

香港警務處

警署警長(特遣隊)(沙田分區)

房屋署

高級結構工程師(17)

教育局

高級學校發展主任(沙田)4

民政事務總署

建築師(工程)8

民政事務總署

工程督察(沙田)

葉福全建築工程師樓

建築項目經理

葉福全建築工程師樓

建築助理

未克出席者

衛慶祥先生

職 銜

區議會議員 (已請假)

負責人

主席歡迎各委員及政府部門代表出席發展及房屋委員會(發房會)本年度第六次會議。

2. 主席告知與會者，有旁聽會議的市民在現場進行攝影、錄影及錄音。會議議程(二)為擴大討論議題，秘書處已於會前致函邀請所有區議員出席會議。

委員請假事宜

3. 主席表示，沙田區議會(區議會)秘書處收到下述委員的書面請假申請：

衛慶祥先生 工作原因

4. 委員一致通過上述委員的請假申請。

通過二零一三年九月五日的會議記錄

5. 容溟舟先生提出下列修訂建議：

(a) 第29(b)段修訂為

“現時地積比率以五倍為上限，他詢問修改沙田區及馬鞍山區的規劃大綱是否可行。若否，便無須再討論；若可行，估計需時多久，程序又如何；”

(b) 第79(a)(i)段修訂為

“希望把加氣站及加油站搬遷，因為的士在加氣站排隊加氣，並有部分司機在附近洗車，不但影響交通及環境，而欣安邨新建的三座樓宇更鄰近加油汽站，潛在危險更高於以前；”

(c) 第 79(b)(i)段修訂為

“車輛往馬鞍山方向行駛，必須經恆德街、恆信街、恆泰路進入欣安邨一帶，現時的道路出口位置，將會使亞公角街及恆信街十字路口的交通流量大增，要求改動；”

(d) 第 79(b)(iii)段修訂為

“新居屋通往大水坑鐵路站的行人道路僻靜，要求港鐵增設出入口；”

(e) 第 79(b)(iv)段修訂為

“居民希望於欣安邨恆輝街出入口的行人過路處加設交通燈。”

擴大討論

馬鞍山白石「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱擬稿

(文件 DH 53/2013)

6. 主席歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生及高級城市規劃師/沙田陸國安先生出席會議。

7. 陸國安先生簡介文件內容。

8. 容溟舟先生的意見綜合如下：

(a) 白石項目曾於去年的發房會會議上予以討論，事隔一年，政府會否因為需要增加建屋量而修訂發展參數，並再次將綜合發展區(2)項目提交予城市規劃委員會(城規會)討論；

- (b) 他估計綜合發展區(2)將用以發展豪宅，規劃署有否評估該地點的私家車車位是否足夠，以及會否於規劃時研究如何避免造成違例泊車問題；
- (c) 該地點遠離集體運輸系統，規劃署會否興建行人天橋連接烏溪沙站，以方便居民使用公共交通工具；以及
- (d) 當年城規會錯誤評估鞍駿街的車位需求，導致該地點每日傍晚違泊情況嚴重，附近車位的價格亦因而被推高，他希望規劃署嚴守《香港規劃標準與準則》的規定，評估居民的需要。

9. 李世榮先生認為由於白石項目的用地為綜合發展區，故此不可缺乏文娛康樂設施，他希望在那裏興建馬鞍山單車城，以配合政府於新界建立完善單車徑網絡的計劃。

10. 主席補充，發房會於二零一零年通過“馬鞍山礦場及白石陸岬規劃研究報告”，另外又通過興建單車城的概念，他希望規劃署了解上述報告的內容。

11. 蘇震國先生的回應綜合如下：

- (a) 規劃署沒有計劃增加綜合發展區(2)的發展密度，規劃時已平衡各項因素，包括房屋供應、保留視覺走廊、緩解交通噪音等。日後發展商向城規會提交總綱發展藍圖時，會同時提交各方面的評估，例如車位數目及私家車數目對鄰近交通的影響；
- (b) 運輸署在處理規劃申請或大型發展項目時，有既定的系統去評估車位需求，綜合發展區(2)的車位數目仍會參考<<香港規劃標準與準則>>。當局知道鞍駿街附近違泊問題的情況，但非法泊車及車位價格等問題受多種因素影響，例如市場需求、執法寬鬆等，未必與車位不足有直接關係；

(c) 規劃中的綜合發展區(2)及興建中的綜合發展區(1)會有完善的行人系統接駁港鐵烏溪沙站，以方便未來的居民；以及

(d) 規劃署備悉委員對單車城的關注，會認真研究有關建議，並同時向康樂及文化事務署轉達。

12. 主席詢問委員是否同意討論李世榮先生提出的臨時動議。

13. 委員同意討論李世榮先生提出的臨時動議。

14. 李世榮先生提出以下臨時動議：

“白石陸岬擁有獨特的天然地質、生態、文化資源及優美環境，位處興建中的香港超級單車徑旁，地理位置優越，是發展單車主題公園的理想地方。因此，沙田區議會發展及房屋委員會要求政府在規劃和發展白石綜合發展區時，要同步興建「馬鞍山單車城」，配合興建中的新界單車徑網絡，推動本港單車運動發展，為香港打造一個康體文化新地標。”

規劃署

梁家輝先生和議。

15. 委員一致通過上述臨時動議。

沙田及馬鞍山區擬建公共房屋及居者有其屋發展項目

(文件 DH 52/2013)

16. 主席歡迎房屋署總建築師(發展及標準策劃)楊光艷女士、總建築師(3)何樂素芬女士、總建築師(5)梁耀忠先生、高級規劃師(6)饒菊紅女士、高級土木工程師(2)李黃燦先生、高級土木工程師(3)李潤祥先生、高級土木工程師(6)容長能先生、運輸署高級工程師/沙田何勁松先生、總運輸主任/新界東郭惠英女士及社會福利署(社署)沙田區助理福利專員 2 顧國麗女士出席會議。

17. 楊光艷女士、梁耀忠先生及何樂素芬女士簡介文件內容。

18. 楊倩紅女士對於房屋署整合委員於上次會議就交通事宜提出的意見，並以大量圖片作出簡介表示欣賞，她希望運輸署回應委員的訴求，並建議大家支持此發展項目。

19. 何厚祥先生的意見綜合如下：

- (a) 他很高興房屋署根據委員的意見進行大量優化工作，並表示原則上不反對興建公共房屋；
- (b) 於上一次會議，委員集中討論地積比率及各個發展項目的交通及休憩設施，主要是因為參考了過去同類發展項目的負面經驗，他希望房屋署及運輸署吸取經驗，提升建屋質量，並積極改善配套設施，令現在及未來的居民能夠安居樂業；
- (c) 他強調即使發房會同意將地積比率定為五倍以上，亦不可成為先例，每個發展計劃均需因地制宜，以彌補密度過高的缺陷；以及
- (d) 由於委員仍然憂慮交通的配套，他要求運輸署每年在交通及運輸委員會(交運會)上的年度報告內，交代各發展項目的交通規劃進度，例如因應人口增長預測而定出的巴士班次與路線、交通安排等。

20. 彭長緯先生的意見綜合如下：

- (a) 各議員於上一次會議上要求房屋署對項目作出不同改善，房屋署因此根據委員的意見作出了相關修訂，所以他對會議的討論成果表示肯定；
- (b) 他希望可以完善火炭項目周邊的設施。由於發房會去年討論此項目時，運輸署表示由穗禾苑開出的81K、

80M及811號線巴士不會駛至火炭，故此他希望運輸署為火炭未來的公屋及居屋項目安排接駁至港鐵站及市區的公共交通工具；

- (c) 運輸署的道路評估仍有改善空間，因為山尾街沙田商業中心附近雖設有禁區，但仍有違例泊車情況，希望警方加強執法；以及
- (d) 此發展項目於數年後才落成，其間香港樓宇的供應或會出現變化，希望房屋署及規劃署因應情況，於適當時候將地積比率減至五倍。

21. 黃潔蓮女士的意見綜合如下：

- (a) 她高興見到房屋署擴大了樓宇間的距離及縮小樓宇的覆蓋範圍，以增加空氣流通，以及建議有街市及商場，同時利用平台的空間增設球場、健體設施等；
- (b) 她贊成政府於沙田及馬鞍山興建公屋及居屋，因為輪候公屋的人數眾多，而住屋是市民的基本需要；以及
- (c) 她希望房屋署加快建屋步伐，縮短施工時間，令居民早日受惠。

22. 李有全先生指輪候公屋的人數不斷增加，對房屋需求大，故此他贊成於馬鞍山路興建居屋，但希望房屋署將單車公園、綠庭園及射箭場搬遷。

23. 黃嘉榮先生認為碩門邨增加一萬人口後交通配套將會不敷應用，但若運輸署計劃增加巴士線以方便碩門邨居民前往東九龍，便需考慮安明街於繁忙時間交通擠塞的問題，另外，此舉或會影響愉翠苑、廣源邨及沙田第一城的居民。

24. 蕭顯航先生認為房屋署不甚了解火炭區的實質交通情況，未

有提及會為火炭站作出擴建之建議。火炭區的交通配套遠遠落後於房屋發展，港鐵站於繁忙時間非常擠迫，容易產生危險，他建議將港鐵火炭站月台延長至樂景街街尾，並於榕翠園附近增設出口，現時應為站內的樓梯及電梯進行風險評估，以免發生意外。火炭站設施如能改善的話，會構成一個誘因，令駕駛人士放棄駕車及其他交通工具，改為使用火車往返，可能減低火炭區汽車流量，減少行車擁塞。火炭區的車位嚴重不足，全區有 5000 多戶居民，禾上墩街停車場只提供 227 個位，實在未能滿足該區工作或居住的人士使用。如不增加車位數目，車位租金價格將會飆升，房屋署可以考慮擴闊單車徑以方便居民出入。

25. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 欣安邨內原本納入為休憩區的土地無故被剔除，規劃署解釋，因為房屋署表示發展計劃已滿足規劃準則的休憩設施要求，故此毋須使用該幅土地；房屋署則指該幅土地非常接近石油氣加氣站。他希望各部門合作，在二零二四年後搬遷加氣站，並重新將上述土地納入為休憩區；
- (b) 恆輝街的巴士站早前已被路政署納入工程欄目，並非房屋署因應議員要求而成功爭取，他希望知道房屋署會否在馬鞍山路兩旁增設巴士站，以解決欣安邨的交通問題；
- (c) 他希望將欣安邨第二期三座樓宇向南移，以擴闊通風廊；
- (d) 欣安邨原本屬於香港房屋協會夾心階層住屋計劃的屋苑，人口較預期少，故此希望運輸署於馬鞍山路南北段增設地鐵站出入口通往大水坑，方便夜歸的居民；以及
- (e) 他希望加快於欣安邨恆輝街出入口的行人過路處加設

交通燈，並於欣安邨增設巴士站。

26. 主席希望兩個部門解釋休憩區的安排。

27. 劉偉倫先生的意見綜合如下：

- (a) 碩門邨居民希望減低第二期樓宇的密度及數目，並詢問政府若項目得以落實，能否保證居民現在享有的環境質素不受影響；若項目未能落實，有關地段將作何用途；另外又詢問是否有必要封閉安睦街；
- (b) 根據規劃準則，規劃署會為每十萬人提供十公頃地區休憩用地，他詢問碩門邨項目是否符合這項規劃準則；
- (c) 他希望房屋署及運輸署盡快作出完善的交通配套安排，例如考慮將281B號線巴士改為全日行走，以及將周邊巴士線改道途經碩門邨，以方便碩門邨第一期的居民；以及
- (d) 他建議房屋署在碩門邨加建兒童休憩設施和小型足球場，並於綠化地帶加建環保農莊，以及將籃球場建於社會福利及康樂設施大樓的天台，以增加青少年的活動空間。

28. 鄭則文先生的意見綜合如下：

- (a) 欣安邨第二期及馬鞍山路南北段的居屋項目落成後將增加逾萬人口，但房屋署沒有打算為新增的居民興建街市，令恆安邨的街市日後更加擠迫；以及
- (b) 欣安邨的籃球場及休憩設施接近民居，他擔心造成噪音問題。

29. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 他對政府願意投放資源興建公共房屋表示欣賞，但認為運輸署應為新社區提供足夠的交通配套，就火炭項目而言，應提供交通工具接駁沙田市中心及各區，亦需解決違例泊車問題，以免影響交通暢順；
- (b) 碩門邨日後將會增加逾萬居民，若只擴闊部分路段恐怕並不足夠，他建議興建行人天橋或隧道以方便居民；另外，他擔心前往九龍的碩門邨居民在大涌橋路的巴士站未必擠得上車；以及
- (c) 他估計未來火炭新建房屋可能有不少新移民家庭，亦有大量適齡小學學童，而房屋署沒有和教育局合作，以致教育配套不足，長遠來說火炭未必有足夠的小學學位供應所需。

30. 郭錦鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 他很高興房屋署回應了委員於上一次會議提出的疑慮；
- (b) 政府及委員均希望市民的居住環境得到改善，他希望政府加快建屋進度，令有需要的市民，例如居於“劏房”或無力購買房子的大學畢業生，可以更快解決住屋問題；以及
- (c) 他希望政府日後發展公屋時顧及周邊環境、社區配套設施，以及人口和社區設施的比例，以定出合理的建築密度。

31. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 碩門邨居民希望減低第二期的建屋密度，並增闢自修室和長者日間護理中心，同時於第二期的平台加建天

橋接駁港鐵石門站，以及減低大老山公路噪音對居民的影響，她要求房屋署回應；

- (b) 碩門邨附近中小學及國際學校的代表希望安睦街可保留作公眾路段，以免日後出現交通擠塞；以及
- (c) 她希望房屋署及運輸署改善交通配套，於碩門邨盡快增加前往大涌橋路、新界西及九龍東的巴士線，居民屆時可以於大涌橋路轉乘 89C、40X 及 43X，以免影響鄰近屋苑的居民。

32. 陳國添先生指輪候公屋的人數眾多，他支持增加地積比率以便盡快興建更多公屋。他希望房屋署及運輸署合作解決交通配套不足的問題，不要在居民遷入後才開始規劃。

33. 陳敏娟女士對此發展項目表示歡迎，因為可以協助市民盡快上樓，但希望房屋署及運輸署解決碩門邨交通配套設施不足的問題，以免影響愉翠苑、沙田第一城、愉田苑及廣源邨的居民。另外，政府擬於 36C 區興建三幢樓宇，屆時人口將會相應增加，她希望有關部門可以在交通配套方面作出承諾。

34. 龐愛蘭女士的意見綜合如下：

- (a) 她支持政府的建屋計劃，但對火炭區的交通擠塞問題表示關注，希望可於港鐵火炭站榕翠園方向增設 E 出口，以疏導樂景街的人流；
- (b) 發展局並沒有諮詢發房會，而安排拍賣樂怡小築附近的地皮，但該地點的交通配套不足，可見當局並沒有顧及火炭區的整體發展；以及
- (c) 她希望火炭的公屋發展項目可以為桂地新村及黃竹洋村的居民提供車位，並擴闊通往黃竹洋村的道路。

35. 羅光強先生支持興建公屋及居屋，但認為馬鞍山路南北段居屋的交通配套不足，建議於平台加建上蓋連接港鐵大水坑站及恆安站。

36. 鄭楚光先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望房屋署澄清會否封閉安睦街以便興建碩門邨第二期的樓宇；
- (b) 運輸署早前表示將會安排來往水泉澳邨和碩門邨的小巴服務，他建議增加來往新城市廣場和鄰近屋苑的巴士線，以方便居民北上；
- (c) 房屋署需要考慮到居民使用乒乓球桌時發出的噪音會影響低層的居民；
- (d) 他於上一次會議建議將碩門邨二期的樓宇由四幢減至三幢，但房屋署沒有接納他的意見，他對此感到不滿；以及
- (e) 他希望房屋署於碩門邨二期預留位置興建天橋接駁港鐵站，這對車輛流量及行人都有好處，但希望運輸署回應是否可行。

37. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望房屋署考慮委員就交通配套提出的意見，例如於欣安邨附近及馬鞍山路項目增設出口連接馬鞍山繞道、於馬鞍山路增設巴士站，以及於港鐵大水坑站及恆安站增設出口；
- (b) 他要求房屋署解釋剔除該幅休憩用地的原因，並希望可於欣安邨商場加建天橋連接77區保泰街的商場，以方便居民；

- (c) 房屋署正在研究將射箭場、綠庭園及單車公園搬遷至面積較小的73A區，他希望各部門互相協調，將香港海關的汽車扣留中心搬離73區，並在近錦泰苑的位置增闢公園連接上述三項設施，作出完整規劃，以方便居民使用；以及
- (d) 欣安邨及鞍泰區均缺乏街市，他希望房屋署考慮於欣安邨商場興建街市，以方便馬鞍山居民。

38. 楊光艷女士的回應綜合如下：

- (a) 有委員擔心地積比率逾五倍將會成為沙田區的先例，她表示房屋署會為每個項目進行技術研究，例如交通、環境、空氣流通等方面，平衡社區各項發展，不會“一刀切”增加樓宇的地積比率，並會積極回應委員及居民的訴求，配合當區人口的發展及需要，以改善居民的生活質素；
- (b) 部分委員希望提早施工及縮短施工時間，她表示房屋署會在不影響建屋質素及地盤安全的情況下，積極研究加快施工進度；
- (c) 碩門邨第二期並不會在安睦街興建樓宇。把一部份安睦街納入碩門邨的範圍是為了優化碩門邨的戶外環境，讓一期及二期能夠有更完整妥善的整體發展。
；
- (d) 她曾與碩門邨鄰近學校溝通，讓他們知道房署建議的一系列交通改善措施，包括於安明街增設避車處供上落客之用，並於安睦街/安明街交界處（近安耀街）增加一條由安睦街轉入安明街之左轉行車線以疏導交通，必要時採用不同的管理方法來配合交通情況等，校方代表均表示支持此發展項目及交通改善建議；

- (e) 加建天橋接駁碩門邨及港鐵站的建議並不在發展項目範圍內，加上港鐵站的月台位於兩條路軌中間，天橋難以直達月台，儘管如此，房屋署將會與不同部門協商，並於碩門邨二期的商場預留空間及承托結構，供日後接駁天橋時使用；
- (f) 她會向相關部門反映增設自修室的訴求，亦會考慮於碩門邨興建環保農圃，以增加居民的歸屬感；
- (g) 房屋署會根據《香港規劃標準與準則》的規定，即每人最少享有一平方米的鄰舍休憩用地，為居民提供適當的戶外休憩設施，例如兒童及老人康樂設施。球類設施例如乒乓球桌的位置等，以不影響鄰近居民為目標。署方亦會盡力增加綠化地帶的覆蓋率，由現時的20%增至約30%；
- (h) 有關附近公路的噪音問題，署方會進行交通噪音影響評估，並根據評估結果，因地制宜，建議採取各類措施來紓減噪音，避免有單位面向產生噪音的公路，亦會將牆壁延伸，以減低噪音聲量；以及
- (i) 房屋署明白並且重視碩門邨居民對公共交通設施的訴求，故此建議延長現有安明街路旁之避車處，以配合額外公共交通設施需求。

39. 梁耀忠先生的回應綜合如下：

- (a) 單車公園、綠庭園及射箭場將會遷往73A區。房屋署會繼續與地政總署協調，研究在附近增闢公園的可行性；
- (b) 委員提及的休憩用地比較接近石油氣加氣站，房屋署已進行定量風險評估，結果顯示該位置只能容納極少量使用者，未必適合作休憩用途，他會繼續與規劃署

積極研究其他可行用途，考慮居民的實際需要，務求地盡其用；

- (c) 運輸署將會新增 680B 及 682A 兩條巴士線。此項發展亦會研究於恆輝街增設巴士站。政府亦會考慮於港鐵大水坑站及恆安站增設出入口；
- (d) 馬鞍山路南北段項目附近將會興建行人天橋接駁鄰近欣安邨第二期的商場；
- (e) 欣安邨第二期項目將會提供商場/零售設施，房屋署正進行零售設施評估，為項目制定合適的零售設施，包括研究興建街市的可行性；
- (f) 房屋署日後會將現有的籃球場遷移至適當的位置，盡量減少對居民的滋擾；以及
- (g) 房屋署將會舉行社區參與工作坊，以聆聽居民意見，署方希望盡快興建樓宇，但由於需要進行前期工作，故此建築期較長。

40. 何樂素芬女士的回應綜合如下：

- (a) 房屋署曾向運輸署提交預計於二零二五年的交通影響評估，並提議增加專線接駁小巴以強化運輸服務；
- (b) 火炭項目已沿用了較高的停車設施標準，根據評估結果，停車設施將足以應付需求；
- (c) 房屋署已經由運輸署向香港鐵路有限公司(港鐵)反映委員對增設火炭站出入口的訴求。港鐵表示將於二零一五年之前為車站大堂進行擴建工程及提升工程，將車站兩旁的付款處連接起來，並增設洗手間及扶手電梯，他們會密切留意車站人流及社區發展情況，但暫

未應允增設出入口；

- (d) 就黃竹洋街有違例泊車情況，房屋署已通知警務處，警務處會加強巡查及執法；山尾街的情況是相約的；
- (e) 顧問曾就擴闊單車徑諮詢運輸署及渠務署，並進行研究，但結果顯示此舉不可行，因會影響現有的店舖及明渠；
- (f) 房屋署將會邀請地區人士及委員參加火炭項目的工作坊，討論青少年空間的事宜；以及
- (g) 部分委員希望加快建屋進度，她表示需待巴士公司於二零一五年將火炭項目地盤交予房屋署，才可以開始施工。

41. 郭惠英女士的回應綜合如下：

- (a) 運輸署會積極跟進房屋署就發展項目提交的交通影響評估，因應新增乘客的需求，加強公共交通服務；
- (b) 巴士公司會於屋苑入伙前兩至三年，就新增巴士線提交初步建議，屆時會就有關建議與委員磋商，務求切合居民需求；
- (c) 往來水泉澳邨的二條專線小巴路線現正處於諮詢階段，其中一條建議往來水泉澳邨及石門的專線小巴會途經威爾斯親王醫院、沙田第一城及石門，運輸署在收集各方意見後，再確定詳細路線；
- (d) 因應碩門邨的人口增長，運輸署將會與巴士公司協商，以加強公共交通服務；
- (e) 運輸署備悉委員建議現時由穗禾苑開出的巴士不要途

經火炭的發展項目，因此有計劃開設往來火炭項目及港鐵火炭站的穿梭服務，以方便火炭項目的居民；以及

- (f) 運輸署備悉委員要求向交運會報告關於發展項目交通配套的規劃進度，並會積極跟進。

42. 何勁松先生表示，運輸署備悉於碩門邨第二期興建天橋接駁港鐵站的建議，並會同房署跟進。唯是否興建天橋接駁港鐵站需考慮行人流向、車站設計及地面過路處是否可應付將來車流、人流等因素作整體考慮，以確定其可行性。另外，房署在交通影響評估報告中建議擴闊通往港鐵站的路口，以方便行人。

43. 顧國麗女士表示，有委員建議以長者日間護理中心取代碩門邨第二期的安老院舍服務，社署將會參考房屋署所提供的樓面面積，考慮作出調整。

44. 蘇震國先生的回應綜合如下：

- (a) 規劃署支持房屋署於欣安邨第二期闢設兩塊休憩區，使公屋發展在設計及布局方面更具彈性，詳細情況會再與房屋署磋商；以及
- (b) 房屋署會在新的發展項目，按《香港規劃標準與準則》為居民提供鄰舍休憩用地，每人最少一平方米。

45. 主席表示，委員於兩次會議上充分表達了意見，希望各部門於會後繼續密切跟進。交通配套方面，何厚祥先生明確要求由下一年度開始，運輸署可以在交運會會議上回應委員的訴求，他責成發房會秘書及交運會秘書於會後繼續跟進。

46. 主席詢問委員是否同意討論黃冰芬女士提出的臨時動議。

47. 委員同意討論黃冰芬女士提出的臨時動議。

48. 黃冰芬女士提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求房屋署在發展碩門邨第二期公共房屋發展項目時，必須完善交通配套規劃，包括道路改善及增設巴士路線；增闢康體設施及休憩空間，以滿足未來新增人口的需求，更應致力避免新增人口對鄰近社區構成不必要的影響。”

黃嘉榮先生和議。

49. 委員一致通過上述臨時動議。

50. 主席詢問委員是否同意討論招文亮先生提出的臨時動議。

51. 委員同意討論招文亮先生提出的臨時動議。

52. 招文亮先生提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求房屋署在計劃欣安邨第二期公屋房屋發展項目及馬鞍山路(南段及北段)居屋發展項目時，增建行人天橋連接欣安邨與馬鞍山第77區保泰街新商場，便利居民日常生活；把現時石油氣加氣站旁的政府臨時用地撥作休憩用地，以應付未來人口增加的需要；要求港鐵於大水坑站北端及恆安站南端增建新出入口，並加建有蓋行人通道，便利當區居民使用鐵路服務。”

羅光強先生和議。

53. 委員一致通過上述臨時動議。

討論事項

二零一三/二零一四年度改善環境的地區小型工程計劃建議

(文件 DH 70/2013)

54. 主席請委員參閱文件，並歡迎他們提出意見或問題。

55. 委員一致通過文件 DH 70/2013。
建築業界人士紀律委員會成員的提名
(文件 DH 71/2013)

56. 主席請委員參閱文件 DH 71/2013，並表示：

- (a) 區議會可提名一位與建築業界無任何聯繫的議員，以個人及“業外人士”身分，供發展局局長考慮委任為建築業界人士紀律委員會成員；
- (b) 截至提名限期(即十月二十二日)，秘書處共收到兩名議員的提名表格，分別為李子榮先生及董健莉女士；以及
- (c) 由於有多於一名議員欲取得提名資格，建議由出席是次會議的委員以舉手方式投票，獲得較多支持票的議員可取得提名資格。

57. 委員一致通過以舉手方式投票。

58. 主席宣布投票結果：董健莉女士獲得 21 票，李子榮先生獲得兩票，四位委員棄權。董健莉女士獲提名為候選人，供發展局局長考慮委任為“認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員會”和“註冊承建商紀律委員會”的成員。

動議

招文亮先生動議：強烈要求「馬鞍山第 77 區保泰街商業用地」項目提供 24 小時行人通道
(文件 DH58/2013)

59. 招文亮先生提出以下動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求政府在有關「馬鞍山第 77 區保泰街商業用地」的項目圖則審批時，要求發展商必須在靠近天宇海的位置提供一條連接保泰街及西沙路的 24 小時行人通道，以便利鞍泰區居民出入及來往港鐵恆安站。”

地政總署

董健莉女士和議。

60. 容溟舟先生指出，根據分區計劃大綱圖，招文亮先生提出的地點為非建築用地，他詢問可否用作興建行人通道。另外，政府已出售該用地，若日後興建行人通道，發展商需否補地價，程序如何。

61. 陸國安先生回應說，該用地確為非建築用地，發展商日後不可在那裏建築。至於地契安排，需要由地政總署闡釋。

地政總署

62. 委員一致通過上述動議。

提問

黃宇翰先生提問：寮屋問題
(文件 DH 59/2013)

63. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 為何地政總署要求區議員自費購買航空照片供討論之用；
- (b) 下禾輦村村民發現近幾年有大量陌生人遷入僭建及空置的寮屋，造成治安及選舉種票等問題。地政總署卻表示沒有相關資料，令電力公司及水務署無法決定應

否為該等寮屋提供水電；以及

- (c) 早前有下禾輦村村民向地政總署人員舉報僭建物，但對方要求提供有關資料，而署方亦沒有整條村的寮屋居民資料，他懷疑地政總署的資料是否完整。

64. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 馬鞍山村亦出現下禾輦村的問題；
- (b) 政府於一九八二年曾為寮屋登記，日後重建或裝修亦不可改用其他建屋物料，否則地政總署會發出清拆令，他詢問署方有否詳細記錄每間寮屋的住戶資料、地界及物料，以免房屋被轉售；
- (c) 政府如需收地發展，將會如何安置購入非法寮屋的住戶；
- (d) 地政總署如何界定非法寮屋和空置寮屋，會否與選舉事務處相互核實已登記的居民資料，因為村外人有可能利用該等地址在選舉期間種票；
- (e) 若寮屋居民因政府收地而需遷出，有關部門將如何處理；以及
- (f) 地政總署應向委員提供寮屋的航空照片，而非要求委員自行購買。

65. 地政總署首席地政主任/寮屋管制(寮屋管制/總部)呂婉華女士的回應綜合如下：

- (a) 政府於一九八二年為全港的寮屋進行登記，獲登記的寮屋仍屬非法構築物，只是“暫准存在”直至自然流

失，或政府因發展計劃、環境改善或安全理由而收回土地。“暫准存在”並不是賦予或承認任何人士佔用有關土地的權利或任何法律權利，並無合法業權。已登記的寮屋必須在位置、面積、高度、建築物料及用途各方面與寮屋登記記錄相符。政府並於一九八四至一九八五年度全面登記寮屋人口，以便政府日後因發展計劃進行清拆時核實資料，作為入住公屋的其中一項資格準則；

(b) 地政總署的寮屋管制辦事處除進行日常巡邏，亦會跟進市民及區議員的投訴；以及

(c) 地政總署將於會後跟進黃宇翰先生提及的下禾輦村個案，亦歡迎委員查詢其他寮屋的個案，以便跟進。。

66. 屋宇署高級結構工程師陸沛輝先生表示，鄉村居民若發現村內有新增的僭建物，可以向屋宇署舉報，屋宇署會派員跟進，根據僭建物的位置與地政總署聯手處理，並遵行屋宇署對違例建築物實施的執法政策。

67. 沙田民政事務處(民政處)高級聯絡主任(東)鄭玉琴女士回應，根據《村代表選舉條例》，居民代表選舉的選民必須是年滿18歲的香港永久性居民和現有鄉村的居民，以及於緊接申請登記為選民當日之前的三年內，一直是該現有鄉村內居住的居民。“居民”指，就某現有鄉村而言，其主要住址是在該村內的人。而“主要住址”是指該人居住的並屬該人唯一或主要家居的居住地方的地址。居民代表選舉的選民，其報稱的主要住址必須是其唯一或主要家居的居住地方。如發現選民的登記住址有可疑，民政事務總署會跟進及進行查核，例如作實地調查和向有關選民作出書面查詢，要求有關選民提交進一步資料或住址證明。如有關選民未能於法定限期前給予合理回覆，選舉登記主任會根據相關選舉法例將其姓名從選民登記冊中剔除。

68. 警務處小隊指揮官(特遣隊)(沙田分區)陳飛雄先生表示警

務處會盡力配合其他部門的執法工作。

69. 主席詢問委員是否同意討論黃宇翰先生提出的臨時動議。

70. 委員同意討論黃宇翰先生提出的臨時動議。

71. 黃宇翰先生提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求地政總署完善沙田地政總署區寮屋的記錄，確保寮屋管制政策能有效執行；並向相關政府部門及公營機構提供有關資料，以保障沙田鄉郊居民的合法權益。”

梁家輝先生和議。

72. 委員一致通過上述臨時動議。

勞越洲先生提問：4C 及 4D 區新居屋工程
(文件 DH 60/2013)

73. 主席表示，由於提出問題的委員不在席，亦沒有根據《沙田區議會常規》第29條，以書面委託另一位委員代為提出問題，他建議擱置討論這項提問。

74. 何厚祥先生希望知道是否有政府部門代表到場解答這項提問，在得悉提問者不在席後有否離去。提問者因事早退，對部門代表及其他委員不公道，他希望於財務及常務委員會上討論及檢討，並要求秘書處代表發房會向房屋署代表致歉。

75. 民政處行政主任(區議會)3李雄金女士表示邀請了房屋署代表解答這項提問，而勞越洲先生離席後已通知房屋署。

容溟舟先生提問：公屋及居屋計劃
(文件 DH 61/2013)

76. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 豐和邨受大埔公路的噪音影響，欣安邨則受馬鞍山路的噪音滋擾。房屋署表示若交通噪音超過70分貝(A)，便會依據《香港規劃標準與準則》，為受影響的單位安裝適當的窗戶，但此舉將會令居民無法享受自然風，他詢問房屋署如何估算噪音，以及會否要求土木工程拓展署安裝隔音屏障，以紓緩噪音對居民的影響；
- (b) 他要求房屋署提供沙田區內所有公屋及居屋的實用面積分布及單位數目，以了解各類單位的編配對象，從而推算居住人口；
- (c) 房屋署沒有提供私人機構參建居屋計劃的土地發展參數，例如車位數目、商場不同面積舖位的數目，是否因為售賣居屋時只保留了住宅範圍的資料，他要求秘書處於會後向運輸及房屋局(運房局)和發展局查詢上述資料；以及
- (d) 領匯管理有限公司(領匯)迴避回答曾否改變屋邨商場舖位數目及面積，例如頌安邨。

77. 房屋署高級房屋事務經理(沙田)周李德玉女士的回應綜合如下：

- (a) 由於沙田區有大量公屋及居屋單位，故此需要較多時間準備各邨/苑各種不同單位的實用面積分布及單位數目的資料，房屋署會於會後跟進；以及 房屋署
- (b) 私人機構參建的居屋由私人發展商興建，再由房屋署安排合資格的家庭購買，早前曾向相關組別的同事查詢，得悉房屋署的資料庫並無儲存項目設施的資料。房屋署將於會後繼續跟進。 房屋署

78. 黃澤標先生希望房屋署同時提供私人機構參建居屋已分割的舖位資料，讓委員掌握最新的數據。

79. 主席希望秘書處向運房局和發展局查詢有關資料，並於下次會議向發房會匯報。

運輸及房屋局和發展局

李世榮先生提問：有關公屋寬敞戶問題
(文件 DH 62/2013)

80. 主席表示李世榮先生以書面委託董健莉女士代為提出問題。

81. 董健莉女士指房屋署提供了大埔、北區、沙田及西貢四個管理區域的總數，她希望房屋署只提供沙田的數字。另外，有居民反映，指遞交調遷申請書超過一年仍未獲安排調遷，希望房屋署加快處理其申請。

82. 周李德玉女士回應說，本年六月署方曾優化對寬敞戶的安排，她將於會後盡力提供沙田區的數字予委員參考。由於公屋資源緊絀，單位供不應求，部分住戶或需輪候較長時間才獲安排調遷。

房屋署

陳諾恒先生提問：有關領匯停車場車位問題
(文件 DH 63/2013)

83. 陳諾恒先生查詢非公屋居民可否使用公屋車位，他希望領匯回答。

84. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 房屋署興建公屋及居屋時，有文件載述停車場車位的安排，在出售予領匯後，車位的使用受地契條款約束，但地契條款與文件所載的資料不符；

- (b) 領匯如有意更改車位用途，需向政府申請豁免遵守租契條件，並支付高昂費用，領匯因而卻步，他希望知道地政總署如何計算有關費用；
- (c) 根據地契條款，領匯不得將轄下的公屋或居屋停車場的車位租予非住戶，有住戶因而將單位地址借予他人；
- (d) 領匯如想修訂地契條款，將會面對各種阻力，他希望知道地政總署如何理順這些阻力；以及
- (e) 運輸署統計車位數目時，會將領匯轄下的車位計算在內，但這些車位只限住戶申請，令有需要的非住戶無法使用，造成違例泊車的問題。

85. 地政總署高級產業測量師/西北(沙田地政處)潘玉婷女士的回應綜合如下：

- (a) 地政總署訂立地契時，會根據房屋署提供的資料如實反映車位情況。部分地契規定領匯的車位只供屋苑的居民使用，亦有地契容許附近指定屋苑的居民租用，未必可以開放予公眾，地政總署會根據地契條款行；
- (b) 如領匯要求更改物業用途，須向地政總署申請豁免書。地政總署收到申請後，會諮詢相關部門及透過民政事務處作公眾諮詢，而專業測量師會根據物業更改用途前及後的租值差別計算收費，地政總署以此作為依據向申請機構收取豁免費，如申請機構認為費用不合理可以提出上訴，地政總署會考慮申請機構提出的理據再作評估；以及
- (c) 私人物業的停車場如改作公眾停車場，或會引起規劃問題；如不涉及規劃問題，業主可申請更改地契條款或申請豁免書，以更改土地用途。

86. 主席希望秘書處於會後向領匯跟進陳諾恒先生的查詢。

秘書處

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 72/2013)

87. 委員備悉發房會轄下地區改善工程工作小組、經濟發展及勞工事務工作小組和房屋事務工作小組提交的會議記錄。

資料文件

沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口

(文件 DH 73/2013)

88. 委員備悉上述文件。

開支科 2(發展及房屋)的財政狀況和活動進度

(文件 DH 74/2013)

89. 委員備悉上述文件。

開支科 2(地區改善工程)的財政狀況及工程建議進度報告

(文件 DH 75/2013)

90. 李子榮先生代湯寶珍女士就附件二中“有待進一步研究及跟進的工程項目建議”發表意見。有關第七項工程建議，即於錦英路近警署加設休憩座椅，該地點為斜路，行人路狹窄，渠蓋幾乎佔用了半條行人路，且人流不多，加上附近斜坡曾發生塌樹及山泥傾瀉，若興建座椅或會有安全問題。上述斜坡由領匯及錦英苑法團管理，工作小組曾否諮詢該兩個團體，她希望工作小組重新審視是項工程。

91. 李雄金女士表示早前亦收到類似意見，他們會將意見交予 秘書處

工作小組討論，並諮詢地區團體及相關部門。

沙田第 52 區公共租住屋邨(水泉澳邨)商場命名
(文件 DH 76/2013)

92. 容溟舟先生指完工後需要時間進行招租等工作，他詢問水泉澳廣場的完工日期能否配合居民入伙，以及何時開始招租，以免屆時居民需要到其他屋邨購物，影響生活。

93. 周李德玉女士回應說，一般新邨的商業設施包括水泉澳廣場的店舖會於落成前約半年開始招租，以配合住戶入伙。

下次會議日期

94. 下次會議定於二零一四年一月二日(星期四)下午二時三十分舉行。

95. 會議於下午六時四十分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt VII