



沙田區議會  
發展及房屋委員會  
二零一五年度第四次擴大會議記錄

會議日期：二零一五年七月二日(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	下午六時五十六分
楊倩紅女士,MH(副主席)	”	下午二時三十分	下午六時五十二分
何厚祥先生,BBS,MH	區議會主席	下午三時十二分	下午六時三十四分
彭長緯先生,SBS,JP	區議會副主席	下午二時三十六分	下午六時四十三分
陳國添先生,BBS,MH	區議會議員	下午二時三十分	下午六時四十七分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午六時四十三分
陳諾恒先生	”	下午二時三十分	下午五時十八分
鄭楚光先生,MH	”	下午三時十三分	下午六時五十六分
鄭則文先生	”	下午二時四十分	下午五時正
程張迎先生,MH	”	下午二時三十八分	下午五時四十一分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午六時五十六分
莊耀勤先生	”	下午三時十分	下午五時五十九分
何國華先生,MH	”	下午二時三十分	下午六時五十六分
郭錦鴻先生	”	下午二時三十分	下午六時五十六分
林松茵女士	”	下午三時十二分	下午五時二十九分
劉偉倫先生	”	下午二時三十分	下午三時二十四分
羅光強先生	”	下午二時三十分	下午六時四十三分
李子榮先生	”	下午四時二十二分	下午五時四十一分
李錦明先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時二十七分
李有全先生,BBS	”	下午二時三十五分	下午四時四十二分
李世榮先生	”	下午二時四十六分	下午二時五十八分
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時四十一分	下午四時二十三分
吳錦雄先生	”	下午二時三十六分	下午五時四十一分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
龐愛蘭女士,JP	區議會議員	下午二時三十分	下午六時五十六分
潘國山先生,MH	”	下午三時十二分	下午六時三十分
葛珮帆博士,JP	”	下午二時三十分	下午四時四十二分
蕭顯航先生	”	下午二時三十分	下午六時五十六分
鄧永昌先生	”	下午二時三十分	下午六時三十分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午六時五十六分
衛慶祥先生	”	下午二時三十五分	下午六時五十六分
黃澤標先生,MH	”	下午三時十五分	下午六時五十六分
黃嘉榮先生	”	下午二時三十分	下午六時五十六分
黃潔蓮女士	”	下午二時三十分	下午五時四十一分
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午六時五十六分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午五時零六分
姚嘉俊先生	”	下午三時二十分	下午六時三十分
余倩雯女士	”	下午二時三十六分	下午六時五十六分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午六時五十六分
勞越洲先生	增選委員	下午三時正	下午五時五十九分
蕭繼忠先生	”	下午二時三十分	下午五時零六分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午六時五十二分
葉家明先生	”	下午三時二十五分	下午六時三十一分
李雄金女士(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)3		

### 列席者

黃添培先生

王嘉俐女士

蔡雨聖先生

鄧馮淑妍女士

曾炤基先生

潘玉婷女士

### 職 銜

沙田民政事務助理專員

沙田民政事務處

署理高級行政主任(區議會)

食物環境衛生署

沙田區環境衛生總監

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**

黃展翹女士

葉鴻平先生

嚴汝洲先生

吳靜梅女士

莫國忠先生

康榮傑先生

杜家進先生

陳思偉先生

邱文珊女士

梁定邦先生

邱功遠先生

曾廣福先生

吳福誠先生

馬詠琪女士

黃梓豪先生

黃頌明女士

**職 銜**

發展局

首席助理秘書長(工務)特別職務

發展局

助理秘書長(土地供應)1

房屋署

總建築師(發展及標準策劃)

房屋署

高級建築師(40)

房屋署

高級規劃師(7)

房屋署

高級土木工程師(6)

房屋署

建築師(22)

規劃署

高級城市規劃師/策略規劃6

土木工程拓展署

高級工程師8(離島發展部)

康樂及文化事務署

高級行政主任(策劃事務)1

運輸署

高級運輸主任/馬鞍山

運輸署

工程師/馬鞍山

沙田民政事務處

高級工程督察(沙田)

民政事務總署

建築師(工程)8

葉福全建築工程師樓

項目主任

胡周黃建築設計(國際)有限公司

建築師

## 未克出席者

梁志偉先生  
梁家輝先生  
麥潤培先生  
湯寶珍女士, MH  
張程滔先生  
林玉華女士  
麥林榮先生

## 職 銜

區議會議員  
”  
”  
”  
增選委員  
”  
”

負責人

主席歡迎議員、委員及政府部門代表出席發展及房屋委員會(發房會)本年度第四次會議。

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。

3. 主席代表發房會恭賀彭長緯先生獲頒授銀紫荊星章、李有全先生獲頒授銅紫荊星章、潘國山先生和何國華先生獲頒授榮譽勳章，以及余倩雯女士獲頒授行政長官社區服務獎狀。

## 委員請假事宜

4. 主席表示，秘書處收到下述委員的書面請假申請：

梁志偉先生	工作原因
梁家輝先生	”
湯寶珍女士	”
麥潤培先生	身體不適
麥林榮先生	不在香港

5. 委員一致通過上述委員的請假申請。

## 通過二零一五年四月三十日的會議記錄

6. 委員一致通過上述會議記錄。

### 擴大討論

#### 恆健街資助出售房屋發展計劃

(文件 DH 39/2015)

7. 主席歡迎房屋署總建築師(發展及標準策劃)嚴汝洲先生、高級建築師(40)吳靜梅女士、高級規劃師(7)莫國忠先生、高級土木工程師(6)康榮傑先生、建築師(22)杜家進先生、運輸署工程師/馬鞍山曾廣福先生及高級運輸主任/馬鞍山邱功遠先生出席會議。

8. 嚴汝洲先生簡介文件內容。

9. 楊倩紅女士認為建議的貨車及單車泊位不足。此外，市民對房屋的需求殷切，她希望可增加樓層及單位數目，根據房屋署提供的圖片，她認為增加數層對項目影響不大。

10. 蕭顯航先生的意見綜合如下：

(a) 他表示此項目值得推行。他曾進行實地視察，認為此項目選址向海可讓將來的居民欣賞到美景；

(b) 據他所知，馬鞍山部分居民因地下溶洞和污水渠問題以及擔心日後景觀受影響而不支持此項目。選址附近尚有休憩用地，他詢問為何不降低樓宇高度，擴闊選址範圍，甚或更改選址以回應居民訴求；以及

(c) 他詢問項目的建築成本是否高於其他類近的居屋項目。

11. 何國華先生支持此項目。市民對房屋的需求殷切，他建議房

屋署為此項目在命名及設計上多花心思，以配合附近的住宅的風格，並增加單車及私家車泊位。

12. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 他理解地盡其用的急切性，但強調應採用階梯式建築。他希望知道附近屋苑包括錦豐苑、聽濤雅苑、觀瀾雅軒、天宇海、海典灣、嘉華星濤灣和嵐岸的高度，以供參考；
- (b) 他認為此項目的車位、街市和零售設施不足，希望運輸署在馬鞍山興建多層停車場，除了方便周邊居民，亦有助解決違例泊車的問題；以及
- (c) 就項目後方的休憩用地，他希望房屋署促請康樂及文化事務署(康文署)將其美化，以供附近居民享用。

13. 鄭則文先生的意見綜合如下：

- (a) 他很高興房屋署聆聽意見，將樓層數目由39減至36，減輕對附近樓宇景觀的影響；
- (b) 馬鞍山人口不斷增加，恆安邨的街市現已非常擠迫，影響居民購物，他希望政府增加街市等零售設施及加建社區會堂；以及
- (c) 預期將來入伙的居民會經常使用亞公角街，他詢問政府如何紓緩可能出現的道路擠塞問題。

14. 莊耀勤先生的意見綜合如下：

- (a) 對於現屆政府在解決住屋需求問題上付出的努力，他給予正面評價。房屋署是次改善了發展參數，避免阻礙附近樓宇的通風，但他希望確定此項目避開了地下水渠及溶洞；

- (b) 此項目的居民日後需前往保泰街、恆安邨及頌安邨的商場購物，他詢問房屋署會否就項目提供零售設施；以及
- (c) 房屋署可否提供有關項目對交通的影響的評估數據。

15. 郭錦鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 房屋署回應委員的訴求，將單位數目減少，他表示歡迎，並欣賞署方回應委員對溶洞及水渠的關注。他認為附近的基建及交通系統能應付此項目的新增人口，加上市民對房屋的需求殷切，故此他對此項目表示支持。他詢問政府是否有其他大型的建屋計劃及目標；
- (b) 據他了解，房屋署日後需打樁的地方不涉及深樁及斷層帶，故此將有關項目的用地部分劃作休憩用途可說是因地制宜的做法，並可消除委員對建屋難度的疑慮；
- (c) 設計方面，他希望知道會否對附近樓宇造成破風效應，令其他樓宇風勢加強；
- (d) 他認為海典灣日後落成的商場可為此項目的居民帶來方便，希望兩方加以協調，並希望增加零售設施以方便附近居民；以及
- (e) 他希望房屋署及規劃署多了解市民的訴求。

16. 黃潔蓮女士的意見綜合如下：

- (a) 她支持是項發展計劃，因為市民對房屋的需求殷切，而此項目只佔原來休憩用地一半面積，加上政府會考慮興建兒童遊樂場、長者體健設施等，對市民身心健康有裨益；

- (b) 根據空氣流通評估的結果，空氣流通將得到保障，而地下沒有溶洞，她亦了解土地由填海得來至今已逾20年，再出現沉降的可能性甚低，日後會在建築上加以配合，故此她感到放心；以及
- (c) 她希望房屋署配合附近的私人樓宇，優化項目的外型設計，並增加購物設施，以方便附近居民。

17. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望知道房屋署根據風環境評估結果採取的緩解措施的成效，以及日後進行的溶洞勘探的結果；以及
- (b) 他希望園景區與附近兩幅休憩用地互相協調，並詢問日後連接港鐵站的有蓋綠化通道的具體安排及設計。

18. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為興建公營資助房屋是好事，同時應認真進行探土工程。他希望將訪客車位變位供給住客使用的車位，以及將用作休憩用地的樓層增高，以便增加私家車及貨車泊位。另外，他希望了解項目毗連的休憩用地將興建什麼設施；以及
- (b) 他詢問政府沙田是否有完整的規劃，為居民提供所欠缺的公共設施。

19. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 選址現時用作臨時停車場，她希望知道停泊在內的車輛數量和附近是否有足夠車位，擔心現時所停泊的車輛日後無處停泊，可能造成違例泊車問題，房屋署有何解決方案；



- (b) 她希望增加私家車泊位，並希望知道居民入伙後的交通安排及對附近交通的影響；以及
- (c) 日後只有少量長者設施及兒童遊樂場，沒有零售設施及街市。她詢問如何與康文署合作以滿足居民需要。

20. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 根據屋宇署的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》，發現溶洞的位置與房屋署所指位置不符。他於會議前實地視察，發現勘探溶洞的機器仍在該處，他詢問勘探的初步結果以及日後打樁的深度，擔心溶洞會令土地出現沉降問題；
- (b) 現時停泊於臨時停車場的車輛日後無處停泊，可能引致違例泊車問題，而啟新書院附近的車位或會令西沙路出現擠塞，他詢問有何解決方案，並希望可擴闊啟新書院對出的巴士站；
- (c) 政府現正就馬鞍山八幅土地興建公營房屋進行可行性研究，惟並未就有關計劃諮詢沙田區議會，他詢問房屋署有否對上述八幅土地、欣安邨第二期、馬鞍山路南北段居屋項目和恆健街資助出售房屋項目的交通影響評估報告作區域性研究；
- (d) 他詢問房屋署風環境的平均數是根據哪一個風向量度；以及
- (e) 他詢問需否就文件表決，以及會否促請房屋署於下次會議提供更多資料予委員參考，並詢問為何整個諮詢程序與早前其他資助房屋項目的處理手法不同。

21. 陳國添先生希望可增加零售設施，並好好規劃餘下的休憩用地，以回應市民訴求。

22. 李錦明先生指現時馬鐵月台每天上下班時間非常擠迫，而此項目日後的車位及零售設施不足。另外，他希望房屋署考慮將此項目轉為“綠表置居先導計劃”（“綠置居”），以減少輪候公屋的人數。

23. 龐愛蘭女士樂見項目可使市民盡快上樓，但建議增加私家車及單車泊位，並希望於附近覓地建造地下停車場，減少違例泊車。

24. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 他支持政府於合適地點建屋，但放學時段啟新書院附近的交通非常擠塞，加上此項目的車位不足，日後或會有違例泊車問題，他希望知道有何改善方案；
- (b) 政府早前表示會積極考慮增加馬鐵大水坑站及恆安站的出口，但至今仍未有任何消息；
- (c) 此項目的樓宇高度高於觀瀾雅軒和天宇海，影響整個區域的景觀；
- (d) 選址原本建議用作興建七人足球場，政府如何在康樂設施方面向附近居民作出補償；以及
- (e) 馬鞍山海邊有一條直達市中心的通風廊，此項目會令該通風廊受阻，他希望部門交代所造成的影響，並表示反對此項目。

25. 勞越洲先生認為只有一幢樓宇對住屋需求殷切的市民來說屬杯水車薪，而項目附近有私人住宅，他希望房屋署在規劃建屋項目時優先考慮居民意見。

26. 葛珮帆博士的意見綜合如下：

- (a) 近年沙田及馬鞍山有大量房屋落成，她支持政府於合適

地點建屋以解決市民對住屋的需求，但認為不宜在通風廊建屋，以免影響通風及產生熱島效應，令馬鞍山區的溫度上升，附近居民已對此項目提出反對意見；

- (b) 她詢問建築成本、維修費及管理費會否高於其他屋苑，以及項目是否符合經濟效益；以及
- (c) 此項目附近的交通擠塞，加上配套設施問題尚未解決，不宜增建樓宇，故此她不支持此項目。

27. 主席的意見綜合如下：

- (a) 城規會尚未完成更改土地用途的程序而房屋署便提交計劃予發房會討論，亦未見房屋署主動到區內諮詢居民，他希望知道原因；
- (b) 運輸署對馬鞍山區的交通有不同考慮，交通問題尚未解決，他懷疑現時是否合適推行此項目；
- (c) 根據過往經驗，房屋署往往無法兌現興建周邊文娛設施的承諾。他希望日後由發展局派代表就房屋項目諮詢發房會，並表示反對此項目；以及
- (d) 根據《沙田區議會常規》，各委員會歡迎部門就不同議題諮詢議會，是次諮詢文件並沒有要求委員進行投票，據他了解，更改土地用途及建屋事宜的諮詢工作可獨立進行。

28. 彭長緯先生指日後東鐵線車廂將由 12 卡減至九卡，即使馬鐵線日後增加車廂數目，市民亦需擠在大圍站等候轉車往九龍及港島。

29. 嚴汝洲先生的回應綜合如下：

- (a) 房屋署歡迎委員隨時對有關的房屋發展項目提出意見。如城規會批准改劃有關地帶，房屋署將會與不同部門協調後訂出的方案進行工程；
- (b) 屋宇署在對有關地帶的圖則審核時需要有詳盡的勘探資料，以深入了解地質情況。如勘探結果顯示岩土情況不理想，建築成本便可能相應增加，亦可能不適宜用作建屋用途。現時提議的方案是根據初步勘探結果設計，擬建大廈已避開地質較為不理想的位置；
- (c) 有關用地現時用作臨時公共停車場。初步勘探結果顯示地底主要是花崗岩，而並未有發現溶洞地帶才會出現的大理岩。房委會會繼續進行勘探，以確定基層岩石的分布情況及深度；
- (d) 填海區出現沉降情況屬正常現象。而在填海後首五年出現沉降現象的可能性會較大。項目所在位置於一九九一年已完成填海工程，距今達24年，其間附近的私人屋苑及學校已相繼落成。房屋署建議將項目中的半地庫式停車場，與住宅大樓的結構一體化，以減低沉降的情況；
- (e) 項目處於馬鞍山臨海及靠山的建築物之間，高度與毗鄰建築樓群錯落有致，整體觀感仍屬協調和諧。而空氣流通評估的範圍並不只限於通風廊，範圍亦包括項目附近的學校及私人屋苑。現時項目建築物的布局設計為一字型，並與通風廊平行，以減低對鄰近屋苑風環境的影響；
- (f) 房屋署過去數月與康文署緊密交流，期望盡快落實興建休憩用地、社區設施及長者健體設施等的時間表，但當中亦需顧及如最後是否獲立法會通過撥款等的因素；
- (g) 此項目暫定為居屋項目，設計及配套上與“綠置居”差別不大；以及

- (h) 政府的體系並非以個人為單位，即使有人手調動，每位同事均會盡力將工作做好。

30. 康榮傑先生的回應綜合如下：

- (a) 房屋署早前委託顧問進行交通影響評估顧問估算項目入伙後五年的交通情況。結果顯示於二零二五年，有關項目附近的道路及路口仍然足夠應付該區的交通流量。雖然項目附近兩間學校上下課時段較為多車，但只屬短暫的交通管理問題，而非交通承受能力出現問題；
- (b) 項目鄰近馬鞍山線鐵路站，加上項目規模較小，故此對整體公共運輸的影響甚微，按估算只需調整小巴班次便可應付新增人口的需求。政府亦會考慮加長現有在發展項目旁西沙路之路旁停車處，房屋署將繼續與運輸署保持緊密聯繫；以及
- (c) 現有的臨時公共停車場約近六成地方將用作建屋，餘下土地暫仍可作臨時公共停車場之用。另外，根據報告，附近已發展的項目的車位數目大致可應付區內的需求。

31. 邱功遠先生的回應綜合如下：

- (a) 運輸署早前已根據房屋署就項目提交的交通影響評估報告，要求房屋署因應項目所增的人口增加公共運輸的硬件配套，例如巴士停車彎，以方便居民乘車；  
；
- (b) 項目附近有14條公共巴士線及四條專線小巴線，運輸署會密切留意需求並作出相應調整；以及
- (c) 在項目入伙前後，馬鞍山線的車廂將由四卡車改為八卡車，相信可大大紓緩居民無法上車的問題。

32. 曾廣福先生的回應綜合如下：

- (a) 運輸署已要求房屋署在有關項目的交通影響評估中就項目附近學校上下課時段的交通情況作出檢討，結果發現該路段附近的停車彎在上下課時段已停滿等候車輛，故此已要求房屋署須在屋苑內提供充足的上落客設施，以減輕對附近道路的影響；以及
- (b) 要覓地興建多層停車場相當困難，故此運輸署一向要求物業發展項目須有足夠車位，以滿足居民需要。

33. 規劃署高級城市規劃師/沙田曾炤基先生表示已於三月二十七日就改劃土地用途一事刊憲，於五月二十七日前收到 699 個申述，大部分提出反對意見或表達對項目不同事宜的關注，現已將申述刊憲，直至七月十日止。待城規會安排會期，考慮收到的意見後再決定最終能否進行改劃。

#### 大嶼山發展工作計劃

(文件 DH 40/2015)

34. 主席歡迎發展局首席助理秘書長(工務)特別職務黃展翹女士、助理秘書長(土地供應)1 葉鴻平先生、規劃署高級城市規劃師/策略規劃 6 陳思偉先生及土木工程拓展署高級工程師 8(離島發展部)邱文珊女士出席會議。

35. 黃展翹女士簡介文件內容。

36. 李錦明先生的意見綜合如下：

- (a) 大嶼山的交通配套需盡快予以改善，並須擴闊道路；以及
- (b) 他建議增加旅遊景點及酒店等配套設施，以促進當區的旅遊活動。

37. 鄧永昌先生的意見綜合如下：

- (a) 他對大嶼山發展的前景看法正面，因為大嶼山是香港最大的島嶼，交通網絡完善。陸路方面，有即將連接港珠澳大橋的橋頭位置，大橋完工後可通往中山、珠海、江門等地方；空域方面則有香港國際機場作支柱；
- (b) 要發展香港旅遊，應推廣大嶼山具本土特色的綠色文化、佛教文化及漁村文化，藉此推動旅遊業的發展；以及
- (c) 東涌的發展仍未達飽和，可將部分人口遷至該區，更可藉着推展大嶼山持續發展項目，提供就業機會。現時香港有部分基建項目仍在進行中，例如高鐵項目、港珠澳大橋、沙田至中環線等，他認為應待上述項目完成後才發展大嶼山項目，從而更有效運用資源。

38. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 他對東涌及機場旁的填海工程表示憂慮，認為東涌並非一個規劃完善的新市鎮，例如有過高的樓宇、交通配套未臻完善等；以及
- (b) 他認為由大蠔至梅窩以東近北端的位置可能更有開發的空間，但他希望局方吸取東涌的經驗，避免興建屏風樓，以及建立較為平衡的社區結構。

39. 蕭顯航先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望大嶼山能吸引遊客，建議除了政府的城市規劃師外，應引入城市設計師。規劃師以效益為本，而設計師則於創作過程中收集大量資料，以配合居民的實際需要；

- (b) 他建議於大嶼山增設單車徑，既環保又方便旅客遊覽；以及
- (c) 他建議讓不同地區的代表加入大嶼山發展諮詢委員會(委員會)，就大嶼山的發展表達意見，例如曾於不同地方生活過的香港人，以集思廣益。

40. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 大嶼山總面積為147平方公里，不包括島嶼及機場範圍，70%為郊野公園範圍，約佔102平方公里，換言之只有大約45平方公里為可用面積；
- (b) 大嶼山北面有一大塊土地由填海得來，部分位置由香港迪士尼樂園佔用，而政府身為香港迪士尼樂園的最大股東，往往沒有做好監督工作；
- (c) 早前委員會邀請議員前往大嶼山考察，他希望政府日後盡量避免於節日前後舉辦考察活動，並認為局方應提供委員會早前舉行的五次會議的記錄作參考之用；以及
- (d) 現時只可用填海或改變郊野公園土地用途的方式增加土地供應，他詢問局方如何在保育與發展之間取得平衡。

41. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

- (a) 大嶼山的中華白海豚及江豚基本上已在大嶼山絕跡，東涌炮台則已被高樓大廈阻擋，最大的常耕農地亦不在大嶼山；
- (b) 假如發展長沙及貝澳，在那裏興建酒店等設施，便會破壞生態環境，現時長沙泳灘的泳客已有所減少；



- (c) 大嶼山分為北大嶼山及南大嶼山，北大嶼山除了機場還有東涌新市鎮，南大嶼山則為西貢以外全港最大的郊野公園之一，發展局早前建議於長沙興建水療中心，該處位置偏遠，他不明白為何於南大嶼山推行發展項目；以及
- (d) 他認為東涌灣的發展沒有令其知名度提高，而越野單車這項運動在香港亦較為冷門。

42. 彭長緯先生的意見綜合如下：

- (a) 在大嶼山發展有創意的文娛及旅遊設施的方向正確，因為大嶼山的面積比沙田大三倍，他同意進行保育工作，但認為可兼顧兩者的發展，吸引遊客；
- (b) 委員會的成員方面，當區的代表及來自各行各業的專業人士佔多數，新界東居民卻沒有代表可加入委員會發表意見；以及
- (c) 港珠澳大橋即將落成及啟用，政府現正考慮安排大橋兩端作出入境之用，但乘客需要上落大橋接受出入境檢查，對遊客造成不便，他認為政府可考慮安排乘的士的香港人經港珠澳大橋直接前往澳門的人工島。

43. 楊倩紅女士的意見綜合如下：

- (a) 她贊成發展大嶼山，例如於梅窩發展旅遊業，吸引本地及外地旅客，並改善交通配套；以及
- (b) 她認為應確保大澳的海豚觀賞團採取安全措施。

44. 黃展翹女士的回應綜合如下：

- (a) 大嶼山將會成為珠三角的國際海陸空交通樞紐，而大嶼

山的交通運輸發展策略正由發展局和運輸及房屋局共同研究；

- (b) 發展大嶼山將會令人流、車流及貨流增加，就業等問題因而備受關注，因此現正興建屯門至赤鱸角連接路，以連接大嶼山和新界西，方便新界西居民前往大嶼山就業；
- (c) 大嶼山的當區區議員早前亦有反映意見，認為由於大嶼山面積廣闊，內部的交通網絡亦應妥善規劃；
- (d) 大嶼山可塑性高，局方希望未來發展具前瞻性及創意，因此現正進行或計劃開展大嶼山商業用地的整體經濟發展策略及市場定位，以及康樂與旅遊發展策略和個別的康樂與旅遊項目的研究，局方希望聆聽市民及區議員的意見，以便為下一代締造更理想的生活環境；
- (e) 發展局希望利用大嶼山現有的優勢，而非在郊野公園大興土木，例如活化大澳及梅窩的改善工程，增闢建越野單車徑網絡，希望可用作舉辦世界性賽事，帶動青年人參與越野單車運動；另外又會推行活化馬灣涌村的改善工程，改善沿羌山道及嶼南道的狹窄彎位路段，並考慮放寬封閉道路的交通管制安排；
- (f) 她備悉議員希望新界東居民代表及不同界別人士能就大嶼山的發展表達意見，會就此向局方反映；
- (g) 發展包括硬件和軟件，她備悉大澳水上活動的安全問題，並同意在軟件上需要着墨更多，以吸引更多遊客；以及
- (h) 離島區議會正副主席和大嶼山的鄉事委員會代表都在委員會及其轄下工作小組的成員名單上，她相信他們會以第一身角度發表對當區發展的意見。

45. 主席宣布結束討論是項議題，並請非發房會成員離席。

### 討論事項

二零一五至二零一六年度改善環境的地區小型工程計劃建議  
(文件 DH 41/2015)

46. 委員一致通過上述文件。

### 動議

彭長緯先生動議：對火炭區用地的動議  
(文件 DH 42/2014)

47. 彭長緯先生指政府將火炭區不少用地改劃為住宅用地，令休憩用地減少。火炭明渠長期空置，他認為可用作綠化地帶，以及供居民舉辦文化藝術活動。他提出以下動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會動議政府推出更多休閒用地，活化社區，保留地方特色及文化，並動議覆蓋火炭村及鐵路站附近一段明渠，在渠上興建多用途休閒設施，綠化火炭區，同時發展地區文化與藝術，讓文化特色得以保留，青年藝術家有地方一展才華。”

48. 龐愛蘭女士和議。她指休憩用地不足，希望在火炭興建半開放式藝術展示設施，讓藝術融入社區。

49. 潘國山先生建議在動議中的“文化”二字前加上“傳統”二字，以強調保留傳統文化。

50. 彭長緯先生認為動議中的“文化”二字包括新舊兩種文化，故此無須修改原動議。

51. 委員一致通過上述動議。

### 提問

郭錦鴻先生提問：保安人員許可證及年齡上限問題  
(文件DH 5/2015)

52. 郭錦鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 本年二月三日保安局局長於立法會保安事務委員會上，提出適度放寬乙類保安員的年齡上限，這項措施將於今年年底實行，他對政府聆聽業界意見表示欣賞，但上述寬限只能短暫解決燃眉之急，物業管理行業長期人手不足，員工流失率高，經驗豐富的保安員需要退休，令人手調動有困難；以及
- (b) 香港保安業協會給四類保安員牌照所下的定義模糊，他不明白為何甲類及乙類牌照並非以住宅及商業大廈區分，而是以是否屬單幢式住宅或單一出入口來劃分。

53. 主席表示，保安局沒有派代表出席會議，他建議秘書處以發房會名義去信保安局，表示委員對局方沒有派相關部門代表/代表出席會議感到失望。

區議會  
秘書處

54. 委員一致通過上述建議。

鄧永昌先生提問：新建單幢式居屋的管理費及維修費問題  
(文件DH 16/2015)

55. 鄧永昌先生的意見綜合如下：

- (a) 房屋署興建的單幢式樓宇對鄰近樓宇造成很大滋擾，例如美柏苑附近屋苑仍需面對道路安全、停車場通道、斜坡管理等問題；

- (b) 單幢式居屋的單位較少，管理費及維修費相對高昂，對業主造成沉重負擔，即使成立業主立案法團亦無法解決問題；
- (c) 他建議房屋署對單幢式居屋採用聯合管理模式，將來出售的單幢式居屋若位於同一區份，在出售時採用同一名稱，分不同期數發展，由一間管理公司統一管理，以增加分擔管理費的伙數，從而減輕業主的負擔；以及
- (d) 他詢問地政總署在批地時能否同時處理位置相近的單幢式居屋。

56. 房屋署高級房屋事務經理(沙田)鄧馮淑妍女士表示會將委員的意見轉達房屋署的相關同事。每個地盤都有基本的管理費支出，香港房屋委員會在屋苑入伙後，會聯同民政事務總署鼓勵並協助業主盡早成立業主立案法團，由業主直接執行屋苑的管理工作。屆時業主可因應服務需求，委聘合適的管理公司執行屋苑的管理工作。不同地段受不同“規劃大綱”的發展範圍規限，規限範圍包括單位數目、樓面面積上限、車位配套與設施、斜坡等等，因此業權及權責皆有所不同，其後簽訂的各項“政府租契”條款乃按照個別的“規劃大綱”而訂立。

57. 曾焯基先生指“規劃大綱”的規限範圍主要是個別地盤的發展參數、設施等，不涉及管理費，並沒有關於貫通兩個地盤以便管理的“規劃大綱”條款。

58. 地政總署高級產業測量師/西北(沙田地政處)潘玉婷女士指每塊建屋用地的土地限制各有不同，統一管理未必對業主有利。假如兩個地盤當中只有一個有斜坡，需要由業主管理，便對另一個項目的業主不公。

姚嘉俊先生提問：沙田區私家車車位問題  
(文件 DH 17/2015)

59. 姚嘉俊先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問領匯管理有限公司(領匯)有否派代表出席會議回應委員的提問。他對領匯沒有提供車位租金資料表示遺憾，希望領匯可於會後提供；
- (b) 近年私人樓宇的私家車泊位售價及租金不斷上漲，導致鄰近的公屋停車場車位供不應求。豐和邨的單位與車位比例為1:48，碩門邨則為1:30，低於舊式公屋及居屋。沙田有不少臨時公共停車場被收回作發展之用，他希望增加公屋及居屋的車位數目及加建臨時公共停車場；以及
- (c) 他詢問規劃署曾否檢討《香港規劃標準與準則》內關於車位的規定，若曾檢討，請提供檢討日期。

區議會  
秘書處

60. 招文亮先生指新落成樓宇的車位數目偏低，他希望新建的資助房屋有較多車位，以免住戶違例泊車。

61. 衛慶祥先生指在大圍區，有些停車場加價會影響其他停車場的收費，停車場收費過高會助長車主違例泊車，警方並無積極處理。據他了解，公屋停車場只供住戶使用，他詢問為何私人樓宇的停車場加價會令公屋停車場的收費上升。

62. 潘玉婷女士表示地政總署就車位數目訂立地契時，會諮詢相關部門，綜合規劃署及運輸署的意見，將車位比例列於地契內。她備悉委員的意見並會轉達相關部門。

63. 曾焯基先生指車位數目需視乎整體的運輸政策及《香港規劃標準與準則》而定，規劃署會與運輸署不時檢討《香港規劃標準與準則》內關於車位數目的規定，實際曾作檢討的日期將於會後

區議會  
秘書處

提供。《香港規劃標準與準則》內的泊車位的標準主要考慮發展項目是否鄰近鐵路站、單位面積、地積比率等而訂定，運輸署亦可因應情況要求發展商調整或增加車位數目。另外，政府鼓勵市民使用公共交通工具。臨時公共停車場只作臨時用途，屋苑會提供合理的泊車位數目供居民使用。從善用土地資源角度而言，預留土地作興建公共停車場並不理想。若須提供臨時泊車位，規劃署可把有關要求轉達相關部門包括運輸署及沙田地政處，以覓合適的臨時土地作有關用途。

64. 鄧馮淑妍女士表示，房屋署根據《香港規劃標準與準則》決定車位數目，並按市值決定車位租金，而屋邨的車位只供租戶使用。

65. 主席表示由於領匯沒有派代表出席會議，他建議秘書處以發房會名義去信領匯，表示委員對其沒有派代表出席會議感到失望。

區議會  
秘書處

66. 委員一致通過上述建議。

黃冰芬女士提問：有關碩門邨二期公園的問題  
(文件 DH 31/2015)

67. 黃冰芬女士詢問碩門邨二期公園的面積、完工日期及日後由哪個部門管理，並希望部門提供康體設施的規劃圖供居民參考。她詢問公園內沒有飲水器及洗手間是哪個部門的建議。

68. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 工程將於年底動工，但設計及管理部門方面仍未決定，他詢問工程的確實時間表；以及
- (b) 部門指“由於河畔公園的地勢較低，並且沒有污水渠接駁，提供飲水器及洗手間的設施在技術會有困難”，他

認為難以置信，詢問有何困難。

69. 彭長緯先生提議房屋署和康文署於會後與相關委員舉行會議交代情況。

70. 鄧馮淑妍女士表示，碩門邨二期旁的河畔公園將設有一個長者健身角、兩個兒童遊樂區及適量有蓋座椅。設施的確實數量將視乎詳細設計及因應土地限制而調整。公園內設有闊寬的行人通道，可作緩跑活動之用。她會將委員的意見轉達建築署跟進，房屋署現正與康文署跟進公園的管理情況。她同意於會後安排相關同事與兩位委員進行交流。

房屋署  
及康文署

71. 康文署高級行政主任(策劃事務)<sup>1</sup> 梁定邦先生表示現正積極與房屋署商討管理安排及資源分配。他同意於會後安排相關同事與兩位委員進行交流。

72. 主席希望房屋署和康文署於下次會議提交補充資料。

房屋署  
及康文署

衛慶祥先生提問：有關業主租用屋苑管理處的問題  
(文件 DH 32/2015)

73. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 據他了解，在某些地契內，管理處會寫成公用地方或發展商的私人物業，他詢問為何如此分類；
- (b) 管理處應屬公用地方，以免業主需要向管理公司租用地方設置管理處，他建議地政總署日後訂立地契時予以考慮，並規定發展商必須提供地方予屋苑設置管理處，亦應規定目前向小業主收取管理處租金的發展商改為收取象徵式租金，例如每月或每年一元；以及
- (c) 他詢問屋宇署能否檢討《建築物條例》，規定發展商必須提供地方予屋苑設置管理處。



74. 黃嘉榮先生指沙田第一城業主每月需為管理處繳交高昂租金。他認為每個屋苑都需要管理，故此同意於公契上列明大業主需以低廉租金提供地方予屋苑設置管理處。

75. 潘玉婷女士表示因應香港的發展，地政總署一直在增訂不同的地契條款，部分較舊的地契對管理處沒有限制，如果發展商利用其樓面面積作為管理處辦公室，有權收取租金，如業主要求修改地契條款，可向地政總署申請。現時新批的所有住宅地契一般均列明管理員的辦事處(如不超過指定面積)可從住宅發展或綜合發展內的住宅部分的總樓面面積計算中獲得豁免，該些已獲豁免的面積須於大廈公契內被指定為大廈公用地方。

## 資料文件

### 工作小組報告

(文件 DH 43/2015)

76. 委員備悉上述文件。

### 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 44/2015)

77. 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 45/2015)

78. 蕭顯航先生詢問 ST-DMW169 “火炭樂景街港鐵站至榕翠園增建避雨上蓋工程”(ST-DMW169)的進度及未能盡快動工的原因，並希望知道早前顧問撰寫的初步結構評估報告的內容，另外又詢問若路政署要求更改位置，民政事務總署如何處理。

79. 沙田民政事務處行政主任(區議會)3 李雄金女士指 ST-DMW169 已於本年二月完工，蕭顯航先生所指的工程應是 ST-DMW290 “火炭樂景街(駿景廣場對面)增建避雨亭工程”(ST-DMW290)。

80. 容溟舟先生詢問 ST-DMW332 “馬鞍山恆輝街增建避雨亭工程”(ST-DMW332)的實際位置，以及避雨亭的位置會否與日後落成的欣安邨第二期巴士站有衝突。另外，他希望秘書處於會後向倡議人提供 ST-DMW169 的完工照片，以及於備註欄列明工程的支出金額。

81. 黃冰芬女士詢問 ST-DMW112 “碩門邨安明街加建避雨亭工程”(ST-DMW112)的進度。

82. 民政事務總署建築師(工程)8 馬詠琪女士的回應綜合如下：

(a) ST-DMW169已於本年二月完工，並曾於地區改善工程工作小組上匯報及展示完工照片，她會於會後經秘書處將照片轉發倡議人。另外，在二零一五至二零一六年度，工程的建築成本支出約為160,000元；

區議會  
秘書處

(b) 顧問早前就 ST-DMW290 進行探井工程，於地底發現屬於路政署結構的大型混凝土，並已向路政署提交初步結構評估報告，現正等待路政署回覆；

(c) 民政事務總署及秘書處曾就 ST-DMW332 與運輸署聯絡，運輸署表示該巴士站有可能延長，現正等待運輸署回覆；以及

(d) ST-DMW112的承建商已於七月二日圍封工程位置，工程將於日內展開。

83. 李雄金女士表示，為方便閱讀，文件已列明二零一五至一六年度的支出，故此不會於附件列出，倡議人可就有關支出與秘書

處聯絡。至於 ST-DMW332 的進度，由於運輸署需與巴士公司磋商，秘書處會與運輸署保持緊密聯繫。

84. 胡周黃建築設計(國際)有限公司建築師黃頌明女士表示，早前提交的初步結構評估報告顯示，該避雨亭可坐落於路政署的結構上，現正等待路政署回覆。

### 下次會議日期

85. 下次會議將於二零一五年九月三日(星期四)下午二時三十分在沙田區議會會議室舉行。若立法會於七月八日的會議上通過《特別假期(2015年9月3日)條例草案》，將九月三日定為公眾假期及法定假日，下次會議將順延至九月四日。

86. 會議於下午六時五十六分結束。

沙田區議會秘書處  
STDC 13/15/30 Pt X

二零一五年八月