

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一七年度第四次會議記錄

會議日期：二零一七年七月六日(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>
龐愛蘭女士,BBS,JP (主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午八時二十分
蕭顯航先生(副主席)	”	下午二時三十分	下午八時二十分
何厚祥先生,SBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午六時零二分
彭長緯先生,SBS,JP	區議會副主席	下午二時三十分	下午六時正
陳兆陽先生	區議會議員	下午二時三十分	下午六時四十分
陳國強先生	”	下午四時二十分	下午五時三十五分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午五時二十六分
陳諾恒先生	”	下午二時五十六分	下午八時二十分
鄭則文先生	”	下午二時五十分	下午五時四十三分
程張迎先生,MH	”	下午二時三十分	下午八時二十分
趙柱幫先生	”	下午二時三十分	下午四時三十七分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午六時四十八分
黎梓恩先生	”	下午二時四十分	下午六時五十分
林松茵女士	”	下午二時五十九分	下午七時零五分
李子榮先生	”	下午四時十三分	下午五時五十五分
梁家輝先生	”	下午二時三十分	下午六時五十分
李世鴻先生	”	下午二時三十分	下午六時四十分
李世榮先生	”	下午二時三十分	下午六時四十八分
李永成先生	”	下午二時三十分	下午五時五十九分
麥潤培先生	”	下午二時四十五分	下午六時零七分
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時四十八分	下午五時零二分
吳錦雄先生	”	下午二時四十八分	下午四時四十三分
潘國山先生,MH	”	下午二時三十分	下午八時二十分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
丁仕元先生	區 議 會 議 員	下午二時五十五分	下午六時十四分
唐學良先生	”	下午二時三十七分	下午七時五十分
曾素麗女士	”	下午二時三十分	下午六時十四分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午六時四十八分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午八時二十分
王虎生先生	”	下午二時三十分	下午八時二十分
黃學禮先生	”	下午三時零五分	下午六時三十八分
黃嘉榮先生,MH	”	下午二時四十分	下午七時零八分
黃冰芬女士	”	下午二時三十七分	下午七時四十三分
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午七時五十分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午四時三十七分
葉 榮先生	”	下午二時三十分	下午七時五十分
姚嘉俊先生	”	下午二時三十分	下午七時零八分
余倩雯女士	”	下午二時三十分	下午三時三十二分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午八時二十分
呂滙思女士(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>
黃添培先生	沙田民政事務助理專員
袁俊傑先生	沙田民政事務處 高級行政主任(區議會)
蔡雨聖先生	食物環境衛生署 沙田區環境衛生總監
鄧馮淑妍女士	房屋署 高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田)一
劉振謙先生	規劃署 高級城市規劃師／沙田
冼桂蘭女士	地政總署 高級產業測量師／西北(沙田地政處)

<u>應邀出席者</u>	<u>職 銜</u>
李慧婷女士	民政事務局 署理首席助理秘書長(公民事務) 3
黃宗殷先生	創新科技署 副署長

應邀出席者

鄧智良先生

石慧敏女士

梁國圖先生

黃沛津先生

柯 敏女士

陳 雙先生

胡日敬先生

潘太平先生

鄧寶珠女士

馬禮信先生

韋祖廉先生

黃明暉先生

黃煜新先生

李志敏女士

蕭敏玲女士

未克出席者

許銳宇先生

職 銜

創新科技署

助理署長(基礎設施及品質事務)

創新科技署

經理(基本工程)

屋宇署

高級屋宇測量師/新界東 3

房屋署

高級屋宇裝備工程師(大埔、北區及沙田)

沙田民政事務處

聯絡主任主管(東)4

沙田民政事務處

聯絡主任(東)4b

沙田民政事務處

行政助理(區議會)3

香港賽馬會

對外事務部主管

香港賽馬會

物業資產管理高級經理

香港賽馬會

Senior Property Development Manager, Property

香港賽馬會

Senior Project Manager, Property

香港賽馬會

助理建築項目經理

香港科技園公司

首席項目總監

香港科技園公司

項目發展高級經理

香港科技園公司

公關及市務推廣經理

職 銜

區議會議員 (未有請假)

主席歡迎委員和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攝影、錄影及錄音。

委員請假事宜

3. 主席表示，秘書處收到下述委員的書面請假申請：

李子榮先生 工作原因

4. 委員一致通過上述委員的請假申請。

通過二零一七年五月四日會議記錄

5. 陳諾恒先生提出下述修訂建議：

第 63 段(a)修訂為：

“稱讚負責秦石邨的房屋事務經理周少兒先生的工作，指周經理過去一直積極跟進屋邨事宜”。

6. 委員一致通過經修訂的會議記錄。

續議事項

政府部門就上次會議所議事項的回覆
(文件 DH 20/2017)

7. 主席報告指，就有關“馬鞍山路資助出售房屋發展計劃及恆泰路公共租住房屋發展計劃(欣安邨擴建)”事宜，發房會曾於本年四月二十八日致函發展局局長和運輸及房屋局局長，而房屋署已於本年六月十三日回覆發房會，秘書處其後於本年六月二十六日經電郵把覆函轉發各位委員。她要求秘

書處把上述信件上載至沙田區議會(區議會)網頁，並以超連結方式記錄於會議記錄內。

8. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他建議把信件以附件形式，加入文件 DH 20/2017 “政府部門就上次會議所議事項的回覆”內，以便公眾參閱；
- (b) 他認為房屋署對於無障礙通道設計的回覆並不理想。他指仍未有一條便捷的路徑，可連接欣安邨與馬鞍山路往馬鞍山方向新建的巴士站，讓居民下車後直接返回欣安邨及南北路段的居屋範圍。根據初步設計，居民下車後，須行經三條沒有燈控的過路處才可以回到欣安邨，而對面居屋的居民要先通過欣安邨商場才可以行經天橋回到住處。他指已多番要求部門改善無障礙通道的設計，希望部門可研究善用天橋作為通道的延伸；以及
- (c) 他從房屋署方面得知，有關計劃未必能趕及在本屆立法會工務小組委員會及財務委員會會議上獲得通過。他認為這是一個契機，讓房屋署對該項工程項目作出通盤考量和改良，一方面使新落成的欣安邨二期能紓緩基層市民的住屋需要，另一方面又可改善欣安邨現有居民出入不便的問題，鼓勵市民日後多使用公共交通工具出入。他希望秘書處能把上述意見轉交房屋署跟進。

秘書處

9. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 他感謝房屋署有採納過去會面提出的意見，惟部門尚未充分回應委員的訴求，包括在興建新行人天橋時，仍然沒有考慮把天橋延伸到馬鞍山路往馬鞍山方向的新巴士站。他指現時須橫過三個過路處的設計，對市民來說(尤其行動不便的人士)不但造成不

便，而且易生危險。他又要求房屋署考慮把巴士站遷近至行人天橋位置；以及

- (b) 他指由港鐵大水坑站和恆安站現有出口往返該工程項目的路程遙遠而且迂迴。就此，他要求政府及香港鐵路有限公司(港鐵公司)為上述兩個車站增加出入口，方便市民，藉此鼓勵他們多使用港鐵出入，以減低周邊道路的負荷。

10. 主席表示她的原意亦是把相關信件加入文件 DH 20/2017 內，並要求作出安排。她請房屋署代表回應，並指如未能即場解答，請於會後以書面回覆。

(會後註：有關信件已上載至區議會網站，請參閱文件 DH 20/2017 下的相關資料。)

11. 房屋署高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田)一鄧馮淑妍女士表示，會把兩位委員的意見交予發展及建築處同事跟進，稍後再作回覆。

房屋署

討論事項

委員會轄下工作小組二零一七至二零一八年度工作計劃及撥款申請修訂

(文件 DH 21/2017)

12. 就附件二第 22 項租賃音響動用 8,000 元及向區議會申請同額撥款，程張迎先生指按照審核撥款申請工作小組的經驗，一向只批准撥款約 3,000 元予同類大型戶外活動的音響項目，他亦認為 3,000 元已足夠支付音響連同人工開支。他詢問該活動因何規模而需要動用 8,000 元作為音響開支。

13. 沙田民政事務處(民政處)聯絡主任主管(東)4 柯敏女士回應指，金額是以過去相同活動租賃音響的回標價作為參考而

釐定。她補充，本項目另包括製作人員開支，並表示撥款申請獲得通過後，便會展開招標程序，金額也會相應調整，並會按實際需要向區議會提出修訂。

14. 委員一致通過上述文件。

沙田馬場內及周邊社區設施
(文件 DH 22/2017)

15. 主席歡迎民政事務局署理首席助理秘書長(公民事務)3 李慧婷女士、香港賽馬會(馬會)對外事務部主管潘太平先生、物業資產管理高級經理鄧寶珠女士、Senior Property Development Manager, Property 馬禮信先生，以及 Senior Project Manager, Property 韋祖廉先生出席會議。

16. 李慧婷女士及馬會代表簡介文件內容。

17. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 他感謝馬會提出優化彭福公園設施的計劃，造福市民，又指當中的藝術擺設、小馬與馬術主題區和大型活動場地都是沙田以至全港所欠缺的設施；
- (b) 他支持把公園劃分為寵物分區和非寵物區，以免寵物影響一些害怕動物的市民，亦防止市民惹上動物身上的跳蚤。他認為分隔措施可讓飼養寵物人士與其他市民共享設施，從而提升公園的使用人次。他詢問如何有效分隔兩個區域，又建議要求寵物主人在停車場入口或隧道先為狗隻戴上狗帶，以及加強隧道的潔淨工作，以保持地方清潔；
- (c) 他表示市民在假日喜歡到有草地的休憩地方，例如將軍澳香港單車館公園和數碼港海濱公園。他建議馬會在彭福公園改建後，於草地多種植樹木遮蔭；以及

- (d) 區內同類型設施均設於戶外，市民在下雨天便無法使用。因此，他贊成在看台位置加建排球場、籃球場和足球場。

18. 李世榮先生的意見綜合如下：

- (a) 對於馬會主動配合社區發展，適時改進沙田馬場(馬場)的設施，他表示欣賞；
- (b) 他指沙田區的單車意外數字是全港之冠。他表示沿城門河的單車徑不但狹窄，而且因為未能拉直而限制了單車徑使用者的視野。對於向城門河方向擴闊單車徑遇上技術困難，他要求馬會考慮把單車徑向馬場範圍擴闊；以及
- (c) 他同意要平衡飼養寵物人士和其他市民使用公園的權利，並指彭福公園寵物分區的面積將會比現有的面積小。因此，他建議提升寵物分區內的硬件，例如提供寵物遊樂設施和飲水機等。

19. 何厚祥先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問彭福公園和第二座看台的工程是否與擴闊單車徑工程一樣，屬50年新租約的條款之一，並且需要在限期前完成，而三者的財政預算為何；
- (b) 他表示彭福公園提升設施後，將更具吸引力，對市民有莫大裨益。除了第二座看台外，他詢問馬會有沒有物色其他合適的位置。他並認為應因地制宜，加建更具特色和吸引力的體育項目設施；以及
- (c) 就擴闊單車徑遇到困難一事，他詢問政府部門採取了甚麼配合措施，以及就時限前可能無法完成工程一事進行了甚麼協商，而政府又持甚麼態度。他希望馬會能完善設計，把施工期間對市民造成的影響

減至最低。

20. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為有系統地把彭福公園劃分為不同區域的改動方向正確，並建議把寵物分區和靜態休憩分區的位置互換，令寵物分區自成一角，又指寵物分區面積不宜過小。他詢問該區域將有甚麼設施，以及將如何管理；
- (b) 至於靜態休憩分區方面，他要求提供有蓋座椅和長者及兒童遊樂設施，並請馬會做好清潔工作。他詢問現時的小食亭會否保留，又建議引入特色食品和美食車；以及
- (c) 對於動態休憩分區內的廣場，他詢問是否容許外來團體如非牟利機構租用，如是的話，他希望馬會能完善使用守則，以及限制活動聲浪，以免影響他人和場內馬匹。

21. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 她支持改善彭福公園的設施，並認為以馬術和社區為主題能夠連繫社區。然而，園區新設計的受惠對象似乎只局限於家庭、長者和飼養寵物人士，對青年人的吸引力不足。她認為動態休憩分區和靜態休憩分區可進行的活動較少，未必能吸引市民經常前往使用。因此，她建議騰出空間用作滑板和平衡車的場地，又指這些活動需要的空間不大，涉及的場地設計亦不複雜。另一方面，她建議把動態休憩分區的草披階梯撥予靜態休憩分區，以騰出動態休憩分區的空間讓青少年使用；
- (b) 她建議定期舉辦主題嘉年華或創意墟市，並引進美食車進駐，讓沙田居民有多一個具創意的消閒地點

可供選擇；

- (c) 她認為應在小馬與馬術主題區加入歷史簡介，介紹香港於二零零八年作為奧運馬術比賽主辦場地，成為本地馬術運動的里程碑，以加強公園的文化內涵；以及
- (d) 她感謝馬會為擴闊單車徑做了不少前期勘探工作，並詢問政府哪些部門和公用服務機構願意就地底設施作出配合。如能配合的話，馬會能否在兩年內完成工程；如不能配合的話，她希望馬會能研究把單車徑向馬場方向擴闊的可行性。

22. 鄭則文先生的意見綜合如下：

- (a) 他歡迎馬會提出改善和豐富馬場設施的計劃，讓沙田以至全港市民有多一個休憩的好去處；
- (b) 他詢問是否開放小馬與馬術主題區予市民和兒童使用，以及收費如何。他指可負擔兒童學習馬術的家庭不多，因此，他希望該主題區只收取大眾化的收費；
- (c) 他指平日沒有港鐵或其他特別車輛前往馬場，因此市民只能駕車前往，認為這無疑令彭福公園和看台設施未能惠及大眾。因此，他要求馬會在公共交通方面作出安排；以及
- (d) 城門河單車徑的地底有大量公用設施，令擴闊工程變得艱巨，他希望馬會考慮在馬場範圍擴闊單車徑。

23. 曾素麗女士的意見綜合如下：

- (a) 近年愈來愈多市民飼養寵物，因此市民對寵物設施的需求不斷增加。沙田以至全港的寵物用地很少，沙田區內只有馬鞍山沙路天橋底下的臨時寵物公

園，而彭福公園則是沙田居民只需要花數十元的士車費便可到達的寵物活動場地。因此，她認為把彭福公園寵物分區範圍縮小的做法值得商榷，希望馬會能夠平衡飼養寵物人士與其他使用者的權利；以及

- (b) 她認同改善計劃可以提升彭福公園整體的趣味性，例如小馬與馬術主題區可讓小孩子有機會接觸馬匹，從而增加公園的人流。

24. 唐學良先生的意見綜合如下：

- (a) 他歡迎彭福公園改善工程。就小馬與馬術主題區，他詢問其開放安排，並關注到日後會否只有少數市民可以使用。公園面積頗大，但唯一的洗手間置於公園邊緣，他建議在場內另一邊加設洗手間。另外，他希望馬會在單車徑旁增設一個出入口；
- (b) 他詢問公園內的多幅草地會否開放予區內團體作舉辦活動之用，以增加公園的趣味性；以及
- (c) 他關注到沿城門河的單車徑非常狹窄，擴闊工程遇到困難。因此，他要求馬會考慮撥出馬場部分土地，供擴闊單車徑之用。

25. 葉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 傷殘人士或輪椅人士前往馬場或彭福公園的一般方法，包括在跑馬日乘坐東鐵線到馬場站下車後乘坐輪椅升降台往行人天橋，或者從火炭站行經行人天橋，然後繞經馬場職員宿舍，沿馬路邊前往彭福公園。他表示途中會經過一個柱礮，柱礮旁邊便是行人路，但被鐵欄包圍。他表示如拆除鐵欄的話，輪椅人士便不必行出馬路邊；

- (b) 他要求在馬場站天橋及樓梯的路段安裝供失明人士使用的引路徑；以及
- (c) 他非常支持多功能體育場地的計劃。一方面，市民平日未必預約得到康樂及文化事務署(康文署)的設施，另一方面，輪椅籃球運動近年興起，但坊間的場地未必適合輪椅人士使用。因此，他十分支持於第二座看台興建四個籃球場。

26. 陳敏娟女士的意見綜合如下：

- (a) 她認為改善彭福公園的設施無疑能提升該處的功能和增加公園的吸引力。她表示，由於有部分市民害怕動物，分隔寵物分區將有助管理。就此，她詢問寵物是否只可以在寵物分區內活動，如寵物進入其他範圍，園方會採取甚麼管理措施。她又建議把寵物分區與動態休憩分區的位置互換，認為更有利於日後的管理；以及
- (b) 她表示沿城門河的單車徑十分狹窄，令單車徑使用者與行人易生衝突。此外，由於跑步徑太窄，跑步人士基本上不能並排而跑，有時或需要停步，先讓對面方向的人通過，環境並不理想。由於擴闊單車徑工程十分困難，她認為較簡單的解決方法是向馬場方向擴闊單車徑。她詢問馬會曾否研究上述方案。

27. 陳兆陽先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示理解需要平衡飼養寵物人士與其他使用者的利益，但留意到寵物分區的範圍比之前簡介會所描述的縮減了不止一半，他詢問會否考慮把寵物分區和靜態休憩分區往內遷移。另外，除了種植樹木外，他詢問日後會用何種具體形式分隔寵物分區，以免寵物跑進非寵物區內。此外，他表示寵物分區、靜態休憩分區和動態休憩分區都沒有洗手間，因此要

求在附近加設；

- (b) 他表示沙田區內的設施長期不足，尤其缺乏排球場，因此，他贊成加建排球場、籃球場和足球場。然而，前往彭福公園的交通不便，他詢問租用場地的費用是否較康文署的便宜，還是馬會會定期舉辦比賽吸引市民使用，以免這些場地空置；以及
- (c) 對於擴闊單車徑工程遇到技術困難，他詢問如工程無法於36個月內完成，政府會否收取罰款，或馬會是否須承擔其他後果。

28. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 他欣賞馬會致力改善彭福公園的設施，並支持把寵物分區分隔，合理地把人和狗隻分開。他又表示由隧道往彭福公園的升降機太狹小，要求馬會趁此改善彭福公園設施的機會，把升降機加大。另外，不少市民曾向他反映園內洗手間不足；以及
- (b) 他認為擴闊單車徑工程十分繁複，要求馬會認真考慮放棄現時佔用的部分土地，讓單車徑得以向馬場方向擴闊，以簡化工程。否則，他詢問是否要短暫圍封單車徑，以盡快完成擴闊單車徑工程。

29. 董健莉女士的意見綜合如下：

- (a) 彭福公園自七十年代末期落成以來，是不少沙田區居民的集體回憶。她建議馬會向沙田居民徵集與彭福公園有關的舊照片，以幻燈片形式投射在隧道內，讓市民可以重溫昔日回憶；
- (b) 沙田唯一的射箭場已被政府收回，用作興建房屋之用，區內不少射箭愛好者也反映欠缺有關場地設施，因此，她建議在戶外園地設置射箭場；

- (c) 除了洗手間不足外，她認為公園還欠缺育嬰室，對家長造成不便；
- (d) 她建議在看台加設活動式觀眾席，方便區內團體和學校舉辦活動之用；以及
- (e) 她分享個人經驗，指帶寵物前往彭福公園後，小狗會惹到跳蚤，亦曾試過沿途遇到害怕狗隻的兒童。她同意分隔寵物分區的安排，以平衡飼養寵物人士與其他人士的權益。

30. 李永成先生的意見綜合如下：

- (a) 他贊同在第二座看台增加體育設施。這樣不但可以解決區內設施不足的情況，亦能提供場地舉辦一些體育盛事，例如三人籃球比賽等。因此，他建議加設觀眾席，以加強看台的功能；
- (b) 他表示彭福公園佔地約九公頃，現時容許市民帶同寵物進入原來所有範圍，並指不少市民都駕車帶寵物前往公園休憩。因此，他對於大幅削減寵物活動範圍的做法表示保留，並指如縮減寵物活動範圍的話，便應該加強其他設施。他又詢問，是否只有靜態休憩分區，以及小馬與馬術主題區不容許寵物進入；
- (c) 他同意其他委員的意見，表示只有一個出入口及洗手間並不足夠；以及
- (d) 他認為如在36個月內完成擴闊單車徑工程有困難，馬會應慎重考慮利用馬場空間來擴闊單車徑。

31. 蕭顯航先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示雖然前往彭福公園的交通不便，但他認為彭

福公園其中一個特色正是遊人較少，並不擁擠；

- (b) 他詢問寵物分區是否許容市民帶狗隻以外的寵物入內。他認為假如只容許狗隻進入，則寵物分區佔用園區約三分一的面積是合理的；
- (c) 他詢問馬會曾否進行調查，了解遊人對公園休閒和餐飲等元素的需要。他認為公園的設計方向應因時制宜；
- (d) 他同意剛才有委員提出加設射箭場的建議，並指市民未必會為踢足球和打籃球而到馬場使用設施，馬會需要有別具特色的場地吸引市民；以及
- (e) 他支持把馬場範圍向內移以擴闊單車徑的建議，並要求馬會盡快施工。

32. 姚嘉俊先生的意見綜合如下：

- (a) 彭福公園作為沙田的地標，他對於馬會改善彭福公園表示歡迎。得悉園內的隧道將會有現代化的設計，他建議於隧道內展示沙田的歷史，或者提供空間讓社區非牟利機構或民政處展示活動作品，例如壁畫等，藉此促進社區融和，以及介紹馬會的歷史和演變；
- (b) 除洗手間外，他要求在公園內加設母乳餵哺室。另外，對於日後將以小食販賣機取代現有小食亭的安排，他詢問為何不引進美食車，甚至設立休閒的餐飲場地，或引入社區圖書館，讓市民有多一個休閒地點可供選擇。此外，他建議把兒童及長者設施設置在有遮蔭的地方，以免設施被太陽照射而變得燙手；
- (c) 他詢問馬會會否與港鐵公司及運輸署協商，要求港

鐵在非賽馬日開辦班次行經馬場站，以疏導使用馬場設施的人流，並鼓勵市民使用馬場設施；以及

- (d) 他詢問如馬會無法在限期前完成擴闊單車徑工程，下一步會作甚麼安排，以及馬會有沒有研究向馬場方向擴闊單車徑是否可行。假如不可行，他建議馬會考慮上下層的設計。

33. 王虎生先生指馬會探井工程發現，該條長 1 200 米的單車徑地底有大量來自不同機構的設施。他詢問馬會與政府就於 36 個月內完成擴闊單車徑項目進行磋商時，政府有否提供相關資訊及支援。他又認為除了該條單車徑外，應探討沙田區的地底管道情況，了解由哪個部門負責監管、接受申請安裝管道和記錄有關資料等，以及現有地下管道是否合法安裝。

34. 主席請委員備悉，李子榮先生現已出席會議。

35. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問會否為彭福公園種植大量樹木，並建議栽種洋紫荊及風鈴木，以營造季節性氣氛。他又建議標示植物名稱，讓市民認識及欣賞植物；
- (b) 他指彭福公園的入口隱蔽，建議在火炭站往彭福公園沿途加設指示牌；以及
- (c) 馬會在 36 個月內擴闊單車徑的條件訂定後，才發現該路段有大量地下管道，他詢問政府部門在此之前曾否提供資料。他亦想了解 36 個月的規定有沒有調整空間，如沒有的話，他認為馬會應考慮向馬場範圍擴闊單車徑，並指該路段人車爭路，十分危險，希望馬會能夠盡早擴闊單車徑。

36. 趙柱幫先生指如果沿城門河由馬場往沙田方向緩步跑，由於該段路非常狹窄，只能容納一個方向的跑步者，如相反

方向的跑步者要讓路，便須跑到單車徑上。正如剛才有委員建議，他要求馬會考慮撥出馬場部分土地作擴闊單車徑之用。

37. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他提及發房會曾於二零一五於四月三十日的會議上，討論擴闊單車徑及馬場土地契約延續50年的事宜，部門其後於同年五月五日進行諮詢，有關諮詢文件(d)部說明，馬會就彭福公園的事宜須獲得康文署署長滿意。就此，他詢問所謂“滿意”，是否包括園內寵物分區須事先得到康文署署長批准。至於擴闊單車徑及行人路方面，即諮詢文件(f)和(g)部，或馬場土地契約第590號第5A條及第5B條，他詢問馬會如無法在36個月內完成擴闊工程，地政總署會如何按契約條款及相關法例執法。他又詢問契約第10條有關彭福公園的開放時間，以及第43條行人徑的安排等方面，部門會如何處理；以及
- (b) 探井結果顯示，該路段的地底有大量電力供應及通訊設施管道接駁至香港科學園(科學園)及新界北，因此，他反對在該路段作任何改動，以免工程有可能影響上述地區。他質疑即使相關通訊公司願意調動管道，馬會亦無法於限期內完工。他又詢問如果馬會未能如期完工，下一步會如何處理，並表示期望工程不會再出現拖延。另外，如馬會無法於36個月內完成擴闊單車徑及行人路的工程，地政總署在修改地契時會否在地契內列明，以保障市民權益。

38. 主席的意見綜合如下：

- (a) 她感謝馬會改善馬場內外設施，令居民受惠；
- (b) 她表示理解看台作運動設施有所限制，但認為可加設輪椅籃球場。她對於葉榮先生就火炭站往馬場看台無障礙通道進行測試，表示欣賞；馬會亦應跟進

其無障礙安排，及容許球類活動外，如跳蚤市場的申請；

- (c) 港鐵於非賽馬日沒有班次停馬場站，她指即使有班次，往火炭站和馬場站的車資差額是三元多至八元多不等。她認為應協商把兩個車站的車資訂在相同價錢，否則市民仍可能選擇在火炭站下車，令人流大幅增加；
- (d) 她表示理解擴闊單車徑工程有困難，要求馬會考慮利用馬場土地，讓原本闊4.4米的道路可擴闊約2米。她又同意委員的意見，認為政府部門應保存探井測量所得的地底設施資訊，留待日後進行其他工程的參考資料，而無須再次掘路探井，以減低對交通及市民的影響；
- (e) 她強調彭福公園的改善工程應達到傷健共融的目的。她表示明白有委員關注過去寵物能進入公園內所有場地。她又補充指，曾收到導盲犬相關機構的建議，認為可供狗隻活動的範圍不宜太大，並應加設欄柵，否則狗主難以控制導盲犬；
- (f) 她建議園內加設感官公園，提供五感的刺激。她表示現時的公園設計已有部分感官元素，但在嗅覺和味覺方面須多下功夫；
- (g) 她要求在公園洗手間的對角位置增設多一個洗手間，以方便市民，尤其長者及傷殘人士。另外，由於照顧者與傷殘人士的性別未必相同，她認為應獨立設置傷殘人士洗手間，以及採用趟門設計，方便傷殘人士及其照顧者使用。她同時要求加設獨立母乳餵哺室；
- (h) 她同意有委員提出為園內植物標示名稱的建議；
- (i) 她認為園內須設置聲音導航，並提供公園簡介的凸

字版本予失明人士使用。對於加入藝術元素，她表示欣賞，但要求在路面設置專為失明人士的指示，提示前方有藝術作品。另外，她要求在地面加設防滑物料，並補充指，現時輪椅人士使用前往公園的道路並不完全是無障礙通道，應盡快改善；

- (j) 她建議在園內加設旋轉遊戲活動空間，照顧自閉症兒童；另外，她亦提及可參考新加坡的音樂噴泉或沙池，為傷殘人士提供刺激觸覺的設施；
- (k) 她要求在公園內加設WiFi；
- (l) 她建議參考北角油街“Oil Street Art Space”，保留小食亭及容許在小食亭舉辦地區活動，例如烹飪比賽、藝術分享或環保廚餘午膳活動等；以及
- (m) 她要求馬會交代各項工程的流程，以及何時再向區議會匯報。

39. 李慧婷女士的回應綜合如下：

- (a) 政府與馬會簽訂的最新契約，除了必要的條文更新外，獲准用途與原有契約條款基本一致。有別於舊有契約全幅土地（包括會所用地）免收地價和象徵式地租的安排，馬會在新的契約下，須為馬場內的馬會會員會所繳付十足市值地價；亦須就沙田馬場用地繳付金額相等於差餉物業估價署不時就批租土地所評估的應課差餉租值3%的地租。
- (b) 政府亦特別要求馬會須改善馬場內或附近的社區設施，當中包括在地契上列明，馬會須於在契約簽訂後36個月內完成擴闊馬場外沿城門河的行人路暨單車徑工程（包括前期勘探和設計工作）。正如馬會簡報所述，由於前期勘探發現到地底有之前預計不到的情況和問題。因此，民政事務局和相關政府部門正與馬會從建造、賽事營運等技術層面商討，研究

把馬會的界線向馬場內移的可行性，以便騰出空間擴闊單車徑，保障市民安全；

- (c) 彭福公園以往並非每天開放。政府特別在新的地契中列明，馬會須延長彭福公園的開放時間至平均每星期最少60小時；而實際上，彭福公園現時已每天開放。契約亦有規定除特別活動外，公園須向公眾免費開放；以及
- (d) 有關馬場的其他優化措施，其詳細計劃須通過地政總署及規劃署的相關法定程序，然後經正式諮詢，相關措施才可以動工。

40. 潘太平先生的回應綜合如下：

- (a) 他感謝各位委員諒解擴闊單車徑工程所遇到的困難；
- (b) 他指之前建議的懸臂式設計因地形複雜和風險問題，工程基本上不可能在36個月內完成。他補充，馬會會堅持兩個主導原則，第一，必須於36個月內完成工程，即二零一九年九月前；第二，工程不可以對公眾服務構成風險或干擾。他指單車徑地底布滿電纜和光纖，相關公司亦表示搬遷設施須分階段進行，而且不能預測每次搬遷涉及的風險，也不能保證不會發生事故。萬一發生事故，沙田以至整個新界東都會受到影響。因此，馬會正積極研究把馬場範圍向內移，以便擴闊單車徑。現時鐵絲網內有一條供馬匹晨操使用的賽道，假如馬場範圍向內移，賽道將會被收窄，有機會對馬匹及騎師造成危險。然而，由於別無他法，馬會內部的相關部門正積極商討有關方案。他希望在短期內能向委員匯報相關構思的具體細節；
- (c) 至於第二座看台平台廣場的體育設施方面，他補充

指，根據馬會在數年前向本區的學校及校長會進行調查的結果，籃球、排球和足球是最受學生歡迎的運動，惟區內場地不足，尤其缺乏設有上蓋的場地。他表示籃球場、排球場和足球場只是初步建議，可以考慮在場內容納其他活動場地，但必須根據幾個因素決定。第一是兼容性，必須考慮場地地面物料是否適合進行不同類型的活動，而且其耐磨性是否足以承受賽馬日行經該處出入的大量人流。第二是安全性。第三，由於該處為走火通道，在《建築物條例》下，設施必須可以拆除，以備不時之需。他又認為可以考慮使用第二座看台平台進行其他活動，例如跳蚤市場，或在非繁忙時段用作舉辦太極班等靜態活動。另外，他們會參考康文署的預約系統，讓市民有序地使用場地，而場地日後亦有工作人員駐守；

- (d) 小馬與馬術主題區是對公眾開放的，但與第二座看台的安排一樣，市民須事先預約。他強調小馬與馬術主題區並非騎術學校，區內飼養的是侏儒馬。主題區提供機會讓小朋友近距離接觸馬匹，並有導賞員帶領他們參觀馬廄，了解馬匹的起居飲食和作息生活，使他們對馬匹有全面理解。參觀完畢，小朋友還可以騎馬。因此，主題區會有專人管理及營運。至於主題區的收費方面，由於這項並非牟利設施，所以預計會以合理水平定價。當營運模式細節落實後，馬會會再作交代；
- (e) 他感謝委員就彭福公園場內其他設施提出意見，馬會會積極考慮在園區另一個角落加設洗手間、增設座位和有遮蔭的地方，以及增設育嬰室等。另一方面，不論公園內或公園的周邊，他們都會考慮加強傷殘人士的可達性；
- (f) 他表示彭福公園將來不會引入高檔餐廳，原因是營業額不足以支持餐廳的營運。另一方面，小食亭只

提供常見的小食，欠缺新意。他們曾進行市場調查，發現現時的小食販買機已不局限於售賣汽水薯片等小食，而是各種冷熱食品甚至沙律都能供應，所以，他們將會引入各式各樣的小食販買機。與此同時，他們會改善附近環境以營造休閒的氣氛；

- (g) 他澄清說，露天廣場雖然位處動態休憩分區，但並不是露天劇場，因此，廣場不會出租作表演之用。自落成以來，彭福公園一直是一個靜態的公園，用家亦喜歡其寧靜的氣氛。馬會會繼續把彭福公園定為一個靜態公園，讓家庭進行親子活動，長者有休閒空間，藝術創作者有空間展示其作品，務求令公園滿足到各種人士的需要；
- (h) 關於彭福公園內的寵物分區，馬會主要依據兩個原則。第一，彭福公園一直是區內唯一一個可讓寵物進出的公園，而且措施行之有效。因此，馬會會繼續尊重寵物主人的權利，容許他們帶貓狗進入園內。除此之外，馬會會參考外國及本地寵物公園的設計，增加所需設施。然而，確實曾有公園其他使用者表示與寵物的距離太接近，他亦同意要尊重這些使用者的權利。因此，另一個原則是公園使用者要互諒互讓。馬會會從園區設計着手，例如利用欄柵和植物把園區清楚分隔。與此同時，亦要有賴寵物主人的自覺性才可以達到良好效果；
- (i) 他補充，公園入口附近的三個區域寵物都可以進入，而其他範圍，包括靜態休憩分區的草地則不可。由於馬匹與寵物並不兼容，所以寵物不可以進入小馬與馬術主題區。基本上，寵物分區與非寵物區日後主要被水池分隔，而兩區的面積相若。寵物分區亦再細分為不同部分，一部分是可以讓寵物自由奔走的，而其他部分則是需要主人牽引寵物的；以及
- (j) 馬會收集各委員的意見後，會聘請顧問公司詳細研究。他期望盡快把詳細設計再向發房會報告並收集

意見。如果程序進行順利和取得各方共識，公園設施改善工程有望在明年動工。

41. 馬禮信先生的回應綜合如下：

- (a) 他補充，構想圖由馬會內部設計，構思尚處於初期階段。他指今天收集到不少有用的意見，他們會盡量考慮，並列入交予顧問公司的工作指令內。馬會將進行招標，聘請最好及具有經驗的顧問公司進行設計；以及
- (b) 馬會會先進行調查，了解實際使用公園的寵物數目及其他使用者數目，以便日後設計時參考。

42. 韋祖廉先生回應指，他們會就向馬場方向擴闊單車徑而把馬場範圍向內移的方案進行技術研究，以及與有關的政府工程部門協商，務求令工程盡快開展，於 36 個月內完工。

43. 地政總署高級產業測量師／西北(沙田地政處)(地政處)
冼桂蘭女士的回應綜合如下：

- (a) 根據地契，馬會須開放彭福公園，每周不少於 60 小時，以達至民政事務局局長滿意的程度為止；
- (b) 如馬會進行優化計劃，而需要修改地契條款和圖則等，則會按既定程序處理；以及
- (c) 地契規定，擴闊單車徑及行人路工程必須在 36 個月內完成，但地契留有彈性，如馬會申請延期，則會按既定程序處理。至於是否會加入附帶條款，則須諮詢相關部門意見。由於馬會可能修改單車徑及行人路的位置而需要修改地契條款，部門將會按照既定程序，包括先進行諮詢，以及參考部門及政策局的意見，再作內部商討。

44. 容溟舟先生詢問，假如馬會無法在 36 個月內完工，而又不申請延期，會否受到懲罰。另外，他詢問馬會何時會再諮詢發房會。此外，如要修改地契條款的話，政府會否向區議員發出文件諮詢。他又反映，上次修改地契條款的諮詢文件上所臚列的條款過於籠統。

45. 潘太平先生回應指，把單車徑向馬場範圍內移以擴闊單車徑及行人路的方案，必須先經過馬會內部與政府協商，取得政府有關部門，包括地政總署及其他專業部門原則上同意後，才可以把計劃向區議會匯報。

創新斗室

(文件 DH 23/2017)

46. 創新科技署(創科署)助理署長(基礎設施及品質事務)鄧智良先生簡介文件內容。

47. 李世榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示歡迎本項目，並指香港經濟倚靠創科工業，需要基地培育人才。他希望政府能夠在在創新斗室撥出小部分資源，讓沙田區的青少年有機會認識科學園內的資深企業，並互相交流；以及
- (b) 他關注到科學園附近正興建住宅，該處有不少大型車輛進出，增加車流量。他詢問創科署曾否與運輸署作出協調，以準備創新斗室日後可能帶來的車流，研究改善道路。他指現時科學園路左轉創新路現時只有一條行車線，認為該道路有足夠闊度，因此要求加開一條行車線。

48. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 他贊成本項目。香港住屋租金昂貴，的確窒礙本地或來自海外的科研人才在香港發展。他指前海亦有

類似創新斗室的租住項目，月租2,000至3,000港元左右。他詢問創新斗室的租金定價為何，以及預計興建本項目的費用是多少；以及

- (b) 他詢問每個單位面積只有約200平方呎，內裏有甚麼設施可供租客進行科研。

49. 陳國強先生的意見綜合如下：

- (a) 他反對創新斗室項目，認為這其實是一項服務式酒店項目。他認為建立科學園的初衷是推動科技發展。他又引述個人經驗，指他曾經任職的公司在科學園成立初期，在被極力游說的情況下在科學園租用單位，而實際使用的只是銷售及市場部的職員。他又指不論數碼港或科學園，兩者成立以來都沒有取得任何顯著的科研成果；以及
- (b) 他認為單位面積只有約200平方呎，科研公司的人才不會選擇入住。另一方面，除大學站的酒店外，沙田區亦有不少酒店，入住率都未達到飽和，他認為創新斗室會造成競爭。

50. 唐學良先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問當局曾否為項目進行研究，以了解市場的實際需要。他又指科學園缺乏生活設施，例如超級市場等。此外，他詢問創新斗室的租金定價會否與附近住屋單位租金相若；以及
- (b) 他同意有委員曾提出的關注，即科技公司的人員收入高，未必有興趣入住創新斗室。他詢問限制租住年期為多久，以及有沒有定期審查機制，確保租客身為科學園的公司員工。他亦擔心有公司租用單位後，用作住宿以外的用途。

51. 蕭顯航先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示科學園予人的印象是一個休閒、娛樂和餐飲的地方。他回想科學園成立十多年以來，到底孕育了多少家國際級的科技公司。他指香港過去在科研方面投放了很多資源，但似乎未見成果；以及
- (b) 他關注創新斗室的租金水平。他認為與其興建創新斗室，出租單位，政府會否改為向科技公司提供實際的金錢資助，用作支付員工的住屋租金，他認為這不但可省卻管理創新斗室的開支，而且可使有關安排更加靈活。

52. 陳兆陽先生反對此項計劃，並對計劃最終能否達到目的表示懷疑。他認為科技公司人員薪酬高，不會有興趣租住這些面積只有數百平方呎的單位。他詢問日後如單位出現空置情況，當局會否考慮把單位租給鄰近的香港中文大學(中大)研究生，改為臨時學生宿舍。

53. 程張迎先生認為這是一項有創意的構思，在支援科技人員的住宿方面，有一個較安心的安排。然而，他十分關注是否有一個令公眾信服的機制，確保租戶真的是從事科技研究的人員，而不是單靠公司推薦便可以入住，令有關項目淪為短期宿舍。他要求部門作出清晰的交代。

54. 丁仕元先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示支持創新科技的發展；
- (b) 文件指曾經進行交通影響及配套評估，指項目對附近的影響低。他認為住客如是高收入人士的話，往往會購買私家車代步，因此他對於上述評估並不同意；
- (c) 他擔心如項目日後出現空置情況，政府會否為了抵

銷損失，而把創新斗室變成地產項目。他又詢問，創新斗室的設施日後會否開放予公眾使用；以及

- (d) 文件第六段指“城規會已於二零一七年五月五日有條件批准這發展項目”，他詢問這些條件是指甚麼。

55. 黃學禮先生的意見綜合如下：

- (a) 他支持創新科技，但對本項目是否有必要開展存疑；
- (b) 他同意有委員所述，確實有科學園單位只是用作公司支援部門辦公室，例如銷售及市場部，他詢問這些員工會否歸類為科技人員，而有資格入住創新斗室。如科學園的公司租用單位，有關單位會否有機會被其他人士佔用，結果令項目變相成為出租物業項目。他關注政府如何監管，又指文件所提供的資料太少，當局有需要加以釐清；
- (c) 他詢問租金的定價，以及短中期租住的實際年期。他又指重要的科技人員或訪問學者可入住附近的酒店，另外，政府其實可以改為提供租住補貼。因此，他對是否有必要動用大量資金興建新的項目存疑；以及
- (d) 他詢問提出計劃前，當局有沒有研究科學園租戶的實際需要，以及能否提供數據支持。否則，創新斗室日後無人問津的話，當局仍要支付大廈維修保養的開支，這樣不符合成本效益。他亦擔心創新斗室鄰近中大，最終會淪為租予學生的宿舍。

56. 王虎生先生的意見綜合如下：

- (a) 鑑於創新斗室項目可提升科學園設施，以加強競爭力，他表示支持。然而，他跟其他委員同樣關注當局如何確保創新斗室的申請者與實際租客是同一

人。就此，他詢問香港科技園公司(科技園公司)有沒有設立機制監管；以及

- (b) 他又詢問有沒有檢討機制，可堵塞創新斗室運作若干年後所發現的漏洞。另外，他想了解是否可以查詢租客來自甚麼公司，以增加透明度。

57. 黎梓恩先生的意見綜合如下：

- (a) 對於項目只有約500個單位，而單位面積不足200平方呎，他認為科學園內的公司的東主或科研人員不會有興趣入住。他又指出，科研人員其實可以入住鄰近的酒店；
- (b) 他詢問如果項目最終出現空置情況，當局將如何處理，以及有甚麼審查機制可以確保租客確實是科研人員，而不會出現濫用單位的情況；以及
- (c) 他指香港土地不足，為何興建房屋項目幫助來自海外的人士。

58. 李子榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為計劃的大方向有助本土創新科技及經濟發展，所以予以支持；
- (b) 交通流量方面，他指租客不論駕駛私家車還是乘坐公共交通工具，都會增加該區的交通負荷。就此，他詢問創科署曾否與運輸署商討，在交通方面作出合理的限制，例如限制租客的私家車數量；
- (c) 他詢問租金的用途，並建議撥出部分租金用作地區教育，例如舉辦展覽展示科技成果等；
- (d) 對於篩選申請者的機制， he 有以下建議：第一，本

地優先，尤其是要支持本地青年人才；第二，要避免被大財團或跨國企業壟斷租住單位，要多支持財力不足但有潛質的公司；第三，要支持對本地商業、工業和本土經濟有貢獻的公司；以及

- (e) 他相信不少中小型企業都需要創新斗室這項目提供的單位，因此不擔心出現空置問題。

59. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為創科署提供的文件，內裏的資料如能更詳細的話，將有助發房會的討論；
- (b) 他關注到城市規劃委員會(城規會)於二零一七年五月五日有條件批出土地，該條件是否指地積比例限於5.4倍。他知道過去有項目因為與周邊環境不協調，而不獲接納。他認為5.4倍這地積比例仍然偏高；
- (c) 交通影響評估認為由創新斗室前往科學園，只有步行約五分鐘的距離，不會產生太多車流。然而，他認為住客始終會造成對外交通。大學站的迴旋處日後不但要應付這500個單位帶來的交通，還要乘載中大醫院落成後的交通負荷，因此他認為這項交通影響評估並不全面；以及
- (d) 他認為文件應交代創新斗室有沒有符合綠色設計的要求。

60. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 文件提及入住條件為與科學園有關的伙伴公司，但簡報列出的三項入住條件之中，除了第二項外，其餘兩項均與科學園無關。他又詢問這三項條件中哪一項優先；

- (b) 他詢問這500個單位是否備有設施，例如傢俬，以及會否提供每日清潔服務；
- (c) 他指出科學園希望吸引海外的大型公司落戶，認為這些公司有財政能力為旗下科研人員提供住宿，換句話說，創新斗室實際上對這些大型公司的作用不大；
- (d) 他詢問現時實際租用科學園的公司，有多少家是本地公司，多少家是內地及海外公司。另外，又有多少名從事科技研究的人員在科學園工作；
- (e) 這項目雖然只提供500個單位，但如果不能確保日後入住率，政府將如何面對其他一直苦候公屋的市民；以及
- (f) 他支持支援本地科研發展，但關注到動用土地資源來支援非本地人士發展，是否政府想達到的目的。如項目最終沒有令本地人才受惠，他便對整個計劃有所保留。

61. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 最近審計報告指有慈善機構興建酒店牟利，他擔心同類情況會發生在創新斗室上；
- (b) 他認為海外科研人員入住附近酒店，便能解決住屋需求，因此對本項目存有懷疑；
- (c) 入住條件包括員工所屬公司為科學園的現有伙伴公司，他認為伙伴公司可能包括非科技公司，這樣變相令項目容許其他非科研人員入住；以及
- (d) 入住條件的考慮因素包括申請人對創科界的貢獻、其成就及技能，就此，他詢問有何審查準則，並表

示文件交代不清。而另一項入住條件是科研人員屬科學園現有伙伴公司的海外或內地僱員，即本地僱員沒有資格申請。他表示看不到政府如何支援本地創科。

62. 彭長緯先生認為本項目的構思值得支持。他指不少地方鼓勵青年創業，而這些初創公司都面對資金、住屋等問題。海外的跨國企業有財力應付員工的住屋需要，而初創公司則資金不足，他認為創科署應該在入住條件方面照顧這些需要配套的公司。但與此同時，入住條件必須審慎決定，並限制租住年期，不應容許租住時間過長。

63. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示細閱早前簡報會後收到的交通影響評估報告，有感被騙。他又指簡報提供的停車場資訊正確，但並不全面，原因是文件沒有考慮到在公共運輸交匯處興建樓高13層的科學園第三期擴建部分，亦沒有數據交代第三期擴建佔用的泊車位置估算。他詢問第三期是否包括泊車位，而其交通影響評估報告結果如何；
- (b) 即使創新斗室項目在《香港規劃標準與準則》並沒有定義，但不能接受其交通影響評估報告沒有顯示泊車位的需求。他又指估計租客會使用科學園現有停車場泊車，是當局一廂情願的想法；以及
- (c) 假如運輸署是在不知情的情況下同意這份交通影響評估報告的話，他表示會追究。他又指由於部門沒有認真估算項目對人流和車流等方面的交通影響，如部門沒有提供正確數據，他是不會支持有關項目的。

64. 主席的意見綜合如下：

- (a) 她表示了解科研結果難以控制，可能研究十年也沒有成果，亦有可能因意外發現而成功開創新產品。她認同計劃的方向，並同意青年人發展需要空間。她詢問過去有甚麼科研成果可供參考；
- (b) 她同意委員關注如何令審查制度更具透明度，並避免濫用制度；以及
- (c) 她要求當局交代交通問題如交通流量和泊車需要等，並詢問部門有沒有研究住屋的需要是否殷切。她又詢問有沒有外國的例子可供參考。

65. 創科署副署長黃宗殷先生的回應綜合如下：

- (a) 他感謝委員們支持香港的創科發展。他表示創科行業如要取得成功，除了硬件、政府政策、資金上的配合外，還十分需要社會各界的支持。文化上，社會的整體氣氛如何看待下一代晉身創科行業也有影響，如青年人在早期有不確定性，作為長輩、師友會否仍然給予支持；教育上，社會又是否鼓勵學生投入創科發展；
- (b) 回應委員對創新斗室會否被濫用的關注，他指住客必須來自園區的公司或伙伴公司。他補充，伙伴公司是指在科學園區租用單位，並從事科研及營商的公司。而計劃重點協助的培育公司都是由本土青年人創辦，但他們當中不少缺乏資源應付住屋需要；
- (c) 另外，他們不會考慮在香港擁有住宅物業的培育公司的申請。對於海外科研人員，他們會設有比例限制。至於企業的負責人，如他們有高薪收入，亦不是計劃的照顧對象。署方希望照顧的是年青的創業人士；
- (d) 城規會有詳細考慮現時科學園的交通流量，當中包

括科學園第三期在公共運輸交匯處上蓋的拓展和交通需求。他又補充，除了簡報上臚列的停車場外，科學園其實有第三個停車場，但距離創新斗室較遠，所以資料並未包括在簡報內。三個停車場共提供約1 600個停車位，足以應付創新斗室與第三期的需求。運輸署及城規會已接受了交通影響評估。此外，城規會的批准條件，要求對創新斗室、創新路及科學園路的路口的劃線和交通燈號作出調整；

- (e) 城規會在第一次審批時，認為創新斗室和科學園建築羣與鄰近的中大教研樓等在外觀及高度上不配合。有見及此，他們調整了項目的設計及樓宇高度，計劃最終獲城規會同意；
- (f) 他表示有信心日後不會出現租客濫用的情況，原因是租用科學園的租客身分已經有嚴謹機制審查。不論是本地初創公司還是海外跨國公司，進駐科學園的租客都必須符合一定的科研比例，科技園公司每年巡查最少一次，要求公司提交營運及聘請記錄。在相同的準則下，他相信創新斗室的審查機制會同樣嚴謹，以確保租客符合入住條件；
- (g) 創新斗室的設計包含綠色建築和智慧城市的元素，在網絡供應等配套上，亦會盡量配合租戶的科研工作。如租戶需要使用實驗室和設備，則須返回園區，使用科學園提供的特定實驗室。他補充指，近年較熱門的科技發展是網絡遊戲和手機應用程式，所需的條件集中在資訊科技配套方面，相信創新斗室在設計上可以提供配套設施。當然，他們鼓勵租戶步行數分鐘回到園區內的基地進行科研；
- (h) 創新斗室預計於二零二零年年底或二零二一年年初落成，租金定於每月8,000至10,000元的水平，是同區租金的六成左右；以及
- (i) 回應委員對會否出現長期霸佔單位問題的關注，他

指日後會有嚴謹的租住期限限制。他補充，資訊科技的培育公司一般租用期為18個月，其員工如入住創新斗室，預計租住年期亦會定於18個月。至於從事生物科技的培育公司的租用期為四年，所以其員工的租住年期亦相應為四年。

66. 鄧智良先生補充指，以二零二零年項目落成的時間計算，創新斗室的發展費用為8億元，部分由政府支付，其餘由科技園公司支付，但具體比例仍在協商中。

67. 容溟舟先生表示，曾就創科署早前向全體委員發出的交通影響評估報告初稿向運輸署查詢，相關人員不確定報告是否已獲批核。他對於報告是否已獲運輸署審批存疑，要求部門澄清。

68. 科技園公司項目發展高級經理李志敏女士回應指，提交予城規會的初步交通影響評估報告已取得運輸署的初步回覆，運輸署對於報告，包括泊車位方面，表示沒有任何意見，但需要改善的是剛才提及的路口設計。因此，他們須在項目正式落實時，再提交一份改善路口設計的計劃書及詳細交通影響評估報告。

69. 容溟舟先生質疑“表示沒有任何意見”的說法可圈可點。對於創新斗室沒有泊車位，而是僅靠園區其他停車場應付創新斗室衍生的交通需求，他表示懷疑。再者，交通影響評估報告甚至連前往P1停車場的人流如何安排亦沒有說明。

70. 主席要求創科署及科技園公司以書面形式，回應委員會對交通方面的意見，包括改善路口設計和泊車位的安排等，並希望計劃能符合運輸署的要求。

創科署及
科技園
公司

提問

許銳宇先生提問：有關公共屋邨摺閘及安裝門鐘的問題
(文件 DH 24/2017)

71. 主席表示，於會前收到許銳宇先生書面委託，要求程張迎先生代為提出問題。她批准許銳宇先生的要求，請程張迎先生發問。

72. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 他指女士的手一般較纖細，但穿過摺閘鐵棚之間的縫隙後都只是僅僅觸到木門，而男士更只有手掌可以穿過縫隙。他詢問房屋署的職員，究竟有沒有親身試過伸手穿過摺閘敲門；以及
- (b) 市面有簡單的無線門鐘出售，用家只需把按鈕貼在室外，而門鈴則可以隨意安裝在室內任何地方，價格僅是百多元。他詢問為何房屋署不考慮安裝這類門鐘。

73. 李世榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示耀安邨有千多名公屋租戶，而房屋署正為租戶更換鐵閘，惟新款鐵閘有問題。對於房屋署以擔心加裝工程對居民造成滋擾作為推搪的理由，他認為並不合理；
- (b) 對於程張迎先生剛才提及的無線門鐘，他表示曾經使用，並指用家可以自由關掉門鐘及調校鈴聲大小。住戶如不想夜間有人按門鐘，只要把它關掉便可。他詢問房屋署是否不知道市面上有這類產品供應。他又提到住戶現時拍門不成，但拍鐵閘的聲音又太小，擔心一旦發生火警或其他意外，後果可能不堪設想。他不理解為何房屋署為新公屋住戶安裝門鐘，卻沒有為舊公屋住戶安裝，他認為房屋署的回應存在矛盾。他要求署方提供服務，讓住戶自願性選擇是否安裝門鐘；以及

- (c) 他表示有關事宜是全港性的議題，希望部門代表把意見向房屋署反映。

74. 陳兆陽先生的意見綜合如下：

- (a) 他對於署方僅兩段的回覆感到失望；
- (b) 他反映有居民表示新安裝鐵閘的縫隙太小，而且除非能夠伸手穿過鐵閘最高處或最低處的縫隙，否則不可能敲門，但長者不可能做到。他表示理解房屋署有保安上的考慮，但正如程張迎先生提及，無線門鐘的成本只是百多元，房屋署是有能力承擔的。他又詢問所謂滋擾具體是指甚麼，並認為安裝門鐘只需花15分鐘而已，反過來說，更換鐵閘其實更加造成滋擾；以及
- (c) 房屋署與其要求住戶申請自費安裝門鐘，不如向住戶，尤其是長者提供資助。假如住戶安裝門鐘後遷出單位時，又要再自費拆除門鐘，這種做法將會十分擾民。

75. 鄧馮淑妍女士的回應綜合如下：

- (a) 她知悉委員的意見，但房屋署現時未有計劃為舊式屋邨的住戶安裝門鐘，原因是加裝電門鐘的工程可能涉及改動住戶的家居裝置或室內裝修，對居民有一定程度的滋擾，故需要作出整體考慮。她補充，住戶如有需要，可以申請自費安裝門鐘；
- (b) 她又指新鐵閘的縫隙較舊鐵閘的小，是出於保安考慮。如果敲門有困難，訪客亦可以使用大堂的對講機；以及
- (c) 她表示會把委員的意見反映，但強調部門須平衡資源的運用。

76. 李世榮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立即推行自願性電門鐘安裝計劃，按舊有公屋租戶的需要，加裝電門鐘以便利居民。”

潘國山先生和議。

77. 主席請委員就第 76 段的臨時動議表決。

78. 委員一致通過第 76 段的臨時動議。

梁家輝先生提問：有關沙田銀城街 11-23 號愉田苑擬議臨時公眾停車場(申請編號：A/ST/922)的問題
(文件 DH 25/2017)

79. 梁家輝先生的意見綜合如下：

- (a) 他指發生愉田苑停車場的有關事件後，街坊反應很大。而他收集到近 700 份個人反對信，並已轉交房屋署及城規會跟進。對於鄧馮淑妍女士及房屋署聆聽居民意見，並作出相應的行動，撤回有關申請，他表示稱許；
- (b) 另一方面，他指房屋署的回應未能釋除居民疑慮，對署方表示不滿和遺憾；以及
- (c) 他表示房屋署未有解釋愉田苑停車場的整體空置率 14%，與該署轄下其他屋苑或私人屋苑停車場相比，是否一個高的空置率。對於房屋署把正在維修而未能出租的車位計算在這 14% 的空置率中，他認為這種計算方法既不恰當也不公平。此外，截至現時為止，他知道最少有六名市民正在輪候愉田苑私家車車位。他又指曾有街坊反映申請車位一年仍未獲編配，而房屋署竟然在四月份向城規會申請，把

部分車位給愉田苑以外的居民使用，街坊難免感到憤怒。他對鄰近屋苑的車主實際上會否使用愉田苑的月租車位存疑。

80. 鄧馮淑妍女士的回應綜合如下：

- (a) 沙田的泊車位有相當需求，當有空置車位時，房屋署便會考慮讓該屋苑以外的市民使用，以達利民及善用資源的目的；
- (b) 就愉田苑停車場整體空置率達14%一事，她表示當中有17個在房屋署範圍內的空置車位正在維修中；至於六個輪候車位的申請，其輪候時間最長約為六個月。她補充，由於輪候名單上有申請人並非車主本人，因此輪候的優先次序屬第三類別；以及
- (c) 她重申，為了達到善用公共資源的目的，署方按現行一貫做法，當發現有泊車位空置時，便會向城規會申請讓居於愉田苑以外的人士租用車位。她表示聆聽居民及委員的意見後，已撤回有關申請。

81. 梁家輝先生表示不清楚該六名市民是何時申請的，但向他投訴的街坊曾表示，自從發生愉田苑停車場事件後，他很快便收到房屋署通知獲編配車位。他不願猜測房屋署是否曾經作出特別安排。梁家輝先生提出以下臨時動議：

“愉田苑停車場在車位供應不足邨內居民使用的情況下，房委會本年四月貿然向城規會提交申請，建議把部分泊車位租予非住戶人士，引發居民強烈不滿。

沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求房委會日後凡有關涉及居民重大利益的政策改動時，房委會必須事前提交有關資料，廣泛徵詢居民意見，避免引發地區爭議，及保障居民權益。”

黃冰芬女士和議。

82. 主席請委員就第 81 段的臨時動議表決。

83. 委員一致通過第 81 段的臨時動議。

程張迎先生提問：有關新田圍邨商場、街市及停車場管理的問題

(文件 DH 26/2017)

84. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 自從更換業主後，新田圍邨商場、停車場和街市的衛生環境十分惡劣，居民苦不堪言。他認為房屋署的回應不切實際，並舉例說，屋邨糞渠淤塞曾造成停車場布滿排泄物的事件，因此，他指所謂衛生情況已有改善的說法，只是程度上從十分惡劣變成惡劣而已。他詢問房屋署過去扮演甚麼角色，以及多次去信的做法有沒有實質作用；
- (b) 領展資產管理有限公司(領展)以往向沙田循道衛理中學發出 29 張通行證，而新的業主目前只提供 12 張。他指學校的老師並非駕車到停車場泊車，只是進出屋邨而已。對於房屋署指學校已獲發適當數量的通行證，該校校長認為這種說法不可接受。他詢問房屋署如何維護屋邨租戶，包括學校的權益；
- (c) 雖然食物環境衛生署(食環署)曾多次派人巡查，但是面對如此惡劣的衛生情況，食環署只發出口頭警告和“妨擾事故通知”，而未有提出檢控，他認為署方有偏袒之嫌；以及
- (d) 新田圍邨有不少老弱長者居住，他關注到更換新業主後，商場會萎縮及用途變化。土地契約標明該處是商場用途，他詢問房屋署是否有責任確保商場和

街市能夠提供服務予居民。

85. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 領展把物業分拆出售，令問題叢生，包括環境衛生和屋邨社福設施及服務、教育機構的車輛出入屋邨的困難等問題。他查詢當年向領展出售整個商場的條款內容，又指房屋署當年把設施出售給領展的過程倉促，甚至出現後補大廈公契的情況，導致條款不能反映現況。他又詢問為何署方連學校需要多少個通行證也無法提供資料；
- (b) 他查詢食環署是否因為沒有權力在私人地方執法，導致新田圍邨衛生情況惡劣。他詢問萬一爆發疫症，部門會如何處理；以及
- (c) 領展不斷放售資產，最近甚至出現有居民車位以數十萬元，甚至過百萬元出售的情況，他認為這樣有違當年把資產出售予領匯管理有限公司(領匯)的原意。他詢問地政處領展是否有權把設施再分拆出售，以及是否因為當年地契存在漏洞，所以最終令居民權益受損。

86. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 就食環署於四個月內九次巡查新田圍邨商場、街市及停車場，發出口頭警告及六張“妨擾事故通知”，他詢問這些數字與商場易手予傑爵有限公司(傑爵)前比較，有沒有上升；
- (b) 他詢問房屋署對屋邨商場管理有沒有標準要求。對於新田圍邨商場經歷房屋署、領展及傑爵三個不同階段的管理時期，哪一個階段的管理水平達不到標準；

- (c) 新田圍邨於一九八一及一九八二年入伙，當年附近缺乏設施。假如當時房屋署沒有提供屋邨商場，他相信市民未必會選擇搬入居住。因此，他認為提供這些設施是房屋署的責任。儘管房屋署的說法是把商業部分出售後，能專注房屋工作，他認為房屋署仍然應該確保市民可以享用合適的設施和服務；
- (d) 他詢問如最終邨內沒有可供購物的地方，居民可否以此作為申請調遷的理由，房屋署又會否提供協助；以及
- (e) 關於數年前民政事務局曾經就管理公司是否須領取牌照而進行諮詢一事，他詢問有關進度如何。

87. 鄧馮淑妍女士的回應綜合如下：

- (a) 分拆出售新田圍邨物業的業主與私人業主無異，因此，香港房屋委員會(房委會)不能干預合法業權人行使其權利及營運管理。房屋署在新田圍邨仍然有租戶，而部門作為屋邨的公契經理人，已把委員的意見向相關公司反映，並知悉該公司已採取行動回應。房屋署會繼續反映意見；
- (b) 與一般私人業主一樣，領展和其他拆售物業的業主必須遵從相關法例和地契條文，以及買賣契約的限制性契諾，包括福利租賃契諾。只要符合法例規定、政府地契條文和限制性契諾，政府及房委會不能干預商場業主合法使用其物業的權利，包括日常運作和租務安排等。然而，若業權人違反任何法例、地契條文、或限制性契諾，政府部門及房委會必定追究及採取相應行動；
- (c) 就有關學校職員車輛進出事宜，據悉，該學校已獲發 12 張通行證予教職員使用。根據圖則，學校現時有兩個停車位和兩個上落貨車位。她又表示，即使

在學校範圍內泊車，亦不可以阻塞消防通道，而車輛亦不可以隨便在屋邨的道路上停泊，房屋署會再向校長解釋；

- (d) 房委會把商場出售予領匯，目的讓房委會能夠更專注履行其提供資助公共房屋的職責。這些商業設施由私營機構以商業原則經營，有助提升營運效率，靈活應對市場情況及客戶的需求；以及
- (e) 公屋租戶如遇到特殊情況，包括醫療或社會因素等，房屋署才會考慮其調遷申請。

88. 食環署沙田區環境衛生總監蔡雨聖先生的回應綜合如下：

- (a) 根據《公眾衛生及市政條例》，食環署可就私人地方出現的環境衛生問題而導致的公眾滋擾採取行動。在上述個案中，食環署已發出多個口頭警告和六張“妨擾事故通知”。如業主或佔用人收到通知後，未有在限期內跟進，食環署會提出檢控。如當事人在收到檢控通知後仍未跟進，法庭會發出“消除令”。就上述六張“妨擾事故通知”，業主已予跟進，包括剛才提及的停車場糞渠淤塞事件。另外，食環署亦於六月十六日發出第七張“妨擾事故通知”，該通知至今仍未到限期；以及
- (b) 除非收到投訴，否則食環署一般不會巡查私人樓宇及公屋。食環署於本年四月份因收到環境衛生問題的投訴，因此到新田圍邨調查。署方並沒有屋邨商場過去的巡查數字。

89. 冼桂蘭女士回應指，除住宅和政府、機構及社區設施外，新田圍邨的地契並沒有限制買賣。正如房屋署的書面回覆指出，新田圍邨商場的買賣契約設有限制，但與地契無關。

90. 沙田民政事務助理專員黃添培先生回應衛慶祥先生的意見，由於手頭上未有相關資料，有關問題將交予民政事務總署作書面回覆。

91. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為房屋署的回覆內容空泛。他詢問房屋署如何保障居民得到合理的零售服務，以及享有生活必需品的購售服務；
- (b) 他指房屋署的學校車位圖是部門單方面繪畫的，學校不會承認。學校平日可以停泊20輛車，而當年領展雖然發出29張通行證，但實際上並不是29位老師每日都駕車上學，為何房屋署對學校作出種種限制。他又指，假如學校過去在車位使用方面違反規定，屋宇署、消防處及教育局理應早已提出檢控，他要求房屋署澄清；以及
- (c) 他要求房屋署給予具體回應，新業主是否已經全數繳付攤分的屋邨管理費。

92. 容湏舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為當年售予領匯是一個錯誤，後遺症已陸續浮現；
- (b) 他詢問地政處是否知道地段第551號當年售予領匯的作價是多少，而今次領展出售該地段的作價又是多少。他表示如果部門現在沒有相關資料，要求稍後以書面回覆；以及
- (c) 他詢問如果學校車輛並沒有佔用屋邨停車場車位，房屋署是否需要處理和協商。另外，他要求澄清屋邨路段是否私家路，原因是車輛駛進屋邨的手續繁複，甚至巴士也要拍卡才能進入。

93. 衛慶祥先生指，房屋署當年期望出售商場予領匯後能提升服務水平，但時至今日，房屋署應該理解到當時的決定是錯誤的。他又指正如食環署剛才回應，過去並沒有收到投訴而需要到屋邨巡查。他認為房屋署應該就此向新田圍邨居民道歉。另外，他要求房屋署明確回覆及保證，萬一居民無法得到足夠的零售服務，房屋署會協助居民。

94. 鄧馮淑妍女士的回應綜合如下：

- (a) 房委會是因應當年的環境情況，把商業設施出售予領匯，提升營運效率，靈活應對市場情況及客戶的需求。她補充，新田圍邨受地契所規管。若業權人違反任何法例、地契條文、或限制性契諾，政府部門及房委會必定追究及採取相應行動；
- (b) 根據房屋署的記錄，沙田循道衛理中學有兩個停車位和兩個上落貨車位。對於學校車輛進出屋邨的安排，在不違反其他條例和不阻礙消防通道的情況下，房屋署可以與校長再進行協商。另外，她補充指進入新田圍邨的一段道路屬於屋邨管轄的道路範圍；
- (c) 作為業主，房屋署與新公司必須按業權份數繳交管理費，如未有繳交，部門會採取適當行動。由於她手頭上沒有繳交管理費的記錄，她將於會後以書面回覆；以及
- (d) 她重申，安排公屋租戶調遷時，會個別考慮其醫療或社會因素，由於每宗個案的情況不一，不能一概而論，但房屋署會盡量協助有需要的居民。

房屋署

95. 冼桂蘭女士表示，房委會把物業轉售領匯，以及其後物業的買賣交易，均屬私人協約，由土地註冊處負責的公開資料，而並非地政總署工作範疇。除經查冊外，地政總署亦不會有該些私人交易的記錄。為嘗試協助，她表示可於會後將

地政處

部門曾經查冊的相關資料（如有）提供給發房會參考。

96. 程張迎先生就新田圍邨商場、街市及停車場在易手後的差劣管理問題，他強烈要求房屋署作積極的跟進行動，包括：

- (a) 要求該商場業主及管理公司必須改善上址惡劣的環境狀況，並確保上址公用設施(如洗手間)完整開放可供商戶使用；
- (b) 確保邨內的循道衛理中學後方能得到不少於“領展”時代的車輛通行證數目，讓其教職員可以泊車回校；以及
- (c) 根據公契，確保新田圍邨住戶能繼續享有商場及街市的售賣服務，此舉對體恤邨內眾多老弱長者住戶，尤為重要！

容溟舟先生提問：有關沙田馬場及康體設施用地事宜
(文件 DH 27/2017)

97. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 就民政事務局及地政總署綜合回覆的第2段，他詢問馬場的土地契約在二零一二年六月三十日屆滿至新批特殊用途契約於二零一六年九月二十七日生效為止，該土地在此期間以甚麼形式處理；
- (b) 他從土地契約得知彭福公園的開放時間為每周最少60小時，他詢問馬會現在是否已符合地契的要求；
- (c) 新批特殊用途契約牽涉的面積廣闊，但當中只有馬會會所計算地價。他詢問該地價當年由哪一個部門負責估算，採用了甚麼方式計算，以及參考了甚麼鄰近物業而得出這六億多元的地價。另外，他詢問馬會補地價後，其會所是否可以在非賽馬日營運，

以提供餐飲及零售服務；

- (d) 如城規會負責通過或審批申請的成員當中有馬會會員，便會有直接利益衝突。他詢問城規會是以申報利益還是避席方式處理利益衝突；以及
- (e) 根據書面回覆的第15段，馬場的馬廐重建工程預算在二零一八年展開，為期十年。他詢問重建完成後，香港體育學院(體院)的前土地可否騰出，以容納彭福公園的小馬與馬術主題區，成為騎術學校。

98. 主席表示，她於本年一月提出臨時動議並獲通過，要求馬會更改馬場的發展藍圖時，須先要諮詢當區居民及區議會意見。然而，文件第七頁寫道，經地政總署署長同意，以及徵詢相關決策局和部門的意見後，馬會便可更改發展藍圖，對此她表示憂慮，不希望過去的問題重現。馬場曾在當區居民完全不知情的情況下，興建樓高十數層的大樓，而且當時收到發展消息的渠道並非來自政府或馬會，而是從傳媒得知，令當區居民十分反感。因此，她重申，馬會日後如要修改發展藍圖，必須先諮詢區議會及當區居民的意見。

99. 李慧婷女士的回應綜合如下：

- (a) 馬場土地契約於一九七七年批出，直至一九九七年到期後續約15年，之後以暫緩安排的方式處理。其實暫緩安排是一個在尚未商討新契約安排時的處理方法，原有契約的條文會繼續沿用，而暫緩安排的時期不會太長，直至簽訂新契約為止；
- (b) 七十年代批出的馬場土地契約，條款不夠詳細。為了保障市民利益，新契約訂明彭福公園須每星期開放最少60小時。考慮到馬場最主要的用途是賽馬，馬會已承諾在賽馬日及晨操時段以外，每日開放彭福公園；

- (c) 新批特殊用途契約中可用的土地，其用途與之前的契約幾乎一樣，但新契約的用字更為現代化及精準。舊契約指整個馬場用地是免地價的，但考慮到馬會會所與馬會業務有關，加上馬會希望於非賽馬日能夠讓會員使用會所，因此政府就會所收取十足的市值地價。至於馬場內其他與賽馬有關的設施和彭福公園，由於皆開放予公眾使用，所以沿用舊契約的安排，免補地價；以及
- (d) 凡涉及更改馬場地契的發展，地政總署會事先徵詢民政事務局及政府其他相關部門的意見，而民政事務局會視乎情況，作出諮詢安排。民政事務局亦曾與馬會商討，就重大的發展改動會盡量向地區諮詢。

100. 冼桂蘭女士的回應綜合如下：

- (a) 二零一二年六月至二零一六年九月期間的暫緩安排，是讓馬會按原有地契繼續使用土地，直至新地契批出為止。暫緩安排並不是一個特殊情況，實際上十分常見，例如當政策局正在作出政策考慮，暫時未有政策指示時，土地一般都會有此暫緩安排；
- (b) 地政總署設有專業測量師及團隊進行評估地價的工作，他們會按照既定程序作出考慮，以公平和公正的方式進行評估。由於估價需要考慮多種不同的因素，因此不能一概而論地指出估價過程中採納了哪些特定的方式或交易數據進行估價；以及
- (c) 馬會會所的用途限制包括商業、零售、餐飲、社交活動及休憩用途。如將來奧運馬廐要撥入馬場成為其地段的一部份，則必須根據適用程序修訂現有契約。據她所知，規劃署正進行分區計劃大綱草圖的相關修訂程序，其後地政總署才可以在土地契約層面作出修訂。

101. 對於奧運馬廐重建後，會否騰出土地用作設立公眾騎術學校，鄧寶珠女士表示十年時間只是估算，而馬會亦希望能夠在十年內完成重建，並表示現時決定似乎言之尚早。馬會會適時按需要再作評估。

102. 潘太平先生指馬場面積廣闊，馬會會不斷按業務調整發展。他認為重點是必須待項目發展成熟後才可以提交出來，包括向區議會及相關部門徵詢意見。正如早前討論的彭福公園改善計劃，相信委員亦了解計劃早於三年前已醞釀，經過內部程序和資源考量，項目時至今日才發展成熟，可以再提交發房會討論，他相信其他發展項目的流程亦類似。而縱使文件第七頁第9段是這樣寫道，但只要政府部門認為有需要，馬會樂意就項目要求諮詢區議會意見。

103. 規劃署高級城市規劃師／沙田劉振謙先生表示他不能代表城規會回答有關其會議程序及利益申報程序等事宜，並促請區議會秘書處直接向城規會秘書處查詢。

104. 主席要求後補相關資料給容溟舟先生。

城規會

105. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 奧運馬廐用地是把體院的設施提升後，騰出空間讓馬會進行馬術運動。他詢問地政總署是否以短期租約形式把土地租予馬會，而有關的價錢是多少。另外，契約第21A段有提及第一至七幅審批總綱圖，他要求相關部門於會後以補充資料形式，補充該土地在土地契約地段590號上有何安排；以及
- (b) 對於馬會不能確認重建計劃十年後的安排，他擔心十年後大家對事件遺忘，而馬會會把土地供競賽馬匹使用。由於馬會出售馬匹可以牟利，發展體育資源變相可令馬會從中獲利。他詢問部門日後會如何處理這幅土地，又會否對馬會有附帶要求，例如要求推廣馬術等。

106. 主席感謝馬會及民政事務局的回應，並表示彭福公園改善計劃確曾在二零一四年徵詢區議會意見。然而，當年馬會興建新大樓時，不但沒有徵詢當區居民意見，而且居民不知道該如何索取資訊，相關部門也完全沒有理會市民的反對意見，基本上不存在溝通。她表示，自馬會成立對外事務部後，馬會與附近居民的溝通及關係大有改善。然而，她重申不希望相同問題重現，又表示如果馬會再興建高樓大廈等規劃，便必須徵詢區議會及當區居民意見，而不應單靠地政總署署長同意便更改發展計劃。

107. 李慧婷女士表示，馬場的馬廐未開始重建計劃前，馬匹數目已經飽和，除非有新馬廐，否則馬匹數目不能再增加。部門會密切關注馬會的營運狀況，如馬會日後對馬廐用地有任何修改，必須向地政總署申請，而該署會與相關部門磋商。另外，馬場日後如有任何重大改動，部門會檢視諮詢安排，並事先與區議會溝通。對於之前諮詢工作做得不夠完善，她同意在現今社會的情況下，不會容許同樣事情再次發生，部門會做好諮詢工作。

108. 冼桂蘭女士的回應綜合如下：

(a) 回應容溟舟先生就短期租約租金的問題，她表示政府象徵式收取馬會一元租金；以及

(b) 如馬會不反對，她可於會後向委員提供審批總綱圖。地政處

109. 主席表示，她強烈要求地政總署、地政處及馬會在未來馬場更改發展藍圖或更改現時設施用途時，必須徵詢沙田居民及區議會的意見。

陳諾恒先生提問：有關公共屋邨更換升降機的問題
(文件 DH 28/2017)

110. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 近年，房屋署於不少公共屋邨進行更換升降機工程，就秦石邨而言，有居民反映更換新的升降機後，情況比未換升降機時更差，經常出現三部升降機之中只有一部正常運作的情況。他認為房屋署責無旁貸，要求署方增加檢查新舊升降機的次數，由每周兩次增加至每周三至四次；
- (b) 文件指出如升降機發生事故，承辦商須於45分鐘之內到達現場，但卻未有就完成維修的時間作出規定。他留意到維修需時很久，可長至一至兩日，因此，他要求承辦商於24小時或更短時間之內完成維修；
- (c) 他要求房屋署定期與當區區議員會面，交代更換升降機的情況，作為恆常機制，讓區議員有渠道向房屋署反映升降機的問題；
- (d) 他要求承辦商按時完成更換升降機工程，工程不應倉促，但亦不可拖延；
- (e) 秦石邨一些大廈的垃圾槽相通，例如石晶樓和石瑩樓。曾有居民反映，當升降機發生故障時，這些垃圾房應打通，讓居民可以通過。他認為房屋署應提供應急設施，並補充指，不少長者步行樓梯上落均會感到吃力；以及
- (f) 他要求工作人員在更換升降機的過程中，盡量協助有需要的居民。

111. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示隆亨邨亦正在更換升降機，對於更換工程有一些意見。由於更換升降機需時約九個月，他要求房屋署盡量避免在大節日，例如農曆新年期間封鎖升降機。另外，他要求在更換升降機時，同時為同

一個大堂或高低樓層的升降機進行全面檢修，原因是假如更換升降機時，同一座大廈的其他升降機發生故障，情況便會十分混亂；

- (b) 最近曾有新升降機發生故障，房屋署指原因可能是新升降機電子化而變得更加敏感。就此，他詢問如何為新升降機加強檢修及進行調校，包括關門時間和對講機音量等；
- (c) 他詢問如發生升降機困人事故，承辦商是否須在特定時間內開啟升降機門救人。如果承辦商在指定時間之內做不到，便要通知消防處。他認為承辦商應該就開啟升降機門的時間作出服務承諾；以及
- (d) 他要求房屋署清楚交代對承辦商的罰則，以及如何量化承辦商不達標的表現，以供參考。

112. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示新田圍邨於過去三年完成更換升降機工程，但居民並不讚好。他要求房屋署交代更換升降機前後，升降機發生故障的次數。就他自行統計，他認為數字相若，升降機困人事故的數字甚至有所上升。房屋署的解釋是新升降機更為敏感，安全度提升，然而，升降機更換後竟然經常失靈甚至困人，房屋署應該與承辦商認真研究；以及
- (b) 根據經驗，承辦商對物料的處理馬虎，引起噪音，對居民造成滋擾，他詢問房屋署如何監管承辦商。

113. 房屋署高級屋宇裝備工程師(大埔、北區及沙田)黃沛津先生的回應綜合如下：

- (a) 房屋署一般每周檢查升降機一次，次數比法例要求的更頻密；

- (b) 他表示留意到秦石邨升降機故障次數較多。秦石邨共有15部升降機，每次安排更換五部，餘下的升降機一方面要應付居民需要，一方面要運送更換升降機的物料，在使用率上升的情況下，容易積存垃圾沙石於縫隙，故障次數因而增加；
- (c) 新升降機需要不斷調校直至運作暢順。另外，新升降機多加了三至四個安全保護裝置，包括千眼刀和防夾手指裝置等。有時候由於居民推車進出升降機或其他原因，觸動到升降機門安全裝置，因而令升降機門開啟超過一段時間未能關上時，升降機門會自動停止運作，並會召人維修。因此，所謂“壞”的次數，並非指零件損壞，而是自動復修功能啟動引致；
- (d) 升降機檢查已增加至每周兩次，若再加強至每周三次，需考慮到在正常運作的升降機數目已減少，如檢查時間太長或太頻密，居民亦會受到影響，部門在這方面的安排應要取得平衡；
- (e) 他同意要求承辦商於24小時內修理發生故障的升降機，房屋署在這方面會與承辦商磋商。根據秦石邨最近的升降機故障記錄，升降機因為修理而停止運作的時間都不超過24小時；
- (f) 他同意應加強與區議員溝通，以了解居民的意見；
- (g) 秦石邨有一座俗稱“孖H樓”，兩座樓宇之間的垃圾房相通。考慮到垃圾房環境骯髒，如有需要打通，便須先行清潔，以免影響居民健康。他表示過去曾有特別個案需要短暫打通垃圾房，讓居民通過；
- (h) 直至目前為止，隆亨邨有五部升降機正在更換，他表示這些升降機將於農曆新年前投入運作；

- (i) 房屋署不但會全面檢查升降機，更會把有用的零件保留下來，以備日後更換零件之用，以縮減維修時間。總括來說，隆亨邨的新升降機故障情況整體令人滿意；
- (j) 如發生升降機困人事故，承辦商須於25分鐘內到場救人。承辦商會視乎故障情況，考慮兩名維修人員到場是否足夠，如遇上嚴重情況，便需要向消防處求助。他補充，新型屋邨的樓層比較多，如發生故障的升降機卡在沒有升降機載客的兩層之間，救人會比較困難。他指在舊屋邨發生的升降機困人事故，承辦商一般可以在30分鐘內救出被困人士；
- (k) 房屋署每月會評核承辦商表現，包括升降機發生故障次數和到場救人的時間等，總部和分區的同事亦會巡查升降機的運作情況。如果每月評核分數低於50分，部門會發出警告信及要求會面。如果承辦商連續兩個月的評分低於50分，有關報告須提交到總部的獨立委員會，以就事故的嚴重性和承辦商的表現仲裁和判罰；
- (l) 根據房屋署的記錄，新田圍邨的升降機運作暢順；
- (m) 他補充說，新升降機比舊升降機多加了安全裝置，例如雙重制動系統，即使煞掣裝置失效，仍有後備裝置可以運作。新升降機亦設有防夾手指裝置。另外，新升降機比較節省能源；
- (n) 以往舊升降機在某些舊式屋邨的二樓是不開門的，新升降機已解決了這個問題；
- (o) 新升降機的損壞次數較多，除了因為運作頻繁外，亦因為需要不斷調校；以及
- (p) 他指出房屋署有嚴格的升降機維修保養標準，與其他私人屋苑升降機故障次數相比，房屋署在維修保

養方面的表現十分出色。

114. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問每次檢查升降機需時多久，以及會否安排在非繁忙時間，例如凌晨時分進行；
- (b) 舊升降機因沙石掉進縫隙而引起故障，他詢問房屋署有沒有要求工人在工程完成後清理沙石；
- (c) 他詢問新升降機的微調工作何時能夠完成，以及微調完成後是否能夠減少故障。對於新升降機增加了三至四項安全裝置，他詢問能否調低敏感度，以減少事故發生；以及
- (d) 自動補償裝置的具體運作為何。

115. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 隆亨邨最近有正在更換的新升降機旁邊的舊升降機同時發生故障，導致升降機服務癱瘓，市民無法上落。隆亨邨的新升降機至今發生了兩次困人事故，雖然部門表示數字偏低，但他看不到部門有甚麼辦法減少新升降機困人事故發生；
- (b) 他相信房屋署掌握了升降機發生事故的時間和實際原因等數據，在這個數據年代，他認為房屋署應善用數據作出調校；以及
- (c) 就罰則方面，他詢問房屋署能否於會後向他提供署方所用的評分表格，以供參考。

116. 主席指出，縱使房屋署表示升降機發生故障的情況與商業機構相比較為理想，但用家感受不同，認為房屋署有空間改善，署方可以提供具體數據交代，以便研究如何改善問題。

117. 黃沛津先生的回應綜合如下：

- (a) 屋邨的非繁忙時間包括下午二至三時及上午十時左右，他認為在個別情況下可以考慮要求承辦商在這些時間進行檢測；
- (b) 就潘國山先生提出兩部升降機同時停止運作的特別事故，他會要求承辦商及前線工作人員加強檢測；
- (c) 署方對升降機承辦商的罰則是公開透明的，他可於會後向潘國山先生提供有關資料；以及
- (d) 回應主席查詢升降機表現數據的問題，他表示房屋署每個月都會統計升降機困人事故和事故原因等資料。房屋署的平均事故率是0.2，他以沙角邨和利安邨為例，兩邨各有35部升降機，假如平均事故率是0.2，即每個月最多只發生了七次事故。根據房屋署收集到的坊間數據而作出的非正式調查，坊間的事故率超過1。如不幸發生升降機困人事故，承辦商須在25分鐘內到達現場救人。房屋署亦掌握每次事故維修人員的到達時間，承辦商的達標率有95%。換句話說，即每100宗個案之中，只有五宗需時超過25分鐘才有維修人員到達現場救人。房屋署會繼續努力，監察承辦商的表現。

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 29/2017)

118. 委員備悉上述文件。

資料文件

二零一七至二零一八年度委員會轄下開支科的修訂預算
(文件 DH 30/2017)

119. 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 31/2017)

120. 委員備悉上述文件。

下次會議日期

121. 下次會議定於二零一七年九月七日(星期四)下午二時三十分舉行。

122. 會議於下午八時二十分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt X

二零一七年八月