

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一七年度第五次會議記錄

會議日期：二零一七年九月七日(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	下午六時四十四分
何厚祥先生,SBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午六時四十四分
陳兆陽先生	區議會議員	下午二時三十分	下午五時四十五分
陳國強先生	”	下午二時四十分	下午三時二十二分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
陳諾恒先生	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
鄭則文先生	”	下午二時四十三分	下午五時二十二分
程張迎先生,MH	”	下午二時三十七分	下午六時四十四分
趙柱幫先生	”	下午二時三十分	下午五時四十五分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
黎梓恩先生	”	下午三時零八分	下午五時十四分
林松茵女士	”	下午二時五十二分	下午五時零八分
李子榮先生	”	下午五時五十九分	下午六時四十四分
梁家輝先生	”	下午二時三十分	下午五時零八分
李世鴻先生	”	下午二時五十分	下午六時四十四分
李世榮先生	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
李永成先生	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
麥潤培先生	”	下午二時三十分	下午三時零二分
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時五十二分	下午三時五十五分
吳錦雄先生	”	下午二時三十分	下午五時十分
潘國山先生,MH	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
丁仕元先生	”	下午二時三十分	下午六時零五分
唐學良先生	”	下午二時三十分	下午六時四十四分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
曾素麗女士	區議會議員	下午二時三十分	下午五時四十分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午五時十五分
王虎生先生	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
黃學禮先生	”	下午二時三十分	下午五時十三分
黃嘉榮先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時四十二分
黃冰芬女士	”	下午二時三十五分	下午六時四十四分
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午三時零七分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午五時三十二分
姚嘉俊先生	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
余倩雯女士	”	下午二時三十分	下午四時二十四分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午六時四十四分
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
鄔 添先生	地政總署 高級產業測量師／東南(沙田地政處)

<u>應邀出席者</u>	<u>職 銜</u>
陳穎詩女士	民政事務局 首席助理秘書長(公民事務)3
李穎詩女士	社會福利署 沙田區助理福利專員
何銘賢先生	運輸署 高級運輸主任／沙田

應邀出席者

張偉鋒先生

曾廣福先生

周 懷先生

李典祐先生

潘太平先生

鄧寶珠女士

韋祖廉先生

黃明暉先生

梁文迪先生

職 銜

運輸署

工程師／沙田二

運輸署

工程師／馬鞍山

環境保護署

高級環境保護主任

水務署

工程師／新界東區(分配 1)

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 Project Manager, Property

香港賽馬會

助理建築項目經理

香港鐵路有限公司

助理公共關係經理－對外事務

未克出席者

蕭顯航先生(副主席)

彭長緯先生,SBS,JP

許銳宇先生

葉 榮先生

職 銜

區議會議員 (已請假)

” ”

” ”

” ”

負責人

主席歡迎委員、政府部門及機構代表出席發展及房屋委員會(發房會)本年度第五次會議。

委員請假事宜

2. 主席表示，秘書處收到下述委員的書面請假申請：

蕭顯航先生 海外公幹

彭長緯先生 代表中國政府出席會議／活動

許銳宇先生 工作原因

李子榮先生 ”

葉榮先生 身體不適

3. 委員一致通過上述委員的請假申請。

通過二零一七年七月六日會議記錄

4. 委員一致通過上述會議記錄。

續議事項

政府部門就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 32/2017)

5. 容溟舟先生重申，現時的路徑要經過三個過路處，如果可以行經商場則不但較方便也更安全，他對於回覆指只研究可行性表示失望，並詢問進展。

6. 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，會把委員的意見交予發展及建築處同事跟進，稍

房屋署

討論事項

二零一八年委員會會議日期

(文件 DH 33/2017)

7. 委員一致通過上述文件。

擴闊沙田馬場外沿城門河的行人路暨單車徑

(文件 DH 34/2017)

8. 主席歡迎民政事務局首席助理秘書長(公民事務)³ 陳穎詩女士、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 Project Manager 韋祖廉先生，以及助理建築項目經理黃明暉先生出席會議。

9. 陳穎詩女士和馬會代表簡介文件內容。

10. 主席感謝馬會採納發房會上次會議的意見，把單車徑和行人路向沙田馬場(馬場)範圍內擴展。

11. 林松茵女士的意見綜合如下：

(a) 感謝馬會提出一個較貼近民意的方案；

(b) 原有圍欄為鐵絲網，她擔心改用混凝土興建的話，大幅牆身會引來市民塗鴉。她建議邀請地區的青少年服務中心或社會福利署(社署)，善用牆身作創作地點，例如繪畫沙田十景在牆上，不但可以宣傳，亦能成為旅遊景點，以達致社區參與的目標。她補充國民教育委員會最近亦有意舉辦這類活動，可安排參與；

(c) 如行人徑不夠空間安裝街燈，她建議由馬會在其圍欄上安裝射燈，用作行人徑及單車徑的照明，她理解相關的維修保養或需再作研究；以及

(d) 希望再縮短工期，讓社區可以盡快享用設施。

12. 黃宇翰先生表示基本上滿意安排。他認為可以移走街燈，改由馬場一面提供照明，增加行人可用空間。另外，他建議這些街燈可用風力或太陽能蓄電的設計，在夜間提供照明，作為環保示範作用。

13. 容溟舟先生的意見綜合如下：

(a) 他認為路面擴闊後，要調整街燈的地點才能確保足夠照明，而既然新建馬場圍欄是預製件，他認為在

預製件上加設照明不應有任何技術困難。此外，他認為另一邊欄杆亦可以用預製件；

- (b) 他表示曾在二零一五年的會議上詢問沙田地政處(地政處)相關地界是否可以修改，如馬會一早決定修改地界，今天便無需再向發房會徵詢新方案的意見；
- (c) 馬場沿沙田污水處理廠(污水廠)一段為何不同樣以向馬場範圍擴展的方式處理。就此他詢問地政處，例如是否修改地契便可以實施；以及
- (d) 他不同意簡報第12頁上顯示街燈與路壘的有效距離有1.7米，原因是行人不可能緊貼燈柱行走。

14. 陳國強先生不同意增高路壘以分隔行人路和單車徑，原因是擔心騎單車人士在繁忙時段(如周六、日)容易撞上路壘。他建議在路面塗上白線以資識別。另外，他認為單車徑狹窄，不宜在馬場圍欄繪圖，令騎單車人士分心。

15. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 基本上認同馬場的修改建議及整體設計；
- (b) 就行人路升高後處理街燈的方法，他認為把照明設施安裝在馬場那邊較佳。正如有委員提及可以在預製件上加裝，而全段路約需二十多枝街燈，他希望馬會考慮。此外，該段路全程沒有遮擋，陽光充足，他建議使用節能街燈，保持環境優美；
- (c) 現時城門河一段的路面使用環保磚鋪設，每逢下雨便容易積水，路面凹凸不平，令人容易跌倒。他詢問是否有其他更好的物料平整地面；以及
- (d) 他詢問1.2公里的路段完成後，日後的維修保養是由

馬會或政府部門負責。

16. 陳敏娟女士的意見綜合如下：

- (a) 讚賞馬會能接納意見，迅速草擬新方案；以及
- (b) 街燈如能搬到另一邊較佳，原因是把街燈置於行人路的話，人多跑步時路面不夠闊，易生意外。假若能在馬場圍欄上安裝壁燈便可解決問題，她認為技術上不困難，詢問馬會曾否研究。

17. 鄭則文先生的意見綜合如下：

- (a) 他樂見馬會順應意見，往馬場內擴闊行人路和單車徑；
- (b) 他認為移除鐵絲網變混凝土圍欄的話，日後騎單車人士如意外撞欄的話會較易受傷，詢問為何有此修改。他亦認為原來的鐵絲網可讓行人和騎單車人士欣賞馬場內風景，尤其賽馬日的特別景色；
- (c) 街燈方面，他同意更換位置便可解決行人路闊度問題；以及
- (d) 認為有必要升高行人路，加設路壘，以分隔行人路和單車徑。他指跑步人士比散步人士多，建議在路壘塗上不同顏色，方便分辨道路。整體來說，他支持修改建議。

18. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

- (a) 指城門河風大，鐵絲網可以通風。他擔心混凝土圍欄日後會造成屏風牆效應；
- (b) 認為照明設施改為安裝在圍欄上便可以節省空間；

以及

- (c) 如因升高行人路而需加設欄杆的話，有機會衍生市民胡亂鎖單車的問題，進一步減少行人路空間。因此他認為工程原意雖好，但有保留。

19. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 整體上同意馬會的方案；
- (b) 關注新方案的去水孔設置於行人路與單車徑之間，去水位和沙井比現時的低，因此擔心遇上天文大潮時的去水問題；
- (c) 在行人路鋪設環保磚很常見，但環保磚質素參差，常見路面不平、磚角破損。因此，她建議沿用污水廠外行人路的緩跑徑物料，方便跑步者和輪椅人士使用；以及
- (d) 認為行人路應升高，加設路壘。她以安景街與海鮮舫一段路為例，指騎單車人士經常貪方便，騎進行人路。因此，她認為加設路壘可避免單車駛入行人路，讓市民公平使用設施。

20. 王虎生先生指新圍欄日後將分隔馬場的馬匹操練跑道和單車徑，他要求興建的物料必需顧及兩邊使用者的安全。

21. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 樂見馬會接納發房會早前的意見，向馬場範圍內擴展行人路和單車徑；以及
- (b) 同意其他委員的建議，認為移除街燈，把照明設施裝置在圍欄上更為合適。該路段很長，因此，他希望日後該路段有標示說明距離或市民身處位置，一

旦有意外亦容易報警求助。

22. 何厚祥先生的意見綜合如下：

- (a) 對於馬會最終決定向馬場範圍內擴展行人路和單車徑表示肯定；以及
- (b) 表示在18個月的施工期間如需要每逢周末及假日開放路面讓市民使用的話，定會增加工程難度，就此他希望馬會做足措施，確保公眾安全，以及盡量縮短工程時間。

23. 李永成先生的意見綜合如下：

- (a) 對於馬會願意採納委員早前的意見表示欣賞；
- (b) 他理解有委員表示沿城門河加設欄杆有可能導致市民亂鎖單車，但依然認為有需要加設路壘，增加路面安全，但亦想了解有沒有措施防止市民違泊單車；
- (c) 詢問會否考慮在兩邊的牆身加裝地燈或其他照明設施，增加夜間的安全；以及
- (d) 工程由西至東施工，他詢問實際施工時間所指為何，以及估計幾個工期分別預計需時多久。

24. 主席的意見綜合如下：

- (a) 不支持加設路壘。她指儘管只是加高數厘米，長者及行動不便人士已經無法跨越。她展示兩張外國設施的圖片，說明把指示標記加大已能清楚分隔行人路和單車徑。她補充指，社區有這些設計方能切合未來長者人口增加的需要；
- (b) 建議改動街燈位置，希望馬會考慮把照明設施安裝

在馬場那邊及使用節能街燈；

- (c) 她擔心馬場新圍欄的物料會否令騎單車人士意外撞欄時造成更大傷害。另外，她同意有委員提及美化該新圍欄的建議；
- (d) 擔心行人路用磚鋪設易生危險，尤其使用率高的路段如果路面不平，希望能選擇安全物料鋪設路段。此外，她亦關注工程完成後由哪一方負責維修保養；以及
- (e) 工程期間如何向公眾人士宣傳，讓他們知悉如何受工程影響。

25. 潘太平先生的回應綜合如下：

- (a) 理解委員就加設路壘的意見有反對也有贊成，雙方各持理據。他指運輸署要求所有新建的單車徑加設路壘，馬會會順應運輸署要求加設相關設施；
- (b) 該段路完成後歸政府所有，因此，維修和保養將交由不同政府部門負責；
- (c) 對於有委員建議美化新建的馬場圍欄，用作社區參與的地點，他原則上並不反對。至於具體繪畫什麼圖案，使用什麼物料皆要研究，因為除了要確保物料不會污染環境，亦要考慮是否容易維修和保養；
- (d) 他澄清現時的鐵絲網圍欄後方亦被遮擋，看不見馬場內環境；
- (e) 他指把街燈維持在原有地點並非出於成本考慮。保留在原有位置，亦會確保光度足夠照明擴闊後的路面，包括考慮增加燈柱上的燈管數目。馬會曾與不同部門討論，如地政處和路政署等，部門認為照明

是公眾設施，如安裝在私人設施上，日後難以釐清維修保養的責任。因此，當局基於原則上的考慮，認為不適宜在私人設施上設置公共照明。另一方面，他表示把街燈保留在現有位置亦能滿足路面闊度要求。然而，他表示日後會與部門討論有沒有商討空間。馬會曾實地研究該處有多少行人和騎單車人士使用，相信1.7米闊的行人路足以應付現時的使用量；以及

- (f) 分階段施工較為理想，比原本需要封路的懸臂式方案更能減低對市民的影響。透過沙田區議會(區議會)、張貼通告和網頁等方式，他們會向受工程影響的市民發放工程的相關訊息。另外，工程範圍每逢周末會重開讓行人和騎單車人士使用，他亦相信工程有望於18個月內完成。

26. 韋祖廉先生的回應綜合如下：

- (a) 對於馬場新圍欄使用什麼物料興建，他表示有數方面的考慮。首先，用混凝土較為安全，不會如鐵絲網般容易勾到騎單車人士的手腳和衣物。另外，按照路政署和運輸署的意見，圍欄表面應平滑，不會有凸出的形狀。外觀上，混凝土圍欄亦較配合周遭環境，鐵絲網的感覺則不太整齊。此外，混凝土的圍欄以部件方式裝嵌，容易拆除，方便保養，相比之下鐵絲網則較難修理。利用混凝土圍欄分隔馬場內跑道和外面環境較佳，而且馬匹走近圍欄亦不會卡住馬腿，所以對馬匹較安全。此外，混凝土隔音效果較好，能避免馬匹因場外的聲音而受驚，例如單車的響號。因此，他們的新方案選擇以混凝土取代鐵絲網；
- (b) 對於是否無需加設路壘分隔行人路和單車徑，他持開放態度。他提及行人路鋪設環保磚，避免當有機構挖掘地面維修或鋪設管道後，地面看上去會有不

規則的修補痕跡；

- (c) 街燈方面，由於高度達五米，如果安裝在馬場圍欄上，會太過接近馬匹。對於使用節能設計，例如風力蓄電，由於馬匹對移動物品特別敏感，所以這類設計未必合適。如果把照明設施安裝在圍欄上較高位置，技術上較想像中困難；如果安裝在牆身，則燈光的流明度達不到路政署要求；以及
- (d) 他希望能夠縮減實地的施工時間，包括事前做好計劃工作、做好預製件，甚至會探討通宵施工，以及由路段頭尾同步施工等。施工的實際時間是由上午十時至下午七時。

27. 地政總署高級產業測量師／東南(沙田地政處)鄔添先生指，現時的地契並沒有要求馬會擴闊污水廠和馬場之間的單車徑，如果馬會有意擴闊，馬會可以向地政處申請。任何業權人向地政處申請修訂地契，地政處都會按既定程序處理。

28. 容湏舟先生指污水廠和馬場之間是馬廐，既然操練跑道那邊都可以擴闊路面，他希望馬會在馬廐這邊亦一併擴闊路面，回饋社區。他又指該處人車爭路，希望發房會能夠向馬會發出明確訊息，要求它履行社會責任。另外，他指市區舊樓也有街燈安裝在私人物業上，因此他要求馬會想辦法把照明設施安裝在圍欄上。

29. 李永成先生詢問每日馬匹晨操後工程展開的實際時間。

30. 潘太平先生補充指，政府要求馬會改善的是這 1.2 公里的路段，暫未收到任何要求擴闊其他路段，馬會亦未有相關考慮。街燈方面，他重申這是部門的要求，並指日後與部門詳細商討細節時會向他們反映委員的意見。

31. 主席總結指，委員除了較關注如何處理街燈的安排外，委員總體而言就這個方案取得了共識。

動議

陳諾恒先生動議：反對沙田沙田市地段第 310 號(即香港聖經研習中心現址)改劃事宜
(文件 DH 35/2017)

32. 陳諾恒先生表示提出動議的原因是希望在諮詢期向城市規劃委員會(城規會)反映區議會的意見，反對規劃，否決申請。

33. 姚嘉俊先生表示，地區上不同人士對地段第 310 號香港聖經研習中心現址改劃一事提出意見和表達反對聲音，他表示所屬政黨過去透過請願、遊行、靜坐和遞信等方式，就改劃會嚴重影響城門河畔的規劃、景觀及交通等方面，反映沙田居民的意見。他希望區議會能給予空間討論這項議題，一起反對該土地改劃申請，使當局能理解居民的意願，否決申請。

34. 何厚祥先生的意見綜合如下：

- (a) 表示支持陳諾恒先生的動議；
- (b) 自從地段第310號改劃申請被披露後，他本人受溱岸8號的業主邀請出席座談會，亦參加了反對在城門河畔興建高樓的居民大會，以及與上述屋苑及附近居民一同出席城規會會議表達反對意見；以及
- (c) 認為這個動議不會在區議會層面遇到反對。他提及區議會大會不適合只就單一個案表態，反而應探討這類規劃申請個案的背後規劃理念會否長遠影響沙田區居民，以及會否帶來負面影響等，繼而表態。該動議提及改劃會加重市民負擔，嚴重影響市民生活，他指出如果能夠深入追溯這些層面，相信能令討論更有意義。他期望議政質素繼續提升。

35. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 樂見不同黨派的委員都反對地段第310號改劃申請，他本人支持此文件，並希望委員一同支持；
- (b) 他表示最近再次收到規劃署關於Y/ST/36諮詢文件，並指其所屬政黨會再次反對。沙田市中心依城門河而規劃，城門河不但是沙田地標，亦是沙田的通風走廊，如在兩岸不斷興建高樓，會影響景觀和造成屏風效應；
- (c) 另外，該地段上昔日有歷史建築、農田、花園等，香港聖經研習中心在一些換地條款下才能使用這公共空間，如果該地段忽然改劃用途，他認為改變太大，而改劃亦會帶來交通上的負擔；以及
- (d) 沙田人口預計在二零一九年會達到70萬，市民十分需要公共空間，因此他反對公共空間被逐步減少。

36. 丘文俊先生的意見綜合如下：

- (a) 表示這個動議原本申請提交在上次區議會大會商討，可惜區議會主席不同意。他認為正因為這宗個案極具爭議，區議會作為民選議會理應站在市民角度並為市民發聲；
- (b) 這幅土地並非政府土地。他指該處地理位置優越，有地產商希望改變其休憩用途為住宅用途，興建住宅單位發售牟利；以及
- (c) 他作為當區議員，他認為不但要反對興建高樓，更應反對改變土地用途的申請，並指面對地產霸權，他們要站在小市民的一邊。面對強權和官商勾結，除請願和寫反對書外，可以做的不多。因此，他強烈認為有需要在會上提出議題，利用區議會作為諮詢構架的角色，向規劃署和城規會表態。他期望發

房會各委員支持此動議，並指甚至希望可以在區議會的層面表態，向地產霸權說不，才說得上對沙田居民負責任。

37. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 他支持此動議，並表示其所屬政黨亦反對香港聖經研究中心的土地改劃為住宅用途，表示早前連同友黨等二十多位議員，於城門河遊行，反對此改劃申請；以及
- (b) 沙田區現時一河兩岸的規劃良好，沿河畔興建的皆是低密度建築，如馬場、香港體育學院和沙田公園等，形成一個通風廊，讓吐露港的鮮風可以流入沙田。如果容許沙田河畔興建高樓，不但影響通風，亦破壞沙田規劃的完整性，他重申其所屬政黨反對改劃申請，並希望各位委員支持動議，並於會後把動議結果交予城規會。

38. 唐學良先生的意見綜合如下：

- (a) 其所屬政黨反對該土地改劃申請的意向清楚；以及
- (b) 正如有委員提到，除了此個案之外，他亦關注整個沙田的改劃問題。沙田人口不斷上升，但政府在規劃上欠妥善，如容許城門河畔興建高樓，會對城門河的景觀和通風有嚴重影響。此外，一旦變成先例，城門河畔其他土地亦可能被改劃建屋。他認為市民需要一個良好的生活環境，並非只滿足有居住空間這麼簡單。他希望規劃署和城規會能考慮發房會的意見。

39. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 不認同在河邊起樓，並表示沙田美好的城市規劃因

為“盲搶地”而受到破壞。沙田的規劃高低有序，與山脊線互相配合；

- (b) “插針式”的樓宇加劇了區內本身的問題。例如交通方面，馬鞍山路早上的交通愈來愈擠塞。他認為車輛增加是因為人口增加，但道路卻沒有增加。另一個例子是人口三萬的水泉澳邨，欠奉社區設施，包括沒有小學和青少年服務中心。他表示留意到近日有青少年因情緒困擾而自殺，他認為政府在社區配套都做得不妥當的情況下，貿然建屋只會單純解決住屋問題，卻同時帶來其他社區問題；以及
- (c) 《香港規劃標準與準則》沒有法律的約束力。即使設施未落實和發展，只要政府已預留土地及資源，設施便被計算在內。

40. 趙柱幫先生指他一直反對在城門河興建高樓。對於有不少委員的討論延伸至如何整體規劃沙田、不應單一討論事件，或反對日後“盲搶地”式的城市規劃等，他認為委員應集中討論這項議題，並希望能一致支持這項動議。

41. 程張迎先生的意見綜合如下：

- (a) 表示完全不能接受香港聖經研習中心改建為“插針式”的住宅樓宇。該土地位處城門河開闊的河頭，地段優越，環境自然而且面積空曠，居民一向視之為休憩用地。其反對原因與他十分反對政府在濱景花園對面、賽馬會傑志中心(傑志中心)旁邊建屋一樣。他亦理解和支持丘文俊先生早前的意見，並認為發房會應清晰表達不同意見，反對這次由地產發展商提出的改劃申請，要求政府否決該項申請；
- (b) 他認為何厚祥主席既然支持溱岸8號居民的話，便應該讓議題在區議會大會上討論。他亦不理解為何在傑志中心旁邊建屋一事上卻沒有清晰立場；以及

- (c) 他希望城規會能夠讓該地段保留清靜的特色。作為都市的緩衝地方。

42. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 對於有委員認為無需延伸討論的說法，他對此議會文化感到失望。他認為有需要表達支持或反對的意見；
- (b) 就該土地改劃申請，發房會所有委員都持反對意見。沙田的新市鎮規劃妥當，在綠化地區和交通方面都比較完善。相信委員不論是政府或私人發展商提出在城門河畔興建高樓，他們都會反對。他又指這做法並非只限於這宗個案，而是過往不同會議上都有討論；
- (c) 問題不在贊成與否，事實上當日不在區議會大會討論本議題並非議員的取態問題，而是涉及規程。因為稍為遲了一點提交議案，而區議會主席亦不斷強調希望把議題放在適合的委員會討論，即發房會，讓大家可以充分討論，表達意見。而事實上區議會議程緊密，時間不夠讓議員討論，所以區議會主席才把議題放在發房會討論，而並非不同意動議內容而終止討論；
- (d) 城門河發展和傑志中心用地是兩宗個案，背景不同；以及
- (e) 相信今日所有委員都反對在城門河兩岸興建高樓，破壞景觀。

43. 何厚祥先生的意見綜合如下：

- (a) 指他服務地區二十多年，平生只有一次通宵靜坐，

就是抗議在港鐵大圍站上蓋興建屏風樓宇。他這個立場多年來都沒有改變，對於地段第310號的改劃申請，他表示從一開始便向溱岸8號的居民表達立場，然而卻被某些人或外界認為立場猶豫，他表示要在此鄭重澄清；以及

- (b) 指丘文俊先生剛才錯誤引述其說話，他重申自己是對單一個案在議會上表態有保留，而非反對議程。事實上，不論在區議會內外，他對議題的意見已經表達得充分透徹。至於就動議不獲在區議會大會上討論，他表示是誤導居民。發房會和區議會並非分割，只是兩者分工不同。

44. 李永成先生指沙田過去的規劃很好，居民以此為傲。觀乎過去十年出現“盲搶地”的情況，他表示不是要反對建屋，但政府的規劃實在欠佳，例如傑志中心用地投資了八千萬元後竟然被要求收回。他表示其所屬政黨將會全力支持本動議，反對沙田市地段第310號的改劃事宜。他認為最重要是向政府清楚表達意見，並強烈要求城規會否決申請。他澄清本議案曾提交予區議會大會，據悉當時並沒有逾時提交。

45. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為立法會討論香港政制、宏觀事宜，而區議會應討論地區事宜、單一個案和與沙田相關的事情；
- (b) 城門河是一條“直水”，地質上有風廊效應。城門河兩邊皆是低矮建築物。他認為單是風廊效應已經足以否決這項申請。與此同時，他不同意提供住宅單位是申請理由之一，亦不認為單是一兩幢樓宇就可以解決沙田市民的需要；以及
- (c) 他要求城規會否決改劃申請。他不明白為何城規會容許重覆處理同一項申請。沙田的規劃高低有序，假如容許在城門河興建高樓便會破壞現有秩序。

46. 陳諾恒先生補充指，他當時準時向區議會大會提交動議。他樂見在席各位委員支持動議。

47. 李世鴻先生表示他反對土地改劃興建高樓。與此同時，他認為只在議會討論不足以達至反對改劃的目的，因為按程序必須向城規會提交反對書。他指只搞靜坐等活動並不足夠，應當請市民填寫反對意見書。

48. 丘文俊先生澄清指，當城規會公布相關文件後，他主動與區議會主席討論，認為這改劃申請對沙田影響甚大，區議會應表態。儘管城規會認為這是單一意見，但他指區議會作為民選議會需要對選民負責。然而，當時區議會主席並不同意。

49. 主席表示她堅拒反對地段第310號興建高樓。剛才曾經有委員向她表示希望把會議記錄交予城規會。她認為這樣可能太遲，因此建議如果稍後委員一致通過動議，她會代表大家致函城規會說明發房會一致反對改劃申請。另外，她在這次會議上也有一條提問與城門河畔的發展相關，歡迎委員表達意見。

50. 委員一致通過文件DH 35/2017的動議。

(會後註：主席已於二零一七年九月十二日以傳真及郵寄方式致函城規會秘書，反映發房會一致通過上述動議，反對Y/ST/36的改劃申請。)

丁仕元先生動議：要求當局協助沙田區業主
(文件DH 36/2017)

51. 丁仕元先生指沙田屋苑曾發生貪腐或圍標事件，例如翠湖花園近日業主向涉嫌圍標的公司就一項三千多萬元的工程索償。這些集團圍標猖獗，因此他動議政府主動協助有圍標、貪腐、拖延召開業主大會情況的屋苑，以至盡快堵塞法例漏

洞。他宣讀其動議如下：

“鑑於沙田區有屋苑曾發生圍標、貪腐及拖延召開業主大會等情況，令沙田區的業主權益受損！

沙田區議會發展及房屋委員會促請當局，盡早介入受影響屋苑，協助業主跟進問題及若發現法律漏洞，應及時修例堵塞。”

李永成先生和議。

52. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 表示無意修訂動議，但認為文字粗疏，有需要修改。例如“鑑於沙田區有屋苑曾發生圍標、貪腐”，他表示圍標和貪腐是違法行為，除非有具體證據，否則各位以區議會議員身份表達立場可能會惹來誹謗指控；
- (b) 他同意亦理解動議的出發點，城門河兩岸很多屋苑陳舊，需要大維修和面對強制驗樓。屋苑陸續招標，的確可能面對圍標；以及
- (c) 他詢問，動議促請當局“盡早介入”具體是指哪個部門，究竟是廉政公署、民政事務總署(民政總署)還是市區重建局(市建局)。他建議動議人仔細考慮如何改善文字表述的方式，以清楚表達意見，以及避免令議員受到不必要的指控，尤其第一句的用詞十分敏感。

53. 王虎生先生的意見綜合如下：

- (a) 表示理解動議人的大意，即希望政府能盡早介入有需要協助的屋苑，但動議所涉及的範圍很大。據他所知，《建築物管理條例》(第344章)《條例》第40A

條賦予部門權力，因此他建議會否考慮把該條例加入動議內。另外，坊間有不少疑似圍標的情況，希望政府提供實際數字；以及

- (b) 近日有屋苑因為有人以反圍標為名而招致損失，該屋苑原本的工程合約是三千多萬元，其後被另一業主立案法團(法團)推翻。雖然新合約的價錢較低，但屋苑仍要賠償之前的工程公司。現實面對的問題有太多細節無從入手，因此，他希望動議人能修改動議用詞，以取得委員支持。

54. 李永成先生的意見綜合如下：

- (a) 沙田區現在仍有屋苑進行訴訟當中，個案千絲萬縷。他有感民間努力反圍標和反貪腐，但政府卻置身度外，沒有保障小業主。屋苑存備的金額可以數以億元計，固然有一些法團處理金錢嚴謹，但一些法團可能因為欠缺相關知識或沒有時間處理，導致別有用心的人有機可乘；以及
- (b) 雖然《條例》每年也有各項修訂，但部分仍然強差人意，《條例》仍然不能與時並進。他希望立法會繼續修改《條例》，而在區議會層面上，他希望發房會能通過此動議，促請當局協助屋苑和業主，盡早跟進法律漏洞，便可以避免日後不必要的訴訟。他表示知道民政總署有提供支援，並指希望市民一旦發現懷疑有違法行為，政府能盡早提供協助。

55. 黃學禮先生表示非常贊同這項動議，要求保障業主權益，事實上不少法團未必有精力、時間和知識去理解複雜的招標文件和法團資訊。另外，他不同意有委員指動議第一句含誹謗或指向性性質，他認為沙田的確曾有相關個案，但同意不必指明屋苑，可能修改為“沙田有個別屋苑曾發生圍標、貪腐及拖延召開業主大會”便可。

56. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 沙田區的確有屋苑管理不善，導致出現種種問題，例如延遲召開業主大會。她舉例指顯徑邨曾拖延三個月才召開大會，並指有屋苑更曾經出現授權書數目超越親身出席大會的業主人數，令大會失去召開的意義。她期待政府能盡快修訂《條例》；
- (b) 她認為動議內容含糊，而誠如有委員提及《條例》，她認為何不直接說明要求修訂該條例，以及具體說明《條例》有何漏洞；以及
- (c) 她認為民政總署目前的介入並不足夠，僅止於提醒留意《條例》哪一項條例而已，即使有法例支援，最終仍是要求業主透過土地審裁處處理。她認為政府的介入應該更具體，如民政事務專員應發公開信，譴責那些處事不當、沒有遵守《條例》行事的法團。故此，她希望動議人能對《條例》加以著墨。

57. 丁仕元先生回應王虎生先生和黃嘉榮先生，他指根據法庭新聞，翠湖花園民事索償3,100萬元的個案中，較早前某工程判頭已因翠湖花園圍標案承認串謀向代理人提供利益而被判囚。換言之，已確認發生了圍標、貪腐事件。他再舉例指，多年前馬鞍山錦英苑某前主席亦曾因貪腐入獄。他認為如果把沙田區曾發生的個案在動議內如數家珍地逐一指出，便會失去動議的原意。沙田區的確曾發生圍標、貪腐和拖延召開業主大會的情況。對於加入“涉嫌”一詞，他認為確實有這些個案存在。他希望能繼續收集各位意見，以達共識。

58. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 強調委員的意見沒有衝突，只是希望能改善動議內容。他舉例說，今年成立規管管理公司發牌制度的監管局，沙田民政事務處一直向居民提供意見、出席法團大會等，而立法會亦將進一步修訂《條例》，

包括授權書、出席人數的規定等。市建局亦派員幫助審視標書。對於政府的工作，他認為應清楚要求由哪個部門介入、如何介入等。假如動議沒有具體要求的話，政府的回覆很可能就是以上他們正在進行的工作而已。因此，他希望動議人提出具體要求；以及

- (b) 他重申擔心動議的首句會引來其他人控告委員誹謗。此外，剛才的例子實際上並未裁定為圍標，個案中的被告尚未定罪。區議會要客觀處事，要在有證據的情況下，小心表達意見。

59. 林松茵女士澄清她沒有要求在動議內指明個別屋苑，包括她剛才舉例提及的顯徑邨的法團。她認為動議內容應圍繞法團事務。她同意有委員指出民政總署在不同層面支援，但並不足夠。她非常支持協助法團和小業主處理物業管理問題。因此她認為發房會的動議不應模糊不清，而應要有方向有力。此外，她建議動議內容亦要針對《條例》。

60. 李永成先生指《條例》內容多，亦的確有不少漏洞，但要寫在動議內的話便要寫得相當仔細，或徵詢法律意見。他希望委員能聚焦動議，並指相比其他地區，沙田的確有不少嚴重個案。因此，如果希望保障業主權益，促請當區跟進問題的話，他呼籲委員支持動議。

61. 主席宣布休會5分鐘。

62. 丁仕元先生表示明白委員十分關注反圍標和就《條例》的討論，並多謝何厚祥先生、黃嘉榮先生等人的意見。他已修改動議如下：

“鑑於沙田區大部分屋苑樓齡已達需要維修年期，很多業主不清楚其自身權益而導致曾發生涉嫌圍標、貪腐及拖延召開業主大會等情況，令沙田區的業主權益受損！

沙田區議會發展及房屋委員會促請當局，盡早為受影響屋苑提供有效支援，協助業主跟進問題，並對現行存在的法律漏洞，盡早透過修例予以堵塞。”

李永成先生和議。

63. 委員一致通過第62段的動議。

提問

丘文俊先生提問：有關水泉澳邨規劃、設計及配套
(文件 DH 37/2017)

64. 丘文俊先生的意見綜合如下：

- (a) 規劃上，水泉澳邨有很多兒童居住，但邨內缺乏青少年服務中心，他擔心日後可能容易出現童黨、大量社區求助。對於現時的社工外展隊幫忙，他指全靠他們在這年多提供了不少到位的支援服務，他表示讚賞，並指出這凸顯了沒有固定中心的話，前線工作人員非常辛苦。他希望社署明確說明何時提供青少年服務中心；
- (b) 另外，水泉澳邨的車位不足400個，但單位有11 000個，導致整條街都是違泊車輛，車主叫苦連天。對於車位比例失衡，他要求部門商議對策；
- (c) 他在文件內提供了數張圖片，顯示行人路狹窄。他知道水泉坳街無法擴闊，但水泉坳街以至沙田圍都非常擠塞，詢問有沒有辦法疏導車輛到多石街。除了車多外，行人路亦十分狹窄。運輸署如安裝欄杆以策安全的話，會同時收窄行人路，就此，他要求部門仔細研究；
- (d) 早上往大圍或禾輦學校區的交通極之不足，他詢問

運輸署會否要求巴士公司安排班次疏導；以及

(e) 詢問房屋署商場升降機是否設有抽風系統。

65. 李世鴻先生認為運輸署要為水泉澳居民作出更多交通配套安排。他指新翠邨有不少居民指早上沒有公共車輛往水泉澳上班。水泉澳有不少年輕家庭居住，他們的祖父母輩要前往水泉澳邨照顧小孩，但交通不便。另外，有不少新翠邨的家庭遷至水泉澳邨，但學童仍在新翠邨上學，學童和接送放學的家長反映交通班次不足，候車時間長，往往要45分鐘才能上車離開水泉澳。由此可見，這並不是單純水泉澳的問題，實際上正影響整個社區，他希望運輸署與巴士公司和小巴營運商協調，縮減候車時間，切實改善水泉澳的對外交通。

66. 姚嘉俊先生表示之前美田路單線雙程的規劃，現在的水泉坳街，以至日後火炭區都預示了政府在公營房屋規劃方面，只顧建屋，但沒有規劃好讓居民安居樂業的設施，亦足以證明部門之間欠缺溝通。他表示當年擔任交通及運輸委員會主席列席地區管理委員會會議，曾多次反映新的公屋和居屋發展要如何做好規劃和配套，但政府一直沒有跟進。政府部門對未來石門、火炭、欣安的規劃都是建屋為先，配套為次，可見政府沒有汲取經驗。水泉澳邨沒有社區中心、小學、中學，而且要單靠水泉坳街供應基本需要。他同意要利用多石街分流，並希望更多交通配套設於多石街，以及要求政府成立跨部門的緊急協調小組，協調部門和處理疏漏事宜，檢討問題，並研究沙田大型公營房屋的規劃，以助居民安居樂業。

67. 運輸署工程師／沙田二張偉鋒先生的回應綜合如下：

(a) 水泉坳街的行人路較狹窄，運輸署正與相關部門研究近水泉坳街升降機塔與博康邨對面河邊是否可以擴闊行人路；

(b) 對於多石街和水泉坳街的車輛分流問題，運輸署正

積極研究在兩者的交匯處加設指示牌，提醒往大埔方向的駕駛人士可以使用多石街，以達到分流作用；以及

- (c) 關於行人路太窄，運輸署正積極在水泉坳街一邊安裝欄杆，以改善道路情況。

68. 鄧馮淑妍女士回應丘文俊先生指，朗泉樓地下一個空置辦公室已於本年八月租予一間社福機構作為青少年服務中心。至於商場的抽風系統，她指個案已轉介發展部跟進。

69. 運輸署高級運輸主任／沙田何銘賢先生指，水泉澳往大圍方向早上的交通需求殷切，運輸署會研究改善方案，有需要時會諮詢委員。

70. 社署沙田區助理福利專員李穎詩女士補充指，朗泉樓地下的青少年服務中心分處於八月完成租約後會裝修，暫定在九月十八日開始投入服務。

71. 丘文俊先生的意見綜合如下：

- (a) 水泉坳街如何改善疏導和配套方面，他認為該處正面對的急切問題是升降機下的位置正放置了房屋署臨時擺放的欄杆。房屋署已通知運輸署和路政署，欄杆即將拆走。他詢問該處陡斜，如果路人胡亂過馬路，易生危險。他要求運輸署和路政署與房屋署做好銜接工作，起碼先設置臨時欄杆，直至有永久欄杆為止；
- (b) 青少年服務中心是以短期租約形式租用，他詢問租期實際有多長時間，以及為何不是長期。他又詢問為可不改變商場鋪位的用途，或者尋找邨內一些永久空間設置青少年服務中心；以及
- (c) 他指邨內有一間小型超級市場，關門時間為晚上八

時，居民反應欠佳，他認為倒不如把該地點改作青少年服務中心。另外，他補充指，是次應邀出席的部門都並非主事的官員，他譴責房屋署的建築設計部門，認為水泉澳邨的設計差劣，他亦強烈譴責運輸及房屋局(運房局)、規劃署和發展局在處理水泉澳的規劃上失職失責，令居民受苦，令前線公務員受罪，區議會亦被騙。

72. 張偉鋒先生指水泉坳街欄杆交接事宜會與房屋署和路政署逐步磋商。

73. 主席要求運輸署與丘文俊先生於會後加強溝通。

74. 鄧馮淑妍女士回應表示已了解委員的意見。在興建水泉澳邨前，房屋署已諮詢了其他部門如社署的意見。有鑑於委員強烈要求設置青少年服務中心，房屋署在水泉澳邨努力尋找地方，找到唯一合適的地方就是上述地點，讓青少年服務中心短期使用。長遠來說，他們會和社署商討安排。至於邨內設施方面，商業設施亦屬居民日常所需，而商場內現時沒有空置鋪位適合租予青少年服務中心使用。

75. 主席認為姚嘉俊先生的發言帶出了重點，亦指丘文俊先生發言充份反映水泉澳邨的問題，她希望政府各部門能交代火炭、石門等地區在衣食住行、教育各方面等的未來規劃，不要再重蹈水泉澳邨的覆轍，並在下次發房會交代在沙田這些地區的相關規劃，例如預計會否興建學校和學生如何安排等。

發展局、規劃署、運輸署、房屋署、社署、教育局

76. 丘文俊先生希望部門亦能補充如何在水泉澳邨補遺缺失。

77. 主席認為委員可以於會後與部門商討。

陳兆陽先生提問：有關沙田區公共屋邨水管老化
(文件DH 38/2017)

78. 陳兆陽先生的意見綜合如下：

- (a) 就房屋署回覆指，如鹹水供應中斷，會於檢查後20小時內恢復。他詢問過去數年有多少宗個案無法達到以上要求，他指沙角邨經常暫停鹹水供應，要等數天後才恢復；
- (b) 提問(c)的回覆指出如果承辦商未能在限期前完成工作，會發出警告信，就此他詢問過去曾否發警告信；
- (c) 提問(d)的回覆指沙角邨已更換了約30米的鹹水管，但未有提供喉管數目。他希望知道30米佔全邨的比例多少；
- (d) 對於房屋署回覆指更換水管計劃於二零一九年年中展開，他關注是否如期開始，以及預期何時完成；以及
- (e) 就過去一星期大涌橋路鹹水管爆裂，嚴重影響附近一帶供水，而工程亦令交通受阻。他詢問水務署該出事水管是否因為老化而爆裂，部門會否更換大涌橋路其他老化水管。

79. 李世鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 二零一六年九月二十九日新翠邨新學樓食水管爆裂，導致停水，他指提問(a)的回覆似乎未有反映，數目不夠準確；以及
- (b) 新翠邨仍然受早前水管工程導致的瀝青水所影響，他反映問題未能根治，並要求房屋署和水務署加緊跟進。

80. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 對於回應指如果停止供水，食水於檢查後9小時恢復，鹹水則20小時。他指停止食水供應十分影響居民生活，尤其是在夏天或晚上停水，而落街取用臨時水對長者來說亦非常辛苦。鹹水停止供應20小時亦甚長，變相居民要用食水沖廁，非常浪費。因此他要求縮短停水時間；以及
- (b) 他指停水後不時出現樓層水壓不穩的問題，甚至在繁忙時間有搶水情況。他要求房屋署除了清理水錶和呼籲居民不要在恢復供水後立即用水外，還要調查原因，檢查機件是否出問題。

81. 鄧馮淑妍女士的回應綜合如下：

- (a) 文件提供的數目是針對因水管老化或水管爆裂而停止供水的情況，並沒有記錄因住戶裝修而停水的情況。按房屋署的服務承諾，遇有食水供應突然中斷，供水會在檢查後9小時內恢復。遇有沖廁水供應突然中斷，供水會在檢查後20小時內恢復，部門希望95%個案能根據服務承諾完成。按她手上的資料，如果沙田區因為水管爆裂而停水，房屋署一般能在8小時內恢復供水，她表示部門亦會檢討是否有改善空間；
- (b) 回應陳兆陽先生就沙角邨於二零一九年更換地底水管計劃的提問，她指部門在更換水管之前會先檢視地下水管狀況，完成檢視後才能預計更換水管的規模和所需時間，房屋署會適時向屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)報告。她會在會議後確實有否發警告信予承辦商，再向相關委員報告；

(會後註：房屋署確認過去5年沒有向負責沙角邨水管維修的承辦商發出警告信的紀錄。)

- (c) 雖然文件的回覆並沒有細列每個屋邨的相關數字，

但根據她現有的數字，新翠邨的確曾有水管爆裂的記錄；以及

- (d) 就陳諾恒先生的意見，她表示會向部門反映水壓不足和搶水問題，並與委員繼續保持溝通。

82. 水務署工程師／新界東(分配1)李典祐先生的回應綜合如下：

- (a) 回應陳兆陽先生就大涌橋路水管爆裂個案的查詢，該次事故的用戶受阻時間為九月四日中午時段至九月五日清晨，緊急維修工程於九月五日清晨完成，並於當日晚上十時左右重開路段和恢復交通。他解釋該處工程遇到困難，令工程進度不理想，困難包括當工程人員尋找漏水點時，發現全段水管被混凝土包圍，要花時間打開混凝土層才可以找到漏水點，再加上該星期有颱風吹襲，引致工程安排受延誤。水務署在該次漏水事故打開所有混凝土層時，趁機更換整段已外露的水管；以及
- (b) 就新翠邨食水出現黑點，部門每次收到個案轉介或客戶求助，都會沖洗水錶或沖刷喉管。在地區上，他們除了加密清洗已安裝的濾水網外，亦加密清洗該段喉管，以免再有黑點沖入新翠邨的內喉部分。長遠來說，水務署會更換紅梅谷路的水管，相信可以進一步改善情況。

83. 對於更換水管前進行普查，陳兆陽先生認為應該如提問(e)的回覆，為全邨更換水管。

84. 鄧馮淑妍女士回應指，了解陳兆陽先生的意見，並會跟進。

陳敏娟女士提問：有關房屋署的外判管理及維修公司安排
(文件DH 39/2017)

85. 陳敏娟女士的意見綜合如下：

- (a) 她表示廣源邨過去一年的外判商服務質素參差，令居民處理日常維修時經常遇到困難。她留意到外判管理公司只得三間，詢問是否還有其他外判公司在名單之上；而整個沙田區只有這三間公司承辦工程，她詢問是否因為表現出色而中標；
- (b) 租者置其屋計劃(租置計劃)屋邨需要管理的單位數目不少，以廣源邨為例，有1 104戶，但維修及管理人員只有3名，她對此人手數量感到詫異，想像不到如何管理千多個單位。另外，她認為管理服務質素非常差劣，個案積壓良久，居民不斷投訴。對此，她詢問房屋署如何處理；
- (c) 管理廣源邨的外判承辦商最近更換了很多管理人員，她詢問原因，以及房屋署有沒有妥善擔當監管角色；
- (d) 她懷疑由於招標價太低，令這些外判承辦商無力聘請更多人手，資源上亦無法提供更好服務。對於房屋署回應指標書有價格和非價格部分，她詢問兩個部分的比例如何分配；以及
- (e) 由於租置計劃屋邨涉及租戶和業主，維修個案往往很難處理，有個案因為找不到租戶，待其配合時間才可以入屋跟進例如渠道淤塞的工作。對於不合作的租戶，房屋署過去似乎只一直發信，從無扣分。她詢問房屋署是否有機制或服務承諾，當租戶超過某時限仍然不配合便扣分。

86. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 豐和邨有1 607個單位，員工有41人，碩門邨有1 958

個單位，員工只有40人。另一個她認為不合理之處，是碩門邨和廣源邨都是由同一名經理負責，由於沒有副經理，一旦有問題發生亦經常找不到經理。曾有新入職的經理被要求同時管理租置計劃屋邨和公共屋邨，兩種屋邨的需求其實不同。此外，經理亦經常轉換。外判承辦商本身符合合約要求，他們無法要求外判承辦商加設副經理的職位；

- (b) 碩門邨清潔人員的流失率十分高，保安員質素差。即使向管理公司投訴，這些工作人員都只是辭職了事。事實上，過去已更換了五名經理，而老總亦轉換了三次；以及
- (c) 碩門邨二期正在進行的工程已影響碩門邨一期，她擔心流失率持續高企，會導致日後沒有人員清楚如何應付緊急情況。她詢問房屋署如何做好監管工作。

87. 李世鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示，出售公屋政策令公共屋邨同時存在租戶和業主，因為沒有良好系統整合涉及兩者的維修工程，因而延誤維修工程；以及
- (b) 他詢問管理不善是否單是外判承辦商的問題。例如新翠邨的房屋署經理、副經理或主任，就清潔和維修個案與外判承辦商溝通，個案往往拖延兩個月甚至更長時間而毫無進展。由於新翠邨的經理需要兼顧隆亨邨，很多時沒有辦法找到經理商討工程事宜，加上經理又要找主任商討事宜，導致個案進一步拖拖拉拉。他要求房屋署研究如何提升屋苑的管理質素和加強管理，減少居民在漏水或公共設施受損等情況時所受到的滋擾。

88. 鄧馮淑妍女士的回應綜合如下：

- (a) 她表示除了租置計劃屋邨內未出售單位的租約管理及單位室內維修保養外，房屋署的經理亦要同時兼顧由房屋署管理的公共屋邨；
- (b) 房屋署有一份物業管理服務公司名冊，沙田區剛巧由當中三間公司經公開招標而承辦了沙田區屋邨外判管理服務的合約；
- (c) 正如陳敏娟女士所述，租置計劃屋邨的情況較為複雜，由於涉及業主及房屋署租戶，就邨內公用地方的維修個案，房屋署很多時需要聯絡法團的管理公司才可以展開工作。房屋署會與法團的管理公司多加溝通，務求改善情況；
- (d) 如果租戶採取不合作態度，拒絕讓工程人員入屋進行維修，房屋署會根據屋邨管理扣分制扣分。根據記錄，房屋署曾經向廣源邨一租戶發警告信。至於三宗漏水個案，根據她的現有資料，漏水問題已獲解決。她回應如有漏水個案需要進入租戶屋內實施工程，而租戶採取不合作態度，一般來說會給予合理的時間如兩個星期以作安排。至於渠道淤塞的個案，房屋署會盡快與租戶聯絡。房屋署會與管理公司檢討及按緩急先後處理個案；
- (e) 監督管理公司方面，由房屋署的物業服務管理組負責，並會進行突擊檢查。如管理公司的表現欠佳，會在評分反映；
- (f) 公司的員工流失可能涉及不同原因，但房屋署要求外判承辦商盡量減低人手變動。租置計劃屋邨方面，房屋署只負責租戶的租約管理和單位室內維修保養，因此人手分配會較公共屋邨的數目少。個別屋邨的人手分配稍有不同，則要視乎他們的實際情況需要；

- (g) 對於屋邨經理要同時兼顧數個屋邨，而駐邨人員未能即時下決定的情況，房屋署會繼續督促管理公司，因為即使經理不在邨內，屋邨的主任亦可提供適切協助，如有需要，亦可以電話聯絡經理取得指示；以及
- (h) 回應李世鴻先生就新翠邨工程的意見，她表示會向經理反映，以及繼續和委員保持溝通。

89. 陳敏娟女士的意見綜合如下：

- (a) 根據她的經驗，只有三名人員處理千多個單位的租置計劃屋邨情況很不理想。她要求房屋署除了要監督管理公司之外，亦要趁續約時檢討實際的人手需要；以及
- (b) 她留意到合約期並不劃一，詢問合約年期是否有規限，抑或按屋邨的特性而釐定合約。她又詢問公共屋邨的五年合約期會否太長。

90. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 回應鄧馮淑妍女士剛才的回覆指當經理不在屋邨時，可以向主任求助。她指碩門邨雖然有兩位主任，但曾經其中一名告假三個月沒有人接替，而另一名主任則是新入職人員，情況十分惡劣。對於外判管理承辦商種種人事安排問題，她詢問房屋署有沒有懲罰機制，扣減這些外判承辦商的分數，促使他們作出改善；以及
- (b) 她代表董健莉女士反映，美林邨的外判承辦商也是宜居管理公司，雖然當年屋邨諮詢管理委員會給予的分數很低，但奈何再招標時只有這間公司入標，結果合約再次給予這間公司。邨內的保安和清潔人手十分不足，經理又不熟悉房屋署的條例而導致邨

務錯漏百出。對於這種情況，她要求房屋署改善。

91. 鄧馮淑妍女士回應陳敏娟女士的意見，指出廣源邨除了三名管理工作人員之外，實際上還有其他工程人員，並表示續約時會考慮檢討人手分配的要求。另外，她指外判管理合約的內各有不同，但外判承辦商都必須達到表現評分制的標準和續約要求。至於黃冰芬女士和董健莉女士提及的管理公司問題，房屋署已約見該管理公司要求改善，其表現亦已反映在評分上，會影響其日後中標的機會。

92. 主席表示管理公司的人手安排和服務質素需要房屋署檢視，否則這些問題只會不斷重複發生，她希望房屋署能夠適時向發房會或個別委員交代。另外，她表示李子榮先生已到達會議室。

容溟舟先生提問：有關馬鞍山路及恆泰路公營房屋發展計劃的進展

(文件 DH 40/2017)

93. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 欣安邨的情況與水泉澳邨不遑多讓。正如他過去反覆提問，政府近年建屋但沒有提供足夠配套設施；
- (b) 欣安邨現有的三座樓宇由於現存的建築設計問題，空氣無法對流。雖然加裝風扇後情況稍有改善，但夏天時大堂仍然十分炎熱侷促。他詢問擴建欣安邨時，會否趁機檢視如何改善該屋邨現有三座樓宇的設計問題；
- (c) 雖然欣安邨現時有二千五百多住戶，但卻沒有地方放置外判承辦商的建築廢物，於是唯有使用花圃臨時棄置這些廢料。他詢問擴建欣安邨時，有沒有預留地方放置泥頭這類廢料，以及預留位置在哪兒；

- (d) 他詢問擴建欣安邨時會預留地方予青少年服務中心的面積有多大；
- (e) 欣安邨擴建後，會取消恆智街20個路邊泊車位。他詢問運輸署會否重置泊車位，並表示路邊泊車位能讓貨車停泊，減低貨車司機的成本；以及
- (f) 他對香港鐵路有限公司(港鐵)的回覆十分失望，實際上大水坑站和恆安站人流量多，加上港鐵日後使用八卡列車會進一步增加人流，因此他要求港鐵檢視是否會增加車站出口。

94. 招文亮先生認為港鐵的回覆不能接受。對於港鐵就提問(b)只回答步行時間，他詢問港鐵人員實際上有沒有實地試行，測試步行時間和距離。現時欣安邨和鞍泰區的居民如欲前往恆安站，需要繞道而行，而且附近不少民居距離車站超過500米，例如嘉華星濤灣、海典灣和日後落成的欣安邨二期。就增加出入口事宜，之前落成的屋邨如水泉澳邨和美田邨的交通已為人詬病，既然新屋邨落成在即，為何仍不改善交通設施。大水坑站每天有很多市民使用，要市民繞道而行是浪費時間和經濟效益，因此他要求好好研究增加出入口，不要違背政府以鐵路為骨幹的政策。

95. 鄧馮淑妍女士的回應綜合如下：

- (a) 房屋署正研究在欣安邨現有三座樓宇大堂增加遮光裝置，當有具體方案時會徵詢議員意見；
- (b) 對於欣安邨擴建的棄置建築廢料事宜，建築部已預留位置放置泥頭，但現時尚未確實位置，稍後會回覆相關委員；以及
- (c) 對於青少年服務中心的安排，房屋署正徵詢社署意見，暫時未有中心面積的實際數字。

96. 鄺添先生就回覆提及臨時停車場數字，指出地政處已書面回覆相關數字，沒有補充。

97. 運輸署工程師／馬鞍山曾廣福先生回應指，根據運輸署一向的指引，房屋署需要重置或臨時重置恆智街現有的20個泊車位。根據運輸署與房屋署的溝通，房屋署已經計劃把該20個泊車位臨時重置在73區，當房屋署工程完成後，該20個車位會搬回恆智街原位。運輸署亦理解盡量為貨車提供晚間泊車位的訴求，並積極在其他地點尋找適當位置供貨車在晚間停泊。如有進展，部門會諮詢相關區議員的意見。

98. 李穎詩女士表示正與房屋署商討預留地方提供青少年服務中心的細節安排，該青少年服務中心面積初步預算約110平方米。

99. 港鐵助理公共關係經理－對外事務梁文迪先生指，港鐵設計恆安站和大水坑站時已估算需求，例如考慮人口預測分布。他們預計在二零二六年早上的繁忙時段恆安站A及B出入口的使用率預計約為設計容量的一成及三成半，大水坑站A及B出入口則約三成左右。現時欣安邨的居民如使用恆安站，可行經出口A和B，再經西沙路沿隧道或其他過路設施往返住處。港鐵會繼續密切留意該區發展。此外，如車站人流增加，車站會有相應措施疏導人流，例如增加閘機，令市民乘車的環境更加舒適。

100. 李子榮先生認為馬鞍山區各種車輛的泊車位不足，導致車輛胡亂、違法停泊，以及通宵停泊的情況愈來愈嚴重。最近東一分區委員會曾數次要求相關部門關注泊車位不足的情況。他們亦已草擬信件予運房局局長，要求正視馬鞍山車位不足的問題。另外，信件亦要求政府部門要有新思維，充分利用天橋底位置，容許貨車停泊。新港城站、欣安邨、大水坑站、恆安站、77區、錦泰苑對出都有大量天橋底空間閒置，可以用作泊車位。他要求政府重視地區聲音，積極研究在天橋底設置泊車位。

101. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 對房屋署的回應感到失望，因為大堂炎熱的主因是空氣不流通，所以房屋署應當改善該消防通道的通風情況；
- (b) 就提問(c)的回覆，私家車位的使用率達100%，百多宗申請而車位數目只有85個，明顯是供不應求。欣安邨擴建，但車位只會增加至約160個。在此情況下，房屋署是否可以申請額外數目；
- (c) 欣安邨的貨車停泊位實際上只能容納輕型貨車，超過5.5噸的貨車無法駛進車位，他要求房屋署澄清；以及
- (d) 他要求教育局於會後補充該500米範圍內的校網(中小學)數字。

102. 招文亮先生認為他要求的答覆是附近鞍泰區屋苑，以及日後欣安邨二期和馬鞍山路居屋項目前往最近的車站的距離是多少，而不是車站容量。為何其他港鐵車站有多個出口，但大水坑站則只有南端出口，而恆安站則只有北端出口，他認為沒有顧及兩個車站之間的居民需要。他要求港鐵研究，並向區議會交代。

103. 曾廣福先生表示運輸署正跟進東一分區委員會致局長的信件，當有研究結果時會向分區委員會匯報。他補充指，剛才李子榮先生提到的地點有部分不屬政府土地，運輸署需要與土地持有人溝通，才能決定是否可以在該些地點設置泊車位。

104. 鄧馮淑妍女士表示房屋署會同步研究遮光裝置和通風安排，並保持緊密溝通。另外，該些泊車位的確只能容納5.5噸以下的小型貨車。

負責人

105. 梁文迪先生表示他現時沒有500米範圍內的資料，以及屋苑擴建計劃的詳細資料，他表示會於會議後向招文亮先生補充資料。

香港港鐵
有限公司

106. 主席要求秘書處與教育局跟進，於會後向容溟舟先生補充關於教育方面的資料。

教育局

107. 由於 15 分鐘後仍未有足夠的法定人數，主席於下午六時四十四分宣布休會，同時決定把“有關發展沙田市地段第 310 號休憩用地的問題”這項提問押後至下次會議再行處理，並決定以傳閱文件方式處理《工作小組報告》、《沙田碩門邨第二期公共房屋發展項目樓宇命名》和《沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口》。

下次會議日期

108. 下次會議定於二零一七年十一月二日(星期四)下午二時三十分舉行。

109. 會議於下午六時四十四分結束。

沙田區議會秘書處

STDC 13/15/30 Pt X

二零一七年九月