

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一八年度第四次會議記錄

會議日期：二零一八年七月五日(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	下午五時零七分
蕭顯航先生(副主席)	”	下午二時三十五分	下午五時零七分
何厚祥先生,SBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午五時零七分
彭長緯先生,SBS,JP	區議會副主席	下午二時三十四分	下午三時五十一分
陳兆陽先生	區議會議員	下午二時三十分	下午五時零六分
陳國強先生	”	下午二時四十五分	下午五時零六分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午五時零七分
陳諾恒先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
鄭則文先生	”	下午二時四十八分	下午五時零七分
程張迎先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時零七分
趙柱幫先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
招文亮先生	”	下午二時三十五分	下午五時零七分
許銳宇先生	”	下午二時三十分	下午三時五十一分
黎梓恩先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
林松茵女士	”	下午二時三十四分	下午五時零七分
李子榮先生,MH	”	下午二時三十五分	下午五時零七分
梁家輝先生	”	下午二時三十四分	下午五時零七分
李世鴻先生	”	下午二時三十四分	下午五時零七分
李世榮先生	”	下午二時四十分	下午五時零七分
李永成先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
麥潤培先生	”	下午二時三十分	下午三時四十五分
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時三十六分	下午四時零四分
吳錦雄先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
潘國山先生,MH,JP	區議會議員	下午二時三十分	下午五時零七分
丁仕元先生	”	下午二時三十分	下午五時零六分
唐學良先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
曾素麗女士	”	下午二時三十分	下午五時零七分
董健莉女士	”	下午二時三十五分	下午五時零七分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
王虎生先生	”	下午二時三十四分	下午五時零七分
黃學禮先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
黃嘉榮先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時零七分
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午三時四十分
姚嘉俊先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時零七分
余倩雯女士	”	下午二時三十分	下午三時二十四分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午五時零七分
曾彥喬女士(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)
賴榮志先生	食物環境衛生署 沙田區環境衛生總監
劉玉儀女士	房屋署 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>
曹 瑜女士	沙田民政事務處 行政助理(區議會)3
楊嘉康先生	香港房屋協會 助理總監(物業發展及市場事務)

應邀出席者

彭卓恒先生

潘永健先生

羅麗婷醫生

余萬華先生

劉杜燕琴女士

張敏賢女士

職 銜

香港房屋協會

高級經理(物業策劃及發展)

一手住宅物業銷售監管局

總巡查主任

衛生署

高級醫生(社區聯絡)1

衛生署控煙辦公室

一級行政主任(執法)1

香港房屋協會

高級經理(物業管理)

香港房屋協會

經理(物業管理)

未克出席者

黃冰芬女士

葉 榮先生

職 銜

區議會議員 (已請假)

" (")

負責人

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. 主席恭賀李子榮先生和姚嘉俊先生獲頒榮譽勳章，以及潘國山先生獲委任為太平紳士。

3. 主席告知與會者，有旁聽會議的市民在現場攝影、錄影和錄音。

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：

黃冰芬女士

工作原因

葉 榮先生

"

5. 委員一致通過上述委員的請假。

通過二零一八年五月三日會議記錄

6. 委員一致通過上述會議記錄。

續議事項

政府部門及有關機構就上次會議所議事項的回覆
(文件 DH 28/2018)

7. 委員備悉上述文件。

討論事項

委員會轄下工作小組二零一八至二零一九年度工作計劃修訂
(文件 DH 29/2018)

8. 委員一致通過上述文件。

提問

容溟舟先生提問：有關郊野公園邊陲地帶興建房屋計劃
(文件 DH 6/2018)

9. 主席歡迎香港房屋協會(房協)助理總監(物業發展及市場事務)楊嘉康先生和高級經理(物業策劃及發展)彭卓恒先生出席會議。

10. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他感謝房協於附件以圖示標示出有關郊野公園邊陲地帶興建房屋計劃的研究範圍。他詢問房協會否再擴大研究範圍，因為興建房屋的影響可能會超出研究範圍；

- (b) 他欲知道研究範圍有多大，又詢問房協可否把整個範圍臚列出來；
- (c) 他詢問報告的擁有權是屬於房協、發展局還是政府其他部門，而日後如欲查閱報告，又應該向發展局還是房協查詢；
- (d) 文件指出雖然研究報告並非環境影響評估報告，但房協會以環境影響評估報告的技術要求作評核準則。他詢問如當局日後決定在研究範圍內興建房屋，是否需要再提交環境影響評估報告；
- (e) 設立郊野公園的原本目的之一是保護水資源，他詢問房協有沒有考慮相關因素，以及會如何研究和處理保護水資源方面的問題；
- (f) 他得悉房協委聘了瑞峰工程顧問有限公司作為是次研究的主要顧問，而其他專業範疇則再由另外五間公司負責。他詢問房協有沒有了解這些公司過往是否有同類研究的經驗。他又希望知道房協會如何安排公眾參與；
- (g) 由於發展局和土地供應專責小組沒有派員出席，他詢問有關土地供應專責小組的問題可以如何處理；
- (h) 土地供應專責小組提供的其中一個選項是發展郊野公園邊陲地帶，雖然只是初步構思，但政府已委託房協進行研究，他對此感到不解；以及
- (i) 他詢問簡報會否轉交秘書處再轉發予各委員參考。

11. 李永成先生的意見綜合如下：

- (a) 由於研究費用是由房協支付，房協將擁有報告的版權，他詢問報告提交予政府後，會否向公眾公開；

- (b) 土地供應專責小組提供不少其他短中期選項，包括利用棕地和遊樂場地契約用地，例如粉嶺高爾夫球場，他認為應先考慮這些選項。發展郊野公園邊陲地帶的兩個試點均具爭議，對生態價值有重大影響，他認為有充足的公眾討論是好事，但房協必須小心處理有關研究；
- (c) 他認為發展郊野公園邊陲地帶與郊野公園的原本用途並不協調，亦違反了當初設立郊野公園的目的。由於需要平整土地，建造工程較複雜，費用亦較高，他認為是次研究應小心進行；以及
- (d) 他擔心一旦決定發展郊野公園地帶，其完整性將會受損，而且帶來不可逆轉的影響。他指自己曾於議會反對在馬料水填海，現在他也反對發展郊野公園邊陲地帶。

12. 吳錦雄先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為研究範圍不小，亦包括了一座372米高的山體，山頭有機會被移平。他認為使用邊陲地帶的字眼有誤導；
- (b) 他認為發展馬鞍山的郊野公園邊陲地帶會影響整個山體，包括河流等水資源。馬鞍山亦曾經是一個極具價值的礦場，發展可能會影響有關的歷史保育。此外，他擔心動物、植物等生態會受到影響，因此詢問如何保護原有的生態系統；
- (c) 他認為發展邊陲地帶後，日後的邊陲地帶將會往後移。水泉澳邨附近的選取範圍因靠近水泉澳邨，因此生態價值較低。他認為如選取範圍是由東北向西南方向發展，即向牛皮沙村方向發展，研究結果可能會有所不同。他詢問為何房協會選擇以西北向東南方向發展；

- (d) 他詢問如日後政府決定發展，房協會否享有發展權利；以及
- (e) 他關注公眾知情權問題。

13. 楊嘉康先生的回應綜合如下：

- (a) 他指是次研究是房協於二零一七年五月，應政府邀請進行，而不是受政府委託；
- (b) 房協經招標程序委聘瑞峰工程顧問有限公司，研究費用由房協負責，報告擁有權亦屬於房協。然而在研究過程中，相關資料會透過公眾諮詢程序讓公眾知悉。研究完成後，房協會把報告交予政府，再由政府決定以甚麼方式發布報告或有關內容；
- (c) 瑞峰工程顧問有限公司為是次研究的主要顧問，並與另外五間專業顧問公司組成團隊，研究生態、交通、規劃及園境、公眾參與、文化文物各範疇。負責研究的顧問公司均不是因應是次研究而臨時成立。例如負責生態研究的AEC Limited於一九九九年成立，曾獲世界自然基金會香港分會委託於米埔進行生態研究；雅邦規劃設計有限公司於一九七七年成立，有超過一百名員工，曾獲漁農自然護理署委託進行有關提升郊野公園的康樂及教育潛力的研究；公眾參與方面由毅信顧問公司負責，曾獲政府委託進行不少公眾參與項目，例如東涌新市鎮擴展的研究等；
- (d) 房協於四月底委聘瑞峰工程顧問有限公司作為顧問，並要求於三個月內，即七月底前提交初擬報告及公眾參與的計劃，包括以論壇、聚焦小組和網頁形式，讓公眾提供意見。此外，房協及顧問代表會出席法定機構舉行的會議，包括再次到沙田區議會(區議會)諮詢，亦會向郊野公園及海岸公園委員會報告研究進度；

- (e) 研究並不是一項工程項目或擬議工程項目，因此無須按照《環境影響評估條例》(《條例》)的法定程序進行，亦無須申請環境許可証。不過房協仍要求顧問須採納等同《條例》或相關文件的技術要求作評核準則，擬備環境影響評估。如日後政府決定進行發展，他相信發展項目必須通過各項適用的法定程序和要求，例如《城市規劃條例》、《環境影響評估條例》和《郊野公園條例》；
- (f) 研究選址範圍約50公頃，亦即附件中紅圈內的部分，如基線研究的結果顯示可從中篩選出約20公頃適合作房屋發展的土地，顧問方會進行第二階段的詳細研究，房協對選址並沒有預設立場。選擇紅圈範圍的原因，是基於選址範圍具備基本的交通網絡及基建設施、並鄰近已建成或已規劃的房屋發展；
- (g) 房協不會干預顧問公司的研究，因此不會建議顧問如何篩選約20公頃適合作房屋發展的土地。以水泉澳邨的選址為例，由於附近有輸電網，以及要避開溪澗網、配水庫和行山徑等，相關顧問的選址範圍不適宜作直向或橫向延伸；
- (h) 假如研究顯示開發郊野公園邊陲地帶會對地區歷史和生態等方面有影響，顧問須建議相關的緩解措施；
- (i) 至於有委員認為開發郊野公園邊陲地帶的成本高，或程序過於複雜，他指研究亦有涵蓋相關問題。如發現技術上不可行，即該選址欠缺發展房屋的條件。房協會將研究結果呈交予政府決定；
- (j) 土地供應專責小組正就18個土地供應選項進行諮詢，他相信小組希望公眾對土地供應有更全面的考慮，所以把發展郊野公園邊陲地帶列為選項之一；

- (k) 房協明白解決土地供應問題刻不容緩，市民對是否開發郊野公園邊陲地帶亦持有不同意見。房協不會在現階段對諮詢結果作假設，研究亦沒有房屋發展的前設。是次研究旨在提供客觀和科學的數據，讓公眾或政府作進一步考慮。假如土地供應專責小組的報告結論不支持發展郊野公園邊陲土地，房協會與政府再商討是否繼續有關研究；
- (l) 有關選址將來如用作發展公營房屋，房協未有與政府討論或達成任何協議；
- (m) 房協非常重視公眾知情權。雖然研究無須按照《條例》的既定程序進行公眾討論，房協仍要求顧問公司按《條例》的程序進行，向公眾披露重要資訊；
- (n) 他指小組有兩個關於發展郊野公園的選項，其中一個是房協對兩個郊野公園邊陲地帶選址進行研究，作中長期發展，另一個是探討發展其他郊野公園的可行性的概念性選項。是次研究範圍並不包括後者。他補充，對於郊野公園長遠發展的可能和委員提到優先發展棕地等意見，土地供應專責小組正就不同土地供應選項進行諮詢，委員可向小組發表意見，但現時房協不會就這方面作評論；以及
- (o) 他會把在會上展示的簡報交予秘書處，以便轉發給各委員參考。

14. 主席的意見綜合如下：

- (a) 她指如委員對土地供應專責小組有問題或意見，可於九月二十六日前利用文件第五頁的電郵地址，直接向土地供應專責小組提交；
- (b) 委員在會上發表了不少意見，她希望房協會聽取並把意見納入研究報告內；以及

(c) 她請秘書處把簡報轉發給各委員參考。

15. 委員備悉上述文件。

黎梓恩先生提問：有關私人屋苑公共空間問題
(文件 DH 23/2018)

16. 主席歡迎地政總署高級產業測量師/東南(沙田地政處)(地政處)鄔添先生和一手住宅物業銷售監管局總巡查主任潘永健先生出席會議。

17. 黎梓恩先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示署方提供的書面回覆指，興建教堂和護理安老院的計劃最終未有實行，但由於把行人天橋和行人通道用作公共空間的設計仍然保留，他詢問有關條款是否與興建社區設施的計劃無關。如果是配合規劃概念，所指的是甚麼概念，當初的設計概念又是基於甚麼而定；
- (b) 他認為有關條款對於沙田區其他屋苑可能有更大效益，例如沙田市中心的屋苑連接商場，人流較多。然而怡成坊一帶的屋苑，附近只有小量幼稚園、補習社和教會，人流較少，有關條款會為屋苑居民帶來保安風險和維修支出；
- (c) 他表示署方回覆指在一般情況下，不會考慮豁免有關條款，他詢問這是否意味在特定情況下可申請豁免。他稱有報道指署方曾研究豁免有關條款，港灣豪庭的業主立案法團(法團)亦曾經申請豁免，他詢問署方研究豁免有關條款的結果如何。如可申請豁免，有關的條件、準則和程序為何；以及

- (d) 他指出一手住宅物業銷售監管局於二零一三年四月二十九日成立，但怡成坊則建於上世紀八十年代。考慮到三十年前居民未必清楚有關條款會帶來甚麼影響，他詢問有哪些條例說明條款可追溯至三十年前。

18. 主席詢問地政處有沒有成功獲得豁免有關條款的先例。

19. 鄺添先生的回應綜合如下：

- (a) 他表示怡成坊附近有九個屋苑的地契，都有提供公眾行人通道的要求。由於怡成坊附近的屋苑已經發展了一段時間，署方需要一些時間蒐集當時加入這些要求的背景資料，他會於會後補充有關資料； 地政處
- (b) 申請豁免方面，地政處一般不作考慮，除非在一些特殊情況下，從諒解的角度出發，並須按照相關原則考慮豁免申請，例如豁免有關要求必須在法律上是恰當的，豁免的要求亦須經由全體業主一同或經業主立案法團提出，並須符合地政處定下的條款和條件，包括支付相關的費用等。豁免申請亦要獲區議會和分區委員會的支持，尤其他們必須理解這些公眾行人通道日後將不會開放予公眾使用；以及
- (c) 他指地政處曾收到豁免申請，但沒有個案成功獲得豁免。

20. 委員備悉上述文件。

黃宇翰先生提問：有關公屋違規罰則問題
(文件 DH 30/2018)

21. 主席歡迎房屋署房屋事務經理(大埔、北區及沙田一)劉玉儀女士、食物環境衛生署(食環署)沙田區環境衛生總監賴榮志先生、衛生署高級醫生(社區聯絡)1 羅麗婷醫生、控煙辦公室

(控煙辦)一級行政主任(執法)1 余萬華先生、房協高級經理(物業管理)劉杜燕琴女士和經理(物業管理)張敏賢女士出席會議。

22. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示執法人員包括特遣行動小組，現時編制有 2 隊，共 28 人、特遣隊 5 隊，共 13 人。而沙田和西貢區，共有 31 個公共屋邨與房屋署有關。他詢問現時人手是否足夠應付所有有關的公共屋邨；
- (b) 他認為屋邨內違例泊車的情況普遍。由於屋邨的房屋事務主任、房屋事務經理和副房屋事務經理會在星期六、日和公眾假期並不辦公，他詢問如果在這些時間有車輛違例停泊，房屋署可以執法的人員又不在邨內，可以如何處理。他認為區內各個屋邨經常出現這些情況；
- (c) 他表示禾輦邨周末塞車情況嚴重，車龍延伸到豐和邨甚至禾輦街。由豐順街到禾輦停車場車程雖短，但動輒也因塞車而需時最少十五分鐘。這個問題出現已久，但仍未解決，他詢問署方有何辦法處理；
- (d) 他指外判屋邨甚至平日也沒有房屋事務主任或房屋事務經理當值，那麼由誰人負責執法。如有市民違規，經保安員勸諭後仍然沒有改善，署方會如何處理；
- (e) 有關吸煙的情況，他表示屋邨內經常有人吸煙，市民投訴後亦未見有人執法。屋邨的室外露天範圍不屬於法定禁止吸煙區，控煙辦亦不能執法。他詢問房屋署在控煙方面，有否針對在室外露天範圍吸煙的人作出檢控，而去年的檢控數字為多少；

- (f) 都市固體廢物收費方面，食環署預計會增聘人手，但房屋署則指沒有計劃增聘人手，他欲知道房屋署對這方面的看法；
- (g) 有些屋邨的商場和停車場已出售予領展資產管理有限公司(領展)，如有道路的設計經改善後，可改善車流或出入流暢度，但領展又拒絕改善有關設施，他詢問該如何處理；
- (h) 公屋住戶在其所住屋邨的公共地方吸煙會被扣分，他詢問非當邨住戶是否不會被扣分。他擔心這樣會變相鼓勵公屋住戶到其他屋邨吸煙，希望房屋署能堵塞這個漏洞；以及
- (i) 他表示保安員盡責，如發現車輛違例停泊，會勸諭司機離開，但因條例所限，如有司機在場，保安員便不能鎖車。又如司機經勸諭後仍不離開，保安員在此情況下又不能鎖車，管理處會如何處理，會否作出票控。

23. 李世鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲知道房屋署的檢控數字，以了解屋邨管理扣分制(扣分制)的成效；
- (b) 他表示以往在屋邨違例停泊的車輛會被上鎖，但近來有違泊車輛未見被上鎖或被定額罰款。例如他曾目睹有車輛長時間違例停泊，但房屋署只是向該車輛發出數張定額罰款通知書。他認為這種做法未必能有效改善違例泊車的情況。他表示違例泊車情況嚴重，曾經有車輛違例停泊，阻塞道路，令救護車不能駛入避車處，要於行車線上把病人送上救護車。他認為房屋署應該加強票控；

- (c) 他表示新翠邨新偉樓高座最近發生一宗高空擲物事件。一名街坊向他求助，指他父親已經入住老人院，但房屋署職員竟指他的家傭由單位擲下尿片，並指家傭把尿片堆積在家，他對此感到匪夷所思。此外，邨內過往亦發生不少投擲煙蒂事件，令其他物件起火，這些行為有機會導致人命傷亡。他曾收到個別住戶超過七次求助，亦曾向房屋署給予意見，但未能收效。他認為房屋署沒有聽取他的意見並作出跟進。另外，他指特遣隊只在辦公時間出動，成效有限。他詢問用作輔助檢控的鏡頭，是固定還是流動鏡頭。他指曾經與房屋署溝通，據他了解，基於私隱問題，加上沒有適當位置安裝，房屋署不會以閉路電視監控高空擲物的情況；以及
- (d) 他指出有垃圾屋令鄰近單位受惡臭和昆蟲滋擾。雖然受影響的住戶會找社會福利署或老人中心的社工聯絡垃圾屋住戶，但該些垃圾屋住戶不願意與其他人溝通。他詢問扣分制有否涵蓋垃圾屋問題。

24. 趙柱幫先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲知道房屋署特遣行動小組和特遣隊的檢控數字，以了解特遣行動小組和特遣隊的成效；
- (b) 他詢問房屋署是如何處理租者置其屋計劃屋邨(租置屋邨)租戶的違規行為，例如亂拋垃圾、所攜帶的動物隨處便溺，以及在屋邨公共地方吸煙等。大部分租置屋邨的公共地方都是由私人法團管理，他問如租戶在法團管理的私人地方，例如公園範圍內吸煙，房屋署是否有權處理。此外，控煙辦又是否能夠在私人屋苑範圍執法，例如可否票控在私人屋苑非吸煙區內吸煙的人，還是要由私人屋苑發律師信，控告該名違例吸煙的人。如租戶弄髒公共地方，例如走廊和大堂，房屋署又有否責任監管這些租戶。他認為租置屋邨權責不清的問題一直為人詬病；

- (c) 他詢問如租置屋邨租戶有違規情況，可否請特遣行動小組和特遣隊到有關屋邨執法，還是租置屋邨根本不屬於特遣行動小組和特遣隊的工作範圍；
- (d) 違例泊車方面，他知道不少屋邨已經外判予服務承辦商執法，他詢問車輛一般違例停泊多久才會被鎖上。至於定額罰款方面，他詢問320元是否全港屋邨劃一罰款額，還是不同屋邨因為由不同服務承辦商管理，或因應道路管制情況，而有不同罰則；
- (e) 他詢問冷氣機滴水罰款為何，是由特遣隊負責執法還是由食環署管理。他知道食環署有一個處理冷氣機滴水問題的部門，但據他所知，扣分制亦有涵蓋冷氣機滴水；
- (f) 他表示既然房屋署支持都市固體廢物收費計劃，而家居垃圾大部分是廚餘，他認為房屋署應加強推廣廚餘回收；
- (g) 他表示即使公屋或私人屋苑在露天地方劃出非吸煙區，控煙辦亦不能執法。他詢問控煙辦會否考慮提出修例；
- (h) 他亦建議房屋署考慮修例，加入跨邨執法的安排，以堵塞住戶在其他屋邨違規但不被扣分的漏洞；以及
- (i) 他要求房屋署書面回覆他所提出的問題。

25. 劉玉儀女士的回應綜合如下：

- (a) 房屋署的特遣隊會負責執行部分條例。特遣隊一般是由分區負責調配，如果沒有特別職務安排，特遣隊一般會依照既定時間表，到不同屋邨巡邏和執行職務。如個別屋邨有問題或需要，特遣隊亦會增加到該屋邨執勤的次數；

- (b) 違例泊車方面，在非辦公時間，屋邨會有保安服務承辦商負責執行與道路有關的行動，包括勸諭和驅趕違例泊車的司機，並進行鎖車行動。因保安人員是獲得房屋署授權執行相關職務，如因當時車上有司機，而不能鎖押車輛，保安人員便會以勸諭和驅趕方式處理，亦會視乎情況需要而報警求助；
- (c) 她指房屋事務主任和特遣隊會按需要在非辦公時間，包括星期六、日和晚間，在邨內執勤和檢控違例泊車；
- (d) 她備悉禾輦邨有違例泊車的問題。她指出大量邨外人士在同一時間到禾輦邨消費和使用商場、街市和大排檔等設施，這些人士一般會選擇到時租停車場泊車，但屋邨的道路設計已經有約39年歷史，車容量有限制，時租停車場的入閘速度亦不夠迅速。為免車輛造成阻塞，署方已獲得運輸署批准改善道路行車標示以疏導交通，並考慮制訂措施，以改善違例泊車的情況。署方亦已與領展研究，是否可以加快時租停車場的入閘速度，務求縮短進入停車場的車龍；
- (e) 違例吸煙方面，辦事處職員可按實際情況需要，執行驅趕、扣分或檢控行動。由於她手上沒有有關檢控數字的資料，她將會在會後補充；
- (f) 高空擲物方面，房屋署除了會派特別任務隊執勤外，亦會在黑點安裝鏡頭，一方面可收阻嚇和監察作用，另一方面希望能有效追查違例擲物的住戶和作出檢控。現時鏡頭數目有限，署方正研究增加這些鏡頭是否可行。此外，特別任務隊執勤時亦會帶備一個流動鏡頭；

- (g) 有關李世鴻先生提及新翠邨新偉樓高座的高空擲物事件，有關住戶可能被誤會，她表示抱歉，並會詳細了解有關詳情；
- (h) 違例吸煙方面，如有公屋住戶到其他屋邨吸煙，在現時的扣分制下是不會被扣分的，但署方職員會勸諭該些人士離開或發出定額罰款通知書；
- (i) 有關公屋住戶在租置屋邨的公眾地方違例吸煙的處理方法，以及特遣隊在租置屋邨的執法範圍，她會於會後補充；
- (j) 冷氣機滴水是扣分制中的第B13項不當行為，根據現行機制是扣5分；
- (k) 她表示如果是分拆售予領展的物業，領展是其中一個業主，署方會與領展協商，希望尋求有效的方案解決問題。但如最終不獲領展同意，署方亦難以推行有關方案；
- (l) 房屋署會全力支持政府推行都市固體廢物收費計劃，但房屋署需要先了解法例執行的內容，再由房屋署決定在前線或其他方面如何執法。暫時她未收到進一步的資料；以及
- (m) 垃圾屋方面，由於不少居民長期居住在屋邨，基於酌情考慮，署方會以較溫和的方式處理。至於扣分制的第C11項，如住戶在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾，而住戶又不願意合作，屋邨辦事處會執行扣分，住戶會被扣7分。

26. 賴榮志先生的回應綜合如下：

- (a) 如有人在租置屋邨的公眾地方違規，食環署會依照私人屋苑的方法處理，即管理處須負責；

- (b) 冷氣機滴水方面，食環署會視乎單位是已賣出還是出租，然後根據相關條例調查和執法；以及
- (c) 市民在公共屋邨範圍內違反公眾潔淨條例，一般會由房屋署負責執法。

27. 余萬華先生的回應綜合如下：

- (a) 根據《吸煙(公眾衛生)條例》(第371章)，公眾場所內的室內地方屬法定禁止吸煙區，包括公共屋邨的室內地方，例如食肆、商場、大廈內的電梯大堂、梯間等，如果控煙辦收到投訴會到屋邨執法。此外，屋邨的巴士總站和公共運輸交匯處亦屬法定禁止吸煙區，控煙辦會負責巡查和檢控違例人士；
- (b) 至於屋邨的室外露天範圍並不屬於法定禁止吸煙區，控煙辦不能執法，有關問題須交由房屋署處理；以及
- (c) 私人屋苑方面，室內地方屬法定禁止吸煙區，處理方法亦與其他公眾地方一樣，即控煙辦會負責巡查和檢控違例人士。至於室外露天範圍，例如花園和休憩地方則不屬於法定禁止吸煙區，控煙辦不能執法。然而，不少私人屋苑的法團會訂下規例，限制屋苑內可吸煙的範圍。至於修改法例方面，衛生署並沒有補充。

28. 主席請房屋署於會後提供有關執法數字等補充資料。 房屋署

29. 委員備悉上述文件。

陳諾恒先生提問：有關領展資產管理有限公司轄下沙田區停車場連年加租問題

(文件 DH 32/2018)

30. 主席歡迎劉玉儀女士出席會議。

31. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示當行政長官曾說對領展這座大山束手無策，作為區議員對領展的問題更是無語問蒼天，但他仍會盡力為市民發聲。他亦對於運輸及房屋局、領展和競爭事務委員會(競委會)均沒有派代表出席會議表示失望；
- (b) 他詢問不違反與香港房屋委員會(房委會)訂立的契諾是指甚麼契諾。他又詢問房屋署會否主動加強對領展的監管，因為領展連年加租而令不少車主百上加斤；
- (c) 他詢問地政處會否主動巡查領展有沒有遵守地契條文，若果領展不符合地契會如何處理；
- (d) 他認為領展指其管轄的停車場對比區內其他停車場仍然具競爭力，但領展只是對比了一些商場的停車場。對於領展指投資超過6億元提升停車場服務和設施，他詢問領展會否考慮撥出部分投資補貼車主，使他們免受加租的壓力；
- (e) 他希望主席以發房會主席名義去信領展，要求領展就上述問題提供書面回覆；以及
- (f) 他要求競委會書面回覆領展連年加租的行為是否屬於掠奪性定價。 競委會

32. 潘國山先生的意見綜合如下：

- (a) 對於領展從不派代表出席區議會會議回應提問，他認為應該予以譴責。至於領展回覆指投資超過6億元提升停車場服務和設施，他認為設施除了變得更殘舊外，沒有甚麼變化。地面亦因長期使用而出現凹凸不平和積水的情況。他欲知道領展加租後的款項是用於甚麼地方，好讓他向車主交代；
- (b) 關於領展的停車場，公共車輛和緊急車輛，例如消防車和救護車等，司機在入閘時均需按鈕，先與控制人員通話才能進入，這是非常落後的做法。他希望領展能參照其他城市的做法，例如車牌識別系統，以便這些車輛不受阻礙，可盡快展開救援工作；
- (c) 他詢問物業分拆售予領展時，是否每一個屋邨、每一項物業的地契條款和契諾都不一樣；以及
- (d) 隆亨邨現時有一個供屋邨使用閘口和一個供時租停車場使用的閘口，他認為如可以同一道閘處理會較理想，以免一段短路程要經過兩個閘口，對車輛造成阻礙。

33. 李世鴻先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為局方應該派員出席，又不認為房委會當年的拆售決定是經過深思熟慮。當年行政長官和局長停售公屋，出售停車場等資產予領展，現時各種問題陸續浮現，但當局又稱因不符合公眾利益而不考慮回購領展；以及
- (b) 他認為領展唯利是圖，停車場不只有租金問題。領展為了讓更多時租用戶使用屋邨停車場，把一些月租車位轉為流動車位，令一些原有用家的權利被剝削，例如在晚上、一些較多人使用商場的日子或颱

風時，月租車主便難以覓得停車位。

34. 劉玉儀女士的回應綜合如下：

(a) 她認為不同屋邨商場的使用權和單位的分類應大致上相同，但地契的要求會因應不同屋邨的實際情況而有所不同。由於她手上沒有領展與房委會訂立的契諾的詳細資料，她會於會後補充；以及

房屋署

(b) 房屋署會根據拆售物業時與房委會訂立的契諾加強監管，她亦會把委員的意見向上級轉達。

35. 鄺添先生回應指地契內有關停車位的規定，主要是要求為不同種類的車輛提供指定數目的停車位，而不會限制停車位的租金。如收到有關停車位的投訴，地政處會予以跟進。

36. 主席指鑑於有些問題不能由房屋署作出回應，她會請領 領展就上述問題作出書面回覆。

37. 陳諾恒先生提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會譴責領展年年增加旗下沙田區各公共屋邨停車場的租金，漠視車主負擔能力。故本會強烈要求領展凍結旗下沙田區各公共屋邨停車場的租金最少三年。

同時，由於領展掌握大部分公共屋邨居民的生活所需，故亦要求香港特別行政區政府加強監管領展的工作，並以保障公眾利益為由回購領展，免公共屋邨居民再被剝削。”

陳兆陽先生和議。

38. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 他提出要求凍結領展旗下沙田區各公共屋邨停車場的租金是否合理；
- (b) 他支持政府回購領展，但欲知道應以甚麼水平的價格回購才稱得上合理。他舉例指，如需以逾千億元回購可能是一個合理的價格，但如以超出市價回購則未必是一個可取的做法。他不會支持動用公帑以不合理的價格回購領展，因為這樣是物非所值；以及
- (c) 他建議改為“……以合理市價回購領展”，並建議動議人陳諾恒先生為合理市價提供一個參考價格。

39. 陳諾恒先生表示，他認為議會有能力要求企業作出一些利民的措施。他反問黃宇翰先生認為甚麼水平的回購價格才稱得上合理。

40. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為委員未必有專業知識評定領展價值多少，如草率為領展訂定一個價值標準，是不恰當的做法，亦不應凌駕測量師的專業判斷。他建議可改為“……建議當局考慮一些方法，例如回購領展……”；
- (b) 他認為要求凍結領展旗下沙田區各公共屋邨停車場的租金未必符合供求原則。他指區內一些高尚住宅區鄰近港鐵站，為配合新的規劃標準與準則只備有小量車位，因此令附近一些停車場的租金加幅特別大。他認為地政處應研究如何配合領展旗下物業的地契，容許實質訪客使用停車場。他又詢問如非實質訪客使用停車場又會否涉嫌違規或違法，因為當局原意是希望屋邨的住戶可以使用一定比例的停車位。他希望動議人考慮是否應該包括這些情況；以

及

(c) 他建議陳諾恒先生可邀請黃宇翰先生和議。

41. 李子榮先生的意見綜合如下：

(a) 他詢問動議為何只包括沙田區，他建議改為“……凍結全港，包括沙田區”會較合理；以及

(b) 他認為回購領展未必能有效處理委員所提及的停車場管理問題，回購領展亦未必與管理問題有直接關係。

42. 李世鴻先生認為，政府當年出售資產予領展並沒有為市民帶來裨益。此外，他認為回購領展似是一個夢想，討論回購是否可行或用甚麼價格水平回購是沒有意思的。

43. 何厚祥先生的意見綜合如下：

(a) 他認為從民生角度來看，動議的前半部分反映了沙田居民，尤其是車主的負擔重所以反對領展自行加價，他認為可以接受這部分的動議，至於是否可行則是後話；

(b) 然而後半部分的動議在社會上非常具爭議性。領展發展成現時的情況是香港歷史遺留下來的問題，成為現屆政府面對的“三座大山”之一，政府對於如何處理領展問題一籌莫展，立法會議員亦只能表示無可奈何，因此，回購對香港市民是禍是福仍具爭議性。如把動議修改為“……並以保障公眾利益為由不回購領展……”或許較合情合理；以及

(c) 他認為委員一致希望對付領展，因為領展剝削居民，禍害香港，但亦應審慎考慮以甚麼方式處理。因為如要勉強回購領展的物業，可能會對香港市民

造成沉重的打擊或負擔。在未有充分討論的情況下，社會上亦未有論證或驗證回購是不是可有效對付領展的策略。因此，他建議動議人只保留凍結租金和以一切可行辦法加強監管領展等要求，令發房會能更容易處理其動議。

44. 陳敏娟女士認為，如把停車場租金和回購領展合併為一個臨時動議處理，她不會贊成通過。她認為現時回購領展只會讓領展趁機會多賺一筆，所以她不認同浪費公帑回購，亦不應該在此時討論何為合理價格。回購仍然非常具爭議性，回購亦未必能夠解決問題。如回購後交予房屋署再外判，服務質素是否會比領展好亦是成疑。因此，她不贊成在現時極具爭議性的情況下回購領展，她希望動議人能修改動議。

45. 黃學禮先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為凍結停車場租金限於沙田區而不包括其他十七區，是因為提問本身是討論沙田區的停車場的管理情況，加上其他十七區亦有當區的區議會，其區議員應當關心當區的停車場的管理情況，所以他認為動議人的表述沒有問題；
- (b) 回購領展方面，他同意不應以過高價格回購，但他在大原則上支持以合理的價格回購；以及
- (c) 他表示區議會只是屬於諮詢架構，很多時動議亦得不到政府部門及有關機構的回應，所以亦有無可奈何的情況，但他認為如能反映民意和就立場表態的話，動議仍然值得支持。

46. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 她表示動議的第一段是針對停車場租金的加幅表達不滿。對於動議人要求凍結租金最少三年，她詢問為何不是多於三年或年年凍結。因此，她認為可以

不加上年份；

- (b) 她表示某些車主認為如按通脹調整停車場的租金屬合理加幅，則較為理想。此外，她認為領展應讓市民知道加租的原因和收入將如何運用，以證明加幅合理。她希望動議人考慮要求領展採取其他措施，以令停車場租金可維持在一個合理的水平；
- (c) 她認為社會就合理的回購價格或須達成共識，並認為如要探討回購是否符合公共效益，是需要更多時間諮詢和討論才能達成共識，所以她不贊成草率作出動議。她認為回購未必是合理的方法，所以認為不應堅持要求回購；以及
- (d) 她認為政府在監管領展方面亦是束手無策，她建議動議人可就政府如何加強監管方面提出更實質的建議。

47. 王虎生先生的意見綜合如下：

- (a) 他支持凍結停車場租金最少三年，因為以往領展停車場租金的加幅達10%以上，即固定車位的月租由二千多元加至三千多元；
- (b) 他認為回購領展是商業問題，未必適宜由委員代表市民要求以公帑回購，否則不少公共事業如巴士公司亦可能需要回購。回購領展後交由房屋署管理亦難保不會加價，如屆時不加價又即變相使用公帑補貼；以及
- (c) 他認為市場自有供與求的調節機制，如租用停車場的人減少，租金自然會回落。以往亦有經濟低迷的時期，停車場使用者減少了，令租金回落至每月一千多元的水平，所以他認為回購領展事宜應慎重考慮。

48. 陳兆陽先生認為動議的目的是對領展表達不滿。他表示現時領展的價值是當日招股時的十多倍，雖然回購可能有難度，但他認為作為委員應為民發聲，積極尋求解決辦法，而不是以坐以待斃的態度面對。此外，他認為現時停車場租金比十多年前高出超過一倍，一般市民實在難以負擔。他希望動議能收阻嚇作用，並正考慮修飾用字，希望委員考慮通過動議。

49. 潘國山先生表示，他相信在座的委員都不支持領展，例如不斷加價、拆售物業等。然而回購領展屬於經濟問題，而不是政治問題，市場沒有充分的討論，而且委員亦不是經濟專家，所以難以為合理的回購水平定價，以確保對公眾利益有最大的保障。他認為單憑一腔熱誠提出激進的動議前應該三思，因為他擔心如現時支持回購領展，有機會讓領展再次賺錢，將來可能有人會責難議會官商勾結。他希望如發房會未有共識，動議人可修改用字，令動議獲得通過。

50. 陳國強先生認為無須討論何謂合理，因為一個合理的价格應由買賣雙方協定。此外，他認為領展只顧及商業考慮，唯一目的是賺取最大利潤，所以並不會與委員開會。如回購領展交回房屋署管理的話，委員至少有機會與房屋署開會。

51. 李世榮先生的意見綜合如下：

- (a) 有關動議的前半部分，即有關公共屋邨停車場租金方面，他的立場與動議人一致。他在本年四月亦曾到領展總部請願，要求凍結公共屋邨停車場的租金；以及
- (b) 他認為有部分委員擔心回購領展是變相為領展提供更多好處，他強調，社會仍未就回購領展達成任何共識，所以即使委員的大方向一致，他亦希望動議人能考慮其他委員的建議，修改動議的措辭。

52. 主席宣布休會三分鐘。

53. 陳諾恒先生修改其臨時動議如下：

“沙田區議會發展及房屋委員會譴責領展年年增加旗下全港包括沙田區各公共屋邨停車場的租金，漠視車主負擔能力。故本會強烈要求領展凍結旗下全港包括沙田區各公共屋邨停車場的租金最少三年。

同時，由於領展掌握大部分公共屋邨居民的生活所需，故要求香港特別行政區政府採取任何可行措施加強監管領展。長遠而言，為保障公眾利益，政府可考慮以當時的合理的市場價格回購領展，免公共屋邨居民再被剝削。”

陳兆陽先生和議。

54. 陳敏娟女士指後半部分的動議提及要求政府回購領展，她提出委員就回購領展是否已達成共識。如動議人堅持要在動議內加入回購領展的要求，她難以支持。如陳諾恒先生不刪除有關要求，她可能會提出修訂動議。

55. 黎梓恩先生建議把凍結租金最少三年的要求改為“永不加租”。

56. 黃宇翰先生表示，審計署不時評估政府產業的收租回報為何偏低，認為為何不使用市場價格租出政府產業，所以如回購後參考市場價格定價，未必能解決連年加租的問題，所以他建議改為“政府可考慮合理的方案(包括回購領展)……”。

57. 蕭顯航先生認為政府出售資產予領展後，現在又回購是自相矛盾。另外，他認為回購並不可行，又指出香港是一個自由經濟社會，只能在供求方面處理租金的問題，例如在領展的停車場附近興建政府停車場，增加競爭力，從而調整市

場價格。他認為領展只會向股東交代，而不會向委員或市民交代。

58. 陳諾恒先生表示，雖然回購領展只是其中一個可行辦法，但由於動議篇幅所限，他不能把所有可能辦法都納入其中。他認為回購領展是社會上最多人認為應該實行的，所以仍然值得政府研究是否可行。他修改其臨時動議，把“考慮”改為“研究”。修改後的臨時動議如下：

“沙田區議會發展及房屋委員會譴責領展年年增加旗下全港包括沙田區各公共屋邨停車場的租金，漠視車主負擔能力。故本會強烈要求領展凍結旗下全港包括沙田區各公共屋邨停車場的租金最少三年。

同時，由於領展掌握大部分公共屋邨居民的生活所需，故要求香港特別行政區政府採取任何可行措施加強監管領展。長遠而言，為保障公眾利益，政府可研究以當時的合理的市場價格回購領展，免公共屋邨居民再被剝削。”

陳兆陽先生和議。

59. 主席詢問委員，是否同意通過第 58 段的臨時動議。

60. 陳兆陽先生要求進行記名投票，並得到在席四位委員支持。

61. 李子榮先生建議把“……政府可研究以當時的合理的市場價格回購領展”改為“……政府可研究以當時的合理的市場價格回購領展是否可行”。

62. 李世榮先生建議把“……政府可研究以當時的合理的市場價格回購領展”改為“……政府可研究以當時的合理的市場價格回購領展是否可行或其他更有效的方法”。

63. 陳諾恒先生表示，由於已經進入投票程序，他認為動議不適宜再作修改。

64. 林松茵女士表示，她欲提出修訂動議。

65. 主席表示，由於已經進入投票程序，委員不能提出修訂動議，但她認為委員發表意見可以接受。

66. 主席宣布以 27 票贊成、4 票反對、0 票棄權，通過第 58 段的臨時動議。

贊成的委員(27 位)：

丁仕元先生、王虎生先生、吳錦雄先生、李世榮先生、李世鴻先生、李永成先生、招文亮先生、林松茵女士、姚嘉俊先生、唐學良先生、容溟舟先生、梁家輝先生、陳兆陽先生、陳國強先生、陳敏娟女士、陳諾恒先生、曾素麗女士、程張迎先生、黃宇翰先生、黃嘉榮先生、黃學禮先生、董健莉女士、趙柱幫先生、潘國山先生、衛慶祥先生、鄭則文先生、黎梓恩先生。

反對的委員(4 位)：

何厚祥先生、李子榮先生、蕭顯航先生、龐愛蘭女士。

67. 委員備悉上述文件。

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 33/2018)

68. 委員備悉上述文件。

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 34/2018)

69. 委員備悉上述文件。

下次會議日期

70. 下次會議定於二零一八年九月六日(星期四)下午二時三十分舉行。

71. 會議於下午五時零七分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt X

二零一八年八月