

社區建設、規劃及發展委員會
第二十一一次會議（一／二零一九）會議記錄

日期：二零一九年五月十四日（星期二）

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

區議員

林發耿議員，MH（主席）

陳振中議員（副主席）

陳崇業議員，MH

鄒秉恬議員

葛兆源議員

鄭捷彬議員

古揚邦議員，MH

林 琳議員

羅少傑議員，MH

譚凱邦議員

文裕明議員，MH

伍顯龍議員

黃家華議員

林婉濱議員

黃偉傑議員，MH

政府部門代表

伍家恕先生 高級城市規劃師／荃灣

規劃署

嚴偉雄先生 行政助理／地政

荃灣葵青地政處

何永權先生 工程師／1（西）

土木工程拓展署

周俊亨先生 荃灣民政事務助理專員

荃灣民政事務處

戴子欣女士 行政主任（發展）

荃灣民政事務處

荃灣區議會秘書處代表

林曉蓉女士 高級行政主任（區議會）

荃灣民政事務處

陳曉圓女士（秘書） 行政助理（區議會）4

荃灣民政事務處

應邀出席者：

討論第4項議程

陳宗恩先生 高級城市規劃師／葵青

規劃署

陳建通先生 高級產業測量師／中

荃灣葵青地政處

會議內容

I 歡迎及介紹

主席歡迎各委員及政府部門代表出席委員會第二十一一次會議，並介紹暫代李培生先生出席是次會議的土木工程拓展署工程師／1（西）何永權先生。

2. 主席提醒委員，根據《荃灣區議會常規》（下稱“《常規》”）第15(3)條，“在會議進行期間，所有出席或旁聽區議會會議的人士在會議場所內必須關掉響鬧裝置及不得使用電訊器材通話”，以免影響會議進行。他續提醒委員，根據《常規》第28條的規定，除非另獲主席同意，委員只可於會議上就每項議程發言及補充發言各一次，而每次發言時間最多為三分鐘。

II 第1項議程：通過二零一九年三月十二日委員會會議記錄

3. 上述會議記錄無須修訂，委員一致通過。

III 第2項議程：續議事項

4. 主席表示，是次會議並無續議事項。

（按：鄭捷彬議員及譚凱邦議員於下午二時三十六分到席。）

IV 第3項議程：規劃申請個案（截至2019年4月26日止）

（社區建設第1/2019號文件）

5. 規劃署高級城市規劃師／荃灣介紹文件，並請委員參閱該署在會議上提交截至二零一九年五月十日規劃申請個案的補充文件。

6. 委員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 規劃申請編號 A/TW-CLHFS/1 將於五月三十一日提交城市規劃委員會（下稱“城規會”）審議，為此詢問擬建酒店房間及車位數目的最新進展（羅少傑議員）；以及
- (2) 邀請規劃署代表就文件中的規劃申請個案提供初步意見（伍顯龍議員）。

7. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 關於規劃申請編號 A/TW-CLHFS/1，申請人最近因應部門的意見提交經修訂的技術評估報告。運輸署的意見表示這宗申請的車位數目不足，並要求申請人考慮提供更多車位；以及
- (2) 由於該署現正收集各部門及公眾的意見以便綜合整理及考慮，因此暫時未能就文件中的規劃申請個案提供初步意見。

（按：葛兆源議員及林婉濱議員於下午二時四十分到席。）

V 第 4 項議程：有關馬灣舊村作為馬灣公園二期的進展
(社區建設第 2/2019 號文件)

8. 主席歡迎特別出席是次會議的政府部門代表，包括：

- (1) 規劃署高級城市規劃師／蔡青陳宗恩先生；以及
- (2) 荃灣葵青地政處高級產業測量師／中（下稱“高級產業測量師”）陳建通先生。

此外，發展局、規劃署及地政總署的綜合書面回覆已在會議上提交，請各委員參閱。

(按：黃偉傑議員及黃家華議員於下午二時四十二分到席。)

9. 譚凱邦議員介紹文件。

10. 規劃署高級城市規劃師／蔡青回應如下：

- (1) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱“規劃小組委員會”）在有條件的情況下批准馬灣公園總綱發展藍圖（申請編號 A/I-MWI/45）；
- (2) 由於有關申請人於實施發展時遇上各種問題，因此為有關的規劃許可申請續期四年，該規劃許可的有效期由二零一八年一月十七日，延至二零二二年一月十七日；以及
- (3) 現時的規劃許可可在二零二二年一月十七日屆滿後便不可再延長期限。如申請人其後希望獲得規劃許可，便必須重新向規劃小組委員會申請。

11. 荃灣葵青地政處高級產業測量師回應如下：

- (1) 馬灣公園是根據政府與馬灣公園發展商於一九九七年簽訂的馬灣發展項目協議，其發展方案主要基於發展商向規劃小組委員會取得的規劃許可及獲批准的總綱發展藍圖；
- (2) 馬灣公園發展共有兩期，第一期主要包括馬灣自然公園、挪亞方舟、太陽館及展覽中心等設施，這些設施已於二零一二年大致完成；
- (3) 馬灣公園二期將按照二零一四年批出的馬灣公園修訂總綱發展藍圖所訂立以重修馬灣舊村的主題進行發展；
- (4) 由於馬灣公園二期發展涉及若干馬灣舊村搬村和安置的複雜個案，項目用地至今未能完成清理及騰空，無可避免地影響馬灣公園的原有計劃；以及
- (5) 目前已完成處理大部分私人地段的換地個案，政府現正緊密審視及跟進有關情況，並與發展商進行磋商，希望盡快完成馬灣公園二期項目的發展。

12. 委員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 對馬灣公園二期的發展拖延多時表示不滿，並建議暫緩發展四個有爭議的地段，先發展不受收地影響的地段（鄒秉恬議員）；
- (2) 詢問有關規劃許可獲准延期四年的原因、有關地契是否列明發展的期限及到期後的安排，以及違反有關發展項目協議的罰則（鄒秉恬議員）；

- (3) 難以接受沒有罰則及有關發展商可於二零二二年後重新申請發展的情況，認為這樣可能會容許該發展商拖延發展（鄒秉恬議員）；
- (4) 認為地政處在必要時應以折衷方法處理有關收地及發展等迫切事宜（鄒秉恬議員）；
- (5) 過往曾討論有關議題，建議可考慮運用荃灣區議會的職能，令有關工程盡快開展（黃家華議員）；
- (6) 詢問若有關發展商未能於期限前發展有關項目，有關政府部門會否提供撥款進行發展，以及詢問有關工程費用金額（黃家華議員）；
- (7) 對於尚未開展項目感到失望和遺憾，認為當年馬灣只有一個發展商進行發展，因此有關發展商應履行其發展承諾（黃家華議員）；
- (8) 認為早於十多年前已有計劃進行規劃，但至今仍未完成，對緩慢的發展進度表示難以理解和接受，並詢問居民拒絕換地的後續安排（伍顯龍議員）；
- (9) 有關部分不符合資格而提出上訴的個案，詢問申請人提交資料的期限，以及地政處騰空土地的策略及時間表，並認為申請人可透過不斷提交新資料拖慢規劃進程（伍顯龍議員）；
- (10) 知悉三個未完成的換地個案中，其中一宗個案已接近完成，為此詢問有關發展商能否於限期前完成其餘兩宗個案（主席）；以及
- (11) 詢問是否沒有為馬灣公園二期發展訂立期限，並會由有關發展商負責進行發展，若有關發展商於期限前沒有進行發展，有關項目的發展責任誰屬（主席）。

13. 規劃署高級城市規劃師／葵青回應如下：

- (1) 在規劃層面上，馬灣公園發展時需要按大綱圖規定於有關用途地帶作出規劃申請，並提供充足的技術資料以作考慮；
- (2) 有關的規劃許可根據《城市規劃條例》及經規劃小組委員會考慮後批准，其後城規會按申請人要求經考慮該發展在實施時所遇到的問題及情況，按個別及實際情況批准延長有關規劃許可的期限；以及
- (3) 整體而言，政府與馬灣公園發展商簽訂馬灣發展項目協議，有關發展商需按協議及規劃申請實施有關計劃，例如已逐步完成的馬灣公園一期。

（按：副主席於下午二時五十八分到席。鄒秉恬議員及林婉濱議員於下午二時五十八分退席。）

14. 荃灣葵青地政處高級產業測量師回應如下：

- (1) 馬灣公園二期的發展牽涉複雜的土地問題，無可避免地影響馬灣公園的推行，因此進展未如理想。大部分土地的換地項目已基本完成，目前正處理其餘數宗個案；

- (2) 由於其中一宗個案的現存位置會嚴重影響馬灣公園二期整個發展項目，並牽涉土地業權問題，經過多年努力協商後，該個案已進入土地補價計算的階段，如有關業主同意該處提出的補地價金額並完成簽約程序，便可解決這宗較重要的個案。其餘兩宗個案亦牽涉業權問題，該處現正努力尋求法律意見，以期盡快解決有關個案；
- (3) 由於發展初期已預計項目發展會牽涉複雜的土地事宜，因此有關的項目協議內沒有訂明馬灣公園二期的完成日期；以及
- (4) 認為有關發展商抱持負責任的態度與政府保持磋商，並積極跟進其餘換地項目。

（按：陳崇業議員於下午三時退席。）

15. 委員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 認為馬灣公園二期發展已商討多年，並詢問馬灣公園一期及二期的批地期限（羅少傑議員）；
- (2) 認為有關發展商並非協議賣地條款，亦有意發展馬灣，為此詢問窒礙有關發展的責任誰屬（羅少傑議員）；
- (3) 詢問有關馬灣公園二期最初的設計資料，並憂慮部分設計可能已經過時；（古揚邦議員）；
- (4) 認為需釐清政府的角色，並表示有關發展商最終在重新申請規劃許可後，仍須履行發展馬灣的責任，否則有關項目協議對政府不公平（古揚邦議員）；
- (5) 詢問違反馬灣發展項目協議的罰則及後續安排（古揚邦議員）；
- (6) 詢問暫緩發展四個尚未完成的地段及先發展不受收地影響地段的可行性（古揚邦議員）；
- (7) 詢問馬灣公園二期範圍內各村屋收地價的協商方式，以及協商收地價的責任誰屬，並表示由於有關項目協議列明應透過協商達成有關收地的共識，因此認為有關發展商宜負責協商有關收地價（譚凱邦議員）；
- (8) 詢問馬灣公園整體項目的發展期限（譚凱邦議員）；
- (9) 認為有關部門可就討論文件提出的問題提供較詳盡的書面回覆（黃家華議員）；
- (10) 馬灣舊村的所有居民已經遷出，有關用地亦已圍封，建議有關部門盡快與未完成換地的四戶村民磋商，並提供賠償以進行換地（黃家華議員）；
- (11) 詢問有關馬灣公園二期的發展圖則，假如不受收地影響地段可先行發展，則建議盡快就馬灣公園二期發展商討合時的概念及展開各項設施的工程（黃家華議員）；以及
- (12) 認為若沒有訂立發展期限及必須履行發展承諾的協議，有關發展會繼續拖延多年，為此詢問政府把有關用地收回發展是否可行（黃家華議員）。

16. 規劃署高級城市規劃師／葵青回應如下：

- (1) 馬灣中心位置主要為馬灣公園一期的活動集中地，設有公眾熟悉的馬灣自然公園、挪亞方舟、太陽館及展覽中心等設施；以及
- (2) 馬灣西北部有很多荒廢村屋，綜合規劃上的發展面貌，馬灣公園二期的概念主要為“重修馬灣舊村”，並配置食肆、商店及服務行業、康體文娛場所、渡假營及休憩用地等用途，令馬灣公園二期發展為園林靜休處。

17. 荃灣葵青地政處高級產業測量師回應如下：

- (1) 備悉委員提出的意見；
- (2) 在處理有關土地業權個案上，需視乎有關發展商在考慮有關居民的意願後所提出的建議而定。馬灣公園二期發展過程牽涉複雜的土地問題，曾有業主表示無意參與馬灣發展項目的換地計劃。由於馬灣公園發展須符合城規會核准的發展大綱圖，有關發展商早前已就當地居民的意願，剔除部分不參與發展的私人土地，並於二零一三至一四年修訂有關規劃申請；
- (3) 馬灣舊村牽涉私人土地換地計劃，為推行發展，於核准發展總綱藍圖上劃出新鄉村發展區域。根據有關發展項目協議，馬灣公園發展商會邀請相關業主進行協商及參與有關換地計劃，馬灣舊村村民會根據政府既定的搬村政策，由原本的馬灣私人土地遷往馬灣新鄉村發展區域，過程中如牽涉補地價程序，便會由政府收取有關金額；以及
- (4) 馬灣公園一期的批地申請由二零零八年開始，並將於二零二九年結束，批地年期為 21 年，而馬灣公園二期的批地年期則有待商榷。

（按：黃家華議員於下午三時十五分退席。）

VI 第5項議程：社區建設、規劃及發展委員會二零一九／二零年度撥款分配事宜
（社區建設第 3/2019 號文件）

18. 秘書介紹文件。

19. 委員會通過二零一九／二零年度的區議會撥款（社區參與計劃）分配如下：

項目	*二零一九至二零年 度總撥款額（元）	*供二零一九年 四月至十二月 使用的撥款額（元）	*供二零二零年 一月至三月 使用的撥款額（元）
(1) 社區建設活動工作小組	135,000.00	132,400.00	2,600.00
(2) 社區發展及規劃工作小組	59,000.00	57,800.00	1,200.00
(3) 工商業發展工作小組	62,000.00	60,800.00	1,200.00
(4) 荃灣區節日燈飾籌備委員會	1,946,000.00	1,946,000.00	0.00
(5) 儲備	0.00	0.00	0.00
總額：	<u>2,202,000.00</u>	<u>2,197,000.00</u>	<u>5,000.00</u>

* 此款額包括 5%的赤字預算。

20. 委員會通過授權秘書處根據已獲批准的撥款申請，自行批准更改活動名稱、地點、日期及時間的申請。

VII 第 6 項議程：社區建設活動工作小組與地區團體合辦活動的區議會撥款申請
(社區建設第 4/2019 號文件)

21. 秘書介紹文件，並表示陳振中議員、林婉濱議員、古揚邦議員、文裕明議員及黃偉傑議員是社區建設活動工作小組的成員，作為他們就其成員身分申報利益。

22. 主席表示，他申報為香港聖公會麥理浩夫人中心鄰舍層面社區發展部諮詢委員會委員，屬不具實務的職銜，因此可於申報利益後繼續主持會議、參與有關撥款申請的討論、決議及投票。

23. 主席詢問委員需否即席申報其他利益。秘書報告，於是次委員會會議前收到兩項利益申報，分別是林婉濱議員申報為孢子關懷主席，以及副主席申報為香港聖公會麥理浩夫人中心鄰舍層面社區發展部諮詢委員會委員。

24. 主席根據《常規》第 48(12)條的規定，批准身兼社區建設活動工作小組成員的委員可參與有關撥款申請的討論、決議及投票。另外，由於孢子關懷主席在申請表格上是機構獲授權人，屬有關活動的執行人，因此需於討論撥款申請時避席，而副主席為香港聖公會麥理浩夫人中心鄰舍層面社區發展部諮詢委員會委員，屬不具實務的職銜，因此可參與有關撥款申請的討論、決議及投票。

25. 譚凱邦議員建議記名表決，並表示申請機構孢子關懷的獲授權人為荃灣區議員的情況並不合適，因此會反對這項撥款申請的第一項活動。

26. 委員同意記名投票。主席請議員就有關撥款申請投票，投票結果如下：

支持（共9票）

副主席、古揚邦議員、林琳議員、文裕明議員、黃偉傑議員、羅少傑議員、伍顯龍議員、鄭捷彬議員及葛兆源議員

反對（共1票）

譚凱邦議員

棄權（共0票）

27. 主席宣布以下撥款申請獲得通過：

	活動名稱	申請／合辦機構	批核款額（元）
(1)	家家樂滿分	孢子關懷	60,000.00
(2)	鄉郊樂“融融”	香港聖公會麥理浩夫人中心 鄰舍層面社區發展部	72,400.00

VIII 第 7 項議程：工商業發展工作小組與地區團體合辦活動的區議會撥款申請
(社區建設第 5/2019 號文件)

28. 秘書介紹文件，並表示林發耿議員、古揚邦議員、陳振中議員、林婉濱議員及鄒秉恬議員是工商業發展工作小組的成員，作為他們就其成員身分申報利益。

29. 主席表示，他已申報為工商業發展工作小組成員，屬不具實務的職銜，因此可於申報利益後繼續主持會議、參與有關撥款申請的討論、決議及投票，並表示根據《常規》第 48(12)條的規定，身兼工商業發展工作小組成員的委員可參與有關討論、決議及投票。

30. 主席詢問委員需否即席申報其他利益。沒有委員申報其他利益。

31. 委員通過下列撥款申請：

<u>活動名稱</u>	<u>申請／合辦機構</u>	<u>批核款額(元)</u>
(1) 導賞荃城 2019	香港青年協會荃灣青年空間	60,800.00

IX 第 8 項議程：委員會轄下工作小組及獲資助團體的工作進展報告

(A) 社區建設活動工作小組

32. 副主席表示，小組已於四月二十九日舉行會議，並計劃於本年度舉辦兩項活動，分別為促進荃灣區居民和諧家庭生活的“家家樂滿分”活動，以及透過社區內不同社□互相認識和交流以促進社區融和的“鄉郊樂‘融融’”活動。

33. 主席表示，由於羅少傑議員因事須提早離開會議廳，因此建議先報告獲資助團體的工作進展報告。成員同意這項安排。

(B) 荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）（獲資助團體）

34. 羅少傑議員報告，燈飾會將於五月下旬舉行今屆第一次大會，以通過本年度的財政預算、大會組織架構、成立工作小組並推選召集人及副召集人，以及通過二零一九／二零年度節日燈飾懸掛地點及招標安排。另外，各工作小組的會議將於大會後陸續舉行。

(按：羅少傑議員於下午三時二十五分退席。)

(C) 社區發展及規劃工作小組

35. 鄭捷彬議員報告，小組已於五月二日舉行會議，並商討小組本年度工作計劃及財政安排。

(D) 工商業發展工作小組

36. 主席表示，小組已於四月二十九日舉行會議，並計劃根據去年模式，於本年度舉辦主題為荃灣工商業發展文化導賞及社區變遷探索的“導賞荃城 2019”活動。

X 第 9 項議程：其他事項

37. 委員備悉下列資料文件的內容：

- (1) 社區建設、規劃及發展委員會二零一八至一九年度的撥款財政結算報告（社區建設第 6/2019 號文件）。

XI 會議結束

38. 主席提醒委員，下次會議於二零一九年七月九日（星期二）下午二時三十分舉行，討論文件的截止遞交日期為二零一九年六月二十一日。

39. 議事完畢，會議於下午三時二十六分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一九年五月二十三日