

香港特別行政區第五屆黃大仙區議會
第十七次會議記錄

日期：二零一八年七月三日(星期二)
時間：下午二時三十分
地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會會議室

主席：

李德康先生, BBS, MH, JP

副主席：

黎榮浩先生, MH

出席者：

陳曼琪女士, MH, JP	黃大仙區議員
陳安泰先生, MH	"
陳偉坤先生, MH	"
陳炎光先生	"
陳英先生	"
蔡子健先生	"
何漢文先生, MH, JP	"
許錦成先生	"
簡志豪先生, BBS, MH, JP	"
郭秀英女士	"
林文輝先生, JP	"
李東江先生	"
雷啟蓮女士	"
莫健榮先生, MH	"
沈運華先生	"
施德來先生	"
譚香文女士	"
譚美普女士	"
丁志威先生	"
黃逸旭先生	"
胡志健先生	"
胡志偉先生, MH	"
袁國強先生, MH	"

列席者：

陳松青先生, JP	署長	地政總署) 為議程
馬漢炎先生	署理九龍東地政專員	") 三(i)
麥梁雪梅女士	高級產業測量師/黃大仙	") 出席會議
劉燕儀女士	高級產業測量師	")
詹秀儀女士	總建築師(5)	房屋署) 為議程
葉成林先生	高級建築師(19)	") 三(ii)
馮永強先生	高級建築師(28)	") 出席會議
謝巧玲女士	結構工程師(80)	")
蔡駿豪先生	園境師(12)	")
李超朋先生	土木工程師(29)	")
王鎮法先生	屋宇裝備工程師(建築)(T205)	")
區佩妍女士	高級行政主任(策劃事務)4	康樂及文化事務署)
溫良謙先生	高級工程師/耐洪策劃	渠務署)
林偉華先生	高級工程師/九龍及新界南 4	")
鄧博文先生	工程師/九龍 4	")
馬穎敏女士	工程策劃經理 367	建築署)
陳祖聲先生	集團董事	巴馬丹拿建築及工程師 有限公司))
張國瑜先生	副董事	")
羅慶煒先生	社區幹事	東九龍居民委員會) 為議程) 三(iii)) 出席會議
黃知文先生	規劃及設計總經理	市區重建局) 為議程
余嘉麒先生	社區發展高級經理	") 三(iv)) 出席會議
江潤珊女士, JP	黃大仙民政事務專員	黃大仙民政事務處	
曾艷霜女士	黃大仙區指揮官	香港警務處	
呂少英女士	黃大仙及西貢區福利專員	社會福利署	
鄧馮淑妍女士	物業管理總經理 (黃大仙、青衣及荃灣)	房屋署	
曹偉雄先生	高級工程師/17 (東)	土木工程拓展署	

蔡植生先生	總運輸主任/九龍	運輸署
黎美玲女士	總康樂事務經理(九龍)	康樂及文化事務署
陳寶儀女士	黃大仙區環境衛生總監	食物環境衛生署
徐卓鋒先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
梁惠珍女士	高級聯絡主任(1)	"
彭淑華女士	高級聯絡主任(2)	"
朱鳳珍女士	候任高級聯絡主任(2)	"
吳惠蓮女士	高級行政主任(地區管理)	"
唐慧蘭女士	一級行政主任(區議會)	"

秘書：

傅申女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處
------	-------------	----------

開會辭

主席歡迎各與會者出席第五屆黃大仙區議會第十七次會議，特別歡迎地政總署署長陳松青先生，JP、署理九龍地政專員馬漢炎先生，高級產業測量師/黃大仙麥梁雪梅女士以及高級產業測量師劉燕儀女士到訪黃大仙區議會。

2. 主席宣佈，黃大仙區有數位區議員及地區人士在二零一八年七月一日獲頒授勳章，包括：

- (i) 獲委任為太平紳士的何漢文議員；
- (ii) 獲頒授銅紫荊星章的黃大仙區學校聯絡委員會主席兼東分區委員會主席莫仲輝先生；
- (iii) 獲頒授榮譽勳章的陳安泰議員；以及
- (iv) 獲頒行政長官社區服務獎狀的黃大仙區撲滅罪行委員會委員冼碧珊女士、植翠珊女士，以及黃大仙區防火委員會委員張永良先生。

3. 主席代表黃大仙區議會祝賀上述幾位人士。

4. 議員備悉放於席上的議程及項目討論時間表的建議。

一 通過黃大仙區議會二零一八年五月八日第十六次會議記錄

5. 議員得悉秘書處於會前沒有收到關於上次會議記錄的意見，並同意通過上次會議記錄。

二 黃大仙區議會二零一八年五月八日第十六次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 57/2018 號)

6. 秘書報告，由上次會議至是次會議期間曾傳閱兩份黃大仙區議會文件：

- (i) 第55/2018號 – 《吸煙(公眾衛生)條例》(第371章)指定通往快速公路或隧道的巴士轉乘處為法定禁止吸煙區；及
- (ii) 第56/2018號 – 提名人選以供發展局局長考慮根據《建築物條例》(第123章)第5(3A)及第11(4A)條委任為紀律委員會成員。

7. 議員備悉進展報告的內容。

三 討論事項

(i) 地政總署署長到訪黃大仙區議會

8. 主席歡迎地政總署署長陳松青先生,JP、署理九龍東地政專員馬漢炎先生、高級產業測量師/黃大仙麥梁雪梅女士及高級產業測量師劉燕儀女士到訪黃大仙區議會。

9. 陳署長表示很高興有機會向黃大仙區議會介紹地政總署於土地行政方面的工作，並樂意聆聽議員的寶貴意見及解答議員的提問。他以投影片介紹地政總署的工作，重點綜合如下：

(i) 土地批出及徵用

地政總署作為政府的土地業權代理人，以業主身分透過賣地、批地或短期租約將土地批予私人作各種不同用途。已批租土地會受賣地章程、批地條款或短期租約條款所規管。另外，政府會按實際需要徵用私人土地以便工程部門進行公共工程，而地政總署會負責相關的徵用土地程序。

(ii) 私人換地及契約修訂

已批租私人土地的業權人可透過私人換地及契約修訂改變土地用途，以配合不同發展。地政總署於黃大仙區內正處理若干宗申請，其中較大規模的重建計劃如下：

(a) 位於清水灣道 35 號前聖若瑟安老院的換地申請，預計重建後可提供逾二千個住宅單位。地政總署現正就該換地申請進行補地價的估價工作；及

(b) 由市區重建局(市建局)提出的衙前圍村重建計劃，預計重建後可提供約七百五十個住宅單位。古物古蹟辦事處(古蹟辦)正對有關項目進行考古影響評估工作，待評估工作完成後，地政總署會與市建局商討發展的時間表。

(iii) 活化工廈計劃

為鼓勵工廈業主優化現有工業大廈的用途，政府於二零一零年推出活化工廈計劃。截至二零一六年三月底，黃大仙區共收到九宗活化工廈的申請，包括七宗申請改裝整幢工業大廈，其中兩個案件已完成簽立特別豁免書並進行改裝，改裝後的主要用途包括辦公室、食肆、商店及服務行業或酒店等非工業用途。其

餘兩宗涉及重建工廈作非住宅用途的契約修訂申請，均已完成簽立契約修訂。現時所有在計劃截止前收到的申請個案已交由九龍東區地政處跟進。

(iv) 短期租約用地

地政總署會考慮把沒有即時發展需要及適合出租的政府土地，以短期租約方式出租作不同用途。由二零一七年十一月開始，地政總署已將區內空置的政府土地上載至「地理資訊地圖」網頁。地政總署會定時將可公開招標的政府土地詳情上載至地政總署網站，以供公眾查閱。黃大仙區現有二十一幅短期租約用地，包括四幅以公開招標形式租出及十七幅直接租出的短期租約用地；及

空置政府土地除了以市場租值出租外，亦會批作綠化／社區用途。現時區內有四幅政府土地已用作綠化／社區用途，包括位於龍翔道近富裕街、竹園道與聯合道交界、牛池灣永定道及黃大仙親仁街的土地。區內尚有六幅空置政府土地可供非政府機構申請作綠化／社區用途，地政總署歡迎非政府機構及地區團體就空置的政府用地提出建議，並會協助該些團體申請相關土地作綠化／社區用途，有興趣的非政府機構可向九龍東區地政處查詢該些土地的狀況及申請使用。

(v) 土地管制

地政總署另一項主要職責是管理未批租及未撥用的政府土地。土地管制的主要目的，是防止任何人非法佔用政府土地或在政府土地上僭建構築物；

地政總署根據《土地(雜項條文)條例》(香港法例第 28 章)賦予的權限執行有關工作。署方須給予佔用人最少二十四小時通知期，才可採取行動清理被佔用的政府土地或清拆有關非法搭建物；

政府已於二零一五年二月修訂《土地(雜項條文)條例》(香港法例第 28 章),加重有關不合法佔用未批租政府土地罪行的罰則,以加強阻嚇作用。根據已修訂的法例,其中就不合法佔用未批租政府土地的罪行而言(即第 6(4)條),首次定罪的最高罰款額為五十萬元加罪行持續的每日五萬元,而其後每次定罪的最高罰款額為一百萬元加罪行持續的每日十萬元,最高監禁六個月;及

九龍東區地政處在黃大仙區處理的土地管制個案,主要涉及店舖於公眾行人路非法伸延地台/斜道、於政府土地的非非法構築物(主要是涉及路旁固定及獨立非法構築物及裝置或山邊構築物)、棄置車輛、搭棚竹、違法停放單車、在道路上的環保斗、非法挖掘/開墾政府土地及違規展示的非商業宣傳橫額等。

(vi) 土地契約執行

地政總署另一項重要工作是執行土地契約,署方根據相關土地契約條款及香港法例第 126 章《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》賦予的權限執行有關工作。如確定有違反地契條款的情況,署方會採取適當的執行契約條款行動,包括向有關業權人發出警告信,要求糾正違契事項。若業權人在警告期內未有作出糾正,署方會將警告信送交土地註冊處註冊,即俗稱「釘契」,並在有需要時根據地契及援引《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(香港法例第 126 章)重收及接管有關土地;

黃大仙區內常見的違反契約條款事項主要包括:

- (a) 使用工廈單位作商業(包括影樓、教室、食堂及娛樂場所)、零售、宗教聚會、辦公室和工作室用途;
- (b) 使用地契只限作工業用途的工廈單位作迷你倉用途;

- (c) 使用工廈車位及上落客貨地方作其他用途，例如儲物；及
- (d) 不按照已批核的車位圖停泊指定類別及數量的車輛。

對於違反土地契約條款的個案，地政總署會優先處理存在即時危險、可構成火警或造成嚴重財產損失、引致衛生問題及引起公眾關注，以及嚴重違反批地契約的個案；

自二零一六年八月開始地政總署實施「風險為本」的執管安排，優先並從嚴處理區內工廈違契用途構成較大潛在安全風險的個案，例如違契用途涉及引來公眾人流進出該違契工廈單位以使用其設施或服務(如學習中心、宗教聚會場所、商店、食肆、娛樂及康樂場所等)，而同時有關違契單位所處的工廈有場所領有消防處發出的製造及／或貯存危險品牌照。如有發現違契情況，署方會向業權人發出警告信，要求業權人於十四天限期內糾正違契用途；若在警告期屆滿後，違契用途仍未被糾正，署方便會啟動程序重收該單位；

黃大仙區現有約六十三幢工廈，九龍東區地政處於二零一七年處理工廈內的違契個案時，發出警告信的個案有四十三宗，於土地註冊處註冊之警告信的個案有二十二宗，而已糾正的個案有四十二宗；及

土地業權人可就個別情況向地政總署申請進行受地契條款限制但規劃准許的土地用途。地政總署會因應相關申請而發出短期豁免書，放寬政府租契或土地批約的限制。於黃大仙區發出的短期豁免書的准許用途大致上可分為辦公室、銀行、商店及服務行業，以及零售店鋪等類別。九龍東區地政處已批出九十七份短期豁免書，並正處理一百一十九個豁免書申請。

另外，陳署長介紹地政總署提供給市民的地理資訊服務，包括：

(i) 「地理資訊地圖」

這是一項網上地圖服務，配合覆蓋全港的數碼地圖和航空照片，讓市民可利用互聯網快速地尋找及獲取社區、旅遊、消閑等地理信息。地政總署透過「地理資訊地圖」網頁發放可供非政府機構作綠化／社區用途的空置政府土地相關資訊。署方已於二零一八年三月透過「地理資訊地圖」的網頁將全港私人土地及政府撥地資料發放予公眾；

(ii) 「MyMapHK」

這是一個專為公眾而設的免費流動地圖應用程式，備有 iOS 及 Android 版本。市民可透過「MyMapHK」隨時隨地以智能手機查看香港地圖及一百二十多項公共設施的位置和資訊，包括政府辦事處及服務中心、文化設施、圖書館、運動場地、診所及健康中心等。地政總署未來會繼續與政府部門及非政府機構合作，盡量豐富程式內容；及

(iii) 「香港地圖服務」

這是一個二十四小時運作的網站，目的是為公眾提供網上訂購數碼及紙品地圖產品、航空照片、網上付款及網上派遞數碼地圖產品服務。

10. 陳署長總結，地政總署的工作目標是希望善用香港的土地資源，透過署方的土地行政工作配合不同發展的需要。署方希望不斷更新政策及程序，與時並進，以加快處理土地行政的效率。在土地執管方面，署方有責任確保土地資源不被濫用，批地／收地過程公平、公正。署方會加強與區議會的溝通，聽取及跟進區議會的意見。

(丁志威議員及黃逸旭議員於二時四十五分到席；莫健榮議員及沈運華議員於二時五十分到席。)

11. 袁國強議員代表民建聯黃大仙支部介紹題為「關注區內土地空置及地契條款事宜」的意見書(附件一)。

12. 譚香文議員感謝陳署長到訪黃大仙區議會，支持地政總署加強與區議會及地區人士溝通，並肯定署方的工作。她引述星河明居業主委員會屬會(住宅)於二零一八年三月十五日致陳署長的信函(附件二)，指星河明居管理處辦事處即將遭拆卸，但仍未有其他用地重建辦事處，憂慮最終或需於新蒲崗內的工廈設辦事處。她重申星河明居業主委員會早於二零一五年已向署方尋求協助，但署方提供的建議朝令夕改，令居民無所適從。她強調上述信函自發出至今仍未收到署方回應，認為署方未有積極協助居民解決問題。現時屋宇署要求盡快清拆有關辦事處，居民對此感到徬徨無助。她希望署方可提供解決方案，讓他們於屋苑範圍內重建辦事處。

13. 陳安泰議員指香港人口稠密，極需要興建防治慢性病的社區醫療中心，然而地政總署目前未有提供足夠社區用地興建此類醫療中心。他指出此類醫療中心有助減輕醫院的壓力，長遠而言，該些醫療中心可逐步與各醫療機構建立互通的訊息網絡及醫療庫，從而提升本港對慢性病綜合防治的水平。他請署方考慮於社區撥出合適用地以興建慢性病的社區醫療中心。

14. 黎榮浩副主席指黃大仙區有兩幅土地正待發展，包括前聖若瑟安老院用地及衙前圍村用地。他指區議會，尤其彩雲區區議員特別關注前聖若瑟安老院用地的發展計劃，並指出該計劃已經過歷時兩至三屆區議會的討論，但至今仍未有進展。以往曾有消息指該用地將會設置扶手電梯通道接駁彩雲區，並會增加行車道，惟有關發展計劃至今仍毫無進展，希望署長能協助跟進。此外，衙前圍村的發展項目涉及保育問題，他請署長多加關注，期望在保育及社區發展兩者之間取得平衡。黎副主席續表示，社會提倡活化工廈，新蒲崗的活化工廈計劃亦正逐步展開。然而，現時法例不容許工廈單位經營影樓、食肆或商店等，未能配合現今社會的發展需要。他希望署方研究修改法例，以配合現今的經濟發展。

15. 雷啟蓮議員指起動九龍東的計劃即將於新蒲崗區內推展，居民歡迎此大型發展，但希望地政總署及其他相關政府部門互相配合，以確保計劃順利推展。現時不少工廈的地舖會批作食肆用途，但須註明只容許該工廈員工光顧。若地舖的運作增加公眾人流，地舖業權人或會違法。她認為有關安排不切合食肆經營的實際需要，不合時宜。另外，她指出不少工廈單位會經營不同類型的生意，如生存遊戲(War game)場所及寵物酒店等，查詢署方審批的準則。最後，她請署方在審批把舊區用地改作酒店用途時多加考慮當中的交通及配套設施，並與相關部門互相配合。

16. 林文輝議員指香港土地資源珍貴，必須善用。黃大仙區的地理位置未能以填海增加土地供應，但仍有兩幅土地(即牛池灣鄉及竹園聯合村)可供發展。他指社會在回歸前已開始討論該兩幅土地的發展方向，但至今仍未有定案。他表示該兩幅土地接近港鐵站，交通便利，而竹園聯合村村民曾向他表示，只要政府向他們提供其他土地或房屋作補償，村民願意配合政府的重建計劃。然而，政府遲遲未有聯絡他們，希望署長多加考慮，善用該些土地資源。

17. 胡志健議員表示，房屋署正為彩虹邨有蓋停車場申請變更地契條款，將部分泊車位改劃為傷殘人士車位及增加電單車車位。據了解，房屋署在過去一年與地政總署處理有關事宜，但地政總署至今仍未完成審批工作，令措施遲遲未能落實。他藉此機會向署長反映，希望署方加快審批工作。另外，他指出永定道附近有一幅政府土地已獲批作綠化用途，經地政總署及康樂及文化事務署(康文署)合作進行綠化後，該用地的外觀已大為改善。由於該用地涉及斜坡，政府基於安全理由未有開放該用地予公眾人士使用。他建議署方彈性及靈活地善用土地，考慮開放部分綠化用地供公眾人士作休憩活動。

18. 施德來議員表示，活化工廈的計劃由上屆政府起已開始討論。他觀察到不少大財團能巧妙地透過活化工廈計劃申請改變土地用途，並從中令其資產增值。可是，由於申請程序較為複雜，部分工廈的小業主未必會提交申請。他希望署方可簡化相關程序，以吸引小業主申請。他補充指，曾有工廈小業主向他反映，在申請改變土地用途後方知新的土地用途不符合消防處要求，令他們最終未能於相關工廈單位進行新的土地用途。另外，他知悉衙前圍村正進行考古工作，預

計未來會發現更多文物。現時該用地較核心的土地屬甲類住宅用地，他擔心社區發展的方向未能與古蹟保育配合，查詢署方會如何在土地契約的層面協助保育工作。最後，他指深水埗區已物色合適土地作過渡性房屋。他查詢署方會否計劃將區內的閒置土地作過渡性房屋。

(胡志健議員於三時二十五分離席。)

19. 蔡子健議員關注前聖若瑟安老院用地的發展。他引述二零一五年的立法會文件指，前聖若瑟安老院用地早於二零零三年已建議規劃為綜合商業及住宅區，並期望於二零零六年完成發展，但有關用地拖延至二零一一年才改劃為寓保育於發展的圖則。他表示，二零一二年的文件指工程會於二零一四年展開，可是該地盤至今仍未動工，即使區議員多番查詢進度，署方只回應指正處理補地價事宜。他相信由二零零三年至今，該用地的地價變化甚大。他期望透過發展該用地改善區內交通及住屋問題，希望署方能督促承辦商盡快落實發展計劃。蔡議員續表示，上坡地區如彩輝邨、彩雲二邨及豐盛街紀律部隊宿舍等沒有足夠泊車位，反觀位於下坡地區的彩虹邨及彩雲一邨泊車位則供過於求。他認為問題源於當年規劃時只按人口比例計算泊車位數目，而由於上坡地區人口較少，故未有興建停車場。他表示，彩雲區主要靠小巴出入，然而很多殘疾人士不便乘搭小巴，故該區私家車的使用率較高。另外，沒有巴士或通宵巴士可抵達豐盛街紀律部隊宿舍，故該處居民需以私家車或電單車代步。他認為政府在規劃泊車位時需考慮社區的客觀因素，按地區的地理環境及區內居民工種等因素作調整。他查詢地政總署曾否向不同部門轉達上述意見，讓他們在規劃泊車位時參考及考慮修改規例，避免再次出現同類情況。

(陳炎光議員於三時三十分到席。)

20. 譚美普議員重申，前聖若瑟安老院用地的發展計劃已討論多年，她亦曾多次跟進有關工程，然而至今仍未有進展。她查詢該用地的發展有否期限，及發展延誤會否有罰則。由於彩雲邨是依山而建的屋邨，而且長者人數較多，對興建無障礙設施的需求殷切。她指運輸及房屋局(運房局)曾於二零零九年指工程會於二零一三年完成，並設有無障礙設施接駁彩雲區。可是工程至今仍毫無進展，居民對此甚表關注。她指黃大仙區議會於二零一二年成立黃大仙區無障礙設施工作小

組(工作小組)，並優先檢視上坡地區如彩雲邨的無障礙設施。工作小組曾指出，於白鳳樓對出位置加建升降機的工程技術困難最少，但相關部門回覆指前聖若瑟安老院用地將會設有無障礙設施接駁彩雲區，因此擱置此建議工程。她請地政總署協助跟進前聖若瑟安老院用地的工程進度。另外，她查詢該地盤可否釋出部分用地，讓巴士公司於前聖若瑟安老院用地旁的巴士站加建上蓋。

21. 李東江議員欲了解昔日房屋署出售黃大仙中心街市予領展時簽署的條款，查詢是否有任何條款賦予政府權力與領展商討有關用地的事宜。根據他的調查所得，百分之七十的市民要求於黃大仙區內一定比例的土地設立街市，但部門卻以區內亦設有大成街及彩虹道等街市為由拒絕增設更多街市。他質疑是否在房屋署出售物業予領展後，領展便可隨意改變其土地用途，而署方及區議會皆無權置喙。

22. 陳曼琪議員指在房屋署出售物業予領展後，領展便更改慈雲山街市其中一層的土地用途。她查詢，地政總署會否主動介入調查涉及領展大型更改或備受社會關注的個案，以檢視領展有否違反任何條款或限制。她認為政府有必要就上述情況主動介入調查。陳議員續表示，在公共屋邨的行人通道或座椅加建上蓋會增加覆蓋率(Site Coverage)，當中亦牽涉建築樓面面積(Gross Floor Area)的計算。她認為加建上蓋是利民設施，但房屋署往往回覆指覆蓋率已達上限，未能於合適地點加建上蓋。她建議署方在加建非大型構建物時，可放寬建築樓面面積限制至一定比例，並以簡易程序方便房屋署進行相關申請。另外，她建議公眾人士或有關利益人士(如當區居民或區議員等)亦可就該些建議提出申請，並由地政總署及房屋署回應及跟進。

23. 何漢文議員請地政總署檢視慈雲山街市改變土地用途的個案，研究領展是否有將街市更改為食肆的最終決定權，並研究有否其他方法阻止領展落實該計劃。接著，何議員引述一宗經他周旋將近兩個月才完成處理的電單車遭棄置路旁個案。在該個案中，他先向警方確認該電單車的牌照已過期，將其界定為棄置電單車，再向食物環境衛生署(食環署)尋求協助不果後，最終才透過地政總署的協調處理該部電單車。另外，他指有部分人士將環保斗放置於危險地方，最終引致嚴重交通意外。他曾發現有人於早上十時多將環保斗放置於慈雲山巴士總站旁，並阻礙其中一條行車線的運作。他指當時地政總署雖有提

供協助，但仍未能即時處理該環保斗，最終須透過警方追查環保斗物主並請他移走環保斗才解決了問題。他請署長研究可較迅速處理緊急情況的方法。另外，他讚揚署方派員參與提升市容運動工作小組的地區巡視活動，認為職員的跟進工作迅速，令環境有所改善。最後，他引述新蒲崗區內的酒店表示經常有大量垃圾及物件阻塞他們的走火通道。他知悉曾有英國遊客在互聯網上載酒店附近滿佈雜物的相片，故認為有需要整頓該處的環境。他理解署方、食環署及消防處已積極跟進有關問題，奈何部門不可能廿四小時監察貨車上落貨的情況。他查詢署方在批出土地作酒店用途時有否考慮周邊環境。他認為六合街的地理環境不適合作酒店用途，並指如酒店興建於彩虹道或大有街，上述問題或可避免。他希望署方日後在審批時多考慮環境因素。

(陳曼琪議員於三時四十分離席。)

24. 胡志偉議員表示，不少政府土地本可劃作休憩用地，但由於該些土地涉及斜坡，而地政總署會要求相關部門在接收土地時同時接收涉及的斜坡，因此不少部門未有計劃申請該些用地作其他用途。他建議署方在批出該些用地時，可將涉及的斜坡交予土木工程拓展署管理，相信此措施可鼓勵其他部門更積極討論政府土地的運用，以回應市民的訴求。此外，他查詢署方有否定期更新寮屋登記的內容及人士紀錄，並認為署方應定期更新相關紀錄。現時署方只靠張貼告示提醒寮屋區居民，買賣寮屋屬違法行為及日後將得不到安置。他認為這做法沒有足夠的阻嚇作用。最後，他指出前聖若瑟安老院用地發展計劃的補地價事宜複雜且涉及公帑，故須審慎處理。現時補地價的估價工作未知何時完成，因此他認為於白鳳樓加建升降機的建議可作替代方案，以滿足彩雲區居民對無障礙設施的需求。他認為即使將來前聖若瑟安老院用地會設有無障礙設施連接彩雲區，於白鳳樓對出加建的升降機仍有其價值，希望署方考慮有關建議。

25. 黃逸旭議員反映不少宗教團體向地政總署提出申請時遇上困難，希望署方可協助該些團體，理順地區關係。另外，他指出慈雲山及竹園區常發現流浪狗、野豬及猴子等，衍生不少因餵飼動物引致的衛生問題或處理流浪動物等事宜。他理解漁農自然護理署及食環署在處理上述事宜時擔當重要角色，但跟進期間亦有機會牽涉地政總署。他明白署方較難處理與動物相關的個案，故希望多個部門互相協調，以順利及妥善處理該些個案。

26. 譚香文議員表示，前大磡村用地發展後預計會有約十三萬居住人口，鑽石山站將成為觀塘線與屯馬線的中轉站，前大磡村用地將成為啟德發展區與鑽石山及慈雲山的接駁點，而慈雲山區行人設施系統提供無障礙通道供市民由慈雲山步行至鑽石山乘搭港鐵，相信鑽石山一帶的人流會有所上升。星河明居於二十多年前簽訂的賣地條款規定星河明居須在前大磡村用地發展後提供一個供公眾人士使用的行人通道，可是當時未有預計現今的人口增長。她憂慮行人通道過於狹窄，未能應付該處的人流，尤其當附近舉辦大型活動，導致使用行人通道的人流大增時，發生意外的風險亦會有所增加。因此，她希望署方考慮加建行人天橋連接慈雲山及鳳德至前大磡村用地。

(黃逸旭議員於三時五十分離席。)

27. 莫健榮議員指近日有不少涉及土地改劃的申請，理解地政總署的工作量有所上升。可是，他認為署方近日的工作效率較以往下降。他表示，數年前當彩虹邨停車場將部分泊車位改劃為電單車泊車位時，署方只需半年時間便完成審批工作。可是，房屋署於一年前就停車場提交的另一項申請卻至今仍未獲審批。他指房委會於四個月前討論上述事宜，而他亦曾去信地政總署要求加快審批申請，可惜至今仍未有進展。另外，他指政府公布將就發展商推出的新建房屋設空置稅，查詢政府有否計劃就已批出但未按時發展的土地設閒置稅或設立罰款機制。他強調前聖若瑟安老院用地補地價事宜已討論了十多年，但至今仍未有定案。署方曾表示可透過訟裁機制處理有關事宜，他查詢訟裁機制會何時及如何啟動。莫議員續表示，永定道近威豪花園及怡富花園之間由地政總署管理的土地現不開放予公眾使用，並依靠食環署清理該處已枯萎的植物。他指出康文署於多年前提議接管有關用地，但由於地政總署要求康文署同時接收旁邊的斜坡，最終令康文署擱置計劃。他建議署方靈活運用土地，將部分用地轉交予康文署作公園，並開放予公眾使用，以惠及附近的居民。

28. 陳英議員表示，每當政府提議於翠竹花園及鵬程苑附近興建無障礙設施時，設施的樁柱或接駁位均有機會落在私人屋苑範圍內。政府表示須獲得所有相關業權持有人同意才可展開工程。他認為這要求較難實現，難免影響工程的進度。他查詢政府可否在涉及重大

公眾利益或推動由行政長官主導的計劃(如「人人暢道通行」計劃)的情況下，主動透過《收回土地條例》徵收小範圍私人土地作設施的樁柱或接駁位。

29. 陳安泰議員表示，天馬苑由房屋署與領展合力管理時，屋苑狀況良好。然而，當去年某私人公司收購天馬苑物業，並收回部分天馬苑的公眾地方及設施後，他發現停車場上方的休憩用地內不少植物枯死。他查詢署方與領展簽署的賣地條款有否保障日後居民的權益。另外，近日天馬苑商場內的間隔進行不少改動，令室內空氣不流通，光線亦不足夠。為此他與發展商多番交涉，但最終均無功而回。他認為政府轉售物業予領展，或再由領展轉售物業予第三方時，需保障公眾應有的權益。他查詢地政總署可否協助堵塞漏洞。

30. 陳署長感謝議員對地區事宜的提問及建議。署方會記錄個別個案，並交由九龍東區地政處跟進，然後回覆相關區議員。就區議員所提出多個主要一般議題，他在會議上回覆如下：

- (i) 就區內空置土地而言，若相關土地屬政府擁有，署方會善用有關土地，如於該些土地進行綠化，署方亦歡迎非政府機構申請使用該些土地作社區用途，並樂意提供協助。就議員提及有關牽涉私人業權的空置土地或已批出讓非政府機構或其他政府部門使用的用地的意見，署方會向相關機構或部門反映，並請他們繼續跟進。有關在地區上提供更多土地作社區用途的建議，發展局正檢視相關政策，並研究在提供土地作社區用途時盡量做到一地多用，以善用土地資源。黃大仙區是發展較成熟的地區，相信空置的政府土地不多，但署方認同有責任善用所有空置的政府土地；
- (ii) 前聖若瑟安老院用地屬私人擁有，其發展項目已獲城市規劃委員會(城規會)批出規劃許可。由於此用地屬私人土地，地契條款未賦予署方權力迫令發展商在某個時限前推展項目。現時署方正積極就土地契約修訂及換地申請與發展商商討，並已進入商討補地價的階段。此外，城規會批出的規劃許可內已列明此發展項

目需符合的條件，包括按發展商提交的發展大綱圖內列明需提供的公用設施。署方將來會透過地契條款要求發展商提供該等設施。署方有就補地價事宜設立仲裁機制，但啟動機制的主導權在私人發展商，而此項目的發展商未有參與補地價仲裁計劃。署方指此發展項目可提供逾二千個住宅單位，並提供不少社區公共設施，因此署方亦十分關注此項目的跟進情況，並會密切與發展商商討。

(iii) 就寮屋管制方面，根據現行的寮屋管制政策，於一九八二年獲登記的寮屋本質上是非法構築物，只獲暫准存在，佔用人並沒有業權。署方經常提醒公眾，寮屋買賣在法律上沒有保障，並勸籲市民勿進行此類交易。根據相關政策，寮屋不可更改原有用途，並需獲署方批准才可進行修葺，期間不可擴建或更改大小及物料。如有發現違規情況，署方轄下的寮屋管制辦事處(寮管處)會進行執管工作。現時寮屋管制政策並沒有就佔用人的身分進行管制，即更改佔用人不會違反寮屋管制政策，因此現時署方未有安排登記寮屋佔有人。署方於二零一八年五月公布了新的寮屋清拆及補償安置安排，其中涉及非住用寮屋轉為住用寮屋的個案，該等佔用人稍後可向署方進行一次性自願登記，署方對自願登記的非住用寮屋佔用人採取容忍態度。可是，該等寮屋佔用人若違反寮屋管制政策，或佔用人日後有所變更，署方不會承認相關寮屋可作居住用途，並會按政策進行執管工作。另外，有關發展區內寮屋區的建議牽涉土地規劃，署方會將有關意見反映予規劃署考慮。

(iv) 署方現正處理由二零一零年至二零一六年跟據活化工廈政策提出的申請，希望透過相關政策令工廈在進行改裝後符合消防及其他要求。經正式申請的工廈基本上已獲准整幢工廈重建或更改為商業或非工業用途。部分舊式工廈的消防設備未符合現今要求，如於該些工廈進行違契的非工業用途(包括會招來大量人

流的用途)，而工廈內仍存在著進行其他工業用途(如儲存危險品的用途)的單位，有關行為會對公眾安全構成一定的影響。署方會優先並從嚴採取執行契約條款行動。在去年施政報告公布後，發展局正進行新一輪活化工廈的政策檢討，希望鼓勵位於已規劃為商貿用途地區的工廈進行活化，並將工廈更改為非工業及商貿用途。有關活化工廈實施時需改善配套設施等相關意見，署方會向發展局反映；

(v) 天馬苑的個案牽涉本屬於房屋署但後來分拆出售予領展，或再由領展轉售予其他機構的商業設施。該些商業設施原則上屬私人物業，並受地契條款規管。署方會嚴格執行相關地契條款內列明對土地業權人的要求及責任。他指出，該些屋苑或不只牽涉單一業權人，除商業設施外或牽涉已分拆出售的住宅物業業權人，因此，署方會留意法律上是否容許商業設施的業權人更改其土地用途。如法律上不容許，署方未必能接受其申請更改其土地用途。此外，房屋署就部分屋邨或屋苑內公用地方的使用訂立條款，署方會與房屋署保持緊密聯絡。如個案牽涉房屋署與領展，或房屋署與商業設施業權人之間的條款，署方會請房屋署跟進；及

(vi) 有關涉及星河明居、彩虹邨停車場，以及衙前圍村等個案，署方會於會後繼續跟進，並於稍後向相關議員提供詳細回覆。

31. 主席請署方就個別個案向秘書處提供資料，以便秘書處將資料轉交予議員備悉。他感謝署長及相關同事到訪黃大仙區議會，並請署方備悉及跟進議員的意見。

(會後備註：九龍東區地政處已於二零一八年七月及八月就個別個案回覆相關議員)

(陳安泰議員於四時十五分離席。)

- (ii) 鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施 – 「活水公園」和「文化園景大道」的修訂設計建議
(黃大仙區議會文件第 58/2018 號)

32. 主席歡迎為此議題出席會議的政府部門及顧問公司代表：房屋署總建築師(5)詹秀儀女士、高級建築師(19)葉成林先生、高級建築師(28)馮永強先生、結構工程師(80)謝巧玲女士、園境師(12)蔡駿豪先生、土木工程師(29)李超朋先生，及屋宇裝備工程師(建築)(T205)王鎮法先生；康文署高級行政主任(策劃事務)4 區佩妍女士；渠務署高級工程師/耐洪策劃溫良謙先生、高級工程師/九龍及新界南 4 林偉華先生及工程師/九龍 4 鄧博文先生；建築署工程策劃經理 367 馬穎敏女士；巴馬丹拿建築及工程有限公司集團(巴馬丹拿集團)董事陳祖聲先生及副董事張國瑜先生。

33. 房屋署詹秀儀女士、馮永強先生及巴馬丹拿集團陳祖聲先生介紹鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施「活水公園」和「文化園景大道」的修訂設計。

(郭秀英議員於四時四十分離席。)

34. 主席表示，早前在食物環境衛生事務委員會二零一八年六月二十六日的第十五次會議上，委員曾討論房屋署將於大磡村內移植兩棵細葉榕一事。委員要求房屋署於七月三日區議會會議前向秘書處書面回覆以下事項：(一)、要求署方聘請樹木專家及專業樹藝師進行樹木健康評估；(二)、要求署方密切監察樹木移植工作；(三)、查詢是次移植是否最後一次移植；及(四)、要求署方就移植兩棵細葉榕一事諮詢相關持分者，包括康文署和孔廟。主席請出席議員留意，房屋署的書面回覆已置於席上，供議員參考。

35. 主席表示，秘書處於會前收到三份意見書，已置於席上。

36. 莫健榮議員介紹由工聯會黃大仙區議員聯合辦事處提交，題為「鑽石山綜合發展－活水公園和文化園景大道」的意見書(附件三)。

37. 雷啟蓮議員介紹由東九龍居民委員會提交，題為「對鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施－『活水公園』和『文化園景大道』的修訂設計建議的回應」的意見書(附件四)。

38. 蔡子健議員介紹由民建聯黃大仙支部提交，題為「就鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施『活水公園』和『文化園景大道』的修訂設計建議表達意見」的意見書(附件五)。

39. 林文輝議員樂見房屋署在設計活水公園部分時對議會的意見從善如流，但認為文化園景大道內有關電影部分的展現仍嫌不足。他指鑽石山是過去電影片場及不少電影明星的發跡地，包括喬宏、李小龍、紅線女及鮑起靜等。他曾於二零一七年一月三日區議會會議上提交文件，要求在綜合發展區興建李小龍紀念公園，但署方提交的方案並無採納。他認為前皇家空軍飛機庫(飛機庫)的地底過萬平方呎，理應地盡其用，用作電影工作室或電影訓練場地。他亦建議於飛機庫前的廣場豎立李小龍像，吸納世界各地的旅客前來參觀。

40. 譚香文議員表示，她曾在上次會議後要求與房屋署詹秀儀女士會面，討論前大磡村發展，但至今仍未獲詹女士接見。她指詹女士無意與她會面，聽取居民對天橋的意見，只在上星期五(六月二十九日)以電郵回覆有關行人通道設施的意見。她不滿詹女士沒有先會見居民，只以電郵回覆。此外，她亦不滿房屋署於會議當天才發放文件，令她沒有足夠時間閱讀當中細節。她詢問主席可否要求房屋署就她對行人天橋及升降機連接綜合發展的意見，再次出席區議會去回應。

(譚香文議員表達完意見後就離席。)

41. 何漢文議員建議署方考慮將文化園景大道的商舖及活動室交予非牟利機構管理，以廉價出租或借予文化工作者使用，以推廣其藝術工作成果。他認為此舉可配合東九龍居民委員會建議的「創意電影工業園」，增強不同創意文化之間的交流，推動社區創意產業發展。此外，他提及署方接納了東九龍居民委員會的意見，利用沙田污水處理廠所排出的過濾水及山澗所收集之雨水打造活水公園的生態河道，並於活水公園內設立淨水展示區，以科學角度及自然生態方式向居民

展示淨水過程，同時就啟德河的演變和活水循環加強教育市民。他期望署方能進一步加強園內的親水文化，令市民可接觸到淨化後的水源，推動環保教育工作。

42. 李東江議員認同林文輝議員的意見。他認為除了興建漂亮的硬件設施外，署方應考慮如何透過園區展現李小龍的哲學及精神，向遊人及遊客推廣。

43. 雷啟蓮議員補充說，因應「活化工廈」政策，新蒲崗區內不少劇團及文化藝術團體飽受租金上升的壓力。既然綜合發展區鄰近新蒲崗，她希望署方考慮優先提供營運場地予這些團體。

44. 主席表示，活水公園和文化園景大道的面積其實不大，早前他曾與房屋署和香港電影業界人士就綜合發展區事宜會面，電影界人士建議於綜合發展區內發展一個面積至少一萬平方呎的空間作為基地(於飛機庫或喬宏故居的地底也可)成立電影工作室，作為訓練業界新人及拍攝用途，在這電影發源地，承先啟後，繼續發揚電影工業。他希望署方積極考慮電影界人士的意見，落實這構思。此外，他亦歡迎署方於修訂設計中，騰空了一些公營房屋發展的平台空間，與園景大道連接，可供文化藝術團體租用作工作室。他查詢署方這些工作間的大概面積。

45. 房屋署詹秀儀女士回應(附件三)工聯會的意見書：由於得到渠務署的支持，活水公園內將會設淨水展示區。就展示區的相關細節和詳細設計，署方會與渠務署繼續研究。就電影業發展基地方面，署方曾於會議前一個星期與香港電影工作者總會代表會面，代表請署方考慮興建電影業訓練場地。她指地底主要用作機房及放置水缸，且發展地下空間受通風、技術及成本限制，因此會優先考慮使用地面空間。正如文件第八段所述，署方對石寓及鄰近展示區的展示內容及模式持開放態度，會與相關政府部門及持分者保持溝通、研究，待有共識後，會向區議會報告。至於鑽石山站 A2 出口加裝自動扶手電梯的建議，礙於輪椅使用者無法使用扶手電梯，可能加設升降機會較適合及方便，署方會作進一步研究。回應(附件五)民建聯黃大仙支部的意見書，文化園景大道範圍內不會設置商舖，而手工藝流動攤檔將於假日營業，其營運模式留待康文署代表補充。

46. 回應（附件四）東九龍居民委員會的意見書，巴馬丹拿集團陳祖聲先生表示，已預留近飛機庫約二千平方呎的空間展示區作展出電影業歷史之用。署方正與電影業界磋商其他空間的用途，若按議員意見，將石寓及飛機庫旁的空間騰出，估計可提供過萬平方呎的空間，惟須與相關部門及團體磋商。另一方面，陳先生認為，李小龍的名言「Be water」與活水公園的主題不謀而合。他會研究於廣場豎立李小龍像，以及設置含李小龍哲學元素展品的可行性，從而將李小龍的哲學及精神元素融入園區之中。文化園景大道的有蓋多用途空間主要作為文化藝術表演用途，有蓋多用途空間前方是草地或硬地面。

47. 房屋署詹秀儀女士補充，多用途空間的詳細設計會參考黃大仙廣場的模式。

48. 康文署區佩妍女士表示，署方會於指定的範圍以「藝趣坊」模式設立手工藝攤檔，供手工藝人士於假日期間經營攤檔及提供藝術服務，使園區活動更多元化。就電影業界的建議，康文署樂於與各界文化機構協作，並鼓勵業界人士積極自主發展行業相關展示設施，以享較大的自由空間發揮其專業所長。署方會待房屋署作為項目倡議者先行與電影業界磋商，並會循上述方向繼續討論。

49. 房屋署詹秀儀女士表示，正與康文署仔細研究活水公園電影業基地的可行性及處理營運上的問題。

50. 康文署區佩妍女士補充說，署方一直積極配合以落實於鑽石山綜合發展區內提供適當休憩設施的計劃，惟房屋署須就新構思研究項目範疇及設計的具體方案，再與相關部門繼續討論。

51. 房屋署馮永強先生表示，公營房屋發展的平台，面向文化園景大道，原有設計已有五個地面零售舖位，面積約一千四百平方呎。署方現準備於平台加設四個舖位，以通道連接園景大道。該四個舖位共約二千五百平方呎。此外，亦會於下層加建六個舖位，共接近四千平方呎。上述十五間舖位的面積共接近八千平方呎，單獨一個舖位約六百平方呎。馮先生表示經與該署商業樓宇小組討論，認為靠近文化園景大道的五間零售舖位可以邀請兼具商業元素及文化特色的營辦商營運。至於另外十間新增舖位（平均每間約六百平方呎），將用作「寫字樓／服務中心／工作室」等用途，出租予慈善或非牟利機構團體。

52. 主席表示，「起動九龍東」加快新蒲崗區轉型，帶動區內租金上升，令區內文化藝術團體飽受租金壓力。因此主席強調不希望舖位商業化，而是可供區內文化藝術團體以低廉租金租用，或透過非牟利團體營運，免費借出場地。主席擔心現時房屋署以商業角度研究舖位的用途，與區議會的意見大相逕庭。

53. 房屋署詹秀儀女士澄清，該十間增設的舖位為非零售舖位，租務安排會待設施興建完成後再作詳細安排。回應附件四東九龍居民委員會的意見書，詹女士表示撇除剛才已回應的事項，活水公園淨化後的水能否讓市民觸摸，仍有待進一步研究。至於現時鑽石山港鐵站的設計，A2 出入口可由地面步行至孔廟。她得悉主席正與港鐵商討有關增設出入口直達孔廟事宜。另外，她認為於行人隧道內加設商舖需要考慮防火及走火通道等安全因素，加上隧道地面下斜，不利經營商舖。

54. 房屋署馮永強先生補充，該行人隧道只有兩至三分鐘路程，建議用作展示大磡村歷史的時光隧道。再者，相關隧道兩端已連接公營房屋商場，他相信有足夠商舖服務居民。

55. 就譚議員的意見，房屋署詹秀儀女士澄清本討論文件已於會前呈交。雖然譚議員來電及來信是要求約見署長，但她歡迎譚香文議員隨時約見她。

56. 胡志偉議員表示，房屋署應將公營房屋範圍內的設施加入佈局圖內，例如有關商場、地舖及納入文化園景大道的工作室，這樣可互相補足，令議員對整個綜合發展區的佈局有更全面的了解。此外，他建議於詳細設計時，將現時設計中的約六成硬地面改成露天草地，並按季節種植不同的植物品種，以吸引遊人。

57. 李東江議員表示，雖然從佈局圖上公營房屋與活水公園有一定距離，他擔憂文娛活動會對居民造成噪音滋擾。最近黃大仙區議會外訪，參觀了成都的活水公園。該公園在人流密集的地方裝有分貝控制裝置，當感應到超出限制分貝的噪音會有警示提醒遊人。他希望署方考慮這類裝置，令場地表演者及觀眾盡興之餘，亦能兼顧周邊居民的生活。

58. 雷啟蓮議員憶述當年房屋署代表指行人隧道 SW1 內會建有商舖時，行人隧道長度不足，或路面下斜等都是已知的因素。她質疑為何現時以上述因素作為不能設置商舖的理由。另外，她亦查詢公營房屋能提供多少個泊車位。

59. 主席支持於綜合發展區為電影業界提供工作室及營運場地，希望房屋署及康文署在積極溝通下能玉成其事。他樂見房屋署將增設的舖位悉數作為支持區內文化藝術團體營運的處所，以及康文署會於假日經營流動文化攤檔。

60. 房屋署詹秀儀女士表示對李議員提議的聲浪管制儀器未有認識。設計上，該有蓋多用途空間會面向馬路，背向公營房屋，從而減低滋擾居民的聲浪。回應雷議員的意見，詹女士指當年提出為行人隧道 SW1 設置商舖純屬初步規劃，現時考慮到該隧道將連接公營房屋商場和交由路政署管理，以及隧道為二十四小時開放等因素後，現時會以大磡村時光隧道作為設計方向。

61. 房屋署馮永強先生回應，已盡用地庫空間，在公營房屋內將提供約二百個泊車位，包括商場內的五十個泊車位。

62. 房屋署詹秀儀女士理解議員有關區內對泊車位需求的意見，表示已盡用所有可建的空間，會將議員的意見轉交興建政府聯用大樓的政府部門參考。她表示署方已盡量增加綠化帶，但文化園景大道有一部分作為港鐵及緊急車輛通道，所以只能鋪設為硬地面。

63. 房屋署蔡駿豪先生表示，公園既以活水為主題，園內會大量種植具親水元素的植物，例如水石榕及水翁。另外，園內亦會種植常綠植物，於夏天炎熱時可為遊人遮蔭消暑。為了豐富園境特性，署方與顧問公司於詳細設計時，會加強樹木及花卉於四季變換時的不同效果，例如春天盛開的黃花風鈴木，以及秋天轉紅的樹木品種等。

64. 陳英議員表示二百個泊車位仍然不足，建議房屋署提高地積比率，地盡其用，趁地盤尚未施工興建更多泊車位。

65. 房屋署詹秀儀女士表示地盤已開始施工，無法再多加一層地庫。

66. 房屋署馮永強先生回應，泊車位數量與住宅數目掛勾，依照標準比例去提供，與地積比率無關。綜合發展區的泊車位數量已接近該標準的上限。

67. 主席表示，黃大仙區議會外訪時參觀的成都活水公園地底建有龐大的停車場，希望署方可參考於活水公園的地底興建停車場。

68. 副主席要求房屋署補充公營房屋商場的配套設施資料，包括車位數量、舖位種類、面積及數目等。他希望署方能在園內為電影業界提供活動空間，並將新增舖位租予地區文化藝術團體用作為工作室。

(陳炎光議員於五時五十五分離席。)

69. 主席感謝房屋署接納了不少議員的意見，改動綜合發展區的設計，並希望署方考慮剛才議員提出的建議。他認為剛才大部分的意見較為概念性，他要求署方在研究園區的仔細設計時，再度諮詢區議會。

70. 房屋署馮永強先生表示，在會議前的一星期，署方開通了由鑽石山港鐵站 A2 出口連接彩虹道的新建有蓋行人通道。通道目前尚有一小部分未完成加蓋，署方會待大磡村兩寶搬運完成後，繼續為該部分行人通道加蓋。

71. 雷啟蓮議員表示，該行人通道開通後翌日遇上暴雨，水浸倒灌至鑽石山港鐵站。此外，該行人通道中段有一燈柱，使該通道後半段較狹窄，形成樽頸。她要求有關政府部門將燈柱稍移，加闊行人通道，並加強通道的排水能力。

72. 房屋署馮永強先生表示發生水浸翌日，他已到場視察，並督促前線人員改善通道情況。

73. 主席表示，該燈柱形成行人通道的樽頸，繁忙時間影響行人出入，要求有關政府部門跟進。最後，主席感謝為此議題出席會議的政府部門及顧問公司代表。

(iii) 2018 黃大仙區國際復康日
(黃大仙區議會文件第 59/2018 號)

74. 秘書報告，黃大仙區議會轄下社區建設及社會服務委員會已於二零一八年一月十六日第十三次會議上，通過接納勞工及福利局(勞福局)五萬三千元的撥款，以繼續籌辦各類康復服務公眾教育活動。秘書處只收到一份由東九龍居民委員會提交的協作活動撥款申請，活動名為「2018 黃大仙區國際復康日」，申請款額十二萬四千元。其中的七萬一千元為向黃大仙區議會申請撥款，而餘下的五萬三千元為向勞福局申請撥款。

75. 主席表示，他本人為申請機構東九龍居民委員會的會長，而黎榮浩副主席為申請機構的副會長，需請大會選出一位與申請機構無利益關係的議員出任代主席主持此議程。

76. 李東江議員提名由許錦成議員擔任代主席，獲陳英議員和議。會議通過由許錦成議員擔任此討論事項的代主席。

77. 代主席請議員參考由秘書處準備之委員利益申報表，並申報未有列出的利益關係，或提出對利益級別的意見。

78. 代主席表示，何漢文議員及袁國強議員分別為申請機構的主席及副主席，雷啟蓮議員則為申請機構的助理總幹事，屬第三級別利益，並請三位議員避席。

(何漢文議員、袁國強議員及雷啟蓮議員於此時離開會議室。)

79. 代主席表示，李德康主席為申請機構的會長，黎榮浩副主席、林文輝議員、簡志豪議員及陳偉坤議員同為申請機構的副會長，均屬第二級別利益，可留在席上旁聽，但須於此議程保持緘默。

80. 代主席亦表示，陳曼琪議員為申請機構的法律顧問，而陳安泰議員、莫健榮議員、譚美普議員、李東江議員及蔡子健議員皆為申請機構的名譽顧問，只屬第一級別利益，可以參與討論及表決。

81. 東九龍居民委員會社區幹事羅慶煒先生介紹文件。

82. 秘書提醒申請機構代表，所有開支單據上的日期均不能早於撥款批核日期，而所有撥款均不得購買資本物品。如需要預支款項，團體的獲授權人須先簽署「預支款項承諾書」，預支申請方會獲處理。

83. 無議員就此事項發表意見。代主席表示申請機構有多年舉辦黃大仙區國際復康日活動的經驗，相信撥款有助推廣康復活動公眾教育，並宣佈通過「2018 黃大仙區國際復康日」撥款申請。

(丁志威議員於六時十分離席。)

(何漢文議員、袁國強議員及雷啟蓮議員於此時返回會議室。)

(iv) 希望黃大仙區議會就衙前圍村古蹟保育方案作出討論
(黃大仙區議會文件第 60/2018 號)

84. 主席歡迎市區重建局(市建局)規劃及設計總經理黃知文先生，以及社區發展高級經理余嘉麒先生就議程出席會議。

85. 林文輝議員介紹由綠化香港同盟與東九龍居民委員會聯合提交，題為「希望黃大仙區議會就衙前圍村古蹟保育方案作出討論」的意見書。

(陳英議員於六時十五分離席。)

86. 莫健榮議員介紹由工聯會黃大仙區議員聯合辦事處提交，題為「要求妥善保育衙前圍村古蹟」的意見書(附件六)。

87. 黎榮浩議員介紹由民建聯黃大仙支部提交，題為「關注衙前圍村發現古蹟古物事宜」的意見書(附件七)。

(沈運華議員於六時二十五分離席。)

88. 主席請市建局黃知文先生回應。

89. 市建局黃知文先生感謝黃大仙區議員及不同持分者(包括地區團體)就市建局衙前圍村考古工作及評估的關注，並希望能藉著出席是次會議解答各位議員的問題。他將議員的提問歸納為三方面，包括十一個探方的考古工作範圍是否全面；市建局已經及希望在衙前圍村發現哪些考古遺蹟，及計劃如何完成挖掘這些地下遺蹟；以及市建局會否考慮改善保育方案，例如原址保留遺蹟。他表示，衙前圍村重建項目的開展其實有很重要的基礎。首先，該項目自開展以來一向強調保育和發展並行。其次，市建局自二零零五年討論這個項目以來，一直有聆聽地區意見，希望達到一個重建與保育並重的方案。他本人在八至十年前已有份參與諮詢黃大仙區議會的工作，與黃大仙區議會理性地分析及探討如何妥善做好保育工作。他稱市建局一直很尊重該項目的客觀環境，包括持有大部分業權的長江實業地產發展有限公司(長實)、地區不同持份者，以及保育專家的意見。他表示市建局已承諾繼續在保育公園中保留村內三項文物，包括門樓、門樓上方的「慶有餘」石匾和天后廟，以及保留八間位於中間結構較完整的村屋及原有中軸線將維持不變。市建局由二零零七年項目開始草擬了概念圖，至其後亦根據保育公園的最新進展進行修訂，亦一貫向黃大仙區議會匯報。市建局一直尊重黃大仙區議會的意見並會就議員意見作出修訂。在二零一二年，市建局按早前於二零零七年向黃大仙區議會介紹的保育研究報告內容，包括保育專家盧光裕的意見，以及按古蹟辦的要求，正式委託獨立考古專家在衙前圍村申請及進行實地考古評估工作。市建局在二零一二、一三年開始考古工作前，曾經與衙前圍村委員會溝通並進行傳統儀式。在二零一三年，由於未完成所有收購、安置及補償工作，同時受到部分居民及關注團體反對，考古工作被迫暫停。至二零一六年，市建局完成衙前圍村重建項目的所有收購、安置及補償工作，於是根據古蹟辦當時發出的牌照，於同年三月至十月期間展開考古發掘工作，嘗試在牌照指定十一個探方尋找遺蹟，並於同年十二月向古蹟辦提交獨立專家撰寫的初步考古報告。他表示該十一個考古探方的位置，乃專家依據文獻記載及歷史提到可能衙前圍村有圍斗及圍牆、護城河，住屋及文化聚落的證據，然後再小心訂立出來的。他表示不少說法指衙前圍村的歷史可追溯至六百年前，因此需要透過考古發現的遺蹟作為依據以確定遺蹟的歷史及價值。

90. 黃知文先生繼而以電腦投影片(附件八)輔助介紹市建局聘請的考古專家在十一個探方的考古發現。他表示考古專家分別在圍村的東北角 T1 探方和西南角 T9 探方發現不同保存程度的圍牆和圍斗的石製地基。考古專家曾嘗試在門樓所在的 T2 探方尋找護城河遺址，但挖掘至二點六五米地深後由於有地下水滲入而需暫停，暫時未能發現護城河的底部。另外，考古專家亦試圖在東南角 T3 探方尋找圍牆和圍斗的地基，但發現時有關地基已有不同程度破損。另外，在圍村中部的探方大多發現現代房屋的地基，因此初步評估下，較有保育價值的遺址都在外部範圍。市建局其後在二零一七年與古蹟辦討論後，認為中間部分大多是現代房屋地基，明清時期聚落證據較少，因此建議再在五大範圍擴大考古範圍，包括衙前圍村四個角落的圍牆及圍斗(即 T1、T3、T7、T9 探方)，以研究圍牆保留狀況及了解該村是否四個角落都有圍斗，以及希望在 T2 探方位置進行護城河挖掘，面積約四十平方米，深度為五至六米。他稱擴大挖掘範圍後的總面積約三百九十平方米，是二零一六年批准挖掘總面積的四倍，並已取得古蹟辦的牌照。他提到衙前圍村有機會涉及在明末清初時的遷海令有關資料，因此希望透過考古工作認識和豐富相關歷史。市建局上星期邀請了黃大仙區議員到衙前圍村巡視考古狀況，西南角 T9 探方發現的圍牆和圍斗的石製地基保存得較為完整，估計基石建造時間可追溯至明清。市建局計劃在今年底向古蹟辦呈交獨立考古專家團隊的報告。他表示市建局現階段未就保育方案有任何定案，而在保育方案獲得政府部門同意前，市建局不會有任何發展方案。市建局將視乎整體考古價值才決定如何保留遺跡。

91. 主席感謝黃先生的回應。他表示在席上收到由胡志偉議員提出、簡志豪議員和議的一項動議。在討論有關動議前，他請議員就市建局的回應發表意見。

92. 施德來議員表示，公眾十分關注衙前圍村重建項目。由於衙前圍村有六百年歷史，相關古物發現能反映明清時期的香港面貌。他憂慮即使市建局在衙前圍村地盤周圍進行古物保育工作，當長實在地盤中間位置興建住宅項目時，該住宅項目或會有礙觀感，因此建議市建局與發展商配合，希望能做到保育優先。

93. 胡志偉議員表示，是否擴大挖掘範圍視乎古蹟辦認為是否需要全面保育衙前圍村，因此他動議促請古蹟辦在收到市建局年底提交的報告時，進一步考慮將來的保育及發展方向，甚至是否需要將整個衙前圍村項目以保育形式作進一步推展。他請古蹟辦指示市建局擴大挖掘範圍，以重新呈現歷史全貌，讓黃大仙區議會在重新審視衙前圍村保育及發展計劃時能掌握所需資料，同時避免有明清歷史建築群被埋藏在重建項目下。

94. 何漢文議員同意胡志偉議員的觀點，認為保育衙前圍村的遺址有助港人認識香港歷史，此外他不希望有明清歷史建築群埋在重建項目之下，因此要求市建局即時暫停發展計劃，同時擴大遺跡挖掘範圍，然後再讓市民大眾討論其保育及發展方向。

95. 李東江議員表示黃大仙區議會高度關注衙前圍村重建項目，認為保育古物古蹟不能夠用金錢來衡量，因為相關發現對香港歷史發展有深遠影響。

96. 簡志豪議員認為在黃大仙區內發現明清古蹟，讓黃大仙區議員及居民感到鼓舞，希望市建局能全面保育衙前圍村的遺址。

97. 市建局黃知文先生表示，明白黃大仙區議會支持市建局擴闊考古範圍以豐富香港歷史。他表示市建局在二零一二年開展考古工作前，須先取得合作發展伙伴長實的同意。當市建局在二零一六年於衙前圍村兩個角落發現古蹟時，亦諮詢了多個持份者，包括長實及相關政府部門，在取得各方平衡後才能擴大挖掘範圍至二零一六年批准挖掘總面積的四倍。他表示雖然市建局已在衙前圍村兩個角落發現地下遺蹟，但由於有關遺蹟已經歷多年，受到不同程度的損壞，因此希望透過擴大挖掘範圍，進一步認識其狀況和豐富香港歷史。他表示市建局十分重視衙前圍村考古工作，現時已動員香港接近三分一的持牌照考古專家，並會在未來半年在不影響古蹟狀態的情況下進行挖掘。他表示市建局的立場與胡志偉議員剛才提出的意見相近，希望各持份者在探討及決定衙前圍村發展方案時，能先掌握客觀全面的資料。他表示衙前圍村重建項目擬建逾七百個單位及保育公園，至於會否原址保育發現到的遺蹟以及會否影響住宅項目發展，則有待年底有更全面的資料時再向黃大仙區議會交代。

98. 市建局余嘉麒先生補充，衙前圍村的考古工作仍在進行中，市建局聘請的獨立考古專家會在今年底向古蹟辦提交報告。現階段市建局未有就衙前圍村的保育方案作任何定案，亦不會在保育方案完成及得到政府部門同意前展開任何相關工作。另外，他表示考古專家指出由於前人或會將明清朝的石磚拆下翻用為建築材料，甚至在建築時混合使用不同年代的石及磚，因此會以不同方法判斷石及磚有多少年歷史。

99. 施德來議員對於擴大考古範圍表示支持，另外他希望市建局現階段能認真進行全面的挖掘工作，不要因為趕及年底向古蹟辦提交報告而馬虎了事，然後藉詞表示不值得保育衙前圍村的考古發現。

100. 胡志偉議員補充，以他理解，市建局在開展考古工作前須向古蹟辦申請牌照，現階段衙前圍村的考古範圍乃市建局與古蹟辦商議的結果，因此他請古蹟辦明白黃大仙區議會希望擴大衙前圍村考古範圍的訴求，希望當市建局在年底向古蹟辦提交報告時，古蹟辦會進一步與市建局考古專家商討擴大挖掘範圍，不會遺留任何古蹟未被挖掘，以確保各持分者在決定衙前圍村的保育及發展方向前掌握足夠的客觀資料。另外，他表示剛剛聽畢市建局黃先生的說法後，相信在市建局的考古專家眼中，現時挖掘到的遺址已相當值得保留，因此希望古蹟辦會順應區議會的意見，擴大挖掘範圍及內容，使所有持分者均掌握全面資訊。

101. 主席感謝市建局應黃大仙區議會的意見出席今次會議，向議員解釋衙前圍村考古工作的最新情況。他請市建局備悉各位議員提出的意見。另外，他表示在席上收到胡志偉議員提出的動議，和議人為簡志豪議員。他表示由於衙前圍村的考古及挖掘工作有突發性及急切性，因此批准這項臨時動議。

102. 秘書介紹動議，內容為「黃大仙區議會要求古物古蹟委員會(會後補註：應為古物古蹟辦事處)指示市區重建局進一步發掘衙前圍村地盤，以確保歷史保育工作得到全面照顧」。有關動議由胡志偉議員提出，和議人為簡志豪議員(附件九)。

103. 胡志偉議員表示與簡志豪議員商討後，認為整個衙前圍村的考古範圍須視乎古蹟辦如何評估挖掘到的古蹟的保育價值，因此希望古蹟辦清楚黃大仙區議會的立場，認為至今挖掘所得的遺址已證明值得進一步探討衙前圍村的歷史，因此要求古蹟辦指示市建局擴大考古範圍，從而讓議會能全面掌握存在於衙前圍村的遺址的實際狀況，再決定發展內容。

104. 簡志豪議員表示，在黃大仙區發現遺址對居民及議員而言十分值得鼓舞。他認為市建局初步已很認真地作出挖掘，惟仍憂慮衙前圍村的遺址是否能獲全面照顧，亦未知衙前圍村的地底會否仍藏有其他遺址，因此他希望古蹟辦能向市建局指示清晰的挖掘範圍。

105. 主席查詢有沒有議員希望修訂動議內容。沒有議員需要修訂動議內容。

106. 主席查詢有沒有議員希望就動議發表意見。沒有議員就動議發表意見。

107. 市建局黃知文先生表示市建局現已取得牌照，將發掘範圍擴大四倍，因此希望了解動議中提及「進一步發掘衙前圍村地盤」的意思，是否希望再進一步擴大挖掘範圍。胡志偉議員表示正確。

108. 市建局黃知文先生表示清楚明白。就胡志偉議員剛才就議題發表的意見，他表示雖然市建局已在衙前圍村的東北角(T1)和西南角(T9)發現不同保存程度的圍牆和圍斗的石製地基，但暫時未決定有關遺址是否值得保留，現階段亦未有任何保育方案，希望今年年底能有更全面的資料。

109. 主席確認在場議員沒有提出修訂動議，並根據會議常規，請議員表決由胡志偉議員提出的動議：「黃大仙區議會要求古物古蹟委員會(會後補註：應為古物古蹟辦事處)指示市區重建局進一步發掘衙前圍村地盤，以確保歷史保育工作得到全面照顧」，結果如下：

贊成：17票
反對：0票
棄權：0票

共：17票

110. 主席宣佈動議獲得通過。

111. 主席請市建局備悉黃大仙區議會的意見。

四 進展報告

112. 議員備悉下列文件：

- (i) 社區建設及社會服務委員會二零一八年五月十五日第十五次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 61/2018 號)
- (ii) 地區設施管理委員會二零一八年五月二十九日第十五次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 62/2018 號)
- (iii) 交通及運輸事務委員會二零一八年六月五日第十五次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 63/2018 號)
- (iv) 財政常務及經濟事務委員會二零一八年六月十二日第十五次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 64/2018 號)
- (v) 房屋事務委員會二零一八年六月十九日第十五次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 65/2018 號)
- (vi) 政府及公用機構工程計劃工作小組二零一八年六月二十六日第十次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 66/2018 號)

- (vii) 食物環境衛生事務委員會二零一八年六月二十六日第十五次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 67/2018 號)
- (viii) 提升市容運動工作小組二零一八年六月二十八日第四次會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 68/2018 號)
- (ix) 黃大仙地區管理委員會二零一八年六月二十九日會議進展報告
(黃大仙區議會文件第 69/2018 號)

五 下次會議日期

113. 第五屆黃大仙區議會第十八次會議訂於二零一八年九月十一日(星期二)下午二時半在此會議室舉行。

114. 會議於下午七時十分結束。

黃大仙區議會秘書處
二零一八年九月

檔案編號：HAD WTSDC 13-5/5/53 Pt. 50



敬啟者：

關注區內土地空置及地契條款事宜

一直以來，香港可發展的城市土地不足，近年的情況更為嚴重，如何覓地興建房屋及利民的社區配套設施，以解民困，這些年一直是社會的焦點，因此，如何善用及規劃現時空置的土地，我們認為是十分重要的；另外，我們亦希望藉著地政總署署長到訪的機會，了解關於當年房署出售資產予領展（當時名稱為「領匯」）時的一般地契條款，及表達現時我們及居民向領展轄下的場所提出改善建議時所遇到關於地契條款的困難。

土地空置問題

地政總署過去一直不定時地公佈黃大仙區內的臨時空置政府用地的情況及位置，而其中在二零一四至一五年期間，由地政總署正式公佈的空置土地的數量超過十幅以上，雖然有些空置土地的面積相對較少，未必足以用作大型的社區規劃土地，但我們認為，政府有責任好好善用這些彌足珍貴的土地資源，規劃一些利民的社區配套設施，就以座落於牛池灣的香港乳癌基金會賽馬會乳健中心為例，其所佔的土地面積相對較小，但該中心的興建卻大大方便了區內的基層婦女接受檢查及治療服務，對社區來說有莫大的裨益，因此，我們希望政府可從更新及更多的角度去考慮如何善用這些土地資源，無論是政府本身或是鼓勵一些非牟利團體進行規劃，而不要讓這些珍貴的土地閒置多年。

除此以外，據了解，位於東隆道9號的至德公立學校(前稱)，為一所空置的校舍，並已閒置了十多年，一直未見有任何規劃，造成浪費，因此，我們希望向地政總署署長了解，現時該空置校舍的土地用途是否已變更？或是否已有其他規劃用途？我們希望透過署長的回答，以便讓議會更掌握現時區內的用地情況。與此同時，我們建議政府可考慮利用該空置的校舍規劃作社區醫療中心，或收集區內居民的意見，改建為利民的社區配套設施。

黃大仙支部	九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon	Tel : 2351 4771	Fax : 2351 8014
新蒲崗辦事處	九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon	Tel : 2321 8111	Fax : 2321 8081
橫頭壩聯絡處	九龍黃大仙橫頭壩邨宏顯樓平台104-105室 Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon	Tel : 2336 8192	Fax : 2336 1592

真誠為香港

地契條款事宜

我們在社區工作多年，作為居民在議會的代表，站在最前線服務社區，服務居民，一直不遺餘力地為居民發聲，因此當我們發現到區內需要改善的地方，無論該位置是屬於政府、或是私人地方，我們都會盡力反映，但在近期，我們向領展提出改善措施時，領展每每以地政總署所訂立的地契條款作為拒絕的理由，因此，我們希望向地政總署了解現時適用於領展的一般地契條款為何？主要包括其轄下場所、停車場等設施的上蓋覆蓋比率；另外，如領展需要改變相關的地契條款，一般的手續為何？需時多久？我們希望藉著署長到訪，可以面對面了解多更多的細節，讓我們在處理居民的訴求時，可以考慮得更周全，及更有效地向這類大企業提出改善建議，為居民的福祉爭取到底。

我們希望署長跟進上述意見及回答我們的疑問，以達到署長到訪議會了解民情及有效地與議會溝通的目的。

此致

黃大仙區議會主席暨全體委員

民建聯黃大仙支部

黃大仙區議員

簡志豪 李德康 黎榮浩 何漢文

袁國強 蔡子健 譚美普

社區幹事

越毅強 潘卓斌 江景新 楊光富

黃國恩 李美蘭

二零一八年六月廿八日



業主委員會屬會(住宅)

檔案編號：OC/0018/2018

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 20 樓

地政總署總部地政總署署長

陳松青先生 JP

(傳真(2868 4707)及郵遞)

投訴信 - 行政失當

就跟進星河明居管理處屬違例建築物事宜，本苑須拆卸違例建築物，及重新興建新星河明居管理處。在新建管理處事宜，管理公司須向屋宇署入則新地點選址。為達至無縫交接，本會希望能於拆卸管理處後，管理處員工就能於新建成的星河明居管理處辦公。本人與本會委員為此曾與 貴署代表會面。

星河明居業主委員會屬會(住宅)成員於 2015 年與地政署代表會面。地政署代表在會上向本會建議進行“土地互換”，即以本苑之剩餘康樂用地(RECREATIONAL AREA)交換為管理處用地(MANAGEMENT OFFICE)，以獲得足夠土地興建新管理處。前任管理公司與現時管理公司均就“土地互換”之建議進行研究。及後於 2017 年 9 月，本人與現時高級產業測量師/黃大仙(九龍東區地政處)-麥梁雪梅女士聯絡，麥女士建議現時管理公司委聘的認可人士計算剩餘康樂用地面積，以跟進“土地互換”。本人相約麥女士於 2018 年 3 月 7 日與現時管理公司及本人會面，就“土地互換”提供解決意見。但麥女士在會上指未能進行“土地互換”。與會者包括本人感非常失望。

為此，本會欲投訴高級產業測量師/黃大仙(九龍東區地政處)- 麥梁雪梅女士。

1. 浪費本苑資源及時間

麥女士當日建議委聘的認可人士進行“土地互換”的計算，半年後即改稱不能進行“土地互換”，明顯誤導本苑一直在浪費時間及金錢。聘認可人士計算剩餘康樂用地面積，過程本身極之費時。麥女士當日的建議，白白誤導本苑浪費半年時間及資源於沒有意義的工作上。

2. 或導致違反違例建築物清拆令

由於 貴署麥女士的建議，誤導本苑白白浪費半年時間。由於清拆令要求本苑於期限前清拆管理處，本苑浪費半年時間在“土地互換”的準備工作，錯失其他爭取機會。目前只能向屋宇署申請延期清拆管理處，如申請被否決，本苑即違反屋宇署命令。事件對本苑不公平。

本會對麥梁雪梅女士建議前後不一，誤導本會浪費時間，提出嚴重指控。本會認為麥女士之表現，未能符合專業官員的要求，亦不能令本會再信任此人的任何建議，要求 貴署另派有關專業的人士重新跟進。如有任何查詢，歡迎致電 2955 5225 與管理處經理黃先生聯絡。



星河明居業主委員會屬會(住宅)

主席譚香文

2018年3月15日

星河明居暨荷里活廣場業主委員會

九龍鑽石山龍蟠街三號星河明居會所會議室

附件三

工聯會黃大仙區議員聯合辦事處

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 2313 室

RM 2313, LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU ST, SAN PO KONG, WONG TAI SIN.

電話：2321-5485 傳真：2320-6612

致 黃大仙區議會

李德康主席暨全體議員：

鑽石山綜合發展-活水公園和文化園景大道

本團隊跟進大磡村發展重建（鑽石山綜合發展-活水公園和文化園景大道）已有 10 多年，十分關注此項目的發展及黃大仙區居民的反映，並提出以下建議，希望此項目日後給香港市民多一個休憩的地方：

1. 活水公園設計用沙田污水處理廠收集的污水，經過過濾後流入活水公園，再流出啟德明渠。而污水過濾的目的是讓學生及市民認識污水的處理過程，從而希望大家更加珍惜用水，同時亦要做到可親水，所以定名為活水公園。本團隊建議一定要有濾水展覽館，介紹污水過濾後變清水過程，才能真正達到其教育意義。
2. 大磡村曾是不少香港電影明星的發跡地，早年大觀片場、香港片場及堅城片場亦建址於大磡村，可以說得上是香港電影的發源地，同時亦為香港電影發展結下不解緣。在重建大磡村當中雖然包含了大磡村三寶，但本團隊建議應在大磡村建立一個大型的展覽，與大磡村三寶互相輝映，產生協同效應。展覽館主要用作推動香港電影業，同時亦可用作培訓電影業人才及發展成為微電影的一個基地，為年輕一代帶來發展的機會及讓他們建立發揮創意的空間，使香港的電影業更能鞏固在亞洲電影業的領導地位。
3. 為方便市民出入新落成的屋邨及連結活水公園和文化園景大道，地鐵加設了 A2 出口，但由於出口與文化園景大道之間有一道 5 米高的距離，而且沒有設計無障礙設施，帶來不便。因此，本團隊建議應該加裝自動扶手電梯，不單可以方便市民出入，更可以帶動整個人流。
4. 公園原先的設計設有閘門關上，本團隊建議公園應考慮 24 小時開放。

祝
工作順利！

立法/行政兩會議員	黃國健
立法會議員	何啟明
區議員	莫健榮、林文輝、譚美善
社區幹事	黃鎮健、蘇嘉樂、李健聰、劉學廉

2018 年 7 月 3 日

東九龍居民委員會

東九龍居民委員會

(原名：九龍十三鄉委員會)

總辦事處：九龍新蒲崗大有街32號 泰力工業中心1201室
HQ. : Rm.1201, Laurels Industrial Centre, 32, Tai Yau St., Kln., H.K**East Kowloon District Residents' Committee**

(Former Name: Kowloon Thirteen Villages Committee)

電話(Tel.): 23502445 傳真(Fax): 23234445

網址(Website): www.eastkowloon.org.hk

電子郵箱(Email): info@eastkowloon.org.hk

本會檔號 Our Ref.: 180703/LR/62/Sc/02

來函檔號 Your Ref.:

黃大仙區議會

李德康主席及全體議員：

對鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施- 「活水公園」和「文化園景大道」的修訂設計建議的回應

是次文件中，當局接納東九龍居民委員會(下稱：本會)早前提前的多項建議。包括：擴闊文化一條街與公屋平台空間連接部份、增加可用的文化活動空間；增加文化一條街內的商舖及攤檔數目；於活水公園內增設活水博物館，向市民展現污水過濾過程；以啟德河水源作為活水公園河道的源頭，並加入自然生態的濾水過程，展現活水元素，我們對此表示歡迎。不過對於文件修訂建議，本會仍有以下意見：

1. 重現大磡村電影文化史

大磡村曾是香港電影業的發跡地，享有「東方荷里活」的美譽，早年的大觀片場、堅城片場等亦建於此地，可見大磡村對香港電影業發展有著深遠而重要的影響。過去，政府曾承諾會撥出用地讓電影業界使用，而電影業界亦一直希望這具有歷史意義的地方，能作為培訓、推廣和發展香港電影之用。

我們建議當局可考慮用一地多用的方式，利用活水公園內大磡村三寶的地下空間，建立「創意電影工業園」，作為人才培育、電影推廣、業界交流之用。場地亦可與大磡村三寶的展館產生協同效應，定期作出不同主題的展出，更有效推動香港電影發展。

2. 推動文化創意產業

新蒲崗區內的工廈一直孕育不少文化創意工業和小型劇團，但受資源和政策所限，這些團體均難找到較好的演出和展覽空間。我們建議當局可考慮把文化一

條街的商舖及活動室，給予非牟利機構管理，以較廉價租金租用或借用給文化工作者使用，推廣其藝術工作成果。更可配合我們所建議的「創意電影工業園」，增強不同創意文化之間的交流，推動社區創意產業發展。

3. 增強活水公園的親水文化

當局早前接納本會意見，除利用沙田濾水廠所排出的過濾水及山澗所收集之雨水，構造活水公園內的河道生態外；並加設淨水博物館，以科學方式和自然生態方式，向市民展示淨水過濾過程，加強市民對啟德河演變和對活水循環的教育；本會對此表示歡迎。我們期望當局能進一步加強園內的親水文化，令市民可接觸到淨化後的水源，讓他們更能感受河水淨化的奇妙過程，推動環保教育工作。

4. 增加連接至孔廟的港鐵出口

現時規劃中，當局只建議原用現時鑽石山站 B 出口，以連接將來的孔廟。但我們認為將來孔廟落成後，到訪的乘客必然增加，當局應增建港鐵出入口，增強暢達性，讓市民可直接由港鐵站裏直達孔廟位置。

5. 要求於 SW1 行人隧道增加商舖

當局早期原規劃中的 SW1 應為設有商舖的地下街，但現時當局回應因營運權責問題，而取消 SW1 內的所有舖位。我們認為當局應擴闊 SW1 隧道的闊度，並將其視為規劃中房署商場的延伸部份，增建配合區內創意文化的商舖，以連結整個社區。

6. 於港鐵 A2 出口增建無障礙設施連接文化一條街

根據文件，當局未有就如何由港鐵站 A2 出口至文化一條街的連接方式定出方案。我們建議當局於該處增建可直達文化一條街的無障礙設施，方便市民能更

方便和快捷地由港鐵站出口到達文化一條街。

對於當局接納本會對大磡村發展的多項建議，本會表示十分歡迎，但同時對於當局就區內規劃設計以斬件分割型式呈交區議會，以致未能更宏觀及整體地對該區規劃作出討論，本會亦對此表示強烈不滿。本會將繼續跟進大磡村的發展工程，希望能促進本地創意文化和環保發展，並適時向當局反應不同持份者之意見。我們期望當局的設計能更切合業界和社區發展需要，令大磡村能成為香港的一個社區亮點。

東九龍居民委員會

黃大仙區議員

李德康 林文輝 陳偉坤 何漢文

黎榮浩 袁國強 陳曼琪 陳安泰

譚美普 雷啟蓮 李東江

增選委員

黃鎮健 吳智培 余維俊 潘卓斌

2018-07-03



敬啟者：

**就鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施
「活水公園」和「文化園景大道」修訂設計建議
表達意見**

政府分別於二零一七年一月及十一月向黃大仙區議會提交有關鑽石山綜合發展區內的非公營房屋設施—活水公園和文化園景大道的發展建議提出初步方案及修訂方案，並於是次區議會再次提交修訂設計建議（即第58/2018號文件），我們對於政府適時地提交區議會諮詢及討論相關事項的做法，表示欣賞。而對於是次政府提交的修訂建議內容，有部份回應了議員們過去曾經表達的意見，例如在活水公園如何加強活水概念及環保教育元素、引進有助改善水質的水生植物以淨化水質等，我們表示支持；然而當中我們仍有不少的關注，希望政府可以透過是次會議詳細回應，其中包括：

第一、在是次修訂建議中，表示會將石寓移往公園西南面的位置，就此，我們希望了解這個修訂建議的原因及好處；另外，在2017年11月的黃大仙區議會上，政府提交的黃大仙區議會文件第76/2017號中（下簡稱第76/2017號文件），表示會設置有蓋長廊（即電影文化廊）連接飛機庫與石寓，以便市民透過電影文化廊的各式各樣展覽了解大磡村與電影製作的歷史故事，但電影文化廊在是次修訂建議中並沒有再提及，就此我們表示高度關注，並要求政府釐清當中的細節，我們反對電影文化廊無緣無故「被消失」；至於石寓的內部空間如何運用及其運作模式，由2017年1月至今，政府仍表示有待確定，暫亦未有任何建議模式，我們希望政府盡快提出草擬方案，並提交區議會進行諮詢及討論；

黃大仙支部	九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 1/F., No 50-52, Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon	Tel : 2351 4771	Fax : 2351 8014
新蒲崗辦事處	九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon	Tel : 2321 8111	Fax : 2321 8081
橫頭磡聯絡處	九龍黃大仙橫頭磡宏顯樓平台104-105室 Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon	Tel : 2336 8192	Fax : 2336 1592

真誠為香港

第二、 至於是次方案表示重建的飛機庫將會提供有蓋場地，供展覽、表演、文化及康樂等多用途活動，我們表示歡迎；至於機槍堡的設置，在第76/2017號文件中表示市民可從室外的公園平台去欣賞其獨特的圓拱形外貌，但我們從是次修訂建議中的附件三的地圖上可見，機槍堡的位置有所調整，向西北方向移至比較接近現有斜坡位置，本來圍繞機槍堡的通道位置亦已改變，因此，我們關注在第76/2017號文件中所提及的公園平台是否仍存在？是否等同於現時附件三地圖上所顯示的綠化平台？而此綠化平台又是否能讓市民近距離地觀賞機槍堡的外貌？我們希望政府給予詳細的講解；

第三、 在文化園景大道方面，我們重申對於政府曾在2013年提出將興建一座樓高二至三層的特色建築物「不翼而飛」表示不滿；至於政府在是次修訂建議中表示將之前建議的「多用途亭」以「多用途空間」代替，並增設多組涼亭連台階，就此，概念上我們認同比較第76/2017號文件提出的建議優化了不少，並希望了解此「多用途空間」的面積及設計如何；

第四、 至於有關在文化園景大道上的攤檔及商舖設計，我們希望政府能夠提供完整及全面的概念及構想圖，讓我們清楚了解現時文化園景大道的佈局，而非斬件式及粗疏地提出，舉例來說，是次修訂建議表示將會於星期日及假日設置手工藝流動攤檔，其設置的位置是否與之前建議的五間商舖鄰近？究竟現時文化園景大道有幾多個鋪位是供藝術團體租用或售賣與文化藝術相關的產品及手作？而有關公營房屋發展項目中所設置的多間面向文化園景大道的商舖是否位於大道內？是次方案又表示公營房屋發展項目的商業平台加設了通道連接文化園景大道，確實的通道位置及平台上鋪位的佈局又如何？

我們認為政府應繼續從善如流，積極跟進及回應我們的關注及意見，讓這片珍貴的用地，真正為居民提供一個具特色及文化氣息的休憩地帶，推動區內的生態保育及文化藝術的發展。

此致

黃大仙區議會主席暨全體委員

民建聯黃大仙支部

黃大仙區議員

簡志豪 李德康 黎榮浩 何漢文

袁國強 蔡子健 譚美普

社區幹事

越毅強 潘卓斌 江景新 楊光富

黃國恩 李美蘭

二零一八年六月三十日

工聯會黃大仙區議員聯合辦事處

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 2313 室

RM 2313, LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU ST, SAN PO KONG, WONG TAI SIN.

電話：2321-5485 傳真：2320-6612

致 黃大仙區議會

李德康主席暨全體議員：

要求妥善保育衙前圍村古蹟

衙前圍村是現時香港碩果僅存的市區圍村，最近在地盤範圍內發現一系列古物，包括圍牆、更樓、瓷磚及陶器等，經初步鑑定，其年代最早可追溯至明清時期。目前挖掘古物工作仍進行中，其中位於地下較深處的護城河遺跡，因技術原因而有待進一步開展。

由於上述古物對於研究香港歷史具有重要意義，衙前圍村古物的發現，連結鄰近的九龍寨城、宋皇臺等古物古蹟，構成香港歷史的連環篇章，為顧及考古文物的完整性，並考慮到現時香港可以完整保留的歷史遺跡已經不多，工聯會團隊提出以下訴求：

1. 積極考慮原址保育衙前圍村
2. 擴大遺跡挖掘範圍
3. 適時向公眾公佈挖掘古物的進展和成果。

祝
工作順利！

立法/行政兩會議員	黃國健
立法會議員	何啟明
區議員	莫健榮、林文輝、譚美普
社區幹事	黃鎮健、蘇嘉榮、李健聰、劉學康

2018年7月3日

敬啟者：

關注衙前圍村發現古蹟古物事宜

近日，市區重建局（下稱市建局）公佈於衙前圍村項目進行考古評估的初步結果，表示在十一個考古探方中，其中兩個探方（即在圍村的東北角及西南角），發現了不同保存程度的圍牆、更樓等石製地基，估計最早建築時間為明清兩代；同時亦在另一探方發現可能是護城河的遺址，並有待作進一步的研究。對於上述的情況，我們表示高度關注，並有以下意見：

- 第一、由於初步所發掘到的古蹟古物，對於我們認清香港過去的歷史有著重要及深遠的影響，因為它們展現了九龍區過去的歷史及人文活動，亦反映了由香港開埠以前及在明清時代的狀況，因此，我們認為政府及市建局必須就發現的古蹟古物作深入的研究，及對整體文物的價值作全面評估，並進一步公佈詳細的結果，加深社會大眾的了解；
- 第二、我們認為政府及市建局應進一步擴大現時考古探方的發掘範圍，以期有機會讓相關古蹟更完整地呈現於人前；
- 第三、相關的重建項目，自2007年市建局與發展商長實簽訂合作協議以來，至雙方提出在發展與保育之間取得平衡而又得到地區及議會支持的重建方案，雖然已經過長時間的討論，但由於現時出現上述的新狀況，我們認為政府及市建局必須承諾，在未完成相關古蹟古物的詳細評估及擴大發掘範圍前，不應展開項目重建工程；
- 第四、只有完成上述擴大發掘範圍、進行詳細研究、作出全面且深入的評估，並通過古物古蹟辦事處、相關專業人士及學者的判斷，及諮詢地區各持份者的意見，才再決定重建項目的規劃是否應適當地調整及變更，方為上策。

我們認為政府及市建局應謹慎及全面地處理相關的古蹟，以便進一步了解香港開埠前的歷史及當時的人文活動，並在社會發展與古物古蹟的保育間取得平衡。

此致

黃大仙區議會主席暨全體委員

民建聯黃大仙支部

黃大仙區議員

簡志豪 李德康 黎榮浩 何漢文
袁國強 蔡子健 譚美普

社區幹事

越毅強 潘卓斌 江景新 楊光富
黃國恩 李美蘭

二零一八年六月廿八日

衙前圍

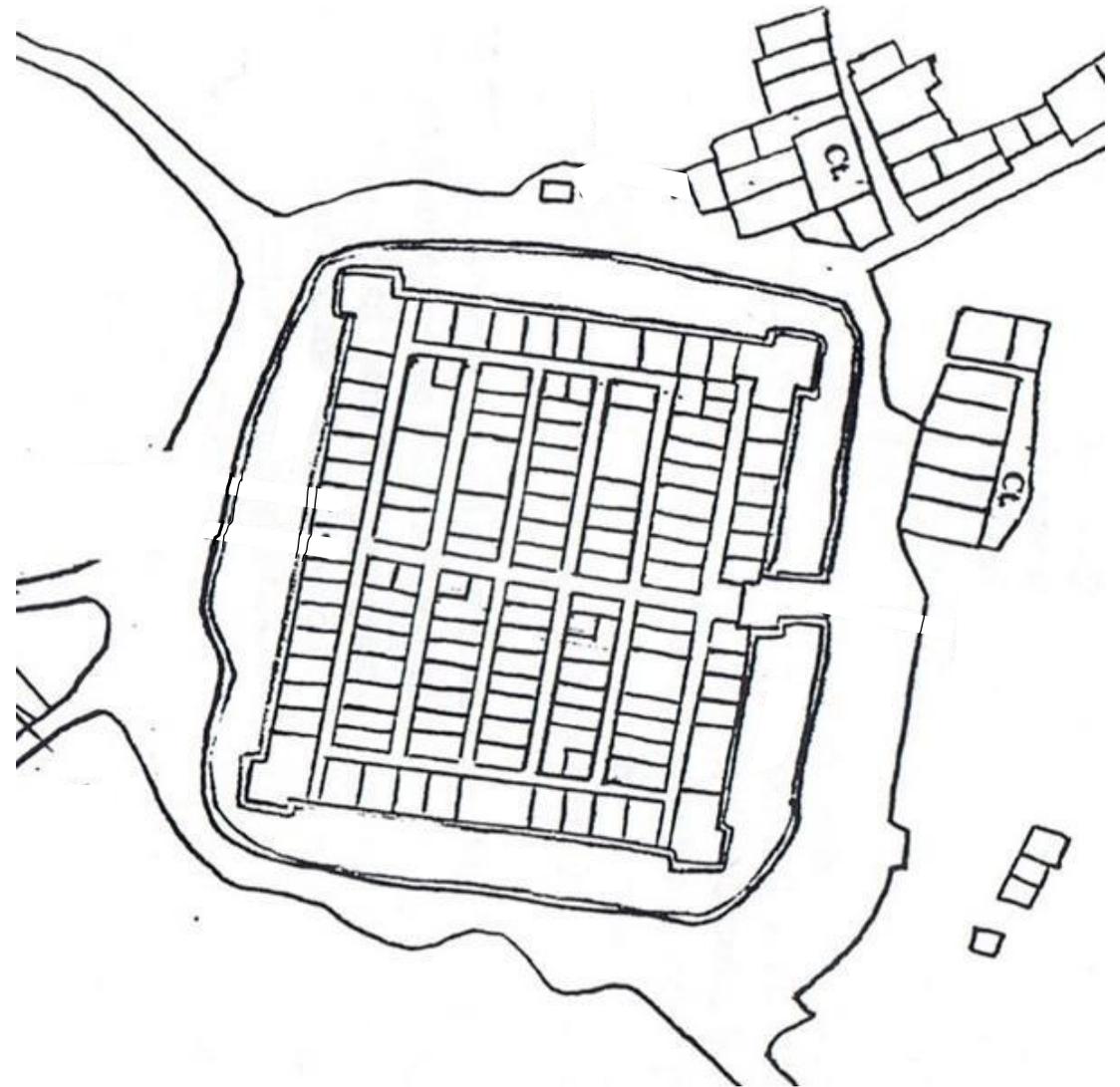
Nga Tsin Wai

考古評估初步結果
Preliminary Findings of
Archaeological Assessment

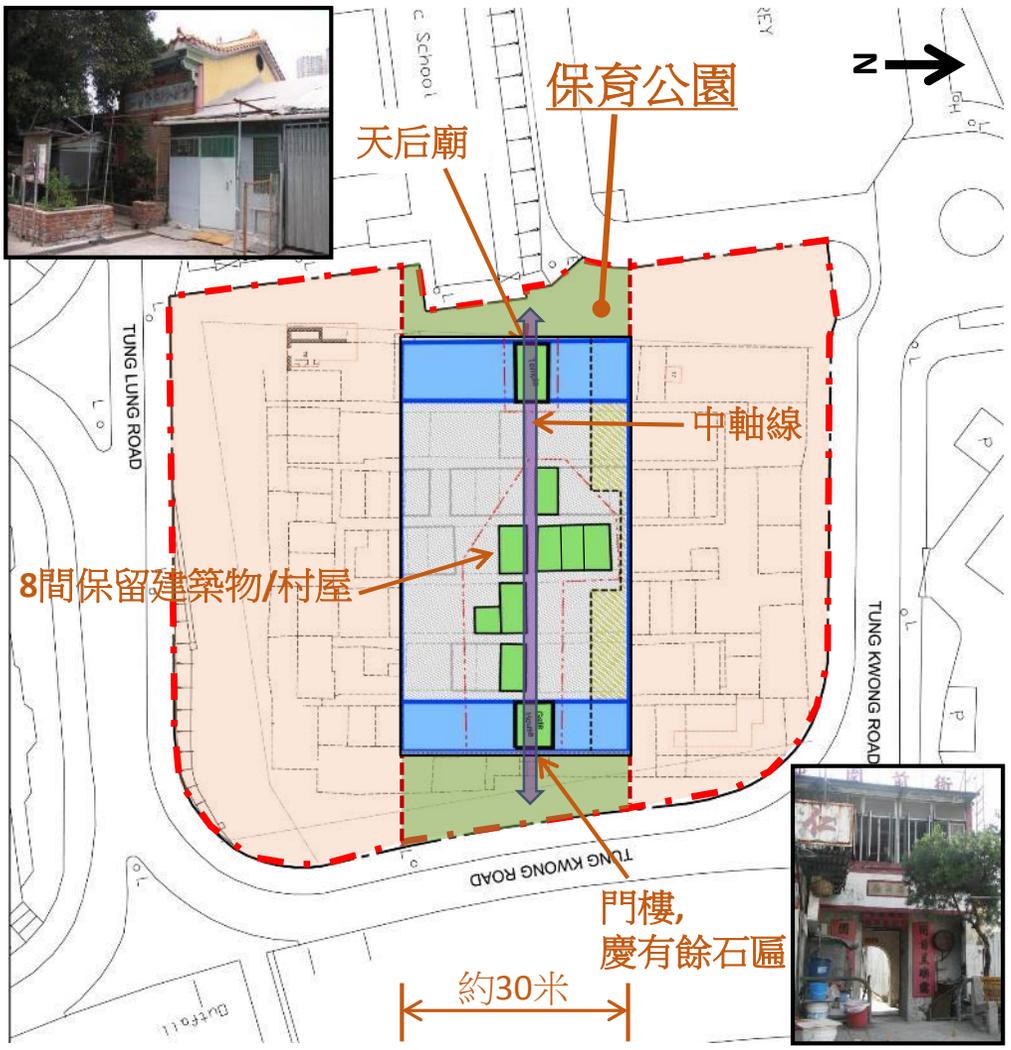
黃大仙區議會簡介

Wong Tai Sin District Council Briefing

3 July 2018



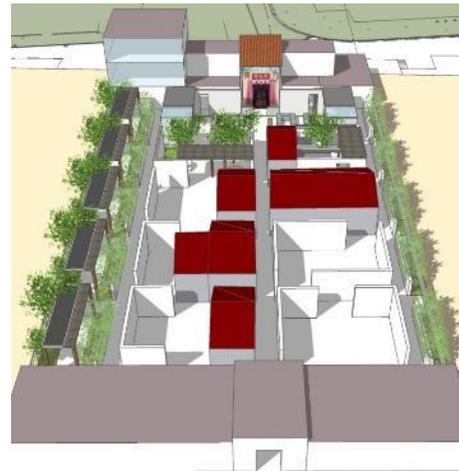
市建局的保育方案 (根據保育專家小組的建議)



保育公園 (保留村內三項文物，即門樓、「慶有餘」石匾和天后廟及其形成原有中軸線)



2007年向區議會介紹的早期構想概念圖



2012年向區議會匯報進展初步設計示意圖 (保育公園)

項目背景 Project Background (2012 – 2016)

2012

6月：根據2007年盧光裕的初步研究報告及按古蹟辦要求，委託獨立考古專家開始申請並進行實地**考古評估**工作

2013

1月：因受到部份居民和關注團體反對，考古評估工作被迫暫停

2016

完成所有居民的安置及補償

考古發掘工作正式開始

3至10月：遵照古蹟辦所簽發的考古牌照內指定**11**處發掘位置，現獨立考古專家進行有關**考古發掘**工作

12月：向古蹟辦呈交由獨立考古專家撰寫的**初步報告**。

2016年於11個探方作考古評估的發現

發掘目標

Objectives:

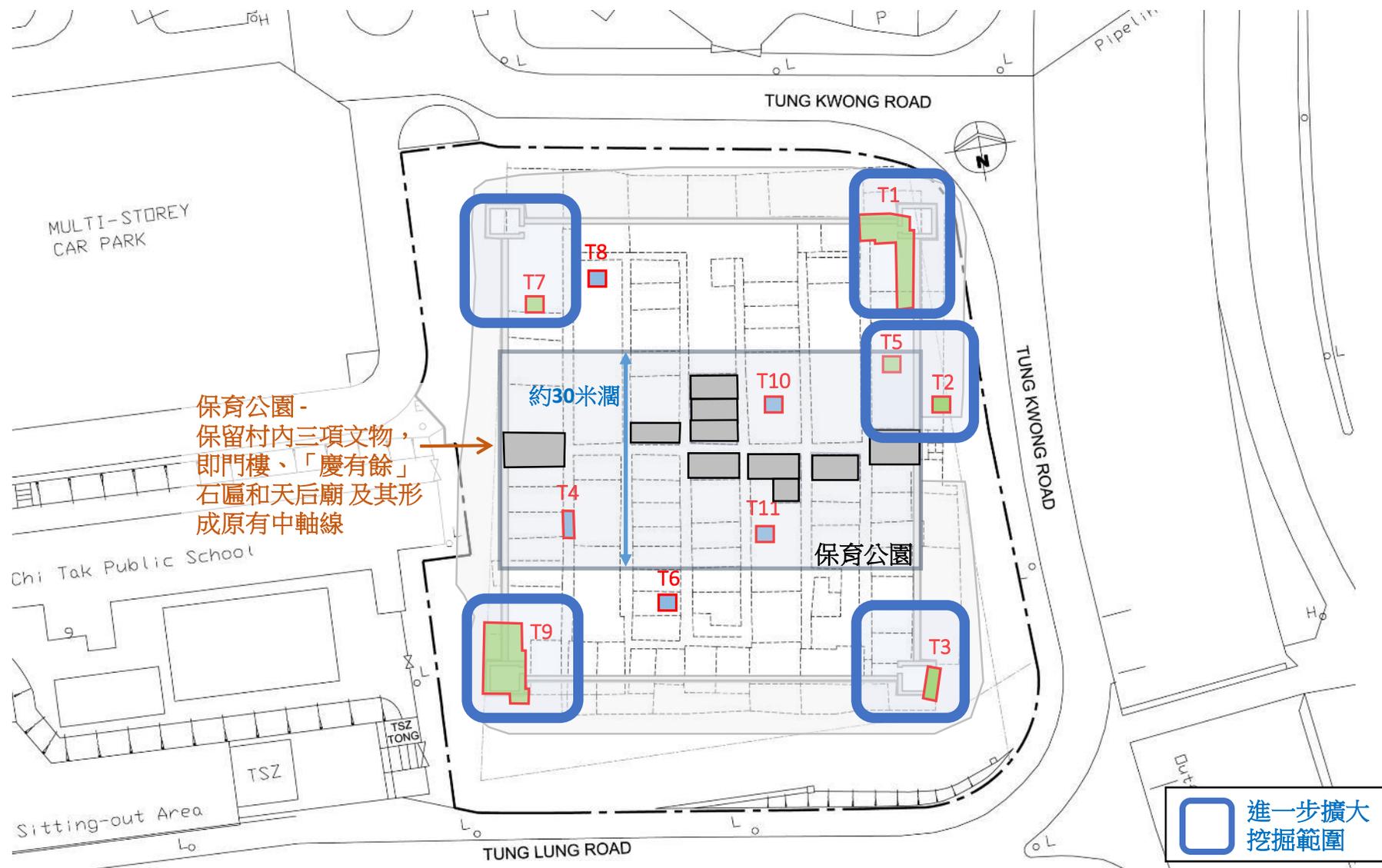
- 圍斗及圍牆
- 護城河
- 住屋及文化聚落的證據



- 東北角(T1)和西南角(T9)發現了圍牆和圍斗的石製地基； T9的遺跡發現比較完整，估計最早建築時期約為明朝至清朝中期
- 於圍村中部，屬於村落最早期和較早期的文物已被破壞 (T4,T6,T8,T10,T11)

進一步考古調查工作—2018 (今年2月取得古蹟辦相關牌照) Further Investigation – 2018

擴大挖掘範圍的
總面積約 **390平方**
米，為原先**11**
處挖掘位置的總
和約**4倍**。



目前的T1 和 T9 Updated Photos of T1 and T9

T1



於T1的東北圍斗遺跡整觀

Overall view of Northeast watchtower remains at T1

T9



於T9的西南圍斗及圍牆遺跡整觀

Overall view of Southwest watchtower and wall remains at T9

Conclusion 總結

- 市建局就五大考古範圍繼續發掘，計劃於今年年底，向古蹟辦呈交獨立考古專家團隊的報告。
- 現階段，市建局並未就保育方案有任何定案，在保育方案得到政府部門同意前，不會有任何發展方案。

Thank you

黃大仙區議會
九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙民政事務處



WONG TAI SIN DISTRICT COUNCIL
c/o WONG TAI SIN DISTRICT OFFICE
6/F., LUNG CHEUNG OFFICE BLOCK
138 LUNG CHEUNG ROAD, WONG TAI SIN
KOWLOON

電話：3143 1104
傳真：2320 2944
電郵：wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk

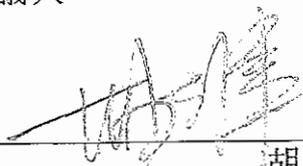
Telephone: 3143 1104
Fax: 2320 2944
Email: wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk

第五屆黃大仙區議會
第十七次會議
動議

動議內容：

黃大仙區議會要求古物古跡委員會指
示市區重建局進一步發掘衙前圍村地
盤，以確保歷史保育工作能夠得到全
面照顧。

動議人*：


胡志偉議員

和議人*：


簡志豪議員