

元朗區議會 推行「社區重點項目」計劃

目的

本文件旨在報告元朗區議會透過舉辦聯合工作坊及諮詢會推行「社區重點項目」計劃的進展，以便議員按聯合工作坊所訂的準則，從議員建議的項目中正式選取實行的項目，並討論推行項目的相關安排。

背景

2. 行政長官於本年一月十六日發表的《施政報告》中宣布，政府將推出「社區重點項目」計劃，為每區預留一次過一億元撥款。有關詳情，請參閱區議會 2013/第 17 號文件。

收集及考慮建議項目過程

3. 元朗區議會秘書處在本年一月十七日邀請議員提交「社區重點項目」計劃的建議，並擬備初步工作時間表，以協助元朗區議會盡早決定計劃下的項目，及擬備向民政事務總署提交的概括建議，以便獲選項目能盡量在現屆區議會任期內(即 2015 年底前)開展，甚至完成。

4. 元朗區議會秘書處共收到二十五份議員的意見書。二十五份意見書可被歸納為九大類，經過下述兩次聯合工作坊後，議員決定從中選出四類項目直接諮詢地區人士。

第一次聯合工作坊

5. 共有 25 位議員出席在本年二月五日由元朗區議會和元朗民政事務處舉辦的第一次聯合工作坊，各位議員聽取了「社區重點項目」的安排，並就選取項目的準則及推行細節等進行交流。議員亦就部分在當時已提交的建議項目作出初步討論。工作坊訂定了選取「社區重點項目」的準則。根據該準則，獲選的重點項目應：

- (a) 能符合公眾期望及令元朗區內人士普遍受惠；
- (b) 具有規模和標誌性；
- (c) 可於現屆區議會任期開展，甚至完成。具體來說，如有關

建議屬工程項目，應盡量避免需要更改涉及的土地用途或更改地契條文；及

- (d) 具有可持續性，即有關項目應需就持續運作、保養及維修等事宜作出妥善的安排。

6. 第一次聯合工作坊亦決定透過元朗民政事務處邀請相關政府部門提交意見，以便元朗區議會按上述準則決定應推行的項目。

第二次聯合工作坊

7. 共有 29 位議員出席在本年三月二十六日舉行的第二次聯合工作坊。各位議員聽取了各政府部門就議員建議項目提供的意見後，從九大類項目中選取了其中四類值得進一步研究的項目進行諮詢。有關四類項目的詳情、相關政府部門的意見和建議考慮點載於附件一。

元朗區議會推行「社區重點項目」計劃諮詢會

8. 元朗區議會廣泛邀請元朗區的持分者參與在本年四月十五日的推行「社區重點項目」計劃諮詢會。獲邀人士/機構負責人來自元朗區議會、元朗區各分區委員會(元朗市、天水圍南和天水圍北)、元朗區的業主委員會/立案法團(元朗市、天水圍和鄉郊)、鄉事委員會、鄉村、元朗區青年活動委員會、元朗區撲滅罪行委員會、元朗區防火委員會、元朗區公民教育委員會、元朗區中小學校長、地區團體(如非政府的社會服務機構及商會等)。共有 53 位議員和地區人士出席諮詢會。

9. 與會人士主要就兩類建議項目發表意見：興建元朗區綜合服務大樓和於天水圍興建由食物環境衛生署(食環署)負責管理的街市及熟食中心(以下簡稱食環署街市)。兩類項目各有支持，亦有與會者提出相關需要小心考慮的因素。諮詢會報告載於附件二。

有關項目的建議考慮要點

10. 歸納聯合工作坊及諮詢會的討論，現總結四類建議項目的考慮要點如下，供議員參考：

興建元朗區綜合服務大樓

11. 議員及諮詢會與會者普遍支持興建元朗區綜合服務大樓。部分議員建議的選址為現元朗大會堂對出的空地(現為停車場)，用地的規劃用途為「政府、機構或社區」，如要進行擴建，有關建築不須城市規劃委員會另行批准，有意見認為選址位處元朗區的中心，可為元朗市(包括將有不少新發展的元朗東和元朗南)、天水圍和鄉郊市民

提供服務。

12. 請議員留意，若元朗區議會選取興建元朗區綜合服務大樓為「社區重點項目」，根據民政事務總署的規定，夥拍的非政府機構應按區議會成立的專責工作小組所列明的條件，透過公開和透明的程序邀請有興趣的非政府機構提交建議，並選出伙伴機構。上述安排可讓區議會訂定大樓的營運目標及服務對象等，按公平原則選取配合「社區重點項目」計劃準則又可符合議員素求並具備持續營運和財政能力的非政府合作伙伴。

於天水圍興建街市及熟食中心

13. 議員及諮詢會與會者亦有不少意見支持興建天水圍食環署街市，有參與諮詢會的人士認為食環署街市可為區內的貨品價格帶來競爭，以期減輕居民日常生活開支。

14. 有意見指部分議員提倡的選址需要改變土地規劃用途，或已預留作其他用途，未必適合短期內興建街市。根據食環署指出，該署不擬營運建議的街市；而公眾街市攤檔的租金，一般是根據公開競投的成交價格而訂定，將新街市交由食環署管理並不一定能確保攤檔租金便宜，亦不一定能保證其售賣貨品的價格比其他街市便宜。有部份參與諮詢會的人士贊成上述觀點，及認為興建街市成本高昂，亦需龐大資源應付日常開支，因此需小心考慮長期營運的持續性。

活化舊流浮山警局

15. 倡議議員表示，舊流浮山警局已達 50 年歷史，且具歷史價值及特色，而將舊流浮山警局活化成餐廳或酒店的方案配合可持續發展的理念，推動警局的保育工作。有議員及與會人士指出活化舊流浮山警局牽涉更改土地用途，另指出性質類似的大澳舊警局活化發展項目涉及私人發展商的參與，耗用的資源甚多，而持續營運的可行性亦需仔細考慮。

資助長者牙科診療

16. 倡議議員表示，上年度「關愛基金」有計劃資助長者牙科診療，惟計劃只涵蓋 60 歲或以上、並無申領綜援及正接受社會福利署資助家居照顧服務的長者。以元朗區有接近 80,000 名 65 歲或以上長者推算，估計計劃可讓約 10,000 人受惠，惠及的長者比例甚高，亦符合計劃應該具有可持續性的準則。但有與會人士指出按推算仍有大部份長者未能受惠，計劃亦未能讓其他階層廣泛受惠；而撥款用罄後項目的可持續性亦應予小心考慮。

未來路向

17. 建議各位議員按上文第 5 段在聯合工作坊擬定的準則，因應相關政府部門的意見、以及在聯合工作坊和諮詢會上收集的意見，從建議的項目中選取予以推行的項目。

18. 按照民政事務總署的指引，建議區議會在擬定項目後成立專責工作小組作跟進，例如擬備向民政事務總署提交的概括建議及監察項目推行。

元朗區議會秘書處

元朗民政事務處

二零一三年四月

元朗區議會選取作進一步考慮的「社區重點項目」建議
以及相關政府部門對建議的意見摘要

建議項目	內容	相關政府部門意見
1	<u>興建元朗區綜合服務大樓</u> - 興建新的元朗區綜合服務大樓(例如於現有元朗大會堂對出的空地(現為停車場)),由元朗區議會或非牟利團體營運。 - 重建元朗大會堂及善用周邊土地,配合元朗區不斷增長的人口所帶來的社會服務需要。	<u>規劃署</u> - 元朗大會堂現有用地的規劃用途為「政府、機構或社區」。如要進行擴建,有關建築不須城市規劃委員會(城規會)另行批准。然而,其發展高度不可超過八層樓或現有建築物的高度(較高者為準)。 <u>元朗地政處(地政處)</u> - 現有元朗大會堂的用地及其對出的停車場空地已於 1977 年以私人協約方式批地予元朗大會堂,用作社會服務用途。 <u>建議考慮點</u> - 倘若元朗區議會選擇興建綜合服務大樓為「社區重點項目」,按照民政事務總署的指引,有關合作團體須按公開而透明的遴選程序選出,並須考慮有關團體持續營運大樓之能力。 - 建造社區會堂所費不一,以天晴社區會堂(兩層高的獨立式社區會堂,設有 450 個座)為例,其項目

		預算為 2,520 萬元(按 2004-05 提交立法會時的預算)。計及價格上升因素，興建層數更多、面積更大的元朗區綜合服務大樓所需費用及其每年經常開支，可能需要一億或以上。 • 以部份議員建議的元朗大會堂所處之土地為例，該建議應不涉及更改土地用途或地契條文。
2	<u>於天水圍興建街市及熟食中心</u> • 有意見認為天水圍缺乏政府街市，造成價格壟斷。該區人口超過 30 萬，而大部分為基層市民。新街市以廉價租予經營者，從而帶動競爭，降低物價。 • 新街市可由食物環境衛生署(食環署)或成立管理委員會負責管理。 • 選址包括 - ■ 天慈邨多層停車場與佛教茂峰法師紀念中學之間的天柏路用地(現用於停放巴士)(天水圍第 14 區) ■ 位於天瑞路與天壇街交界的臨時公眾停車場用地或	<u>食環署</u> • 天水圍區內不乏大型街市和食肆，包括已提議的選址。 • 公眾街市攤檔的租金，一般是根據公開競投的成交價格而訂定，將新街市交由食環署管理並不一定能確保攤檔租金便宜，亦不一定能保證其售賣貨品的價格比其他街市便宜。 • 興建街市成本高昂，需有足夠資源以應付日常開支。區議會可考慮尋求與合適的非政府機構合作營運街市。 <u>規劃署</u> • 天水圍第 14 區的規劃用途為「其他用途(巴士廠)」，興建街市須改變規劃用途及由城規會批准(一般需時 18 至 24 個月)。 • 天水圍第 32 區的規劃用途為「政府、機構或社區」，興建街市不須城規會批准。 • 天水圍第 117 區的規劃用途為「休憩用地」，興

	鄰近的食環署車廠用地 (天水圍第 32 區) ■ 天水圍第 117 區	建街市須改變規劃用途及由城規會批准。而該土地亦正在興建由康樂及文化事務署管理的球場。 <u>運輸署</u> • 對於位處天水圍第 32 區選址的臨時公眾停車場可能需要關閉沒有意見。 <u>地政處</u> • 天水圍第 32 區的選址部份正以短期租約形式作停車場之用，可於 2013 年 11 月 30 日後發出三個月通知終止租約。然而該停車場的一部份已預留作水務署的維修站及地區辦公室。第 32 區的另一部份現時則為食環署的車廠用地，該土地將會臨時分配給土木工程拓展署作為廠房和物料儲存之用，分配期由 2013 年 5 月至 2016 年 3 月。 <u>建議考慮點</u> • 以長沙灣保安道街市重建為例(改善其地庫、地下和二樓，而非新建街市)，於 2007-08 年提交立法會的預算已達 9,720 萬元，每年的經常性開支為 890 萬元。在食環署建議區議會改而尋求非政府機構合作營運的情況下，可考慮一億元撥款是否足夠支付興建全新的街市、以及非政府機構對參與營運的興趣及持續營運的可行性。 • 可考慮建議的選址會牽涉申請改變規劃用途及/或影響有關政府部門的用地計劃。
--	---	--

3	<u>活化舊流浮山警局</u> • 流浮山警局已荒廢十多年，座臨西部通道，景色如畫，適合活化。 • 可與非牟利機構合作，將舊流浮山警局活化為餐廳和酒店。	<u>規劃署</u> • 有關選址的土地規劃用途為「政府、機構或社區」，用作為餐廳和酒店須改變規劃用途並經城規會批准。 • 有關選址現時只有一條未符合標準的通道到達。 <u>地政處</u> • 有關選址現時仍然由警務處管理。需與警務處進一步商討有關選址的用途。 <u>建議考慮點</u> • 有關建議涉及改變土地用途，而選址只有一條未符合標準的通道前往，而且並未連接公共污水處理系統。可考慮推行建議所需的配套研究及規劃申請等所需的時間，以及餐飲和酒店業務收入與保育支出可否達至收支平衡及持續經營的要求。
---	--	---

4	<u>資助長者牙科診療</u> • 資助為未能受惠「關愛基金」的低收入長者，提供\$10,000資助，接受牙科診療服務。 • 受惠對象為 60 歲或以上而非綜合社會保障援助受助人，預計可惠及約 10,000 人。	<u>建議考慮點</u> • 現時「關愛基金」資助有需要的低收入長者鑲假牙及接受其他必須的牙科診療服務，每名受助人的資助金額上限為 9,240 元。 • 可考慮此計劃的實行形式(例如以實報實銷的形式由區議會提供資助，或尋求非牟利機構合作等)、非牟利機構參與的興趣，以及撥款用罄後項目的可持續性。
---	--	---

推行「社區重點項目」計劃諮詢會報告

元朗區議會就推行「社區重點項目」計劃，初步選取四個由議員建議的項目以作進一步的考慮。為收集地區人士的意見，元朗區議會於二零一三年四月十五日下午三時於元朗朗屏邨朗屏社區會堂舉行諮詢會，邀請區內團體及居民代表出席，而當日共有 21 位元朗區議員和 32 位地區人士出席。

2. 諮詢會由元朗區議會主席主持。主席首先介紹「社區重點項目」計劃的內容及議員提出的建議，然後由區議會秘書詳細介紹議員選取的四個建議，包括：

- 興建元朗區綜合服務大樓；
- 於天水圍興建街市及熟食中心；
- 活化舊流浮山警局；及
- 資助長者牙科診療。

3. 主席接著邀請與會人士就計劃及個別建議發表意見，而有關意見現摘錄如下：

「興建元朗區綜合服務大樓」

4. 有倡議議員於會上補充，元朗大會堂大樓建成已達 41 年，設施開始殘舊，亦曾有不少市民反映元朗大會堂的長者、青少年、幼兒、新來港人士及少數族裔人士設施不敷應用，加上元朗市人口不斷上升，區內現有的社區會堂未能應付居民所需，故期望能於元朗市興建一所綜合服務大樓。其他與會人士就建議發表的支持意見摘錄如下：

- 此建議項目符合早前於元朗區議會工作坊訂定選取重點項目的準則，建築費亦與社區重點工程項目的撥款 1 億元相若，而有關選址位於元朗區的中央地帶，規劃用途為「政府、機構或社區」，建議毋須城市規劃委員會另行批准，可減省前期籌劃的時間；
- 元朗大會堂管理委員會可承擔大樓的管理及維修保養責任及費用，這個合作模式可提高計劃的可持續性；

- 建議項目具代表性，能為元朗區提供更多樣化的社區服務，照顧區內不同階層人士的需要，而元朗市、天水圍及鄉郊地區的居民將來亦可享受有關設施及服務；
- 元朗為香港其中一個最年輕的社區，區內需服務的社群為數較多，元朗大會堂提供的服務涵蓋群甚廣，包括小童、青少年、中年、老人、新來港人士、南亞裔人士等，故此建議項目能回應元朗區的急速發展及各社群所需，以及增進社區融和；及
- 元朗大會堂的會堂設施殘舊及空間不足，不足以應付區內未來發展及居民對社區設施的龐大需求，團體亦難以於元朗預約場地舉辦活動，故擴建元朗大會堂的效益甚大。

5. 亦有與會人士對「興建元朗區綜合服務大樓」的建議有所保留，他們的意見摘錄如下：

- 興建元朗區綜合服務大樓應為社會福利署的職責，而且署方未有拒絕推展此項目；此外，政府會於 YOHO 第三期興建社區會堂；
- 擔心工程施工期間的噪音及沙塵會對使用元朗大會堂的團體及學校構成影響，故期望能與相關機構及辦學團體增進溝通，以期作出妥善的安排；
- 現時選址用地的空間太小，未必能全面滿足市民需要，建議另覓無需更改土地用途的用地以推展此建議項目；另有與會人士指出未來的元朗區人口增長集中於元朗東，故建議於此分區興建建議項目(亦有意見認為未來元朗市人口增長集中於元朗東及元朗南，元朗大會堂的地點適中)；及
- 並非每個機構都有合適用地進行擴建工程，亦不一定能負擔長期營運責任，建議可由康樂及文化事務署或社會福利署等政府部門營運大樓，避免硬性規定非政府機構承擔費用，以提高選取合作機構的彈性；另有與會人士建議以招標方式邀請合作機構營運大樓。

於天水圍興建街市及熟食中心

6. 有倡議議員於會上補充，天水圍一直欠缺由政府營運的街市，問題持續近 10 年，期間一直有發起問卷和簽名運動以爭取落實由食物環境衛生署(食環署)管理的街市，重申明白現時天水圍雖非缺乏街市，但缺乏競爭，盼望由食環署主導及管理的街市及熟食中心能夠引入競爭以降低物價。其他與會人士就建議發表的支持意見摘錄如下：

- 認同天水圍物價較高是領匯管理有限公司(領匯)壟斷區內街市及商場的營運所致；
- 希望食環署把握機會落實興建街市及熟食中心；
- 天水圍有多個公共屋邨，能夠確保有足夠人流及需求；
- 現時不少天水圍市民跨區到元朗市購物，新街市有助紓緩元朗市的擁擠情況；
- 新街市可以讓元朗區內農場及養殖業銷售農產品，吸引區內、外居民，成為區內景點，並創造就業；及
- 可於擬建的街市及熟食中心設置停車場，以紓緩區內泊車位不足的問題，而泊車收費更可用於補貼營運街市的開支。

7. 亦有與會人士對「於天水圍興建街市及熟食中心」的建議有所保留，他們的意見摘錄如下：

- 1 億元撥款不足以興建具規模的街市；
- 規劃署已指出改變土地用途需時，未必能夠如期於 2015 年前推展有關計劃；
- 認為即使由食環署營運，該署的街市檔位租金亦是透過招標釐定，加上檔戶的商業營運方式和來貨價等因素的影響下，亦未能保證貨物價錢一定比其他街市或食肆便宜；
- 食環署不願營運，亦難以尋求有營運街市經驗的非政府機構，尋找私人機構合作則有機會再次出現壟斷的情況；及
- 較可取的做法是繼續向政府提出興建由食環署管理的街市或政府考慮回購領匯旗下的街市和商場，以期幫助降低物價。

活化舊流浮山警局

8. 倡議議員補充表示，舊流浮山警局已達 50 年歷史，且具歷史價值及特色，而將舊流浮山警局活化成餐廳或酒店的方案為可持續發展，並能推動警局的保育工作。

9. 有與會人士指出活化舊流浮山警局牽涉更改土地用途，另指出類似性質的大澳舊警局活化發展項目涉及私人發展商的參與，耗用所需資源甚多，1 億元的撥款未必足夠，而持續營運的可行性亦需仔細考慮。

資助長者牙科診療

10. 有倡議議員補充表示，上年度「關愛基金」有計劃資助長者牙科診療，惟計劃只涵蓋 60 歲或以上、並無申領綜援及正接受社會福利署資助家居照顧服務的長者。因此，地區街坊普遍支持以「社區重點項目」推行牙科診療計劃，並以元朗區有接近 80,000 名 65 歲或以上長者推算，估計計劃可讓約 10,000 人受惠，惠及的長者比例甚高，亦符合計劃應該具有可持續性的準則。其與會人士的意見摘錄如下：

- 認為倡議者推算出約 10,000 人的受惠人數，即計劃仍會有 70,000 名長者未能受惠，計劃亦未能讓其他階層廣泛受惠；
- 既然計劃屬一次過性質，就應該更具前瞻性，建議同時讓 50 歲或以上女性受惠，認為提早讓較年輕的人士受惠有助減輕未來負擔。

其他意見

11. 與會人士的其他意見摘錄如下：

- 希望政府能放寬「社區重點項目」計劃的規限，容許地區有更多自由度推展計劃；
- 建議於天水圍區內舉行第二場諮詢會，以收集更多市民的意見；及
- 關注天水圍的青少年問題，期望能在區內增加可供青少年使用的場地和設施，如露天劇場、有蓋劇場、藝墟和墟市等，而區議會亦應提供更多資助，鼓勵青少年和學生參與更多有益身心的活動。

總結

12. 主席感謝與會人士就建議項目踴躍發言，為元朗區議會如何選取元朗區「社區重點項目」計劃的項目提供重要參考。

元朗區議會秘書處

二零一三年四月