

元朗區議會二零一五年度第二次會議記錄

日期：二零一五年四月二十一日(星期二)

時間：上午九時三十分至下午四時三十五分

地點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席：梁志祥議員, BBS, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
副主席：王威信議員	(會議開始)	(會議結束)
委員：湛家雄議員, BBS, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
陳美蓮議員	(會議開始)	(會議結束)
陳思靜議員	(會議開始)	(會議結束)
張木林議員	(會議開始)	(會議結束)
程振明議員	(會議開始)	(會議結束)
趙秀嫻議員	(會議開始)	(會議結束)
莊健成議員	(會議開始)	(會議結束)
周永勤議員	(會議開始)	(下午 04:10)
郭慶平議員	(會議開始)	(會議結束)
郭強議員, MH	(會議開始)	(下午 04:00)
鄭俊宇議員	(會議開始)	(下午 03:50)
黎偉雄議員	(會議開始)	(會議結束)
劉桂容議員	(會議開始)	(會議結束)
李月民議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
梁福元議員	(會議開始)	(下午 02:15)
呂堅議員	(會議開始)	(會議結束)
陸頌雄議員	(會議開始)	(下午 04:25)
麥業成議員	(會議開始)	(會議結束)
文光明議員	(會議開始)	(會議結束)
文炳南議員, MH	(會議開始)	(下午 02:15)
沈豪傑議員	(會議開始)	(會議結束)
蕭浪鳴議員	(會議開始)	(會議結束)
戴耀華議員, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
鄧焯謙議員	(會議開始)	(會議結束)
鄧卓然議員	(會議開始)	(下午 02:15)
鄧慶業議員	(會議開始)	(會議結束)
鄧賀年議員	(會議開始)	(下午 02:15)
鄧家良議員	(會議開始)	(會議結束)
鄧貴有議員	(會議開始)	(會議結束)

鄧廣成議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
鄧勵東議員	(會議開始)	(下午 02:15)
鄧瑞民議員	(會議開始)	(下午 02:15)
曾樹和議員	(會議開始)	(下午 02:15)
黃煒鈴議員	(會議開始)	(上午 11:50)
黃偉賢議員	(會議開始)	(會議結束)
邱帶娣議員, BBS, MH	(會議開始)	(會議結束)
袁敏兒議員	(會議開始)	(會議結束)

秘書：江國彪先生
 助理秘書：林家馨女士

元朗民政事務處高級行政主任(區議會)
 元朗民政事務處一級行政主任(區議會)

列席者

麥震宇先生, JP	元朗民政事務專員
黃智華先生	元朗民政事務助理專員(一)
蔡松霖先生	元朗民政事務助理專員(二)
劉永錦先生	土木工程拓展署總工程師/新界西 1(新界西)
陳輔民先生	教育局總學校發展主任(元朗)
曾智聰先生	食物環境衛生署署理元朗區環境衛生總監
曾祥達先生	香港警務處元朗警區指揮官
邵韻儀女士	香港警務處元朗警區警民關係主任(元朗區)
趙伯龍先生	房屋署高級房屋事務經理(元朗)
趙莉莉女士	地政總署地政專員(元朗地政處)
黃劍偉先生	地政總署行政助理/地政(元朗地政處)
柯慧兒女士	康樂及文化事務署總康樂事務經理(新界北)
張惠英女士	康樂及文化事務署元朗區康樂事務經理
林智文先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
張麗娟女士	社會福利署元朗區助理福利專員 2
梁佩賢女士	運輸署總運輸主任(新界西北)

議程第二項

甯漢豪女士, JP	地政總署署長
林蔭安先生	地政總署高級產業測量師/技術資訊(技術資訊部)

議程第三項

許少偉先生, JP	屋宇署署長
-----------	-------

余榮根先生
吳嘉賢女士

屋宇署高級結構工程師/C3
屋宇署署長行政助理

議程第四項

錢敏儀女士
袁承業先生
梁懿德小姐
陳霖生先生
吳家華先生
何紹南先生

規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
規劃署高級城市規劃師/元朗東 2
規劃署城市規劃師/元朗東 5
香港鐵路有限公司項目及物業傳訊高級經理
香港鐵路有限公司高級城市規劃經理
弘達交通顧問有限公司董事(運輸工程)

議程第五項

卓巧坤女士
張華安先生
葉永祥先生
劉子豐先生

規劃署總城市規劃師/房屋及辦公室用地供應
規劃署高級城市規劃師/房屋及辦公室用地供應 4
土木工程拓展署總工程師/新界西 2(新界西)
土木工程拓展署高級工程師/1(新界西)

議程第六項

樓國媚女士
周文詠小姐

廉政公署首席廉政教育主任/新界西
廉政公署高級廉政教育主任

議程第七項

李盛白先生
廖偉廉先生
陸興邦先生

元朗大會堂管理委員會有限公司總幹事
神舟設計有限公司董事
神舟設計有限公司副董事

缺席者

徐君紹議員
黃卓健議員
姚國威議員

(因事請假)

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各位議員及部門代表出席元朗區議會二零一五年度第二次會議，特別歡迎兩位新任當然議員文炳南議員, MH 及鄧瑞民議員，並感謝卸任的文志雙議員及曾憲強議員, MH 服務元朗區議會。主席亦歡迎食物環境衛生署署理元朗區環境衛生總監曾智聰先生，代表元朗區環境衛生總監張培仲先生出席會議、房屋署高級房屋事務經理(元朗)趙伯龍先生，代表物業管理總經理(屯門及元朗)李揚道先生出席會議，以及社會福利署元朗區助理福利專員 2 張麗娟女士，代表元朗區福利專員林偉葉女士出席會議。

2. 主席表示，黃偉賢議員及鄺俊宇議員建議討論的「2015-16 年度元朗區議會撥款財政預算」已在二零一五年三月十七日的財務委員會(財委會)會議上討論及通過，因此建議邀請財委會主席邱帶娣議員, BBS, MH 在討論財委會的進展報告時作出補充。至於姚國威議員建議討論的「漁農業及飲食業可能面對的虐待動物問題」則建議交由文康、社區服務及房屋事務委員會(文委會)跟進。

3. 黃偉賢議員表示，他記及以往元朗區議會的財政預算獲財委會審批後會提交區議會大會，查詢 2015-16 年度的元朗區議會財政預算有否類此安排。

4. 主席表示，過往元朗區議會的財政預算獲財委會通過後並無再經區議會大會通過，財委會一般會以委員會進展報告的形式向區議會大會報告有關資料，議員在審閱報告時可就財政預算作出詢問。

5. 秘書補充，財委會具有通過元朗區議會財政預算的權責，一直行使相關的財政職能，每年財委會以進展報告的形式向區議會大會匯報已獲通過的財政預算；議員可在討論財委會的進展報告時就 2015-16 年度的元朗區議會財政預算提出查詢。

6. 議員對議程安排並無異議。

第一項：通過元朗區議會二零一五年度第一次會議記錄

7. 議員一致通過元朗區議會二零一五年度第一次會議記錄。

第二項：與地政總署署長會面

8. 主席歡迎下列地政總署代表出席是次會議：

地政總署署長	甯漢豪女士, JP
地政總署高級產業測量師/技術資訊(技術資訊部)	林蔭安先生
地政總署元朗地政專員	趙莉莉女士

9. 甯漢豪女士, JP介紹地政總署在元朗區的工作，並希望聽取議員的意見。

10. 副主席表示，西鐵元朗站將興建行人天橋接駁朗日路和青山公路(元朗段)，地政總署將在地契中要求發展商負責興建有關工程。他建議地政總署在地契中列明發展商必須增加一個行人天橋的出入口及安裝升降機，以便利居民。另外，他指出現時大多數私人屋苑並無設置狗廁所，導致狗隻在屋苑內及附近街道隨處便溺，造成環境衛生問題，希望地政總署在批出地契時規定發展商必須在容許飼養狗隻屋苑的公眾地方設置狗廁所。

11. 湛家雄議員, BBS, MH, JP肯定元朗民政事務處(民政處)和元朗地政處(地政處)在加強地區行政先導計劃(先導計劃)下清理區內違例停泊單車方面的成效，但認為地政總署根據《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)執法時存在困難。他指出單車屬於流動性物件，法例規定地政總署須張貼不少於一天通知時間的執法通告後才可執法將有關違泊單車移除，建議地政總署修訂執法指引及法例，縮短通知時間。他亦表示有店舖在政府土地上，非法擴展營業範圍，雖然非法擺放貨物由食物環境衛生署(食環署)處理，但認為地政總署亦可以引用相關條例進行執法，打擊非法佔用政府土地。另外，他樂見地政總署採取強硬態度處理非法佔用政府土地的個案，除了向佔用人發出警告信外，亦會收回土地。此外，他指出在私人土地上進行符合分區大綱圖上的土地用途的「經常准許」用途項目，如興建露天倉庫，並無違反有關地段的分區大綱圖，故應該不須先獲得城市規劃委員會(城規會)的規劃許可才可申請短期豁免書，希望地政總署優化有關處理程序。

12. 張木林議員表示現時申請興建小型屋宇獲批的輪候時間需要四至五年，申請重建小型屋宇則需時兩至三年，重建小型屋宇並不牽涉地界問題，希望地政總署增加人手處理小型屋宇的申請，縮短申請時間。另外，他指出以往鄉村土地的發展並無規範，某些地方遇到大雨均會發生水浸，尤其是屏山鄉山廈村，建議地政總署收回土地讓有關渠務部門進行渠務工程，解決排水問題。他亦指出現時鄉村的排水渠道於數十年前落成，過往由政府提供資源，鄉村自

行募集人手興建，查詢政府可否取消現行政府須要取得工程所屬地段由業主簽署的同意書後才可進行工程的程序，以加快相關工程進度。此外，他指出一些商戶非法展示橫額，對駕駛人士及道路使用者構成危險，希望地政總署加強監管。

13. 程振明議員表示，元朗區現時申請興建小型屋宇獲批的輪候時間需時甚長，地政處管理元朗六鄉、天水圍和新市鎮的土地事宜，工作繁重，希望地政總署加派人手予地政處應付日益增加的工作量。另外，他表示《元朗南房屋用地規劃及工程研究 - 勘查研究》涵蓋元朗區南面土地，是元朗區未來重點發展地區。現時元朗區南面周邊土地大多是荒廢農地，提議地政總署酌情處理該區更改農地用途的申請。

14. 周永勤議員讚揚地政總署地圖服務處的優質服務，並建議提升電腦效能，縮短列印地圖的時間。另外，他反映不少教育團體及社會福利機構有意使用元朗區可作綠化用途的政府土地舉辦社區苗圃計劃或進行綠化教育，並表示政府可藉此外判土地管理，減省管理草木的工作，達到善用閒置土地、美化社區及建立社區歸屬感的效果；惟有關申請需時長達三個月，希望地政總署簡化申請程序。此外，他指出元朗區存在不少由豬欄及貨櫃改建的分間樓宇單位(俗稱「劏房」)，而位於八鄉及偏遠鄉郊地區「劏房」的租戶多為由南亞及非洲來港的人士；由貨櫃改建而成的「劏房」並無設置排污渠，有關「劏房」的情況可能對當區居民構成治安及環境衛生的影響。他亦指出元朗市區「劏房」租金上升，一些年輕人租住鄰近西鐵元朗站或屏山鄉橫洲的「劏房」，促請地政總署盡早處理問題。

15. 郭強議員, MH支持地政總署嚴格執行土地管制行動，加強監管非法使用政府土地，並建議地政總署收回再次被非法佔用的土地。至於管制違例停泊單車方面，他建議地政總署由現時在每輛違例停泊單車張貼執法通告改為在違例停泊單車的地點張貼執法通告，簡化程序，以便立即採取執法行動。

16. 郭慶平議員反映有長者多年前在一幅政府土地上興建一間寮屋，近年亦已進行重建，但獲地政總署通知需清拆該寮屋，希望地政總署可酌情處理有關個案，暫緩收回土地。

17. 李月民議員, MH認同地政總署應靈活執法，特別是在處理違例停泊單車方面，並建議地政總署向職員提供《土地(雜項條文)條例》的執法指引，

協助職員判斷在不同情況下如何執法。另外，他指出地政總署曾向九龍巴士(一九三三)有限公司(九巴)批出短期租約，批准九巴在天水圍興建和營運巴士車廠；他發現九巴在該土地上同時建有加油站及維修設施，而車廠附近有民居及學校，查詢有關短期租約有否容許九巴興建加油站及維修設施。此外，他指出天水圍天恩路長期有流動小販在政府土地上使用板車長時間擺放貨物，地政總署職員雖表示有關情況不屬於地政總署的職權範圍，但希望地政總署加強規管非法佔用政府土地作露天小販貨物貯存的情況。

18. 梁福元議員肯定和支持地政總署的工作，並表示十八鄉鄉事委員會曾與地政處討論因部門人手不足而延長小型屋宇申請批核等問題，地政處其後積極跟進。他亦充分肯定民政處和地政處在先導計劃下的工作。另外，他認為鄉事委員會是鄉村與政府之間的橋樑，有效向政府反映地區問題，樂見地政總署給予村民時間清拆違例構築物，希望地政總署繼續與鄉事委員會加強聯繫。

19. 麥業成議員促請地政處增加人手。他指出地政處在元朗區政府土地上設置圍網，防止非法佔用，但大多圍網內的空置政府土地雜草叢生並滋生蚊蟲，如新時代中城及朗晴居範圍等，影響環境衛生，希望地政處管理圍網內空置政府土地的環境衛生。他亦表示，地政處在一九八八年批出元朗鳳香街一地點作石油氣加氣站，但現時該範圍已發展成住宅區，建議地政總署將該石油氣加氣站搬離鳳香街。另外，他指出在二零零零年修建十八鄉路時，元符觀搬遷至朗晴居及譽 88 旁的農地，該道觀由寮屋和貨櫃搭建，在舉行法事時對居民造成不便，促請地政處跟進該幅農地可否用作道觀等用途。此外，他指出元朗區飼養寵物的人口不斷增加，希望了解地政處能否在元朗市東主動釋放政府土地予相關康樂部門興建寵物公園。

20. 文炳南議員, MH指出政府未能向內地與香港物流業提供足夠的倉庫用地，因此新界區不少私人農地用作露天倉庫，但使用已規劃為露天貨倉用地之農地作倉庫用途與一般在私人農地建有未經批准的構築物的情況不同。他認為即使使用已規劃為露天倉庫用地時未能完全符合地政總署的規管標準，執法部門截斷露天倉庫用地所有土地的對外交通連接，如清拆橋樑以及在往來露天倉庫用地途中的空置政府土地設置圍網是不可接受的。他表示內地與香港物流業對兩地的經濟十分重要，希望地政總署在規管露天倉庫上酌情處理並規劃多些倉庫用地，配合業界的需求。

21. 文光明議員認為新田鄉的分區計劃大綱圖需要隨著新田鄉的發展而修改。他認為寮屋政策未能與時並進，並表示寮屋政策規定寮屋必須以木或鐵

等建築物料興建，但現時木材難覓，不少寮屋居民使用磚頭或水泥修葺寮屋，違反有關規定，以致地政總署須清拆改建的寮屋，希望地政總署檢視有關政策及法例。另外，他反映有村民向地政處申請確立失圖據地段而未果，希望地政總署跟進。此外，他希望地政總署關注私人土地業權逆權侵佔的問題以及檢視有關法例。

22. 鄧慶業議員肯定民政處和地政處在先導計劃下的工作，成效顯著，如打擊店舖違例擴展的行動改善了道路空間，希望各部門繼續緊密合作，亦建議地政總署考慮加重處理再次違法個案的罰則。另外，他認為元朗區徵收鄉村祖堂地安排並不合理，政府往往因為少數人士反對而不發放收地補償金，促請地政總署檢視有關的安排。

23. 陳美蓮議員表示，地政總署約自上屆區議會選舉後，將管理「路旁展示非商業宣傳品」的工作外判予私營顧問公司，審批申請每每需時甚長，希望地政總署監督外判測量師的工作效率。另外，她指出宣傳橫額按照規定不可在斑馬線位置展示，但她觀察到其他地區出現違規情況，希望了解管制展示宣傳橫額的準則。此外，她反映有市民關注在馬路展示宣傳橫額是否合法，認為破舊的橫額影響市容，亦有市民未能聯絡地政總署投訴非法或過期的宣傳橫額，促請地政總署加強監管展示於路邊圍欄的宣傳品。

24. 黃偉賢議員查詢地政總署有否檢討地政處的人手，指出地政處人手不足，不單降低工作效率，亦減少政府收入，如無法及時處理短期租約的申請以致少收租金。他表示地政處發現非法佔用政府土地的個案，會追收佔用人士欠交的租金，而當佔用人士停止非法佔用後則不會追收，查詢有關做法是由於人手不足或相關法例規定所致。另外，他指出寮屋政策已制定超過三十年，市民因寮屋殘舊申請重建需時甚久，而地政總署規定維修寮屋時必須沿用原有的建築物料及維持原有的尺寸，但寮屋多為木製，現時較難尋找木材，而且現時木材成本較磚塊還昂貴，希望地政總署審視寮屋政策。此外，他指出地政總署規定新時代中城發展項目的住宅落成時間，但沒有規定非住宅部分如商場的落成時間，以致有關發展項目的商場落成後至今尚未啓用，要求地政總署規定日後的發展項目的住宅及非住宅部分必須一併落成後要啓用。

25. 袁敏兒議員促請地政總署在推展《元朗南房屋用地規劃及工程研究 - 勘查研究》時妥善處理收地事宜以及修建標準道路連接將來於元朗南區興建的房屋發展項目。另外，她關注新界單車徑網絡連接元朗、屯門及南生圍路段的進度。

26 · 陳思靜議員讚揚地政處在審批其流動議員辦事處的租約方面的效率。

27 · 鄭俊宇議員希望了解地政處在打擊區內工業大廈進行水貨活動，以及私營擬議落馬洲邊境購物城的情況。

28 · 甯漢豪女士, JP綜合回應如下：

- (1) 認同以《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)處理違例停泊單車存在局限性，政府現正探討是否有其他更具成效的方法處理，例如考慮到單車與一般車輛同屬流動性的代步工具，是否可以將處理車輛違泊的方法，例如派發告票，應用於單車上；
- (2) 現時並非所有在政府土地發生的違法行為均由地政總署負責執法，例如在街道及行人路上非法擺放貨物造成阻塞的情況是由食環署進行執法。在佔用政府土地及阻街的問題上，政府部門之間會加強溝通，減少灰色地帶；
- (3) 感謝議員支持地政總署加強對私人農地上違契構築物的執管行動。地政總署留意到有報導指一些非政府機構在未完全掌握政府對房屋安全的標準下，向少數族裔人士介紹租住貨櫃改建的「劏房」。為更有效處理有關問題，地政總署已與社會福利署設立通報機制，將有關未經批准構築物的資料轉交社會福利署，以方便跟進；
- (4) 寮屋政策界定寮屋為暫准存在的構築物，將會隨著社會發展而逐漸淘汰，因此政府規定佔用人必須使用臨時建築物料修葺及重建寮屋；
- (5) 地政總署會不時檢視各分區地政處的人手安排。由於觸犯《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)的人士可能被刑事檢控，而刑事檢控的舉證標準甚高，故地政總署確實需要較多人手以執行土地管制及處理相關檢控搜證的工作。近年地政總署與律政司和香港警務處加強在刑事檢控方面的經驗交流，期望歸納經驗以更有效率地處理土地管制行動的記錄和搜集證據工作；

- (6) 地政總署以地契條款規管私人土地的使用，相關政府部門則以所屬職權範圍的法例處理有關土地的違法事宜。現時舊批農地作露天倉用途，除非建有未經批准的構築物，否則並無違反相關地契。但若有關用途違反相關法例，相關部門仍然可根據法例作出管制；
- (7) 在地契加入狗廁所的條款有兩難。第一政府應避免令地契過度複雜，另一方面將有關設施納入地契，需全盤探討其可行性及適用性，不宜只就個別地區考慮。地政總署會因應社會上的意見探討相關可行性；
- (8) 落馬洲邊境購物城項目由私人業權人提出，據了解有關申請需要得到城規會的規劃許可，再向地政總署申請短期豁免書用以在私人土地搭建構築物，以及就使用任何毗鄰的政府土地申請短期租約。地政總署會於收到有關申請後作出適當跟進；及
- (9) 祖堂地的收地補償有其歷史背景和法例框架，地政總署會適切地檢視整體的處理機制。

29. 主席感謝甯漢豪女士, JP 與議員分享地政總署的工作，並表示元朗區議會會繼續與地政處緊密合作，適切地處理元朗區的土地事宜。

第三項：與屋宇署署長會面

30. 主席歡迎下列屋宇署代表出席是次會議：

屋宇署署長	許少偉先生, JP
屋宇署高級結構工程師/C3	余榮根先生
屋宇署署長行政助理	吳嘉賢女士

31. 許少偉先生, JP介紹屋宇署的工作。

32. 黃偉賢議員表示，強制驗窗計劃規定註冊檢驗人員需承擔五年的窗戶安全責任，令檢驗人員大幅提高檢驗和工程收費，由於業主必須要取得驗窗證明，只好肉隨砧板上，任其宰割，故建議屋宇署訂立收費標準予業主參考。他亦表示，樓宇滲水的個案不斷增加，但屋宇署的外判顧問公司處理樓宇滲水個案緩慢，提議屋宇署額外聘請顧問公司加快處理。另外，他指出有「劏房」

業主拒絕執法人員進入「劏房」巡查，以致執法人員無法確認該單位是否違法改建以展開執法行動，希望屋宇署研究遏止「劏房」問題進一步加劇的方法。此外，他表示一些新界村屋業主無視法例要求，在村屋搭建僭建物。

33. 曾樹和議員表示，屏山鄉橋頭圍一間工廠清拆工程引致橋頭圍約三十多間村屋出現裂縫。他曾向屋宇署表示關注村屋的結構安全，但屋宇署回覆村民表示村屋結構並無即時危險。他亦得悉承建商打算在拆卸工廠後的地盤進行打樁工程，擔心村屋的結構安全進一步惡化，因此促請屋宇署跟進有關的情況。

34. 鄧慶業議員表示，屋宇署在屏山鄉橋頭圍拆卸工廠的事件中延誤良久才派員前往巡視及記錄情況，有欠積極；屋宇署後來聯絡承建商與村民商討補救方案，促請屋宇署追究責任，並建議日後屋宇署在審批拆卸工程前先諮詢村民。

35. 戴耀華議員, MH, JP表示，他得悉有一個兩層半的物業在三年前出售後，新業主將天台改建為三間「劏房」出租，他曾向屋宇署投訴。屋宇署回應表示已向該單位發出勸喻信，但該單位至今仍在出租三間「劏房」，認為屋宇署不積極執法，變相鼓勵僭建及改建「劏房」。

36. 文炳南議員, MH表示，鄉村舊屋根據批地條款並無高度限制，但有官員表示政府一九六一年頒布的《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)已取消有關豁免，然而新界鄉議局從未承認該條例，希望了解有關條例的資料。他認為屋宇署對新界村屋僭建物的態度模糊，違例情況如無構成危險的僭建物經專業人士確認樓宇安全後便可保留，但村民並不接受只可暫時保留僭建物，促請屋宇署容許永久保留經專業人士確認安全的僭建物。

37. 文光明議員表示，「新界豁免管制屋宇現存僭建物申報計劃」於二零一二年十二月三十一日截止申報，至今仍未有報告，希望了解計劃的進展。他另希望了解《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)取消原居民享有新界屋宇豁免管制權利的背景。另外，他反映村民僭建遮蔭棚或擋雨棚是情有可原，希望屋宇署考慮參照外國例子，容許保留經專業人士檢測安全的僭建物，並可藉此增加政府收入。

38. 麥業成議員認為負責調查滲水投訴的聯合辦事處(聯辦處)效率緩慢，指出元朗區部分樓宇因出租「劏房」而進行的水喉工程並不妥善，出現滲水情況，屋宇署收到業主立案法團求助卻無法解決問題。另外，他認為強制驗窗計劃規定註冊檢驗人員須承擔五年的窗戶安全責任並不恰當，導致檢驗人員一律更換窗戶所有組件及提高收費，加重市民負擔。此外，他表示《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）規定樓宇須提升至切合現代要求的防火水平，如設置消防水缸；他反映不少單位業主特別是唐樓的業主因樓宇面積或結構所限，難以同時跟從屋宇署及消防處的消防安全指示，甚至影響樓宇買賣。

39. 郭強議員, MH認為以往政府並無著手處理新界村屋僭建問題，建議屋宇署酌情處理，容許保留危險性較低以及經專業人士檢測的僭建物，但需向業主收取費用。另外，他表示聯辦處處理了不少個案，但檢測儀器落後，建議屋宇署添置先進儀器，加快處理滲水個案。

40. 周永勤議員表示，元朗區「劏房」兩年前的每月租金為 3,500 元，現時是 5,500 元，「劏房」租金大幅上升的原因是兩地學生的家長為子女報讀元朗區的學校而租用「劏房」地址。他指出「劏房」除了結構上的隱患，在排污、衛生、消防、供電等方面亦存在危險，希望屋宇署投放更多資源打擊「劏房」，減低其增長速度以及取締違例建築。另外，他表示現時屋宇署主要按違例招牌的安全風險程度採取執法行動予以取締，工作預計需時兩至三年，建議屋宇署外判檢舉違法招牌的工作。此外，他指出有區內商戶在唐樓的騎樓底違例擴展店舖，騎樓底下的建築物即使得到佔用許可證仍需交還政府以作行人通道，希望屋宇署收回被非法佔據的空間改為行人通道，舒緩元朗區街道擁擠的情況。

41. 陳思靜議員指出居屋出現出租「劏房」的情況，各部門未能有效處理，查詢有否相關法例處理居屋「劏房」的問題。另外，他認為聯辦處的工作已有改善，但效率依然緩慢以及成效不彰，包括追討賠償有欠力度，希望屋宇署研究其他更具成效的辦法。此外，他肯定樓宇更新大行動、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的原意，但認為屋宇署對承辦商的監管有改善空間，如強制驗窗計劃的註冊檢驗人員設立多間公司，收取費用後多番延遲動工，以致業主進行民事訴訟。

42. 湛家雄議員, BBS, MH, JP反映在他任主席的文委會會議中，不少委員表示很多市民不了解強制驗窗計劃的內容及要求，委託的檢驗人員並不符合計劃的要求或收取過高費用，希望屋宇署加強監管承辦商以及優化計劃，並建議引入專業人士監管承辦驗窗計劃的小型工程公司。另外，他指出有樓宇滲水

的個案兩三年內仍未解決，使用紅外線探測儀或微波探測儀直接舉証滲水源頭以作為呈堂證據已被法庭接納，但是聯辦處仍然沿用色粉測試，但色粉測試等候時間過長以及效果不清晰；他表示法庭曾接納一些自行委託專業測量師使用紅外線偵測的個案，興訟人成功向小額錢債審裁處索取賠償，希望屋宇署盡快全面推行較先進的偵測方法，精簡處理流程並加快處理。此外，他表示部分新店舖無視違例招牌檢核計劃，展示違例招牌，希望屋宇署加強管制。

43. 副主席表示，元朗順豐大廈在樓宇維修時自行測試防煙門是否符合規格並向屋宇署提交報告，希望屋宇署盡快回應有關測試結果。另外，他指出元朗區去年發生幼童意外墮樓事件，現時指引只建議離地 1.1 米以上的窗台安裝窗花以及窗花的規格，但並無法例規定；離地超過 1.1 米的窗台可容納人站立其上，認為屋宇署需檢討窗台安全指引，促請屋宇署制定指引以供業界及持份者參考，並就是否需要立法強制規管窗台諮詢公眾。

44. 許少偉先生, JP 感謝議員的提問以及寶貴的意見。他綜合回應如下：

- (1) 強制驗窗計劃及強制驗樓計劃屬於預防措施，在樓宇尚未出現危險之前作出檢查及維修，整體改善本港的樓宇安全。上述計劃推出至今約三年，屋宇署理解不同的持份者包括業主、檢驗人員、承建商、管理公司等，在計劃實施初期仍在熟悉有關計劃，因此近年屋宇署已加強宣傳教育。屋宇署就強制驗窗計劃發出作業守則，對計劃下的檢驗工作及所需修葺工程提供詳細指引，並已向所有註冊檢驗人員派發有關資料，以及不時因應需要發出作業備考供有關人士參考。屋宇署澄清強制驗窗計劃並無規定註冊檢驗人員須保用窗戶五年安全，而是根據法例規定，在法定通知獲遵從後，建築事務監督不得在該強制驗窗通知的日期後的 5 年期屆滿前，就同一窗戶送達新的通知。在一般情況下，註冊檢驗人員如按照驗窗計劃的規定下進行檢驗以及所需維修工程，正常使用的窗戶在五年內應不會發生意外。屋宇署已根據合資格人士／承建商提供的報價／廣告單張，有關窗戶檢驗及一般修葺費用的價格上載至屋宇署網站，供市民參考及比較，並將繼續通過宣傳教育，讓市民知道驗窗過程中可能遇到的問題；屋宇署最近通過電台及電視台教育市民，業主在驗窗計劃中可選擇是否接受註冊檢驗人員的意見；
- (2) 在二零零六年設立聯合辦事處(聯辦處)本為試驗計劃，初期聘用非公務員合約員工處理事務，經檢討後決定採用長期運作模式經營，並於二零一四年將聯辦處的運作轉為恆常化，增加穩定

性。現時聯辦處已有過半員工為公務員，有關工作效率亦得到提升。聯辦處面對的其中一個挑戰是面對數目龐大的投訴個案；聯辦處的調查與業主自行委託建築專業人士偵測滲水源頭的要求不同，聯辦處作為執法部門在執行《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)時，需要確切證實滲水源頭才可向相關業主發出「妨擾事故通知」，因此舉證的標準較高。屋宇署自二零一三年開始以試用形式使用紅外線探測儀及微波探測儀協助追查滲水源頭，亦曾作為執法舉証。事實上，使用這些儀器協助，所探測出來的結果是較為精準，但所需時間較長以及費用較高，因此屋宇署一般處理個案時會先採用傳統的探測方法如色水及色粉測試，遇到較複雜的個案才使用紅外線探測儀及微波探測儀；

- (3) 全港多區均出現「劏房」問題，有關問題由多方面成因導致，例如房屋供應不足等。政府已採取不同措施處理「劏房」問題，屋宇署會針對影響樓宇安全的違規工程採取執法行動，如影響消防安全以及可能導致樓宇結構負荷過重等。至於居屋「劏房」問題，由於居屋與私人樓宇一樣受《建築物條例》(第 123 章)監管，屋宇署已授權房屋署執行相關的執法工作；
- (4) 懷疑有關橋頭圍拆卸工程引起周邊屋宇出現裂縫事宜，現時屋宇署掌握的資訊為地盤承辦商正與村民商討有關補救方案。在工程尚未開展之前，屋宇署審閱拆卸工程的報告及建議，並作出評估，認為有關工程的防禦措施合適，因此批准有關拆卸工程。在得悉周邊屋宇出現裂縫後，屋宇署已派員巡視有關工程的地盤及對周邊屋宇進行檢查，由於部分屋宇仍尚待檢查，屋宇署會盡快派員完成檢查以及密切監察情況。有關地盤的重建工程地基問題，有關建築師及結構工程師會挑選合適的地基方案進行建築工程；
- (5) 新界村屋僭建的執法理據在以往政府向立法會提交的文件中已詳細交代。《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)規管興建新界豁免管制村屋，這些村屋的結構相對簡單、層數較少，因此無須事先獲屋宇署批准圖則，亦無規定要委任認可人士，申請人只需向地政總署申請興建。如村屋超出《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)的規定而令有關豁免失效，屋宇署便會按《建築物條例》(第 123 章)的規定所賦予的權力對新界村屋違例僭建物採取執法工作。在「新界豁免管制屋宇現存僭建物申報計劃」下，業主須每五年聘請專業人士對符合申報計劃的僭建物進行檢查，確保整體建築物安全；

- (6) 屋宇署估計全港約有 12 萬個招牌未經批准而建造，屋宇署現時優先處理較新及較大型的違例招牌，去年開始一併處理整條街道的違例招牌，期望更有效處理有關問題；及
- (7) 自推出小型工程監管制度後，有不少小型招牌的擁有人以小型工程申請興建，由於有其記錄在案，屋宇署相對容易進行監管。

45. 主席感謝許少偉先生，JP 詳細介紹屋宇署的工作及回答議員的提問，並表示屋宇署的工作與議員處理的事務息息相關，希望雙方保持緊密聯繫，解決市民關心的問題。

第四項：擬議改劃部分錦田南區土地作房屋及相關發展用途 **(區議會文件 2015/第 27 號)**

46. 主席請議員參閱第 27 號文件，內容旨在徵詢議員就擬議改劃部分錦田南區的土地作房屋及相關發展用途的意見。

47. 主席歡迎下列人士出席是次會議：

規劃署

粉嶺、上水及元朗東規劃專員
高級城市規劃師/元朗東 2
城市規劃師/元朗東 5

錢敏儀女士
袁承業先生
梁懿德女士

香港鐵路有限公司

項目及物業傳訊高級經理
高級城市規劃經理

陳霖生先生
吳家華先生

弘達交通顧問有限公司

董事(運輸工程)

何紹南先生

48. 錢敏儀女士及袁承業先生簡介上述文件。

49. 黃偉賢議員表示，第四項議程和第五項議程與鄉郊發展有關，建議區議會在討論有關議題的大原則後，交由城鄉規劃及發展委員會(城委會)繼續

討論細節。

50. 主席表示，收到議員就議程四提出的動議，視乎今天的討論結果以及如動議獲得通過，有關議題未必需要由城委會繼續討論，但建議黃偉賢議員可因應情況在城委會提出討論。

51. 主席表示，收到黎偉雄議員、鄧卓然議員、鄧賀年議員、鄧貴有議員及鄧瑞民議員在席上提出動議，並獲王威信議員、湛家雄議員，BBS, MH, JP、陳美蓮議員、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、趙秀嫻議員、莊健成議員、周永勤議員、郭慶平議員、郭強議員, MH、劉桂容議員、李月民議員, MH、梁福元議員、呂堅議員、麥業成議員、文光明議員、文炳南議員, MH、沈豪傑議員、蕭浪鳴議員、戴耀華議員, MH, JP、鄧焯謙議員、鄧慶業議員、鄧家良議員、鄧廣成議員, MH、鄧勵東議員、曾樹和議員、黃煒鈴議員、邱帶娣議員, BBS, MH、袁敏兒議員和議。動議的全文如下：

「規劃署就錦田南及八鄉土地用途的檢討，曾在 2014 年 6 月 24 日的元朗區議會進行諮詢，會議中通過由錦田及八鄉區議員提出的動議中提及要求政府即時落實擴闊整條錦上路及錦田公路至四線行車及落實鐵路北環線時間表，以及另闢新道路以舒緩區內交通擠塞情況，再到錦田及八鄉鄉事委員會諮詢及講解細節。規劃署於是在 2015 年 4 月 13 日及 15 日再分別到錦田及八鄉鄉事委員會進行諮詢，惟依然沒有任何擴闊整條錦上路及錦田公路的意向，及開闢新道路的具體方案。

我們現提出下列動議以重申立場：由於改劃錦田南土地作房屋用途，發展涉及錦田及八鄉區，且規模甚大，故此必須按鄉事委員會的動議要求，先落實擴闊整條錦上路及錦田公路四線行車時間表，及開闢新道路，落實後再到錦田及八鄉鄉事委員會進行諮詢有了共識後，再提交元朗區議會會議審議。此外，改劃土地用途必須兼顧增加區內就業機會、文娛康體文化設施及綠化空間，打造一個均衡社區，居民可在區內解決日常生活所需。元朗區議會雖對錦田南及八鄉改劃土地用途以增加房屋供應表示原則上支持，但必須對現有方案的交通規劃作出改善，否則堅決反對到底。」

52. 主席建議一併討論第 27 號文件及上述動議。議員對此安排並無異議。

53. 鄧瑞民議員表示，規劃署於二零一四年六月六日及二零一五年四月十五日就有關錦田南和八鄉的規劃發展諮詢八鄉鄉事委員會。他更正在八鄉鄉事委員會近日致規劃署的信件內容中，有關「此項土地用途的改動，將可使八鄉容納 8 700 戶人家，總人口達 30 萬」當中的資料，應為總人口三至四萬。另外，他建議規劃署在「擬議改劃部分錦田南區土地作房屋及相關發展用途」的項目名稱中加入「八鄉」的名稱，以示有關的擬議改劃涉及錦田鄉和八鄉。

54. 鄧貴有議員認為發展的前提是完善的交通配套設施，有關部門須要考慮擴闊錦上路及錦田公路的安排，並指出錦上路及錦田公路相當狹窄，尤其是鄰近石崗軍營巴士站的錦田路路段，令行駛該路段的巴士行車擠塞，使車輛行駛錦上路需時三十分鐘。他促請規劃署盡快落實擴闊錦上路及錦田公路時間表。

55. 黎偉雄議員表示，元朗區議會在二零一四年六月二十四日的區議會會議上通過關於擴闊整條錦上路及錦田公路至四線行車以及開發新道路的動議，但規劃署仍未能提供有關時間表。他表示交通問題是區內面對的最大問題，錦上路及錦田公路建於六十年代，現時錦田鄉和八鄉地區人口遠超過當時，有關路段設計未必能夠應付交通流量的增加，行車線已經飽和，又沒設有避車處，使繁忙時段經常出現交通擠塞，而不時亦發生由於超車而引致的交通意外。另外，他反映早上繁忙時間期間，西鐵人多擠迫致令錦上路站乘客經常需要輪候數班列車才能登車，難以應付第一階段落成的 8 700 戶，按每戶 4 人計算，約有三萬幾人口；北環線落成後，錦上路將成為西鐵線和北環線的中轉站，屆時來往錦上路及錦田公路的車輛數目將會大增。他雖然支持政府增加房屋供應，但憂慮現時的交通配套未必能夠應付新增人口的需求。黎偉雄議員認為運輸及房屋局和發展局沒有協調，在發展錦田南及八鄉地區之前，運輸及房屋局有責任改善道路網，包括擴闊錦上路及錦田公路以及開發新道路，否則難以爭取議員及居民支持錦田南和八鄉地區的大型規劃發展。

56. 鄧賀年議員對運輸署預計未來新增人口對錦田鄉和八鄉以東地區道路影響相對較低的看法有所保留。他指出現時錦上路巴士站空間有限，每當巴士停靠車站時難免阻擋後面的車輛，並表示即使增加西鐵的運載量亦未必能夠舒緩錦上路的交通擠塞情況。此外，他關注錦田南和八鄉地區的規劃發展會影響鄉郊文化的傳承，希望規劃署在規劃錦田南和八鄉地區的發展時探討活化鄉村以及保留鄉村文化的可行性。

57. 鄧卓然議員表示，《錦田南及八鄉土地用途檢討》涉及十四幅土地的

用途，理解規劃署首先集中處理西鐵錦上路站和八鄉維修中心上蓋發展的決定，並認為有關計劃應同時考慮錦田鄉的交通問題而增加交通配套，例如早上繁忙時間期間，西鐵人多擠迫致令錦上路站乘客經常需要輪候數班列車才能登車；錦上路站的停車處有限；錦田公路容易受交通意外影響而擠塞。他促請規劃署加強錦田鄉的交通配套規劃以迎合日後約二萬名的新增人口以及北環線落成後所帶來的交通需求。另外，他建議有關當局可探討將位於錦田市中心的雀鳥保育區改劃為濕地公園，開放給公眾使用的可行性。

58. 湛家雄議員, BBS, MH, JP 關注八鄉維修中心上蓋的總地積比率約三倍，最高建築物高度為主水平基準上 109 米即樓高約 38 層，是否超出鄉郊地區可容許的高度。他另指出八鄉維修中心的路軌亦納入規劃範圍，由於路軌範圍不是用作上蓋發展，但其土地面積的地積比率可用於上蓋發展範圍內，因此，上蓋的總地積比率因而提升至四至五倍，他關注發展密度是否偏高以及日後業主需否承擔有關路軌地段的維修費用。他續表示，錦田南和八鄉地區的發展將增加往來錦田鄉及九龍的交通流量，帶來更多車輛使用八鄉路的連接路進入 3 號幹綫，建議擴闊該路段。另外，他認為政府將在未來十年展開錦田南和八鄉、元朗南及洪水橋的規劃發展，估計新增十多萬個住宅單位和近 50 萬人口，個別地區的交通評估並不足夠有效反映整個元朗區內的整體交通影響，建議規劃署與運輸署聯合進行元朗區的整體交通及環境評估，以更準確衡量元朗區的交通配套能否承受 50 萬的新增人口及探討相應增加有關配套承載能力的可行性。此外，他建議在西鐵錦上路站及八鄉維修中心的上蓋發展項目中引入公私營合作的運作模式，鼓勵發展商興建公共及康文設施，然後交由政府管理，如跑馬地禮頓山社區會堂的例子。

59. 張木林議員 支持政府增加房屋供應的政策方向，但認為元朗區現時的交通配套未必能夠有效承擔新增的人口，促請相關部門共同參與錦田南及八鄉土地的規劃發展，並全面檢視元朗區的交通網絡。

60. 郭強議員, MH 支持政府改劃土地興建房屋的政策，但認為政府在規劃錦田鄉和八鄉的發展前必須改善元朗區的交通配套設施。他觀察到其他新界地區亦有道路擴闊工程落成，認為政府在財政許可下應探討改善元朗區的道路網絡的可行性和盡快落實擴闊錦上路及錦田公路的時間表。

61. 郭慶平議員 認為規劃署應與相關部門緊密溝通，在規劃房屋發展時，亦須充分增加交通配套如擴闊道路和加密列車班次，以及建設社區設施如學校和街市等。

62. 梁福元議員支持政府推行大型發展項目以解決房屋供應問題，但認為政府須進一步完善元朗區的基建設施如道路網絡以及其他社區配套設施。

63. 陸頌雄議員認為政府制定十年建屋計劃切合了市民的住屋需要，並支持發展錦田南和八鄉地區以及西鐵錦上路站和八鄉維修中心的上蓋發展項目。他認為錦田公路的容量已近飽和，理解議員和鄉郊居民對錦田鄉和八鄉交通配套的關注。另外，他表示是次擬議改劃並非全面規劃錦田南和八鄉的土地發展，查詢是否涉及收地問題，並建議規劃署應連同尚未收回的土地一併規劃，以全面規劃整體交通運輸網絡以及社區設施。此外，他表示擬議的社區和康樂設施未能有效配合新增人口的需要，並建議引入公私營運作模式，既善用土地，又能提供新增人口所需的各項設施。

64. 麥業成議員表示西鐵錦上路站和八鄉維修中心上蓋發展是私營房屋發展項目而非公營房屋，政府亦應先加強周邊土地的道路配套設施，並充分諮詢錦田鄉事委員會和八鄉鄉事委員會，否則他會向城市規劃委員會表達不滿及要求降低西鐵錦上路站和八鄉維修中心的上蓋發展項目的地積比率。

65. 文光明議員希望規劃署先與錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會和元朗區議會就錦田南及八鄉土地的規劃發展達成共識，才陸續推行相關項目的工作。

66. 鄧廣成議員, MH認同鄉事委員會在帶動元朗區鄉郊發展所作出的努力，並促請政府在發展鄉郊的同時應適切地建設區內的道路網絡，以配合現有居民、新增人口，以及鄉郊持續發展的需要。他亦希望規劃署在發展住宅項目和建設道路網絡之間取得平衡，為元朗區的整體發展帶來益處。

67. 黃偉賢議員建議是項議程應繼續由城委會詳細討論。他表示規劃署委託顧問公司就錦田南和八鄉進行全面的土地規劃研究，現在擬先發展西鐵錦上路站和八鄉維修中心的上蓋，查詢規劃署何時處理研究中的其他擬議選址發展。另外，他認為規劃署並未就擬先發展的兩個鐵路沿線項目規劃足夠的周邊道路及社區配套設施；他以新入伙的私營住宅項目溱柏為例，指出公庵路是出入該屋苑的唯一車道，以致該路在屋苑落成後不勝負荷；他促請規劃署先處理好錦田南和八鄉地區的交通及社區配套設施的規劃。

68. 鄧慶業議員認為規劃署擬議先發展的西鐵錦上路站和八鄉維修中心的上蓋屬於私營地產發展項目，關注元朗區的其他土地發展亦偏重於私營發展的地產項目。他促請政府了解元朗居民對改善區內交通配套設施的訴求，並期望規劃署先規劃好元朗區內的交通配套設施，才能夠取得議員支持區內的所有發展計劃。

69. 鄭俊宇議員表示，天水圍在發展初期時配套設施、交通網絡和就業機會等環節有非常大的改善空間。現在規劃署提出先發展西鐵錦上路站和八鄉維修中心的上蓋，應先回應居民對擴闊道路的訴求，否則難以爭取支持。他促請當局在進行元朗區的規劃發展前必須擴闊道路以及提供區內足夠的就業機會。

70. 呂堅議員表示，隨著元朗市南的大型屋苑相繼落成，區內連接高速公路的主要道路在繁忙時段均出現樽頸情況，如十八鄉交匯處、博愛交匯處和鳳翔路等。當年土木工程拓展署修築十八鄉路時，並無按規劃興建連接現溱柏位置的一段道路，迫使現時出入溱柏的駕駛人士需要使用公庵路，導致元朗市南的交通擠塞。上述例子顯示前瞻性的交通配套設施規劃是配合人口增長的關鍵。他支持政府增加房屋供應的政策方向，惟促請政府加強元朗區內的道路建設包括擴闊錦上路。

71. 錢敏儀女士綜合回應如下：

- (1) 《錦田南及八鄉土地用途檢討》建議發展的 14 幅具發展潛力用地，當中包括提供約 16 900 個公營房屋單位和約 16 800 個私營房屋單位，比例各佔一半。規劃署於去年四月至十二月就土地用途檢討的建議諮詢地區人士和持份者，明白他們對區內交通道路和基建設施的關注，而且基於現有基建設施包括道路及污水處理設施的限制，所以政府將會分階段推行錦田南及八鄉的具發展潛力用地。現先建議發展西鐵錦上路站和八鄉維修中心地盤，主要原因是可以善用鐵路作集體運輸系統，而且已具備主要基建設施以配合發展，亦已進行詳細技術評估研究，確定有關發展的可行性。至於擬議的公營房屋地盤，土木工程拓展署正進行相關研究，包括道路及設施方面的需要以配合發展，容後將會向區議會匯報有關研究詳情；

- (2) 至於這兩個地盤發展對於區內交通的影響，顧問公司亦已進行詳細審視，稍後會請顧問公司就這方面作出補充說明。另外，政府正研究改善錦上路和錦田公路的交通情況，包括因應巴士避車處不足而須採取的短期改善措施(例如增設巴士避車處)，運輸署亦會持續就推展地區改善工程，繼續密切留意改善區內的交通情況，相信運輸署會適時向區議會匯報有關進展；
- (3) 就配套設施方面，除了在這兩個地盤發展中建議提供 43 000 平方米的商場、一間中學、一間小學和一間幼稚園外，錦田南和八鄉的發展計劃亦已預留土地興建四間小學、兩間中學、體育中心、診所以及其他社區設施，並會分階段適時推展有關發展。整體而言，政府會根據《香港規劃標準與準則》適當地提供有關設施；及
- (4) 八鄉維修中心的上蓋住宅發展項目約為 26 層高，有關發展項目已進行景觀影響評估和空氣流通評估，以確保不會對附近地方帶來負面的影響；而在北面的原有路軌上將設園景行人通道方便居民往來西鐵錦上路站。

72 · 何紹南先生表示，交通顧問公司已就兩個先發展的項目進行交通影響評估。西鐵錦上路站發展項目的車輛出入口將設於錦河路和東匯路，八鄉維修中心發展項目則會有三個車輛出入口，分別設於八鄉路、錦河路和錦莆路，希望分流相關交通。擬議發展對錦上路的交通影響甚微，因以上五個出入口均設於錦田道路網絡的東面而非在錦上路，而預計有關發展的車輛會主要經八鄉路、錦河路或錦田路通往大欖隧道、新田公路或元朗的高速公路。交通影響評估亦建議在通往三號幹線的八鄉路和八鄉支路以及通往青朗公路支路的錦田路路口，進行改善工程，以配合發展。

73 · 主席請議員就動議作出表決。

74 · 議員以舉手及記名的方式表決動議。王威信議員、湛家雄議員, BBS, MH, JP、陳美蓮議員、陳思靜議員、張木林議員、趙秀嫻議員、莊健成議員、周永勤議員、郭慶平議員、郭強議員, MH、鄺俊宇議員、黎偉雄議員、劉桂容議員、李月民議員, MH、梁福元議員、呂堅議員、麥業成議員、文光明議員、文炳南議員, MH、沈豪傑議員、蕭浪鳴議員、戴耀華議員, MH, JP、鄧焯謙議員、鄧卓然議員、鄧慶業議員、鄧賀年議員、鄧家良議員、鄧貴有議員、鄧廣成議員, MH、鄧勵東議員、鄧瑞民議員、曾樹和議員、黃偉賢議員、邱帶

娣議員, BBS, MH、袁敏兒議員贊成動議。

75. 主席宣布，有 35 票贊成、0 票反對及 0 票棄權，動議獲絕對多數票通過。

76. 主席感謝錢敏儀女士和她的團隊介紹擬議改劃部分錦田南及八鄉區土地作房屋及相關發展用途的內容，並希望規劃署繼續聽取議員意見，以及回應元朗居民對改善區內交通配套設施的訴求。

(會後補註：元朗區議會秘書處已於二零一五年四月二十八日致函規劃署，邀請規劃署就議員通過的動議作出跟進及回應。規劃署的回覆已於二零一五年五月二十七日轉達議員。)

第五項：藍地石礦場及其鄰近地區初步土地用途研究 (區議會文件2015／第14號)

77. 主席請議員參閱第 14 號文件，內容旨在介紹規劃署及土木工程拓展署擬議展開的「藍地石礦場及其鄰近地區初步土地用途研究」(有關研究)，並徵詢議員的意見。

78. 主席歡迎下列部門代表出席是次會議：

規劃署

總城市規劃師/房屋及辦公室用地供應	卓巧坤女士
高級城市規劃師/房屋及辦公室用地供應 4	張華安先生

土木工程拓展署

總工程師/新界西 2(新界西)	葉永祥先生
高級工程師/1(新界西)	劉子豐先生

79. 張華安先生介紹有關研究的文件，並諮詢議員的意見。

[主席於下午二時三十分暫時離席，會議由副主席主持。]

80 · 湛家雄議員, BBS, MH, JP 查詢有關研究的方向是否如政府的其他規劃研究一樣，設定為增加房屋用地。他關注房屋供應的增加對元朗區的交通基建、社區設施、就業機會和環境等造成一定壓力；假如處於元朗公路旁的研究地點發展成住宅，規劃署更須解決公路所帶來的噪音問題。另外，他支持發展岩洞為污水處理廠等設施以減低對周邊環境的影響，並建議規劃署應整體上為元朗區展開全面的交通、基建、環境及就業等深入評估。

81 · 麥業成議員 支持研究發展岩洞以善用土地資源，並提議將較具爭議性及佔地較多的設施如污水處理廠、骨灰龕和巴士車廠等遷入岩洞，同時希望當局充分規劃元朗區的交通配套設施。

82 · 黃偉賢議員 查詢規劃署為有關研究設定的方向，並希望了解研究涵蓋的區域和地點較為零散的原因。他指出有關研究包括兩個岩洞區域，其中一個位於大欖郊野公園並鄰近一條規劃中的隧道和藍地灌溉水塘，希望了解選擇郊野公園的範圍作為岩洞研究的原因，以及是否已獲得郊野公園及海岸公園委員會的同意，並建議選擇郊野公園範圍以外的土地作發展研究。

83 · 鄧家良議員 建議規劃署在落實藍地石礦場及其鄰近地區的土地用途之後，詳細規劃周邊地區的交通配套設施，以確保有關發展配合洪水橋新發展區的發展。

84 · 陸頌雄議員 支持政府開發土地，並相信發展石礦場及岩洞對附近地區和居民的影響相對較少，但當局在發展土地時必須詳細評估社區及交通配套設施的需要。另外，他建議規劃署將大型公共設施如運動場、體育館和圖書館等遷入岩洞，並查詢開發岩洞的成本、營運岩洞內的設施的成本以及能源消耗等方面相比一般的土地開發和建築方法的差異。

85 · 卓巧坤女士 綜合回應如下：

- (1) 有關研究是由規劃署及土木工程拓展署共同展開的初步土地用途研究。有別於其他規劃及工程可行性研究，有關研究希望以較創新及開放的方式，先檢視研究地點及岩洞區域的發展潛力及建議合適的可能土地用途，以便下一階段詳細研究。現先徵詢區議會的意見。就交通及基建的配套問題，有關研究會作出

初步技術評估。待完成有關研究後，在往後的規劃及工程可行性研究中會再作詳細評估；

- (2) 土木工程拓展署在二零一一年完成的《善用香港地下空間 – 可行性研究》指出藍地石礦場周邊兩個山體非常適合作岩洞發展，故規劃署將之納入研究。就兩個岩洞區域及鄰近地點的發展，規劃署採取開放的態度探討有關土地發展的可能性，以及岩洞區域和鄰近的研究地點在土地發展方面的協同效應。待有關研究完成及收集各界的意見後，規劃署與土木工程拓展署會展開下一階段較詳細的規劃及工程可行性研究；
- (3) 現時藍地石礦場仍在運作，石礦場的合約將於二零二二年屆滿，規劃署現在提前開始探討藍地石礦場及周邊土地的長遠發展及用途。另外，現時建議的研究地點的範圍主要根據藍地石礦場合約上的界線及其鄰近具發展潛力的土地，而石礦場的部分土地位於大欖郊野公園的範圍內，因此研究中的其中一個岩洞區域處於大欖郊野公園的範圍；及
- (4) 本港的岩洞發展不乏先例，技術亦成熟，例如政府現正研究將沙田污水處理廠遷入岩洞。開發岩洞的成本雖然較一般的地面發展為高，但岩洞發展可提供額外土地，容納大型設施如污水處理廠和垃圾中轉站等，從而釋放更多土地資源給其他發展用途。

86 · 黃偉賢議員查詢政府是否已決定在二零二二年不再與藍地石礦場續約，以及現時位於研究地點 5 的瀘水廠和垃圾中轉站將來是否遷入岩洞，而釋放的土地是否用作發展房屋。

87 · 袁敏兒議員建議政府興建隧道連接元朗南、藍地和洪水橋，舒緩元朗區交通擠塞的情況。

88 · 周永勤議員表示，將沙田污水處理廠遷入岩洞是善用岩洞的例子，建議將佔地較多和較具爭議性的設施如垃圾中轉站和骨灰龕等遷入岩洞。

89 · 卓巧坤女士感謝議員的意見，並表示根據規劃署的資料，藍地石礦場的採石工程的合約預計於二零二二年屆滿，因此，規劃署開始探討藍地石礦

場和鄰近土地的長遠發展。至於是否將現有的某類型設施遷入岩洞，以及釋放的土地的用途，規劃署會先檢視可發展的土地用途，包括合適在岩洞發展的用途，並進行包括交通及基建配套等各方面的技術評估；而釋放的土地會否用作房屋發展，必須考慮有關土地的位置、房屋需求以及公眾意見。此外，她指出洪水橋新發展區規劃及工程研究的範圍與本研究並無重疊。

90. 副主席感謝規劃署和土木工程拓展署的代表出席會議，解釋有關研究的內容。

第六項：廉政公署新界西北辦事處2015-2016年度工作計劃 (區議會文件2015／第15號)

91. 副主席請議員參閱第 15 號文件，內容是闡述廉政公署社區關係處新界西北辦事處於 2015-2016 年度的工作計劃，並請議員通過元朗區議會支持廉政公署新界西北辦事處及民政處合辦，元朗區議會贊助的倡廉活動。

92. 副主席歡迎下列人士出席是次會議：

廉政公署

首席廉政教育主任/新界西
高級廉政教育主任

樓國媚女士
周文詠女士

93. 樓國媚女士簡介文件的內容。

94. 黃偉賢議員表示，市民對構成貪污情況的警覺性低，建議廉政公署加強青年的誠信教育，提高青年人的防貪意識。他認為政府部門與區議會在舉辦活動期間應減少派發宣傳紀念品或其他物品，以免市民認為收受物品是正常現象，降低市民的防貪意識。另外，他建議廉政公署針對舉報個案下跌的四大原因，即知悉人士沒有時間、怕影響個人及家人安全、害怕麻煩以及與己無關，展開相關宣傳工作以釋除市民的疑慮，加強市民舉報的信心。此外，他認為廉政公署每年舉辦廉潔樓宇管理講座的内容較廣泛，提議廉政公署調整講座的内容使之更為針對性，以及主動聯絡即將進行維修的大廈，向業主立案法團講解有關法例，防止發生違法招標及中標（即「圍標」）的情況。

95. 樓國媚女士回應表示，廉政公署的青年誠信教育旨在向下一代從小

灌輸倡廉信息，教育對象涵蓋幼稚園到大學學生以及在職青年，亦在合適的活動當中加入親子元素，讓家長向子女灌輸正確價值觀。她另表示廉署近年在地區活動中已不再製作及派發嘉賓紀念品。如有需要製作宣傳紀念品派發給市民時，例如剛才提到的少數族裔人士，會選擇能印有簡單倡廉信息的紀念品，以收宣傳教育之效，並且價值要低廉相宜。針對舉報個案下跌的情況，廉政公署已／將全面利用不同渠道包括面對面接觸、大眾傳媒(包括剛才提到的電視處境劇視窗廣告)、網上短片、新媒體等，向市民介紹簡便及保密的舉報貪污程序，以釋除市民對舉報貪污的疑慮。她亦呼籲議員如知道市民有貪污的合理懷疑，請鼓勵他們前來，以增加他們舉報的信心。至於廉潔樓宇管理方面，廉政公署自二零一零年已推出多套與樓宇管理維修相關的實務指南，並會主動接觸新成立、收到屋宇署維修令或消防處安全指示、參與「樓宇更新大行動」的法團，介紹廉署的防貪教育服務。廉政公署於過去三年一共進行了約 230 次探訪、舉辦逾 200 個倡廉講座及約 80 個樓宇管理地區研討會／工作坊及其他宣傳教育活動，接觸超過三萬人及 3 200 個業主立案法團／樓宇管理組織；誠信樓宇管理專題網站在過去六年一共錄得 160 萬瀏覽人次，廉政公署亦於二零一四年處理逾 900 宗與樓宇管理有關的查詢。她呼籲議員鼓勵樓宇管理組織採用廉政公署的防貪服務。

96. 呂堅議員建議廉政公署與香港房屋協會加強聯繫，並在即將進行維修的大廈派發宣傳單張，及主動舉辦倡廉講座，防止發生「圍標」的情況，保障居民利益。

97. 樓國媚女士回應表示，廉政公署於二零一三年底發信予全港近一萬個業主立案法團及業主委員會，邀請他們出席「廉潔樓宇維修及《樓宇維修實務指南》」地區研討會，有約 800 名來自約 400 個樓宇管理組織人士參與 5 場研討會，當中出席者亦包括個別業主。所以即使樓宇管理組織不使用廉政公署的服務，個別小業主亦可參加廉政公署舉辦的地區研討會或透過上述其他方式，獲取有關資訊。地區團體或議員辦事處亦可聯絡廉署安排樓宇管理維修相關的防貪講座。

98. 黃偉賢議員表示，樓宇管理組織認為廉政公署提供的防貪服務只在發生「圍標」的情況下方可使用，因此建議廉政公署主動聯絡籌備大廈維修的樓宇管理組織，在招標階段進行防貪宣傳。

99. 樓國媚女士表示，廉政公署一直非常重視樓宇管理的防貪教育及十分樂意為需要進行維修的大廈法團提供服務，亦相信在維修程序啟動前便開始

防貪教育是更為理想。但除了剛才所提及的情況，即新成立、收到屋宇署維修令或消防處安全指示、參與「樓宇更新大行動」的法團外，辦事處並沒有區內所有進行維修的大廈法團名單。她呼籲議員如知悉有大廈進行維修，可將資料給予廉政公署或請法團直接聯絡他們，以便跟進向這些法團提供防貪服務。

100 · 黃偉賢議員建議廉政公署可向民政處查詢區內樓宇的資料。

101 · 議員閱悉上述工作計劃，並一致通過元朗區議會支持廉政公署新界西北辦事處及民政處合辦，元朗區議會贊助的倡廉活動。

第七項：元朗區「社區重點項目」計劃進度報告 **(區議會文件 2015／第 16 號)**

102 · 副主席請議員參閱第 16 號文件，內容旨在向議員匯報元朗區「社區重點項目」計劃(重點項目)的工作進展。

103 · 副主席歡迎下列人士出席是次會議：

元朗民政事務處

元朗民政事務專員

麥震宇先生, JP

元朗民政事務助理專員 2

蔡松霖先生

元朗大會堂管理委員會有限公司(元朗大會堂)

總幹事

李盛白先生

神舟設計有限公司

董事

廖偉廉先生

副董事

陸興邦先生

104 · 麥震宇先生, JP 匯報重點項目的工作進展。

[會議由主席繼續主持。]

105 · 廖偉廉先生介紹擬建元朗區綜合服務大樓(擬建大樓)的設計。

106 · 李盛白先生匯報擬建大樓的項目進展。

107 · 黃偉賢議員查詢「社區重點項目」計劃工作小組及其轄下的「策劃及工程分組」及「服務協議及財務計劃分組」的成員名單和出席率。另外，他提議擬建大樓的大型活動室同時用作籃球場或羽毛球場，以及在大樓的中庭上加建玻璃天幕讓中庭用作露天茶座，充分善用該處的綠化環境。

108 · 廖偉廉先生回應表示，因元朗大會堂現有建築物(現有建築物)建成已久，在擬建大樓一樓的中庭加建玻璃天幕須檢測現有建築物的樓宇結構是否能夠承受天幕的重量。另外，他表示大型活動室的觀眾席並非固定座位，大型活動室的面積與羽毛球場相若，然而，能否用作籃球場則需進一步確定。

109 · 呂堅議員建議在提交立法會的文件中陳述重點項目的伙伴機構的公開遴選過程以及揀選元朗大會堂作為伙伴機構的原因。

110 · 麥震宇先生, JP表示，民政處會在提交立法會的文件中重點提及選取元朗區重點項目及遴選伙伴機構的過程，特別強調遴選過程的公平性和透明度，例如在元朗區議會正式選取興建元朗區綜合服務大樓為元朗區重點項目前，民政處廣泛邀請地區團體參加在元朗市及天水圍舉行的兩場諮詢會，並透過報章、網站和信件等途徑邀請多個區內的非政府機構提交建議書。此外，元朗區議會已在二零一四年四月二十九日的會議上備悉在「社區重點項目」計劃工作小組下設立「策劃及工程分組」及「服務協議及財務計劃分組」兩個專責分組。如有需要，秘書處可提供分組的成員名單及會議出席率給相關議員參考。

111 · 黃偉賢議員查詢重點項目超支的處理方案。

112 · 麥震宇先生, JP表示，在元朗區議會遴選伙伴機構的階段時，元朗大會堂已提交了財務報告，內容顯示元朗大會堂現金流充足，亦有穩健的固定資產和非固定資產，而近年亦一直錄得經常性盈餘。元朗區議會考慮到元朗大會堂穩健的財政狀況及其他因素，因而挑選它為伙伴機構。在區議會及政府部門的督導下，元朗大會堂會穩健地估算工程開支，而在其提交的建議書中亦已承諾承擔一切的項目超支。此外，元朗大會堂已籌得三千萬元的善款以擴大項目

規模。

113 · 議員備悉元朗區「社區重點項目」計劃的工作進展。

第八項：委員會進展報告

- (i) 元朗地區管理委員會 (區議會文件 2015/第 17 號)
- (ii) 地區設施管理委員會 (區議會文件 2015/第 18 號)
- (iii) 文康、社區服務及房屋事務委員會 (區議會文件 2015/第 19 號)
- (iv) 環境改善委員會 (區議會文件 2015/第 20 號)
- (v) 財務委員會 (區議會文件 2015/第 21 號)
- (vi) 城鄉規劃及發展委員會 (區議會文件 2015/第 22 號)
- (vii) 交通及運輸委員會 (區議會文件 2015/第 23 號)

114 · 主席請議員參閱第 17 號至 23 號的委員會進展報告。

115 · 黃智華先生匯報加強地區行政先導計劃(先導計劃)的工作進度。

116 · 黃偉賢議員和鄭俊宇議員於會前提出書面詢問，查詢二零一五至一六年度元朗區議會的社區參與活動撥款中部分項目的預留撥款額相比上一個財政年度增加或減少的原因。就詢問的內容，黃偉賢議員表示「大型藝術文化推廣活動」的預留撥款額由 100 萬元增加至 200 萬元，但現時元朗區每年均舉辦不少大型活動例如藝術節、體育節、慶祝國慶和回歸以及青年節等，查詢預留 200 萬元撥款額舉辦更多大型活動的原因以及該項撥款如何使用。另外，他指出以往元朗區健康城市協會每年獲撥款 20 萬元推行宣傳活動，其後元朗建立安全社區工作小組和元朗區長者友善社區工作小組相繼成立，但三個團體的預留撥款額合共只有 21 萬元，查詢撥款是否須按團體的工作量增加而相應增加。他更認為三個分區委員會和六個鄉事委員會所屬的區內人口亦有增加，然而各委員會卻減少撥款一萬元。他亦認為須增加「文藝/康樂及體育活動/社區服務活動」的撥款額。此外，元朗區議會與廉政公署合辦的活動的撥款減少一萬元，而推廣本土旅遊經濟的撥款亦大幅削減。他建議從「大型藝術文化推廣活動」的預留撥款 200 萬元中抽調部分款額以增加上述項目的預留撥款。

117 · 主席表示，黃偉賢議員的查詢在財委會進行詳細討論較為適合，建議黃偉賢議員加入財委會或列席財委會會議討論以上各項；主席並請財委會主席邱帶娣議員，BBS, MH 回應上述查詢。

118. 邱帶娣議員, BBS, MH 邀請黃偉賢議員和鄭俊宇議員加入財委會。就兩位議員的查詢，她回應表示，元朗區議會在二零一四至一五年度獲得撥款 2,519 萬元，包括該年度內追加撥款 89 萬 4 千元。由於追加撥款較以往及預期少，撥款總額不足以應付因超額承擔而帶來的 2,786 萬元總支出，約 270 萬元的超支數額須要在二零一五至一六年度內支付，因此財委會決定按提高成本效益的原則，將今年部分活動的預留撥款向下調整，調撥資金以支付二零一四至一五年度尚未支付的開支，例如取消二零一五至一六年度的節日燈飾以節省 93 萬元，減少製作紀念品和取消印製工作報告以節省 29 萬元等。雖然部分項目經費向下調整，財委會仍極力維持區內多項服務的預留款項，例如維持地區團體舉辦的「文藝/康樂及體育活動/社區服務活動」600 萬元總撥款不變，維持藝術節 250 萬元撥款不變，更因應元朗建立安全社區工作小組和元朗區長者友善社區工作小組的需要而增加「健康、安全及長者友善城市計劃」的撥款額至 21 萬元。「大型藝術文化推廣活動」的撥款倍增 100 萬元是因應行政長官在 2015 年《施政報告》中宣布，政府會於未來五個財政年度，每年額外向社區參與計劃撥款 2,080 萬元，進一步加強支援 18 區區議會推廣藝術文化活動，元朗區因而獲得新增撥款 140 萬元。財委會決定將當中的 100 萬元用以加強大型藝術文化推廣活動，餘下約三分一則用作其他有關推廣活動；區議會可以參考以往做法，考慮利用上述新增撥款，與區內較具規模的團體合辦大型藝術文化推廣活動，以及公開讓團體申請部分撥款。

119. 秘書補充，「文藝/康樂及體育活動/社區服務活動」的預留撥款總額是因應過往該項目的實際支出而釐定在 600 萬元的水平，並無因應其他項目的預留撥款額須整體向下調整而減少有關撥款。

120. 黃偉賢議員建議將因應行政長官《施政報告》而新增用以推行大型藝術文化推廣活動的 100 萬元撥入元朗區藝術節使用，從而抽調元朗區藝術節的 250 萬元預留撥款額中的 100 萬元用作其他用途，包括預留撥款在今年須向下調整的各個項目。

121. 主席表示，在行政長官《施政報告》中提出的額外撥款是有指定用途的，財委會是依據有關要求而制定元朗區議會的財政預算。

122. 秘書補充，有關的新增撥款在使用上須符合行政長官《施政報告》中所提出的指定用途，即進一步加強支援區議會在地區上推廣藝術文化活動，而民政事務總署亦會監察有關的新增撥款是否按指定用途用得其所。

123 · 議員閱悉元朗地區管理委員會及元朗區議會轄下六個委員會的進展報告，並備悉先導計劃的最新進展。

第九項：二零一五至一六年度元朗區議會撥款
(區議會文件 2015／第 24 號)

124 · 主席請議員參閱第 24 號文件，內容是關於元朗區議會在二零一五至一六年度獲得的撥款，以及請議員考慮通過地區小型工程整體撥款項目下預留中央款項的安排。

125 · 議員備悉元朗區議會在二零一五至一六年度獲得的社區參與活動撥款和地區小型工程撥款分別為 2,570 萬元和 2,381 萬 2 千元。議員亦通過在二零一五至一六年度地區小型工程整體撥款下，民政事務總署預留中央款項以及統籌支付顧問費及駐地盤員工開支的安排。

第十項：邀請元朗區議會參與「職業安全健康推廣活動 2015」
(區議會文件 2015／第 25 號)

126 · 主席請議員參閱第 25 號文件，文件是職業安全健康局來函邀請元朗區議會參與「職業安全健康推廣活動 2015」，並請議員考慮是否接受上述邀請以及接受職業安全健康局提供的 4 萬元的資助，支持元朗區議會與地區團體舉辦職業安全健康推廣活動。

127 · 議員一致通過接受上述邀請以及同意將合共 4 萬元的資助款項交由元朗區議會轄下的「元朗建立安全社區工作小組」跟進及安排有關活動。

第十一項：新任元朗區議會當然議員加入元朗區議會轄下委員會以及議員退出元朗區議會轄下委員會的事宜

128 · 主席請議員通過文炳南議員，MH 加入地區設施管理委員會(地委會)、環境改善委員會(環委會)、財務委員會、城鄉規劃及發展委員會(城委會)及交通及運輸委員會(交委會)；鄧瑞民議員加入地委會、環委會、城委會及交委會；以及徐君紹議員退出環委會。

129 · 議員一致通過文炳南議員，MH 和鄧瑞民議員加入元朗區議會轄下委

員會以及徐君紹議員退出環委會。

130． 主席表示，鑑於環委會的主席及城委會的副主席職位暫時懸空，請議員同意於二零一五年五月六日的環委會會議選出環委會的主席，以及在二零一五年五月二十七日的城委會會議選出城委會的副主席。有關的選舉將分別由環委會副主席以及城委會主席主持，秘書處會於稍後通知兩個委員會的委員有關選舉和提名的安排。

131． 議員一致同意有關環委會主席以及城委會副主席的選舉安排。

第十二項：邀請元朗區議會合辦慶祝中華人民共和國成立 66 周年活動 **(區議會文件 2015／第 26 號)**

132． 主席請議員參閱第 26 號文件，內容是關於元朗六鄉鄉事委員會及元朗各界協會來函邀請元朗區議會合辦「慶祝中華人民共和國成立 66 周年活動」，並建議委任元朗區議會主席擔任上述活動統籌委員會的臨時召集人及二至八名議員加入統籌委員會，以及先行撥款 67,350 元於本年六月一日起聘請一名活動幹事，為期六個月，以便展開籌備工作。

133． 議員一致通過上述的合辦安排，以及由元朗區議會主席擔任統籌委員會的臨時召集人，並由張木林議員、趙秀嫻議員、蕭浪鳴議員、鄧廣成議員，MH 及袁敏兒議員(共五位議員)代表元朗區議會加入統籌委員會。議員亦通過先行撥款 67,350 元以聘請一名活動幹事的安排。

(會後補注:徐君紹議員及黃煒鈴議員於會後表示願意代表元朗區議會加入統籌委員會。元朗區議會合共有七位議員加入統籌委員會。)

第十三項：其他事項

元朗區青年節的撥款申請

(區議會文件 2015／第 28 號)

134． 主席請議員參閱第 28 號文件，內容為元朗區青年節統籌委員會舉辦的「第七屆元朗區青年節」的撥款申請。

135． 主席歡迎元朗大會堂管理委員會有限公司總幹事李盛白先生出席是

次會議。

136 · 李盛白先生介紹以上文件。

137 · 議員一致通過「第七屆元朗區青年節」600,000 元的撥款申請。

138 · 議事完畢，會議於下午四時三十五分結束。

元朗區議會秘書處

二零一五年六月