

二零一八年二月十二日舉行的城市規劃委員會
第 1164 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

余烽立先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

環境保護署助理署長(環境評估)
黃傳輝先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生(上午)

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
何偉基先生(下午)

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

靳嘉燕女士(上午)

袁承業先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生(上午)

何尉紅女士(下午)

議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮就《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》的建議修訂(即考慮有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》的申述和意見後建議作出的修訂)作出的進一步申述

(城市規劃委員會文件第 10389 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

1. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一七年九月二十二日決定接納／部分接納一些申述，在《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》(下稱「草圖」)上，把安睦街一幅用地(下稱「該用地」)由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。規劃署先前建議把該用地交由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署用來興建公營房屋。房委會建築小組委員會主席(F1)和兩名房委會委員(F2)就這項建議修改提交了進一步申述。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」，擔任該房委會公營房屋發展項目的顧問)相關／有業務往來，或與其中一名申述人／提意見人 Mary Mulvihill 女士(R207/C541)有關聯，又或他們本人或家人在沙田擁有物業：

- | | |
|-------------------------------|---|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員 |
| 何安誠先生
侯智恒博士 |] 目前與房委會有業務往來
] |

- | | |
|----------------|---|
| 劉興達先生
黎慧雯女士 |] 目前與房委會和奧雅納公
] 司有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — 有家人在沙田居住，其配
偶為房屋署公務員，但並
無參與規劃工作 |
| 符展成先生 | — 目前與奧雅納公司有業務
往來，過往與房委會有業
務往來 |
| 廖凌康先生 | — 過往與房委會有業務往來 |
| 余烽立先生 | — 過往與房委會和奧雅納公
司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — 目前與奧雅納公司有業務
往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |] 他們的公司目前與房委會
] 和奧雅納公司有業務往
來，並不時以合約形式聘
請 Mary Mulvihill 女士 |
| 鄒桂昌教授
楊偉誠博士 |] 在沙田擁有物業
] |
| 李美辰女士 | — 其配偶在沙田大圍擁有物
業 |

2. 委員備悉，梁慶豐先生、何安誠先生、侯智恒博士、劉興達先生、黎慧雯女士、潘永祥博士、廖凌康先生、鄒桂昌教授、楊偉誠博士、張國傑先生、李美辰女士、關偉昌先生和李啟榮先生因事未能出席會議。委員同意由於其他委員沒有參與有關發展項目，並非涉及直接利益，因此可留在席上。

3. 秘書亦報告，香港社區組織協會(F3)在會前向城規會提交一封請願信。該組織的代表將在會上作出口頭陳述。該封請願信的副本已在會上呈交委員省覽。

簡介和提問部分

4. 主席表示，城規會已通知進一步申述人、申述人和提意見人，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的進一步申述人、申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理的通知，委員同意在其他進一步申述人、申述人和提意見人缺席的情況下聆聽申述和意見。

5. 以下政府的代表、進一步申述人、申述人及提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

朱霞芬女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

繆志汶先生 一 城市規劃師／沙田 3

進一步申述人、申述人／提意見人或他們的代表

F1－林雲峯教授(香港房屋委員會建築小組委員會主席)

林雲峯教授]
蘇愛慈女士] 進一步申述人及進一步申述
劉禮賢先生] 人的代表
梁炳文先生]

F2－溫文儀先生及劉國裕博士

溫文儀先生]
劉國裕博士] 進一步申述人及進一步申述
林惠卿女士] 人的代表

F3 – 香港社區組織協會

F91 – 周碧貞

F133 – 勞潔

F134 – 盧韻雯

F136 – 莫水連

F138 – 蒲雅絲

F139 – 蕭汝群

F148 – 鄧龍華

F153 – 曾月嬋

F154 – 王方菊

F155 – 王小兵

F159 – 黃果竹

F160 – 黃翠英

F167 – 余文靜

F169 – 余秀玉

F172 – 楊大光

F174 – 楊巧瑤

F175 – 阮華深

F176 – 葉振芳

F178 – 譚田香

綠綺珊女士(香港社區組織協會)] 進一步申述人的代表
施麗珊女士]

F5 – 新移民互助會

F6 – 施麗珊

施麗珊女士(新移民互助會) – 進一步申述人及進一步申述人的代表

F22 – 鄒七妹

F25 – 張月明

徐志明先生 – 進一步申述人及進一步申述人的代表
張月明女士

F24 – 周嘉華

羅偉明先生 – 進一步申述人的代表

F28 – 官紅波

官紅波女士

– 進一步申述人

F35 – 劉月嬌

陳柏裕先生

– 進一步申述人的代表

F36 – 黎慧娟

黎慧娟女士

– 進一步申述人

F38 – 林淑嬋

利建峰先生

– 進一步申述人的代表

F39 – 羅艾青

羅艾青女士

– 進一步申述人

F46 – 梁麗

馮家俊先生

– 進一步申述人的代表

F61 – 孫金梅

陳丹丹女士

– 進一步申述人的代表

F62 – 黃明鳳

陳多多先生

– 進一步申述人的代表

F65 – 黃貴素

黃貴素女士

– 進一步申述人

F85 – 陳媛

劉美紅女士

– 進一步申述人的代表

F100 – 符金嬋

凌敏莉女士

– 進一步申述人的代表

F105 – 何水金

黃細娟女士

– 進一步申述人的代表

F111 – 高新松

林慧璇女士 — 進一步申述人的代表

F113 – 江卓琰

林佳鑫先生 — 進一步申述人的代表

F116 – 劉惠英

劉晚金女士 — 進一步申述人的代表

F131 – 連翠珍

徐珮恩女士 — 進一步申述人的代表

F140 – 舒桂青

舒桂青女士 — 進一步申述人

F165 – 黃澤明

黃澤明先生 — 進一步申述人

R1 – 容溟舟(區議員)

R860 – 姚啟光

容溟舟先生 — 申述人及申述人的代表

R204 – 羅冠聰

羅冠聰先生 — 申述人

R207/C541 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人／提意見人

R750 – 麥列誠

R755 – 石威廉

R1095 – 黎梓恩

石威廉先生 — 申述人及申述人的代表

R749 – 陳清朗

R759 – 陳兆陽

趙必達先生 — 申述人的代表

R765 – 陳嘯行

R852 – 撐場大聯盟 - 陳智聰

R859 – 張寶珠

R1090 – Iris Lee

陳智聰先生（撐場大聯盟） — 申述人及申述人的代表

R854 – 文振邦

R1013 – 關兆倫

R1667 – 林芷筠

林芷筠女士 — 申述人及申述人的代表

R1653 – 盧日高

黃俊斌先生 — 申述人的代表

C542 – 香港欖球總會

潘富傑先生] 提意見人的代表

趙國光先生]

6. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的背景，之後會請進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表輪流進行口頭陳述。她提醒與會者，他們的口頭陳述內容只限於本聆聽會所涉及的事項，即分區計劃大綱圖的建議修訂。為確保聆聽會能有效率地進行，每名進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘作口頭陳述。在所有出席的進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問環節，委員可向政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表提問。答問環節結束後，她會請政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的進一步申述，並會於稍後把城規會的決定通知進一步申述人、申述人及提意見人。

7. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介進一步申述。

8. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，並按城規會文件第 10389 號詳載的內容，向委員簡介有關的進一步申述，包括分區計劃大綱圖的背景、為順應申述／部

分申述內容而建議的修訂、進一步申述人提出的理由、意見和建議、規劃評估，以及規劃署對進一步申述的意見。

9. 主席繼而請進一步申述人或他們的代表闡釋進一步申述。

F1 – 林雲峯教授(香港房屋委員會(下稱「房委會」)建築小組委員會主席

10. 林雲峯教授和劉禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府已就改劃安睦街用地(下稱「該用地」)以進行擬建的資助出售房屋進行技術評估，以證明其技術可行性；
- (b) 該用地適合作房屋發展，若把其用途地帶由「住宅(甲類)6」地帶恢復為「休憩用地」地帶，房委會十分關注立下此先例所帶來的影響；

[伍穎梅女士此時到席。]

- (c) 擬建的資助出售房屋會提供約 560 個單位，居住人口約為 1 670。有關項目已顧及附近的發展項目，不會對周邊地區的交通、視覺和環境造成負面的影響，也不會對毗鄰的傑志足球中心(下稱「傑志中心」)目前及日後的營運造成負面影響。該用地適合用作房屋發展，因為有足夠的基礎設施及配套設施，包括將會在碩門邨二期發展提供的零售和社區設施；
- (d) 有關顧問已確定，傑志中心產生的噪音影響甚微，因為該中心主要用作足球訓練，不設觀眾看台，因此不會有大量觀眾，亦不會使用廣播系統；
- (e) 傑志中心的泛光燈射向足球場，而球場本身並不反光。擬建的資助出售房屋項目只有一些單位可局部看到傑志中心，因為大多數單位位於「T型」大廈

內，面向小瀝源渠、安睦街花園及安睦街。由於面向傑志中心的單位約位於 55 米外，可藉建築物設計來緩解眩光影響；

- (f) 單幢的資助出售房屋在本港並不鮮見，而住宅發展項目鄰近足球場、運動場及遊樂場的例子也可找到。鑑於香港的土地資源珍貴，房屋需求殷切，合適的房屋用地，不論大小，均應物盡其用；
- (g) 房委會將確保位於該用地的擬建資助出售房屋，在設計上配合於毗鄰傑志中心進行的體育活動；
- (h) 由於該用地已平整，可供即時發展，在較短時間內便可提供單位來應付短期需求。資助出售房屋的單位可供公屋租戶購買，故可騰出一些租住公屋單位給輪候冊上的申請者入住；以及
- (i) 由於對附近地區不會造成任何負面影響，倘任由該用地閒置，等待毗鄰的傑志中心遷移後才進行綜合發展，只會浪費珍貴的土地資源。

F2—溫文儀及劉國裕

11. 溫文儀先生及劉國裕博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 大量本港市民住在安全及衛生情況惡劣的分間單位（下稱「劏房」）。這情況不符合城市規劃條例（第 131 章）（下稱「條例」）旨在促進社區衛生、安全、便利及一般福利的目的，應設法解決這個問題；
- (b) 有逾 28 萬申請人正輪候公營房屋。在二零一四年三月的時候，申請人可於三年內獲首次編配單位，但到了二零一七年年底，平均輪候時間已增至 4.7 年；
- (c) 政府統計處的資料顯示，約 91 800 戶（21 萬人）住在面積中位數為 10 平方米的劏房。這樣擠迫的環

境嚴重影響日常生活，亦會對兒童的身心及情緒發展造成負面影響；

- (d) 每年進行的全球住房負擔能力調查，連續八年把香港列為房價最難負擔的城市。事實上，資助出售房屋申請人的數目會繼續上升，而購得出售資助房屋的機會，已由二零一六年二月的約 14：1 下降至二零一七年十一月的 151：1。白表申請人的比率更低，僅為 283：1；
- (e) 在房委會過去五年建成的公營房屋當中，約 20% 是提供 600 個或更少數量單位的小型發展。面對迫切的房屋需要，房委會應發展所有可用的用地，不論用地大或小；
- (f) 長遠房屋策略的目標之一是在 10 年內興建共 28 萬個租住公屋及資助出售房屋單位。按比例，應在二零一五／一六至二零二一／二二年期間提供共 196 000 個單位。然而，建成／已動工的單位只有約 100 300 個。當局應加倍努力彌補公營房屋供應的缺乏；

[余烽立先生此時到席。]

- (g) 雖然該用地的面積細小，但如能用作發展房屋，對達成長遠房屋策略的目標甚為重要。該用地將提供 560 個單位，當中約一半會售予綠表申請人，從而騰出他們的公屋單位予公屋輪候冊上的申請人；
- (h) 根據《香港規劃標準與準則》，地區及鄰舍休憩用地的供應標準為每人最少 2 平方米。由於沙田及馬鞍山已有足夠的休憩用地供應(每人約 3.8 平方米)，把該用地用作發展資助出售房屋，不會對休憩用地供應造成顯著的影響；以及
- (i) 房屋發展及毗鄰的傑志中心可共存。這既能應付本港的房屋需要，亦可保留該足球場。應把該用地的

用途地帶還原為「住宅(甲類)6」地帶以作住宅發展，以趕上公營房屋發展計劃的進度。

F 36 – 黎慧娟

12. 黎慧娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 由於本港對房屋的需求殷切，故她強烈反對放棄在該地點進行房屋發展，以及把該地點劃為「休憩用地」地帶以作休憩用地用途。沙田地方很大，可在合適地點增建房屋單位，藉以解決房屋問題；
- (b) 許多低收入家庭居於劏房，居住環境非常惡劣。租住公屋的輪候時間長，而現時的輪候時間已遠超所訂的三年目標。輪候冊上的人士願意接受任何獲分配的單位。當局應盡可能把土地發展作住宅用途，以縮短租住公屋單位的輪候時間；以及
- (c) 她是單親母親，住屋花去她大部分收入。倘能增建公營房屋，跟她一樣的家庭便可大大改善居住環境。

F 140 – 舒桂青

13. 舒桂青女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是育有兩名小孩的單親母親，一家居於細小的劏房，衛生情況非常惡劣。她的收入主要花在住屋上。她的女兒結交不到朋友，因而變得抑鬱；
- (b) 政府把編配租住公屋單位輪候時間的目標訂為三年。她輪候的時間已遠超三年，但至今仍未獲編配公屋；以及
- (c) 政府應要體察低收入社羣的困難，並增建公營房屋，以改善他們的居住環境。當局應優先在該地點發展資助出售房屋，而休憩用地空間可以在別處提供。

<u>F3 - 香港社區組織協會</u>	<u>F91 - 周碧貞</u>
<u>F133 - 勞潔</u>	<u>F134 - 盧韻雯</u>
<u>F136 - 莫水連</u>	<u>F138 - 蒲雅絲</u>
<u>F139 - 蕭汝群</u>	<u>F148 - 鄧龍華</u>
<u>F153 - 曾月嬋</u>	<u>F154 - 王方菊</u>
<u>F155 - 王小兵</u>	<u>F159 - 黃果竹</u>
<u>F160 - 黃翠英</u>	<u>F167 - 余文靜</u>
<u>F169 - 余秀玉</u>	<u>F172 - 楊大光</u>
<u>F174 - 楊巧瑤</u>	<u>F175 - 阮華深</u>
<u>F176 - 葉振芳</u>	<u>F178 - 譚田香</u>

14. 呂綺珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 香港社區組織協會主要為居於深水埗劏房的家庭提供服務及援助。他們希望社會體會到劏房的惡劣居住環境；
- (b) 房屋問題的主因是土地供應短缺。政府應善用該些短期內可供發展的土地；
- (c) 《長遠房屋策略》已訂立未來 10 年興建共 46 萬個房屋單位的目標，其中租住公屋單位佔 20 萬個，而資助出售房屋單位佔八萬個。然而，實際單位供應量一直滯後，而租住公屋單位申請人須輪候更長時間；
- (d) 從他們申述書內的一些照片可見，劏房的居住環境非常惡劣。有一些申請人輪候逾九年才獲編配租住公屋單位，即是說該些家庭的兒童要在非常惡劣的居住環境下度過整個童年，情況令人遺憾；
- (e) 單親家庭申請人的輪候時間亦非常長，而倘若他們在輪候期內婚姻狀況有變，他們會被編入另一組別重新輪候。公營房屋供應嚴重短缺，故當局不應純粹因為合適的房屋用地面積細小而放棄發展；
- (f) 雖然該用地是用作發展資助出售房屋，但如可向現有公屋租戶提供他們可負擔的資助出售房屋，讓他

們循房屋階梯上移，或會因而釋出一些租住公屋單位予租住公屋輪候冊上的申請者；以及

- (g) 在考慮該用地的資助出售房屋發展建議時，無須把毗鄰的傑志中心視為發展的限制。鑑於住屋需求殷切，而且申請地點適合發展住宅，實在不宜推遲該項資助出售房屋發展，以待遷置傑志中心。

15. 施麗珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 劏房的居住環境極為惡劣。政府原先物色該用地作資助出售房屋發展之用，提供房屋單位以改善一些劏房家庭的居住環境。因此把該用地還原為「休憩用地」作休憩用地發展的決定實屬不明智，漠視劏房住戶的生活困境；
- (b) 她提交的照片是最近拍攝的，顯示劏房住戶的日常生活。劏房林立，是因為房屋供應嚴重短缺。即使租金高昂，板間床位的人住率仍高達 100%。低收入人士只可透過申請租住公屋單位來改善居住環境。每年供應的單身人士租住公屋單位僅有約 2 200 個，但輪候冊上卻有超過 10 萬名申請者；
- (c) 對於大部分基層人士來說，他們的收入大多用於住宿上，所剩無幾。生活環境惡劣引致社會、健康和心理問題，處理這些問題的社會開支不菲；以及
- (d) 拖延房屋發展會影響基層市民的福祉和住屋權益，應在房屋發展與運動設施之間求取平衡，而有關考慮應以人為本。

F22 – 鄒七妹

F25 – 張月明

16. 徐志明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他與家人住在約 100 平方尺的天台劏房。他已輪候單身人士租住公屋單位十年，在其妻子和女兒與他

團聚後還須再輪候數年。與很多其他家庭的境況相同，居住環境如此擠迫對他而言相當困難不便；以及

- (b) 沙田的土地應用作住宅發展而非休憩用地發展。很多低收入家庭有迫切需要入住租住公屋單位以改善居住環境。滿足這些家庭的住屋需求比提供休憩用地或足球場更為重要。

F24 – 周嘉華

17. 羅偉明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於劏房內的一個床位。鄰近床位的居民好勇鬥狠，會為小事打架。有些床位租戶是吸毒者，倘他們在劏房內吸煙或吸毒時入睡，火警風險會相當高；以及
- (b) 他一直在這種環境下惶恐生活，希望政府通過興建更多公營房屋，照顧低收入人士，改善他們的居住環境。

F28 – 官紅波

18. 官紅波女士作出陳述，要點如下：

- (a) 解決本港的房屋的問題及為低收入家庭提供公營房屋很重要。合適的房屋用地應物盡其用；
- (b) 她是單親母親，育有三個小孩，輪候租住公屋單位多年。發展康樂體育設施雖然重要，但為低收入家庭提供公營房屋亦同樣重要。沒有安身之所，何來健康生活；以及
- (c) 應平衡對房屋和休憩用地發展的需求。林教授(F1)及某些進一步申述人已說明如何緩解毗鄰傑志中心造成的噪音及眩光滋擾。應採納他們的建議，以提供更多資助出售房屋。

F38 – 林淑嬋

19. 利建峰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他與母親同住深水埗劏房，居住環境差劣，但他們負擔不起較好的單位。由於收入有限，他們需要租住公屋單位以改善生活；以及
- (b) 公營房屋發展常遇到反對，令他們輪候租住公屋單位的時間更長。該地點的擬建資助出售房屋可為很多家庭提供可負擔的房屋，從而騰出一些租住公屋單位供他人入住。應支持擬建的資助出售房屋，同時另覓別處闢設休憩用地／足球場。

F35 – 劉月嬌

20. 陳柏裕先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該地點應用作發展公營房屋；以及
- (b) 他與父母住在深水埗一個租金高昂的單位。父親因病無法工作，收入減少，故需要一個租金較低的單位。政府應為窮人興建更多公營房屋。

F39 – 羅艾青

21. 羅艾青女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是單親母親，與兒子同住，只能負擔不到 100 平方呎的劏房；
- (b) 劏房對他們而言不夠大。他們亦受衛生問題困擾，樓上單位丟棄用過的成人紙尿褲，落在他們單位外的平台。差劣的居住環境有損兒子的睡眠質素，令其學業受影響；以及
- (c) 政府應興建更多公營房屋，改善低收入家庭的居住環境。

F5 – 新移民互助會

F6 – 施麗珊

22. 施麗珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 應在興建公營房屋和發展足球運動兩者之間取得平衡。鑑於劏房居民的居住環境惡劣，以及房屋嚴重短缺，該用地應發展作住宅用途，此舉不會影響傑志中心的足球活動；
- (b) 人們經常指新移民令到本港住屋需求增加。事實上，大部分新移民來港是為了家庭團聚。如果家庭增加了新移民成員，或許的確需要一個較大的單位，但整體的房屋需求不會因此而顯著增加；以及
- (c) 香港的房屋價格和租金已超乎不少家庭的負擔能力，當中尤以低收入的家庭為然。不少人棲身於劏房或床位，居住環境極為惡劣。當局須增建公營房屋，以縮短租住公屋單位的輪候時間。倘不發展該用地，而令租住公屋單位的輪候時間不必要地延長，並非合乎人道的做法。

F61 – 孫金梅

F62 – 黃明鳳

23. 陳丹丹女士和陳多多先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他們來自單親家庭，居住在一個面積小於 50 平方呎的劏房。既然政府在物色合適的房屋用地上有困難，但現在卻放棄一塊原先規劃作住宅用途並已證實可行的用地，而把其改作休憩用地發展，做法令人驚訝；
- (b) 為了推廣足球而漠視 21 萬劏房居民的住屋需求，是不合理的做法；以及

- (c) 市民有像樣的居所，實乃最低的要求。興建公營房屋，為劏房居民提供安居之所，比興建足球場更為重要。香港需要多建租住公屋。

F 65 – 黃貴素

24. 黃貴素女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她強烈反對城規會在二零一七年九月二十二日把該用地由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶的決定。該用地應用作發展公營房屋；
- (b) 在考慮該用地應劃為什麼用途地帶時，應顧及香港迫切的住屋需求，尤其是基層階層的住屋需求，以及土地供應短缺的情況。把用地改劃作休憩用地發展的決定是不智的，亦違反了基層階層的意願；以及
- (c) 沙田有足夠的休憩用地。不應把該改劃該用地作休憩用地發展視作比建屋更為重要。鑑於毗鄰傑志中心的用地的長遠用途仍未有定案，這塊用地可發展作住宅用途，以作為第一期發展。政府應考慮基層階層有得到像樣居所的權利。

F 85 – 陳媛

25. 劉美紅女士作出陳述，要點如下：

- (a) 政府應為低收入社羣興建更多公營房屋，因為他們需要租住公屋以改善生活環境；
- (b) 她和家人要與他人共住一個單位。由於該單位面積細小，要在此間共住，雙方亦感不便，而且時有口角；
- (c) 他們租住的單位最近售出，她恐怕新業主會要求他們遷出。由於她的丈夫收入不穩定，若他們被迫遷，便會無處容身；以及

- (d) 她的一家已經輪候租住公屋單位超過五年。政府不應浪費土地資源發展休憩用地。

F105 – 何水金

26. 黃細娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她和家人住在分間單位。租金高昂，居住環境卻很差。她的丈夫收入不穩定，大部分收入都用於住宿。他們很需要租住公屋單位，已經輪候租住公屋單位超過五年；以及
- (b) 她驚悉有 21 萬人居住在分間單位。政府既然知道難以覓得房屋用地，便不應輕易放棄，把合適的房屋用地供作休憩用地發展，這樣對租住公屋單位輪候冊上的人很不公平。

F111 – 高新松

27. 林慧鏞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 該用地應用作發展公營房屋；
- (b) 她與父母住在深水埗，租金高昂，他們需要租金較低的租住公屋單位以改善生活環境；
- (c) 為低收入社羣提供住屋比提供休憩用地更重要。政府應小心衡量房屋發展與休憩用地發展之間的輕重，提供更多公營房屋。

F113 – 江卓琰

28. 林佳鑫先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該用地應用作發展公營房屋；
- (b) 她與父母住在深水埗，租金高昂，他們需要租金較低的租住公屋單位；以及

- (c) 雖然提供休憩用地是好，但為有需要的人提供住屋更為重要。由於許多人棲身於不合標準的居所，政府應為他們興建更多公營房屋。

F 1 1 6 – 劉惠英

29. 劉晚金女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她來香港已有八年，現與兒子住在分間單位。過去八年，她因加租而遷居七次；
- (b) 分間單位的衛生條件差劣，樓上會有人把用過的尿片拋到平台。由於居住環境差劣，她自己患病，兒子亦常發脾氣；以及
- (c) 政府需要興建更多公營房屋以照顧貧困人士。

F 1 3 1 – 連翠珍

30. 徐珮恩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 劏房的居住環境差，但板間房或床位住客的情況更加惡劣。他們所住的地方都沒有窗戶可通風，而且他們須面對火警和保安問題；
- (b) 該用地自市政局年代起劃為「休憩用地」地帶，但卻從未進行發展。雖然部分居民期望有多些休憩用地，但由於沙田有其他公眾公園（例如安景街公園），因此目前並無迫切需要增闢休憩用地。不過，對低收入家庭而言，他們卻有迫切的住屋需要；
- (c) 該用地已平整，有基礎設施作配套，並位於石門站附近。由於現有可作短中期發展的合適房屋用地匱乏，該用地應用作興建資助出售房屋。這項發展數年後可提供約 560 個單位，讓許多家庭的居住環境得以改善；以及

- (d) 提供公營房屋是解決貧窮問題的重要方法。有申請人輪候租住公屋單位長逾七年。在漫長的輪候期間，家庭成員增加，但居住面積卻因租金上漲而縮減。要改善人們的居住環境，該用地提供有效的解決方法。

F165 – 黃澤明

31. 黃澤明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他來自單親家庭，母親做兼職工作，收入微薄。他們住在劏房，須與他人共用一個廚房和廁所，非常不便；
- (b) 沙田已有足夠的休憩用地。把原本規劃作發展資助出售房屋的用地改劃作休憩用地，做法並不合理。這犧牲了 560 個家庭的住屋需要；以及
- (c) 應把有關用地還原為「住宅(甲類)6」地帶以發展公營房屋。

32. 主席表示，出席會議的進一步申述人或他們的代表已陳述完畢。她繼而請原來的申述人和提意見人作出陳述，並籲請申述人／提意見人保持陳述內容精簡，避免重複，以便簡介和提問部分可在午膳前完結。

[余烽立先生此時離席。]

R765 – 陳嘯行

R852 – 撐場大聯盟 - 陳智聰

R859 – 張寶珠

R1090 – Iris Lee

33. 陳智聰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會先前在二零一七年九月二十二日決定把有關用地由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶是採取以人為本的做法，實在恰當；

- (b) 衆所周知，香港的住屋需求殷切，特別是基層階層。政府應積極物色合適的用地發展房屋。不過，該用地可提供的 560 個單位，數量其實微不足道，可輕易由其他用地的發展項目吸納；
- (c) 從交通和環境角度而言，安睦街用地並不適合發展住宅。若無視負面影響而把該用地發展作住宅用途，該處日後的居民便會受害；以及
- (d) 還有其他地方可供發展房屋，該用地並非唯一選擇。

R 204—羅冠聰

34. 羅冠聰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 不應把提供體育設施和紓緩基層的住屋需要兩者放在對立位置；
- (b) 為解決低收入人士的住屋問題，公私營房屋比例應定為 70：30，甚或是 80：20。在重建後，公共屋邨的低廉租金應維持不變；
- (c) 劏房除租金高昂外，業主所收的水、電費亦往往超出合理水平。當局應考慮施加租金管制，同時對相關費用作出監管；
- (d) 為低收入階層提供體育設施與解決該階層的住屋需要同樣重要。體育活動(例如足球運動)能促進兒童的身心健康，亦能為參加者減壓；
- (e) 建議在安睦街用地發展的單幢資助出售房屋會受到來自毗鄰的傑志中心的噪音和眩光滋擾。一般的感覺是擬在申請地點進行的資助出售房屋發展最終會導致傑志中心被迫遷。由於傑志中心過去一直在該處提供足球訓練，因此應把該用地保留作休憩用地用途；以及

- (f) 如不在該用地提供 560 個資助出售房屋單位或一併發展毗鄰的傑志中心用地以提供 2000 個房屋單位的話，亦可探討其他方案，例如把 170 公頃的粉嶺高爾夫球場重新發展作住宅用途。該高爾夫球場只為約 2 600 名會員提供服務，如重新發展作住宅用途的話，可提供至少 46 000 個房屋單位。與發展安睦街用地相比，發展粉嶺高爾夫球場可令受惠家庭的數目大大增加。

R 1—容溟舟(區議員)

R 860—姚啟光

35. 容溟舟先生借助投影片及短片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙田區議員及沙田區議會轄下交通及運輸委員會副主席。沙田區議會了解基層市民的住屋需要，但亦關注到在沙田進一步發展住宅的同時，沒有相應地改善道路／運輸網絡及提供政府、機構或社區設施和體育設施的情況。沙田是在各區議會分區中人口最多的地區，如為沙田帶來更多人口，卻沒有增加各類設施以配合新增人口的需要，對現有居民並不公平；
- (b) 沙田區議會轄下發展及房屋委員會先前曾一致通過兩項動議，藉以促請政府檢討沙田的整體規劃、保留城門河兩旁的休憩用地、考慮把石門轉型作商業區、避免發展插針式住宅以及尚未改善道路／運輸網絡及闢設更多政府、機構或社區設施之前，不應計劃在沙田進一步發展住宅；
- (c) 根據土木工程拓展署於二零一七年一月向沙田區議會轄下交通及運輸委員會提交的資料，二零一六年沙田區早上繁忙時段的交通流量已近飽和。根據從 **You Tube** 下載的短片所見，亞公角街往大老山公路方向的一段道路交通繁忙，安睦街附近的迴旋處交通擠塞。有關的道路情況不能應付安睦街進一步的住宅發展項目；

- (d) 大埔和馬鞍山已有其他公共租住公屋和資助出售房屋發展項目，例如在大水坑附近沿馬鞍山繞道的資助出售房屋發展計劃。沙田區議會已作體恤考慮，即使尚未改善道路基礎設施，仍沒有就該等發展項目提出反對。該等發展項目整體增加的住宅單位數量足以抵銷發展安睦街用地所能提供的 560 個資助出售房屋。雖然基層市民有真正的住屋需要，但申請地點並不適合發展房屋，因為鄰近工業區，而安睦街亦因違例泊車情況而出現交通擠塞；
- (e) 沙田區有三個單幢式資助出售房屋發展項目，分別位於美田邨、美林邨及顯徑邨附近的 4C 區、4D 區及 31 區。插針式的單幢住宅發展零碎，缺乏設施，亦無協同效應，管理和維修費用亦十分昂貴；以及
- (f) 香港房委會建議發展該用地，目的只為達至建屋目標，卻沒考慮其他配套設施的供應。城規會先前決定把申請地點還原為「休憩用地」地帶，是經全面考慮其他因素如交通、噪音及眩光影響，以及政府、機構或社區設施的供應後作出的決定。當局已計劃在城門河畔劃設休憩用地，作為與發展項目之間的緩衝區。現時無須急於發展該用地，當局應以綜合規劃方式考慮該用地及其毗鄰的傑志中心用地的日後用途。

[伍穎梅女士此時離席。]

R1653 – 盧日高

36. 黃俊斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對把該用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並認為政府只嘗試達至建屋目標，卻沒有為該區進行長遠的規劃。政府既沒有考慮新增人口對該區的影響，也沒有評估該區的發展容量；

- (b) 沙田約有 70 萬人口，為全港最多人口的地區。安睦街擬議資助出售房屋發展項目、水泉澳邨和大圍站上蓋住宅發展項目的新增人口會對運輸系統造成很大的影響。馬鞍山鐵路已經相當擠逼，乘客難以在石門站和第一城站登車。人口增加會使現有的設施不勝負荷。應考慮現有居民的福祉；
- (c) 該用地毗鄰石門工業區。此區的交通已很擠塞，又有嚴重的非法路旁泊車問題。該用地面積細小，較適合用作發展文娛中心。沙田的休憩用地和室內運動場都不足。如於該用地發展資助出售房屋，擔心傑志中心會因為對日後的居民造成噪音和眩光滋擾而被逼遷離。政府應正視該區居民對優質生活環境的訴求，避免把「休憩用地」改劃作住宅發展；

[霍偉棟博士此時離席。]

- (d) 沙田需要興建更多學校，以配合人口增長。區內沒有青年中心為青年人提供服務。美田邨沒有街市，而水泉澳邨的交通設施則欠佳。在沙田增建住宅會令沙田人口增加，居民的生活質素會變差，有違宜居城市的規劃遠景；以及
- (e) 傑志中心對沙田很重要，因為該中心與一些中學和香港中文大學合辦足球訓練計劃。傑志中心設備完善。沙田需要更多傑志中心這類設施，以培養居民的歸屬感。

R 854 – 文振邦

R 1013 – 關兆倫

R 1667 – 林芷筠

37. 林芷筠女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 把土地撥作發展私營住宅還是公營住宅，並非房委會可以控制。過去很多「政府、機構或社區」用地或公營房屋用地最終重新發展作私營住宅用途。問題的癥結在於土地資源的分配；

- (b) 她同意調整一些新發展區的公私營房屋比例和發展密度的做法。政府亦可考慮在鐵路站或車廠(例如錦上路站和八鄉車廠)上蓋的新發展項目納入公營房屋或資助出售房屋發展。此外，政府應考慮略為增加八鄉車廠上蓋發展項目的整體地積比率，以便納入一些資助出售房屋。把發展集中於已發展地區較讓發展擴散到「綠化地帶」和郊野公園更為可取；
- (c) 小蠔灣車廠用地計劃興建大約 108 幢私人住宅大廈。由於新建私人住宅單位供應目標已達，因此該車廠用地應指定作發展公營房屋或資助出售房屋之用。安睦街用地面積細小，其提供的資助出售房屋單位數目不多，可輕易由其他用地補償；以及
- (d) 該用地附近一帶沒有配套設施。小規模的資助出售房屋發展不能帶來足夠的人口，支撐零售商店和食肆營運。在該用地發展沒有配套設施的單幢資助出售房屋會為日後在該處居住的居民帶來問題。

R 749 – 陳清朗

R 759 – 陳兆陽

38. 趙必達先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在 18 個區議會分區中，沙田的人口最多。該區的人口密度為每平方公里 9 600 人，較香港的平均人口密度為高。沙田居民感到生活有壓力，因為購物中心和食肆經常爆滿，乘搭公共交通工具上班亦日漸困難。現有居民的生活質素會受到負面影響，新增人口亦會受苦；以及
- (b) 雖然政府應興建更多租住公屋和資助出售房屋，以改善有需要人士的居住環境，但應制訂解決住屋問題的長遠策略，而不是進行零碎的插針式發展。由於配套設施不足，零碎的插針式發展並不可取，並會帶來問題。與其發展該用地，政府不如制訂長遠的規劃，物色更大的用地以作發展。

R 750 – 麥列誠

R 755 – 石威廉

R 1095 – 黎梓恩

39. 石威廉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於細小的劏房，壓力很大。他雖然想擁有自己的單位，但反對擬議的資助出售房屋發展項目，因為該項目會帶來問題；
- (b) 單幢式資助出售房屋發展項目的管理費很高。以大圍美柏苑為例，一個 447 平方呎的單位，管理費約為 1,349 元，相等於一個租住公屋單位的月租。這金額較石門附近部分私人住宅發展項目的管理費為高，會對日後的居民造成負擔；
- (c) 由於毗鄰的傑志中心足球場的光會反射，該用地會有眩光問題。該用地位置偏僻，四邊是石門工業區、休憩用地和河道。日後，資助出售房屋的居民晚上回家會有治安問題；
- (d) 工業區車多，令該區交通擠塞，而附近街道亦有重型貨車違例停泊。政府沒有採取相應措施改善石門的道路網和基建設施，以配合該區的新發展；
- (e) 擬議的單幢式資助出售房屋發展項目孤伶伶的聳立在河岸附近，對周邊地區會造成負面的視覺影響。該發展項目較毗鄰的永得利大廈為高，而且不符合附近碩門邨第二期的梯級式建築物高度輪廓。T 字型的建築物樓宇設計亦會對內陸地方的通風造成負面影響；
- (f) 在 18 個區議會分區中，沙田的人口最多。目前，沙田有六個正在進行的租住公屋／資助出售房屋發展項目，還有數個已承諾進行的租住公屋發展項目。加上其他私人住宅發展項目，沙田將新增約 21 700 個單位。政府應轉到其他新市鎮(包括荃灣、屯門和元朗)進行新的發展項目；

[黃令衡先生此時離席。]

- (g) 沙田約有 65 萬人口，已規劃的鄰舍休憩用地只可滿足沙田現有人口的需要。他質疑沙田有過量休憩用地的說法，認為不應把該處的休憩用地改作興建資助出售房屋之用；
- (h) 根據提交給立法會有關各條行車隧道交通流量的資料，連接沙田與市區的隧道的容量已經或接近飽和。沙田不能應付新發展項目衍生的額外交通量；以及
- (i) 規劃署已物色到 210 幅可用作住宅發展的土地，在二零一八／一九至二零二七／二八這十年內，可提供約 237 000 個單位。該用地將可提供的 560 個單位，實在微不足道。政府應一併考慮發展該用地對交通和環境的影響及其他可能出現的問題，而不只是着眼於達至建屋的目標。

40. 經主席同意後，陳智聰先生(R852)讀出代表錢偉健先生(R1599)的立法會議員楊岳橋先生所提交的申述，要點如下：

- (a) 他反對把安睦街用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶；
- (b) 根據二零一六年中期人口統計的資料，沙田的人口約為 659 000 人，為各區議會分區之冠。若不先行處理交通問題及社區設施不足的問題便在沙田區作進一步發展，將會造成不可逆轉的問題，成為社會的負累；以及
- (c) 與其要基層市民與年輕人爭奪該用地，政府倒不如優先發展全港棕地，以解決房屋短缺的問題。就此而言，政府應致力推行加快發展棕地的策略，並編製全港棕地資料庫，供市民查閱。

41. 陳智聰先生(R852)繼而展示一些照片，顯示傑志中心造成的眩光影響，以及安睦街的交通擠塞和違例泊車的情況，並作出陳述，要點如下：

- (a) 他不反對興建資助出售房屋以應付住屋需求。不過，該用地並不適合作住宅發展，因為安睦街有交通擠塞和違例泊車問題，毗鄰的傑志中心又產生眩光及噪音滋擾，加上配套設施(例如街市)亦缺乏。如日後的居民在不必要的情況下受這些問題所困擾，對他們並不公平；
- (b) 除了房屋外，基層市民亦需要有康樂設施以舒展身心。傑志中心已為他們提供這類設施，更為中學生提供足球訓練；以及
- (c) 沙田已在提供公私營住宅發展用地方面作出貢獻。當局應顧及沙田區的可容納人口。發展棕地及粉嶺高爾夫球場，又或在馬料水填海之類的其他方案，可提供更大量的住宅單位，當局應加以考慮。

R207/C541 – Mary Mulvihill

42. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 遷往沙田居住的人都有一個期望，就是在新市鎮享有更佳的生活質素，即空氣質素較佳及康體設施較多。該用地原本劃為「休憩用地」地帶，以便沿河畔闢設連綿不斷的休憩用地，成為沙田區的獨有特色。這不應被誤解作為了發展休憩用地而失去了一幅房屋用地；
- (b) 《香港規劃標準與準則》所訂有關休憩用地面積的規定是最低要求。以最低標準為借口搶地建住宅，做法並不合理。沙田區的人口有所增加。把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，會令區內的休憩用地減少；

- (c) 公眾對享有更佳生活質素及保持河畔休憩用地完整抱有期望。發展擬議的單幢式資助出售房屋會對此公眾期望有負面影響；
- (d) 當局針對違例泊車問題所採取的行動不足。政府並無處理每日 150 名新移民來港對住屋需求造成的壓力，亦拒絕透過解決棕地、私人發展商囤積土地和小型屋宇政策等問題，來處理房屋問題；
- (e) 據一份報章報道，香港鐵路有限公司調整了黃竹坑用地發展項目的招標時間，以免出現土地過量供應的情況。既然如此，政府沒理由不可取回該用地作興建公營房屋之用；
- (f) 城規會把該用地還原為「休憩用地」地帶，是一個正確決定，因為從土地用途規劃的角度而言，在連綿不斷的休憩用地中間興建單幢資助出售房屋，做法並不可取，亦不符合成本效益及與周邊地方不協調。儘管興建公營房屋對滿足市民的住屋需要十分重要，但這不應是一項凌駕性的考慮因素，以至不須顧及該用地的特殊情況；
- (g) 除了應在發展公營房屋和發展休憩用地之間取得平衡外，亦須在撥地興建私人住宅和興建公營房屋之間取得平衡；以及
- (h) 由於日後的居民會受眩光和噪音滋擾，毗鄰的傑志中心最終會被逐出該區。既然許多劃為「休憩用地」地帶的用地尚未落實發展，當局應考慮把該用地與其他劃為「休憩用地」地帶的用地互換，以後者興建擬議的資助出售房屋。

C542 – 香港欖球總會

43. 潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港欖球總會支持把該用地改劃為「休憩用地」地帶，認為城規會於二零一七年九月二十二日不同意零碎地改劃該用地以發展住宅的決定正確合理；
- (b) 沙田需要有更多用地讓公眾進行康體活動。康樂及文化事務署沒有發展該用地的時間表。假如政府把用地撥給香港欖球總會，他們當可致力把該用地發展作欖球運動之用。天水圍欖球場用地是以短期租約租用，在那裏出了一名球員入選香港七人欖球代表隊；
- (c) 傑志中心是石門河畔「休憩用地」地帶的主要使用者，傑志會借出其設施與包括香港欖球總會在內的其他組織共用。若在該用地發展資助出售房屋，毗鄰的傑志中心會面臨搬遷的威脅；
- (d) 自二零一零年起，欖球隊和女性球員的數目均大幅增加。不過，體育設施卻不敷應用，現有設施不足以應付場數方面的需求。另外，預期到了二零二五年，社區欖球活動的需求將增加 53%，屆時體育設施會更形短缺；
- (e) 儘管全港而言，香港整體對房屋有需求，但根據當區的情況，該用地並不適合發展房屋；
- (f) 政府正推動體育發展，而市民對休憩用地的期望亦有所提高。改劃該用地作住宅用途會抹殺滿足市民期望的機會；
- (g) 改劃該用地發展住宅實在是一項零碎的發展，擬議資助出售房屋發展項目不能為日後的居民締造優質生活環境。該用地提供的資助出售房屋單位只有 560 個，數目不多，可由其他房屋用地吸納。把該

用地拿去作住宅發展對青少年發展會有負面影響；
以及

- (h) 沙田體育設施不足，應保留該用地以發展永久的休憩用地，或把該用地撥給傑志中心或其他本地體育總會，作體育用途。

44. 香港欖球總會對外事務總監趙國光先生補充說，香港對房屋的需求固然殷切，但年輕一代的成長同樣重要。香港欖球總會希望鼓勵年輕人通過參加體育活動，與外界多作溝通。該會認為有關用地應保留作休憩用地用途。

[李國祥醫生在答問部分到席。]

答問部分

45. 主席表示進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表已完成陳述，將邀請委員就該些陳述作出提問。她進一步解釋，答問部分旨在讓委員向政府部門的代表、進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表提問，並非與會者之間相互辯論的場合。主席繼而邀請委員提問。主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 傑志中心方面有否表示任何未來的運作計劃，以及重置傑志中心的工作是否仍在進行中；
- (b) 倘為傑志中心覓得重置用地，現時的傑志中心用地會否改劃作發展用途；
- (c) 該用地是否屬於傑志中心現址的一部分，以及把該用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶以發展資助出售房屋，會否影響傑志中心的運作；
- (d) 傑志中心的運作時間為何，以及來自傑志中心的噪音及眩光會否對有關的資助出售房屋發展項目造成影響；

- (e) 一些申述人稱區內缺乏配套設施、交通擠塞，以及消防安全方面存在問題(即違例泊車阻塞通道以致消防車輛難以到達該用地)，有見及此，該用地是否適合發展資助出售房屋；
- (f) 鑑於車龍由獅子山隧道排到吐露港公路，沙田的交通擠塞問題是否屬全港性問題；
- (g) 毗鄰安睦街用地的地方是否商貿區；
- (h) 由於一些申述人認為該用地不利於住宅發展，在這樣的環境下進行建議的資助出售房屋發展會否受基層市民歡迎；以及
- (i) 擬在該用地進行的資助出售房屋發展的發展時間表為何，以及有關設計會否納入措施以盡量減低對毗鄰傑志中心用地的影響。

46. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 政府當局於二零一四年徵詢沙田區議會對擬議利用該用地和毗鄰傑志中心用地來興建公營房屋的意見。然而，這建議其後修訂為只在該用地興建資助出售房屋，讓傑志中心繼續根據短期租約在毗鄰用地營運，直至傑志中心的遷置安排有定案。該用地的資助出售房屋發展項目並非必須要重新發展傑志中心用地才能進行；
- (b) 二零一八年一月二十四日，傑志中心致函規劃署，表示希望把其設施擴展到該用地，並要求城規會延期考慮進一步申述。然而，由於制訂圖則的程序必須符合條例的規定，故規劃署無法答允傑志中心的要求；
- (c) 為滿足市民對體育設施的需求，民政事務局已在政策上支持興建一個永久的足球中心。政府正進行選址工作，為永久遷置傑志中心物色適合的用地。政

府現時沒有計劃改劃傑志中心用地，正待覓地永久重置傑志中心和制訂重置安排。

- (d) 傑志中心用地現時劃為「休憩用地」地帶。如傑志中心遷到別處，城規會可進一步考慮騰出的用地的日後用途；
- (e) 該用地不屬於傑志中心用地的一部分，其發展不會影響傑志中心的營運。有關方面已證實擬議資助出售房屋發展項目與傑志中心的足球場可以共存，不會有任何技術問題；
- (f) 該用地東北面的石門劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。雖然該用地附近有貨倉及物流作業，但該區正轉型為商貿區，建有新的商業樓宇和商場，包括銀行數據中心；
- (g) 該用地附近有一酒店和一超級市場。此外，距離該用地約 350 米的碩門邨二期將會提供足夠的康樂及社區設施。日後資助出售房屋的居民只須步過馬路對面的碩門邨二期，便可使用該處的設施，包括兒童遊樂場、羽毛球場、籃球場、濕貨街市攤檔等零售設施、幼兒園／幼稚園、社會保障辦事處、安老院暨日間護理中心、資助弱智人士宿舍和幼兒中心；
- (h) 繁忙時間交通擠塞是全香港的問題。房屋署提交的交通影響評估報告已證明該資助出售房屋發展項目不會對交通造成不良影響，而運輸署亦沒有對該項交通影響評估提出負面意見。該用地位於港鐵站 250 米範圍內，適宜發展住宅；
- (i) 關於應否對安睦街的違例泊車加強執法，以及該處的違例泊車會否阻礙消防車出入的問題，會由有關部門考慮；以及
- (j) 傑志中心每天的營運時間為早上八時三十分至晚上十一時，其間有一些足球訓練班。正如香港房屋委

員會(F1)所解釋，該資助出售房屋項目會採取適當的布局設計，把樓宇位置往後移，以減輕傑志中心可能產生的燈光和噪音所帶來的影響。

47. 關於該資助出售房屋項目的發展時間表和設計，F1的代表劉禮賢先生表示，如城規會同意把該用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以及如制訂圖則的程序可於二零一八年六月完成，建造工程可望於二零一八年第三或第四季展開，二零二二年五月完成。該資助出售房屋項目的設計會顧及毗鄰傑志中心的營運情況，並會實施適當的緩解措施，以盡量減輕在建造工程進行期間對傑志中心的影響。

48. 關於建議在安睦街興建的資助出售房屋的居住環境對基層市民來說是否可以接受的問題，F105的代表黃細娟女士表示，她樂於在該處居住。她親友最近遷進水泉澳邨，很滿意該處的居住環境。雖然一些申述人認為沙田人口已很稠密，不應增建住宅，但住在深水埗劏房的人的居住環境實在是惡劣得多。他們應享有更好的居住環境。

49. 關於圖則制訂程序的問題，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，該用地原先在分區計劃大綱圖上是劃為「休憩用地」地帶的。二零一七年一月十三日，該分區計劃大綱圖根據條例第5條刊憲。二零一七年九月二十二日，城規會考慮對有關分區計劃大綱圖的申述和意見後，同意把該用地由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。城規會根據條例的規定在憲報公布關建議修訂，其後共收到186份進一步申述書。這個聆聽會旨在讓城規會考慮該些進一步申述，然後才就該用地的規劃作出決定。主席補充，城規會在考慮該些進一步申述後就該用地作出決定是程序的最後一環，該分區計劃大綱圖稍後會呈交行政長官會同行政會議核准。

50. 一名委員察悉一些進一步申述人提到他們的困境和劏房極為惡劣的居住環境。該委員詢問那些關注該用地不適合發展住宅的人士會否改變想法。陳智聰先生(R852)表示，該用地不適合作住宅用途，因為該處的唯一一條通路(即安睦街)和附近的迴旋處交通擠塞。該用地毗鄰傑志中心，不論會否實施緩解措施，傑志中心的戶外足球場都難免會受影響。容溟舟先生(R1)補充說，日後市民花費終生積蓄購買該些資助出售房屋，

入伙後會發現居住環境欠佳，情況不能改變。鑑於沙田其他房屋用地已提供超過 560 個資助出售房屋單位，這項零碎的發展宜推遲進行，以待傑志中心搬遷後，政府當局對該用地和毗鄰的傑志中心用地一併作出更全面的規劃。

51. F1 的代表蘇愛慈女士回應主席的問題，表示房委會的工作目標，是在獲撥給的一切合適用地(包括鐵路站和車廠上蓋用地)為有需要的市民興建他們能力可以負擔的房屋。建議在該用地進行的資助出售房屋發展項目對增加短、中期房屋供應至為重要。先前已清楚述明這是一個獨立發展項目，不會影響毗鄰傑志中心日後的用途。

52. 由於委員沒有再提出問題，主席表示聆聽就沙田分區計劃大綱圖作出的進一步申述的程序已經完成。主席多謝政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表出席聆聽會，並表示城規會將會在他們離席後就有關的進一步申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知他們。各政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表此時離席。

[會議於下午二時三十分休會午膳]

53. 會議於下午三時三十分恢復進行。

54. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
--------------------------	----

黃仕進教授	副主席
-------	-----

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

馮英偉先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東) 何偉基先生	
----------------------------	--

環境保護署助理署長(環境評估) 黃傳輝先生	
--------------------------	--

地政總署助理署長(區域 3) 陳永堅先生	
-------------------------	--

商議部分

[閉門會議]

55. 主席請委員就《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》(下稱「草圖」)的建議修訂的進一步申述提出意見。

房屋需求與綜合發展

56. 秘書回應一名委員的詢問時重述，當分區計劃大綱圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條刊憲，作出包括把安睦街用地(下稱「該用地」)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶以發展公營房屋的修訂後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)分別收到 932 份申述和 4 份意見，反對該項建議修訂。城規會考慮該等申述及意見後，在二零一七年九月二十二日決定接納／部分接納 932 份申述，把該用地由「住宅(甲類)6」地帶改劃回「休憩用地」地帶，理由是考慮到在現階段獨立把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶尚未合時，因為現時未能確定毗鄰由傑志足球中心(下稱「傑志中心」)佔用的「休憩用地」的長遠土地用途規劃。當時大部分委員認為，應在有關搬遷傑志中心的未來路向更為明確後，才根據整個地區的用途，並連同河道沿岸整幅狹長的「休憩用地」地帶來全面檢討該用地的長遠用途。二零一七年十月十三日，草圖的建議修訂(修訂項目 A)(即把該用地由「住宅(甲類)6」地帶改劃為「休憩用地」地帶)根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。城規會共收到 186 份有效的進一步申述書，全部反對建議的修訂。在考慮有關的申述／意見時，規劃署認為該用地適合作住宅用途，而在考慮詳載於文件的進一步申述時，規劃署維持該意見不變。

57. 一名委員表示，必須在社會對住屋的需求與對當區居民可能造成的影響兩者之間取得平衡。鑑於沙田相比大部分市區地方沒有那麼擠迫，而且在該用地興建住宅不會對周邊環境造成無法克服的問題，亦鑑於房屋嚴重短缺，故該用地應優先用來興建公營房屋。雖然全面規劃河堤沿岸整幅狹長土地的日後發展屬可取的做法，但政府宜採取務實的做法，分期發展該用地，以應付社會對公營房屋的迫切需求。

58. 一名委員補充說，政府原先把該用地和毗鄰的傑志中心用地作全面規劃，用作興建公營房屋，以應付短至中期的住屋

需求。由於改劃傑志中心用地的用途會延遲至該中心的遷置安排有定案為止，政府可分期落實擬議的發展項目，該用地可作為一項前期的發展，以應付社會對公營房屋的殷切需求。單幢式發展項目在香港並不罕見，有關的成本效益不應是凌駕性的考慮。

59. 一名委員表示，政府應盡一切努力增加房屋供應，為基層提供他們能夠負擔的房屋。擬議的資助出售房屋發展項目是否單幢式的發展項目，不應是重要的考慮因素。該名委員支持把該用地劃為「住宅(甲類)6」地帶，以便興建資助出售房屋，條件是不應在傑志中心的遷置安排有定案前，在有關用地發展房屋。

60. 副主席表示，會議上已聆聽了支持和反對在該用地興建資助出售房屋的意見。城規會應可在掌握充足資料的情況下，作出能夠平衡雙方利益的決定。鑑於社會對住屋的需求殷切，而且傑志中心的營運不會受到擬議發展所影響，因此無須亦不宜把該用地和傑志中心用地的用途捆綁考慮，因為這會延誤在該用地興建已規劃的資助出售房屋。

61. 一名委員表示，由於土地用途規劃是持續的過程，因此擬議的單幢資助出售房屋發展並非與綜合規劃模式不符。如把時間因素也列入考慮之內，擬於該用地發展的資助出售房屋不會被視為一個獨立的發展項目。如果傑志中心的遷置安排有定案，傑志中心用地日後可作為該公營房屋發展項目的延伸部分。另一名委員表示，除了申述人／提意見人／進一步申述人提出的意見之外，委員亦會考慮社會的需要和期望，並根據委員的真誠判斷加上專業知識、經驗和與社會的互動作出決定。

資助出售房屋發展及體育設施共存

62. 副主席和一些委員認為擬議的資助出售房屋發展和傑志中心的設施可於不同的用地共存，並得悉當局建議於該資助出售房屋發展採用多項設計(例如把樓宇位置往後移和選擇適當的座向)，以緩解傑志中心可能造成的噪音影響和眩光問題，使兩者之間不會互相造成負面影響。

63. 一名委員表示，雖然有些申述人／提意見人擔心與傑志中心為鄰會產生協調問題，但這並非反對於該用地發展資助出售房屋的充分理由。另一名委員表示，由於傑志中心對香港的足球訓練和發展有貢獻，因此該中心的角色應獲認可，並支持為該中心作出永久重置安排。在重置安排未有定案前，不應於傑志中心用地進行發展。

64. 副主席表示，如果傑志中心於稍後遷置，可於考慮持份者的意見後檢視傑志中心用地的土地用途地帶，這樣有關的公營房屋發展規模便有機會擴大。倘建議於傑志中心用地發展公營房屋，便須對該用地作出改劃。

技術可行性

65. 副主席和一些委員認為，該用地適合用作資助出售房屋發展，因為該處鄰近公共運輸設施，而且距離該用地約 350 米的碩門邨二期將會提供新的零售設施和社會福利設施。至於一些申述人提出的安睦街違例泊車問題，則可透過交通管制措施和執法行動來處理。有關的技術評估沒有指出其他無法克服的技術問題。

[伍穎梅女士在商議部分進行時離席。]

不斷改變的情況

66. 委員備悉，當局在考慮有關申述和意見後，建議把該用地由「住宅(甲類)6」地帶改劃回「休憩用地」地帶，當時收到的申述和意見都反對把該用地改劃用作發展公營房屋。在今天的聆聽會上，有關的進一步申述都支持劃設「住宅(甲類)6」地帶，理由主要是房屋需求殷切、沒有無法克服的技術問題，以及傑志中心的運作不會受到擬議的資助出售房屋發展影響。委員在考慮進一步申述人／申述人／提意見人的意見後，普遍同意資助出售房屋發展應與傑志中心用地的發展脫鉤。由於安排傑志中心永久遷址需時，而且沒有明確的時間表，故不應再延遲在該用地展開擬議資助出售房屋的發展，以紓緩殷切的公營房屋需求，而「住宅(甲類)6」地帶適合作這類房屋發展。此刻有關的資助出售房屋發展或會是單幢的發展項目，待傑志中心遷置後，便可檢討該用地的長遠規劃。

67. 經進一步商議後，城規會決定接納進一步申述編號 F1 至 F186，以及不按照修訂項目 A 的建議修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 該用地已平整，而且附近是港鐵石門站和石門的零售配套設施，因此適宜用作興建公營房屋，以應付短期至中期的房屋需求。技術評估結果顯示，擬議發展在交通、視覺、空氣流通和環境方面可以接受。現時的交通問題，可透過採取適當的交通管制措施予以處理；
- (b) 公營房屋發展應獲優先考慮，並應適時提供合適的房屋用地作發展，以應付殷切的公營房屋需求。雖然在該用地興建單幢式的資助出售房屋未必是最可取的做法，但當局應採取務實的做法，而不應在沒有明確時間表的情況下等待制訂較全面的發展計劃，令該用地的發展延遲；
- (c) 按照《香港規劃標準與準則》，區內的地區休憩用地、鄰舍休憩用地和各種「政府、機構或社區」設施，大致足夠應付該區的需要。此外，小瀝源明渠沿岸已保留一條 20 米闊的公眾河畔長廊作休憩用地，供市民享用；以及
- (d) 現時的土地用途地帶改劃不會影響傑志中心的運作或影響日後就遷置該中心所進行的討論。若採取適當的設計和緩解措施，擬議公營房屋發展與傑志中心將不會是互不協調的用途。」

68. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。