

1. 會議於二零一七年十一月二十二日上午九時十分恢復進行。

2. 下列委員和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) 主席  
甯漢豪女士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

林光祺先生

陳福祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

劉漢偉先生

## 九龍區

### 議程項目 1(續)

[公開會議]

考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的申述和意見(城市規劃委員會文件第 10354 號及第 10355 號)

---

[會議以廣東話和英語進行]

### 第一組

3. 主席表示，今天的會議是有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的第一組申述和意見的第二個聆聽日。

4. 秘書表示，委員已於二零一七年十一月十五日的上一節會議申報利益(載於二零一七年十一月十五日的會議記錄第 30 段)。委員備悉，李啟榮先生、關偉昌先生、梁慶豐先生、黎慧雯女士、劉興達先生、何安誠先生、黎庭康先生、潘永祥博士及廖凌康先生因事未能出席會議。與會者同意，不涉及直接利益或沒有參與有關項目的委員可留在席上。

### 簡介和提問部分(續)

5. 以下政府代表、申述人／提意見人及其代表此時獲邀到席上：

#### 政府代表

##### *規劃署*

葉子季先生      —      九龍規劃專員

吳淑君女士      —      高級城市規劃師／九龍

運輸署

- 伍志偉先生 — 高級工程師／房屋及策劃／九龍  
廖健威先生 — 高級運輸主任／觀塘

房屋署

- 葉慧敏女士 — 高級規劃師(9)  
陳倩雯女士 — 建築師(122)  
謝日佳先生 — 規劃師(19)  
簡世賢先生 — 土木工程師(35)

申述人／提意見人及其代表

R1150－胡志偉議員

- 胡志偉議員 — 申述人

R1750/C7－劉少賢

R1836/C14－唐慶芳

R1880/C34－Aime Girimana

R1894－何玉珍

R1949－周錫亮

R6318/C36－劉慧

R7026－Jonnet Arias Kudera

R7065－關錦文

R8428－李穎妝

C13－黃然

- 劉少賢女士 ] 申述人／提意見人及  
唐慶芳女士 ] 其代表  
Aime Girimana 先生 ]  
周錫亮先生 ]  
劉慧女士 ]  
Jonnet Arias Kudera 女士 ]  
關錦文女士 ]

李穎妝女士 ]  
Chandni Puri 女士 ]  
司徒智勁先生 ]

R1419 – 余國滔

余國滔博士 – 申述人

R1464 – William Joseph Lake

William Joseph Lake 先生 – 申述人

R1496 – Wong Chang Ting

林德興先生 – 申述人代表

R1681 – 陳漢耀

R1793 – 李國偉

李國偉先生 – 申述人及申述人代表

R1724 – 國際陪月協會有限公司

丘玉鳳女士 – 申述人代表

R1732 – 郭永泰

郭永泰先生 – 申述人

R1784 – 陳綺蓮

陳綺蓮女士 – 申述人

R1816 – Janice Johnston

C12 – 張洪秀美

張洪秀美女士 – 申述人代表及提意見人

R1831 – 黃沃強

黃沃強先生 – 申述人

R1834 – 廖曼麗

廖曼麗女士 – 申述人

R1858 – 楊世雄

楊世雄先生 — 申述人

R1906 – 周佩迪

周佩迪女士 — 申述人

R1960 – 莫淑敏

莫淑敏女士 — 申述人

R1973 – Anderson Abigail Wrynn Huyang

Anderson Abigail Wrynn Huyang 女士 — 申述人

R1974 – Turner Liu Bingjie

Turner Liu Bingjie 女士 — 申述人

R1976 – 黃錦全

吳婉美女士 — 申述人代表

R1983 – 吳紫薇

吳紫薇女士 — 申述人

R2052 – 屈佩霞

屈佩霞女士 — 申述人

R2054 – Yiu Mei Yuk

余靜嫻女士 — 申述人代表

R2055 – 梁雅樂

梁雅樂女士 — 申述人

R2074 – 邱慧儀

邱慧儀女士 — 申述人

R2079/R2986/C30 – 高詠儀

高詠儀女士 — 申述人及提意見人

R2086 – 任翠玉

何萬忠先生 — 申述人代表

R2096 – Dicky Ho

鄧錦明先生 — 申述人代表

R2107 – 關昊欣

關昊欣先生 — 申述人

R4086 – Isabel Chung

黃然女士 — 申述人代表

R6096 – 尹家謙

尹家謙先生 — 申述人

C9 – 畢東尼區議員

畢東尼先生 — 提意見人

C23 – 鄧錦明

黃愛珠女士 — 提意見人代表

C35 – 冼祉均

冼祉均女士 — 提意見人

C62 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 提意見人

6. 主席歡迎各人出席，並解釋聆聽會的程序。她繼而請規劃署代表向委員簡介申述及意見的背景。

7. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10355 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介申述和意見，包括修訂的背景、申述人／提意見人的理據／意見／建議、規劃評估及規劃署對申述的意見。

[侯智恒博士此時離開這節會議。]

8. 主席繼而邀請申述人／提意見人或其代表說明其申述／意見。

R 1419 – 余國滔

9. 余國滔博士作出陳述，要點如下：

- (a) 他是美國一間大學及北京大學的教授，十多年來一直擔任基督教勵行會(下稱「勵行會」)的幹事。多年來，勵行會默默耕耘，提供大量服務(例如為少數族裔、外籍傭工和難民提供服務)，致力建設和諧社會。倘沒有這些服務，本港整個社會都會受影響，尤其在近期出現少數族裔罪案率急升之際。就勵行會從事多年的服務，要由其他機構替代並不容易；以及
- (b) 勵行會與區內人士建立了非常緊密的連繫，因此新秀大廈應原址保留，以便該會能繼續服務區內社羣。

R 1496 – Wong Chang Ting

10. 林德興先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港一間上市公司的主席，亦是勵行會新委任的幹事。他要求原址保留新秀大廈，因為勵行會一直為區內的弱勢社羣服務，而觀塘又是全港第二貧窮的地區；
- (b) 勵行會過去三十多年為超過一百萬人次提供服務。雖然該會無須繳付新秀大廈的租金，但仍出現1 260萬元的淨虧損。他感謝政府提出在彩雲(二)邨重置該會的建議，但由於租金及在建築物的裝修／改建和維修等方面的費用每年達數百萬元，會對該會帶來沉重的財政負擔。這樣會對勵行會的服務造成嚴重影響，長遠而言該會可能無法營運下去；以及

- (c) 對於當局提出在一所校舍重置勵行會，卻建議在新秀大廈用地興建一所中學，他感到莫名其妙。對中學生而言，步行前往位置較遠的學校問題不大，但對於弱勢社羣，前往較偏遠的勵行會新址使用其服務，在金錢和體力上都會有很大困難。他要求城規會考慮把擬興建中學的地點，由新秀大廈用地轉換為擬議的重置用地。

#### R 1464 – William Joseph Lake

11. William Joseph Lake 先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是軍事歷史學家，過去五十年一直居於香港。他曾與勵行會合作，籌辦重慶大廈的難民計劃；
- (b) 新秀大廈前身是前皇家空軍啟德基地的 Gray Block，該建築物以空軍上尉 Hector Betram Gray 命名。Gray 上尉是戰時英雄，在日本佔領香港期間，曾組織戰俘營的大規模逃獄、偷運藥物和通風報訊。新秀大廈是這段歷史的一部分，應予保留；
- (c) 勵行會於一九八五年協助香港政府處理越南難民危機，向越南人提供教育及其他服務；以及
- (d) 基於以上原因，他認為新秀大廈應予保留，以便勵行會能繼續服務社會。

#### R 1724 – 國際陪月協會有限公司

12. 丘玉鳳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 國際陪月協會有限公司(下稱「陪月協會」)是勵行會的顧問及合作夥伴。勵行會為區內婦女提供大量僱員再培訓課程，而陪月協會則為修畢勵行會的嬰兒／幼兒護理及產後護理課程的學員提供免費的就業轉介服務。本港的出生率近年一直上升，因此對



嬰兒／幼兒護理及產後護理服務的需求亦相應增加。這些服務有助解決在職母親的家庭需要；以及

- (b) 勵行會現時位置優越，方便服務觀塘、九龍城和黃大仙區多個鄰近大型公共屋邨的過萬名居民。三十多年來，該會與區內人士建立了深厚關係。倘新秀大廈拆卸，任何其他社會福利機構都無法接替／取代勵行會提供其多元化服務。該區的婦女將會失去再培訓／就業機會，而勵行會超過 200 名僱員亦可能會面臨失業。陪月協會支持保留新秀大廈，並要求政府重新規劃該區或尋找其他地點的房屋用地。

#### R 1732 – 郭永泰

13. 郭永泰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他於勵行會工作約十年，其中一項主要工作是專門提供婚姻／家庭治療方面的心理輔導；
- (b) 勵行會服務九龍城區兩個新的屋邨，即啟晴邨及德朗邨。自二零一三／一四年度入伙以來，短短三至四年間該兩屋邨已發生超過 15 宗自殺個案。這些屋邨居住了大量中港夫婦，對婚姻輔導的需求極大；以及
- (c) 他分享了三個個案，從中顯示勵行會提供的多元化服務能幫助很多不同人士，甚至拯救生命。勵行會是少數本着基督教的「愛」和「公義」信念，免費／以可負擔收費為社會大眾提供服務的機構。

#### R 1681 – 陳漢耀

#### R 1793 – 李國偉

14. 李國偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他自二零零六年起擔任勵行會的高級經理，在職務上須經常與不同機構／僱主、政府官員、立法會／區議會議員、非政府機構及區內人士接觸，以提供

區內社羣所需的服務。從經驗所得，他認為現時社會福利署在計劃和提供社會服務方面以地區為本的做法存在問題。九龍城及黃大仙區議會轄區內的居民也使用勵行會的服務，但當局並無就分區計劃大綱圖的修訂諮詢他們；

- (b) 對於觀塘、黃大仙和九龍城區的六個公共／資助屋邨而言，新秀大廈是十分重要的社區資產，因為它位於這些屋邨的 500 米範圍內。更重要的是，就勵行會舉辦的僱員再培訓局培訓課程，全年有接近一半的報讀申請經新秀大廈處理，而當中約 60% 來自啟晴邨和德朗邨的居民。有關數字反映，該些新落成的屋邨對社會／家庭／就業服務的需求，比較舊的屋邨更高。不過，該兩個屋邨至今就連一個綜合家庭服務中心也沒有。自啟晴邨和德朗邨於二零一三／一四年度入伙以來，新秀大廈每月為兩個屋邨平均 200 名居民提供服務。新秀大廈一直為有需要人士提供跨區社區服務；
- (c) 勵行會每月為不同地區約十間社會福利機構提供協助，向許多新移民、單親家庭及失業人士提供就業相關服務(例如工作坊和職業展覽)。另外，勵行會亦會每年定期舉辦約 10 次招聘會及 50 次招聘相關活動，當中超過 80% 在新秀大廈舉行；
- (d) 勵行會亦舉辦了大量社區活動，促進家庭和諧、跨代共融、平等機會及正能量。由於新秀大廈位置便利，這些活動有超過 90% 都是在該處進行；
- (e) 勵行會的服務旨在補足政府及其他非政府機構的服務，而沒有計較成本效益。勵行會為宏照道附近的地區提供多元化的社會福利及就業培訓服務，當中有部分是該會獨家提供。倘新秀大廈拆卸，這些服務可能會被暫停一段長時間。就這些在過去三十二年設立的服務，要由其他機構替代並不容易。啟晴邨和德朗邨所需要的服務亦將無從安排；

- (f) 與新秀大廈現時的位置相比，彩雲(二)邨擬議重置勵行會的用地的 500 米範圍內，只有兩個舊公共屋邨(即彩雲邨和彩輝邨)，而且人口少許多，對勵行會服務的需求亦不大，加上重置用地的位置不便，該會未必能維持現時的服務水平；
- (g) 在香港，城市規劃是一項引導和管制土地發展及用途的工作，目的是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，並且為市民締造一個組織更完善、效率更高和更稱心的居住和工作環境。除了為市民提供住屋外，提供社會服務以照顧居民的需要同樣重要；以及
- (h) 他懇請委員從優考慮保留新秀大廈，並將之訂入該區的規劃，讓勵行會這個有三十年歷史的社會福利機構能繼續服務大眾。

R 1750/C 7 – 劉少賢

R 1836/C 14 – 唐慶芳

R 1880/C 34 – Aime Girimana

R 1894 – 何玉珍

R 1949 – 周錫亮

R 6318/C 36 – 劉慧

R 7026 – Jonnet Arias Kudera

R 7065 – 關錦文

R 8428 – 李穎妝

C 13 – 黃然

15. 劉少賢女士要求以小組形式陳述，發言者共有八人。主席准許其要求。

R 8428 – 李穎妝

16. 李穎妝女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是一名社工，於勵行會工作了十五年。觀塘的貧窮人口是全港最多，有超過 141 000 人生活在貧窮線之下。觀塘亦有 118 000 人年屆 60 歲或以上，

當中超過 40 000 人為 75 歲或以上。有關數字反映該區對相關社區服務的需求很大；

- (b) 新秀大廈提供的綜合長者服務，非其他機構可比擬，因為新秀大廈提供了一個「開放的團體」來照顧區內隱蔽長者的需要，特別是該些居於啟業邨、坪石邨和彩虹邨的長者。這些長者因負擔不起收費而無法參加其他長者中心舉辦的活動。新秀大廈除了免費派發飯盒外，還讓長者免費在該處看報及上網。新秀大廈甚至成為他們家庭聚會的地點；
- (c) 新秀大廈每日為貧困家庭提供超過 100 個免費飯盒；
- (d) 新秀大廈亦提供課餘托管服務，特別是有特殊教育需要的學童。在觀塘、彩虹、黃大仙及九龍城均沒有其他機構提供有關服務。勵行會的服務讓許多婦女能夠工作，以及令許多家庭可以自食其力，無須依賴綜合社會保障援助(下稱「綜援」)；
- (e) 許多服務受惠人均為勵行會擔任義工，例如為有特殊教育需要的幼童當保姆以及為不同地區的單親家庭和殘疾人士派送飯盒；
- (f) 勵行會亦與公共機構及商界合作，在新秀大廈舉辦各種工作坊和活動，提升家庭的凝聚力和抗逆能力。這些活動並無政府資助，勵行會純粹依賴區內人士、區議員、公共機構及商界的 support 來推行；以及
- (g) 她播放了兩段錄影片，顯示前往位於彩雲(二)邨的擬議重置用地要行走斜路上山，對該會的服務對象而言，在體力和金錢上都造成極大困難，因此或會對為現時服務對象所提供的服務造成不良影響。保留新秀大廈有助勵行會繼續為不同年齡的人士提供服務。

R1880/C34 – Aime Girimana

17. Aime Girimana 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名人權律師，在二零零四年時卻是一名難民。勵行會伸出援手，給他一份工作。二零一三年，終審法院准許他留港工作，之後他便在勵行會的難民中心工作。他的工作是把本地人士和國際社會與難民連繫起來。對於能為香港社會、難民羣體及他自己的家庭作出貢獻，他感到十分高興；
- (b) 香港並非難民公約的簽約地區。勵行會為彌補此一缺口，在香港提供唯一的難民中心，免費幫助難民。社會福利署、入境署和教會均會把難民轉介予勵行會；以及
- (c) 他支持保留新秀大廈，因為把勵行會搬遷至面積較少的地方，可能會影響向難民提供的服務。

R1329 – Chandni Puri

18. Chandni Puri 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她於二零一四年從印度來港。她在勵行會學習廣東話並成為義工，其後更成為勵行會的僱員。勵行會為人帶來快樂，特別是為少數族裔提供各種青年活動及僱員再培訓局課程；以及
- (b) 新秀大廈位置極為便利，可使用各種交通工具前往。勵行會需要此交通便利的地點，以便繼續為少數族裔羣體提供援助。

R1287 – 司徒智勁

19. 司徒智勁先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在勵行會工作了二十三年，負責提供資訊科技支援。他加入勵行會時，新秀大廈附近地區尚未發

展。隨著附近主要的房屋發展於機場搬遷後逐一落成，人口相應增加，勵行會推出了一連串服務，例如僱員再培訓局課程、回收舊衣物、社會企業、托兒服務以及向長期病患者和殘疾人士派送飯盒等。勵行會三十年來在沒有任何政府資助下一直為社區提供社會服務；以及

- (b) 他要求城規會聆聽勵行會員工及服務對象的訴求，保留新秀大廈，以便勵行會可繼續為區內人士提供服務。

#### R7065 – 關錦文

20. 關錦文女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她於勵行會工作超過二十年，主要負責籌款。勵行會所有籌得的款項均用於為有需要人士提供服務。勵行會一直在沒有政府資助下為社會提供不同類型的服務；以及
- (b) 捐款者都希望每次所捐的款項都能真正落入有需要人士的手中。倘新秀大廈拆卸，勵行會要延續所提供的服務時，可能須動用籌得的捐款來支付擬議重置用地每月 400,000 港元的租金和維修保養費用。有關款項原本可用於勵行會的其他服務，例如用作青海兩間孤兒院(收容超過 100 名孤兒)一年的營運經費或每日提供 100 個免費飯盒達兩年等。她要求城規會重新考慮勵行會保留新秀大廈的要求。

#### R6318/C36 – 劉慧

21. 劉慧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她於勵行會工作了十二年，負責項目行政和籌款工作；
- (b) 她兩年前確診患上腦癌。同事都十分關心她，並為她祈禱。手術後，她需要請假四個月進行化療和電

療。儘管如此，勵行會仍把她晉升、提高其薪金並與她續約。她非常感激勵行會；以及

- (c) 她在新秀大廈工作期間亦參與了勵行會的義務工作，例如派送飯盒及替小學生補習。倘新秀大廈拆卸，未必有其他機構能為該區的兒童和長者提供相同服務。她請求城規會重新考慮新秀大廈用地的規劃。

22. 劉少賢女士表示，小組尚餘兩名發言者未作陳述。他們願意讓胡志偉議員先行陳述。

### R1150 – 胡志偉議員

23. 胡志偉議員作出陳述，要點如下：

- (a) 新秀大廈是前皇家空軍建築羣的四幢建築物之一。儘管新秀大廈於一九七三年才落成，但它是前皇家空軍歷史的一個重要部分，因而具重要的歷史價值，應予保留；
- (b) 根據規劃，新秀大廈用地將會興建一間中學。不過，該區的學生數目下降，而在彩雲邨先前四塊預留作興建學校的用地中，有兩塊已騰出作其他用途。因此觀塘／九龍城是否仍然需要額外的學校用地，令人十分關注。由於預期學生數目長遠會下降，因此他質疑新秀大廈用地最終會否用作學校用途；
- (c) 雖然在該區進行公共房屋發展的需要沒什麼爭議，但仍有機會保留新秀大廈而又不妨礙公共房屋發展。新秀大廈是四周大型建築物的一個重要紓緩空間，亦是該區的一條風道；
- (d) 新秀大廈在九十年代是一個難民營，由於香港其餘前難民營幾乎都已拆卸／重建，因此新秀大廈是香港難民歷史的一個重要記錄；以及

- (e) 勵行會過去數十年一直自費提供甚為缺乏的社會服務，但政府僅為該會提供了一塊重置用地，而且要求該會就重置用地支付高昂的租金及維修保養費用，做法並不合理。此等重置安排會妨礙勵行會持續提供服務。

#### R 1949 – 周錫亮

24. 小組恢復陳述。周錫亮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他於二零一一年加入勵行會，現時擔任社會企業分部的高級經理，主要負責管理勵行會的社會企業，包括經營回收舊衣物／捐贈物品以及五個社區銷售處「勵行站」和一間花店。此外，勵行會亦與其他機構合作，包括教育機構、商業機構及區議員等，舉辦環境教育／工作坊和實習計劃。民政事務總署亦指定勵行會為九龍「社區舊衣回收箱」的計劃管理機構；
- (b) 多年來，勵行會的社會企業回收了超過 4 700 噸舊衣物，並為本地的弱勢社羣提供超過 20 個工作職位及推行有超過 1 900 名領取綜援人士參加的「工作經驗」計劃，從而消除不少社會問題；以及
- (c) 倘新秀大廈拆卸，勵行會的社會企業分部的員工將會失業，九龍的舊衣物回收工作將會無人管理，因而增加堆填區的壓力及對區內人士造成不便，而各種社會服務／活動將會中止。他要求城規會不要拆卸新秀大廈，以便勵行會可以繼續向觀塘居民提供社區服務。

#### R 7026 – Jonnet Arias Kudera

25. Jonnet Arias Kudera 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她於勵行會工作近九年，是一名人道服務經理，負責為難民及外籍傭工提供人道援助、法律支援服務



及社區參與。身為勵行會的一分子，為不幸的人，特別是難民和少數族裔提供援助，令她十分自豪；

- (b) 勵行會設立香港唯一的難民服務中心，每月服務超過 600 名需要食物、衣物和醫療等援助的人士；以及
- (c) 倘新秀大廈拆卸，勵行會的難民服務中心及外籍傭工暫居中心將會被迫關閉。對她而言，在勵行會工作不單是一份工作，更是勵行會在香港幫助難民的一份承諾和承擔。她要求城規會協助勵行會保留新秀大廈，以便為香港最需要幫助的人士和弱勢社羣提供服務。

[休會五分鐘。]

[黃幸怡女士此時到達出席這節會議。]

#### R 2054 – Yiu Mei Yuk

26. 余靜嫻女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是一名合資格會計師，亦是勵行會的財務總監。她解釋勵行會獲取每年收入的來源和途徑。在 1 億港元的收入當中，約有一半來自培訓服務，而有關服務的提供需經過僱員再培訓局的招標程序。其餘的收入來源包括(i)「環保回收行動」，主要涉及經勵行會的社會企業售賣舊衣物及向民政事務總署的「伙伴倡自強社區協作計劃」申請資助；(ii)向政府或公益金申請資助的社會服務，條件是有關資助必須全部用於提供服務；以及(iii)為難民服務中心及外籍傭工暫居中心以及中國項目籌款。大部分捐款者都不希望其捐款用於勵行會的行政開支；
- (b) 勵行會超過 90% 的收入均用於直接成本(項目的員工及活動成本，例如為難民和外籍傭工提供食物和住宿)，而少於 10% 是用於間接／行政成本(薪金、新秀大廈的維修保養費用、行政和會計費用等)。倘

勵行會於彩雲(二)邨重置，行政費用將會增加40%；

- (c) 勵行會於過去十年錄得約1 260萬港元的赤字，主要來自虧損項目，包括中國項目、難民服務中心及外籍傭工暫居中心，以及沒有獲資助的社會服務(課餘托管、派送免費飯盒、社區中心、青年培訓及輔導等)；
- (d) 倘勵行會於彩雲(二)邨重置，位於彩虹邨的回收站便需要關閉，損失約90萬港元的收入。另外，培訓服務的樓面面積減少25%，意味將損失200萬港元的盈利。為應付收入減少，勵行會將要削減部分虧損項目。儘管如此，勵行會仍須籌措額外資金以應付重置地點的租金和維修保養費用(約400萬港元)；
- (e) 一直以來，勵行會不去擴展其盈利項目，寧願提供其他機構不會提供的一些無利可圖服務。可惜，勞工及福利局(下稱「勞福局」)拒絕認同勵行會對社會的貢獻，亦沒有為勵行會提供任何協助，而理由只不過是勵行會並非勞福局制度下的資助非政府機構；以及
- (f) 她促請委員重新考慮有關用地的規劃，因為委員們的一個小舉動，也會對勵行會造成莫大影響。

### R1973 – Anderson Abigail Wrynn

27. Anderson Abigail Wrynn女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她代表青海的孤兒發言。青海是中國第二貧窮的省份；
- (b) 勵行會於一九九八年成立西寧市兒童福利院，並為孤兒設立小組家庭，讓他們感受到一點家庭溫暖。勵行會亦為這些兒童改善營養及衛生情況，並提供教育。勵行會在青海開辦首個康復中心，為當地的

孤兒以至整個社區提供服務。西寧市兒童福利院內許多兒童都有嚴重殘障，勵行會會提供大型手術的資金，盡可能讓這些兒童得以舒適地生活。她本人曾接受三次大型腳部手術，其後於二零零三年獲領養；

- (c) 為響應勵行會呼籲已獲領養人士到青海擔任義工六個月，她與 **Turner Liu Bingjie (R1974)** 先在香港受訓一個月，然後前往青海展開服務。於培訓期間，她對勵行會提供的服務有更深的認識；以及
- (d) 她要求城規會原址保留新秀大廈，以便勵行會可以繼續服務本地和青海的貧苦大眾。

[陳福祥博士此時到達出席這節會議。]

#### R1974 – Turner Liu Bingjie

28. **Turner Liu Bingjie** 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是一名孤兒，於二零零一年獲西寧市兒童福利院收容，並透過勵行會的國際領養計劃於二零零三年被領養和移居美國。被領養前，她居於勵行會設立的小組家庭，由受過良好培訓的護理員照顧，體驗家庭生活；
- (b) 勵行會於三年前在青海展開橋樑計劃，目的是繼續照顧已達 18 歲的殘障兒童，並為他們提供技能培訓；
- (c) 為響應勵行會呼籲前往青海服務，她曾於二零一七年五月在香港受訓一個月。於培訓期間，她知道了更多關於勵行會為本地人士、難民及外籍傭工提供服務的事宜；
- (d) 勵行會在香港及青海提供許多不同類型的服務。儘管位處高海拔和氣候嚴峻的青海令人卻步，但勵行

會的員工仍然堅持前往該處為當地的兒童提供服務，給他們帶來希望；以及

- (e) 新秀大廈曾為大量人士提供服務，其社區服務歷史悠久。她請求城規會保留新秀大廈，以便勵行會可以繼續助人。

### R 6096 – 尹家謙

29. 尹家謙先生作出陳述，要點如下：

#### 新秀大廈的歷史價值

- (a) 新秀大廈是前皇家空軍基地建築羣的一個重要部分。對於同一建築羣內其他建築物均被列為一級歷史建築，但新秀大廈卻沒有任何評級，他認為不能接受。他認為歷史建築應根據整個建築羣而並非個別建築物來評級；
- (b) 作為其中一個前越南難民營，新秀大廈展示了香港歷史上最大型的人道救援行動。鑑於所有前越南難民營都已拆卸，新秀大廈應予保留；

#### 重置安排

- (c) 勵行會以新秀大廈為中心，多年來為附近的六個公共／資助屋邨約 70 000 名居民服務。勵行會與當地社區建立了深厚的連繫。把勵行會的設施搬遷至彩雲(二)邨會對區內居民造成不便，特別是啟晴邨和德朗邨的居民到時需要步行十五分鐘前往港鐵彩虹站，再轉乘小巴前往重置地點。勵行會已與房屋署多番接觸，探討在宏照道的新公共房屋發展重置勵行會的社會服務的可能性，但至今尚未收到任何回覆。勵行會亦難以負擔彩雲(二)邨重置地點的租金和重置費用；
- (d) 由於新秀大廈現時服務三個地區，因此關於會影響新秀大廈的發展建議，當局除了諮詢觀塘區議會外，亦應諮詢九龍城和黃大仙區議會；

### 觀塘的承載能力

- (e) 觀塘現時的道路網服務該區 64 萬人口及將軍澳的 40 萬人口，容量已經飽和。倘發生交通意外，新清水灣道及觀塘道的交通擠塞情況將會加劇。雖然他不反對公共房屋發展，但他質疑宏照道用地是否適合興建公屋，以及是否單靠擴闊兩個路口便能解決擬議發展對交通造成的不良影響；
- (f) 觀塘是香港人口最密集的地區，區內亦有其他大型發展，例如安達臣道石礦場用地發展、觀塘市中心重建及九龍灣商貿區等。他擔心該區的交通設施和社會服務未能承受，亦非常關注觀塘能否負荷如此大規模的公共房屋發展；以及
- (g) 他以彩雲邨的預留學校用地騰出作其他用途為例，質疑是否有需要在新秀大廈用地興建一間學校，特別是教育局對於該處未來的學校用途並無明確發展計劃。因此，他要求城規會把新秀大廈保留，以便勵行會可以在位置便利的地點繼續為附近的居民提供服務。

### C9 – 畢東尼區議員

30. 觀塘區議員畢東尼先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他以區議員的身分發言。一直以來，區議員的意見都被政府部門忽視，而區議員亦不獲提供所需資料／文件來讓他們在制圖程序中有效地參與。區議會要花時間處理交通及提供醫療和社會服務等方面的問題，倘各政府部門之間有更好的協調，其實可在規劃階段避免這些問題出現；以及
- (b) 宏照道發展項目是一個極為草率的計劃。區議會曾在會議上就有關計劃對勵行會的社會服務造成的不良影響和干擾進行激烈辯論。他認為委員可能會被文件誤導，因為文件並無如實反映區議員在諮詢期間表達的想法。他不滿文件只提及區議員的意見已備悉或以若干標準答覆表示已予回應，卻沒有適當

地詳述有關意見。他要求委員審慎地重新檢視發展建議，並審視區議員所關注的問題。

### C 35 – 冼祉均

31. 冼祉均女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她現時於勵行會的人力資源部工作。她於商界工作超過二十年，其後於二零零四年加入勵行會，並於二零零六年至二零一五年間長駐甘肅省提供前線扶貧服務；
- (b) 勵行會並非獲資助機構，無法按市場水平或非政府機構一般職位之薪級提供薪酬。勵行會員工的薪酬偏低但工作量卻過大。然而，勵行會有約 22% 的員工在職超過十年。過去三十年來，勵行會僱用超過 6 000 人，他們放棄了本應可得到的市值薪酬來支持勵行會，目的是服務社會。拆卸新秀大廈對他們而言難以接受；以及
- (c) 勵行會一直承擔作為社會福利機構的責任，為本地和海外大學的社工系學生提供實習和就業安排。勵行會對社會福利界貢獻良多。

### R 1816 – Janice Johnston

#### C 12 – 張洪秀美

32. 張洪秀美女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她感謝同事和支持者為勵行會懇切陳詞，並希望委員能理解他們服務社會的誠意；
- (b) 她於一九九二年出任勵行會總幹事。她堅持把勵行會的總部由旺角遷至新秀大廈，以運用該處偌大的空間，使其不致浪費。勵行會當時的銀行存款僅有 100 萬港元，財政預算出現赤字，該會於是每次裝修一個房間的方式開始為新秀大廈進行翻新。一九九三年，勵行會開始為外籍家庭傭工提供服務。

現時，勵行會擁有 21 個服務及培訓中心以及 5 個社區銷售處「勵行站」；

- (c) 新秀大廈位置方便，為在其 500 米範圍內的六個公共／資助屋邨約 52 000 居民提供服務。倘若加入擬議的宏照道公共房屋發展第一期，新秀大廈將會服務接近 60 000 人。相反，倘勵行會遷至彩雲(二)邨，它就只為服務範圍內的兩個公共屋邨的 22 800 人提供服務。另外，勵行會現時在山下的服務對象不會跑到山上使用其服務；
- (d) 現時為觀塘、黃大仙及九龍城區提供的資助社會服務，大部分設於勵行會所服務的六個屋邨之外。政府應採取更全面和合乎常理的方式來提供社會服務。勵行會為社區提供社會服務所採用的運作模式，無須額外動用納稅人的金錢，只要求一幢建築物，因此應予鼓勵；
- (e) 過去三十年，勵行會的僱員再培訓局再培訓計劃已服務超過 114 000 人，當中約 78.6% 的再培訓學員居於九龍東。倘勵行會需要搬遷，其社會企業／環保回收計劃、課餘托管計劃、免費飯盒計劃、輔導服務、長者服務、外籍傭工服務及中國項目等服務可能會被迫中止；
- (f) 新秀大廈位於香港最邊緣化地區的核心，為長者、單親家庭及內地新來港人士提供服務。勵行會現時為全港第二貧窮的地區提供社會服務，但政府卻把這個活躍的非政府機構重置於一個較細和交通不便的地方，遠離其服務的人士。當局並無評估有關發展建議的社會影響；
- (g) 啟晴邨和德朗邨屬於香港最貧窮的屋邨，過去三年至少發生 10 宗有記錄的自殺個案。對於這些感到絕望的居民，政府不應奪去日常給他們帶來幫助的服務。城規會須決定應該協助勵行會繼續服務這些居民，還是對他們置之不理；

- (h) 建設房屋但沒有軟件，即供居民使用的社會服務，並無意義。兒童需要創意空間玩樂，父母需要輔導以應付壓力，年輕人需要接受培訓和再培訓以建立自己的人生，人們需要一份工作和穩定的環境才能愉快地生活，而長者則需要日常照顧。這些都是勵行會在新秀大廈免費為家庭的所有成員提供的服務；以及
- (i) 倘新秀大廈拆卸，勵行會將會有多達 17% 的員工被裁減。新秀大廈具有香港人引以為豪的歷史價值。勵行會已有計劃擴充新秀大廈的現有設施／服務，以提供完備的解決方案來照顧該三個地區的社羣需要。勵行會樂於與有關當局商討其擴充計劃。她請求城規會保留新秀大廈。

[李國祥醫生此時離開這節會議。]

### C23 – 鄧錦明

33. 黃愛珠女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃區 K13 並不需要多一間中學，因為根據文件，該區的超額中學課室為 158 個(相等於超過五間中學)；
- (b) 觀塘區(涵蓋規劃區 K13、K14N(部分)、K14S 及 K15)現時有 36 間中學，全部位於規劃區 K13、K14S 及 K15。不過，這三個規劃區的人口合共為 705 500 人，只需要 30 間中學便足以滿足需求。規劃區 K14N 的規劃人口為 96 000 人，因此需要四間中學，但該區只有兩塊預留作中學的用地。基於以上所述，觀塘區不必增設一間中學。即使要興建新的中學，亦應該建於規劃區 K14N 而並非宏照道；
- (c) 按照有關分區計劃大綱圖上顯示的擬議「政府、機構或社區」地帶的邊界，新秀大廈須予拆卸。由於在前段已證明沒有需要在宏照道興建中學，因此相



關的「政府、機構或社區」地帶的範圍可重新區劃以保留新秀大廈。重新區劃後的「住宅(甲類)」用地面積會略為增加，約可額外提供 210 個公屋單位；

- (d) 土地是珍貴資源，在決定宏照道用地的用途時，須就不同的需要作出取捨。當局應考慮保留新秀大廈以應付目前的需要，而並非預留該塊用地興建可能根本沒有需要的中學。由於規劃區 K13 的中學供應已超額，加上擬建中學尚未有任何計劃，因此並無充分理據預留宏照道用地的一部分作興建中學之用；以及
- (e) 儘管房屋署的官員於二零一七年十一月十五日的聆聽會上指出，勵行會建議的宏照道房屋用地形狀狹長，或許不宜作房屋發展，但本港有多個公共和私人屋苑也是建於大小和形狀都欠佳的用地上。

#### C 62 – Mary Mulvihill

34. Mary Mulvihill 女士表示，她亦提交了關於啟德大廈用地的申述和意見，希望可以在作出有關宏照道用地的陳述前，先就啟德大廈作簡短陳述。

35. 主席向 Mary Mulvihill 表示，其陳述內容應限於宏照道用地，因為第二組關於啟德大廈用地的聆聽會已經完結。

36. Mulvihill 女士根據城規會的成員名單，質疑部分政府官員，例如運輸署代表，並無出席會議回應有關交通事項的問題。主席澄清，運輸署有一名代表出席會議。答問環節並非安排給出席者向城規會或其委員發問的場合。

[馮英偉先生此時離開這節會議。]

37. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她認為，僅按照《香港規劃標準與準則》所訂標準提供長者服務的做法不能接受。有關做法牴觸相關政府政策，妨礙落實安老事務委員會制訂的《安老服務計劃方案》；
- (b) 她列舉《二零一七年施政報告》的多項政策措施，表示無法理解為何一直根據這些政策措施用作提供服務的新秀大廈會被拆除。她認為有關分區計劃大綱圖並不符合政府現行政策，應該延遲採納；
- (c) 在交通影響評估中，並無評估擬議房屋發展以及啟德和九龍灣區大量增加商業發展所造成的累積交通影響。同樣地，交通影響評估並未反映將軍澳私人屋苑的大量穿梭巴士服務。她促請委員要求有關方面就此清楚說明；以及
- (d) 由於運輸署代表並無出席會議聆聽申述人／提意見人的意見，她認為有關分區計劃大綱圖的制圖程序缺乏恰當協調和參與，可能會受到司法覆核。她亦認為有關分區計劃大綱圖應由符合行政長官政策指示的新圖則取代。

38. 由於申述人、提意見人及其代表已陳述完畢，而多名委員表示有問題提出，因此主席表示會議將於午膳後進行答問環節。

39. 會議於下午一時十五分休會午膳。

40. 會議於二零一七年十一月二十二日下午二時三十分恢復進行。

41. 下列委員及秘書出席恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

張孝威先生

符展成先生

林光祺先生

李美辰女士

陳福祥博士

張國傑先生

廖迪生教授

余烽立先生

環境保護署副署長(1)  
區偉光先生

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
劉漢偉先生

## 議程項目 1

### 簡介和提問部分(續)

[公開會議]

42. 以下政府代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

#### 政府代表

##### *規劃署*

- |       |   |            |
|-------|---|------------|
| 葉子季先生 | — | 九龍規劃專員     |
| 吳淑君女士 | — | 高級城市規劃師／九龍 |

##### *房屋署*

- |       |   |          |
|-------|---|----------|
| 葉慧敏女士 | — | 高級規劃師 9  |
| 謝日佳先生 | — | 規劃師 19   |
| 陳倩雯女士 | — | 建築師 122  |
| 簡世賢先生 | — | 土木工程師 35 |

##### *運輸署*

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 伍志偉先生 | — | 高級工程師／房屋及策劃／九龍 |
| 廖健威先生 | — | 高級運輸主任／觀塘      |

#### 申述人、提意見人及他們的代表

##### R1732—郭永泰

- |       |   |     |
|-------|---|-----|
| 郭永泰先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R 1784 – 陳綺蓮

陳綺蓮女士 — 申述人

R 1793 – 李國偉

李國偉先生 — 申述人

R 1816 – Janice Johnson

C 12 – 張洪秀美

張洪秀美女士 — 申述人的代表和提意見人

R 1834 – 廖曼麗

廖曼麗女士 — 申述人

R 1836 / C 14 – 唐慶芳

唐慶芳女士 — 申述人和提意見人

R 1880 / C 34 – Aime Girimana

Aime Girimana 先生 — 申述人和提意見人

R 1949 – 周錫亮

周錫亮先生 — 申述人

R 6318 / C 36 – 劉慧

劉慧女士 — 申述人和提意見人

R 7065 – 關錦文

關錦文女士 — 申述人

R 8428 – 李穎妝

李穎妝女士 — 申述人

R 1750 / C 7 – 劉少賢

劉少賢女士 — 申述人和提意見人

Chandni Puri 女士 ] 申述人的代表和提意見人

司徒智勁先生 ] 代表

R 1858 – 楊世雄

楊世雄先生 — 申述人

R 1906 – 周佩迪

周佩迪女士 — 申述人

R 1960 – 莫淑敏

莫淑敏女士 — 申述人

R 1973 – Anderson Abigail Wrynn Huyang

Anderson Abigail — 申述人

Wrynn Huyang 女士

R 1974 – Turner Liu Bingjie

Turner Liu Bingjie 女士 — 申述人

R 1976 – 黃錦全

吳婉美女士 — 申述人的代表

R 1983 – 吳紫薇

吳紫薇女士 — 申述人

R 2052 – 屈佩霞

屈佩霞女士 — 申述人

R 2054 – Yiu Mei Yuk

余靜嫻女士 — 申述人的代表

R 2055 – 梁雅樂

梁雅樂女士 — 申述人

R 2074 – 邱慧儀

邱慧儀女士 — 申述人

R 2079 / C 30 – 高詠儀

高詠儀女士 — 申述人和提意見人

R 2086 – 任翠玉

何萬忠先生 — 申述人的代表

R 2096 – Dicky Ho

鄧錦明先生 — 申述人的代表

R 2107 – 關昊欣

關昊欣先生 — 申述人

C 9 – 畢東尼(觀塘區議員)

畢東尼先生 — 提意見人

C 13 – 黃然

R 4086 – Isabel Chung

黃然女士 — 申述人的代表和提意見人

C 23 – 鄧錦明

黃愛珠女士 — 提意見人的代表

C 35 – 冼祉均

冼祉均女士 — 提意見人

C 62 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 提意見人

43. 政府的代表、申述人及提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員將會提問，然後主席會邀請政府的代表、申述人／提意見人或他們的代表作答。與會者不應把答問部分當成向城規會提問或各方之間相互盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

[區偉光先生此時返回席上。]

*在宏照道預留中學用地的需要*

44. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 在宏照道用地的擬議中學是否已有任何具體計劃，以及政府是為了配合新的需求抑或是現有學校的重置需要而預留該幅學校用地；
- (b) 鑑於一些申述人指出學生人數沒有增加，而且按標準而言，設施的供應足夠，教育局預留該幅學校用地時考慮過什麼因素；
- (c) 勞工福利局(下稱「勞福局」)為基督教勵行會(下稱「勵行會」)物色的重置處所用地(即彩雲(二)邨將會空置的保良局陳南昌夫人小學校舍現址)，可否供教育局用來重置一所低於設置標準的中學校舍；以及
- (d) 勵行會的用地可否用作興建擬議的中學。

45. 九龍規劃專員葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 預留學校用地的發展時間表取決於該用地可供使用的日期。教育局表示，由於該用地可供使用的日期尚未確定，故在現階段未能訂定具體的學校發展時間表。不過，根據過往經驗，由規劃至完成一項學校計劃，通常需時約六年。了解到有關的用地或會在二零二零年可供使用及鑑於所知的需要，教育局短期內或會開展施工前的準備和規劃工作。若用地可如期使用，並獲立法會批准撥款，新校舍最早可於二零二三年啟用；
- (b) 教育局在預留學校用地時，會考慮一籃子因素，例如新房屋發展項目帶來的新增人口、最新推算的長遠學位需求、現行的教育措施，以及為校舍老化而且設施未達現行標準的現有學校安排重置的需要。觀塘區有一些中學的地盤面積和設施並未達到《香港規劃標準與準則》的要求。九龍區約有 20 間中學(其中 4 間在觀塘區)的校舍樓齡逾 30 年，而且地盤面積少於 3 000 平方米。政府有需要認真考慮重置這些校舍。教育局考慮過這些因素後，確定必須在觀塘預留一幅中學用地，以應付教育的需要。



儘管擬議中學的未來編配安排在現階段未能確定，該學校很大機會是作重置用途；

- (c) 位於彩雲(二)邨的校舍，本身是低於設置標準的校舍，覆蓋範圍只有約 600 平方米。若把周邊的地方(包括毗連籃球場)計算在內，地盤面積約為 1 000 平方米，但仍是太細，並不適合興建一個標準的校舍；以及
- (d) 規劃署曾諮詢教育局。教育局認為在勵行會用地興建擬議中學的做法不可接受，因為太接近天橋，會對未來的學校造成交通噪音和空氣污染影響。另外，由於須關設緩衝區分隔天橋和擬建學校，可興建學校的地盤面積會有所局限。

#### 文物保育

46. 一些委員提出下列問題：

- (a) 鑑於四周有若干歷史建築物，有否制訂長遠計劃以保護與前皇家空軍基地有關的歷史文物；
- (b) 有否制訂規劃及設計措施以保存前啟德機場的歷史；
- (c) 新秀大廈是否有保育價值；以及
- (d) 勵行會將如何保育新秀大廈。

47. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 觀塘道附近地區有若干已評級的歷史建築，在一九二零年代是前英國皇家空軍的基地，當中包括前皇家空軍基地(啟德)職員宿舍的兩座一級歷史建築，現為香港浸會大學視覺藝術院佔用；以及獲評為一級歷史建築的前皇家空軍基地(啟德)總部大樓，現為明愛向晴軒佔用。這些歷史建築在一九三零年代建成。為保護及反映這些已評級歷史建築的歷史價

值，相關用地已劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，而且現有歷史建築物的任何加建、改建及／或修改(經常准許用途的附屬及直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可；

- (b) 至於保護與前啟德機場相關文物的規劃及設計措施，當局已作出多方面的努力，包括原址保留龍津石橋遺蹟、保留在土瓜灣站發現的考古文物，以及擬於附近興建文物公園。雖然前啟德機場內大部分建築物都已拆卸，但啟德區的發展會加入可突顯前啟德機場歷史的各種設計元素，例如跑道公園；以及
- (c) 新秀大廈在一九七三年落成供前皇家空軍使用，現已納入「新項目／新類別」名單，有待古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)進行評估。經進行有關建築物的文物評估後，古諮會的評審小組最初建議把新秀大廈的評級定為「不予評級」。不過，由於現行的評估標準是專為評估主要在一九五零年前落成的歷史建築而制定，古諮會在二零一三年九月十日的會議上，決定延遲對一九七零年後建築物(包括新秀大廈)進行等級評估。勵行會曾提出第 12A 條申請(編號 Y/K13/2)，要求把新秀大廈用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以便原址保留新秀大廈。經適當考慮各項事宜，包括保留問題後，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零一四年十二月十二日拒絕有關申請，其中一個拒絕理由是新秀大廈既非已評級的歷史建築，亦非擬評級的歷史建築。把申請地點改劃為特為原址保留歷史建築而劃設的「政府、機構或社區(2)」地帶，理由並不充分。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)建議搶修新秀大廈一些具代表性的特色項目，並在可行情況下將之納入日後的發展中。古蹟辦回應規劃署進一步的查詢時表示，由於古諮會已決定延遲為新秀大廈進行等級評估，他們不適宜就新秀大廈的保育給予進一步意見。

48. 張洪秀美女士(C12)表示，勵行會將會活化再用新秀大廈，以及保留新秀大廈一些具代表性的特徵，例如前皇家空軍的飛機庫和難民用過的雙層床。

49. 一名委員表示，既然古諮會現行的評估標準是專為評估主要在一九五零年前落成的歷史建築而制定的，當局有需要檢討如何為一九七零年後落成的建築物進行等級評估。

#### *勵行會的運作*

50. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否有客觀標準評估勵行會所作貢獻；
- (b) 勵行會是否有任何分紅政策；
- (c) 能否把勵行會的服務遷移至他區；以及
- (d) 有沒有資料顯示服務使用者來自哪裏(即區內或區外)。

51. 張洪秀美女士(C12)回應如下：

- (a) 勵行會備有數量和質量方面的資料來證明其貢獻。例如勵行會的年度統計數字可顯示勵行會的服務使用人數等資料。勵行會亦會於每周更新網誌，與公眾分享該會如何協助區內人士。此外，勵行會獲推崇為最佳培訓機構之一，獲僱員再培訓局頒發不同獎項。勵行會會提供一些可能在政府機構服務範圍以外的社會服務。勵行會亦積極推展各項先驅計劃，例如興建難民中心及向家庭傭工提供支緩服務；
- (b) 大部分開支屬薪酬開支。一般而言，員工的薪金主要按董事局的指示及消費物價指數作調整。在財政許可的情況下，部分員工可能會獲發年度花紅。

- (c) 勵行會提供的服務隨着社會需要的轉變而轉型。勵行會已服務鄰近公共屋邨超過 30 年。勵行會難以把歷年建立的社會資本和網絡轉移到其他地區。倘不得不搬到其他地區，勵行會或需縮減人手及終止部分服務；以及
- (d) 社會福利服務使用者主要來自新秀大廈附近的六個公共屋邨。

52. 李國偉先生(R1793)進一步補充，僱員再培訓局的全部課程申請約 50.4% 報讀在新秀大廈的課程，當中 30% 來自新秀大廈附近的六個公共屋邨，德朗邨及啟晴邨佔 60%。勵行會用地便捷易達，利便很多使用者。倘勵行會遷至彩雲(二)邨的校舍，或會影響服務使用者，因為新址位置不便。

#### *原址保留勵行會的建議*

53. 主席詢問，就委員在二零一七年十一月十五日的上次聆聽會所查詢，在不預留學校用地的情況下原址保留勵行會及使用毗連地區作公營房屋發展(替代方案)，是否可行及有何影響。

54. 房屋署高級規劃師(9)葉慧敏女士回應說，房屋署已初步審視替代方案。考慮到在該公營房屋用地的西面部分(第二期)須設一條符合路政署標準的通道及保留新秀大廈現有的車輛進出口通道，估計可建三幢公營房屋樓宇。第二期提供的單位數目將會由約 1 450 個減至約 800 個，而原來的第一期將不受影響。她進一步表示，須把建築物從宏照道後移 5 米，並在建築物之間設 15 米闊的間距。由於毗鄰道路(尤其是觀塘道)會造成噪音影響，所以會採用單方向設計。有關布局設計圖的修訂建議屬初步性質，須進行技術研究及進一步的評估才能肯定。

55. 九龍規劃專員葉子季先生補充說，勵行會為支持其第 12A 條申請(編號 Y/K13/2)而提出一個原址保留新秀大廈及在其南面發展公營房屋的相若方案，但該宗申請被小組委員會拒絕。其中一個拒絕理由，是把申請地點改劃至「政府、機構或社區(2)」地帶的建議，會妨礙在申請地點及其周邊地區進行的擬議公營房屋暨學校及休憩用地發展的整體規劃及設計。

56. 一名委員詢問，可否修改替代方案的布局設計，即調整迴旋處的設計，或容許勵行會使用公營房屋用地的通道，以增加可作公營房屋發展的空間，從而維持所提供的單位數目。房屋署建築師(122)陳倩雯女士回應說，替代方案的布局設計只是一個十分初步的計劃。根據所得的資料，新秀大廈現時有三個車輛入口。因此，房屋署在這個初步計劃中保留了這些入口。如相關持份者及部門同意，或可在進一步考慮這方案時調整該迴旋處。不過，她補充說倘迴旋處進一步移至東南面以擴大可興建道路的範圍，第二期可發展的地盤面積便會縮少，導致興建的單位數目進一步下降。房屋署高級規劃師(9)葉慧敏女士補充，就第一期公營房屋發展諮詢觀塘區議會時，該區議會建議房屋署考慮在第二期發展資助出售單位。若然如此，從物業管理的角度而言，在第二期如要發展資助出售單位，便不宜設置連接新秀大廈的通道。

57. 就房屋署採用單方向設計以緩解該公營房屋用地北面毗鄰道路造成的噪音影響，一名委員詢問，倘在北面設置緩衝區，建築設計是否可作改善。同一名委員也詢問，勵行會會否認為交通噪音不可接受，以及是否願意作出妥協，以處理鄰接公營房屋用地的問題。房屋署土木工程師(35)簡世賢先生回應說，交通噪音的主要源頭是觀塘道以及公營房屋用地北面的一條天橋。房屋署曾探討不同的噪音緩解措施，認為當中單方向設計對於減少未來居民所受的交通噪音影響最為有效。張洪秀美女士(C12)表示，勵行會不會受交通噪音影響，因為他們並非居住在處所內，如他們獲准留在現址，或會考慮裝置雙層玻璃窗。勵行會也願意作出妥協，以解決與公營房屋用地鄰接的問題。

#### *在該區提供社會福利設施*

58. 一名委員詢問擬議公營房屋發展會否設置任何社會福利設施及有何過渡安排。九龍規劃專員葉子季先生回應說，除了在有關用地的已規劃中學外，擬議公營房屋發展會設置安老院舍暨日間護理單位、幼兒中心及幼稚園。除了設於該未來公營房屋發展的社會福利服務外，還有設於附近公共屋邨的現有社會福利服務，包括毗鄰啟業邨的一些長者設施。此外，社會福利署會在新的房屋發展和政府、機構或社區發展內規劃合適的社會福利設施，以服務有關社區。觀塘及毗鄰地區還有多項已

規劃的社會福利設施(包括幼兒中心、長者設施及綜合康復服務大樓)，有助應付社區的福利需要。

59. 張洪秀美女士(C12)和李穎妝女士(R8428)說，設於擬議公營房屋發展的新服務在十年後方能推出供區內居民使用，故勵行會提供的免費社會福利服務十分重要，可令區內眾多使用者受惠。社會福利署可把區內的個案及來自其他地區(例如油尖旺)的個案，轉介勵行會跟進。

#### 重置勵行會的處所

60. 主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 倘把勵行會的再培訓服務轉移至彩雲(二)邨校舍，其影響為何；
- (b) 勵行會現時用地與彩雲(二)邨校舍在月租和經常維修費方面相差多少；以及
- (c) 假設有關於月租和經常維修費的財務問題得到解決，勵行會若須遷至重置用地，是否有可能藉任何其他方法，如提供穿梭服務和把若干社會福利服務轉移至未來公屋發展，讓該會得以維持服務(如派餐和物流服務)。

61. 九龍規劃專員葉子季先生回應說，該用地是一塊政府土地，勵行會以臨時性質使用新秀大廈作再培訓用途的現行安排乃基於歷史緣故，時間可追溯至一九八零年代初，當時勵行會獲准免租使用新秀大廈，最初是用作越南難民離境中心，自一九九八年起則用作臨時培訓中心和附屬辦公室。由於新秀大廈須拆卸以發展公屋和學校來配合社會需要，勞福局自二零一四年起便協助尋覓合適處所，供勵行會以短期租約形式臨時租用。根據本個案的情況及勵行會提出的要求，多個相關決策局／部門經過一番努力後，擬備把彩雲(二)邨校舍以短期租約出租的建議。勵行會先前詢問可否使用毗鄰地區空置校舍。在彩雲(二)邨的擬議重置用地符合其要求，並且能大致容納勵行會的培訓服務及總辦事處。

62. 關於新秀大廈月租和經常維修開支，R2054 的代表余靜嫻女士說，按勵行會與勞福局簽訂的協議，勵行會現時須付一元作為使用新秀大廈用地的象徵式租金，並須負責處所的内部維修，每年費用約為 60 至 80 萬元，而勞福局則負責維修新秀大廈的結構及外牆。至於彩雲(二)邨的校舍，每年租金約為 260 萬元，並由勵行會負責所有維修工程。估計該重置用地的經常維修開支約為每年 160 萬元。

63. 張洪秀美女士(C12)說，倘勵行會須遷往彩雲(二)邨的校舍，該會的市場佔有率將會減少。在此情況下，勵行會的規模將無法維持而須縮小。她還說明，把若干社會服務轉移至宏照道的未來公屋發展並不可行，因為往返服務中心之間所耗費的人力和時間會較多。

64. 鑑於委員再沒有提問，主席表示答問環節已經完成，她感謝政府代表、申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會將進行閉門會議以商議有關申述／意見，稍後會把其決定通知申述人／提意見人。政府代表、申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

65. 會議於下午三時五十五分休會。