

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)470/02-03號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

### 規劃地政及工程事務委員會 與房屋事務委員會 聯席會議紀要

日 期：2002年4月16日(星期二)  
時 間：上午8時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員： 規劃地政及工程事務委員會委員

- 鄧兆棠議員, JP (主席)  
\* 劉炳章議員(副主席)  
何鍾泰議員, JP  
\* 涂謹申議員  
譚耀宗議員, GBS, JP  
\* 陳偉業議員  
\* 葉國謙議員, JP

#### 房屋事務委員會委員

何俊仁議員(主席)  
陳鑑林議員(副主席)  
朱幼麟議員, JP  
李華明議員, JP  
吳亮星議員, JP  
陳婉嫻議員, JP  
楊孝華議員, JP  
勞永樂議員  
馮檢基議員

缺席委員： 規劃地政及工程事務委員會委員

- 黃容根議員  
劉皇發議員, GBS, JP  
霍震霆議員, SBS, JP  
\* 石禮謙議員, JP  
\* 黃成智議員

房屋事務委員會委員

李卓人議員  
梁耀忠議員  
單仲偕議員  
黃宏發議員, JP  
楊森議員  
司徒華議員

(\* 亦為房屋事務委員會委員)

**出席公職人員：** 房屋局總助理局長(策劃研究)  
藍列群女士

房屋署總規劃師  
黎范小華女士

房屋署高級規劃師  
陳松盛先生

規劃署總城市規劃師  
陳俊鋒先生

**應邀出席人士：** 盧緯綸建築規劃有限公司研究經理(牛頭角區)  
馬正源先生

都市規劃顧問有限公司研究經理(何文田區)  
譚小瑩女士

城市規劃顧問有限公司研究經理(石硤尾區)  
彭義理先生

森蘭郭斯(亞洲)顧問公司研究經理(長沙灣區)  
傅基利先生

**列席秘書：** 總主任(1)5  
陳美卿小姐

**列席職員：** 高級主任(1)6  
俞沈淑娟女士

## I. 選舉主席

何俊仁議員獲選為聯席會議的主席。

## II. 牛頭角、石硤尾、長沙灣和何文田區的土地重整研究 (立法會CB(1)1447/01-02(01)號文件 —— 政府當局提供的文件)

2. 主席向委員簡介政府當局在1999年委聘4間顧問公司，為九龍4個地區(即牛頭角、石硤尾、長沙灣和何文田)進行土地重整研究。有關研究旨在探討可否把舊公屋用地連同毗鄰的政府土地作綜合規劃，為社區帶來更大好處。該4項研究分兩階段進行。舉行是次聯席會議的目的，是讓政府當局向房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會簡介第一階段研究的結果及建議。

3. 應主席之請，房屋局總助理局長(策劃研究)及房屋署總規劃師向委員簡介政府當局的文件所載土地重整研究的背景和目的，以及擬議土地用途概念將為社區帶來的好處。他們指出，該4個研究區的整個土地用途重整過程，會需時約15至20年才可完成。若所有土地重整建議均付諸實行，該4區的住宅單位會增加34 800個，人口則會增加79 000人。當局就第一階段研究的結果和建議進行的公眾諮詢，會到2002年6月中旬才結束。除諮詢立法會議員外，政府當局亦會諮詢有關的區議會、城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會，並會在該4個研究區舉行公眾諮詢論壇。當局隨後會在第二階段研究中考慮收集所得的意見，以便最後擬訂有關的土地用途建議，而屆時亦會進行詳細的規劃工作。

4. 政府當局繼而利用電腦投影片介紹“長遠土地用途重整研究”。

(會後補註：關於“長遠土地用途重整研究”的介紹資料已在2002年4月17日隨立法會CB(1)1515/01-02號文件發給委員。)

### 政策考慮因素

#### 土地重整研究的範圍

5. 葉國謙議員指出，土地用途規劃研究通常由規劃署負責進行，加上今次土地重整研究的範圍涵蓋非公屋用地，他詢問為何今次的土地重整研究由房屋局擔當主責部門。房屋局總助理局長(策劃研究)解釋，房屋局一

直有就個別公共屋邨的土地重整進行研究，並已把土地重整的工作納入整體重建計劃內。按傳統的概念，土地重整研究局限於個別公共屋邨的範圍內，以致對改善有關地區的土地用途和居住環境造成限制。為改善此情況，當局在今次土地重整研究中採用了新概念，讓有關的政策局和部門在初期便可提出意見，為有關地區制訂更完善的重建計劃。

6. 涂謹申議員認為，由於今次土地重整研究以該4個地區的長遠土地用途規劃為焦點，因此較適宜由規劃地政局擔當主責部門。陳婉嫻議員贊同他的意見。涂議員又表示，他認同政府當局的想法，認為土地重整研究不應局限於個別公共屋邨的範圍內。在此方面，他認為蘇屋邨一帶街道的舊樓應納入長沙灣區土地重整研究的範圍，而馬頭圍邨附近的私人舊樓和政府宿舍，則應納入何文田區土地重整研究的範圍。此外，他認為若政府當局在諮詢公眾時，除提出擬議土地用途概念外，亦提出為達致該4個研究區的規劃理想而擬訂的各個規劃方案，諮詢過程會更具意義。房屋局總助理局長(策劃研究)解釋，有關的土地重整研究分兩階段進行。第一階段研究的重點是制訂土地用途概念，以及初步評估有關土地用途建議在技術上的可行性。當局現正進行公眾諮詢，收集公眾對第一段研究的結果和建議的意見。在第二階段研究中，當局會考慮公眾的意見，以便最後擬訂土地用途建議和進行詳細規劃工作。

7. 陳偉業議員認為，該等研究的諮詢摘要並無載列有關建議的詳情。為方便委員研究有關建議，他要求政府當局提供該4個研究區土地重整研究的詳盡報告。房屋局總助理局長(策劃研究)答允考慮陳議員的要求。

(會後補註：政府當局提供的4份有關該4個研究區土地重整研究的報告已在2002年7月2日隨立法會CB(1)2166/01-02號文件發給委員。)

#### *政策改變和土地用途編配方面的影響*

8. 鄧兆棠議員歡迎政府當局採用新的概念，探討可否為舊公屋用地進行綜合規劃，而不局限於個別屋邨範圍內。他詢問採用新概念，是否意味當局的政策有所改變。陳偉業議員雖然支持政府當局的新概念，但他關注到有關的土地重整工作，會否有效解決在該4個研究區所發現的問題，從而作出改善。房屋局總助理局長(策劃研究)回應時表示，採用新的規劃概念，目的是在長遠上充分善用土地，為社區帶來更多好處，使環境有更大的改善，例如興建更多學校、休憩用地和行人道。在第一

階段研究中，顧問須作出評估，探討該4個研究區各自的最佳發展方案。對於是否需要改變政策，以支持有關土地重整研究所提出的發展建議，政府當局在此方面持開放態度。

9. 陳偉業議員以北角邨重建為例，表示他關注到政府當局會否藉進行土地重整研究的機會，大幅減少撥作公共房屋用途的土地數量，並把土地(特別是優質地段)改撥作私人住宅用途。葉國謙議員對陳議員的關注亦有同感。房屋局總助理局長(策劃研究)再次向委員保證，政府當局並無此意圖。

10. 陳鑑林議員及鄧兆棠議員詢問當局根據甚麼準則，決定把土地撥作公共房屋及私人住宅用途。房屋局總助理局長(策劃研究)表示，該4個研究區在重建後每區可供作非公屋用途的單位淨額，將視乎屆時用作安置每區受影響租戶的單位數目而定。政府當局會考慮把餘下土地撥作其他用途，例如興建社區設施和私人住宅，而此事會在第二階段研究中探討。應葉國謙議員的要求，房屋局總助理局長(策劃研究)答允提供資料，說明在4個研究區中，每區撥作公共房屋、私人住宅及非房屋用途的土地，在土地重整工作進行前及完成後各佔的百分比。

(會後補註：政府當局就在該4個研究區中撥作公共房屋和私人住宅用途、未定撥作公共房屋／私人住宅用途，以及撥作非住宅用途的土地所提供的數據表，已在2002年5月10日隨立法會CB(1)1713/01-02號文件發給委員。)

#### 安置安排

11. 陳婉嫻議員關注到，受重建該4個研究區影響的租戶會否獲得原區安置。房屋署總規劃師表示，在進行土地重整的地點展開各項工作的細節，包括清拆公共屋邨的時間和安置安排，會在第二階段研究中考慮。房屋局總助理局長(策劃研究)表示，按照一般政策，當局會盡量優先在原區安置受重建影響的公屋單位租戶。她向委員保證，此項一般政策亦會適用於今次的土地重整工作。房屋局總助理局長(策劃研究)回應鄧兆棠議員時承諾，當局會盡量在原區安置受今次土地重整工作影響的租戶。

12. 房屋局總助理局長(策劃研究)回應楊孝華議員的詢問時表示，受重建影響的租戶一般會獲安置在原區或附近地區。按照現行做法，當局不會把受影響租戶首

先安置在中轉房屋單位，然後在重建計劃完成後安排他們遷回重建區。關於“原區安置”的涵義，房屋局總助理局長(策劃研究)解釋，當局不一定只會把租戶安置在同區屋邨。舉例而言，白田邨的租戶可能會獲安置在南昌邨，而慈雲山的租戶則可能會獲安置在黃大仙。雖然如此，當局通常會給予受影響租戶若干選擇。

### 長者設施

13. 房屋局總助理局長(策劃研究)回應勞永樂議員時表示，到了2016年，年屆60歲或以上的人口為數約有100萬，佔總人口15%至20%左右，當中大部分居於該4個研究區的公共屋邨。勞議員關注到，為長者興建老人中心及醫療和其他社區設施，是否已列為土地重整計劃的項目之一。房屋局總助理局長(策劃研究)及房屋署總規劃師表示，當局會在進行詳細規劃的第二階段研究中，考慮此項主要的規劃因素，以改善為長者提供的支援服務。不過，顧問在作出規劃，以求在該4個研究區提供更完善的長者支援服務時，亦會考慮此項主要因素。涂謹申議員欣賞政府當局進行土地重整研究，致力作出切合社會需要的規劃。陳婉嫻議員強調，整項土地重整工作必須以人為本。

### 市區重建局的參與

政府當局

14. 李華明議員詢問，政府當局有否考慮讓市區重建局(下稱“市建局”)參與有關的土地重整工作，為該4個研究區進行更全面的規劃和重建工作。房屋局總助理局長(策劃研究)答允與有關政策局研究李議員的建議。馮檢基議員認為，規劃署在統籌政府當局及市建局的土地重整計劃方面，應擔當更積極主動的角色。規劃署總城市規劃師指出，規劃署現正致力統籌各有關當局在同一地區進行重建項目的工作，務求令整體規劃更為完善，而有關工作亦得以順利進行。在此方面，涂謹申議員重申，他認為土地重整工作應由規劃地政局擔當主責部門。

### 4個研究區

#### 牛頭角區

15. 李華明議員指出，牛頭角區公共屋邨的重建計劃尚未完成，他關注到涉及牛頭角下邨第8至14座的最後一期重建計劃，會否受今次的土地重整研究影響。馮檢基議員表示，據他所知，由於在牛頭角上邨第1至5座的遷置屋邨延遲落成，牛頭角下邨的重建計劃將會押後展

開。房屋署總規劃師表示，牛頭角上邨及牛頭角下邨已納入整體重建計劃的範圍，不會受今天的土地重整研究影響。

16. 李華明議員認為，既然牛頭角區土地重整研究的範圍涵蓋坪石邨，該項研究的範圍亦應包括彩虹邨。房屋署總規劃師解釋，研究區的界線是根據該區的分區計劃大綱圖及主要交通網絡而劃設的。李議員認為政府當局不應為了行政上的方便，嚴格依循地區界線來劃定研究範圍，而應顧及當地社區的實際需要。盧緯綸建築規劃有限公司研究經理(牛頭角區)馬正源先生表示，房屋署可把重建彩虹邨列為獨立項目處理。房屋署總規劃師向委員保證，政府當局會按需要考慮重建個別公共屋邨。

17. 李華明議員又認為，既然牛頭角區土地重整研究的範圍涵蓋順安邨，該項研究的範圍亦應包括順利邨、順天邨及花園大廈。政府當局應藉此機會令整個地區煥然一新，而不是零碎地進行重建項目。盧緯綸建築規劃有限公司研究經理(牛頭角區)馬正源先生回應時表示，根據現行建議，牛頭角下邨將會發展為一個簇新而充滿活力的地區中心，而順安／順利／順天區則會發展為次地區購物中心。李議員認為，順安／順利／順天區應發展為主要住宅區，而不是次地區購物中心，因為該區位於觀塘的最高點，景觀怡人，而且有優美海景。他建議政府當局把該區與牛頭角下邨的新地區中心連接起來。馬先生澄清，順安／順利／順天區的大部分土地仍會保留作住宅用途。由於區內欠缺商業設施，故建議將其發展為次地區購物中心。李議員強調政府當局應確保整個地區的發展與附近地區的其他新發展互相配合。陳婉嫻議員補充，坪石邨的發展應與東南九龍發展互相配合。

18. 陳鑑林議員指出，牛頭角上邨及牛頭角下邨的重建計劃在推展中，加上牛頭角區其他屋邨如坪石邨及順安邨的環境並非太差，他質疑當局有否需要在現階段重建該區。房屋局總助理局長(策劃研究)回應時表示，由於坪石邨在60年代末興建，故現在是着手就該區的土地重整進行規劃的時候，而整個土地重整過程需時15至20年始可完成。

19. 陳鑑林議員指出，當局公布重建牛頭角區，已令有關居民(特別是年老居民)感到擔心和憂慮，因為他們不知道土地重整研究的目的和範圍為何。他們十分關注會否獲得原區安置。房屋局總助理局長(策劃研究)理解居民所關注的問題，但她指出土地重整研究旨在為社會帶

來更多好處。在該項研究完成後，有關居民將會受惠，例如順安／順利／順天區與牛頭角下邨的新地區中心之間，將設有全新及更完善的行人道路系統。為釋除居民的疑慮，政府當局會向他們解釋土地重整研究的詳情。陳議員認為，即使不進行如此大型的土地重整研究，當局亦可興建全新及更完善的行人道路系統。由於將有不少長者使用擬議的行人道路系統，李華明議員促請政府當局研究該系統在安全方面的事宜。

20. 陳鑑林議員從諮詢摘要得悉，在牛頭角區土地重整研究中提出的擬議土地用途概念，可能會令區內人口由234 000人增至250 000人。他關注到在重建完成後增加的16 000名居民，會令現已過分擠迫的牛頭角區人口密度大增，並引致區內交通問題惡化。

#### 何文田區

21. 何鍾泰議員提到政府當局聲稱進行土地重整研究的目的，是改善4個研究區的居住環境，他就此詢問在研究中有否建議任何具體措施，以建立一個綠化的居住環境，例如有否提出具體措施，達致何文田區土地重整研究的規劃理想，亦即“使何文田區成為九龍市中心的住宅綠洲”。都市規劃顧問有限公司研究經理(何文田區)譚小瑩女士指出，該項研究已提出多項建議措施，以達致此理想，包括因應沙田至中環線預計將會啟用的情況，利用重建機會計劃改善樓宇布局及採用適當的消滅噪音設施；計劃興建更多直接行人通道，把山上的住宅區與新鐵路車站連接起來；以及綠化混凝土斜坡、休憩用地和街道，提高該區的形象。

22. 何鍾泰議員贊成種植更多樹木，以改善空氣質素及減少噪音污染，並促請政府當局加快推行有關建議。據他所知，若要在路旁種植樹木，需要經過冗長的程序，而且涉及多個政策局和部門。規劃署總城市規劃師表示，拓展署會統籌第二階段研究，屆時會制訂詳細的執行方案。在切實可行的情況下，當局會考慮盡量簡化種植樹木所須通過的程序。

23. 何鍾泰議員指出窩打老道的新發展項目遮擋了獅子山的山脊線，他詢問當局會否就新樓宇訂立高度限制。規劃署總城市規劃師表示，當局在草擬香港城市設計指引的過程中，正研究多項事宜，此事是其中之一。政府當局現正就應否對所有用地的新發展項目訂定高度限制，抑或若干用地可獲豁免該項限制，徵詢市民的意見。

長沙灣區

24. 森蘭郭斯(亞洲)顧問公司研究經理(長沙灣區)傅基利先生回應主席時告知委員，長沙灣區有不少設施不合標準的公共屋邨，可說是該區的特色。在該區的現有及擬議住宅區附近，有數幅未被充分利用的舊式工業用地。有關的土地重整研究，旨在透過更善用各個策略性用地、發掘有潛力的新發展區，以及提供更完善的交通設施，令整個地區“開展新顏”。

政府當局

25. 楊孝華議員詢問，當局會否仿效一些海外國家的做法，把長沙灣區的舊式工業樓宇改建為單身人士房屋。房屋局總助理局長(策劃研究)答允考慮楊議員的建議，作為今次土地重整研究的發展方案之一。她又指出，舊式工業樓宇的用途，是規劃署現時在“香港2030——規劃遠景與策略”中研究的範疇之一。

26. 馮檢基議員關注到，長沙灣區土地重整研究會拖慢在3年前就蘇屋邨提出的市區重建計劃。房屋署表示，有關重建計劃已經擱置，直至今次土地重整研究有結果為止。規劃署總城市規劃師澄清，蘇屋邨日後的重建計劃可能亦會受市建局為興華街的擬議項目而進行的重建計劃所影響。政府當局會在市建局就此方面作出決定後，進一步考慮該等事宜。

石硤尾區

27. 城市規劃顧問有限公司研究經理(石硤尾區)彭義理先生回應何鍾泰議員時表示，石硤尾區土地重整研究旨在引用創新的規劃、設計及建築概念進行市區重建、提供更完善的行人及公共交通設施(例如興建更完善的通道連接設有健身徑的北面小山丘及南面小山丘)、改善休憩用地及社區設施，以及彰顯區內傳統文化方面的潛力。

28. 陳婉嫻議員支持保存區內文物古蹟。城市規劃顧問有限公司研究經理(石硤尾區)彭義理先生表示，土地重整研究建議保存北九龍裁判處，以及石硤尾其中一幢第一型公屋大廈。在此方面，陳偉業議員認為，各項發展計劃均應以建立區內地標為特點。他又建議當局就不同地區的街景和公共屋邨採用不同設計。房屋局總助理局長(策劃研究)認同此觀點，並表示這是當局為該4個研究區各自訂立一個重建主題的目的之一。主席建議政府當局就此方面徵詢有關區議會的意見。

政府當局

未來路向

29. 房屋局總助理局長(策劃研究)回應主席時表示，政府當局會在第一階段研究的公眾諮詢期於2002年6月中旬結束後，擬備土地重整研究行政摘要，當中會考慮在諮詢期內收集所得的意見。政府當局希望在2002年年底或2003年年初之前展開第二階段研究。

**III. 其他事項**

30. 議事完畢，會議在上午10時45分結束。

立法會秘書處  
2002年11月8日