

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)265/04-05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 會議紀要

日 期：2004年10月26日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員, GBS, JP (主席)
劉秀成議員, SBS, JP (副主席)
何鍾泰議員, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
黃容根議員, JP
蔡素玉議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
李永達議員
李國英議員, MH
林偉強議員, BBS, JP
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP

其他出席議員：田北俊議員, GBS, JP
李華明議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
王國興議員, MH

缺席委員：霍震霆議員, GBS, JP

出席公職人員：議程第IV項

房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1
曹萬泰先生

地政總署署長
劉勵超先生

議程第V項

房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1
曹萬泰先生

經濟發展及勞工局計劃統籌總監
喬樂平先生

經濟發展及勞工局旅遊事務助理專員3
陳帥夫先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)6
陳子敬先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(環境)4
王學玲女士

規劃署署長
馮志強先生

規劃署大嶼山及離島規劃專員
李志苗女士

漁農自然護理署助理署長(郊野公園及海岸公園)
王福義博士

列席秘書 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
歐詠琴女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)65/04-05號文件 —— 2004年10月12日會議的紀要)

2004年10月12日會議的紀要獲得確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自2004年10月12日的事務委員會上次會議後發出了下列資料文件：

(立法會CB(1)78/04-05(01)號文件 —— 政府當局提供的關於《2004年建築物(修訂)條例》的生效事宜的資料文件

立法會CB(1)98/04-05(01)號文件 —— 政府當局提供的關於《尖沙咀地區改善計劃》的資料文件

立法會CB(1)99/04-05(01)號文件 —— 政府當局提供的關於“啟德規劃檢討”的資料文件

立法會CB(1)100/04-05(01)號文件 —— 政府當局提供的“西九龍文娛藝術區發展計劃進度報告”

立法會CB(1)102/04-05(01)號文件 —— 工商事務委員會秘書於2004年10月20日的便箋，當中轉介詹培忠議員就跟進兩項與“有關香港貿易發展局提出把添馬艦用地關作臨時展覽用途的申請及興建連接香港會議展覽中心的中庭通道的建議”相關的事宜所提出的要求)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)89/04-05(01)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 主席表示，應政府當局要求，原定於是次會議討論的“西九龍文娛藝術區發展計劃的進度”議項已押後至2004年11月舉行的下次例會討論。他並表示，灣仔區議會主席要求獲給予機會，向事務委員會提交一項有關灣仔區重建計劃的建議。

4. 委員詳細研究事務委員會的待議事項一覽表，並同意在訂於2004年11月23日舉行的下次例會討論以下事項 ——

- (a) 西九龍文娛藝術區發展計劃；
- (b) 市區重建項目的收地補償安排；及
- (c) 灣仔市區重建計劃。

關於(c)項，委員同意應邀請灣仔區議會的代表出席該次會議。

(會後補註：事務委員會其後安排於2004年11月30日舉行一次特別會議，討論關於“西九龍文娛藝術區發展計劃”的議項。)

III. 土地供應

(立法會CB(1)89/04-05(02)號文件 —— 政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)89/04-05(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備的關於“土地供應”的背景資料簡介)

5. 石禮謙議員申報利益，表明他是有份參與鐵路沿線物業發展的九廣鐵路公司董事局的成員。

6. 田北俊議員申報利益，表明其從事的業務有部分與房地產發展有關。

7. 主席請委員注意由立法會秘書處就此事項擬備的背景資料簡介。

8. 應主席邀請，房屋及規劃地政局局長向委員簡介政府當局就“土地供應”提供的文件，並特別提述下列各點——

- (a) 2004至05年度的《供申請售賣土地表》(下稱“勾地表”)上共有17幅土地(14幅住宅用地和3幅商貿用地)。住宅用地的總面積約為10.5公頃，而商貿用地的總面積則約為2.6公頃。該14幅住宅用地倘全部售出，大約可建7 800個單位，該等單位估計由2007年起落成。
- (b) 現時約有99公頃土地可隨時供應作私人樓宇發展之用。在未來5年，預計會有更多土地可供應作不同發展之用。政府會定期檢討估計的土地供應量，並會在制定每年的勾地表時，顧及其他經同意的批地數量，決定每年的土地供應量。
- (c) 現時約有15 000個已建成但尚未出售的單位。在建造中而尚未售出或尚未發售的單位則約有48 000個。此外，已批予發展商並可隨時動工的土地亦可提供10 000個單位。在政府的協調之下，兩間鐵路公司會有秩序地將其物業發展項目推出市場，當中涉及在2007至2016年期間分期建成約67 000個單位。此外，房屋委員會約有16 000個居者有其屋(下稱“居屋”)計劃剩餘單位，計劃於2006年以後出售。至於市區重建局(下稱“市建局”)方面，在2005至2010年期間約可建成8 200個單位。

未來5年的土地及房屋供應

9. 儘管政府當局描畫出美好的前景，委員仍普遍認為政府有需要維持充足的土地供應，以支持物業市場健康及正常地發展，避免物業價格大幅波動。就此，李永達議員要求房屋及規劃地政局局長明確聲明，由現時起直至2007年及以後，房屋供應均不會有短缺之虞。

10. 王國興議員擔心，由於近日土地拍賣成交價高，物業市場可能會出現泡沫發展，並詢問政府有何具體措施確保物業市場穩定及健康發展。他特別指出，在現行政策之下，政府無法有效保證房屋供應穩定，因為發展商可自行決定其獲批的土地何時才動工。

11. 陳偉業議員亦有類似的關注意見，贊同有需要確保日後的房屋供應不會難以預測，並認為政府應加強規管私人發展商的建屋時間及其有意藉修訂地契條款興建的單位數量，以確保市民對政府的房屋政策具有信心。

12. 房屋及規劃地政局局長回應時強調，現時沒有證據顯示物業市場重現泡沫。他特別提述政府作出有關提供足夠土地滿足社會發展需要的承諾，並表示根據會上引述的數字，政府不認同市場有任何跡象顯示土地供應日後將會不足。政府會繼續確保採取所有必需步驟，以促進市場健康發展和暢順運作。

13. 房屋及規劃地政局局長進一步表示，根據政府以市場為主導的房屋政策，發展商可因應市場情況自行決定其住宅物業發展的動工時間。若市場存在需求，發展商會尋求修訂地契條款，以實現其發展計劃。政府的角色是密切監察房屋單位的供應情況，並及時提供足夠土地供房屋發展之用。

14. 房屋及規劃地政局局長補充，政府知道有需要提高房屋供應情況的透明度。因此，政府會將各有關部門現時收集的各類房屋相關資料加以整理，用以編製一套全面的房屋供應統計資料，並正就各項細節安排諮詢各利益相關者。政府計劃由2004年年底或2005年年初開始，按季度發表全面的房屋供應統計資料。

15. 鑒於地政總署、屋宇署、土地註冊處及差餉物業估價署以往發表相關統計資料時所傳遞的信息混淆，李永達議員表示歡迎上述建議，並提議政府當局應透過互聯網按月發表全面的房屋供應統計資料，以方便市民查閱。房屋及規劃地政局局長答應研究李議員的建議，並解釋謂各有關部門最初都是基於實際運作需要而收集與房屋有關的統計資料，因此有些資料可能被重複計算，而有關資料所代表的情況亦不相同。政府明白有需要提高透明度，因而主動編製上述統計資料，以方便市民審閱及分析相關數據。

16. 何鍾泰議員表示，政府應從以往的錯誤中汲取教訓，並更快回應市場不斷改變的需求。展望將來，他表示政府應確保為運輸基建和房屋發展作綜合規劃。就東南九龍發展區面積縮減一事，他詢問政府有否任何計劃彌補因此而減少提供的住宅用地，以滿足本港對房屋的預計需求。

17. 房屋及規劃地政局局長表示，政府的目標是確保土地供應充足，並且具備所需的配套基建，能夠及時滿足市場需求。私人樓宇發展一向由私營機構主導，政府只負責提供足夠土地及所需基建以滿足該等需求。

勾地表內的土地

18. 田北俊議員對政府不斷致力維持物業市場穩定及正常發展表示支持，並建議把擬納入2005至06年度勾地表內的較大面積土地分拆為若干較小面積的土地，以便更多發展商能夠參與競投。此舉可提高建屋時間的靈活性，因而有助房屋供應維持穩定。房屋及規劃地政局局長察悉委員所關注的問題，並表示政府擬備明年的勾地表時，會對其意見加以考慮。倘市場現時的情況得以繼續維持，政府亦會考慮在明年的勾地表內提供更多土地。

19. 對於部分委員關注到現時的勾地表內缺乏選擇，房屋及規劃地政局局長回應時表示，政府在去年擬備現時的勾地表時，已顧及當時的市場情況和社會的發展需要，因而提供不同類型、大小和用途的土地。現時的勾地表內有9幅住宅用地的面積小於1公頃，對中小型發展商頗為適合，而在優質地點(例如淺水灣及山頂)亦有若干幅用地可供作豪宅發展之用。至目前為止，尚有12幅土地可供勾售。因此，政府無意在現時的勾地表內加入更多土地。

政府的房屋政策

20. 王國興議員詢問，鑒於近日物業市道回升，政府是否應在此時檢討有否需要繼續實施其於2002年11月公布的9項穩定樓市措施。

21. 蔡素玉議員關注到有需要防止物業價格大幅波動，並詢問政府當局，如有需要，政府會否考慮提早撤銷停止售賣居屋單位的措施，以彌補房屋供應的不足。

22. 房屋及規劃地政局局長回應時表示，政府在2002年11月發表經修訂的房屋政策聲明，非常明確地說明政府在房屋市場所扮演的角色。自此之後，所有已公布的措施均已落實。現時有跡象顯示物業市道已逐漸復甦，負資產的個案亦大幅減少。市民及投資者對物業市場亦已重拾信心。凡此種種均顯示政府的房屋政策是朝着正確方向前進，而政府維持一個清晰、全面和貫徹的房屋政策，至為重要。基於上述情況，政府並無計劃在2006年之前把居屋單位推出市場發售。

23. 石禮謙議員對政府以市場為主導的房屋政策表示支持，並重申其意見，認為政府應收回先前批予兩間鐵路公司、市建局及機場管理局的土地，以確保公平競爭、為社會謀取最大財政利益和維持市場穩定。唯有此舉方能

讓市場力量得以充分發揮。他又提到現時勾地表內餘下的12幅土地，並要求政府日後評估地價時不要採取強硬立場。

24. 房屋及規劃地政局局長回答時表示，他記得石禮謙議員所提有關基建工程(包括政府批地發展的鐵路工程項目)融資的問題曾於2004年6月13日的立法會會議上詳細辯論。政府考慮兩間鐵路公司的合併建議時，會對相關問題加以研究。

V. 大嶼山概念規劃大綱

- (立法會CB(1)89/04-05(04)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
立法會CB(1)96/04-05(01)號文件 —— 4個鄉事委員會提交的意見書
立法會CB(1)108/04-05(01)號文件 —— 香港離島區各界協會提交的意見書)

25. 規劃署署長簡介政府當局就大嶼山發展概念計劃(下稱“概念計劃”)提供的文件。他表示，視乎委員在是次會議上所表達的觀點和意見，政府當局打算在本年較後時間進行正式的公眾諮詢，以期與社會人士共同籌劃大嶼山的未來。

26. 規劃署大嶼山及離島規劃專員借助電腦投影片向委員介紹概念計劃的詳情。

(會後補註：政府當局提供的整套介紹資料已在會議席上提交，並於其後隨立法會CB(1)122/04-05(01)號文件發給委員。)

27. 主席亦請委員留意香港離島區各界協會就此事提交的意見書。應主席之請，林偉強議員講述4個鄉事委員會就概念計劃提交的意見書的內容，並特別指出下列各點：

- (a) 應改善大嶼山的現有道路網絡，以便利旅遊業的發展；
- (b) 應放寬大嶼山南部的土地用途限制，將海岸區發展成一個景色優美的旅遊度假勝地；及

- (c) 在東涌道改善工程完成後，應放寬大嶼山封閉道路的限制，特別是東涌道的限制。

28. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，政府當局在推行概念計劃時，會考慮意見書所提出的意見。

29. 譚耀宗議員歡迎概念計劃，並促請當局早日推行該計劃，協助振興本地經濟。此外，他強調政府當局必須興建足夠的道路基礎設施，以支持各個擬議發展項目，特別是擬建的港珠澳大橋預計會令交通需求增加的情況。

30. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1察悉譚耀宗議員關注的事項，並向委員保證政府當局會適時地興建運輸基礎設施，務求與各個擬議發展項目互相配合。

31. 何鍾泰議員同意譚耀宗議員關注的事項，認為應早日推行有關計劃。他指出，社會人士對於一個規模如此龐大的發展計劃的各個方面有不同意見，是無可避免的情況。政府當局在平衡有關各方的利益及關注事項後，應繼續承諾致力推行概念計劃。他特別關注到，若當局不適時推行概念計劃，香港便無法充分利用各項已規劃的經濟基礎設施和旅遊項目，包括大嶼山物流園及港珠澳大橋所帶來的經濟利益。

32. 陳偉業議員認為概念計劃大致上可以接受，並提出下列意見，供政府當局考慮：

- (a) 他歡迎政府當局所提出有關把大蠔灣地區保留作非住宅發展用途的建議。他建議當局可改在大蠔灣興建原擬在東南九龍發展區興建的多用途體育館；及
- (b) 他支持在顧及區內環境特色和文物古蹟的前題下，對大嶼山南部的海岸區進行保育工作。他補充，當局應保留及發展區內不同的景點，例如大澳的漁村及棚屋，作教育和康樂用途。

33. 蔡素玉議員提出下列建議，供政府當局考慮：

- (a) 政府當局應考慮設立成員包括地區組織和環保團體代表的獨立委員會，監察概念計劃的發展情況；

- (b) 政府當局應委聘獨立第三者，進行有關的環境影響評估；
- (c) 填海工程的規模應維持至最少。她不贊成透過填海關設康樂用地；及
- (d) 政府當局亦應考慮在東涌東部發展拉斯維加斯式的娛樂設施，以吸引外地旅客是否可行。

34. 黃容根議員亦支持興建一些吸引外地旅客的設施。他促請政府當局在為大嶼山西南部的海岸公園進行規劃時，必須顧及漁業人士的利益。

35. 張學明議員表示，由於政府當局打算擴建北大嶼郊野公園，他對於保障私有產權的問題表示關注。他又表示，政府當局應清楚定出在概念計劃下4個主要發展主題的優先次序和資源分配情況。依他之見，涉及令大嶼山重現活力的建議應優先處理。

36. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1作綜合回應時表示，政府當局會審慎考慮委員的意見和建議。他向委員保證，政府當局會透過公眾諮詢，探討社會人士對概念計劃的意見。漁農自然護理署助理署長(郊野公園及海岸公園)在回應張學明議員就北大嶼郊野公園擴建部分所提出的關注事項時表示，根據有關建議，不會有私人土地牽涉其中。

VI. 其他事項

37. 議事完畢，會議在下午4時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年11月22日