

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)606/07-08號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

### 發展事務委員會 會議紀要

日 期：2007年11月27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，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)  
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)  
田北俊議員，GBS, JP  
何俊仁議員  
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
陳鑑林議員，SBS, JP  
梁劉柔芬議員，GBS, JP  
劉健儀議員，GBS, JP  
霍震霆議員，GBS, JP  
陳偉業議員  
李永達議員  
林偉強議員，SBS, JP  
梁家傑議員，SC  
郭家麒議員  
張學明議員，SBS, JP

列席議員：陳婉嫻議員，SBS, JP  
方剛議員，JP

缺席委員：黃宜弘議員，GBS  
蔡素玉議員，JP  
石禮謙議員，SBS, JP

出席公職人員：議程第V項

發展局局長  
林鄭月娥女士

發展局副秘書長(規劃及地政)2  
聶世蘭女士

**議程第VI項**

發展局局長  
林鄭月娥女士

發展局副秘書長(規劃及地政)1  
麥駱雪玲女士

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

土木工程拓展署署長  
蔡新榮先生

**應邀出席人士：議程第V項**

市區重建局

行政總監  
林中麟先生

執行董事(商務及企業)  
羅義坤先生

地區發展總監(行動)  
李敬志先生

物業及土地部總經理  
黃偉權先生

**列席秘書**：總議會秘書(1)4  
薛鳳鳴女士

**列席職員**：高級議會秘書(1)7  
王兆宜先生

議會事務助理(1)7  
蕭靜娟女士

**I 通過會議紀要**

(立法會CB(1)286/07-08號文件——2007年10月15日特別會議的紀要)

2007年10月15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**

(立法會CB(1)130/07-08(01)號文件——政務司司長於2007年6月7日就小型屋宇政策發出的函件

立法會CB(1)205/07-08(01)號文件——郭家麒議員於2007年11月5日就為興建中環灣仔繞道和修改東區走廊連接路所進行的臨時填海工程發出的函件

立法會CB(1)300/07-08(01)號文件——政府當局提供的關於"2008-2009年度基本工程儲備基金整體撥款"的資料文件

立法會CB(1)305/07-08(01)號文件——政府當局提供的關於"326WF——連接獅子山高地食水主配水庫及將軍澳食水主配水庫的工程"的資料文件)

2. 委員察悉自上次會議後發出的上述資料文件。

**III 下次會議的討論事項**

(立法會CB(1)297/07-08(01)號文件——待議事項一覽表  
立法會CB(1)297/07-08(02)號文件——跟進行動一覽表)

3. 委員同意在編定於2007年12月18日舉行的下次例會上，討論政府當局建議的下列事項——

- (a) 防治山泥傾瀉策略；
- (b) 綠化工作——檢討及未來路向；及
- (c) 擬議開設總園境師職位。

#### IV 進行海外職務訪問的建議

(立法會CB(1)297/07-08(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備的關於"事務委員會為研究城市規劃及市區重建事宜擬議進行的海外職務訪問"的文件)

4. 主席請委員就事務委員會為研究其他地方在城市規劃及市區重建方面的經驗而進行海外職務訪問的建議提出意見。劉秀成議員表示，海外職務訪問對事務委員會取得外地的相關經驗的第一手資料幫助甚大。舉例而言，他指出西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會在2005年前往畢爾包進行的職務訪問，對小組委員會的工作貢獻良多。為了讓委員對城市規劃及市區重建事宜進行深入而詳盡的研究，他建議在接近2008年復活節的時間前往阿姆斯特丹和布拉格進行海外職務訪問。委員對此表示同意。委員又同意是次海外職務訪問亦應讓非委員的議員參加。

5. 陳偉業議員表示，前往阿姆斯特丹訪問可汲取外地在城市規劃過程中推廣踏單車的經驗，因為當地設有完善而全面的單車徑及其他輔助設施，推廣踏單車活動。

#### V 市區重建局的業權收購政策及相關事宜

(立法會CB(1)169/07-08(01)號文件 —— 梁家傑議員於2007年10月26日的來函)

立法會CB(1)169/07-08(02)號文件 —— 劉秀成議員於2007年10月30日的來函

立法會CB(1)297/07-08(04)號文件 —— 市區重建局提供的資料文件

立法會CB(1)332/07-08(01)號文件 —— K28波鞋街關注組於2007年11月23日的來函)

6. 市區重建局(下稱"市建局")行政總監表示，市建局的收購政策以政府在2001年經立法會財務委員會同意的收地政策為基礎。過往平均約有80%至90%的受影響業主自願接納市建局的收購建議。市建局人員及由非政府機構運作的社區服務隊會提供專業援助，在切實可行範圍內盡量幫助受影響各方。市建局的覆核委員會會因應受影響各方提出的要求，覆核市建局的決定。市建局會根據7名

測量師進行的估值，計算自置居所津貼及補助津貼，而該7名測量師是由有關區議會的主席和議員以抽籤方式，在受影響各方的監察下選出。他重點講述市建局因應社會不斷轉變的需要和期望而制訂的4項新強化措施。他指出，在進行市區重建的過程中，難免會對受影響的業主和租戶造成一些不便，他籲請委員支持市建局在改善1 400幢殘破樓宇約11萬名居民的居住環境方面所進行的工作。

### 合作重建及其他補償方案

7. 劉健儀議員表示，若沒有市建局，市區重建項目將難以推行，因為不少舊樓的土地權益相當分散。她詢問市建局會否只考慮與大業主合作進行重建。她認為市建局應可就其他重建項目採取同一做法，綜合那些希望參與合作重建的業主所擁有的分散土地權益。一如部分私人重建項目的情況，為了徵求各方合作及利便推行重建項目，市建局可考慮透過在合約中訂明安排，向那些不希望獲得現金補償的受影響業主，提供樓換樓的補償方案。

8. 劉秀成議員認為，若只有大業主可參與合作重建，未免有欠公允。業主參與重建項目至為重要，而採用以人為本的方針是指為受影響各方提供一個選擇，令希望選擇現金補償的人士可以遷出，而希望參與合作重建的人士亦可有機會參與合作重建。

9. 市建局行政總監在回應時表示，市建局會繼續致力為受影響各方提供各個可行選擇，以回應社會的訴求。與業主合作進行重建是否可行，視乎進行有關項目的時間、有關地區的整體規劃和受影響業主是否有興趣而定。由於合作重建是一項高風險的長期投資，並非所有受影響業主會對這項安排感興趣。市建局在考慮是否提出一個風險如此高的選擇時，必須審慎行事。合作重建的安排過往曾在前土地發展公司(下稱"土發公司")一個位於河內道的項目中推行，該項目的一名大業主收購了眾多土地權益。市建局行政總監又表示，市建局的現金補償非常慷慨及具靈活性，而不少受影響業主均屬意獲得現金補償，務求盡快改善他們的居住環境。住宅單位認購意向安排是為那些希望在原來居住的地區購買單位的受影響業主而設。

10. 梁家傑議員表示，市建局推出的4項強化措施代表着向前邁進了一步，但他質疑當中為何沒有提及合作重建。他促請市區重建策略的檢討應包括此事。他認同向受影響各方提供選擇是透過以人為本的方針進行市區重建的重要一環，並認為只有讓業主參與其事，方可滿足業主的期望。他在提述市建局以不同手法處理衙前圍村項目及卑利街／嘉咸街項目時，批評市建局並無就合

作重建訂立客觀準則。市建局應就此方面訂立具透明度的準則，例如在有興趣參與合作重建方案的業主所擁有的土地權益總百分比達到某水平時，向受影響業主提供合作重建的方案。

11. 市建局行政總監在回應時解釋，就衙前圍村項目而言，市建局已邀請小業主表明他們會否有興趣參與合作重建，但大部分小業主表示沒有興趣。鑒於一名大業主發展商已取得約70%的土地權益，與該名發展商進行合作重建將會是一項切實可行的安排。

12. 何俊仁議員提述麗星樓私人重建項目，認為該項目相當成功，不但有利可圖，而且是在發展商與受影響業主磋商後推行。他認為市建局應進一步考慮為受影響業主提供合作重建的方案。這會為有關各方創造一個雙贏局面，並可避免產生對抗情況。他要求當局澄清一項傳聞，就是若某名大業主擁有超過40%土地權益，市建局便只會透過磋商推行重建項目，不會要求引用《收回土地條例》。他認為這樣的政策不能接受，原因是推行有關政策會放棄運用法定權力收回土地的酌情權，並會令市建局在面對有關的大業主提出不合理的要求時，陷於不利的處境。他又詢問有否任何關於市建局在某名受影響業主擁有大多數土地權益時，要求引用《收回土地條例》的先例。

13. 市建局行政總監在回應時表示，以他所理解，麗星樓重建項目所在土地的地積比率在進行重建之前並未用盡，以致可透過提高地積比率令該重建項目有利可圖。該項目亦用了一段很長的時間完成。市建局重建項目的情況則不同，有部分土地的地積比率已經用盡，而各個優先項目(亦即前土發公司所公布的25個項目)亦急須推行。私人發展商可根據市場情況推出重建項目，但市建局必須按照預先訂立的時間表行事。他澄清現時並無任何規則，訂明市建局會向擁有超過40%土地權益的大業主提供合作重建方案。市建局在這方面擁有酌情權，當中會考慮就某個重建項目進行合作重建會否符合社會利益。

14. 發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>2</sup>表示，在已取得70%至80%的土地權益但基於未能與受影響業主達成協議、土地業權問題及繼承問題等理由而難以取得餘下土地權益的情況下，市建局通常會要求政府當局引用《收回土地條例》。她不察覺有任何關於市建局在某名大業主擁有大多數土地權益時，要求引用《收回土地條例》的先例。由於推行私營機構沒有能力推行的重建項目是市建局的任務之一，政府當局鼓勵市建局與大業主合作，推行重建項目。

15. 郭家麒議員詢問市建局有否及為何在河內道項目後改變其收購政策。市建局行政總監在回應時解釋，該項目的情況非常複雜。在100多個土地業權當中，一名大型發展商已取得當中大部分業權，市值相當於該等業權總市值70%以上。該項目當時只是一個進行合作重建的試點。由於大部分受市建局重建項目影響的小業主認為現金補償具靈活性，並希望早日推行有關項目，故市建局此後並無提供合作重建方案。然而，市建局會對合作重建維持開放態度。

16. 郭家麒議員表示，政府當局向來強調尊重私有產權的重要性，但市建局重建項目所反映的情況並非如此。市建局並無提供任何方案，受影響業主只能獲得現金補償。他認為現行收購政策對受影響業主並不公平。他認同向受影響各方提供選擇是問題的癥結所在。若受影響業主有真正的選擇，市區重建的步伐便可加快。他詢問政府當局會否改變其政策。

17. 發展局局長表示，尊重私有產權是政府的既定政策。政府當局訂立了不少行政保障措施。只有在市建局已嘗試所有其他方法但仍未能與受影響業主達成協議的情況下，當局才會引用《收回土地條例》以保障公眾利益。

18. 涂謹申議員認同河內道項目的詳細安排確實頗為複雜，而並非每個業主均願意承擔合作重建所涉及的風險。儘管如此，提供合作重建的方案將得到受影響業主的信服。

19. 方剛議員建議市建局可考慮組合有興趣的業主，為洗衣街項目提供合作重建方案。市建局行政總監在回應時表示，受影響的店鋪東主對此事意見分歧。

20. 至於衙前圍村項目，陳婉嫻議員質疑市建局為何只與發展商而不與其他受影響業主研究進行合作重建。她又批評樓換樓及鋪換鋪的補償方案並無納入就洗衣街項目提出的強化措施，並指出除非樓價大跌，否則所提供的現金補償將不足以購買同區單位。

### 保留特色

21. 李永達議員表示，市建局的強化措施代表向前邁出的一小步。然而，不少受洗衣街項目影響的店鋪東主依然不滿市建局的補償方案。雖然受影響的體育用品店經營者將可在新發展項目落成後，以當時的市值租金優先租用鋪位，但租期最長只得3年。他懷疑這是否誘使受影響業主接受市建局收購方案的策略，並詢問有否任何其他更好

的安排。他認為提供時間更長或可以續訂的租約及較低的租金，靈活性應該更大。他又詢問市建局在日後推行重建項目時，保留受影響地區的特色應否成為一項長遠政策。

22. 市建局行政總監在回應時表示，市建局會繼續累積經驗，進一步改善就保留受其重建項目影響地區的特色所進行的工作，而若建立已久的特色社區受市建局的重建項目影響，市建局會積極考慮保留該等社區。在此方面，市建局特別制訂了"體育用品店"安排的強化措施，以迎合洗衣街項目的需要。由於市場情況可能有變，市建局會考慮其他行業對鋪位的需求及當時的市值租金，在租賃安排中預留若干彈性。市建局會按個別情況，考慮李永達議員的建議。

23. 陳偉業議員批評市建局行政總監在任內令市建局變得官僚及扼殺市區重建工作，並認為他離開市建局是件好事。他希望其繼任人會檢討洗衣街項目，而其繼任人不應是退休政府官員。他對市建局的工作極表不滿。就荃灣重建項目而言，他與前土發公司定期保持溝通和交換意見，而土發公司亦接納了他的意見，改變處理其項目的方式。然而，就洗衣街項目而言，市建局的運作欠缺透明度。市建局威嚇及誤導業主、採用可耻和製造不和的策略，以及沒有就如何重建有關地區與業主進行討論和合作。市建局現時構想的洗衣街項目會破壞區內特色，並會摧毀一個經濟奇蹟，把一個充滿活力的社區變為一個由單一經營者管理的購物廣場。他又批評市建局在與大型發展商進行交易時卑躬屈膝，漠視小業主。他對於自己先前曾表示支持向市建局注資100億元感到後悔，並促請發展局局長檢討洗衣街項目。

24. 發展局局長在回應時表示陳偉業議員的言論對市建局行政總監並不公平，而事務委員會會議並非一個適宜對市建局行政總監置評的場合。今天的討論應以一個具前瞻性的角度，探討如何按以人為本的方針推行市區重建工作。她解釋洗衣街項目是前土發公司的項目，在推行該項目時的靈活性有限。由於受影響居民與店鋪東主／經營者的期望有別，要在當中取得平衡並非一項容易的工作。雖然當局發覺替代方案在技術上不可行，但會繼續進行洗衣街項目，以期滿足各方的期望。市建局為保留該區特色而提出新強化措施便可證明這點。

25. 市建局行政總監同意受影響居民與店鋪東主／經營者有不同意見，因為他們的權益及背景並不相同。在諮詢過程中，不少受影響人士均促請盡快進行重建。市建局已提出強化措施，以便保留該區的特色。至於市建局的工作，社會自會作出判斷。



26. 關於發展局局長認為陳偉業議員的言論對市建局行政總監並不公平，陳偉業議員指出，市建局的重建工作往往完全破壞有關地點的原有社區，而且對受影響的社群及各方有欠公允，部分人甚至因而失去工作。由於市建局拒絕解釋為何洗衣街項目的替代方案並不可行，事務委員會應考慮舉行特別會議，請市建局作出解釋。他指出，市建局與受影響各方舉行的會議未能做到互相溝通，而立法會議員亦被拒絕出席該等會議。市建局已在受影響居民與店鋪東主之間製造衝突。由於不少項目(例如天星碼頭鐘樓、皇后碼頭及西鐵元朗站和南昌站的發展項目)均可再作探討，他質疑在有更好的方案的情況下，為何不可再度研究於很久以前決定的市區重建項目。

27. 涂謹申議員認為，由於該區只有約四分之一的體育用品店會受洗衣街項目影響，故應仍有足夠數目的店鋪，維持該區的活力。鑒於在重建項目落成後店鋪數目將會增加，日後該區將會更加繁榮興旺。該區的特色只會強化而不會削弱。

28. 劉秀成議員指出，替代方案牽涉的技術問題可以解決，現在所需要的是政府當局接納該方案。他質疑若政府當局及市建局均強調修復的重要性，洗衣街項目為何不採納修復的方案，並促請政府當局及市建局重新考慮此事。重建工作需時3至4年完成，屆時店鋪東主恢復營業的機會不大。他懷疑市建局在多大程度上聽取了受影響店鋪東主的意見。對於卑利街／嘉咸街等具有特色的地區將會拆毀，他感到失望和難過，並希望市區重建策略的檢討會包括上述事宜。

29. 市建局行政總監在回應時表示，市建局曾多次與受影響的店鋪東主和居民進行討論。不少居民希望市建局盡快推行屬於前土發公司在1998年1月公布的25個項目之一的洗衣街項目。由於該項目已在近10年前公布，加上前土發公司的項目會獲得優先處理，不少受影響人士均覺得該項目會即將推行，故並無為其樓宇進行維修保養。因此，不少居民甚至部分店鋪東主，均渴望該項目早日推行。市建局會繼續致力盡快推行該項目，以回應該等訴求。

30. 李永達議員詢問，市建局會否保留卑利街／嘉咸街項目所涵蓋的一間逾百年歷史的舊式雜貨店。由於在歐洲，不少更舊的建築物亦可保留，故在保留該舊式雜貨店方面應不會有重大技術困難。雖然明白保留建築物需要付出代價，但他促請市建局在進行致力保留建築物的工作方面，展示更多誠意。

31. 市建局行政總監在回應時表示，市建局會保留卑利街／嘉咸街項目所涵蓋的3幢戰前建築物。有關的雜貨店可否保留，視乎就其結構狀況所進行的研究的結果而定。市建局的原意是安排該雜貨店在"老店街"繼續營業。他確實表明市建局有誠意進行致力保留建築物的工作，但至於結果如何，將取決於整體重建計劃。

32. 郭家麒議員認為應保留現有老店，而不是建立一條由偽老店或品牌商店組成的"老店街"。他促請市建局承諾保留現有老店。

33. 市建局行政總監在回應時表示，市建局已成立卑利街／嘉咸街重建項目保育諮詢小組(下稱"保育諮詢小組")，成員包括在區內住了很久的居民、區議會議員和專家。保育諮詢小組會收集有關各方的意見，以制訂關於如何推展有關項目的方案，並處理以下事宜，例如合資格列為老店的準則、應否引入其他地區的店鋪，以及應否改善鋪路物料及水電供應。

#### 平衡發展密度與財政收益

34. 陳鑑林議員申報利益，表明他是市建局董事會的成員。由於社會對透過降低建築物高度和地積比率來減低發展密度，以及提供足夠社區設施的期望越來越大，他詢問市建局和政府當局會採取甚麼措施，處理這些互相矛盾的需求，因為進行市區重建需要資源，而在財政上可否維持下去正是重點所在。降低重建項目的發展密度可能會引致虧損。市建局應向公眾人士再三證明其是否旨在賺取最多盈利及把發展密度定得最高。

35. 市建局行政總監在回應時表示，雖然市建局按商業原則運作，但並非一間牟利機構。市建局有社會責任，回應社會就環境及建築物高度和密度提出的訴求。市建局不會把建築物高度和密度定得最高，這點可從永利街／士丹頓街項目的最高許可樓面總面積減少了約19%反映出來。觀塘市中心項目的密度亦已縮減。市建局在進行環境影響評估時會採用嚴格規定，並會考慮空氣流通、座向及日照等因素，推行重建項目。從市建局甚至會為面積少於兩公頃的重建用地進行非強制性的空氣流通研究，便可見一斑。市建局目前的財政狀況穩健，但會研究在日後如何平衡帳目。與此同時，市建局會繼續承擔其社會責任，在推行重建項目時提供一個優質居住環境。

36. 發展局局長補充，一如任何私人發展項目，市建局的項目基本上受《城市規劃條例》的相同規定規限。市區重建工作可否持續下去是最重要的，而若市建局在

財政上的可行程度因回應社會對規劃參數的期望而受到影響，政府當局會再探討此事。她證實會在明年展開市區重建策略檢討。

#### 其他事宜

37. 梁家傑議員要求市建局澄清其是否已收購一幢位於結志街27號A的物業；若有，進行有關收購的時間和原因為何。關於觀塘市中心項目，他詢問市建局為何不可在法定規劃程序完成之前，先提出收購建議。

38. 市建局行政總監在回應時澄清，結志街27號A的物業是前土發公司收購的，市建局將其用作進行本身的修復計劃的試點。市建局物業及土地部總經理補充，前土發公司在1990年收購該物業，而當市建局在2001年成立時，該物業即成為歸屬市建局。就觀塘市中心項目而言，市建局行政總監表示，市建局在獲得城市規劃委員會發出的適當規劃許可後，會盡快提出收購建議。

39. 涂謹申議員不同意部分其他委員就市建局行政總監的工作及市建局行政總監離職一事發表的言論。他表示，雖然市建局行政總監的工作並非特別出色，而進行重建項目的步伐亦因社會的訴求和價值觀改變而較原先計劃者緩慢，但市建局行政總監已花了不少工夫推行各個修復項目。涂議員擔心若市建局行政總監的繼任人欠缺公務員背景，可能會導致官商勾結。關於強化措施，他認為認購意向安排是一項好的措施、為社會企業劃出特定樓面可以接受，而提供額外營商特惠津貼則可發揮強化作用。就"體育用品店"安排而言，他認為這屬裝飾性安排，因為有關租約只為期3年，屆時市場情況可能有變。市建局應果斷行事，盡快推出洗衣街項目，因為該項目已逾期甚久。

40. 市建局行政總監在回應時感謝涂謹申議員的意見，並表示再擱置各個優先項目並非明智之舉。市建局已下定決心，在今個財政年度之內推出洗衣街項目。

41. 方剛議員表示他對洗衣街項目表示關注，因為該項目與零售業有關。他明白市建局行政總監因各方有不同需求而面對一個困難的處境，並指出市區重建工作在日後甚至會更加困難，因為社會的期望已經改變。受影響的店鋪東主可能願意遷走，但卻難以在同區物色另一個適合的鋪位，即使他們願意繳付有關費用。就"體育用品店"安排而言，無法測預當時的市值租金是受影響店鋪東主的關注所在。若市建局可估計租金為何，而受影響的店鋪東主又認為租金可以接受，他們會希望在同區

恢復營業。他們亦對"運動用品城"的確實地點表示關注。由於重建項目可能最少需時3至4年完成，而且或會出現延誤，受影響業主認為很難預先作出計劃。他建議應為完成該重建項目設定目標日期，例如3年。

42. 市建局行政總監在回應時表示市建局的補償方案已經甚為慷慨。在處理有關事宜時，最重要的是與受影響店鋪東主討論他們各自關注的事項。該區只有約四分之一的體育用品店會受重建項目影響，而"運動用品城"會盡量迎合體育用品零售業的需要。視乎與香港遊樂場協會所訂立的協議，市建局亦會考慮在麥花臣室內場館項目下分配一些店鋪，售賣體育用品。

43. 陳婉嫻議員表示，由於受重建項目的界線所限，觀塘市中心項目不能達致與鄰近地區融合的目的。雖然觀塘市中心項目的不足之處應歸咎於政府政策而非市建局，但她對市建局處理衙前圍村項目的手法感到不滿。不少居民希望盡快遷出這個事實，對於保留衙前圍村一事沒有任何影響。雖然市建局行政總監的努力無庸置疑，但更重要的是解決問題的技巧和敏感度。她不認同日後的市建局行政總監應具有公務員背景的看法。她質疑上海及中山等其他地方採取的市區重建措施為何不能在香港推行，並促請政府當局以一個具前瞻性的角度進行市區重建。她承認關於為社會企業劃出特定樓面的強化措施有其好處，儘管她對此仍然有點保留。

44. 市建局行政總監在回應時表示，他和議員其實均在設法推展各項與市區重建有關的事宜，只是彼此為達致目標而採取的立場和手法不同而已。

## VI "香港2030：規劃遠景與策略"最後報告

(立法會CB(1)169/07-08(02)號文件 —— 劉秀成議員於2007年10月30日的來函

檔號：(20) in DEVB(PL-P)50/01/126 Pt.34 —— 關於"香港2030：規劃遠景與策略最後報告"的立法會參考資料摘要

立法會CB(1)297/07-08(05)號文件 —— 政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)297/07-08(06)號文件 —— 立法會秘書處擬備的關於"香港2030：規劃遠景與策略"的背景資料簡介)

45. 發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，政府當局的文件(立法會CB(1)297/07-08(05)號文件)提供了額外資料，說明關於落實香港2030：規劃遠景與策略研究(下稱"香港2030研究")所建議的新發展區而採取的環保及具能源效益的措施。新發展區的規劃及工程檢討研究將於2008年年中展開，當局歡迎議員對就新發展區提出的廣泛原則和建議發表意見。

46. 郭家麒議員對於如何糾正市區規劃欠佳所引致的問題，例如發展項目造成屏風效應及高密度發展的問題表示關注。香港2030研究並無提及檢討地積比率等發展參數的事宜。他認為應擴大鐵路網及減少道路交通。除了位於鐵路沿線的新發展區外，當局並無就如何減少東九龍及西九龍等其他地區的發展項目的道路交通，提出具體措施。

47. 規劃署署長在回應時表示，新發展區的發展項目以中密度為主。鄰近集體運輸系統(例如鐵路車站)及運輸交匯處的新發展區為中密度發展區，人口約10萬。距離該等設施較遠的新發展區的密度則會較低。特定用地的實際發展參數會在規劃及工程檢討研究完成後決定。由於大部分新發展區與鐵路車站的距離在步行距離以內，道路數目可以減少。必要的主要道路會在新發展區的周邊地區興建，而為了保護環境，所興建的盡量會是沉降式行車道。在新發展區落成後，鐵路的載客人次將會佔所有交通工具總載客人次的36%至37%左右，現時則為35%。在落實新發展區時利用鐵路運輸，會減少道路交通。至於市區，沙田至中環線及西港島線等新鐵路線現正進行籌劃。

48. 發展局局長補充表示，行動綱領(立法會CB(1)297/07-08(05)號文件附件B)載列各項與香港2030研究的方向配合，並由發展局負責的一些特定現行措施及新措施。行政長官的2007-2008年施政報告亦載有各項將會落實的具體措施，當中包括檢討現有分區計劃大綱圖、檢討西鐵南昌站及元朗站核准發展項目和荷李活道已婚警察宿舍用地發展項目的密度，以及落實西港島線和南港島線。雖然從最近的一宗司法覆核個案可見，檢討現有分區計劃大綱圖是一項困難的工作，但這仍會是其中一項優先進行的工作。

49. 陳偉業議員表示，他在香港2030研究的每個階段均有提交意見。市民的生活是最重要的，但從天水圍及東涌的規劃可見，香港的城市規劃往往建基於行政上的方便，而不是市民的需要。除了為未來的發展項目制訂策略之外，香港2030研究應提出策略性補救措施，提高現有地區的生活水平及糾正不足之處。政府當局應訂立清晰的行動綱領，改善全港各區，並就各區在2030年的面貌如何勾劃願景。

50. 發展局局長在回應時表示，政府當局一直推行地區改善計劃及綠化措施，改善市容和居住環境。發展局現正就活化舊工業區的方法進行研究，而其他政策局亦正在考慮於其他地區採取其職權範圍內的改善措施。發展局會與其他政策局分享陳偉業議員就優質生活提出的意見。

51. 鑒於每個新發展區只會容納10至20萬人口，劉秀成議員詢問，到了2030年，預計人口會較現在增加160萬，政府當局會如何容納這些增加了的人口，以及可如何提升生活質素。他表示，政府當局應考慮改善人口稠密的地區，以及利用舊工業區容納部分人口。在規劃過程中，人口特色亦是重要的考慮因素。關於提升經濟競爭力，他詢問新發展區內會否提供就業機會。

52. 規劃署署長在回應時表示，將軍澳及東涌等新市鎮尚有 capacity 作進一步發展，會吸納所增加的人口的70%。啟德發展計劃及市區重建過程亦會吸納部分所增加的人口。其餘30%所增加的人口，會根據可持續發展原則由新發展區吸納。如有可能，已發展地區可循環再用。舉例而言，若可解決環境問題，工業區的邊緣地區可用來進行住宅發展項目。關於提升經濟競爭力，問題的癥結在於必須確保有足夠土地容納各項經濟活動，藉此創造就業機會。

53. 李永達議員指出，社會上對於降低市區發展密度及海旁區的建築物高度已有共識。為了更有效利用新界土地，可採用中度地積比率。由於政府當局並無提及就鄉郊地區的露天貨櫃存放場採取的改善措施，若貨櫃存放場正正就在住宅用地隔鄰，他實在看不到可如何達致優質生活。把露天貨櫃存放場遷往深圳，可能是一個長遠解決辦法。城市規劃的失誤，例如將軍澳的發展密度太高及天水圍出現的同質情況，不應在新發展區重演。他又對位於安達臣道附近的已規劃公共屋邨發展項目的規模表示關注。關於文化康樂設施，他認為該等設施應分散設置，令新界居民可隨時隨地享用該等設施。

54. 規劃署署長在回應時表示，基於報關手續和稅務方面的理由，香港過往設立了不少露天貨櫃存放場。然而，根據有關預測，該等貨櫃存放場日後會逐步遷往內地。過去數年，香港鄉郊地區的露天貨櫃存放場數目一直維持零增長。政府當局會考慮把分散於各處的露天貨櫃存放場集合起來，在坪輦／打鼓嶺或洪水橋一些遠離住宅用地的地點，建立井井有條的貨櫃後勤用地或存放區。至於新發展區，則會有適當組合的公共房屋及私人房屋發展項目。

55. 主席詢問有何措施改善鄉郊地區，規劃署署長在回應時解釋，政府當局會利用發展新發展區的機會，提升新發展區附近的鄉郊地區的生活水平和居住環境。日後在基礎設施、水電供應、渠務和市容方面，均會有所改善。

56. 陳婉嫻議員認為，良好的城市規劃應為市民提供一個居住和生活的地方。就啟德發展計劃而言，當局應保留水體和古蹟，以及創造就業機會。她批評啟德發展計劃會被道路圍繞，與鄰近舊區沒有妥善的連接。政府當局在規劃過程中應推廣步行，不應強調道路。關於重用舊工廠大廈以適應環境轉變，她建議可收取便宜的租金，利用該等大廈設置創意工業。政府當局應以新思維進行城市規劃。

57. 規劃署署長在回應時表示，政府當局會採用新的概念，為啟德發展計劃的啟德坊進行規劃。雖然必須興建一些地區幹路，但當局會盡可能將道路數目維持至最少，並以沉降行車道的形式興建道路。政府當局一直推廣步行，在中區的行人天橋網絡可以證明這點。在為新地區進行規劃時亦可達致推廣步行的目的。

58. 雖然承認部分厭惡性設施屬不可或缺，但何俊仁議員認為政府當局應就厭惡性設施的分布及向受影響社區作出補償的事宜，制訂全面的政策。政府當局應就該等設施制訂一個更公平和妥善的分布策略，並為該等設施訂定適合的規模。為受影響社區提供合宜的設施作為補償，或許是一個可行的解決辦法。興建規模較小的厭惡性設施並將該等設施分布在不同地區，可能會令社會的不滿減少。主席認同何俊仁議員的意見。

59. 發展局局長在回應時表示她察悉何俊仁議員的意見，並會在規劃日後的土地用途時對該等意見作適當考慮。

## VII 其他事項

60. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年1月17日