

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1910/10-11號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號： CB1/PL/DEV+HG/1

發展事務委員會與房屋事務委員會 聯席會議紀要

日 期： 2010年12月10日(星期五)
時 間： 下午4時30分
地 點： 立法會會議廳

出席委員： 發展事務委員會委員

- * 劉秀成議員, SBS, JP (主席)
- * 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
- * 石禮謙議員, SBS, JP
- 張宇人議員, SBS, JP
- * 馮檢基議員, SBS, JP
- 張學明議員, GBS, JP
- 甘乃威議員, MH
- 何秀蘭議員
- 李慧琼議員, JP
- 梁美芬議員
- 葉國謙議員, GBS, JP
- 葉劉淑儀議員, GBS, JP
- 謝偉俊議員
- * 梁家傑議員, SC
- 陳淑莊議員
- 陳偉業議員

房屋事務委員會委員

- # 李永達議員(主席)
- # 王國興議員, MH(副主席)
- 李華明議員, SBS, JP
- 梁耀忠議員
- 李國麟議員, SBS, JP
- 陳克勤議員
- 黃國健議員, BBS

其他出席議員： 湯家驊議員, SC

缺席委員： 發展事務委員會委員

- 劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)
- 黃宜弘議員, GBS
- 黃容根議員, SBS, JP
- 霍震霆議員, GBS, JP

房屋事務委員會委員

- 方剛議員, SBS, JP
- 梁國雄議員

- * 亦為房屋事務委員會委員
- # 亦為發展事務委員會委員

出席公職人員： 議程第II項

發展局

- 發展局局長
- 林鄭月娥女士, GBS, JP

- 發展局常任秘書長(規劃及地政)
- 周達明先生, JP

運輸及房屋局

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

運輸及房屋局
首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

房屋署總規劃師
黎范小華女士

地政總署

地政總署署長
譚贛蘭女士, JP

規劃署

規劃署助理署長／特別職務
李志苗女士

議程第III項

運輸及房屋局

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署總規劃師
黎范小華女士

規劃署

署任荃灣及西九龍規劃專員
陳偉信先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
林秉文先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)1
張渭忠先生

高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 選舉主席

李永達議員獲選為聯席會議的主席。

II 房屋土地供應

- | | | |
|---------------------------|----|----------------------------|
| (立法會CB(1)679/10-11(01)號文件 | —— | 發展局就房屋土地供應提供的資料文件 |
| 立法會CB(1)727/10-11(01)號文件 | —— | 運輸及房屋局就房屋土地供應提供的資料文件 |
| 立法會CB(1)679/10-11(02)號文件 | —— | 李永達議員就房屋土地供應提出的問題一覽表 |
| 立法會CB(1)679/10-11(03)號文件 | —— | 立法會秘書處就房屋土地供應擬備的文件(背景資料簡介) |

2. 主席表示，既然秘書處已致力作出協調，以便發展局局長與運輸及房屋局局長可同時出席是次會議，加上"房屋土地供應"這個項目非常重要，因此同意委員會應該用更多時間討論此項目。梁美芬議員表示，由於"西北九龍填海區第六號地盤的規劃"這個項目已納入議程，故亦應在是次會議上討論。她表示有迫切需要討論此項目。

私人房屋

土地供應來源

3. 湯家驊議員表示，政府向來依靠勾地表作為政府土地供應的主要來源，但在勾地表制度下，土地的供應完全視乎發展商有否提出申請，政府不會主動供應土地。他詢問，政府會否考慮定期拍賣土地，恢復其在土地供應方面的主導地位。發展局局長解釋，一如行政長官在2010-2011年施政報告中宣布，當局在售賣政府土地方面會以勾地表制度作為主軸，輔以政府主動賣地的安排。事實上，當局在2010年2月公布2010-2011年度勾地表後，已實施有關安排。政府已在2010-2011年度勾地表內指定9幅土地，在未來兩年由政府主動出售。截至2010年11月底，上述土地的其中4幅已經售出(包括一幅在政府主動出售前已被成功勾出的土地)，而另一幅位於柴灣的土地則被收回。此外，當局現正計劃在2010年12月內以招標方式出售前元朗邨用地，供興建中小型單位。因此，政府已考慮供求情況，恢復主動供應土地。至於恢復定期拍賣土地方面，發展局局長表示，這種安排對政府而言較沒有彈性。財政司司長在每年的財政預算案演詞中公布土地供應計劃後，發展局會舉行簡報會，向傳媒和公眾解釋未來一個年度在土地供應方面的安排。

4. 陳鑑林議員表示，當局不可依賴勾地表作為唯一的土地供應來源，應付市場對住宅單位的需求。他詢問，當局會以甚麼方法提供土地，達致每年興建2萬個私人住宅單位的目標。他對市區重建局(下稱"市建局")籌備重建項目需時冗長表示關注。發展局局長表示，本年度在賣地方面的進展理想。截至2010年11月底，2010-2011年度勾地表已有

10幅土地售出，有關土地可供興建約5 000個單位。當局會以下述多管齊下的方法提供土地，以達致每年興建2萬個私人住宅單位的目標，滿足房屋需求

- (a) 政府當局會把更多政府土地納入2011-2012年度勾地表。根據現時的情況，政府當局有信心2011-2012年度勾地表的新增住宅用地(即不計及由2010-2011年度勾地表滾存到下年度的用地)可供興建超過1萬個單位；
- (b) 香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")的物業發展項目會在鐵路沿線提供大量單位；
- (c) 市建局會擔當"促進者"的角色，協助舊樓業主徵集業權及自發進行重建，藉以提供更多土地作重建用途；
- (d) 透過修訂契約和換地方式進行的私人發展項目，會繼續是住宅單位供應的主要來源；及
- (e) 近期，無須透過修訂契約或換地方式進行的私人重建項目所提供的單位數量有所增加，由2003-2009年每年平均約830個增至2010年首10個月的1 800個。

5. 涂謹申議員詢問，當局有否任何增闢私人房屋土地的計劃，以加強公眾對私人住宅單位供應量的信心。他表示，與其每年透過勾地表提供土地，當局不如考慮按照2002年以前的做法，推行以5年為期並逐年延展的計劃，增闢私人房屋土地。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，政府各政策局及部門均有參與制訂勾地表的工作。規劃署會物色可用作興建私人房屋的政府土地，並會在有關土地納入勾地表前就土地用途、土地平整、道路及其他相關基建工程這幾方面進行規劃。此外，規劃署會不時檢討各政府、機構或社區用地的規劃用途，

以便靈活配合政府的整體政策，並迎合社會不斷轉變的訴求和需要。在首次預留土地後的5年或以後，若預留土地上的擬議設施仍然沒有確切的發展計劃，或沒有經費可供興建有關設施，規劃署會聯同相關政策局／部門就已預留作政府、機構或社區用途的土地進行定期檢討，以確定是否需要繼續預留有關於土地。若原定預留作政府、機構或社區用途的土地再無需要或當局可另覓合適的替代用地，當局會考慮把有關土地改劃作其他用途，包括住宅用途，以達致地盡其用的目標。他補充，除非當局能夠確定所增闢的土地的數量，否則不會向公眾提供土地供應情況的資料，以免有關資料可能對物業市場造成混亂。發展局局長表示，2011-2012年度勾地表的新增住宅用地，包括香港房屋委員會(下稱"房委會")退還的前北角邨用地和前何文田邨用地，以及位於東涌和將軍澳等地區的其他用地。與此同時，2012-2013年度勾地表所提供的住宅用地的資料會作修改，因此在現階段不可作準，而以5年為期披露可供出售的特定用地的資料，亦非過往的慣常做法。

6. 梁劉柔芬議員要求當局考慮填海的需要及使用郊野公園土地興建房屋。發展局局長回應時表示，由財政司司長擔任主席的房屋用地供應督導小組(下稱"督導小組")會以新思維，審視現有土地用途和開拓新的土地資源。督導小組亦會協調與房屋用地有關的事宜，以加快房屋土地的供應。鑒於發展密度高及有不少土地已指定為郊野公園，香港要進一步發展實在困難重重。一如行政長官在2010-2011年施政報告中公布，當局會就在維多利亞港以外進行適度填海的建議諮詢公眾，長遠增加可用的土地。當局會就物色可供公眾使用的額外土地來源，安排進行公開討論。

7. 劉秀成議員表示，當局應提供可在短期、中期及長期供應的住宅單位數目。此外，當局應致力加快發展啟德發展區、新界北部其他新發展區及安達臣道石礦場用地，以便提供更多土地滿足房屋需要。發展局局長表示，雖然2011-2012年度勾地表會有新增住宅用地提供，但實際可興建的住宅單位

數目會因應土地規劃和土地用途改變而有不同。對於2011-2012年度勾地表的新增住宅用地可提供超過1萬個單位，她頗具信心。至於中期及長期發展方面，督導小組會嘗試加快發展啟德發展區。由於安達臣道石礦場的採石合約到2015年才屆滿，該石礦場的規劃研究會於明年年初展開。

8. 梁家傑議員表示，為了令私人住宅單位供應充足，當局實有需要在土地供應和單位入住率方面作出保證，以及防止發展商囤積土地。他建議政府考慮恢復定期或不定期拍賣土地，以恢復其在提供土地方面的主導地位。發展局局長表示，政府已就此定期出售土地。當局將於短期內推出措施，處理"發水樓"問題。雖然該等措施在2011年4月1日才開始實施，但已對物業市場構成一些不明朗因素，因此政府在4月前主動出售更多土地時，必須份外小心。

單位供應

9. 湯家驊議員表示，當局除了在賣地條款中指定單位的最低數目及面積限制外，亦應考慮指定單位的落成時間，避免發展商囤積土地，因為發展商可能會推遲發展進度，試圖在最恰當的時機出售單位，賺取最大的利潤。地政總署署長表示，根據一般做法，發展商須在批地文件或契約條款所訂的建築規約期內，建成該等文件或條款所訂明並適宜入住的最少總樓面面積。當局會按照擬議發展項目的複雜程度，釐定建築規約期。若個別發展項目的地段業權人未能遵照建築規約期行事，有關地段業權人一般會向地政總署提出充分理據，申請延長建築規約期。在處理此類申請時，地政總署會考慮發展進度及地段業權人所提出的理據等相關因素。若申請獲得批准，申請人須遵守地政總署施加的條件，包括繳付土地補價。

10. 涂謹申議員表示，當局有需要確保單位在建築規約期內適時建成，如遇到未可預見而無法控制的情況則作別論。當局應考慮向囤積土地的發展商收回土地。他要求當局提供關於延長建築規約期的申請、已批准的個案及繳付土地補價等的資料，

供委員參閱。梁家傑議員表達類似的關注，並詢問當局有何方法確保建築規約獲得遵從，令發展商不會延遲發展土地，而會設法在建築規約期內把項目建成。地政總署署長表示，當局嚴格執行建築規約期的規定。發展商會設法在建築規約期內完成建造工程，以便將單位推出發售圖利，賺取投資回報。事實上，發展商一般熱衷於向當局申請批准，發售在預售樓花同意方案下的未建成單位。發展商囤積土地的情況罕見，因為發展商希望能盡快出售單位套現，加上若項目未能在建築規約期內建成，發展商可能需要繳付土地補價。當局通常會向屢次申請延長建築規約期的發展商，徵收較高的土地補價。地政總署現正就公開更多關於延長建築規約期的申請的資料，向律政司徵詢法律意見。

11. 王國興議員表示，雖然政府致力提供充足土地，供每年興建2萬個私人住宅單位，但他詢問當局有何方法確保將會興建的2萬個私人住宅單位，全屬實而不華並切合社會需要的中小型單位。他又詢問，港鐵公司物業發展項目所提供的單位，會否計入每年興建2萬個私人住宅單位的目標；若會，有關單位會是豪宅抑或實而不華的單位。發展局局長表示，對於何謂實而不華或間隔實用的單位，各界並無一致的意見。當局會在賣地條款中指定單位的最低數目及面積限制，以試驗形式推出的前元朗邨用地便是一例。政府當局會汲取有關經驗，探討把這種安排應用於其他用地。她補充，在賣地條款中指定單位的最低數目及面積限制，會對土地成本造成影響，但為滿足社會的房屋需要，政府當局願意承擔土地成本減少所造成的影響。發展局不能對港鐵公司物業發展項目所提供的單位作出規管，因為這等於補貼鐵路的營運開支。不過，當局會鼓勵港鐵公司在西鐵沿線提供更多中小型單位，以滿足社會的房屋需求。

12. 陳偉業議員要求當局提供更多資料，述明可供興建私人住宅單位的土地數量，供委員參閱。雖然預計港鐵公司及市建局分別會透過鐵路沿線的住宅發展項目及市區重建項目提供中小型單位，但當局對於擁有大部分私人土地的私人發展商

所興建的單位並無管制。大部分私人發展項目為豪宅發展項目，呎價超過1萬元。為了增加中小型單位的供應，以滿足普羅市民的房屋需求，他建議當局在私人發展商申請改變名下農地的土地用途時採取行政措施，鼓勵私人發展商興建中小型單位而不是豪宅。發展局局長表示，她會嘗試提供更多關於可供興建私人住宅單位的土地數量的資料。她補充，在鄉郊土地興建公營或私營住宅單位，可能會受到區內人士或普羅市民反對，南生圍發展項目便是一例。在推行發展項目前，必須進行諮詢。至於採取行政措施以鼓勵私人發展商興建中小型單位而不是豪宅的建議，她表示若有關建議以公平而具透明度的方式實施，可以值得探討。然而，由於此事性質敏感，當局在考慮採取措施以協助私人發展商推展發展項目時，必須小心行事。發展機遇辦事處同樣須小心行事，確保沒有就純粹作住宅用途的私人土地發展項目提供經協調的諮詢服務。她表示，若委員要求當局採取行政措施以鼓勵私人發展商興建中小型單位而不是豪宅，她會考慮這項要求。

13. 主席表示，在財政司司長於2010年11月19日公布推行新的印花稅措施後，一家地產代理公司的物業價格指數顯示，在2010年11月29日至2010年12月5日的一周內，物業交易宗數急劇下跌，但物業價格卻上升了0.94%。他擔心，在當局未能保證住宅單位供應充足的情況下，推出行政及印花稅措施的成效會在不久後減退。鑒於市民期望置業，對私人住宅單位必定有需求，尤其是在目前的低息環境下。發展局局長表示，只有在政府付出努力並獲社會人士諒解的情況下，才可保證單位供應量充足。多年來，當局在提供土地發展房屋方面，遇到不少困難。舉例而言，西鐵沿線的房屋發展項目已因為市民要求當局檢討有關規劃，以解決"屏風效應"的問題而受到阻延。政府當局如不能確定所增闢的土地數量，便無法確認實際可供應多少個住宅單位。儘管如此，當局會致力在未來10年提供數量充足而可供每年平均興建2萬個私人住宅單位的土地。

14. 主席詢問，港鐵公司可否加快增闢土地，推展鐵路沿線的物業發展項目，以便提供更多住宅單位滿足房屋需求。發展局局長表示，港鐵公司是西鐵沿線物業發展項目的代理機構，政府才擔當主導角色。當局已致力加快西鐵住宅發展項目的規劃及發展工作。當局現正就南昌站及元朗站的規劃進行檢討，而錦上路站及八鄉維修中心的規劃研究尚未完成。現時，鐵路沿線尚有其他由港鐵公司擁有而政府不可帶頭推展的物業發展項目，包括將軍澳支線、大圍支線及天水圍的發展項目。

15. 主席詢問，身為港鐵公司董事局成員之一的運輸及房屋局局長可否要求港鐵公司加快增闢土地，以推展其物業發展項目。運輸及房屋局局長表示，港鐵公司會設法滿足物業市場的需要，並就共同發展鐵路沿線的土地進行招標，而發展條款則會受合約規管。當局曾與港鐵公司討論在鐵路沿線提供更多中小型單位的事宜。預計在黃竹坑站物業發展項目所提供的單位中，約有20%屬面積約為50平方米的較細單位。

16. 馮檢基議員關注到，政府一直表示會設法提供土地興建2萬個私人住宅單位，但卻無法確定每年可興建2萬個私人住宅單位。他指出，與早年相比，每年2萬個私人住宅單位這個建屋量甚少，根本無法滿足房屋需求。為確保住宅單位供應充足，他建議若土地在拍賣中未能成功售出，當局應委託市建局及香港房屋協會(下稱"房協")發展有關土地，興建住宅單位，以達致每年興建2萬個單位的目標。他記得在上次行政長官答問會上，行政長官曾表示當局必須竭力提供更多可供發展住宅的土地。他詢問當局批撥土地的機制為何。發展局局長表示，不同的政府政策局和部門均有份參與訂定土地用途和土地規劃的工作。由財政司司長擔任主席的督導小組會審視現有土地用途，以及開拓新的土地資源，藉此加快房屋土地供應。雖然政府可承諾提供足夠土地，供每年興建2萬個私人住宅單位，但要確定每年可從不同來源提供2萬個私人住宅單位有實際困難，特別是在單位由私人發展項目提供的情況下。

17. 馮檢基議員表示，鑒於要確保建屋量有實際困難，當局應提供更多土地，以達致興建2萬個單位的目標。建屋量目標應以所建成的單位數目而不是土地供應量釐定。本港處於低息環境，加上資金流入，房屋需求會繼續增加。為此，他支持把建屋量目標上調至25 000個單位。

18. 梁美芬議員支持成立委員會，以制訂既顧及人口變化並有助進行更全面規劃的長遠房屋策略。運輸及房屋局局長表示，當局先前所定的房屋策略的目標為全港70%家庭擁有自置居所、每年供應85 000個住宅單位，以及履行把公共租住房屋(下稱"公屋")的平均輪候時間維持在3年左右的承諾。當局在2002-2003年度就房屋政策重新定位，所達成的共識是應無須再維持有關自置居所及住宅單位供應的目標。當局會進行妥善的規劃，以確保住宅物業市場有穩定的土地供應。

19. 梁家傑議員詢問，當局可採取甚麼措施以減低住宅單位的空置率。運輸及房屋局局長表示目前的空置率甚低，約為5%。有關單位主要因為待租或待售而空置。當局在減低單位空置率方面有實際困難。

公共房屋

20. 梁劉柔芬議員支持增加土地供應，以興建現時有40%人口居住的資助房屋。她表示，當局應把握機會檢討針對富裕租戶的政策。此外，公眾或需就享用資助房屋的最合適人口百分比進行討論。此舉有助當局確定需要提供哪類資助房屋，以及決定可否使用郊野公園土地興建房屋。當局亦可研究是否需要填海。運輸及房屋局局長表示，公屋是為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設。目前，本港約有30%的人口在公屋單位居住，18%的人口在房委會及房協所提供的資助出售單位居住。在居於私人樓宇的52%人口中，70%為自住業主住戶。當局並無就應受惠於資助房屋的人口或自置居所的人口，訂定目標百分比。置業與否是個人選擇，視乎每個人的負擔能力而定。只要私人市場有穩定而市民負擔得來的房屋供應，當局可能無須

提供不同種類的資助房屋，供市民選擇。當局會提供足夠土地，以供每年興建約2萬個私人住宅單位。至於梁劉柔芬議員要求當局提供更多土地以便為首次置業人士興建實而不華的單位，運輸及房屋局局長表示，在第二市場出售的居者有其屋計劃單位，是為首次置業人士提供實而不華的單位的其中一個來源。

21. 王國興議員表示，當局需要興建更多公屋單位，因為每年興建15 000個公屋單位不足以應付房屋需求。運輸及房屋局局長表示，每年興建約15 000個單位連同每年收回數量相約的現有公屋單位，足以把公屋的平均輪候時間維持在3年。為確保適合興建公屋的土地的供應充足及穩定，運輸及房屋局和房屋署會繼續與發展局、各有關政府部門、區議會及地區人士緊密聯繫，在全港不同地區物色適合發展公屋的用地。房委會設有以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃。當局會每年檢討該計劃一次，並會按照最新的供求情況對建屋量作適當調整。

22. 陳偉業議員同樣關注現時的公屋單位供應量不足以應付低收入家庭的房屋需要。他希望當局顧及人口發展的因素，加快興建公屋單位。對於有地區組織(特別是深水埗區議會)在所屬地區的公屋發展項目的規模已大幅減少的情況下仍提出反對，他感到不滿。他要求政府當局提供一覽表，開列各區議會就反對在所屬地區興建公屋提出的意見。當局應舉行公聽會，討論提供土地興建公屋的事宜，以及不同地區人士反對在所屬地區興建公屋的理據。此外，他支持推行以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，該計劃不應因為地區人士反對而受到掣肘。梁劉柔芬議員支持在全港而不是在地區層面上就興建公屋進行公開辯論，因為在地區層面上進行辯論可能會受所屬地區的選民影響。運輸及房屋局局長表示，每年透過興建及收回單位而提供約3萬個公屋單位，可達致把輪候冊申請人的平均輪候時間維持在3年左右的目標。雖然當局會善用已物色作公屋發展的土地，但必須解決地區人士就興建公屋提出的關注事項，例如發展參數、輔

政府當局

助設施、提供基礎設施或對物業價格造成的不利影響。當局在規劃公屋發展項目時，會顧及地區人士在當局諮詢區議會期間所反映的意見。當局會按照《香港規劃標準與準則》的規定，為公屋居民提供足夠的附屬設施。至於樓宇密度與布局及設置觀景廊等事宜，需要在諮詢地區人士時磋商。在已物色作公屋發展的土地中，大部分土地位於市區及擴展市區，位於新界的土地只佔一個很小的百分比。

23. 梁美芬議員表示，當局應顧及人口變化的因素，就全港的土地用途作出更全面的規劃。她表示，深水埗區議會所提出的反對意見並非針對興建公屋，而是針對現有土地用途規劃，因為落實有關規劃會造成遮擋海景及不可在海旁興建區內的大會堂的後果。當局應參考過往發展沙田及荃灣新市鎮的經驗。發展局局長表示，在進行土地及建築物的規劃工作時，當局會考慮樓宇高度與布局，以及設置通風廊和觀景廊的因素。此外，當局已致力降低發展密度，即使這樣做可能會令單位供應量及賣地收入減少。當局會以更協調平衡的方式，規劃洪水橋等新市鎮的發展。

24. 何秀蘭議員表示，當局無須大規模地興建公屋，面積較細的用地亦可考慮，而且在物色公屋用地時應更加靈活。當局可考慮在重建區及舊區內面積較細的土地興建公屋，因為這些地區已有濕貨街市及大會堂等附屬設施。運輸及房屋局局長表示，所有可作公屋發展的用地一律會獲房委會考慮，不論其面積大小。此外，在大型公共屋邨附近面積較細的用地進行發展，可達致共用附屬設施的效果。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，若面積較細的用地可興建500至600個公屋單位，而建成的屋邨可與附近較大型的屋邨共用附屬設施，以及有關發展符合規劃和環境方面的要求及切合地區利益，該用地仍會獲當局考慮。

25. 馮檢基議員關注到，當局每年興建約15 000個公屋單位，無法滿足輪候冊上13萬名申請人的需求。他詢問是否有一個專責部門，負責物色可作公屋發展的用地。他又指出，申請人如拒絕接

受最初獲編配的單位，實際輪候公屋單位的時間會遠遠多於3年。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已成立一個統籌委員會，負責物色可作公屋發展的用地。房委會的責任是每年平均興建15 000個公屋單位。房委會亦曾與社會福利署和教育署等相關部門合作，為公屋用地提供附屬設施。他表示，有關紀錄顯示，申請人在拒絕接受首次獲編配的單位至入住單位相隔的時間，平均約為8個月，而申請人最多可獲編配單位3次。

III 西北九龍填海區第六號地盤的規劃

- (立法會CB(1)679/10-11(04) 號文件) —— 政府當局就西北九龍填海區第六號地盤的規劃提交的文件
- 立法會FS06/10-11號文件 —— 立法會秘書處資料研究部就西北九龍填海區第六號地盤擬備的文件(資料便覽)
- 立法會CB(2)1609/09-10(01) 號文件 —— 司法機構政務處就興建西九龍法院大樓的建議提交的補充資料文件
- 立法會CB(2)2052/09-10(01) 號文件 —— 梁美芬議員於2010年6月24日就擬議工務工程項目——興建西九龍法院大樓發出的函件
- 立法會CB(2)2052/09-10(02) 號文件 —— 司法機構政務處為回應梁美芬議員的函件(載於立法會CB(2)2052/09-10(01)號文件)提交的文件)

政府當局作出簡介

26. 房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片，向委員簡介西北九龍填海區第六號地盤(下稱"第六號地盤")位於深水埗區西鐵南昌站與海麗邨之間，在有關分區計劃大綱圖上劃為綜合發展區。自2009年5月起，有關分區計劃大綱圖的說明書訂明第六號地盤作公屋用途。為推展有關項目，房屋署及規劃署人員曾3次(即在2009年6月25日、2010年1月12日及2010年6月29日)諮詢深水埗區議會。她亦重點講述下列各項事宜：

- (a) 政府當局在2009年6月提出的初步建議是興建4幢樓高39至41層，合共提供2 400個公屋單位的住宅大廈；
- (b) 所收集的意見顯示區內居民支持在第六號地盤興建大會堂／文娛中心、濕貨街市及區域法院大樓，而不是興建公共屋邨；
- (c) 有意見關注公屋大廈可能會對區內通風及道路交通造成負面影響；
- (d) 政府當局近期在2010年6月提出的建議包括興建3幢樓高33至37層，合共提供約2 000個公屋單位的住宅大廈；
- (e) 政府當局所進行的一項研究顯示，擬在第六號地盤興建的公屋大廈對區內的道路網絡及通風並無負面影響。關於通風方面，第六號地盤的公屋大廈與日後的港鐵南昌站私人發展項目之間的樓宇間距會維持在210米以上，而第六號地盤與海麗邨之間的樓宇間距則超過230米；
- (f) 雖然已就區域法院大樓物色更合適的選址，但深水埗區內並無適合用作興建公屋的替代用地；

- (g) 政府當局已顧及深水埗區議會提出的意見，將第六號地盤的公屋大廈數目由4幢減至3幢，並會在該地盤興建濕貨街市，以及計劃提升深水埗區的現有社區會堂／社區中心的設施。然而，深水埗區議會並不認為政府當局的修訂建議可以接受；及
- (h) 政府當局擬分別於2012年年初及2013年年初，向城市規劃委員會(下稱"城規會")提交規劃大綱及總綱發展藍圖，目標是在2019年完成有關的公屋項目。

討論

深水埗的城市規劃

27. 梁美芬議員認為，從深水埗區議會提出強烈反對可見，政府當局就深水埗第六號地盤擬備的發展計劃失敗。她批評各相關政策局／部門沒有妥善協調，以致政府當局未能迎合不斷轉變的環境及區內居民越來越高的期望。在社區及其他輔助設施方面，深水埗區遠較荃灣等地區落後。她認為，就在人口稠密的深水埗區興建公屋而言，政府當局已迷失方向，找不到正確的出路。梁議員又認為，要中產人士承擔城市規劃失當的後果，對他們有欠公允。她促請政府當局重新規劃第六號地盤，以便在該地盤興建大會堂及／或區域法院大樓。如果可以的話，當局亦應考慮興建國際學校及最能切合該區需要的其他設施。

28. 房屋署副署長(發展及建築)感謝梁議員提出的意見。她向委員保證，政府當局會繼續聆聽各方就第六號地盤提出的意見和關注事項。她認為本港的城市規劃機制經過時間考驗，是一個公開而有效的機制，讓市民有足夠機會表達意見。荃灣及西九龍規劃專員補充，第六號地盤早已指定用作興建公屋，以配合政府的房屋政策。為蒐集地區人士的意見，房屋署和規劃署曾與深水埗區議會聯絡，向其徵詢意見，結果對規劃方案作出了一些修訂。他

進一步表示，當局會將因應在該地盤發展公屋而擬備的規劃大綱，連同所收集的意見，一併提交城規會考慮及批准，然後才展開工程。

興建大會堂及社區設施

29. 梁美芬議員質詢政府當局對深水埗不需要大會堂一事的立場，並指出由於城市規劃失當，深水埗居民需要跨區才可使用文化及社區設施。她不贊同西九文化區可取代大會堂的功能，亦不認為當局可以此為藉口，拒絕區內居民多次提出興建大會堂的要求。何鍾泰議員認為，在深水埗區興建大會堂的建議符合區內居民的合理期望。與天水圍一樣，深水埗區數十年來未獲提供足夠的社區及文化設施。馮檢基議員舉例指出當局曾於1990年代放棄興建大會堂的計劃。他支持預留第六號地盤用作興建文化及社區設施，供區內居民使用。他反對任何涉及不在這幅土地興建公屋而改為進行私人住宅發展項目的做法。

30. 關於興建大會堂的建議，房屋署副署長(發展及建築)表示，房屋署於數年前展開規劃工作時，有關的分區計劃大綱圖並無建議在第六號地盤提供上述設施。即使如此，政府當局仍可考慮興建社區設施(但不一定是以大會堂的形式)，供區內居民舉行聚會和活動。荃灣及西九龍規劃專員補充，興建大會堂及社區設施的政策屬民政事務局局長的職權範圍。他知悉民政事務局局長亦曾就此事回應深水埗區議會的查詢。民政事務局認為，深水埗區居民可使用區內的公用設施，以及鄰近地區和西九文化區的公用設施。

興建濕貨街市

31. 馮檢基議員表示，與梁美芬議員屬意在第六號地盤興建大會堂及區域法院大樓而非濕貨街市的意見相反，他歡迎政府當局所提在該地盤興建濕貨街市的建議。他表示，鄰近第六號地盤的富昌邨及海麗邨等地方，對濕貨街市的需求非常殷切。事實上，該區居民多年來已採用不同方法，多次向政府當局反映他們關注的事項。房屋署副署長(發展

及建築)表示，當局是因應地區人士的意見而決定在第六號地盤興建濕貨街市。

第六號地盤的規劃方案

32. 涂謹申議員表示，在2010年6月29日與深水埗區議會舉行的會議上，政府當局其實提出了兩個方案，供深水埗區議會考慮。方案A是降低3幢公屋大廈的高度，以及把購物、社會服務和康樂設施設於一層高的平台內。方案B是把用作興建一幢公屋大廈的土地，與深旺道及發祥街西交界處計劃用作興建政府綜合大樓的土地交換用途。在該次會議上，各方並無達成一致意見。鑒於第六號地盤到2015年才可進行發展，目前仍有充裕時間讓政府當局與深水埗區議會研究方案B及探討其他方案(如有的話)。

33. 房屋署副署長(發展及建築)表示，該兩個方案於2010年6月29日提交予深水埗區議會。方案B涉及深水埗區另一幅劃作"政府、機構或社區"地帶的土地，如要改變該幅土地的用途，必須得到城規會的批准。在一個隔開的地點單單興建一幢公屋大廈，可能亦不符合成本效益。雖然政府當局願意聆聽各方就兩個方案所提出的意見，但必須遵守緊迫的工作時間表行事。房委會須於2012年年初向城規會提交第六號地盤的規劃大綱，之後再提交總綱發展藍圖，以及進行招標和地盤平整工程。鑒於第六號地盤的性質具爭議性，涂謹申議員要求政府當局向立法會議員提供方案B的資料，以及與深水埗區議會和該區居民探討其他發展方案(如有的話)。

收集地區人士的意見

34. 何鍾泰議員對政府當局在地區層面收集公眾意見的方式表示關注。為求推展第六號地盤的計劃，政府當局曾3次諮詢深水埗區議會，但仍未能圓滿解決有關事宜，他對此感到失望。他促請政府當局檢討並改善地區層面的諮詢機制。至於一些備受爭議的事宜(例如涉及第六號地盤的事宜)，政府當局應給予區議會議員足夠時間，收集地區人士的意見，然後向政府當局反映有關意見。政府當局在

推展有關計劃前，應致力與深水埗區議會制訂可接受的解決方案，處理第六號地盤的事宜。

35. 房屋署副署長(發展及建築)感謝何議員提出的意見，並回應指雖然政府當局旨在於2019年完成第六號地盤的公共屋邨的建造工程，但市民仍可在城規會考慮第六號地盤的總綱發展藍圖時表達意見。

要求再舉行會議

36. 梁美芬議員對於沒有編配足夠時間討論第六號地盤發展計劃這項備受爭議的課題甚表關注。她建議舉行另一次會議，邀請司法及法律事務委員會的委員同時出席。她重申反對在該地盤興建公共屋邨，並堅持在該地盤興建大會堂或區域法院大樓會是較佳的選擇。為了就進一步討論第六號地盤的事宜做好準備，她希望政府當局把有關事宜提升至跨部門處理(包括由發展局及民政事務局處理)的層次。

(會後補註：秘書處已接獲梁美芬議員要求在發展事務委員會(下稱"事務委員會")會議上再度討論第六號地盤的事宜的函件。該項要求會在2011年1月25日的事務委員會會議上討論。)

IV 其他事項

37. 議事完畢，會議於下午6時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年4月14日