

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)640/13-14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 特別會議紀要

日 期：2013年7月22日(星期二)
時 間：上午9時
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
謝偉銓議員(副主席)
涂謹申議員
劉慧卿議員，JP
石禮謙議員，GBS, JP
馮檢基議員，SBS, JP
何秀蘭議員
陳克勤議員，JP
陳健波議員，BBS, JP
梁美芬議員，SBS, JP
葉國謙議員，GBS, JP
葉劉淑儀議員，GBS, JP
梁國雄議員
陳偉業議員
田北辰議員，BBS, JP
田北俊議員，GBS, JP
胡志偉議員，MH
范國威議員
陳志全議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員，SBS, JP
梁繼昌議員

麥美娟議員, JP
張超雄議員
蔣麗芸議員, JP
盧偉國議員, BBS, MH, JP

列席議員 : 湯家驊議員, SC
黃毓民議員
何俊賢議員

缺席委員 : 陳鑑林議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
毛孟靜議員
陳恒鑾議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭家麒議員

出席公職人員 : **議程第I項**

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局
常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)¹
陳松青先生, JP

地政總署署長
甯漢豪女士, JP

地政總署助理署長(土地徵用)
羅顯榮先生, JP

規劃署副署長／全港
李志苗女士, JP

署任規劃署助理署長／全港
張綺薇女士

土木工程拓展署
新界西及北拓展處處長
黃銘滔先生, JP

議程第II項

發展局
副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)7
羅建偉先生

地政總署署長
甯漢豪女士, JP

地政總署助理署長(土地徵用)
羅顯榮先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
鍾蕙玲女士

列席職員 : 高級助理法律顧問3
顧建華先生

高級議會秘書(1)6
朱漢儒先生

議會秘書(1)6
彭惠健先生

高級議會事務助理(1)1
張雪嫻女士

議會事務助理(1)6
蕭靜娟女士

I 新界東北新發展區規劃及工程研究

- (立法會CB(1)1461/12-13(01)——政府當局就新界東北新發展區計劃提交的文件
號文件
- 立法會CB(1)1543/12-13(01)——政府當局就增加土地供應提交的文件
號文件
- 立法會CB(1)1461/12-13(02)——立法會秘書處就新界東北擬議新發展區擬備的文件(最新背景資料簡介)
號文件
- 立法會CB(1)1509/12-13(01)——張超雄議員於2013年7月10日就擬在2013年7月15日會議上動議的議案發出的函件)
號文件

主席申報他擁有新界東北的土地，亦是香港高爾夫球會會員。

2. 主席請委員留意張超雄議員建議將粉嶺高爾夫球場及行政長官的粉嶺別墅用地納入新界東北新發展區規劃的議案。該項議案已於2013年7月12日隨立法會CB(1)1509/12-13(01)號文件送交委員，並在會議席上提交。主席表示，他大約會在上午10時10分，於進行第二個議項的討論前處理該項議案。

發展局局長的家人在新界東北土地的利益

3. 發展局局長表示，他留意到傳媒對有關他的妻子和其妻子的家人在新界東北擁有土地的報道。他要求主席容許他在會議席上就此事發表一項聲明。主席接納發展局局長的要求。

發展局局長的聲明

4. 發展局局長表示，在1994年，他的妻子和其家族成員共同擁有的一間公司(下稱"該公司")在上水古洞北購入一幅面積約2萬平方呎的農地(下稱"該幅農地")作休閒用途。他的妻子是該公司的董事兼小股東。政府在2008年收回該幅農地當中約2 000平方呎。他的妻子已在2012年10月初悉數出售她在該公司擁有的股權，並辭去該公司的董事一職。她不再擁有該公司的任何權益，而該公司現時由其家族成員全資擁有。該公司、其董事和股東並非從事地產業務。

5. 發展局局長表示，在處理擬議新界東北新發展區計劃的相關事宜，以及在行政會議的會議席上審批相關的發展建議時，他已妥為遵從《政治委任制度官員守則》及行政會議成員的利益申報制度的規定，並作出相應的申報。發展局局長表示，他在香港並不擁有任何土地或物業。除了透過一間有限公司持有跑馬地一個住宅單位連同兩個泊車位及銅鑼灣兩個相連的辦公室單位作自用外，他的妻子在香港並無持有任何其他土地或物業。

6. 發展局局長繼而重點講述以下各點：

(a) *申報利益* —— 關於傳媒質疑他在2012年7月獲委任為行政會議成員時有否漏報他的須登記利益，他已嚴格遵守行政會議成員的利益申報制度規定。根據該制度，若土地或物業屬其妻子所有，而非實際由他擁有，他便無須就該等土地或物業申報利益。

(b) *就其妻子的利益向行政長官作出報告* —— 他在2012年9月知悉新界東北新發展區的擬議計劃涵蓋該幅農地後，隨即就其妻子持有該土地的股份一事主動向行政長官作出報告。其後，他的妻子於2012年10月初將她在該公司的股份悉數售予其家族成員。由於一間公司的慣常做法是在周年報表匯報其股份的轉讓情況，而當時可能尚未

是該公司提交周年報表的時候，因此
在公司註冊處可供公眾查閱的紀錄很
可能未有反映該公司的股東變動。然
而，公司登記冊已顯示其妻子在
2012年10月辭任該公司董事一職。

(c) *特設特惠補償* —— 該幅農地並沒有
人居住，原本是購買作休閒用途。因
此，根據新界東北新發展區計劃的經
修訂發展方案(下稱"經修訂方案")，擬
議的特設特惠補償方案不會適用於該
幅農地的業權人。

(d) *收回土地的特惠補償* —— 因政府當
局收回土地作發展用途而向受影響的
土地業權人發放補償的款額，是按照
1980年代立法局批准的機制計算。補
償率由地政總署每半年進行檢討及在
政府憲報刊登一次。自2012年8月起，
規劃及土地發展委員會便沒有討論有
關向受新界東北新發展區計劃收地工
作影響的土地業權人發放的補償額。

(會後補註：發展局局長作出上述聲明的發
言稿(立法會CB(1)1594/12-13(01)號文件)
已在會議席上提交，並於2013年7月23日以
電子郵件方式送交委員。)

7. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》
第83A條，他們在會議上就課題發言前，應披露與
現正討論的課題有關的直接或間接金錢利益的性
質。

購入及擁有位於古洞北的該幅農地

8. 涂謹申議員表示，據傳媒報道，發展局局
長曾於1994年以其本人的名義就購入該幅農地簽
訂協議。該幅農地的業權其後轉予國萬實業有限公
司。按照發展局局長剛才發表的聲明，他的妻子在
2012年10月將她持有的該公司(即國萬實業有限公
司)的股份悉數售予家人之前，曾持有該幅農地的實

益權益。涂議員認為，發展局局長剛才的發言及他在會議席上提交的發言稿均沒有清楚交代以下問題：在1994年是否由他本人斥資購入該幅農地；他是否曾經是該公司的股東；其妻子在該幅農地所持有的股份於2012年10月是否以十足代價售予家族成員；出售該幅農地的目的為何等。涂議員認為，發展局局長應在會議席上披露所有相關資料，以回應上述疑問。陳家洛議員亦詢問，在1994年購入該幅農地的買方是否發展局局長。

9. 發展局局長澄清，他曾在1994年代表該公司透過經紀就購入該幅農地簽署臨時買賣協議；同年5月，當時由他的妻子及其妻子的家人共同擁有的該公司簽訂正式買賣協議。涂謹申議員和陳家洛議員質疑，發展局局長的妻子在2012年10月出售她所持的該公司的股份有何目的。發展局局長回應時表示，目的是要確保他本人、其妻子和他們的子女完全沒有新界東北土地的任何利益。他補充，該公司自1994年成立以來，一直由他的妻子(為小股東)和其家族成員共同擁有。在2012年9月，當他知悉該幅農地的位置是在擬議新界東北新發展區內，便主動就其妻子持有該幅農地的股份一事向行政長官作出報告。

出售持有該幅農地的公司的股份

10. 涂謹申議員認為，為了釋除有關發展局局長或其妻子是否仍然持有該幅農地任何權益的疑慮，發展局局長應澄清其妻子是以十足代價還是以信託形式，將她所持的該幅農地的股份售予其家族成員。發展局局長回應時表示，其妻子把所持的該幅農地的股份售予其家族成員是真正的業務交易。有關的買賣協議已提交稅務局，並已繳付印花稅。

11. 關於發展局局長的妻子在2012年10月出售她所持有的該公司的股份一事，梁繼昌議員詢問：(i)該公司是在本地還是在海外註冊；(ii)在2012年10月出售股份前，其妻子在該公司所持有的股份比例為何；(iii)她在該公司的股份是否已悉數出售；(iv)有關股份的買方與其妻子之間有何關係；及(v)

有關股份的售價為何。陳家洛議員又詢問，發展局局長的妻子透過出售她在該幅農地的股份獲得多少利潤。發展局局長回覆時表示，該公司是一間在香港註冊的公司。在有關股本於2012年10月悉數售予其家族成員之前，他的妻子持有該公司八分之三的股本。由於他未獲得其妻子的家族成員授權，因此不能透露有關的售價。

12. 梁繼昌議員強調，發展局局長有必要披露其妻子所持股份的售價。依他之見，這是公眾關注的問題。他認為，發展局局長拒絕這樣做是不能接受的。他又詢問，出售該等股份是否一項基於各自獨立利益的交易，即獨立的各方按平等的基礎進行交易。發展局局長回覆時表示，出售該等股份是一項基於各自獨立利益的交易。

發展局局長披露其妻子在該幅農地的利益

13. 對於發展局局長在傳媒揭發此事前未有主動披露他的妻子及其家人在該幅農地的利益，張超雄議員表示遺憾。他認為，發展局局長在獲委任為局長，並知悉他會負責擬議新界東北新發展區計劃及其他土地發展計劃時，便應立即作出有關披露。

14. 劉慧卿議員及馮檢基議員贊同張超雄議員的意見。劉議員認為，在傳媒報道此事件後，發展局局長僅以局部和片面的方式披露相關資料，此做法不能接受。她認為，此事件連同發展局局長就任時因涉及出租分間單位而受到的批評，已令市民認為發展局局長並非負責擬議新界東北新發展區計劃的合適人選。她質疑，發展局局長為何在就任時沒有申報其妻子在該公司的利益，但其後在2012年9月又就有關利益向行政長官作出報告。陳家洛議員提出同樣的疑問。盧偉國議員要求發展局局長澄清他是否在獲委任為行政會議成員時已立即作出有關的申報。

15. 發展局局長回覆時表示，他在行政會議審批有關新界東北新發展區的發展建議時，已申報其妻子在該幅農地的利益。他解釋，他只須在行政會議申報表內申報他本人的投資和利益。至於其配偶

擁有的財產，只要他沒有實益權益，便無須作出申報。他已根據適用於政治委任官員的相關規定，在2012年9月就其妻子在該幅農地的利益向行政長官作出報告。發展局局長重申，該幅農地是在19年前由他的妻子及其妻子的家族成員購入，距離他獲委任為主要官員相隔了很長時間。不過，其妻子已在2012年10月初主動出售她所持有的該公司的全部股份，並辭去董事一職，以免引起任何誤會。劉慧卿議員強烈要求發展局局長提供文件，詳細說明他就政府當局討論新界東北新發展區建議所作出的利益披露是否符合有關主要官員申報利益的規定。

(會後補註：政府當局的回應已於2013年10月22日隨立法會CB(1)124/13-14(01)及CB(1)126/13-14(01)號文件送交委員。)

16. 陳家洛議員質疑，為何發展局局長在2012年7月就任時披露有關其妻子所擁有物業的資料，但卻沒有同時透露其妻子持有該公司的股份。發展局局長回覆時表示，他在行政會議申報表內披露其妻子在跑馬地擁有一個住宅單位，因為他是該物業的佔用人之一。至於其妻子就其他業務持有的股份，只要他並不擁有任何實益權益，便無須在申報表內作出申報。

17. 馮檢基議員認為，發展局局長的妻子如有家族成員持有該幅農地的業權，仍會構成利益衝突或令人懷疑存在利益輸送。他表示，發展局局長身為政治委任官員，不應只遵從申報利益的規則，亦應考慮公眾對其誠信的期望。馮議員認為，鑒於市民普遍不信任發展局局長，他應辭去局長一職，或至少避免參與有關擬議新界東北新發展區計劃的工作。

18. 發展局局長不同意馮議員的意見，並表示他不曾作出上述任何一項選擇。他重申，他已根據《政治委任制度官員守則》及行政會議成員的利益申報制度作出利益申報，並完全符合有關的規定。他進一步解釋，由於該公司是一間私人公司，他的妻子可將其股份售予該公司的其他股東，或徵求其他股東一致同意她將其股份售予其他人士。鑒於其

妻子是一個獨立個體，也是一名專業人士，期望他能完全掌握有關她及其家族成員在財政方面的各項細節以向市民披露，實在有欠公平。

19. 馮檢基議員仍然認為，鑒於發展局局長現正負責一項數以百億元的發展計劃，他必須讓公眾得知涉及他本人、其家族成員和親屬的任何直接、間接或在觀感上的利益衝突。湯家驊議員表示，除非發展局局長的家人或其妻子的家人不再持有該幅農地，否則發展局局長仍會被視為涉及利益衝突。

20. 梁國雄議員詢問，發展局局長曾否要求地政總署署長不把該幅農地納入新發展區內，因為該幅農地是由其妻子的家族成員擁有。發展局局長回應時表示，規劃署是在計及一套客觀的因素(例如地理特徵及位置上的規定)後制訂新界東北新發展區的擬議發展計劃，並沒有考慮有關業權人的身份。他強調，他從沒有就新界東北新發展區任何一幅特定土地的規劃及收回區內土地所作出的補償安排，向規劃署和地政總署發出任何指示。

收地補償

21. 陳家洛議員察悉，有關的農地並沒有人居住，因此根據新界東北新發展區的經修訂方案，擬議特設特惠補償方案並不適用。然而，他提醒政府當局，公眾或會關注到，該幅農地一旦被政府當局收回作發展用途，有關的土地業權人(即發展局局長的親屬)是否符合資格享有其他補償方案。陳偉業議員指出，公眾關注的問題是，若政府當局就落實擬議新界東北新發展區計劃作出任何新的決定，該幅農地的價值是否有可能隨之繼續上升。

22. 劉慧卿議員提到發展局局長在其聲明指出，自2012年8月起，發展局轄下的規劃及土地發展委員會並沒有討論有關向受收地工作影響的土地業權人發放的補償額。她詢問，發展局局長在該委員會日後討論有關的補償額時，會否申報其家人在該幅農地的利益(如有的話)。她要求政府當局提供書面資料就她的提問作出回應。

(會後補註：政府當局的回應已於2013年10月22日隨立法會CB(1)124/13-14(01)及CB(1)126/13-14(01)號文件送交委員。)

發展局局長是否適合繼續留任

23. 陳偉業議員表示，他和陳志全議員會在會議席上動議一項議案，要求發展局局長辭職。自發展局局長(一個以往曾在大型商業集團任職的專業會計師)獲委任以來，他一直對其是否適合擔任局長一職表示有強烈保留。依他之見，會計師擅長隱藏或隱瞞一個人在財政上的利益，尋找法律漏洞，並利用稅務技巧協助商業集團避稅。他認為，市民若不信任發展局局長，政府當局將會很難推展現有及未來的發展計劃。他們亦會關注到，發展局局長會否透過在英屬維爾京群島註冊的公司，持有任何與其工作有衝突的利益。發展局局長認為，陳偉業議員對會計師作出的指控並不公平，而且含有誤導成分，並要求記錄在案。

24. 胡志偉議員表示，市民對發展局局長缺乏信心，一直影響政府當局就部分優良的土地發展方案進行討論的結果。他認為，發展局局長應從政府當局的角度，認真考慮他繼續留任是否有可取之處。

25. 陳家洛議員表示，自發展局局長在2012年7月就任以來，議員在立法會及事務委員會的會議上，曾多次就涉及他的潛在利益衝突或利益輸送，以及他是否適合擔任局長一職進行討論，包括辯論對其投不信任票的議案。他認為，發展局局長不應繼續留任。

26. 陳志全議員認為，即使發展局局長已遵從申報利益的規則，仍難以令市民信服該幅農地與其工作之間沒有利益衝突。陳議員及范國威議員認為，發展局局長不再適合處理與擬議新界東北新發展區計劃有關的事宜，並須認真考慮他應否繼續留任。

27. 發展局局長表明，針對他的各項有關利益衝突及利益輸送的指控既不公平，亦含誤導成分。

粉嶺高爾夫球場

28. 張超雄議員及范國威議員促請政府當局審慎研究一個由社區團體(由建築師、城市規劃師及運輸業界的專家組成)以6個月時間制訂的方案，即發展粉嶺高爾夫球場所在地點的三分之二土地，以期容納8萬人口(下稱"社區方案")。范議員以電腦投影片向委員簡介社區方案的重點。他表示，若政府當局接納此方案以取代新界東北新發展區方案，便無須向新界東北的土地業權人作出補償，從而便可節省300億元的公共開支。此外，採用社區方案可滿足現有居民提出"不遷不拆"的訴求。若政府當局拒絕接納此方案，便應該提供充分的理據。

29. 發展局局長向制訂社區方案的市民致謝。他表示，政府當局已小心考慮有關方案。他解釋，鑒於在該方案下須研究範圍的面積，政府當局或須數年時間才能完成相關的環境影響及其他技術評估，例如有關交通及基建的評估，並進行所需的公眾參與活動。如果開展新界東北新發展區計劃須與完成該等評估的時間配合，新發展區的規劃將會繼續拖延多年。他重申他在過往的會議上提出的意見，認為即使高爾夫球場用地其後證實適合作房屋發展用途，仍不能取代新界東北新發展區計劃。

30. 馮檢基議員認為，政府當局有必要評估高爾夫球場用地是否適合作房屋發展用途。他質疑，政府當局委託顧問就擬議新界東北新發展區計劃進行規劃及工程研究(下稱"新界東北新發展區研究")時，為何沒有在起初便就有關用地進行規劃研究。

31. 湯家驊議員表示，新界東北新發展區計劃有違社會公義。他雖然認同香港需要開發土地，但政府當局以謀求香港社會整體福祉為名，壓迫新界東北的貧苦大眾，尤其是佃農，他認為是不能接受。他詢問，政府當局對社區方案有何立場。

32. 發展局局長回應時表示，發展粉嶺高爾夫球場用地的建議大約在2012年8月或9月提出，當時有關新界東北新發展區研究的第三階段公眾參與活動接近完成。他重申，作為新界北部地區規劃研究的一部分，當局會研究有關用地的發展潛力。一如在2013年7月15日的事務委員會會議席上所述，政府當局已通知香港高爾夫球會，政府會收回高爾夫球場用地附近一幅現時用作植物苗圃並以短期租約批出的1.5公頃用地。該1.5公頃的用地已納入2013-2014年度的賣地計劃。與此同時，民政事務局已開始就有關私人遊樂場地契約的政策進行檢討。

33. 陳志全議員認為，政府當局應承認，在進行新界東北新發展區研究時，未有同步研究有關發展粉嶺高爾夫球場用地作房屋用途的可行性，是上屆政府的疏忽。他認為，與170公頃高爾夫球場用地的面積比較，該幅植物苗圃用地是微不足道。收回這幅細小的用地對公眾的觀感(即認為政府當局不願意考慮收回高爾夫球場用地的建議)不會產生任何影響。他建議，鑒於政府當局會把高爾夫球場用地納入新界北部地區規劃研究，同時亦應擱置新界東北新發展區計劃，並在完成有關研究後，重新展開公眾諮詢。

34. 田北辰議員表示，鑒於政府當局已承諾把粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅納入新界北部地區規劃研究，他反對張超雄議員就把該兩幅用地納入新界東北新發展區規劃所提出的議案。田議員表示，他不是香港高爾夫球會的會員。不過，他認為，為了保持香港作為國際大都會的地位，並在社區提供多元化設施，任意收回已用作特定用途的土地發展房屋並非明智之舉。他建議，政府當局應保留有關場地，但應將場內3個高爾夫球場的其中一個以可負擔的收費長期開放予市民享用。

35. 蔣麗芸議員表示，她不是香港高爾夫球會會員，但她對張超雄議員提出的議案有所保留。她表示，有意見認為由於粉嶺高爾夫球場是新界東北及西北唯一的高爾夫球場，政府當局不應收回高爾

夫球場用地，反而應讓市民大眾都可享用有關設施。

36. 發展局局長回應時表示，市民對運用有限土地資源的優先次序意見分歧是自然的事。在政府當局決定是否收回粉嶺高爾夫球場用地之前，社會各界應全面討論有關房屋土地短缺、有需要在社區推廣不同體育及康樂活動等各項須考慮的相關因素。蔣議員建議，發展局應與民政事務局進行聯繫，以研究本港高爾夫球場現時的營運情況，並探討能否讓所有人都可享用該等設施。發展局局長答允向民政事務局轉達蔣議員的意見。

37. 田北俊議員申報他從事地產發展業務。他表示，他並非香港高爾夫球會的會員，但他不支持張超雄議員提出的議案。他關注到收回高爾夫球場用地對本港國際形象造成的負面影響。雖然他獲悉粉嶺高爾夫球場的質素遠低於國際標準，但他認為該高爾夫球場應予保留。他表示，就入會費用高昂及處理會員申請欠缺透明度而言，粉嶺高爾夫球場的營運需要作出改善。他支持田北辰議員的建議，認為該3個組合高爾夫球場的其中一個應開放予公眾使用。

38. 葉劉淑儀議員申報她是香港高爾夫球會會員。她表示，保留粉嶺高爾夫球場可有助推動本港的多元化發展。她又表示，該球會的設施並非只供球會會員使用。事實上，部分設施亦可供認可的外界團體使用。她又轉述香港高爾夫球會一名會員的關注，認為社會應保障私有財產權，當中亦包括高爾夫球會會籍。葉劉淑儀議員表示，仇富情緒不利香港的發展，亦不會有助市民沿社會階梯往上流動。對於有意見促請政府當局檢討香港高爾夫球會須付的租金，並要求該球會讓市民更容易享用粉嶺高爾夫球場的設施，她不表反對，但她不贊同政府當局收回高爾夫球場用地作房屋發展用途的建議。

39. 發展局局長答允會在民政事務局檢討有關私人遊樂場地契約的政策時，把委員就改善粉嶺高爾夫球場的營運、透明度及開放程度所提出的建議轉達該局考慮。

40. 梁美芬議員不同意把發展高爾夫球場用地訂為發展新界東北的一項條件。她認為，在高爾夫球場用地上興建房屋的建議並不切實可行，因為當局需要大概10年時間才能完成有關的技術研究，以及獲立法會悉數批准各項所需的撥款。她認為，新界東北新發展區的討論不宜受社會上的仇富情緒影響。

41. 范國威議員表示，市民要求政府當局收回高爾夫球場用地作房屋發展用途，是因為政府當局以不公平的方式分配土地資源所致。他看不出此項要求與"仇富"情緒或平均主義／共產主義之間有何關連。他認為，從公義的角度而言，政府當局不強迫村民遷出他們在新界東北的家園，較保留高爾夫球場以保障2 500個富豪的特權更為重要。

42. 馮檢基議員認為，個別委員把要求政府當局收回粉嶺高爾夫球場用地的意見標籤為"仇富"、"平均主義"或"共產主義"並不恰當。他強調，有關用地是政府土地，亦不同意有關收回該幅用地等同充公和分享私人財產的指控。

43. 陳家洛議員認為，政府當局僅因為需要時間進行相關研究及評估，便表示社區方案不切實可行，是既不合理亦無禮的說法。他認為，不論委員就張超雄議員所提議案進行表決的結果為何，事務委員會應舉行一次會議，以討論社區方案。陳議員表明，公民黨尊重私有產權。對於有意見認為收回高爾夫球場用地作發展用途的建議是一種"仇富"情緒，他不表贊同。

44. 發展局局長回應時表示，以粉嶺高爾夫球場用地取代新界東北新發展區被視為不切實可行，不但因為當局需要時間進行規劃及技術研究，以確定有關用地是否適合發展，亦因為古洞北及粉嶺北新發展區在地理上更適合用作發展新市鎮。

45. 葉劉淑儀議員澄清，對於要求政府當局收回高爾夫球場用地的意見，她並沒有加上任何標籤。她補充，有學者表示香港高爾夫球會的每名會

員持有約7 000平方米的土地，此說法有誤導成分，因為有關用地的土地業權並非由任何球會會員擁有。

46. 張超雄議員要求，為免出現利益衝突，事務委員會委員若是香港高爾夫球會的會員，應放棄就他擬動議的議案進行表決。若該等委員就有關議案表決，他會根據《議事規則》第84(4)條建議將其表決作廢。

新界東北新發展區計劃的經修訂發展方案

新界東北的農業發展

47. 事務委員會從經修訂方案得悉，經勘察後發現古洞南有34公頃休耕農地適合作復耕／農戶遷置用途。然而，有興趣的務農人士須與相關土地業權人討論租賃安排。在上述34公頃土地中，只有5公頃為政府土地。考慮到私人土地業權人早年可能購入農地，並預期有關土地可作非農業發展用途，副主席詢問，當局會否考慮該等業權人把土地售予政府當局以便農戶遷置／復耕的要求(如有的話)；倘若當局提出收購土地，其價格會否與當局向受新界東北新發展區計劃影響的農地業權人提供的補償方案相若。他指出，個別務農人士很難與地主商討有利的條款，例如較長的租賃期及可負擔的租金。他又詢問，政府當局會否考慮向有關業權人租賃農地，然後把該等土地租予務農人士作復耕用途或租予公眾進行生態農業活動。政府當局答允提供書面回應，以答覆副主席的查詢。

(會後補註：政府當局的回應已於2013年10月22日隨立法會CB(1)124/13-14(01)號文件送交委員。)

48. 胡志偉議員認為，為了達致城鄉共融，亦鑒於擬議新界東北新發展區的覆蓋範圍甚廣，政府當局容許現有的鄉郊活動與區內的新發展項目共存，應該是切實可行的。他特別關注到，政府當局能否制訂更佳的替代方案，以保存現時位於古洞北新發展區及粉嶺北新發展區某些核心部分的農地。

49. 規劃署副署長／全港回應時表示，在制訂新界東北新發展區建議時，政府當局非常重視達致城鄉共融。就此，根據經修訂方案，約95公頃的農地已予保留，包括利用37公頃的現有農地建設塋原自然生態公園。她表示，政府當局會加強該自然生態公園日後的管理及運作，原址保育構成重要濕地的現有濕農地，藉此保留及提高該公園的生態價值。兩幅位於古洞北新發展區，在自然生態公園北面 and 南面的現有農地，以及一幅位於粉嶺北的現有農地已預留為"農業"地帶。然而，在某些位置的部分農地不能保留，因為這些農地位於新發展區的擬議市中心或將會進行部分大型基建發展項目的地區。

提供就業機會及配套设施

50. 對於政府當局致力制訂長遠土地發展計劃，以應付不斷增加的房屋需求及促進本港的可持續發展，盧偉國議員表示支持。他認為，當局必須推展新界東北新發展區計劃，但他關注到，相關政策局如何確保能達到在2031年為新發展區的當區居民提供37 700個就業機會的目標。他要求政府當局提供有關在新發展區引入經濟活動的詳細計劃。

(會後補註：政府當局的回應已於2013年10月22日隨立法會CB(1)124/13-14(01)號文件送交委員。)

51. 副主席強調，政府當局確保能在已計劃的時間表內達到經修訂方案所列就業機會的目標數字至為重要。在創造綠化生活環境方面，他建議政府當局應在兩個新發展區的公共房屋發展項目中，帶頭實行源頭減排、環保樓宇設計等環保措施。至於城市規劃，他要求政府當局提供資料，說明有關擬議新界東北新發展區的人口結構預測及初步計劃(如有的話)，以在新發展區提供社區設施，因應不同人口特點配合未來居民的需要。

(會後補註：政府當局的回應已於2013年10月22日隨立法會CB(1)124/13-14(01)號文件送交委員。)

52. 田北辰議員支持把新界東北新發展區的公私營房屋比例由43:57(根據建議發展大綱圖)調整為60:40(根據經修訂方案)。然而，他對職位與人口比例由1:3改為1:5表示關注。他指出，擬議洪水橋新發展區的職位與人口比例約為1:2，而為新市鎮創建一個可自給自足的社區是至關重要的。他詢問，當局有何理據提高新界東北新發展區的職位與人口比例。他認為，在不影響公私營房屋比例的情況下，政府當局可考慮向較少數目的人士提供房屋，並創造更多經濟活動，例如零售業務，以在區內提供更多就業機會。田北俊議員贊同田北辰議員的意見，並建議政府當局應重新考慮職位與人口比例(即1:5)是否足夠。葉劉淑儀議員認為，政府當局應在新發展區預留土地資源發展不同的產業，以促進本港的經濟發展，並創造當區的就業機會。

53. 發展局局長回應時解釋，由於古洞北新發展區的西北部，包括部分原先為創造就業機會而規劃的土地，已在經修訂方案下重新進行規劃，以盡量減少會受影響的現有村屋數目，就業機會的數字因而減少。他表示，新發展區內約80%的人口會居住在落馬洲支線的擬議古洞北鐵路站或在粉嶺北新發展區東部及西部的公共運輸交匯處的500米範圍內。因此，大部分未來的當區居民應會覺得易於前往兩個新發展區以外的地點上班，尤其是鄰近新界東北新發展區的落馬洲河套區和洪水橋新發展區，該兩個地區擬分別提供約29 000個及10萬個職位。

54. 田北俊議員要求政府當局澄清，根據經修訂方案，新界東北新發展區內私人住宅發展項目的樓面總面積是否與建議發展大綱圖所訂的樓面總面積相同，以及商業發展項目的樓面總面積亦是否不變。發展局局長表示，根據經修訂方案，新界東北新發展區將會提供約24 100個私人房屋單位，較建議發展大綱圖擬議的數目少約100個單位。

新發展區的發展對現有居民造成的影響

55. 對於部分委員(包括盧偉國議員及田北辰議員)提出香港有需要開發土地的意見，葉劉淑儀議員亦有同感。她以新界過往一些新市鎮的發展項目為例，認為政府當局為發展某個地區進行收地是無可避免的。對於有意見認為一些會導致鄉村被清拆的發展計劃必須停止，她不表同意。然而，關鍵是政府當局必須在落實發展計劃時向受影響居民提供合理補償及安置安排，並持守公平原則。

56. 梁美芬議員支持發展新界東北，但她促請政府當局積極與受影響的居民溝通，以釋除他們的疑慮，並與他們制訂可接受的安置和補償安排。

57. 發展局局長察悉委員的意見。他表示，在制訂經修訂方案時，政府當局已致力盡量減少受影響的當區居民和務農人士數目。他向委員保證，政府當局會在安置及復耕方面向他們提供補償和協助。鑒於經修訂方案所定的特設特惠補償額最高僅為60萬元，湯家驊議員表示政府當局未有認真照顧受影響住戶的需要及利益。發展局局長回應時表示，政府當局明白居於受影響地區寮屋構築物內的居民所面對的困難。不過，部分寮屋佔用人在新發展區內並無擁有土地業權。因此，他們不符合資格享有向土地業權人提供的補償方案。政府當局會在切實可行的情況下，盡量以公平的方式向這些受影響住戶提供更多協助，與此同時亦會確保公帑用得其所。

58. 范國威議員表示，他曾在2012年12月要求政府當局撤回新界東北新發展區方案，並以由下而上的方式進行諮詢，讓市民能全面參與有關地區的規劃。他仍然認為，當局有必要重新就發展新界東北進行諮詢。陳志全議員表示，經修訂方案仍未可以落實。政府當局不應將其視為最終的方案。

在2013年7月15日會議上提出的事宜

59. 湯家驊議員表示，他曾在2013年7月15日的會議上提到政府當局的文件有一些誤導之處，發展

局局長要求他指出該等地方。他表示，他已確定該份文件的誤導之處，並將之載列於公民黨在上星期發出的新聞稿內。他促請政府當局就該新聞稿作出回應。發展局局長答允湯議員的要求。

張超雄議員提出的議案

60. 張超雄議員就把粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅的用地納入新界東北新發展區規劃動議一項議案。該項議案獲陳偉業議員附議，有關的措辭如下：

"新界東北發展區規劃影響很多當區居民，破壞了他們的家園及農地，甚至有村落將會被滅村。本委員會認為發展土地及興建房屋應避免破壞當區市民的居所及其生活方式。本委員會促請政府把粉嶺高爾夫球場及行政長官別墅納入新界東北發展區規劃，並在納入後重新諮詢。"

61. 本身為香港高爾夫球會會員的葉劉淑儀議員詢問，她是否不應就張超雄議員提出的議案表決。應主席之請，秘書表示，根據《議事規則》第84(1)條，在任何委員會或小組委員會會議上，議員不得就其有直接金錢利益的任何議題表決，除非該議員的利益屬香港全體或某部分市民同樣享有，又或議員所表決的事宜是政府政策。主席建議，為審慎起見，事務委員會的個別委員若是香港高爾夫球會會員，應考慮放棄就該項議案表決。他補充，他不會就該項議案表決。

62. 議案於席上付諸表決。陳健波議員要求進行點名表決，表決鐘聲響起5分鐘。12名委員贊成議案，9名委員反對議案，1名委員放棄表決。表決結果如下：

贊成

涂謹申議員
馮檢基議員
梁國雄議員

劉慧卿議員
何秀蘭議員
陳偉業議員

胡志偉議員
陳志全議員
梁繼昌議員

范國威議員
陳家洛議員
張超雄議員

(12名委員)

反對

謝偉銓議員(副主席)
陳健波議員
葉國謙議員
田北俊議員
盧偉國議員

陳克勤議員
梁美芬議員
田北辰議員
蔣麗芸議員

(9名委員)

放棄表決

葉劉淑儀議員

(1名委員)

63. 主席宣布該項議案獲得通過。

陳偉業議員及陳志全議員提出的議案

64. 陳偉業議員及陳志全議員建議動議一項要求發展局局長辭職的議案。該項在會議席上提交的議案措辭如下：

"鑒於陳茂波局長自上任至今涉及連串醜聞，包括醉酒駕駛、經營劏房，及擁有古洞多幅農地謀取暴利等問題，導致市民對陳茂波處理土地規劃事宜失去信心。為了確保發展局的工作能順利進行，並重建市民對發展局的信任，本委員會促請陳茂波立即辭去發展局局長的職位。"

65. 葉國謙議員質疑，上述議案是否屬於事務委員會的職權範圍。涂謹申議員建議，為使議案與現正討論的議程項目直接相關，可考慮在"土地規劃事宜"之後加入"包括新界東北新發展區的規劃"。陳

偉業議員解釋，議案的主旨是關乎"市民對發展局的信任"及"土地規劃事宜"，當中包括有關新界東北新發展區規劃的事宜。

66. 葉國謙議員建議，主席應邀請事務委員會的法律顧問(下稱"法律顧問")就其疑問提供意見。委員對葉議員的意見並無異議。主席命令會議暫停5分鐘，以便他尋求法律意見。

[會議在5分鐘後恢復舉行。主席命令會議再暫停3分鐘，以便有更多時間徵詢法律意見。會議在上午11時12分恢復舉行。]

67. 主席表示，在考慮過法律顧問的意見，並鑒於事務委員會的職權範圍是就政策事宜交換及發表意見，他裁定陳偉業議員及陳志全議員提出的議案與關於發展局局長誠信的事宜有關，故不應在會議席上處理。

68. 陳偉業議員表示，據他記憶所及，立法會部分委員會曾通過促請政府官員辭職的議案。他強調，主席的裁決及法律顧問提供的意見應根據相關的規則和慣例作出。他不同意法律顧問的意見及主席的裁決，並要求記錄在案。

69. 蔣麗芸議員、陳健波議員及葉國謙議員同意事務委員會不應處理該項議案。蔣議員表示，擬議議案所提出的事宜與現正討論的議程項目無關。葉議員認為，事務委員會應處理與發展有關的政策事宜。他和陳議員認為，只要主席已就議案作出裁決，該項裁決便屬最終的裁決，事務委員會應開始討論下一個議程項目。

70. 何秀蘭議員認為，鑒於主席允許發展局局長就其家人在新界東北土地的利益所產生觀感上的利益衝突發言，而這與發展局局長的誠信相關，他應容許與會者處理該項議案。

71. 梁國雄議員認為，發展局局長曾要求在會議席上就其家人在新界東北土地的利益發表一項聲明，因為他認為有必要阻止對他作出的有關利益

衝突的指控。依他之見，陳偉業議員及陳志全議員提出議案促請發展局局長辭職，是因為發展局局長未能回答委員就其誠信提出的疑問所致。他認為，不容許與會者就議案進行表決，做法並不合理。

72. 劉慧卿議員、陳志全議員及陳偉業議員建議，秘書處應以書面提供有關的法律意見連同支持論據，供委員在事務委員會於2013年7月25日舉行的下次會議上作進一步討論。

73. 陳志全議員及陳偉業議員又建議，法律顧問應向事務委員會口頭說明他向主席提供的意見。應主席之請，法律顧問提出以下各點：

- (a) 議案是否合乎規程是由主席決定。
- (b) 議案不具法律約束力，而是意見的表達。
- (c) 鑒於事務委員會的職權範圍關乎政府政策，若主席認為議案與政府政策有關，他應容許委員就議案進行表決；若他認為議案只關乎發展局局長的誠信，議案則可與政府的政策相關或無關。

74. 陳偉業議員表示，他贊同法律顧問的意見。他認為，主席就該項議案作出裁決時誤解了法律顧問的意見。

75. 主席表示，他就該項議案作出的為最終的裁決。若委員不同意他的裁決，他們可就此採取跟進行動。他們可在其他場合跟進該項議案的建議。他命令與會者展開下一議程項目的討論。

II 就發展項目所進行的清理土地工作而發放的特惠津貼及安置安排的擬議改善措施

(立法會CB(1)1543/12-13 —— 政府當局就因
(02)號文件 應發展項目所
進行的清理土

地工作而發放的特惠津貼及安置安排的擬議改善措施提交的文件)

76. 發展局副秘書長(規劃及地政)1提述政府當局的文件(立法會CB(1)1543/12-13(02)號文件)，並向委員簡介，政府當局在檢討現行安排後，建議就向受其發展項目的清理土地工作影響的合資格人士發放的一般特惠補償及安置安排作出若干改善。擬議改善措施並不包括向土地業權人發放的分區特惠土地補償制度，以及就遷拆新界鄉村屋宇、合法物業佔用人及務農人士發放的各項特惠津貼。

77. 地政總署署長表示，視乎委員的意見，政府當局擬於下個會期開始後，將建議提交財務委員會(下稱"財委會")批准。如獲財委會批准，政府當局擬就所有在2013年7月15日正在進行及日後的收回及清理土地工作採用擬議改善措施。當局會就下列4項現有特惠津貼制訂擬議改善措施：

- (a) 持牌住用構築物和已登記住用寮屋核准佔用人的特惠津貼(下稱"核准佔用人特惠津貼")；
- (b) 住戶搬遷津貼；
- (c) 發給商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂，以及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼；及
- (d) 遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼。

她表示，領取上述特惠津貼的資格準則將會放寬。部分津貼額將會增加，使更多人能符合資格獲得較高款額的補償。此外，政府當局亦建議改善現有的安置安排，容許合資格的受影響人士選擇入住公共房屋單位，或以收取核准佔用人特惠津貼代替。擬議改善措施的詳情載於政府當局文件的附件一。

清拆前安置

78. 陳偉業議員指出，在以往的發展項目中，在清拆受影響居民的房屋前，當局仍未完成安置他們的工作，引致居民十分不滿。他指出，在廣深港高速鐵路(下稱"高鐵")香港段的工程展開前，因當局就該項目收地而受影響的菜園村村民曾要求政府當局在清拆前安置他們，惟當局沒有接納他們的要求，引致村民有強烈的反應。他詢問，政府當局可否採取"先安置、後清拆"的政策，以確保清拆過程更順利，工務計劃能如期落實。

79. 地政總署署長表示，視乎工程計劃的發展時間表而定，只要相關工程的進度不會受影響，政府當局會致力解決受影響人士關注的事宜，並盡可能在進行清拆前為受影響人士作出安置安排。她補充，為了改善有關情況，使較新的特惠津貼額可在清拆時適用，政府當局建議，作為其中一項改善措施，如項目牽涉收回土地，適用的特惠津貼額會按張貼收地通告日期當日的款額計算；如項目只牽涉政府土地，則會按當局為該項目編定的首次清理土地日期前6個月計算；而現行適用的津貼額則是根據清拆前登記當日計算。

80. 陳偉業議員表示，政府當局有必要清楚制訂"先安置、後清拆"的政策，以照顧受影響人士的住屋需要。

農地復耕

81. 梁國雄議員歡迎政府當局改善特惠津貼額的建議，因為現行的有關款額偏低，但他建議，政府當局應就新界現有農地進行調查，以解決復耕農地不足的問題。政府當局可就私人土地業權人擁有的農地訂定限期。在限期屆滿時，若有關土地並非用作農耕用途，政府當局便會將土地收回。他認為，如政府當局在新界有土地儲備，"先安置、後清拆"的政策即為可行。他詢問，政府當局會否透過收回休耕農地開始建立此類土地儲備。他又詢問，政府當局有否就遷置菜園村的工作進行檢討。

82. 胡志偉議員強調，在發展新界前，政府當局必須先制訂農業政策。對於政府當局沒有在其文件內就此方面的政策提供細節，他表示失望。在新界東北新發展區計劃最新的建議中，政府當局表示只會協助配對受影響務農人士和願意出租／出售其新界東北農地的土地業權人。他以菜園村的情況為例，表示村民和務農人士在物色新址遷置其鄉村和農地方面遇到重重困難。鑒於其他村民所經歷的困境，將會受新界東北新發展區計劃影響的務農人士會懷疑政府當局的復耕計劃會否有成效。他詢問，由於以往被指定為"農業"用地的土地被用作儲存貨櫃或作停車場的用途，政府當局如何能確保，在新界東北新發展區計劃的最新建議下被指定為"農業"用地的古洞南土地的業權人，會願意將有關土地出租作農耕用途。他又詢問，政府當局根據《收回土地條例》(第124章)收回私人農地以出租作農耕用途，在法律上是否可行。

83. 發展局副秘書長(規劃及地政)1解釋，政府當局提交委員討論的文件，重點在於說明當局就一般特惠補償及安置安排建議的改善措施。根據現行農地遷置政策，受影響的真正務農人士可在其他地方購買或租用農地，以繼續耕作。他們可申請短期豁免書，以在有關的土地上搭建最高不超過兩層的17呎高臨時住用構築物，上蓋面積為400平方呎。對於受新界東北新發展區計劃影響的務農人士，作為有助他們復耕的特別安排，漁農自然護理署(下稱"漁護署")會主動與土地業權人聯繫。至於《收回土地條例》，他表示政府當局獲《收回土地條例》賦權收回土地作公共用途，例如進行工務工程或發展新市鎮。

84. 陳婉嫻議員察悉，地產發展商在古洞南收購一大幅土地後在土地周圍設置圍欄。她質疑，將會受新界東北新發展區計劃影響的務農人士如何能在古洞南繼續其農耕活動。張超雄議員亦要求當局提供詳情，說明當局為該等受新發展區計劃影響的務農人士所作的復耕安排。

85. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，如受新界東北新發展區計劃影響的真正務農人士希望繼續其農耕活動，為配合其需要，政府當局會聯同漁護署推行一個特殊農地復耕計劃，協助該等務農人士及新界東北(包括古洞南)的土地業權人進行配對，以便有關的業權人出租／出售其土地作農耕用途。當局會考慮制訂適當的措施／安排，使土地業權人會較願意這樣做。政府當局亦會積極監察任何非法使用農地的情況及採取執法行動。

鄉村遷置

86. 陳婉嫻議員詢問，對於土地和房屋被政府當局收回及清拆的原居村民，政府當局的補償政策為何。當局會否為該等受清理土地工作影響的原居民鄉村作出鄉村遷置安排。

87. 發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，當局提出現行建議，是為改善向受清理土地工作影響的佔用人及商戶所提供的特惠津貼。其他為受影響人士(包括原居村民)作出的現行安排將維持不變。地政總署署長補充，根據現行的新界搬村政策，如原居民鄉村或原居村民擁有的屋地在清理土地工作中被收回，鄉村遷置政策會適用。遷置屋權會以下列形式提供：由政府建造的遷置屋宇；或一幅土地(其上沒有興建屋宇)，另加一筆金額等同政府建造一幢遷置屋宇所需建築成本的建屋津貼。

88. 陳婉嫻議員及張超雄議員詢問，政府當局會如何處理古洞村非原居村民就鄉村遷置提出的要求。地政總署署長澄清，該村並非原居民鄉村，儘管政府當局不排除可能有數名新界原居村民居於該村，而在有關情況下，當局會作出上述鄉村遷置安排。陳議員詢問，一條鄉村的非原居村民及原居村民可否獲政府當局安置於同一遷置區。地政總署署長回應時重申，為非原居村民提供遷置區並非政府當局的政策。然而，在居於古洞村已登記寮屋或持牌構築物的合資格受影響人士按新界東北新發展區計劃的最新建議獲得特設特惠補償後，可租用或購買任何在古洞村原居村民遷置區附近的農地(如有的話)，以及根據農地遷置政策申請在有關農地上搭建

臨時構築物。發展局副秘書長(規劃及地政)¹補充，沒有人會因為清理土地工作而無家可歸，當局會為寮屋或持牌構築物的合資格佔用人作出特惠補償及安置安排。須注意的一點是，非原居村民並不擁有他們所佔用土地的法定所有權。他又表示，視乎受新界東北新發展區建議所影響的佔用人是否符合資格，他們可獲當局安排入住將於古洞北興建的公共租住房屋(下稱"公屋")單位。在該等公屋單位落成前的一段期間，政府當局會與香港房屋委員會進行聯繫，以在粉嶺和上水物色公屋單位作為他們的居所。

89. 麥美娟議員表示，就發展項目向受影響人士作出安置安排，對順利進行清理土地工作及為受影響居民安排居所為十分重要。她以遷置青衣的漁民及馬灣的村民為例，有關的鄉村遷置並非由政府當局的其他各方作出安排。她要求政府當局考慮把此安置模式應用於被收回及清理土地影響的人士。由於部分受影響居民居於同一地區已有數代，他們或許希望維持其社交網絡及生活模式。她認為鄉村遷置對他們來說是更可取的安置方式。

90. 陳婉嫻議員引述九龍"十三鄉"(例如衙前圍村)的鄉村遷置個案為例。她表示政府當局就鄉村遷置政策所作的解釋令她感到疑惑。她認為，政府當局的解釋與過往同時為受發展項目影響的原居民及非原居民作出遷置安排的做法有所不同。政府當局只會為原居村民，但不會為居於同一鄉村內的非原居村民作出鄉村遷置的安排，她認為此做法不能接受。部分非原居村民數代與原居村民居於同一鄉村，或許十分希望能維持他們已建立的社區網絡及現有生活模式。她指出，對於受有關發展項目的清理土地工作影響的村民／務農人士，由於單單提供補償並不能滿足他們的需要，政府當局應引入其他措施，例如鄉村遷置及農地復耕，以盡量減低該等計劃對他們所造成的影響。她表示，香港工會聯合會支持發展新界東北，但在發展的過程中，政府當局須確保現有居民及務農人士的生活不會受到嚴重干擾。她建議，政府當局須認真考慮為所有受新界東北新發展區計劃影響的非原居村民作出鄉村遷置

的安排。此做法將會為擬議新界東北新發展區計劃現時困難的處境提供出路。

91. 發展局副秘書長(規劃及地政)1重申，古洞村並非原居民鄉村，故此鄉村遷置的政策並不適用。當局有必要在原居村民及非原居村民之間作出區分，因為根據《基本法》，原居村民的合法傳統權利獲得保障，而原居村民通常擁有土地和物業業權，讓他們在清拆工作中可獲得補償。現行建議與當局為已登記寮屋構築物或持牌構築物的佔用人所提供的特惠津貼有關。上述佔用人並不擁有他們所佔土地的法定所有權，該等構築物亦屬違例的構築物。提供特惠津貼是旨在協助他們租用其他地方居住。地政總署署長補充，除了寮屋佔用人外，亦有另一類居於合法構築物的非原居村民。如當局須清拆該等構築物以收回土地，當局會按所收回土地同區假設樓齡為7年的單位價值為基準，提供自置居所津貼。她表示，麥美娟議員引述的馬灣個案為一個私人發展項目。至於陳婉嫻議員及麥美娟議員提述的其他鄉村遷置的例子，地政總署署長表示，她希望她們能在會議後提供有關詳情，以便她作出適當的跟進。

92. 主席表示，由於政府當局已向部分臨時構築物發出牌照，該等構築物不應被列作違例構築物。鑒於有很多反對有關清理土地工作的現行特惠補償及安置安排的意見，而政府當局又計劃在新界開拓土地作為增加房屋供應的其中一項措施，現時是政府當局就特惠補償及安置方案(特別是為非原居村民提供的方案)進行全面檢討的時候，以確保有關的政策及補償額能與時並進。他察悉，核准佔用人特惠津貼的擬議上限(即60萬元)在約3年前已適用於菜園村的個案，但在現行建議下仍然是一樣。

93. 發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，他所提述的違例構築物，是指建於政府或私人土地上的寮屋構築物。持牌構築物是重置政策亦不會適用的另一類臨時構築物，但當此類構築物須在清理土地工作中被清拆時，有關的佔用人可能亦符合資格獲得特惠補償及安置方案。關於檢討特惠補償及安置安排，他表示擴大特惠津貼的範圍及增加特惠津貼額

的現行建議，是當局因應近年清理土地工作的經驗最近進行檢討的結果。根據現行建議，核准佔用人特惠津貼額已由36個月租值增至72個月租值。

94. 陳偉業議員表示，儘管他支持當局就特惠補償及安置安排建議的改善措施，對於政府當局沒有聽取委員就當局須為非原居村民進行鄉村遷置所提出的意見，他表示失望。他引述高鐵項目的工程因為遷置菜園村的爭議而延誤為例，他告誡政府當局，落實擬議新界東北新發展區及洪水橋新發展區計劃亦可能引致同樣的情況出現。政府當局應採取靈活的態度處理與發展項目的清理土地工作有關的問題，以及受影響居民在鄉村遷置和復耕方面的訴求。他提到馬灣個案中的鄉村遷置安排，建議政府當局應仿效有關做法，即提供土地遷置受發展項目影響的居民，使清理土地工作可更順利進行。

95. 發展局副秘書長(規劃及地政)¹解釋，根據現行政策，已登記寮屋或持牌構築物只獲暫准存在。如果有關土地基於環境或發展的原因而被收回，此等構築物須予清拆。當局絕不准許沒有在"1982年寮屋登記"中登記的新建寮屋構築物存在。社會上有意見認為，政府當局應就此等構築物(尤其是已擴建或改建)的構築物加強執法行動。當局須在安置有關佔用人及抑止此等構築物急速增加方面求取平衡。若任何人一旦在政府或私人土地上搭建構築物，政府當局便須悉數安置有關的佔用人，市民或許不能接受。鑒於本港土地短缺及有大量寮屋或持牌構築物，如當局要發展建有寮屋或持牌構築物的土地時須悉數遷置建於其上的此等構築物，本港的土地用途規劃將會受到嚴重及負面的影響。

96. 陳偉業議員指出，不同類別寮屋的佔用人會有不同的需要和訴求。分間單位的佔用人可能對獲安排入住公屋感到滿意，但很多居住在與農地相連的寮屋構築物的佔用人為務農人士，他們數代居住在鄉村內。這些務農人士強烈要求當局讓他們在鄉郊地區繼續其農耕活動。政府當局應致力滿足他們的訴求。

97. 陳婉嫻議員表示，鑒於擬議新界東北新發展區計劃及其他在新界進行的項目下的收地及清理土地工作會令大量住戶受到影響，政府當局的安置及遷置政策必須能滿足這些住戶的房屋需求。她表示，當局應對該等已連續長期居於寮屋構築物的佔用人予以特別考慮。就此，她建議政府當局應進行檢討，然後制訂標準界定哪些非原居村民會符合資格獲得遷置安排。她提醒政府當局，在發展新界東北時，當局須處理不同持份者之間的矛盾。與此同時，亦須保障非原居村民的利益。如有必要，政府當局應引入新措施滿足受影響人士的需要。

98. 張超雄議員贊同主席的建議，即有必要就當局為非原居村民作出的特惠補償及安置安排進行全面檢討。鑒於政府當局准許已登記寮屋及持牌構築物存在，而部分住戶居於該等土地已有數代，指他們是非法佔用土地並不公平。在清拆該等構築物時，當局有必要採取"先安置、後清拆"、鄉村遷置及農地復耕的原則。如受影響居民擬維持他們現有的生活模式，政府當局應盡可能提供協助。如政府當局漠視該等原則，不採取行動保障現有居民免被土地業權人迫遷，特惠補償及安置安排作出的擬議改善不會有助減少受影響居民就清理土地行動作出的抵抗。

清拆前登記

99. 張超雄議員支持政府當局放寬核准佔用人特惠津貼的資格準則，使該等居於已登記寮屋或持牌構築物10年或已上的人士亦會符合資格領取有關補償。但他關注到，就發展一幅用地展開規劃與清理有關用地之間存在很大的時間差距。他指出，在此段長的時間內，在該用地上的部分構築物佔用人或會被土地業權人迫遷而未能獲得任何補償。目前，於清拆前登記進行前被迫遷離構築物的佔用人不會獲得任何特惠津貼。他建議，一俟政府當局就發展某幅用地展開規劃工作，當局應進行一次凍結人口調查登記有關佔用人的詳細資料，使有關佔用人即使其後被迫遷出，亦有機會向政府當局取得合理補償。

100. 地政總署署長回應時表示，在一幅用地的規劃研究展開與收回及清理有關用地之間的時間可介乎10至20年。目前，當局通常會在憲報刊登發展計劃圖當日或項目公布當日進行清拆前登記。把清拆前登記的日期提前至相關規劃研究展開的日期，或會令情況變得複雜(例如佔用的情況在有關期間出現正常的改變，以致在補償及安置安排方面出現混亂的情況)。她補充，政府當局不宜禁止各方透過法律途徑終止租約。

101. 馮檢基議員指出，任何人居於寮屋的時間越長，便越難出示文件證明本身的居住年期。因此，由於預期佔用人與政府當局之間可能會出現爭議，他建議政府當局應重新進行類似在1980年代進行的全港寮屋登記，同時登記構築物及佔用人的詳細資料，以確保個別佔用人符合資格獲得核准佔用人特惠津貼。他又建議當局制訂為期5或10年的逐年延展寮屋清拆計劃，使受影響的佔用人可盡早作出所需的準備。梁國雄議員亦同意，當局應盡早就寮屋構築物佔用人的詳細資料進行登記，以確保他們符合資格獲得補償及安置。

102. 地政總署署長答稱，政府當局的寮屋登記已同時涵蓋構築物及佔用人。她表示，要符合資格獲得特惠津貼，須為"1984/85年度寮屋居民登記"所涵蓋的佔用人，而相關構築物須為在1982年前已持牌，或在當局進行"1982年寮屋登記"時已登記。目前的建議會把特惠津貼的領取資格擴大，以涵蓋直至緊接清拆前登記當日前已持續佔用一所構築物作居住用途10年或以上的佔用人。她又表示，分期進行大型清理土地工作的做法普遍，相關的清拆前登記通常會在確定有關項目的收地及清拆範圍後立即進行。

特設特惠津貼額

103. 張超雄議員察悉，就蓮塘／香園圍口岸工程計劃的情況而言，受影響人士的情況(例如物業業權或獲得安排入住公屋單位)而非該人士佔用構築物的年期，會影響該名人士領取特惠津貼的資格。他要求政府當局詳細說明有關的限制。

104. 發展局副秘書長(規劃及地政)¹表示，在現行政策下，住宅物業業主沒有資格獲得任何形式的安置。已獲安置的人士不會符合資格領取特惠津貼。此等安排會繼續適用，因為核准佔用人特惠津貼的目的是協助受影響人士租住新居所。如受影響人士在覓得居所方面沒有問題，則沒有理據領取特惠津貼。

105. 馮檢基議員問及特惠津貼額的調整機制，以及改善後的特惠津貼會否亦適用於在市區進行的清拆工作。地政總署署長回應時表示，財委會已批准有關的特惠津貼額及年度調整機制。舉例而言，按每月租值計算的特惠津貼會因應市場租金不時檢討。在進行每次檢討後會公布最新的款額。她又證實，改善後的特惠津貼會適用於全港(包括市區)所有清理土地工作。

106. 陳偉業議員察悉，政府當局文件附件三提供一個列表比較現行及擬議一般特惠津貼及安置安排，但他亦要求政府當局提供另一列表就現行及擬議安排作比較，以個案例子說明相關受影響人士已獲得／會獲得的補償，以便委員瞭解有關的改善措施。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2013年12月14日隨立法會CB(1)315/13-14(01)號文件送交委員。)

III 其他事項

107. 鑒於時間所限，主席表示，有關"洪水橋新發展區規劃及工程研究——第二階段社區參與"的議項會押後至日後的會議討論。

108. 議事完畢，會議於下午12時52分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年12月30日