

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1246/13-14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

會議紀要

日 期：2014年1月28日(星期二)
時 間：下午2時30分
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
陳鑑林議員，SBS, JP
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
林大輝議員，SBS, JP
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
梁家傑議員，SC
梁國雄議員
陳偉業議員
田北辰議員，BBS, JP
胡志偉議員，MH
姚思榮議員
范國威議員
陳志全議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員，SBS, JP
梁志祥議員，BBS, MH, JP

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

列席議員 : 王國興議員, BBS, MH

缺席委員 : 田北俊議員, GBS, JP
陳恒鑌議員

出席公職人員 : **議程第IV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

署理發展局常任秘書長(工務)
韓志強先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
鄭偉源先生, JP

發展局副秘書長(工務)1
林啟忠先生

發展局副秘書長(工務)2
陳志明先生

發展局起動九龍東專員
李啟榮先生

屋宇署署長
區載佳先生, JP

地政總署署長
甯漢豪女士, JP

規劃署署長
凌嘉勤先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
鍾蕙玲女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
朱漢儒先生

議會秘書(1)6
彭惠健先生

議會事務助理(1)6
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)742/13-14 號 —— 2013 年 11 月 26 日
文件 會議的紀要)

2013 年 11 月 26 日會議的紀要獲確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會 CB(1)605/13-14(01) —— 鄧家彪議員及
號文件 麥美娟議員於
2013 年 12 月 23 日
就偏遠鄉村的食
水供應事宜發出
的函件

立法會 CB(1)616/13-14(01) —— 王國興議員於
號文件 2013 年 12 月 20 日
就有關啟明街
45 至 51 號樓宇的
拆卸令及巡查本
港舊樓的事宜發
出的函件

- 立法會CB(1)676/13-14(01) —— 陳家洛議員於
號文件 2014年1月3日就有關西區在
2014年1月1日暫停供水及更換老化水管的事宜發出的函件
- 立法會CB(1)711/13-14(01) —— 工務小組委員會
號文件 於2014年1月10日轉交課題予事務
委員會討論的便箋，當中建議事務
委員會應與政府當局討論有關工
務計劃的整體規劃、預算、協調及
監控的事宜
- 立法會CB(1)725/13-14(01) —— 公共申訴辦事處
號文件 於2014年1月6日將有關中環海濱
一幅"休憩用地"改劃為"軍事用
地"的事宜轉交事務委員會跟進
的便箋
- 立法會CB(1)732/13-14(01) —— 政府當局因應鄧
號文件 家彪議員及麥美娟議員於2013年
12月23日就偏遠鄉村的食水供應
事宜發出的函件(立法會
CB(1)605/13-14(01)
號文件)所作的回應
- 立法會CB(1)739/13-14(01) —— 郭偉強議員於
號文件 2014年1月9日就新建樓宇設計及
從事外牆維修工作工人的安全問題
發出的函件

- 立法會CB(1)740/13-14(01) —— 政府當局因應王國興議員於2013年12月20日就有關啟明街45至51號樓宇的拆卸令及巡查本港舊樓的事宜發出的函件(立法會CB(1)616/13-14(01)號文件)所作的回應
- 立法會CB(1)786/13-14(01) —— 在立法會議員與黃大仙區會議員於2013年12月5日舉行的會議上就加快落實"人人暢道通行"計劃下的工務計劃提出的事宜
- 立法會CB(1)795/13-14(01) —— 政府當局就環珠江口宜居灣區建設重點行動計劃研究提交的文件)

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)741/13-14 —— 待議事項一覽表(01)號文件
- 立法會CB(1)741/13-14 —— 跟進行動一覽表(02)號文件)

3. 委員同意，編定於2014年2月25日(星期二)下午2時30分舉行的下次會議將會延長至下午5時45分結束，委員並會討論政府當局建議的下列事項 ——

- (a) 增加人手以推行增加土地供應的措施及重新分配發展局和土木工程拓展署首長級職位的職責；
- (b) 工務計劃項目第747CL號 —— 古洞北及粉嶺北新發展區前期土地平整及基礎建設 —— 詳細設計及工地勘測；及
- (c) 工務計劃項目第43CG號 —— 新界綠化總綱圖。

(會後補註：經主席同意，2014年2月25日會議的議程已額外加入一個議項，即"在推展基本工程計劃方面所遇到的挑戰"，該次會議並延長至下午6時30分結束。秘書處於2014年2月5日透過立法會CB(1)849/13-14號文件告知委員有關經修訂的議程。)

IV 發展局局長就行政長官2014年施政報告內的相關施政綱領作出簡報

(立法會 CB(1)741/13-14 —— 政府當局就2014年《施政報告》及施政綱領 —— 有關發展局的措施提交的文件

相關文件

—— 行政長官於2014年1月15日立法會會議席上發表的施政報告 —— "讓有需要的得到支援 讓年青的各展所長讓香港得以發揮"

相關文件

—— 2014年施政報告 —— "施政綱領")

4. 應主席之請，發展局局長向事務委員會簡介行政長官2014年施政報告內有關發展局的政策措施。發展局常任秘書長(規劃及地政)及署理發展局常任秘書長(工務)以電腦投影片闡釋下列主要的新措施 ——

- (a) 進行新一輪的土地用途檢討，以達致新的建屋目標；
- (b) 適度增加發展密度；
- (c) 放寬薄扶林的發展限制；
- (d) 引入補地價仲裁先導計劃；
- (e) 發展大嶼山；及
- (f) 探討發展地下空間。

施政報告內有關發展局的政策措施詳載於政府當局的文件(立法會CB(1)741/13-14(03)號文件)。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)821/13-14(01)號文件)已於2014年1月28日以電子郵件方式送交委員。)

增加房屋土地供應

5. 劉慧卿議員注意到，政府當局在實行增加房屋土地供應的政策措施方面正面對不少困難。她質疑，政府當局是否有能力解決有關的爭議及克服各種障礙。發展局局長回應時表示，過往的經驗顯示，透過填海或發展新市鎮增加土地供應需時甚長。除了長遠措施外，政府當局已推出一些短中期措施，例如增加住宅發展密度和進行土地用途檢討等，以期在較短的時間內提供土地資源。然而，落實這些措施亦須若干時間。在改劃合適的用地(包括政府、機構或社區用地、綠化地帶用地和工業用地)作住宅用途方面，除了進行技術研究及評估外，政府當局須尋求社區不同持份者的支持，並依循法定規劃程序。發展局局長表示，政府當局去年在這方

面的工作取得良好的進展。在進行第一輪土地用途檢討後，當局物色了36幅政府、機構或社區／政府用地，可提供約14 920個房屋單位。截至2013年12月，在該等用地中有18幅已劃作／改劃作住宅用途或正進行法定規劃程序。規劃署正積極聯同其他政府部門解決餘下用地的未處理事項。除了第一批36幅用地外，當局亦已物色額外21幅政府、機構或社區用地，適合作住宅發展用途，估計可提供約25 570個單位。該等用地當中有11幅已改劃作住宅用途或正進行法定改劃程序。

土地用途檢討

6. 事務委員會察悉，共有152幅具房屋發展潛力的用地將須修訂相關的法定圖則，以更改土地用途和增加發展密度，方能在未來5年(即2014-2015年度至2018-2019年度)作房屋發展用途(下稱"該152幅用地")。陳家洛議員表示，市民關注到在該152幅用地毗連地區提供的社區及交通設施，或不足以應付遷入區內的新增人口的需求，而發展工程可能涉及清拆一些含有石棉的現有建築物。他促請政府當局提供更多有關該152幅用地的資料，特別是該等用地的位置。

7. 發展局局長回應時表示，有關該等用地的資料已載於當局就發展事務委員會及房屋事務委員會於2014年1月29日舉行的聯席會議所提交的討論文件內。政府當局已就該等用地進行初步的評估。在完成所需的進一步評估，並確定這些用地的發展可行性後，政府當局會就該等用地的發展參數諮詢相關區議會及其他持份者。

8. 鑒於社區人士關注到改劃該152幅用地(當中有部分為政府、機構或社區用地)的建議會影響已規劃社區設施的提供，陳鑑林議員詢問政府當局會否考慮把已規劃的社區設施與日後的住宅發展項目一併設於同一地點。發展局局長回應時表示，政府當局會在切實可行的情況下考慮上述一併提供設施及住宅發展項目的安排。他補充，當局會因應有關用地的情況、區內持份者的意見及相關的規劃標準，考慮是否在住宅用地提供社區設施。

9. 胡志偉議員認為，為了讓當局在公共屋邨的政府、機構或社區用地上提供社區設施時有更大彈性，政府當局應考慮增加該等用地的發展地積比率。發展局局長答允與有關部門研究胡議員的建議。

10. 田北辰議員質疑，鑒於地區可能出現反對意見，政府當局能否達到有關將"生地"改作住宅用途的建屋目標。發展局局長回應時表示，社區的支持對改劃有關用地至關重要。儘管遇到困難，政府當局會致力在這方面爭取社區人士的支持。

11. 范國威議員表示，政府當局已在大埔選定若干現時有植被的綠化地帶用地改作住宅用途。他憶述，政府當局曾聲稱只會把沒有植被或荒廢的綠化地帶用地改劃作房屋發展用途。他質疑政府當局是否欺騙市民。發展局局長回應時解釋，政府當局在2013年開展第一階段綠化地帶檢討，研究沒有植被、荒廢或已平整的綠化地帶用地，並已建議把13幅該類用地改劃作住宅用途。為了釋放更多用地作房屋發展用途，政府當局進行了第二階段綠化地帶檢討，並已相應地告知市民。第二批綠化地帶用地雖有植被，但緩衝作用相對較少，生態價值亦相對較低。由於該等用地鄰近基建配套設施，如獲社區支持，當局認為該等用地具有良好的潛力改劃作住宅用途。至於有關用地上的樹木，政府當局須按照綠化政策原地保留或在其他用地補償有關損失。

增加住宅發展密度

12. 事務委員會察悉，就位於市區主要地區和新市鎮內大部分發展密度分區的房屋用地而言，政府當局建議將最高住用地積比率(下稱"地積比率")增加20%。葉國謙議員詢問，當局如何得出有關的上調幅度，以及會如何釐定個別用地的實際地積比率增幅。規劃署署長回應時表示，除發展密度第1區(主要涵蓋九龍半島及香港島北面)外，考慮到相關的規劃因素，例如交通和基建設施的容量、空氣流通、對景觀的影響及對區內特色的影響，當局可調高其他發展密度分區現時的核准最高地積比率。當

局預計，部分房屋用地的最高地積比率最多可增加20%。他表示，當局能否調高某幅用地的地積比率及可上調的幅度，會視乎規劃署及其他有關政府部門將進行的規劃檢討和技術評估結果而定。

13. 陳偉業議員及梁家傑議員認為，香港人一直致力調低住宅用地的核准地積比率，以期改善居住環境的質素，當局放寬地積比率限制的措施會使他們多年來的努力付諸東流。發展局局長回應時表示，個別用地的地積比率上調幅度會以相關發展密度分區的最高地積比率為限。相關法定圖則的條文列明可略為放寬發展限制，但須獲城市規劃委員會(下稱"城規會")批准。城規會在處理這些申請時會考慮所有相關規劃因素，以及有關建議可能對交通及基建容量、環境等造成的影響。他認為，基於上述情況，上調房屋用地的最高地積比率不會影響香港人的居住環境。

14. 梁志祥議員表示，元朗市中心於周末非常擠迫，在區內加建大量新房屋單位的措施會對現有居民的居住環境帶來負面影響。他指出，元朗的人口日後會由40萬人增至100萬人。他關注到，交通及基建設施能否應付如此龐大的人口增長。發展局局長回應時表示，有關的規劃及工程評估會在有需要時提出交通改善措施，而運輸及房屋局正就鐵路發展進行策略性檢討。有關的結果將於本年內公布。

啓德發展區的發展密度

15. 陳鑑林議員認為，為了達到有效使用新啓德發展區的土地資源，除增加新房屋用地的最高地積比率外，政府當局亦應放寬建築物高度及上蓋面積等限制。發展局局長回應時表示，放寬啓德發展區住宅用地的地積比率是在無須修改總綱發展藍圖的情況下增加區內發展密度的一個方法。政府當局已向城規會提交規劃申請，要求放寬啓德發展區4幅房屋用地的發展限制，並已取得其批准。在探討增加啓德發展區發展密度的可行性時，政府當局會確保有關的方案一方面能保留該區原先的規劃

遠景，另一方面不會令基建設施不勝負荷或對環境產生不能接受的影響。

放寬薄扶林的發展限制

16. 葉國謙議員及何秀蘭議員詢問，局部解除現正在薄扶林實施的限制新賣地或契約修訂的延期履行權行政措施所涉及的6幅政府用地的總面積為何。何議員認為，由於在上述用地當中，其中一幅現時是綠化地帶用地，為了令改劃該等用地為住宅用途的做法合理，當局只應在該等用地上興建公營房屋單位。葉議員問及開始規劃該等用地的時間表。

17. 發展局常任秘書長(規劃及地政)回應時表示，根據初步的評估，該6幅政府用地可提供約11 900個新增公營房屋單位。總面積要在房屋署進行相關的研究後才能確定。發展局局長補充，擬在該6幅用地興建的所有房屋單位將會是公共租住房屋單位或居者有其屋計劃單位。兩類單位的比例會由運輸及房屋局釐定。政府當局就發展計劃諮詢南區區議會之前會訂定該等用地的邊界及其他詳情。

18. 陳健波議員認為，為了配合將遷入薄扶林的約5萬新增人口，適時完成港島線延線和提供充足的交通及基建設施至為重要。由於香港仔隧道及銅鑼灣的毗連道路網絡已非常擠塞，他詢問政府當局有否制定計劃增加區內道路基建設施的容量。發展局局長回應時表示，政府當局察悉薄扶林的交通限制，故此已決定只局部撤銷6幅用地的發展限制。他會向運輸及房屋局轉達陳議員關注的事項。王國興議員歡迎政府當局公布當局正積極考慮興建南港島線(西段)，以改善薄扶林的公共交通服務。

新發展區

19. 張超雄議員對政府當局計劃推展擬議的古洞北及粉嶺北新發展區(下稱"兩個新發展區")計劃表示遺憾。他強調，落實有關的計劃會破壞很多村民的家園，嚴重影響他們的生計。他批評政府當局未有考慮市民就擬議計劃所提出的意見。范國威議

員認為，鑒於村民提出"不遷不拆"的訴求，加上在復耕、補償及安置安排方面持續出現爭議，現時仍未適宜落實兩個新發展區的擬議發展。他表示，一名古洞村民於1月18日自殺，並質疑政府當局繼續推展有關計劃是否正確。發展局局長表示，發生該宗悲劇實屬不幸，但不宜將此事件與落實有關計劃混為一談。

[此時，部分人士在公眾席上叫喊。主席要求他們在旁聽會議時保持安靜。]

20. 發展局局長續稱，對於受有關計劃影響的地區，地政總署人員近日已就有關的居民進行凍結人口調查，調查過程大致順利。

[此時，部分人士在公眾席上高聲叫喊。主席勸籲他們保持安靜。他表示，如果他們令會議中斷，他便會命令把他們帶離公眾席。]

21. 張超雄議員詢問，政府當局會如何處理發展兩個新發展區對區內現有農戶及居住在古洞北石仔嶺花園安老院舍的長者造成的影響。他關注到，雖然發展計劃由發展局推行，但發展所帶來的後果須由其他政策局跟進。他又詢問，施政報告所述的農業政策檢討的目的及時間表為何，以及公眾會如何參與有關檢討。

22. 發展局局長表示，推行大型發展計劃無可避免會涉及跨政策局的工作。他曾在事務委員會過往舉行的會議上告知委員，發展局正與負責農業政策的食物及衛生局緊密合作，透過制訂安排處理因為當局發展兩個新發展區而受影響的農戶所關注的事項。一俟訂定相關的細節，當局便會作出公布。發展局現正與勞工及福利局進行聯繫，以訂定有關石仔嶺花園安老院舍的安排。

23. 陳克勤議員察悉，政府當局沒有在擬議粉嶺新發展區預留土地作興建鐵路站之用。他質疑當局如何能滿足新增人口的對外交通需求。發展局局長表示，運輸及房屋局正進行《鐵路發展策略2000》

檢討及修訂的顧問研究，並計劃在2014年內公布有關研究的結果。

24. 田北辰議員表示，商業發展應是洪水橋新發展區的一個主要元素。他詢問，政府當局會否在新發展區內鄰近擬議鐵路站的地點興建大型購物商場(例如總樓面面積不少於20萬平方呎)。麥美娟議員要求當局提供資料，說明擬在洪水橋新發展區提供甚麼類別的就業機會，以及政府當局能否加快新發展區的規劃和發展。她察悉，當局會在新發展區開闢物流和科技區。她詢問，發展局有否與運輸及房屋局討論有關的政策，以促進區內物流業的發展。

25. 發展局局長回應時表示，政府當局會致力適時進行洪水橋新發展區的規劃和發展。有關新發展區規劃及工程研究的第三階段社區參與活動預計會在2014年開展。發展局會協調跨部門的工作，以研究擬在新發展區發展的產業及將在區內提供的就業機會。

在維多利亞港(下稱"維港")以外填海

26. 陳志全議員表示，在進行有關"優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞"研究的第二階段公眾參與活動期間，當局問及公眾對5個具潛力近岸填海地點的數個土地用途方案有何意見，但卻沒有問及他們是否支持填海。他指出，在進行第二階段公眾參與活動期間蒐集的大量意見均反對在馬料水填海。他詢問，政府當局會否認真考慮該等意見。

27. 發展局局長回應時解釋，當局於數年前進行第一階段公眾參與活動時，公眾的意見顯示，六管齊下的增加土地供應策略廣為公眾支持，當中包括在維港以外填海及發展岩洞。政府當局因應在該階段接獲的意見，提出了25個可考慮的填海地點，以便公眾就填海的選址準則進行討論。在第一階段公眾參與活動完成後，政府當局按照所制訂的選址準則，選定5個具潛力近岸填海地點，即屯門龍鼓灘、北大嶼山的小蠔灣及欣澳，青衣西南及沙田的馬料

水，並展開第二階段公眾參與活動，主要目的是就該等地點可作的土地用途徵詢公眾的意見。發展局局長表示，對於在上述地點填海，既有支持亦有反對的意見。在分析該等意見時，當局會把反對意見進一步細分為不同類別，例如有關主觀因素和客觀因素的意見。政府當局會就有關客觀因素的關注事項進行科學化的研究，例如填海對海洋生態及中華白海豚的生境造成的潛在影響，以提供事實讓公眾在第三階段公眾參與活動進行討論。

重建根據公務員建屋合作社計劃興建的樓宇

28. 蔣麗芸議員提醒發展局局長，事務委員會曾在2013年7月15日的會議上通過一項議案，促請政府當局就該等根據公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃興建的樓宇推行重建計劃，並提交雙方均可接受的可行方案。她表示，有意見認為，如當局可促進這些樓宇重建，有關的用地可提供兩萬個中小型單位，以解決房屋短缺的問題。蔣議員促請政府當局與有關業主進行討論，以制訂方法解決有關土地補價的問題。發展局局長回應時向委員保證，政府當局正研究此事，並十分期望能制訂有關各方均可接受的解決方法。

使用軍事用地

29. 馮檢基議員認為，政府當局應為現時指定作軍事用途的部分用地提出換地安排，以便使用該等可在短時間內發展的用地作房屋用途。發展局局長回應時表示，據中國人民解放軍香港駐軍所述，現有軍事用地需作防務用途。他強調，政府當局已採取多管齊下的方法增加土地供應。舉例而言，為善用土地資源，對於無須再作原來預留用途的多幅用地，政府當局已檢討其用途。大埔一幅原本預留作發展私家醫院的用地會重新分配作發展公營房屋的用途。

30. 陳偉業議員指出，東涌的空氣污染嚴重。他批評政府當局計劃在東涌新市鎮擴展後在該市鎮容納約22萬人口，是置居民的安危於不顧。他認為，政府當局應收回軍事用地(例如在屯門用作操砲

區的用地)以解決房屋短缺的問題，而不是透過清理新界的農地和鄉村來發展新發展區。他表示，發展土地的政策由沒有土地規劃專業知識的人領導，而發展計劃亦以不負責任及不專業的態度制訂，政府當局難辭其咎，並要求將其意見記錄在案。發展局局長回應時表示，陳偉業議員的批評並無事實根據。

按私人遊樂場地契約批出的土地

31. 范國威議員批評，政府當局透過在新界盲目地進行土地發展計劃增加土地供應，令居民的利益受損。梁國雄議員關注到，政府當局會否收回按私人遊樂場地契約批出的土地作房屋發展用途。他問及政府當局收回粉嶺高爾夫球場用地的時間表。發展局局長答稱，該用地已納入當局在2014年1月委託顧問進行的"發展新界北部地區初步可行性研究"內。

鄉村式發展

32. 郭家麒議員認為，鑒於本港房屋土地短缺，政府當局應即時檢討小型屋宇政策，使預留作鄉村式發展的土地可釋放作其他用途。馮檢基議員質疑，當局可否就小型屋宇申請施加時限。他認為，如政府當局放寬小型屋宇發展項目可建樓層的數目，部分預留作鄉村式發展的土地可改劃作發展公營房屋的用途。

33. 發展局局長答稱，政府當局承認，當局有需要因應現今的土地用途規劃及善用土地資源的原則，檢討已推行超過40年的小型屋宇政策。儘管當局表明會進行檢討，他提醒委員，有關檢討無可避免會涉及法律、環境、相關持份者的權益等各方面的複雜問題，均須當局小心研究。至於把部分鄉村式發展用地改劃作住宅用途的建議，發展局局長表示，由於有關用地在基建和其他技術方面的限制，加上有關用地零散分布，因此通常不適合作大規模發展。在決定發展該等用地前，政府當局首先須進行規劃及工程研究，以確定發展的可行性及基建方面的要求，以及進行公眾諮詢。

其他意見

34. 郭家麒議員問及政府當局可否給予錦田南西鐵錦上路站上蓋的擬議住宅發展項目較高的優先次序，並考慮在該用地發展公營房屋。發展局局長回應時表示，政府當局正積極進行該用地的規劃。他向委員保證，當局已在進行有關在該用地發展住宅項目的規劃研究，並會加快有關的研究。

35. 王國興議員表示，據傳媒報道，政府當局計劃在內地購買或租用土地作發展用途。他察悉，施政報告並沒有提及此計劃。他詢問，當局會否落實此方案。發展局局長表示，他沒有關於王議員的提問的資料。他明確表示，政府當局會小心考慮所有關於如何增加土地資源的建議。

"補地價仲裁先導計劃"

36. 梁家傑議員問及當局推行"補地價仲裁先導計劃"(下稱"仲裁計劃")的目的為何。地政總署署長回應時表示，根據過往的經驗，就須向政府繳付的土地補價款額進行商議的過程漫長，可反覆而無休止地進行，是導致處理有關修訂土地契約／換地申請需時甚長的原因。為利便雙方就土地補價早日達成協議，藉以提早增加房屋土地供應及加快興建單位，政府當局建議推行仲裁計劃。她表示，在根據此項計劃進行仲裁前，須獲得雙方(即申請人及政府)同意。透過仲裁決定的土地補價款額對雙方均具約束力，並會向公眾公開。如任何一方不同意進行仲裁，雙方可繼續按現行機制討論土地補價。

37. 郭家麒議員質疑，當局推行仲裁計劃是否旨在令地產發展商得益。陳克勤議員認為，如成功推行此項計劃，可提早供應土地作發展房屋和經濟的用途。他強調，為免有人指稱政府推行此項計劃是為了向商界輸送利益，政府當局須加強此項計劃的透明度。陳議員問及推行此項計劃的詳情，包括計劃的為期，以及有否就須處理的申請數目設定限額，以及此項計劃會由一個委員會還是由政府當局委任的私人仲裁人運作。副主席及何秀蘭議員詢

問，當局會就推行此項計劃諮詢的各方何為。考慮到市民一直關注當局如何處理更改土地用途的申請，為加強公眾的信心，令他們認為此項計劃公平，何議員建議，政府當局制訂此項計劃的安排時，應盡早讓公眾參與。

38. 發展局局長答稱，仲裁計劃的目的是解決政府與契約修訂／換地的申請人在須繳付的土地補價款額上所存在的分歧。其餘有關批准契約修訂／換地的條款及條件並不屬於此項計劃的範圍。相關部門(包括地政總署及律政司)正擬訂推行細節，並預期會在2014年年中公布。他向委員保證，在制訂此項計劃時，政府當局會計及透明度及公信力的重要性。政府當局會就推行的安排諮詢相關的專業人士(包括仲裁人及測量師)。何秀蘭議員仍然認為，此項計劃的諮詢對象不包括公眾，不能釋除公眾對此項計劃會有助官商勾結的疑慮。

發展大嶼山

39. 麥美娟議員察悉，當局會在大嶼山進行各項大型基建項目。她認為，除了創造商機／就業機會及發展橋頭經濟外，政府當局亦應顧及當區居民的生活質素。發展局局長答稱，作為發展大嶼山的部分措施，政府當局會探討在港珠澳大橋香港口岸人工島發展購物及其他設施的可行性。與此同時，香港機場管理局現正進行有關赤鱸角機場島北商業區發展策略的研究。東涌新市鎮的擴展完成後，可容納的人口預期會由9萬人增至約24萬人。政府當局會進行欣澳填海規劃及工程研究。當局認為，在該地點填海對本港西部水域中華白海豚的生境會構成較少影響。他認為，此等措施連同東大嶼都會的發展，會促進大嶼山的社會經濟發展及為居民創造就業機會，亦不會對保育環境構成影響。

40. 田北辰議員認為，當局須興建機場鐵路延線連接港珠澳大橋香港口岸人工島及北商業區，以配合抵港旅客的交通需求。田議員提到，政府當局計劃在東大嶼都會興建鐵路連接至市區主要地區。他問及擬議鐵路的走線。發展局局長回應時表示，運輸署正進行一項有關在香港口岸人工島與大嶼

山之間提供交通連接系統的研究。為了把東大嶼都會與市區連接，政府當局起初認為興建鐵路及連接路是一個方案。政府當局會就此事宜進行所需的研究及諮詢。

41. 陳鑑林議員認為，考慮到對現有航道可能構成的影響，大嶼山以東的中部水域或許並非興建擬議人工島的理想地點。他建議，政府當局應考慮透過填海的方式，把位於長洲與坪洲之間水域的小島嶼與東大嶼山連接起來。此做法不但可開拓土地資源，亦可加強小島嶼上的居民甚為需要的對外連繫。

42. 發展局局長回應時表示，在稍後階段進行的研究中，當局會考慮陳議員的建議。他表示，擬議在中部水域興建人工島會改善大嶼山與香港島之間的連繫。

策略性市區城市地下空間發展

43. 事務委員會察悉，政府當局會就4個市區地區(即銅鑼灣、跑馬地、金鐘／灣仔及尖沙嘴西)進行一項有關地下空間發展的先導研究。考慮到已建設區的地下空間已有很多商業發展項目，胡志偉議員認為，在新發展區進行這些先導研究或許會更具成效。發展局局長回應時表示，該項先導研究將涵蓋的地下空間大部分位於政府用地，有相當大的發展潛力。

44. 盧偉國議員認為，發展地下空間連接繁忙地區的樓宇和設施，有助創造更多空間及加強連繫，從而亦可為地面店舖帶來更多商機。他相信，透過從建造地下鐵路汲取的經驗，政府當局應可解決有關私人發展項目地下空間擁有權的土地業權事宜。署理發展局常任秘書長(工務)承認，在發展地下空間的過程中將會遇上挑戰。他表明，政府當局有方法處理有關土地業權的事宜，並會就此課題進行詳細的研究。

商業、零售及酒店發展項目

45. 姚思榮議員表示，訪港內地人大部分持"一年多次往返香港個人旅遊簽注"來港購買日常用品。有意見認為，當局應在羅湖或落馬洲附近興建購物商場，以應付內地旅客的需求。他詢問，政府當局會否考慮在該等地點收購私人擁有的土地，以便落實上述建議。發展局局長答稱，根據現行政策，政府當局不會收購土地以興建購物商場。為促進商業設施的發展，政府當局已在洪水橋、古洞北及粉嶺北的新發展區預留土地作商業用途。關於落馬洲河套區，發展局局長表示，該地區會提供土地主要作發展專上教育、研究和發展及其他相關產業的用途。政府當局無意改變有關的發展計劃。

46. 梁美芬議員指出，在某個案中，一名物業業主向城規會提交一項規劃申請，以更改紅磡一幢住宅樓宇的若干樓層作酒店用途。她表示，該幢樓宇的居民認為擬議更改如獲批准，會影響區內的交通情況及治安。考慮到當局不宜容許酒店／賓館在住宅樓宇經營，而根據"香港承受及接待旅客能力評估報告"所述，在2017年訪港的旅客預計會增至超過7 000萬人，她詢問，政府當局會否在住宅區以外預留土地作發展酒店項目的用途，而不是容許酒店混合住宅單位的情況出現。

47. 發展局常任秘書長(規劃及地政)答稱，根據現行城市規劃機制，業主獲准就更改其樓宇用途提交規劃申請予城規會批准。在考慮該等申請時，城規會會計及多項因素(包括有關建議對鄰近環境和基建設施等構成的影響)。此外，當局亦已制訂法定程序讓公眾就申請向城規會作出陳述。關於提供土地作發展酒店的用途，發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，發展局會繼續與商務及經濟發展局和旅遊事務署保持緊密聯繫，並會預留土地資源以達到其職權範圍下的政策目標。

48. 陳家洛議員表示，他在約兩個月前已提醒政府當局，在合和中心二期項目用地的石牆樹被發

現遭到破壞。他質疑政府當局在保護私人發展項目的樹木方面有何立場。

49. 梁美芬議員關注到，長沙灣副食品批發市場的衛生情況。她詢問，政府當局會否把重置該市場納入當局在深水埗興建海濱長廊的規劃內。發展局局長回應時表示，規劃署會繼續就重置該市場的現有設施，與食物及衛生局進行聯繫。

檢討工業用地的用途

50. 田北辰議員認為，政府當局應考慮把位於荃灣大涌路以西的工業用地改劃作綜合發展用途。他表示，鑒於該用地的面積及最高核准地積比率，限制該用地只能作物流用途，並非使用土地資源的有效方法。發展局局長察悉田議員的意見，並表示正就工業用地進行新一輪檢討，在本年內會完成有關檢討。

市區重建

51. 胡志偉議員表示，由於根據現行政策，市區重建局(下稱"市建局")須按財政自給的模式營運，市建局或需放棄一些可為社區帶來重大裨益但卻不會產生足夠財政回報的重建項目。他質疑，當局應否維持市建局須財政自給的要求。

52. 發展局局長回應時表示，當局於2011年制訂經修訂的《市區重建策略》時，市民的共識是市建局長遠應財政自給。儘管如此，市建局進行的項目並非以利益掛帥。不少重建項目(例如啟明街的項目)是以市建局其他項目賺取的盈餘資助。副主席問及當局檢討需求主導重建項目先導計劃(下稱"先導計劃")的時間表。發展局局長回應時表示，市建局即將檢討先導計劃，以就此項計劃及市建局自行提出開展的重建計劃作出更妥善的資源分配。

新界的單車徑網絡

53. 姚思榮議員認為，發展馬鞍山至屯門單車徑網絡的措施，在某程度上會改善香港人的生活質素及促進旅遊業發展。他表示，政府當局現正在大

埔區進行一項先導計劃(下稱"大埔先導計劃")。根據該項計劃，當局會就單車徑推行新的改善措施，並已委託顧問就如何在另外9個新市鎮推行相同措施進行研究。他問及該等措施的進度。

政府當局

54. 署理發展局常任秘書長(工務)答稱，儘管他手頭上沒有關於大埔先導計劃的相關資料，據他瞭解，該項計劃屬於運輸署的職權範圍。當局將會確定有關情況，以及於稍後向事務委員會提供相關的資料。他續表示，政府當局正分階段發展長約82公里的單車徑，由馬鞍山經上水、粉嶺、元朗及屯門前往荃灣，並致力盡快完成相關項目。

文物保育

55. 梁志祥議員表示，位於元朗下白泥55號的碉堡受到侵蝕，有倒塌的危險。他促請政府當局採取行動保存該歷史建築，並滿足現有佔用人在鄰近地點的用地興建新房屋(例如持牌構築物)的訴求。發展局副秘書長(工務)1回應時表示，政府當局會聯絡有關佔用人，以瞭解他們的情況及需要。他補充，就私人擁有的已評級歷史建築而言，當局會向擁有人提供財政資助，以便他們進行保養工程。

屋宇署的工作

56. 王國興議員提到申訴專員在其"屋宇署處理涉及知名人士的僭建個案之「特別程序」主動調查報告"中所作的批評。他要求當局澄清，屋宇署就涉及知名人士的僭建物個案採取的處理方法是否與該部門就其他個案採取的處理方法不同。發展局局長回應時表示，該報告已述明，沒有證據顯示屋宇署處理有關知名人士個案時手法特別寬鬆。屋宇署署長表示，自2011年年中以來，屋宇署一直依循一套特別程序處理知名人士的個案。根據有關程序，屋宇署會率先派員就該等個案進行視察，以確定所舉報的僭建物是否存在，使政府當局可回應傳媒的查詢，以盡早釋除公眾的疑慮。至於執法，涉及知名人士僭建物個案的處理方法會與其他個案一樣。他澄清，該報告其中一項觀察所得，是當局在處理僭建物個案時普遍有延誤的情況，但該報告並沒有指

延誤的情況只是在處理涉及知名人士的個案時出現。

57. 陳偉業議員促請政府當局制訂政策及行政措施，協助須清拆僭建物但得悉有關構築物含有石棉的年長單位業主。由於清拆該等構築物的工程費用高昂，該等長者業主在安排進行該等工程方面有財政困難。

公務員隊伍及建造業的人手

58. 副主席問及政府當局會採取甚麼措施處理因為推行各項房屋供應措施而不斷增加的工作量。麥美娟議員表示，政府當局應澄清，屋宇署是否有足夠的人手處理因為強制驗窗計劃、滲水及僭建物個案等所引致的工作量。盧偉國議員表示，儘管政府當局在公務員隊伍開設一些專業職系職位，以處理因為新措施所帶來的工作量，當局須同樣顧及輔助人員工作量不斷增加的情況。

59. 發展局局長承認，因為推行措施增加土地供應及加強樓宇安全而須執行的工作，為相關政策局和部門的公務員帶來沉重的工作量及極大的工作壓力。他表示，發展局會成立一個跨界別團隊，為執行該等工作提供專業及行政支援。署理發展局常任秘書長(工務)續表示，政府當局會持續檢討專業及技術職系的人手情況。如有需要，會建議開設新職位，以應付實際需要。

60. 副主席關注到，建造業在進行各項大型基建項目方面人手緊張。署理發展局常任秘書長(工務)回應時表示，政府當局在2010年及2012年已獲財務委員會批准撥款3億2,000萬元為建造業議會提供支援，讓該會加強培訓本地建造業人員的工作。政府當局與建造業議會合作推行多項措施，包括"強化建造業人力訓練計劃"及"承建商合作培訓計劃"，以吸引更多新人加入建造業，並為在職工人提供更多培訓名額。署理發展局常任秘書長(工務)向委員保證，政府當局會繼續緊密監察建造業的人手情況。

偏遠地區的供水

61. 麥美娟議員表示，本港有超過20條鄉村(包括蒲台島)沒有食水供應。她促請政府當局處理該等鄉村的供水問題。

V 其他事項

62. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年4月11日