# 立法會

# Legislative Council

立法會CB(1)12/14-15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 : 2014年7月7日(星期一)

時間 : 下午2時30分

地 點 : 立法會綜合大樓會議室1

出席委員 : 劉皇發議員,大紫荊勳賢,GBS,JP(主席)

謝偉銓議員, BBS (副主席)

陳鑑林議員, SBS, JP

石禮謙議員, GBS, JP

馮檢基議員, SBS, JP

何秀蘭議員, JP

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

田北俊議員, GBS, 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

缺席委員 : 涂謹申議員

劉慧卿議員,JP 陳恒鑌議員,JP

#### 出席公職人員 :議程第I項

發展局副局長 馬紹祥先生, JP

發展局 首席助理秘書長(規劃及地政)2 蔡傑銘先生

規劃署助理署長/特別職務 謝建菁女士

規劃署

總城市規劃師/房屋及辦公室用地供應卓巧坤女士

土木工程拓展署 港島及離島拓展處副處長 陳本標先生

土木工程拓展署總工程師/離島 盧國中先生

## 議程第II項

發展局副局長 馬紹祥先生, JP 發展局 首席助理秘書長(規劃及地政)5 陳俊鋒先生

規劃署助理署長/全港 張綺薇女士

土木工程拓展署總工程師/新界1 葉永祥先生

#### 議程第III項

發展局首席助理秘書長(工務)3 黃仲良先生

土木工程拓展署 土力工程處副處長(九龍及新界) 彭沛來博士, JP

## 議程第IV項

發展局首席助理秘書長(工務)3 黃仲良先生

水務署 助理署長/財務及資訊科技 李光明先生

**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

> 高級議會秘書(1)8 彭惠健先生

> 議會事務助理(1)6 蕭靜娟女士

南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途 I 發展規劃及工程研究 —— 可行性研究:第二 階段社區參與及建議發展大綱草圖

(立法會CB(1)1456/13-14 — 政府當局就南丫 (06)號文件 島索罟灣前南丫

> 石礦場未來土地 用途發展規劃及 工程研究 —— 可行性研究:第

> 二階段社區參與

提交的文件

立法會CB(1)1456/13-14 — 立法會秘書處就 (07)號文件

南丫島索罟灣前 南丫石礦場地區 未來土地用途擬 備的文件(背景 資料簡介))

相關文件

(立法會CB(1)1491/13-14 — 南丫南關注組於

(06)號文件

2014年5月17日 提交的意見書

(01)號文件

中心提交的意見

書

立法會CB(1)1531/13-14 — 南丫南關注組提

(02)號文件

交的意見書

立法會CB(1)1531/13-14 —— 活 在 南 Y 於 (03)號文件

2014年5月26日 提交的意見書)

發展局副局長向委員簡介當局就"南丫島 索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工 程研究 —— 可行性研究"(下稱"該研究")進行第一 階段社區參與活動的背景及建議發展大綱草圖。就 建議發展大綱草圖進行的第二階段社區參與活動 已於2014年3月14日展開,並在2014年5月17日結 束。規劃署總城市規劃師/房屋及辦公室用地供應 以電腦投影片扼要講述在第一階段及第二階段社 區參與活動期間所收集的主要意見重點,以及在建 議發展大綱草圖擬議的規劃人口、房屋組合和發展 參數。

(會後補註:上述電腦投影片資料的電子複本已於2014年7月8日以電子郵件方式隨立法會 CB(1)1760/13-14(01)號文件送交委員。)

#### 建議發展大綱草圖

- 2. <u>梁志祥議員</u>表示支持當局進行該研究,以 探討有關增加前南丫石礦場用地(下稱"該用地")房 屋土地供應的事宜。然而,他認為,在建議發展大 綱草圖中的資助及私人房屋與旅遊設施擬議議內 發展並不理想。鑒於新增人口數目將來只合 發展並不理想。鑒於新增人口數目將來只合約 5000人,他關注到,資助房屋單位的居民能否負擔 高昂的渡輪票價,新的渡輪服務在財政上又會否行 行。至於旅遊業,考慮到將會提供的酒店房間只有 260間,他問及有關的目標群組是本地市民還是外 國旅客。他建議可於該用地規劃一些以本地市民為 對象的小旅館。他又詢問,當局能否在該用地提供 一個遊艇停泊處,以供遊艇停泊。
- 3. <u>規劃署助理署長/特別職務</u>解釋,在建議發展大綱草圖所提出的"旅遊及房屋"土地用途主題和房屋組合,是在考慮第一階段社區參與活動期間所收集的公眾意見後訂定。人工湖及兩公頃的地方將會作康樂用途。當局亦可籌辦生態旅遊活動,以加深旅客對南丫島的認識。至於旅遊設施,業界曾表示香港欠缺度假酒店。就此,當局建議在該用地同時為本地市民及外國旅客提供該類酒店。
- 4. 蔣麗芸議員支持當局進行該研究,以探討增加房屋土地供應的事宜。她促請政府當局以審慎的方式發展南丫島,因為該島得天獨厚,既鄰近市區,亦仍然保留未開發的自然環境。政府當局在發展該用地時應有明確的目標。她關注到,根據建議發展大綱草圖擬議的"旅遊及房屋"土地用途主題,可能會難以為該區規劃交通連接系統和商業活動。她建議,當局可發展南丫島北面作房屋用途,

以及在南面進行保育,以保留自然環境或把南面關 作生態公園。

- 5. <u>發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2</u>表示,政府當局會致力保育及保護南丫島南面保育價值較高的自然環境。至於北面,目前5000名現有居民不足以構成新增交通服務所需的人數。政府當局認為,把該用地發展作房屋、旅遊及康樂用途,既可達致平衡,亦能加強南丫島北面(尤其是索罟灣)的活力。於第一階段社區參與活動期間所收集的公眾意見,亦支持在該用地發展旅遊業時加入為本地及外國旅客而設的休閒元素。
- 6. <u>張超雄議員</u>察悉,在進行第一階段社區參與活動期間,方案2(即為2 800人提供房屋)獲得的支持最多,但建議發展大綱草圖卻擬議為5 000人提供房屋。他質疑,上述建議背後有何理據。他又指出,很多公眾意見均支持將該用地發展為生態公園。
- 7. <u>規劃署助理署長/特別職務</u>承認,在第一階段社區參與活動期間,大多數意見支持方案2的土地用途主題,即房屋及旅遊,所涉人口為2800人。不過,亦有意見(包括索罟灣居民的意見)認為,新增人口數字過低,並建議當局應增加人口,藉此在該用地提供更多房屋及社區設施。她回應范國威議員的提問時表示,在第一階段社區參與活動期間收到的500份意見書已上載到該研究的專用網站。
- 8. <u>張超雄議員</u>對政府當局的解釋並不信服,並認為政府當局不尊重在第一階段社區參與活動期間收到的大多數意見。他認為,把新增人口上調至5000人,只會令更多豪宅可建於該用地。

## 在該用地發展生態公園或郊野公園

9. <u>范國威議員</u>指出,政府當局曾在2000年代 初進行"香港島南區及南丫島規劃及發展研究"(下稱"香港島南區及南丫島研究"),並建議該用地可作 康樂用途。然而,在第一階段社區參與活動期間提 出的3個土地用途方案均包括房屋發展。市民不能選擇將該用地改為生態公園。他詢問,政府當局是否已決定必須在該用地興建房屋。他提及一個環保團體提交附有約5 000個簽名的請願信,要求當局將該用地改為生態公園。他詢問,規劃署有否研究此項建議相對於建議發展大綱草圖下的房屋及旅遊方案有何利弊。

- 規劃署助理署長/特別職務表示,在 10. 1998年展開的香港島南區及南丫島研究建議保留 該用地的一部分,以提供策略性污水排放計劃下的 污水處理設施,同時亦可在該用地內設立康樂及教 育中心,作為臨時土地用途。其後,當局無須在該 用地興建污水處理設施。規劃署遂將該用地改劃為 "未決定用途",以待進一步研究。現時的研究隨後 於2012年展開,以確定如何盡量善用該用地。一如 在2013年施政報告所述,當局可考慮把該用地用於 提供房屋,以解決房屋短缺問題。在第一階段社區 參與活動期間所收集的公眾意見亦支持在該用地 提供房屋發展項目。房屋、康樂及旅遊元素已納入 不同的方案,以徵詢公眾的意見。她向委員保證, 該研究已探討該用地是否適合作房屋及其他用 途。張超雄議員問及有關香港島南區及南丫島研究 的報告。規劃署助理署長/特別職務回應時表示, 該報告只供內部參考,不會向外公布。

並促請政府當局在考慮該用地的土地用途時持開 放態度。他和<u>陳婉嫻議員</u>建議,秘書處應安排事務 委員會委員實地視察該用地。

- 12. <u>發展局副局長</u>答稱,社會普遍接受香港需要土地作房屋和其他用途。<u>規劃署助理署長/特別職務</u>表示,伊甸園計劃的部分元素,例如生態旅遊、有機耕種及環境教育,可納入有關人工湖及預留作康樂活動地區的發展內。
- 13. 陳婉嫻議員對政府當局為增加房屋土地供應所付出的努力表示讚賞,但她強調,政府當局須在土地發展過程中妥為留意每幅用地的獨有特色。索罟灣居民曾要求當局為該區帶來更多人可應有關訴求,她建議政府當局可考慮房屋發展的其他選擇,以善用該用地的特色。依有關規劃必須包括房屋發展在內。相反,政府當局來與為關地領包括房屋發展在內。相反,政府當局應比較每個可行方案(包括不包含房屋發展的方案)的經濟回報。發展局副局長回應時表示,政府當局會繼續取市民就該用地的未來土地用途所表達的意見。
- 14. <u>胡志偉議員</u>質疑,在該用地建立一個5000人的社區,能否達到為索罟灣居民加強交通服務的效果。依他之見,當局可考慮在該用地發展一個類似伊甸園計劃,即設有旅遊設施的主題公園,亦可要求公園的經營者規劃所需的交通連接系統。他表示,根據在離島發展公共租住房屋(下稱"公屋")的經驗,在人口遷入前已妥為規劃和興建交通連接系統、社區及基建設施至關重要。
- 15. 土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表示,政府當局已就該用地的擬議發展,與索罟灣居民保持密切聯繫。該區的人口偏低,導致居民現時面對各種困難,例如對外連接有欠妥善、基建及社區設施不足等。區內居民曾表達意見,認為在該用地提供房屋會吸引更多人遷入該區。規劃署助理署長/特別職務重申,部分休閒及康樂元素(包括生態旅態)已納入建議發展大綱草圖,以配合南丫島的地區特色。她又表示,政府當局曾在研究過程中參

考伊甸園計劃,並認為與現時的建議比較,主題公園會對區內環境及在景觀和交通方面造成較大影響,而現行建議下的發展可更持續及與該區更協調。

- 16. <u>副主席</u>表示,委員支持當局以更有效率的方式使用珍貴的土地資源。當局在規劃該用地時須考慮對外連接及本地經濟活力兩項事宜。他贊同其他委員的意見,認為透過新增5000人口來改善南丫島的對外連接,對該用地來說並非合適的方法,因為新的房屋發展項目可能無法與該用地的環境妥為融合。鑒於該用地本身的特色,較合適的做法是將之發展為一個設有教育設施的生態公園,以吸引旅客及加強對外連接。他關注到,擬為未來社區提供的新渡輪服務在財政上是否可行。
- 17. <u>盧偉國議員</u>表示,社會普遍接受香港可用作房屋及其他用途的土地不足。政府當局須增加房屋土地供應,為下一代提供房屋。他建議,政府當局應就離島的發展制訂策略性計劃,從而便可在合適的地點提供房屋,以及為本地經濟增添活力。他認為,在該用地發展生態公園或許並非為該區注入活力的最佳方法。相反,建議發展大綱草圖擬議的房屋發展項目,可為香港市民提供優質的居住環境。他亦支持在該用地興建酒店。
- 18. 郭家麒議員表示,據他了解,索罟灣居民 曾要求當局提供更多社區及醫療設施,卻沒有同意 將該用地的人口增至5000人的建議。依他之見,索 罟灣的吸引力在於其幽靜的鄉郊環境。他擔心,過 度發展該用地會對該區造成影響。他又關注到,如 在南丫島提供的學校不足,新增人口當中有部分兒 童便須每日前往市區上學。雖然他支持當局提供更 多房屋,但他認為,建議發展大綱草圖擬議的低密 度私人房屋發展項目不會有助紓緩房屋短缺問 題。他建議,該用地可用作生態旅遊及康樂用途, 例如提供度假營,以造益香港整個社會。規劃署助 理署長/特別職務表示,除了將房屋納入不同的發 展方案以協助應付需求外,當局亦提議在人工湖及 戶外康樂中心提供多類康樂設施,讓非政府團體能 以度假營的方式營運該等設施。

19. <u>麥美娟議員</u>表示,她明白政府當局現正努力增加房屋土地供應。然而,她認為,僅在該用地提供700個資助房屋單位並不足以解決房屋短缺問題。此外,該用地的房屋發展項目可能會對環境造成很大影響,私人房屋亦可能無法與環境妥為融合。她建議,當局應採用生態旅遊作為發展該用地的主題,並應提供青年旅舍和度假營。她不贊同政府當局的解釋,即發展主題公園較發展房屋對該島嶼的環境會造成較大影響。

#### 發展費用

- 20. <u>胡志偉議員</u>要求當局提供資料,說明平整該用地的34公頃土地的費用。<u>土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長</u>回應時表示,未來的發展項目會使用該用地的3幅現有平台。政府當局只須提供基本的基建設施。當局在現階段未能提供有關的費用作參考,但款額應該不大。
- 21. <u>林大輝議員</u>表示,現屆政府在覓地作房屋 及其他用途時面對重重挑戰。他支持政府當局致力 善用土地,以滿足香港市民的房屋需求。他詢問, 為何政府當局沒有就該用地的擬議發展項目制訂 發展費用的預算,因為有關資料對委員考慮該項目 是否符合成本效益至為重要。他又詢問,首批人口 會在何時遷入該用地。
- 22. <u>發展局副局長</u>表示,當局要在完成發展圖後才能敲定此項目的費用。由於該用地的大部分土地是政府土地,土地發展過程可於相對較短的時間內完成。<u>土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長</u>補充,在現階段預計首批人口會在2021年左右遷入該區。<u>林大輝議員及胡志偉議員</u>對當局沒有擬備有關預計發展費用的資料表示不滿。<u>胡議員</u>強調,當局應盡快提供有關資料予委員考慮。

## 對外連接

23. <u>陳鑑林議員</u>支持當局進行該研究,以探討 有關在南丫島上開拓房屋土地的事宜。為了減輕渡 輪票價對日後在該用地興建的資助房屋單位居民帶來的負擔,他認為當局須探討可否提供其他直接往來南丫島與市區的交通連接系統。<u>胡志偉議員</u>認為,政府當局必須確保往來該用地的交通連接系統切合居民的需要;而票價亦會定於居民所能負擔的水平。

- 24. <u>土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長</u>表示,現時往來榕樹灣與中環之間的渡輪航線為榕樹灣的5000人口提供服務,已能滿足該等居民的交通需求。在將可容納相若人口(即約5000人)的私人房屋及居者有其屋計劃(下稱"居屋")房屋單位在該用地落成後,他相信亦可提供足夠的渡輪服務。
- 25. <u>姚思榮議員</u>認為,渡輪服務本身將不能滿足該用地未來居民的交通需求。鑒於居民只能徒步或踏單車往來榕樹灣與索罟灣,分別為榕樹灣及索罟灣而設的兩條渡輪航線不能互為補足。他認為,政府當局應考慮容許居民在南丫島使用環保車輛。<u>土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表</u>示,雖然當局會保持南丫島為一個不准車輛進入區,但政府當局對探討能否在該用地使用環保車輛持開放態度。

## 提供房屋及其他設施

- 26. 陳鑑林議員詢問,該研究能否探討下列事宜:增加該用地可提供的單位數目(例如為1萬人的目標人口提供單位);以及在提高發展密度後會對環境及交通需求造成的影響。規劃署助理署長/特別職務表示,在人口分別為2 800人、5 000人及7 000人的3個不同方案中,市民認為5 000人口可以接受。政府當局又認為,鑒於基建設施的容量,加上需要保護山脊線及會採用梯級式樓字設計,在島上增加5 000人口最為適合。考慮到南丫島現時的6 000人口主要集中在榕樹灣附近,在該用地新增5 000人口亦能在島上達致較平衡的發展。
- 27. <u>梁國雄議員</u>關注到,建議發展大綱草圖擬議可提供的1 200個私人房屋單位及700個居屋單位

不能應付市民對公屋的需求。他詢問,政府當局是如何計算出上述的私人與資助房屋比例。

- 28. <u>郭家麒議員</u>認為,由於渡輪票價高昂,很可能超出居民的負擔能力,因此當局計劃在該用地提供居屋單位並不切實可行。
- 29. <u>陳鑑林議員</u>表示,政府當局須考慮在南丫島提供公屋是否合適。<u>林大輝議員</u>詢問,鑒於市民對公屋需求殷切,政府當局有否研究能否在該用地提供此類房屋。
- 30. <u>發展局副局長</u>表示,擬議的私人與資助房屋比例是在諮詢區內居民及其他持份者(包括香港房屋委員會)後計算出來。規劃署助理署長/特別職務補充,在第一階段社區參與活動期間收到的大部分公眾意見顯示,市民認為不適合在南丫島興建公屋,因為渡輪票價可能對公屋居民帶來沉重的經濟負擔。此外,島上的就業機會有限。由於索罟灣居民曾要求在區內提供更多市民可負擔的房屋單位,當局在建議發展大綱草圖擬議700個居屋單位。該1200個私人房屋單位讓市民可選擇居住在離市區不遠的休閒及鄉郊環境。
- 31. 盧偉國議員問及人工湖的水質。<u>土木工程</u> 拓展署港島及離島拓展處副處長回應時表示,由於 沿山而下的溪流可補充人工湖的湖水,人工湖的水 質能維持在令人滿意的水平。
- 32. 鑒於該用地將可提供的零售設施規模不大,姚思榮議員認為,該用地的旅客將主要是本地市民,而不是內地旅客。除水上體育活動外,他建議當局應提供泳灘及海鮮餐館的集中地,以提高該用地的吸引力。
- 33. <u>土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長</u>表示,當局現正考慮興建一條便捷的行人路連接該用地及已有多間海鮮餐館的索罟灣,為區內現有的經濟活動注入活力。<u>規劃署助理署長/特別職務</u>補充,發展該用地的願景是創建一個能配合該區特色的可持續綠化社區。當局亦會提供小徑連接該用地

與通往榕樹灣的遠足徑。該用地亦會設有各式各樣 的休閒及康樂設施,以提升對旅客的吸引力。

- 34. <u>蔣麗芸議員</u>注意到,新的發展項目往往忽視長者的需要及他們對改善居住環境的期望。依她之見,當局應考慮指定該用地的部分私人房屋及資助房屋供長者使用,並輔以所需的社區設施,以滿足他們的需要。當局亦可提供度假屋及露營場地,供市民享用。
- 35. <u>梁志祥議員</u>傳達區內鄉村代表就索罟灣醫療設施不足所提出的意見。儘管政府當局建議為該用地帶來5000新增人口,但他關注到,該用地將不會有充足的醫療設施。鑒於南丫島地點偏遠,他亦擔心,當局難以調派合適的醫療人員在有關設施工作。<u>林大輝議員</u>要求政府當局向公眾提供資料,說明當局會在該用地提供哪些醫療及社區設施。
- 36. <u>規劃署助理署長/特別職務</u>表示,根據建議發展大綱草圖,該用地將設有社區健康中心和包括社會福利設施及圖書館的服務中心。當局已收到意見,要求延長社區健康中心的服務時間至每日24小時(如可行的話)。有關的要求會轉交相關部門作進一步的考慮。
- 37. <u>主席</u>總結討論時要求政府當局應考慮委員 在會議席上表達的意見。
- II 元朗南房屋用地規劃及工程研究 勘查研究 初步發展大綱圖及第二階段社區參與(立法會CB(1)1456/13-14 政府當局就元(08)號文件 朗南房屋用地規劃及工程研究 勘查研究 勘查研究 初步發展大綱圖及第二階段社區參與提交的文件

立法會CB(1)1456/13-14 — 立 法 會 秘 書 處 (09)號文件 就 元 朗 南 房 屋 用 地 規 劃 及 工

程研究擬備的文件(最新背景資料簡介))

38. <u>發展局副局長</u>向委員簡介"元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究"(下稱"元朗南研究")的第一及第二階段社區參與活動的背景,以及就元朗南制訂的初步發展大綱圖。規劃署助理署長/全港以電腦投影片向委員扼要講述有關在進行第一階段社區參與活動期間收集的主要意見、初步發展大綱圖的要點、第二階段社區參與活動,以及有關元朗南項目的下一步工作。

(會後補註:上述電腦投影片資料的電子複本已於2014年7月8日以電子郵件方式隨立法會 CB(1)1760/13-14(02)號文件送交委員。)

#### 元朗南的初步發展大綱圖及規劃參數

- 39. 陳偉業議員表示,儘管他不反對元朗南發展建議的整體方向,但他質疑政府當局有否界定元朗南在該區整體發展中所擔當的角色,尤其是元朗南會如何配合擬議洪水橋新發展區和天水圍的發展。他察悉,元朗南的具發展潛力區(下稱"潛力區")呈不規則形狀。他關注到,該初步發展大綱圖是根據私人發展商所持有的土地,並以有助向他們輸送利益的方式制訂。他要求當局提供資料,說明元朗南研究所涵蓋範圍內的私人土地業權。
- 40. <u>規劃署助理署長/全港</u>表示,元朗南主要是規劃作住宅用途,並會發展為元朗新市鎮的擴展區。如元朗南沒有直達市區的交通連接系統(尤其在當局不會興建鐵路站的情況下),便不適合發展為主要經濟活動中心。元朗南約20%的土地為政府土地,現時大部分用作提供基建設施(例如排水系統及道路)。她表示,研究小組只是確定潛力區內政府土地及私人土地的分布情況。該小組沒有關於元朗南

私人土地業權人的資料。<u>陳偉業議員</u>不同意當局指元朗南不適合發展為一個主要經濟活動中心。他表示,當局可在元朗南提供一個交匯處,以把該區連接至元朗公路。此外,在元朗南附近將會有一個新鐵路站建於擬議洪水橋新發展區。

41. 陳偉業議員要求當局澄清元朗南發展項目的擬議地積比率。他認為,市中心附近(即"花園城區"規劃區)的地積比率較周邊地方(即"樂活生活區"規劃區)的地積比率還要低,此情況並不尋常。規劃署助理署長/全港答稱,儘管"花園城區"規劃區與元朗市較為接近,當局建議此規劃區的地積比率為1,使新發展項目可與現有低密度及低層住宅羣相容。

#### 發展農業及禽畜業

- 42. <u>姚思榮議員</u>支持當局進行元朗南研究,以探討如何在區內增加房屋土地供應。他察悉,元朗有大約29個農場開放予公眾作休閒農業活動。他促請政府當局制訂計劃促進元朗南的農業發展,例如興建大型休閒農場,讓市民可體驗農耕活動的樂趣。鑒於本港欠缺發展禽畜業的輔助設施,他亦建議當局進行規劃時,在元朗南指定一些地方讓業界經營禽畜業。
- 43. <u>發展局副局長</u>表示,當局現正就元朗南研究進行第二階段社區參與活動。政府當局對公眾就元朗南的規劃所提出的意見持開放態度。當局表示察悉及會考慮姚議員的建議。隨着區內的基建及交通連接系統改善,他相信元朗南的農地有良好潛力作休閒農業/旅遊用途。
- 44. <u>姚思榮議員</u>指出,在經營休閒農業方面存在甚多限制。他促請政府當局就現行政策進行跨部門檢討,以便發展有關活動。<u>發展局副局長</u>表示,他會把姚議員的意見轉交食物及衞生局考慮。

#### 擬議發展項目對村民的影響及補償機制

- 林大輝議員表示,在發展土地的過程中, 45. 某些人士無可避免會受到負面影響。當局有必要盡 量減少對受影響人士所造成的影響。他以有關新界東 北新發展區計劃的爭議為例,表示政府當局在新界推 行土地發展項目時,極可能遇到受影響村民提出的種 種反對。他表示,儘管元朗南項目的規模較新界東北 新發展區計劃的規模小,但對於有人懷疑當局發展元 朗南是為了向私人發展商輸送利益,政府當局不應漠 視,亦須釋除有關疑慮。由於當局須向受影響人士作 出多少補償,往往是有關發展項目的爭議所在,政府 當局應檢討有關的補償機制,以在落實元朗南項目前 回應受影響人士的訴求。在進行檢討期間,當局應徵 詢鄉議局及區內居民的意見,並須告知受影響人士有 屬此項目的計劃和進展及補償的細節。對於把新界東 北新發展區計劃每名合資格受影響人士可獲補償的 最高金額由60萬元增至200萬元的建議,林議員亦詢 問政府當局有何看法。他促請政府當局提供更多有關 元朗南交通連接系統和社區設施的詳細資料予公眾 參閱。
- 46. <u>發展局副局長</u>向委員保證,政府當局會與元朗南發展項目的受影響人士保持密切聯繫。當局已諮詢區內居民,他們提出的訴求會轉達相關政策局及部門,並會在下階段的元朗南研究處理。他又表示,新界東北一些地區代表於早前建議的200萬元補償,已大幅超出現行政策下的最高款額。由於涉及公帑,政府當局須確保所提供的補償適當。在下階段的元朗南研究,當局會檢討該等會受元朗南項目影響的人士可得到的補償。
- 47. 陳婉嫻議員促請政府當局考慮從新界東北新發展區計劃及菜園村個案所汲取的教訓,檢討當局為受影響人士(尤其是該等已在區內居住一段長時間的村民)所設立的補償機制。當局收回受影響村民所佔用的土地前,應制訂一個雙贏的方案。她提醒政府當局,如不改善有關的補償機制,會面對受影響村民強烈反對的情況。

- 48. <u>張超雄議員</u>察悉,當局就元朗南進行的規劃不會影響原居民鄉村。然而,向原居村民租用土地的部分受影響非原居民及農戶只是在近日才得悉此項目所涵蓋的範圍。由於預計該區的地價會增加,部分土地業權人已和租戶終止租約,並迫使他們遷出。他詢問,政府當局會否就佔用人的身份進行一次凍結人口調查,以在規劃研究一旦展開時保障他們。透過有關調查所收集的資料,對政府當局在規劃過程中向居民及農戶提供協助為十分有用。
- 49. <u>規劃署助理署長/全港</u>表示,潛力區內大部分土地為棕地,元朗南研究主要集中探討該等棕地的發展潛力。她向委員保證,政府當局會致力盡量減少有關發展對現有居民的影響。因此,根據村民的影響,當局建議保留兩條非原居民鄉村民的意見,要求當局保留他們的構築物。政府當局在下階段擬備建議發展大綱草圖時會處理該等展大綱草圖時會處理該等要求。發展局副局長表示,元朗南研究現時只是處於進行第二階段社區參與活動的階段,當局只有在敲定有關的發展計劃後,才會進行凍結人口調查。
- 50. 梁家傑議員詢問,發展局局長為何甚少出席與委員討論土地發展建議的事務委員會會議。他贊同部分委員的意見,亦認為當局須就土地發展項目為有關各方(包括受影響的非原居民)制訂一個雙贏的方案。他詢問,關於就土地發展項目與受影響居民共享成果,政府當局有否從新界東北新發展區計劃及菜園村的事件汲取任何教訓。他提到,有建議認為,若在元朗南進行房屋發展項目,即無須進行古洞北及粉嶺北新發展區項目,又或可縮減該項目所涵蓋的範圍。他問及該兩個項目之間互動的關係。
- 51. <u>發展局副局長</u>表示,如能適時完成相關程序,當局預計首批人口將於2025年左右遷入元朗南。鑒於元朗南有超過80%的土地由私人擁有,政府當局須審慎考慮落實此項目的機制。發展元朗南一直是政府當局增加土地供應的其中一項長遠措施。此項措施絕不能取代古洞北及粉嶺北新發展區項目。他向委員保證,當局發展元朗南時會計及在以往的項目中汲取的經驗。發展局副局長補充,儘管政府當局已盡其

所能,一些持份者仍會對當局所作的擬議安排有所不滿。政府當局會盡力為有關各方作出最切合他們所需的安排。

- 52. 對於政府當局似乎沒有從規劃古洞北及粉嶺北新發展區項目的經驗中汲取任何教訓,梁家傑議員表示遺憾。他請政府當局留意,有人關注到,受該項目影響的居民只是在很遲的階段才獲悉當局會進行該項目。<u>張超雄議員</u>對梁議員的關注亦有同感。他詢問,政府當局有否加強與該等受元朗南項目影響的當區居民溝通。
- 53. <u>發展局副局長</u>答稱,當局曾委聘兩隊社會工作者,與該等將會受到古洞北及粉嶺北新發展區項目影響的居民聯絡,以向他們提供所需的協助。元朗南的項目會計及從上述項目所汲取的經驗。此外,政府當局亦已使用香港郵政的服務,把有關元朗南研究的資料寄往該區每一個郵遞地址。
- 54. <u>張超雄議員</u>表示,據一個地區團體所述,在 元朗南有10公頃常耕農地。然而,幾近所有相關農戶 均不知悉他們會受元朗南項目影響。由於部分土地業 權人在當局公布會進行元朗南研究後,已在沒有提供 補償的情況下收回租戶正在耕作的土地,元朗南目前 有大量農地被荒廢。鑒於元朗南只會在多年後才進行 擬議發展,讓該等農地荒廢是浪費珍貴的土地資源。 他促請政府當局制訂措施保障有關的農地和農戶。發 展局首席助理秘書長(規劃及地政)5表示,在確定有 關的發展計劃時,當局會進行一項凍結人口調查。有 關調查的目的是記錄居於構築物內的人士(而非有關 所進行活動)的資料。一如規劃署助理署長/全港所 解釋,元朗南最大幅的常耕農地已保留作農耕用途。 發展局副局長表示會就此事與張超雄議員聯絡。

#### 實施模式

55. 鑒於元朗南逾八成土地為私人擁有,<u>陳婉嫻</u> <u>議員</u>問及當局會採取甚麼模式實施該發展項目。她 關注到,政府當局如何能就私人農地作出復耕的安 排。

- 56. <u>梁志祥議員</u>認為,政府當局應容許元朗南的私人業權人發展其土地,因為由政府當局收回土地的過程會甚為漫長。此外,如政府當局以低價收回私人土地,然後以高價售予發展商,將會對土地業權人不公平。他認為,政府當局只應負責在區內發展資助房屋及所需的基建設施。
- 57. <u>發展局副局長</u>表示,在現階段,政府當局對於元朗南項目的實施模式持開放態度。當局進行有關此課題的第一階段社區參與活動期間所接獲的意見分歧。部分意見支持採用"傳統新市鎮發展模式"(即由政府當局收回私人土地以進行發展),而另一些意見則認為當局應尊重私有產權,故應容許私營機構參與有關發展。政府當局會制訂一個適當的模式,混合模式會是一個可行方案。

#### 元朗南物流服務的運作

- 58. <u>麥美娟議員</u>強調,當局擬把元朗南及洪水橋 新發展區均用於發展物流業及創造就業機會,兩區 的規劃應作出妥善協調。她察悉,根據初步發展大 綱圖,元朗南一些用地會預留作露天貯物場及工業 用途。她表示,政府當局有必要確保有關用地適該等 等地區現有的經營者繼續經營其業務。根據她與高 等地區現有的經營者繼續經營其業務。根據她與南 經營者進行的討論,他們發現當局建議在元朗南及 議洪水橋新發展區提供的多層工廠大廈,並不適高 用作經營物流業。她指出,如規劃錯配,會影響 在洪水橋新發展區及元朗南創造的就業機會數目。 她亦要求政府當局制訂政策促進物流業在本港發展。
- 59. <u>規劃署助理署長/全港</u>表示,關於日後在元朗南及洪水橋新發展區供物流業使用的用地,政府當局有留意業界就該等用地的規劃所表達的意見。研究小組曾與區內的相關持份者討論他們關注的事項,例如他們如何能把其業務遷入多層工廠大廈經營。當局須考慮他們提出的事宜,尤其是如何協助物流業日後在區內繼續經營。當局會在下階段的元朗南研究進一步探討此方面的事宜。
- 60. <u>麥美娟議員</u>認為,如當局會在擬議洪水橋 新發展區提供多層工廠大廈,便適官在元朗南提供

其他選擇(例如露天貯物場),以應付貯存特別物品的需要。她邀請政府當局出席一個會議,與業界討論有關事宜。<u>發展局副局長</u>感謝麥議員安排有關會議。他表示,政府當局對業界的意見持開放態度。

林大輝議員質疑,當局在元朗南為現有的工 61. 業經營者提供多層工廠大廈,是否可行及實際的做 法。他詢問,當局如何能在工廠大廈內安置需要使用 大量土地的現有露天貯物及回收行業。他又詢問,當 局打算讓哪些類別的工業在擬議工廠大廈內經營,以 及該等大廈的樓層數目為何。他關注到這些大廈的使 用率及成本效益。規劃署助理署長/全港表示,提 供高達6層的多層工廠大廈,是在檢討該等棕地現有 用途後提出的建議。該等棕地主要用作貯物用途,當 中有部分用作貯存建築材料及機器。有關大廈的樓層 數目可在下階段的元朗南研究作出檢討。為配合現 有運作需要,有關的工廠大廈須特別設計,例如提供 高的淨空高度及可容許貨車到達上層的設施。由於該 等大廈主要用作貯物用途,林議員認為,當局應將之 列為貨倉,而非工廠大廈。

#### 對具文物及文化價值的建築物的影響

62. <u>麥美娟議員</u>以元朗南的一座道觀(金蘭觀) 的個案為例。該道觀歷史悠久,卻沒有被列為民評級歷史建築物。她促請政府當局保育元朗南及擬舊洪水橋新發展區一些歷史悠久及具特別文化價蹟的建築物。她又建議,政府當局應舉辦一些古蹟、歷史建築,以便旅客到訪元朗的法定古蹟、歷史建築,以便旅客到訪元朗的法定古蹟、歷史建築,是全港答稱,研究小組曾與金蘭觀的代表舉了主道。 其特別文化特色的建築物及墟市。規劃署助理署長 一全港答稱,研究小組曾與金蘭觀的代表舉行 一種與金蘭觀的代表學習 一種與金蘭觀的代表學習 一個緊連一條已規劃行車道的較大土地。政府 一個緊連一條已規劃行車道的較大土地。 一個影響,故此保留該廟宇,並會在下階段 長國時考慮其意見。

## 對外連繫及元朗明渠

63. <u>梁志祥議員</u>表示,儘管當局仍未處理部分 事官,元朗區議會原則上支持有關元朗南的建議。 64. <u>發展局副局長</u>表示,在下階段的元朗南研究,政府當局會詳細探討委員就各項事宜表達的意見及關注,以及在第二階段社區參與活動期間接獲的意見及關注事宜。至於公庵路,政府當局會致力在盡量減少對環境的影響及滿足交通需求方面部分覆蓋量減少對環境的影響及滿足交通需求方面的方案。他又表示,根據初步發展大綱圖,當局建議是供環保交通系統連接唐人新村交匯處及元朗南的南部。發展局副局長回應主席的詢問時表示,當局已就初步發展大綱圖諮詢元朗區議會。

## III 調整土木工程拓展署轄下《礦場(安全)規例》 (第285B章)、《危險品(一般)規例》(第295B章) 及《危險品(政府爆炸品倉庫)規例》(第295D章) 收費

(立法會CB(1)1459/13-14 — 政府當局就調 (02)號文件 整土木工程拓

整工程礦(第 285B章)、《台灣 (安全)規例》(第 285B章)、《台灣 (第 295B章) (第 295B章) 及《危險 局(第 月) (第 295D章) 例》(第 295D章)

收費提交的文件)

#### IV 調整水務署轄下與民生無關的收費

(立法會 CB(1)1459/13-14 — 政府當局就調整 (01)號文件 水務署轄下與民 生無關的收費提 交的文件)

- 65. <u>主席</u>建議一併討論議程第III及IV項。<u>委員</u> 表示同意。<u>主席</u>表示,為了讓委員有更多時間進行 討論,會議將延長15分鐘。
- 66. 應主席之請,發展局首席助理秘書長(工務)3向委員簡介政府當局的建議。該項建議旨在調整:(a)土木工程拓展署轄下關於礦場燃爆證書、危險品製造、貯存和燃爆及爆炸品貯存和運送的27項政府收費;及(b)水務署轄下的25項政府服務收費。有關的詳情分別載於政府當局的文件(立法會CB(1)1459/13-14(01)號文件)。他表示,有關服務的收費對民生或一般營商活動沒有直接影響。

#### 調整收費的次數

- 67. 姚思榮議員認為,鑒於政府當局未有調整 土木工程拓展署轄下的27項服務收費超過10年,調 整有關收費是恰當的做法。他詢問,當局根據哪些 原則訂定有關調整上述收費的次數。他認為,當局 應每隔一段較短的時間檢討該等收費一次,例如每 3至5年一次。
- 68. <u>發展局首席助理秘書長(工務)3</u>答稱,按照現行的做法,土木工程拓展署基本上會每年檢討收費一次,以確定應否建議作出任何調整。當局在2004年就土木工程拓展署轄下的27項有關收費作出檢討後,發現成本收回率接近100%。故此,政府當局當時並無建議調整有關收費。在2008年,土木工程拓展署的部分服務基於公眾安全理由引入新

的工作程序,例如實地視察。因此,政府當局需要 較長時間確定提供有關服務的成本有何變動。

#### "用者自付"的原則

69. <u>張超雄議員</u>詢問,政府當局提供服務的收費是否均以收回全部成本為原則。<u>發展局首席助理秘書長(工務)3</u>答稱,根據"用者自付"的原則,水務署及土木工程拓展署提供有關服務的收費,應盡可能定於足以悉數收回當局提供服務所涉成本的水平。因應張議員的要求,<u>政府當局</u>會提供以下資料:(a)政府當局採取哪些準則決定一項政府服務是"與民生有關"或"與民生無關";及(b)是否有政府服務並非以"用者自付"或收回全部成本的原則作為徵收費用的依據,或只是以該等原則作為收費的部分依據;如有,請提供詳情,包括釐定該等服務收費的原則。

(*會後補註*:政府當局的補充資料已於 2014 年 7 月 24 日 隨 立 法 會 CB(1)1870/13-14(01)號文件送交委員。)

- 70. <u>姚思榮議員</u>表示,當局就土木工程拓展署轄下27項服務的收費所建議的調整幅度輕微,但差別頗大。為免令服務使用者感到混亂,在不影響收回全部成本的原則下,政府當局應考慮就現時收回率在某特定範圍內的各項收費訂定劃一的調整幅度。
- 71. <u>陳志全議員</u>表示,有關土木工程拓展署轄下的27項服務,在作出擬議收費調整後的成本收回率將介乎27.2%至100.1%。他詢問,在這些服務當中,有部分的擬議收費並非定於足以收回全部成本的水平,政府當局的相關考慮為何。他察悉,根據政府當局的文件第3段所列有關調整收費的原則,按現時的收費水平計算,對於成本收回率低於40%的服務(例如該文件附件所列的項目14及15),政府當局只會調高收費約20%。他質疑,此做法是否符合"用者自付"的原則。

72. <u>發展局首席助理秘書長(工務)3</u>答稱,在訂定有關調整收費的原則時,政府當局認為適宜逐步收回全部成本和避免令收費的升幅過大。他重申,政府當局每年會就提供各項服務的成本進行檢討,以確定應否調整有關服務的收費。至於陳議員提到項目14及15的收費水平,他解釋,在引入一些新工作程序提供有關服務後,由於成本有所增加,因此現時的成本收回率相對較低。

#### 調整收費對使用者的影響

- 73. <u>姚思榮議員</u>察悉,在水務署轄下的25項服務收費中,有24項已於2013年12月作出調整。他詢問,當局在短時間內再次調整這些收費的原因為何。他認為,對於主要由非機構使用者(例如水喉匠)使用的服務,政府當局應留意經常調整收費對他們造成的影響。張超雄議員贊同姚議員的意見。他亦認為政府當局應妥為留意收費調整對於需要政府服務(例如發出水喉匠牌照)的非機構使用者的生計有何影響。
- 74. <u>發展局首席助理秘書長(工務)3</u>回應時表示,當局察悉姚議員就有關調整收費對使用者造成影響所表達的關注。他表示,水務署轄下25項與民生無關的收費大部分是由機構使用者使用。一如政府當局兩份文件第3段所列的調整收費原則,收費水平的擬議變動主要是根據現時的成本收回率釐定。當局亦會考慮使用者的負擔能力。他表示,收底一年牌照費的擬議增幅只是9元。姚議員詢問,擬議的收費調整會否導致日後的水費上調。發展局首席助理秘書長(工務)3回應時予以否定。
- 75. 陳志全議員質疑政府當局的說法,即調整水務署轄下的25項服務收費對民生並無任何影響。他詢問,當局擬調高有關提供及安裝水錶的收費,是否不會影響一般住戶。發展局首席助理秘書長(工務)3回應時解釋,提供及安裝水錶的服務主要是為新物業而設。與物業價格相比,擬議的收費調整幅度輕微,因此對有關各方帶來的影響應為無足輕重。

## V 其他事項

76. 議事完畢,會議於下午6時02分結束。

立法會秘書處 <u>議會事務部1</u> 2014年10月8日