

立法會
發展事務委員會

發展局局長就行政長官 2017 年施政報告
及整體土地供應情況作出簡報

2017 年 1 月 24 日發展事務委員會會議的跟進事項

應發展事務委員會在 2017 年 1 月 24 日會議上的要求，提供以下補充資料：

土地供應

(a) 詳細說明市區重建局將會進行甚麼工作重建已建設地區的舊樓，以增加房屋土地供應；

2. 根據《市區重建局條例》(第 563 章)，市區重建局(市建局)的職能包括進行、鼓勵、推廣及促進香港市區更新。根據 2011 年《市區重建策略》，市建局以「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。

3. 在「重建發展」方面，市建局會繼續透過自行提出開展重建項目，以及就大廈業主根據「需求主導」重建項目先導計劃(「需求主導」計劃)聯合建議在其地段／大廈開展重建項目的事宜作出回應，在重建工作上擔當「執行者」的角色。截至 2016 年 12 月底，市建局自成立以來合共開展了 60 個重建項目；有關項目已經／可以提供合共約 18 200 個住宅單位。市建局會繼續密切留意進行中的重建項目的進展，適時向市場推出重建用地。

4. 與此同時，市建局會繼續透過協助舊樓業主集合業權，從而在市場上聯合出售物業以作重建，繼續擔當「促進者」的角色。

5. 有見在某些地區增加發展密度的困難，及欠缺剩餘可發展地積比率的情況，市建局計劃在 2017 年以油麻地及旺角作為試點，展開地區規劃研究。有關研究將探討如何能提升該區目前的土地使用效益及重建的發展潛力，並成為市建局在香港其他舊區進行、鼓勵、推廣及促進更新制訂策略的基礎。

(b) 現屆政府會否就古洞北新發展區及粉嶺北新發展區提交任何撥款建議供財務委員會考慮；

6. 根據現時計劃，本屆政府並無計劃就古洞北和粉嶺北新發展區向財務委員會（財委會）提交新撥款申請。一些進行中的工程項目，即已經於 2016-17 及／或之前的年度獲財委會以整筆撥款方式通過撥款的項目¹，則包括在已提交予立法會考慮的 2017-18 年度整筆撥款申請中。

棕地

(c) 有關新界棕地分布的資料，並按下列類別提供有關用地的分項數字：

- (i) 在緊接首份“發展審批地區”草圖公布前已存在棕地作業；
- (ii) 未被指定為“發展審批地區”的用地；
- (iii) 被劃為“未決定用途”的用地；
- (iv) 不包括土地；及
- (v) 按短期租約出租作露天貯物用途的政府土地。

7. 現時「棕地」在本港並未有正式或標準的定義，一般是指位於新界的某些農地或鄉郊土地，該等土地絕大部分由私人擁有，並已荒廢及改作其他與周邊環境不協調的土地用途。該等用途包括貨櫃場、停車場、修車工場、物流作業、鄉郊工場、露天貯物、廢料回收場、建造機械及物料貯存等。根據就新界發展項目而進行的各項研究顯示，正在推展的主要新發展區項目，包括洪水橋新發展區、元朗南及古洞北／粉嶺北發展區將涵蓋約 340 公頃棕地，而《香港 2030+》下擬議的新界北策略增長區會另外涵蓋約 200 公頃的棕地。我們目前尚未全面掌握新界棕地的分布，因此並沒有分項(i)至(iv)要求的數字；至於分項(v)，新界大約有 140 份只用作露天貯物用途的短期租約，涉及的政府土地約 15 公頃。

8. 規劃署正就「新界棕地使用及作業現況研究」進行委託顧問的工作。該研究的目的是調查新界棕地的整體分布及用途，以協助政府制定處理棕地的適當政策，包括為不同地區的棕地制定適當的規劃和整合策略，及探討可行的方案以容納區內仍有需要

¹包括收回古洞北新發展區第 29 區土地以興建特建安老院舍綜合大樓、古洞北新發展區第 29 區特建安老院舍綜合大樓地盤平整和相關基礎設施工程，和古洞北及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎建設工程 - 詳細設計及工地勘測。

的棕地作業，以達致善用土地、釋放棕地潛力和改善鄉郊環境的目標。有關研究費用將由已提交予立法會考慮的 2017-18 年度整筆撥款申請中支付。如撥款申請能如期獲得立法會通過，有關的調查可於 2017 年上半年展開，預期於 2018 年底完成。

(d) 關於是否可能在多層大廈安置部分棕地作業，政府當局會否考慮就有關建議進行一項試驗計劃，而非完全不採取行動，只是等待相關研究在未來數年完成；

9. 如 2014-15 年度《財政預算案》和 2015 年、2016 年及 2017 年《施政報告》所公布，政府將以洪水橋新發展區作為試點，探討可行措施，利用較善用土地的方式如多層樓宇以容納棕地作業，地盡其用。為推行這項先導計劃，並確保有效善用公共資源，我們有必要在落實發展多層樓宇前先研究其技術及財務可行性。土木工程拓展署已於 2016 年展開相關的可行性研究，由基本工程儲備基金撥款，探討以多層樓宇容納棕地作業的可行性，預期於 2018 年中左右完成。研究範圍包括擬建多層樓宇的概念設計、規劃、工程、環境和財務評估，以及探討經營和管理的可能模式。在可行性研究進行期間，政府會諮詢相關持分者，包括現有經營者、業界代表及地區人士，以了解他們的運作需要和聽取他們的意見。

土地用途

(e) 詳細說明有關設立保育基金以進一步促進偏遠鄉郊地區活化的建議；發展局會否參考擬議保育基金，檢討為受新界發展項目影響的各方提供補償及安置的機制，例如為受當局收回土地影響的人士提供補償；若會，有關的詳情為何；

對土地業權人的補償安排

10. 根據現行政策，政府在進行各項公共工程時，如有需要按相關條例收回私人土地，受影響的土地業權人可按相關條例向政府提出法定補償的申索。政府亦可根據現行的特惠分區補償制度，即是以四個分區補償級別（即甲、乙、丙、丁四個分區）的特惠分區補償制度，向受影響的土地業權人發出特惠補償建議，作為法定補償以外的另一個選擇。接受特惠補償可免除進行冗長法定程序的需要。如受影響的土地業權人不接納特惠補償建議，可按相關條例提出法定補償申索。土地業權人如未能就法定補償申索的金額與政府達成協議，可把申索提交土地審裁處作最終裁決。

各級別的補償率是按基本定率乘以不同百分比釐定，政府會每半年檢討基本特惠補償率，以反映市場價值的變化。

對其他受清理土地工作所影響人士的補償安排

11. 除補償土地業權人外，政府亦會向受影響的合資格土地佔用人發放適用的特惠津貼，以盡量減少他們因政府收回及清理土地而遇到的困難。例如無業權的持牌住用構築物和已登記住用寮屋的合資格住戶可獲給予核准佔用人的特惠津貼和搬遷津貼。從事農業人士最常獲發放移除農作物、魚塘、以及農場雜項永久改善設施的特惠津貼。合資格獲公屋安置但選擇另覓土地耕種並放棄其公屋優先權的真正務農人士，可獲特惠遷置津貼。符合資格的商業及工業經營者亦可獲特惠津貼。

對其他受清理土地工作所影響人士的安置安排

12. 一般安置安排屬運輸及房屋局的政策範疇。

補償及安置安排的檢討

13. 政府已在 2013 年就一般特惠津貼及安置安排完成檢討，有關檢討旨在就其能否妥善回應受工務工程相關收回及清理土地工作所影響人士的需要作出檢視。相關的改善措施已於 2013 年獲得財務委員會批准並落實執行。

14. 政府會不時檢討收回和清理土地相關政策，在符合公眾利益及公帑運用得宜的前提下，向受影響人士提供切實可行的補償、特惠津貼和安置方案，以給予有關人士適切的協助。

(f) 因應劉小麗議員在 2017 年 1 月 25 日就發展局在政府的墟市政策上的角色發出的函件(立法會 CB(1)501/16-17(01)號文件)作出書面回應；

15. 有關墟市的政策屬食物及衛生局（食衛局）的範疇，由該局統籌和協調與墟市相關的工作包括政策及措施。我們了解食衛局作為相關政策局會於立法會墟市事宜小組委員會中討論及跟進有關墟市政策事宜。劉小麗議員有關墟市政策的函件已轉介食衛局統籌回覆。須留意的是，發展局及規劃署負責規劃及開發土地資源，並因應政府相關決策局的不同政策範疇，提供及分配土地資源作各種用途，地政總署則負責土地行政。已分配予各種相關用途的土地，由相關決策局及部

門負責實施、運作及管理。例如，如墟市建議涉及現有公園／運動場、社區中心、道路、公共屋邨或學校，則分別須得到康樂及文化事務署、民政事務總署、運輸署、房屋署或教育局的同意。規劃署會就規劃用途給予意見，地政總署亦會提供土地行政支援。

- (g) 有何理據考慮撥出郊野公園邊陲地帶的土地作房屋發展用途，而綠化地帶的土地則只有大約 1% 被改劃作住宅或其他用途；

16. 政府致力環境保護和生態保育，亦務求在發展與保育之間取得適當平衡。為應付香港市民迫切的住屋需要，政府現階段會優先改劃位於現有已建設地區中或邊緣，鄰近基建而保育價值和緩衝效果相對較低的合適土地（包括「綠化地帶」用地），以及推展大型土地發展項目，例如透過綜合規劃及改變棕地及鄉郊土地的用途推展新發展區，以及新市鎮擴展例如在東涌的較低敏感度水域填海。同時，我們會繼續致力將更多有高生態保育價值地點納入郊野公園範圍、增加生態保育及郊野公園土地總面積，以及增加其康樂等價值。郊野公園是我們的重大資產，有休閒、康樂、體育和保育價值。除了過去幾年延伸法定土地用途管制至多個郊野公園的「不包括的土地」外，我們會將合適的「不包括的土地」納入郊野公園範圍，設立塋原自然生態公園，以及開展指定紅花嶺為郊野公園的工作。

17. 正如行政長官在 2017 年施政報告指出，面對香港可發展土地及公營房屋供應持續緊絀的問題，為了香港的長遠發展及我們的下一代，社會有必要重新思考香港土地利用的模式。在進一步加強環境保護和保育的同時，施政報告建議社會應該權衡利用郊野公園內小量生態價值不高、公眾享用價值較低、位於邊陲地帶的土地用作公營房屋、非牟利的老人院等非地產發展用途的得失利弊。

18. 現時政府並無任何具體計劃改變郊野公園及特別地區的任何部分土地作其他用途。相關政策局／部門將就此課題展開初步研究，以推動有關討論。

- (h) 當局已預留大嶼山的土地作擴建亞洲國際博覽館的用途，有何理據建議使用灣仔運動場作綜合發展用途(包括會議及展覽場地)；

19. 有關建議在灣仔運動場進行綜合發展以提供會展設施、康

樂及體育運動設施，以及其他當區所需社區設施的查詢，已轉交商務及經濟發展局作回覆。

土地管理

(i) 有何理據讓沙田馬場的土地契約再續期 50 年；香港賽馬會就土地契約續期所繳付的土地補價款額為何；公眾可否查閱上述土地契約；

20. 沙田馬場土地(現稱沙田市地段第 590 號) 一直規劃作賽馬及相關用途，主要為公眾提供觀賞賽馬及進行合法博彩的設施，以免市民轉向非法的經營者下注。該土地使用者香港賽馬會(馬會)為非牟利機構，從該幅土地舉行賽馬活動所得的收入，在扣除稅項後，均用作馬場營運、資助社會服務及公益用途。

21. 考慮到沙田馬場性質獨特，政府在民政事務局的政策支持下，向馬會批出為期 50 年的特殊用途契約，繼續現時作為馬場及相關的用途，以便馬會就沙田馬場的賽馬及社區設施作長遠規劃及發展。

22. 馬會須為沙田馬場的會所繳付十足市值地價，而用作賽馬以及相關用途部份則無須付地價。馬會支付的地價為 668,230,000 元。

23. 公眾可於土地註冊處查閱沙田馬場的地契(新批租約號碼 22387 號)。

(j) 有何理據把香港體育學院一幅 4.67 公頃的用地由"政府、機構或社區"改劃為"其他指定用途"註明"馬場"地帶；政府當局有否/會否就上述用地與香港賽馬會簽訂土地契約；

24. 毗連沙田馬場的一幅 47,000 平方米土地(下稱「該土地」)，自 2009 起，一直以短期租約形式租予馬會，作馬廐及賽馬訓練設施之用。該土地原是香港體育學院(體院)用地的一部分，後來用作 2008 年奧運和殘奧馬術比賽。馬術比賽完結後，馬會提出保留該土地用作馬廐、騎師和馬匹的練習場及設施、馬匹游泳池及附屬設施。民政事務局考慮到體院在重新發展後，總樓面面積大幅增加，並增設各項設施，即使佔地面積減少，也足以應付精英體育培訓的未來需要；而沙田馬場自 1978 年啟用至今已 30 多年，確需要額外土地以應付沙田馬場營運。因此，在民政事務局的政策支持下，該土地自 2009 年 1 月起一直以短期租約形式租

予馬會作現時用途。為了更準確地反映用地的現況及功能，有關用地已被建議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶。該擬議改劃於 2016 年 12 月 23 日獲城市規劃委員會同意，並已納入 2017 年 1 月 13 日刊憲的沙田分區計劃大綱草圖。

25. 馬會在申請為沙田馬場的土地契約續期時，已提議把該土地納入契約。基於馬場實際運作需要，當局亦原則上同意馬會的建議，就該幅毗連沙田馬場土地，向馬會批出 50 年期的特別用途契約，繼續現時用作設置馬廐等與賽馬相關的用途。

26. 待完成修訂分區計劃大綱圖後，地政總署會按既定程序，處理馬會就把該土地納入沙田馬場土地契約的申請。若獲批准，地政總署會與馬會簽訂有關地契文件。

針對以工業大廈作住宅用途採取的執法行動

(k) 鑒於當局擬加強執法力度以打擊工業大廈的非法住宅單位問題，政府當局會否改善為受影響居民作出的安置安排；若會，有關的詳情為何；及

27. 對受政府執法行動影響的住戶，政府一貫的政策是不會讓他們無家可歸。在有需要執行封閉令的個案，屋宇署會按既定程序及安排，在執法行動前作出知會，包括預先派出駐屋宇署社工隊向住戶講解執法行動及搬遷需要，並為住戶提供適切的協助。屋宇署一直與房屋署緊密合作。若有受影響的分間單位住戶因屋宇署採取執法行動而無家可歸，他們可在相關政府部門的轉介下入住位於屯門的寶田臨時收容中心。若他們在臨時收容中心住滿三個月、通過「無家可歸評審」證明別無居所，並符合公共租住房屋（公屋）的申請資格準則，有關住戶則可申請輪候公屋，並在輪候期間入住中轉房屋。

食水安全

(l) 發展局及水務署就食水含鉛超標調查委員會提出的建議採取跟進行動的詳情，包括發展局委任的國際專家小組就各項跟進工作舉行會議的數目及相關的專家報告。

28. 發展局和水務署正全力跟進食水含鉛超標調查委員會（調查委員會）於去年五月底就本港食水安全提出的各項建議。

29. 發展局於去年 6 月 1 日成立了食水安全國際專家小組（國際專家小組），成員包括來自澳洲、加拿大、英國及本地的專家，就與食水安全相關的議題提供建議。

30. 發展局亦於去年 3 月成立了一個跨政策局和跨部門的食水安全事宜工作小組，研究適合香港的食水安全監管制度。工作小組討論了由發展局聘請的顧問研究工作，當中包括先進地區的食水安全監管制度。工作小組正制定建議，引入保障香港食水安全的法例，當中包括訂立一套食水水質標準，監管水質的規管架構，以及實施一套全面的食水水質監測計劃，以監測食水由源頭至用戶水龍頭的食水安全和品質。

31. 我們亦考慮調查委員會提出的各項相關建議，包括界定水務監督與水務署應擔當的角色和責任以及如何保障食水分配至使用者的水龍頭的安全和品質問題。我們正因應國際專家小組的意見進行深入的分析和評估，以擬訂改善食水安全監管制度的方案，當中包括是否需要就食水安全立法。

32. 與此同時，水務署聘請了英國 **Water Research Centre** 擔任專家顧問，審視世界衛生組織、歐盟、澳洲、新加坡、英國、加拿大、美國等先進國家的食水水質標準和取樣規程，並就本港的情況提出建議。水務署亦聘請了澳洲 **Water Futures Pty Ltd** 擔任專家顧問，就完善水務署的「水安全計劃」以及制定建築物「水安全計劃」範本等提供建議。

33. 發展局和水務署、國際專家小組和英國/澳洲專家顧問就各項食水安全議題進行了深入討論，至今，國際專家小組共舉行了四次會議。發展局和水務署致力於今年三月底前就有關水質標準、取樣規程和「水安全計劃」完成研究並提出具體方案。

34. 另外，水務署正全面檢討《水務設施條例》及其《規例》，包括參與內部供水系統的設計和建造人士的角色和責任及相關註冊制度、技術要求及水喉物料的標準。水務署正優先處理部份修訂，包括界定持牌水喉匠及水喉工人的職責及更新《規例》中的物料標準。有關修訂將於 2016-2017 立法年度提交立法會審議。

35. 自去年 9 月起，在培訓持牌水喉匠和熟練技工的課程中加入有關食水污染的可能成因和危害，以及防範措施，提高持牌水喉匠和熟練技工對食水安全的意識；亦透過水喉匠牌照諮詢委員於去年 10 月推出持牌水喉匠的自願持續進修計劃。目前，水務

署與建造業議會正制訂水喉工程行業良好作業指引，預算在本年首季推出，冀加強水喉工程建造管理及監督的質素。

36. 最後，有關發展局及水務署因應調查委員會的建議跟進工作的最新進展及細節，發展局及水務署將於前述具體方案公佈後向發展事務委員會交代。

發展局
2017年2月