

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1240/16-17號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本報告旨在匯報發展事務委員會("事務委員會")在2016-2017年度會期的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2017年7月12日的立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、並於2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日和2008年7月2日修訂的決議，成立事務委員會，負責監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 在2016-2017年度會期，事務委員會由45名委員組成。張宇人議員及劉業強議員分別獲選為事務委員會的正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

主要工作

增加房屋土地供應

4. 在過去數年，發展房屋的土地供應短缺，引致物業價格飆升，以及公共租住房屋("公屋")輪候冊上申請人數眾多。於2017年4月，差餉物業估價署的私人物業價格指數為327.4(臨時

數字)，較1999年的100增加227.4%。截至2017年3月底，公屋的一般申請有大約147 300宗。基於此背景，政府當局為私人及公共房屋增加土地供應的工作，成為事務委員會於2016-2017年度會期的其中一個討論重點。

5. 當局曾於本年度會期就有關推行各項土地發展措施的研究及撥款建議諮詢事務委員會，並向事務委員會匯報各項土地發展計劃的最新進展。事務委員會委員曾與政府當局討論該等建議及計劃，並在討論過程中請政府當局注意備受公眾關注的事宜，以及向當局提供有關作出改善的建議。

土地用途檢討

6. 政府當局為增加房屋土地供應而採取的其中一項主要短、中期措施為檢討現有土地用途，以物色具潛力用地發展房屋。事務委員會察悉，自2012年7月以來，政府當局已在其土地用途檢討中物色大約190幅具房屋發展潛力的用地，如能及時修訂有關法定圖則及/或完成所需程序，該等用地大部分會在2014-2015年度至2018-2019年度的5年內推出作房屋發展用途，以提供超過25萬個單位，當中逾七成為公共房屋。截至2017年1月中，93幅用地已被規劃或改劃作房屋發展用途。此外，當局持續進行工作以物色更多具發展潛力用地作房屋及其他用途。作為上述工作的一部分，規劃署截至2017年1月已物色額外約25幅用地，當中大部分用地預計可於2019-2020年度至2023-2024年度的5年內推出作房屋發展用途，可提供超過6萬個單位，當中逾八成為公共房屋。

7. 儘管委員普遍歡迎當局物色更多具房屋發展潛力的用地以應付殷切的房屋需求，他們察悉，在新物色約25幅具房屋發展潛力的用地當中，部分為"綠化地帶"用地或被現有房屋發展項目包圍的面積較小用地。部分委員強調，政府當局在改劃"綠化地帶"用地為房屋用地時應小心行事，因為此舉可能會令市區用地及郊野公園之間的緩衝地帶受到破壞，以致影響生態環境。部分委員指出，在改劃用地作房屋發展用途時，政府當局應在提供房屋及社區設施之間求取平衡，以及處理區內居民關注的事宜，尤其是有關交通及環境受到影響的關注事宜。

8. 政府當局向委員保證，當局會就其土地供應措施與當區居民保持緊密溝通。至於上述額外約25幅具房屋發展潛力的用地，當局須就有關用地進行詳細研究/評估，以及修訂相關的法

定圖則及/或完成所需的程序，以確保有關發展不會為社區帶來無法克服的問題及不能接受的困難。

發展安達臣道石礦場用地

9. 另一項增加房屋土地供應的短、中期措施，是發展安達臣道石礦場("石礦場")用地。事務委員會察悉，在上述發展項目下會興建約9 400個私人及資助房屋單位，以應付25 000人的房屋需要。當局預計，居民可在2023-2024年度起陸續遷入該等房屋單位。在2017年4月，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，以進行道路改善及基礎建設工程配合石礦場用地的發展。

10. 事務委員會委員普遍支持當局發展石礦場用地及進行擬議工程。石礦場用地的發展及安達臣道公屋發展計劃合共會容納73 300人口。他們促請政府當局採取有效及適時的措施處理上述兩個項目對九龍東的交通所造成的累積影響，尤其是預期日後秀茂坪道、清水灣道和將軍澳道的車流將會十分繁忙。此外，委員促請政府當局加快興建行人連繫設施，以便居民往來秀茂坪區(涵蓋石礦場用地和安達臣道的發展項目)及觀塘市中心。

11. 政府當局表示，石礦場用地發展的交通影響評估報告已建議實施數項道路/路口改善工程，以紓緩石礦場用地發展所產生的交通流量對觀塘的交通所造成的影響。政府當局會按上述建議進行改善工程。上述交通影響評估結果亦顯示，在將軍澳——藍田隧道、T2主幹路和中九龍幹線組成的六號幹線開通後，將有效改善九龍市區主要道路網東西走向的交通。至於行人連繫設施，政府當局已建議在區內興建9組由行人天橋、升降機塔及/或自動梯組成的行人連繫設施。首4組的撥款已於2016年6月獲財務委員會("財委會")批准，有關建造工程即將展開。

12. 議員關注到，在六號幹線開通前，擬議道路/路口改善工程不足以處理石礦場用地及安達臣道的發展項目可能造成的交通影響。事務委員會通過一項議案，要求當局擴闊秀茂坪道迴旋處的樽頸位置，以及在該位置興建一條高架行車路。政府當局承諾會在下一階段探討有關改善秀茂坪道迴旋處的建議，並會就此項建議諮詢委員及當區居民。

東涌新市鎮擴展

13. 東涌新市鎮擴展計劃是政府當局增加房屋土地供應的其中一項中、長期措施。東涌新市鎮擴展計劃將涵蓋現有東涌新市鎮東西兩面的範圍，可提供49 400個單位，以容納約144 400人口，以及約877 000平方米總樓面面積作辦公室、零售及酒店用途。東涌新市鎮擴展計劃預計會在2030年全面完成，首批人口計劃在2023年遷入。

14. 在2017年4月，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，以進行東涌東填海工程及東涌新市鎮擴展計劃的前期工程。東涌東將會填海造地130公頃，當中約121公頃會用作興建約40 800個房屋單位，以容納規劃人口約118 900人，以及用作其他用途(包括商業用途和政府、機構及社區設施等)。東涌東新發展項目首批人口遷入的目標時間為2023年。

15. 事務委員會察悉，在東涌東填海所得土地會用於提供40 800個房屋單位，當中63%將會是資助房屋，37%則會是私人房屋。儘管部分委員支持當局盡快進行擬議填海工程，以闢拓土地作房屋用途，有部分委員基於環境及成本方面的關注而反對當局進行有關填海工程。部分委員認為，鑒於公屋輪候冊上申請人數眾多，當局應在東涌東提供更多資助房屋單位(尤其是公屋單位)。政府當局表示，當局就東涌東發展項目釐定公私營房屋比例時，已參考長遠房屋策略下的同一比例(即60:40)。如規劃情況出現重大改變，包括整體房屋政策及房屋供應目標作出調整，當局日後會檢討擬議房屋比例。

16. 關於東涌東的發展，對外交通聯繫是委員關注的其中一項事宜。事務委員會通過一項議案，促請政府當局為東涌東7萬勞動人口當中仍需在該區以外尋找工作的新增約3萬勞動人口，提供完善的交通接駁，以便他們往返東涌與機場第三條跑道、港珠澳大橋及機場島北商業區，並盡快與運輸及房屋局("運房局")研究於2023年至2030年期間落實興建"東涌東接駁鐵路"，利用機場快線閒置時段行駛列車，來往擬議港鐵東涌東站及機場島。

17. 政府當局就上述議案作出回應時表示，擬議港鐵東涌東站預計將於2026年投入服務。運房局已於2017年1月邀請香港鐵路有限公司就落實擬議鐵路站提交建議書。與此同時，香港機場

管理局已於2016年6月展開一項顧問研究，以檢視利用機場快線現有路軌的備用容量，在東涌東及機場島之間提供鐵路接駁服務的技術可行性、財務可行性及運作策略。此外，"港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究——可行性研究"亦正探討東涌、機場島及香港口岸人工島之間的連繫。在進行研究的過程中，發展局一直與運房局及相關部門緊密合作，並會在上述研究完成後，跟進研究結果及未來路向。

洪水橋新發展區

18. 政府當局計劃發展洪水橋新發展區為一個合共可容納約218 000人口(包括約176 000新增人口)的新一代新市鎮。首批人口預期會在2024年遷入。在2016年11月，政府當局向事務委員會簡介擬議洪水橋新發展區"經修訂的建議發展大綱圖"。

19. 根據"經修訂的建議發展大綱圖"，洪水橋新發展區會提供約61 000個新增住宅單位及637萬平方米工商業樓面面積，以及創造15萬個就業機會。擬議洪水橋新發展區首階段的詳細設計定於2017年展開，而整個洪水橋新發展區計劃預計將於2037-2038年度完成。

20. 擬議洪水橋新發展區計劃涵蓋約190公頃現有棕地。該等棕地現正用作貨櫃場、倉庫、建築物料/機械貯存、車輛維修場、回收場及鄉郊工場等用途，當中夾雜一些寮屋及其他臨時構築物。政府當局打算透過移除棕地及解決棕地所帶來的土地不協調問題，將之改造為洪水橋新發展區的主要部分。儘管委員支持當局釋放棕地作業所佔用的土地發展新市鎮，從而提升土地使用的效率及改善整體環境，他們關注到當局會如何搬遷受有關發展影響的棕地作業。雖然當局會在擬議新發展區西北面的擬議"物流、企業和科技區"的北面邊緣預留24公頃土地作港口後勤、貯物及工場用途，委員質疑，有關土地是否足以容納該區的受影響棕地作業。

21. 政府當局表示，當局會以洪水橋新發展區作為試點，探討可行措施，透過較善用土地的方式(例如多層樓宇)容納部分棕地作業。為此，土木工程拓展署已委託顧問進行有關多層樓宇的可行性研究，目的是配合洪水橋新發展區及元朗南這兩項涉及大量棕地的大型中、長期擬議發展項目。有關多層樓宇的研究預期會在2018年年中完成。就一些在實際運作上無法遷入多層樓宇的作業而言，政府當局不排除有可能及有需要以合適的

露天用地容納有關作業，以及提供適當的基礎設施，並與易受滋擾的受體適當分隔。此外，規劃署現正委聘顧問進行"新界棕地使用及作業現況研究"。該項研究旨在就新界棕地的整體分布及用途進行調查，以便政府當局制訂有關處理棕地的適當政策，包括為不同地區的棕地制訂適當的規劃和整合策略，以及探討可行的措施以容納區內仍有需要的棕地作業，以達致地盡其用、釋放棕地潛力和改善鄉郊環境的目標。該項研究預期會在2017年上半年展開，以及在2018年年底完成。

22. 現時有大約7公頃的農地及1 600個住戶(大部分居於區內的寮屋及獲暫准存在構築物)會受到洪水橋新發展區擬議發展影響。就此，委員促請政府當局為受影響農戶及住戶提供足夠的協助。政府當局表示，就農戶而言，當局會主動和優先協助農戶與農地業權人進行配對，以便有關農戶繼續在附近一帶耕作。此外，政府當局已在毗鄰擬議新發展區的流浮山一帶物色一些已劃作"農業"用途及適合作復耕活動的荒廢農地群。就受影響住戶而言，當局已在"經修訂的建議發展大綱圖"預留一幅在洪福邨西面的土地作原區安置合資格清拆戶的用途。政府當局現正擬訂補償和安置安排的細節。

23. 事務委員會察悉，政府當局正在完成有關擬議洪水橋新發展區的技術可行性研究及交通影響評估。事務委員會通過一項議案，促請政府當局從速完成上述研究及評估，並即時提交相關報告供事務委員會討論。政府當局承諾，在包括交通影響評估分析的"洪水橋新發展區規劃及工程研究的最終報告"完成後，當局會向事務委員會提交有關文件。

增加土地供應作經濟用途

24. 據政府當局估計，預期中至長期的整體經濟用地短缺量，相對於支援不同市場及政策主導經濟用途的預計土地需求，仍欠超過300公頃(不包括用以支援人口的運輸、基建及社區設施的土地)。當局曾於本年度會期就有關政府當局開拓土地資源以應付經濟發展空間需求的各項建議諮詢事務委員會。

起動九龍東

25. 當局在2011-2012年度的施政報告中首次宣布的"起動九龍東"措施，旨在把九龍東(包括啟德發展區、九龍灣商貿區及觀塘商貿區)轉型為一個具吸引力的核心商業區，以支援本港的

經濟發展。根據此項措施，政府當局一直致力促進在九龍東提供新的商業/寫字樓用地。

26. 在2016年11月，政府當局向事務委員會匯報"起動九龍東"措施下的最新進度，並尋求委員支持發展局起動九龍東辦事處延長運作4年9個月。委員要求政府當局留意，很多藝術工作室及排練室已因為九龍東轉型引致商舖及工業大廈租金不斷上升而被迫遷出九龍東。部分委員促請政府當局在九龍東提供其他空間，例如日後在將會推售作私人發展項目的土地預留一些空間，讓藝術工作者得以繼續在九龍東營運之餘，同時亦可額外開拓公共休憩空間作公眾藝術活動的用途。部分委員促請起動九龍東辦事處主動接觸對"起動九龍東"措施所持意見有別於政府當局觀點的藝術工作者，並積極與他們溝通，以處理他們關注的事宜。

27. 政府當局表示，起動九龍東辦事處已和不同的藝術和社區團體緊密溝通，以蒐集這些團體對此項目的意見。起動九龍東辦事處制訂九龍灣行動區及觀塘行動區的發展計劃時，會探討可否預留空間作藝術文化及創意的用途。為配合起動九龍東辦事處在九龍東推動多元化的策略，該辦事處會抓緊每一個機會提供合適的空間，例如把觀塘繞道下的"反轉天橋底一號場"用地用作藝術、文化和創意用途。此外，當局現正進行工程，以把鄰近的"反轉天橋底二號及三號場"用地改建作類似的用途。

28. 委員強調，在發展九龍東為本港的核心商業區時，政府當局應以各新發展區與相關區內已建設地區融合及連接為重點。政府當局表示，當局已詳細設計並分階段落實啟德分區計劃大綱圖上顯示的已規劃行人連接系統。在25組會把啟德發展區與九龍城、黃大仙及觀塘連繫起來的已規劃地面過路處/行人天橋/行人隧道當中，8組的工程已經完成，其餘各組的工程正處於規劃、設計及施工等不同階段。政府當局已在其有關九龍東已建設地區的研究中制訂各項建議，以加強九龍灣商貿區與啟德及鄰近已建設地區的連接。起動九龍東辦事處亦就4組主要東西走廊和6組南北走廊提出改善方案，以加強觀塘商貿區內，以及觀塘商貿區與九龍灣商貿區及鄰近的觀塘住宅區的連繫。當局會陸續推展上述改善方案。

搬遷九龍東3個驗車中心往青衣

29. 政府當局在九龍東促進新商業/寫字樓用地供應的其中一項措施是搬遷或重整位於九龍灣及觀塘行動區的現有政府設施。運輸署現有的九龍灣驗車中心及新九龍灣驗車中心均位於九龍灣行動區內。根據"起動九龍東"概念總綱計劃，當局計劃發展九龍灣行動區為商業/寫字樓樞紐，可提供約48萬平方米的商業樓面面積。據政府當局所述，搬遷這兩個驗車中心會釋放九龍灣行動區的發展潛力，並促進該行動區全面發展。搬遷現有的土瓜灣驗車中心，可騰出用地以進行啟德的已規劃發展，包括興建一條連貫的海濱長廊供市民享用。在2016年12月，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，以搬遷上述3個驗車中心往青衣西草灣一幅用地，以及在上述用地興建一座樓高4層的新驗車中心。

30. 事務委員會察悉，九龍東現有3個驗車中心每天處理約800宗車輛檢驗。如該3個驗車中心均遷往青衣單一的驗車中心，每天使用該新驗車中心的車輛數目可能會有約800輛。委員關注到，擬議新驗車中心啟用，會引致附近一帶交通擠塞。此外，青衣的擬議工程計劃用地現時以短期租約租出作商用車輛臨時停車場。在繁忙時間，約有250輛車停泊在該用地。委員詢問，當局會否為受興建該新驗車中心影響的上述車輛另行提供泊車位。

31. 政府當局解釋，當局在2016年9月至11月期間就擬議新驗車中心進行的補充交通研究的結果顯示，新驗車中心將不會對項目用地附近的道路網絡造成顯著的交通影響。擬議工程項目包括沿西草灣路東側進行約485米長的道路擴闊工程，以提供兩條行車線前往擬議新驗車中心及一條行車線供離開的車輛使用。當局會在西草灣路擬議新驗車中心出入口附近增設一個交通燈號控制系統，並會進一步擴闊驗車中心出口，以調節東行交通。當局預計，作出擬議改善後，新驗車中心啟用時西草灣路將可應付有餘及運作暢順。

32. 至於為現時使用擬議項目用地停車場的車輛另行提供泊車位，政府當局已物色兩幅在附近的短期租約用地，可提供約160個泊車位。當局即將就毗鄰擬議項目用地的另一幅用地進行招標，以作臨時泊車用途，提供160個泊車位。此外，政府當局正考慮，當新驗車中心在晚間不運作時，使用新驗車中心的臨時車輛輪候區讓公眾停泊車輛的可行性。該範圍可提供40個

泊車位。政府當局認為，將來於區內提供的臨時泊車位，會足以應付因相關臨時泊車位受影響而出現的需求。

33. 委員仍然關注到，上述搬遷項目對青衣西草灣新驗車中心用地附近一帶的交通所帶來的影響。事務委員會不支持此項搬遷建議。

"起動九龍東"措施下的其他工程項目

34. 在本年度會期，政府當局曾尋求事務委員會支持另外兩項將會根據"起動九龍東"措施推行的工程項目的撥款建議：(a)重置駿業街遊樂場設施至康寧道公園及牛頭角食水配水庫；及(b)海濱道公園及其鄰近範圍改善工程。委員不反對政府當局把上述建議提交工務小組委員會考慮。

在欣澳填海

35. 在2017年3月，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，以進行有關在欣澳填海的規劃及工程研究及相關工地勘測工程。當局建議，填海所得土地主要用作康樂及旅遊相關發展項目用途，特別是針對一些大眾旅遊市場。此外，亦可透過在此用地發展新的旅遊景點、康樂或休憩設施、主題酒店，以及零售、餐飲和娛樂設施，與香港迪士尼樂園互相配合，締造東北大嶼康樂及旅遊大門。

36. 部分委員質疑，在發展與旅遊業相關設施方面，是否有真正的土地需求，而發展局又有否就此等土地需求，諮詢香港旅遊發展局及其他相關各方。政府當局表示，規劃署在2017年年初已總結"大嶼山綜合經濟發展策略及大嶼山主要發展上商業用地的初步市場定位研究"。該項研究確定，發展擬議在欣澳填海所得用地作休閒、娛樂及旅遊業的用途，將會是恰當的做法。發展局擬備大嶼山的發展藍圖及在欣澳填海以取得土地進行休閒、娛樂及旅遊業發展項目的方案時，已和旅遊事務署及香港旅遊發展局溝通。擬議規劃及工程研究會就填海所得土地擬定詳細的發展方案。

37. 事務委員會支持當局把有關上述規劃及工程研究的撥款建議提交工務小組委員會考慮。事務委員會通過一項議案，要求政府當局：(a)在擬議規劃及工程研究預留彈性，以便日後在欣澳發展不同的消閒及娛樂設施(包括但不限於發展多用途道

路活動場地、渡假酒店、大型娛樂及表演場館、商貿設施，以及休閒漁農業項目)時，能因應當時的市場發展和公眾期望建設最合適的消閒及娛樂設施；及(b)整體審視各項填海規劃及工程，對漁業、漁業資源、海洋生態及各行業的影響，並盡快檢討相關機制，以免對現有資源及行業產生任何負面影響。

38. 政府當局回應上述議案時承諾會按擬議規劃及工程研究考慮各種合適和相關的土地用途，並進行市場分析及評估各種用途的財政可行性和經營潛力，以制訂既合乎成本效益，又能惠及市民大眾的土地用途建議。此外，政府當局會按《環境影響評估條例》的要求進行環境影響評估，包括對漁業資源和海洋生態的影響評估，同時亦會就擬議填海工程對鄰近的現有設施及相關行業運作的整體影響作評估。

拆卸加路連山道一幅用地內的現有建築物

39. 在2017年2月，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，以拆卸位於銅鑼灣加路連山道與禮頓道交界一幅約26 300平方米的用地上的現有建築物。該等建築物包括前機電工程署總部、1幢6層高的前民眾安全服務隊大樓、1幢單層的郵政體育會及1幢3層高的電訊盈科康樂會。在清理有關用地後，政府當局計劃申請把該用地改劃作商業發展及其他用途(包括政府、機構及社區設施用途)，以盡用核心商業區的政府土地。

40. 鑒於該用地附近有住宅樓宇、學校、一個體育中心及香港大球場，委員關注擬議拆卸工程對交通的影響。政府當局表示，當局已就上述拆卸工程進行交通影響研究。已獲得運輸署同意的評估結果顯示，在實施緩解措施後，預計拆卸工程對現有道路網造成的交通影響將在可接受範圍內。在進行拆卸工程期間，政府當局會實施臨時交通管制措施，以盡量減低對現有道路網造成的交通影響。當局會要求工程承建商策劃工地通道和有關運送物料/機械的安排及處置工地產生的拆建廢料時，須考慮附近地區的交通情況。在香港大球場舉行任何特別大型活動前，工務部門會與香港警務處及運輸署保持緊密聯繫。如有需要，會調整車輛進出工地的時間表。

41. 部分委員反對拆卸上述現有建築物及發展有關用地作商業用途。他們認為，由於銅鑼灣有大面積的土地現正用於商業用途，政府當局沒有理由在未先諮詢當區居民的情況下，便計劃把上述用地改劃作商業用途。部分委員詢問，上述用地分

別撥作商業和政府、機構及社區設施用途的樓面面積為何。政府當局解釋，工程計劃用地的改劃工作仍處於規劃階段，撥作商業和政府、機構及社區設施用途的樓面面積仍有待決定，而且亦須視乎灣仔區議會的意見及城市規劃委員會是否同意。政府當局會利用拆卸該用地內現有建築物所需的時間，就改劃有關用地的建議諮詢灣仔區議會，並會在適當時向事務委員會簡介有關此幅用地的發展建議。

《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》

42. 自1970年代起，政府當局每10年便檢討全港發展策略一次，以計及新的需要和期望。上次檢討為2007年公布的《香港2030：規劃遠景與策略》("《香港2030》")，為香港至2030年的土地供應和城市規劃訂定了概括方向。鑒於香港自2007年起的社會、經濟及科技情況急劇轉變，規劃署在2015年1月委託顧問進行《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》研究("《香港2030+》")，以更新《香港2030》。據政府當局所述，《香港2030+》旨在制訂一項前瞻、務實及以行動為本的策略性規劃，目的是為香港跨越2030年的規劃、土地及基建發展，以至建設環境及自然環境的塑造提供指引。《香港2030+》在2015年年初展開，並定於2018年年初完成。政府當局在2016年10月就《香港2030+》的主要結果及建議進行為期6個月的公眾參與活動。事務委員會在2016年12月與政府當局討論上述結果及建議，並於2017年3月舉行一次特別會議聽取公眾對此課題的意見。

東大嶼都會

43. 事務委員會察悉，《香港2030+》下的擬議概念性空間框架把未來的發展集中在一個都會商業核心區、兩個策略增長區(即東大嶼都會及新界北)及3條發展軸。東大嶼都會的基本概念是透過在交椅洲附近中部水域及喜靈洲避風塘填海發展人工島，以及善用在梅窩未被充分利用的土地，以締造一個智慧、宜居和低碳的發展群，當中包含本港第三個商業核心區。當局建議，擬議東大嶼都會可提供約1 000公頃具發展潛力的土地，可容納約40至70萬人口及提供最少約20萬個就業機會。兩個策略增長區的擬議發展旨在預先規劃，以應付跨越2030年後未滿足的土地需求。部分委員質疑，當局是否需要透過填海開拓1 000公頃土地。部分委員詢問，進行有關擬議中部水域人工島的基建工程及《香港2030+》下其他規劃建議估計所需的費用為何。

44. 政府當局解釋，《香港2030+》只就香港跨越2030年建議一個概念性的空間規劃框架。政府當局會考慮在進行6個月的公眾參與活動期間所收集的公眾意見，制訂可取的空間發展方案作進一步的技術評估，以概括地考量相關的社會、經濟和財務影響。最新的全港發展策略將會在考慮技術評估結果及公眾意見後定稿。當局再進行規劃及工程研究後，會制訂個別工程項目的建議，並會在日後按照既定的做法提交立法會相關的委員會考慮。在現階段就概括發展方案所需的費用作估算並不科學化。

新界北

45. 政府當局表示，透過綜合規劃及更有效率地使用新界北的棕地和荒廢農地，發展新界北會提供土地建設新社區，以及發展現代化產業和較需要在邊境位置營運的產業，同時亦會改善現有地方的居住環境。當局建議，新界北的新發展項目可容納約255 000或350 000人口，以及創造約215 000個就業機會。

46. 部分委員指出，在發展新界北前，政府當局應首先改善北區的運輸基建，以加強新界北的交通連繫。此外，政府當局應在新界北創造更多職位，以協助提供區內就業的機會、減少居民須長途跋涉的情況，以及紓緩因為新界往市區交通量增長而引致的擠塞問題。部分委員詢問，政府當局會否考慮收回粉嶺高爾夫球場佔用的土地作房屋用途。

47. 政府當局表示，當局會促進市民更多使用公共交通工具，以及探討機會推行策略性的運輸措施及加強新界北與市區的連繫，包括研究可行的新鐵路線，使新界北的交通更暢達，從而釋放該區的發展潛力。政府當局亦會透過在新界北創造經濟活動及建立就業樞紐，改善人口與職位在空間上的分布、為更多不同的技能創造職位，藉以拉近職位與居所之間的距離，以及降低繁忙時間的交通需求。至於粉嶺高爾夫球場佔用的土地，民政事務局現正檢討有關私人遊樂場地契約的政策。政府當局考慮該用地日後的路向時會計及上述政策檢討的結果。

橫洲公共房屋發展

48. 政府當局物色元朗橫洲為可作公共房屋發展用途的用地。在2012年7月，政府當局及香港科技園公司聯合委託香港房

屋委員會進行一項規劃及工程研究，以探討在橫洲發展公共房屋及擴展元朗工業邨的可行性。在2013年，該項規劃及工程研究雖然尚未完成，但已陸續提供數據和分析。當局於當時向公眾公布的計劃，是政府當局會同步展開全部3期橫洲公共房屋發展，以提供17 000個單位。據政府當局所述，於2013年年底進行內部討論時，各部門察悉在游說會面期間蒐集的意見。與此同時，亦基於技術考慮因素而得出一些結論，包括認為第2及第3期用地有大面積的棕地，需時妥善處理。基於上述考慮，政府當局決定先展開第1期發展，以提供4 000個單位，以及在稍後發展第2及第3期。

49. 在2016年9月及10月，有傳媒廣泛報道，橫洲的公共房屋單位數目由17 000個減至4 000個，而當局又改劃"綠化地帶"而非優先清理棕地用作有關發展，並指在橫洲發展的公共房屋單位減少為"官商鄉黑勾結"等。與此同時，亦有報道指，受土木工程拓展署委聘、就橫洲公共房屋發展第1期的基建工程進行研究的奧雅納工程顧問有限公司("奧雅納")，在一個私人發展項目的規劃申請中，引用從有關政府顧問合約所取得的資料(即規劃署的《全港人口及就業數據矩陣》的數據)。事務委員會曾與房屋事務委員會舉行3次聯席會議(當中包括一次聽取公眾表達意見的會議)，以討論有關上述公共房屋發展的規模及時間表、諮詢方法、清理土地對居民的影響、處理於橫洲的棕地作業及非法佔用政府土地的情況，以及奧雅納被指有違規行為等事宜。

50. 政府當局解釋，決定採用分期發展的方法是基於當局考慮到，與先展開第1期發展比較，同步進行該3期發展在基礎建設、環境影響緩解措施，以及處理棕地作業方面會涉及更複雜的問題，並需要更長時間制訂及落實相關措施。政府當局從未放棄發展其餘13 000個公共房屋單位的計劃。至於非正式諮詢及游說地區持份者，政府當局重申，規劃公共房屋項目的公眾諮詢不會被非正式游說取代。

51. 至於奧雅納的個案，土木工程拓展署的顧問檢討委員會於2016年11月7日對奧雅納採取暫停投標"工程及有關顧問公司遴選委員會"轄下所有類別顧問合約的規管行動3個月(即由2016年11月7日至2017年2月6日)，理由是該公司沒有遵照政府顧問合約內的"資料保密"及"利益衝突"條款，並且沒有嚴格遵守該公司防止資料被不適當地運用的內部程序。部分委員認為，有關的懲處與奧雅納的違規行為並不相稱。部分委員建議，政府當局應就該個案是否涉及刑事行為徵詢法律意見。政府當局察

悉委員的意見，並承諾會在2017年內就工程顧問表現欠佳及沒有遵照合約條款的暫停投標期進行檢討。

為受政府土地發展項目相關清拆行動影響的業務經營者而設的特惠津貼安排

52. 在2017年5月，政府當局尋求事務委員會支持有關延展現時受政府土地發展項目相關清拆行動影響的合資格業務經營者獲發特惠津貼安排的建議，以涵蓋各項業務運作，當中包括：(a)在緊接清拆前登記的日期前，在私人農地上營運最少達10年且沒有違契情況的戶外/露天業務運作；及(b)在緊接相關清拆前登記的日期前，按距離首次批出日期最少達10年的短期租約佔用政府土地，而且沒有違反相關租約條件的業務運作。

53. 部分委員支持此項建議，因為合資格業務經營者申索法定的騷擾補償金(即因業務搬遷而蒙受的業務損失)的法定程序複雜和漫長，此建議可向他們提供另一選擇，亦可能令收回棕地及清拆工作更順利進行。部分委員關注到，擬議延展特惠津貼安排會遭非法佔用政府土地的人濫用。政府當局表示，根據地政總署在2017年3月28日作出的公布，如佔用人在2017年3月28日或以後非法佔用政府土地，地政總署再也不會接納有關佔用人提出的規範化申請。

54. 部分委員強調，除了向受發展項目相關清拆行動影響的棕地作業提供特惠津貼安排外，政府當局應就重置棕地作業制訂全面的政策，包括在同區重置受影響作業的措施。事務委員會通過一項議案，促請政府當局檢討特惠津貼安排時，為避免令更多其他地區的農地成為棕地，以及保障工人生計，進行影響棕地作業的發展項目清拆行動時，必須以"區內重置"為優先原則。事務委員會在2017年6月舉行一次特別會議，聽取公眾就擬議延展特惠津貼安排表達意見。

供水及水務設施

55. 於本年度會期內，政府當局就有關下列事宜的多項立法/撥款建議諮詢事務委員會，當中包括：在處所安裝喉管及裝置、水管工程喉管及裝置的技術標準、為擬建將軍澳海水化淡廠敷設水管，以及改善現有供水系統。

修訂《水務設施條例》(第102章)及《水務設施規例》(第102A章)的建議

56. 政府當局建議因應食水含鉛超標調查委員會("調查委員會")的報告所提出的建議，修訂《水務設施條例》及《水務設施規例》，以修改關乎進行消防供水系統工程及內部供水系統工程的規定。政府當局會考慮《建造業工人註冊條例》(第583章)的相關條文，在《水務設施條例》清晰訂明，獲指定進行水管系統的建造、安裝、保養等的人的資格。此外，亦會提出其他多項擬議修訂，當中包括修訂《水務設施條例》，以訂明建造、更改、修理或拆除消防供水系統或內部供水系統，不但可由持牌水喉匠或水務監督授權的公職人員進行，亦可由註冊水喉技工、註冊水喉技工(臨時)或在持牌水喉匠或註冊水喉技工的指示及督導下進行指明水管工程的人進行。當局建議就《水務設施規例》作出多項修訂，當中包括更新附表2，藉以涵蓋適用於水管物料的所有技術規定和標準(包括英國標準及英國標準協會承認的其他國際標準)。

57. 委員支持當局就《水務設施條例》及《水務設施規例》提出的修訂。委員察悉，當局是因應調查委員會的建議而提出此等建議。他們促請政府當局加快採取行動，跟進調查委員會的其他建議，例如為保障本港的食水水質完成有關的立法框架及規管制度的全面檢討。政府當局表示，發展局及水務署一直跟進調查委員會報告的建議，包括進行水質規管制度的全面檢討及就水管物料的最新規定向相關業界發出通函。當局預期上述全面檢討的結果將會在2017年公布，而相關政策局/部門將會合作推展有關改善措施。政府當局其後向立法會提交《2017年水務設施(修訂)條例草案》及《2017年水務設施(修訂)規例》，以就《水務設施條例》及《水務設施規例》引入擬議修訂。立法會分別成立了一個法案委員會及一個小組委員會審議上述條例草案及修訂規例。

有關供水的工程項目

58. 政府當局尋求事務委員會支持多項撥款建議以：(a)敷設一條10公里長的水管，將擬建將軍澳海水化淡廠生產的食水輸送至將軍澳食水主配水庫；(b)改善11所大型濾水廠及大欖涌二號加氯站的消毒設施；及(c)進行提升東涌食水供應系統的工程，以應付東涌區內預期會增加的食水需求。

59. 委員討論上文(a)所載建議時，曾詢問政府當局會否採取措施逐漸減低海水化淡的成本(按2016年的價格水平計算，估計有關成本約為每立方米12元至13元)。政府當局表示，海水化淡成本將隨着逆滲透技術進步而日漸下降。政府當局會研究各個方案，以盡量提高海水化淡能源消耗的效益，例如安裝先進的能源回收系統以增加能源效益。此外，由於將軍澳137區擬建海水化淡廠鄰近產生沼氣的新界東南堆填區，政府當局一直與香港中華煤氣有限公司磋商，研究可否利用上述沼氣為擬建海水化淡廠供電，以減低能源成本。

60. 提升東涌食水供應系統的工程涉及建造東涌2號食水配水庫。當局規劃此項工程，是旨在應付東涌新市鎮於2020年的擬議房屋及商業發展項目所增加的用水需求。委員關注到，政府當局會如何進一步提升東涌食水供應系統的容量，以應付該區人口在2020年後(例如至2026年)持續增長所帶來的用水需求。政府當局表示，其他為支援當局發展東涌新市鎮擴展區而進行的基建工程項目將包括為東涌新市鎮擴展區的新增人口興建一個食水配水庫。此外，當局已預留一幅鄰近小濠灣瀘水廠山坡的用地作興建一個新食水配水庫的用途。

升降機及自動梯的安全規管

61. 在旺角朗豪坊於2017年3月發生導致18人受傷的自動梯事故後，事務委員會在2017年4月舉行了一次特別會議，與政府當局討論有關升降機及自動梯的安全規管。

62. 事務委員會察悉，自《升降機及自動梯條例》(第618章)於2012年12月17日全面實施以來，政府當局已就升降機及自動梯的安全引入一系列新的強化監管措施。上述措施包括列明升降機/自動梯負責人(升降機/自動梯的擁有人及任何其他對有關升降機/自動梯有管理權或控制權的人)、註冊承辦商、註冊工程師及註冊工人的責任。負責人須確保其升降機/自動梯由註冊承辦商進行保養工程。註冊承辦商須每隔不超逾一個月進行定期保養。

63. 鑒於香港的升降機及自動梯數目日益增加，委員關注到升降機/自動梯保養行業出現人手短缺及維修技術員工作量沉重的情況。事務委員會通過一項議案，促請政府當局盡快就升降機及自動梯維修行業的發展進行檢討、提升學徒及其他相關課程的津貼待遇，以吸引年輕人入行，並改善升降機及自動梯

維修技術員的待遇及工作環境。政府當局回應時表示，自職業訓練局於2014年聯同建造業議會推出"職學計劃"後，入行的新學徒人數已顯著增加，由每年約70名增至2016年逾250名。機電工程署("機電署")現正聯同職業訓練局檢討學徒訓練計劃及其他相關課程的培訓津貼，以吸引更多年輕人入行。他們亦會與業界繼續探討如何改善工人的薪酬待遇及工作環境。

64. 委員關注的另一項事宜，是有關升降機/自動梯保養工程市場的業務競爭。事務委員會通過一項議案，促請機電署制訂守則或指引，規定升降機及自動梯生產商必須以合理市場價格及在合理時間內提供零件予非原廠保養承辦商，以促進市場競爭及改善維修保養質素。政府當局表示，機電署現正就制訂指引的事宜與競爭事務委員會進行聯繫。有關指引旨在提醒升降機/自動梯生產商，向其他升降機/自動梯保養承辦商供應零件時，須嚴格遵守《競爭條例》的相關規定。機電署在完成草擬工作及諮詢業界後，便會發出有關指引。

立法及人員編制建議

65. 除了在本報告較早部分所提述的立法建議外，事務委員會曾就下述建議表達意見：在《建造業工人註冊條例》(第583章)下制定豁免規例和新增3個工種分項的建議；以及為加強針對以工業大廈作非法住用用途的執法行動而修訂《建築物條例》(第123章)的建議。

66. 政府當局曾就下述人員編制建議諮詢事務委員會，然後再把建議提交人事編制小組委員會：

- (a) 開設4個首長級編外職位，以領導新設立的專責可持續大嶼辦事處，以及重組土木工程拓展署各現有拓展處；
- (b) 在發展局及規劃署開設和調配首長級職位以加強對土地使用措施及地區規劃工作的支援；
- (c) 重訂水務署助理署長職位；及
- (d) 在建築署開設一個總園境師常額職位

委員曾討論的其他課題

67. 事務委員會在本年度會期內曾就府當局鼓勵物業業主參加"招標妥"計劃的建議等課題進行討論，並於2017年3月6日與工商事務委員會和資訊科技及廣播事務委員會舉行聯席會議，討論落馬洲河套地區港深創新及科技園的發展。

聯合小組委員會的工作

68. 在發展事務委員會及民政事務委員會轄下成立的監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會曾就多項事宜進行商議，當中包括西九文化區計劃的整體進度(硬件及軟件)、M+、戲曲中心及演藝綜合劇場的發展情況、為西九文化區作出加強財務安排、香港故宮文化博物館項目公眾諮詢的結果、推展綜合地庫及公共基建工程的撥款建議等。

會議及考察

69. 截至2017年6月底，事務委員會在本年度會期曾舉行共18次會議(當中包括與其他事務委員會舉行的4次聯席會議)。聯合小組委員會合共舉行了6次會議。

前往東江流域進行考察

70. 由16位事務委員會委員及兩位非委員的議員組成的事務委員會考察團，於2017年4月14日至15日前往廣東省東江流域進行職務考察。是次職務考察的目的，是旨在了解東深供水系統的運作，以及廣東省當局為確保供港東江水水質所採取的措施。上述職務考察的報告已另行發出。

前往元朗進行考察

71. 事務委員會在2017年3月前往元朗進行考察，以獲取有關橫洲公共房屋發展用地現況的資料。

參觀木湖原水抽水站及大埔濾水廠

72. 事務委員會於2017年5月參觀木湖原水抽水站及大埔濾水廠，以更清楚了解當局如何淨化從東江輸入的食水。

立法會秘書處
議會事務部1
2017年7月3日

立法會

發展事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

發展事務委員會

2016-2017年度會期委員名單*

主席	張宇人議員, GBS, JP
副主席	劉業強議員, BBS, MH, JP
委員	石禮謙議員, GBS, JP 黃定光議員, GBS, JP 陳健波議員, GBS, JP 黃國健議員, SBS, JP 葉劉淑儀議員, GBS, JP 謝偉俊議員, JP 梁國雄議員 田北辰議員, BBS, JP 易志明議員, SBS, JP 胡志偉議員, MH 姚思榮議員, BBS 馬逢國議員, SBS, JP 陳志全議員 陳恒鑾議員, JP 梁志祥議員, SBS, MH, JP 梁繼昌議員 麥美娟議員, BBS, JP 郭家麒議員 郭偉強議員, JP 張超雄議員 黃碧雲議員 盧偉國議員, SBS, MH, JP 楊岳橋議員 尹兆堅議員 朱凱迪議員 何君堯議員, JP 何啟明議員

林卓廷議員
周浩鼎議員
邵家臻議員
柯創盛議員, MH
陳振英議員
陳淑莊議員
張國鈞議員, JP
許智峯議員
陸頌雄議員
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
鄭俊宇議員
譚文豪議員
羅冠聰議員
姚松炎議員
劉小麗議員

(總數：45位委員)

秘書

鍾蕙玲女士

法律顧問

鄭喬丰女士

* 委員名單的變更載於附件。

發展事務委員會

委員名單的變更

議員	相關日期
梁美芬議員, SBS, JP	至2016年10月24日
張華峰議員, SBS, JP	至2016年10月26日
毛孟靜議員	至2016年11月4日
李國麟議員, SBS, JP	至2016年11月6日
容海恩議員	至2016年11月9日
葉建源議員	至2016年11月10日
廖長江議員, SBS, JP	至2016年11月24日
蔣麗芸議員, JP	至2016年11月24日
林健鋒議員, GBS, JP	至2016年11月29日
李慧琼議員, SBS, JP	至2016年11月29日
郭榮鏗議員	至2016年12月7日
梁耀忠議員	至2016年12月18日
吳永嘉議員, JP	至2017年1月12日
何俊賢議員, BBS	至2017年1月15日
葛珮帆議員, BBS, JP	至2017年1月15日
涂謹申議員	至2017年2月5日
陳克勤議員, BBS, JP	至2017年3月13日
莫乃光議員, JP	至2017年3月22日