

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1346/11-12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 : 2011年12月19日(星期一)
時 間 : 上午9時
地 點 : 立法會綜合大樓會議室1

出席委員 : 劉秀成議員, SBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
黃容根議員, SBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李永達議員
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員
李慧琼議員, JP
林大輝議員, BBS, JP
梁美芬議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
陳淑莊議員
陳偉業議員

其他出席議員 : 王國興議員, MH
湯家驥議員, SC

缺席委員 : 劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)
涂謹申議員
霍震霆議員, GBS, JP
張學明議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC

出席公職人員 : 議程第IV項

發展局局長
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局總助理秘書長(工務)1
何永賢女士

規劃署副署長／全港
凌嘉勤先生, JP

土木工程拓展署
九龍拓展處副處長
李關小娟女士

議程第V項

發展局局長
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2
李若愚先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士, JP

規劃署助理署長／特別職務
李志苗女士

議程第VI項

發展局總助理秘書長(工務)3
吳維篤先生

土木工程拓展署
新界西及北拓展處處長
黃銘滔先生

土木工程拓展署
總工程師／工程1(新界西及北)
李耀華先生

列席秘書	： 總議會秘書(1)4 司徒少華女士
列席職員	： 高級議會秘書(1)4 鍾蕙玲女士
	高級議會秘書(1)9 張渭忠先生
	議會事務助理(1)4 蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)600/11-12 號——2011 年 10 月 25
文件 日會議的紀要)

2011年10月25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)492/11-12(01)—— 人力事務委員會秘書在 2011 年 11 月 18 日就把各張與建造業相關的工作證合併為一張的事宜轉交事務委員會處理的便箋

立法會 CB(1)573/11-12(01)—— 政府當局就 "工務計劃項目 710CL——洪水橋發展計劃第二階段——田廈路及丹桂村路擴闊工程"撥款建議提交的文件

立法會 CB(1)575/11-12(01)—— 政府當局就香港特別行政區支援四川地震

經辦人／部門

災後重建工作
進展報告提交
的文件
立法會CB(1)628/11-12(01)——申訴部在2011
號文件 年12月9日就關於把修訂《城市
規劃條例》的意見轉交事務委員會考慮的便
箋)

2. 委員察悉秘書處自2011年11月22日的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)599/11-12(01)——待議事項一覽
號文件 表
立法會CB(1)599/11-12(02)——跟進行動一覽
號文件 表)

3. 委員同意在編定於2012年1月16日舉行的例會上討論下列事項，而該次會議將由上午9時至11時30分舉行 ——

(a) 九龍東發展辦事處；

(b) 檢討發展局發展機遇辦事處的工作成效；

(c) 在發展局規劃地政科地政組開設職位；及

(d) 工務工程編號4152CD ——林村河上游、社山河、大埔河上游、坪朗和官坑雨水排放系統改善工程。

(會後補註：在主席的指示下，委員已於2011年12月22日透過立法會CB(1)691/11-12號文件，獲告知2012年1月16日的會議將於上午9時至正午12時舉行，以便有足夠時間討論4個議項。)

4. 甘乃威議員建議政府當局在下次會議上，向事務委員會簡介其與何東花園業主商討保育何東花園以將該處列為古蹟一事的進展，以及雙方如未能達成共識，未來的工作路向為何。發展局局長表示，若在政府當局與有關業主的磋商有結論前，於公開會議上披露磋商的詳情，可能會對磋商的進展和結果造成妨害。她指出，當局於2011年1月根據《古物及古蹟條例》(第53章)，宣布把何東花園列為暫定古蹟。當局作出有關宣布，可讓何東花園在不得延展的12個月期限內得到法定保護，同時令古物事務監督(下稱"監督")有更多時間考慮應否把何東花園列為永久古蹟。在2011年10月，古物諮詢委員會一致支持當局將何東花園列為永久古蹟的建議，但有關業主其後提出反對。行政長官先會就該業主的申述作出考慮，然後才會批准發展局局長以監督身份在何東花園列為暫定古蹟的有效期屆滿(即2012年1月27日)後，宣布把何東花園列為永久古蹟。當局如宣布把何東花園列為永久古蹟，將會以根據《古物及古蹟條例》發出公告的方式作出宣布，有關公告須按立法會的先訂立後審議的程序處理。屆時，委員便會有足夠的資料和一個平台考慮此事，以及決定是否支持當局宣布把何東花園列為永久古蹟。甘議員詢問，政府當局可否提供書面資料，說明此事的背景及當局與業主磋商的進展。發展局局長答稱，政府當局會在有關公告提交立法會時，提供詳細資料。

IV 起動九龍東

(立法會CB(1)599/11-12(03)——政府當局就起動九龍東提交的文件

立法會FS09/11-12號文件——立法會秘書處就有關"起動九龍東"計劃的背景資料及香港各界就該項計劃所提出的意見及關注事項擬備的文件(資料便覽))

5. 發展局局長借助電腦投影片，向委員簡介當局把九龍東轉型為核心商業區的背景和目的，以及就此制訂的概念總綱計劃。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料的電子複本載於立法會CB(1)667/11-12(01)號文件，並已於2011年12月19日以電郵送交委員參閱。)

6. 發展局局長特別提到，行政長官在2011-2012年施政報告宣布的措施之一，是把包括啟德發展區、觀塘及九龍灣的九龍東地區轉型為核心商業區，以配合商界對優質寫字樓日趨殷切的需求，為本港市民帶來利益，並維持香港作為國際商業和金融中心的地位。她表示，過去10年，越來越多跨國公司在香港設立區域總部和區域辦事處，預計這種趨勢將會持續下去。在2000年至2011年期間，區域總部和區域辦事處的數目由3 001間上升至3 752間，升幅達25%。儘管需求殷切，本港所有寫字樓的總樓面面積只有輕微增長，由2000年的1 210萬平方米增至2010年的1 430萬平方米，增幅為18%。為了充分利用內地迅速發展的機遇，並維持香港作為主要金融和商業中心的地位，穩定而充足的優質寫字樓供應至為關鍵。根據《香港2030：規劃遠景與策略》研究的建議，當局應採取適當的規劃措施，以支持長遠的經濟增長。政府當局會根據該項研究的建議，繼續整合及改善現有的核心商業區，並同時開拓新的優質寫字樓樞紐。當局會將無須設於黃金地段的政府辦公地方騰出，以及在都會區內具策略性的地點(例如啟德發展區和西九龍)發展新辦公室羣。至於其他一般商業用地(包括非黃金地段的寫字樓及傳統工業／貨倉用途)的需求，則會通過活化舊工業區和發展黃金地段以外的其他辦公室羣來應付。

7. 發展局局長表示，將九龍東轉型為一個充滿活力的商業區，是政府在經濟轉型下為把握新機遇而提出的建議。本港製造業在80年代大規模北移，加上機場在90年代遷往赤鱲角，留下大量工業大廈未被充分利用。由於傳統的核心商業區已無法再應付對優質寫字樓的需求，一些私人發展商率先

在九龍東進行發展，興建一些高級商業大廈和購物中心。過去10年，觀塘及九龍灣的甲級寫字樓總樓面面積已大幅增至140萬平方米。在2011-2012年施政報告中，行政長官宣布政府會採用富遠見及相互協調的綜合模式，加快把九龍東轉型為另一個具吸引力的核心商業區，以支持香港的經濟發展。規劃署已為九龍東商業區制訂一份概念總綱計劃，並採用方便暢達、嶄新面貌、優良設計和多元發展的綜合策略。有關策略綜述如下——

- (a) 方便暢達——政府當局會考慮透過建造環保連接系統，把啟德發展區、觀塘和九龍灣與現時香港鐵路觀塘線及日後的沙田至中環線連接起來，以加強與區內和區外的連繫。此外，當局會考慮改善行人設施，例如改善行人天橋網絡和擴闊行人路。政府當局會在2012年年初就環保連接系統展開公眾參與活動，並於2012年第一季向事務委員會匯報初步公眾意見。
- (b) 以優良的城市設計塑造該區的嶄新面貌——政府當局會考慮塑造九龍東為優質的寫字樓樞紐，並於本港和海外為這個新的核心商業區進行形象推廣工作。優良的城市設計對塑造該區的嶄新面貌，發揮關鍵作用。
- (c) 多元發展——九龍灣和觀塘將主要作寫字樓和商業用途，除了通過啟德發展區提供旅遊、體育和康樂設施外，當局亦可考慮在九龍灣和觀塘區內的適當地點發展其他用途，例如臨街店舖、海濱咖啡座、設於碼頭的食肆和娛樂設施、遊艇停泊區和水上活動設施，以增添該兩區的朝氣活力。

8. 發展局局長表示，政府當局已在九龍東劃定兩組政府用地作為行動區，行動區1涵蓋海濱道重建項目。政府當局建議將區內現有的廢物回收中

經辦人／部門

心及驗車中心遷往其他地點，以騰出約6.4公頃的政府土地，發展一個全新及具活力的樞紐，提供寫字樓、展覽／會議設施、酒店／服務式住宅及零售／娛樂場所。行動區2以觀塘渡輪碼頭海旁發展項目為特色。區內的巴士總站會加設上蓋，以提供公共休憩空間及戶外表演場地，並與改善後的觀塘碼頭廣場及海濱長廊融為一體。該區將會成為設有小型寫字樓、藝術創作室、娛樂場所、畫廊、零售專門店及沿海濱長廊而設的食肆的中心區，以配合日後在啟德跑道公園發展的旅遊樞紐。

9. 發展局局長總結其所作簡介時表示，發展局將成立一個全新而跨界別的九龍東發展辦事處，負責引領、督導、監督和監管將九龍東轉型的工作，以及倡議當局為九龍東所訂的目標和邀請持份者及普羅大眾參與相關過程。該辦事處會負責宣傳九龍東概念總綱計劃，並會就私營機構倡議人所提出有利九龍東發展或轉型為現代化主要商業區的土地發展建議，提供一站式的諮詢和協調服務。政府當局現正研究九龍東發展辦事處的理想架構、該辦事處與土木工程拓展署轄下九龍拓展處的啟德辦事處之間的角色，以及合適的人手編制。政府當局計劃在尋求人事編制小組委員會支持前，於2012年1月就成立九龍東發展辦事處的建議諮詢事務委員會。此外，政府當局會在2012年向工務小組委員會及財務委員會(下稱 "財委會")提交撥款建議，以展開觀塘海濱長廊第二期及啟德跑道公園的建造工程。

增加供應辦公室／商業用地

10. 陳鑑林議員支持政府當局推行措施，將九龍東轉型為另一個核心商業區，以增加在本港需求甚殷的寫字樓的供應。由於國內其他主要城市均以高速發展新的商業區，他籲請政府當局在未來10年把握商機，訂立具體目標，並為增加本港的寫字樓供應制訂行動時間表。他強調，除了獲日後的九龍東發展辦事處提供行政支援外，起動九龍東項目得到當局在政策上給予全力支持，對解決因為重新發展舊工業大廈可能引致的問題(例如提供誘因以提起工業大廈業主對重建項目的興趣)亦非常重要。此

外，他建議政府當局應考慮檢討房屋委員會轄下位於觀塘及九龍灣的現有分層工廠大廈的用途。當局可騰出有關土地，作寫字樓／商業用途。

11. 發展局局長贊同陳議員的意見，即香港要鞏固其作為區內環球商業樞紐的領導地位，未來10年是一段重要時期。香港必須把握機遇，迅速採取行動，透過維持供應穩定而充足的優質寫字樓等措施，提升本身的競爭力，這點至為關鍵。她指出，亞洲其他主要城市(例如深圳、北京、上海及新加坡)現正急速進行多項優質寫字樓建設項目，但本港寫字樓／商業用地的供應卻受到限制，而在重新發展舊工業區時所面對的最大挑戰，便是土地和樓宇的業權分散。政府當局注意到有需要以富遠見而嶄新的方式處理這些問題，並鼓勵改裝未盡其用的工業大廈。與其單靠市場力量令九龍東轉型，政府當局已率先採取行動，透過主動檢討土地用途、把政府合署遷往啟德發展區、加強九龍東的連繫、提倡多元發展、打造地標及促進私營機構的發展項目，以加快將九龍東轉型的進度。

12. 李永達議員指出，本港的主要購物區(例如中環)被售賣侈奢品的商店壟斷。他詢問，政府當局在短期內有否計劃增加商業用地的供應，以應付其他零售業的需要。他亦對活化舊工業大廈進展緩慢表示關注。依他之見，未盡其用的工業大廈的地盤和較低樓層可改作商業用途。雖然工業大廈業權分散令此類大廈難以進行整幢改裝，但政府當局的政策及消防安全規例亦對工業大廈局部改裝作商業用途構成障礙。他促請政府當局研究有關事宜、制訂措施以克服上述障礙，並且加快活化舊工業大廈的進度。此外，他建議政府當局應研究其他舊工業區(例如長沙灣、荔枝角及葵涌)有否潛力進行活化。

13. 陳偉業議員指出，柴灣、香港仔、荃灣、葵涌及深水埗等多個舊工業區均具備潛力進行活化。他強調，在揀選工業區進行活化或轉型時，政府當局必須讓市民和工業大廈業主知悉當局在這方面的計劃和時間表，這樣才對各方公平，而政府當局亦須提供推算未來需要的辦公地方數量和地理分布位置的資料。就此，他要求政府當局按區提

供過去10年辦公地方供求情況的分析資料，並盡量提供推算未來5年有關供求情況的資料。他又建議，政府當局應研究由市區重建局(下稱"市建局")擔當重新發展舊工業大廈的角色的可行程度。

14. 在商業／商貿用地的供應方面，發展局局長表示，政府當局已在2011-2012年度賣地計劃中加入多幅商業／商貿用地，並在過去3個季度把3幅用地公開招標，勾地表上另有3幅用地亦已成功勾出及售出。藉着上述的工作加上推行活化舊工業大廈的措施，亦可增加商業／商貿用地的供應。

15. 關於放寬消防安全規定以加快活化舊工業大廈的建議，發展局局長強調，保障公眾安全是政府當局首要關注的事項，因此政府當局難以容許沒有設置防止火勢擴散的隔火層的工業大廈作混合用途。儘管如此，政府當局會研究有何措施可消除有關障礙。

16. 在活化前工業區方面，發展局局長表示，政府當局並無忽略九龍東以外的地區的發展潛力，現正就有關地區進行規劃和道路交通改善研究。她表示，在議員於2011年12月14日立法會會議上就發展九龍東進行議案辯論期間，她曾向議員解釋，揀選把九龍東轉型為核心商業區並非任意作出的決定。起動九龍東的計劃從都會計劃及《香港2030：規劃遠景與策略》研究演變而成，與政府當局過去10年所依循的規劃方向配合。鑑於啟德發展區目前的發展情況，加上私營機構已在九龍灣和觀塘開拓約140萬平方米的辦公地方，論發展密度和多元程度，九龍東有其優勢。政府當局認為，為了以符合成本效益的方式集中使用公共資源，目前九龍東是最適合轉型為另一個核心商業區的地區。

17. 關於陳偉業議員要求當局提供辦公地方供求情況的資料，發展局局長表示，政府當局很難作出有關推算，但會致力提供電腦投影片介紹資料所提及的寫字樓供應統計數據分項數字。她強調，過去10年，政府當局一直主動增加辦公地方的供應，把超過500公頃的工業用地改劃為商業用地便是例證。鑑於把已改劃用途的地區轉型的進度並不理

經辦人／部門

想，政府當局於2010年4月推出一系列活化措施，鼓勵重建或整幢改裝較舊的工業大廈。她承認，上述已改劃用途的工業用地的重建潛力尚未完全釋放，並表示政府當局已完成有關活化措施的中期檢討工作，同時會繼續聽取意見，以改善及修訂有關措施。

18. 至於市建局的角色，發展局局長表示，市建局的法定職能是進行重建項目，以改善舊區居民的居住環境。市建局並無重建工業大廈方面的經驗。政府當局對此事雖持開放態度，但若市建局須肩負這項新職能，當局必須考慮此舉會對市建局執行新的《市區重建策略》所訂的核心業務造成甚麼影響。

19. 謝偉俊議員詢問，政府當局可否考慮向工業大廈的業主提供稅務或土地補價優惠，以此作為誘因，從而加快活化九龍東較舊的工業大廈。發展局局長回應時表示，政府當局已就整幢改裝工業大廈提供誘因。她告誡，當局如向九龍東的工業大廈業主提供稅務或土地補價優惠，會令簡單的稅制變得複雜，做法並不可取。此外，其他地區的工業大廈的業主和近期在九龍東購入土地作商業用途的人士，亦很可能會提出反對。

與區內和區外的連繫

20. 陳鑑林議員指出，現時九龍灣及觀塘的道路網絡容量，可能不足以容納因新的九龍東核心商業區而增加的交通量。他認為，除了就環保連接系統及建造沙田至中環線(兩者均屬於以鐵路為主導的交通系統)進行規劃外，政府當局亦須早日展開研究，提高九龍東道路網絡的容量，以應付區內和區外日後的交通需求。

21. 陳偉業議員表示，他不反對在九龍東興建環保連接系統，但指出就該交通系統訂定的票價政策是須予考慮的重要事項之一。他強烈要求環保連接系統不應成為另一個對乘客造成財政負擔的交通系統，以及當局應採取與香港鐵路有限公司現時實施的轉乘計劃類似的安排。

經辦人／部門

22. 何鍾泰議員認為鐵路交通未必需要太多樣化，並建議環保連接系統可以現有鐵路系統支線的形式運作。

23. 何秀蘭議員指出，當九龍東轉型為核心商業區後，她預計大部分增加的交通量會由私家車產生，再加上有大量私家車使用者經九龍東往返西貢／清水灣與尖沙咀，她認為現有道路網絡必須作大幅改善，並促請政府當局把就九龍東項目進行的交通影響評估的範圍擴大至涵蓋更多地區，把區外的交通需求納入考慮之列。

24. 發展局局長表示，政府當局將於2012年第一季與事務委員會討論興建環保連接系統的建議，包括相關的財務假設。她表示，鑑於如在其後進行的公眾諮詢獲市民支持興建環保連接系統，該系統便可視作促進九龍東發展的基建設施，政府會投入資金興建該系統，而這筆投資或無須按一般情況計算財政回報。至於對外的連繫方面，發展局局長表示，除了以鐵路為主導的沙田至中環線外，當局亦正在就由將軍澳——藍田隧道、T2主幹路及中九龍幹線組成的六號幹線的建造工程，展開規劃／籌備工作。這些交通系統將可確保九龍東與其他地區有妥善的連繫。日後的九龍東發展辦事處會進行全面的交通影響評估，並會與運輸署緊密合作，改善新核心商業區的道路網絡。

推行起動九龍東項目

25. 何鍾泰議員提述事務委員會轄下的海濱規劃事宜小組委員會在2011年4月前往美國及加拿大一些主要城市進行海外職務訪問的觀察所得，指出按公私營機構合作模式推行土地發展項目十分普遍。很多時候，政府參與商業項目，以靈活的方式管理各項規定或程序，可能會令有關項目取得成功，惠及公眾。他表示，公私營機構合作對於起動九龍東項目是否取得成功將起關鍵作用，因為當中涉及的複雜問題，不能單靠市場或政府的力量解決。他亦強調，如有需要，發展局局長應擔當土地發展項目的整體統籌角色，以確保相關政府部門的不同工作優先次序和要求，不會成為把握發展機會的障礙。

26. 主席特別提到，日後的九龍東發展辦事處須獲提供足夠權力，以達致在各部門之間作出有效協調，推展及加快把九龍東轉型的工作，這點十分重要。他期待在下次會議上與政府當局討論成立九龍東發展辦事處的事宜，以及該辦事處可如何與發展機遇辦事處分享在促進土地發展項目方面的經驗。

27. 謝偉俊議員提述海濱規劃事宜小組委員會的訪問團進行海外職務訪問期間，曾前往一些有私營機構參與發展和管理的海濱項目參觀。他認為，政府當局應讓私營機構和非政府機構參與推展起動九龍東項目，以及解決將會出現的多項問題，使當局能有效地籌備和推行有關項目。謝議員又籲請當局採用嶄新的方法發展九龍東。既然在維多利亞港填海受到法律限制，他詢問政府當局可否進行公眾諮詢，以期就於前跑道與九龍灣之間的陝長水道進行填海一事達成共識。他指出，此項建議可在相對較短的時間內增闢土地作發展用途，使九龍東項目能夠盡早推行，而不會受制於重建或整幢改裝較舊的工業大廈時所面對的困難。

28. 發展局局長贊同何鍾泰議員的意見，即由政府高層人員負責協調土地發展工作非常重要。她表示，把九龍東轉型為核心商業區不但需要具遠見，亦需要有將計劃付諸實行的決心。她強調，由於該項目是行政長官2011-2012年施政報告所載的主要政策措施之一，相關政府部門會優先處理與推行政策有關的工作。至於謝偉俊議員提出讓私營機構或非政府機構參與土地發展項目的意見，發展局局長表示，政府當局現正研究成立一個法定機構，監督優化海濱項目的規劃和管理工作的可行性。當局亦正進行另一項類似研究，探討成立一項有公眾人士參與的基金組織，負責管理文物保育項目。至於九龍東項目，現時的計劃是由兩個政府辦事處(即啟德辦事處及日後成立的九龍東發展辦事處)管理有關項目，但政府當局不排除會訂出其他形式的機構安排。關於謝偉俊議員提出在啟德發展區填海的建議，發展局局長回應時表示，她完全贊同必須以嶄新的意念和行動，加快把九龍東轉型為充

滿活力的核心商業區，但要公眾就謝議員提出的填海建議達成共識並非易事，這做樣亦可能會拖慢九龍東的發展進度。她表示，當局決定以零填海的方式開拓啟德發展區，是多年來進行討論和規劃的成果。要就在啟德附近的維多利亞港水域填海一事重新進行討論，即使並非不可能，亦會相當困難。再者，依她之見，擬議填海工程亦不大可能符合終審法院訂明的凌駕性公眾需要這個高標準。然而，當局歡迎市民就關乎九龍東項目的其他規劃事宜，包括興建環保連接系統及其他配套設施，提出建議及意見。該等事宜仍有很多須予探討和討論的地方。

29. 李慧琼議員認為，本土文化遺產應成為九龍東的新核心商業區的必備元素，以增添該區的色彩和活力。鑒於新的核心商業區將發展為一個集商業、文化及旅遊於一身的地區，她認為可把發展規模擴大至涵蓋九龍城及黃大仙等鄰近地區，令這些地區受惠。為了與有關發展項目產生協同效應，當局可考慮興建文物徑等建議，以展現舊啟德機場的歷史和其他本土文物特色。她希望，日後的九龍東發展辦事處不但可推動核心商業區的發展，亦能促進文物保育工作。

30. 發展局局長向委員保證，九龍東會成為一個多元發展的地區，文物保育亦會是有關發展項目的一大特色。保育啟德的龍津石橋便是政府當局致力從事這方面的工作的例證。九龍東以外地區的文化和文物推廣工作會由政府內其他單位負責，日後的九龍東發展辦事處則會專注新的核心商業區內的發展和文物保育工作。

31. 何秀蘭議員促請政府當局照顧受九龍東發展項目影響的居民的安置需要。由於區內的工業區將會進行大規模重建，她預計九龍城等周邊住宅區隨之亦會有頻繁的物業收購活動。在九龍城區，許多受物業收購活動影響的租戶(特別是長者租戶)很大可能屬意原區安置，入住啟德的公屋單位。然而，根據現行政策，他們的願望將無法實現。何議員希望政府當局盡快展開工作，籌劃受影響業主／居民的安置安排，並考慮為受影響各方提供原區安置的方案。至於商戶方面，何議員關注到，大部分

經辦人／部門

商戶並無與業主簽訂正式租約。商戶的店鋪的業權一旦變更，將會嚴重影響他們的生計。她籲請政府當局在進行九龍東項目的社會影響評估時，考慮這些商戶的處境。

32. 發展局局長表示，她會向運輸及房屋局轉達何議員對原區安置的意見，以供考慮。至於現有商戶在重建後繼續原區經營的事宜，她相信隨着九龍東有越來越多舊工業大廈改作商業用途，商戶可在原區繼續經營的機會亦會增加。

33. 陳鑑林議員促請政府當局盡快就啟德的都會公園展開公眾諮詢，因為該公園是新的核心商業區的主要配套設施之一。發展局局長察悉有關意見。

V 開拓土地資源的措施

(立法會CB(1)599/11-12(04)——政府當局就開拓土地資源的措施提交的文件號文件)

(立法會CB(1)599/11-12(05)——立法會秘書處就開拓土地資源的措施擬備的文件(背景資料簡介))號文件

34. 規劃署助理署長／特別職務借助電腦投影片，向委員簡介行政長官在2011-2012年施政報告所公布為應付本港各項發展需要而制訂的開拓土地資源措施，並就開設一個總城市規劃師編外職位的建議，尋求事務委員會的支持。該職位由2012年4月13日起開設，為期5年，以領導規劃署新成立的房屋及辦公室用地供應組。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料的電子複本載於立法會CB(1)667/11-12(02)號文件，並已於2011年12月19日以電郵送交委員參閱。)

35. 規劃署助理署長／特別職務闡述有關措施，包括——

- (a) 釋放大約60公頃工業用地作非工業用途，其中半數會作房屋發展；
- (b) 探討在維多利亞港以外進行適度填海的方案；
- (c) 積極探討利用岩洞重置現有公共設施，從而騰出原址作房屋和其他用途，以及增加土地供應；
- (d) 檢討新界沒有植被、荒廢或已平整的綠化地帶的用途，把失去其原有功能的土地改作房屋發展用途；
- (e) 檢討作"政府、機構或社區"用途的土地，以避免長期被預留卻沒有明確發展計劃的土地未被善用，並研究有何方法減低政府公用設施對周邊土地發展造成的限制；及
- (f) 研究可否把約150公頃位於北區和元朗現時主要作工業工場用途或臨時倉庫的農地或已荒廢的農地，改作房屋發展用途。

36. 規劃署助理署長／特別職務表示，政府當局的工作目標是提供土地，供每年興建2萬個私人住宅單位、15 000個公共租住房屋單位和5 000個新居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")單位，以及一次過提供大約5 000個"置安心資助房屋計劃"單位。新開拓的土地將會存於政府的土地儲備，以備不時之需。這樣，當有需求時，政府當局便可提供足夠土地，供每年興建超過4萬個單位。政府當局認為有必要在規劃署特別職務部之下設立房屋及辦公室用地供應組，專責統理所有規劃意見、解決推出用地及批地的相關問題、負責有關房屋用地研究的公眾參與活動，以及監督各項增加房屋及辦公室用地供應的規劃措施的推行情況。此外，當局需要一名

經辦人／部門

在規劃範疇具有豐富專業經驗、曾接觸廣泛層面的工作，並具備超卓領導能力的總城市規劃師，專責督導新設立的房屋及辦公室用地供應組的工作，確保可透過實行創新的措施適時達到增加土地供應的目標。擬議的總城市規劃師職位轄下會設有一支專責隊伍，由13個額外的非首長級人員組成。有關職位設有時限，由2012-2013年度起開設，為期5年。若事務委員會支持上述關於開設一個為期5年的總城市規劃師編外職位的建議，政府當局會就此徵求人事編制小組委員會及財委會批准。

開拓土地資源

37. 陳偉業議員關注到，當局推行2011-2012年施政報告所公布的部分開拓土地資源措施，只能夠物色到面積細小的土地作發展之用。要應付當前迫切的房屋需求，該等措施的效用將不及政府過去採取的開拓土地策略，例如大規模填海和發展新界新市鎮。發展局局長承認，進行大規模的土地發展項目能更有效應付本港不同的發展需要，並表示在電腦投影片介紹資料提及的6項措施中，於維多利亞港以外填海的措施如獲公眾支持，將可開拓大片土地供興建房屋及辦公室之用。至於收回新界的私人土地，政府當局在處理複雜的土地擁有權及補償事宜方面一直遇到困難。因此，政府當局的策略是透過各種方法，開拓土地資源。政府當局會探討可否使用新界的綠化地帶，以期盡量物色最多的合適用地作房屋發展用途。此外，政府當局現正就東涌餘下發展計劃和新界東北及西北新發展區進行規劃及工程研究。有關用地會為在中長期進行房屋及其他發展項目提供良機。

38. 為方便公眾監察土地供應情況，陳偉業議員建議政府當局應制訂以5年為期的土地供應計劃。有關計劃應與房屋委員會所推行的土地供應計劃相若，而政府當局應向公眾公開計劃的細則。李永達議員要求政府當局提供更多關於初步確定須予檢討的50公頃綠化地帶土地及150公頃農地的資料，以便考慮該等土地是否適合改為房屋用地。

經辦人／部門

39. 發展局局長表示，由於政府當局剛剛才定出6項開拓土地資源的新措施，在現時詳細討論每項措施並提供詳細資料，未免言之尚早。她保證，政府當局會在較後階段向事務委員會及公眾告知推行該等措施的進展，以及供應房屋和辦公室用地的中長期計劃。

40. 陳偉業議員進一步建議，政府當局應把握推行大型基建項目的機會發展新的房屋用地。舉例而言，在興建蓮塘／香園圍新口岸時，政府當局應探討可否透過改善毗鄰地區的道路網絡及其他基礎設施，在有關地區發展中密度住宅，並應在適當時候制訂此方面的計劃。

41. 何鍾泰議員表示，他欣悉政府當局最終明白有需要建立土地儲備，以應付香港長遠的發展需要，並為達到此目標而開始努力工作。李永達議員歡迎政府當局採取措施維持土地儲備，並加快供應土地興建房屋。依他之見，政府當局在2003年至2008年期間就土地儲備規劃所做的工作甚少。政府當局必須加強其在這方面的工作，以彌補過往的不足之處。

42. 發展局局長表示，社會上對發展土地應以甚麼為着重點有不同意見。若社會把維持穩定的房屋用地供應放在首位，土地發展過程便可暢順得多。若要建立土地儲備但同時又要進行公共基建工程，其他基建發展項目便肯定需要讓路，因為在資源方面存在競爭。她希望委員明白，當局在分配公共資源以應付基建發展需要及建立土地儲備之間，要取得平衡並非易事。

房屋發展用地供應

43. 李永達議員察悉，下任行政長官候選人主張增加房屋用地供應，個別候選人曾促請當局把輪候公共租住房屋的時間縮短至兩年，或每年供應35 000個私人住宅單位。他指出，政府當局的現行目標是提供土地供每年興建2萬個私人住宅單位、15 000個公共租住房屋單位及5 000個新居屋計劃單位，並詢問政府當局如何達致行政長官候選人所

經辦人／部門

主張的目標，因為這可能意味着在新一任行政長官履新後，現行目標需要在數月內調高。

44. 發展局局長回應時表示，發展局是一個資源局，負責制訂策略性土地供應計劃，以配合不同政策局達致本身的政策目標的需要。若第四屆政府就供應公共及私人房屋單位制訂了任何新目標，發展局會致力協助達致有關目標。

發展項目的密度

45. 李永達議員明白政府當局在收回新界土地時面對困難，因為不少零散的土地已被發展商購入。雖然政府當局就新界綠化地帶及農地進行的檢討可能沒有那麼複雜，但他擔心有關措施在短期至中期只能夠增加少量土地供應。鑑於政府當局在土地發展方面遇到困難，他強調政府當局必須在自然保育與發展土地應付房屋需求之間取得平衡，這點非常重要。他又認為香港作為一個世界級都會城市，但每個人所佔的居住空間依然非常少，實在不能接受。他雖然支持控制海濱地區的發展密度及規管"發水樓"，但認為偏遠地區和啟德的發展密度應該增加。就此，李議員認為當局應按合理的發展密度發展偏遠及佔地甚廣的落馬洲河套地區(下稱"河套地區")，以應付龐大的房屋需求。主席贊同李議員的意見，認為除非存在限制，否則新發展項目的密度應合理地增加。

46. 發展局局長表示，檢討新界綠化地帶及農地的工作無法在短期內令土地資源增加，因為在所物色的土地能夠進行發展之前，當局必須進行所需的技術評估和改劃土地用途地帶程序，以及解決可能涉及的私人擁有權和補償問題。至於河套地區的發展，她表示該處約有87公頃土地可供發展，而根據一項相關公眾參與活動的結果，當局已決定會以高等教育作為河套地區的主要土地用途，輔以高科技術研發及文化創意產業。區內的房屋發展項目規模有限，主要是為了應付在區內上學及工作的人士的房屋需要。此外，由於需要保育一個生態區以保護雀鳥的飛行路線，在河套地區進行高密度發展會受到限制。關於啟德發展區方面，除了位於海濱範圍

經辦人／部門

的地點外，該區的發展密度並不低。區內私人房屋項目的地積比率為5，商業發展項目的地積比率則為9.5。發展局局長表示，雖然政府當局會根據6項開拓土地資源的措施致力盡量物色最多的新土地，但由於土地是珍貴的資源，採用高的垂直密度應該繼續會是本港土地發展的原則，而政府當局會在本港各個發展項目中，靈活運用這項原則。她重申，在該6項措施中，於維多利亞港以外填海是在本港大規模開拓土地資源的最有效措施。她希望公眾及環保人士會支持有關措施。在維多利亞港以外填海不但會提供土地作房屋用途，亦可應付剩餘公眾填料及污染泥的處置問題。

在規劃署開設一個總城市規劃師編外職位的建議及規劃署的人手資源

47. 何鍾泰議員表示，經研究政府當局就擬議總城市規劃師編外職位的工作範圍提供的資料，加上考慮到房屋及辦公室用地供應組將需要處理不少迫切的事宜，專業會議支持有關建議。李永達議員支持開設擬議的總城市規劃師職位。

48. 鑑於發展土地資源是規劃署的恆常職責之一，陳偉業議員詢問，自過往的房屋及規劃地政局於2002年11月推出9項措施以穩定物業市場以來，政府當局有否刪除規劃署的職位，導致現時需要在該部門設立新組別和開設總城市規劃師職位，加強該部門的專業人手以推展6項開拓土地資源措施。

49. 發展局局長表示，她在控制發展局轄下各部門的首長級人員編制方面一直謹慎行事。就規劃署而言，在2009年有兩個懸空的總城市規劃師職位被刪除。其中一個總城市規劃師編外職位由2011年5月起開設，為期3年，以支援根據新的《市區重建策略》設立的市區更新地區諮詢平台的工作。她解釋，與數年前比較，土地規劃工作現時已變得更加複雜，相關過程所需的時間亦長得多，因為規劃署需要讓公眾參與其中、回應他們的訴求，以及跟進持份者對各項重大規劃建議的意見。城市規劃委員會最近用了逾50小時討論公眾就擴建將軍澳堆填區的建議申述的意見，正好顯示規劃署的工作有多

繁重，以及當中牽涉的規劃事宜有多複雜。因此，她籲請委員支持開設擬議的總城市規劃師編外職位，因為開設有關職位對推行開拓土地資源的新政策措施非常重要。

50. 何秀蘭議員支持開設擬議的總城市規劃師職位，但強調該名總城市規劃師必須以新思維進行城市規劃工作，這點十分重要。為應付現今的需要及改善本港的居住環境，她認為當局應制訂新的規劃標準，包括與城市氣候及風向環境有關的標準；就發展項目進行的各類影響評估不應只涵蓋新發展區，亦應涵蓋其周邊地區；以及除了為新發展區設計車輛通道外，亦應設計足夠的行人和無障礙通道。此外，跨部門協調工作應在發展項目的初期展開，以達致更理想的規劃成果。她希望當局為香港的長遠利益着想，盡快制訂推廣以人為本、可持續和優質建築環境的良好規劃標準，而下屆政府會亦會就達致有關目標給予全力支持。

51. 發展局局長保證，政府當局近年一直以嶄新及具創意的思維處理土地發展事宜。政府當局進行城市規劃工作採用的原則與何議員所建議的路向相同。關於發展項目對城市氣候及風向環境造成的影響，規劃署已委託香港中文大學就制訂城市氣候圖及風向環境標準展開可行性研究。有關研究已接近完成，目標是修訂香港的空氣流通評估制度及訂定更科學化和客觀的基準，用以確定氣候敏感區、制訂規劃建議，以及評估大型發展項目和規劃建議對城市氣候和地區風向環境造成的影響。為了在香港締造優質及可持續建築環境，包括處理與"發水樓"有關的事宜，當局已在2011年4月起採取措施，推廣在新樓宇採用可持續建築設計。雖然要在制訂土地發展政策時平衡各項目標並非易事，但當局希望透過與委員和市民討論，能夠制訂及作出平衡的規劃政策和決定，以保障香港的長遠利益。

52. 主席總結有關討論時表示，鑑於城市規劃工作越來越複雜，他支持開設擬議的總城市規劃師編外職位，以督導新成立的房屋及辦公室用地供應組的工作。委員支持把有關建議提交人事編制小組委員會及財委會，以供考慮。

VI 工務計劃項目7268RS——荃灣至屯門單車徑
(立法會 CB(1)599/11-12(06)——政府當局就工
號文件 號計劃項目
268RS —— 荃
灣至屯門單車
徑提交的文件)

53. 應主席之請，發展局總助理秘書長(工務)3及土木工程拓展署新界西及北拓展處處長借助電腦投影片，向委員簡介政府當局的方案。他們特別提及以下各點——

- (a) 為回應社會不斷提升的訴求，政府當局一直致力推展全面的新界單車徑網絡，包括從屯門至馬鞍山及從荃灣至屯門全長約82公里的"主幹線路段"，以及全長約23公里的"分支路段"。
- (b) 關於屯門至馬鞍山的主幹線路段，該路段的第一期建造工程涵蓋上水至馬鞍山分段，將於2013年年初完成。至於第二期工程則涵蓋屯門至上水分段，當局現正進行環境影響評估(下稱"環評")和詳細設計工作。
- (c) 荃灣至屯門的主幹線路段(屬268RS號工程計劃)預定於2011年12月完成勘測和初步設計工作。政府當局計劃在2012年6月進行荃灣至汀九分段的詳細設計和工地勘測工程。至於汀九至屯門分段，政府當局會因應公眾的意見檢討其走線，然後進行另一輪諮詢。
- (d) 至於由元朗延伸至南生圍的分支路段，以及由馬鞍山延伸至西貢的分支路段，政府當局現正進行環評，並會在2012年年中完成此項工作後，就這些分支路段進行詳細設計工作。
- (e) 在荃灣至屯門的擬議單車徑方面，為了有更多時間回應區內居民的訴求，

並處理他們就單車徑走線提出的關注事項，單車徑工程將分3個階段進行：(i)前期工程，建造一條長約2.3公里並附設行人徑的新單車徑，連接青荃橋至灣景花園；(ii)第一階段工程，建造一條長約4.5公里並附設行人徑的新單車徑，連接灣景花園至汀九；以及(iii)第二階段工程，建造一條長約15.2公里並附設行人徑的新單車徑，連接汀九至屯門。

- (f) 政府當局計劃就把268RS號工程計劃(荃灣至屯門單車徑)的一部分提升為甲級的建議，尋求委員的支持，以便為荃灣至汀九的單車徑進行詳細設計和工地勘測工程，並為汀九至屯門的新單車徑走線進行檢討工作；按付款當日價格計算，估計所需費用為2,820萬元。這項工程計劃將包括(i)為前期工程和第一階段工程進行詳細設計、擬備招標文件和評審標書，以及進行相關的工地勘測工程和監督工作；(ii)第一階段工程的環評；以及(iii)檢討第二階段工程的走線及進行公眾諮詢工作。
- (g) 擬議單車徑是供市民享用。單車徑沿途的輔助設施包括匯合中心、休息處、指示牌，以及綠化和美化工程項目。
- (h) 如獲事務委員會支持，政府當局會在2012年1月徵求工務小組委員會通過及在2012年4月徵求財委會批准有關建議，提升268RS號工程計劃的一部分的級別。

54. 在討論有關建議前，主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A及84條，委員如與會議所討論事宜有任何直接或間接金錢利益，必須作出適當披露。

荃灣至屯門單車徑的走線

55. 王國興議員歡迎政府當局決定展開荃灣至屯門單車徑的建造工程，並支持提升268RS號工程計劃的一部分的級別的建議。王議員從政府當局的文件第8段注意到，深井和掃管笏一些私人住宅屋苑的居民，曾就單車徑的擬議走線引起的公眾安全問題和對居住環境造成的負面影響，表達關注。他詢問政府當局會如何處理這些關注事項，尤其是會否考慮重新設計單車徑的走線。

56. 陳偉業議員感謝發展局就推展荃灣至屯門單車徑計劃所作的努力，並認為此計劃應與多年前的青山公路荃灣至屯門段道路擴闊工程一併進行。他促請政府當局在切實可行的範圍內盡早展開單車徑的建造工程，讓公眾可以早日享用這項設施。至於區內居民對深井和掃管笏附近的單車徑的擬議走線所表達的關注，他有信心在調整走線後問題可以解決。他又建議，政府當局應改善屯門現有各條單車徑的連接點。

57. 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，深井和掃管笏的私人住宅屋苑的部分居民，主要是縉皇居、碧堤半島和愛琴海岸的居民，並不支持單車徑的擬議走線。居民曾表達各種關注，包括兒童的安全問題、在海邊建造高架橋可能會遮擋屋苑的海景，以及區內居民與踏單車的年輕人可能有碰撞而引起的安全問題。政府當局一直與區內居民磋商，回應他們的關注。舉例而言，因應掃管笏居民所表達的關注，政府當局曾提出約7條經修訂的單車徑走線，但區內居民仍未能就走線達成共識。他補充，268RS號工程計劃的範圍已包括檢討上述屋苑附近的單車徑的擬議走線。他察悉王國興議員和陳偉業議員的意見，就是政府當局要加緊努力與區內居民接觸，制訂一條可以接受的單車徑走線。

荃灣至屯門單車徑的設計

58. 李永達議員支持有關撥款建議。他詢問政府當局位於掃管笏的單車徑擬議走線的細節，以及可否加快建成荃灣至屯門的單車徑。他又認為政府

當局應加闊新的單車徑，以利便騎單車人士。依他之見，現存的單車徑(例如在沙田的單車徑)過於狹窄，會對騎單車人士構成危險。

59. 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，荃灣至屯門的擬議單車徑會分3個階段建造。政府當局的建議是提升268RS號工程計劃的一部分的級別，以尋求撥款為這條新單車徑的前期工程和第一階段工程進行詳細設計工作。政府當局旨在於切實可行的範圍內，盡快建成青荃橋至汀九這一段的單車徑。至於第二階段工程，即建造汀九至屯門的一段單車徑，由於區內居民對部分路段的擬議走線表示關注，預料將需要花更多時間才可與區內居民達成共識。在就走線達成共識後，政府當局將立即進行第二階段工程的詳細設計工作。關於單車徑的設計，他表示雙程單車徑的標準闊度是4米。然而，由於場地的限制，某些地點的單車徑可能會窄一些。

60. 陳淑莊議員歡迎政府當局的建議。關於單車徑沿途的輔助設施，她提議當局在適當地點設置練習場地，供初學和年幼的騎單車人士使用。此外，當局應在單車徑沿途的適當地方安裝顯眼和易讀的指示牌，提供路線、方向和距離等資訊，方便騎單車人士。

61. 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，荃灣至屯門單車徑全長約22公里，有兩個匯合中心，一個在香港鐵路荃灣西站附近，一個在屯門三聖墟附近，中心內的配套設施包括單車租賃點、單車停泊位、練習場、小食亭、資訊站、急救站、休憩區和公廁等，而單車徑沿途則有8個休息處。政府當局會考慮陳淑莊議員的建議，在單車徑沿途提供指示牌。

62. 主席建議，政府當局應委聘專業人士，為單車徑的匯合中心設計園景布置。他問及單車徑高架橋的設計，並要求政府當局澄清在海濱沿岸地點建造單車徑是否需要填海。

63. 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長向委員保證，政府當局十分重視匯合中心的綠化和美化工程，並會在制訂詳細設計方案時考慮委員的意見。至於使用高架橋，他解釋由於場地的限制(例如青山公路旁的行人路狹窄)，單車徑的某些路段需要建於高架橋上。政府當局會就深井至屯門單車徑的走線，進一步諮詢區內居民。在建造此單車徑時，政府當局會盡力避免填海。

64. 王國興議員認為，建議在單車徑沿途興建的8個休息處，每個都應該設有小食亭、公廁和急救站。他又建議，就長遠規劃而言，政府當局應考慮在屯門至東涌的大橋上建造單車徑，使騎單車人士將來可以欣賞海景，以及騎單車前往大嶼山。

65. 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，若條件可行，匯合中心和休息處均會設置公廁，而政府當局亦會考慮王國興議員就在休息處提供配套設施所提的意見。王國興議員重申他建議在屯門至東涌的大橋上建造單車徑，並要求把這項建議記錄在案。

66. 葉國謙議員詢問，荃灣區議會和屯門區議會對荃灣至屯門單車徑有何意見，以及政府當局有否就單車徑的擬議走線和設計諮詢單車團體。

67. 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，政府當局曾諮詢荃灣區議會及屯門區議會，獲該兩個區議會支持建造荃灣至屯門單車徑。他重申，政府當局會盡早開展前期工程和第一階段工程的工作，因這些工程沒有走線上的爭議。與此同時，政府當局會繼續努力改善單車徑其他路段的設計和走線，以爭取區內居民支持經修訂的走線，使第二階段工程的建造工作得以早日展開。政府當局會向上述兩個區議會匯報單車徑計劃的最新進展，並會在單車徑的走線有定案後，就單車徑計劃徵詢上述兩個區議會的意見。至於諮詢單車團體，他表示運輸署一直定期與這些團體保持對話，就改善單車徑的規劃標準和設計諮詢這些團體。當局已在2009年徵詢這些團體對268RS號工程計劃的意見。

經辦人／部門

其他意見

68. 為了鼓勵更多香港人參與騎單車活動，陳淑莊議員認為，政府當局應與公共運輸機構探討可否讓騎單車人士攜帶單車乘搭公共交通工具。發展局總助理秘書長(工務)3承諾向運輸及房屋局反映陳議員的意見。

69. 主席認為，政府當局應向騎單車人士推廣佩戴頭盔，使騎單車活動更加安全。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長答允向運輸署轉達主席的意見，以供考慮。

VII 其他事項

70. 議事完畢，會議於上午11時57分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年3月20日