

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2522/11-12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：2012年5月22日(星期二)  
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：劉秀成議員, SBS, JP (主席)  
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
李永達議員  
張學明議員, GBS, JP  
甘乃威議員, MH  
何秀蘭議員  
李慧琼議員, JP  
林大輝議員, BBS, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
梁家傑議員, SC  
陳淑莊議員  
陳偉業議員

缺席委員：梁劉柔芬議員, GBS, JP  
黃容根議員, SBS, JP  
霍震霆議員, GBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
梁美芬議員, JP  
葉國謙議員, GBS, JP

出席公職人員：**議程第IV項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局副秘書長(工務)1  
雷潔玉女士, JP

發展局總助理秘書長(工務)1  
鄭家陞先生

勞工處助理處長(僱員權益)  
葉以暢先生

勞工處高級勞工事務主任(僱員補償)1  
方玉嬋女士

**議程第V項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局文物保育專員  
高慧君女士

**議程第VI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

規劃署助理署長／全港  
李啟榮先生

土木工程拓展署總工程師／新界2  
鄧錦輝先生

**議程第VII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)5  
區潔英女士

規劃署助理署長／全港  
李啟榮先生

土木工程拓展署  
總工程師／工程2(新界西及北)  
羅文添先生

**應邀出席人士：** **議程第V項**

*香港中華文化促進中心代表*

理事會主席  
李焯芬教授

理事會副主席  
黃景強博士

巴馬丹拿建築及工程師有限公司  
總建築顧問  
曹詠輝先生

中創顧問有限公司  
建築文物保育顧問  
謝正勤先生

**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

議會秘書(1)4  
莫穎琛小姐

議會事務助理(1)4  
蕭靜娟女士

## I 通過會議紀要

(立法會CB(1)1874/11-12號—— 2012年2月28日  
文件 會議的紀要)

2012年2月28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

2. 委員察悉秘書處自2012年4月24日的會議後並無發出任何文件。

## III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1875/11-12(01)—— 待議事項一覽  
號文件 表  
立法會CB(1)1875/11-12(02)—— 跟進行動一覽  
號文件 表)

3. 委員同意在編定於2012年6月26日舉行的例會上討論下列事項 ——

(a) 市區重建局的工作；及

(b) 安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究。

4. 何秀蘭議員建議事務委員會舉行特別會議，討論候任行政長官所建議在政府新組織架構下與規劃、地政及工務政策範疇有關的事宜。主席表示，陳偉業議員以書面提出同樣要求。他認為與房屋事務委員會及交通事務委員會等相關事務委員會討論有關事宜，更有意義，因為當局建議在政府重組架構下設立3個新的政策局，即房屋規劃及地政局、運輸及工務局和文化局，從發展局接管規劃、地政及工務和文物保育的政策範疇。他察悉，房屋事務委員會將於2012年6月4日的會議上，討論與政府總部架構重組有關的事宜，並已邀請發展事務委員會的委員參與討論此項目。何議員對主席建議的安排並無異議。她建議在2012年6月4日的會議上，容許委員既可就房屋政策，亦可就規劃及地政政策提問。房屋事務委員會主席李永達議員贊同該建

議。主席提醒委員參加2012年6月4日的房屋事務委員會會議。

(會後補註：交通事務委員會在2012年5月24日邀請委員參加其於2012年5月29日舉行的會議，討論政府總部重組事宜。陳偉業議員建議討論此事的函件已於2012年5月30日，連同李永達議員就同一事項發出的函件(立法會CB(1)2043/11-12(02)號文件)及主席的覆函(立法會CB(1)2043/11-12(03)及(04)號文件)，隨立法會CB(1)2043/11-12(01)號文件送交委員。)

#### IV 建議修訂《肺塵埃沉着病及間皮瘤(補償)條例》(第360章)及《建造業議會條例》(第587章)的徵款率

(立法會CB(1)1875/11-12(03)號文件)——政府當局就建議修訂《肺塵埃沉着病及間皮瘤(補償)條例》(第360章)及《建造業議會條例》(第587章)的徵款率提交的文件

立法會IN26/11-12號文件——立法會秘書處就根據《肺塵埃沉着病及間皮瘤(補償)條例》及《建造業議會條例》徵收徵款的機制擬備的文件(資料摘要)

5. 發展局局長向委員簡介修訂根據《肺塵埃沉着病及間皮瘤(補償)條例》(第360章)(下稱"《肺塵埃病條例》")及《建造業議會條例》(第587章)就價值超逾100萬元的建造工程徵收的徵款率的建議。根據該建議，《肺塵埃病條例》的徵款率將下調0.1%至0.15%，而《建造業議會條例》的徵款率則會同

步上調0.1%至0.5%。發展局局長強調，在整體徵款率不變的情況下，該建議會為建造業議會增加收入，以推行各項新措施，吸引新血投身建造業，以及培養支援推展各大型基建所極需的優質建造業人手。至於肺塵埃沉着病(下稱"肺塵病")補償基金(下稱"基金")(根據《肺塵病條例》成立，向因患上肺塵病及／或間皮瘤而導致喪失工作能力的人士，或因該等疾病致死人士的家庭成員提供補償)，鑒於基金的財政狀況強勁，下調《肺塵病條例》徵款率的建議，不會削弱基金支付補償的能力。發展局局長補充，勞工顧問委員會及其他持份者同意該建議。如得到事務委員會支持，政府當局會在5月底的立法會會議上動議議案，修訂該兩項條例的徵款率，以期在2012年6月底前實施新的徵款率。

6. 主席表示，人力事務委員會察悉該建議，當中涉及勞工事宜，而其委員已獲邀參討論該事項。

#### 建造業議會調配新資源

7. 何秀蘭議員詢問，在按建議調整徵款率後，建造業議會(下稱"議會")及基金的估計收入增減分別為何。她認為，議會不應只利用增加的收入向工人支付補償，亦應推廣工業安全及職業健康。她詢問政府當局在此方面有否任何計劃。

8. 關於議會的徵款收入，發展局局長答稱，徵款率升幅為0.4%至0.5%，預期可令收入增加25%。她表示，基於現正進行多項建造項目，加上就高價值的建造合約徵收的徵款，議會的徵款收入於2011年達3億6,600萬元，是近年的破紀錄高位。然而，議會短期內的收入不會反映徵款率的升幅，因為經調整的徵款率只會適用於新的建造合約。此外，在建造業市場不景時，議會的徵款收入亦會下跌。

9. 在推廣工業安全方面，發展局局長強調，政府當局相當重視此事。例子之一，便是由發展局和議會於2012年5月20日至24日合辦的建造業安全周，展示政府當局致力推廣地盤安全。除講座及巡

迴展覽外，活動的重點是由建造業簽署《聯合宣言》，以展現營造"零意外"工作環境的決心。她贊同何秀蘭議員的意見，認為可給議會調配額外資源，以加強工人的健康護理。為此，議會會研究如何協助建造業工人進行定期健康檢查。

10. 勞工處助理處長(僱員權益)表示，建議把徵款率由0.25%下調至0.15%，會令基金的每年收入減少40%。截至2011年年底，基金委員會的累積結餘達13億5,610萬元，以2011年的支出1億9,060萬元計，累積結餘約相等於該委員會的7年開支。即使徵款率下調至0.15%，到2019年，在扣除有關開支後，基金委員會尚有約7億元盈餘，即使沒有任何收入，仍可應付兩年的支出。

11. 何秀蘭議員又建議把給予建造業工人的福利支援擴大至包括法律援助。她表示，在立法會一個研究根據《法律援助條例》提出的擬議決議案的小組委員會會議上，委員曾要求政府當局考慮成立訴訟基金，為難以獲得法律援助在僱主提出的勞資審裁處上訴個案中尋求法律代表的工人，提供財政援助。基於對潛在的高昂法律費用的疑慮，這些工人大部分最終都因不參與上訴而敗訴。發展局局長回應時表示，她手頭上並無有關該項要求的資料，但政府當局會在收到有關小組委員會的轉介時跟進此事。

12. 陳偉業議員促請政府當局密切監察職業病的最新情況，包括海外的相關研究結果，以便確保《肺塵病條例》訂明須補償的職業病範圍得以適時更新，以及有關數額足以保障工人的健康。他指出，有些職業病沒有被納入《肺塵病條例》下可獲補償疾病的範圍，肺纖維化就是其中一個例子，但根據海外研究，此職業病的成因與在焚化爐附近工作有關。

13. 勞工處助理處長(僱員權益)答稱，勞工處一直定期檢討各條例訂明須補償的職業病範圍。事實上，此類疾病一覽表已於2008年加入間皮瘤。他向委員保證，政府當局會繼續此方面的工作。

14. 主席在總結討論時表示，事務委員會委員支持政府當局修訂徵款率的建議。

**V 2QW —— 活化計劃 —— 活化前荔枝角醫院為饒宗頤文化館／香港文化傳承**

(立法會CB(1)1757/11-12(01)—— 政府當局就2QW號文件 —— 活化計劃 —— 活化前荔枝角醫院為饒宗頤文化館／香港文化傳承提交的文件)

15. 發展局局長向委員簡介尋求把2QW —— 活化前荔枝角醫院為饒宗頤文化館／香港文化傳承(下稱"活化計劃") —— 公共工程計劃的核准預算費提高3,500萬元的建議，以應付額外開支。她表示，有關增幅是必需的，理由如下 ——

- (a) 在2010-2012年施工期間，當局發現該幢已納入活化計劃的歷史建築的中式屋頂的狀況、地面樓板、牆壁及結構狀況均較預期為差，因而需進行不可預見的額外翻新工程。
- (b) 雖然財務委員會(下稱"財委會")於2012年6月批准的原來核准預算費已就合約價格調整費用預留1,630萬元準備，但建築材料價格自2010年年中起一直持續上升。合約價格調整費用較預期為高。

16. 發展局局長促請委員支持提高活化計劃核准預算費的建議。如獲事務委員會支持，政府當局將分別於2012年5月及6月請求工務小組委員會及財委會批准。

17. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就課題發言前，應披露與現正討論的課題有關的直接或間接金錢利益的性



質。根據立法會《議事規則》第84條，除根據第84條所訂的若干情況外，委員不得就其有直接金錢利益的任何議題表決。

18. 何鍾泰議員表示支持提高核准預算費的建議。他指出，近年建築材料及勞工價格大幅上升，工程項目成本向上調整是普遍趨勢。此外，與建造新樓宇相比，改建歷史建築涉及較複雜的工程及特別的勞工技巧。他認為就活化計劃增加3,500萬元的建議合理。

19. 香港中華文化促進中心理事會主席李焯芬教授邀請委員於2012年6月22日出席第一期活化計劃開幕典禮，屆時會展示饒宗頤教授的藝術收藏，並有展覽介紹中國的文化特色。主席代表事務委員會感謝李教授的邀請。

20. 主席表示，委員支持政府當局的建議，即請求工務小組委員會及財委會批准把該計劃的核准預算費提高3,500萬元。

## VI 工務工程編號7752CL —— "元朗南房屋用地規劃及工程研究"

(立法會CB(1)1875/11-12(04)—— 政府當局就工務計劃項目第752CL號 —— 元朗南房屋用地規劃及工程研究—— 顧問費及工地勘測提交的文件)

21. 發展局局長向委員簡介政府當局的建議，即把752CL號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為4,950萬元，用以進行元朗南房屋用地規劃及工程研究和相關的工地勘測工程(下稱"該研究")。她表示，行政長官在2011-2012年施政報告中，宣布採取多管齊下的方式開拓土地資源，包括研究把約150公頃位於北區和元朗現時用作工業用途或臨時倉庫或荒廢的農地改作房屋

發展用途。現時，元朗南包括公庵路及唐人新村一帶，主要用作露天貯物場、貨倉及非正式工業活動。為研究元朗南的發展潛力，該研究會專注於在初步研究範圍界線內的擬議具發展潛力地區(下稱"潛力區")物色房屋用地，作私人及公共房屋發展用途，並進行相關基礎設施改善工程。該研究不會涵蓋在相關分區計劃大綱圖上已劃為"鄉村式發展"的土地。關於元朗南的實施模式，發展局局長表示，政府當局擬採取市場導向方式。在符合公眾利益的情況下才會徵用私人土地，供基礎設施及公共房屋發展之用。然而，擬被採用的實施模式將會是該研究要探討的課題，而政府當局會考慮在該研究下進行的社區參與活動中所表達的公眾意見。她補充，屏山鄉鄉事委員會、十八鄉鄉事委員會和元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會已被諮詢，並普遍對該研究給予支持，而他們的意見會在進行該研究時加以考慮。政府當局計劃在今個立法會會期內尋求財委會批准該研究的撥款。如獲財委會批准，該研究會在2012年年底展開。

22. 規劃署助理署長／全港借助電腦投影片，向委員簡介該研究，內容如下 ——

- (a) 元朗南鄰近元朗新市鎮及擬議洪水橋新發展區，並建有連接市區的主要道路網，包括經由公庵路及朗漢路等地方道路進入的元朗公路，因此有潛力容納更多房屋發展；
- (b) 該研究旨在檢討潛力區內未盡其用的鄉郊土地用作住宅發展事宜，並就社區和休憩設施及相關基礎設施工程制訂建議；
- (c) 該研究的範疇包括擬備建議發展大綱圖、建議發展藍圖、各項技術評估(包括環境影響評估)、社區參與活動及相關的工地勘測工程；
- (d) 與基礎設施限制、有關大理石基岩內大溶洞的岩土工程問題、露天貯物場

設施與擬議房屋發展為鄰所產生的問題、已物色房屋用地的發展規範參數、可持續發展及實施有關的部分主要議題，會在該研究中處理；及

- (e) 如獲財委會批准，該研究會在2012年年底前展開，並於2015年年中前完成。

23. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就課題發言前，應披露與現正討論的課題有關的直接或間接金錢利益的性質。根據立法會《議事規則》第84條，除根據第84條所訂的若干情況外，委員不得就其有直接金錢利益的任何議題表決。

#### 徵用土地推行發展

24. 陳鑑林議員詢問該研究會否涵蓋實施元朗南發展建議所需的土地徵用，以及檢討現行的土地補償政策，以確保該政策既全面且靈活，切合受清拆影響居民的需要。發展局局長表示，擬議潛力區的總面積約為200公頃，當中約170公頃為私人擁有，而30公頃是政府土地，包括道路。與新市鎮及新發展區等大型發展項目不同，該研究旨在透過重新規劃及重新劃分，在元朗南物色可行的房屋用地作住宅用途。該研究本身無須徵用任何土地，而政府當局亦不預期需大規模收地，以實施元朗南的發展建議。如在私人土地中物色到具潛力作公共房屋發展及相關基礎設施工程的用地，政府當局會根據《收回土地條例》(第124章)徵用有關土地作公共用途。

25. 關於現行的土地補償政策，發展局局長表示，補償額普遍為受影響的地主所樂於接受。政府在收回新界農地時，通常建議按計算補償率的分區圖上所列的特惠補償率發放補償。補償率按所收回土地的位置而有所不同，有關水平亦會定期修訂，以配合經濟轉變。此外，政府當局亦會向受收地作公共用途影響的合資格寮屋居民提供補償，並會按照有關法例及政策為他們作出安置安排。對於具策略意義的個別發展項目，當局或會作出特別安排，

加快清拆工作。舉例而言，當局曾向竹園村及菜園村的居民發放一筆過特別補償。政府當局知悉補償機制的不足之處。隨着未來數年新界會推行大規模發展項目，發展局已就現行的土地補償政策和機制，以及受影響的合資格人士的安置安排，展開檢討工作，以期作出改善。

26. 由於在收地工作中或會出現爭議及社會衝突的情況，陳鑑林議員認為，政府當局應改善土地用途規劃，並盡量以政府用地實施新的發展建議。發展局局長察悉此意見。她指出，由於新界相當大部分的土地屬私人擁有，要政府當局在不涉及徵用私人土地的情況下推行房屋發展，並不切實際。她重申，政府當局已採取一系列多管齊下的措施開拓土地資源，以紓緩土地供應短缺的壓力。

27. 何鍾泰議員對該研究探討把元朗南作住宅用途的可行性及確定其發展潛力，表示支持。他希望該研究會成為將於新界進行的其他土地用途研究的典範，以期把棄置農地重新劃作房屋發展，以及更善用土地。他補充，在收地及清理工地的過程中，政府當局應避免與地主發生衝突及爭議，提供足夠補償，以及為受影響人士作出適當的安置安排。政府當局亦應考慮採用公私營界別合作模式，推行發展建議。

#### 具發展潛力地區的發展密度

28. 李永達議員歡迎當局進行該研究，以在元朗南物色具潛力作公共及私人房屋發展的用地。他認為，考慮到有關發展對環境的影響，元朗南的發展密度應配合現有及已規劃的基礎設施發展。他又建議就潛力區採用漸次下降的發展密度。舉例而言，高密度發展項目應位於鐵路車站及交通樞紐附近，而鄰近環境敏感地區(例如郊野公園)的用地則應盡量限於作低密度發展。李議員亦詢問就元朗南擬議潛力區規劃的估計人口為何，以及擬議潛力區為何不包括大棠的土地。

29. 發展局局長回應時表示，根據初步預測，擬議潛力區可容納數以萬計的人口。然而，實際的

人口容量將視乎發展密度而定，而發展密度會在顧及元朗南的設施及基建的情況下，在該研究中評估。為滿足社會近年日增的房屋需求，發展局局長表示，在發展密度方面，政府當局一直就發展項目與主要公共交通基建設施(例如鐵路車站／道路網絡)的距離，採取漸次下降的做法。至於發展項目的地積比率，她表示，在元朗市區，地積比率介乎3.5倍至5倍之間，而在偏遠地區，地積比率較低。擬議潛力區由於遠離元朗的新市鎮區，預期不會有高密度的發展項目。政府當局會致力在滿足日增的房屋需求與採用最佳發展密度在元朗南提供可持續及美好的生活環境兩者之間，保持適當平衡。

30. 發展局局長表示，該研究所涵蓋的大部分土地均屬私人擁有，並劃為"未決定用途"(即土地的規劃意向尚未決定)。為鼓勵鄉郊地區的發展，政府當局已設立"其他指定用途"註明"鄉郊用途"地帶。然而，基於就"其他指定用途"註明"鄉郊用途"地帶訂明的0.2倍低地積比率，有關土地未能吸引私人發展商的發展興趣。因此，新界有很多用地正被用作露天貯物。

31. 規劃署助理署長／全港表示，擬議潛力區主要涵蓋目前由露天貯物場及農村工業所佔用的土地，包括屬於"未決定用途"地帶內的土地。大棠的土地主要是為原居民劃為"鄉村式發展"土地，不包括在該研究內。為更有效使用土地資源，該研究會專注於物色未盡其用並具房屋發展潛力的用地。他補充，元朗新中心的地積比率為5倍，而馬田路南一帶地積比率為3.5倍。擬議潛力區由於位於元朗新市鎮南面較遠處，其發展密度會顧及元朗新市鎮及位於南面的大欖郊野公園的特點。

32. 李永達議員認為，鑒於該研究涉及的土地面積龐大，擬議潛力區的估計人口容量偏低。他認為，擬議潛力區既然相當接近元朗的新市鎮區，便應進行發展密度較高的房屋發展項目，容納更多人口。他認為，就擬議潛力區的發展項目而言，約3倍的地積比率會是適當的。如此地積比率將適合中密度住宅發展項目(例如約20層的住宅樓宇)及中容

量公共交通工具。他又表示不持支持把輕鐵系統伸展至元朗南。

33. 何鍾泰議員發表類似意見時指出，發展密度是有效的土地用途規劃的基本元素。他促請政府當局就不同用途地帶的地積比率管制制度進行全面檢討，以便可充分利用具發展潛力的土地。

34. 主席贊同委員的意見，並認為政府當局應考慮放寬新發展區的地積比率，以便向發展商提供更多誘因，以發展新界的鄉郊地區。他亦促請政府當局就劃為"鄉村式發展"的土地進行檢討，因為把合資格原居村民興建小型屋宇的"鄉村式發展"地帶擴展，會對新界私人／公共房屋發展項目的土地供應造成影響。鑒於市民愈來愈希望有可持續的綠化居住環境，主席認為，政府當局應研究在擬議潛力區採用環保的交通模式，以及加強擬議潛力區與其他新發展區(尤其是洪水橋新發展區)的連繫。

35. 發展局局長贊同委員的意見，認為政府當局應在土地用途規劃方面研究新措施及放寬地積比率管制的可行性，以便善用作房屋用途的用地的发展潛力，以及提高發展商進行發展的興趣。不過，如何決定用地的適當地積比率，便須由城市規劃委員會從透過《城市規劃條例》(第131章)所訂的土地用途規劃及發展密度管制來促進社區的衛生、安全、便利及一般福祉的各項目的中，作出考慮。因此，不同用途地帶的地積比率，不可能隨意更改。然而，規劃署致力並會在適當時繼續檢討法定圖則的發展密度限制，為香港土地的適當用途和發展提供指引。發展局局長進一步表示，檢討"鄉村式發展"地帶是全港性事宜，故不宜在該研究中探討。

#### 其他事宜

36. 因應何鍾泰議員對該研究期限的關注，發展局局長表示，該研究為一項綜合研究，包括土地用途規劃及擬備相關基礎建設工程，而該研究的不同部分會同步進行，以節省時間。不過，鑒於法例

規定，例如須遵從的發展建議環境影響評估，該研究的期限未必可以縮短。

37. 在擬議潛力區創造職位方面，發展局局長解釋，該研究會專注於探討與元朗南房屋用地的規劃、設計和推行有關的事宜。她補充，洪水橋新發展區位於元朗南附近，將會發展以達致多種用途，包括房屋及商業發展，而商業發展會為附近居民提供就職機會。

38. 主席總結討論時表示，委員支持政府當局的建議，即分別請求工務小組委員會提出建議，以及請求財委會批准把752CL號工程計劃提升為甲級。

## **VII 落馬洲河套地區發展規劃及工程研究 —— 建議發展大綱圖及第二階段公眾參與**

(立法會CB(1)1875/11-12(05)—— 政府當局就落馬洲河套地區發展規劃及工程研究 —— 建議發展大綱圖及第二階段公眾參與提交的文件

立法會CB(1)1875/11-12(06)—— 立法會秘書處就落馬洲河套地區擬備的文件(最新背景資料簡介)

39. 發展局局長借助電腦投影片，向委員簡介落馬洲河套(下稱"河套地區")的發展背景。行政長官在2007-2008年施政報告中宣布，香港和深圳共同開發河套地區，是10項重大基建工程之一。港深邊界區發展聯合專責小組(下稱"聯合專責小組")於2007年12月成立，負責督導跨界事宜，包括河套地區的規劃及發展。在聯合專責小組2008年3月的會議上，港深雙方決定聯合進行《落馬洲河套地區發展規劃及工程研究》(下稱"該項研究")，以"共同研

究、共同開發及有利於港深雙方"的原則，探討開發河套地區及其土地用途的可行性。開發河套地區涉及的主要事宜，包括港深的合作機制、生態環境的保育、污染土問題及缺乏基礎設施。為收集公眾對發展河套地區的意見，港深雙方在2008年年中進行了一項公眾參與活動。根據是次公眾參與活動的結果，專上教育、高新科技研發和文化創意產業，獲認定為河套地區的主要土地用途。鑒於雙方的經濟發展急速轉變，當局已在河套地區的規劃中加入最彈性的安排，以便可作出調整，配合日後不斷轉變的環境。該項研究已於2009年6月展開，包括兩個階段的公眾參與活動，而事務委員會於2010年12月第一階段公眾參與活動期間已被諮詢。雙方於2011年11月25日舉行的深港合作會議上簽署合作協議書，作為推進河套地區共同開發工作的基礎。雙方同意把河套地區發展為特別合作區域。

40. 根據初步的勘察及環境評估，發展局局長表示，河套地區的土地污染程度，並不如先前預計般嚴重，而政府當局會進行補救的除污工程。既然河套地區會以高等教育為主要土地發展用途，政府當局會就如何跟進河套地區的發展，諮詢本地大學及其他專上教育院校。她補充，當局無須就河套地區內的項目收地及進行清拆。

41. 規劃署助理署長／全港補充，在第一階段公眾參與活動所收集的公眾意見，普遍支持河套地區發展及該3個主要土地用途(即高等教育、高新科技研發和文化創意產業)，而一些環保團體則關注到，河套地區發展可能會造成負面生態影響。有意見認為，在推行發展時，應研究通往河套地區的擬議連接路的其他走線和設計，以及在河套地區的周邊地區創造更多發展機會。另一方面，亦有人對發展模式和落實安排表示關注。當局已因應在第一階段公眾參與活動所接獲的公眾意見，優化河套地區的初步發展大綱圖，主要變動如下——

- (a) 容許劃作"高新科技研發"及"文化創意產業"用途的用地互換；



- (b) 設立一條連接香港鐵路落馬洲站與河套地區的直接通道；
- (c) 為了將對沼澤和魚塘可能構成的影響，以及對現有構築物和鄉村環境所造成滋擾減至最低，分別調整東面連接路及西面連接路的走線和設計；
- (d) 把最高建築物高度由15層降至9至12層，而不影響河套地區的整體發展密度；
- (e) 改變河套地區交通交匯處的位置；及
- (f) 在河套地區提供兩座較小型的區域供冷系統廠。

42. 根據加入上述優化事項的河套地區建議發展大綱圖，規劃署助理署長／全港表示，在發展全面落成後，河套地區將提供合共120萬平方米的總樓面面積，可容納24 000名學生及提供約29 000個就業機會。有關總樓面面積主要包括720 000平方米作高等教育(大約相等於一至兩所本地大學的規模)、411 000平方米作高新科技研發和文化創意產業及60 000平方米作商業用途。雖然河套地區的總地積比率為1.37倍，但個別用途的發展密度並不低。在2012年5月中，政府當局展開為期兩個月的第二階段公眾參與活動，就河套地區的建議發展大綱圖收集公眾意見。政府當局計劃於2013年年初完成該項研究，然後尋求立法會批准撥款，進行前期工程。河套地區的發展工程預計會在2014年展開，以便部分設施可於2020年啟用。

#### 河套地區的發展模式

43. 關於建議發展大綱圖所載河套地區的擬議發展建議，陳偉業議員對發展河套地區所採用的模式表示關注。他擔心河套地區可能會變成另一個數碼港或四川重建項目。這兩個項目太過着重商業方面，偏離了原本分別推廣香港的創新科技，以及支援四川地震災區重建工作的目的。

44. 發展局局長重申，港深雙方在2011年11月簽署合作協議書，列明與發展河套地區有關的各項事宜，包括發展定位、適用法律、土地管理及共同開發機制。自此，雙方參考了香港科學園及香港迪士尼樂園等多個發展項目的經驗，一直積極研究河套地區的可行發展模式。由於河套地區發展並非以牟利為目標之一，當局會就區內的基礎設施建設提供資助。港深雙方亦會考慮是否設立主管當局，以督導及管理河套地區的發展。

#### 河套地區的土地用途規劃

45. 涂謹申議員指出，對很多內地的省／市政府來說，地產發展向來都是主要的收入來源。在一些個案中，該等政府採用了一些手段，例如在高密度的住宅發展項目中加入所謂"體育樞紐"及"綠化地區"等概念，以便牟取巨利，並規避中央政府對地產發展項目的監管。涂議員詢問，河套地區會否有任何住宅發展，以切合在河套地區工作的人士的房屋需要。他又關注到，在河套地區設立的專上教育機構及高新科技機構，可能會把其職員宿舍改為單位，以種種"偽稱"在私人市場出售，以期牟取利潤。

46. 發展局局長向委員保證，根據合作協議書，河套地區位於香港特別行政區行政區域，將由香港而非內地的法律及土地管理制度管轄。依據旨在規管土地用途及相關發展項目的《城市規劃條例》(第131章)，除學院的輔助宿舍設施(包括訪問學者的一些宿舍設施)外，河套地區不會有任何住宅發展。河套地區內的此類處所日後的任何用途更改，均須城市規劃委員會批准，並會涉及法定程序。發展局局長重申，發展河套地區的目的，是建立一個跨境人力資源發展樞紐，以便交流知識和技術。牟取利潤從來不是該項發展的目的。

47. 涂謹申議員依然並不信服。他質疑政府當局是否可在河套地區內排除商業或住宅發展項目，例如建造酒店為海外學人及專家提供住宿，如有關發展聲稱旨在配合區內高等教育的營運及研發活動。此外，河套地區的發展或管理代理在發展河套地區時，未必會依從非牟利原則。發展局局長

察悉上述關注並表示，將就河套地區採用的發展模式及管理代理的營運方式，會因應在第二階段公眾參與活動所接獲有關河套地區建議發展大綱圖的意見及建議，詳細檢討。

48. 陳偉業議員重申對港深當局在發展河套地區方面的合作表示關注，因為在土地發展及行政事宜方面，兩地的法律及做法均有分別。他詢問政府當局會否考慮採取措施，例如在地契中加入限制更改用途的條文，以確保在河套地區土地用途方面施加適當限制。他又建議當局向立法會及公眾披露發展河套地區的地契，以便公眾監察。

49. 發展局局長表示，政府當局在發展河套地區方面，一直持透明及開放的態度。舉例而言，政府當局曾於2009年及2010年就河套地區的規劃及發展諮詢事務委員會。雖然港深雙方尚未制訂詳細的共同開發機制，以跟進河套地區的發展，但雙方會繼續此方面的工作，而政府當局亦會不時向事務委員會匯報該項目的進展。

50. 鑒於河套地區的策略位置及極高生態價值，陳偉業議員促請政府當局制訂有效措施，防止河套地區或其大部分地區被更改為地產發展項目。他建議政府當局考慮在地契中加入針對更改河套地區土地用途的懲罰性條文。當局應訂定條文規定，如將來的發展商未能妥善進行該項目，或管理代理在管理該項目方面表現欠佳，河套地區的土地便須歸還香港政府。

51. 發展局局長察悉委員的意見。她重申，港深雙方在2012年5月初舉行的聯合專責小組會議上，已就河套地區的土地用途規劃達成共識。在2012年5月中就建議發展大綱圖展開為期兩個月的諮詢後，當局會就河套地區擬備分區計劃大綱圖，再作公眾諮詢。應注意的是，政府當局就河套地區的土地用途規劃及發展規範參數所接獲的公眾意見及評論，到目前為止都是正面的。

經辦人／部門

52. 主席總結就此項目進行的討論，並要求政府當局繼續向事務委員會匯報河套地區的發展進度。

**VIII 其他事項**

53. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年9月4日