

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)735/12-13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：2013年1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3

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
謝偉銓議員(副主席)
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
石禮謙議員，SBS, JP
馮檢基議員，SBS, JP
何秀蘭議員
陳克勤議員，JP
陳健波議員，BBS, JP
梁美芬議員，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
毛孟靜議員
田北辰議員，BBS, JP
田北俊議員，GBS, JP
胡志偉議員，MH
范國威議員
陳志全議員
陳恒鏞議員

陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
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

列席議員 : 王國興議員, MH
鄧家彪議員

缺席委員 : 劉慧卿議員, JP

出席公職人員 : **議程第IV項**

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局
常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局
常任秘書長(工務)
韋志成先生, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)2
鄭偉源先生, JP

發展局
副秘書長(工務)1
雷潔玉女士, JP

發展局
起動九龍東專員
李啟榮先生

土木工程拓展署署長
韓志強先生, JP

議程第V項

發展局
首席助理秘書長(工務)2
廖振新先生

土木工程拓展署
啟德辦事處專員
李關小娟女士

土木工程拓展署
總工程師／九龍3
應芬芳女士

議程第VI項

環境局
副秘書長
劉利群女士, JP

環境局
首席助理秘書長(能源)2
馬周佩芬女士

機電工程署
助理署長／電力及能源效益
李國強先生

機電工程署
總工程師／能源效益B
麥家俊先生

議程第VII項

發展局
首席助理秘書長(工務)3
陳派明先生

水務署
助理署長／設計及建設
梁永廉先生

水務署
署理總工程師／設計
程啟明先生

議程第VIII項

發展局
副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

規劃署
總城市規劃師／特別職務
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

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

議會秘書(1)6
彭惠健先生

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)429/12-13 —— 2012年11月27日
號文件 會議的紀要)

委員察悉，陳健波議員就2012年11月27日會議紀要第13段建議的下列修訂(有關文本已於席上提交予委員) ——

"13. 涂謹申議員作出申報，表明他是市建局的非執行董事。陳健波議員作出申報，表明他是一間國際保險再保險公司香港分公司的董事和顧問。該公司可能會涉及為本港的工程計劃提供再保險安排。陳議員表示，儘管他與有關的撥款建議並無直接或間接的金錢利益，但為審慎起見，他作出上述申報。他認為，他是次所作的申報應適用於事務委員會日後其他討論項目。"

作出上述修訂後，2012年11月27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2013年1月7日的上次會議後並無發出任何資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)428/12-13(01)—— 待議事項一覽表
號文件
立法會CB(1)428/12-13(02)—— 跟進行動一覽
號文件 表)

3. 委員同意在編定於2013年2月26日下午2時30分舉行的例會上討論政府當局提出的下列事

項，以及將該次會議延長45分鐘至下午5時15分結束。

(a) 工務計劃項目第7414RO號 —— 梅窩改善工程；

(b) 安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 —— 最終建議發展大綱圖；及

(c) 文物保育措施進度報告。

(會後補註：經事務委員會主席同意，有關"與近日一名發展商出售酒店房間的個案相關的政策"的新項目已納入2013年2月26日會議的議程內。秘書處已於2013年2月20日發出立法會CB(1)580/12-13號文件，告知委員有關上述安排。)

IV 發展局局長就行政長官2013年施政報告內的相關施政綱領作出簡報

(立法會CB(1)428/12-13(03)——政府當局就
號文件

2013年《施政報告》——發展局的政策措施提交的文件

相關文件

——行政長官於2013年1月16日立法會會議席上發表的施政報告——"穩中求變務實為民")

4. 發展局局長以電腦投影片向事務委員會簡介行政長官2013年施政報告內有關發展局的政策措施。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)461/12-13(01)號文件)已於2013年1月23日以電子郵件方式送交委員。)

增加土地供應

物色土地興建資助房屋

5. 王國興議員表示，運輸及房屋局局長曾告知房屋事務委員會，迅速增加租住公屋(下稱"公屋")供應的主要困難在於缺少適合的土地。他察悉，將於2012-2013年度起5年內落成的新公屋單位數量為75 000個，即每年平均15 000個單位，與過去數年落成的單位數量大致相同，而每年供應2萬個單位的產量目標只適用於2018年起的5年。他詢問，發展局能否物色更多適合的用地作發展公屋之用，使實際產量可超越有關目標。至於居者有其屋計劃(下稱"居屋")，一如施政報告所顯示，在2016-2017年度起4年內的產量目標約為每年5 000個單位，他要求政府當局確定能否適時提供土地，以達到有關目標。

6. 發展局局長向委員保證，發展局與規劃署不遺餘力，物色合適的用地興建公屋及居屋單位，以達到所定下的目標。下列事宜足可反映此情況：行政長官在2012年8月宣布10項短中期房屋及土地供應措施，就加快房屋供應作出承諾；當局亦因應委員在發展事務委員會與房屋事務委員會於2012年11月舉行的聯席會議上提出的建議，近日決定從《供申請售賣土地一覽表》(下稱"勾地表")剔出將軍澳的一幅用地，供香港房屋委員會(下稱"房委會")興建居屋樓宇。他解釋，由於房委會興建公屋或居屋樓宇需時至少3至5年，在短期內增加資助房屋(包括公屋或居屋單位)實際上存在限制。雖然他完全明白市民對房屋的需求殷切，但除了施政報告宣布的目標外，他在現階段難以就任何其他資助房屋產量目標作出承諾。

劃作鄉村式發展的土地及《供申請售賣土地一覽表》上的用地

7. 郭家麒議員表示，施政報告勾劃了為香港市民增加房屋供應及改善下一代居住空間的宏圖美景。然而，依他之見，在這幅宏圖的背後，事實

上有逾1 200公頃的土地已預留作興建新界小型屋宇，物業價格仍維持在一個不切實際的高水平。儘管房屋需求殷切，但根據施政報告，將於未來5年供應的公私營房屋單位數量與前任行政長官公布的數字大同小異。他詢問，政府當局會否釋出已預留作興建新界小型屋宇的土地為市民興建房屋，以及利用勾地表上部分用地作公屋及居屋發展之用。他補充，勾地表上的部分用地多年來均無私人發展商問津，但這些土地可即時作房屋發展的用途。

8. 梁家傑議員表示，儘管行政長官對居住在籠屋、板間房和劏房的市民表示同情，但施政報告建議的各項措施不會為這些市民提供即時援助。他支持利用勾地表上的部分用地興建公屋，以應付基層市民的房屋需求。

9. 發展局局長回應時表示，劃作鄉村式發展的土地分散在香港各區，主要是位於新界的認可鄉村。一般而言，由於此類土地位置分散及在基建方面存在限制，因此不宜作大規模發展用途。若要在該等用地進行房屋發展項目，當局或須進行大規模的基建發展，亦須研究每幅用地的位置及面積是否合適。他表示，政府當局承認有需要檢討已實行約40年的小型屋宇政策。鑒於所涉及的問題複雜，檢討工作需時，即使把該等土地釋出作其他發展用途，在短中期內亦不大可能在該等土地興建和供應大量單位。

10. 至於勾地表上的住宅用地，發展局局長解釋，在扣除2013年第一季已經／將會出售的用地後，住宅用地共有23幅。在該等用地中，8幅的面積相對較小，只可提供不多於60個住宅單位，不適合用於進行大規模的發展。這正是該等用地在勾地表上存在多時的原因。為顧及市民對私人住宅單位的需求，政府當局亦有責任維持穩定的土地供應作私營房屋發展用途。過去兩年，透過賣地、鐵路物業發展項目、市區重建項目、契約修訂及其他私人重建項目，當局已達致供應土地每年興建2萬個私人住宅單位的目標。同一目標在本年度會繼續適

用。政府當局必須在公私營房屋供應之間取得平衡。他向委員保證，政府當局已有既定的機制分配土地興建資助房屋。合適的用地首先會提供予房委會發展公共房屋，而非納入勾地表內。

11. 胡志偉議員詢問，政府當局會否恢復定期賣地，並撤銷勾地表制度，以確保住宅用地的供應穩定。發展局局長回應時表示，政府當局已在2010年優化出售政府土地的措施。在保留勾地表制度的同時，政府當局亦透過公開拍賣或招標主動賣地。當局在財政預算案宣讀後按年度公布勾地表的用地，並按季度預先公布政府主動出售土地的計劃。因此，實際上當局一直有定期主動向市場供應土地。

發展新市鎮

12. 陳偉業議員認為，政府當局的土地規劃工作能有效配合市民的房屋需求是至關重要的。鑒於公屋輪候冊上的申請人超過20萬，施政報告中供應公屋的目標(即2012-2013年度至2017-2018年度每年供應15 000個單位，其後在2018年至2023年每年供應2萬個單位)難以應付需求。他估計，在未來10年需要提供約40萬個公屋單位，才能滿足輪候冊上的申請人的房屋需求，並同時應付人口增長(將由700萬增至787萬)。根據他的估計，在政府當局的計劃下約有20萬個公屋單位的落差。他認為，要開拓土地興建40萬個公屋單位，最有效的方法是發展一個規模與屯門新市鎮或將軍澳新市鎮相若的大型新市鎮。當局以往曾獲市民支持，通過移山填海發展新市鎮。他強調，以零碎的方式增加土地供應不會取得成效，並促請政府當局制訂整體計劃開拓土地，以配合香港市民未來10年的房屋需求。

13. 發展局局長同意，要解決嚴重的房屋短缺問題，當局需要長遠而徹底的解決方案。他表示，政府當局意識到，施政報告提出增加房屋及土地供應的短中期措施無法從根本上解決房屋問題。因此，當局現正考慮一些長遠措施，包括在維多利亞港(下稱"維港")以外填海和發展新界東北及洪水橋新發展區。作為一項新措施，規劃署會就新界北部

地區的進一步發展機遇進行規劃研究(包括從邊境禁區釋出的土地)，從而在該區建設一個規模與粉嶺／上水新市鎮相若的現代化新市鎮。他又表示，施政報告建議的填海地點可提供合共600公頃的土地。至於制訂長遠房屋策略方面，由運輸及房屋局局長擔任主席的長遠房屋策略督導委員會已投入工作，並將於本年內發表報告。

新界東北新發展區

14. 陳志全議員認為，施政報告對新界東北新發展區項目不大重視，因為當中有關此課題的部分只有寥寥數語。他察悉，該項目下可提供的53 800個住宅單位中有超過一半是公屋單位，但首批單位要遲至2022年才會落成。他問及政府當局有關完成新界東北新發展區所有公屋發展項目的時間表。他提到事務委員會曾於2012年12月就新界東北新發展區規劃及工程研究舉行為期兩天的公聽會，並憶述出席會議的團體中有90%以上認為政府當局就此項目進行的公眾諮詢非常不足。他請政府當局從這次經驗汲取教訓，以改善日後的公眾諮詢工作。鑒於新界東北新發展區的建議受到強烈反對，他提醒政府當局在落實有關項目時，可能會面對立法機關及公眾的強大阻力，並詢問政府當局有否就該項目制訂任何替代方案。對於施政報告表明政府當局就新界東北新發展區的私營房屋用地只會"適度"實施"港人港地"的政策，陳議員表示不滿。他認為，公眾擔心當局會把上述新發展區發展為內地富豪的後花園，但政府當局未有釋除他們的疑慮。

15. 發展局局長表示，施政報告未有詳細闡述新界東北新發展區的建議，是因為當局近日已向公眾提供很多相關的背景資料。政府當局現正分析在新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與活動期間收到的公眾意見，並從規劃及工程可行性方面研究應否及如何調整建議發展大綱圖，以回應公眾關注的事項。他表示，由於當局現正研究多於一個優化有關建議的方案，除房屋發展項目將由2022年起的10年內分階段完成外，當局不能在現階段確定新發展區公屋發展項目的具體數目及時

間表。對有關建議作出的調整會包括適度增加發展密度、物色用地發展居屋，以及把公共房屋比例上調至超過一半以上。他進一步解釋，由於坪輦／打鼓嶺新發展區的交通基建有限，當局在第三階段公眾參與活動中提議在該區進行低密度的發展。至於在新界東北新發展區實施"港人港地"的政策，發展局局長認為，鑒於由現時起至當局在區內開發房屋用地需時長達20年，期間市場情況會不斷轉變，現時因應"港人港地"的限制訂定單位的固定數量或比例未免過於輕率。根據現行規劃，當局會在新界東北新發展區興建公屋及居屋單位，而大部分私人住宅單位將屬中小型住宅。因此，市民大可放心，新界東北新發展區的發展將會符合香港市民的利益。

16. 梁國雄議員表示，原先建議在新界東北新發展區內提供20%的房屋土地興建公屋，並不能滿足市民的需求。他問及政府當局會否增加該項目下分配作公屋發展的房屋土地比例。發展局局長回覆表示，就第三階段公眾參與活動建議的20%公屋房屋土地比例是因應考慮當時的規劃因素而提出。該比例會按第三階段公眾參與活動期間收到的意見作適度調整。由於政府當局現正就增加新界東北新發展區的房屋土地興建公屋及提高發展密度進行技術評估，就興建公屋的房屋土地比例實際增幅作出承諾實屬言之尚早。梁議員質疑，發展局常任秘書長(規劃及地政)兼任城市規劃委員會(下稱"城規會")主席，他在城規會的角色是否獨立。發展局局長回應時強調，城規會是一個獨立的法定組織，按照既定的程序運作，政府當局不會干預城規會的決定。

17. 由於施政報告建議在未來5年內供應75 000個公屋單位，未能即時紓緩現時的房屋短缺問題，范國威議員表示失望。他表示，市民認為行政長官在執行其政策時麻木不仁，因為按照發展新界東北新發展區的建議，很多村民將被迫遷出他們的家園和農地。他認為，政府當局不應發展新界東北，反而應優先善用被廢棄或沒有使用的800公頃農地。他又批評政府當局以缺乏基建設施為由拒絕

收回粉嶺高爾夫球場的部分用地作房屋發展用途。依他之見，政府當局此立場只會製造階級矛盾。

18. 涂謹申議員表示，在討論是否將大型高爾夫球場改為房屋用地時，政府當局亦應計及鄰近地區的土地用途。若發展粉嶺高爾夫球場的用地，政府當局應考慮將有關用地與據聞使用率一直偏低的行政長官粉嶺別墅用地合併，以進行大規模的房屋項目。

19. 發展局局長不同意范國威議員就行政長官作出的評論。他表示，據他觀察所得，行政長官不但關心香港市民的福祉，在政策工作方面亦努力不懈。關於發展800公頃"廢棄工業用地"，即新界一些已荒廢或受破壞及現時用作露天倉庫、貨櫃場及工場的已發展土地或農業及工業用地，發展局局長表示，政府當局已就如何善用該等用地進行檢討及規劃研究。在最近一輪檢討中，當局已選定一些沒有植被的"綠化地帶"及已失去其原有功能的土地改劃作住宅用途。新一輪檢討會在2013內展開。此外，約250公頃用作露天儲物或港口後勤用途的土地已納入洪水橋新發展區內，有關該發展區的第二階段公眾參與活動會在2013年第二季結束前展開。發展局局長進一步表示，位於該等廢棄工業用地的大部分露天倉庫／回收場及港口後勤設施均屬持牌經營，既為物流業提供物流支援服務，亦為當地社區提供就業機會。在落實該等用地的規劃及發展時，會涉及清拆及重置工作和複雜的收地及補償事宜。關於粉嶺高爾夫球場的租約，發展局局長表示，有關私人遊樂場地契約的政策屬民政事務局的職權範圍。

20. 石禮謙議員詢問，政府當局從新界東北及洪水橋的私人發展商或個別人士收回土地會否違反《基本法》第六條及第一百零五條有關保護私有財產權的規定。他強調，政府當局發展土地時須遵守《基本法》及香港法律。發展局局長向委員保證，政府當局會依法行事。如有疑問，政府當局會向律政司尋求法律意見。然而，政府當局及私營機構對法律的詮釋並非必然一致。

青衣的發展

21. 陳恒鎮議員表示，他已就青衣的發展擬備一份建議書，並將提交政府當局考慮。在他的建議書中，青衣西岸的油庫將會遷往岩洞，使該等設施現時佔用的用地可釋放作房屋發展用途。依他之見，透過加強交通基建，青衣西可發展為橋頭經濟區，以配合東涌的發展。他察悉，施政報告建議在青衣西南填海，作為土地供應的來源。然而，他關注到，有關的填海及房屋發展程序需要很長時間才能滿足房屋需求。他認為，為保護自然環境，當局應在別無他法的情況下，才考慮透過填海增加土地供應。

22. 發展局局長感謝陳議員就青衣的發展提交建議書。他表示，政府當局會研究他的建議。就岩洞發展而言，發展局局長表示，政府當局現正研究把沙田污水處理廠遷往岩洞以釋放原址作房屋或其他用途是否可行。政府當局亦建議以3個具潛力的公共設施作為遷往岩洞的先導計劃，以作進一步諮詢及研究。他認同陳議員的看法，認為即使獲可行性研究及公眾支持，遷移該等設施的工作仍需很長時間。鑒於所需的時間甚長，而將會從原址釋放的土地面積相對較小(即6公頃)，在各項增加土地供應的措施當中，把現有政府設施遷往岩洞並非一項主要的措施。他補充，政府當局會進一步探討發展城市地下空間的潛力，包括研究可否連接市區現有或將興建構築物的地下空間。

23. 麥美娟議員提到，當局建議把青衣西南列為其中一個可考慮的近岸填海地點。她指出，如在該區進行房屋發展項目，便須騰出鄰近的油庫及其他重工業用地以進行有關發展。她關注到，填海及搬遷油庫需時甚長，因此並非在短期內提供房屋用地的有效方法。她憶述，當局在1980年代進行青衣土地用途規劃時，把該島嶼的東北劃作房屋發展及西南作重工業用途，中間有一座山作為屏障。她認為，此規劃有欠完善，並支持當局制訂新的青衣發展計劃，包括檢討重工業應否在該島嶼上繼續營運。發展局局長承認，青衣西南填海建議如獲支

持，落實有關建議亦需頗長時間，因此只會作為長遠增加土地供應的措施。

東涌新市鎮擴展

24. 麥美娟議員認為，東涌規劃錯誤。有關的問題包括東涌及香港國際機場的就業機會不足，以及欠缺交通基建，使逸東邨與外間分隔，當區居民須花大部分收入往返其他地區工作。鑒於東涌附近可用的土地充足，她支持政府當局應加快進一步發展該市鎮。

25. 發展局局長表示，隨着港珠澳大橋和屯門至赤鱗角連接路預期即將落成，大嶼山(尤其是東涌)將會成為陸空兩路交通的樞紐。政府當局現正進行一項研究，以探討可否擴展東涌新市鎮以容納22萬目標人口，以及掌握未來經濟發展機遇，為東涌居民創造更多就業機會。

興建人工島

26. 馮檢基議員提及政府當局建議在維港以外興建人工島，並提議一個可行的地點，即位於香港島與長洲之間的中部水域。建於此地點的人工島不論與長洲分離或相連，均可通過橋樑連接至大嶼山、屯門和香港島。在葵涌、青衣及屯門營運的貨櫃碼頭或其他重工業其後可遷往該島嶼上，以釋出土地作房屋發展用途。

27. 發展局局長回應時表示，政府當局正考慮在香港島與大嶼山之間的中部水域興建人工島，並將厭惡性設施遷往該等島嶼上。另外，關於在維港以外進行近岸填海，當局會在2013年3月進行公眾諮詢活動，以收集公眾就挑選可行地點提出的意見。

將"政府、機構或社區"用地改劃作房屋發展用途

28. 陳鑑林議員提及政府當局將部分"政府、機構或社區"用地及政府用地改作房屋發展用途的措施，並指出當地社區對此表示關注。他以鯉魚門及

油塘的部分"政府、機構或社區"用地為例，表示觀塘區議會對當局能否為原先指定作停車場及醫療設施用途的部分"政府、機構或社區"用地找到重置用地深表疑慮。他促請政府當局須在區內提供房屋和社區設施兩者之間求取平衡，以及於諮詢過程中處理當地居民關注的事項。

29. 發展局局長向委員保證，在政府當局着手把"政府、機構或社區"或政府用地改劃作房屋發展用途之前，當局一定會聽取有關區議會及社區的意見，亦會盡可能處理他們關注的事項。當局會考慮每宗個案本身可取的地方及相關情況。舉例來說，就不再需要作原有用途但適合用作房屋發展的"政府、機構或社區"用地而言，政府當局會優先改變有關用地的用途。至於須物色重置用地提供若干社區設施的"政府、機構或社區"用地，政府當局會確保重置用地符合《香港規劃標準與準則》就指定用途所訂的要求。此外，當局亦會全面諮詢有關的政策局／部門。一個更善用"政府、機構或社區"用地的方法是把不同設施一併置於同一幅用地上，以釋放其他"政府、機構或社區"用地作房屋發展用途。

30. 胡志偉議員表示，把"政府、機構或社區"用地改作房屋發展的規劃程序可能需要很長時間，因為當區居民反對改變用地用途的情況時有發生。他建議，政府當局應考慮把社區設施及住宅發展項目一併置於同一幅用地上。發展局局長回應時表示，上述整合是否可行，在很大程度上視乎有關設施的性質而定。

31. 副主席歡迎政府當局把適合的"政府、機構或社區"土地改劃作住宅發展用途，以及把不同社區設施一併置於同一幅用地上的政策措施，以更有效分配土地資源。他建議政府當局應考慮減少軍事用地的數量，使部分此類用地可改劃作其他用途。

把"綠化地帶"用地改劃作住宅用途

32. 陳克勤議員對政府當局致力引進增加土地及房屋供應的措施表示讚賞。他察悉，增加房屋土地供應的其中一項短中期措施是把部分"綠化地帶"

用地改劃作住宅用途。他問及該等用地的估計總面積為何。他強調，在利用該等土地興建房屋的同時，受保育土地及郊野公園必須不受影響。

33. 發展局局長表示，規劃署就可作房屋發展用途檢討的"綠化地帶"均為沒有植被或已荒廢用地，不具保育價值。在首階段檢討中，規劃署已物色13幅面積合共57公頃的用地，當中7幅用地的改劃程序將於2017年完成，以提供約13 500個單位。規劃署正進行第二階段的"綠化地帶"檢討工作，以物色更多適合的用地作房屋發展。

改劃工業用地

34. 田北辰議員表示，荃灣區議會通過一項議案，促請政府當局全面檢討荃灣區住宅及商業用地的使用，並加快把使用率不足的工業用地改劃為綜合發展區。他認為，當局要求有意重建工業大廈的業主個別向規劃署提出申請的做法並非善用土地資源的有效方法。他要求政府當局制訂措施，以方便改劃使用率不足的工業用地。

35. 發展局局長察悉田議員的意見。他表示，規劃署自2000年起已進行3輪工業用地檢討工作。約有253公頃的工業用地已改劃作非工業用途。規劃署會在2013年展開另一輪工業用地檢討工作，以研究可否把更多工業用地改作其他用途，包括住宅用途。

放寬或解除薄扶林和半山區的延期履行權

36. 陳家洛議員提到施政報告中有關放寬或解除薄扶林和半山區發展限制的建議。他指出，運輸署曾委託顧問就半山區的交通情況進行一項研究。該項研究的結論是，該區現正實施的限制新賣地或契約修訂的延期履行權，在西港島線通車後才可放寬或解除。他詢問，當局有何理據支持現行的建議。他又問及擬議放寬範圍所涵蓋的土地面積為何。

37. 發展局局長回覆表示，延期履行權行政措施已實施多時。與此同時，薄扶林和半山區均有若干交通基建發展項目。此外，西港島線及南港島線(東段)將於未來數年通車。鑒於這些最新的發展情況，運輸及房屋局已開始就放寬或解除有關延期履行權的潛在影響進行詳細評估。政府當局會在研究完成及作出決定時，向公眾交代放寬有關延期履行權的理據。就薄扶林而言，有關的延期履行權涵蓋華富邨。他解釋，即使當局最終放寬或解除該延期履行權，發展商仍須遵照有關程序尋求當局批准重建計劃。在展開主要工程項目之前，或須進行交通影響評估，以評估有關項目對區內交通的影響。陳家洛議員問及重建一幅已解除延期履行權的用地可能須支付的地價為何。發展局局長回應時表示，與地價有關的事宜會按既定機制處理，就契約修訂的情況而言，須按情況支付十足地價。

38. 葉國謙議員轉達中西區區議會對當局建議放寬或解除延期履行權的關注。鑒於半山區的交通擠塞情況，他問及該項建議是否主要適用於有較多用地適合發展房屋的薄扶林區。他詢問，若放寬／解除延期履行權，釐定每幅用地的地積比率及發展密度的準則為何。除交通影響評估外，當局會否就每個重建項目進行環境影響評估。

39. 發展局局長表示，在釐定個別用地的地積比率及發展密度時，當局會考慮一系列因素，包括配套基建是否足夠及有關發展對該區環境會造成的影響。在檢討薄扶林和半山區的延期履行權時，政府當局不但會評估交通影響，亦會在適用的情況下評估岩土方面的事宜。他重申，即使最終放寬或解除有關的延期履行權，所有重建項目仍須通過現行的規劃程序，並須視乎情況妥為進行環境影響評估及交通影響評估。

鐵路物業發展項目

40. 梁志祥議員問及正處於規劃階段的錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心上蓋的物業發展項目會否提供居屋單位，以解決房屋短缺的問題。有別於政府當局估計該兩幅用地可興建約8 700個單

位，他表示，鑒於該等用地的總面積約為33公頃，假設地積比率為5，單位面積為500平方呎，一半分配作居屋發展用途，該等用地可提供約15 000個居屋單位。他指出，元朗區議會及當區居民不反對在該兩幅用地興建高密度的居屋樓宇。他問及政府當局是否已有計劃把該等用地分配作發展私營房屋之用。

41. 發展局局長澄清，西鐵天水圍站、錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心上蓋的物業發展項目已規劃作私營房屋用途，香港鐵路有限公司即將就天水圍站的上蓋發展項目進行招標。當局會就錦上路站和八鄉維修中心周邊約110公頃的土地進行工程研究，以便日後興建公私營房屋。他會要求規劃署研究如何能地盡其用，同時亦考慮委員有關在該等用地提供居屋及公屋單位的意見。他表示，天水圍將會進行新的居屋發展項目，但並非在西鐵天水圍站上蓋用地進行。

42. 田北辰議員表示，北環線的建造工程處於計劃階段多時。雖然2003年發表的顧問報告已確定有需要興建一條新鐵路連接西鐵與東鐵，以及方便本港西北地區的跨境乘客，但政府當局表示此事並無迫切性。他指出，若在北環線各個鐵路上蓋發展房屋項目，可提供約5萬個住宅單位，以助紓緩房屋供應問題。他問及政府當局對落實北環線的立場為何。

43. 發展局局長表示，運輸及房屋局現正檢討《鐵路發展策略2000》，當中涵蓋北環線，有關報告快將發表。他補充，若在新界東北新發展區進行高密度的房屋發展項目，改善交通基建是至為重要的。

簡化土地行政程序和審批工作

44. 副主席認為，為了在短期內增加房屋供應，政府當局應就發展計劃的土地行政程序和審批工作的效率進行檢討。若可縮短進行該等程序和工作的時間，發展項目便可提早完成。田北俊議員亦有同樣的關注。他表示，目前本港進行住宅發展項

目平均所需的時間約為5年，遠較內地所需約兩年半的時間為長。由於政府當局在未來數年須處理更多住宅發展建議和建築圖則，他詢問，政府的工務部門會否有足夠的人手應付所增加的工作量，並建議當局檢討有關的審批工作。

45. 發展局局長回應時表示，政府當局正探討有何方法簡化土地行政程序和審批工作，包括就處理住宅發展計劃提供一站式服務。事實上，當局已採取措施加快處理預售樓花同意書的申請，有關的結果理想。關於相關部門有否足夠人手處理持續增多的工作量，發展局局長表示，鑒於有需要加快房屋供應，政府當局十分重視在該等部門提供足夠的人手支援。當局一直定期檢討該等部門的人手情況，並會在有需要時分配所需的額外資源。

46. 副主席進一步指出，在發展綜合發展區方面，發展商遇到重重障礙，主要是由於審批工作冗長所致。本港約有130個綜合發展區，總面積合共數百公頃。然而，多幅此等用地的發展進度緩慢。他認為，為加快有關的發展程序，政府當局不應只是檢討審批程序，亦應妥善運用其內部資源就綜合發展區進行規劃，然後才把用地推出銷售。如發展該等用地時涉及任何共有業權的問題，應邀請市區重建局(下稱"市建局")提供協助。發展局局長回應時表示，政府當局已接獲地產業界類似的意見，並會研究有何方法加快發展綜合發展區。

發展山坡及前石礦場用地

47. 關於南丫島索罟灣前南丫石礦場用地的發展潛力，毛孟靜議員轉述一名居於南丫島的生態學家所表達的意見。該生態學家表示，當局應透過為整個南丫島制訂全面計劃的方式，研究如何發展該用地，而且無需興建任何豪宅。當局可參考英國康沃爾郡伊甸園計劃，把該用地改作生態公園。她又詢問，政府當局會否考慮發展山坡的用地，例如獅子山山腳的一大幅土地。

48. 發展局局長表示，政府當局就前南丫石礦場地地區未來土地用途發出的諮詢文件已列出數個

土地用途方案。第一階段社區參與活動現正進行，政府當局歡迎市民提出意見。規劃署會分析收集所得的意見，以制訂最可取的發展方案。關於發展山坡的用地，發展局常任秘書長(工務)表示，政府當局須考慮有關的成本效益。作為一般指引，發展一個坡度超過20度的斜坡會被視為不符合成本效益的方案，雖然當局亦會考慮地區的特性，靈活應用有關的指引。他補充，移平山坡的工作應與填海配合，使取自山坡的泥土可用於填海。關於可否發展獅子山山腳的土地，政府當局須搜集更多資料，以瞭解該用地的實際位置及是否適合作發展用途。規劃署就沒有植被、荒廢或已平整的"綠化地帶"用地進行的檢討或已涵蓋該土地。

公務員建屋合作社計劃

49. 副主席建議，政府當局可考慮主動提出重建根據公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃在市區興建的樓宇(下稱"合作社樓宇")。他表示，由於部分合作社樓宇的狀況和環境轉差，很多現為退休公務員的佔用人歡迎該等樓宇進行重建。然而，有關的重建工作會涉及繁複的行政程序，包括解散合作社，以及在整幢樓宇所有業主一致同意下把合法業權由合作社轉讓予合作社個別社員，因而令發展商對重建合作社樓宇裹足不前。發展局局長表示，由於2013年1月23日的立法會會議將會有一項有關合作社樓宇的口頭質詢，他屆時會就副主席的建議作出回應，並會回答進一步的提問。

50. 梁國雄議員表示，若當局邀請市建局參與重建合作社樓宇，他會甚有保留，因為他十分質疑市建局主席在此方面的能力。

西九文化區

51. 石禮謙議員詢問，政府當局會否考慮重新規劃西九文化區，以在該用地發展更多房屋項目。關於就西九文化區計劃一筆過撥出的216億元款項，當局可把有關款項用於向藝團提供資助及培育本港的藝術發展。發展局局長表示，西九文化區用地已移交西九文化區管理局。由於該項目已經過漫

長的諮詢及規劃程序，政府當局無意在現階段作出任何改變。

增加住宅單位供應

提供中小型單位

52. 何秀蘭議員表示，增加土地供應的短中期措施，應以提供房屋予有需要人士(而非助長投機抄賣物業)為目標。發展局局長回應時表示，政府當局致力增加房屋及土地供應，重點是為了在不久的將來提供更多中小型單位。他補充，在過去兩年，當局已在某些用地的賣地條款中訂明單位面積上限或數目下限，以增加中小型單位的供應。何議員進一步要求政府當局向事務委員會提供下列資料——

- (a) 在過去兩年出售並在賣地條款中訂明單位面積限制及／或數目下限的住宅用地將可提供的單位數目；及
- (b) 上文(a)項的單位數目與同期出售的用地所提供的豪宅單位數目的比例。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2013年2月14日隨立法會CB(1)553/12-13(01)號文件送交委員。)

囤積單位及土地

53. 陳克勤議員提到，據傳媒報道，約有1 000個住宅單位被空置4至5年。他詢問，除建議的"物業空置稅"外，政府當局會否引入任何措施處理囤積單位的問題，包括會否在賣地條款中訂明發展商須在指明期間內把已建成單位推出市場發售。他表示，即使房屋土地供應充裕，如發展商不向市民出售已建成的單位，房屋問題仍會持續。

54. 發展局局長表示，空置單位實際上分為兩類。第一類是已售予個別業主，但業主因種種原因而未有佔用的單位。第二類是已建成但未有推出市場銷售的單位。他相信，事務委員會委員及市民較為關注

第二類單位。政府當局留意到，單位建成後沒有出售而閒置的情況只屬個別個案，但當局會研究在賣地條款加入條文規定單位建成後須在指明期間內推出市場發售的建議。

55. 涂謹申議員指出，早於1997年，政府當局曾在物業價格高企時在賣地條款加入條文，訂明發展商在單位建成後須在某段時間內推出合理數目的單位發售。該項措施在2003-2004年度因物業市道逆轉而終止。他詢問，政府當局會否重新推出此項措施，以防止囤積單位的情況出現。

56. 發展局局長強調，政府當局十分關注囤積單位的問題，現正緊密監察有關情況。他重申，囤積單位只屬個別個案。如有關情況惡化，政府當局對採取行動會絕不遲疑。石禮謙議員問及囤積單位是否合法。發展局局長回應時表示，不推出已建成單位在市場發售，並無違反任何法例。

57. 田北辰議員詢問，每區有多少私人發展商已收購但沒有發展的土地。政府當局又會否採取措施規定發展商在收購土地後於某段時間內發展其業權下的空置土地。發展局局長答稱，政府當局備有關於政府土地的資料，但沒有田議員要求取得的私人土地的資料。在出售政府用地或政府就有關土地契約修訂／換地的申請作出批准時，地政總署一般會在賣地條款或土地契約內加入一項建築規約條款，規定有關的發展商在指明期間內(視乎有關發展項目的規模而定，通常是數年)完成有關發展項目。在無須修訂契約／換地的用地上進行重建項目則不受此規定所限。對於政府當局無意與私人發展商討論如何加快發展其業權下的空置土地，田議員表示失望。

增加發展密度

58. 陳恒鎮議員支持政府當局在施政報告內有關善用土地資源的政策措施，但他提醒當局須小心處理任何增加發展密度的情況，以免影響樓宇之間的空氣流通。發展局局長表示，政府當局會小心研究任何有關增加發展密度的建議，以確保鄰近環境不會受

到影響。他補充，任何此等建議均須符合空氣質素、空氣流通及交通影響方面的規劃要求。

59. 葉國謙議員察悉，約8 700個單位將建於錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心上蓋的33公頃土地，即相當於在每公頃土地提供約264個單位。然而，根據政府當局文件第52及53段所述，共有27公頃劃作"政府、機構或社區"用途的用地可提供約11 900個住宅單位，即相當於在每公頃土地提供約440個單位。雖然他支持政府當局提高發展密度以增加房屋供應的措施，但他要求政府當局解釋為何上述兩個情況在發展密度上有分別。

60. 發展局局長重申，當局是在考慮多項因素後(例如是否有足夠的配套基礎設施及有關的環境影響)釐定個別用地的地積比率和發展密度。發展局會在規劃許可的情況下，盡可能檢討未批出或撥用的住宅用地的發展密度，包括錦上路站和八鄉維修中心用地發展項目的地積比率。城規會近日批准把將軍澳4幅用地的地積比率提高，令可提供的單位數目由2 800個增至3 200個。

61. 馮檢基議員表示，他已向運輸及房屋局建議，若要增加房屋土地供應，政府當局可考慮重建舊公共屋邨，因為該等屋邨的大廈大多只是樓高15層。他又建議，對於以往處於飛機航道下的地方(包括九龍塘及又一村)，當局應撤銷有關的樓宇高度限制，使該等地方的低密度樓宇可重建，以更善用土地資源。當局可讓市建局或房委會參與進行九龍城的市區重建項目，以提升該區土地用途的效率。

62. 發展局局長表示，市建局現正在九龍城進行數個重建項目。關於就前飛機航道下的地方進行規劃檢討，他會與規劃署跟進有關事宜。

私營機構參與

63. 胡志偉議員提到政府當局文件第8段，當中載述有關利用私人發展商的開發能力興建公私營住宅單位的事宜。他建議，政府當局應考慮重新推出私人發展商參與的資助房屋項目(例如私人機構參建居

屋計劃及夾心階層住屋計劃)。他相信私人發展商有較佳能力加快興建房屋,並希望八成的合資格住戶在短中期可受惠於資助房屋供應。

64. 發展局局長表示,政府當局會積極考慮利用私人發展商的能力在不涉及收地的生地(例如前石礦場用地)興建房屋、基建及配套設施。為確保有關的發展商會按政府當局的要求在生地提供所需的基建及配套設施,發展商須妥為完成有關的基建工程計劃,方會獲發工程計劃的費用。關於重新推出私人機構參建居屋計劃,發展局局長承諾會向運輸及房屋局轉達有關建議。

前鑽石山寮屋區

65. 關於發展前鑽石山寮屋區(大磡村)的事宜,胡志偉議員要求政府當局提出理據,說明為何在房屋需求殷切的情況下,在擬議發展計劃內加入辦公大樓和酒店的項目。他認為,由於在附近的新蒲崗區將會有新的辦公地方供應,故無須在該用地興建辦公大樓。

66. 發展局局長表示,政府當局已就發展該用地的事宜諮詢黃大仙區議會。該區議會反映,居民認為應在該用地興建更多私營房屋,以就該區建有大量公共房屋的情況作出平衡,而興建酒店則可提供就業機會。

制訂人口政策

67. 何秀蘭議員指出,若不制訂人口政策,政府當局會難以確定長遠的房屋需求,而透過近岸填海和興建人工島增加2 000至3 000公頃土地的目標亦會模糊不清,因為當局並無清楚說明新開拓的土地是為多少人而設。她認為,能預計本港於某段時間內會有多少新增人口及可否容納有關人口,對規劃土地供應至關重要。她認為,政府當局應與中央政府討論香港特別行政區政府會否獲准全權控制從內地來港的移民數目。她又建議,政府當局應研究每個人在基本生活方面最少需要多少土地(包括教育、醫療、交通及消閒等空間)。根據有關的數字及本港在不同時間

的人口，政府當局便可計算出應開發多少土地。范國威議員亦對施政報告未有提述人口政策表示失望。

68. 發展局局長同意，人口政策與本港日後的發展息息相關。他表示，由政務司司長擔任主席的人口政策督導委員會現正研究有關事宜，並即將發表報告。由於房屋需求殷切，政府當局有必要立即採取行動，透過推行短中期措施增加房屋土地供應。與此同時，當局亦須引入如填海等長期措施，以建立土地儲備，以及提供土地興建更寬敞的房屋單位予希望改善生活環境的人士。

基建規劃

69. 盧偉國議員表示支持政府當局引入短、中及長期措施增加土地供應，但他表示，基建規劃對發展房屋和土地十分重要，惟施政報告在此方面未有提供足夠的資料。他指出，當局應向市民提供資料，說明政府當局未來約10年的長遠基建規劃計劃，而非只是列出基建工程計劃估計開支。至於政府當局推行措施檢討現行工務計劃項目採購制度，以在投標工程項目方面加強競爭，他問及政府當局會採取甚麼行動方便不同規模的建築公司參與投標。

70. 發展局常任秘書長(工務)解釋，運輸及房屋局已就本港對外及內部交通聯繫制訂基建發展計劃，而其他政策局則已就其個別工作範疇的內部發展需要制訂有關計劃。建造業議會察悉，建造業有需要取得有關本港日後基建項目的資料。該會正考慮發放有關預測基建項目長遠開支的資料，連同有關私營機構項目的有關預測(以公開資料作為依據)，以便建造業界擬定業務計劃。至於檢討工務計劃項目的現行採購制度，他表示，政府當局正研究每個現有組別的工務工程承建商的投標限額，以便更多不同規模的承建商可參與投標。

海濱規劃

71. 梁美芬議員歡迎施政報告中有關成立專責的法定海濱管理局以全面推展海濱項目的設計、發

展、營運及管理工作的建議。她提到須予解決的問題時以深水埗海旁的暢達度欠佳及油麻地海旁的水質問題為例，並問及將成立的海濱管理局會否處理有關海濱地區的暢達度及環境問題。她認為，發展海濱的事宜須透過跨局進行的工作處理，因為當中涉及環保、旅遊和交通等範圍廣泛的事宜。鑒於西九文化區是一個可產生示範作用的主要海濱項目，她認為，應在當中提供水上的士等水上交通工具，以促進此類交通工具進一步發展。她提到，近年有部分渡輪服務停辦。由於渡輪服務是維港的一項主要特色，她建議政府當局應與地區關注團體討論他們就復辦渡輪服務提出的建議。

72. 發展局局長表示，政府當局正聯同海濱事務委員會着手進行在今年內開展公眾參與活動的工作，以就成立海濱管理局的建議聽取公眾的意見。海濱事務委員會轄下有數個專責小組，負責優化不同的海旁地區。市民可向這些專責小組反映有關海濱發展的意見，以便專責小組作出考慮。

啟德發展區

73. 蔣麗芸議員問及當局制訂具體計劃在跑道末端發展擬議"飛躍啟德"為旅遊景點的時間表。發展局局長回應時表示，把"飛躍啟德"發展為一個城中樂園的建議，是為了把啟德發展區跑道末端打造為一個適合各類遊客到訪的景點。啟德郵輪碼頭首個泊位是跑道末端的重點設施，該泊位將於本年內啟用。當局會舉行一項國際比賽，以就"飛躍啟德"尋求最創新的意念。

建造業人手

74. 麥美娟議員歡迎政府當局推行措施吸引新人投身建造業，以及為現職建造業工人加強培訓及改善工作條件。然而，鑒於現時約有1萬名建造業工人失業，她擔心政府當局會考慮以輸入建造業工人作為處理人手需求問題的其中一項措施。

75. 發展局局長表示，他已在一次立法會會議上解釋，政府當局沒有任何計劃輸入建造業工人。

根據現行政策，輸入工人須透過勞工處的補充勞工計劃處理。該計劃適用於技術人員短缺的行業，其中一個目標是向本地勞工傳授相關的技術。

76. 田北俊議員指出，發展局局長的答覆與行政長官在1月17日答問會上的發言顯然並不相符。行政長官當時表示，若本地勞工不足以支援本港的發展需要，政府當局便會考慮輸入建造業工人。

遷置水務署旺角辦事處

77. 對於當局未能覓得合適的工業大廈遷置旺角的水務署新界西區辦事處，梁美芬議員表示失望。她指出，遷置該辦事處及將騰出的用地重建為一個地區公共交通總站設施，對紓緩旺角的交通擠塞問題為十分重要。她要求政府當局承諾不會延遲遷置的時間，並問及遷置計劃的最新情況。

78. 發展局局長表示，政府當局亦同樣急於遷置該辦事處，以釋放該幅市區珍貴用地作重建用途。發展局常任秘書長(工務)補充，儘管財務委員會(下稱"財委會")已批准撥款，以用於購買及改裝一幢工業大廈設置該辦事處，但當局未能在獲批預算內覓得符合水務署要求及適合作此用途的大廈。政府當局現正考慮其他遷置計劃，包括在天水圍興建一幢新的大廈設置該辦事處和容納其他水務設施。政府當局會致力依循原來的遷置時間表，即在2017-2018年度騰空水務署在旺角的辦事處。

市區重建 —— 重建"十三街"

79. 毛孟靜議員表示，儘管馬頭圍"十三街"的業主一直盼望他們的物業能進行重建，但有關的重建項目似乎因為官僚做法而被延遲。她要求政府當局加快進行該重建項目。發展局局長承諾會研究有關事宜。

樓宇安全 —— 樓宇更新大行動

80. 葉國謙議員表示，樓宇更新大行動是一項一次過的計劃。該項計劃提供津貼及一站式技術支

援，協助舊樓業主進行維修工程，同時亦為建造業創造就業機會及改善樓宇安全 and 美化市容，對社會帶來莫大的裨益。他要求政府當局考慮在有資源的情況下重新推行此項計劃，讓上次錯失機會的業主可參加。發展局局長察悉葉議員的建議。

V 啟德發展計劃進度報告及工務計劃項目第469CL號 —— 啟德發展計劃 —— 啟德機場北面停機坪的基礎設施

(立法會CB(1)428/12-13 —— 政府當局就啟德發展計劃進度報告及469CL號工程計劃 —— 啟德發展計劃 —— 啟德機場北面停機坪的基礎設施提交的文件

(04)號文件
立法會CB(1)428/12-13 —— 立法會秘書處就啟德發展計劃擬備的文件(最新背景資料簡介))
(05)號文件

81. 發展局首席助理秘書長(工務)2告知委員，啟德發展計劃項目的進度理想。啟德發展計劃中，目標完工日期為2013年的主要項目包括：啟德郵輪碼頭大樓、郵輪碼頭的首個泊位、北面停機坪的公共租住房屋發展項目、區域供冷系統早期工程、跑道公園第一期、相關配套基礎設施及啟德明渠進口道與觀塘避風塘的生物除污工程等。自2009年以來，財委會已批准撥款進行多項啟德發展計劃的相關工務計劃項目，總計核准工程預算費約為217億元。在是次會議上提交的新建議旨在把題為"啟德發展計劃 —— 啟德機場北面停機坪的基礎設施"的工務計劃項目第469CL號的一部分提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用約為22億5,500萬元，用以建造前啟德機場北面停機坪的第3A期及第4期的基礎設施。

82. 土木工程拓展署啟德辦事處專員以電腦投影片重點說明一些啟德發展計劃主要項目(包括啟德郵輪碼頭相關基礎設施、保育龍津石橋遺蹟、把啟德明渠變身為啟德河及環保連接系統)的進度，並向委員簡介工務計劃項目第469CL號的詳情。她表示，如獲事務委員會支持，政府當局會在2013年第二季尋求工務小組委員會作出建議及財委會批准撥款，以把工務計劃項目第469CL號的一部分提升為甲級。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本已於2013年1月23日以電子郵件方式隨立法會CB(1)461/12-13(02)號文件送交委員。)

83. 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。

郵輪碼頭的岸電設施

84. 陳克勤議員詢問，政府當局會否在新郵輪碼頭安裝岸電設施，使郵輪泊岸時可減少排放。發展局首席助理秘書長(工務)2表示，行政長官在其2013年施政報告中公布，政府當局計劃尋求立法會批准撥款，以在郵輪碼頭安裝岸電設施。土木工程拓展署啟德辦事處專員補充，當局已在郵輪碼頭預留空間，以及敷設所需的電纜管道，以安裝該等設施。

85. 陳議員進一步問及岸電設施的安裝工程會否與今年啟用的郵輪碼頭首個泊位配合。發展局首席助理秘書長(工務)2表示，由於有關岸電的國際標準在2012年年中才頒布，政府當局需要時間擬定該等設施的設計，以及就安裝工程尋求立法會批准撥款。由於郵輪碼頭運作初期或許不會過於繁忙，當局預計短期欠缺岸電設施不會對環境造成任何嚴重影響。他

補充，郵輪碼頭項目屬商務及經濟發展局的工作範疇。

體育園區

86. 盧偉國議員關注到體育園區的最新發展情況。鑒於體育園區只是處於初步規劃階段，該等設施的詳細布局和設計現時仍未敲定，他詢問，在體育園區的設計擬定後，會否對工務計劃項目第469CL號下的基礎設施工程的要求帶來改變。發展局首席助理秘書長(工務)2答稱，民政事務局表示，當局基本上會按照原來的工程計劃興建體育園區，並須在日後就有關設施的詳細布局和設計諮詢體育界和其他持份者。因此，他預計體育園區的進一步發展，不會引致工務計劃項目第469CL號下的擬議基礎設施工程出現任何重大改變。

環保連接系統

87. 盧偉國議員表示，當區居民及相關區議會十分關注將涵蓋啟德發展區的九龍東擬議環保連接系統的走線。他察悉，在當局就擬議環保連接系統進行第一階段公眾參與活動期間，部分地區組織和市民曾建議，應延長政府當局建議的走線至土瓜灣及九龍城等鄰近地區。他詢問，政府當局會否在即將進行的第二階段公眾參與活動進一步考慮有關建議。發展局首席助理秘書長(工務)2回應時表示，政府當局會分析在第一階段公眾參與活動期間蒐集的意見(包括有關走線的建議)，然後作出報告，以便市民在定於2013年年中展開的第二階段公眾參與活動討論擬議環保連接系統的日後發展路向。

88. 陳克勤議員強調，政府當局須研究在啟德發展區使用綠色交通工具(例如零排放巴士及環保集體運輸系統)，以及為綠色交通工具提供足夠的配套設施，包括為巴士和私家車提供車輛電池充電設施。

處理啟德明渠進口道污染問題的措施

89. 事務委員會察悉，在2009年3月就啟德發展計劃項目發表的環境影響評估報告建議，當局應採用三管齊下的方法處理啟德明渠進口道受污染沉積物和氣味的問題。該等方法包括：(a)堵截由腹地排放至啟德明渠進口道的污染物；(b)以生物除污法原地處理受污染沉積物；及(c)在前跑道建造一個600米的缺口，以加強潮水沖刷的效果。陳克勤議員問及當局在啟德明渠進口道進行生物除污工程的進度。

90. 土木工程拓展署啟德辦事處專員表示，在清除啟德明渠進口道部分受污染沉積物的挖泥工程完成後，政府當局已展開以生物除污法原地處理沉積物的工作，預計將於2013年年底完成。當局現正進行工程堵截腹地排放的污染物。為持續監察此等措施的成效，當局定期收集和分析水質資料。此外，政府當局已委託香港理工大學利用實物模型研究在前跑道打開一個缺口會如何影響啟德明渠進口道內的水流。有關的測試預計會在2013年完成，視乎有關的結果而定，政府當局會檢討是否有需要打開擬議缺口以加強水流循環。

91. 陳克勤議員認為，生物除污不應是一次過完成的工作。他詢問，政府當局會否定期進行有關的工作。土木工程拓展署啟德辦事處專員答稱，政府當局確定所採取的措施的成效後，會考慮處理啟德明渠進口道污染問題的日後路向。

橫跨啟德明渠進口道的前機場滑行道橋樑

92. 陳鑑林議員認為，當局有必要重建橫跨啟德明渠進口道的前機場滑行道橋樑，以確保橋樑與海平面之間有足夠的淨空高度，以便日後可在橋下進行水上運動等活動。土木工程拓展署啟德辦事處專員表示，重建該橋樑的時間安排會視乎擬議新道路(例如D2路及D3路)何時啟用而定，因為在該橋樑重建期間，這些道路將會成為前跑道南面與其他地區的唯一交通連接系統。

93. 陳鑑林議員對當局把重建該橋樑的工程延至新道路啟用後進行表示有所保留。他建議，政府當局應在啟德發展區的交通尚未變得繁忙前盡快興建一條新橋樑，以取代現有橋樑。土木工程拓展署啟德辦事處專員表示，鑒於工地可能存在限制，要興建一條新橋樑橫跨啟德明渠進口道以連接現有和新建道路網絡，在技術上或許並不可行。發展局首席助理秘書長(工務)2補充，與政府當局擬於稍後階段重建該滑行道橋樑的原來計劃比較，陳議員的建議或需較高的建造成本。政府當局會進一步考慮有關建議。

啟德發展區的道路網絡

94. 胡志偉議員憶述，當局曾建議興建一條新路連接啟德發展區及鄰近采頤花園及彩虹邨一帶的地方。他問及該建議的最新情況。陳鑑林議員察悉，L1路會直接把啟德發展區與新蒲崗連接，他問及會否有道路直接把黃大仙與啟德發展區連接。

95. 土木工程拓展署啟德辦事處專員答稱，除L1路外，當局會興建兩條新路連接太子道東及新蒲崗四美街。此外，作為第3B期基礎設施工程的一部分，當局會修復一條於數年前被截短，在九龍城富豪東方酒店附近的前行車天橋，以於日後把太子道東與啟德發展區連接。陳鑑林議員仍然認為，如沒有道路直接連接黃大仙與啟德發展區，由黃大仙往啟德發展區的交通會傾向於使用L1路，以致新蒲崗工業區出現交通擠塞的問題。政府當局回應陳鑑林議員的要求時答允提供一幅地圖，顯示啟德發展區的已規劃道路網絡，以及該道路網絡與毗鄰地區的現有／新建道路網絡之間的連繫。

(會後補註：政府當局的補充資料已在2013年2月18日隨立法會CB(1)563/12-13(01)號文件送交委員。)

96. 事務委員會察悉，政府當局計劃拆卸位於采頤花園西面，橫跨太子道東的行車天橋。陳鑑林議員詢問，當局封閉該行車天橋進行拆卸工程時，由啟德發展區前往西貢的駕駛者可使用甚麼路

線。土木工程拓展署總工程師／九龍3回應時表示，由於政府當局會修復和延長富豪東方酒店附近的前行車天橋，以連接啟德發展區及太子道東，日後由啟德發展區前往西貢的交通可取道該行車天橋及太子道東。陳議員提醒當局，在規劃啟德發展區的道路網絡時，政府當局應研究有關道路的容車量可否容納因為遷入該區的人口和經濟活動所產生的額外交通流量。發展局首席助理秘書長(工務)2向委員保證，當局就啟德發展區的基礎設施持續進行規劃時已進行交通影響評估，並會適當設計有關的道路。

連接啟德發展區及其鄰近地區的單車徑

97. 胡志偉議員認同政府當局應在新發展區推動"單車友善"的環境。考慮到現時有一些行人隧道連接啟德發展區及其毗鄰地區，而當局已計劃新建一條行人隧道為啟德發展區及新蒲崗提供行人連接系統，他詢問，政府當局會否在該等行人隧道預留空間興建單車徑。

98. 土木工程拓展署啟德辦事處專員證實，政府當局已致力在啟德發展區提供"單車友善"的環境。政府當局會按照《啟德分區計劃大綱圖》興建一條6公里長的單車徑，並正考慮擴展單車徑網絡以連接啟德發展區所有主要綠化設施，讓市民可沿有關路徑騎單車消閒。至於在行人隧道內提供單車徑的建議，土木工程拓展署啟德辦事處專員解釋，由於空間有限，政府當局難以在行人隧道內提供單車徑。土木工程拓展署總工程師／九龍3補充，在啟德發展區及新蒲崗之間約6米闊的擬建新行人隧道會連接至一條擬議地下街。該行人隧道日後將會是主要的行人連接系統。政府當局認為，為安全起見，當局不宜在該行人隧道內提供單車徑。胡志偉議員指出，在新發展區推動"單車友善"的環境是政府當局有關交通的政策措施。他對政府當局的答覆表示失望。

向工務小組委員會提交建議

99. 主席總結此議項的討論時表示，委員普遍支持政府當局的建議，即尋求工務小組委員會作出建議，把工務計劃項目第469CL號的一部分提升為甲級。

**VI 工務計劃項目第45CG號 —— 啟德發展計劃
區域供冷系統**

(立法會CB(1)428/12-13 —— 政府當局就工務
(06)號文件 計劃項目第45CG

號 —— 啟德發
展計劃區域供冷
系統提交的文件

立法會CB(1)428/12-13 —— 立法會秘書處就
(07)號文件 在啟德發展區設

立區域供冷系統
擬備的文件(最新
背景資料簡介))

100. 環境局副秘書長向委員簡介題為"啟德發展計劃區域供冷系統"的工務計劃項目第45CG號的第III期(組合甲)。她表示，擬議工程計劃旨在由區域供冷系統為多個位於啟德的公共發展項目(包括工業貿易大樓及兒童專科卓越醫療中心)及可能為兩所小學提供冷凍水。上述項目將於2014至2017年落成；按付款當日價格計算，估計所需建設費用約為13億元。實際的費用會視乎當局收到的投標價而定。環境局副秘書長補充，區域供冷系統第I和II期工程的撥款已於2011年2月獲得批准，有關的建造工程現正進行，以向啟德發展區首批用戶(包括郵輪碼頭大樓的佔用人及北面停機坪公共屋邨的非住宅部分)提供區域供冷服務。如獲事務委員會支持，政府當局會就此項工程計劃尋求工務小組委員會的支持及財委會批准撥款。

101. 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。

強制接駁至區域供冷系統的規定

102. 事務委員會察悉，區域供冷系統將會為啟德發展區內所有公私營非住宅發展項目提供區域供冷服務，已規劃的總空調樓面面積合共約為173萬平方米，所需的製冷量約為284兆瓦。政府當局會強制規定啟德發展區的私人非住宅發展項目接駁至區域供冷系統。盧偉國議員詢問，當局會如何實施有關的強制規定。

103. 環境局副秘書長答稱，當局會透過在賣地條款內加入適當的條文，規定所有在啟德發展區使用中央空調裝置的私人非住宅發展項目接駁至區域供冷系統。她補充，環境事務委員會委員考慮有關落實區域供冷系統第I及第II期工程計劃的撥款建議時，當局已就擬議強制規定諮詢該事務委員會。

向其他準用戶提供供冷服務

104. 盧偉國議員認為，政府當局須維持理想數目的用戶使用區域供冷系統提供的區域供冷服務，以充分利用區域供冷系統的製冷量，從而達至最佳的成本效益。他詢問，政府當局日後會否容許私人住宅發展項目主動接駁至區域供冷系統。

105. 環境局副秘書長回應時表示，儘管政府當局對容許私人住宅樓宇主動接駁至區域供冷系統的安排持開放的態度，考慮到區域供冷系統是一個為高用量用戶(例如商業營運者)而設的能源效益系統，啟德發展區的非住宅用戶將優先使用此系統。由於住宅用戶對供冷服務不大可能全年維持一定的需求，住宅用戶把其樓宇接駁至區域供冷系統或許並不符合成本效益。

106. 胡志偉議員認為，啟德發展區鄰近地區的發展項目(如土瓜灣及九龍城一些新樓宇)或會對區域供冷系統帶來新的需求。他詢問，就現行設計

下該系統的設計製冷量及所提供的接駁設施而言，啟德發展區的區域供冷系統可否應付有關的需求。

107. 環境局副秘書長表示，啟德發展區區域供冷系統的設計製冷量令該系統日後可應付約一成的製冷量增幅。然而，為了容許啟德發展區鄰近地區的用戶接駁至區域供冷系統，當局將須增設地下冷凍水配水管道等設備。陳鑑林議員問及區域供冷系統會否為啟德發展區沙田至中環線的兩個車站提供服務。環境局副秘書長回應時給予肯定的答覆。

區域供冷服務的收費安排

108. 胡志偉議員問及有關區域供冷服務收費安排的資料。機電工程署助理署長／電力及能源效益表示，政府當局已在2012年7月就區域供冷服務擬議收費機制的框架諮詢環境事務委員會的委員。與國際的做法一致，政府當局建議區域供冷服務的收費應包括兩個主要組成部分，即製冷量收費和使用量收費。徵收製冷量收費是為了在某段時間內分期攤還區域供冷系統的初期資本投資。使用量收費則會按月或按季根據各用戶的不同能源耗用量而徵收，有關的使用量將以計量器量度。胡議員認為，政府當局應考慮是否讓區域供冷服務用戶選擇以一筆過或分期的方式支付製冷量收費。政府當局答允在制訂收費安排的詳情時考慮胡議員的建議。

109. 雖然陳鑑林議員表示支持區域供冷系統工程計劃，但他強調，政府當局須提高區域供冷服務收費安排的透明度。他表示，政府當局應盡早設立有關的收費機制，包括調整收費的安排，以便相關持份者估計本身使用該等服務的負擔能力。環境局副秘書長同意當局有需要確保區域供冷服務收費安排具透明度。她向委員保證，繼政府當局已於2012年7月就擬議收費機制的框架諮詢環境事務委員會後，當局會適時向立法會提交相關的立法建議，以配合啟德發展區相關用戶建築物及設施的啟用時間。

區域供冷服務的收費水平

110. 陳健波議員作出申報，表明他是一間國際再保險公司香港分公司的董事和顧問。該公司可能會涉及為本港的工程計劃提供再保險安排。陳議員察悉，有兩間小學將會是區域供冷服務的用戶。他關注到，該兩間小學能否負擔有關的收費。他表示，一些辦學團體曾表示，使用區域供冷服務的小學所需的額外開支將高達每名學生每年數千元。他促請政府當局確保啟德發展區的學校須支付的區域供冷服務收費水平不會高於使用其他空調系統所需的費用。陳議員又表示，為公平起見，當局就商業用戶釐定收費水平時，亦應作出類似的考慮。

111. 環境局副秘書長重申，區域供冷服務的目標用戶是啟德發展區的非住宅樓宇佔用人。該等用戶使用中央空調裝置，全年對供冷服務有龐大需求。政府當局擬透過有關收費於30年的使用期限內悉數收回建造與營運區域供冷系統的成本。儘管當局不會就使用區域供冷服務提供政府資助，與使用目前最具能源效益及個別商業樓宇和商場最廣泛使用的獨立水冷式空調系統須分攤的費用比較，有關收費會訂於一個具競爭力的水平。她表示，與商業用戶不同，學校很少使用中央空調服務。政府當局會與相關辦學團體及政府部門保持緊密溝通，以瞭解學校對製冷量的需求及供冷服務的使用量，以確定啟德發展區的學校可否從區域供冷服務受惠。

112. 陳偉業議員表示，鑒於區域供冷系統的環保效益，他支持此項工程計劃。他提醒當局，由於在啟德發展區興建的區域供冷系統是本港首個此類項目，政府當局推行此項工程計劃時應妥為顧及用戶的需要和關注。陳議員以房委會向在公共屋邨從事非牟利活動的商舖租戶收取優惠租金的做法為例，他認為政府當局釐定區域供冷服務收費水平時不應只是考慮現行市場價格，亦應考慮真正使用者(例如學校及商舖營運者)的個別負擔能力。環境局副秘書長回應時表示，在規劃

和設計區域供冷系統的階段，政府當局已參考新加坡、馬來西亞、美國和法國等有廣泛採用區域供冷系統技術的海外國家的經驗。於啟德發展區推行區域供冷系統工程計劃時，政府當局會繼續參考其他國家的經驗。

113. 對於有意見認為，由於當局規定區域供冷服務的用戶使用有關服務，他們應可繳交較低的空調收費，盧偉國議員表示支持。他詢問，政府當局會否以任何定價措施鼓勵區域供冷服務的用戶節約能源。環境局副秘書長回應時表示，政府當局會考慮採取鼓勵用戶節約能源的收費策略，並會與發展商討論在啟德發展區的商業大廈每個樓層(如非每個單位)安裝獨立空調系統計量器的可行性。在提供獨立計量器後，租戶會留意到其個別空調耗電水平，從而便可鼓勵用戶採取節約能源的措施。

管道敷設工程

114. 陳鑑林議員提到擬議工務計劃的範圍。他質疑，為何在區域供冷系統第III期計劃所涵蓋的範圍下，有部分管道敷設工程沒有納入此項工程計劃內。環境局副秘書長解釋，由於區域供冷系統只會接駁至啟德發展區的非住宅樓宇，在未確定某特定地方的土地用途前，政府當局不會就有關的管道敷設工程尋求立法會批准撥款。環境局副秘書長向委員保證，環境局會繼續與相關政府部門緊密聯繫，以確保管道敷設工程會與啟德發展區的發展進度配合，以便能適時向用戶提供區域供冷服務。

115. 胡志偉議員詢問，政府當局會如何統籌根據區域供冷系統工程計劃敷設冷凍水配水管道及裝設其他地底公用設施的工作。機電工程署助理署長／電力及能源效益表示，區域供冷系統工程計劃的管道敷設工程將會與啟德發展區的建路工程配合。相關政府部門及公用事業公司會就不同類別的地底管道及電力和通訊電纜的分布和裝設工程保持緊密協調。

其他事宜

116. 陳偉業議員提到會議議程第V項下與啟德發展區相關的建議，並要求將其下列意見記錄在案：他一直反對在啟德發展區興建體育園區的建議。他認為，政府當局在市區預留一大幅土地興建體育園區的做法錯誤，對本港市區的整體規劃造成負面的影響。

向工務小組委員會提交建議

117. 主席總結此議項的討論時表示，委員普遍支持政府當局的建議，即提請工務小組委員會支持為工務計劃項目第45CG號的第III期(組合甲)撥款。

VII 工務計劃項目第333WF號 —— 長洲食水供應改善工程

(立法會CB(1)405/12-13(01)——政府當局就工務計劃項目第333WF號 —— 長洲食水供應改善工程提交的文件)

118. 發展局首席助理秘書長(工務)3向委員簡介政府當局把工務計劃項目第333WF號 —— "長洲食水供應改善工程"提升為甲級的建議，按付款當日價格計算，估計所需費用為2億5,480萬元，用以進行水管敷設工程，以改善長洲食水供應。他特別指出，該項工程計劃的範圍包括：由大嶼山至長洲，橫跨北長洲海峽，敷設長約1.4公里、直徑500毫米的海底食水管；以及在大嶼山和長洲敷設長約200米的食水管。由於一條直徑250毫米的海底水管出現老化和滲漏的問題，自2008年起已停止使用，餘下一條直徑500毫米的海底水管成為長洲唯一的供水來源。因此，當局有必要敷設新海底水管，提供應急後備供應，以提高長洲食水供應的可靠性。如獲財委會批准，政府當局擬在2013年9月展開擬議工程，並在2015年9月完工。

119. 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。

120. 陳偉業議員詢問，新海底食水管可為多少人口提供服務。他關注到，若新食水管的供水量不能配合長洲人口的增長，水管可能在不久的將來便須再進行改善工程。水務署助理署長／設計及建設表示，長洲現時的人口約為22 000人，此數字一直頗為穩定。在可見的將來，新水管可應付長洲的發展。倘若長洲進行大規模的發展，政府當局應有充足時間進行規劃及敷設新食水管，以應付額外的需求。鑒於現存直徑500毫米的水管一直為長洲約22 000人口供應食水，他表示連同新設直徑500毫米的水管，兩條水管合共可為多達5萬人口供應食水。

121. 陳鑑林議員觀察到，新水管會敷設在海床以下的岩石層，但當局不會重用大嶼山及長洲一些曾接駁已棄置水管的管道。他要求政府當局解釋為何不重用那些接駁管道，以節省建築成本。發展局首席助理秘書長(工務)3解釋，在2008年棄置的舊水管，直徑為250毫米，而新水管的直徑較大，達500毫米，因此舊有接駁水管不適合重用。他又表示，當局會採用定向鑽挖技術在岩石層敷設新水管，以盡量減少對海洋環境或海上交通造成的影響，亦可縮短海底敷管工程所需的時間。定向鑽挖是指以鑽挖技術在海床以下建造地下管道。為了在現時的工程計劃使用定向鑽挖技術，當局須在大嶼山及長洲兩地物色合適的地點，以便操作所需的機器。當局考慮有關規定及岩石狀況後，決定新海底水管現時的走線。陳議員問及北長洲海峽的海上交通情況。水務署助理署長／設計及建設回應時表示，該海峽是一條繁忙的高速船航道。

122. 陳議員關注到，使用定向鑽挖較使用傳統方法在海床敷設海底水管所需的成本為高，並要求政府當局提出使用定向鑽挖的理據。水務署助理署

長／設計及建設回應時表示，採用定向鑽挖法的成本遠高於採用傳統方法的成本，兩者的分別數以倍計。水務署助理署長／設計及建設補充，使用傳統方法敷設水管會對海洋環境造成影響，而且大嶼山的長沙灣有一個魚類養殖區，位置距離該地盤約1.5公里。發展局首席助理秘書長(工務)³表示，鑒於新水管的長度相對較短及定向鑽挖的優點，政府當局決定使用此新方法。他表示，當局亦已採用類似的無坑敷管法在市區敷設地下管道及水管，以盡量減少有關工程對道路交通的影響。

123. 主席總結此議項的討論時表示，委員普遍支持政府當局的建議，即請求工務小組委員會批准把工務計劃項目第333WF號提升為甲級。

VIII南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究：第一階段社區參與

(立法會CB(1)428/12-13 —— 政府當局就南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究：第一階段社區參與提交的文件)

124. 為容許委員有更多時間討論此議題，委員同意省卻政府當局進行簡介的部分，直接展開答問的環節。委員察悉，Andy Cornish博士有關此議項的意見書已在會議席上提交。

(會後補註：上述意見書的電子複本(立法會CB(1)462/12-13(01)號文件)已於2013年1月23日以電子郵件方式送交委員。)

前南丫石礦場地區的未來土地用途

發展生態公園或郊野公園

125. 陳偉業議員察悉，政府當局文件載述的詳細資料顯示，根據南丫島索罟灣前南丫石礦場地區(下稱"該用地")的擬議初步土地用途方案，當局會考慮發展房屋。他提醒當局，以零碎的方式增加房屋土地供應，或會引致土地特性與其指定用途之間出現錯配。陳議員表示，據他與一些當區居民就該用地的未來用途進行的討論，有強烈意見認為，當局應利用當地的生態及文化特色，把該用地發展為一個類似英國康沃爾郡伊甸園計劃的生態旅遊項目，而有關的意見亦有研究作為依據。在比較該用地及伊甸園計劃後，他發現兩者的規模類近(前者佔地20公頃，而後者則佔地15公頃，兩者均是位處郊區的前石礦場)。鑒於根據初步土地用途方案可提供的住宅單位數目不多(即1 000至2 000個)，他促請政府當局認真考慮把該用地(本港唯一具有類似伊甸園計劃特色的用地)改作生態公園的建議。

126. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，現正就南丫島索罟灣前南丫石礦場地區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")進行的第一階段社區參與活動，旨在就擬議初步土地用途方案徵詢公眾的意見。在現階段，政府當局對有關該用地未來用途的任何建議持開放的態度。由於該用地是在短中期可供應房屋土地的其中一個主要來源，進行有關如何善用該用地以配合社會需求的規劃研究十分重要。規劃署及土木工程拓展署曾於2012年3月及4月與地區組織、環保團體、專業團體及其他關注組織進行非正式討論。當局根據討論期間收集的初步意見，制訂該三個包括興建公營和私營房屋的建議初步土地用途方案。他又表示，當局曾考慮生態公園(如伊甸園計劃)的構思，但認為伊甸園計劃可能並非適當的參考例子，因為與該研究的土地用途方案所建議的公園有別，伊甸園計劃是收取入場費的項目，其總面積亦較該用地為大。當局留意到本港現已有一些由政府當局營運的以大自然為主題的公園，或會考慮在

該用地的未來發展項目中加入一些伊甸園計劃的元素。陳議員表示，他所得的資料顯示，該用地的面積較伊甸園計劃的面積為大。

127. 張超雄議員表示，很多當區居民認為，儘管政府當局進行社區參與活動，但已決定容許在該用地發展房屋。然而，他們認為沒有需要按土地用途方案的建議興建豪宅和船隻停泊處。他們質疑，政府當局會否就該用地的未來土地用途聽取及接納他們的意見。他詢問，政府當局會否考慮其他土地用途方案(例如發展生態公園或郊野公園)，以及當區居民可透過何種渠道令當局聽到他們的意見。

128. 發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，政府當局在第一階段社區參與活動已建議3個初步土地用途方案。該等方案並非只是涵蓋房屋發展，亦包括發展生態旅遊中心、公園、酒店和度假設施等各種設施。政府當局會聽取和考慮公眾提出的所有意見，包括把伊甸園計劃某些元素納入該用地的發展項目內的建議。在第一階段社區參與活動收集的意見將提供重要基礎，讓當局在該研究的下一階段制訂可取的發展方案。

129. 胡志偉議員指出，儘管他同意當局應善用土地資源以紓緩房屋土地短缺的問題，當局須因應個別用地是否合適及有關用地的環境，考慮如何發展土地。鑒於南丫島的鄉郊特色，作為其中一個可採用的土地用途方案，他促請政府當局考慮把該用地改作郊野公園，並盡量保留天然資源及不進行土地發展。麥美娟議員認為，如要在該用地發展一個公園，除反映南丫島的特色外，亦應考慮如何能吸引遊客。否則，使用該公園的人數會偏低。

130. 發展局副秘書長(規劃及地政)1強調，進行第一階段社區參與活動的其中一個目的是探討如何善用該用地。政府當局對委員和公眾的意見持開放的態度。關於把該用地改作生態公園或郊野公園的建議，他指出，擬議土地用途方案包括保留人工湖，以及按照一項生態研究提出的初步建議，保育具生態價值特色的地方。

房屋發展

131. 考慮到南丫島是本港第二大的離島，土地資源充足，陳鑑林議員支持當局盡快進行該研究，並擴大研究範圍以包括就整個島嶼(而非只限於該用地)進行規劃。他認為，南丫島有很大空間推行生態保育措施及發展旅遊業、消閒設施和房屋。他察悉，根據該3個初步土地用途方案，當局建議在該用地提供資助及私營房屋。他強調，最重要是因應將會遷入的新增人口，在該島嶼提供足夠的就業機會。

132. 規劃署總城市規劃師／特別職務表示，就如政府當局文件第11至13段所載，方案1a和1b的主要土地用途是房屋發展。當局已接獲有關支持同時提供私營和資助房屋的公眾意見。當局會在該研究的下一階段探討兩類房屋的比例。兩個方案均有加入市集、零售和餐飲區，以吸引訪客、提升經濟活力及提供就業機會。

133. 胡志偉議員提到大澳和坪洲現時的公屋發展項目。他問及政府當局對於居住在該等離島上的公屋居民所面對的困難(尤其是在交通方面)有何觀察所得。他促請政府當局應汲取過往的經驗，確保日後如在該用地發展資助房屋，有關的居民不會面對同樣的問題。

134. 鄧家彪議員指出，各離島的公屋需求因當區的個別情況而有所不同。舉例而言，長洲的原居村民沒有資格興建丁屋，因而願意遷入公屋單位以改善生活環境。此情況解釋為何長洲公屋的入住率高。反之，坪洲的公屋單位需求不大，因為原居村民的居住環境較佳及較為寬敞。他重點提到，最重要的是諮詢南丫島居民有關他們對公屋的需求。如決定在南丫島興建資助房屋，便須小心規劃各項相關事宜(例如交通連繫、社區設施和就業機會)。對於當局在方案1b建議把該景色優美的人工湖的一部分填平以發展房屋，他表示可惜。他強調，最重要是令新發展項目與地方的特色配合，以及透過有機的方式與現存經濟活動融合。

135. 鄧家彪議員關注到某些離島的公屋需求偏低，張超雄議員對此亦有同感。他質疑當局應否在南丫島興建公屋。

136. 麥美娟議員同意，政府當局須認真研究對於在該用地提供的資助房屋的需求，以及須興建的房屋類別。她以東涌的情況為例，由於該區很多居民擔心交通費高昂，因此放棄在其他地區就業的機會。她要求政府當局確保日後如興建資助房屋，南丫島會有足夠的就業機會。否則，市民對有關房屋單位的需求會偏低，因為他們不希望把大部分收入用於往返工作地點的交通費。

137. 發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，政府當局歡迎委員及公眾就有關在該用地興建資助房屋提出意見，並會與房委會跟進有關此類房屋需求的關注。他補充，以往與當區的持份組織就該用地的土地用途進行討論時，政府當局曾接獲一些意見，認為當局應探討有關興建資助房屋的事宜。關於融合現有及新經濟活動及提供就業機會，他表示，部分擬議設施(例如公園、酒店及生態旅遊中心)可達到上述目的。然而，由於該用地的未來發展項目規模不大，可提供的職位數目將會有限。

[為容許委員有充分的時間進行討論，主席作出指示，把會議延長15分鐘。]

提供休閒設施

138. 鄧家彪議員建議，政府當局應考慮把一些只納入方案二內的設施(包括一個水上活動中心及一個山頂瞭望台)納入方案1a或1b內，使該等休閒設施可與房屋項目同步發展。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時向委員保證，政府當局就該用地的土地用途保持開放的態度，並會繼續聽取公眾有關在該用地提供不同設施的意見。

對外的交通連繫

139. 陳鑑林議員強調，當局須加強該用地的未來發展項目與香港島之間的交通連接系統。他表

示，將在該用地興建的擬議新碼頭應有足夠的容量應付新增的乘客量。在長遠規劃方面，政府當局應探討可否興建一條隧道連接南丫島及香港島，藉此為前者的發展提供更大的空間。

140. 總城市規劃師／特別職務回應時表示，對於在該用地未來的住宅樓宇居住的居民，渡輪將會成為他們主要的對外交通工具。在擬建的新碼頭落成後，渡輪服務會改善，以配合居民的交通需要。她察悉陳議員就興建一條隧道連接南丫島及香港島提出的意見。

141. 由於根據擬議土地用途方案，南丫島的人口最少會增加一半，胡志偉議員關注到，人口增多會對交通服務構成壓力。他認為，人口增多或許未足以構成所需的經濟規模營運加強渡輪服務，以致居民須支付高昂的交通費。他促請政府當局保證，如在該用地進行房屋及其他用途的發展，當局會為居民提供足夠及他們可負擔的公共交通服務。

142. 發展局副秘書長(規劃及地政)1認為，乘客數目增加可能會令渡輪服務的規模擴大及在財政上更可行。他表示，政府當局會在該研究的下一階段進一步探討有關交通的事宜。

143. 胡議員問及當局有否就整個南丫島的發展制訂藍圖。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，城市規劃委員會已批准南丫島的分區計劃大綱圖。根據南丫島的分區計劃大綱圖，該島嶼的北面會進行發展，南面則會進行保育，以保護環境。由於該用地在分區計劃大綱圖上是一幅被劃為"未指定用途"地帶的主要用地，政府當局已透過展開該研究，與持份者就該用地共同制訂善用土地資源的方案。

就該用地進行的環境影響評估

144. 張超雄議員指出，該區一個組織表示，就該用地進行的環境影響評估在2011年6月已展開，但有關的報告仍未發表。他詢問，政府當局會否及會在何時發表該環境影響評估報告。他又要求政府

當局考慮就該用地的擬議發展進行社會影響評估，以研究有關發展會如何影響現有居民的社交生活。

145. 土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長澄清，環境保護署署長已於2011年7月發出環境影響評估研究概要。有關的環境影響評估研究(包括一項生態調查)現正進行。該項調查已延長6個月，並將於2013年年初完成。當局擬備環境影響評估報告時會考慮該項生態調查的結果。他向委員保證，在環境影響評估報告完成後，政府當局會公開有關報告。

IX 其他事項

146. 議事完畢，會議於下午6時43分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年3月21日