

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)282/13-14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7月15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
劉慧卿議員, 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, SBS, 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
陳恒鑌議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP

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 : 湯家驊議員, SC
何俊賢議員
黃碧雲議員

缺席委員 : 石禮謙議員, GBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員

出席公職人員 : **議程第II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
副秘書長(規劃及地政)¹
陳松青先生, JP

發展局首席助理秘書長
(規劃及地政)⁵
區潔英女士

地政總署署長
甯漢豪女士, JP

地政總署助理署長(土地徵用)
羅顯榮先生, JP

規劃署副署長／全港
李志苗女士

署任規劃署助理署長／全港
張綺薇女士

土木工程拓展署
新界西及北拓展處處長
黃銘滔先生, JP

土木工程拓展署
總工程師／工程2(新界西及北)
羅文添先生

議程第III項

發展局
副秘書長(規劃及地政)2
鄭偉源先生, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)4
蘇翠影女士

地政總署
助理署長(估價)
陳佩儀女士

地政總署
高級產業測量師(估價)
陳承愀先生

公務員事務局
住屋資助及宿舍編配主任
楊素蓉女士

應邀出席者 : 議程第III項

震旦大廈業主立案法團
主席
張欽燦先生

公務員建屋合作社重建權益關注小組
召集人
黎定鏗先生

保安大廈業主立案法團
法團代表
房淑蓮女士

順寧閣業主立案法團
法團主席
李德全先生

吳炳耀先生

關卓鉅先生

翠華閣業主立案法團
法團主席
黃錦怡先生

徐文耀先生

環保觸覺
發言人
譚凱邦先生

英國特許建造學會(香港)
主席
李福沛博士

張德偉先生

靠背壟道93-101號業主立案法團
代表
劉錦輝先生

周耀雄先生

張林琦珍女士

劉錦明先生

賴祖德先生

顧女士

廖家興女士

林燕玲女士

莫美華女士

岑樹炳先生

唐金蘭女士

姚寶樞先生

李鎮波先生

黃森泉先生

黎玉鉗女士

鄭杜雪平女士

曾煜均先生

余其昌先生

塘尾道185-191號業主立案法團
代表

王雅頤女士

謝麗珍女士

吳秀萍女士

張兆華先生

香港測量師學會
房屋政策小組主席
潘永祥測量師博士

香港民主民生協進會
代表
覃德誠先生

香港專業及資深行政人員協會
行政主任
王志湧先生

民主黨
中央委員
柯耀林先生

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

議會事務助理(1)6
蕭靜娟女士

文書事務助理(1)6
張婉霞女士

經辦人／部門

I 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)1370/—— 政府當局因應涂謹申議員於2013年3月14日就與近日涉及在元朗山背村興建兩幢新界小型屋宇的個案有關的鄉郊地區土地用途規管事宜發出的函件(立法會CB(1)718/12-13(02)號文件)所作的回應

- 立法會 CB(1)1492/—— 政府當局因應范國威
12-13(01)號文件 議員於2013年5月20日
就物業發展商購買"丁
權"發出的函件(立法會
CB(1)1113/12-13(01)號
文件)所作的回應
- 立法會 CB(1)1507/—— 公共申訴辦事處於
12-13(01)號文件 2013年7月3日就將有
關新界東北新發展區
規劃及工程研究的事
宜轉交事務委員會跟
進而發出的便箋)

委員察悉秘書處自上次會議後發出了上述資
料文件。

II 新界東北新發展區規劃及工程研究

- (立法會 CB(1)1461/ —— 政府當局就新界東
12-13(01)號文件 北新發展區計劃提
交的文件
- 立法會 CB(1)1461/ —— 立法會秘書處就新
12-13(02)號文件 界東北擬議新發展
區擬備的文件(最新
背景資料簡介)
- 立法會 CB(1)1509/ —— 張超雄議員於
12-13(01)號文件 2013年7月10日就擬
在2013年7月15日會
議上動議的議案發
出的函件)

2. 主席請委員參閱張超雄議員於2013年7月
10日向他發出的函件(立法會 CB(1)1509/12-13(01)
號文件),當中建議在是次會議上就新界東北新發展
區的規劃動議一項議案。他並表示該函件已於
2013年7月12日送交委員。

3. 應主席邀請,發展局局長向委員匯報新界
東北新發展區規劃及工程研究的進度。他表示,
根據新界東北新發展區計劃經修訂發展方案(下

稱"經修訂方案")，當局會透過發展古洞北及粉嶺北新發展區(下稱"兩個新發展區")為粉嶺／上水新市鎮擴展部分，將之整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮，以有效共享資源。政府當局會重新檢視坪輦／打鼓嶺新發展區的發展和規劃，並會把坪輦／打鼓嶺納入新界北部地區的規劃內，以全面檢討各有關的規劃考慮因素，例如新鐵路基建所帶來的發展機會。他強調，新界東北新發展區是為香港人規劃的新市鎮。兩個新發展區將會提供合共約6萬個新單位，包括36 000個資助房屋單位，以容納約17萬新增人口。至於約1 000個受擬議發展影響的住戶，政府當局會致力透過補償、安置及復耕配合他們的需要。考慮到在第三階段公眾參與活動期間接獲的公眾意見，政府當局維持採用傳統新市鎮發展模式(下稱"傳統模式")作為發展兩個新發展區的基本實施模式。與此同時，當局會為契約修訂申請提供彈性，但有關申請須因應新發展區分階段的發展，在指定的期限內符合一套準則。在兩個新發展區內，政府當局將會收回逾70%由私人土地業權人持有的土地。

4. 發展局局長指出，社會人士對全港住宅單位的空置率及可用作住宅發展的空置土地數量存有誤解。他澄清，根據差餉物業估價署就住宅單位空置率進行的一項調查，截至2012年年底，有關的空置率為4.3%(即48 000個單位)，屬頗低的水平。他表示，在2012年10月的一次立法會會議上，當局回應議員的質詢時表示，未經撥用或批租的政府土地有4 000公頃，當中包括不適合作發展用途的細小及不規則用地。發展局的網站載有更多有關未經撥用或批租政府土地的資料及相關地圖。如政府當局發現這些土地具有潛力，適合作住宅或其他發展用途，便會按既定機制檢討及評估其發展可行性。對於有建議認為應收回現時用作粉嶺高爾夫球場的土地作房屋發展用途，他表示粉嶺高爾夫球場和行政長官在粉嶺的別墅將會納入新界北部地區的規劃研究。民政事務局亦正檢討私人遊樂場地契約的政策。如須發展粉嶺高爾夫球場用地，政府當局可根據土地契約的相關條文收回土地。然而，為

發展該用地進行的規劃研究，包括進行公眾參與活動、技術評估及環境影響評估，將需時最少3年。故此，即使粉嶺高爾夫球場用地其後證實適合用於發展房屋，也不可取代新界東北新發展區計劃。

5. 規劃署副署長／全港、地政總署署長及發展局常任秘書長(規劃及地政)以電腦投影片，以及提述政府當局有關此課題的文件(立法會CB(1)1461/12-13(01)號文件)，向委員講解經修訂方案的主要特點。規劃署副署長／全港表示，政府當局已增加古洞北和粉嶺北新發展區的發展密度，把最高總地積比率增至6倍，以進行高密度發展。關於日後在兩個新發展區提供的資助房屋的比例，若按房屋單位計算，將提高至60%；若按房屋土地面積計算，則會提高至47%。在適當的情況下，當局會就兩個新發展區內的私人物業發展項目實施"港人港地"的措施。除房屋外，兩個新發展區會提供新樓面作各項其他用途，例如商業、寫字樓、零售及服務、研究與開發，以及社區設施，以提供約37 700個就業機會。

6. 地政總署署長表示，政府當局會就兩個新發展區採取"加強版"的傳統模式，由政府當局主導推行，並會考慮契約修訂申請(包括原址換地)，惟該等申請必須符合政府當局文件附錄2詳載的特定準則和條件。她繼而向委員簡介當局為受清拆影響的居民作出補償及安置安排的詳情，包括建議為兩個新發展區內的合資格住戶提供的特設特惠補償方案。該方案的詳情載於政府當局文件的附錄3。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，古洞北及粉嶺北新發展區內約有28公頃常耕農地會受影響。為進一步協助及利便受影響農戶遷置，當局會推出一個特殊農地復耕計劃。政府當局計劃在2013年第三季就新界東北新發展區計劃展開法定規劃程序

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本已於2013年7月15日以電子郵件方式隨立法會CB(1)1542/12-13(01)號文件送交委員。)

7. 主席申報他在新界東北擁有土地，以及是香港高爾夫球會會員。

8. 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。

公眾對發展建議的反應

9. 劉慧卿議員認為，經修訂方案未有回應在第三階段公眾參與活動所收集的公眾意見。因此，這課題將會再次在社會引發重大爭議。她表示，政府當局在7月初就擬議計劃諮詢民主黨時，該黨曾強調，為受影響的農戶安排復耕／遷置是其中一個主要事項，而遷置區不應遠離他們原來的農地。雖然政府當局應處理受影響居民的需要，可是有投訴指雙方的溝通不足。此外，公眾強烈認為政府當局應首先發展全港大量空置土地，然後才考慮新界東北新發展區建議。若政府當局不同意目前有許多可供發展的空置土地，便應提供相關的詳細資料說服公眾。劉議員關注到，政府當局提出的主要工程項目建議，例如發展新界東北新發展區、擴建堆填區及在維多利亞港以外填海，在過去數月一再在社會製造矛盾。她促請政府當局在推展該等建議前，先致力尋求社會共識。鑒於編配公共租住房屋(下稱"公屋")單位輪候冊上的申請人超過22萬，並有逾17萬人現時居於分間單位，居住環境欠佳，她認同增加房屋土地供應為刻不容緩。不過，任何解決這問題的建議，都應獲得各界廣泛接納，特別是會直接受影響的人士。

10. 發展局局長重申，本港並沒有大量即時可供發展房屋的空置土地。由於社會人士誤解現時約有4 000公頃未經撥用或批租的政府土地，所以發展局已把相關用地的地圖和資料上載該局的網站。政府當局對於就適合作房屋發展用途的用地所提出的建議持開放態度，並已邀請公眾作出這方面的建

議。鑒於房屋土地嚴重短缺，政府當局已採取多管齊下的方法增加土地供應。然而，在發展過程中難免會影響到部分人士。他表示，經修訂方案已盡可能加入從第三階段公眾參與活動收到的公眾意見。若其他模式可盡量減低擬議計劃對有關人士的影響，政府當局會繼續聽取各界就此提出的任何建議。由於部分農地位於日後新發展區的擬議市中心或鄰近現有的主要交通幹道，故此將會受到影響。該等地點適合作高密度房屋發展用途。發展局局長籲請受影響的居民和農戶諒解。他向委員保證，他和發展局及相關部門的官員會與受影響居民會面，向他們解釋經修訂方案，包括補償及安置安排。

(會後補註：應事務委員會要求，政府當局已提供有關增加土地供應的資料文件。該文件已於2013年7月22日的特別會議席上隨立法會CB(1)1543/12-13(01)號文件提交委員參閱。)

11. 陳志全議員表示，政府當局不應利用年青人置業作為支持當局進行新界東北新發展區計劃的理據。據他觀察所得，除受影響居民外，反對該計劃最強烈的聲音來自年青人。他們不會接受一個摧毀別人家園以換取自己早日置業的建議。發展局局長答稱，擬議計劃的目標並不是在未來一、兩年幫助年青一代置業。事實上，兩個新發展區內的房屋發展項目要到10年後才可入伙。雖然開發新土地的發展期漫長，但當局必須從根源着手解決房屋問題，透過增加房屋土地供應及同步推行需求管理措施，處理物業價格不斷飆升的問題，以及改善部分香港人未如理想的居住環境。在兩個新發展區提供約6萬個單位，包括約36 000個公營房屋單位(公屋單位和居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位)，大致上會是政府當局在一年半內供應的房屋單位目標數字。

復耕

12. 何俊賢議員歡迎政府當局致力發展新界東北新發展區，以應付殷切的房屋需求。他關注兩個新發展區受影響農戶獲得的補償，以及本港農業的

發展。他詢問政府當局有否檢討現行復耕計劃的成效，因為他注意到每年只有數宗成功個案，而輪候名單上卻有數百名申請者。他察悉，政府當局建議推行一個特殊農地復耕計劃(下稱"特殊計劃")，以便遷置受新界東北新發展區計劃影響的農戶。他詢問政府當局如何能確保此計劃可幫助該等農戶。在古洞南的34公頃休耕農地當中，大部分由私人土地業權人擁有，他們只願意短期出租土地(例如把土地出租一、兩年)作農耕用途。即使政府當局能把受影響農戶與土地業權人配對起來，該等農戶仍須作出大筆投資，以搭建臨時住用構築物及開墾土地。要求他們為一、兩年的租約作出如此龐大投資並不公平。鑒於新界的所有擬議發展計劃，例如新界東北新發展區、洪水橋新發展區及元朗南房屋用地研究，均會涉及收回農地和復耕安排，他建議政府當局檢討其農業政策，以期發展本地農業。就此，他建議當局成立跨部門工作小組研究相關事宜。

13. 發展局局長表示，政府當局會考慮何議員的建議。他指出，發展局會與漁農自然護理署(下稱"漁護署")緊密合作，以便協助該等受新發展區計劃影響的農戶復耕。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，根據擬議的特殊計劃，漁護署會優先安排願意出租／出售新界東北農地的土地業權人與農戶配對。在經修訂方案下，當局除了保留兩個新發展區內95公頃農地外，還勘察了古洞南103公頃劃為"農業"地帶的農地，當中約34公頃為休耕農地，適合作復耕用途。政府當局會考慮在相關的分區計劃大綱圖的註釋內註明，這些土地長遠而言只可用作農業用途。有關的土地業權人便會清楚知道他們的土地日後不得進行發展，他們應會較願意把土地長期出租或售予有興趣的農戶。

14. 湯家驊議員表示，政府當局的文件中有一些誤導的陳述。關於復耕，他注意到即使古洞南有103公頃土地劃為"農業"地帶，有助現有農地遷置，但受影響的農戶須與土地業權人磋商租賃安排。若土地業權人收取高昂租金，受影響的農戶或許無法在新界東北繼續其農耕活動。他建議，政府當局應考慮收回新界東北的私人休耕農地，然後

以可負擔的租金租予受影響的農戶。他和胡志偉議員亦質疑，特設特惠現金津貼會否足以讓受影響農戶在重置區搭建臨時住用構築物及重新建立其農耕業務。

15. 胡志偉議員認為，特殊計劃並不能取代全面的農業政策，因此政府當局應制訂此方面的政策，為香港的農業發展提供指引。依他之見，若古洞南的103公頃農地具有強大潛力成為農業中心，政府當局便須認真考慮收回有關土地，以協助本地農業發展。

16. 發展局局長承認，新界東北新發展區計劃無可避免會影響一些在該等地區內的農戶。政府當局會在新發展區附近尋找合適的農地，以供受影響的農戶繼續務農。在古洞南的103公頃經勘察的農地當中，34公頃為休耕農地，當中只有5公頃為政府土地。換言之，在該區物色的29公頃休耕農地為私人土地。在擬議的特殊計劃下，政府當局會優先協助受影響農戶尋找願意出租或出售農地的土地業權人。當局估計，新界東北新發展區計劃前期工程將影響約12.7公頃常耕農地。政府當局會提供協助，加上在擬議新發展區附近發現160公頃有潛力作復耕用途的合適土地，有關農戶在遷置農場方面應不會有太大困難。政府當局會一直留意就此發展項目前期工程所推行的特殊計劃的成果。他答允研究委員的建議，即由政府當局收回私人休耕農地，以租予農戶，但亦表示收回這些土地會偏離現行做法。

17. 關於湯家驊議員指政府當局的文件載有誤導的陳述，陳鑑林議員要求政府當局就湯議員的評論作出回應。發展局局長表示，政府當局文件的資料均以事實為依據。他請有關委員具體指出哪些陳述具誤導成分。

18. 張超雄議員表示，他曾探望古洞的居民，發現有些居民數代均在區內務農為生。他詢問政府當局如何向這些農戶和他們的家人解釋，因為當局要發展房屋，所以他們的家園會被清拆，長久建立的鄰里關係將斷絕，而附近供少數人享用的高爾夫

球場就完全不受影響。張議員補充，這些居民只在很遲的階段(即2012年第三季的第三階段公眾參與活動期間)才知悉他們的家園會被拆毀，以落實新界東北新發展區計劃。

19. 發展局局長表示，政府當局在規劃新界東北新發展區時，已致力盡量減少受該計劃影響的居民及農戶數目。政府當局會向受影響的居民解釋擬議計劃的詳情，包括補償及安置安排，並會協助農戶復耕。此外，根據現行政策，受影響的真正務農人士可申請短期豁免書，以在新的農地搭建不超過兩層高的臨時住用構築物。發展局局長重申，他和發展局的其他官員會與受影響居民會面及聽取他們的意見。

實施模式

20. 郭家麒議員指出，在事務委員會2012年10月30日的會議上，政府當局曾表示會採用傳統模式落實新界東北新發展區計劃。他質疑政府當局為何向已在兩個發展區購買及囤積土地的大物業發展商屈服，改變實施模式。他詢問政府當局，在本港3大物業發展商當中，每個發展商在兩個發展區收購了多少土地，該等土地又是否位於經修訂方案下指定作私人發展用途的範圍之內。他告誡政府當局，經修訂方案會令公眾覺得這是另一次官商勾結。

21. 發展局局長表示，經修訂方案等同官商勾結的指控全無根據。規劃署是考慮過兩個發展區內每幅用地的地理位置和各項土地用途及基礎設施的最佳布局後，才建議有關的土地用途，過程中並沒有考慮土地的業權人是誰。在兩個發展區333公頃的可發展土地當中，162公頃由私人擁有，政府當局會收回其中114公頃作公共用途。餘下48公頃私人土地若符合特定準則，其業權人可提出契約修訂申請。政府當局不宜在現階段估計有多少名土地業權人會提出這類申請。政府當局亦沒有每個發展商在新界東北囤積了多少土地的資料。

22. 陳偉業議員表示，房屋土地供應短缺是政府當局於2002年推行9項措施穩定物業市場的後果。過往支持這些措施的議員和政黨要為現時房屋供應短缺的情況負責。他指出，根據經修訂方案，古洞北大部分規劃作私人發展的土地，均由一個大物業發展商持有，而日後的古洞站則位於這個發展商所持有的土地附近。他深切關注經修訂方案會令公眾懷疑政府與物業發展商勾結。新界東北新發展區建議被視為對當區居民和農戶不公平，偏袒富人及既得利益者。他質疑政府當局為何拒絕盡快就使用粉嶺高爾夫球場用地作房屋發展用途展開研究。人民力量曾向政府當局建議多項措施，以期在未來10年增加房屋土地至1 400公頃，包括發展高爾夫球場用地及作軍事用途的土地(例如指定作靶場的土地)，但至今尚未收到任何回應。

23. 發展局局長表示，在2012年6月28日的事務委員會會議上，當時的發展局局長向委員簡介新界東北新發展區規劃及工程研究的進度。他引述該次會議的紀要第25段"為了在不同界別的利益之間求取適當平衡，陳(偉業)議員詢問政府當局會否考慮邀請物業發展商／土地業權人與政府聯合推行部分新發展區項目，並設定私人發展商須興建的公屋單位。"發展局局長認為，若公眾覺得經修訂方案下的"加強版"傳統模式顯示政府與物業發展商勾結，那麼陳議員在2012年6月的發言也可同樣被視為勾結。有關新發展區土地的所有地契修訂，都必須符合政府當局在"加強版"傳統模式下設定的一套準則。容許這類申請，有助加快房屋土地供應及興建房屋；亦不會影響全面規劃及適時有序地提供政府、機構或社區配套設施，並保障私人土地上的現有佔用人能獲得公平對待。他重申，規劃署根據經修訂方案制訂經修訂的建議發展大綱圖時，並沒有考慮哪些人擁有哪幅土地。他進一步表示，古洞站的位置於1998年已敲定並已公布周知。

24. 陳偉業議員澄清，他在2012年6月的會議上，是建議私人發展商應提供其土地的30%作公用途。他質疑為何在古洞北規劃作私人發展的全部土地，都由一個物業發展商擁有。發展局局長重

申，兩個新發展區內的162公頃土地為私人擁有，政府當局會收回當中的114公頃。陳偉業議員不滿發展局局長沒有回答他的提問。主席表示，政府當局未有就委員的提問給予清晰的答案，此情況並非罕見。陳議員支持主席的評論。發展局局長要求把他的回應記錄在案，他表示不認同主席的評論，因為政府當局已就委員的提問提供相關的事實及資料。

25. 胡志偉議員表示，政府當局應採用原先的傳統模式落實新界東北新發展區計劃，因為此做法可釋除公眾認為政府政策偏袒私營機構的疑慮。鑒於前發展局局長曾在2012年6月28日的事務委員會會議上表示，傳統模式是最適合用於發展新界東北新發展區的實施模式，他質疑為何現屆政府將之改為"加強版"的傳統模式。

26. 發展局局長指出，在2012年6月28日的事務委員會會議上，前發展局局長回應委員的提問時曾表示，可否就私營機構參與推行新發展區項目留有某些彈性，將視乎有關機制如何能滿足適時提供房屋供應的需要，以及公眾對此有何觀感。在同一會議上，部分委員指出，政府當局只可收回土地作公共用途，並質疑政府當局能否把所收回的土地轉售作私人房屋發展用途。在考慮這些意見後，政府當局決定採用"加強版"的傳統模式，此模式容許原址換地及修訂土地契約。當局在過往發展新市鎮時曾採用此類做法。加入一套在兩個新發展區申請修訂契約及進行原址換地時須遵守的準則，既可為私人土地的佔用人提供更佳保障，亦能確保私人發展項目可適時供應房屋。

27. 陳志全議員表示支持原先的傳統模式，因為此模式可釋除公眾認為政府向私人發展商輸送利益的疑慮，亦可令私人發展商沒有意欲繼續迫使居民遷離他們在這些發展商於新界東北所囤積土地上的家園。然而，依他之見，在經修訂方案下的"加強版"傳統模式類似私營機構參與發展模式。他提述政府當局的文件第13段，表示政府當局選用"加強版"的傳統模式是因為可在最短時間內供應新的

房屋。他關注到，當局未有考慮發展速度對當區居民和農戶造成的影響。此外，儘管當局已就修訂契約訂定準則，大發展商仍可從有關計劃賺取可觀的利潤。

粉嶺高爾夫球場

28. 郭家麒議員指出，根據經修訂方案，兩個新發展區只有約101公頃的土地會作房屋發展用途，但政府當局再三漠視市民的建議(即發展僅供約2 500個球會會員使用的170公頃粉嶺高爾夫球場用地)。香港人不滿政府當局沒有採取任何行動。郭議員察悉，首批人口要到2022年才會遷入兩個新發展區。他詢問，當局規劃及發展粉嶺高爾夫球場用地作房屋用途需要多少時間。

29. 發展局局長回應時表示，發展粉嶺高爾夫球場用地作房屋用途的建議只是在第三階段公眾參與活動期間(即2012年第三季)提出。該幅用地的面積為170公頃，並不表示即可容納當局就兩個新發展區所規劃的101公頃房屋用地。就新市鎮的發展進行規劃時，當局有必要提供所需的基礎建設、社區設施、可提供就業機會的商貿區，以及為優質生活而設的綠化地帶。他請委員留意，兩個新發展區的總面積為614公頃，當中333公頃為可發展面積，包括101公頃適合作房屋發展的土地。發展局局長重申，粉嶺高爾夫球場及行政長官的粉嶺別墅會納入將於2014年上半年展開的新界北部地區規劃研究內。根據過往的經驗，發展如此大面積的土地須進行規劃研究、環境影響評估及其他技術評估，例如有關交通及基建設施的評估。就新界北部地區進行技術研究所需的時間可能更多，因為鑒於后海灣的生態價值甚高，該區對排污系統的要求相當嚴謹。上述各項研究(包括公眾參與活動)需時至少3年。他重申，粉嶺高爾夫球場用地絕對不能取代新界東北新發展區。

30. 范國威議員以錄影短片展示粉嶺高爾夫球場用地及粉嶺馬屎埔村的環境。他陳述其意見，認為政府當局應收回有關用地。他指出，土地契約中有一項條文訂明，透過向受讓人發出12個月通知，

政府當局便可收回有關土地。若當局收回有關用地，便無須發展新界東北新發展區，使有機及社區農場和數以千計村民的家園得以保留。他補充，香港有逾1萬公頃的土地可考慮作房屋發展用途，包括棕地、劃作"鄉村式發展"地帶的土地、軍事用地等，因此新界東北新發展區完全是沒有必要的。

(會後補註：上述錄影短片資料的電子複本(立法會CB(1)1538/12-13(01)號文件)已於2013年9月2日以電子郵件方式送交委員。)

31. 發展局局長回覆時表示，他希望市民可合理及公平地討論新界東北新發展區及粉嶺高爾夫球場用地的事宜。把上述兩項事宜放在對立的位置，並不符合香港人的利益。若未有就發展粉嶺高爾夫球場用地進行全面的規劃和技術研究，他質疑，當局透過給予12個月事先通知收回該幅用地，然後將之閒置多年，又是否負責任的行為。他補充，在有關發展該幅用地作建屋用途的建議於2012年8月／9月提出後，政府當局已通知香港高爾夫球會，現時以短期租約租予該會的一幅位於高爾夫球場附近的1.5公頃植物苗圃用地，將不獲延長租期。政府會把該用地收回及出售。該幅1.5公頃的用地已納入本年度的賣地計劃。他特別指出，政府當局應以合情合理及合法的方式探討每項有關土地發展的建議。政府當局已聽取市民就使用高爾夫球場用地所提出的建議，並採取了適當的跟進行動。

32. 胡志偉議員表示，對於政府當局並無顯示決心解決與新界東北新發展區計劃有關的政治問題，他感到失望。依他之見，政府當局在提出任何發展建議之前，須先解決這些問題。在未滿足兩個新發展區現有居民的訴求前，便拆毀他們的家園，並非明智之舉。儘管政府當局會把粉嶺高爾夫球場用地納入新界北部地區規劃研究內，但公眾仍會質疑此舉是否政府當局的拖延手法，旨在緩和市民對新界東北新發展區計劃的不滿情緒。他詢問，政府當局會否考慮通知香港高爾夫球會，粉嶺高爾夫球場用地在現行的土地契約於2020年屆滿後會被收

回。政府當局亦應告知市民有關此項通知。發展局局長重申，該幅用地已納入新界北部地區規劃研究範圍內。他表示，民政事務局亦已開始就有關私人遊樂場地契約的事宜進行研究。因此，在上述兩項研究完成前，要決定該幅用地會作何種用途的時機尚未成熟。

33. 陳志全議員表示，政府當局不應把兩個新發展區內受影響居民和農戶的訴求只視為有關補償的事宜。增加補償不會有助處理他們關注的事項。曾與他會面的受影響居民認為，新界東北新發展區的發展是不公義的行為，並質疑是否沒有其他對現有居民造成較少影響的替代方案。基於此背景，市民已提出有關發展粉嶺高爾夫球場用地的另一方案。他不滿政府只從香港高爾夫球會收回1.5公頃的植物苗圃用地作為對此項建議的回應。他表示，市民認為政府當局旨在保障香港高爾夫球會的利益。他要求政府當局提供屬於該球會會員的高級政府官員的姓名。

(會後補註：政府當局的回應已於2013年10月22日隨立法會CB(1)124/13-14(01)號文件送交委員。)

34. 發展局局長表示，在規劃新發展區計劃時，政府當局有考慮到單單作出補償並不能滿足受影響居民的訴求。政府當局已從其他角度考慮受影響居民和農戶的需要。舉例而言，根據"加強版"的傳統模式，土地業權人申請修訂土地契約時須符合的一項準則是，他們必須向土地佔用人提出補償方案，而有關方案應與現時政府當局在收地時向其他受新界東北新發展區計劃影響的合資格受清拆影響居民提出的金錢特惠補償相若。此項規定可加強對佔用人的保障。如有任何可替代經修訂方案的建議能盡量減少受影響人士的數目，且會被視為更公正和公平，政府當局表示歡迎。他補充，當局收回香港高爾夫球會以往用作植物苗圃的1.5公頃用地，顯示政府當局在採取所需行動發展房屋土地方面從沒有猶豫不決。他表示，他不是香港高爾夫球會的會員。

發展特色

融合新舊地區

35. 陳克勤議員歡迎當局在經修訂方案下增加公營房屋比例，以及政府當局承諾會視乎有關用地可出售時的物業市場情況及其他相關條件，在古洞北及粉嶺北新發展區的私人住宅用地實施"港人港地"的措施。他察悉，兩個新發展區將發展為粉嶺／上水新市鎮擴展部分，以整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮。新市鎮將規劃為一個綜合的社區，提供各式各樣的設施和就業機會。然而，他關注到，現時石湖墟及聯和墟的人流和車流已十分擠迫，新發展區的新增人口會使有關情況惡化，令現有地區及新發展區的居民帶來不便。他促請政府當局改善在粉嶺及上水的已發展地區(包括石湖墟及聯和墟)的交通和社區設施。規劃署副署長／全港表示，把新舊地區融合是新發展區的設計特色之一。新發展區新增的社區、醫療、休憩用地、康樂等設施，以及運輸網絡的改善，可加強為粉嶺及上水已發展地區居民提供的公共服務。整個新市鎮會有一個綜合的城市設計框架，提供優質城市環境，以及充足的對內和對外連繫。

房屋組合

36. 陳克勤議員提到經修訂方案的資料摘要(政府當局的文件附件2)第21頁。他表示，當局擬於天平山村附近興建16幢公屋樓宇，似乎是把該類樓宇過度集中在某個地點，或會重蹈規劃天水圍的覆轍，即所提供的教育設施、就業機會及交通設施不足。他要求政府當局檢討該區的公私營房屋組合是否適當。

37. 規劃署副署長／全港表示，為了在兩個新發展區興建更多公營房屋單位以協助應付公營房屋需求，當局有必要適度增加兩個新發展區的公營房屋比例。然而，公屋與居屋單位的比例尚有調整空間。政府當局察悉陳議員關注的事項，並會在詳

細規劃公營房屋用地時訂出適當的公屋與居屋比例。

38. 葉國謙議員表示，香港需要土地作房屋及其他發展用途。於現階段，在當局經過逾15年討論後就發展新界東北新發展區制訂了具體方案之際，他關注到部分委員及市民的意見將新界東北新發展區標籤為內地富豪的後花園，並把村民與粉嶺高爾夫球場使用者列為對立的兩方。他認為，該等意見會進一步造成社會分化。考慮到政府當局已將粉嶺高爾夫球場用地及行政長官的粉嶺別墅納入新界北部地區規劃研究範圍，他不支持張超雄議員的議案，即促請政府當局把粉嶺高爾夫球場用地納入新界東北新發展區的規劃，並在其後重新進行諮詢。此外，高爾夫球場附近有新的公營房屋發展項目，即清河邨第二期。他贊同陳克勤議員的意見，認為天平山村附近的公屋發展項目可能過度集中。葉議員指出，除大型垃圾收集站外，該區似乎欠缺土地作其他設施或發展用途。他建議，政府當局應檢討該區的規劃。

39. 發展局局長表示，在規劃兩個新發展區時，當局已考慮新發展區的整體，而非一小部分土地的平衡發展。根據經修訂方案，兩個新發展區的公私營房屋比例為60:40，與現時粉嶺／上水新市鎮的有關比例相若。就兩個新發展區的公營房屋而言，為進行技術評估而假定的公屋與居屋比例約為6:1。在新發展區10年的發展期內，社會上的需求會不斷轉變，當局可因應有關的轉變彈性地調整這個比例。

發展密度

40. 對於政府當局因應第三階段公眾參與活動期間收集所得的公眾意見，在短時間內調整新界東北新發展區建議，尤其是增加可容納人口和公營房屋比例，陳健波議員表示讚賞。他認為，部分委員令政府當局處於一個很困難的境況。他們一方面要求政府當局增加房屋供應，但另一方面又對一個長遠旨在增加房屋供應的發展方案作出無理的批評。他認為，批評有關方案的委員應提出具建設性

的建議，以改善有關方案。陳議員要求政府當局重新考慮兩個新發展區的擬議人口和發展密度是否過高，以及能否為新增人口提供充足的就業機會。

41. 發展局局長表示，兩個新發展區的擬議最高地積比率為6倍，與黃埔花園的發展密度相若，應被視為可以接受。當局不宜就兩個新發展區採用高達8倍的地積比率，即相等於天水圍的發展密度。鄰近梧桐河的地積比率將會調低至2至3.5倍。環繞古洞站及公共運輸交匯處一帶用地的地積比率為最高，當局會就該用地上的建築物採用梯級式高度概念，建築物的高度會向新發展區的邊緣遞減。新發展區預計可提供37 700個就業機會。雖然有關數目對兩個新發展區的新增人口而言可能並不足夠，但應注意的是，新發展區的大部分人口會居住在古洞站或公共運輸交匯處的500米範圍內，可透過便捷的方式抵達公共交通樞紐，前往兩個新發展區以外的地點上班，例如將會提供29 000個職位的落馬洲河套區。兩個新發展區的運輸網絡亦可便利一些須前往內地工作的居民。

配套基建及設施

42. 陳鑑林議員表示，本港近年的發展遭到窒礙，皆因多宗有關工程計劃的司法覆核案件及市民批評某些發展計劃存在官商勾結所致。依他之見，經過多年的討論和公眾諮詢後，經修訂方案已吸納了很多有關新界東北新發展區計劃的公眾意見。即使經修訂方案可如期推展，由目前起計，首批人口仍要到10年後才開始遷入。有關擬議計劃是旨在為內地富豪提供一個後花園的批評只會拖延計劃，並不符合香港人的利益。他不支持張超雄議員的議案，因為重新進行諮詢意味着有關計劃將進一步延遲至少5年。在落實有關計劃方面，他表示新市鎮須有多項基建及社區設施支援，而提供該等設施會涉及跨部門的協調。他觀察到，在過往的一些個案中，基建及社區設施未能適時落成以滿足居民的需要。他建議，發展局局長應尋求相關政策局及部門合作，以適時在兩個新發展區提供各項基建及社區

設施。發展局局長感謝陳議員提出的建議，並答允作出適當跟進。

古洞站的位置

43. 陳志全議員察悉，政府當局解釋，由於古洞北部分村民的家園鄰近擬議的古洞站，因此須予拆毀，以作高密度住宅發展用途。他要求政府當局確定，是否因為古洞站的地點在1998年已經訂定，而該站實際上亦已經興建，故無意更改清理土地計劃。發展局局長回應時表示，擬議古洞站的地點自1998年確定以來，便已公布周知。其後，根據新界東北新發展區研究，有關的發展方案透過3個階段的公眾參與活動進行了全面的公眾討論。因應公眾參與活動收集所得的公眾意見，政府當局曾修訂建議發展大綱圖，但新發展區的規劃仍須遵循一些基本的指引，例如須將市中心設於鄰近鐵路站或公共運輸交匯處的位置。

會議安排

44. 主席表示，他將於上午10時55分處理張超雄議員的議案，因為下一個議項(即聽取各界就"根據公務員建屋合作社計劃興建的公務員樓宇的重建問題"表達意見)會在上午11時15分開始，逾40名團體代表及個別人士即將到場。事務委員會將於2013年7月22日舉行的特別會議上繼續與政府當局討論經修訂方案。應委員的要求，與會者同意，在7月22日的特別會議上，事務委員會將首先討論"新界東北新發展區規劃及工程研究"，繼而會討論"就發展項目所進行的清理土地工作而發放的特惠津貼及安置安排的擬議改善措施"。

(會後補註：秘書處在2013年7月16日透過立法會CB(1)1543/12-13號文件通知委員有關上述的會議安排。)

補償及安置安排

45. 陳健波議員要求政府當局詳述，發展局局長有何酌情權決定未符合各項相關準則的住戶是

否有資格獲納入特設特惠補償方案內。他關注到，部分不太瞭解補償安排的人士會受騙，購買擬議新發展區的寮屋構築物，希望藉此可獲得補償或安置。

46. 地政總署署長解釋，新界東北新發展區的特設特惠補償方案只適用於"持牌"臨時構築物或1982年的寮屋管制登記所涵蓋的"已登記"住用寮屋構築物。除"持牌"構築物的佔用人外，居住在"已登記"構築物的住戶如已在1984／1985年度寮屋居民登記中登記，均可獲發放高達60萬元的特設特惠現金津貼。政府當局不會向非持牌及未登記構築物的佔用人提供任何補償。至於發展局局長的酌情權，引導性的參考是，若住戶直至緊接清拆前登記當日之前，持續佔用一所持牌或已登記住用或非住用構築物作居住用途達10年或以上，則可能符合資格，而有關的款額會作適度調整。

47. 陳克勤議員提到，當局向受落實蓮塘／香園圍口岸及有關工程計劃影響的竹園村居民提出"平房方案"，以作為現行安置安排以外的另一選擇。他詢問，當局會否向受新界東北新發展區計劃影響的當區居民提供類似的方案。發展局局長回覆時表示，當局沒有為受影響居民提供"平房方案"。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，竹園村的原居民及非原居民為長期住在位於邊境禁區的鄉村居民。他們曾表示強烈希望繼續一起居住，以維持鄉村社區的傳統及一直以來保留的社區連繫和凝聚力，否則這一切將會遭到破壞。此外，毗鄰竹園村重置區有合適的私人農地可作鄉村式發展用途。基於此背景，政府當局遂向非原居民提出"平房方案"，讓他們按"屋換屋"的基礎興建住用構築物。由於兩個新發展區不存在竹園村個案的特殊考慮因素，因此"平房方案"並不適用。

保障現有居民免被迫遷

48. 劉慧卿議員表示，她曾向政府當局反映擬議新發展區內現有居民的苦況，他們因政府當局的發展建議而被土地業權人迫遷，但政府當局並無向他們提供任何協助。發展局局長回應時表示，任何

就兩個新發展區內的地段申請修訂契約的土地業權人，均須向在2013年7月4日(即公布就新界東北新發展區計劃申請修訂契約的準則當日)正佔用有關土地的人士提出補償方案。有關方案應與現時政府當局向其他受新發展區的發展所影響的合資格受清拆影響居民提出的金錢特惠補償相若，並在執行契約修訂／換地之前給予補償。他認為，這些規定可為現有佔用人提供妥善的保障。

石仔嶺花園的安老院舍

49. 陳恒鎮議員指出，現時位於古洞北石仔嶺花園的安老院舍在寧靜的鄉郊環境下為長者提供逾1 000個宿位。他關注到，這些安老院舍會因落實新發展區計劃而被遷移，並詢問當局會為現時居於該等安老院舍的長者作出何種安排。他曾致函發展局局長轉達他對此課題的關注。

50. 發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，位於石仔嶺花園的安老院舍屬於私人院舍。由於該等院舍將受新發展區計劃影響，發展局會與社會福利署(下稱"社署")聯絡，以在擁有資助住宿照顧服務宿位的長者提出要求時，安排他們轉往其他安老院舍。至於沒有資助宿位的長者，若他們在尋找其他院舍宿位方面遇到困難，他們可向社署求助。社署會與石仔嶺花園安老院舍的經營者聯絡，以商討有關安排，並確保能盡量減少清理有關土地對長者造成的影響。

51. 陳恒鎮議員從經修訂方案的資料摘要第28及29頁得悉，石仔嶺花園的用地已規劃作政府、機構或社區用途，包括興建社會福利設施。他詢問，當局會否在原址或在兩個新發展區的其他用地上重建現有的安老院舍。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，視乎新發展區計劃的發展時間表，當局可能在日後的政府、機構或社區用地或已規劃作政府、機構或社區用途的其他用地上興建安老院舍。陳議員要求政府當局考慮在兩個新發展區興建安老院舍，因為很多長者已在區內居住了很長時間，並與該等地區有特別的連繫。

52. 張超雄議員不滿政府當局就有關石仔嶺花園安老院舍的安排所作的回覆，因為當局並無提出任何具體計劃及時間表。他提醒政府當局不應製造虛假的期望，令人以為現有的安老院舍可在原址或古洞北新發展區的其他用地上重建。

處理張超雄議員的議案

53. 由於時間所限，主席就處理張超雄議員因應新界東北新發展區計劃提出的議案一事徵詢委員的意見。他提醒委員，事務委員會將於2013年7月22日舉行的下次會議上繼續討論有關議題。涂謹申議員建議事務委員會在下次會議完成有關議題的討論後才處理張議員的議案。委員表示同意。

[主席命令休會10分鐘。]

[會議於上午11時23分恢復舉行。]

III 聽取各界就根據公務員建屋合作社計劃興建的公務員樓宇的重建問題表達意見

(立法會CB(1)849/12-13(01)—— 政府當局因應蔣麗芸議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁志祥議員及鍾樹根議員

於2013年3月18日就重建根據公務員建屋合作社計劃興建的公務員樓宇發出的函件(立法會CB(1)751/12-13(01)號文件)所作的回應

立法會CB(1)1077/12-13—— 立法會秘書處就公務員建屋合作社計劃擬備的文
(06)號文件

件(背景資料簡介)

相關文件

立法會CB(1)751/12-13(01)—— 蔣麗芸議員、李
號文件 慧琼議員、陳克
勤議員、梁志祥
議員及鍾樹根議
員於2013年3月
18日就重建根據
公務員建屋合作
社計劃興建的公
務員樓宇發出的
函件)

不會出席會議的團體／個別人士提交的意見書

(立法會CB(1)1431/12-13 —— 合作社樓宇*
(14)號文件 業主(鮑陳廣瑞
女士)於2013年
6月23日提交
的意見書

立法會CB(1)1431/12-13 —— 合作社樓宇*
(15)號文件 業主(CHENG
Pei-tak先生)於
2013年6月
20日提交的意
見書

立法會CB(1)1431/12-13 —— 合作社樓宇*
(16)號文件 佔用人(歐陽銘
昌)於2013年
6月22日提交
的意見書

立法會CB(1)1431/12-13 —— 一個團體(樂園
(17)號文件 大廈業主立案
法團)於2013年
6月23日提交
的意見書

立法會CB(1)1431/12-13 —— 一個團體(百福
(18)號文件 大廈業主立案
法團)於2013年
6月23日提交

立法會 CB(1)1431/12-13 —— (19)號文件	的意見書 一個團體 (Jasper 公務員 建屋有限責任 合作社)於 2013 年 6 月 25日提交的意 見書
立法會 CB(1)1431/12-13 —— (20)號文件	合作社樓宇* 佔用人(范太) 於 2013 年 6 月 25日提交的意 見書
立法會 CB(1)1431/12-13 —— (21)號文件	香港規劃師學 會於 2013 年 6月26日提交 的意見書
立法會 CB(1)1431/12-13 —— (22)號文件	合作社樓宇* 佔用人(余倩雯 女士)於2013年 6月27日提交 的意見書
立法會 CB(1)1431/12-13 —— (23)號文件	合作社樓宇*佔 用人(CHEUNG Shiu-sun 先生) 於 2013 年 6 月 27日提交的意 見書
立法會 CB(1)1431/12-13 —— (24)號文件	達美建屋有限 責任合作社於 2013 年 6 月 27日提交的意 見書(只限事務 委員會委員參 閱)
立法會 CB(1)1431/12-13 —— (25)號文件	合作社樓宇* 佔用人(曾宏傑 先生)於2013年 7月1日提交的 意見書

立法會 CB(1)1431/12-13 (26)號文件	—— 合作社樓宇*佔用人提交8份內容相同的意見書的其中一份
立法會 CB(1)1431/12-13 (27)號文件	—— 合作社樓宇*佔用人提交17份內容相同的意見書的其中一份
立法會 CB(1)1431/12-13 (28)號文件	—— 合作社樓宇*佔用人提交25份內容相同的意見書的其中一份
立法會 CB(1)1547/12-13 (01)號文件	—— 市民(郭鈺基及黃群英)提交的意見書
立法會 CB(1)1547/12-13 (02)號文件	—— 一名市民(譚羅紫雲)提交的意見書
立法會 CB(1)1547/12-13 (03)號文件	—— 一名市民(霍麗嫦)提交的意見書)

* 合作社樓宇指根據公務員建屋合作社計劃興建的樓宇／公務員樓宇

主席致歡迎辭

54. 主席歡迎政府當局及團體代表出席會議，就根據公務員建屋合作社計劃(下稱"合作社計劃")興建的公務員樓宇的重建問題交換意見。他建議讓每名團體代表均有3分鐘時間陳述意見。然後，他會請事務委員會委員就此課題發表意見。政府當局其後會就團體代表及委員提出的意見作出回應。委員對有關的安排並無異議。

55. 主席提醒各團體代表，他們在會議上向事務委員會發言時，將不會享有《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所訂的保障及豁免，他們的意見書亦不受上述條例所涵蓋。

團體代表陳述意見

56. 應主席之請，團體代表就有關重建合作社樓宇的事宜陳述他們的意見。團體代表的意見摘要載於**附錄**。

討論

57. 主席請委員留意在會議席上提交的議案，該項議案由蔣麗芸議員就現正討論的課題提出。

重建根據公務員建屋合作社計劃興建的公務員樓宇

58. 陳偉業議員表示，政府當局應協助已解散的合作社前社員(下稱"合作社單位業主")盡快解決他們在重建合作社樓宇方面遇到的困難，並可能須就相關條例提出立法修訂。他促請團體代表提出具體的建議，供政府當局考慮。依他之見，部分方案可能包括：**(a)**把合作社股份化；**(b)**參照居者有其屋計劃支付土地補價的機制，改革合作社計劃；及**(c)**由現有及已解散的合作社成立公司，以就重建合作社樓宇制訂計劃及財務安排。

59. 蔣麗芸議員表示，團體代表提出的意見清楚顯示合作社樓宇的長者住客渴望遷出他們的單位，因為這些單位已由房屋福利變成惡夢。由於合作社樓宇沒有升降機設施，因此迫使一些現已無法上落樓梯的單位業主遷出，並居於租住單位或親屬的家中。鑒於合作社單位業主不獲准租出他們的單位，他們便把單位空置，因而造成了合作社樓宇空置率甚高，但很多香港人在尋覓居所方面有重大困難的情況。蔣議員認為，政府當局或其他有關當局(例如市區重建局(下稱"市建局")或香港房屋協會)無須找出一個全面的解決方案，反而可考慮逐步協助該等單位業主解決問題(即因應個別情況，按每宗個案重建個別的合作社會樓宇)。對於有意見認為政府當局參與重建合作社樓宇會導致官商勾結，她不表同意。

60. 陳婉嫻議員表示，在1952年推行的合作社計劃及相關法例應進行全面的檢討。鑒於政府當局一直在積極物色房屋土地，而大部分合作社樓宇為低密度的樓宇，陳議員促請政府當局優先考慮重建合作社樓宇，以期釋放有關土地的發展潛力，並為一些在重建樓宇方面有困難的合作社單位業主(尤其是因該等樓宇沒有安裝升降機而被迫遷出的長者住客)提供出路。她不同意政府當局的立場(即認為單位業主負有重建合作社樓宇的責任，他們應邀請私人發展商或市建局參與重建)。她認為，政府當局就此事首先要採取的行動是修訂相關法例。政府當局應制訂合作社單位業主、政府當局及市民均可接受的解決方案，然後在2013年10月提出該方案與事務委員會討論。主席請政府當局察悉陳議員的建議。

61. 梁家傑議員認為，重建合作社樓宇可達致多重目的，包括滿足合作社單位業主的訴求、釋放有關土地的發展潛力，以及增加市區的房屋土地供應。他促請政府當局盡快制訂全面的解決方案，並就有關方案與事務委員會進行討論。

62. 何秀蘭議員認同，合作社單位業主(尤其是長者)面對很多困難，包括他們的樓宇沒有升降機設施、他們被禁止租出單位，以及須就出售單位繳付高昂的土地補價等。她認為，政府當局應參考因為重建薄扶林道的合作社樓宇羣組(現為寶翠園)而向受影響合作社社員所作出的補償及"樓換樓"安排，並讓合作社參與制訂一個各方均可接受的解決方案。何議員贊同香港測量師學會的意見，認為政府當局可能無須要求合作社單位業主就重建合作社樓宇繳付土地補價，因為早年給予合作社社員的土地補價優惠應是他們擔任公務員時獲提供的僱員福利。

63. 梁國雄議員認為，鑒於當局早年向合作社批出有關地段時與合作社簽訂的有關協議並無訂明，合作社社員須就重建他們的樓宇繳付土地補價，政府當局應清楚交代為何當局要求合作社社員這樣做。梁議員注意到，團體代表曾強調他們並非

旨在藉着重建合作社樓宇致富，只是希望有合理的居住環境。他促請政府當局尋找方案解決有關出入樓宇及樓宇狀況轉差等問題時，讓合作社社員參與其中。他認為，當局應制訂政策，以協助全面重建合作社樓宇，而不是按每宗個案處理問題。在徵得合作社樓宇的長者住客同意重建他們的樓宇後，當局亦可考慮為他們提供院舍。

政府當局作出回應

64. 應主席之請，發展局副秘書長(規劃及地政)²就團體代表及委員表達的意見作出綜合回應如下——

- (a) 他察悉，團體代表關注到，建於多年前的合作社樓宇未有安裝現代化樓宇設施，而且破舊失修，大部分合作社單位業主亦不能負擔所需的維修或裝修費用。他又察悉，團體代表關注到，他們無法負擔在重建有關樓宇前須支付的土地補價。合作社單位業主要求政府當局在土地補價方面提供優惠或豁免他們繳付土地補價，藉此加快重建他們的樓宇。
- (b) 一如發展局局長在2013年5月28日及2013年6月25日的事務委員會會議上指出，重建合作社樓宇涉及源遠的複雜政策和技術問題，難以在短期內解決。發展局一直與公務員事務局及其他相關部門合作，積極探討可行的解決方案。在制訂任何擬議解決方案時，政府當局會考慮有何理據採取擬議解決方案、有關方案對其他政策造成的影響，以及有關建議能否維護公平公正的原則。
- (c) 至今，在177個已解散的合作社中，已有11個由私人發展商重建其轄下的樓宇。這些成功個案顯示，私人機構參

與重建合作社樓宇是一個可行的方法。

- (d) 在1980年代，合作社社員曾表示希望將業權由合作社轉讓予個別合作社社員。因應上述要求，政府當局已就解散合作社及就重建所涉土地撤銷相關轉讓限制須繳付的土地補價訂定安排。地政總署在評估應繳付的土地補價時，亦須依循既定的機制。這些機制一直按轉讓契據及契約條款有效運作。截至2013年6月底，逾1 400個合作社單位業主已繳付所需的土地補價，以撤銷相關的轉讓限制。如擬修改現行機制，須經過審慎考慮。
- (e) 政府當局對如何協助重建合作社樓宇保持開放態度，並會繼續與有關的持份者溝通，以期制訂一個可行的解決方案處理有關問題。政府當局不同意合作社社員旨在透過重建致富的看法。

65. 至於在會議席上有團體代表提到1994年香港政府與一些合作社之間的訴訟，發展局副秘書長(規劃及地政)²表示，當時有20個合作社入稟香港最高法院，要求當時的香港政府撤銷有關解散合作社及出售合作社單位的土地補價規定。在聆訊當日，雙方的法律代表向法院作出陳述。該宗案件最終達成庭外和解。當時香港政府的法律代表曾述明，政府在根據相關契約條款要求繳付土地補價方面，一直合法及合理地行事。

主席提出的意見

66. 主席認為，鑒於社會上的需要和訴求不斷改變，政府當局應採取新的思維方式。沒有先例可循並非拒絕改變的藉口，因為先例是要開創的。陳婉嫻議員贊同主席的看法，認為政府當局應擺脫舊有的想法。她重申，她不同意政府當局的立場，即

認為重建合作社樓宇屬於合作社和私人發展商的事。

議案

67. 主席請委員留意在會議席上提交的議案。該項議案由蔣麗芸議員就有關重建合作社樓宇的事宜提出，並獲何秀蘭議員附議。他裁定該項議案與現正討論的議程項目直接相關，並請出席的委員考慮應否處理該項議案。委員同意處理該項議案，並將之付諸表決。議案的措辭如下：

"鑒於公務員建屋合作社樓齡老舊，樓宇經常維修，增加居民負擔。樓宇沒有電梯設備，長者難以上落，不宜居住，故只能臨時租住或寄居其他地方，實在是有家歸不得。基於有規定不能將單位出租，故現空置率非常高，造成香港有屋無人住，有人無屋住情況出現。另一方面，政府目前所面對的問題是如何提供土地，尤以市區土地更加難求。

就此，本事務委員會促請政府立即展開重建公務員建屋合作社的計劃，增加市區土地供應，並於半年內提交雙方可接受的可行方案。"

68. 在出席的15名委員(包括主席)中，14名委員投票支持該項議案。主席並無表決。

69. 主席宣布該項議案獲得通過。

IV 其他事項

70. 議事完畢，會議於下午1時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年11月11日

發展事務委員會

在2013年7月15日(星期一)上午9時舉行的會議

聽取各界就根據公務員建屋合作社計劃興建的
公務員樓宇的重建問題表達意見

團體代表／個別人士表達的意見及關注事項摘要

	團體代表／個別人士	主要意見及關注事項
1.	震旦大廈業主立案法團	● 他居住的大廈陳舊，沒有升降機設施，因此對一些現已無法上落樓梯的年老住客來說，構成了出入樓宇方面的問題。 ● 政府當局應加快落實2013年《施政報告》內公布的措施，以解除該幢大廈所在地區(即薄扶林)的發展限制，提供更大誘因吸引發展商進行重建區內合作社樓宇的工作。
2.	余其昌先生	● 由於他原先居住的合作社樓宇並無安裝升降機，他年屆92歲，現已無法上落樓梯，因此被迫要遷往新界的臨時居所。 ● 他希望能居住在設有升降機的居所。

3.	塘尾道185-191號業主立案法團	● 殖民地司署在1956年6月11日發出的常務通告第9號("Secretariat Standing Circular No. 9")(下稱"常務通告第9號")只訂明，在給予合作社社員的貸款清繳前不得出售合作社樓宇。償還貸款的最高期限為20年。除此之外，並無有關出售合作社樓宇的其他限制。直至1980年代，政府當局才更改有關的契約條款，規定合作社社員須就出售其單位繳付土地補價。 ● 很多合作社不滿有關土地補價的規定。部分合作社在1990年代入稟香港最高法院，要求當時的香港政府撤銷有關規定。然而，在聆訊日即將來臨前，政府委任代表合作社的政府大律師出任法官。合作社沒有足夠的時間和資金另聘大律師。他們別無他法，惟有與政府庭外和解。 ● 為了釋放合作社樓宇所佔用土地的發展潛力，政府當局應制訂解決方案，以協助合作社樓宇進行重建。
4.	張林琦珍女士	● 由於她居住的合作社樓宇沒有安裝升降機，當她日後無法上落樓梯時，她將難以進出她的單位。 ● 她不能負擔就出售單位而須向政府當局繳付的高昂土地補價。她希望政府當局撤銷有關土地補價的規定。
5.	公務員建屋合作社重建權益關注小組	● 重建合作社樓宇可提供位處市區優質地點的已發展土地(以用地面積計，約為90萬平方呎)，附近設有充足的社區設施。在有關用地上

	[立法會 CB(1)1431/12-13(01) 號文件]	可興建約2萬個500平方呎的房屋單位，藉此可於相對較短的時間內解決本港房屋短缺的問題，亦會有助加快市區更新過程。 ● 市區重建局(下稱"市建局")應推出一個專為合作社而設的重建先導計劃，為希望改善居住環境的合作社住客提供出路。 ● 鑒於反對重建的合作社單位業主預期不多，重建工作對有關用地現時的土地用途造成的影響也不大，政府當局應盡快採取行動，以克服重建合作社樓宇的障礙(例如有關土地補價的規定)。
6.	保安大廈業主立案法團 [立法會 CB(1)1431/12-13(02) 號文件]	● 按照可容納相同數目的人口計算，政府當局開闢擬議新界東北新發展區土地以興建房屋的費用，遠高於豁免就重建合作社樓宇繳付土地補價的費用。 ● 合作社社員花了畢生的努力才取得其合作社單位的"永久居住權"，即他們須遵守很多限制，例如屆正常退休年齡前須一直任職公務員的工作。 ● 合作社單位業主只希望擁有一個合宜的居所，但由於該等樓宇的樓齡高(逾50年)，而且狀況不斷轉差，大部分合作社樓宇都不適合居住。
7.	順寧閣業主立案法團 [立法會 CB(1)1431/12-13(03)]	● 合作社單位業主不獲准租出他們的單位。他們又無法負擔就出售單位而須向政府當局繳付的高昂土地補價。由於大部分合作社樓宇沒

	號文件]	有安裝升降機，一些無法上落樓梯的年老住客須避免外出或須租住設有升降機服務的居所。這造成了很多合作社單位空置但許多香港人難以覓得居所的情況。 ● 他促請政府當局為年老的合作社樓宇住客提供出路。
8.	吳炳耀先生	● 合作社樓宇的重建問題至今仍未解決，因為政府當局早年未有適時檢討合作社計劃。 ● 就重建合作社樓宇向單位業主徵收的土地補價款額而言，政府當局可參考新加坡政府就其轄下公營房屋計劃所採取的做法，即當局應根據批出土地時的土地價格計算未繳付的土地補價款額，另加應付利息。
9.	關卓鉅先生	● 常務通告第9號應被視為合作社社員與政府簽訂的合約。為了尊重合約精神，政府當局不應單方面更改常務通告第9號所訂明的條款。 ● 政府當局曾於1987年1月16日單方面發出一套指引，向合作社社員實施有關出售單位須繳付土地補價的規定。然而，常務通告第9號並無訂明任何有關土地補價的規定或安排，包括如何評估應付土地補價的款額。 ● 近年地價款額飆升，已令合作社單位業主(尤其是長者)甚為擔憂。

10.	翠華閣業主立案法團 [立法會 CB(1)1431/12-13(04) 號文件]	● 合作社樓宇破舊失修，不但令單位業主須花費大量金錢進行樓宇修葺工程，亦對住客的安全構成威脅。 ● 欠缺令發展商重建合作社樓宇的誘因，是因為土地補價不斷上升，以及須進行的行政手續繁複所致。 ● 合作社單位業主並非旨在透過重建致富。他們只希望遷往一些設有充足設施(例如升降機)的住宅單位。
11.	徐文耀先生 [立法會 CB(1)1431/12-13(05) 號文件]	● 他的母親在進出她原先居住的合作社樓宇方面有極大困難，因為該樓宇沒有升降機服務，因此被迫要入住老人院。 ● 政府當局應妥為顧及合作社樓宇住客(尤其是長者及殘疾人士)的訴求，他們希望遷往設有升降機的住宅單位，並且有尊嚴地生活。 ● 政府當局要求合作社社員就重建其樓宇繳付土地補價的規定並無法律依據，並應予撤銷。
12.	環保觸覺	● 鑒於合作社單位業主樂意遷出，亦渴望重建他們的樓宇，政府當局應向他們提供協助，並增加有關地段的發展密度，以協助應付香港人的房屋需求。就增加房屋土地而言，重建合作社樓宇的方案遠較具爭議性的新界東北新發展區計劃及在維多利亞港以外填海的方案更為可取。

		● 為了打破當局要求合作社單位業主就重建其樓宇繳付土地補價所造成的僵局，政府當局應考慮在符合若干條件的情況下資助重建計劃或提供土地補價優惠，例如規定新建單位的價格必須低於某個水平。 ● 有意見認為應讓市建局參與重建合作社樓宇，他表示反對，因為市建局的重建計劃只提供並非大部分香港人所能負擔的豪宅單位。
13.	英國特許建造學會(香港) [立法會 CB(1)1547/12-13(06) 號文件]	● 該學會支持當局協助解散合作社及重建合作社樓宇，以釋放該等樓宇現時所佔用地段的發展潛力。該學會建議把有關徵得75%社員同意才可解散合作社的門檻調低至50%。 ● 市建局的"需求主導"重建先導計劃大致上可以是重建合作社樓宇的可行方案。市建局可與相關合作社共同訂定有關的細節。 ● 當局可考慮將未繳付的土地補價資本化。
14.	張德偉先生	● 豁免就重建合作社樓宇繳付土地補價不會導致違反"防止雙重房屋福利"的規則，因為早年給予合作社社員的土地補價優惠是他們任職公務員時獲提供的僱員福利。 ● 鑒於合作社樓宇位處市區的優質地點，而政府當局在發展新界東北的事宜上將會面對重大阻力，政府當局應重建合作社樓宇，而不是開闢新界東北的土地或在維多利亞港以外填海。

		● 重建合作社樓宇既可解決本港房屋土地短缺的問題，又能應付年輕人的房屋需求。
15.	靠背壟道93-101號業主立案法團 [立法會 CB(1)1431/12-13(06)號文件]	● 合作社單位業主只希望擁有一個自住物業。他們無意透過重建其樓宇致富。 ● 要求合作社單位業主就重建合作社樓宇繳付土地補價的規定既不合理，亦非單位業主所能負擔，而且有欠公平。此外，有關的款額過高，並由政府當局任意釐定。 ● 合作社單位業主絕非"享用雙重房屋福利"。他們只是擁有一個自住單位，而為了享有合作社計劃的土地補價優惠，合作社社員須遵守多項限制，例如他們屆正常退休年齡前須一直任職公務員的工作及必須在有關單位居住的規定。
16.	周耀雄先生	● 他居於殘舊和沒有升降機設施的合作社樓宇。他和妻子難以外出，並須大部分時間留在單位內。 ● 他只希望該幢樓宇進行重建，並加裝升降機。
17.	劉錦明先生	● 他居住的合作社樓宇殘舊和沒有升降機設施。他的妻子難以上落樓梯，每次外出求診都需要救護車服務。 ● 政府當局應協助加快重建合作社樓宇的工作。

		● 合作社單位業主就重建其樓宇而須向政府當局繳付的土地補價款額不斷飆升。
18.	賴祖德先生 [立法會 CB(1)1431/12-13(07)號文件]	● 政府當局應妥為顧及合作社樓宇長者住客的需要和訴求，並以合理的方式解決土地補價問題。 ● 重建合作社樓宇既可解決本港房屋土地短缺的問題，又能應付年輕人的房屋需求。 ● 大部分合作社單位業主支持讓市建局參與重建合作社樓宇的建議。
19.	顧女士 [立法會 CB(1)1431/12-13(08)號文件]	● 她居住的合作社樓宇殘舊和沒有升降機設施。她的丈夫在上落樓梯方面有困難，因此被迫大部分時間留在單位內。他每次求診都需要救護車服務。 ● 她擔心她的人身安全，因為其單位有嚴重的滲水問題。該幢樓宇據聞是以含有海水的物料建造，其狀況不斷轉差。 ● 要她出售該單位並在設有升降機的樓宇另購單位並不可行，因為她無法負擔須向政府當局繳付的高昂土地補價。
20.	廖家興女士 [立法會 CB(1)1431/12-13(09)號文件]	● 她居住的合作社樓宇鄰近的道路交通繁忙，因此產生的空氣及噪音污染影響其家人的健康。 ● 該幢樓宇狀況不斷轉差，並出現滲水及混凝土剝落的問題，因此對

		其家人的安全構成威脅，亦為她帶來了樓宇維修方面的沉重財政負擔。 ● 由於就重建合作社樓宇而須向政府當局繳付的土地補價高昂，因此令發展商不願收購該等樓宇。
21.	林燕玲女士 [立法會 CB(1)1431/12-13(10)號文件]	● 她居住的合作社樓宇狀況正在轉差。對她來說，樓宇維修費用是財政上的負擔。 ● 該幢樓宇殘舊，沒有升降機設施，因此對一些難以上落樓梯的長者住客來說，構成了出入樓宇方面的問題。 ● 她希望合作社樓宇可盡快進行重建。
22.	莫美華女士 [立法會 CB(1)1431/12-13(11)號文件]	● 立法會議員及政府當局應繼續正視解決重建合作社樓宇的問題，直至制訂一個基本上可解決有關問題的方案為止。 ● 她居住的合作社樓宇殘舊和沒有升降機設施，因此對她那難以上落樓梯的母親來說，構成了出入樓宇方面的問題。 ● 該幢樓宇的環境越來越差，樓宇狀況不斷惡化，在樓宇維修方面為住客帶來沉重的負擔。
23.	岑樹炳先生	● 他贊同其他合作社社員／單位業主在會議席上表達的意見。

24.	唐金蘭女士 [立法會 CB(1)1431/12-13(12) 號文件]	● 她居住的合作社樓宇破舊失修，混凝土剝落，因此對她的安全構成威脅。 ● 她須貸款支付樓宇維修費用。
25.	姚寶樞先生	● 合作社樓宇住客的居住環境越來越差。該等樓宇破舊失修，並不安全，而維修費用亦高。 ● 由於重建合作社樓宇可提供位處市區優質地點的已發展土地(以用地面積計，約為90萬平方呎，或以按7倍地積比率計算的樓面總面積計，約為630萬平方呎)，而附近亦設有充足的交通和社區設施，政府當局藉此可解決本港房屋短缺的問題，並為希望享有合理居住環境的合作社住客提供出路。 ● 若合作社樓宇的重建計劃由市建局進行，預計重建的樓宇不單可提供足夠單位供原區安置現有的合作社住客，亦會有剩餘的單位供市建局出售，從而產生可觀的利潤。
26.	李鎮波先生 [立法會 CB(1)1431/12-13(13) 號文件] [立法會 CB(1)1679/12-13(01) 號文件]	● 政府當局應協助重建合作社樓宇，讓合作社單位業主或他們的遺產繼承人可永久擁有合宜而又設有現代化設施(例如升降機)的居所，並可免除因維修破舊失修的樓宇而造成的財政負擔。 ● 合作社單位業主並非旨在透過重建合作社樓宇致富。他們只希望覓得方法遷往居住環境較佳的合宜居所。

		● 重建合作社樓宇可造益合作社單位業主、政府當局及其他有房屋需求的香港人。
27.	黃森泉先生	● 在2001年把宏豐台地區(大坑道57至81號)由"住宅(乙類)"改劃為"住宅(丙類)"時，城市規劃委員會和規劃署在未有通知有關合作社社員的情況下，曾任意把現時位於大坑道83至111號的4幢合作社樓宇所佔用的地段納入為宏豐台地區的一部分。該次改劃用途地帶妨礙了該4幢合作社樓宇的重建工作。由於有關改劃用途地帶的兩份文件(即修訂銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號S/H6/10與2001年第47號憲報公告)之間存有重大差異，有關的修訂應屬無效。
28.	黎玉鉗女士	● 合作社住客並非旨在透過重建其樓宇致富，因為合作社單位是他們擁有的唯一房屋單位。 ● 合作社樓宇應適時進行重建，因為大部分樓宇殘舊，沒有升降機設施，因此對一些難以上落樓梯的長者住客來說，構成了出入樓宇方面的問題。
29.	鄭杜雪平女士	● 她居住的合作社樓宇狀況不斷轉差，其單位內的滲水問題難以解決。 ● 該幢樓宇殘舊，沒有升降機設施，因此對她構成了出入樓宇方面的問題。

30.	曾煜均先生	● 他居住的合作社樓宇殘舊和沒有升降機設施，令他難以進出單位。他在購買食物和日用品時須支付額外的費用，以使用送貨服務。 ● 重建合作社樓宇不但可協助改善很多合作社單位空置但許多香港人難以覓得居所的情況，亦可為一些希望有尊嚴地生活的合作社住客提供出路。
31.	謝麗珍女士	● 她質疑，地政總署有否準確評估有關重建合作社樓宇的土地補價，因為她須就其單位繳付的土地補價已由2010年3月的350萬元上升至2012年6月的885萬元。 ● 合作社社員須遵守多項限制才得以換取數十年前給予他們的土地補價優惠，包括不得租出合作社單位、屆正常退休年齡前須一直任職公務員工作等。此外，他們一直自行支付樓宇維修費用。要求他們就重建合作社樓宇支付"未繳付"的土地補價並不合理。 ● 她並非旨在透過重建她居住的合作社樓宇致富，因為該合作社單位是她擁有的唯一房屋單位。
32.	吳秀萍女士	● 她居住的合作社樓宇及樓宇內的升降機均殘舊及不安全。住客的居住環境並不理想。 ● 合作社住客大多已經退休，無法負擔高昂的樓宇維修費用。

		● 由於須繳付的土地補價過高、政府當局就處理申請所進行的程序複雜及費時，因此並無誘因吸引發展商去收購合作社樓宇進行重建。
33.	張兆華先生	● 他居住的合作社樓宇殘舊和沒有升降機設施。一些難以上落樓梯的年老住客差不多被迫要足不出戶。 ● 土地補價高昂(例如，一個合作社單位在2011年的土地補價為750萬元，同一單位在2012年的土地補價為1,400萬元)，加上地政總署處理有關撤銷轉讓限制的申請緩慢，令業主向準買家出售合作社單位受阻。 ● 大部分合作社社員有迫切需要出售他們的單位，因為他們無法再負擔高昂的樓宇維修費用。
34.	香港測量師學會	● 重建合作社樓宇既可改善合作社單位業主的生活質素，為香港人提供更多房屋單位，亦可協助有效善用土地資源。 ● 在沒有合理理據的情況下，向合作社單位業主提供土地補價優惠或豁免他們繳付土地補價，均可能引致市民的反對及懷疑政府與發展商之間互相勾結。此舉亦會鼓勵居住環境欠佳的其他私人單位業主向政府尋求類似的優惠，以重建他們的樓宇。 ● 鑒於早年給予合作社社員的優惠為僱員福利，他們亦沒有其他房屋福利，因此政府當局有理由豁免他們就重建合作社樓宇支付未繳付

		的土地補價。 ● 由於過去多年社會上的需求不斷改變，政府當局應重新考慮是否需要就以較高地積比率重建某幅用地徵收土地補價。
35.	香港民主民生協進會	● 發展局局長理應出席是次會議，聽取團體代表發表意見。政府當局應妥為顧及居住在合作社樓宇的退休公務員就改善他們的居住環境所提出的訴求。 ● 重建合作社樓宇既可為合作社單位業主提供出路，亦可應付本港的房屋需求，並協助有效善用土地資源。 ● 政府當局指很多合作社單位業主屬意繼續住在合作社單位，他不同意此看法。
36.	香港專業及資深行政人員協會 [立法會 CB(1)1547/12-13(04)號文件]	● 合作社樓宇所在地段的重建價值很高。 ● 重建合作社樓宇可協助處理本港房屋短缺的問題。 ● 在作出政策改動前，政府當局應審慎研究合作社樓宇的狀況、合作社單位業主的需要及有關用地的發展潛力。
37.	民主黨 [立法會 CB(1)1547/12-13(05)號文件]	● 重建合作社樓宇可協助處理本港房屋短缺的問題。 ● 政府當局應就重建合作社樓宇徵詢合作社單位業主的意見，不應強

		迫他們接受任何重建的建議。 ● 政府當局應簡化行政程序，以協助合作社樓宇進行重建，並妥為顧及合作社單位業主在繳付高昂土地補價以進行重建方面所遇到的困難。 ● 當局可考慮豁免市建局就重建合作社樓宇繳付土地補價，並在重建的樓宇提供資助房屋單位。 ● 若市建局進行合作社樓宇的重建工作，應優先處理的個案為樓宇嚴重破舊失修，而住客又願意接受按相關地段7年前的價值計算的補償。
--	--	--