

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)753/14-15號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號 : CB1/PL/DEV

發展事務委員會 會議紀要

日 期 : 2015年1月27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 : 謝偉銓議員, BBS(主席)
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP(副主席)
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
何秀蘭議員, JP
陳克勤議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
姚思榮議員
范國威議員
陳志全議員

陳恒鑌議員, JP
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
張超雄議員
葛珮帆議員, JP

列席議員 : 王國興議員, BBS, MH
莫乃光議員, JP
郭家麒議員
潘兆平議員, BBS, MH

缺席委員 : 盧偉國議員, BBS, MH, 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

發展局副局長
馬紹祥先生, 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(規劃及地政)3
蔡詩朗女士

署理發展局副秘書長(工務)1
高慧君女士

發展局副秘書長(工務)2
陳志明先生, JP

發展局起動九龍東專員
區潔英女士

屋宇署署長
許少偉先生, JP

土木工程拓展署署長
韓志強先生, JP

地政總署署長
甯漢豪女士, JP

規劃署署長
凌嘉勤先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)2
鍾蕙玲女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
彭惠健先生

議會秘書(1)2
周嘉榮先生

議會事務助理(1)2
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)448/14-15 號 —— 2014年12月3日特
別會議的紀要)

2014年12月3日特別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)446/14-15(01)——在立法會議員與北區區議會議員於2014年5月22日舉行的會議上提出有關樹木管理政策的事宜
- 立法會CB(1)458/14-15(01)——政府當局因應莫乃光議員、梁繼昌議員及陳家洛議員於2014年12月9日就有關土瓜灣站考古發現的保育方案發出的聯署函件(立法會CB(1)367/14-15(01)號文件)所作的回應
- 立法會CB(1)461/14-15(01)——政府當局就香港特別行政區支援四川地震災後重建工作進展報告提交的文件
- 立法會IN03/14-15號文件 ——立法會秘書處資料研究組就評估被收回物業的價值擬備的文件(資料摘要)
- 立法會IN04/14-15號文件 ——立法會秘書處資料研究組就解決因收回土地而引致的糾紛擬備的文件(資料摘要))

2. 委員察悉，秘書處自上次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)447/14-15(01)——待議事項一覽表
號文件

立法會 CB(1)447/14-15(02)——跟進行動一覽
號文件
(表)

3. 委員同意把編定於2015年2月24日(星期二)
下午2時30分舉行的下次會議延長至下午6時30分
結束，以及討論政府當局建議的下列項目 ——

(a) 工務計劃項目第3450RO號 —— 改建
駿業街遊樂場為觀塘工業文化公園；

(b) 工務計劃項目第666CL號 —— 屯門
第54區的土地平整、道路及渠務工程
第1期第1階段工程；及工務計劃項目
第681CL號 —— 屯門第54區的土地
平整、道路及渠務工程第2期第3及4A
階段工程；

(c) 工務計劃項目第181WF號 —— 沙田
濾水廠原地重置工程(南廠) —— 前期
工程；

(d) 啟德發展計劃進度報告及工務計劃項
目第711CL號 —— 啟德發展計劃
— 前跑道南面發展項目的基礎設施
工程；及

(e) 工務計劃項目第45CG號 —— 啟德發
展計劃區域供冷系統。

4. 梁國雄議員建議，由於委員須在下次會議上
討論5個議項，主席可考慮安排加開一次會議。陳志
全議員表示，如就列有數個議項的議程舉行長時間
的會議，委員往往使用較多時間就議程上首數個議
項進行討論，以致可用於討論其他議項的時間不

經辦人／部門

足。他要求主席考慮把委員較為關注的議項編排於議程之首。

5. 主席表示，鑑於在未來數個月須討論的議項數目甚多，如有需要，他會在諮詢委員後安排特別會議。至於議程項目的次序，有迫切性進行討論或委員較為關注的議項會獲優先處理。

(會後補註：秘書處已於2015年2月13日把有關"工務計劃項目第99WC號 —— 屯門西北區供水計劃"的資料文件(立法會CB(1)554/14-15(01)號文件)送交委員。部分委員要求在事務委員會會議上就該份文件進行討論。經主席同意，為加入工務計劃項目第99WC號，上文(b)項已修訂為"3個與屯門第54區擬議發展有關的工務計劃項目(666CL、681CL及99WC)"。應政府當局要求，並經主席同意，上文(d)及(e)項已延至日後的會議討論。秘書處已分別於2015年2月13日及17日透過立法會CB(1)546/14-15及CB(1)566/14-15號文件告知委員有關上述會議安排。)

IV 發展局局長就行政長官2015年施政報告作出簡報 (立法會CB(1)447/14-15 —— 政府當局就 (03)號文件 2015年《施政報告》及施政綱領 —— 有關發展局的措施提交的文件)

相關文件

行政長官於2015年1月14日立法會會議席上發表的施政報告

2015年施政綱領小冊子

(立法會CB(1)407/14-15 —— 政府當局就增加土地供應提交的文件)

經辦人／部門

6. 應主席所請，發展局局長向事務委員會簡介行政長官2015年施政報告(下稱"《施政報告》")內有關發展局的主要政策措施。發展局常任秘書長(規劃及地政)及發展局常任秘書長(工務)以電腦投影片闡釋下列事宜：政府當局就增加土地供應採取多管齊下的策略、成立一個專責的"建造業招聘中心"、輸入技術勞工的優化措施及保育歷史建築的政策檢討等。有關發展局政策措施的詳情載於政府當局的文件(立法會CB(1)447/14-15(03)號文件)。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本已於2015年1月27日以電子郵件方式隨立法會CB(1)491/14-15(01)號文件送交委員。)

增加土地供應

7. 王國興議員表示欣悉，現屆政府承認本港真正存在土地供求失衡的問題，並已採取措施透過增加土地供應扭轉失衡的情況。他察悉，根據長遠房屋策略，政府當局的目標是在未來10年(2015-2016年度至2024-2025年度)提供48萬個房屋單位，但當局只是覓得首5年所需的土地資源。他詢問，政府當局會如何確保能覓得所需的土地資源達到其後5年的房屋供應目標。梁志祥議員表達類似的關注。

8. 發展局局長表示，根據長遠房屋策略，就新建屋量目標所訂的公私營房屋比例為60：40。因此，就該10年期訂定的公營房屋供應目標將約為29萬個單位。目前，當局已物色或覓得土地資源提供達254 000個公營房屋單位。就其餘約3萬個單位而言，政府當局會繼續透過採取多管齊下的策略覓得所需的土地資源，包括進行土地用途檢討、適當地增加個別用地的發展密度，以及開拓可發展土地／空間的新來源。一如在2014年施政報告公布，當局已物色150幅具房屋發展潛力的用地。在進行評估後，當局認為該等用地具潛力改劃作房屋發展用途，以提供超過21萬個單位，當中超過70%會用於供應公營房屋。

經辦人／部門

9. 田北俊議員認為，現屆政府採取的土地發展政策，在只是5年的任期屆滿後或許不能持續。他關注到，如現屆政府把本港所有可提供及可發展的土地出售，下屆政府會否沒有土地可出售。

10. 發展局局長表示，政府當局採取的短、中及長期措施，是旨在確保能就本港日後的發展持續供應土地。有關的短、中及長期措施包括土地用途檢討、增加發展密度及探討鐵路沿線發展機會等。當局亦正推行長期措施，當中包括發展古洞北、粉嶺北及洪水橋等新發展區、就發展新界北部地區及大嶼山進行研究及擴展東涌新市鎮等。上述3個新發展區及擴展後的東涌新市鎮可讓首批居民於2023年及2024年左右遷入。發展局局長表示，就建立土地儲備而言，在政府決策局／部門同心協力及社會的支持下，他有信心政府當局可確保日後會有穩定和持續的土地供應作公私營房屋發展用途。

11. 馮檢基議員提到電腦投影片資料中有關主要長遠土地供應項目資料的投影片第10及11張。他質疑，此等預計長遠合共會提供約227 800個房屋單位的項目，會否有助政府當局達到在未來10年供應48萬個房屋單位的目標。就有關在中部水域發展人工島等部分具爭議性的長遠項目而言，即使在現屆政府的任期內獲開綠燈，落實有關項目的時間亦會超出現屆政府的任期。因此，對於迫切的房屋短缺問題，該等項目並非解決辦法。

12. 發展局局長解釋，根據10年的房屋供應目標提供的房屋單位，只有小部分會依靠一些主要的長遠土地供應項目提供。在未來10年供應的單位大部分會來自上述150幅具房屋發展潛力的用地，當中包括將會改劃及可用於提供21萬個單位的"政府、機構或社區"用地和"綠化地帶"用地。此外，就2013年施政報告公布的各項增加土地供應的措施而言，36幅不包括在上述150幅具房屋發展潛力的用地中的用地，已在2015年1月底劃作／改劃作興建約37 000個單位的用途。

善用土地資源

13. 張超雄議員以正在進行規劃的啟德房屋發展項目為例，認為政府當局未有善用土地資源應付市民的房屋需要。他表示，啟德發展區的面積為323公頃，但當中只有約36公頃土地已指定作住宅發展用途。在該36公頃的土地當中，只有約9公頃土地已預留作發展公營房屋的用途。他認為，政府當局改劃"綠化地帶"用地是為方便富豪興建豪宅。這樣運用土地資源，是以不公平的方式分配短缺的公共資源。他認為，本港的房屋問題源於土地資源分配不當而非土地短缺。關於發展局局長所述，有關用於提供該254 000個公營房屋單位的用地，以及會改劃作住宅用途的70幅"綠化地帶"用地，他要求當局提供資料說明有關用地的位置。

14. 發展局局長表示，該150幅具房屋發展潛力的用地(當中包括大量"綠化地帶"用地)分散於本港16區。除大埔區議會外，政府當局已向該16個區議會當中的15個簡介或提供相關用地的資料。當局亦已在提交事務委員會的一份文件中提供該等資料。他重申，在該等用地供應的單位當中，超過70%將會是資助房屋。至於啟德發展區，發展局局長表示，目前的發展計劃是政府當局與地區持份者歷年來進行多輪討論後得出的結果。根據該計劃，遷入啟德發展區的人口已由原來約20萬人，大幅減至目前的9萬人。儘管有意見促請當局大幅增加啟德發展區的發展密度，由於有關意見違背各界就啟德發展區的規劃所達成的共識，當局未有採納該等意見。然而，當局會適當地增加啟德發展區的發展密度，以解決房屋短缺的問題。發展局局長強調，本港面對的房屋問題是因為土地短缺而非土地資源"分配不當"所致。

空置的政府土地

15. 郭家麒議員表示，發展局增加土地供應的政策措施大部分與長期措施有關。對於居住在分間單位及正輪候當局編配公營房屋單位的人士而言，有關措施不能解決他們迫切的房屋需要，他對此表示失望。他提到，政府當局就一項在2012年的

會議上提出的立法會質詢作出回覆時表示有4 000公頃的閒置土地。他質疑，政府當局為何聲稱只有約390公頃土地可供發展。他要求政府當局提供詳列有關用地位置的清單。他又表示，儘管指定作"鄉村式發展"的土地面積龐大，合共有933公頃，更適合作住宅用途，但政府當局仍不斷向發展商出售多幅面積細小的市區土地興建"牙籤樓"。郭議員質疑，政府當局會否繼續其高地價政策，對本港嚴重的房屋問題視若無睹。田北俊議員贊同郭議員的意見，亦認為政府當局採取高地價政策。此情況從政府當局按"價高者得"的原則招標出售土地可見。

16. 發展局局長表示，政府當局已在多個場合向立法會議員解釋，4 000公頃的數字並非指有發展潛力的空置政府土地面積。發展局局長提到以往曾就未批租和未撥用的土地向立法會提供的表列資料，當中已減去道路或通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊。該等表列資料所顯示的390公頃土地可否發展，須再作技術評估。該等表列資料及有關該等用地位置的詳情已上載至發展局的網站供市民查閱。此外，一如在較早前所述，發展局已進行土地用途檢討(當中涵蓋現正空置或作短期租約用途的政府土地)，以把該等土地改劃作住宅用途。當局已終止多幅土地的短期租約，以把該等土地作住宅用途，但出於實際需要，部分用地仍按短期租約租出。至於分布於全港的"鄉村式發展"用地，由於其位置零散及在基建方面的限制，該等用地一般不適合作高密度發展的用途。發展局局長強調，政府當局並沒有採取高地價政策。

17. 馮檢基議員認為，當局未訂定足夠的短期措施解決市民(尤其是居於分間單位的住戶)迫切的住屋需要。他建議，政府當局應使用空置的政府土地為該等住戶提供中轉房屋。發展局局長回應時表示，政府當局已引入各項短期措施增加土地供應，但社會及立法會議員的支持對該等措施是否成功至關重要。

改劃"綠化地帶"用地

18. 陳克勤議員提到，政府當局計劃把70幅"綠化地帶"用地改劃作住宅用途。他詢問，當局會在該等用地建造的單位數目及有關的公私營房屋單位比例。他表示，政府當局不應只是把重點放在興建公營房屋單位，因為市民對中小型私人房屋單位的需求亦十分殷切。他詢問，政府當局會否就供應後一類單位訂定目標，例如要求發展商在若干用地提供限價及限呎單位。

19. 發展局局長答稱，有關的"綠化地帶"用地可用於提供超過8萬個公私營房屋單位，當中逾70%將會是公營房屋單位。在過去數年，政府當局已在若干用地的賣地條款指明須建單位的數目下限或單位的面積限制。在2012-2013年度及2013-2014年度出售的住宅用地上興建的單位，有超過70%預期會是中小型私人房屋單位。視乎有關住宅用地的實際情況，政府當局會按個別個案考慮在賣地條款施加有關單位數目下限的規定。發展局局長表示，發展商最近已因應市場需求興建或計劃興建更多中小型住宅單位。當局或許再無必要在賣地條款指明須建單位數目下限。

新界東北新發展區

20. 陳偉業議員表示，政府當局的土地發展建議引起爭議，是因為政府當局未能以公平、公正及公開的方式處理土地規劃及收回土地的程序。他批評政府當局發展新界東北新發展區時，計劃把大財團擁有及鄰近擬議古洞站的土地指定作私人住宅發展用途，以向該等財團輸送利益。政府當局未有收回粉嶺高爾夫球場所佔用的土地，卻選擇收回低收入家庭正進行農耕活動以維持生計的農地。很多香港人反對當局發展新界東北新發展區，是因為政府當局計劃把新界東北改造為"內地富豪的後花園"。他促請政府當局發展本港未盡用的土地，例如軍事用地，以達到長遠房屋策略所定的房屋供應目標。

經辦人／部門

21. 梁國雄議員詢問，政府當局會否援引《基本法》第一百零五條收回個別擁有人或財團在新界收購及囤積的農地，並且不論有關農地的發展潛力為何，亦按有關土地的現值向該等擁有人提供補償。他質疑，若政府當局不打算這樣做，對於受新界東北新發展區的發展所影響的村民，為何又採取此方法收回土地。

22. 發展局局長強調，政府當局已採取多管齊下的方式增加短、中及長期的土地供應。至於新界東北新發展區，發展局局長強調，一如政府當局以往曾多次澄清，該等土地不會成為"內地富豪的後花園"或容許內地人免簽證入境的特區。有關土地會提供約6萬個單位，當中約60%為公營房屋單位。至於將會在新界東北新發展區提供的私人房屋單位，大部分將會是中小型單位。政府當局已展開"發展新界北部地區初步可行性研究"，當中包括探討粉嶺高爾夫球場的發展潛力。與此同時，民政事務局正就私人遊樂場地契約進行政策檢討。

使用軍事用地發展房屋

23. 陳志全議員詢問，政府當局有否與中國人民解放軍駐香港部隊(下稱"駐港部隊")討論有關把部分空置軍事用地移交政府當局的事宜。謝偉俊議員察悉，土地發展過程通常需時11至15年，空置的軍事用地(例如以往在屯門用作操砲區的用地)應盡早移交政府當局，以便制訂及推行土地發展計劃。

24. 馮檢基議員指出，根據《中華人民共和國香港特別行政區駐軍法》第十三條，政府當局可在中央政府同意下，提出以另一些用地交換現有軍事用地作公共用途。就此，他促請政府當局提出與駐港部隊就尖沙咀的槍會山軍營、九龍塘軍營及元朗石崗軍營的軍事用地進行換地，以釋放該等用地作住宅發展用途。

25. 發展局局長表示，在1997年以前駐港的英軍在香港回歸中國前已把無須再作防務用途的軍事用地交回香港處理。目前，本港現有的軍事用地

經辦人／部門

均須作防務用途。政府當局沒有計劃改變該等用地的用途。

收回根據私人遊樂場地契約批出的土地

26. 陳志全議員關注到，政府當局根據私人遊樂場地契約以免租或收取象徵式租金的方式向私人體育會所批出政府土地，但該等會所提供的多項康體設施卻只限會員使用。鑑於本港的土地資源珍貴，政府當局須引用相關的契約條款收回根據私人遊樂場地契約批出的土地作其他發展用途。陳議員詢問，當局會在何時向公眾公布有關私人遊樂場地契約政策檢討的結果。發展局局長答稱，民政事務局會在2015年得出初步的結果。

市區更新

27. 主席提到當局就市區重建局(下稱"市建局")需求主導重建項目先導計劃(下稱"需求主導計劃")作出的最新修訂，當中包括將申請地盤的面積要求由最小400平方米增至最小700平方米。他表示，有關的修訂令重新發展面積細小的用地更加困難。他認為，市建局應從較宏觀的角度(即改善舊區居住環境)，而非採取旨在圖利的"逐幢"重建方式進行市區更新。主席又促請政府當局考慮重建根據公務員建屋合作社計劃興建的舊樓(下稱"合作社樓宇")，以在市區提供更多房屋單位。

28. 發展局局長表示，市建局為社會的裨益而進行重建項目。該局並不期望每個項目均會產生利潤。然而，於過去3年運作需求主導計劃的經驗顯示，在現行物業市場情況下，該局須獲得龐大的撥款支援該計劃下的項目。因此，為善用公帑，亦為免興建"牙籤樓"，市建局修訂該計劃的申請要求。除了由物業業主根據需求主導計劃提出的項目外，市建局亦自行提出開展重建項目。就市建局自行提出開展的項目而言，用地面積不受任何限制。因此，市建局可靈活因應樓宇狀況及當區環境展開重建項目。至於合作社樓宇，發展局局長表示，政府當局一直探討有何方法協助該等樓宇重建，並將於稍後向事務委員會簡介有關的進度。

經辦人／部門

發展"棕地"

29. 麥美娟議員提到，有人非法使用部分"棕地"進行物流作業。她詢問，政府當局會否制訂土地政策協助物流業發展。鑾於當局建議在擬議洪水橋新發展區發展物流和科技區，她表示發展局應與運輸及房屋局合作，以制訂措施協助洪水橋現有的物流業經營者把其業務遷往物流和科技區經營，以及為新發展區的居民創造就業機會。發展局局長表示，當局已成立一個由各政策局及部門(包括運輸及房屋局)成員組成的跨部門專責小組，以處理有關擬議洪水橋新發展區內的棕地及所運作業務的事宜。

地政總署的人手

30. 麥美娟議員表示，她從地政總署的人員得悉，由於政府當局推行增加土地供應的措施引致額外的工作量，因而沒有足夠的前線人員處理有關工作。發展局局長回應時表示，發展局會爭取額外的人力資源，以紓緩涉及增加土地供應措施人員的工作壓力。有關部門亦會檢討各項工作的優先次序，以確保人力資源用得其所。

增加發展密度

31. 葛珮帆議員建議，為應付市民對房屋、辦公室用地及社區設施的殷切需求，政府當局應適度放寬新發展項目的地積比率，以提供更多樓面可用面積。此外，政府當局應採取措施為有特殊需要的使用者提供更多泊車位(例如供復康巴士及保姆車停泊的車位)。

32. 發展局局長表示，一如在2014年施政報告公布，政府當局會提高就房屋用地所訂的准許最高住用地積比率，作為增加土地供應的其中一項短期措施。除人口較為稠密的港島北及九龍半島外，所有其他地方獲准作住宅發展的最高住用地積比率會按需要上調20%。視乎用地的狀況、交通和基建容量及對空氣流通的影響，有關比率可增加超過20%。政府當局亦會盡量利用"政府、機構或社區"用地。舉例而言，部分安老院及其他社區設施共同

設於"政府、機構或社區"用地或公共屋邨內。規劃署署長表示，在某些情況下，按政府要求而提供的社區設施可無須計入地積比率內。至於為有特殊需要的使用者提供的泊車位，政府當局就發展公共設施進行規劃時，會致力為此等使用者提供足夠的泊車位。

33. 葛珮帆議員強調，現時為有特殊需要的人士而設的泊車位確實短缺。她促請政府當局確保有關部門會合力解決有關問題。

34. 胡志偉議員指出，儘管政府當局解釋，若提供社區設施，有關設施可無須計入地積比率，很多政府項目用地(例如魷魚灣村道香港海關員佐級職員宿舍)未獲充分利用。因此，他促請政府當局審視當局所有項目，以確保有關的地積比率已盡用，並制訂政策透過把各項社區設施同設於同一幅用地內，使政府土地得以地盡其用。

35. 主席表示，社區設施可設於"政府、機構或社區"用地或私人發展項目內。他觀察到，"政府、機構或社區"用地的地積比率通常低於私人發展項目用地的地積比率。因此，"政府、機構或社區"用地的土地資源似乎並未盡用。就設於私人發展項目內的社區設施而言，他詢問，該等設施是否無須受地積比率限制。他建議，政府當局應檢討有關該兩類社區設施的土地使用事宜。

36. 規劃署署長答稱，政府當局致力確保能善用土地資源。如政府項目的核准地積比率未盡用，政府當局會在該用地上同時發展其他設施，例如在用作興建社區會堂的用地加入其他"政府、機構或社區"設施。然而，政府當局採取此做法時須在高密度發展與城市的宜居水平之間求取平衡。發展局局長表示，政府當局會致力盡用其項目的土地資源。他補充，某些政府建築物是建於公共交通交匯處上及甚至建於天橋下，以盡用土地資源。

37. 鑑於社會及部分立法會議員反對有關新界東北新發展區及中部水域人工島的擬議發展，葉國謙議員詢問，政府當局會如何確保能如期按該等長期措

經辦人／部門

施供應土地。葉議員以將會在啟德發展區面積合共9公頃的各幅用地興建的公營房屋單位數目(即13 000個單位)為例，表示西鐵錦上路站和八鄉維修中心住宅項目的發展密度(即在合共約33公頃的用地上供應8 700個單位)為過低。

38. 發展局常任秘書長(規劃及地政)提及政府當局增加土地供應的長期措施。他表示，面對迫切的住屋需要，整個社會須把本港整體住屋需要置於其利益之上。至於錦上路站的住宅發展項目，他表示，當局計及相關的規劃考慮(例如區內交通及基建的容量)，已盡用有關的用地。儘管如此，政府當局會探討有關改善鄰近地區的基建設施的可行性，以研究該等設施可否為附近一帶的房屋發展項目提供進一步的支援。

東大嶼都會

39. 王國興議員表示，政府當局建議在大嶼山及香港島之間的中部水域發展人工島，是長遠增加土地供應的可行方法。他詢問，政府當局會否考慮以海底隧道或鐵路把該等人工島連接至大嶼山及香港島，以加強人工島的連繫。發展局局長表示，當局建議進行有關在中部水域發展人工島的策略性研究。該項建議仍須提交財務委員會批准撥款。有關研究將包括人工島與香港島之間的交通連繫。

40. 田北辰議員表示，新民黨歡迎政府當局計劃以交通基建把將會在人工島上發展的擬議東大嶼都會，與香港島、大嶼山及新界西連接。鑑於有關的交通基建將包括一條鐵路，他促請政府當局考慮採取就機場快線項目進行融資的安排，即透過批出發展權予香港鐵路有限公司作為財務支援，政府當局便無須就擬議交通基建注資。他詢問，發展人工島的策略性研究會否涵蓋有關透過人工島連接港島西及新界西北的第五條海底隧道發展，以及就擬議鐵路項目進行初步的財務評估。陳恒鑽議員亦問及該項策略性研究在交通連繫方面的涵蓋範圍。

41. 發展局局長表示，人工島的填海區為600至800公頃。有關的土地可發展為一個新市鎮，以容納

經辦人／部門

數十萬人及第三個核心商業區。該項策略性研究會涵蓋有關該項目的工程可行性、把厭惡性設施遷往人工島，以及該等島嶼與香港島、大嶼山和新界西的連繫。鐵路將會是須研究的其中一種可行交通方案。發展局常任秘書長(工務)證實，該項策略性研究會包括就擬議鐵路項目進行初步的財務評估。

起動九龍東

42. 莫乃光議員歡迎政府當局以九龍東作為試點，以探討有關發展"聰明城市"的可行性。然而，他表示政府當局應考慮改善"Smart City"(即"聰明城市")一詞的中文譯名。他認為，"智慧城市"或"智能城市"或許會是較佳的譯名。他又認為，當局應採取全面的方式就"聰明城市"進行規劃。此外，跨部門合作發展九龍東的新基建設施，對擬議措施是否成功為十分重要。政府當局應讓公眾可更易取得公營機構的資料，以便個人及私人企業發展網上服務及流動應用程式。在發展"聰明城市"時，當局可考慮採取公私營機構夥伴合作模式。

43. 發展局常任秘書長(工務)解釋，就有關"Smart City"一詞的中文譯名而言，政府當局擬採取一個未太廣泛使用的譯名。他表示，"聰明城市"所指的概念，是把個人及建築物擁有及產生的各類數據集於一個共用平台，並使用有關數據作管理城市的用途，以創造一個低碳及具能源效益的城市。發展局局長感謝莫議員提出建議，並表示政府當局會考慮他的建議。

44. 謝偉俊議員詢問，根據"起動九龍東"的措施，改善九龍東連繫的各項目進度如何。發展局起動九龍東專員回應時表示，政府當局已制訂短、中及長期措施改善九龍東的行人環境。長期措施的例子包括發展一個環保連接系統，短期措施則包括路口改善及綠化工程。當局擬於九龍東發展的"聰明城市"，其特色包括使用公開及大量的數據、一個低碳綠化社區及易行和流動性，並會配合當局發展一個"易行"九龍東的構思。

輸入建造業工人

45. 潘兆平議員質疑，建造業議會(下稱"議會")的人力預測報告是否準確，當中顯示建造業每年仍需要增加約10 000至15 000名技術工人。他察悉，政府當局會推出補充勞工計劃的"進一步優化"措施，以應付建造業對技術工人的殷切需求。他促請政府當局確保業界優先聘用本地建造業工人。潘議員關注到，建造業發生的工業意外增加，並認為意外數字高企會令年輕人對投身此行業卻步。

46. 發展局局長表示，議會是以科學方法制訂人力預測報告，政府當局有必要就補充勞工計劃推出"進一步優化"措施。由於政府當局在工地推行改善工作安全的措施，工地的意外數字已大幅減少。發展局常任秘書長(工務)補充，人力預測報告是由議會聯同政府當局制訂。預測數字是以公私營機構的工程量及每單位工程量所需人力為計算基礎。至於補充勞工計劃，政府當局認為仍有空間按建造業的特性優化輸入建造業工人的安排。在2014年推出的優化措施旨在加快處理補充勞工計劃申請的前期準備工作，將推出的"進一步優化"措施會以增加調配的靈活性及充分利用輸入工人的生產力為重點。例如，容許輸入的技術工人為同一承建商在多於一項公共工程項目工作。至於建造業的工業意外，政府當局注意到，致命意外繼續為市民所關注，當局會就改善工地的工業安全努力不懈。

47. 麥美娟議員表示，一如《施政報告》第105段所暗示，若勞工界贊成當局推行補充勞工計劃的"進一步優化"措施，繼而或會有其他措施出現，包括擴大輸入勞工。因為當局在該段表明，若"進一步優化"措施仍未能有效解決技術工人嚴重短缺的問題，政府當局將探討其他更有效及適切的措施。鑑於本地建造業工人仍然面對就業不足的問題，她強調，政府當局不應誇大建造業的勞工短缺問題。

48. 陳婉嫻議員表示反對補充勞工計劃的優化措施，並強調公共政策應為造益市民大眾而制訂，不應偏向地產發展商及財團。

經辦人／部門

49. 田北俊議員認為，政府當局應爭取代表勞工界的立法會議員支持當局為增建公共租住房屋及資助房屋單位而輸入技術工人，以符合公眾利益。

50. 發展局局長強調，在補充勞工計劃下輸入技術工人的安排，是按照兩項主要原則運作(即須優先聘用本地工人填補職位空缺，以及其薪酬水平不會受輸入外勞影響)。他呼籲委員與政府當局制訂解決方案，以解決建造業的勞工短缺問題，以及勞工短缺所產生的負面影響，例如房屋項目的建造工程延誤。

51. 謝偉俊議員提到，近日一項有關房屋負擔能力的調查顯示，房屋開支對本地住戶構成沉重的負擔。他建議，政府當局應向市民提供事實及數據，讓他們更了解現時本港建造業工人的供應情況，以便市民就輸入建造業技術工人的事項進行討論。他又促請政府當局正視近年建築成本不斷上漲的問題。

52. 麥美娟議員認為，部分房屋項目延誤是因為某些人反對進行項目的地點，以及反對當局改劃150幅具房屋發展潛力用地當中的部分用地，而不是由於建造業工人短缺所致。對於有意見認為工程費用超支及建築成本不斷上漲是因建造業工人短缺所致，她亦不表同意。她建議，政府當局應檢討公共工程項目的採購制度，以把建築成本控制在預算內。

支援房屋發展項目的交通配套設施

53. 陳克勤議員詢問，政府當局會否把發展環保交通基建(例如電動巴士的充電設施)納入新發展區的規劃內。發展局局長表示，發展新發展區的其中一個指導原則是推廣綠色社區。因此，政府當局會把發展環保交通設施納入新發展區的規劃內。舉例而言，當局會在九龍東興建環保連接系統，以連接啟德發展區與觀塘、牛頭角和九龍灣。

54. 陳鑑林議員表示支持政府當局以多管齊下的方式增加短、中、長期土地供應，以應付房屋及發展需要。陳議員轉達區內居民的憂慮，並促請政府當局改善前茶果嶺高嶺土礦場用地附近的道路網絡，以配合區內的房屋發展規劃。謝偉俊議員亦促請政府當局處理區內居民就發展前石礦場用地對區內交通造成影響所表達的關注。

55. 規劃署署長表示，政府當局已就發展前茶果嶺高嶺土礦場用地進行研究，包括交通影響評估。當局亦已就擬議發展項目對交通造成的影響徵詢區內居民的意見。雖然區內居民對交通事宜表達強烈的關注，但交通影響評估的結果顯示，該區的交通流量可透過道路優化工程得到改善。此外，鑑於發展有關用地主要是提供中小型單位和資助房屋單位，因此預計未來居民的私家車使用率會相對較低。發展局局長向委員保證，政府當局會就發展前茶果嶺高嶺土礦場用地與區內居民保持緊密溝通。

56. 梁志祥議員指出，元朗、北區及離島區將會是增加房屋供應的主要發展區。他關注到，這些地區的交通設施是否足夠。他尤其擔心元朗的情況，因為在新發展項目落成後，該區會有約40萬名新居民。他促請政府當局在爭取有關的區議會支持發展項目時，應向區議會清楚解釋為應付這些地區的人口增長而作出的交通安排。田北俊議員表達類似的關注。他表示，當局必須提高東鐵的載客量，以配合新界東的發展項目，因為區內有多幅住宅用地已經出售及會公開發售。陳婉嫻議員強調，政府當局應注意土地發展的副作用(例如交通擠塞及噪音滋擾)已引致當地社區人士作出大量投訴。

57. 發展局局長向委員保證，當局會在規劃發展項目時進行交通影響評估，並制訂緩解措施。規劃署署長表示，由於推出多個公私營房屋項目和大型新發展區項目，屯門及元朗將會是未來數年較多人口遷入的兩個地區。為配合日後的交通需求，當局會在有關地區展開道路建設及改善工程，亦會在較廣泛的地區層面上進行主要交通基建工程，例如興建屯門至赤鱲角連接路。

經辦人／部門

58. 陳恒鑽議員歡迎政府當局採用短、中及長期措施增加土地供應。他表示支持政府當局發展青衣西的計劃。然而，他關注到新界(特別是荃灣市中心)的交通擠塞問題，以及交通基建和設施(包括泊車位)供應不足的情況。他詢問，有關的政府決策局／部門在規劃交通配套設施時有否進行有效的協調。

59. 發展局局長答稱，鑑於新界的人口增長，運輸及房屋局已在2014年公布《鐵路發展策略》，並會據此在新界分階段推展數個新的鐵路方案，作為加強交通基建的措施。在規劃發展項目時，發展局會與運輸及房屋局緊密合作，以研究運輸事宜，並制訂解決方案。發展局局長承諾會與有關部門跟進陳議員就荃灣市中心泊車位的供應所提出的意見。

[在下午4時17分，主席命令把會議延長15分鐘至下午4時45分，讓委員有充分時間進行討論。主席表示，在下午4時45分後，如委員沒有異議，他會在有需要時進一步延長會議，讓輪候提問的委員發言。委員贊同主席的建議。]

其他事宜

60. 陳家洛議員表示，對於《施政報告》只專注有關土地供應的事宜，但卻忽略樹木管理、小型屋宇政策及城市規劃機制等其他多個政策範疇，他對此感到失望。他認為，鑑於多宗塌樹事件所產生的問題，政府當局應加快制定有關樹木的法例，並改善有關樹木管理的政策。雖然檢討小型屋宇政策將無可避免會涉及複雜的事宜，但有關檢討對政府當局善用土地資源的工作至關重要。至於城市規劃機制，陳議員指出，當局須進行檢討，使有關的機制更民主，從而令土地規劃的過程更流暢。

61. 發展局局長表示，政府當局已就陳議員所提出的關注事項向事務委員會提供書面回應。政府當局在現階段沒有任何補充。

62. 謝偉俊議員表示，在政府當局針對過熱的樓市引入進一步措施後，就土地的買賣合約進行註冊及就興建骨灰龕申請土地契約修訂所需的時間更長。他詢問，有關時間延長是否由於政府當局處理額外印花稅和買家印花稅的工作所致。

63. 地政總署署長表示，鑑於所涉及的事宜複雜，訂立部分契約或須較長時間。地政總署會優先處理與房屋土地供應有關的土地契約。由於不同持份團體(包括當地社區人士)的意見分歧，就發展骨灰龕作出土地契約修訂一般需時較長。在任何情況下，如土地契約一經訂立並可進行註冊，地政總署便會盡快把土地契約送交土地註冊處進行註冊。然而，她並不知道，就土地註冊處而言，完成註冊過程所需的時間是否有任何顯著的變動。發展局局長表示，政府當局會與謝議員跟進他就土地註冊事宜提出的關注事項。

64. 梁國雄議員表示不同意行政長官所指，即香港的國際學校學位不足是由於用作發展該類學校的土地短缺。他認為，此問題是由於本地教育制度未能挽留中產家庭的學童所致。他詢問，政府當局是否已撥出大量土地作發展國際學校之用。發展局局長回應時表示，發展局是一個資源局，負責就土地供應制訂策略性規劃，以配合不同政策局(包括教育局)達到其政策目標的需要。

V 其他事項

65. 議事完畢，會議於下午5時14分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年4月17日