

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

政府總部
運輸及房屋局
香港九龍何文田佛光街 33 號



Government Secretariat
Transport and Housing Bureau
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref.

來函檔號 Your Ref.

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會財務委員會
工務小組委員會秘書
鍾蕙玲女士

鍾女士：

謝謝 您於 2016 年 12 月 13 日的電郵，當中夾附了朱凱迪議員同日的信函，要求政府提供有關橫洲公共房屋發展項目的進一步資料。我們綜合相關政策局/部門提供的資料後，就當中的事宜回覆如下：

橫洲第 1 期公共房屋發展項目發展範圍

橫洲第 1 期公共房屋發展項目（橫洲第 1 期）範圍約為 5.6 公頃，位於朗屏路北面。由於土木工程拓展署的前期工程包括在現有朗屏路及鳳池路進行相關道路改善工程，因此地政總署將來移交土木工程拓展署的地盤，面積會比發展範圍大，約為 6.9 公頃。土地詳情請參閱附圖。

上述 6.9 公頃的地盤面積，計入了於現有的朗屏路及鳳池路進行道路改善工程的面積，該道路改善工程不涉及任何收地。整個道路工程已經刊憲，任何受道路工程影響的人士，可按照《道路（工程、使用及補償）條例》提出補償申索。

至於信函中提及有關環境影響評估的問題，環境保護署會另行回覆。

項目邊界及研究文件

就信函有關橫洲第 1 期項目邊界的提問，規劃署在檢討土地用途時，會考慮各項規劃因素，包括政府土地和私人土地的分布，但私人土地業權誰屬並不在考慮之列。橫洲現時有荒廢及常耕農地、部分有植被土地，以及寮屋和臨時構築物，而「露天貯物」地帶上以及沿朗屏路和福喜路，現時存在不同的棕地作業，包括停車修車場、物流運作、環保回收等。當局選取的橫洲用地範圍鄰近元朗新市鎮、主要為棕地作業、寮屋和臨時構築物所佔用、地勢相對平坦及較少植被，亦避免涉及具生態價值土地，並且不包括永寧村、鳳池村及水田村的村界內的土地。

城市規劃委員會（城規會）於 2015 年 8 月 6 日收到根據城市規劃條例第 12A 條提出修訂屏山分區計劃大綱圖的申請，建議改劃毗連橫洲第 1 期的一幅「綠化地帶」用地為「住宅（甲類）5」。該用地因為大部分位於永寧村的村界範圍，所以之前規劃署物色的橫洲用地並沒有包括該等土地。城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會已於 2016 年 12 月 23 日拒絕該申請。

就信函有關「橫洲公共房屋發展及元朗工業邨擴展規劃及工程研究」（規劃及工程研究）的查詢，當中提及規劃處的「綠化地帶」檢討，那是規劃署持續進行的土地用途檢討工作之一。規劃署於 2012 年完成的第一階段「綠化地帶」檢討，主要檢視了沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」（包括橫洲第 1 期發展），而於 2013 年完成的第二階段「綠化地帶」檢討，則審視了位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮的用地。有關土地用途檢討的結果已載於過去幾年的施政報告公布內，而在建議改劃個別用地

作發展時，部門亦一如以往會提供擬議發展的研究或技術評估的資料／報告，並諮詢相關持分者（包括區議會）。當局並沒有另行編制《綠化地帶檢討報告》。

正如政府在不同場合指出，包括回應傳媒查詢（可見於立法會文件編號：CB(1)126/16-17(01)）及呈交立法會房屋事務委員會與發展事務委員會聯席會議的文件（編號：CB(1)201/16-17(01)），規劃及工程研究的目的是探討發展計劃在規劃、工程、環境等各方面的技術可行性。研究在2012年7月開展，各部分在不同時間陸續完成，政府在2014年初決定先推行橫洲第1期，顧問亦按指示，針對就橫洲第1期改劃土地用途所須的技術評估，增加技術報告和技術資料摘記等。顧問公司已在2015年9月完成整項研究。政府亦已在2016年10月18日把研究報告公開，並上載互聯網，當中已包括於2014年6月至2015年9月期間完成的研究報告。報告可於以下網址閱覽：
www.thb.gov.hk/tc/popup/wangchau_report.htm

決策過程及諮詢

就信函問及橫洲公共房屋發展的決策過程，政府在2016年9月21日的記者會上已清楚交待，記者會上的詳細發言和答問紀錄亦已上載至政府新聞處網站供公眾參考，政府早前亦已整理有關的新聞公告，提交予房屋事務委員會，以及房屋事務委員會與發展事務委員會聯席會議參考（編號：CB(1)126/16-17(01)）。上述記者會的新聞公告可於以下網址閱覽供委員參考：

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201609/21/P2016092100721.htm>

為方便委員了解相關事宜，以下段落亦會簡介當中要點。

行政長官於2013年6月27日主持的橫洲和皇后山工作小組，議決的範圍包括盡快及盡量增加在橫洲和皇后山興建公營房屋，以及就有關發展面對的重大問題給予指導。就橫洲的房屋發展而言，當日討論重點是提高地積比

率，爭取建造更多公營房屋單位。會上亦討論當中涉及的法定程序、諮詢、棕地及環保等多個議題。這次會議決定將地積比率增至 6.0。當時預計可以在 2023-24 年興建第 1 期 4 300 個單位，第 2、3 期 12 700 個單位則於 2026-27 年落成，共提供 17 000 個單位。該次會議後，房屋署等部門的同事才按一貫做法游說地區人士，並且聽取他們對橫洲發展的意見。

而政府在 2016 年 9 月 21 日的記者會上、9 月 30 日的新聞公報及 2016 年 10 月 18 日提交給立法會房屋事務委員會的資料文件第 11 段至第 20 段亦已指出，要推進橫洲第 2、3 期，我們預計須要克服很多實際的困難，包括來自北面工業邨的環境影響、基建配套，以及如何處理棕地作業的問題。

房屋署經審慎考慮各種因素後，於 2014 年 1 月向運輸及房屋局局長匯報並建議先進行橫洲第 1 期發展共 4 000 個單位的建議，希望可提早興建 4 000 個公屋單位，以納入當時的十年公屋供應計劃內。運輸及房屋局局長認同房屋署這個建議後，便上報由行政長官主持的「三司」會議。先行發展橫洲第 1 期的整個決策過程，是由前綫公務員經專業判斷後，作出適切可行的建議，再經運輸及房屋局局長同意，才向行政長官主持的「三司」會議匯報。由於政府已多次作出交代，政府並無意提供橫洲和皇后山工作小組的會議紀錄。

至於信函提到的非正式諮詢紀錄，政府已多次向公眾詳細交代 4 次非正式諮詢的過程，包括出席人士及他們提出的意見。詳情可見：

- (一) 運輸及房屋局局長在 2016 年 9 月 21 日記者會的發言紀錄。上述紀錄可於以下網址閱覽：

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201609/21/P2016092100721.htm>

- (二) 2016 年 9 月 23 日致香港房屋委員會的文件中附件「有關橫洲公共房屋發展計劃的主要事件簡介」。上述文件（文件編號：HA 0001）可於以下網址閱覽：
<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/housing-authority/ha-paper-library/index.html#>
- (三) 2016 年 10 月 18 日提交給立法會房屋事務委員會的資料文件（編號：CB(1)16/16-17(01)）
- (四) 2016 年 10 月 25 日有關「回應傳媒關於橫洲規劃及工程研究的查詢」的新聞公報（可見於立法會文件編號：CB(1)126/16-17(01)）
- (五) 2016 年 12 月 5 日提交給立法會房屋事務委員會及發展事務委員會聯席會議的文件（編號：CB(1)254/16-17(01)）

正如運輸及房屋局在 2016 年 9 月 21 日的記者會上提到，並在 2016 年 11 月 15 日的立法會房屋事務委員會及發展事務委員會聯席會議上重申，為一些影響地區的項目進行游說，是政府諮詢制度中行之已久的安排，目的是希望能了解地區人士的關注及對擬議計劃或構思的初步反應。所得的意見有助政府敲定建議，及在公眾諮詢時更妥善地回應地區上的關注。不過，非正式諮詢不能夠取代，亦沒有取代根據法例和既定程序進行的公眾諮詢。

事實上，政府的確有按既定程序進行諮詢工作。在 2014 至 2015 年間，進行了廣泛的公開諮詢，包括諮詢屏山鄉鄉事委員會、元朗區議會，及在城市規劃委員會的法定改劃過程中，諮詢公眾意見。在諮詢過程的各階段，公眾可以參與，亦有表達意見及正式陳述的機會。而政府作出先行發展橫洲第 1 期這個決定時，除了參考了游說會面時所收集的意見，更重要的考慮是基礎建設、環境影響緩解措施，以及處理棕地作業方面等實際而複雜的問題。

至於信函要求的電郵紀錄，我們經過審慎考慮後，認為相關紀錄涉及例如：第三者的資料等，不適宜向公眾披露。

橫洲第 2、3 期棕地賠償方案

此外，信函亦問及橫洲第 2、3 期棕地賠償方案，正如政府早前已指出，政府決定於繼續研究解決棕地問題的同時，為第 2、3 期發展進行進一步技術研究，預計需時約兩年。政府會參考研究結果決定如何推展這個項目及相關時間表，並會進一步考慮各項的實施細節。就收地賠償等事宜，正如政府在立法會房屋事務委員會與發展事務委員會聯席會議中指出，政府設有一套既定機制，處理收回私人土地作公共用途的補償。當局一貫是按照相關法例處理及評估受影響業權人的法定申索。此外，當局亦根據立法會財務委員會的批准，提供包括四個分區補償級別（即甲、乙、丙、丁四個級別）的特惠補償制度處理新界收地的補償事宜。政府在推行橫洲第 2、3 期發展時，會參考當時的既定機制行事。

政府與奧雅納的合約問題

政府理解議員希望當局提供資料保密及利益衝突申報的合約條款。因此，因應立法會房屋事務委員會與發展事務委員會在 2016 年 11 月 15 日聯席會議的要求，政府已於 2016 年 11 月 28 日向立法會提供《工務技術通告(工務)第 3/2004A 號》和《工務技術通告(工務)第 18/2005 號》所訂定關於資料保密及利益衝突申報方面的標準合約條款（見立法會文件編號：CB(1)201/16-17(01)號文件的附件一及二，只供英文版），土木工程拓展署與奧雅納的橫洲基建工程項目顧問合約（編號：CE 64/2014(CE)）亦設有上述標準合約條款。

至於土木工程拓展署與奧雅納的橫洲基建工程項目顧問合約(編號：CE 64/2014(CE))的全文，因涉及商業機密以及第三者的資料，根據《公開資料守則》第 2.9(a)段、第 2.9(b)段、第 2.14 段及第 2.16 段，為免顧問公司及/或政府的競爭條件受損，政府不能提供有關資料。根據法律專業保密權及《公開資料守則》第 2.6(d)段，我們亦不能披露法律顧問的意見。

相關部門已對其他涉嫌利用規劃署《全港人口及就業數據矩陣 Territorial Population Employment Data Matrix (TPEDM)》的數據從事私人發展項目工作的顧問公司展開調查。由於調查仍在進行中，政府暫時未能透露有關個案資料。

分開處理與橫洲發展有關的撥款項目

信函亦提到要把與橫洲發展有關的項目從整體撥款中分開處理。政府並不贊成有關做法。

一般來說，由基本工程儲備基金支付的工程項目，須由財務委員會（財委會）依據前立法局通過設立基本工程儲備基金的決議所訂的條款，按個別情況逐一批核。為使財委會和工務小組委員會（工務小組）的運作更有效率，以集中審批較重要和工程費用較高的項目，財委會已轉授權力予財政司司長，使他有權在基本工程儲備基金整體撥款分目下批核個別工程項目的開支，但款額不得超過個別撥款上限，而有關項目亦須符合分目的涵蓋範圍。

根據立法會內務守則第 22(q)條，「凡屬重要及/或可能引起爭議的財務建議，在提交財委會之前，應先諮詢有關的事務委員會」。政府在尋求財委會支持 2017-18 年度整體撥款時，已一如既往按有關規定，先行諮詢包括發展事務委員會在內的三個立法會事務委員會。

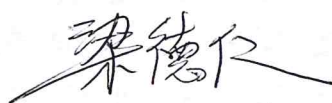
雖然 2016 年 11 月 22 日的發展事務委員會通過了兩項由委員提出的議案，而根據事務委員會主席手冊第 3.28 條，有關議案的決定「對立法會其他委員會並無約束力」，但政府仍仔細審視了有關的議案。經考慮後，政府認為有需要在撥款建議中保留兩項和橫洲第 1 期發展相關的土地徵收項目，並且應就建議的整體撥款總額進行表決。

正如政府在 2016 年 11 月 30 日回應發展事務委員會的信件中已解釋，整體撥款基制的設立，是為使財委會和工務小組的運作更有效率，以集中審批較重要和工程費用較高的項目，財政司司長一向按照財委會的授權行事。政府認為若將個別項目作分開表決，實有違成立整體撥款的原意。

而元朗橫洲兩個徵用土地項目屬繼續進行的項目，旨在收回和清理土地，用以推行橫洲第 1 期。如一切順利，橫洲第 1 期能夠在 2024-25 年度提供約 4 000 個單位，政府計劃在完成工程設計後，在適當時間向財委會申請撥款以推展所需的土地平整和基礎建設工程。如收回和清理土地的工作有所耽擱，會延誤土地平整和基礎建設工程，並會影響隨後的橫洲第 1 期公共房屋發展。

總括來說，延遲收回和清理土地程序會導致橫洲第 1 期不能夠如期在 2024-25 年度完成，提供 4 000 個單位，為有需要人士解決住屋問題。因此，政府不能同意把兩個項目從撥款建議中抽出作獨立表決。

運輸及房屋局局長



(梁德仁 代行)

2017 年 1 月 10 日

副本送：

立法會財務委員會工務小組委員會盧偉國議員

發展局局長（經辦人：鍾文傑先生）

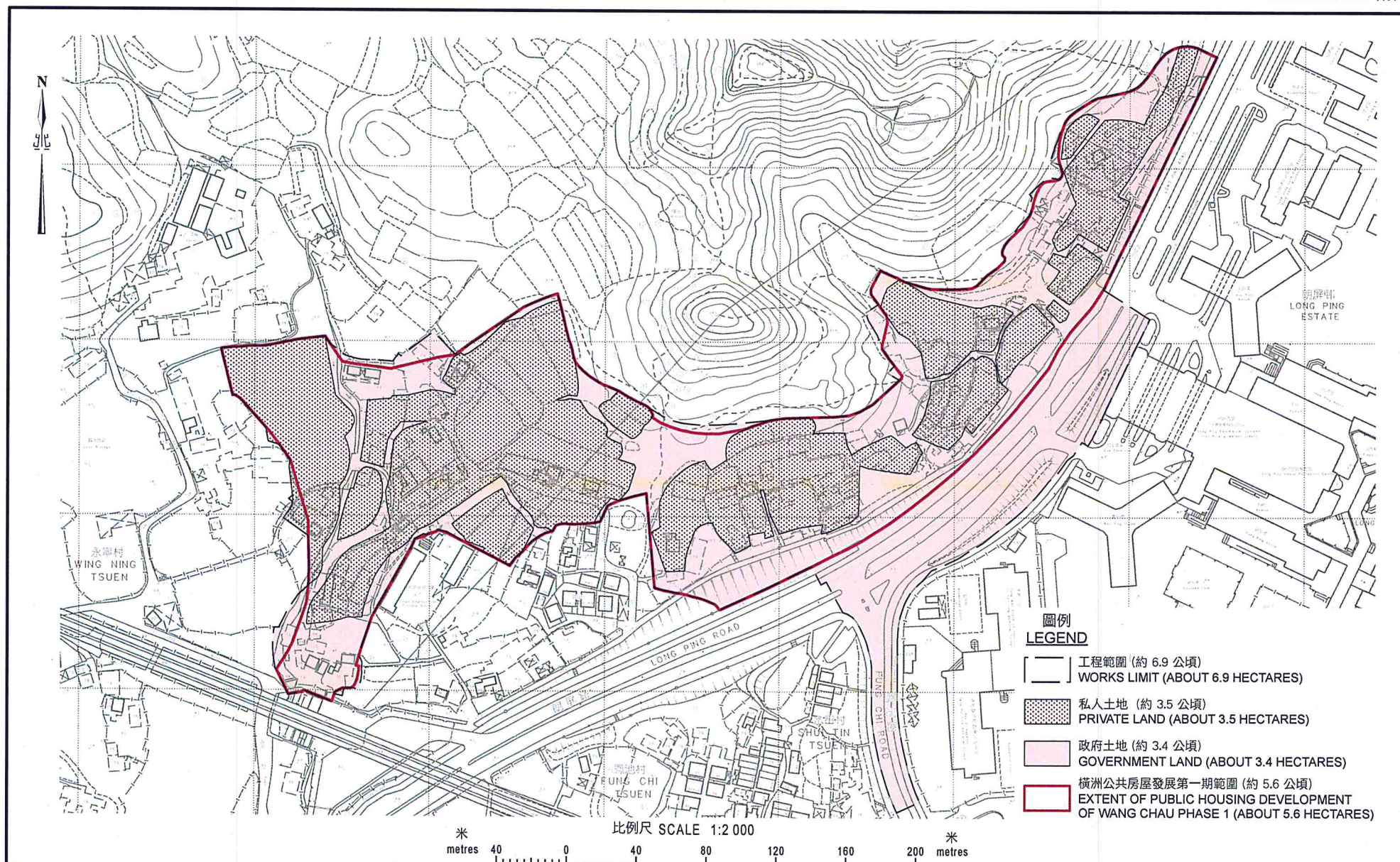
財經事務及庫務局局長（經辦人：蔡雪蓉女士）

環境保護署署長（經辦人：劉志輝先生）

地政總署（經辦人：慕容漢先生）

規劃署（經辦人：林智文先生）

土木工程拓展署（經辦人：陳卓榮先生）



只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署土地徵用組
Acquisition Section, Lands Department圖則由土地信息中心繪製
Plan Prepared by Land Information Centre香港特別行政區政府 - 版權所有
Copyright reserved - Hong Kong SAR Government元朗橫洲公共房屋發展計劃 (第1期)
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT WANG CHAU, YUEN LONG (PHASE 1)

檔案編號 File No. -----

測量圖編號 Survey Sheet No. 6-NW-9A/B

分區計劃大綱圖編號 Outline Zoning Plan No. S/YL-PS/16

參考圖編號 Reference Plan No. -----

圖則編號 PLAN No. LIC-MIS-062A

日期 Date: 09/12/2016