

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)939/19-20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 特別會議紀要

日 期：2020年1月21日(星期二)
時 間：下午2時45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)
陸頌雄議員, JP (副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
林健鋒議員, GBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
陳志全議員
陳恒鑌議員, BBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
張超雄議員
黃碧雲議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
楊岳橋議員
尹兆堅議員
朱凱廸議員
林卓廷議員
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH
陳淑莊議員
張國鈞議員, JP
劉國勳議員, MH

鄭松泰議員
譚文豪議員
鄭泳舜議員, MH, JP
陳凱欣議員

缺席議員 : 謝偉俊議員, JP
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, SBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
何君堯議員, JP
許智峯議員
劉業強議員, BBS, MH, JP

出席公職人員 : 議程第I項

發展局局長
黃偉綸先生, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
甯漢豪女士, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
何珮玲女士, JP

發展局署理首席助理秘書長(規劃及地政)2
莊丹娜女士

應邀出席者 : 議程第I項

梁德明先生

葉子林先生

綠田園基金
總幹事
劉婉儀女士

獅子山學會
項目主任
吳健華先生

長春社
公共事務經理
吳希文先生

歐羅有機農場
創辦人
黃如榮先生

香港測量師學會
土地政策小組主席
劉振江先生

香港觀鳥會
助理保育經理
胡明川女士

公屋聯會
總幹事
招國偉先生

香港專業及資深行政人員協會
副會長
梁廣灝工程師

團結香港基金
土地及房屋研究主管
葉文祺先生

創建香港
行政總裁
司馬文先生

香港註冊承建商商會
會長
郭志華先生

不是地產舖
成員
區國權先生

葉錦龍先生

鄭杏芬女士

自由黨
發展及建造業關注組召集人
趙式浩先生

民建聯
發展事務副發言人
林智洋先生

梁衍忻小姐

香港城市設計學會
公共事務委員會主席
譚寶堯先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)2
盧慧欣女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
劉玉儀女士

議會秘書(1)2
王詠國先生

議會事務助理(1)2
蕭靜娟女士

經辦人/部門

I 聽取公眾就"土地共享先導計劃"表達意見

與團體代表及政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)160/19-20(03)——政府當局就土

號文件	地共享先導計劃提交的文件
立法會 CB(1)160/19-20(04)—— 號文件	立法會秘書處就土地共享先導計劃擬備的文件(背景資料簡介))

不出席會議的團體/個別人士提交的意見書

(立法會 CB(1)315/19-20(08)—— 號文件	CHAN Chak-hong 提交的意見書 (只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(09)—— 號文件	Pd Pd提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(10)—— 號文件	Wing Wing Chan 提交的意見書 (只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(11)—— 號文件	Tom WONG提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(12)—— 號文件	一名市民(市民黃小姐)提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(13)—— 號文件	一名市民(黃小姐)提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(14)—— 號文件	Kat LEUNG提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(15)—— 號文件	一名市民(黃先生)提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(16)—— 號文件	一名市民(一名香港小市民)提交的意見書(只備中文本)

立法會 CB(1)315/19-20(17)—— 號文件	yo yo 提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(18)—— 號文件	Phoebe 提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(19)—— 號文件	Mn WONG 提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(20)—— 號文件	一名市民(林先生)提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(21)—— 號文件	一名市民提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(22)—— 號文件	Cwljimmy 提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(23)—— 號文件	Taipei Sparkle 提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(24)—— 號文件	ha ha 提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)315/19-20(25)—— 號文件	一名市民(程先生)提交的意見書(只備中文本)
立法會 CB(1)339/19-20(04)—— 號文件	香港地產建設商會提交的意見書(只備英文本)
立法會 CB(1)339/19-20(05)—— 號文件	工黨提交的意見書(只備中文本))

委員察悉上述不出席會議的團體/個別人士提交的意見書，以及下列在會議席上提交的意見書：

- (a) 香港測量師學會提交的意見書(只備中文本)；

(b) 黃健菁女士提交的意見書(只備中文本)；
及

(c) 香港城市設計學會提交的意見書。

(會後補註：在會議席上提交的意見書(立法會CB(1)360/19-20(01)至(03)號文件)已於2020年1月21日以電郵送交委員。)

團體代表/個別人士陳述意見

2. 應主席邀請，20個團體代表/個別人士就"土地共享先導計劃"("先導計劃")陳述意見，其意見的摘要載於**附錄**。

政府當局作出的回應

3. 發展局局長就團體代表及個別人士的意見作出以下主要回應：

(a) 每項土地供應措施均有其優點和限制，因此政府當局一直採取多管齊下的方式增加土地供應。政府當局將繼續根據已公布的計劃，收回政府主導發展項目(例如新發展區項目及在棕地進行的公營房屋發展項目)所涵蓋的私人土地。就此，當局認為，就將會在先導計劃下批核的私人土地總面積設定150公頃的上限，屬相對溫和的估算，並可補足主流由政府主導規劃及收回土地工作；

(b) 政府在先導計劃下提供的促進服務，是建基於已獲批准的先導計劃項目可帶來龐大而實質的公眾利益。具體而言，明顯側重公營房屋的土地共享比例(即不少於70%的新增住用總樓面面積應撥作政府當局屬意的公營房屋或"首次置業"發展項目)，會符合公眾利益；而將會提供的公營房屋(公共租住

房屋及資助出售單位)或"首次置業"單位種類及數目，則會由運輸及房屋局於日後決定；

- (c) 位於本港不同地區的私人土地(不只限於新界農地)只要符合基本準則，在先導計劃下均合資格獲當局考慮。根據現行規劃制度，就個別先導計劃申請對分區計劃大綱圖提出修訂，以便把土地用途由農業改為房屋用途或進行較高密度發展，須經由擔當把關者的城市規劃委員會("城規會")審核。城規會將會繼續以專業和獨立的方式履行其法定職能，並會按照既定程序和規劃原則處理和審核向其提交的先導計劃項目；
- (d) 為加快落實已獲批准的先導計劃項目，有關契約修訂及/或換地申請(包括評估地價)的協商，會在進行法定規劃程序後隨即展開，並須在18個月的時限內按協定的地價完成修訂土地契約及/或換地的工作；及
- (e) 政府當局會審核將會由發展商/土地擁有人在先導計劃下興建的基建及政府、機構或社區設施的建造和相關費用，以確保有關基建和設施合乎成本效益及屬於有必要，並與整項公私營房屋發展項目成比例。上述基建及政府、機構或社區設施落成後，會交予政府進行日後的管理和保養。

4. 發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，為免雙方就申請投放大量時間及資源後，申請人才於磋商地價的階段退出交易，若契約修訂/換地及地價磋商的工作最終沒有成果，政府當局建議應用行政措施，在5年內不會受理再就同一幅私人用地所提出的修訂土地契約/換地申請。政府當局察悉，

有批評指5年"凍結期"過長，當局會考慮在適當時放寬有關"凍結期"。

討論

土地供應策略

5. 副主席表示，香港工會聯合會支持政府當局以多管齊下的方式增加土地供應。他認為政府當局應更廣泛行使《收回土地條例》(第124章)下的法定權力，以收回私人發展商持有的閒置農地，藉此減低私人發展商囤積土地的意欲。

6. 發展局局長回應時表示，政府主導規劃工作為核心的造地策略。政府當局已加強相關工作，以期在短中期通過法定收地，提供更多土地作公營房屋發展用途。舉例而言，政府當局已一直進行各項政府主導的新發展區發展項目和公營房屋發展項目，並會繼續按需要援引《收回土地條例》收回所需的土地。

7. 劉國勳議員關注到各個新發展區項目的發展研究及規劃進度，以及把土地改為"熟地"以興建公營房屋所需的時間。劉議員表示，將會受古洞北和粉嶺北新發展區第二階段發展影響的居民，已表示願意交還和遷出其寮屋，但他們卻獲悉，古洞北和粉嶺北新發展區第二階段發展仍然處於規劃階段，而收回相關私人土地的工作仍未展開。

8. 發展局局長表示，推行新發展區項目時會涉及全面規劃、收回土地及安置安排。政府當局已採取步驟加快相關過程。至於古洞北和粉嶺北新發展區第二階段發展，發展局局長表示，政府當局已制訂安排，容許受新發展區項目較後階段清拆工作影響的合資格住戶，自願申請提早交還和遷出其寮屋，藉以提早申請安置安排。

地域限制

9. 朱凱迪議員提到，香港觀鳥會提交的意見書(立法會 CB(1)339/19-20(02)號文件)指出，在

2012年至2016年期間就"農業"地帶所提出的規劃申請當中，獲城規會批准的平均比率為61%。朱議員質疑，城規會如何能有效擔當把關者的角色，以保護優質農地。他促請當局擴大先導計劃的地域限制，以涵蓋常耕農地及魚塘，從而在發展與保育之間求取平衡。

10. 發展局局長回應時表示，先導計劃下的"禁區"範圍已涵蓋本港大約50%的土地。就先導計劃個別申請所提出的土地用途更改，須經由擔當把關者的城規會進行審核。若涉及常耕農地及魚塘，當局期望城規會衡量有關發展建議的利弊，包括是否有緩解措施可盡量減少可能出現的影響。

評估地價

11. 副主席詢問，當局有何機制評估先導計劃申請人須支付的地價金額。他並促請政府當局確保不會在土地補價方面給予私人發展商太多優惠，以保障公眾利益。

12. 發展局局長回應時表示，釐定私人發展項目地價的既定機制，會繼續適用於已獲批准的先導計劃申請。發展商/土地擁有人須就私營房屋及配套商業設施的部分繳付十足市值地價。由於發展商/土地擁有人會負責興建所需的基建和其他社區設施，以支援整個公私營房屋發展項目，故相關建造費用及公營房屋部分的土地平整費用，將會從地價扣減。

公眾諮詢

13. 朱凱迪議員及陳志全議員建議，為有助先導計劃順利推行，在行政長官會同行政會議批出原則性支持之前，將於發展局轄下成立的中央小組及先導計劃的顧問小組，應就有關的先導計劃申請諮詢相關區議會的意見。應朱凱迪議員所請，一名出席會議的市民(梁德明先生)表示，他支持有關在較早階段(即進行法定規劃程序之前)就先導計劃申請諮詢區議會的建議。陳志全議員詢問，中央小組及

顧問小組會否出席區議會有關討論先導計劃申請的會議。

14. 發展局局長回應時表示，經行政長官會同行政會議批准的先導計劃申請，會進入先導計劃工作流程的第三階段，其中涉及兩個部分，即法定程序(主要有關城市規劃及道路/排污系統工程刊憲)及地政程序。上述法定程序下既定的公眾參與渠道(包括就改劃用途地帶的建議諮詢區議會)將繼續適用。由於在行政長官會同行政會議作出考慮及在進行法定改劃程序期間諮詢區議會兩次，會令工作重複及所需的時間較長，發展局局長對朱凱迪議員及陳志全議員的建議表示有所保留。發展局局長進一步表示，為保持透明度，當局將會在不同階段向公眾發布先導計劃的資料、所接獲的每宗申請的主要發展參數及相關申請的進度。在接獲邀請後是否出席區議會的會議，將由顧問小組自行作出考慮。

發展本地農業

15. 副主席關注到受先導計劃項目影響的農戶可獲取的補償。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，政府原則上不會按先導計劃收回私人土地發展房屋。如發展商/土地擁有人擬提交申請，他們有責任整合相關地段的業權。就清理私人土地而言，儘管相關先導計劃申請人應直接與受影響清拆戶聯繫，以達成可接受的補償條件，政府當局會要求先導計劃申請人參照政府向受政府發展清拆行動影響的人士所提供的現行補償和安置安排，妥為補償有關用地上的受影響佔用人。相關補償和安置安排已於2018年作出大幅改善。

16. 副主席和劉國勳議員認為，在釋放新界私人農地的發展潛力之餘，政府當局亦應支援本地農業的發展。發展局局長回應時表示，本港農地的總面積約為4 300公頃，當中約700公頃為常耕農地。為協助本地農業可持續發展，食物及衛生局現正進行一項有關"農業優先區"的顧問研究，以物色較大面積的優質農地及探討合適的政策和措施，以鼓勵土地擁有人把荒置農地恢復作長遠農業用途。

一名委員提出的議案

17. 主席表示，他接獲一項由朱凱迪議員提出的議案，而劉國勳議員已對朱議員的議案提出修正案。主席認為，擬議議案和修正案與委員正討論的議程項目直接相關。他命令鳴響表決鐘5分鐘。

18. 委員同意在會議上處理上述議案。主席把劉國勳議員的修正案付諸表決。由朱凱迪議員提出，並經劉國勳議員修正的議案措辭如下：

"為真正平衡發展與保育的需要，本委員會要求政府在落實土地共享先導計劃的同時，盡快做好'農業優先區'研究，保護優質農地，令土地資源能更有效規劃及運用。"

19. 主席命令進行點名表決。10名委員表決贊成及9名委員表決反對此項議案。沒有委員棄權。個別委員所作的表決如下：

贊成：

陸頌雄議員(副主席)	李慧琼議員
梁美芬議員	葉劉淑儀議員
麥美娟議員	盧偉國議員
柯創盛議員	劉國勳議員
鄭泳舜議員	陳凱欣議員
(10 名委員)	

反對：

陳志全議員	張超雄議員
黃碧雲議員	楊岳橋議員
尹兆堅議員	朱凱迪議員
林卓廷議員	陳淑莊議員
鄭松泰議員	
(9 名委員)	

棄權：

(0 名委員)

20. 主席宣布，劉國勳議員就朱凱迪議員的議案所提出的修正案獲通過。委員同意，無須就應已視作獲通過的經修正原議案另行表決。

(會後補註：上述獲通過議案的措辭(立法會CB(1)363/19-20(01)號文件)已於2020年1月22日以電子郵件方式送交委員。政府當局就該項議案作出的回應(立法會CB(1)422/19-20(01)號文件)已於2020年3月10日送交委員。)

[在下午4時21分，一名出席會議的市民(鄭杏芬女士)在主席多次警告下仍不斷在其座位叫囂。主席命令她退席。在下午4時24分，主席指示會議暫停，讓鄭女士可在保安人員協助下離開會議室。會議在下午4時26分恢復舉行。]

[在下午4時44分，主席作出指示，以延長會議15分鐘至下午5時。]

II 其他事項

21. 議事完畢，會議於下午4時48分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2020年9月23日

發展事務委員會

在2020年1月21日(星期二)下午2時45分
舉行的特別會議

聽取公眾就"土地共享先導計劃"表達意見

團體代表/個別人士提出的意見及關注事項摘要

編號	團體名稱/ 個別人士的姓名	意見書/主要意見及關注事項
1.	梁德明先生	● 表示反對"土地共享先導計劃"("先導計劃")及關注到當局向私人發展商輸送利益 ● 關注到(a)部分私人發展商可能會利用先導計劃，仗賴政府收回現時由個別農戶擁有的毗連地塊，以提供基建和政府、機構或社區配套設施，從而解決對私人發展商發展其所持農地一直構成障礙的土地業權事宜；及(b)個別農戶會因為當局推行先導計劃而被迫遷 ● 由於為先導計劃項目提供的所需基建和其他社區設施的建設成本，會透過扣減須繳付的地價抵銷，相關的建設成本因而無須經立法會審批。 ● 認為(a)應首先使用荒廢農地作先導計劃項目的用途；及(b)閒置政府土地應用作興建過渡性房屋，以增加房屋供應
2.	葉子林先生	● 立法會CB(1)315/19-20(01)號文件(只備中文本)
3.	綠田園基金	● 立法會CB(1)315/19-20(02)號文件(只備中文本)
4.	獅子山學會	● 須按先導計劃向政府交出70%新增總樓面面積的要求，會令此項計劃對私人發展商不具吸引力，因而不會有助當局增加私人房屋供應 ● 為增加房屋供應及紓緩香港的房屋問題，政府當局應(a)撤銷就印花稅施加的"辣招"(即各項物業市場需求管理措施)；及(b)只要相關私人發展商同意妥為補償有關用地現有佔用人或接納他們提出的其他合理要求，以及就新土地用途繳付十足市值的地價，當局應批准就更改土地用途提出的所有申請 ● 為確保公共租住房屋("公屋")是提供予最有需

編號	團體名稱/ 個別人士的姓名	意見書/主要意見及關注事項
		要的本港永久性居民，所有公屋居民須在本港住滿7年，當局亦應全面審核公屋申請人在內地和海外擁有的資產
5.	長春社	● 立法會CB(1)315/19-20(03)號文件(只備中文本)
6.	歐羅有機農場	● 立法會CB(1)339/19-20(01)號文件(只備中文本)
7.	香港觀鳥會	● 立法會CB(1)339/19-20(02)號文件
8.	公屋聯會	● 立法會CB(1)339/19-20(03)號文件(只備中文本)
9.	香港專業及資深行政人員協會	● 立法會CB(1)315/19-20(26)號文件(只備中文本)
10.	團結香港基金	● 立法會CB(1)315/19-20(04)號文件(只備中文本)
11.	創建香港	● 推動"新界可持續發展"；批評新界現有規劃和發展方向差劣和混亂，推行先導計劃會令問題進一步惡化 ● 關注到向私人發展商輸送利益的問題，因為先導計劃令發展商能發展其所持農地作房屋發展用途 ● 當局未有就推行先導計劃進行公眾諮詢，而公眾亦關注到將於發展局轄下成立的中央小組在審核先導計劃申請方面欠缺透明度
12.	香港註冊承建商商會	● 立法會CB(1)315/19-20(05)號文件(只備中文本)
13.	不是地產舖	● 反對先導計劃，並批評推行先導計劃是官商勾結，因為先導計劃會有助私人發展商推行以往被城市規劃委員會拒絕的房屋項目 ● 由於就先導計劃興建所需的基建和其他社區設施的建造費用會透過扣減須繳付的地價抵銷，政府是資助有關發展商推行其私人物業發展項目。 ● 關注到先導計劃會對提供基建和配套政府、機構及社區設施的規劃造成負面影響，因為先導計劃申請人將須就個別先導計劃項目規劃和提供基建和政府、機構及社區配套設施，而非由當局採取整全的政府主導方式進行規劃 ● 政府當局應考慮透過更積極援引《收回土地條例》(第124章)收回私人發展商持有的閒置農地，以興建過渡性房屋和社區設施或推行特殊農地復耕計劃。

編號	團體名稱/ 個別人士的姓名	意見書/主要意見及關注事項
14.	葉錦龍先生	● 反對先導計劃，並表示應使用農地作農耕而非發展房屋的用途 ● 關注到不會有足夠的運輸基建支援先導計劃項目所涉及的龐大人口
15.	鄭杏芬女士	● 立法會CB(1)315/19-20(06)號文件
16.	自由黨	● 表示支持先導計劃，因為此項計劃旨在善用市場的規劃和建造力量，以加快短中期的房屋供應 ● 地域限制及在先導計劃下須向政府交出超過70%的新增總樓面面積的要求，會令計劃對私人發展商不具吸引力，因而不會有增加私人房屋供應。
17.	民建聯	● 表示支持政府當局以多管齊下的方式增加土地供應，包括推行先導計劃 ● 政府當局亦應繼續援引《收回土地條例》收回私人土地作推行新發展區項目的用途。 ● 當局應以具透明度和有效率的方式推行先導計劃(尤其是在磋商地價方面)；建議當局引入仲裁機制，以處理先導計劃申請人及政府當局不能就須繳付的地價金額達成協議的情況。
18.	梁衍忻小姐	● 立法會CB(1)315/19-20(07)號文件(只備中文本)
19.	香港城市設計學會	● 立法會CB(1)360/19-20(03)號文件
20.	香港測量師學會	● 立法會CB(1)360/19-20(01)號文件(只備中文本)

立法會秘書處
議會事務部1
2020年9月23日