

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)815/19-20號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本報告旨在匯報發展事務委員會("事務委員會")在2019-2020年度會期的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2020年7月8日的立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、並於2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日和2008年7月2日修訂的決議，成立事務委員會，負責監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 在2019-2020年度會期，事務委員會由34名委員組成。謝偉銓議員及陸頌雄議員分別獲選為事務委員會的正副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

主要工作

增加土地供應

4. 土地短缺問題困擾香港多年。房屋發展用地供應嚴重短缺，引致物業價格飆升，以及公共租住房屋("公屋")輪候冊上申請人數眾多。根據差餉物業估價署於2020年5月公布的數字，私人物業價格指數在2019年升至383的高位(較1999年的100增加283%)。截至2020年3月底，一般公屋申請人約有153 500名，其

平均輪候時間為5.4年，超出香港房屋委員會("房委會")就輪候時間所訂目標，即一般申請人首次獲編配單位的時間平均約為3年。

5. 為解決土地供應短缺的問題，行政長官委任土地供應專責小組("專責小組")，任期為18個月，由2017年9月1日開始。專責小組以全面而宏觀的方式檢視土地供應選項，並推動社會各界就不同土地供應選項及其優次進行討論。專責小組進行5個月的公眾參與活動後，於2018年12月向政府提交報告，¹在報告中就土地供應策略作出建議，並提出8個值得優先研究和推行的土地供應選項。專責小組建議的8個優先土地供應選項包括：

短中期選項

- (i) 發展棕地；
- (ii) 利用新界私人農地儲備；
- (iii) 利用私人遊樂場地契約用地作其他用途；

中長期選項

- (iv) 維港以外近岸填海；
- (v) 發展東大嶼都會；
- (vi) 利用岩洞及地下空間；
- (vii) 於新界發展更多新發展區；及
- (viii) 發展內河碼頭用地。

6. 政府於2019年2月20日宣布全面接納專責小組的建議，包括採取多管齊下的土地供應策略，同時推展各個短、中及長期的土地供應選項。

7. 於本年度會期，事務委員會繼續就各項增加土地供應的措施進行廣泛的討論。

發展棕地

8. 為了就制訂策略和措施處理有關發展新界棕地的事宜提供客觀的基礎，政府當局進行下列研究：

- (a) 規劃署委託顧問進行新界棕地使用及作業現況研究("棕地研究")，當中包括全面檢視棕地的整體分布及用途；及

¹ 專責小組的報告載於：

<https://www.landforhongkong.hk/tc/views/index.php>

- (b) 土木工程拓展署委託顧問進行兩項有關在多層樓宇容納棕地作業的可行性研究("多層樓宇研究")。該等研究的範圍涵蓋擬建多層樓宇的概念設計、規劃、工程、環境和財務評估，以及探討經營和管理的可行模式。

9. 在2019年11月26日的會議上，當局向事務委員會簡介棕地研究的結果，委員並察悉一份政府當局於2020年3月就"物色棕地群作公營房屋發展"提供的資料文件。

10. 事務委員會察悉，當局透過棕地研究在新界識別1 414公頃有作業營運的新界棕地，以及另外165公頃沒有營運的棕地。在合共1 579公頃棕地當中，逾半(803公頃或51%)會陸續發展或重新發展作房屋及其他用途(包括已開展/將會開展/正在規劃的新發展區項目所涵蓋的653公頃棕地，以及政府或私人界別倡議進行的已知發展項目所涵蓋的150公頃棕地)。在餘下776公頃棕地當中，76公頃位於保育相關地帶內，而大約700公頃則零散分布於新界各處。

11. 鑒於很多現有棕地作業(例如一般倉庫/貯物、建造業、物流業、車輛維修與相關行業及泊車)在本港的經濟擔當重要的角色，委員關注到，當局發展棕地時，有何措施重置被迫遷出的上述作業。他們擔心，就容納被迫遷的棕地作業而言，只是在洪水橋/廈村和元朗南的新發展區預留72公頃土地為嚴重不足，而部分棕地作業亦不適合在多層樓宇內營運，更何況多層樓宇的租金亦較高。他們促請政府當局不應低估本港對受影響棕地作業的業務需求，以及迫使該等作業遷出會造成的影響(包括將會因此而流失的職位)。

12. 政府當局表示，就涉及新界棕地的土地用途規劃而言，政府當局其中一個主要方向，是在妥為計及發展棕地群的效益、需要以更高效率的方式使用土地及部分行業的作業要求是在戶外營運等因素後，提供土地或空間支援工業的可持續發展。在宏觀的規劃層面，政府當局會從大型發展項目(包括新界北新發展區、藍地石礦場及在龍鼓灘近岸填海的項目)選取面積大、交通方便及基建設施完善的土地，為棕地作業提供集中、井然有序及在使用土地方面更具效率的場地。在現階段，政府當局不會排除採用各種重置方案的可能性，例如打造一個物流樞紐。

13. 就多層樓宇而言，多層樓宇研究已確定，為特定行業而建的特建多層樓宇在建築和技術上為可行，現正審視相關的詳情，例如特建的通道、淨空高度及負荷要求等。與此同時，政府當局現正準備進行一項市場意向調查，以確定在涉及不同締約要求及招標條件(例如選擇租戶和租賃要求)的不同情況下，市場是否有興趣為主要棕地業務發展和營運多層樓宇，並探討有何方法吸引被迫遷出的棕地作業把其業務遷入多層樓宇。儘管並非所有棕地作業經營者均希望或可以把其業務遷入多層樓宇，根據政府的現行政策，受政府發展項目的清拆工作影響的合資格棕地作業經營者，可獲取特惠津貼或就補償作出法定申索。政府當局可透過土地管理及規劃措施協助他們搬遷，包括協助他們尋找私人土地重建其業務及利便他們提出規劃申請；或容許部分作業按臨時短期租約在一些政府土地上的若干空置用地營運，惟相關運作須符合特定的土地用途，並且不會對環境造成負面影響。

14. 根據棕地研究結果，政府當局會就涉及新界棕地的土地用途規劃採取跟進行動。就此，委員認為，政府當局有責任就發展棕地作公營房屋發展項目制訂全面的策略。有關策略應建基於就發展棕地供應土地所訂的目標比例，以達到公營房屋供應的目標。委員特別問到，政府當局有否計劃悉數使用新發展區項目涵蓋的653公頃棕地作公營房屋發展用途。他們又詢問，就尚未訂明發展計劃的700公頃棕地而言，相關的發展模式、支援政策、時間表、優次和目標為何。

15. 政府當局表示，關於各新發展區項目邊界內的現有棕地，其日後的土地用途會視乎個別項目的規劃詳情而定，包括作公營房屋、公眾休憩用地或其他設施的土地用途。至於尚未訂明發展計劃的其餘700公頃棕地，當中450公頃的發展潛力可能相對較高，因為該等棕地位處徒步可達現有新市鎮和主要公路的距離(即500米)，而其面積亦最少有兩公頃。規劃署已完成檢視160公頃較接近現有基建設施的棕地，並物色了8組適合用作公營房屋發展的棕地群，²估計具潛力供應逾2萬個公營房屋單位。土木工程拓展署繼而會就所物色的棕地群展開工程可行性研究，以期將"生地"變成"熟地"，務求在大約6年內(相對於現時一般不少於8年)將土地交付房屋署興建公營房屋。政府當局現正

² 當局物色的8組棕地群的概括位置為：屏山北(朗天路以東及庸園路以西)；十八鄉(朗河路以東近十八鄉交匯處)；大旗嶺(大旗嶺路以北)；沙埔(新潭路以東)；屏山南(丹桂村路以南)；泥圍(黃崗圍路以北)；藍地北(順達街以南)；及泰亨(大窩西支路附近)。

探討如何進一步簡化及加快相關工作，目標是將建造若干房屋單位所需的時間壓縮至由工程可行性研究展開起計約10年時間內落成。與此同時，規劃署亦正檢視餘下290公頃棕地，以期在2020年年底完成相關評估。

"土地共享先導計劃"

16. 專責小組建議，政府應就公私營界別合作制訂一個公開、公平及具透明度的詳細機制，以發揮新界私人土地的潛力。³行政長官在其2019年施政報告發放有關實施"土地共享先導計劃"("先導計劃")的細節。先導計劃的目標是利用市場的規劃和建造力量，以期盡早釋放已整合業權、但不屬政府的發展研究涵蓋範圍內的私人土地。事務委員會在2019年11月26日的會議上就擬議先導計劃發表意見，並於2020年1月21日的特別會議上就先導計劃聽取公眾表達意見。

17. 委員察悉，當局會由2020年年初開始就先導計劃接受申請，為期3年，將會批准的申請所涉及的私人土地上限為150公頃。儘管大部分委員支持當局推出先導計劃，以釋放新界私人農地的發展潛力，他們普遍認為，為釋除公眾對當局向私人發展商輸送利益的疑慮，最重要是確保會按一個公開和公平的機制推行先導計劃。他們關注到，部分私人發展商可能會利用先導計劃解決有關發展其農地的土地業權事宜，並在政府於區內提供基建和政府、機構或社區配套設施的情況下，得以為本身在毗連用地發展私人物業鋪路。部分委員認為，政府應透過援引《收回土地條例》(第124章)，收回具發展潛力的私人土地純粹發展公營房屋。

18. 政府當局強調，相關先導計劃申請人應負責整合所申請用地內的所有私人土地的業權，以同時作公營和私營房屋及相關發展用途。在確立公共用途的情況下，政府可考慮援引《收回土地條例》或其他相關法例收回私人土地，主要作提供所需基建及/或配套政府、機構或社區設施。然而，當局不會輕率地或在欠缺充分理據的情況下，只為推行先導計劃項目而援用收回私人土地的法定權力。在審視先導計劃建議時，將在發展局及相關政策局/部門轄下設立的中央小組會透過周詳考慮，決定擬議基建/政府、機構或社區設施及須收回的其他私人土地的範圍等，是否屬於有必要及與房屋發展項目的擬議規模成比例。

³ 一如行政長官2018年施政報告所引述，一些公開資料及粗略估計顯示，私人發展商合共擁有不少於1 000公頃的新界農地。

19. 就先導計劃的實施細節，委員詢問，顧問小組如何能在保障公眾利益方面擔當把關的角色。他們又要求當局澄清，顧問小組及城市規劃委員會("城規會")在處理先導計劃申請時的角色有何分別。此外，城規會的法定角色會否被削弱，因為城規會將會在受壓的情況下批准行政長官會同行政會議原則上已通過的先導計劃申請。

20. 政府當局表示，顧問小組主要會從公眾利益的角度考慮先導計劃申請。只有在顧問小組認為建議是值得支持的情況下，才會將之提交行政長官會同行政會議批准。然而，顧問小組不會取代城規會的法定職能，因為相關法定規劃程序(包括尋求城規會批准改變有關土地的用途及/或增加其發展密度)會繼續適用於已獲批准的先導計劃申請。為保持透明度，政府當局會公開有關申請的詳情和顧問小組就個別個案表達的意見。此外，在各法定程序下的既定公眾參與渠道亦會繼續適用。契約修訂的重點細節(包括須繳付的地價)將會上載至地政總署網頁，讓公眾查閱。

21. 根據擬議準則，不少於70%憑藉先導計劃可增加的總樓面面積須撥作政府屬意的公營房屋或"首置"房屋發展項目(即70:30的公營/私營房屋比例)。就此，部分委員關注到，上述比例過於側重公營房屋，可能會令此項計劃對私人發展商不具吸引力。他們促請政府當局早日確定在獲支援先導計劃項目下選定的資助房屋(即公屋、資助出售單位及/或"首置"房屋)類別和組合，讓發展商/土地擁有人進行其發展規劃時可更肯定有關的情況。委員亦問及估計完成先導計劃項目下的房屋發展項目的時間。

22. 據政府當局所述，在透過先導計劃提升基建設施，以產生更多總樓面面積發展房屋後，發展商/土地擁有人按70:30的公營/私營房屋比例推行有關項目，在財政上將為可行。有關比例符合現時須盡可能撥出政府新發展土地上七成房屋單位作公營房屋的政策指引。儘管每個先導計劃項目須提供不少於5萬平方米的新增總樓面面積及最少額外1 000個房屋單位(以每個單位平均50平方米計算)，將會提供的資助房屋數目和組合會視乎相關申請所涉用地的實際面積、規模和限制等因素而定。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，並須在經壓縮的18個月時間內按協定的地價完成修訂土地契約及/或換地的工作。此外，申請人亦須按與政府簽訂的協議中列明的時間表，

分階段進行各項工程。在先導計劃申請人交出已平整土地作公營房屋發展用途後，房委會或香港房屋協會("房協")會竭盡所能加快相關建造程序。

23. 鑒於有需要在發展與保育之間求取平衡，委員普遍支持當局設定地域限制，以豁除位於郊野公園⁴、6個環境易受破壞的用途地區⁵及在新自然保育政策下"須優先加強保育地點清單"上12個地點⁶涵蓋範圍內的私人地段。由於委員關注到，就先導計劃項目進行的基建發展，可能會對該等地段構成發展壓力，委員建議當局亦應豁除該等現正用作農地或魚塘及在"未決定用途"地帶內的地段。就此，事務委員會通過一項議案，促請政府當局盡快就"農業優先區"進行一項研究，以在推行先導計劃時保護優質農地。

24. 政府當局回應時表示，中央小組和顧問小組會按每項先導計劃申請本身的優點作出考慮，當中包括所涉用地的生態價值和發展潛力。當局對農地的規劃及使用亦已有適當的管制。另一方面，為支援本地農業發展，政府亦正就農業區進行一項顧問研究，以物色面積相對較大的優質農地，以及探討有何合適的政策及措施，以鼓勵業權人把荒置的農地恢復作長期農業用途。

25. 在2020年3月31日，行政長官會同行政會議通過有關推行先導計劃的細節。當局其後於2020年5月6日推出先導計劃以接受申請，為期3年，至2023年5月5日為止。⁷

⁴ 郊野公園包括根據《郊野公園條例》(第208章)指定及正在進行諮詢的郊野公園。

⁵ 6個環境易受破壞的用途地區為：自然保育區、海岸保護區、其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)、其他指定用途(綜合發展及濕地改善區)、其他指定用途(綜合發展及濕地保護區)，以及具特殊科學價值的地點。

⁶ 該12個地點包括：拉姆薩爾濕地、沙羅洞、大蠔、鳳園、鹿頸沼澤、梅子林及茅坪、烏蛟騰、塱原及河上鄉、拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地、嶂上、榕樹澳及深涌。

⁷ 詳情請參閱有關土地共享先導計劃的立法會參考資料摘要([檔案編號 :DEVB\(PL-CR\)1-55/127/1](https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/index.html))。當局已設立專屬網頁(https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/index.html)，讓公眾查閱先導計劃的詳情。

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區

26. 在2020年1月20日的事務委員會會議上，政府當局就進行一項有關龍鼓灘⁸填海和重新規劃內河碼頭及其沿海地帶(即屯門西地區)的全面規劃及工程研究("規劃及工程研究")的建議，徵詢事務委員會的意見。

27. 事務委員會強調，政府當局在上述規劃及工程研究探討的事宜應包括，提供充足的運輸基建，以配合在龍鼓灘進行擬議填海所作的工業用途及在屯門西地區進行可提供大約2萬個房屋單位的住宅發展項目。委員轉達龍鼓灘村民的憂慮。該等村民擔心，擬議填海及在填海所得用地進行的工業發展，將會令龍鼓灘路沿途長久以來存在的交通擠塞情況惡化，因為龍鼓灘路是一條單線雙程行車道，經常有重型貨車利用該道路往返於龍鼓灘的發電廠、堆填區及其他工業設施與毗鄰地區。委員關注到，當局只是擴闊龍門路，或許並不足以應付所增加的交通需求。他們促請政府當局在計及現有主要幹道的容量和交通流量，以及屯門至赤鱗角連接路於2020年全面通車、十一號幹線和屯門西繞道的情況下，全面檢討策略性運輸網絡，以加強新界西北與市區以至"明日大嶼願景"下的未來發展項目之間的連繫。

28. 政府當局強調，當局已致力確保運輸基建的啟用時間能與發展項目及居民入伙的時間配合。規劃及工程研究會審視擬議在龍鼓灘填海及重新規劃屯門西地區對屯門交通狀況的影響。根據現行建議，當局會擴建龍門路，並在填海所得土地興建一條新道路，以作為龍鼓灘路以外的替代路線。此外，亦會擴建稔灣路及深灣路，以改善龍鼓灘村與流浮山之間的連繫。在擬備/修訂法定圖則期間，在計及交通影響評估及其他相關評估的情況下，須顯示有關發展項目可獲擬議設施及基建充分支援。與此同時，運輸及房屋局會進行《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》，以評估至2041年的交通需求及就所需的運輸基建進行規劃。《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》及有關十一號幹線的可行性研究，將會探討新界西北與市區之間的連繫。

29. 多名委員亦促請政府當局，在進行規劃及工程研究的過程中，應妥為研究有關項目對龍鼓灘區的海岸線、環境及空氣

⁸ 在2011年7月，土木工程拓展署展開一項題為"優化土地供應策略"的研究，以在維港以外物色合適的地點填海。龍鼓灘為5個具潛力近岸填海地點之一。

質素會造成的影響，以處理村民關注的事宜。有委員建議，政府當局應縮減填海規模，把擬議填海範圍南面的部分剔除、保留海灣及在橫跨沙灘的高架橋上興建一條新道路。由於該區已設有一些不受歡迎的設施，例如新界西堆填區及龍鼓灘發電廠，政府當局反而應研究把填海所得土地用於發展房屋，以及把部分不受歡迎的設施搬往其他地區。如政府當局將會在該地點興建多層樓宇以容納棕地作業，亦應顧及因此可能會造成的噪音和光污染問題。部分委員亦關注到填海對中華白海豚棲息地的影響。

30. 政府當局向委員保證，當局會透過城市設計，締造美好社區環境及提升區內居民的生活質素，以盡量減少日後的土地用途(包括棕地作業)會帶來的影響，並會在進行規劃及工程研究期間諮詢村民。當局會提供一條約100米闊的綠化水道，藉此保留部分現有海岸線。此外，根據土木工程拓展署在2016年至2017年於擬議填海地點就中華白海豚進行的一項實地觀察及現有資料，中華白海豚最常見於龍鼓水道、沙洲及龍鼓洲海岸公園，與擬議填海地點之間有一段合理的距離。無論如何，擬議填海屬於《環境影響評估條例》(第499章)訂明的指定工程項目，須在建造和營辦前取得環境許可證，因此環境影響評估報告將會評估這些工程項目對生態等(例如中華白海豚的棲息地及數目)造成的環境影響，亦會就擬議緩解措施提出建議。為進一步把填海對中華白海豚的影響減至最低，當局將會在施工階段實施合適的緩解措施，包括噪音管制及對船隻航線及班次施加限制。

31. 有關就填海所得土地日後的用途進行的規劃，委員察悉，上述土地將會提供空間容納(a)一些在其他地區受新發展區項目影響的工業及棕地作業；及(b)一些在內河碼頭周邊不同用地的現有作業。透過在龍鼓灘填海及重新規劃屯門西地區，將可提供大約5萬至7萬個就業機會。關於(a)，委員關注到，擬議填海能否配合當局所推行的洪水橋/厦村新發展區計劃，藉此令該等因為新發展區計劃而被迫遷離的工業作業可透過無縫交接的方式遷往填海所得土地。關於(b)，委員指出內河碼頭的使用率低，並表示當局早應重新規劃屯門西地區。

32. 政府當局表示，假如規劃及工程研究和擬議填海進展順利，最早可於2028年提供填海所得的土地，以容納因其他發展項目而被迫遷離的棕地作業。與此同時，當局會考慮把屯門第38區用作發展房屋及/或其他有效益的用途，並可考慮把正在該地點運作的設施遷往填海所得土地。此外，內河碼頭泊位的使

用率只佔其容量約20%，而葵青貨櫃碼頭現時的營運幅度亦低於其設計容量。現正使用內河碼頭港口設施的行業，可在葵青貨櫃碼頭繼續運作，以釋放內河碼頭土地作住宅發展用途。視乎即將興建的配套運輸基建的容量，政府當局初步建議按當局就新發展區所使用的同一模式發展屯門西地區，以提供約2萬個房屋單位，公營/私營房屋比例為70：30。

洪水橋/厦村新發展區及環保運輸服務可行性研究

33. 政府當局計劃發展洪水橋/厦村新發展區為一個新一代新市鎮，為合共約218 000人口額外提供61 000個房屋單位，而首批人口預期會在2024年遷入。洪水橋/厦村新發展區亦已定位為新界西北區的"區域經濟及文娛樞紐"，為各類經濟活動提供約640萬平方米建築樓面面積，並會提供約15萬個不同界別的職位。政府當局計劃分3期進行洪水橋/厦村新發展區的發展，預期會在2037-2038年度完成整個項目。在2019年12月16日的會議上，事務委員會考慮當局就第一期及第二期發展提出的撥款申請，⁹以及洪水橋/厦村新發展區與鄰近地區環保運輸服務可行性研究的結果。

34. 委員普遍支持洪水橋/厦村新發展區項目，並深入討論為受影響人士(包括住戶)、動物及棕地作業所作的安置/重置安排。委員促請政府當局在第一期發展加快興建專用安置屋邨，以在其後各期發展適時妥為安置受影響住戶，並確保將於專用安置屋邨提供的單位數目將足以安置受影響住戶。鑒於很多受影響人士若獲安排入住專用安置屋邨，他們或許無法負擔按房協現行乙類出租單位的標準而須繳付的較高租金，委員因而亦關注到，當局會否向上述人士提供適當的協助，例如提供津貼，而津貼的款額會相當於甲類出租單位(須繳付的租金較低)與乙類出租單位(須繳付的租金較高)之間的租金差額。鑒於新發展區現存的棕地作業，委員討論政府當局為安置受影響棕地作業而推行的措施，並且通過一項議案，要求政府當局確保能在多層大廈和在新發區以內及以外可合法用作棕地作業的用地安置棕地作業經營者，以免棕地作業非法佔用農地。

35. 政府當局表示，就第二期發展進行的清拆工作將於2024年年底/2025年年初展開，約有1 000個住戶會受有關清拆工作影響。為更妥善回應公眾對"先安置，後遷拆"的訴求，政府當局

⁹ 相關撥款建議(即 [PWSC\(2019-20\)24](#))在2020年5月11日獲工務小組委員會通過及在2020年6月26日獲財務委員會("財委會")批准。

的目標是完成平整部分專用安置屋邨用地，以移交房協興建大約1 300個單位，讓首批居民於2024年入伙，以及在2029年建成餘下800個專用安置屋邨單位。與此同時，政府當局一直與房協磋商，研究可否容許選擇入住專用安置屋邨的受影響住戶在通過經濟狀況審查的情況下，繳付與甲類出租單位租金相若的優惠租金。此外，有財政困難的租戶，可按房協的租金援助計劃申請減租。關於被迫遷出的動物，當局會採取就古洞北/粉嶺北新發展區項目作出的類似安排，例如容許獲安置入住公屋屋邨的住戶申請保留其服務犬/伴侶犬，以及支援非牟利機構成立動物領養中心。關於搬遷棕地作業，當局已在洪水橋/厦村新發展區預留61公頃土地。所預留的大部分土地將會用作發展多層樓宇，首批多層樓宇預期會在2027年落成。在多層樓宇可供使用前，政府當局會協助受影響棕地作業經營者為其業務另覓用地，例如物色合適的政府土地作臨時用途，並從規劃及土地的角度，就物色合適的私人土地向上述經營者提供諮詢及利便他們的服務。與此同時，政府當局會繼續就違例發展採取執法行動。

36. 事務委員會亦就當局在洪水橋/厦村新發展區設定的公營/私營房屋比例表達意見。委員指出，天水圍北的公營房屋比例高，為該區帶來一些社會和經濟問題。他們要求政府當局小心檢討及就洪水橋/厦村新發展區的公營房屋採用合適的比例。據政府當局所述，當局原先把洪水橋/厦村新發展區的公營/私營房屋比例設定為大約50:50，目標是把天水圍連同洪水橋/厦村新發展區的整體公營/私營房屋供應比例設定於大約70:30。政府當局會透過考慮相關因素(包括基建設施容量及平衡的房屋組合)檢討有關比例。

37. 關於就配套運輸基建進行的規劃，事務委員會察悉，就洪水橋/厦村新發展區第二期發展的詳細設計所進行的顧問研究，會探討在天影路現址附近重置該道路的可能性。此外，當局亦在"明日大嶼願景"提出在新界西北、中部水域人工島和香港島之間發展一條新接駁鐵路的建議。¹⁰

38. 事務委員會亦曾研究有關洪水橋/厦村新發展區與鄰近地區環保運輸服務可行性研究的第一階段研究結果及建議。委員並對當局就環保運輸服務所選出的3類環保公共運輸模式(即自動捷運系統、環保巴士系統和現代化電車)提出意見。關於日後的路向，委員察悉，政府當局計劃暫定於2021年就第二階段環

¹⁰ 相關撥款建議(即768CL——中部水域人工島相關研究(即[PWSC\(2019-20\)5](#)))已於2019年5月25日獲工務小組委員會通過。

保運輸研究的整體研究結果和建議諮詢公眾和委員。在有關期間，當局會就所選出的環保公共運輸模式進行深入評估，並會蒐集公眾的意見，讓政府當局敲定建議的環保運輸服務方案。建議的方案繼而會提交立法會通過。

樓宇安全及復修資助計劃

39. 於本年度會期，事務委員會繼續跟進政府在加強樓宇安全和復修方面的工作。在過去多年，政府當局已推行各項技術和財政資助計劃，以協助有需要的樓宇業主保養和維修其樓宇。¹¹政府當局在2019年10月公布，當局擬注資105億元以加強4項現有資助計劃，包括"樓宇更新大行動2.0"、"優化升降機資助計劃"、"長者維修自住物業津貼計劃"和"消防安全改善工程資助計劃"。¹²與此同時，政府當局計劃撥款約4億4,000萬元，以於2020-2021年度起，在5年內推行"水安全計劃資助計劃"，鼓勵樓宇業主實施"建築物水安全計劃"¹³。委員普遍歡迎有關措施，並在2019年12月16日的事務委員會會議上就實施細節表達意見。¹⁴

40. 委員歡迎當局建議在"樓宇更新大行動2.0"第二輪申請中放寬相關資格準則，以同時亦接受就樓齡較低樓宇(即樓齡介乎40至49年、已收到但仍未遵辦針對其大廈公用部分所發出的強制驗樓通知書的住宅及綜合用途樓宇)所提出的申請。

41. 至於"優化升降機資助計劃"，即使樓齡較低的樓宇的應課差餉租值較高，委員促請政府當局亦將該等樓宇納入此項計劃內。委員歡迎當局按經改善的"優化升降機資助計劃"提供外展社區服務，包括送遞膳食、代購日用品及提供爬樓梯機的服務，但他們建議當局進一步加入更多服務，例如為有需要的長者提

¹¹ 市區重建局的"[樓宇復修平台](#)"已整合及載述各項計劃的詳情。

¹² "消防安全改善工程資助計劃"屬保安局和保安事務委員會的職權範圍。

¹³ 於2015年發生食水含鉛超標事件後，當局於2017年9月推出"提升香港食水安全行動計劃"("行動計劃")，以挽回公眾對食水安全的信心。在行動計劃下的各項措施當中，水務署按照世界衛生組織的建議，就制訂和實施"建築物水安全計劃"進行宣傳工作。"建築物水安全計劃"為建築物內部的水管系統提供一個有系統及有效的管理架構，包括進行風險評估、實施相應的控制措施和進行定期檢查、巡視和維修，以及定期審核和檢討有關計劃。

¹⁴ 政府當局在立法會審議《2020年撥款條例草案》時尋求議員批准相關撥款承擔額。《2020年撥款條例草案》在2020年5月14日獲通過。

供臨時居所。由於預期市民對升降機維修和保養服務的需求會增加，委員促請政府當局確保業界有充足的人手供應，以及採取措施避免市場價格上漲和工程質素下降。

42. 政府當局表示，根據"優化升降機資助計劃"，若私人住宅或綜合用途樓宇的升降機尚未配備所有必須的安全裝置，將符合申請資格，惟有關樓宇須符合平均應課差餉租值的規定。就提供外展社區服務而言，市區重建局("市建局")已委託顧問進行一項研究，以確定長者居民所需的服務，並會參考有關研究結果為提供合適的服務作出安排，以在切實可行的情況下盡量滿足他們的需要。在推行此項計劃時，政府當局會妥為考慮業界的承受力，並會透過於2019-2020年度起的7年間分階段提供資助，繼續以循序漸進的方式推行"優化升降機資助計劃"。當局亦會與建造業議會協作，提供培訓計劃吸引新血加入升降機行業，以期在每年供應約60個註冊升降機工程人員滿足人力需求。

43. 至於"有需要人士維修自住物業津貼計劃"，委員建議擴闊受助人土的涵蓋範圍，以包括因為年老(即65歲或以上)而把他們的居者有其屋計劃("居屋")單位業權轉讓給其子女，但實際上仍居於有關物業內的長者住戶。政府當局表示，由於"有需要人士維修自住物業津貼計劃"只是為向最有需要的自住業主提供財政資助而設，按建議進一步擴闊受助人土的涵蓋範圍，或會偏離此項計劃的原意，以及導致過於混亂甚或濫用的情況出現。然而，非長者及非有需要物業業主可按其他計劃(例如由市建局出資的公用地方維修資助及樓宇安全貸款計劃)，就保養其物業尋求協助，惟有關業主須符合相關計劃的申請資格。

44. 鑒於政府當局一直有夥拍市建局推行各項樓宇安全和樓宇復修計劃，委員關注到，市建局在應付有關工作量方面的承受力和所需的資源。政府當局表示，市建局的財政狀況一直穩健。在有需要時及在適當的情況下，政府會適當地提供資源，讓市建局可持續履行市區更新的任務。

45. 就"水安全計劃資助計劃"而言，委員察悉，此項計劃並非如其他資助計劃般按風險為本方式運作，而是按先到先得的基礎運作。他們關注到，會否只是該等有妥善組織業主立案法團的樓宇才能取得相關資助，而很多有真正需要的破舊樓宇(尤其是"三無"大廈¹⁵)或會被擠出。委員又詢問，市場上有多少合資格人士可執行"建築物水安全計劃"下的任務、相關服務的市價為

¹⁵ 沒有業主立案法團或居民組織，亦沒有聘用物業管理公司的大廈。

何，以及就個別項目設定上限的津貼是否足以涵蓋相關費用。委員又促請政府當局加強工作，以鼓勵私人樓宇參加"建築物水安全計劃"。

46. 政府當局表示，在制訂"水安全計劃資助計劃"時，當局已主動接觸物業管理公司、香港地產建設商會等各方，以就實施此項計劃徵詢其意見及進行推廣工作。在推行此項計劃時，當局亦會推出宣傳計劃，以加強公眾認識此項計劃和"建築物水安全計劃"。當局釐定相關資助水平時，已為制訂和實施"建築物水安全計劃"的各項工作，就合資格人士的服務價格水平進行市場調查。為防止合資格人士濫收費用，水務署會就各項有關制訂和實施"建築物水安全計劃"的工作，在其網頁公布合資格人士所提供服務的指標性費用水平，以供物業業主參考。政府當局預期，由於現時已有超過400名經培訓的合資格人士，加上亦會提供更多有關"建築物水安全計劃"的培訓課程，市場上將會有足夠的合資格人士實施"建築物水安全計劃"，他們亦會就其服務提供具競爭力的價格。

政府為應對颱風和天然災害所作準備

47. 香港所處的地理位置令本地容易受到熱帶氣旋、暴雨和風暴潮等與天氣相關的威脅。隨着氣候變化加劇，極端天氣所引致的威脅將越趨頻繁和嚴重。近年來，吹襲香港的超強颱風(例如分別於2017年8月及2018年9月襲港的天鴿和山竹)在全港造成嚴重及廣泛的破壞。委員不時表示十分關注，政府有何措施就颱風和相關天然災害加強準備和抵禦能力，以期減少人命損失和對財物造成的破壞。

48. 在2020年5月26日的事務委員會會議上，當局向委員簡介政府為應對山泥傾瀉風險增加所作的準備、颱風季節的水浸風險管理，以及當局就建築物玻璃窗所訂的標準。

49. 委員對政府在管理山泥傾瀉風險方面所進行的有效工作表示讚賞。該等工作包括：於2010年展開"長遠防治山泥傾瀉計劃"，以同時管理天然山坡和人造斜坡的山泥傾瀉風險；採用新科技估計暴雨可能引發的山泥傾瀉數目及監測斜坡；及透過公眾教育提高市民對斜坡安全的認知等。由於極端暴雨帶來的山泥傾瀉威脅為無法完全避免，委員同意，當局須就此持續進行工作和作出改善。鑒於現時有很多私人斜坡，部分更接近民居，委員促請政府當局就妥善維修有關斜坡向相關業主提供協助。就此，政府當局表示，當局一直有向私人斜坡的業主提供財政和技術支

援，以協助他們履行其維修斜坡的責任。目前亦有一個既定機制讓屋宇署代未有遵從相關"危險斜坡修葺令"的業主進行所需的工程，並於其後向相關業主追討工程費用、監督費及附加費。

50. 委員關注到，一些容易發生水浸的地區(例如小西灣、杏花村、將軍澳、海怡半島等)遭超強颱風山竹吹襲後滿目瘡痍，鄰近居民亦受到嚴重影響。他們促請政府當局針對水浸黑點採取預防及紓緩措施，以及加快進行"氣候變化和極端天氣下的沿岸災害研究及改善措施的制訂"研究("沿岸災害研究")，從而便可盡早進行所需的基建設施改善工程。

51. 政府當局表示，在山竹襲港後，當局已即時在受到越堤浪和風暴潮嚴重影響的沿岸地區採取多項緩減措施，當中包括土木工程拓展署完成的下列工作：在香港仔防波堤和柴灣防波堤安裝預製混凝土組件以加固其結構；及沿將軍澳海濱公園建造防浪牆。土木工程拓展署亦定期檢查該署負責維修的沿海基礎設施。土木工程拓展署的目標是在2020年第四季完成"沿岸災害研究"，以在中長期識別在出現極端天氣期間會受強烈風暴吹襲的低窪和當風沿岸地區，並制訂改善計劃。

52. 委員亦察悉，當局近年對《建築物條例》(第123章)就建造玻璃窗(包括玻璃幕牆)所訂標準及相關規例作出的更新，以確保建築物內的所有玻璃窗及玻璃幕牆的建造標準符合國際標準，在保養維修得宜的情況下可抵禦惡劣天氣，從而保障公眾安全。

文物保育

53. 於本年度會期，事務委員會繼續監察政府當局在保育和活化本港的文物地點和建築方面的工作。在2020年4月28日的會議上，事務委員會考慮有關文物保育措施的進度報告。委員對當局就啟德龍津石橋保育長廊提出的撥款申請並無異議。

54. 關於在活化歷史建築伙伴計劃("活化計劃")¹⁶下推行的項目，委員關注到，雖然政府當局會為修復及改建有關的歷史建築提供資金，並會就每個項目提供上限為500萬元的一次過撥

¹⁶ 當局於2008年推行活化計劃，以保存政府擁有的歷史建築，並以創新的方法予以善用、把歷史建築改建成為獨一無二的文化地標、推動市民積極參與保育歷史建築，以及在地區層面創造就業機會。根據活化計劃，當局至今已推出6期歷史建築，並預計會在2021年上半年公布第六期(包括大潭篤原水抽水站員工宿舍群、白樓、景賢里和芳園書室的4幢歷史建築)的申請結果。

款，讓獲選進行活化項目的非牟利機構應付開辦成本及在營運首兩年期間出現的任何營運赤字，但並非所有項目於上述開業初期過後均可達到自負盈虧。委員建議，政府當局可考慮向相關的非牟利機構提供貸款。鑒於2019冠狀病毒病疫情對該等活化項目的營運所構成的影響，委員又問及當局向有關經營者提供的支援措施。

55. 政府當局回應時表示，當局已在活化計劃下為項目經營者提供適當的支援，當中包括財政資助。為確保審慎運用公帑，政府的政策是協助有關項目長遠能以自負盈虧方式順利營運。為向經營活化計劃下10個現有項目的非牟利機構提供現金流，讓該等機構可應付經常營運開支，得以在2019冠狀病毒病疫情造成的困境下繼續經營，政府已宣布在第二輪"防疫抗疫基金"¹⁷下為每個相關非牟利機構提供300萬元直接資助。長遠而言，政府當局對不同的改善方案(包括以貸款的形式向相關非牟利機構提供協助)持開放態度。

56. 委員亦要求當局提供詳細資料，說明個別歷史建築/古蹟保育工作的進度，當中包括：南固臺(位於香港灣仔船街55號的一級歷史建築)；大埔碗窰(當局於1983年宣布窰爐出土的部分地方為法定古蹟)；及當局於2008年宣布為法定古蹟的景賢里。關於"保育中環"項目的進度，委員察悉，城規會將會邀請公眾就《中區分區計劃大綱草圖》的最新擬議修訂(當中包括在中環用地增設建築物高度限制)提出進一步申述。有關限制將會改變香港聖公會就該幅用地所訂寓保育於發展計劃的發展參數。¹⁸他們亦促請政府當局恪守承諾，在切實可行的情況下，盡快在重建後的前中區政府合署西座內提供公眾休憩用地，讓公眾享用。¹⁹

¹⁷ 考慮到防疫抗疫措施對個人生計和商戶的業務所構成的影響，政府在2020年2月21日取得財委會批准一筆300億元的承擔額，以成立防疫抗疫基金([FCR\(2019-20\)46](#))，並於2020年4月18日獲財委會批准撥款申請，當中包括向防疫抗疫基金注資1,205億元，以推行第二輪紓困措施([FCR\(2020-21\)2](#))。

¹⁸ 根據香港聖公會就其中環用地提出最新的寓保育於發展方案，4幢歷史建築(即會督府(一級歷史建築)、聖保羅堂(一級歷史建築)、教堂禮賓樓(又稱馬丁樓，一級歷史建築)和舊聖公會基恩小學(原為聖保羅書院南翼，二級歷史建築)將會原址保留，並會在餘下空間發展一間非牟利私營醫院。

¹⁹ 當局在2011年公布有關就前中區政府合署西座訂定的修訂重建計劃。根據該項計劃，當局會在西座用地提供面積約為7 600平方米的公眾休憩用地。

立法建議

擬議議員法案

57. 在2020年4月28日的會議上，事務委員會就一項旨在修訂《水務設施規例》(第102章，附屬法例A)的擬議議員法案表達意見。據提出該項法案的麥美娟議員所述，該法案旨在禁止用戶透過出售水務監督從水務設施提供的食水圖利。委員普遍支持擬議議員法案。

撥款和人員編制建議及委員曾討論的其他課題

58. 於本年度會期，事務委員會曾審議2020-2021年度基本工程儲備基金整體撥款，²⁰和有關多個工務計劃項目的撥款建議，當中包括：連接新界西北及新界東北之單車徑——三門仔伸延部分；柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓，及於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓；P1公路(大蠔至欣澳段)的工程研究；及安達臣道石礦場用地發展——餘下行人連繫設施工程等。

59. 政府當局亦曾就下列建議諮詢事務委員會：在發展局開設1個總土地測量師編外職位及在地政總署開設1個政府土地測量師編外職位，以推出空間數據共享平台。²¹

60. 事務委員會在本年度會期內曾討論的其他課題包括：市建局的工作；支援非政府機構善用空置政府用地資助計劃2019-2020財政年度進度報告；及引入"機電創科網上平台"。²²

監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會的工作

61. 在發展事務委員會及民政事務委員會轄下成立的監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會("聯合小組委員會")於本年度會期曾就多項事宜進行商議，當中包括西九文化區在

²⁰ 相關撥款建議(即[FCR\(2019-20\)47](#))在2020年3月11日獲財委會批准。

²¹ 相關人員編制建議(即[EC\(2019-20\)12](#))最初在2019年12月18日被人事編制小組委員會否決；重新提交的建議(即[EC\(2019-20\)13](#))在2020年1月8日獲人事編制小組委員會通過，繼而於2020年5月15日獲財委會批准。

²² 為配合2017年施政報告關於創新科技發展的政策方向，機電署設立"[機電創科網上平台](#)"，以支援各政府部門及公營機構加強與創科界別的協作，促進應用新科技以優化服務和支持智慧城市發展。

下列各方面的最新發展進度：演藝綜合劇場和綜合地庫項目；M+；香港故宮文化博物館；西九文化區2區；ACE發展組合；西九文化區計劃文化軟件的發展；西九文化區場地營運的進度；西九文化區與鄰近地區的融合和連接；及西九文化區計劃的最新財務狀況。聯合小組委員會已完成其工作，並會向兩個事務委員會提交報告。

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

62. 於本年度會期，跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會於發展事務委員會及民政事務委員會轄下成立，以集中討論有關下列範疇的事宜：(a)《市區重建策略》；(b)《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)；(c)促進樓宇保養及維修的技術及財政支援；(d)"強制驗樓計劃"及"強制驗窗計劃"；(e)大廈管理及為舊樓提供的支援措施；及(f)滲水投訴調查聯合辦事處。聯合小組委員會已完成其工作，並於2020年3月24日向兩個事務委員會提交報告([立法會CB\(2\)733/19-20號文件](#))。

會議

63. 截至2020年6月底為止，事務委員會在本年度的會期曾舉行合共10次會議。監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會及跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會在2019-2020年度會期曾分別舉行4次和兩次會議。

立法會秘書處
議會事務部1
2020年6月29日

立法會

發展事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

發展事務委員會

2019-2020年度會期委員名單*

主席 謝偉銓議員, BBS

副主席 陸頌雄議員, JP

委員

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
謝偉俊議員, JP
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, SBS, JP
陳志全議員
陳恒鑾議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, 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
何君堯議員, JP
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
許智峯議員

劉國勳議員, MH
劉業強議員, BBS, MH, JP
鄭松泰議員
譚文豪議員
鄭泳舜議員, MH, JP
陳凱欣議員

(總數：34位委員)

秘書 盧慧欣女士

法律顧問 鄭喬丰女士

* 委員名單的變更載於附件。

發展事務委員會

委員名單的變更
(2019-2020年度)

議員	相關日期
黃定光議員, GBS, JP	至2019年10月24日
潘兆平議員, BBS, MH	至2019年10月24日
葛珮帆議員, BBS, JP	至2019年10月27日
何啟明議員	至2019年10月27日
陳振英議員, JP	至2019年10月27日
張華峰議員, SBS, JP	至2019年10月28日
張宇人議員, GBS, JP	至2019年11月18日
陳健波議員, GBS, JP	至2019年11月19日
馬逢國議員, SBS, JP	至2019年11月20日