

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1513/20-21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 政策簡報會紀要

日 期：2021年10月25日(星期一)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：盧偉國議員, GBS, MH, JP (主席)
劉國勳議員, MH, JP (副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
陳克勤議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
易志明議員, SBS, JP
馬逢國議員, GBS, JP
陳恒鑾議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
廖長江議員, GBS, JP
何君堯議員, JP
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH
張國鈞議員, JP
鄭泳舜議員, MH, JP
謝偉銓議員, BBS, JP

缺席委員：李慧琼議員, SBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
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

發展局常任秘書長(工務)
劉俊傑先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
丘卓恒先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
蔡梅芬女士

發展局副秘書長(規劃及地政)3
羅中女士

發展局副秘書長(工務)1
李頌恩女士, JP

發展局副秘書長(工務)2
麥成章先生, JP

發展局副秘書長(工務)3
周紹喜先生, JP

發展局項目策略及管控處處長
鄭家陞先生, JP

發展局起動九龍東專員
張綺薇女士, JP

建築署署長
何永賢女士, JP

屋宇署署長
余德祥先生, JP

署理土木工程拓展署署長
李偉彬先生, JP

渠務署署長
彭雅妮女士, JP

機電工程署署長
彭耀雄先生, JP

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生, JP

水務署署長
盧國華先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)2
何潔屏女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)10
周嘉榮先生

議會秘書(1)2
石慧雯女士

議會事務助理(1)2
蕭靜娟女士

經辦人/部門

- I 發展局局長就行政長官2021年施政報告作出簡報**
(立法會CB(1)1395/20-21(01)——政府當局就
號文件 《行政長官2021
年施政報告》及
《施政報告
附篇》—有關
發展局的措施
提交的文件)

相關文件

行政長官2021年施政報告

行政長官2021年施政報告附篇

行政長官2021年施政報告：擬提交予第七屆立法會的立法建議

北部都會區發展策略簡介

北部都會區發展策略報告書

中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要的便覽

(立法會CB(1)1442/20-21(01)——坪洲填海關注組於2021年10月21日提交的意見書(只備中文本))

發展局局長以電腦投影片向事務委員會簡介行政長官2021年施政報告及施政報告附篇內有關發展局的主要政策措施。有關發展局政策措施的詳情載於立法會CB(1)1395/20-21(01)號文件。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)1445/20-21(01)號文件)已於2021年10月25日以電子郵件方式送交委員。)

增加土地及房屋供應

北部都會區和"明日大嶼願景"

2. 主席歡迎行政長官在其2021年施政報告宣布發展北部都會區，並認為施政報告具前瞻性。他認為，政府當局應制訂人口政策，以便當局規劃北部都會區的土地作經濟和房屋發展用途。主席又建議，當局應適度調整北部都會區的擬議公營/私營

房屋比例(即70:30)，為參與北部都會區創科發展的本地、內地和海外人才提供所需的私人住宅。

3. 發展局局長表示，鑒於市民對公營房屋的需求較私營房屋的需求迫切，政府當局在現階段沒有計劃調整70:30的公營/私營房屋比例。他表示可考慮在白石角和北部都會區發展人才公寓，以滿足於上述地方工作的創科人才的住屋需要。

4. 為加快北部都會區的發展，副主席建議，現正就新界北(涵蓋新田/落馬洲發展樞紐和新界北新市鎮/文錦渡)進行的研究，亦應探討《北部都會區發展策略》("《發展策略》")所載，有關發展新田科技城和羅湖/文錦渡綜合發展樞紐的建議。

5. 發展局局長證實，當局現正就新界北進行研究，有關研究的範圍會作出調整，以盡量涵蓋《發展策略》建議的鄰近地方。然而，當局有需要展開新的研究，以探討在《發展策略》提出的若干建議(例如擴大古洞北新發展區至馬草壟區)，因為相關研究(即就古洞北/粉嶺北新發展區進行的研究)已經完成。

6. 副主席建議，甲區的特惠補償率(即新市鎮發展區)應一律適用於受北部都會區發展所影響的土地。此外，受影響土地業權人或可選擇透過由政府支付土地債券的形式獲得補償。

7. 發展局局長表示，甲區的補償率適用於受新發展區項目影響的土地，但有關補償率不會一概適用於就北部都會區收回的土地，因為當局頒布的《發展策略》是一個空間概念，而非一個指明的新發展區或有行政分界線的地區。此外，儘管與副主席所建議的土地債券在概念上並不相同，政府當局對發行債券會持開放態度，藉以為北部都會區及交椅洲人工島等大型發展項目提供資金。

8. 副主席詢問，政府當局會否考慮把部分合適的政府政策局和部門(例如發展局及其轄下各部門)的辦公室遷往北部都會區，以促進都會區的發展。他又關注到，發展局會否需要額外人手，以

應付因為發展北部都會區而增加的工作量。他認為，在政府當局設立一個專責辦事處以監督和協調有關推行《發展策略》的工作前，發展局應整合其轄下部門，以改善內部工作效率，從而加快落實北部都會區發展的相關工作。

9. 發展局局長答稱，政府產業署會就搬遷政策局/部門辦公室往北部都會區進行統籌工作，當局會在適當時公布詳細的搬遷安排。他又表示，政府當局已借助科技同步推行各發展項目，以節省人手。一如在2021年施政報告公布，政府當局會強化相關機制，以有效落實《發展策略》。一俟當局擬定有關機制的細節，即會予以公布。目前，各相關政策局已獲委以責任，負責監督《發展策略》所列各範疇的工作。

10. 梁志祥議員察悉，當局會收回拉姆薩爾濕地附近具保育價值的私人濕地和魚塘，以在《發展策略》下發展濕地保育公園。他關注收回土地對受影響當區居民的影響，以及當局會為受影響人士提供的安置和補償安排。發展局局長表示，環境局負責牽頭研究有關保育北部都會區濕地和魚塘的事宜。他承諾把梁議員關注的事宜轉交環境局考慮。

11. 周浩鼎議員察悉，北部都會區的工作職位總數預期會增至大約65萬個(包括15萬個與創科相關的工作職位)。儘管北部都會區並不涵蓋屯門區，周議員促請政府當局考慮擴大創科設施的發展至屯門，支持當區居民原區就業。舉例而言，在首個先進製造業中心於2022-2023左右在將軍澳落成後，政府當局可考慮在屯門發展第二個先進製造業中心。鑒於屯門內河碼頭的使用率低，周議員亦建議當局把內河碼頭的用地重新發展作創科或商業用途，以在屯門創造更多就業機會。

12. 發展局局長回應時表示，隨着當局落實在龍鼓灘填海(涉及約220公頃土地)的建議、發展屯門東地區(涉及70公頃土地)及重新規劃屯門西地區(包括內河碼頭，涉及約220公頃土地)，在中至長期可在屯門供應頗大量土地作房屋及就業用途。至於

北部都會區，其中一項建議是在流浮山和洪水橋預留約5公頃土地發展創科設施。

13. 鑒於北部都會區發展項目的規模龐大，葉劉淑儀議員質疑，政府當局能否同步落實此項目和"明日大嶼願景"的建議。她關注到，同步發展上述兩個擬議項目會引致建築物料、勞工價格及建築工程失誤的數目飆升。

14. 發展局局長解釋，現正推展的填海項目(包括香港國際機場的三跑道系統及東涌東填海工程)，將會創造約800公頃填海所得的土地，而推行上述項目得出的經驗顯示，當局可在妥善控制工程成本和質素的情況下進行填海。就財政資源而言，政府當局在未來20年有能力投放逾2萬億元進行基本工程。政府當局亦會加強培訓建造業人手及在建造業加強使用創新科技(例如"組裝合成"建築法)，讓業界有能力應付持續增加的工程量。

15. 葉劉淑儀議員問及政府當局會否考慮輸入外地勞工。發展局局長回應時表示，政府的政策是保障本地工人的就業機會，並已引入措施提升他們的生產力。事實上，建造業對輸入勞工的需求疲弱，因為以往在補充勞工計劃下只曾輸入少量外勞。

近岸填海項目及進一步檢視"綠化地帶"

16. 梁志祥議員關注擬議在馬料水填海的規模，以及附近的居民對此填海方案有何意見。梁議員質疑，近岸填海是否增加土地供應的最佳方法，以及政府當局為何不發展郊野公園的邊陲地帶。

17. 發展局局長表示，當局於數年前就擬議在馬料水填海諮詢立法會議員時，他們關注到，如把填海所得土地用作發展房屋，會引致交通擠塞的問題。部分立法會議員表示，他們只會在政府當局答允增加公營房屋比例的情況下，才會表示支持填海的建議。經考慮後，政府當局已決定重啟馬料水填海計劃(可提供約60公頃土地)。連同搬遷沙田污水處理廠往岩洞將騰出的大約28公頃土地，將主要會用於創科發展，當中可能提供一些人才公寓。

在此情況下，日後為上述土地的創科發展項目開闢的交通路線會與主流交通路線不同，從而解決早前議員就交通影響提出的部分關注事宜。政府當局計劃於2022年展開相關研究。

18. 發展局局長又表示，政府當局在現階段不會推行有關發展郊野公園邊陲地帶的建議。反之，由於已劃作"綠化地帶"的用地較郊野公園的生態價值低，當局會進一步檢討使用有關用地作高密度發展的潛力。相關檢討的暫定範圍涵蓋約300公頃已劃作"綠化地帶"的用地，佔本港"綠化地帶"用地約2%。

擬議重置葵青貨櫃碼頭

19. 柯創盛議員認為，政府當局應考慮推行措施紓緩本港對房屋土地的迫切需求。由於佔地約400公頃的葵青貨櫃碼頭位置優越，但該碼頭所處理的貨櫃數量正不斷下降，柯議員認為，當局應把葵青貨櫃碼頭遷往其他地方，以釋放有關用地作其他發展用途。陳恒鑾議員亦促請政府當局重置葵青貨櫃碼頭往其他合適的地點(例如內河碼頭的用地)，以提升碼頭的設施，以及釋放碼頭目前佔用的土地作其他發展用途。

20. 發展局局長答稱，有關葵青貨櫃碼頭的事宜屬運輸及房屋局("運房局")的職權範圍。由於葵青貨櫃碼頭在旺季的貨櫃處理量仍大，運輸及房屋局局長已表明有必要保留葵青貨櫃碼頭，而政府當局在現階段並無計劃搬遷該碼頭。此外，由於內河碼頭近龍鼓灘附近水深不足，並且接近主要航道，該用地並非可供葵青貨櫃碼頭搬遷的合適地點。儘管如此，當局會在有關中部水域人工島的研究，蒐集在喜靈洲和長洲南可能興建的人工島內及附近水域的資料，以供日後進行長遠規劃(包括在該等地點發展貨櫃碼頭的可行性)時參考。

重置棕地作業及公共設施

21. 易志明議員指出，受洪水橋/厦村新發展區項目影響的棕地作業未能在政府收回土地前遷往擬議多層樓宇。他促請政府當局在日後的新發展區

項目中採取"先安置、後收地"的政策，以確保受該等項目影響的棕地作業可透過無縫的方式重置。此外，當局應提供更多土地作物流用途。

22. 發展局局長表示，政府當局會向受洪水橋/廈村新發展區項目影響的棕地作業提供金錢補償。儘管政府當局會盡可能協助上述作業搬遷，惟重置將不會是當局所提方案一部分。除了推行多層樓宇的方案外，政府當局亦會考慮在文錦渡物流走廊和龍鼓灘提供土地作物流用途。

23. 關於搬遷文錦渡邊境管制站鮮活食品過境及測檢設施和上水屠房至香園圍邊境管制站相鄰土地的建議，易志明議員表示，鑒於配套設施不足，貨車須在香園圍邊境管制站長時間等候，以接受跨境檢查。他詢問，上述搬遷建議是否可行。他又關注到，當局在各邊境管制站啟用後往往很遲才提供相關配套設施(例如清關、出入境及檢疫設施)。發展局局長表示，易議員就搬遷建議提出的意見屬食物及衛生局("食衛局")的職權範圍，並答允把易議員的意見轉交食衛局考慮。

土地用途規劃

24. 馬逢國議員認為，政府當局應利用將會提供的新土地，就目前體育設施不足的情況迎頭趕上，並進一步提供更多文化和體育場地/設施，以配合社會的發展步伐。他特別問及政府當局會否把握北部都會區的發展機遇，考慮在都會區提供土地發展各項體育活動(例如賽車)，以推廣旅遊業。

25. 發展局局長回應時表示，政府當局已物色約4 100公頃土地，以應付各項設施對土地的需求。《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》("《香港2030+研究》")扼要述明本港的全港空間發展策略，當中包括可作房屋、經濟及休憩用地用途的土地，而特定用地的用途則已超出《香港2030+研究》涵蓋的範圍。根據現行機制，應相關政府部門要求，規劃署會進行覓地的工作，以物色合適的選址作發展設施的用途。有關發展項目繼而可在完成城市規劃及其他發展審批程序後展開。

其他增加土地和房屋供應的措施

26. 主席察悉，未來10年的建屋量會出現"頭輕尾重"的現象，在約33萬個公營房屋單位當中，只有三分之一會在首5年落成。他認為，政府當局在推行短期措施解決房屋問題方面着力不足。他促請政府當局採取更進取的措施覓地和加快發展房屋(例如在新界推行各個發展項目)，以應付公眾對公營房屋的需求。謝偉銓議員亦促請政府當局在增加公營房屋建屋量之餘，亦保持建築質素。

27. 主席詢問，政府當局可否在短期內把人均居住空間增至200平方呎，以改善香港的居住環境。麥美娟議員關注到，政府當局如何能在《發展策略》及"明日大嶼願景"的建議落實運輸基建先行的模式。

28. 發展局局長表示，發展局一直與運房局攜手合作，以增加和加快提供土地和公營房屋。因此，估計在未來10年興建的公營房屋單位數目已由現屆政府於2017年上任時的大約23萬個，大幅增至約33萬個。關於為發展公營房屋而物色的大約350公頃土地，發展局已提供約80公頃土地，以興建公營房屋，而其餘270公頃土地則會在2022-2023年至2026-2027年提供，讓該局可在未來10年的首5年建成33萬個公營房屋單位的三分之一，其餘三分之二則會在第二個5年期提供。

29. 發展局局長進一步表示，由於將會在未來10年的首5年建成的公營房屋單位已在興建中或即將興建，政府當局不能改善有關單位的居住空間。然而，當局有空間改善將於較長遠時間落成的公營房屋單位居住空間。舉例而言，當局可就將會建於交椅洲人工島上的公營房屋單位，適當考慮採納經改善的居住空間規劃參數。就私營房屋單位而言，政府當局會考慮在賣地條件或契約條件訂明單位面積下限的可行性。

30. 柯創盛議員詢問，根據《香港2030+研究》下的最新推算，政府當局有否預測市民對房屋土地會有較大的需求。他關注到，如市民對房屋土地的

需求增加，輪候3年後獲編配公共租住房屋的目標，只能在15至20年後才能達到。

31. 發展局局長證實，根據《香港2030+研究》的最新推算，並計及各項需要，在2019年至2048年，短缺的房屋土地會增至大約680公頃，有關數字較數年前推算的230多公頃短缺為高。然而，發展局已物色根據長遠房屋策略所需的土地，以於未來10年發展公營房屋，並會竭盡所能令當局能在目標期內建成有關的房屋單位。

簡化發展審批程序

32. 副主席認為，發展北部都會區所需的時間(約20年)為過長。他促請政府當局簡化發展審批程序及作出相關法例修訂，以加快發展北部都會區。他並要當局提供資料，說明政府現正檢討的發展審批程序。麥美娟議員問及相關檢討的進度。她亦促請政府當局加快發展北部都會區及交椅洲人工島，以增加土地和房屋供應。

33. 何君堯議員歡迎政府當局提出修訂相關法例的措施，以簡化有關的發展審批程序。在須修訂的相關法例當中，何議員認為《新界條例》(第97章)、《收回土地條例》(第124章)、《城市規劃條例》(第131章)及《環境影響評估條例》(第499章)應為檢討的焦點所在。何議員表示會向政府當局提交一份意見書，以闡明他就上述4條法例所建議的修訂。

34. 發展局局長表示，當局將會在20年內以循序漸進的方式發展北部都會區的土地。以北部都會區的創科發展為例，當局會在2021至2025年期間把落馬洲河套地區87公頃"生地"變成"熟地"，以供發展港深創新及科技園，並會在2027至2030年期間提供另外80公頃土地，以發展新田科技城。政府當局已致力加快有關發展程序。

35. 就檢討發展審批程序而言，發展局局長及發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，有關檢討的主要方向包括縮短法定程序、省卻重複的程序(例如

盡量減少處理根據不同法例就同一項目提出的類似反對意見的需要)、同步進行不同程序(例如容許在填海期間訂定土地用途)及理順過時或具爭議性的安排。此外,民政事務局和新界鄉議局已成立一個工作小組,以研究有關《新界條例》的事宜。政府當局會詳細研究何君堯議員的法例修訂建議,並會在接獲何議員的意見書後,把他就《新界條例》提出的意見轉交民政事務局考慮。關於簡化發展程序,政府當局計劃在2022年上半年就修訂有關法例建議的具體建議,諮詢持份者和立法會議員。

檢討《保護海港條例》(第531章)

36. 麥美娟議員察悉,政府當局會研究《保護海港條例》(第531章)可作改善的環節。她問及上述研究的進度。易志明議員籲請政府當局簡化發展審批程序,並認為當局應適當地檢討《保護海港條例》。

37. 發展局局長答稱,當局將會進行近日兩個正在籌劃,涉及在維多利亞港填海的項目(即東區走廊下之行人板道和橫跨觀塘避風塘並設置自動行人輸送帶的行人及單車天橋)。政府當局有信心,該兩個項目可符合《保護海港條例》的規定。發展局局長又表示,發展局會考慮如何於明年進行有關檢討《保護海港條例》的討論。他強調,對《保護海港條例》作出的任何修訂,均並非旨在填海以提供土地出售或發展房屋,而是為改善海濱整體的通達性和提供更多公共空間。

加快市區更新

38. 鄭泳舜議員表示,他是市區重建局("市建局")董事會非執行董事。他歡迎市建局就荃灣和深水埗舊區展開地區規劃研究,並促請市建局加快進行上述研究。鄭議員亦促請政府當局加快已計劃在未來12至18個月內進行,有關降低強制售賣土地門檻的政策檢討,以加快重建破舊失修的樓宇。對於受重建影響的基層市民,鄭議員要求市建局與政府當局更妥善協調,以解決他們的重置需要。

39. 陳恒鑞議員歡迎市建局就荃灣舊區展開地區規劃研究，以及以整個區的層面更新舊區。他問及上述地區規劃研究的時間表，以及政府當局會否考慮增加新界舊區的發展密度，以及容許轉移當中用地的地積比率，以推動重建。謝偉銓議員亦促請政府當局處理樓宇老化的問題。

40. 發展局局長表示，政府當局會以循序漸進的方式推行不同地區的市區更新項目。在獲得市建局董事會批准後，市建局將於稍後展開荃灣和深水埗舊區的地區規劃研究，以期在大約兩年內完成。儘管符合相關條件的個別公營房屋用地的發展密度可增加30%，地區規劃研究會探討有何空間在整個區的層面增加發展密度。

41. 發展局局長又表示，政府當局會積極考慮加快有關降低強制售賣土地門檻的政策檢討。至於重置安排，除了運房局為處理有關事宜所進行的工作外，香港房屋協會("房協")會在啟德發展區發展專用安置屋邨，以安置受市建局重建項目影響的人士。

為長者提供度身訂造的房屋

42. 鑒於人口老化，而房協亦為長者提供度身訂造的公營房屋單位，謝偉銓議員要求政府當局鼓勵發展商在私營房屋加入促進"居家安老"和"長幼共融"的設計。

43. 發展局局長及發展局常任秘書長(規劃及地政)答稱，香港房屋委員會和房協合作，把通用設計的概念融入公營房屋的設計內。就私營房屋而言，屋宇署已和業界就有關引入可持續建築設計進行討論，以解決人口老化的問題。一俟屋宇署制訂初步建議，當局即會諮詢發展局轄下的土地及建設諮詢委員會。

[在下午12時03分，主席命令把會議延長，至最後一名已要求發言的委員已發言為止。]

II 其他事項

44. 主席表示，是次政策簡報會為事務委員會在本屆立法會的最後一次會議。他感謝各委員及政府當局參與事務委員會的工作。

45. 議事完畢，會議於下午12時19分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2021年12月22日