

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)924/2022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：2022年11月22日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：謝偉銓議員, BBS, JP(主席)
劉國勳議員, MH, JP (副主席)
李慧琼議員, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
盧偉國議員, GBS, MH, JP
劉業強議員, BBS, MH, JP
江玉歡議員
李鎮強議員
吳秋北議員, SBS
林順潮議員, JP
林筱魯議員, SBS, JP
洪雯議員
梁熙議員
陳月明議員, MH
陳家珮議員, MH
陳學鋒議員, MH, JP
黃元山議員
霍啟剛議員, JP
龍漢標議員

列席議員：易志明議員, SBS, JP
周浩鼎議員
鄭泳舜議員, MH, JP

出席公職人員：議程第III項

發展局局長
甯漢豪女士, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)1
丘卓恒先生, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)專責事務
余妍蓓女士

土木工程拓展署
署理西拓展處副處長
何啟浩先生

地政總署
助理署長(總部)(地政處總部)
謝媳坤女士

議程第IV項

發展局局長
甯漢豪女士, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)1
丘卓恒先生, JP

發展局
助理秘書長(規劃)4
洪建樂先生

議程第V項

發展局局長
甯漢豪女士, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)2
蔡梅芬女士, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)4
周雪梅女士

議程第VI項

發展局副局長
林智文先生, JP

發展局
副秘書長(工務)2
黃恩諾先生, JP

發展局
首席助理秘書長(工務)5
林達明先生, JP

渠務署
助理署長/設計拓展
蔡榮興先生

渠務署
總工程師/工程管理
潘瑞信先生

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)8
周嘉榮先生

議會事務助理(1)2
張婉霞女士

(會議過程索引載於**附錄**。)

I. 自上次會議後發出的資料文件

(立法會 CB(1)729/—— 劉業強議員於2022
2022(01)號文件 年10月31日就大埔
梧桐寨村塌樹事件
發出的函件(只備
中文本)

立法會 CB(1)800/—— 政府當局因應
2022(01)號文件 劉業強議員於2022
年10月31日就大埔
梧桐寨村塌樹事件
發出的函件(載於
立法會
CB(1)729/2022(01)
號文件)作出的
回應)

委員察悉，秘書處自2022年10月25日的
政策簡報會及會議後發出了上述資料文件。

II. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)776/—— 待議事項一覽表)
2022(01)號文件

2. 委員同意於2022年12月19日(星期一)
下午2時30分舉行的事務委員會會議上討論政府
當局建議的下列項目：

- (a) 2023-2024年度基本工程儲備基金
整體撥款；
- (b) 中部水域人工島研究；及
- (c) 《土地業權條例》(第585章)的建議
修訂。

(會後補註：2022年12月19日會議的議程於2022年11月23日隨立法會CB(1)826/2022號文件送交委員。事務委員會其後改於2022年12月29日(星期四)下午2時30分舉行特別會議，以討論原載列於2022年12月19日會議議程的“中部水域人工島研究”項目。因此，2022年12月19日會議的議程亦已作出修訂。秘書處已透過立法會CB(1)908/2022及CB(1)912/2022號文件告知委員上述會議的議程。)

III. 發展多層工業大廈

(立法會CB(1)776/2022(02)號文件——政府當局就發展多層工業大廈提交的文件

立法會CB(1)776/2022(03)號文件——立法會秘書處就關於在棕地興建多層樓宇的研究擬備的文件(最新背景資料簡介))

3. 政府當局借助電腦投影片，向事務委員會簡介有關發展多層工業大廈(“多層工廈”)的擬議方向，以達致推動產業發展及以具土地效益的方式整合棕地作業的雙重目標。

(會後補註：電腦投影片資料的電子複本於2022年11月22日隨立法會CB(1)822/2022(01)號文件(只備中文本)以電子郵件方式送交委員。)

4. 副主席、盧偉國議員、田北辰議員、易志明議員、洪雯議員、李鎮強議員、黃元山議員和江玉歡議員表示歡迎發展多層工廈的建議，

吳秋北議員亦表示屬香港工會聯合會的委員支持整合棕地作業的措施。

多層工業大廈的擬議發展模式

5. 議員察悉，政府當局傾向出售用地予發展商興建多層工廈。發展商須把有關工廈不少於30%的樓面面積移交政府作為政府擁有的物業，相關政府部門或代理機構會負責管理，並會以與現時棕地市場租金水平相若的優惠租金，租予受政府發展項目影響的棕地作業經營者，為期約5至10年。議員關注，上述建議移交予政府的樓面面積是否足以重置所有受影響的棕地作業，以及5年的租期是否太短，讓經營者難以收回投資成本。

6. 議員又問及，政府當局會否仔細訂明多層工廈的租金和營運安排，以及有何機制公平分配有關樓面面積予棕地作業經營者。有議員以當局建議興建供車輛維修行業使用的多層工廈為例，認為當局可把有關工廈的樓面面積租予相關業務(如汽車驗收服務)，以便業界提供一條龍服務。

7. 政府當局答稱，在洪水橋/廈村新發展區的2幅用地及鄰近元朗工業邨的3幅用地預留興建的第一批多層工廈有望最快可於2027/2028年落成，而五幅用地日後共可提供大約相等於72公頃的樓面面積；而由現時至2026年，目前已知悉會被政府收回另作發展的棕地面積預計約200公頃。因此除了金錢賠償外，在有關工廈落成前，當局亦會提供其他措施，支援受影響的棕地作業經營者另覓地點繼續營運。此外，當局亦表示2026年以後將進一步陸續收回約700公頃的棕地作發展，因此當局會在其他新發展區規劃更多的多層工廈用地，以協助受影響的棕地作業重置和推動產業發展。具體而言，當局已在洪水橋/廈村新發展區及元朗南發展區初步預留共約72公頃用地發展多層

工廈，預計可提供相等於約400公頃的樓面面積。當局亦會在其他發展區規劃更多多層工廈用地。

8. 政府當局初步考慮，擬議多層工廈中由政府持有的該部分樓面面積將根據棕地作業的經濟活動及其行業性質、業務是否可與多層工廈主要業務及其他租戶作業兼容等因素作出分配。當局會在多層工廈落成前，就那些受政府發展項目影響的棕地作業業務類別分析，以敲定有關樓面面積的分配細節。當局亦不排除日後會因應情況，調整多層工廈須移交予政府的樓面面積比例。

9. 就擬議多層工廈將設有行車道，以便車輛能直達每一樓層，議員建議政府當局考慮分別興建專門供貨車及貨櫃車使用的多層工廈，以配合業界運作需要及更有效使用土地資源，並確定市場對有關建議的意向。亦有議員問及，當局有否就多層工廈的建議徵詢金融機構的意見，以及當局在2019冠狀病毒病疫情期間就多層工廈的建議進行的市場意向調查，能否充分反映市場對多層工廈日後發展的意向。

10. 政府當局表示早前已委託顧問進行市場意向調查，以確立市場對發展和營運多層工廈的投資意向。顧問在市場意向調查進行期間，徵詢了發展商、金融機構、物流和車輛相關產業投資者等持份者的意見。市場意向調查結果顯示物流和車輛相關產業較有興趣發展多層工廈。鑒於經濟環境有所變化，為進一步確定市場在擬議賣地安排及其他相關參數(如土地使用限制)下對投資發展多層工廈的興趣，當局預計在2023年上半年就第一批多層工廈用地，邀請發展商和企業按特定賣地條款遞交發展意向書，並會因應收到的發展意向，細化賣地安排。

11. 就議員詢問何時可知悉發展商對多層工廈用地所表達的發展意向，政府當局表示會在

政府當局

上述首批多層工廈用地於2023年下半年正式招標前，向事務委員會匯報招標安排。

12. 議員關注，政府當局會否容許發展商日後分拆出售多層工廈，以及多層工廈的賣地條款，訂明有關工廈可作何種工業用途，和加入有關厭惡性行業的條文，禁止租戶從事指明行業的業務。議員亦認為，指定多層工廈不少於30%的樓面面積移交政府，而其餘70%樓面面積由私人發展商管理的做法可能有欠靈活，未能及時回應市場對產業發展趨勢轉變時的需要，因此當局應考慮是否由發展商發展第一批多層工廈。

13. 政府當局備悉議員的意見，並認為由私人市場發展多層工廈是合適做法，可善用市場力量以達致政策目標。當局會考慮因應發展商或企業在正式招標前所表達的發展意向，在地契條款訂明多層工廈可作的用途，同時亦會預留一定彈性。為確保多層工廈管理得宜，當局傾向不容許分拆出售有關工廈。

14. 議員察悉，當局建議向遷入多層工廈的棕地作業經營者收取與現時棕地的市場租金水平相若的優惠租金。就此，議員指出工廈樓層高度一般較棕地倉庫為矮，棕地倉庫若遷往工廈便需要使用較大樓面面積方可儲存相同體積的貨物，加上現時棕地市場租金水平不一，政府當局在釐訂多層工廈的租金時，應考慮這些因素。政府當局備悉議員的意見，並解釋在釐訂多層工廈的租金時，當局會參考現時市場按有關棕地的不同條件有不同的租金水平。

15. 議員指出，鄰近元朗工業邨和洪水橋/廈村新發展區的多層工廈用地，以及新田/落馬洲發展樞紐擬議規劃的多層工廈用地皆位於北部都會區的西部。他們詢問，隨着跨境貨運“東進東出、西進西出”策略的落實，加上北部都會區的

東部(即北區)有不少棕地作業，政府當局會否考慮在北區興建多層工廈，應付區內的需要。

16. 政府當局答稱，由於北部都會區幅員甚廣，因此難以在討論文件臚列北部都會區內所有多層工廈用地的可能選址。當局會在進行中的土地規劃及工程研究考慮在北部都會區的蓮塘/香園圍口岸及文錦渡一帶興建多層工廈的可能性。

協助受影響棕地作業的措施

17. 議員認為，政府當局除了向受影響的棕地作業經營者提供金錢補償及發展多層工廈以重置這些作業外，亦應積極為未能遷入多層工廈的棕地作業(如須使用重型機械和設備或在多層工廈落成前已須搬離棕地現址的棕地作業)提供覓地重置和其他協助，包括盡量騰空一些閒置用地暫時重置有關作業，作為在多層工廈落成前的過渡安排。有議員關注受影響的棕地作業遷往口岸附近的用地繼續營運可能妨礙深港口岸經濟帶日後的發展，並促請當局制訂有系統重置棕地作業的計劃。

18. 政府當局表示，除了向受影響的棕地作業經營者提供金錢補償，發展局亦會以多管齊下的方式加強支援有意另覓地點繼續營運的棕地作業經營者。有關支援措施包括：在規劃及土地事宜上提供諮詢服務，並加快相關規劃及豁免限制申請的審批過程；加強整理並向經營者提供較大機會可容納棕地作業地帶的資料，以便經營者籌劃重置安排；以及物色和推出更多空置政府用地，透過局限性招標以短期租約方式，在多層工廈落成前租予受影響的棕地作業經營者。

19. 議員希望政府當局日後能以“先興建多層工廈以安置棕地作業、後收回棕地”的方式進行土地發展，讓受影響的棕地作業獲“無縫搬遷”的

安排。當局亦應以“促進者”思維協助這些作業搬遷。

20. 政府當局答稱，由於當局正全力增加各新發展區的土地房屋供應以解決急切的房屋需求，所以難以讓受影響的棕地作業獲“無縫搬遷”的安排。視乎這些受影響的棕地作業經營者的意向，部分作業會遷往其他私人用地或空置政府用地繼續營運。然而，隨着北部都會區的發展，當土地儲備較充裕時，當局亦會盡可能使未來多層工廈的落成時間能更好地配合清拆時間，以協助受影響棕地作業重置。

21. 鑒於收回棕地、安置受影響的棕地作業及協助它們升級轉型存在不少困難，有議員認為當局應考慮以公私營合作模式透過市場力量，進行相關工作。當局在收回棕地時，亦應多向公眾解說棕地作業的經濟價值，並考慮把棕地改稱為尚待規劃的經濟後勤用地，避免棕地被污名化標籤。政府當局回應稱，由私人發展商或企業興建多層工廈正是當局借助市場力量合作推動產業發展的其中一個例子。

22. 有議員關注，現時的棕地作業只能以短期租約方式租用政府或私人用地經營業務，不利有關作業升級轉型。他們要求當局考慮延長政府用地的租期，讓經營者可作長遠投資。政府當局解釋，若以短期租約方式租用政府用地，租期最長7年，租戶每月或每季繳付租金；而地契的年期雖然可超過7年，但地契持有人須先行繳付地價。不少業務經營者傾向定期繳付租金，而非先行繳付較高額的地價以持有及使用土地。經考慮有意見指部分政府用地租期或許過短，地政總署會考慮盡量改用較長的租期(即5至7年)把政府用地租予有需要的棕地作業使用。

推動產業發展的政策

23. 議員支持當局發展多層工廈以推動產業發展，並促請政府當局成立一個跨政策局、高層次的統籌機制，就推動本港不同產業發展的政策作整全規劃。亦有議員建議當局全面檢討現時規管工廈的條例(如工廈樓層高度限制)，以便多層工廈可支援現代物流業和創新科技(“創科”)產業等不同產業的發展。

24. 政府當局回應稱，在高層次的政策統籌方面，行政長官會帶領一個督導委員會，指導北部都會區的發展(當中包括有關北部都會區的產業政策)，而財政司司長主持的土地及房屋供應統籌組則負責督導各項與土地供應有關的事宜，其成員包括各相關政策局的代表。

25. 政府當局續稱，為推動創科產業的發展，當局會在北部都會區建設新田科技城。就第一批多層工廈而言，它們的主要用途為創科產業以外的其他現代產業，即現代物流業和商用及私家車輛維修行業。發展局會與運輸及物流局就多層工廈的發展方向保持緊密溝通，並會參考早前委託顧問進行的市場意向調查結果，就有關工廈的高度及荷載訂定合適的賣地條款。當局目前的其中一個構思是邀請代理機構(例如香港生產力促進局)管理移交給政府的不少於30%多層工廈樓面。當局相信有關機構的經驗有助推動產業的升級轉型。發展局於日後規劃其他多層工廈以支援產業發展時會與相關政策局緊密合作，以配合有關政策局的產業政策。

26. 有議員以建議多時但仍未落實的龍鼓灘填海及重新規劃屯門西地區計劃為例，促請政府當局加快規劃程序，確定土地用途，讓有關土地上的棕地作業經營者在土地使用方面有更大確定性，有助他們作較長遠規劃並推動相關產業的發展。亦有議員認為，隨着港珠澳大橋落成啟用

有助貨物運輸，當局可考慮將屯門西的內河碼頭用地改為興建多層工廈的用地。

27. 政府當局表示已盡量縮短相關規劃研究所需的時間。就擬議龍鼓灘填海及重新規劃屯門西地區計劃而言，該建議早前曾在社會有前期討論，當局會盡快向立法會提交撥款建議，以展開相關的規劃及工程研究。有關研究亦會考慮到交椅洲人工島和北部都會區的發展所提供的機遇，探討龍鼓灘及屯門西的土地用途，令規劃更全面。

其他意見及關注

28. 為節省空間，有議員建議多層工廈內的行車道應採用Y型設計。因應擬議多層工廈將提供各種現代化設備，有議員建議把這些工廈改稱為“現代化工廈”。亦有議員關注，把擬建大廈定位為“工廈”會否在規劃及屋宇管制方面造成影響。政府當局備悉議員的意見。

29. 就當局建議視乎疫情發展及洪水橋/厦村新發展區2幅用地上的社區隔離設施遷出時間，把有關用地發展為多層工廈，有議員詢問，當局有關把社區隔離設施改作過渡性房屋的構思是否已有所改變。政府當局澄清，在洪水橋/厦村新發展區2幅用地被徵用作社區隔離設施前，當局已把有關用地規劃作現代產業、物流及港口後勤之用。當局現時提出把有關用地發展為多層工廈，只是恢復用地原來的規劃用途。

IV. 建議在發展局重設一個首長級丙級政務官編外職位(首長級薪級第2點)

(立法會 CB(1)776/—— 政府當局就建議
2022(04)號文件 在發展局重設
一個首長級丙級
政務官編外職位

(首長級薪級第2點)以推展各項規劃及土地政策措施提交的文件)

30. 政府當局借助電腦投影片，向事務委員會簡介在發展局重設一個職銜為“首席助理秘書長(規劃及地政)7”的首長級丙級政務官編外職位(首長級薪級第2點)(“擬議職位”)的建議，以加強首長級人員支援，推展各項增加及加快土地供應的政策措施。該職位為期約兩年，若獲得財務委員會(“財委會”)批准，將即時生效至2025年3月31日。

(會後補註：電腦投影片資料的電子複本於2022年11月22日隨立法會CB(1)822/2022(02)號文件(只備中文本)以電子郵件方式送交委員。)

31. 副主席和盧偉國議員表示支持這項人員編制建議；林筱魯議員表示不反對這項人員編制建議。

擬議重設職位的職責

32. 議員察悉，財委會曾於2018年批准開設一個職銜為“首席助理秘書長(規劃及地政)7”的編外職位至2022年3月31日，該職位在2022年4月1日到期撤銷。就此，議員詢問，政府當局為何不及早向立法會申請延續該職位，以及該職位被撤銷期間，其所負責的工作由誰分擔。議員又問及擬議職位會否繼續處理被撤銷職位原負責的工作。

33. 政府當局解釋，發展局現時透過內部調配人手，暫時兼顧“首席助理秘書長(規劃及地政)7”的編外職位被撤銷期間所負責的工作。局方已按立法會事務的優次，盡早提交是項人員編制建議予事務委員會考慮。除了繼續肩負被撤銷職位原有的大部分工作外，擬議職位亦會承擔其他

新職責，例如處理當局就精簡與發展相關的法定程序所提交的條例修訂草案的工作，並在條例草案獲通過後，監督有關措施的落實情況。換言之，擬議職位的職責範圍是有所擴展。

34. 議員察悉，擬議職位的職責包括為非政府機構善用空置政府用地的資助計劃（“資助計劃”）及活化工廈（“工廈”）的措施提供支援。就此，有意見認為當局應善用空置政府用地，而非另斥資200億元從私人物業市場購置處所以提供福利設施。有議員又問及活化工廈措施的成效，以及當局日後會否為有關措施訂立關鍵績效指標。

35. 政府當局答稱，在把有關空置政府用地納入資助計劃前，發展局已諮詢各政府部門，並確認部門沒有使用這些用地的計劃。資助計劃下可供申請的空置政府用地往往並非位於交通最便捷的地點，因此未必適合作福利設施之用，但非政府機構或有興趣使用有關用地作其他不同用途（如動物領養中心及導盲犬訓練學校）。在活化工廈措施的成效方面，當局在2010年至2016年推出第一輪活化工廈計劃期間，合共批准超過100宗整幢工廈改裝的申請。當局在2018年推出新一輪活化工廈計劃後，亦接獲多宗工廈重建的申請，顯示市場對有關措施反應正面。當局又計劃把工廈重建的標準金額補地價安排恆常化，以進一步推動工廈活化。

36. 就擬議職位將負責龍鼓灘填海及屯門西地區的規劃及工程研究（“規劃及工程研究”）工作，有議員詢問，擬議龍鼓灘填海用地及屯門西地區重新規劃後的土地用途，以及當局會否藉有關發展改善該區的交通配套，並推動新產業（例如現代物流業）的發展，以創造更多就業機會予區內居民。

37. 政府當局表示，龍鼓灘及屯門西地區的策略性位置因應港珠澳大橋、交椅洲人工島和北部都會區的發展有所提升。初步而言，發展經濟活動(尤其是現代產業)將會是龍鼓灘及屯門西地區未來其中一個主要的規劃方向。當局會在提交有關規劃及工程研究的撥款建議予事務委員會考慮時，交代龍鼓灘及屯門西地區發展的研究方向。

38. 有議員指出，土地規劃往往涉及跨政策局和部門的工作，建議當局善用科技和智慧城市數據，以減輕政府部門的工作量。不斷增加人手或許不是應對工作量持續上升的最佳方法。政府當局表示會透過善用科技，以提升擬議職位的工作效率。以跟進棕地發展的工作為例，當局會運用空間數據整理可容納棕地作業地帶的資料，以便受政府發展項目影響的棕地作業經營者籌劃重置安排。

增加土地供應的措施

39. 有議員敦促當局進一步開發閒置或未發展用地(如綠化地帶及郊野公園邊陲用地)，以增加土地供應。政府當局回應稱，發展局轄下各政策分組正全力分階段推展多項旨在開發未發展用地的研究，以增加土地供應，當中包括檢視餘下綠化地帶的發展潛力的研究。當局察悉議員的意見，並表示會致力盡快開展相關研究。

向人事編制小組委員會提交人員編制建議

40. 主席總結時表示，委員普遍支持政府當局把這項人員編制建議提交人事編制小組委員會考慮。

V. 更新及精簡強制售賣制度的建議措施

(立法會 CB(1)776/—— 政府當局就更新及精簡強制售賣制度的建議措施提交的文件)

41. 政府當局借助電腦投影片，向事務委員會簡介更新及精簡強制售賣(“強拍”)制度的建議措施。

(會後補註：電腦投影片資料的電子複本於 2022 年 11 月 22 日隨立法會 CB(1)822/2022(03)號文件以電子郵件方式送交委員。)

42. 鄭泳舜議員申報，他是市區重建局(“市建局”)董事會非執行董事(非官方成員)。

43. 副主席及林順潮議員表示支持更新及精簡強拍制度的建議措施。江玉歡議員對上述建議措施表示有保留。

建議措施的成效

44. 議員察悉，自《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)於1999年實施以來，土地審裁處(“審裁處”)共接獲421宗強拍申請，當中只有170宗獲發出售賣令。他們認為有多個原因導致透過強拍推動重建的進展緩慢，包括收購程序欠透明度，業主與收購者之間互不信任，以致整個收購過程需時；業主對本身的權利及強拍程序認識不足；等候審裁處排期聆訊時間長；以及拍賣底價和分攤比率的計算方法繁複等。此外，現時有部分地段受地契限制，只可興建一所房屋，發展商不選擇發展該等地段是為免在重建後大幅補地價，並非礙於業權分散。議員認為，降低強拍申請門檻的建議措施既未能針對上述窒礙重建的各種原因，亦未必能顯著加快牽涉多個業主的大型舊樓群的重

建步伐。他們促請政府當局就優化強拍制度及推動重建制訂更全面的方案。

45. 政府當局解釋，審裁處接獲的421宗強拍申請中，除170宗已獲發出售賣令外，另有近200宗被中止或撤銷，部分個案是因為啟動強拍申請而促成和解。當局並表示會繼續與司法機構研究如何簡化與強拍相關的行政程序，以改善現行運作下出現的瓶頸狀況。當局補充，按照終審法院於2013年就一宗關於訂有“一所房屋”條款的地契的裁決，地契含有該條款的舊樓僅能原址重建至與批出該地契當年附近樓宇相若的高度，否則須補地價，當局在考慮促進重建的措施時亦必須依據該裁決而行。

46. 有議員指出，市建局以同區7年樓齡的單位的價值作為計算收購補償指標的依據，令市場的賠償指標處於高水平，部分業主因未獲發展商提出與該指標相若的賠償而不願意出售其物業。議員認為，政府當局需全面檢視影響同類物業收購活動的因素，單靠降低強拍門檻以加快業權統一，未必能達致預期成效。政府當局表示，市建局的同區7年樓齡的補償政策與政府現行政策一致，期望市建局的補償指標可以對私人物業的收購市場帶來正面影響。

47. 議員指出不少業主不清楚有何措施協助他們自發進行“聯合出售”(包括申請強拍)。就此，議員建議政府當局加強宣傳，讓老舊樓宇的業主得悉個別單位業主亦有自主權，可以按意願選擇自行組織起來，並尋求協助進行“聯合出售”。有議員問及通過“聯合出售”售出地段的個案數目。

48. 政府當局回覆，市建局在2011年成立市區重建中介服務有限公司，以協助有興趣的物業業主徵集業權，並統籌聘請及監督顧問公司進行聯合出售拍賣或招標聯合出售。業主只要共同持有

相關地段50%的不分割份數即符合申請上述“聯合出售”服務的資格。至今接獲的40宗申請中，成功協助一個項目以公開拍賣方式聯合出售。當局補充，除建議更新強拍制度外，亦會與市建局研究如何加強支援老舊樓宇業主自發聯合出售物業，務求以不同方法加快市區重建。

建議措施的其他影響

49. 議員促請政府當局慎重考慮降低強拍申請門檻至建議的水平，會否進一步削弱老舊樓宇(特別是一些單位數目較少的樓宇)的少數份數擁有人出售單位的議價能力，令他們的權益得不到合理保障。此外，有議員認為放寬相連地段的強拍申請要求亦會促使重建項目規模擴大及相應成本提高，因而減少小型發展商參與項目的機會，最終剝削業主出售單位時的選擇。就此，議員籲請當局就各項建議措施充分諮詢持份者，務求在促進重建與保障私有產權之間取得適當平衡。

50. 另一方面，議員從討論文件中察悉，樓齡達70年或以上的私人樓宇中約有7成(即約700幢)建有4個或以下單位。有議員認為，就這些樓宇而言，即使將強拍門檻降至現時建議的60%，只要有兩位業主不同意出售，便無法啟動強拍申請。因此，從提升建議措施效益的角度來說，政府當局可考慮進一步降低門檻至50%，以盡快重建這些高樓齡樓宇，並在目前樓市低迷及業主出售物業的意欲低之際，加推政策優惠(例如計算樓宇總樓面面積時豁免若干公共空間的面積)，以鼓勵發展商進行收購重建。

51. 政府當局表示，修訂強拍制度旨在加大力度加快失修舊樓的重建，建議措施將無可避免地影響到更多少數份數擁有人。因此，當局會研究在相關法例中訂定條文，為少數份數擁有人提供適當保障。當局補充，建議為重建相連地段提供

彈性，目的是提供更大空間作更完善的市區規劃，善用土地資源。而不同發展商選擇參與甚麼規模的重建項目屬市場行為，並非當局所能控制。至於將強拍門檻降至哪個水平，現時討論的是建議方案，但再進一步降低建議門檻或過於進取，當局在落實措施前，會繼續聽取各界意見，尋求社會上的廣泛共識。另外，建議方案已在保障私有產權的前提下提供促進發展商參與重建的措施。

52. 議員關注降低強拍申請門檻可能會令部分業主迴避維修樓宇的責任，並提醒政府當局必須兼顧密切監察舊樓的維修狀況及加強推動業主妥善維修保養樓宇。有議員詢問，審裁處在裁定應否發出售賣令時，是否給予有關地段上現有發展的“齡期”及“維修狀況”兩個因素同等比重的考慮。他們認為降低強拍門檻後，審裁處在作出相關裁定前應更着重樓宇的“維修狀況”。

53. 政府當局回應，為確保樓宇業主履行妥善維修物業的責任，屋宇署一直密切監察私人樓宇的狀況，並會按實際情況加強執法及監管樓齡高或出現失修情況的樓宇。當局補充，審裁處過往在考慮強拍申請的判決中，未有只以“齡期”為單一考慮因素而作判決的案例；相反，有個別案例是就“齡期”低但“維修狀況”不理想的樓宇批出售賣令。此外，擬議的措施亦建議在《土地（為重新發展而強制售賣）條例》中指明審裁處在基於建築物的“齡期”或“維修狀況”裁定地段是否理應重新發展時所採用的準則，該等準則是當局參考並引用了審裁處過往的判決而擬定。

重建市區的策略

54. 有議員指出，不同政策局在解決樓宇老化問題採取的策略並不一致，發展局以重建私人樓宇為重點，房屋局則以復修保養公共租住房屋（“公屋”）為主。就此，他們請當局闡釋有此差異的原因及不同策略的成效。政府當局回應，房屋局的

策略是分階段進行公屋重建。此外，樓宇的維修狀況亦是考慮需否重建的重要因素。公屋的維修保養由香港房屋委員會及香港房屋協會監察，相對私人樓宇，公屋的維修工作較受規範，樓宇的狀況一般較有保障；老舊私人樓宇則有較大機會因欠缺妥善管理而出現日久失修的情況。

55. 有議員表示降低強拍門檻或導致舊區日後出現更多單幢樓的重建項目，並請政府當局闡釋將如何協調私營機構的重建項目及市建局更新舊區的全體規劃，以使各個項目能配合社區的整體發展。政府當局回覆，市建局有別於發展商，不會單以高發展潛力和回報的地段為收購目標，而推行強拍制度是鼓勵私營機構參與重建工作，市場力量與市建局工作雙軌並行，進一步加快市區更新的步伐。

對少數份數擁有人提供的支援

56. 議員指出，雖然精簡強拍制度的建議措施可有助加快重建老舊樓宇，但必定會影響到更多少數份數擁有人。因此，他們促請政府當局做好配套措施，加強支援少數份數擁有人及基於特殊原因須在同區重置物業的業主。此外，鑒於發展商於申請強拍前已開始接觸有關樓宇的業主進行議價及展開收購，亦有出現發展商或其代理使用不良手法向業主施壓的情況，議員請當局考慮在實施建議措施前，從速設立擬議的專責辦事處，並提前在少數份數擁有人收到強拍申請通知前，開始為他們提供指引及相關資訊，增加強拍程序的透明度，及早釋除他們的疑慮。議員並問及專責辦事處隸屬的政府部門。

57. 政府當局回覆，為加強支援少數份數擁有人，當局建議在政府內部成立專責辦事處。鑒於其工作涉及地段的規劃及估價等與發展局相關的專業範疇，因此建議在土地註冊處轄下設立該專責辦事處，同時由於土地註冊處以營運

基金形式運作及管有本港土地物業的資料，所以將有助專責辦事處提供更有彈性及適切的服務。當局並解釋，專責辦事處要提前在少數份數擁有人收到強拍申請通知前提供支援，須先考慮如何斷定仍在議價階段的買賣將會成為強拍申請的個案，以免不必要地介入而影響市場運作或浪費資源。儘管如此，當局備悉議員的意見，並會研究有關事宜。

其他意見及關注事項

58. 議員關注本港商鋪自2019年起的營商環境困難，若強拍的賠償以當下的經濟狀況作為估算基礎，商鋪業主未必能藉所獲得的賠償在日後另覓新店繼續營業，預期一些歷史悠久的老鋪將因此而被迫結業，令社會上的集體回憶加快消失。就此，議員詢問，審裁處在考慮強拍地段及有關物業的估算價值時，能否剔除受到近年社會情況及2019冠狀病毒病疫情不利影響的經濟數據，以作出更貼近正常經濟活動的估算。議員並請當局考慮為具香港歷史色彩及地區特色的小商戶提供支援，例如在其他發展項目(包括發展局轄下活化歷史建築伙伴計劃下的項目)中預留空間重置這些受重建影響的商戶。

59. 政府當局備悉議員的關注，並會留意經濟的波動對估價報告的參考價值的影響。當局並表示，對於受強拍影響的商戶，擬議的專責辦事處將可為他們提供資訊及支援，包括轉介個別歷史悠久老鋪的個案予發展商或市建局，協助其另覓商鋪及遷離。然而，由於商戶的業務是商業活動，運用公帑協助其重置並不恰當。

VI. 元朗雨水排放系統改善計劃

(立法會 CB(1)776/—— 政府當局就元朗
2022(06)號文件 雨水排放系統

改善計劃提交的文件)

60. 政府當局借助電腦投影片，向事務委員會簡介有關提升工務計劃項目第161CD號、第166CD號(部分)及第178CD號下的擬議工程為甲級的建議；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為8億5,700萬元、5億5,060萬元及37億8,340萬元，用以推展元朗雨水排放系統改善計劃。

(會後補註：電腦投影片資料的電子複本於2022年11月22日隨立法會CB(1)822/2022(04)號文件以電子郵件方式送交委員。)

61. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就現正討論的議題發言前，應披露與該等議題有關的直接或間接金錢利益的性質。

62. 副主席表示支持擬議元朗雨水排放系統改善計劃。

178CD號工程計劃——元朗防洪壩計劃

建造成本

63. 議員察悉，擬議元朗防洪壩計劃(“擬議防洪壩”)的建造成本高達37億8,340萬元。就此，議員詢問，擬議防洪壩所服務的面積及人口，以及是否已考慮日後北部都會區的發展需要。議員又要求當局解釋擬議防洪壩對減低整個元朗區水浸風險的成本效益，以及不擬使用其他防洪方法(例如建造雨水蓄洪池)的原因。

64. 政府當局回覆，包括擬議防洪壩在內的元朗雨水排放系統改善計劃所服務的面積涵蓋現有元朗新市鎮，約有170 000人口；以及北部都會

區範圍內的元朗南新市鎮擴展區約185公頃發展面積，現規劃約容納100 000人口。因此，該項目已經考慮北部都會區內部分發展的排洪需要。擬議防洪壩位處元朗明渠最下游位置，為元朗區內主渠道的出水口，處於策略性重要位置。元朗區的地勢平坦，擬議防洪壩將疏導大量由元朗周邊高山流向元朗明渠下游地勢較低一帶河道的山洪，並有效阻擋元朗明渠下游(即山貝河及后海灣一帶)的水體倒灌，可緩解整個元朗地區未來的水浸風險。

65. 政府當局表示曾考慮多個不同防洪方案，包括興建雨水蓄洪池。興建雨水蓄洪池所需的土地比建造防洪壩將大幅增加。由於元朗市中心已高度發展，尋找大面積合適土地興建地下雨水蓄洪池將非常困難。就建造成本方面，參考尖沙咀雨水排放系統改善工程(175CD號工程計劃)的造價，建造地下雨水蓄洪池、雨水泵房及相關機電設施部分估計所需費用約為7億元。惟元朗明渠需要的雨水蓄洪池容量估計約為尖沙咀雨水蓄洪池容量的10倍，若以此容量建造與擬議防洪壩防洪能力相若的雨水蓄洪池，估計其造價會較興建防洪壩為高。當局又指出，擬議防洪壩的造價與其他地區類似防洪壩工程相若或稍低。

防洪能力

66. 議員詢問，擬議防洪壩的防洪能力日後能否承受比“山竹”及“天鴿”更具破壞力的超強颱風吹襲，及其可能帶來的更高降雨量。

67. 政府當局回覆，擬議防洪壩的設計能抵禦200年一遇的暴雨，即預計可應付每小時145毫米的降雨量。於過往超強颱風“山竹”及“天鴿”吹襲香港時，分別錄得50及18毫米的最高每小時降雨量。而黑色暴雨警告信號生效期間，則為每小時雨量超過70毫米。擬議防洪壩可承受的最高海平面高度為主水平基準以上6米。而於過往

超強颱風“山竹”及“天鴿”吹襲香港時，山貝河及后海灣一帶的最高潮位，則分別錄得為主水平基準以上4.03米及4.41米。

- 政府當局 68. 應議員要求，政府當局須提供以下資料：
(a) 過往超強颱風“山竹”及“天鴿”吹襲香港時錄得的最高降雨量以及其持續時間；及 (b) 擬議防洪壩的設計是否能應付類似“山竹”及“天鴿”等超強颱風持續一段長時間(例如2至3小時)的最高降雨量。

161CD號工程計劃——元朗市明渠改善工程(市區中心段)

與擬議連接朗屏站的元朗市高架行人通道工程的協調

69. 議員關注，若擬議元朗市明渠改善工程(市區中心段) (“擬議元朗市明渠工程”)完成後，連接朗屏站的元朗市高架行人通道工程 (“擬議高架行人通道工程”)才開始動工，情況並不理想。議員促請政府當局加強協調，使兩項工程能一併進行，避免浪費資源。

70. 政府當局回覆，渠務署與路政署已就該兩項工程計劃溝通和協調。擬議元朗市明渠工程的設計已配合擬議高架行人通道的結構位置所需，亦已把其對元朗明渠水文的影響計算在內。

工程進度及管理安排

71. 議員察悉，擬議元朗市明渠工程施工期長達7年。鑒於元朗市居民長期受明渠所釋出的臭味影響，有議員要求當局加快工程進度。政府當局回覆，預計建造旱季截流系統及加固元朗明渠結構工程約需5年完成，隨後會開展活化元朗明渠工程，約需2年完成。因此整個工程項目目標是約在7年內分階段完成。由於有關工程主要部分位於現有明渠內，為免影響其排洪能力，工程只能於旱季進行，故整個工程項目需較長時間完成。

72. 議員察悉，擬議元朗市明渠工程包括在明渠內的河道種植水生植物以提升元朗明渠的生態環境，以及提升明渠的景觀面貌。就此，有議員要求當局說明擬議工程完成後，元朗明渠日後的維修保養和管理安排，以及所涉及的經常性開支。政府當局回覆，渠務署將挑選適合於元朗明渠環境生長的植物，並負責日後元朗明渠的維修及保養工作，161CD號工程計劃每年涉及的經常性開支約為2,500萬元。

向工務小組委員會提交撥款建議

73. 主席總結時表示，事務委員會支持政府當局把撥款建議提交工務小組委員會，以供考慮。

VII 其他事項

74. 議事完畢，會議於下午6時06分結束。

立法會秘書處
議會事務部1暨公共申訴辦事處
2022年12月19日

**發展事務委員會
會議過程**

日期：2022年11月22日(星期二)
時間：下午2時30分
地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項——自上次會議後發出的資料文件			
議程第II項——下次會議的討論事項			
000410 - 000541	主席	2022年12月19日會議的討論事項	
議程第III項——發展多層工業大廈			
000542 - 001326	主席 政府當局	政府當局作出簡介 [立法會 CB(1)776/2022(02) 及 CB(1)822/2022(01)號文件]	
001327 - 001858	主席 盧偉國議員 政府當局	協助受影響棕地作業的措施	
001859 - 002528	主席 田北辰議員 政府當局	把擬議多層工業大廈(“多層工廈”)改稱為“現代化工廈”的建議 多層工廈所提供的樓面面積是否足以重置所有受影響的棕地作業 分別興建專門供貨車及貨櫃車使用的多層工廈 協助受影響棕地作業的措施	
002529 - 003011	主席 易志明議員 政府當局	多層工廈的租期 當局釐訂多層工廈的租金時應考慮的因素 協助受影響棕地作業的措施	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003012 – 003531	主席 副主席 政府當局	當局有何機制公平分配多層工廈的樓面面積予棕地作業經營者 當局釐訂多層工廈的租金時應考慮的因素 協助受影響棕地作業的措施	
003532 – 004123	主席 林筱魯議員 政府當局	推動產業發展的政策 多層工廈的租金和營運安排 協助受影響棕地作業的措施	
004124 – 004647	主席 洪雯議員 政府當局	延長政府用地的租期 加快規劃程序	
004648 – 005105	主席 李鎮強議員 政府當局	增加物流用地的措施 把多層工廈的樓面面積租予相關業務以提供一條龍服務 多層工廈內行車道的設計	
005106 – 005619	主席 陳月明議員 政府當局	在北區興建多層工廈的建議 協助受影響棕地作業的措施	
005620 – 010223	主席 黃元山議員 政府當局	推動產業發展的政策 以公私營合作模式收回棕地及安置受影響的棕地作業 更改棕地名稱的建議 協助受影響棕地作業的措施	
010224 – 010820	主席 吳秋北議員 政府當局	當局把社區隔離設施改作過渡性房屋的構思是否有所改變 在疫情期進行的市場意向調查能否反映市場對多層工廈日後發展的意向 屯門西的內河碼頭用地改作多層工廈之用	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010821 – 011201	主席 劉業強議員 政府當局	徵用北部都會區的荒廢農田和魚塘另作發展，並向公眾解說棕地作業的經濟價值	
011202 – 011758	主席 江玉歡議員 政府當局	就多層工廈的建議徵詢金融機構的意見 指定多層工廈樓面面積由政府及發展商管理的安排 多層工廈的賣地條款 把擬建大廈定位為“工廈”造成的影響	
011759 – 012545	主席 陳家珮議員 政府當局	第一批多層工廈用地的地積比率 發展商對多層工廈用地所表達的發展意向 須搬離棕地現址的作業相隔多久才能遷入多層工廈	政府當局 (參閱會議紀要第11段)
012546 – 012843	主席 陳月明議員 政府當局	檢討現時規管工廈的條例	
議程第IV項——建議在發展局重設一個首長級丙級政務官編外職位(首長級新級第2點)			
012844 – 013239	主席 政府當局	政府當局作出簡介 [立法會 CB(1)776/2022(04) 及 CB(1)822/2022(02)號文件]	
013240 – 013724	主席 副主席 政府當局	重設擬議職位的理據	
013725 – 014143	主席 田北辰議員 政府當局	擬議職位負責的支援非政府機構善用空置政府用地的資助計劃及活化工業大廈工作的詳情	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014144 – 014710	主席 盧偉國議員 政府當局	開發閒置或未發展用地以增加土地供應	
014711 – 015112	主席 林筱魯議員 政府當局	善用科技以減輕政府部門的工作量	
015113 – 015528	主席 周浩鼎議員 政府當局	擬議職位負責的擬議龍鼓灘填海及重新規劃屯門西地區工作的詳情	
015529 – 015633	主席	總結	
議程第V項——更新及精簡強制售賣制度的建議措施			
015634 – 021314	主席 政府當局	政府當局作出簡介 [立法會 CB(1)776/2022(05) 及 CB(1)822/2022(03)號文件]	
021315 – 021735	主席 副主席 政府當局	降低強制售賣(“強拍”)門檻的影響 及對加快重建舊樓成效	
021736 – 022344	主席 陳學鋒議員 政府當局	重建市區的整體策略 政府當局提供的老化樓宇數目的 準確性 降低強拍門檻對加快重建舊樓的 影響 建議專責辦事處在強拍前為業主 提供支援	
022345 – 022927	主席 田北辰議員 政府當局	經濟波動對土地審裁處(“審裁處”) 審核物業估價時的影響 為商鋪提供的收購賠償	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
022928 – 023524	主席 鄭泳舜議員 政府當局	降低強拍門檻對加快重建舊樓的成效 私營機構的重建項目與市區重建局工作的配合 專責辦事處隸屬的政府部門 為被收購商舖提供其他支援	
023525 – 024055	主席 江玉歡議員 政府當局	以強拍推動重建速度緩慢的其他原因 支援業主主動進行集體出售	
024056 – 024744	主席 林筱魯議員 政府當局	降低強拍門檻對加快重建舊樓的成效 加強監管舊樓維修 建議專責辦事處在強拍前為業主提供支援	
024745 – 025355	主席 陳家珮議員 政府當局	審裁處考慮地段是否理應重建的因素 專責辦事處審批臨時貸款的準則 專責辦事處隸屬的政府部門 加強業主維修樓宇的意識	
025356 – 025912	主席 林順潮議員 政府當局	降低強拍門檻對加快重建舊樓的成效 為發展商提供參與重建的誘因	
025913 – 030553	主席 李慧琼議員 政府當局	加強支援少數份數擁有人 加強宣傳支援業主主動進行“聯合出售”的服務	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
030554 – 030959	主席 政府當局	建議提前成立專責辦事處 建有不同樓齡建築物(包括工業建築物)相連地段的強拍申請門檻計算方法	
議程第VI項——元朗雨水排放系統改善計劃			
031000 – 032011	主席 政府當局	政府當局作出簡介 [立法會 CB(1)776/2022(06) 及 CB(1)822/2022(04)號文件]	
032013 – 032420	主席 周浩鼎議員 政府當局	要求加快擬議元朗市明渠改善工程(市區中心段) (“元朗市明渠工程”)的進度 擬議元朗防洪壩計劃對減低整個元朗區水浸風險的成本效益及當局不擬使用其他防洪方法的原因	
032421 – 033128	主席 田北辰議員 政府當局	擬議元朗防洪壩計劃的防洪能力 擬議元朗市明渠工程與擬議連接朗屏站的元朗市高架行人通道工程的協調	政府當局 (參閱會議紀要第68段)
033129 – 033600	主席 副主席 政府當局	元朗雨水排放系統改善計劃是否已考慮日後北部都會區的發展需要 擬議元朗市明渠工程完成後的維修保養及管理安排，以及每年所涉及的經常性開支	
033601 – 033900	主席	擬議元朗防洪壩計劃服務的面積及人口 總結	
議程第VII項——其他事項			
033901 – 033915	主席	結語	

立法會秘書處
議會事務部1暨公共申訴辦事處
2022年12月19日