

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)39/2023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：2022年12月29日(星期四)
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
盧偉國議員, GBS, MH, JP
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
陳學鋒議員, MH, JP
霍啟剛議員, JP

列席議員：葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
何俊賢議員, BBS, JP
容海恩議員, JP
鄭泳舜議員, MH, JP
黎棟國議員, GBS, IDSM, JP

缺席委員：田北辰議員, BBS, JP
劉業強議員, BBS, MH, JP

江玉歡議員
李鎮強議員
陳家珮議員, MH
龍漢標議員

出席公職人員：議程第I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
副秘書長(工務)2
黃恩諾先生, JP

土木工程拓展署署長
方學誠先生, JP

土木工程拓展署
可持續大嶼辦事處處長
胡國源先生, JP

土木工程拓展署
可持續大嶼辦事處副處長(工務)
葉偉民先生

規劃署署長
鍾文傑先生, JP

規劃署副署長/全港
姜錦燕女士, 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)2
鄧素秋小姐

高級議會秘書(1)8
周嘉榮先生

文書事務助理(1)2
羅佳真小姐

經辦人/部門

(會議過程索引載於**附錄**。)

I. 中部水域人工島研究

(立法會 CB(1)930/2022(01)號文件 —— 政府當局就中部水域人工島研究提交的文件)

立法會 —— 立法會秘書處就有關在中部水域發展人工島擬備的文件(最新背景資料簡介)

立法會 —— 何俊賢議員於 2022 年 12 月 23 日就中部水域人工島研究發出的函件(只備中文本))

政府當局借助電腦投影片，就正在進行的中部水域人工島研究向事務委員會作階段性匯報，包括填海範圍、概括土地用途、策略性運輸基建，及可能融資選項 4 方面的初步建議。

(會後補註：電腦投影片資料的電子複本於 2022 年 12 月 30 日隨立法會 CB(1)948/2022(01)號文件以電子郵件方式送交委員。)

2. 主席表示，有團體及公眾人士曾就此議項向事務委員會提交意見書，該等意見書已轉交政府當局參考。何俊賢議員就擬議人工島工程對漁業界的影響提出關注的函件（立法會 CB(1)941/2022(01)號文件）（只備中文本）亦已轉交當局回覆。另外，陳月明議員建議事務委員會在下一個會期舉行沿深圳河實地考察活動的函件（立法會 CB(1)939/2022(01)號文件）（只備中文本），已送交委員參閱。主席續稱，在 2023 年會期的第一次會議選出主席後，可由新當選的主席決定如何跟進陳議員的建議。

（會後補註：政府當局就何俊賢議員發出的函件所作的回應於 2023 年 1 月 16 日隨立法會 CB(1)22/2023(01)號文件以電子郵件方式送交委員。）

3. 洪雯議員申報，她所屬的公司日後可能參與中部水域人工島工程。

4. 副主席、林筱魯議員、陳學鋒議員、盧偉國議員、洪雯議員和吳秋北議員表示歡迎在中部水域發展人工島。他們認為，此舉有助政府當局開拓土地和建立土地儲備，掌握土地供應主導權。

發展人工島的成本效益和影響

5. 有議員不滿政府當局過往未有積極開發新土地，導致本港土地短缺的問題遲遲未能解決，並認為填海造地較其他土地供應選項優勝，而填海所帶來的效益亦遠高於成本。他們詢問當局可否就擬議交椅洲人工島（“交椅洲人工島”）的建造成本、賣地收入及經濟效益提供更詳細數據，並認為有關數據應計及通脹率、當局同時推展多項大型工程可能導致的成本上漲、未來經濟及人口預測增長率對土地需求的影響、以及地緣政治風險等因素。議員亦表示，當局不應單以基建

項目能否賺取利潤作為應否推展有關項目的考慮點。

6. 政府當局認同議員有關不應單憑能否賺取利潤作為推展基建項目的唯一考慮點的意見，並表示應着眼於有關基建及發展項目可帶來的長遠社會及經濟效益。當局在討論文件中提供了有關交椅洲人工島建造成本及經濟效益的資料，以說明除賣地收入外，有關發展可帶來的其他社會及經濟效益(包括在人工島全面發展後，估計相關經濟活動每年可帶來約 2,000 億元的增加值)。當局會進一步評估有關發展可帶來的效益，並會在 2024 年就人工島工程的詳細設計及土地勘測工作向立法會申請撥款時，交代有關詳情。至於建造成本方面，當局一般會就推展工程項目向立法會申請撥款時，才提供有關項目按付款當日價格計算的工程開支估算。因應社會對人工島工程的關注，當局特在現階段提供該工程按現時價格計算的工程開支估算。當局亦會在 2024 年就人工島工程的詳細設計及土地勘測工作向立法會申請撥款時，因應研究的進展交代工程的最新開支估算，並於 2025 年向立法會申請工程撥款時再深化有關估算。

7. 議員察悉，就人工島工程的建造成本方面，若按 2018 年 9 月價格推算的 5,000 億元，純以土木工程相關指數調整，2022 年第二季的項目總工程造價粗略推算約為 5,800 億元。就此，議員要求政府當局提供人工島工程在填海、基礎設施及策略性運輸基建工程造價方面的分項數字。

8. 政府當局回應稱，在約 5,800 億元的工程造價中，接近 30% 的開支會用於交椅洲人工島填海工程，約 20% 會用作興建人工島的基礎設施，而餘下約 50% 則會用作發展策略性運輸基建。

9. 議員詢問，在交椅洲填海造地的單位成本是否高於在新界收回土地另作發展的單位成本，

以及在交椅洲人工島興建基建的成本是否高於在新界興建基建的成本。有議員認為，若計及政府當局在特惠分區補償以外須為受影響的棕地作業經營者提供補償的支出，在新界收回土地的成本甚至較填海造地為高。

10. 政府當局解釋，在交椅洲填海造地的建造成本(每方呎約 1,600 元)與在新界收回土地的成本(按特惠分區補償制度第一級別的補償率計算，每方呎約 1,500 元)大致相若。當局在新界收回土地時，除提供上述補償予土地業權人外，亦需另外為受影響的業務經營者和居民提供補償，以及處理清拆安置行動所帶來的各種社會影響。

11. 鑒於多項大型工程，例如交椅洲人工島填海工程、北部都會區發展，以及 3 條主要幹道和 3 條策略鐵路項目將會相繼動工，議員促請政府當局有序推展上述工程，包括妥善管控人工島填海工程的時間表，避免填海物料及工人成本大幅上升。當局亦應培訓本地工人投身建造業，而非依賴輸入外地勞工，以滿足建造業的人力需求，並確保政府財政能同時承擔有關工程開支。

12. 政府當局答稱，預計交椅洲人工島填海工程中超過一半的填海物料來自公眾填料庫所貯存的建築廢料，其餘則會採用機製砂。當局已初步接觸內地的供應商，並對機製砂的供應來源及價格有一定的掌握。為應付建造業的人力需求，建造業議會正為業界的人力資源需求及供應進行評估，而當局亦會從善用先進建築技術、加強人力培訓等各方面作通盤考慮，並預計在 2023 年年中就建造業人力需求作出交代。

13. 有議員關注，政府當局是否有足夠資源同時推展交椅洲人工島和北部都會區這兩項大型發展項目，並認為當局與其斥巨資和花長時間在遠離市區的位置興建人工島，不如專注發展北部都會區，以加強深港合作，與粵港澳大灣區

(“大灣區”)其他城市優勢互補，及融入國家發展大局。

14. 政府當局回應稱，交椅洲人工島與港珠澳大橋和香港國際機場相距不遠，有助連接大灣區其他城市和世界，融入國家發展大局。政府當局續稱，在推展人工島工程後，有關工程加上其他政府基本工程的開支約佔本地生產總值的 4%。作為參考，在 1990 年代香港機場核心計劃高峰時期，政府基本工程開支約佔本地生產總值的 6%，因此，當局認為有空間同時推展作為本港兩個策略增長區的交椅洲人工島和北部都會區項目。當局會就這兩項發展項目的現金流安排及融資方案(包括適度運用市場力量)作出籌劃。

15. 議員關注同步推展交椅洲人工島和北部都會區兩個發展大型項目對政府財政和建造業的影響，建議政府當局日後應適時向事務委員會一併匯報該兩個項目的發展情況。政府當局表示，北部都會區多項研究將於 2023 年下半年陸續完成，而相關的行動綱領亦會於同年發布，當局也會在 2024 年年初就交椅洲人工島工程的詳細設計及土地勘測工作向立法會申請撥款，因此當局預計可於 2024 年向議員交代上述兩項發展項目的施工安排及按付款當日價格計算的工程開支估算。

16. 議員問及，政府當局會否因應整項交椅洲人工島填海工程為時甚長，而社會經濟環境在此期間可能出現變數，為推展人工島填海工程做好風險管理，例如研究分階段推展有關工程的可行性。政府當局強調，發展交椅洲人工島可提供本港所需的土地以增強其發展動能，及興建宜居城市，吸引人才來港發展。與此同時，當局會為人工島的土地用途預留彈性，以靈活應對不斷變化的社會經濟環境。

17. 有議員關注交椅洲人工島填海工程對漁業界和海上航道的影響，並要求政府當局交代

其協助受影響漁民的短、中、長期措施(例如檢視向受影響的漁民發放特惠津貼的機制、在人工島興建漁人碼頭)的詳情，以及與漁業團體會面，商討相關課題。議員又關注上述措施能否適時惠及受影響的漁民，並建議當局仿效在大嶼山南水域實施航道分流的做法，讓漁船及其他船隻可分別在擬議填海的中部水域捕魚及航行。

18. 政府當局表示會循 4 個方向協助受交椅洲人工島填海工程影響的漁民，包括：(a)在交椅洲人工島和鄰近水域興建漁人碼頭、水上活動及遊艇設施，以協助漁業界升級轉型，並就該等措施的細節與漁業團體保持緊密溝通；(b)檢視向受影響的漁民發放特惠津貼的機制；(c)透過漁業持續發展基金，提升漁業界的整體競爭力；及(d)考慮安排受影響的漁民在本港其他水域進行作業，以作補償。此外，當局正就交椅洲人工島填海工程對海上航道的影響範圍及程度進行研究，並會就有關課題與漁業團體保持緊密溝通。

人工島的設計及土地運用

19. 議員察悉，政府當局初步建議交椅洲人工島由 3 個島嶼(即 A 島、B 島和 C 島)組成，並以一“Y”形水道分隔各島，有議員關注，“三島設計”所需的建造成本(例如因應 3 個島嶼有較長海岸線需興建較長的防波堤和須興建橋樑連接各島)可能較“單一島嶼設計”所需的成本為高，當局為何建議採用有關設計。亦有議員關注 3 個島嶼之間的水道的闊度是否足以讓鄰近水域的水流有適度流動，以及人工島填海工程對附近坪洲居民及環境的影響。

20. 政府當局強調“三島設計”設計實屬必要，並表示在充分考慮填海工程對附近水質和生態(如石珊瑚群落)的影響後，當局建議採用該設計以興建交椅洲人工島。各島由有相當闊度的水道分隔，有關水道的設計會配合盛行風向及潮汐

水流。當局亦已成立一個由本地、內地及海外專家組成的小組就人工島的設計提供意見，有關專家認為現建議的人工島設計合適。此外，根據當局的估算，採用“三島設計”所需的填海工程造价較“單一島嶼設計”僅高約 3%。

21. 有議員認為，隨着未來工作、居住及休閒娛樂生活模式的改變(如在家工作)，政府當局應思考在交椅洲人工島興建一個佔地約 100 公頃的核心商業區以集中提供約 400 萬平方米商業樓面面積，加上分布於人工島 7 個社區合共提供約 100 萬平方米商業樓面面積的設計布局能否適應未來的發展趨勢。議員又關注，人工島的發展未能達致職住平衡，尤其是人工島興建的住宅單位當中，70%屬公營房屋，其住戶普遍為基層市民，與主要提供專業職位的人工島核心商業區出現人力錯配，令不少居民日後須跨區工作。

22. 政府當局表示，根據現時長遠房屋策略所訂的建屋目標，當局以公私營房屋 70:30 的比例假設規劃交椅洲人工島的住宅用地供應，但會因應日後樓宇的供求情況作通盤考慮，按需要適時調整人工島的房屋供應比例。此外，當局預計人工島核心商業區可提供約 20 萬個職位。考慮到人工島核心商業區以集工作、居住及休閒娛樂的規劃目標，這些職位應不單只涉及金融及專業服務等產業，亦會有不少與零售、餐飲、文化娛樂，以至旅遊等相關的工作。政府當局又稱，刻意追求所有人工島居民原區就業並不切實可行，因此當局會妥善規劃接駁人工島的交通基建配套，方便將來居民往返香港其他區域。

23. 議員問及，中環、九龍東及交椅洲人工島 3 個核心商業區各自的定位。政府當局解釋，業界普遍歡迎在交椅洲人工島發展第三個核心商業區，預計這個核心商業區的配套設施及設計方向會與中環及九龍東現有兩個核心商業區有所不同，其定位亦有分別。當局會繼續聆聽業界就

有關發展及設計人工島核心商業區所提出的意見。

24. 有議員建議政府當局在交椅洲人工島以“遠期樓花”方式推出居者有其屋計劃單位，以及在人工島提供調遷空間，以推動市區重建。亦有意見認為，當局應在人工島興建青年宿舍及港人首次置業先導項目單位，以滿足青年的住屋需要。政府當局承諾會研究議員有關在交椅洲人工島提供調遷空間的建議。當局在規劃人工島時亦已引入較前瞻的參數，包括假設增加島上公私營住宅單位的平均面積，以期創造機會讓島上居民享有較大的人均居住面積。

25. 議員關注，政府當局如何應對全球暖化及海平面上升對交椅洲人工島及其他沿岸低窪地區的影響。政府當局表示已成立填海及海岸抗禦專家委員會，就人工島的設計提供意見，有關專家委員會認為人工島的設計合適。

交通配套

26. 就政府當局建議興建的策略性運輸基建(即港島西至大嶼山東北連接路及港島西至洪水橋鐵路)，有議員關注港島西的道路及鐵路的交通容量已趨飽和，當局會否考慮提升有關道路及鐵路的交通容量以應付擬議策略性運輸基建所帶來的新增交通流量。亦有議員要求當局交代有關擬議策略性運輸基建在港島西登陸點的詳情。

27. 政府當局答稱，擬議策略性運輸基建落成啟用後，預計可分流往來九龍、新界及港島西的交通，而隨着交椅洲人工島的建成，市民的出行模式亦會有所改變(例如人工島及港島西的居民可使用策略性運輸基建前往新界西北或人工島工作、購物)，因此未必會進一步加重港島西的交通負荷。此外，當局經初步研究後，認為港島西的幹道可應付擬議策略性道路新增的交通流量。

另外，為增加中環新海濱區的道路容量，相關部門亦正就林士街天橋至畢打街下行道連接路進行研究及初步設計。

28. 有議員詢問，擬議策略性鐵路的走線，以及政府當局會否落實“明日大嶼願景”下發展交椅洲人工島外的其他建議(如擬議欣澳及龍鼓灘近岸填海工程)。

29. 政府當局解釋，由屯門東延伸至屯門西內河碼頭一段的鐵路方案，將會納入“龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究”中一併考慮，並將於不久後就啟動該規劃及工程研究向立法會申請撥款。當局目前已建議在屯門東預留接駁口，以便日後作出連接。

30. 議員建議政府當局考慮興建橋樑以連接坪洲和交椅洲人工島，改善坪洲的對外交通聯繫。政府當局表示對有關建議持開放態度，並會從規劃及技術層面考慮該建議的可行性。

其他意見及關注

31. 議員認為，政府當局應制訂前瞻性的人口及產業政策，以配合交椅洲人工島的發展及使有關發展更具經濟效益。有議員建議，當局應在人工島開拓新產業(例如安老服務、大學城)作為發展引擎，以推動人工島的發展和為島上居民提供合適的就業機會。亦有議員關注發展人工島能否解決本港迫切的房屋問題。

32. 政府當局回應稱，除解決迫切的房屋問題外，當局亦應有前瞻性的眼光，為本港的長遠發展作規劃。基於交椅洲人工島可提供約 1 000 公頃的土地和興建第三個核心商業區，有關發展可增強本港的發展動能及提升其競爭力。

33. 議員察悉，政府當局計劃在 2025 年展開交椅洲人工島填海工程，讓首批居民可於 2033 年遷入。他們詢問，有關工程時間表是否已計及精簡

與發展相關法定程序的條例草案(即《2022年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”))獲立法會通過後所減省的時間，以及當局能否進一步加快有關填海工程。

34. 政府當局表示已就交椅洲人工島填海工程展開生態基線調查，因此環境及生態局最近提出有關精簡《環境影響評估條例》(第499章)程序的建議未必有助加快填海工程。然而，《條例草案》會修訂《前濱及海床(填海工程)條例》(第127章)，訂明當局批准填海時，無需事先根據《城市規劃條例》(第131章)擬備分區計劃大綱圖。當局在制訂人工島填海工程時間表時，已計及《條例草案》上述修訂建議獲通過後所減省的時間。政府當局又表示，進一步壓縮有關填海工程所需時間的空間有限。

[在下午3時44分，主席命令把會議延長不多於15分鐘。]

II. 其他事項

35. 主席表示，是次會議為事務委員會在2022年會期的最後一次會議。他感謝各委員和政府當局參與事務委員會的工作及秘書處提供的支援。

36. 議事完畢，會議於下午4時14分結束。

立法會秘書處
議會事務部1暨公共申訴辦事處
2023年1月17日

**發展事務委員會
特別會議過程**

日期：2022年12月29日(星期四)
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——中部水域人工島研究			
000347 – 002605	主席 政府當局	政府當局作出簡介 [立法會 CB(1)930/2022(01) 及 CB(1)948/2022(01)號文件]	
002606 – 003256	主席 林筱魯議員 政府當局	在交椅洲填海造地及興建基建的 成本與在新界收回土地另作發展的 成本的比較 政府當局如何應對全球暖化及 海平面上升對擬議交椅洲人工島 ("交椅洲人工島")及其他沿岸低窪 地區的影響	
003257 – 004119	主席 陳學鋒議員 政府當局	擬議“三島設計”對填海成本的影響 及“Y”形水道的闊度 交椅洲人工島土地運用的建議 提升港島西的道路及鐵路容量 興建橋樑以連接坪洲和交椅洲 人工島的建議	
004120 – 004733	主席 副主席 政府當局	在交椅洲填海造地的成本與在新界 收回土地另作發展的成本比較 精簡與發展相關法定程序對交椅洲 人工島填海工程時間表的影響， 以及政府當局能否加快有關填海 工程 擬議策略性鐵路的走線 政府當局會否落實“明日大嶼願景” 下的其他建議	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004734 – 005509	主席 何俊賢議員 政府當局	交椅洲人工島填海工程對漁業界和海上航道的影響，以及政府當局協助受影響漁民措施的詳情	
005510 – 010409	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	交椅洲人工島填海工程對坪洲居民及環境的影響 興建橋樑以連接坪洲和交椅洲人工島的建議 人工島建造成本及賣地收入的更詳細數據 為推展交椅洲人工島填海工程做好風險管理	
010410 – 011201	主席 盧偉國議員 政府當局	交椅洲人工島填海、基礎設施及策略性運輸基建工程造价的分項數字 擬議“三島設計”對填海成本的影響 制訂前瞻性的人口及產業政策，以配合人工島發展	
011202 – 011814	主席 陳月明議員 政府當局	交椅洲人工島的發展能否達致職住平衡 人工島的發展能否解決本港迫切的房屋問題及有關發展對環境的影響 專注發展北部都會區	
011815 – 012601	主席 洪雯議員 政府當局	交椅洲人工島商業用地的布局 人工島公營房屋及核心商業區的布局會否導致人力錯配的問題 在人工島興建青年宿舍及港人首次置業先導項目單位的建議 在人工島開拓新產業作為發展引擎	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012602 – 013332	主席 李慧琼議員 政府當局	政府當局如何有序推展各項大型工程，並為推展交椅洲人工島填海工程做好風險管理	
013333 – 013952	主席 吳秋北議員 政府當局	發展交椅洲人工島可帶來的經濟效益詳情 政府當局如何有序推展各項大型工程 中環、九龍東及交椅洲人工島 3 個核心商業區各自的定位	
013953 – 014215	主席 林筱魯議員 政府當局	政府當局就交椅洲人工島制訂的智慧城市及可持續發展策略(如漁農業的管理)應有所突破 騰出部分人工島上與出行相關設施的用地作其他用途，以更有效運用土地資源 擬議策略性運輸基建在港島西的登陸點	
014216 – 014419	主席 陳學鋒議員 政府當局	提升港島西的道路及鐵路容量	
014420 – 014640	主席 洪雯議員 政府當局	管控交椅洲人工島填海工程時間表，避免填海物料及工人成本大幅上升	
議程第 II 項——其他事項			
014641 – 014758	主席	結語	

立法會秘書處
 議會事務部1暨公共申訴辦事處
 2023年1月17日