

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1095/2023號文件

展檔號：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2023年會期的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2023年12月13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、2008年7月2日和2022年10月26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1**。

3. 在2023年會期，事務委員會由20名委員組成。謝偉銓議員及劉國勳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2**。

主要工作

增加土地供應

4. 政府當局多年來一直採用多管齊下的方式增加土地供應，以解決房屋短缺的問題和滿足香港持續發展的需要。在2023年會期內，當局曾就多項與土地發展相關的計劃和工務工程項目徵詢事務委員會的意見。

發展北部都會區

5. 政府當局表示，北部都會區¹是未來土地供應的主要來源，提供約3 000多公頃新發展土地，當中約1 300公頃10年內可供發展，佔未來10年整體“熟地”供應約四成。在2023年會期內，當局曾就成立北部都會區統籌辦事處（“北都辦”）的人員編制建議及新田科技城的土地用途建議徵詢事務委員會的意見，並就《行政長官2023年施政報告》（“《施政報告》”）內有關發展北部都會區的政策措施向委員作出簡介。

(a) 成立北部都會區統籌辦事處

6. 政府當局認為需要成立北都辦以倡導及推動北部都會區的發展，以及加強土木工程拓展署（“土拓署”）首長級人員的架構以推展北部都會區的土地發展項目。在2023年3月28日的事務委員會會議上，委員討論了相關的人員編制建議：即在發展局（規劃地政科）開設3個首長級編外職位及重行調配1個首長級常額職位以領導北都辦；以及在土拓署開設一個首長級編外職位以推展發展新田科技城及馬草壟的工作，為期約5年。委員普遍支持有關建議。²

7. 委員察悉，擬議北都辦主任須領導北都辦在推展北部都會區計劃中擔當整體倡導及統籌的角色，並向高層團隊提供策略性建議及與內地機構緊密聯繫。考慮到有關職務的複雜性，委員關注只屬首長級薪級第6點的擬議北都辦主任是否可以勝任領導北都辦的角色及作出相關的政策決定，並具備足夠職權在高層次策略層面統籌其他政策局的工作。亦有委員建議將部分負責執行元朗區及北區兩個行政區的土地發展項目的部門或其人員³納入北都辦以強化北都辦的架構，讓

¹ 北部都會區的面積達3萬公頃，約佔香港總面積的三分之一，覆蓋元朗區及北區，當中包括元朗、天水圍及粉嶺/上水等發展成熟的新市鎮、多個處於不同規劃及建設階段的新發展區，以及相鄰鄉郊地區。

² 有關人員編制建議（即[EC\(2023-24\)5](#)）於2023年5月17日獲人事編制小組委員會通過，並於2023年6月9日獲財務委員會（“財委會”）批准。

³ 例如土拓署西拓展處及北拓展處，以及地政總署北區地政處及元朗地政處。

北都辦除從政策角度統籌各項工作外，亦可更暢順地執行及推展相關發展項目。

8. 政府當局表示，首長級薪級第6點屬部門首長職級。擬議北都辦主任作為一個專責辦公室的首長，向發展局常任秘書長(規劃及地政)負責，設定為首長級薪級第6點是恰當的做法。該職位具備足夠職權在部門首長的層次上倡導、統籌和協調政策局/部門的工作。當局又表示，北都辦的主要職務是在推展北部都會區發展方面擔當整體倡導及統籌角色，現階段未有計劃將其他執行部門的隊伍併入北都辦，以免不必要地令工作監督及人員調配變得更複雜。當局備悉委員提出有關強化北都辦在執行規劃及地政工作方面的人手的建議，並會因應日後運作需要再作考慮。

9. 委員認為北都辦在統籌及推動各個土地發展項目和相關的交通及其他基礎建設時，必須因應香港各個大型發展項目的進展而適當及有序地協調工程的推展時間及優次，以確保建造業能夠調配資源及人手，應付各個發展計劃。鑒於北部都會區計劃的規模及重要性，委員要求北都辦日後向事務委員會適時交代各個項目的最新進展及具體落實情況。政府當局表示，北部都會區的發展覆蓋範圍廣闊，發展局及北都辦會繼續按照各個板塊的主要發展的進展，向事務委員會作匯報。此外，發展局亦會適時向事務委員會報告交椅洲人工島及龍鼓灘填海等大型項目的進展。

(b) 新田科技城的土地用途建議

10. 國家“十四五”規劃支持香港發展為國際創新及科技(“創科”)中心，因此當局致力將北部都會區發展成為一個國際創科新城。新田科技城位於北部都會區的心臟地帶，毗鄰深圳皇崗和福田的創科區域。新田科技城的策略定位，是成為創科發展集群的樞紐，與深圳產生協同效應。在2023年5月23日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介新田科技城的土地用途建議。

11. 委員認同政府當局利用靈活的批地模式和私人市場力量推動新田科技城發展的規劃方向，並要求當局闡釋擬採用的公私營合作模式和公開招標以外的批地方式。有委員認為若當局以象徵式或優惠地價批出土地，則必須實施保障公眾利益的

措施以防濫用(例如須定期審視進駐企業帶來的經濟效益及科研成果)。

12. 政府當局表示會考慮採用公開招標以外的批地方式批出新田科技城的創科用地，包括局限性招標及直接批地等。發展局會因應創新科技及工業局(“創科及工業局”)的產業政策在土地行政事宜(包括批地方式)上作出配合。按照現行機制，直接批地需要由行政長官會同行政會議審批，地政總署亦會公開有關的批地條款及地價等，做法具透明度。批地的年期會考慮創科及工業局的產業政策而釐定。⁴為確保進駐企業能為香港帶來經濟效益，當局在訂立批地條款時，可按進駐企業的性質及發展釐定條款，包括規定企業要使用一定面積用地發展創科；同時可透過營運協議要求企業達標。如有違反協議規定，政府有權收回用地。

13. 有委員建議政府當局讓土地業權人及有意進駐的企業參與土地平整或部分基礎建設工程，以縮短新田科技城的整體發展時間。政府當局表示，在考慮中的公私營合作模式之一，是在批出創科用地時，讓進駐的企業一併建設相關地塊上的創科及其他配套設施(包括人才公寓)，若能加快發展，當局亦會考慮讓其進行有關的土地平整工程。

14. 在交通基建方面，委員指出北環線主線“新田站”預計於 2034 年方啟用，而北環線落馬洲支線的走線至今仍未有定案及推行時間表。委員關注該兩條鐵路線的建設落後於首批居民入伙及企業進駐新田科技城的時間，憂慮屆時的人口增長會令現有落馬洲支線不勝負荷。委員促請當局加快北環線主線及北環線支線的工程，以期於 2030 年前落成，並盡快交代北環線支線的推展進度。

15. 政府當局預計新田市中心將於 2031 年起提供約 5 萬個公私營房屋單位，而北環線主線最早可在 2034 年啟用。發展局會與運輸及物流局跟進，尋求因應新田科技城的推行時間表，壓縮建造鐵路的时间，盡量提早啟用，亦會研究路面公共交通服務的安插，善用 2027 年啟用的古洞站，應付新田初期新增人口的交通需要。

⁴ 根據政府當局所示，一般的批地年期為 50 年，按照土地政策，政府亦可批出少於 50 年的期限。

(c) 《行政長官2023年施政報告》內有關發展北部都會區的政策措施

16. 行政長官在其《施政報告》提出北部都會區的規劃會以“產業帶動，基建先行”為主軸，成為香港未來發展的新引擎，而其後公布的《北部都會區行動綱領》⁵則勾劃了北部都會區四大區域(即高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區及藍綠康樂旅遊生態圈)的發展主題及產業定位。委員支持有關發展策略，並認為政府當局應制訂具前瞻性的產業政策，以推動北部都會區相關產業的發展。此外，當局亦應貫徹“基建先行”的規劃方針，加快落實北部都會區的基建項目。委員又建議當局藉公私營合作模式，利用市場力量推動北部都會區的發展。與此同時，當局應竭力消除有關發展帶來的負面影響，包括妥善安置受政府發展影響的棕地作業。

17. 政府當局表示已在《北部都會區行動綱領》列出北部都會區的發展時間表。為進一步借助市場力量加快北部都會區的發展，當局將會把“加強版傳統新市鎮發展模式”下的換地安排擴展至所有新發展區，並優化執行安排，包括擴展至指定的產業用地和私營社區/福利設施用地，以及促成已擁有發展用地內90%或以上私人土地的土地業權人作統一發展。此外，當局已盡量調整清理棕地的時間表，以便受影響的棕地作業有較充裕的時間搬遷或作其他安排。

將軍澳第137區及相關近岸填海——初步發展大綱圖

18. 按《2022年施政報告》，將軍澳第137區⁶將會發展為一個以房屋用途為主的新社區，提供約50 000個房屋單位，供135 000人居住。⁷為配合將軍澳第137區的房屋發展，當局建議於將軍澳第132區對出以填海和削坡方式提供約25公頃土地，以容納兩個現時位於將軍澳第137區的公共設施(即公眾填料

⁵ 《施政報告》公布後，當局於2023年10月30日公布 [《北部都會區行動綱領》](#)。

⁶ 將軍澳第137區位於將軍澳創新園以南，為一幅具規模的已平整土地，佔地約80公頃。

⁷ 按70:30的公私營房屋比例，將軍澳第137區可提供約34 500個公營房屋單位及15 500個私人住宅單位。作為短中期的其中一個主要房屋供應來源，首批約34 000人最快可於2030年遷入，當中涉及約12 600個單位。

轉運設施和混凝土配料廠)和4個有特定地域要求的公共設施(包括電力設施、建築廢料處理設施、廢物轉運站及海上垃圾收集站)。在2023年1月31日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介“重新規劃將軍澳第137區的規劃及工程研究——可行性研究”所建議的將軍澳第137區及將軍澳第132區對出造地建議的初步發展大綱圖。

19. 有委員非常關注於將軍澳第132區進行近岸填海會對該處一帶的水質、自然生態(包括附近水域的珊瑚群落)及天然海岸線造成負面影響，以及對漁業帶來衝擊。他們指出部分擬建公共設施在日後運作時可能產生的氣味及塵沙等，將影響當區的空氣質素。此外，把6項公共設施一併集中於近岸位置，不但破壞景觀，而且選址位置與鄰近的住宅發展只有一公里的緩衝距離，有關建議令附近居民難以接受。

20. 政府當局解釋，現時將軍澳第132區對出的選址已避開附近兩個珊瑚群落。132區內擬建的公共設施包括重置現時位於將軍澳第137區的公眾填料轉運設施和混凝土配料廠，以及4項有特定地域要求的設施。除擬建的電力設施外，其餘5項公共設施皆是服務包括將軍澳區在內的區域東。各公共設施設置於臨海位置可便利以水路運送與其運作相關的物料(例如公眾填料、建築廢料及都市固體廢物等)，避免增加陸路交通的壓力。此外，將軍澳第132區位於相對偏僻的地方，進出擬建公共設施的車輛日後可直接通往將軍澳藍田隧道，往返九龍的車輛並不會經過將軍澳新市鎮現有的道路網絡，從而減低對當區居民可能造成的滋擾。

21. 委員促請當局積極考慮善用現有的內陸土地，盡量以削坡方式造地，以及盡可能將公共設施遷入岩洞和分散建於不同地點，務求減低填海規模及增加擬建公共設施與民居之間的距離。政府當局表示，在進行詳細評估時會再優化用地需求和布局設計。在不影響工程時間表的前提下，當局在審視將公共設施遷入岩洞的可行性的同時，會盡量進行削坡，從而縮減填海規模。

22. 有委員建議興建過海隧道及鐵路連接將軍澳第137區及小西灣，為將軍澳居民提供更多出行選擇，以起分流作用，避免擬議將軍澳第137區房屋發展項目帶來的新增人口進一步加劇觀塘一帶及東區海底隧道的交通負荷。就此，事務委員會通過了一項議案，促請政府當局完善將軍澳第137區的交通

網絡。⁸當局解釋，由於杏花邨至柴灣一帶有不少近岸樓宇和設施，興建過海運輸基建接駁東區走廊或港島線存在重大技術困難。此外，建設過海運輸基建涉及大量公共資源，政府必須審慎研究，考慮長遠的運輸需求及經濟效益等因素，方可確立其可行性。

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究

23. 龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區，是2019年政府宣布全面接納的土地供應專責小組報告建議的中長期造地建議之一。在2022年10月政府公布的未來10年可供發展土地供應預測中，龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區將由2030-2031年度起提供發展所需的“熟地”。在2023年2月28日的事務委員會會議上，當局向委員簡介把龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究（“擬議規劃及工程研究”）提升為甲級的撥款建議。委員普遍支持把該撥款建議提交工務小組委員會考慮。⁹

24. 根據政府當局最新的構思，龍鼓灘地區的填海範圍會由2020年建議¹⁰的220公頃或以上減至145公頃，有關填海用地和附近經改造土地日後的用途，會以現代先進產業為主，而屯門西接近屯門碼頭一帶會規劃作以住宅發展為主，其西面的現有作業設施（包括環保園、航空燃油儲存庫、鋼鐵廠、水泥廠及青山發電廠）將可繼續保留在原址。當局亦會改善龍鼓灘和屯門西地區內和對外的交通連接，以滿足發展需要。

⁸ 該議案由吳秋北議員和鄧家彪議員提出。議案的措辭及政府當局的回應分別載於立法會 [CB\(1\)86/2023\(01\)](#) 及 [CB\(1\)177/2023\(01\)](#) 號文件。

⁹ 有關撥款建議（即 [PWSC\(2023-24\)25](#)）於2023年11月22日獲工務小組委員會通過。在撰寫本報告時，政府當局尚未提交該撥款建議予財委會批准。

¹⁰ 政府當局曾於2020年1月就擬議規劃及工程研究諮詢事務委員會，並於同年提交相關撥款建議予工務小組委員會考慮，但有關撥款建議最終未能在該屆（即第六屆）立法會任期內完成審議。當局檢視當時議員的意見和近幾年最新發展後，就龍鼓灘及屯門西地區的填海範圍、主要土地用途、交通配套等範疇作出調整，並在2023年2月28日的事務委員會會議上，向委員簡介經調整的建議。

25. 委員普遍認同政府當局減少龍鼓灘填海範圍的建議，並促請當局在縮減填海規模時，應考慮其他造地方式(例如削坡、發展岩洞)，以確保有足夠土地應付發展需要。委員亦就龍鼓灘及屯門西地區的土地用途、發展方案和交通配套提出多項建議，包括減低龍鼓灘的現有設施(如堆填區、靈灰安置所及焚化爐)和屯門西地區現有作業設施分別對日後進駐龍鼓灘填海用地的產業和屯門西地區住宅發展的居民的影響。委員又要求當局闡述在龍鼓灘地區興建新道路連接其他地區的構思，並確保擬議規劃及工程研究會就龍鼓灘地區的運輸基建設計訂定具體方案。

26. 政府當局表示會將龍鼓灘附近65公頃現時主要用作棕地的土地一併納入研究範圍並與填海用地同時規劃，使潛在發展用地增至約210公頃。如日後研究發現需要更多地方以容納基建設施等，當局將再考慮是否適度增加填海範圍以配合發展需要。當局在擬訂龍鼓灘地區的詳細設計時，會善用附近的爛角咀山頭及現有發電廠作為屏障，以確保有足夠緩衝地帶。此外，待現時毗鄰內河碼頭的臨時公眾填料庫的部分設施遷移後，騰空的用地可改變用途並作為屯門西未來住宅發展和西邊沿岸其他產業設施的緩衝地帶。因應香港國際機場三跑道系統而實施的最新機場高度限制影響，部分屯門西地區用地亦只可以中/低密度發展為主。政府當局又表示，擬議規劃及工程研究會探討在龍鼓灘填海用地上興建新道路連接屯門西地區的技術可行性，以及研究屯門西鐵路支線分階段落成的可行性並訂定有關時間表。

發展岩洞——搬遷沙田污水處理廠和工務中央試驗所往岩洞，以及在岩洞內興建政府檔案處歷史檔案中心

27. 為滿足香港持續發展的需要，政府的既定政策是以多管齊下的方式開拓土地資源，包括發展岩洞。政府當局認為，把合適的政府設施搬遷入岩洞，既可騰出原先的土地作房屋或其他社會所需的用途，亦可遷走與毗鄰土地用途不協調的設施，以改善城市布局。在2023年會期內，當局就以下岩洞發展項目的撥款建議諮詢事務委員會：(a)搬遷工務中央試驗所往岩洞和在岩洞內興建政府檔案處歷史檔案中心；¹¹及(b)搬遷

¹¹ 有關撥款建議於2023年4月25日的事務委員會會議上討論。

沙田污水處理廠往岩洞第三階段工程。¹²委員支持當局把該等撥款建議提交工務小組委員會考慮。¹³

28. 委員認為，政府當局應為發展岩洞制訂整體策略和更積極推進《岩洞總綱圖》劃定的48個策略性岩洞區的發展，並在規劃岩洞用途時作更全面的考慮，以善用岩洞作更多元化的用途。政府當局解釋，當局頒布的《岩洞總綱圖》及相關規劃與技術指引已列出可考慮於岩洞發展的土地用途。當局自此一直積極推多個岩洞發展項目，¹⁴並發出內部指引，要求各部門在進行大型的土地發展項目規劃及工程研究時，須考慮將具潛力在岩洞發展的土地用途設置於岩洞內。

29. 委員雖然普遍支持岩洞發展以開拓土地資源，特別是將厭惡性設施遷入岩洞以改善社區環境；然而鑒於發展岩洞的成本較為高昂，委員對擬議項目的成本效益尤為關注。就沙田污水處理廠搬遷計劃首3期工程的費用按估算已接近200億元，惟只能騰出28公頃土地，有委員認為有關計劃不具成本效益，並建議政府當局就該計劃尋求獨立顧問的意見，以探討能否降低造價。委員又問及當局把沙田污水處理廠遷入岩洞後釋出現有用地作其他用途的時間表，並要求當局加快有關工程進度。

30. 政府當局表示，位於女婆山岩洞內污水處理廠的建設工程將於2029年完成，而現有沙田污水處理廠將於2031年完成

¹² 有關撥款建議在2023年5月23日的事務委員會會議上討論。整項搬遷沙田污水處理廠往岩洞分為：(a)第一階段工程(主要包括工地開拓工程及主連接隧道建造工程)，該階段工程已於2019年2月展開，並於2022年4月完成；(b)第二階段工程(主要包括主體岩洞建造工程及上游污水收集系統工程)，該階段工程已於2021年7月起陸續展開，並預計於2031年完成；(c)第三階段工程(包括進行建築物、岩洞通風系統及其他相關工程)；及(d)餘下工程(主要包括在新建岩洞內建造污水處理設施，以及停止現有沙田污水處理廠的運作和進行拆卸)。當局會在完成餘下工程的詳細設計後，向立法會申請工程撥款。

¹³ 搬遷工務中央試驗所往岩洞及在岩洞內興建政府檔案處歷史檔案中心的撥款建議於2023年5月30日獲工務小組委員會通過，並於2023年6月23日獲財委會批准。搬遷沙田污水處理廠往岩洞第三階段工程的撥款建議則於2023年6月21日獲工務小組委員會通過，並於2023年7月14日獲財委會批准。

¹⁴ 有關政府當局推展的各項岩洞發展項目最新進展的資料載於 [立法會CB\(1\)526/2023\(01\)號文件](#)。

拆卸及釋出有關用地。當局會將整項工程計劃所需的建造時間減至最少，從而在可行情況下加快沙田污水處理廠搬遷計劃。該搬遷計劃所騰出的28公頃土地，連同馬料水填海計劃，共提供88公頃新土地主要作創科發展，可為香港經濟帶來裨益。當局就工程開支作估算時，除參考過往同類型工務工程的造價外，亦會把項目提交予發展局轄下的項目策略及管控處審視造價，以加強成本監察和項目管控。此外，當局會確保工務工程的投標過程公開及具競爭性，務求將工程價格維持於合理水平。

31. 有委員關注，搬遷工務中央試驗所往岩洞及在岩洞內興建政府檔案處歷史檔案中心兩項工程的造價(以工程費用估算的單位價格作比較)較沙田污水處理廠搬遷計劃高，並詢問原因為何。政府當局解釋，搬遷工務中央試驗所往岩洞及在岩洞內興建政府檔案處歷史檔案中心兩項工程和沙田污水處理廠搬遷計劃涉及興建不同用途的設施，因此不適宜作直接比較，以評估項目的成本。上述3個項目中的類近工程為興建岩洞的部分，前兩者及沙田污水處理廠項目就岩洞工程的單位造價估算(以每立方米計)相若。

向受政府項目影響的棕地作業提供協助

32. 政府近年致力增加土地供應，當中包括發展新界棕地。¹⁵鑒於棕地作業涉及建造、物流和回收等行業，對香港經濟作出積極貢獻。社會上一直有意見認為政府在發展棕地時，應為受影響的棕地作業提供協助，以盡量減少發展對有關作業的影響。在2023年4月25日的會議上，政府當局向事務委員會簡介當局為受影響的棕地作業所提供的協助和有關措施的最新落實進度。

33. 委員察悉，根據城市規劃委員會(“城規會”)擬備的規劃指引中列出的規劃申請評審準則，於第2類地區的土地範圍內作露天貯物/港口後勤用途，在符合一定條件下，城規會可考慮批准有效期最長3年的臨時規劃許可。經城規會修訂規劃指引後，第2類地區的覆蓋範圍擴大了約320公頃。委員認為相較受影響的棕地面積，修訂規劃指引只能有限度地解決棕地作業經營者覓地重置的困難。委員又指出獲批的臨時規劃

¹⁵ 據政府當局所述，當局已於過去3年先後收回及清理約30公頃棕地；而由現時至2026年，預計會再收回約200公頃的棕地。長遠而言，合共超過1 000公頃的棕地將會被收回作房屋及其他發展。

許可有效期最長只有3年，不能配合須作較長遠投資的作業的營運需要和不利有關棕地作業升級轉型。當局應推出針對性措施，支援須覓地作長遠發展的棕地作業經營者。

34. 政府當局解釋，經營者可按照既定機制向城規會申請臨時規劃許可的續期，城規會會根據過往的用地使用情況及其他相關規劃因素考慮有關申請，以往亦有不少續期申請獲批的個案。擬提交規劃申請的經營者亦可尋求在發展局轄下設立的跨專業專隊的協助，以處理規劃申請的前期準備工作及在申請獲批後盡快取得其他部門相關審批，落實重置項目。此外，當局會在發展局網頁設立專頁，讓棕地作業經營者更全面掌握可供考慮的重置地點，以便籌劃重置安排。

35. 就協助棕地作業遷移的安排方面，委員建議當局推出措施(例如推出貸款計劃、進一步提早發放補償)支援棕地作業經營者應付搬遷作業的財務需要。政府當局表示，根據《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》”)，¹⁶當項目獲行政長官會同行政會議授權收地後，政府無須等待工程獲批撥款，也可開始進行土地業權復歸和發放安置補償的工作。在《條例草案》獲通過前，地政總署亦已優化發放業務經營者特惠津貼的行政安排，受影響的棕地作業經營者在地政總署張貼收地公告後，可申請提早發放該項特惠津貼，無須等待遷出日期才領取。

36. 委員察悉政府的長遠目標是透過發展多層現代產業大樓推動產業發展，並容納受政府清拆行動影響的棕地作業。委員促請當局加快興建有關多層現代產業大樓，並建議在規劃有關大樓的用途時，由相關政策局推動有供應鏈上下游關係的各種作業(例如鋼鐵廠及廢鐵回收場)集中重置於該等大樓，以整合及規範有關行業的發展。

37. 政府當局表示會為鄰近元朗創新園及位於洪水橋的5幅合共約11公頃的首批多層現代產業大樓用地邀請發展商提交發展意向書，預計首批多層現代產業大樓以物流及汽車維修行業為主。當局會因應收到的發展意向書細化賣地安排，包括在特定賣地條款中要求發展商把30%或更多的樓面面積移交當局，供出租予受影響的棕地作業。此外，當局在洪水橋/厦村新發展區及元朗南發展區預留了合共72公頃的土地以

¹⁶ 《條例草案》於2023年7月13日獲立法會通過，而經制定的條例已於2023年9月1日生效。

支援多種工業用途(當中69公頃會用作發展多層現代產業大樓)，並會研究加快推行有關發展項目的可行性。當局亦會在其他發展區(例如新田科技城)規劃更多的多層現代產業大樓用地。當局察悉委員有關由相關政策局統籌推動受影響的棕地作業重置於多層現代產業大樓內，以有效整合有關產業的建議。

優化海濱

38. 政府當局與海濱事務委員會緊密合作，致力優化維港兩岸海濱，發展新的海濱長廊及休憩空間，以及改善海濱設施，供市民享用。此外，當局擬修訂《保護海港條例》(第531章)，以促進維港海濱發展並維持對海港的保護。

建設更暢達的海濱

39. 在2023年2月28日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介在維港兩岸發展綿延暢達海濱和優質公共空間的最新情況。多位委員對當局在推動發展更暢達的海濱的工作及成效表示欣賞。

40. 委員普遍認為當局應加強各區海濱長廊的連貫性並就此提出多項建議。就九龍區海濱發展，委員關注九龍東的海濱長廊日後能否由觀塘海濱花園貫通至鯉魚門，甚至進一步接通將軍澳海濱公園。至於九龍西，委員建議於長沙灣副食品批發市場的內陸位置設置行人接駁設施及開通區內行人連接通道，以駁通長沙灣、大角咀及西九文化區的海濱長廊。在港島方面，委員促請當局在推展“活力環島長廊”項目時，考慮在港島北岸打造一條延伸至小西灣的海濱長廊。

41. 政府當局表示，觀塘至鯉魚門的九龍東海濱地帶在觀塘、茶果嶺及油塘的海濱項目完成後將可駁通，當局會考慮利用擬議的將軍澳第137區項目及將軍澳第132區對出造地項目的契機，研究透過發展山徑把將軍澳連接至鯉魚門的可行性。當局亦會檢視於近長沙灣副食品批發市場的內陸位置設置行人接駁設施的可行性，以及在“活力環島長廊”的項目下研究接通杏花邨海濱地帶的方案。

42. 在海濱場地的管理工作方面，委員以紅磡海濱花園和尖沙咀海濱花園為例，指出有海濱場地因缺乏妥善維修而出現老化跡象。就此，他們促請政府當局貫徹執行“先駁通、再優化”

的策略，致力優化早期開放的海濱場地(例如引進更多藝術元素及遊樂設施等)，以及提供更完善的維修保養。委員強調雖然海濱場地由不同政府部門/機構營運管理，但公眾人士期望發展局轄下的海港辦事處能發揮更積極的協調角色，以及加強監察及支援海濱場地的維修保養。

43. 政府當局回應，海港辦事處在海濱地帶的整體管理上擔當統籌的角色，亦會探討嶄新的設計和管理模式，以推動海濱發展。海港辦事處會與有關政府部門跟進部分海濱場地維修狀況不理想的事宜。

44. 有委員建議政府當局在各海濱場地增設餐飲設施(例如美食單車及海上餐廳等)，以及放寬相關規例為團體及公眾人士在海濱場地舉辦活動(例如涉及收費活動的青年墟市)提供更大彈性。政府當局表示一直致力優化海濱設施，探討加入更多符合市民需要及提供更佳體驗的元素，包括小食車、海上及陸上餐廳等設施。當局亦會考慮制訂更有彈性的機制，方便公眾人士和團體申請在海濱場地舉辦多元化活動。

《保護海港條例》(第531章)的檢討

45. 在2023年3月28日的事務委員會會議上，當局就《保護海港條例》的建議修例框架徵詢委員的意見。委員認為政府當局應在《保護海港條例》中加入條文訂明政府不會在受條例規管的海港內進行大規模填海造地以作房屋、商業或工業等發展，以釋除公眾疑慮。此外，有意見指過往《保護海港條例》的實施很大部分受到在2004年和2008年頒布的法庭判決所影響而令在海港範圍內進行工程需符合相當高的門檻，因此是次修例亦應加入相關修訂以釐清及具體化判決中所確立的原則。

46. 政府當局解釋，鑒於修例的目的並不是放寬對大規模填海工程的規管，因此當局是依循原有法例及相關法庭判決所定的原則擬訂修例建議。現行條例的“不可填海推定”在修例後維持不變，繼續適用於海港內大規模填海，修例建議更會強化規管機制。然而，為釋除公眾疑慮，當局會考慮有關在《保護海港條例》中訂明不會在海港內進行填海造地供賣地或房屋發展。當局表示理解和認同市民對保護海港的期望，並明白是次修例具一定爭議性。

47. 委員察悉在擬議修例建議下，政府當局將就須規管的海港內填海工程，強化有關制度。就此，有委員關注當局預計

在修例後能否減低該等填海項目受法律挑戰的機會；亦有委員關注修例後會否提高司法覆核申請的門檻，削弱公眾人士的法律權益。政府當局重申修例建議並不影響市民提出司法覆核申請的權利。在建議修例框架下，對海港內的填海工程規管更加制度化，應可減低政府所作決定被質疑的機會，然而每宗司法覆核申請有其獨特性，均須個別由法庭裁決是否批予許可，因此不能一概而論。

48. 就旨在促進涉及小規模填海的海港改善工程而擬作出的修訂，委員詢問政府當局基於何種原則擬訂可豁免於《保護海港條例》下“不可填海推定”原則的海港改善工程清單，以及會否指明有關工程涵蓋的設施必須開放予公眾人士。部分委員認為，除為所涉工程的填海面積設定上限(即初步建議每項工程項目為0.8公頃)外，當局亦應為整個海港可進行的海港改善工程項目的總數設定上限，以及規範填海範圍的形狀，以防其過度向海港中伸延。

49. 政府當局表示，指定清單所訂明的工程旨在讓公眾能更好享受海港及/或加強海港的作業港功能，當中涵蓋受現行《保護海港條例》所限而未能推展的小型海港改善項目。該清單是綜合過往接獲的相關建議及推展工程所得的經驗而制訂。

50. 政府當局又解釋，是次修例的目的之一是為改善海港的小型填海工程拆牆鬆綁，因此當局不擬加入條文限制獲豁免的工程項目的總數或排除私人發展項目。與此同時，為確保獲豁免的工程符合公眾利益(包括監察同一範圍內同類改善項目的密集性)及確保有適當制衡，當局建議引入由司長級政府人員批出豁免的機制，並保留項目倡議人須諮詢海濱事務委員會、相關區議會及持份者的既定行政安排。因應委員的意見，當局將研究除限制獲豁免工程的填海總面積外，應否就海港改善工程施加其他限制(例如限制填海土地的形狀)。

市區重建局的工作

51. 市區更新一向是事務委員會關注的課題。在2023年7月25日的會議上，事務委員會聽取市區重建局(“市建局”)簡介其工作進度。

52. 在重建發展方面，委員指出現時市區更新工作的進度追不上市區老化速度，並促請政府當局針對本港樓宇嚴重老化的問題，制訂更積極的整體策略(包括加強利用私人市場力

量)，以及調整《市區重建策略》和重建工作的方針，以加快重建步伐。委員又要求當局檢視市建局現行的業務營運模式能否應付推行各個市區重建計劃所帶來的挑戰，以解決進行市區更新工作所面對的困難。有委員指出在近年樓價下調的情況下，市建局收購舊樓時按同區7年樓齡的假設單位價值計算補償的準則，會更加不利市區更新工作的推展。

53. 政府當局表示，市建局除採用整全、地區為本及規劃主導的模式進行重建項目及應對市區老化問題外，亦為政府集中管理多個樓宇復修的資助計劃，以達成2011年更新的《市區重建策略》列明的市區更新目標。當局認為現階段應繼續致力落實及深化《市區重建策略》下的項目及措施，讓有關工作發揮成效，而非投放資源檢視及改動整體策略。與此同時，當局會多管齊下加快重建工作，例如更新及精簡《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)下的強制售賣制度，以鼓勵更多私人土地業權人參與市區重建。就“同區7年樓齡”的補償準則，當局強調現階段無計劃調整該準則，原因是任何對收購物業補償的調整，特別是向下調整，皆會引起爭議，更可能拖慢舊區重建。儘管如此，政府會採用合適的方法為市建局提供財政支援(例如提高市建局的借款上限、寬免重建項目補地價)，以支持市建局推動可持續發展的市區更新。

54. 在樓宇復修方面，委員關注2023年年中接連發生的大廈外牆石屎或批盪剝落事件，並詢問市建局近年在重建老舊失修樓宇工作方面的詳情，以及投放於向業主推廣樓宇復修的資源為何。

55. 政府當局表示高度關注石屎或批盪剝落的事件，以及當中顯示強制驗樓通知未能遵辦的問題。對於未有積極履行責任的業主，屋宇署會果斷執法。至於有心早日遵辦強制驗樓通知的業主，當局會提供支援協助他們盡早完成驗樓和所需的維修。市建局已於網上設立“樓宇復修平台”及於土瓜灣開設樓宇復修資源中心，為業主提供一站式的樓宇復修資訊和技術支援。市建局又委聘了非政府機構到訪目標樓宇的住戶，以推廣樓宇復修。此外，市建局、屋宇署和民政事務總署會加強連繫和資訊發放，協助業主為樓宇進行檢驗及維修，保障公眾安全。

強化應對極端天氣能力

56. 行政長官在其《施政報告》表示，政府當局會在預警、準備、應急和復原4方面，持續強化本港整體應對極端天氣的

能力，當中包括全速推展超過80億元的雨水排放系統改善工程。此外，渠務署會於2024年完成“應對海平面上升和極端降雨的防洪管理策略規劃研究”，制訂更前瞻性的策略。委員非常關注在2023年9月超強颱風及世紀暴雨期間，黃大仙和港島東區曾發生較嚴重水浸事故的情況，以及上述雨水排放系統改善工程可如何改善有關地區的水浸問題。委員亦建議當局應以上游截流、中游蓄洪和下游疏浚的策略制訂防洪措施，並把香港建設為海綿城市。

57. 政府當局表示正循委員建議的策略和藍綠建設的概念制訂防洪措施。《施政報告》提到的雨水排放系統改善工程包括在黃大仙鋪設雨水渠和在摩士公園建造一個地下雨水蓄洪池，以及分兩階段在港島東區展開相關工程(第一階段將改善該區的渠道；第二階段會在上游位置建造雨水截流隧道)。當局計劃於2024年內就黃大仙區和港島東區第一階段的雨水排放系統改善工程向立法會提交撥款建議。

事務委員會曾討論的其他撥款/立法建議

58. 除上文各段提及的撥款建議外，事務委員會在2023年會期內亦曾討論其他工務計劃項目的撥款建議。這些項目包括：梅窩改善工程；前茶果嶺高嶺土礦場發展(第二期)之工地平整及基礎設施工程；九龍東茶果嶺村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程；北區雨水排放系統改善工程；啟德發展計劃——啟德機場北面停機坪的基礎設施；中區低地食水供應改善工程；北角東岸公園主題區公眾休憩用地；以及大直徑水管風險為本第1A階段改善工程。

59. 至於立法建議，除上文第45至50段提及有關《保護海港條例》(第531章)的檢討外，政府當局亦曾就以下建議諮詢事務委員會的意見：

- (a) 更新《建築物條例》(第123章)下排水相關規例的建議；
- (b) 精簡地契續期安排的立法建議；
- (c) 水務設施(修訂)條例草案2023；及

- (d) 《升降機及自動梯條例》(第618章)附表16第24條有關註冊升降機/自動梯工程師認可資歷的生效日期公告。

舉行的會議和考察活動

60. 在2023年1月17日至10月31日期間，事務委員會共舉行10次會議，並已分別於2023年11月及12月編訂會議。在2023年11月28日的會議上，政府當局會就以下財務/立法建議徵詢委員的意見：(a)荃灣至屯門單車徑之詳細設計、工地勘測及建造工程(第二階段)；(b)建造業付款保障條例草案；及(c)就支援非政府機構善用空置政府用地資助計劃及發展空間數據共享平台入門網站增加財務承擔額。在2023年12月13日的會議上，委員將聽取當局簡介2024年至2026年新東江水供水協議，以及2024-2025年度基本工程儲備基金的整體撥款申請。

61. 為讓事務委員會了解北部都會區內新田科技城和古洞北新發展區的規劃和最新發展，以及深圳河的治理工程，政府當局將安排委員於2024年1月9日前往新界西北實地考察。此外，事務委員會將聯同發展局局長及相關官員於2023年12月19日至21日前往上海進行職務考察，認識當地的城市規劃及管理、新區發展、文物保育及活化和應急防災工作；以及實地視察當地的海濱及河濱建設。

研究與海濱相關的政策事宜小組委員會

62. 事務委員會委任的研究與海濱相關的政策事宜小組委員會(“小組委員會”)於2023年5月展開工作，並分別在7月和10月的會議上聽取政府當局簡介駁通和優化維港兩岸和其他地區海濱的策略，以及就海濱的發展和未來規劃及海濱場地的用途和管理聽取公眾意見。小組委員會已訂於2023年12月4日舉行另一次會議，與當局討論維港兩岸臨海用地的用途及與毗鄰用地結合發展成旅遊景點的可行性。此外，應當局邀請，小組委員會於2023年9月20日乘坐政府客輪於海上視察維港兩岸的海濱發展，以了解港島和九龍各海濱長廊項目的規劃和落實進度。

立法會秘書處

議會事務部1及公共申訴辦事處

2023年12月4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

2023年會期委員名單

主席	謝偉銓議員, BBS, JP
副主席	劉國勳議員, MH, JP
委員	李慧琼議員, GBS, JP 葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP 田北辰議員, BBS, JP 盧偉國議員, GBS, MH, JP 劉業強議員, SBS, MH, JP 江玉歡議員 李浩然議員, MH, JP 李鎮強議員, JP 吳秋北議員, SBS, JP 周文港議員 林素蔚議員 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 鄧家彪議員, BBS, JP 龍漢標議員

(總數：20名委員)

秘書 何潔屏女士

法律顧問 鄭喬丰女士