

**Panel on Development of the Legislative Council
Minutes of meeting**

Date : Tuesday, 26 March 2024
Time : 2:30 pm
**Venue : Conference Room 3 of the
Legislative Council Complex**

Attendance

The attendance of Members and public officers, and of the Clerk and staff in attendance is in [Appendix 1](#).

(The **verbatim record** of proceedings is in [Appendix 2](#).)

I. Information paper(s) issued since the last meeting

No information paper had been issued since the last meeting.

II. Items for discussion at the next meeting

2. The Panel agreed to discuss the following items at the next regular meeting scheduled for Tuesday, 23 April 2024:

- (a) Adoption of advanced construction technologies; and
- (b) PWP Item No. 7870CL—Site formation and infrastructure works for public housing development at Ngau Chi Wan Village, Wong Tai Sin.

III. Funding Application for Kwu Tung North/Fanling North New Development Area—Site Formation and Engineering Infrastructure Works for Remaining Phase Development

3. The Administration consulted the Panel on the funding proposal for the site formation and engineering infrastructure works of the Remaining Phase development of Kwu Tung North/Fanling North New Development Area (“KTN/FLN NDA”), at a preliminary estimated cost of \$32,518.4 million in money-of-the-day prices.

4. The Panel discussed the item and the Administration responded to Members’ views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Dr CHOW Man-kong, Mr LAU Kwok-fan, Ms CHAN Yuet-ming,

Mr Kenneth LAU, Mr Michael TIEN, Mr Andrew LAM (Deputy Chairman), Dr Wendy HONG, Mr YIU Pak-leung, Mr Louis LOONG and Ir Dr LO Wai-kwok (Chairman).

Follow-up actions

5. The Panel supported the Administration's submission of the above funding proposal to the Public Works Subcommittee for consideration. However, views were expressed on various issues, including the relocation and compensation arrangements for the affected households and business undertakings, the land use planning and external transport connectivity of KTN/FLN NDA, and the ways to promote eco-tourism and historical and heritage tourism in KTN/FLN NDA.

6. At the request of the Panel, the Administration would provide supplementary information including a detailed breakdown and cost breakdown of the major items of the proposed works, the design and arrangements adopted by the Administration for KTN/FLN NDA and other NDAs for protection against extreme weather, and the heritage impact assessment conducted by the Administration in KTN/FLN NDA.

IV. Proposed conversion of a supernumerary D1 post (Chief Building Surveyor/Chief Structural Engineer) into a permanent post in the Buildings Department

7. The Administration consulted the Panel on the proposal of making permanent a time-limited supernumerary bi-disciplinary post in the rank of Chief Building Surveyor/Chief Structural Engineer (D1) in the Buildings Department.

8. The Panel discussed the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr LAU Kwok-fan, Mr Andrew LAM, Mr Louis LOONG and Ms LAM So-wai.

Follow-up actions

9. The Administration took note of Members' concerns about the staffing proposal, including the necessity of creating the proposed permanent directorate post, how the permanent post could enhance the efforts to tackle unauthorized building works ("UBWs") in New Territories Exempted Houses, and the optimal and pragmatic approach adopted by the Administration to tackle these UBWs. The Panel supported the Administration's submission of the above staffing proposal to the Establishment Subcommittee for consideration.

V. Any other business

10. There being no other business, the meeting ended at 4:23 pm.

Council Business Division 1 and Public Complaints Office

Legislative Council Secretariat

16 April 2024

**Panel on Development of the Legislative Council
Meeting**

Date : Tuesday, 26 March 2024
Time : 2:30 pm
**Venue : Conference Room 3 of the
Legislative Council Complex**

Attendance

Present (Panel members)

Ir Dr Hon LO Wai-kwok, GBS, MH, JP (Chairman)
Hon Andrew LAM Siu-lo, SBS, JP (Deputy Chairman)
Hon Michael TIEN Puk-sun, BBS, JP
Hon Frankie YICK Chi-ming, GBS, JP
Hon CHAN Han-pan, BBS, JP
Hon LAU Kwok-fan, MH, JP
Hon Kenneth LAU Ip-keung, SBS, MH, JP
Hon Stanley NG Chau-pei, SBS, JP
Dr Hon CHOW Man-kong
Hon LAM So-wai
Hon YIU Pak-leung, MH, JP
Dr Hon Wendy HONG Wen
Hon Edward LEUNG Hei
Hon CHAN Yuet-ming, MH
Hon CHAN Hok-fung, MH, JP
Ir Hon Gary ZHANG Xinyu
Hon TANG Ka-piu, BBS, JP
Hon Louis LOONG Hon-biu

Absent (Panel members)

Hon Mrs Regina IP LAU Suk-yee, GBM, GBS, JP
Hon Tony TSE Wai-chuen, BBS, JP

Public Officers attending

Agenda item III

Ms Doris HO Pui-ling, JP
Permanent Secretary for Development (Planning & Lands)

Mr Vic YAU Cheuk-hang, JP
Director, Northern Metropolis Co-ordination Office, Development Bureau

Ms Pecvin YONG Pui-wan
Deputy Director, Northern Metropolis Co-ordination Office
Development Bureau

Mr Tony CHEUNG Ka-leung
Project Manager (North), Civil Engineering and Development Department

Mr Gavin TSE Chun-tat
Deputy Project Manager (North)
Civil Engineering and Development Department

Mr Tommy CHEUNG Fu-keung
Chief Engineer/North 1, Civil Engineering and Development Department

Ms Joanne LOU Yin-yee
Chief Estate Surveyor/New Development Area, Lands Department

Agenda item IV

Ms Doris HO Pui-ling, JP
Permanent Secretary for Development (Planning & Lands)

Ms Jenny CHOI Mui-fun, JP
Deputy Secretary for Development (Planning & Lands)2

Miss CHEUNG Hoi-shan
Principal Assistant Secretary for Development (Planning & Lands)3

Ms Clarice YU Po-mei, JP
Director of Buildings

Mr Albert TAM A-ray
Assistant Director of Buildings/Existing Buildings 1

Clerk in attendance

Ms Connie HO, Chief Council Secretary (1)2

Staff in attendance

Mr Raymond CHOW, Senior Council Secretary (1)8
Ms Haley CHEUNG, Legislative Assistant (1)2

附錄2
Appendix 2

**立法會發展事務委員會會議
逐字紀錄本**

**Panel on Development of the Legislative Council
Verbatim record of meeting**

日 期 : 2024年3月26日(星期二)

Date: Tuesday, 26 March 2024

時 間 : 下午2時30分至4時23分

Time: 2:30 pm to 4:23 pm

地 點 : 立法會綜合大樓會議室3

**Venue: Conference Room 3 of the
Legislative Council Complex**

主席：各位同事，我們已經有足夠法定人數，而且時間已到，會議現在開始。多謝各位出席發展事務委員會今天下午的會議。由於今天會使用“要求發言”系統，請委員就座後不要轉換座位。

議程第I項是自上次會議後發出的資料文件。自上次會議後，秘書處沒有發出任何資料文件。

議程第II項是下次會議的討論事項。請大家參閱立法會CB(1)341/2024(01)號文件(待議事項一覽表)和(02)號文件(跟進行動一覽表)。

下次例會將於4月23日(星期二)下午2時30分舉行。政府當局建議討論以下兩項議題：第一項是“採用先進建築技術”，而第二項是“工務計劃項目第7870CL號——黃大仙牛池灣村公營房屋發展之土地平整及基礎設施工程”。

請問委員是否同意在下一次會議討論上述兩項議題？委員就此沒有意見。

進入下一個議程項目。今天的議程第III項是“古洞北/粉嶺北新發展區的撥款申請——餘下階段發展地盤平整和基礎設施工程”，相關文件已載列在議程上。請相關政府官員進入會議室。

本項目涉及撥款建議，請委員注意，根據《議事規則》第83A條的規定，如果委員就其有直接或間接金錢利益的議題發言，該委員須在披露有關利益的性質後方能發言。現在請有意發言的委員按下“要求發言”按鈕。

歡迎發展局的常任秘書長何珮玲女士及其他政府官員出席會議。

今天政府的代表準備了投影片，或者先請何珮玲常任秘書長作開場發言，然後介紹投影片。有請。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝主席。今天我們出席會議，是為了就古洞北/粉嶺北餘下階段地盤平整工程和基礎設施的撥款申請，聽取委員的意見。我們之前已向立法會申請到第一階段工程的費用，稍後同事會就第一階段報告進度，進度

是非常好的。

接下來，我們申請撥款的餘下階段，涉及325億元，稍後同事會介紹工程的內容。我先將時間交給我的同事丘主任。

主席：請丘卓恒先生介紹。

發展局北部都會區統籌辦事處主任：多謝主席，多謝多位委員出席這個會議。我們今天介紹的是已經進入建造階段的古洞北/粉嶺北新發展區項目，它是北部都會區首個已進入建造階段的新發展區。大家現場可見那個工程已在進行中，第一階段已經開始了。這是一個以居住為主的社區，但也有一個功能，就是作為未來政府辦公室在北都的集中地之一，我們有計劃將一些現時在市區的政府部門搬遷進去。

整個新發展區的發展面積為320公頃，預計新增單位約86 000個，新增人口約23萬，新增就業機會超過5萬個。

從這幅圖可見，我們已開始的第一階段，即灰色的部分，於2019年5月獲得財委會撥款，已經展開前期工程及第一期工程。

黃色是我們即將申請撥款的餘下階段工程。如獲撥款，希望於2024年年中展開。

先談談已經開始的第一階段。在第一階段，發展土地面積為73公頃，包括4幅私人住宅用地，其中一幅已於2022年落成，而且已經入伙，位於粉嶺北；另有3幅公營房屋用地，我們預計2026年可以開始入伙；當中有一座古洞北福利服務綜合大樓，於去年年底已經啟用；另包括塱原自然生態公園，那項工程已大致完成，預計今年稍後時間可以開放予市民使用；此外，還包括粉嶺繞道(東段)，預計可於2025年完工。以上是已經開始的第一階段工程。

接下來，現時我們希望申請撥款的餘下階段發展，涉及土地247公頃、新增房屋單位約65 000個、新增人口約17萬，所以其規模比第一階段更大。

這張投影片簡介這個階段內平整的土地將作甚麼用途，以

及包括甚麼設施。在土地方面，將會包括26幅私人住宅用地和15幅公營房屋用地，希望可於2029年開始入伙；還會有一些商業樓面面積，在粉嶺北也會有物流設施用地；另有一些社福設施、體育設施、行人和單車網絡、具備藍綠元素的休憩用地等等；此外，還有一些作其他用途的用地，包括巴士車廠用地和多層式禽畜農場用地。至於其他道路和基礎設施，稍後我們會有一些專題投影片介紹。

請看這幅構想圖，我剛才提過，當中會有一些具備藍綠元素的休憩用地。這是位於粉嶺北具備藍綠元素的休憩用地，佔地約2.4公頃。除大家看見的公園外，下方會有一個蓄洪池，在惡劣天氣下可發揮暫時儲水的功能。

在這幅圖看到的是剛才我所介紹的不同土地，圖中用了不同顏色來顯示其不同土地用途。特別一提，大家在古洞北那幅圖上方和下方靠近公路的位置，見到有一些粉紅色的地塊，我們用紅線框起的，這些地塊原先規劃作創科用途，後來大家也知道，整個北都的創科用地構想有比較大的變化，我們在新田科技城集中提供大量創科土地，讓創科產業以集群形式進駐，我們經檢討後認為，可再檢視原先在古洞北預留的一些創科用地是否有其他更適合的用途。所以，這些用紅線框起的用地，是包含在我們正就馬草壟地區進行的一項研究內，我們會一併檢視這些原先規劃的創科用地有何更適合的用途。

接下來幾張投影片，我想請土木工程拓展署的總工程師張先生為我們介紹一下區內比較重點的一些道路和基建工程。

主席：請張富強先生。

土木工程拓展署總工程師/北1：謝謝主席。餘下階段工程會牽涉大量道路的建造。在古洞北新發展區內，我們會興建大約5.5公里的地面行車道，包括主要幹道(P2路)、3條區域幹道和其他行車道、總長約5.5公里的單車徑，以及其他行車、行人天橋及噪音緩解措施。

此外，也會進行粉嶺繞道改善工程，包括擴闊總長約4公里的現有粉嶺公路、改建青山公路和古洞路、興建寶石湖路行車天橋、興建古洞交匯處、重置行人天橋，以及採取相關噪音

緩解措施。

我們就部分相關道路工程，預備了一些構想圖。在左方可見擬議寶石湖路行車天橋，其作用是改善現時大頭嶺迴旋處的交通擠塞狀況。右方展示將會由雙程三線擴闊至雙程四線的粉嶺公路(古洞段)，以及擬建的古洞交匯處和古洞路改建工程。

至於在粉嶺北新發展區內，我們將會興建約6.5公里的地
面行車道，包括5條區內幹道，也有總長6.5公里的單車徑、相
關行人路、行車天橋和噪音緩解措施。此外，我們還會建造一
條長約2公里的粉嶺繞道(西段)，以接駁在粉嶺北新發展區第
一階段所興建的粉嶺繞道(東段)和文錦渡路。

從這張圖可見擬議粉嶺繞道(西段)將來的情況，該路段會
接駁在粉嶺北新發展區內所興建的粉嶺繞道(東段)，作為粉嶺
和上水區的繞道，以改善古洞北和粉嶺北新發展區的對外連
接，並提升現有道路網的容量。

在餘下階段工程，將會興建不同的基礎設施，包括排水系
統、排污系統、供水系統、休憩用地設施、園景美化及其他相
關工程。

我們也就部分基礎設施工程預備了一些構想圖。在粉嶺北
新發展區內將會興建4個污水泵房，把收集到的污水泵往石湖
墟淨水設施處理。有關設施除具基本功能外，還兼備綠化和美
學元素。

另外，我們也會在粉嶺北新發展區建造一個食水配水庫和
沖廁水配水庫，為新發展區提供食水和沖廁水。工程方面的資
料介紹到此為止。

發展局北部都會區統籌辦事處主任：或者我最後再講少許有 [001540]
關收地和清理的事項。

這個階段的收地程序已在今年1月開始。整體而言，我們
在這個階段會收回112公頃私人土地，也有157公頃政府土地
需要清理。受影響住戶約1 065個，有約310個受影響的業務經
營者，當中約250個屬於所謂棕地作業，包括貨倉、建造業、
回收業等。我們現正全力處理相關的補償和安置事宜。若業務

經營者有意在其他地方重置業務，我們會提供協助。地政總署及其補償安置服務隊亦會與受影響住戶和業務經營者保持溝通。

時間表方面，我們希望今年(2024年)年中獲得撥款之後，便陸續開始這個階段的工程，預計在2031年可以大致完成。如剛才所說，希望首批居民可於2029年入伙。

這張圖表顯示我們整體工程預算所需費用為325億1,840萬元，當中15%是土地清理和平整的費用，40%用於道路工程，包括剛才張先生介紹的，不限於新發展區內的工程，還有附近道路的改善工程，包括一些為上水、粉嶺區交通情況帶來改善的工程。

其他基礎建設工程，包括排水、排污、供水，約佔三成費用。其他費用包括顧問費、駐工地人員薪酬及應急費用，約佔15%。

我們希望聽取委員的意見，也希望盡快諮詢工務小組委員會和向財務委員會申請撥款。

主席：謝謝。現在到委員的發言時間。我先唸出發言的次序，第一位是周文港議員，接着是劉國勳議員、陳月明議員、劉業強議員、田北辰議員、林筱魯副主席和洪雯議員。每人發問連同回答限時4分鐘，現在先請周文港議員。

周文港議員：多謝主席，也多謝丘主任剛才以PowerPoint作詳細介紹。[\[001824\]](#)

這次古洞北/粉嶺北新發展區的撥款325億元，總體來說是值得支持的，不過有些地方我們可否按先後緩急處理？例如看到有些道路工程，部分確實涉及主幹道，部分則涉及區內道路，也有些涉及單車徑。在當前財政緊張的情況下，是否可以因應先後緩急，暫時先處理主幹道，然後才處理單車徑？這是第一條問題。

第二，在融資安排方面，當然目前政府的做法是先行一筆過獲批撥款，但是未來整個發展會否考慮採用片區模式？當中有14幅公營用地，而私營的也有23幅，該模式可紓緩政府現

金流比較大的情況。

最後一個問題是，知道受影響住戶有1 065個，其中889個已提出申請，部分也獲得了安置，餘下那170多個現在尚未選擇上述安排的原因為何？當局有否信心，今年之內可完成處理這些餘下個案？謝謝主席。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝周議員的提問。就第一個問題，周議員說得很對，這個項目的道路改善工程除建造新發展區內的道路外，也會涉及譬如剛才介紹提及的粉嶺公路和寶石湖路行車天橋，這些不但會支援未來的新發展區，對北區交通情況的改善也很有幫助。正因如此，我們很同意，要盡量先完成這些主要幹道的改善工程，可以的話會在工程流程上給予優先位置。[\[001952\]](#)

第二點關於片區模式。我們會考慮片區模式，但不會考慮在這區採用，反而我們會考慮在新田科技城，或之前討論的流浮山等地方採用。我們想找一些面積夠大且土地用途比較多元化的地方。正如剛介紹，古洞北和粉嶺北都是以居住為主，所以我們認為未必是最適合採用片區模式的地點。然而，我們會在北都其他新發展區考慮該模式。

至於餘下那100多個住戶，他們迄今仍未表示想提早搬遷。我們會聯絡所有住戶。由於第一批須於2024年第三季度遷出，我們會首先聯絡他們，安排遷出，但是我們有信心，即使不是在今年內，在明年初也可以把全部餘下住戶聯絡上。

主席：沒有跟進，是嗎？接下來是劉國勳議員，4分鐘。

劉國勳議員：多謝主席。我申報我是中國路橋的顧問。我很高興看見新界東北(即古洞北/粉嶺北)今天能走到這一步，前來申請撥款完成餘下工程。我本人自2008年在北區區議會開始，一直與相關部門跟進新界東北發展計劃，我想大家都知道當中很曲折，能夠走到這一步並不容易。早前我也曾與相關部門和政策局在地方上舉辦過居民大會，亦相繼成立了一些粉嶺

[\[002207\]](#)

北和古洞北的工作組去協助居民，仍然有不少個案需要跟進，我希望大家一起努力。

就此，我主要有幾個問題想提出。我本人很高興聽到常任秘書長說，例如粉嶺公路、寶石湖路的一些改善工程，儘管未必屬於新發展區，但也納入其中。我正想問，常任秘書長也知道，土木工程拓展署也很清楚，雞嶺迴旋處是我們討論了很久、希望可以改善的北區黑點，方案亦已提出來，我預期，既然寶石湖路那些也納入其中，雞嶺迴旋處是否也應該一併納入其中？還是當局另有一個時間表？希望稍後可以交代一下。

另外，今天在事務委員會，我當然會支持有關撥款，但是之後提交到工務小組委員會或財務委員會的時候，我希望能處理當中一些項目的細分，即是涉及道路工程的那40%，或者涉及其他基礎設施工程的，究竟各自需用多少錢？另外佔15%的其他費用，究竟如何分布？希望繼後處理。

另一個我很關心的問題是，目前餘下階段涉及平整等工程，意味整個東北計劃已進入尾聲。早前在東北計劃中有一個換地計劃，大家知道最終有幾幅土地換地不成功，我想問，現在當局已在申請撥款進行餘下階段的平整工程，包括剛才提到的粉嶺北那些地方，當局打算何時拿出上次未能完成換地的地段作招標或拍賣？會在工程全部完成之後？還是在短期內適時公布？我想了解一下。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝劉議員的提問。就雞嶺迴旋處改善工程的第一條問題，稍後請土拓署的同事看看有否補充。

[[002448](#)]

至於議員的第二點，我們是會這樣做的。日後在提交工務小組委員會的文件上，我們會就每個工程項目所需造價提供更多詳細資料，不僅說明所包含的主要元素、工程內容，也會嘗試與其他工程比較，讓委員有多一點資料，以判斷造價是否合理。

第三點，我們這次來申請撥款進行土地平整等工程，也包

括議員剛才所說上次未能成功實現原址換地的那些私人住宅土地。視乎土地平整何時完成，我們會因應市況，將這些土地有序地推出市場。

劉國勳議員：土拓署或可回答我關於雞嶺迴旋處的問題。

主席：關於雞嶺迴旋處，請(計時器響起)張家亮先生。

土木工程拓展署北拓展處處長：多謝主席。關於雞嶺迴旋處的改善工程，刊憲工作已經完成，目前正處理一些反對意見，我相信很快可以處理完畢，我們的設計工作也在進行中，所以回覆劉議員，我們在這方面一直努力工作，正在處理有關事宜。
[[002610](#)]

劉國勳議員：我不知道能否趕及納入這個項目。如果能夠，就最好了。

土木工程拓展署北拓展處處長：雞嶺迴旋處的改善工程是屬於運輸及物流局的另一個項目。

劉國勳議員：OK。

主席：下一位是陳月明議員，4分鐘。

陳月明議員：謝謝主席。由於古洞北/粉嶺北新發展區正位於打鼓嶺旁，我先申報我是打鼓嶺鄉事委員會主席。從大方向來說，我支持古洞北/粉嶺北新發展區餘下階段發展地盤平整和基礎設施工程。我有兩個問題希望跟進，第一個是有關財政的問題。工程費用很大，涉及325億元，範圍也很大。財政預算案提到公共財政須進入一個整固階段，我相信其他發展區陸續也會進入建造階段，我關心財政預算案提到發債推動北都項目，這次就古洞北向立法會申請撥款，但古洞北會否有機會動用稍後發債所籌集的資金，以減輕財政承擔？之後其他發展區的建造階段如何利用發債所籌集的資金？與向議會申請
[[002652](#)]

撥款的比例如何？

第二個問題關於基建設施工程和應對極端天氣。我留意到之前有關流浮山的文件提到，當區的基礎工程會盡可能協助附近村落改善基建接駁，例如公共排污、排水系統。我覺得這是非常好的安排，而且展現政府的承擔。由於古洞、粉嶺北及北都各個發展區附近有不少村落，我希望局方可以給予多一點承諾，透過這個發展區的整體基礎工程，整體改善目前村落的基建和環境問題。

最後，因應極端天氣增多，我們都關心到，作為都會的核心區，各個發展區抵禦極端天氣的能力為何。我希望在會議後，以及其他發展區的文件日後提交上會議的時候，當局可以簡介一下各區抵禦極端天氣的設計及相關安排。謝謝。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝陳議員的提問，兩條問題都關乎極端天氣，以及新發展區內一些鄉村在排水方面可能遇到的問題，稍後可以請土拓署的同事補充。在這項撥款申請中，我們已有作出配置，希望能夠改善新發展區內一些低窪地帶(尤其是鄉村)的排水能力。此外，一如剛才的介紹中說，一些休憩用地設計會兼具抗禦極端天氣的功能，設置了蓄洪池等設施，不過關於詳細資料，可請土拓署的同事稍後再多說一點。

回到陳議員說的第一個問題。這次關於古洞北/粉嶺北的325億元撥款申請，是我們現時所見關乎整個新發展區的最後一次撥款申請，換言之，我們會用公帑進行當中的工程，包括土地平整和道路工程。在這個工程項目上，我們不會動用財政司司長在預算案中提到的發債所籌集的資金。然而，對於其他北都發展項目，政府目前亦正在考慮，尤其是(計時器響起)財經事務及庫務局。日後我們有更多資料時，會很樂意向委員介紹。

主席：土拓署方面有否補充？

土木工程拓展署北拓展處處長：多謝主席。就這個發展項目，我們的顧問已進行了有關排水影響的評估。剛才議員提到很關注2023年特大暴雨的情況。雖然目前的設計是按照2022年修訂版的《雨水排放系統手冊》，即現時渠務署的標準，但是我們在去年9月這場特大暴雨之後也作了一些檢討，提升了排水系統的設計排洪能力，亦檢討了蓄洪設施，而剛才說到將會活化的河道也有蓄洪作用。經過審視，目前的最新設計能夠應付特大暴雨的情況。

此外，除提升新發展區內的防洪能力外，由於有新的蓄洪池和排水系統，附近和周邊的村落的排洪能力也會獲得提高。多謝主席。

主席：下一位是劉業強議員，4分鐘。

劉業強議員：主席，古洞北/粉嶺北新發展區首階段工程於2019年已經展開，現在這個是餘下階段發展的地盤平整等工程，是推動北部都會區的先行部隊，也是北都未來房屋重鎮，預計可建86 200個單位，為中長期房屋供應提供有力支持。我的發言是支持政府全速推展餘下階段的工程。

我想就一些細節詢問政府。目前受發展影響的住戶有1 065個，預計有780個住戶需要在今年第三季遷出。我十分關注古洞北/粉嶺北新發展區對當區土地持有人和居民造成的影響，特別是首批需要遷出的居民。我想了解一下，這780戶當中，有多少戶已安置、有多少戶已收到現金特惠津貼、有多少宗申請仍在處理中，或有多少宗不符合資格。當局會否有些措施支援這些居民？會否增撥資源和人手，加快審批程序，確保他們在遷出前，能有安身之所？謝謝。

主席：是關於受影響住戶的問題。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：可否請地政總署的同事回答？

主席：好的，有請劉燕儀女士。

地政總署總產業測量師/新發展區：多謝主席，多謝劉議員的提問。餘下階段受影響的1 000多個住戶當中，有889戶於較早前向我們提出提早遷出申請。在這889戶當中，有343戶已完成安置，另外有11戶已收到現金補償。餘下約有100戶因為種種原因，例如他們是在凍結登記後才搬入，又或擁有一些住宅物業，不符合安置的安排。

另外，在提早遷出的申請中，有400多戶，我們會繼續與他們聯絡，他們須提交足夠資料，讓我們處理他們的安置補償事宜。另外還有大約170戶，因他們較早前並未有提出提早遷出的申請，所以我們暫未接觸他們。可是，剛才常任秘書長亦有提及，我們會盡量在今年內接觸所有受影響的住戶，最遲希望在明年初會接觸所有受影響的住戶，協助安排他們的安置補償事宜。謝謝主席。

主席：有否跟進？

劉業強議員：我想問，當局有否信心可以全部做到？會否需要增撥資源或人手？抑或純粹是溝通問題？

主席：請劉女士。不，請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：謝謝議員提問。我們有信心 [003559] 可以妥善處理受影響居民的安置和補償問題。

至於現金特惠補償方面，我們已循適當的渠道取得資源，即賠償是沒問題的。至於地政總署的人手方面，我們完全有足夠人手處理與居民聯絡的工作及他們的申請，所以我們有信心可以依時處理好拆遷的問題。

主席：接着到田北辰議員發言。

田北辰議員：主席，何常任秘書長今次到來申請撥款，包括兩 [003648]

個區，它們的鐵路站不同，今天我先不討論粉嶺北，我想問一問關於古洞北。在這個範圍內的人，基本上出行全靠古洞站，如果乘搭鐵路的話。我看見當局剛才用作presentation的這幅圖，古洞北絕大部分是藍色的，主席，藍色是住人的。除房屋用地外，有小部分被劃出來做科創，科創就是這些粉紅色的部分，這裏一塊，那裏一塊的。

你來做briefing的時候，我跟你們說過，現時不論是河套、新田、流浮山也好，搞很多，這裏一幅、那裏一幅，根本沒有甚麼scale可言，那倒不如不搞吧。我很歡迎你聽了我的意見後，今天說紅色圈起來的那幾處，你不用來搞科創了，卻又未決定作何用途。

我現在想問，現時這個計劃兩邊加起來，會興建65 000個住宅單位。單是古洞北這邊，該佔65 000個單位中的多少？40 000個？50 000個？

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：如果單說古洞北，就是35 000個左右，你就當作是36 000個吧。

田北辰議員：兩邊加起來是65 000個，古洞北佔35 000個，而不是50 000個？你可否看得仔細點兒？

發展局常任秘書長(規劃及地政)：在餘下階段，住宅……

田北辰議員：只是餘下階段？

發展局常任秘書長(規劃及地政)：對，是餘下階段。餘下階段的新增住宅單位，古洞北加上粉嶺北大約是65 000個，古洞北佔大概36 000個，剩餘的29 000在粉嶺北。

主席：田議員，當局已回答你的問題。

田北辰議員：OK，36 000個，OK，好。就當是36 000個，36 000就是這堆藍色的，對嗎？好，回到這些粉紅色部分，你現時未決定怎樣使用。我憑目測，看來約為三分之一，36 000的三分之一，大概是10 000左右。如果不知道這些部分要作何用途，我便很想遊說你們，將其一併納入住宅用途吧。如果藍色部分是36 000，粉紅色大約是它的三分之一，即是10 000左右，對嗎？不要小看這10 000個，這裏有鐵路站，與鄰近的粉嶺高爾夫球場非常接近，那麼不如跟你交換，好嗎？你圈起來的，用來建屋住人，興建10 000個單位，另一方面你收回球場而興建的，又是10 000個單位，倒不如交換吧？那邊沒有鐵路站，交通沒那麼方便，這裏卻十分方便。你可會如此考慮？

主席：田議員問的是，可否在古洞北再加多一點住宅用地。

田北辰議員：對，主席你說得非常好。

主席：請常任秘書長。

田北辰議員：圈起來的地方，原本是作科創用途，但現時不搞了。

主席：你已提出你的問題，請常任秘書長回應。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：謝謝議員的提問。我們確實會對這些原本規劃用作創科的土地進行檢視。至於要改作何種用途，我們會研究。[\[004031\]](#)

根據初步觀察，正如剛才說，古洞北是一個以住宅為主的新發展區，它原本已有許多住宅。另有意見反映，是否應該有其他非住宅的用途，帶來一些工作機會，令將來居住在這個新發展區的居民不必到市區上班，有這樣的意見。

我們備悉田議員剛才的建議，會作全面考慮，希望在今年

內有一個最終的想法。

田北辰議員：非常感謝。

主席：下一位是林筱魯副主席。

林筱魯議員：**主席**，當然這已是第二期發展，但在目前的經濟環境下，無論坊間也好，我們同事也好，都常常擔心政府的錢不夠用。在這情況下，我希望藉此機會確認，政府是否有此憂慮。以往不少新市鎮發展，經常出現斷斷續續興建的情況，一邊入伙的同時，外邊一直掘地，道路一直更改，這些情況其實極不理想，最終花的錢亦更多。因此，就今次當局為日後申請撥款，我想再一次確認，當局的準備如何。

尤其是，古洞北有一個特性，要依靠改善現有對外公路的3個交匯處連接點。我不希望屆時像“斷截禾蟲”般進行，否則往後會出現很大問題，況且該處現時已陸續入伙。以上是第一點。

第二點，關於粉嶺北。古洞還好一點，整區皆是圍繞著一個未來的港鐵站，可以步行到達，但粉嶺北的戰線比較長，在連接原有鐵路站方面，可能沒那麼暢順。我想了解，日後粉嶺北的居民和工作人口使用港鐵站出行的情況如何，當中有沒有改善空間。謝謝主席。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：**謝謝**議員提出兩個問題。就第一個問題，首先請不必擔心。大家似乎擔心當局不夠資源。正如剛才說，就古洞北/粉嶺北的餘下階段發展，是這個新發展區最後的一項撥款申請。財政司司長在預算案中提到，我們最近已就一些工程項目檢視優次。政府內部亦確認，這是北都的其中一個項目，理應繼續按照時間表進行。換言之，只要屆時獲得工務小組委員會及財務委員會的委員支持，讓我們取得撥款的話，我們便會按照原來的時間表推進工程，包括你剛才說的道路工程。

第二個問題，有關粉嶺北的居民將來如何往返港鐵站。該區與最近的港鐵站，確實有一段距離，不是單靠步行便可應付的距離。因此，我們在粉嶺北一些私人住宅及一些公營房屋的發展中，均要求在將來興建一些公共運輸交匯處，以便將來市民可在該處轉乘巴士，接駁至港鐵站。這是我們現時就如何將市民由粉嶺北帶到港鐵站所提出的建議。(計時器響起)

主席：下一位是洪雯議員。

洪雯議員：多謝主席，古洞北/粉嶺北是整個北部都會區首個 [004544] 進入建造階段的新發展區，我支持整個項目的撥款。

不過，我有數個問題，第一個是有關棕地作業方面。文件附件第18段提到，古洞北/粉嶺北有258個受影響的棕地作業經營者，而截至上個月，有15幅用地以短期租約方式提供重置用地，並且在去年年底，又有20個受影響的棕地作業經營者取得重置的規劃許可，但兩者加起來只佔一成而已，還有220多個受影響的棕地作業經營者到哪裏去了？這是我想問的。即使是搬遷或結業，局方有否做過統計，有多少是打算結束、有多少是仍在努力尋找替代地方的？

古洞北有不少傳統工業，包括醬園、酒廠、豆品廠等，有的扎根當地超過80年，還在生產“Made in Hong Kong”的豉油、豆沙、蓮蓉等。我理解局方所說，棕地上有些工業是要淘汰的，例如那些超級不環保的產業，便可能要淘汰，但這一類傳統食品工業，我覺得是有保留價值的，若要它們離開，停業幾年找不到地方搬遷的話，或許便難以再回來重新開始了。

因此，我想問，假如今年便開始古洞北的收地程序，未來第一幅多層現代化的產業用地在本月剛開始招標，至2027-2028年度才落成，有3年“不上不落”的時期，有甚麼辦法可以幫助他們？局方有否嘗試在現有的工業大廈中，找地方安置這一類仍然有價值的工業？這是第一個問題。

第二，這次的新規劃，相對於2019年發展局的舊規劃，我見有不少地方作出了修正：第一，地積比率提高至7.8，較之前提高20%至30%。隨着地積比率增加，人口密度亦增加不少，由2019年容納18.8萬人，如今可以容納22.7萬人，增加超過

20%，當中的就業人口亦有增加，舊規劃有4萬個就業機會，如今則有5.3萬個，增加30%。然而，各個經濟活動的樓面面積，在2019年，有86.8萬平方米，如今的新規劃下，只有55.4平方米，減少36%。一方面人口密度增加，期望令就業增加，但另一方面，經濟活動的樓面面積卻減少了這麼多，背後的邏輯為何？可否向我們解釋一下？

主席：請常任秘書長回應。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：謝謝議員提出兩個問題。第一個問題，關於棕地作業經營者，當局會如何支援他們。剛才議員也提到一些傳統工業，例如醬園，其中一間名為“悅和醬園”的，我們正在協助他們，這個經營者已在新界其他地方找到地方了，我們嘗試在規劃、地政方面給他提供一些支援，(計時器響起)正嘗試為他想辦法。

至於議員問及會否利用一些現有工業大廈作出安置，在政府現時嘗試提供的協助中，暫時未有包括這方面，就棕地作業，我們是盡量在不影響工程的情況下，讓其留下來，希望他們有多點時間尋找重置用地。另外，發展局和發展局轄下的所有部門均會盡力為他們覓地提供支援，以便重置業務，我們會提供一切可以提供的協助。

第二個問題，議員問，工作人口現時是5.3萬，相對而言現時的經濟樓面面積，似乎較幾年前變小了。變小的原因是，當中有一些原本用作創科用途的用地已改變用途，給改劃為住宅用地，因此減少了一些經濟用地。

不過，假如我們將地域放大一點來看的話，該區與新田科技城相毗鄰，當新田科技城發展起來時，亦會有許多就業機會，將會有近16萬多個，而且該處與古洞北/粉嶺北只是一個港鐵站之隔，所以依我們之見，日後的就業機會，擴大一點來看，應該可以容許不少日後在這個新發展區居住的居民原區就業。

主席：下一位是姚柏良議員，4分鐘。

姚柏良議員：主席，我也有兩個問題。第一，文件作出交代，佔地約37公頃的壘原自然生態公園已大致完成，這真是非常好，又增添一個推動生態旅遊的好去處。我想知道，這個公園大約會在何時正式開放？正式開放前，可否讓我們率先去了解一下整個公園的配套？這是第一個問題。

第二，承接洪雯議員和林筱魯議員提及的，就這個發展區，我本人於去年年底專程前往古洞進行考察，看到那裏有不少文化古蹟，亦有不少十分地道的傳統工藝、醬油，甚至是月餅等傳統食品輕工業的廠房，它們相當值得保留。

我當然明白，新的發展，始終要發展，但我很關注一件事：在下一個階段，一些已評級的歷史文化建築和歷史古蹟，與現時這個範圍比較接近，當局有否計劃將這些法定古蹟，無論是一級、二級或三級歷史建築也好，加以融合，達致新舊交融，令這個未來新社區，借用內地的說法，有一種“留住鄉愁，把根留住”，做到新舊交融，令新社區在將來成為更宜居的一個地方，亦是一個宜遊的地方。謝謝。

主席：請常任秘書長回應。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：謝謝議員提出兩個問題。第一個問題關於現時的壘原自然生態公園。有關工程大部分已完成，現時已作有限度開放，讓一些學校及團體參觀。如果主席同意，我們日後可以安排事務委員會的委員前往探訪。

[005345]

主席：去看看，好的。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：是的，這是第一點。

第二點，議員的建議甚好。假如在新發展區範圍內或附近有一些值得保留的文化古蹟，我們會嘗試探討它們如何能與新發展區的發展做到關連。正如議員說，希望能達致新舊交融，有特別的城鄉景觀。當有一些合適的建議，我們會十分積極考慮。

主席：需要跟進嗎？

姚柏良議員：有的，多謝主席，多謝常任秘書長的回應，看看這些古蹟，現時有些建築尚未正式評級，屬於古物古蹟辦事處列為尚待評級的建築。其目前狀況，在某程度上，等同廢置，得看局方在下一階段，除了保護這些建築，讓其存留之外，如何可真正進行活化，使其能在新社區內有新的生命力。謝謝。

主席：議員的意見相當清晰。

下一位是龍漢標議員。

龍漢標議員：主席，我們知道，在去年年底，根據加強版傳統新市鎮發展模式，政府與古洞北/粉嶺北申請換地的申請人商討，但有6幅土地因未能就地價達成協議，結果政府決定要收回。我想請問，政府有否作出一個估算，今次收回這6幅土地時，第一，補地價的收入沒有了；第二，須補償這些土地持有人，如此一來一回，有否估算成本增加了多少呢？ [\[005538\]](#)

第二個問題，亦是相關的，收回土地，卻不是讓這些原有的土地持有人同期發展的話，對於古洞北/粉嶺北的工程進度，以至整個北區發展的工程進度，有些甚麼影響呢？

主席：請常任秘書長回應。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：謝謝議員的問題。第一，我們沒有就那6個最終不成功的原址換地申請作出估算，究竟對政府短期內的資金流有些甚麼影響，我們未有評估。 [\[005710\]](#)

我們的看法是，當局的立場當然很一致，政府原本希望那6個原址換地申請可以成功，藉以動用私人市場的力量來加快新發展區的發展。可是，正如議員所言，這始終涉及地價的商討，要你情我願。最終未能成事，我們唯有根據政府一貫的政策，如結果是無法達成協議，政府便“入場收地”，自行展開土地平整工程，再因應市況將土地推出市場。

雖然我們未能動用市場力量，但仍會加緊工程進度。現時土拓署的任務是，首先，如撥款申請獲委員支持的話，我們會盡快於今年年中左右開工，展開土地平整工程。工程完成後，政府會因應情況作出考慮，然後陸續將土地推出。我們應該可以盡量把時間追回來的，雖然未能做到原址換地。

主席：有否跟進？

龍漢標議員：主席，聽常任秘書長的解說，我的理解是，對於工程進度方面沒有正面或負面的影響，是嗎？

主席：是否這樣？

發展局常任秘書長(規劃及地政)：是，沒錯。

主席：謝謝。

接着是由本人提問，然後輪到林筱魯副主席第二次提問。[\[005928\]](#)再沒有其他委員按下“要求發言”按鈕了。

我也關心一些受影響業務經營者的問題。文件提到，今次受影響的業務經營者共有313個，其中258個涉及一些棕地作業，而當局亦有為他們提供支援及幫助，為超過20個受影響的業務經營者覓得重置所需的土地，共涉及約20公頃用地。原本受影響的，佔地共約40公頃，也就是說，你們可能已協助其中佔地較多的業務經營者覓得新土地來經營，這當然是好事。換句話說，剩下那20公頃土地涉及的經營者的數量相當多，均為一些較小規模業務的經營者。

我在想：政府是否可以積極主動些？這次所涉及部分土地的用途仍未確定，有些原本是作為創科用途的，現在創科土地已很足夠，所以這些原先已規劃的土地，可以騰出來作其他用途。政府是否應積極一點，為這些受影響的棕地作業經營者設想一下？可否將其分成某幾類產業，幫助他們物色一些特定產業園區(可能是多層式的建築)，以協助他們延續生計，並推動他們將傳統行業升級呢？

這個想法與你們文件所載的其中一個想法不謀而合，你們亦準備在該處預留約1公頃土地，以發展多層式的禽畜農場，並會以現代化、生物安全及環保方式運作。現時，漁農自然護理署正與業界跟進這個項目。我對此十分支持，這個想法相當好，是一個非常好的政策。正因如此，當局是否可將此做法擴展至我剛才說的，例如剛才有委員關注的，包括傳統食品之類，是我們很珍惜的一些作業，甚至像傳統醬料等，可否透過這種做法，真正活化有關行業呢？常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：謝謝主席的意見，我們可以考慮。剛才亦有提及，就這兩個區域的一些土地的用途，在近一兩年已有更改。例如粉嶺北，即現時投影片上“紐帶”狀的部分，那是粉嶺北，在最上方，有一幅以黃色標示的用地，這幅黃色用地的面積接近5公頃，原本擬作“政府、機構或社區”用地，但後來發覺沒有需要，我們現時將其劃定為物流用地。[\[010218\]](#)

物流用地亦可用作興建一些多層大廈，可以安置一些合適的受影響作業經營者。現時，還有其他用地，我們也會進行檢討。我們亦可以將主席剛才的建議一併考慮。如果交通方面做得到，技術評估顯示問題不大，我們可以予以考慮。

主席：常任秘書長的回應非常正面。我的想法是，不僅要解決居住問題，還要解決與眾多經濟活動相關的用地，過往這些棕地支持了形形色色的經濟作業，是值得保留的。舉例而言，剛才提到的傳統食品和傳統醬料，如果能妥善規劃，能夠幫助他們提升管理，正如你提到多層式禽畜農場的概念。當局現在有較充裕時間發展新界北土地，可以落實過往無法做好的政策和措施，協助他們延續生計及轉型，並管理得更好，好嗎？多謝。

下一位是林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。關於地上可見的古蹟，或者具文物價值的營運和建設，幾位同事也提過，我不再補充，我很支持他們的意見，但我留意到文件中有提及那些看不見的，屬考古方面的遺蹟。文件只提到上水華山有一個具考古研究價值的地點。已作出初步判斷的古蹟，我相信當局已妥善備案和處理。[\[010441\]](#)

不過，這個區域包括古洞北的主體區域，我想問，在規劃階段期間，曾進行甚麼評估？

第二，收地後，當局會否進行進一步評估，以防施工時才發現或挖掘出寶物？我很希望，可能的話，當局應該盡量調撥資源，預早進行初步評估工作，減少日後出現工程延誤，對造價造成影響。我尊重專業部門的判斷，但仍想知道當局有沒有這方面的考量。多謝主席。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的問題。我手邊沒有相關資料，不過，在進行規劃研究時，我們要就這一帶發展範圍內需要納入考慮的文物進行評估。我們可以在會議後向委員書面補充這方面的資料。[\[010623\]](#)

至於其他地點，包括文件中你剛才提到的華山，還有其他區域(例如鳳崗、虎地坳東、河上鄉)，在工程進行時，我們會進行類似考古研究。正如剛才委員說，研究的目的是確保工程不會影響具文物價值的地點。此外，如果工地範圍內有具文物價值的設施，須減低工程對它們的影響。至於規劃時我們曾審視甚麼，我們會在會議後提供書面回應。

主席：請在書面回應補充這一點。

[\[010745\]](#)

要求發言的委員都已經發言，發言的委員都支持這項發展項目，也就規劃和具體政策措施提出不同意見。我相信大家支持當局將這份文件提交予工務小組委員會考慮，我一直聽到大家都表示支持。在項目提交到工務小組委員會前，請局方務必就工程細節提供足夠資料。部分委員今天問及很多其他細節，現階段暫時沒有這些資料。當然，我們是從政策上討論這項發展項目，而工務小組委員會審議具體工程細節時，局方需要提供更多資料，謝謝。

我們完成這個項目的討論，多謝出席這個討論環節的政府代表，現在進入下一項議程。

下一項議程是議程第IV項，擬議把屋宇署一個首長級薪級

第1點編外職位(總屋宇測量師/總結構工程師)轉為常額職位。相關文件已列於議程上，請政府同事進入會議室。

常任秘書長何珮玲女士會繼續參與會議，現場也有屋宇署署長余寶美女士，以及幾位屋宇署和發展局的同事。

委員如果想提問，可以按下“要求發言”按鈕。首先請政府代表簡介文件，我知道你們預備了投影片。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：是。

主席：首先請常任秘書長作開場發言。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝主席。我們主要向議員介紹，屋宇署現時設有一個有時限的首長級薪級第1點(俗稱D1)的編外職位，我們希望把這個編外職位轉為常額職位。[\[011003\]](#)

首先簡單介紹背景資料，該編外職位最初於2012年開設，當時立法會批准有效期為10年，主要職責是處理新界村屋僭建物的執法問題。10年後，我們在2022年再次回到立法會建議重新開設這個職位時，當時不少委員均認同確實有需要開設一個常額職位，因為新界村屋的執管工作應持續進行，但他們認為政府也應考慮是否有需要檢視執管策略，尤其是針對新界村屋。財務委員會最終批准開設這個職位，為期兩年至今年7月。

應立法會要求，我們近日進行了檢討，我們認為有需要將這個職位轉為常額職位，以讓D1首長級人員繼續帶領由38人組成的團隊，處理兩方面的工作。第一，一如以往，他們負責新界村屋僭建物的執法政策和措施。此外，這位首長級人員也有一項新任務，我們預計將來新界(尤其在發展北部都會區後)非村屋的樓宇管制和執法工作將有所增加，日後這位首長級人員也要分擔這一方面的工作。

首先，我簡單介紹新界村屋僭建物。過去幾年，屋宇署的團隊已經加強針對新界村屋僭建物的執法工作。請大家參閱文件附件，他們各方面的工作量都有所增加，包括過去10多年，他們完成巡查約56 000幢新界村屋。除了對構成公眾危險

的僭建物即時執法外，他們也對違例情況嚴重的“首輪取締目標”進行執法，而且每年處理6 000多宗市民舉報。大家從文件看到，這個團隊過往發出的清拆令、完成清拆的僭建物，以及提出檢控宗數也有所增加。

這個團隊的另一個任務是遏止新僭建物的出現，當接獲舉報，說某村屋工程有僭建物，他們會採取即時取締行動。翻查數據，近幾年這方面的數目有向好跡象，並呈下降趨勢，反映署方的工作有效，署方透過教育工作，致使村民不再在新界村屋加建僭建物。

至於未來工作，我們估計整體而言，新界約有99 000幢新界村屋。正如剛才所說，屋宇署的團隊和同事已經巡查了約56 000幢新界村屋，如有需要，署方也進行了執法行動。換言之，屋宇署需要繼續巡查餘下約43 000幢村屋，如果有僭建物的話，是需要處理的，這是該團隊未來其中一項工作。我們希望在該首長級人員領導下，配合科技協助和精簡程序，可以將估計2 900個“首輪取締目標”的處理時間，由原本預計10年縮短至7年。何謂“首輪取締目標”？舉例說，新界村屋只可以樓高3層，但部分村屋卻樓高4層或以上，這是“首輪取締目標”的例子。

此外，該首長級人員也要為發展局和屋宇署現正就《建築物條例》進行的檢討工作提供支援。正如剛才所說，執管工作一定會持續進行，正如市區的執管工作，都是由常額公務員負責執行和落實。而且新界村屋執管工作的挑戰相當大，因為位置分散，一般欠缺比較正統的管理，所以同事面對相當大的挑戰。因此，我們認為由一位首長級薪級第1點(俗稱D1)的常額職位同事領導這一方面的工作是合適的。

另一方面，正如剛才所說，這位同事也要兼任新工作。隨着北部都會區發展越來越成熟，區內將有越來越多新建大廈，我們經常提到北部都會區全面發展後，將提供50萬個額外住宅單位，我們認為樓宇方面的執管工作將有所增加。因此，我們建議這位首長級人員兼顧新界非村屋樓宇的執管工作，現時屋宇署只安排一組同事處理這方面大範圍的工作，我們認為擬議常額首長級人員也可以兼顧和分擔這方面越來越重的負擔。

我將時間交給屋宇署助理署長譚先生，他會更詳細介紹這

位首長級人員的未來工作，以及開設常額職位的理據。

主席：請譚熹利先生。

屋宇署助理署長/樓宇(1)：多謝各位。現時屋宇署針對新界村屋僭建物採取的執法策略，主要有4個大原則，分別是保障樓宇安全、建築安全及公眾安全；依法辦事；分類規管；以及按序處理。剛才常任秘書長介紹了背景資料，我想補充一點，在2023年2月，申訴專員進行了一項主動調查，建議我們需要加強幾方面的工作。第一是編製僭建物的統計資料；第二是檢視現行執法策略及資源運用，理順執法優次和簡化程序；第三是加大力度監察新界村屋僭建物的跟進及執法工作；第四是制訂工作成效指標，加強與各部門的協作。

[011824]

這個首長級編外職位轉為常額職位後，將負責兩大範疇的工作，第一是持續監督新界村屋僭建物的執法工作，當中包括：持續和改善執法工作，第二是加快處理“首輪取締目標”，第三是就“非首輪取締目標”制訂最佳和務實處理方法，第四是加強檢控未有遵從清拆令的業主，第五是持續加強對執法績效的問責。此外，隨着北部都會區新樓宇的落成，他會兼顧其他非村屋的管制和執法工作，當中包括保障樓宇安全、打擊新僭建物、處理市民舉報和緊急事故，以及制訂策略和推行宣傳和教育工作，希望相關業主可以有定期保養和護理的文化。

新界村屋的現行執法策略有以下幾點：第一，對生命和財產構成迫切威脅的僭建物，我們會即時取締和即時執法。此外，對正在施工或新建的僭建物，我們同樣會即時執法。至於按序執法，我們優先處理的項目是“首輪取締目標”，我們會透過大規模行動予以取締。另一種按序執法是分階段處理“非首輪取締目標”(例如現存未有申報的僭建物)。至於在申報計劃下已申報的僭建物，我們暫時不會執法，業主須每5年就該等僭建物進行一次安全檢查，確保構築物5年內安全。還有不超出相關安裝要求的小型環保及適意設施，我們不視之為僭建物。以上是新界村屋的現行執法政策。

至於“首輪取締目標”的例子，最常見是投影片圖中所示，以鋼筋混凝土或磚石建造的樓高4層或以上的村屋，以及右圖所示圍封多於50%天台面積的天台搭建物，這些都是“首輪取

締目標”的主要打擊對象。圖中所見是其中一個非常嚴重的例子，這幢村屋的樓面面積達2 000平方呎，橫跨3幢村屋，樓高5層。經過同事的努力，最後還原為3幢獨立村屋，符合法例要求。

至於“非首輪取締目標”，這裏提供一個例子，它是較大型的僭建物，在地面上與村屋連接的擴建物，現時我們按序處理這些僭建物，但這類僭建物數量龐大，我們要考慮日後的執法策略該作何處理。

談到小型環保及適意設施，為了平衡樓宇安全和居民的實際生活需要，我們制訂了可供村民安裝的小型適意設施，讓他們的生活更加適意。在2023年我們察悉村民的需要，將項目名單由20項擴充至28項。

至於執法工作的成效，我們做了一個比對，比較村屋組成立初期的工作與最近3年的工作，投影片可見我們在各領域的performance，有接近1倍至5倍之間的增長，例如完成清拆的僭建物數目、因應公眾投訴而發出的清拆令、提出檢控的宗數，處理舉報的宗數，以及大規模行動下發出的僭建物清拆令數目。

因應發展事務委員會在上次會議和申訴專員提出的建議，我們進行了全港性村屋估算，估計目前有99 000幢村屋，經巡查的村屋有56 200幢，餘下42 800幢村屋，現時估計還有2 900個“首輪取締目標”需要加快處理。此外，“非首輪取締目標”的僭建物約有166 700個，我們需要制訂更有效和務實方法處理這些餘下僭建物。

剛才提到如何加快處理這些“首輪取締目標”，我們會將巡查數目由每年平均4 700、4 800幢村屋增至6 500幢村屋。我們會透過簡化勘察程序、使用無人機，以及更有效的大規模行動等執行方法，和利用電子平台接收顧問報告和加強與地政總署的合作，我們相信原本10年的工作可以壓縮至7年完成。

就“非首輪取締目標”制訂更有效和務實的處理方法，剛才提到有166 700個“非首輪取締目標”，這是非常龐大的數目，我們會按風險為本的方式，集中處理風險較高的僭建物，例如地面的相連擴建物、天台構築物和封閉式露台。我們也會仔細考慮能否在適意設施名單內增加更多項目，務求減少僭建物

的數量。

我們亦需要加快檢控工作，以加快清拆僭建物。我們已檢視和簡化檢控流程，例如在命令屆滿後，如果業主未有向我們交代已清拆有關潛建物，我們會直接向業主發出警告信。此外，如有判刑較重的case，我們會加強宣傳，希望產生阻嚇作用。屋宇署亦正檢視《建築物條例》，希望加重刑罰、簡化檢控流程，以及降低檢控門檻。

在遏止新僭建物方面，我們提供一些數字供大家參考。在成立初期，僭建物舉報的平均數目為2 829宗，近期已經增至6 468宗，增幅達1.3倍。不過，我們發現正在施工的僭建物的舉報數目反而有下降趨勢。我們認為政策有效，持續的執法和宣傳提升了村民對僭建物的認知，舉報數目因而有所增加。正在施工的僭建物數目下降，可見村民已經減少在新界村屋搭建新的僭建物。

接下來我介紹我們為未來工作set的KPI。清拆令方面將提升84%，檢控宗數我們也會提升92%，處理舉報宗數方面將提升28%，而大規模行動巡查的村屋數目也會提升36%。

剛才提到北部都會區，北部都會區未來將提供50萬個新建單位，應該在5至10年內初見成形，20年內大致上完成，北區同事的工作量會大增。投影片可見屋宇署現時分別有6個組別負責地區的現存樓宇的執管工作。大家可見C組同事負責北區，面對日後新落成樓宇所增加的工作量，他們應該無法承擔更多樓宇的工作量，所以必須考慮如何處理北部都會區所增加的工作量。

結論是新界村屋數量龐大、工作繁重，當局亦須不時檢討政策，工作具一定複雜性，挑戰性不比市區低，也要支援北部都會區的未來工作，所以我們認為必須由常設的雙專業首長級總主任執行和帶領有關工作，謝謝。

主席：謝謝。現在是委員的發問時間，委員可以按下“要求發言”按鈕。第一位是劉國勳議員，4分鐘。

劉國勳議員：多謝主席。我對屋宇署過去的工作表示肯定。我發現很多新界房屋都有歷史因素，一般而言，不少個案應逐一

[013028]

了解，所以我認同人手方面的需求龐大。當局指出，增設這個職位的另一個原因是發展北部都會區。北部都會區未來的確有大規模發展，剛才你提到C區，該區範圍廣闊，增加人手我也認為合理。問題是，北部都會區將提供50萬個單位，第一，並非全部都是私人住宅單位，公營房屋是由房屋署管理。第二，未來幾年數字不會大幅飆升，將會在5年後才陸續出現，是否需要在今天提早開設這個職位呢？這是我的問題，以北部都會區為理由，我認為有點太早。

第二，剛才提到當局的處理方法，除執法外，也會制訂最佳和務實的處理方法以處理僭建物的工作，這一點我是認同的，正如我剛才所說，需要了解過去的歷史原因。剛才你們介紹，包括將一些設施納入適意工程，我想問，會否就這方面再深入研究呢？剛才你提到，要處理圍封式的地面花園等，類似僭建物未必對結構安全構成即時危險，能否納入適意工程處理呢？

至於申報計劃，當初很多人對申報計劃有憂慮，所以沒有作出申報。參加申報計劃後，須每5年進行一次安全檢驗，如果結構安全的話，當局暫時會繼續採取容忍態度處理。當初由於有很多謠言，致使很多人基於恐懼而沒有登記作出申報。當局有否考慮，即使已經巡查了5萬多幢村屋，但與實際數字相比可能還是差得很遠，能否切實考慮，既然當局現在要發展北部都會區，是否有可能推出新一輪的自願申報計劃，以平衡一下、處理一下？我認為這是一個方法。

最後，我常常提到的self-certification、專業人士認證，不知道屋宇署會引用多少。這樣是否有助節省人手，從而讓當局的人員調動做得更好？以上3個問題。

主席：3個問題，請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的問題。第一，有關現在開設一個常額職位是否太早。我們認為不是。不過議員剛才說的，有部分與我們的(計時器響起)觀察一樣。主席，或者我.....

[[013412](#)]

主席：請繼續。

發展局常任秘書長(規劃及地政): 將來這名首長級人員其中一部分工作，是要處理北部都會區新建大廈的執管問題。議員說得對，我們相信，因為北部都會區逐步發展，因此新建大廈達到相當數量，可能是在幾年之後，我們已考慮到這一點，當我們說這個首長級人員需要是一個常額職位時。那是因為我們覺得在未來幾年，這名首長級人員主力會繼續處理新界村屋的執管問題。

請Albert回到第10張投影片，對了。此話何解？在未來幾年，他們的工作量會集中在處理新界村屋，正如譚助理署長說，其中一項優先工作，是要處理現時估算的2 900個“首輪取締目標”。這些“首輪取締目標”分布在4萬多幢新界村屋之中，涉及幾百條鄉村。我們曾討論，做這些工作，如何可盡量加快。他們想盡方法，如多用一些科技、增加使用無人機、聘請顧問，即使如此，都只可以由原本10年加快到7年，方可完成巡查這4萬多間村屋。所以，這部分是他們未來十分重要的工作。

接着看下面另一個數字：167 000，這是“非首輪取締目標”，也在當局的工作日程上，將來這名首長級人員要去檢視。單看數字大家也看得出數量是很多的，如何以比較務實的方法，在合理時間處理167 000個僭建物呢？剛才議員舉出一些例子，也是我們現時正在考慮的。有些可否改為環保及適意設施？這是我們正在推行的方法，但這個方法始終有限度，因為涉及何謂環保及適意設施的問題。請Albert回到第8張投影片，這裏有一些例子，在計劃下，甚麼可視為環保及適意設施，例如晾衣架，或者在大門外上方建一個比較輕巧的簷篷，這些工程我們認為不算大型，又不帶來公眾安全的問題，對住在該處的村民是一些生活上的需要，所以我們可以將這些設施納入為環保及適意設施，不當它是僭建物。但是，這些例子是有限度的，正如剛才議員提到，地面上的擴建，可否也稱為環保及適意設施？我認為這不是我們現在可以考慮的做法。

議員剛才提到申報計劃。申報計劃有它的時限性，大概10年之前已經完結。如設立另一輪申報計劃，我們要思考當中的好處和不好處。不好處方面，有人會覺得似乎不公道，之前那個計劃是有限期的，當局現在又再開放計劃。但是另一方面，議員提點我們，要處理好僭建的問題，需要務實，因此兩方面都要考慮。我們可以嘗試思考，但目前真的很難確定這必然是

我們可以走的方向。但是我們承諾……

主席：常任秘書長說話要更精簡些，已經9分鐘有多。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：對不起。我們可以承諾，將來這名首長級人員的其中一項重要工作，就是針對該167 000個不屬首輪目標的僭建物，如何能以比較有效、合理和務實的方法處理，這是他們將來要檢討的一個重要工作。

主席：林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。我認為以往針對僭建物的執法、檢舉工作，我形容為長期救火，在策略上，尤其是遏止新建僭建物方面，我覺得做得很是不足。[\[014003\]](#)

當然，我理解政府正同時進行檢討。不過，很多時候，前線人員為執法的要求或舉報以及進行檢控工作，在應用科技時，以及涉及不同地點、不同的人時，都會出現一些未必完全協調的情況。現在該編外職位轉為常額職位，我期望，這名人員不要像以往般救火，期望他能協助政府推動新政策、新方案。在今天的介紹中，當局也提出了一些新想法，將來會落實。我期望這個常額職位可以提供更清晰的信息，對內和對外都一樣，說明如何整體推行這些新一輪的政策。這只是我的期望，我不知道他實質功能上如何。剛才說了不少，至於這些工作能否做到，我希望聽到有關回覆，多謝主席。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的意見。對的，我們了解到，新界村屋的執管策略有其大方向，而我們都支持以往遵循的大方向。不過，在執行方面，我們確實認為有改善空間，尤其是有關如何處理剛才說的接近167 000個“非首輪取締目標”。我們希望將來該名首長級人員可以訂出策略，希望讓人們明白，我們會優先針對一些對公眾安全隱患比較大的僭建物，此其一。其次，違反現行法例是嚴重情況。我們相信社[\[014150\]](#)

會對這方面有期望，在人手短缺的情況下，我們要把執法資源放到最值得做和最應該做的地方。因此我們期望與將來這名首長級人員一起，做好執行的方法，要在合理時間，要帶給市民一個清晰的信息，知道政府以甚麼態度來處理這麼龐大數目的僭建物，這方面會是我們將來的一個重點工作。

另外議員提到新的僭建物，我可以十分肯定地說，有關遏止新的僭建物，我們的現有策略是這樣的，並且已在執行：新的、仍然在興建中的僭建物，我們會即時取締。如果收到投訴，我們會盡快到場視察，有一個48小時的承諾。針對這些仍在施工中的僭建物，我們的同事(計時器響起)會盡快到場視察，如有需要，會發出清拆命令。未來遏止新的僭建物，都是我們策略十分重要的部分，我們會堅持下去的。

主席：下一位是龍漢標議員。

龍漢標議員：主席，我剛才聽局方的介紹，我相信現時對村屋僭建的執管、監督工作，已正在進行，並且是由這一位有時限的編外職位的首長級人員正在進行。我想了解一下，這個編外職位轉為一個常額職位，有甚麼好處？換言之，現時該編外職位那位人員所做的工作，有哪些工作是做不到，要讓這個常額職位的人員做？

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的問題。第一點，現時該名人員已在位子上，雖然那是一個有時限的職位，但他確實正在處理一些關於新界村屋的執管問題。不過，他們現時做的工作，只是整個執管問題的一部分，只能處理一部分，即剛才所說的，大家可能記得，有一張投影片上有一個數字為2 900，另一個數字是167 000。在過去10多年，他們主力處理“首輪取締目標”，換言之，如有樓高多於4層的村屋，他們就集中處理，因為這些違規嚴重，此外也會處理一些有公眾安全問題的，會即時取締，他們盡力做這方面的工作。然而，在這兩方面之外，有些是涉及公眾安全，但影響不那麼大，不過仍然違規，仍然違反現行法例，例如剛才說的，在地面僭建一層出來，都是違法的，但又可以說它對安全的影響不那麼大。現

時我們未有很多好方法處理這一方面。剛才說的167 000，就是說這一方面的。因此，我們十分期望將來這名首長級人員，好像剛才說，檢討執行的策略，研究如何能在合理時間處理那167 000個僭建物，此其一。

第二，有關執管，正如我們剛才一直說，是恆常持久的工作。在市區，現時屋宇署有6組同事，正在處理市區和已發展區的執管，而現時他們所有首長級D1職位都是常額職位，給予人們的信息是，這是應該的，因為那是執管工作，這工作是持續的，當然需要由常額職位擔任。為何偏偏在新界村屋方面不是這樣，而是一個有時限的職位？會否給予人們一個信息，質疑政府處理這方面的決心有多大？

第三點，兩年前，我們向立法會申請延長這個職位的時候，當時有些委員也十分贊成以常額方式，不過認為我們要檢視整套工作，然後再回到立法會讓委員考慮，是否批准開設常額職位。現時我們已經完成檢討，我們的結論就是，確實需要一個常額職位。

主席：林素蔚議員。

龍漢標議員：主席，我想……

主席：好，補充一點。

龍漢標議員：很簡單補充一句而已，我贊成(計時器響起)這個職位轉為常額，但是我希望常任秘書長不要給予人印象，當說到它是編外職位的時候，就代表那位官員的工作沒這麼有效。我們期望，無論是編外職位還是常額職位，當他做工作時，他應該同樣地有效去執行。

主席：我同意。林素蔚議員。

林素蔚議員：多謝主席。主席，就這個總屋宇測量師(D1)常額職位，我想問是否有此必要性。常任秘書長，D1職位每月15.9 [014906]

萬元，現時我們有財赤，由編外轉為常額是否符合應省則省的原則？我想查詢文件中說的，這個首長級常額職位的理據是監督並維持新界村屋僭建物的執法工作，正如副主席剛才說，這項工作，是否要由編外職位的人員做？是否一定要轉為常額職位才做到？我不大理解，想請教。

主席：這是剛才龍漢標議員問的問題。

林素蔚議員：對，我……

主席：為何要一個恆常編制。

林素蔚議員：對，所以我想說……

主席：你覺得答案未足夠，未滿意？

林素蔚議員：不是很能說服。

主席：不能說服你？

林素蔚議員：對，不大能說服。主席，對的。我想問，在財赤下，當局又開設一個D1職位。雖然僭建的問題，我們做新界區工作的都知道有很多，確實需要很多人力物力去處理，但是否有必要？希望有更多數據或說明狀況。

另外，文件提到屋宇署的執法能力和效能提升，我想問是否有具體的指標和評估機制。我不大熟悉，我希望常任秘書長或發展局同事交代，有沒有明確的時間表、目標，如何提升、如何評估。多謝主席。

主席：對的，不過和現時財赤與否沒有很直接的關係，現時根本就有一個編外職位正在工作，這個都要付工資，並非沒有工資支出，只是當局現在想把這個職位轉為常額。我請

常任秘書長說說。

發展局常任秘書長(規劃及地政): 我再詳細一點解釋，請同事回到上面有2 900、167 000數字那張投影片，對了，是這張。這張圖可以解釋為何我們認為有長遠的工作需要。正如剛才龍議員提點我們時說得很對，我們不應該說由於它是編外職位，就覺得其工作好像無效，要常額職位才有效，不是這樣的。我們反而覺得，這個職位要做的工作有長遠的運作需要，因為還有很多工作未做。

這張圖嘗試說，我們知道現時整個新界的村屋約有99 000幢，屋宇署人員很努力，已巡查了約56 000幢，就剩餘約40 000多幢，我們估計當中就有這裏說的2 900個僭建物。所以，這名首長級的人員在未來要帶領他的團隊處理這2 900個僭建物。要巡查約40 000多幢村屋，因此即使我們如何催逼，還是需要7年的時間，這是第一點。

第二點是如剛才說，我們還有很多未完的工作，包括這裏說的“非首輪取締目標”，我們現時估算有差不多167 000個。現時我們未有一個有效、務實的方法處理這167 000個僭建物，需要檢視如何才能做到。(計時器響起)這名首長級人員作為一名首長級人員，他有經驗和領導能力，他要檢視，針對這167 000個，究竟要用甚麼好的策略，以期在合理時間以務實的方法處理這167 000個僭建物，要做這檢視。當他處理2 900那個數字時，同時也要處理167 000那個數字。因此，我們認為有長遠的工作需要。此其一。

其次，這始終是一項執管工作。我剛才說到，現時屋宇署有6組同事做執管工作，所有都是常額職位，為何偏偏處理新界村屋的執管問題是有時限呢？會不會給市民一個不大好的信息，以為政府對這方面的決心不那麼大？這是另一點。

第三要補充背景資料。兩年前我們到立法會來向大家解釋，有委員支持我們應該以常額方式開設，但認為我們要做檢討，再研究是否真的需要一個常額職位。今次我們完成了檢討，於是回來向大家說明，我們認為需要開設一個常額職位以處理未來的工作。

主席：常任秘書長說到兩年前，該編外職位要延續時間，有議員認為根本就應該是常額，我本人就是其中之一。這個工作量本身就非常大，而且坦白說，這個是一個動態的問題，並非百分百靜態，即新的僭建物可能一直會出現，或者某一個村屋有人新搬進去，在裝修期間可能有不合規的建設，所以有關工作量既大，而時間上亦並非幾年就能處理，那真是恆常工作，所以當時我也認為根本應該申請一個常額職位，免得幾年後又回來立法會再講解一次。

當然，有很多委員，包括龍漢標議員也指出，如果開設了常額職位，我們希望特別在長遠的策略、政策方面，有更好的研究和更好的政策推出。像當局剛才介紹，包括一些設施，是否可視為合規？當局有不斷檢討，有時可能可提出比較利民的政策。

今天的討論，講解部分的時間相當長，回答問題時也用了較長時間。我盡量讓官方解釋多一點實質情況。

發言的委員都已發言完畢，我問大家，是否支持把這份文件提交給人事編制小組委員會考慮？(沒有委員表示反對)OK，我們基本上都是支持的，謝謝。

本議程項目的討論結束，多謝各位參與這個議程項目的討論。下一個議程是其他事項。我沒有其他事項要提出。我宣布會議結束，謝謝。
