

**Legislative Council
Panel on Development
Minutes of policy briefing-cum-meeting**

Date : Tuesday, 22 October 2024
Time : 2:30 pm
**Venue : Conference Room 3,
Legislative Council Complex**

Attendance

The attendance of Members, public officers, and 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 last meeting

One information paper (LC Paper No. [CB\(1\)1330/2024\(01\)](#)) (Chinese version only) had been issued to the Panel since last meeting.

II. Items for discussion at the next meeting

2. The Panel agreed to discuss the following items at the next regular meeting to be held on Tuesday, 26 November 2024:

- (a) PWP Item No. 7786CL—Tung Chung New Town Extension—Site formation and infrastructure works (Phase 2); and progress of work by the Sustainable Lantau Office;
- (b) Proposals for promoting elderly friendly building design; and
- (c) Development proposal of Ngau Tam Mei.

III. Briefing by the Secretary for Development on the Chief Executive's 2024 Policy Address

3. The Administration briefed the Panel on the work focuses of the Development Bureau in the Chief Executive's 2024 Policy Address. The Administration stressed that it was determined to continuously create land and take forward infrastructure development, and would employ different ways to enhance speed and efficiency and increase market participation. Among these, for development of the Northern Metropolis, new development modes (e.g. adoption of a large-scale land-disposal approach on a pilot basis) would be

attempted and a company would be established by the Government to operate and manage a pilot industrial park in the New Development Areas.

4. The Panel deliberated on the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr Dominic LEE, Dr CHOW Man-kong, Dr Wendy HONG, Mr YIU Pak-leung, Ms LAM So-wai, Mr Andrew LAM (Deputy Chairman), Ms CHAN Yuet-ming, Mr Edward LEUNG, Mr LAU Kwok-fan, Mr Michael TIEN, Mr CHAN Hok-fung, Mr TANG Ka-piu, Ir Gary ZHANG, Mr Tony TSE, Dr CHAN Han-pan, Mrs Regina IP and Ir Dr LO Wai-kwok (Chairman). The Administration noted Members' views on this item.

IV. Funding applications for San Tin Technopole

5. The Administration consulted the Panel on funding applications relating to the development of San Tin Technopole ("STT"), including the following two proposed projects:

- (a) Phase 1 Stage 1 Works of STT—Site Formation and Engineering Infrastructure (PWP Item No. 7852CL) at a preliminary estimated cost of around \$30,000 million in money-of-the-day ("MOD") prices; and
- (b) Establishment of Sam Po Shue Wetland Conservation Park ("SPS WCP")—Detailed Design for First Phase (PWP Item No. 5484RO) at an estimated cost of \$84.9 million in MOD prices.

6. The Panel deliberated on the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Ir Gary ZHANG, Mr LAU Kwok-fan, Ms CHAN Yuet-ming, Mr Vincent CHENG, Dr CHOW Man-kong, Mr Andrew LAM (Deputy Chairman), Dr Wendy HONG, Mrs Regina IP, Mr Duncan CHIU, Mr TANG Ka-piu, Ir Dr LO Wai-kwok (Chairman) and Mr YIU Pak-leung.

Follow-up actions

7. Members supported the Administration's pressing ahead with the projects relating to the development of STT, including the proposed establishment of SPS WCP. Members also raised concerns and expressed views on matters including the construction cost of the Phase 1 Stage 1 works of STT (around \$30,000 million in preliminary estimate), the permitted uses of the innovation and technology ("I&T") land in STT, the types and planning of the proposed housing, urban-rural integration, and how the proposed SPS WCP would support the promotion of eco-education and eco-tourism.

8. At Members' request, the Administration undertook to study if there was room for a further downward adjustment to the construction cost of the Phase 1 Stage 1 works of STT and provide more detailed information on the project cost in its funding submission to the Public Works Subcommittee ("PWSC"). The Administration would also provide supplementary information on the proposed establishment of SPS WCP, including the quantitative indicators showing the additional economic efficiency created for the aquaculture industry by the proposed SPS WCP, the aquaculture facilities and techniques proposed to be introduced, and the biodiversity of the area in which the proposed SPS WCP was located.

9. Members raised special concern about the Administration's proposal to set up a gallery at a site at the waterfront of Wan Chai North to showcase major development projects including the Northern Metropolis and Kau Yi Chau Artificial Islands. Members requested the Administration to explain the justifications for setting up the said gallery and the choice of its location, and suggested that the Administration should consider combining City Gallery with the new gallery in the future, so as to release the existing site of City Gallery for other uses. Moreover, Members sought details of the construction cost of the proposed gallery. The Panel raised no objection to the submission of the above funding proposals relating to the development of STT to PWSC for consideration. However, they demanded that funding for the works of setting up the gallery should be sought under a separate proposal, and more detailed information should be provided for PWSC's consideration. The Administration undertook to follow up on Members' requests.

V. Any other business

10. There being no other business, the meeting ended at 6:11 pm.

**Legislative Council
Panel on Development
Policy briefing-cum-meeting**

Date : Tuesday, 22 October 2024
Time : 2:30 pm
**Venue : Conference Room 3,
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 Mrs Regina IP LAU Suk-yee, GBM, GBS, JP
Hon Michael TIEN Puk-sun, BBS, JP
Hon Frankie YICK Chi-ming, GBS, JP
Dr Hon CHAN Han-pan, BBS, JP
Hon LAU Kwok-fan, MH, JP
Hon Tony TSE Wai-chuen, BBS, JP
Hon Stanley NG Chau-pei, SBS, JP
Dr Hon CHOW Man-kong, JP
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 member)

Hon Kenneth LAU Ip-keung, SBS, MH, JP

In attendance (Non-Panel members)

Hon Vincent CHENG Wing-shun, MH, JP
Hon Dominic LEE Tsz-king
Hon LAM San-keung, JP
Hon Duncan CHIU
Hon Carmen KAN Wai-mun, JP

Public Officers attending

Agenda item III

Ms Bernadette LINN, JP
Secretary for Development

Mr David LAM Chi-man, JP
Under Secretary for Development

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

Mr Ricky LAU Chun-kit, JP
Permanent Secretary for Development (Works)

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

Mr Gary POON Wai-wing, JP
Deputy Secretary for Development (Planning & Lands)1

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

Mr Frank TSANG Chun-man
Deputy Secretary for Development (Planning & Lands)3

Miss Pamela LAM Nga-man, JP
Deputy Secretary for Development (Works)1

Mr Johnny CHAN Chi-ho, JP
Deputy Secretary for Development (Works)2

Mr Tony HO Ying-kit, JP
Deputy Secretary for Development (Works)3

Mr Joseph LO Kwok-kuen, JP
Head of Project Strategy and Governance Office, Development Bureau

Agenda item IV

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 Alan LO Ying-ki, JP

Deputy Secretary for Environment and Ecology (Environment)2

Mr Desmond WU Chia-chun

Principal Assistant Secretary for Environment and Ecology (Nature Conservation)

Mr Patrick LAI Chuen-chi

Deputy Director of Agriculture, Fisheries and Conservation Department

Mr Eric LIU Ka-yip

Acting Assistant Director (Conservation), Agriculture, Fisheries and Conservation Department

Mr Tony CHEUNG Ka-leung

Project Manager (North), Civil Engineering and Development Department

Mr Gavin WONG Chung-pong

Deputy Project Manager (North), Civil Engineering and Development Department

Mr Peter POON Kwok-chung

Chief Engineer/North 2, Civil Engineering and Development Department

Mr Tommy CHEN Kin-tung

Chief Estate Surveyor (Acquisition Section), Lands Department

Clerk in attendance

Ms Connie HO, Chief Council Secretary (1)2

Staff in attendance

Miss Rita YUNG, Senior Council Secretary (1)2

Mr William AU-YEUNG, Council Secretary (1)2

Ms Haley CHEUNG, Legislative Assistant (1)2

附錄2
Appendix 2

立法會
發展事務委員會政策簡報及會議
逐字紀錄本
Panel on Development of the Legislative Council
Verbatim record of policy briefing-cum-meeting

日 期 : 2024年10月22日(星期二)

Date: Tuesday, 22 October 2024

時 間 : 下午2時30分至6時11分

Time: 2:30 pm to 6:11 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：各位下午好，現在已有足夠的法定人數，開會的時間也到了，多謝各位出席發展事務委員會今天下午的會議。

議程項目I是自上次會議後發出的資料文件。自上次會議後發出的資料文件已載列在議程上。

議程項目II是下次會議的討論事項。請大家參閱立法會CB(1)1346/2024(01)號文件——待議事項一覽表和(02)號文件——跟進行動一覽表。在下次會議上，即11月26日下午2時30分的會議，政府當局建議討論以下3項議題：第一，東涌新市鎮擴展——土地平整及基礎建設工程(第二期)，以及可持續大嶼辦事處的工作進度報告；第二，鼓勵長者友善樓宇設計的建議；以及第三，牛潭尾的發展建議。委員是否同意在下次會議上討論這3項議題？我看到大家都沒有反對。

我們進入下一個議程項目，請政府官員進入會議室。議程項目III是發展局局長就行政長官2024年施政報告作出簡報。很多委員已按下要求發言的按鈕。歡迎局長和她的團隊。我讀出已按按鈕發言的議員名單：李梓敬議員、周文港議員、洪雯議員、姚柏良議員、林筱魯副主席、林素蔚議員、陳月明議員、梁熙議員、劉國勳議員、田北辰議員、陳學鋒議員及我本人。

大家坐好，先請局長。

發展局局長：主席，各位議員，我會先作簡單介紹，而資料我們已寫進文件當中。我們很希望各位議員看了今年的施政報告後，會看得出政府持續造地和推動基建的決心，也看得出我們嘗試用不同方法提速提效，以及加強市場的參與。

[[000603](#)]

首先我想由我們未來10年的熟地供應說起。自今屆政府開始，我們每年都會向公眾交代未來10年的熟地供應。這次我們要交代的是，由下個財政年度到2034-2035年度的10年間，熟地供應合計約3 000公頃。從投影片可見，每年數字並不平均，因為每年間項目的進度均有所不同，因此我們預計每年供應由150公頃至450公頃不等。大家可能會問，我們作出估計時考慮了甚麼因素。已動工的項目，我們比較容易估算，可直接審視動工後的進度。未動工的，我們便會就現時所做的研究、法定審批和資源調配的進度等，按我們希望爭取的時間表和一些合理假設作出推算。

另外，我也希望各位議員嘗試從宏觀角度去看推算。幾年前，我們曾就香港未來30年，即直至2048年，推算整體上房屋、經濟或交通基建等需使用的土地。當時我們完成這項研究後，就整個空間規劃，推算出在30年期當中，希望生產出7 000公頃土地。在30年內生產出7 000公頃，除開來每年大約是200公頃左右。我們這次介紹在10年期間供應3 000公頃，若按簡單除法計算，也符合我們幾年前所說的願景和決心。

至於熟地的供應來源，一如我們已在網上公開的預測表列所示，我們在每年的數字之下表述了主要來源為何。整體而言，這3 000公頃當中，大約六成是來自北部都會區。另外有300公頃，我們預計來自交椅洲人工島的項目。我們已表示，會在今年年底提交有關交椅洲填海的環境影響評估報告，正式展開法定審批程序。如果明年取得審批，我們希望2027年本屆政府任期之內開始填海工程，所以我們將這300公頃算入這10年的供應當中。

剛才提到有接近六成來自北部都會區，因此北都未來的工作自然會繼續如火如荼，包括我們最近一兩天向發展事務委員會發出了文件，就開展新田科技城首階段工程，希望可在短期內到工務小組委員會爭取撥款，以便可如期在今年之內展開工程。我們也會如期在今年之內，公布北都當中另外3個新發展區未曾出台的建議土地用途方案，包括牛潭尾、最大範圍的新界北新市鎮，以及馬草壟這3個地方。其中牛潭尾，主席剛才提到了，我們希望在下次會議上向大家作出比較詳細的交代，而我亦在今天預告一下，我們在牛潭尾預留了50多公頃用地推動北都大學教育城，以及興建綜合醫教研醫院和第三所醫學院。另外，我們亦會為北都的沙嶺在今年內啟動改劃程序，希望沙嶺有所擴容，可推出10公頃土地構建數據中心。

我剛才說的是土地發展規劃，但我亦希望，各位可在這次施政報告中看到，政府也十分重視落實一些項目的模式和成效。這次的施政報告，我們在造地方面體現了若干方向。首先，我們希望體現出政府積極推動市場參與，務求提速、提效、提質。另外，我們也希望顯示，政府現時造地不再單純追趕以土地興建房屋和基建設施的目標，我們也會透過土地規劃和發展，推動旅遊、康樂、遊艇和教育樞紐等產業。

我們如何體現北都的多元模式？我們分別物色了3個片

區，分別位於新田科技城、洪水橋/廈村和粉嶺北這3個新發展區，每一個片區大約10至20公頃。我們希望今年年底之前陸續就這3個片區進行一些市場意向調查。我常常強調，這些不是一般的諮詢。我們真的希望知道，這3個片區當中的每一個片區，有哪些土地由發展商協助當局發展，以及這些土地上承載多少私人住宅、承載多少公營設施，我們全部說出來，然後切實諮詢市場，了解如果讓他們為片區投標，並需要為政府興建某些設施，他們願不願意投標；他們認為有甚麼地方要調整，才會願意投標。例如一些基建設施，他們或認為政府的時間表太進取，需要作出調整，他們可以提出。我們希望完成這些市場意向調查後，爭取明年就這3個片區當中至少一個正式招標。我還想強調一點，這3個片區目前都已完成了法定規劃程序，我們現正進行收地或即將進行收地工作。

就北都而言，片區的概念是一個推售土地的概念，由對方支付地價，但範圍大一些。除了這個概念，我們也希望探討由政府成立一間公司參與營運的概念，而這概念會適用於一些產業園區。此話何解？我們常說產業是北都的一個重要主線，因此除了一般的批地、賣地，賣地完成後由企業負責產業之外，我們仍希望嘗試由政府主導，參與營運某些產業園區，以致在招商引資和產業發展的模式中，政府能發揮帶頭或先行先試的作用。模式探討方面，我們選擇了洪水橋/廈村部分物流用地作為探討的場景。具體建議方面，該公司應該是法定，還是在財政司司長下成立的一般公司而不是法定組織，以及運作如何、規模如何等，我們希望在明年第一季可公布更多建議細節。

說完這3個片區，接下來我想向大家說明另外3個生態、康樂、旅遊發展的項目，我們亦會調查市場的意向，同樣不是一般的公眾諮詢，而是切實諮詢市場。我們早前已在不同場合向議員交代，我們正在這3個地方進行一些規劃研究。換言之，大家在投影片上看到的3個地方：尖鼻咀和白泥、前南丫石礦場和南大嶼，有別於剛才說的3個片區，我們尚未完成它們的土地規劃程序，但特別的是，我們仍希望在明年第一季就這3個地方調查市場的意向，希望達到兩個目的：第一，在未完成土地規劃之前諮詢市場，可能會問出一些有用的資料，引導我們日後制定法定規劃圖則，讓我們預先研究執行時可否順利落實。第二，我們亦希望市場早一點知道政府的意向，而早一點做好準備，希望幾年後當我們完成法定規劃程序後，我們可以早一點落實辦事，進行招標，甚至更早招標，希望能在提速

提效方面發揮作用。

這幅投影片亦顯示3個項目，像剛才說的3個片區、3個推動生態旅遊項目，而這3個是與推動遊艇旅遊有關的。大家會問，為何是這3個地點：紅磡、前南丫石礦場，以及香港仔避風塘擴建部分？目前在這3個地點，我們都有一些規劃研究在進行當中。在過程當中我們留意到，它們附近原本就擁有優秀的水體，如果能發展遊艇旅遊和其相關硬件，我們覺得不僅能建立遊艇產業，亦可推動延伸的旅遊服務、遊艇買賣和維修、水上活動等，以及岸上沿岸的餐飲娛樂設施，是整個配套、整個產業鏈。我們希望在明年年中或之前透過合適方法，邀請市場企業表達他們就發展遊艇設施的意向。按初步估計，每個地點希望能容納100至200個泊位。

說完上述3組與市場意向調查有關的工作，接下來說的另一項工作亦與產業有關，那就是發展香港成為教育樞紐。除了剛才說的北都教育城，施政報告提出，學生宿舍配套都是目前出現短缺和需要處理的問題。為了短期內能啟動這些配套到位，我們會與教育局合作，研究推出措施，鼓勵市場把一些現有的酒店或其他商業大廈改裝成為宿舍。教育局會制訂政策，政策到位後，發展局會在一些不同的審批程序上做一些拆牆鬆綁，希望在明年上半年出台。

既然我們推進這麼多發展項目，建造成本亦是政府和社會關心的議題。我相信議員都知道，現時立法會的有關小組委員會已就此展開討論，早前我們提出了導致建造成本高的一些原因的分析，我們希望在今年之內，就如何應對這些問題提出一些具體措施。這些措施包括要引入多元的採購模式、善用創新技術和精簡工程階段的一些審批流程，以及檢視多年以來累積下來的建造標準，希望把建造成本控制得更好。我們希望在今年提出具體建議之後，會在明年起陸續推行這些措施。

另外，我們不久之前在今年8月成立了香港建築科技研究院，這所研究院未來會密鑼緊鼓地敲定他們的發展策略和重點工作，我希望在此點出其中一項：建科院受政府委託，將會在短期內推行一個“組裝合成”製造商認證計劃。我們希望藉此認證計劃，確保組裝合成的高質量發展，也鼓勵更多發展商利用這個技術，以及讓這個技術成為大灣區的一個優勢產業。

最後，與建築物相關的，我們有兩個課題，第一是《建築

物條例》的檢討，而另一個，剛才主席預告下個月事務委員會會議時亦有提及，我們會向大家交代如何在建築物引入更多長者友善設施。上述兩個課題，我們將分別在11月和12月來議會向大家交代，故此不贅。另外的議題都在我們的文件中交代了。主席，我的簡介到此為止。

主席：謝謝局長。今次施政報告有兩個詞彙出現次數相當多，一個是改革，另一個是發展。各方面，無論經濟、民生，要改革和要往前做得更好，發展局的確是肩負重任。剛才局長介紹的工作是多方面的。

委員很踴躍發言，剛才我讀到第十二位是我，然後第十三、十四、十五位是鄧家彪議員、張欣宇議員和謝偉銓議員。

首先是李梓敬議員，發問連同回答4分鐘，請掌握好時間，謝謝。

李梓敬議員：多謝主席。香港的土地供應問題相當殷切，所以施政報告提出多項不同措施來製造土地，特別是北部都會區。整體而言，能夠增加香港的土地供應，改善市民的生活，這個大方向我們一定是贊成的。

與此同時，要討論一個細項，即交椅洲人工島的可行性，我相信很多市民都關心和有些疑問，特別是大家都知道，現時香港面臨龐大的財政赤字，交椅洲人工島要用這麼多錢，未來多年，我們是否能長期負擔這個龐大開支呢？剛才文件提到一些措施，但沒有具體說明整體成本可縮減多少。是否真的能讓我們負擔得起呢？

另外，我也關心現在同時推進北部都會區和交椅洲人工島這兩個大型工程，而香港的建築業面臨人手短缺，我們有沒有足夠的人手同時進行這兩個如此大型的工程？會否因而拖慢工程的進度，甚至推高建築成本？

最後我想問，既然面對這麼多成本或人手等方面的問題，大家有否思考推動大型造地計劃要分先後緩急呢？會否先進行北部都會區，接着才進行交椅洲人工島的工程？

主席：請局長。

發展局局長：主席，首先，就每一個發展項目，議員和社會都會關心，土地的用途、工程要用多少錢，我們總要按部就班地做研究。就交椅洲人工島的項目，我們現時主要針對進行環境影響評估，以及即將開展一些較詳細的工程設計，而未到詳細思考融資事宜的階段。為甚麼會這樣？因為當做好剛才說的環境影響評估，以及正式動工時(剛才我說我們爭取2027年展開填海工程)，到了正式獲得土地進行興建，已是若干年之後，而我們的經濟環境每一年都在變化，政府的財政狀況亦同樣隨着經濟好轉而變化，所以在現階段，我們不需要這麼快為整個項目訂下最終的成本和融資安排，另外，畢竟詳細研究還未做完。

第二，你提出錢從何來的考慮，最重要的是，我們要問自己，長遠30年期內是否需要這些土地。如果需要，我們便要先做好規劃，而步速方面，我順道回應李議員的問題，其實是放慢了。像交椅洲人工島，我們去年說10年供應的時候，是預計在2025年年底開始填海，不過我們放慢了，改為爭取在2027年開始填海，而且在這10年間出產的(計時器響起)土地，也比去年的原先估計少一點，即把創造1 000公頃土地的過程放長一點時間來進行，這樣對於成本的控制一定會有幫助。

剛才你提到同時推行交椅洲和北都，擔心資源配置的問題。就此我們可以說，兩個項目同時推進，但步速不同。在10年期內，北都可產出1 700公頃，交椅洲只有300公頃。換言之，在這10年期，較多資源是投放在北都，而交椅洲的初期是填海工程，未做到土地平整和上蓋的建設，因此對人手的要求未達到最高峰的階段。

主席：下一位是周文港議員。

周文港議員：多謝主席。局長，感謝發展局和教育局採納了我的意見，推出先導計劃以完善宿舍的配套。這是重要的，現時大學的各方面設施比較緊張，特別是宿舍，更有傳媒報道，預計到了2028年會有12萬個空缺，增長得很多。此外，今年賣地目標達不到兩成，這一招數能令政府庫房收入增加，應該是一個多贏方案。

但是，我看到當中的細節，是鼓勵市場以自資或私營的方式改裝酒店或其他商廈，以增加學生的宿舍供應。我覺得有點奇怪，為何不包括工廈？我知道過往的活化工廈計劃之中，由2010年至2016年有24幢工廈改裝成酒店，既然改裝成酒店，近來又有傳媒不斷追訪，電台、電視都說既然改裝成酒店，現時香港經濟復蘇了，就未必會把酒店改裝為大學宿舍。

另外，我知道現時工廈的空置量大概是93萬平方米，這是差餉物業估價署的數字，整體私營工廈空置率高達12%。當局會否考慮把工廈納入先導計劃，與以前的活化工廈計劃看齊？這樣能否使宿舍增長得更快以回應需求？這是第一。

第二，推進北部都會區建設，我們一定是支持的，但同時，亦有很多棕地作業者無可避免會受到影響，包括一些物料供應的地方。局方的長遠目標是希望發展多層現代產業大樓。但是，大家知不知道香港現在最怕甚麼？一方面我們要搶企業，另一方面怕企業離開，現時各方都來搶我們的企業。我們要注意，要把企業留住。試設想，除北都之外，還有大嶼山，我們常說，可否與粵西地區有更多經濟聯繫，可否設想，北都的棕地作業要離開，而大嶼山有些地方，鄰近港珠澳大橋的，可否提供給他們，一些臨海的、交通便利的地方，他們可能真的無法搬進多層大廈，提供這些地方，讓他們繼續留在香港。畢竟我們不只是考慮這些產業的公司利益，也要考慮整個產業養活多少個家庭，我覺得這對香港也是重要的。我暫時提出上述兩個問題。謝謝主席。

主席：請局長。

發展局局長：主席，周議員的第一個問題說，為何我們不同樣鼓勵把現有工廈整座改裝成學生宿舍，這主要是基於一個客觀原因。很多現有工廈位於工業區，所在地帶本身的法定規劃用途是工業，即使我們近年把一些工業用途地帶稍為“扭鬆”，這些仍稱為“其他用途”、“商貿區”，仍是轉型中的工業區。如果在這些地方設立一些住宅設施(計時器響起)，包括宿舍設施，基於我們不希望工業區與讓人居住的地方出現衝突，這是不容許的。要怎樣才容許呢？你要申請改劃整個土地的用途。這方面，第一，我相信難以獲得批准，因為那是一個活躍的，仍然有工業活動的地方；第二，即使你去嘗試，你仍需要時間

做這個改劃程序；所以是不容易的。因此，我們的建議是針對酒店和一般商廈，這些商業大樓以其所處的用途地帶，如果要提供學生宿舍，做比較簡單的規劃申請便可。我們打算，日後這項政策實施後，當有興趣的人士提出規劃申請，走一個簡單程序，並按政府的政策進行，就較容易取得審批，在短期內便能成事，這是主要的考慮。

第二，議員問到，就棕地作業，在香港西部(即大嶼山西面一帶)，可否把一些地方留給他們，讓他們與大灣區西部(即江門、珠海一帶)的協同效應更好。說到西面，與物流或倉儲用地有一點關係的，我們研究的是龍鼓灘一帶，而不是大嶼山一帶。對於大嶼山，我們說的是“北發展、南保育”，它的南面始終以生態康樂，保育較強，北面則以機場城市為主。機場城市本身與物流有點關係，而你剛才說的，要照顧棕地作業轉型，他們部分需要露天運作，在我們現正進行的龍鼓灘填海研究中，我們會一併檢視這方面。

主席：我提示委員，接下來提問請精簡一些，讓局長盡可能回答大家提問的要點，亦不必拖得太長。

洪雯議員。

洪雯議員：多謝主席。局長剛才提到北都發展會嘗試兩種新模式，一種是由項目發展商主導的“片區開發”，另一種是政府牽頭的產業園區模式。近一兩天我接觸到一些真正有興趣用這兩種模式來參與北都發展的企業，他們向我分享了一些顧慮，藉今天的會議，我有幾條問題想請局方解答一下。[003554]

第一，這兩種模式有沒有可能結合一起呢？即是用“片區開發”的模式來發展產業園區，由一個項目發展商來主導一個片區或一個產業園區的發展，這是第一。

第二，項目發展商參與競投“片區開發”或產業園區時，政府會給他們設定一系列的要求和指標，包括你要帶甚麼企業進來、要達到甚麼效果等。但是，片區或產業園區的開發有一個周期，長度至少幾年，有時經濟形式、產業發展會在該周期中發生轉變，有時候，你幾年前制訂的硬性約束要求或指標有可能變得不合時宜。我想問，在“片區開發”的過程中，有否一些機制或空間，因時、因地制宜，因應情況的轉變，合理地調

整當初制訂的各種要求和指標呢？這是第二。

第三，“片區開發”模式在內地已實踐多年，既有成功的經驗，但都有失敗的個案。譬如發展商中途出現財政情況，類似恒大事件，片區中的公共設施交付不了，這種情況，政府會不會進場“包底”呢？又或者一開始片區出現流標，局方會不會考慮Plan B，即是分拆片區內的項目，重新推出市場？

最後一個問題，“片區開發”涉及很多部門的政策，包括土地發展、產業發展、企業的引進、資金的流通等。我們現時有一個北都辦，但北都辦是發展局旗下的部門，它沒有權力主導其他產業政策，只可以牽線搭橋，接着由企業自己與政策局討論政策。我們有沒有可能賦權北都辦，讓它真正可以主導北都的發展，統籌相關的政策，為企業提供一站式的服務呢？謝謝。

主席：請局長。

發展局局長：主席，首先，就“片區開發”模式，我們的目的不是把很多要求都放進去，大家可以想象，是推售一個範圍大一點的土地。片區內的土地上承載些甚麼基建、有沒有公園、興建多少私人住宅單位、多少商業樓面，一切已在規劃圖上制訂下來。舉例說，如果有人來發展這個片區，當中有一些商業地帶，他投得土地，把發展做出來，我們是要求他將一些公營設施交給我們，但商業地帶是交給他，按發展參數發展，我們不會過份操控，要求商業地帶中要有多少某一類企業進駐，總括而言，來參與發展的發展商享有很多自由度。(計時器響起) [003839]

而我們推售片區之後，他前期已支付全部地價，所以亦不存在中途如再有甚麼調整，政府要“爛尾”等的情況，因為我們已收妥地價。當然，如同平日賣地，興建不久，中途果真不幸出現“爛尾”，則該土地始終都會歸給政府，不過政府要收的地價已經收了。

當然，個別片區內可能有一些產業設施的用地。在今次介紹將會進行的意向調查中，我們會詢問有興趣的開發商，他們日後是否打算自行營運產業設施，即不必把土地交回政府，還是打算做完土地平整，就把已平整好的土地交給政府，由政府再批出給有關的企業做產業，問他們是哪一種打算，我們會問

這個問題。視乎開發商的意見，我們希望他到時能給我們一個回應，讓我們因應市場的興趣部署招標。

主席，以上是我的簡單回應。

主席：我想補充問一點，當局現時考慮之中的“片區開發”，會是與單一發展商合作，還是會有好幾個發展商共同與政府合作推行呢？ [\[004122\]](#)

發展局局長：主席，始終一個片區的規模，每個達到10至20公頃，是相當大的，我們估計難以由一個發展商全部自己做，所以我們相信很大機會是不同的開發商合組一個財團，以表達興趣和競投。

主席：政府對於公私營合作，今次的態度比較積極，我相信大家都會支持。

下一位是……

洪雲議員：“片區開發”可以用於產業園區，是不是？ [\[004207\]](#)

主席：產業園區是否都可以用這個方式？

發展局局長：主席，是可以的。不過，我們現時挑選的未來3個片區，分別在粉嶺北、洪水橋和新田科技城，以粉嶺北來說，現時北都的主要產業並非部署在粉嶺北，相信這個片區不會以產業為主。洪水橋，我相信除住宅項目外，可能有一些商業地塊，但未有具體細節，不過很快會有，我們今年年底意向調查出台時，會同時提出具體範圍，以及在該範圍內有些甚麼地塊、做些甚麼用途，大家到時會看到。

主席：下一位是姚柏良議員。

姚柏良議員：多謝主席。主席，作為旅遊業界的代表，我很開 [\[004303\]](#)

心看到發展局在今次的施政報告中特別提及支援香港的旅遊發展，並會與其他政策局合作，打造香港旅遊新面貌。3個標題，特別對我來說，是特別亮眼的，包括開拓生態旅遊、推動遊艇旅遊，以及打造海濱新地標。這3個範疇，我都非常支持。

在開拓生態旅遊方面，我想問，除了現時你們挑選的這3個地方，如果市場上看到有些其他地方都同樣有潛力，也有這樣的空間，在這3個以外的空間，有沒有機制可以開拓它呢？這個第一個問題。

第二，遊艇旅遊方面，這個標題亮出來，很多人都很關注。以我理解，這不是一般的海上觀光遊，或俗稱“遊船河”這類經濟活動，我理解的是，這個要做好基礎，打通、打造更多遊艇泊位，有設施配套、有酒店，周邊有不同的配套，方便日後推行我們一直構思的遊艇自由行，甚至其他國家的遊艇來港，吸引更多高端休閒觀光客來香港。在這方面，我想問局長，除了硬件，希望在泊位方面打好基礎，做基本工程外，在船隻的出入境方面，暫時來說有沒有一些方向，以突破目前的困局呢？遊艇自由行討論已久，卻一直尚未能真正實行。多謝主席，我的問題如上。

主席：請局長。

發展局局長：主席，議員的第一個問題有關生態旅遊，除了我們提到的尖鼻咀/白泥、南大嶼和南丫，是否亦歡迎發展其他地點。長遠來說，我們當然是以開放態度看。但始終，我們推進項目，無論是人手或基建資源，都要分優次。就我們提出來這3個地點，我們分別已完成或正在進行一些基本規劃和工程研究，可說已有了基礎。若有其他企業提出其他地方，他們也需要有點基礎，才可以提出來，若只在地圖上指出一個地點，我們是難以配置資源來繼續構思的。我們相信這3個地方既然有點基礎，會是一個好的開始。

至於遊艇旅遊，這的確包含整個遊艇產業的產業鏈，正如姚議員說，不是一艘遊艇提供海上遊那種，我們要切實提供泊位，鼓勵來香港的人才或企業，他們有時希望有這類高端消費，會買遊艇。另外有一些海外旅客，甚至會直接把遊艇開來香港。這兩方面，我們都希望照顧到。現時來說，未來調查意向，我們會先針對硬件，針對我們提出來的這3個地點，(計時

器響起)讓有關人士針對這3個地點和岸上配套，說出他們有興趣做甚麼。我們現時未進入處理軟件方面的步驟，即剛才你說的自由行或通關便利方面。然而，就現時來說，基本上已有一定的政策，現時亦有一些外來遊艇入境香港，本身是有的，海關、入境處、海事處都有現行制度。不過當然，日後數量增加，制度要如何調整，這是我們在下一步與有關部門商討的問題。

主席：局長，請容許我說說關於遊艇泊位的問題。除了這3個選點，有不少人提出一個老舊問題，說啟德和觀塘，你知道，該處形成一個不小的水體，以往很臭，現時水質改善了，成為一個避風港，人們問該處可否再提升，正式成為遊艇可用的地方。另外是一個比較新的概念，最近有很多人談論的，就是機場方面。除了你說的3個地點，剛才提的兩個地點，一舊一新，是否在考慮之列？ [\[004744\]](#)

發展局局長：主席，機場方面，機管局現正牽頭，並已開始構思，據我理解，他們明年會有一些具體方案，都是水體方面的遊艇設施，所以是很實在，真的正在部署中。

至於啟德，我們都知道，無論議會內外都有人提議在啟德善用水體。我們提出南丫島、香港仔避風塘擴建部分和紅磡這3個地方，是因為我們正在研究這3個地方的土地規劃，所以得出這3個地方。至於觀塘、啟德對開避風塘的水體能否有遊艇會，我們持開放態度，亦有起動九龍東辦事處，我們或可先看點出的這3個地方意向為何，再研究如何推進啟德方面，以及何時應該推進。

主席：謝謝，下一位是林素蔚議員。

林素蔚議員：多謝主席。局長，我留意到施政報告今年提到發掘更多特色郊外和海岸旅遊路線，並會完善配套，特別剛才提到生態康樂的旅遊經濟方面，我一直很關注西貢的地區旅遊經濟發展，但這次施政報告是討論南大嶼、尖鼻咀、白泥等地方。西貢有很多現成的不同的資源，可進行很多零散式的水上活動和生態旅遊，不過缺乏長遠用地規劃，例如西貢有很多很美的海灣，局長應該很熟悉，自然資源又很豐富，但很需要有系統的規劃，以帶動整個旅遊、文化或地區經濟活動的產業 [\[004945\]](#)

鏈。

舉例說，我今早在清水灣一些村落看到，有些鄉村有水上活動，例如獨木舟、直立板，可以帶動村民收入，也可增加的士司機的收入，可以帶動整個經濟。但正是缺乏規管和法例，有經營者或村民反映海事處和地政總署執法的問題，因為沒有監管，將艇放在水上不行，放在陸上又不行，所以我想說，既然推動生態旅遊，發展康樂旅遊、整個經濟體，我們是否應為現成的一些經營者訂定條例、指引，而非扼殺他們生存和謀生的空間？這是重要的。現時正是政策局沒有指引，所以下面署方不知道如何執法，以致苦了遊客和市民。疫後復常後，很多內地遊客到西貢清水灣進行水上活動、出海等，這些全都是有益身心，既然我們要發展整個生態康樂旅遊經濟的產業鏈，我們也要考慮，希望局長可以考慮。

另外，在生態旅遊各方面，我希望可以帶動在土地用途規劃方面釋放不同用地，例如綠化用地等，可以改變土地用途，例如配合不同水上活動而經營民宿或市集，或在農地設置農場等，希望局長可以聽聽意見，在規劃上涉及鄉郊地方。謝謝主席。

主席：請局長。

發展局局長：主席，議員提到西貢有很多很美的海灣，想善用水體，就剛才說的而言，似乎只需要不太複雜的配套，例如登岸設施，或者給漁民放艇的位置，讓他們不用亂放，放到官地上又會引出執管問題。所以，未必是很深奧的土地規劃，也不涉及開發很大型的交通運輸基建，你提出的例子，一些岸上設施，提供更多方便的(計時器響起)，我們很願意思考，也有部分可能不只是發展局的工作，例如艇戶可能涉及船舶發牌制度，要與運輸及物流局、海事處合力去做，但我們願意，如果議員提出具體地點，我們便可從地點出發，針對那些地點看看有甚麼可以改善。

議員提到土地用途規劃的一些綠化地帶，可否放寬經營民宿。現時在法定規劃制度中，如果想在這些地方經營民宿，是需要向城規會申請的，但我也明白，不一定容易成功。不容易是有其道理的，因為在綠化地帶經營民宿，無論是排污、供水和交通，都有限制，所以需要審批，當地人士有時亦會有關注，

關注會否破壞環境，一切須按每宗個案而定，政府難以訂定一項政策，宣示例如日後綠化地帶經營民宿，一定可以拆牆鬆綁。如有個別個案，我們樂意用個案的形式，盡量協調和處理。

主席：下一位是林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。施政報告就發展方面有很多細節，我絕對支持，一日一讚頌，因為太多，我不會逐項讚揚，不好意思。[\[005538\]](#)

我針對兩點，第一是交椅洲人工島，我自己認為在香港的戰略發展上，這是必須的。我很多謝局長在過程中一再堅持推動交椅洲填海計劃，起碼在規劃方面、環評方面如是。局長剛才提到，對比去年的數字，現在已延後了。其中一點，我希望局長除了在今天外，往後也要多講，交椅洲填海計劃不只是土地儲備的問題，對整個西部連結的策略性交通連結，也是相當重要的位置。但這一點，以往在議會內外，都好像着墨不多。我認為，如果沒有這個部分，往後西部連結到11號幹線也好，或鐵路連結，都是一個大缺陷，有關壓力可能落在九龍西、青衣，後果會怎樣？必須要認真考慮。

第二，片區規劃，片區規劃在我的角度來說不是新事物，回歸後，無論是數碼港或西九文化區，都是片區發展，但在過程中引起不少爭議，我希望推動片區規劃時，第一件事要留意的，即使說不上是教訓，也要留意過往的經驗。往前看或從現狀來說，我希望提出兩點。我很支持有為政府結合積極市場，借助市場力量去推動，這是絕對正確的。第二，我也很支持先做徵求意向書或建議這個方向。市場變化，尤其在這段時間，香港本身也正遇上經濟結構轉型的情況，以往行之有效的一些做法，現時不是理想上是否想做的問題，而是現實環境的問題，正如我多次強調，融資方面，尤其是大項目的整體融資有困難。如果我們仍堅持一定要收足地價才推出項目，我估計會有一定挑戰，可能需要一些彈性。我認為未必完全是發展局能主導，我們的財金系統都要結合考量，在推動經濟發展轉型的過程中，片區方式究竟是為了收回成本，抑或加速基建，抑或協助經濟結構轉型，這方面的討論，我希望日後會多一點。如果像在聖誕樹上掛裝飾，甚麼都想要，我很擔心是否能順利推行，所以這兩點，我希望政府能夠.....

主席：好，已提出問題，讓局長回應，時間不夠了。局長。

發展局局長：主席，首先多謝議員一直(*計時器響起*)支持我們的交椅洲人工島項目。我經常說，這個項目的重要性不單在於量，量是1 000公頃，1 000公頃固然珍貴，但也在於它是全新的土地，是由政府主導，不是政府收地做發展。我相信任何一個政府，如果希望做到帶頭作用，手上有些土地全由自己主導，可決定何時推出，而不是受制於市場或私人業權人，這是好的。當然，位置也是重要的，以整個香港的地圖來看，交椅洲連同其水體，正好位於中間，四通八達，對於經過交椅洲接駁到北都，以至向西，經機場、港珠澳大橋到大灣區西部，其策略位置十分重要。至於全新的土地，在規劃上是一張白紙，我們可以嘗試很多新的城市設計模式，當然，我們現在無需討論這些，但概念上，我們有這個空間。

議員剛才提到片區，我們現時有很多例子，議員舉的例子是西九文化區，其實西九文化區不單是片區，它有正式的法定機構，亦有政府參與營運，比較像我們另外說到，正在探討的一些產業園區，由政府成立公司經營那些。單就現時的3個片區而言，為它們進行意向調查，那就是一個推售土地的概念。當然，任何財團加入競投，都要向政府繳付地價。我相信我們收到的地價，發展商一定已減去很多前期開發和為政府做基建的成本，所以當政府釐定底價，一定要實事求是，我們要求別人做很多工作、做很多土地平整，很自然地，我們叫價的底價，會與平日賣地、賣一幅已準備好的土地不同，要適當考慮。的確，我們希望透過先推行這項工作，英文稱作EOI(Expression of Interest)，讓我們收到多一點資料，招標時便可更切合實際。

主席：這個問題用了較多時間，要讓下一位發言了，陳月明議員，謝謝。

陳月明議員：謝謝主席。我多謝局長就2024年施政報告作出簡報，我就北部都會區作出3方面跟進。

第一，文件提到北部都會區內將會試行“片區開發”模式。由於3個試點在不同發展區，亦有不同功能，例如新田主打創

科，洪水橋聚焦物流和專業服務，而粉嶺北，據我理解，是傾向房屋供應。我第一個問題是，3個試點是否傾向要發展出不同功能，發展局就片區發展，目前大致上會發出哪類條款？

第二，我樂見文件指出發展局造地會連同其他政策局聯手打造旅遊新面貌，開拓生態旅遊，推動遊艇旅遊等。但文件附件B當中的旅遊產品只圍繞着南大嶼山和南丫島，北部都會區暫時只有尖鼻咀/白泥。目前北部都會區的最東面是藍綠康樂旅遊生態圈，目前未有著墨。局長可否透露有關藍綠康樂旅遊生態圈的最新進展？這區何時會開拓生態旅遊，或推動遊艇旅遊？

最後，北部都會區有不少口岸正在重建，北部都會區的開發及重建口岸後涉及釋放土地，未來重建後的口岸，從規劃上會否做到人車直達，以及口岸附近可否進一步收窄禁區的範圍？多謝。

主席：請局長。

發展局局長：主席，就口岸的問題，因為關乎細節，而且主要由另一個政策局負責，請恕我今天未必可以給出很具體的答案，說明口岸重建的推進如何，以及具體安排，要留給有關政策局在適當時再向大家交代。

[010445]

關於藍綠康樂旅遊生態圈，我們現時正在構想的工作，稍後可請北都辦主任丘卓恒先生向大家簡單述說。我想回應陳議員第一個問題，之前有其他朋友問過，現時選出的3個片區，本身坐落在一個自己有主題的地方，舉例說，新田科技城的主題自然是創科，洪水橋的主題是高端專業服務和物流，那麼是否代表我們選出來的片區一定有創科或高端專業服務和物流？答案是未必。剛才我說的大主題是整個北都、整個很大的範圍，由西到東劃分出的主題。在這個大範圍中，我們選出來的片區，其中一個重要考慮是，我們要想清楚，我們希望片區有人來投標，而對他們來說，項目要符合成本效益、有利可圖才可行，因為我們的目的是市場參與。所以，如果我們要求他們進行基建，我們就要思考，要配一些甚麼項目，以致有利潤，不僅抵銷基建開支(計時器響起)，還要有利潤。

所以，我們會配置例如私營房屋項目，或商業大樓項目。我們未必會配置投資資源很大，但回報暫時未必很強的項目。

舉例說，個別產業的回報，如創科產業的回報有時需要時間，不是短期內可以發生。因此，若問片區是否切實體現大範圍的主題，答案是未必。我們強調的反而是，片區內要有些為政府進行的公家項目，亦有賺錢的項目，發展商完成後可以保留，即住宅、商業設施等。

主席，我請丘主任簡單回應。

主席：丘先生，簡短、精簡一點，多謝。

北部都會區統籌辦事處主任：多謝主席，多謝議員的提問。在北部都會區東面的藍綠生態旅遊圈，我們在2023年提出北部都會區行動綱領時已提到，這個區的重點不是大規模的土地發展，而是利用當地一些自然資源、人文資源來推動康樂和生態旅遊。在這區域中，主要有兩個重點，一是紅花嶺郊野公園，已於今年成為香港第25個新郊野公園，提供新的旅遊資源。另一個重點，當然是沙頭角的逐步開放，這項工作一直進行中。未來還會有幾個重點，紅花嶺會成為新的旅遊點，也會成為我們可與深圳商討，更好地打造一個跨境旅遊和生態走廊的地點。

沙頭角方面，文體旅局會繼續研究利用當地一些人文和歷史資源進一步推動當地較低密度但高質量的旅遊發展。未來隨着沙頭角口岸重建，在硬件上不但服務跨境人流，也可以服務沙頭角市鎮的旅遊發展，這會是另一個方向。沙頭角也是一個地點，可讓旅客經沙頭角到附近印洲塘外島旅行。在旅遊產品上，利用沙頭角接連外島，提供更好的旅遊產品，也是另一個工作方向。

主席：多謝。接下來有9位議員要提問。因為涉及到政策問題，我處理得彈性一些，讓局長有多點時間講述清楚，不過我們始終要控制時間。因此，我預告不會有第二次提問，因為我們今天還有另一個議程要處理。經計算，雖說發問連同回答4分鐘，實際上，因為剛才的原因，我寬鬆處理，以致平均一個問題可能花上6分鐘，用乘法計算，差不多一定要到4時30分，甚至再晚一點才完成這項議程，所以不會有第二次提問，也希望之後的議員盡量利用好提問時間，多謝。梁熙議員。

[011029]

梁熙議員：多謝主席。施政報告推出北部都會區和人工島發展的時間表，我們是支持的，因為這為香港提供了很重要的土地資源。當局計劃用6至7億元在灣仔北興建大型展館介紹北部都會區和人工島，而這6至7億元是未計地價，所以整件事，連同土地資源，代價是數十億元或10多億元，視乎計算而定。有很多聲音說，是否必須要用這塊土地建展館？中環的展城館本身也有很大空間，利用率不那麼高，又或可否利用很多甲級商廈的兩層樓設置這個展館，便可節省很多資源，而灣仔北便用作興建一些刺激經濟或旅遊體驗的設施。當局會否考慮將這幅土地騰出來，用於剛才我們所說刺激經濟的事情，而另覓位置，例如展城館或甲級商廈，用作這些展館？剛才談到，我們將會進行“片區開發”，即政府和發展商一起深度打造一個片區。在提前階段，為了建立展館，可否深度與他們合作，提供一些商廈位置給我們做展館，日後北部都會區完成後，可能可以騰出去用於其他事情，這是近來社會討論的議題，希望當局告知你們的想法。多謝。

主席：局長，多謝。

[011222]

發展局局長：主席，首先，關於為何要設置獨立展館，而不是租用現成的商業大廈，或設於現有的政府設施，近年在議會內外，都有很多意見說，既然香港現時推展這兩個大型發展項目，甚至日後可能會有其他很重要的發展項目，我沒有水晶球可預知未來，那麼，我們是否應該要有得體一點的展館，告訴市民和世界，我們現正進行這些發展？要有一個得體的展覽場地，如果只租用現有商業大廈作為場地，我相信不符合這個意向。

剛才議員提到，為何不用展城館，現時展城館的確是我們主要用來介紹香港發展的地方，但我相信，各位之中很多人曾到訪該處，都知道展城館規模不大，佔地只有約900平方米。相對於現時考慮的地方，其佔地已有5 000平方米，展城館的樓面面積是3 000多平方米，我們現時考慮的展館至少有8 000至1萬平方米，所以展城館實在是不夠用，現時已不夠用。

大家又說，那麼為何不在北都？趁着推行“片區開發”，剛才議員提到，由市場替我們興建便好，政府能節省金錢。首先，我們也有考慮過展館(計時器響起)設在北區較好，還是在其他

地方較好。當展館建成時，約2027年，我們希望爭取在這個年份完工，在這個年份，北都還有很多地方正在發展，展館設在當地的話，會是在一個大型建築現場中。至於現計劃的灣仔地段，其周圍已發展完善，亦有會展、附近又有展城館，會有協同效應，想認識香港的朋友，除了前往會展參觀展覽，到過金紫荊廣場後，便來訪這個展館，再參觀展城館，看香港的發展全貌，我們認為會有協同效應。至於費用，6至7億元是否昂貴，同事在下一個環節將會介紹的另一個項目，我們申請的撥款，已包括展館的撥款，與現時興建其他公營設施相比，其樓面建築成本相若，沒有比建造其他樓宇的成本昂貴，以興建政府設施來說。所以，我們認為仍有其因由和可取的地方，但詳細的解釋，我們留待撥款申請時再闡述。

主席：我相信梁熙議員建議設在北都的，與局長所說的展館的作用未必完全一樣。局長似乎說，在市中心鬧市建一個展覽館，可能是對市民宣傳、對外宣傳的作用。但是為了開發，要招商引資，應該要有地方。例如落馬洲河套80多公頃，現時3幢建築物於年底應該開始啟用，為何那裏不會有一個展館，用作招商引資的地方？正如前海有前海的展館，橫琴也在橫琴有展館。這方面可否解說？屆時會否都有這樣的展館，正如梁熙議員所說，為何北都不會有這樣的設施？

發展局局長：主席，首先你提到河套，河套本身是一個創科用地，所以現時真的不會將任何展館設在河套。至於北都，在其他地方，我們現時都有一些稍為小規模的設施展示北都的資訊，無論是當地或外來的訪客，我們都會帶他們到那些設施參觀，現時是一些社區聯絡中心的設施。當然，與我們現時心目中構思的展館，其規模並不同，但在北都，現時是有地方介紹北都。至於現時說在灣仔演藝學院對出的展館，目的是介紹北都和交椅洲這兩個大型發展項目。

主席：不好意思，梁熙議員，我用了你的一些時間加入補充問題。

梁熙議員：不要緊。

主席：我只想闡釋，這是大家的共同想法。在那麼大片的發展地區，不可能沒有類似前海般，有一個很大的沙盤、很大的展館，作為招商引資之用。作用未必一樣，我們未必是反對局長現時構思的概念，但對於北都的發展，甚至河套地區，如果這麼基本的招商引資軟硬體都沒有，我們認為很奇怪。

下一位是劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝主席，也多謝發展局和特首在施政報告採納我們很多意見，特別在北都。很高興終於有“片區開發”的試點，也會成立公司開拓產業園區。特別是片區，記得從倡議開始，與局長一起到深圳考察，我們看到的不單是商住片區，也和北都辦考察了小梅沙，也有些旅遊的片區，是綜合片區，有酒店、有會展、有旅遊項目。我覺得，下一步除了現時提出的3個片區試點，在商住以外，都可以考慮在藍綠生態旅遊發展進行旅遊“片區開發”，這是進一步建議。

公司方面，我期待局長之後能夠更多交代，這間公司除產業園的拓展外，會否幫忙做土地整合，即類似以前土發公司。新界現時有不少地方像一個個孔洞，由於祖堂或之前一些逆權侵佔的關係，如果能夠透過這間公司幫忙整合土地，對釋放新界土地潛力有幫助。

我最關心的問題是未來不少工程的時間和成本，之前在答問大會都問過，特首表示交由發展局詳細解答，所以我們趁今天問局長，你們在7月向各部門發放“採取便利發展及協同合作的思維”的通告，我想問，自發出後，除了通知，會否要求各部門制訂行動計劃(action plan)並交予你們，讓公眾知道每個部門未來有些甚麼審批流程可以精簡，以促進者的角色改變過去的審批文化？

另一方面是標準和創新，剛才你們說會設立香港建築科技研究院，我對這個研究院有期望，除了剛才局長說到的目標外，會否加多一項工作目標，就是檢視現行《建築物條例》。已過了這麼多年，可檢視當中有否一些標準已過時，我希望可以加入這個目標，以簡化、精簡整體審批流程，和檢視一些標準。

主席：請局長。

發展局局長：主席，劉議員建議的部分，我們今天備悉了。問題方面，有兩個具體的問題，一個是簡化審批和便利發展，我們在7月發出內部通告，要求各部門改變審批文化，若問會否就此做跟進工作，答案是會的，副局長正帶領一個跨部門小組，我們已向所有負責審批的部門首長清楚說明，他們如何體現通告內的安排，須定期在這個小組匯報。短短數月間，以我所知，部門已提出數十項措施，以跟進這個通告。稍後(計時器響起)整理好後，我們適當時候很樂意和議會分享。

這個工作小組接下來的大範疇工作之一，是簡化工程階段的審批。過去數年，我們的集中點是如何簡化規劃程序、徵收土地程序的審批，但進入工程階段後，還有很多工程的施工藍圖，或工程期間的評估須進行，要審視工作是否做得對、檢修等，這些亦有很多可精簡的環節，這是小組未來的重點工作。

香港建築科技研究院的工作之一是檢視我們沿用多年的建造標準，包括建築標準，即包含建築物興建的標準。但這與我剛才提到的《建築物條例》檢討又是另一件事。《建築物條例》的檢討針對的是由屋宇署推動業主進行維修、防範社會有僭建和確保建造工程合規，會在這些方面着手。至於建築標準，使用甚麼材料，要求是否正確、是否合理，會由建科院幫忙檢視。

主席：沒有跟進？下一位是田北辰議員，請田北辰議員。

田北辰議員：多謝主席。主席，未來北部都會區會把數十萬人遷進新界北，如果沒有交椅洲人工島，便做不到第五條跨海鐵路和第四條跨海公路連接港島，屆時交通便會慘不忍睹。

這次施政報告終於有實際行動，在今年年底會展開詳細研究，還表示在灣仔北建展館介紹人工島。我估計放進展覽館的項目都一定會做，對此我一定要大讚。有些資深議員質疑錢從何來，現時是否需要那麼快興建，我想，不如你們研究，將來鐵路有兩個站，一個在A島，一個在C島，接駁出去的，第四條跨海隧道基本上和這兩個島有關，你們可以考慮花60%的錢，先處理好A島與C島，至少讓那些怕沒錢的人安心，對嗎？

還有，我常說要發展高端旅遊，我覺得大嶼山可以做很多事情。高端旅客是甚麼人？是會參加一些付費活動的人，不是免費活動，像觀看無人機表演、煙花那些。他們有經濟能力，要吸引這些旅客，首先一定要有新旅遊基建。主席，對上一個已數到第一屆特首董建華引進的迪士尼樂園，它不是免費的，要付費的。10多年來，除了啟德體育園勉強算是，我想不出第二個。

我說了很多次，希望欣澳填海建造賽車場。周邊附近城市有賽車場的地方，都賺得盤滿鉢滿，但我說了7年，仍不見影子，這次也沒有再提。欣澳填海何時才有時間表？我今天沒法子，一定要抓住發展局問一個問題：你們早前表示，未來10年會有3 000公頃熟地，有否包括欣澳填海填海這數十至100公頃？如果包括，我便安心，政府一定不會食言。

另外，我提出在南大嶼發展高端旅遊，施政報告只說生態走廊，我聽到有點不安，如果又是免費打卡，然後一哄而散的東西，是沒有甚麼經濟效益的。有甚麼配套，如何變成經濟活動？並沒有說明。把沙灘做好如何？是否要將它產業化，盡量引進多些中小型酒店，各有特色，可以有zipline、parasailing？人們玩完水上活動可以乘車往迪士尼，大家都在大嶼山，單打通這兩個地方，已是天下無敵的resort city，對嗎？最重要是多興建一條車程不用30分鐘，便可駁通沙灘、度假酒店到迪士尼樂園的道路，即由梅窩到愉景灣，與迪士尼樂園產生協同效應，你們會否這樣做？

我這樣說，對你很不公平，大家都知道發展局是提供土地，不過認識你那麼久，你是採取主動，肯為大局設想做事的人，希望你回應。

主席：你已提出問題，你想問的如果已說出來，就讓局長回答，好嗎？因為已沒有時間，請局長。

田北辰議員：是，謝謝，謝謝主席。

發展局局長：主席，議員很關心高端旅遊，也多次提到很希望政府考慮(計時器響起)在欣澳填海造地，建一個賽車場。對於欣澳填海，我們現時是在研究，為何要研究？因為欣澳填海與

[012818]

交椅洲人工島是有關係的。交椅洲人工島會有鐵路經過，而我們之前正是說，連接交椅洲人工島的這條鐵路，我們計劃在欣澳這裏接駁，我們會填海建設鐵路車廠。既然在那裏填海，並設立車廠，按道理該土地不應只用作車廠，所以我之前亦公開向田議員表示，政府屆時也會願意探討欣澳可加入甚麼土地用途。

特別要考慮到，欣澳的規劃上有高度限制，因為迪士尼樂園，我們與迪士尼公司簽訂了契約，如果發展欣澳，會有高度限制，也因為臨近機場，亦有防止噪音的要求。如果在那裏進行康體活動，表面上是合適的，因此我們會探討。說到探討，在未來10年這3 000公頃預測“熟地”中，這10年期間，我們預計約有60公頃來自欣澳填海，順理成章，我們正在進行欣澳填海研究，我們亦希望爭取這個環節可以落實。當然，現時我們還在進行研究，這60公頃土地即使真的有，也是在10年期的較後階段出現。

至於生態旅遊，南大嶼是重點地方。剛才田議員問會否產業化，你剛才的願景有歷奇設施、高端酒店，這正如我們今年較早前提出，在南大嶼長沙，有條件做這些土地用途。我們接下來的意向調查，都會以此為基礎，換言之，政府真的希望善用海灘及附近用地，設置這些高端酒店和歷奇設施，因而要查詢各方意向為何。

至於你說交通要有配套，南大嶼始終是生態敏感地方，我們即使在當地發展旅遊，都不希望成為很熱鬧的市集式旅遊。除了陸路交通，也要善用海路交通，特別有那麼美麗的水體，確是可以善用海路。陸路方面，我們較早前在議會提過，現時正探討打通南北網絡，由梅窩到愉景灣，其中一個方案正是探討興建隧道，但這是複雜且成本不低的基建，所以現時還在做研究，希望明年可以有更多資料再向大家交代。

主席：下一位是陳學鋒議員。

(副主席林筱魯議員代為主持會議。)

陳學鋒議員：多謝主席，發展局這次在施政報告的內容很豐富。我比較關注兩點，第一是檢討《建築物條例》，即文件第17段，主要希望處理樓宇安全問題，其中有3點，我對第一點有些質疑。你表示加快樓宇復修，這句話沒有問題，但之後的

[[013227](#)]

演繹是有問題的，之後演繹是：主要建議包括引入定額罰款、增加法庭的罰則，理順執管和檢控部門。這樣只是加強、加快檢控，不是加快維修。我們在地區見到很多舊樓，不是不想做，是不懂做，甚至沒有條件去做。我們一直提倡，希望政府能提供主動的申請方案，現時消防也有一些主動入場計劃，讓他們選擇，可以由政府幫忙，價錢稍為昂貴也無妨，至少政府願意去做，他們又願意付款，能夠解決樓宇安全問題。但這次，我卻看不到有此方向，我十分希望局長回去認真想想，你加強罰則是其中一個方式，但不是治本方法。絕大部分小市民都想做維修，但他確實沒有條件和沒有能力判斷標書內容，判斷誰好誰壞。他們怎會懂？你要幫助他，所以我十分希望這方面能夠增加一個政府主導的維修計劃，讓他們參與，他只負責付款予政府。一樣道理。這是第一個問題。

第二，關於文件第15段，我十分歡迎市區重建項目考慮到轉移地積比率，建造安置屋邨，對此我十分提倡，不過有情況，就是交椅洲填海，剛才局長也說會放慢一點。當絕大部分土地都在北都，進行市區重建的話，由荃灣往北都可能較近，但深水埗往北都真有點遠。市民是否願意搬往那麼遠？交椅洲地點較近，在維多利亞港中部，有否條件考慮提早開發交椅洲土地，以安置深水埗或九龍西一帶，又或市區一帶受舊區重建影響的人士？起碼稱得上是市區原區安置。你讓市區舊樓居民搬往北都，你是否賠償2、3間給他？賠償不會那麼優厚。你若賠償3間給他，他才或會考慮，但現實是，若非市區，他確實不會搬遷，你的計劃便不能成功。所以交椅洲是配合發展市區重建項目可使用的重要土地，能否提早填海？我提出兩個問題。

副主席：局長。

發展局局長：主席，我們檢討《建築物條例》，其中包括希望推動業主盡快維修。剛才議員說加強罰則只是加強檢控，但經驗告訴我們，去年曾經有一大堆維修通知沒有被遵從，屋宇署一旦加強檢控，便有更多業主願意做工夫，所以是有關係的。不過，我同意議員所說，我們不是只靠檢控便當作一切解決(計時器響起)，有些業主確實需要幫助，所以如今屋宇署已有代辦工程，已有較多個案由屋宇署代辦。

[013547]

另外，如果有業主願意做但不懂，招標對他來說太複雜，

市建局數月前已引入安排，連招標也替他處理，所有標書也是由市建局代其處理。收到標書後，他只要簽名便可，現在已有這項服務。我們強調，要多管齊下地催使業主履行他的責任，如果確實不能履行，我們希望透過代辦工程或標書代辦來幫助他們。但是，如果責任全部歸政府，由政府為業主統籌所有這些工程，業主付款給政府便可，則恐怕政府戴不起這頂帽子，我們實在有很多其他工作要做，人手緊張，我們應該將精力放在確實需要政府主導的事項。

至於我們說利用新造土地來推動市區重建，我和我的同事作為發展局的代表，我們沒有一個人會說北都的地點遠。北部都會區的發展對香港很重要，如果我一方面十分鼓勵在該處發展，一方面卻說地點很遠，大家要想清楚，這是沒可能的。北都是香港一個十分重要的策略增長區，當北都設有良好交通網絡，有鐵路和公路，地點一點兒也不遠，而是一個很好的地方。雖然如此，我也想澄清，我們正在做的研究，不只是說鼓勵受重建影響的居民搬往北都或其他新發展地區，也研究透過鼓勵其他人遷入新發展地區，在舊區騰出空間，讓現時的舊區居民有地方可用，類似足球幾腳短傳的概念。就具體措施，我們現時也在探討，我要留待明年才可跟大家交代。

副主席：鄧家彪議員。

鄧家彪議員：多謝主席。剛才局長尾段說到北都地點不遠，最重要的是，北都是否香港一個新的經濟發展引擎？我十分希望做得到，這可能也能順帶處理劏房問題，破解劏房基層居民一定要住在市區的迷思，所以我希望北都確實可努力加快實現。

我有幾個問題，第一，既然政府如此重視有關遊艇的產業發展，所以必然有舉措涉及遊艇會或國際遊艇。我在議會多次提出，關於油塘灣的U型彎位，也有持份者向政府提出方案，可擺放200艘遊艇，只要有管理，不但能方便遊艇進出，也能促進遊艇經濟和促進就業，該處也會是新景觀。施政報告既提到遊艇，但我又看不見你們採納例如在油塘灣設立國際遊艇會，我有點失望。我希望你們表達你們對此方案的看法。

第二，文件特別說到長者屋宇設計，我十分關注對獨居長者的支援，我們十分希望社會採用好方法，避免長者在家中出

[[013931](#)]

事卻沒有人知道，導致失救悲劇。內地有甚麼做法？可能與局長所統領的部門有關。譬如廣州會利用智能水錶，如果智能水錶發現在12小時之內，水龍頭沒有開啟或用水量極低，只有0.01立方米以下，便會發放信息給相關部門，內地來說，可能街道辦、黨群中心便會打電話給獨居長者問他在哪裏和是否在家。只要廣泛使用智慧科技，對長者的保障會更大。我十分希望局長能與勞福局多些合作，研究如何一起保障獨居長者，利用較新但成本極低的裝置幫助長者。

最後一個問題，越來越多朋友關注九龍東，雖然這幾年的施政報告和財政預算案沒怎麼提及九龍東，但是九龍東的經濟產業和社會效應，在啟德體育園全面使用下，將會迸發出來。今天不少朋友對於起動九龍東辦事處的角色，希望由昔日的規劃建設，改為增加多個功能，就是促進經濟發展的功能。我知道這未必是發展局的政策範疇或部門設置的本意，但是有否辦法提升起動九龍東辦事處的功能，令其同時或把發展局、商經局或創科局結合，令九龍東CBD2的發展，除了良好基建規劃，也確實做好產業引領，謝謝。

副主席：局長，3個問題。

發展局局長：主席，如果在油塘灣設置遊艇會，理應是由私人企業帶動，因為油塘灣本身的陸地是私人土地，現時已有構思項目，他們也正與政府商討有關補地價事宜(計時器響起)。隨着私人項目推進，留待有關發展商考慮是否願意在這裏發展遊艇會，如果他願意並做好基本的技術評估等，便可到城規會或有關部門尋求審批。簡而言之，與私人帶動和陸上房屋發展有關係，需要按部就班。但是我們抱持開放態度，因為我們也鼓勵善用水體，而將來那裏也會有海濱長廊，是一個好的配合。

關於長者樓宇設計，這次我們即將會公布的措施，是來自由財政司副司長領導的小組，大家檢視後提出來。此小組有勞福局的成員，我們朝幫助長者的目標而行。然而顧名思義，我們這次檢討是針對硬件，即樓宇的設計應該如何，至於樓宇內個別裝置，我們未必、也不適宜從《建築物條例》的角度提出硬性規定，因為建成樓宇後，不知道是何人入住，不一定是長者。我們要做的，反而是預計將來人口越來越老化，長者入住的機會便更大，我們如何在興建樓宇時能預先有配置，令將來

若要裝設智慧系統時比較容易，譬如5G網絡供應，使它容易一點。這是我們這次會檢視的範圍，但不會檢視到就個別裝置設立規定。

至於議員說，如何提升九龍東的經濟功能，我覺得單靠一個辦事處做不到此工作，即使你如何將其升格，因為無論是九龍東或整個香港，關於如何發揮其經濟功能，像特首所說，每個政策局也有能貢獻的範疇。我們發展局有貢獻，運輸當局有運輸當局的貢獻，商經局亦有其貢獻，文體旅局亦有。我們應各自有此意識，在我們的範疇內加以推動，這可能是更務實的方向。

副主席：張欣宇議員。

(主席恢復主持會議。)

張欣宇議員：多謝主席。我在這次施政報告看到關於發展的範疇確實有不少具體、甚至創新的措施，我看到都覺得鼓舞，尤其是局長剛才說，重點會放在工程階段，即施工階段的審批流程，我十分期望看到成效，以及聽到進一步資訊。[\[014627\]](#)

回應剛才所說，我也認同香港雖然是大都會，但以地理面積來說，我們不是很大，將來北都的交通基建按照現時規劃的藍圖落成後，從香港任何一個地方到北都，其距離甚或比不上進出內地大城市的行政區，所以我對這件事有信心。這一點帶到第一個問題，就是建造的進度和順暢度，對北都下一步的發展非常重要。現在的其中一個關注點，是承建商在財務方面的資源和能力，如何確保工務工程和基建工程的承建商在財務方面穩健，不會出現興建到一半卻突然出現財政問題，影響整個發展令其滯後。當局就此有否檢討和措施，研究如何加強審核？例如其他政府部門也會用到performance bond這類模式，我們會否都在基建工程項目考慮採用？

第二，我們剛才有不少篇幅說到旅遊方面的發展，我純粹提出一個建議，我希望我們考慮此規劃研究時，也考慮加入飛行營地的構思，這樣與另外一個目標，即發展低空經濟融合，也與利用旅遊資源融合，天然地構成互補，以及有synergy。

最後想再問，我知道可能詳情要等到明年才會公布，但我仍想在此聽聽大概邏輯，即市區重建與新區發展如何作出聯

動配合，我想聽聽大概的構思和邏輯如何。我知道當中的細節要等到明年才公布，這件事聽起來方向很對，但我想知道大概的邏輯和背後的business case如何。多謝主席。

主席：請局長回應。

發展局局長：主席，議員提到如何確保進行工程的承建商的資金穩健，即工程不會“爛尾”。我們會在幾個環節擔當守門人的角色，即所謂gatekeeper。首先，我們對入場競投工務工程的承建商有預審，他們要符合資格才可納入我們的列表。第二，可能議員都很熟悉，就每項工程合約，均有很多付款指標，我們會審視其是否符合進度，然後才會付款。所以不會出現工程進行了很久都沒有人過問，某天卻突然發覺不妥的情況。我們在任何時候都會監察進程。同時，如果承建商妥當完成工作，我們也希望盡快付款。立法會現正審議的《建造業付款保障條例草案》，必然亦對保障各層級承建商和分判商的資金健康(計時器響起)至為重要，大家現正審議這項法案。

議員剛才提到的問題是，我們正研究市區重建與新發展之間的關係，而我們思考的是甚麼。我們常說，第一，我們想推動舊區重建，政府想推動它。第二，受舊區重建影響的人需要幫助。我們常常說，有了新土地，居民自然能遷出；有新土地，發展商便可競投新土地以入場，便有資金發展進行舊區重建。但我們是純粹等待市場自己運作，抑或我們可加把勁，構思如何推動？例如我們提出跨區地積比率轉移，就是希望藉此鼓勵發展商進行更多舊區重建。另外，例如北都有新土地，有何構思以鼓勵在舊區居住的人，縱使他們未必受重建影響，總之他們是在舊區居住，便鼓勵他們遷到新區，這樣舊區就可騰出空間。如何能夠在新區興建更多安置屋邨，希望受影響的舊區居民能搬出去？我們會思考，而非純粹等候市場發生，政府要採取一些手段推動此事。具體細節我們留待明年再向大家交代，我們仍要想通一些概念。

至於議員剛才說推動營地，如果我沒有聽錯……

張欣宇議員：飛行營地，flight park。

發展局局長：此確實要留待“發展低空經濟工作組”處理，我們現在未曾思考這方面。

主席：下一位是謝偉銓議員。

謝偉銓議員：多謝主席。足夠的土地供應很重要，對經濟民生影響很大，過去我們在這方面曾經歷因土地不足而造成的種種問題，所以我很高興，今天即使政府在財政方面有壓力，但局長和特首在這方面都全力推動提供土地，未來10年會有3 000公頃，其中1 700公頃在北部都會區落實。另一個要點，這次我全力支持，過去很多項目推出時，政府在考慮市場意向和情況，以及潛在參與者意見方面，我認為做得不足，以致在市場環境存在稍多未知數和前途較不明朗時，經常造成條款未必與市場配合，所以我很支持政府這次在“片區開發”先做這些工作，其他項目亦如是。

另外，大家很關注，取得資料後，如何草擬有關發展條款也很重要，因為部分政府官員往往或會站在過於保護的立場，保護自己，將問題全推卸給參與者，令參與者承受高風險，大家的看法落差較大。我當然希望所有團隊正如特首所說，以結果為目標，做實事、把事情做成，大家有一致的文化。監管者重要，但促進者的角色也非常重要。

還有一件事我想知道局長如何做。“片區開發”做到了，基建做了，但與政府或區與區之間的接駁、配合協同方面如何做？我擔心一切做好後，政府卻接不上，以致參與者承受高風險，他們便會減少這方面的興趣。這是第一點。

第二點，主席最關心的棕地作業，進行發展會影響棕地作業，局長早前說過，在這方面有計劃。其中一件事，我想局長向我們說明，採用多層大廈安置部分棕地作業業務的進展，予人感覺好像遲遲未有實質結果，亦已過去了一段時間，局長或可說明最新發展如何。謝謝。

主席：請局長回應。

發展局局長：主席。首先多謝議員提醒我們，當我們進行意向 [015614]

調查時，完成後要將收集的意見落到實處，我們一定會緊記。議員說的正確，既然片區內有部分政府設施或基建交予開發商進行，設施做好後，例如道路，自然要與政府的接上。如果接不上政府的，我們都難以說服開發商參與。所以我們稍後制訂(計時器響起)招標條款時，必定會作出一定承諾，以及大家的銜接會做得好。這責任推不掉，很自然是做得好才會有人願意參與。

至於棕地作業，我們現在主要以金錢作賠償，不過也會輔以協助設施，包括遷置安排。首兩幅用地，一幅在元朗，另一幅在洪水橋，坊間形容洪水橋用地是“巨無霸”用地。我們的進行遲了一點，最近才開始招標，而招標期限也遠至明年3月份。為何這麼長？為何用這麼久的時間？我們正是希望做得更“貼地”。我們花了一些時間切實向有機會競投的潛在企業查詢，了解他們的期望和憂慮。我們常聽到大家說，政府要求其交出三成樓面面積予棕地作業，在元朗的這幅地是這樣，但在“巨無霸”這幅地，同樣交出三成樓面，他們認為確實做不到，因此希望政府下調，所以我們調低至兩成，但兩成樓面面積也很多，因為這是適用於“巨無霸”的土地。另外，他們亦表明要用多些時間，因為需要擬好標書。我們寧願此事能辦成，所以我們都用較多時間。

我仍想指出，以上只是輔助措施，始終未來幾年仍需要徵收棕地，棕地作業者或要離場，所以幫助棕地作業者尋找其他地方，特別是他們部分仍然需要露天地方，對我們而言仍是要做的工夫。至於過去的進展，據同事提供的資料，過去我們前前後後已協助數十個棕地作業者取得土地繼續經營，也回答了數以百計棕地作業者的查詢，很多時候，他們知道情況，並不需要我們提供具體幫助，他們能自行處理後續事宜，包括進行規劃申請和地政申請，只不過需反覆提出查詢。我們積極協助的個案以數十計，累積經驗後，我們希望在這方面會做得越來越好。總括而言，難以因為棕地作業而停止徵地，但我們還要在協助方面繼續做工夫。

主席：下一位是陳恒鑽議員。

陳恒鑽議員：多謝主席。對於這份施政報告的內容，尤其是香港建築科技研究院未來要做的工作，包括優化我們沿用多年的建築標準，這方面我認為很需要。隨着科技進步，以往部分

[[020018](#)]

要求可能變得不合時宜，或可檢討或減省，甚至不需要那麼極端的標準，希望有機會在這方面做到一些工作，減省建造成本。

另一方面，政府也大力開拓生態旅遊等，這方面我亦歡迎。但要推動生態旅遊或發展香港經濟，除了政府要做，也應該盡量開放讓市民參與。市民參與時，或要向政府申請某些批核，過去這方面確實有需要改善之處，而施政報告提出要有促進者思維，我認為是一個非常好的做法。我亦多謝發展局、副局長等，過去有以促進者的角色辦事。但仍要思考，如何令整個政府其他負責部門亦能發揮這種促進者角色，不再以拒絕批准來防止出錯，又或把事情放在一旁，待自己快要退休而留給下一任，甚至申請改劃土地要耗時一年半載，正如我和陳學鋒議員以前在某些地區的經驗，有些人等候重建房子等了10年。最近我們聽到有改善，政府在這方面的工作應收到一些成效。

可簡化的，部門應盡量簡化。我建議政府可考慮，第一，可否就促進者角色進行評核，甚至設立獎項，令此文化可更鞏固。第二，可否引入機制，例如“紅綠燈”機制，有些等得太久，甚至擱置不動的個案，就個案處理時間作出紅燈或綠燈標示，此機制能令政府知道哪個部門做得快，哪個做得慢。另外，可否加入KPI，令整個文化更鞏固。我提出這幾點。

另外，荃灣和其他地區開始研究重建，重建方案會在本年年底出台，2025年便會更新荃灣的規劃大綱。但我看到推動重建的步伐相當困難，也有些問題是無法推動解決的，即使放寬強拍門檻後可能會快一些。我想了解，我們提高市建局借貸上限，由60億元增至250億元，由2023年開始到現在，有否跡象顯示這放寬措施能令重建加快？鼓勵私營承建商或投資者參與重建方面，有否更實際、具體和吸引的因素，令大家願意入場？再不重建的話，很多樓宇撐不下去了。謝謝。

主席：局長，謝謝。

發展局局長：主席，就促進者角色，我們發出的內部通告包含 [020411] 的跟進細節(計時器響起)，稍後我請副局長回應。

關於如何支持市建局多做市區重建，單靠市建局，固然是做不完的，正因如此，我們要努力做好強拍條例，鼓勵私營界

別的參與。我們提高市建局的借貸上限至250億元，它早前已發行約120億元機構債券，如果我沒有記錯數字，即是該局未用盡250億元的借貸上限。我們希望以貸款再加上政府的支持，藉着市建局進行發展，我們會把政府土地免補地價地交給它一併發展。土地亦是一種資源，希望市建局結合不同財政援助，能進行其計劃推展的項目，未來也有些大型項目陸續而來。當然會有挑戰，即使用盡借貸上限，也未必能完全照顧到現時其手上想做的項目，因此就政府如何用土地支援它，我們會繼續與市建局溝通。

主席，我請副局長說明。

主席：請副局長。

發展局副局長：多謝主席，多謝陳議員的意見。一方面，我們發出了通告，在文化上着手宣述政策，令大家知道應該用促進者思維去處理申請。我們也會鼓勵部門多做講解，令每個同事也有此思維。以上是從文化上着手，至於實際的具體措施，在7月份發出通告後，我們要求部門，正如通告上說，就部門審批事項，我們列出11個政策方向，要他們因應而採取具體措施。我們已看到部門就這11個方向自行檢視有否新措施可做，現時他們已經擬備數十項措施，當我們整理好，稍後或與大家分享。

就陳議員剛才問到會否設立KPI和“紅綠燈”，這正已納入我們剛才說的11個方向中。我們要求部門為每個審批工序訂立時間線，容讓大家透過參考時間線來做監察，對於為何過時或要多久才能處理，大家心中有數，這或是某程度的KPI和預警。

我們亦要求部門內部若發現有審批事宜進展不順的情況，又或解決不了的事情，他們必須內部有機制能及早向上級匯報和尋求督導，令事情不會留在前線同事手上，導致需要很多時間去處理，而是及早得到適當督導。

陳議員問到可否以審批數字做評核，第一，我們很難為審批訂立數據，審批是否成功，也視乎提交上來的建議本身。第二，我們有同事不是負責做審批的，這樣做未必公平。

我的回應如上。多謝主席。

主席：下一位是葉劉淑儀議員。

葉劉淑儀議員：多謝主席。我有3個問題，我簡短發問、讓局長簡短回答，很簡單的。第一個問題，施政報告第130段提到生態旅遊，我高興發展局會發展南丫石礦場，現時你們的想法為何？我記得以前做過諮詢，之後放棄了，其中的原因是發展商要做基建，他們好像認為昂貴，沒有甚麼人投標，項目便放棄了。現時當局打算怎麼做？那裏要鋪設食水和污水設施等，可否透露現時的想法為何，以及何時招標？

主席：局長。

發展局局長：主席，好幾年前，我們推展南丫石礦場項目，當時以房屋為主。而現時的研究，應該很快完成，我們希望有關研究在本年年底前完成，當中會向我們提出建議用途。

按現時的走勢，該處會以休閒度假和戶外高端康樂活動為主，因為休閒度假和康樂活動對交通的要求，理論上比住宅發展低很多。住宅的話，每日都要出入，對交通基建的要求很高。如果是休閒度假，大家進去後便在那裏可能玩一個周末或數天，結合附近原有的漁村和行山活動等特色，我們認為就基建配套來說，要求和挑戰不那麼大，較有機會以片區形式交出去讓開發商發展。加上該處對外有水體，我們現時的構思，此水體可設置遊艇會，是一個休閒度假結合戶外康樂和遊艇會用途的構思。我們希望明年第一季調查意向，從而讓我們部署下一步行動。

葉劉淑儀議員：多謝局長。第二個問題，施政報告第151段提出強化專業資格認可機制，此強化機制提到灣區標準考試，同時可獲三地的職業技能證書。這項政策的目標是甚麼？是否將來一方面我們能輸入多些內地的建築專業人才，而另一方面，我們的人又能入行，減低成本，還是怎樣？可否說說政策目標？

主席：請局長。

葉劉淑儀議員：因為時間關係，我一併提出第三條問題，讓局長掌握回答。

主席：請提出來。

葉劉淑儀議員：第三，第152段說的共同投資大灣區，局長可否透露打算有甚麼項目？

主席：請局長。

發展局局長：主席，關於強化專業資格認可機制，有兩方面，一個是專業人士的資格認可，不只是認可，我們在文件提到的說法為“職稱”，因為職稱對於專業界別，主席或很熟悉，工程師的職稱，在內地來說，是有特別的身份，如果你獲得此職稱，等於我們香港的資歷認可。[\[021118\]](#)

很多時候，內地公司招聘專業人士，(計時器響起)會要求你有職稱，以前此制度只是在內地而香港沒有。這次我們爭取以工程界別為起點引入職稱，這可增加我們的工程專業從事內地工作的機會。

葉劉淑儀議員：意思是否職業的稱謂？即稱呼的“稱”？

發展局局長：是。是不容易獲得的，一定要達到相當高專業水平才能獲得內地的職稱，即銜頭。我們希望將其逐步推展至我們建造業的其他專業，現時先從工程界專業開始。

另一個層面是技術工人，即我們說的“一試多證”，只要通過一個考試，便獲發適用於大灣區9個城市、香港和澳門的證書，獲大家承認。其主要目的不是為了輸入外勞，而是考慮到大家的培訓標準和考試標準不同。正如我們在文件強調，我們有一個很大的指導原則，便是“就高不就低”，內地、香港和澳

門，在個別範疇誰的技術工人培訓要求最高，我們便爭取在這部分用這個最高規格作為標準來安排我們的培訓和考試。實行的結果是，整個大灣區，我們的技術工人標準提升，對於我們整個大灣區，我們建造行業，便有整體質素提升作用，提升後，對於大灣區品牌，甚至日後支持“一帶一路”建設，讓大家知道我們的技術水平有很高的保障，這是最終目的。

主席：謝謝。

最後是我的發言和提問。若你問我，一個國際大都會有哪兩個重要的成功因素，我認為一個是土地，另一個是人才和人力。不過，這20多年來，特區政府偏偏在這兩個問題上處理得不足夠。[\[021420\]](#)

我很高興現屆政府對於這兩個問題下定決心要做實事。在人才和人力方面，就是吸納高端人才。另一方面，政府也明白高端人才都需要基層勞動力，需要有技術人員配合。因此，發展局也與業界一起思考，爭取到目前可輸入12 000名建造業工人。雖然當中也有問題要處理，但是，對業界來說仍然能解決部分燃眉之急。

我也很高興，這次施政報告有新猷，新增吸納指定技術工種專才，這不是兩年合約那種，而是希望他們切實投入香港，年齡是35歲以下，未來3年有1萬個配額。不過，政府透露，以將來的人力缺口，1萬個只能補充其中一小部分，即是還有很多工夫要做。

土地方面，近幾年，特別是北都發展和交椅洲填海，政府有很多大計。今天，局長對我們宣示政策重點，是積極利用市場力量，包括“片區開發”形式。剛才局長也說，不是由單一發展商進行，而是大家合力，可能由幾個發展商甚至產業界別一起，與政府合力做好。此態度是積極的，不過，要成功的話，要有商機才行。關於一些具體計劃，我個人對當中的商機是否足夠，能否解決問題和吸引投資者，我仍然有些疑問。

譬如以多層工業大廈安置棕地作業者，此難度極大，因為甚或涉及需要把貨櫃運到高樓層，樓面的承載力要很高，建造成本便會昂貴，發展商考慮到將來即使做到，甚至政府表示交給政府的土地比例能再降低，對於能否划得來，我認為存在疑問。我不是潑冷水，而是希望發展局要細心構思。如果能夠達

到多贏方案，能夠解決，我們希望政府所說的基建先行、產業帶動能真正成功。否則兜兜轉轉，只會蹉跎歲月。

正如剛才謝偉銓議員提出，棕地作業者面對收地問題很彷徨，剛才局長說了一些具體的情況對他們有些幫助，但是，問題是否全部解決？我認為這方面還要再深入了解。

局長又說，會在龍鼓灘填海，將來可能(計時器響起)提供建造業產業園。但是遠水不能救近火。我們業界多次提出，一些綠化帶的邊陲地方，可否動用起來，基建也不用做，我們合力為你做好“三通一平”，大家就能延續。在整個發展過程中，若令一些企業斷水斷糧，企業沒有生計，員工又沒有生計，你給他多亮麗的情景也是空話。所以，我希望局長繼續保持積極與業界溝通的態度，一起合力，能真正解決剛才提到的問題，做到多贏，我們的發展便有望，我們業界也有望。但目前業界很困難，我相信同事都聽我講了很多次，業界反映，目前私營工程建造項目確實減少了，如果公營的能夠持續，推出多些，或者可以解決燃眉之急。但慨歎的是，一方面，他們害怕接不到job，沒有工程做；同時又害怕接到工程後，卻沒有人做。這個困局，我相信一時三刻無法解決。

不好意思，我多用了時間，但我覺得真的有需要把現實問題說出來。只談風花雪月沒有用，我們即使對政府有信心，為了具體落實我們這個願景，需要很多真正“貼地”的措施。多謝。

局長，有否回應？

發展局局長：主席，你提到建造業眼前面對的問題，的確大家都知道，私營項目慢下來，減少了，對建造業造成負擔。但到目前為止，我們的確看到，雖然私營項目下跌了，但因為公營項目增加，所以整體暫時來說，以我們今年第二季的數字，整體建造業仍然上升。我們當然不會只看現時這一刻，要防患未然，所以政府也表明，未來我們這幾年的公營建造項目開支會保留在每年900億元水平，這是個高的水平。但我要坦誠說，如果單靠公營項目完全填補私營項目的放緩，政府面對公共財政，我們亦要留心帳目，估計未必可以完全抵銷。反之，在這緩衝期，我們要盡量找來一些較小的項目，可透過外判，讓私營界別有多些工作做。最近施政報告亦提出一些提振措施，

[[022017](#)]

我相信我們的私營房屋興建部分有望在未來可以提一些量，那方面，我們相信也有幫助。而當私營界別開展工作，環環相扣，我們剛才說到工程階段的審批，我們要加快、簡化，這樣亦能助他們快一點啟動工程。我們會幾方面合力，希望能管控現時眼前比較艱難的情況。

主席：謝謝

我們完成了議程項目III。多謝局長及其團隊今天前來介紹。[\[022231\]](#)

時間上我沒嚴格控制，因為要讓發問的同事能暢所欲言一些，也令局長及其團隊能就政策問題和一些措施具體一點解答議員的問題。多謝大家。

現在我們來到下一項議程：新田科技城撥款申請。這與剛才說的政策問題很相關，我們終於要走出這一步。我現在請相關政府代表進入會議室。

這項目涉及撥款建議，請委員注意，根據《議事規則》第83A條的規定，如果有委員要就其有直接或間接金錢利益的議題發言，該委員需要在披露有關利益的性質後才發言，大家應該都知道規則。

有意提問的委員可以按下“要求發言”按鈕，有很多位已按下按鈕。

歡迎政府代表出席會議。我先讀出哪幾位議員已按按鈕：張欣宇議員、劉國勳議員、陳月明議員、鄭泳舜議員、周文港議員、林筱魯副主席及洪雯議員。

政府代表會有投影片，請常任秘書長先發言。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝主席。我先說幾句，然後交給北都辦丘主任，以及環境及生態局的同事簡介投影片。[\[022411\]](#)

這次來是為了兩項撥款申請。第一個是關於新田科技城。我們會分兩期推展新田科技城的工程，這次第一宗撥款申請

涉及第一期第一階段工程，主要是土地平整、基建設施、道路、排污、排水、食水等方面的工程，涉及的地方是158公頃，我們現時初步估算費用是300億元。這個撥款申請，除了剛才提及的在新田科技城的一些工程外，也包括剛才我們在討論上一個項目時提到，在灣仔北海濱地帶，會設立一個展館，以展示我們北都加上交椅洲等大型發展計劃。

第二個撥款申請也與新田科技城有密切關係，就是三寶樹濕地保育公園的第一期詳細設計。整個三寶樹濕地保育公園涉及338公頃，當中第一期涉及的所有政府土地大概150公頃。我們第二個撥款申請是就這150公頃的政府土地做詳細設計，涉及款項大概8,000萬元。這個濕地保育公園與新田科技城的關係是，不但保育公園本身可以提升整個北都的生態價值，而就新田科技城而言，根據環評報告，為了新田科技城的發展不對生態功能造成淨減少，我們需要建立這個濕地公園，這是濕地公園的另一個功能。

我把時間先交給丘主任，就第一宗撥款申請作簡介。

主席：請丘主任。

北部都會區統籌辦事處主任：多謝主席。今天很高興有機會向事務委員會介紹這個如此重要的發展項目，即新田科技城。在上一個議程中，大家都提到北都發展的重要性，特別是將它發展成為香港發展的新引擎。我相信新田科技城在當中扮演很重要的角色。

從投影片可見新田科技城的位置，在新田、落馬洲地區一帶，在北都來說，是中心位置，也非常接近深圳福田區的科創園區。

國家“十四五”規劃支持我們香港成為國際創科中心。新田科技城的策略定位，是成為創科發展集群的樞紐，能夠與深圳科創園區產生協同效應，亦能夠幫助香港發展“南金融、北創科”的新產業布局，並同時希望打造成優質、健康及綠色的新社區。

新田科技城剛於上個月才完成城規程序，完成後，我們盡快呈交立法會，希望開展這個工程。由此可看出就發展北都這

[[022653](#)]

個如此重要的項目，我們所希望取得的速度。

新田科技城連同河套區會有300公頃創科用地，也可以製造165 000個就業機會，以及大概5萬個住宅單位。這裏提供的創科用地能有效應付香港一直以來所遇到的創科發展土地不足的問題。

這是新田科技城整體發展的構想圖。這張圖顯示新田科技城發展的分期。我們分兩期，第一期再分第一階段和第二階段。紅色地帶是我們呈上立法會尋求撥款的第一期第一階段。大家看到，主要是新深路附近的創科用地，也包括新田公路兩旁的用地，總面積是158公頃。

這張圖是以工程類別來顯示這一期的發展。黃色是需要做土地平整及基礎建設的工程；粉紅色是道路工程；另外也包括一些基建工程和活化現有排水道的工程，158公頃的發展面積，在這個階段不涉填塘，填塘工程會到第一期第二階段，連同三寶樹濕地保育公園工程一起展開。

這張圖是按土地產出的類別來做顯示。大家看到，棕色是指創科用地。創科用地比較集中在新深路兩邊，也會有一些其他的經濟發展用地和房屋用地。

這張slide介紹，創科用地在這個階段來說是43公頃，我們希望今年年底開始後，2026年可以產出首批平整好的土地。房屋單位有5 500個至6 000個左右，希望2031年開始首批遷入。此外還有8.5公頃的物流用地，而房屋用地裏會有一些商業樓面，大概是15 000平方米。

區內會有一些政府機構和社區設施的用地和休憩用地，也會有一些我們布置的行人和單車網絡，以及一些具有藍綠元素的休憩用地，當中包括我們會保育全港第三大的鷺鳥林，並將它提升成為休憩用地。

基礎設施方面，會擴闊一段新田公路，也會興建一些新的區域幹道和區內道路，而一些平整土地會用作將來的污水淨化設施和再造水廠。本期工程也包括排水、排污和供水系統。

這張圖顯示道路工程，粉紅色的一段是擴闊一段新田公路，也包括8公里行車路的興建，當中包括區域幹道和區內道

路、行人路和大概8.5公里長的單車徑等。

這張圖顯示具藍綠元素的休憩用地，意思是我們希望提高區內排水系統的防洪能力，包括建設一些蓄洪設施和活化河道。這兩張照片顯示我們希望做到的活化河道工作，現時區內有兩條主要河道，稱為東主排水道和西主排水道。我們希望活化後，除了排水功能，兩岸也可提供一些休憩用地供市民享用。

剛才提到，區內有全港第三大的鷺鳥林。這鷺鳥林現時的環境，附近是棕地作業，我們希望除了保存這鷺鳥林外，將來在旁邊的地方也做出休憩用地以改善環境。

我們這次的工作也包括改善區內附近一些鄉郊的環境。道路改善工程及將來交通服務的改善，包括將來的鐵路，可以幫助現有村落的村民日後出入更方便。排水系統的改善也可加強現有村落的抗洪能力。在工程進行期間，我們會持續與當地村民保持溝通和聯絡，提供工程的最新資訊。

剛才亦提到，基礎設施工程包括排水系統、排污系統和供水系統，供水系統特別包括一個食水配水庫和一個再造水配水庫。

這次我亦為大家介紹，我們希望建立一個有關大型建設計劃的展館。此一計劃，2023年施政報告及今年施政報告附篇亦提到，希望建設一個展館，向市民介紹北都和交椅洲人工島等大型建設計劃。我們建議的位置在灣仔北，演藝學院對面的一個地方，樓高可以做到3至4層，總樓面面積可以達到8 000至10 000平方米，希望採取簡約的風格，用創新互動的元素和比較有趣的展示形式，讓訪客對北都和人工島的項目加深了解。我們希望可以加快在明年展開工程，以期此展館可在2027年啟用。

我們尋找展館的位置時，當然是希望在市區找一個比較便捷的地方。在上一個議程中，大家討論到，北都可否也設立具備展示或招商引資功能的地方，答案是有的，剛才局長說，在北都的一些新發展區有一些社區聯絡中心，除了提供地方做會議外，亦具備展示工程的功能。在河套地區的港深創科園公司也有展廳用作招商引資，土拓署在那裏亦有一個展館介紹河套工程。未來我們會再有一些新的社區聯絡中心，例如在古

洞北，會提供社區聯絡中心，可擔當展示工程及向市民介紹的功能。

談到如何處理受影響的人士，收回土地的建議已經刊憲，這一期的政府土地比較多，有142公頃政府土地，以及54公頃私人土地，受影響的住戶為200多個，也有200多個業務經營者受到影響。按現時的時間表，預計住戶和業務經營者大約於明年第三季開始，到2027年第二季便需要分批遷出。我們會全力處理補償和安置的事宜，業務經營者如有意另覓地點重置，我們亦會提供各方面的協助，地政總署和他們的一支服務隊也會向這些人士提供最新的資訊，並與他們保持溝通。

這一期工程，我們希望在2024年底開始陸續開展，2026年有首批土地可作創科用途，首批居民於2031年可以遷入。按付款當日價格計算，初步估計工程計劃需要的費用約為300億元，這個數字我們仍然在調校，希望在工務小組委員會的階段能提供確切的估算。這張投影片顯示該筆估算的按比率分布，已考慮土地平整、道路工程、其他基礎設施工程的部分，以及其他開支。

請各位委員提供意見，我們亦希望下一步向工務小組委員會和財委會申請撥款。如果主席容許，之後的時間我想請環境及生態局的吳先生介紹三寶樹濕地保育公園第一期詳細設計工作的撥款申請。

主席：三寶樹濕地保育公園，請介紹。

[[023824](#)]

環境及生態局首席助理秘書長(自然保育)：多謝主席。行政長官在2023年的施政報告……

主席：是。

環境及生態局首席助理秘書長(自然保育)：喂？

主席：請給講者開麥克風，聽不到聲音。

環境及生態局首席助理秘書長(自然保育)：喂？喂？

主席：還未開到。

環境及生態局首席助理秘書長(自然保育)：Testing，testing。

主席：現在可以了。

環境及生態局首席助理秘書長(自然保育)：多謝主席。行政長官在2023年施政報告提出建立三寶樹濕地保育公園，期望能提高北部都會區的生態質素和生物多樣性，也可以讓市民有一個戶外生態教育及康樂設施。我們會藉着這個公園引入現代化和可持續發展的水產養殖業，同時這個公園也作為緩解新田科技城發展導致的生態和漁業所受到的影響，以達至相關濕地的功能沒有淨減少的目標。[\[023924\]](#)

漁護署委託的可行性研究顧問建議，公園的面積可以達到大約338公頃，連同落馬洲政府土地上約10公頃由漁護署管理的現有濕地補償區，可以進一步增加至348公頃。公園的主題，我們建議的是“生物多樣性與水產養殖和諧共存”，我們會透過積極優化園內的一些魚塘和濕地，提升后海灣一帶濕地系統的生態功能，保育雀鳥和提升生物多樣性。我們亦會設置訪客中心、戶外教室、觀鳥屋和一些生態旅舍，給市民和遊客更豐富的生態遊體驗。我們亦會推行高密度、高科技、高產量的養殖操作，並引入一些現代化水產養殖設施和技術，提升產量、效能和品質，增加經濟效益和就業機會。

我們擬議在園內建立的魚塘和濕地優化措施，包括：增加水體的面積，加強它們的連貫性；改造一些魚塘生境，增加環境的容量；以及管理魚塘的水位，因為水鳥在淺水區較容易覓食，我們希望可以增加水鳥覓食的機會。我們亦會建立一些基圍生境。具體而言，我們會進行的魚塘優化措施，包括圖示A，我們把一些小而分散的魚塘合併為更大的水體；圖示B，我們會建立一些生態浮島；圖示C，會改善一些淺水區的塘壘；以及圖示D，就是剛才所說的，調節魚塘的水位，增加水鳥覓食的機會，亦會設置圍欄和限制區域。

我們擬議在園內建立的現代化水產養殖設施，包括池塘循環流水養殖系統、可再生能源、遙控的監控系統、實時水質監測系統、循環水養殖系統及集裝箱養殖系統等。為了讓市民有更多生態教育、康樂和旅遊的設施，我們會添置一些步道、觀鳥設施、資訊牌、行人橋和進行綠化工作。毗鄰的新田科技城範圍內會有一個公園辦事處和漁業研究中心，我們亦會研究建立物聯網系統和中央監控系統，監控生態和漁業養殖情況。

三寶樹濕地保育公園涉及300多公頃，規模龐大，我們建議分期建設，第一期涉及大約150公頃政府土地。我們這次希望尋求事務委員會支持8,490萬元撥款，就剛才所說的生態及漁業優化措施、生態教育、康樂旅遊設施、公園辦事處、漁業研究中心和一些附屬工程，例如綠化工作等，做詳細的設計，也包括相關的工地勘測和監督，並就公園第一期的下一階段建造工程擬備招標文件和評審標書。

在這張圖示中，虛線的部分是三寶樹濕地保育公園整體大約300多公頃的範圍。黃色標示部分內的黑色點顯示剛才提及的10公頃現有濕地補償區，而其餘的黃色部分就是第一期大約150公頃的範圍。

關於三寶樹濕地保育公園的時間表，我們期望在今年第四季，如果得到委員支持的話，向立法會工務小組委員會和財委會尋求第一期詳細設計的撥款批准，並在2025年開展第一期的詳細設計工作，有關工作在24個月內分階段完成，我們期望在2026/2027年完成公園第一期的首階段詳細設計，並隨即開展相關的建造工作。公園第一期的工程，我們期望在2031年完成，就整個公園300多公頃的落成，我們期望在2039年或之前，配合新田科技城的全面運作。

我們就建立濕地保育公園系統提出的初步建議，於去年年初諮詢了環保團體、生態旅遊業界、本地漁農業界及當地社區和發展商等。而就三寶樹濕地保育公園進一步的建議，我們也在去年年底至今年年初，諮詢了上述持份者，包括元朗區議會等，亦已向立法會內務委員會轄下的北部都會區發展事宜小組委員會匯報，並得到委員會的支持。

簡介到此為止，我們願意解答議員的問題，亦希望議員支持我們的撥款。多謝。

主席：這次涉及的工程頗為複雜，包括濕地保育公園。10位議員，加上我是11位，每人4分鐘便需時44分鐘，所以今天會議肯定超過下午5時30分，甚至會到6時，但我相信大家都不介意，因為這是相當重要的發展項目，不過時間要抓緊，切實做到4分鐘內完成發問連同回答。首先是張欣宇議員。

[[024536](#)]

張欣宇議員：多謝主席。第一部分想跟進剛才說的濕地公園。我們要在那個地方建設濕地公園，當然沒有問題，這個原則大家都認同，而且也是北部都會區很重要的一項發展。但是，我看到現在整個設計和規劃方向，感覺上較為原生態和比較簡樸，我用這個字眼。那個地方的空間和地理位置這麼大，根本有潛力可以成為北部都會區乃至整個香港的城市招牌，這個地標令大家來到香港都想前往，好像我們經常說的例子，新加坡的Gardens by the Bay(濱海灣花園)，每年可吸引數百萬人前往參觀和認識。無論對本地市民或對香港的城市形象來說，這是否我們應該考慮的方向？現在的康樂設施，包括步道或觀鳥亭等，感覺上連現有的香港濕地公園也不如，我認為這方面在詳細設計時，希望能切實考慮，不要浪費這個地方，把它建成北都真正的標誌性公園，對整個香港的城市形象有好處。

另外具體一點的，不少篇幅提到水產養殖、高密度、高產量，我希望在會議後也好，或者提交工務小組委員會時也好，要提供一些量化指標，不是只有形容詞，而是完成後較現在的密度提高多少、產量提高多少、目標如何，始終我們批款，你不能只用形容詞，也要解說有關目標。

另一個比較原則性的問題，就新田科技城，我看到現在將展館放入新田科技城一併撥款，原則上而言，是否適合這樣做呢？始終單就展館的撥款金額也不小，達6至7億元，其內容也不止於關乎新田科技城，而是整個北都，甚至加上交椅洲人工島，以單獨項目來申請撥款，在原則上或觀感上是否一個更好的安排呢？現在我們看到這份paper，說這6至7億元如何使用的只有幾段文字，僅此而已。一般來說，花這麼多錢都會有較詳盡的資料。所以我本身對於做這件事是支持的，但對於如此捆綁申請撥款的方式，我有一定的保留。多謝主席。

主席：請哪一位回應？常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：或者我先回應有關新田科技城的展館問題，然後交給……

主席：請注意掌握時間，剛才說4分鐘。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：展館方面，涉及6至7億元，現時文件的資料的確比較簡單，我們會在提交給工務小組委員會的文件中作更詳細交代，包括6至7億元如何使用，以及與其他類似項目的價格比較。至於把它放在這個工程撥款中一併申請是否合適，我可以提供一個資料。以往我們為一些新發展區申請的工程撥款，當中會包括一些正如剛才丘主任說，一些在當區的社區聯絡中心，目的是展示項目的最新情況，這個安排以往都有。不過，我們備悉議員的意見，我們會在工務小組委員會的文件中加入更多資料。交給環境及生態局的同事。

主席：你有兩分鐘，不，兩秒鐘才對(計時器響起)，對不起，沒有了。

環境及生態局副秘書長(環境)2：主席，時間關係，我盡量精簡。多謝張議員的意見，我們提交給工務小組委員會前會補充水產養殖業估算相關經濟效益等方面的資料。補充一點，三寶樹濕地公園的主題是“生物多樣性與水產養殖和諧共存”，方向如此。當中我們考慮到有關地方的生物價值、生態價值等，我們提交給工務小組委員會時會加強這方面的背景資料，讓議員參考。多謝。

主席：我也想表態，對這些項目的處理，我同意，剛才張欣宇議員說，把展館放在這裏一起作捆綁式，不太適合，不只是造價問題，該地點是十分寶貴的，立法會旁的地方，在金鐘、灣仔這一帶是少有的，騰出來這麼一塊寶地，是否應地盡其用？地積比率應該如何，應否多蓋幾層、用兩層做展館，而其他則作為其他重要或政府用途？我相信，捆綁在這裏，連同那麼多保育的事，加上科技城等，絕對不夠時間讓我們討論。而且，根本不只是我們討論的問題，而是當局要深思熟慮，我認為現時太過粗疏。我認為你必須將項目分開，提上工務小組委員會討論。

下一位是劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝主席。我支持新田科技城的撥款，也希望盡快看到一些項目出來。新田科技城對北部都會區很重要，也是一個發展的引擎。特別是現時的北都，雖然看得出在古洞北、粉嶺北，未來似乎會像特首所說，有些收成，例如房屋，但產業方面，的確需要新田科技城提供土地支持，所以它是重要的。我也高興新田科技城一如北都行動綱領的計劃，以兩個5年推行，今年是首個5年的開始，的確可如期在2024年內改劃並且申請撥款收地，根據文件說，用兩年做平整，然後交給企業使用。

但是300億元的撥款，我想問能否有調整空間。我知道有幾個因素可能會造成影響，其一是工地的困難性，新田有不少地方是濕地土壤，在施工方面工程的估算是否已經預見濕地土壤的難度而作出較寬鬆的預計。第二，在新田以至北都，最少有3種與私人市場合作的發展模式，我不知道有多少會應用在第一期的撥款中。舉例說，有原址換地模式，第二個模式是片區模式，政府說新田科技城會有片區，我不知道第一期會否都有。第三個模式是直接批地，如果企業有興趣，而且產業適合，政府說過，不必等到2026年平整好土地，如果有合適的，甚至可在2025年直接批地給他，他可以自己去平整或興建。與私人市場合作，無論是原址換地或直接批地，甚至片區，都可能令300億元這筆造價有變化。我想問，現時是否已把與私人市場的合作，以及剛才說的工程難度計算其中？

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的提問。第一個問題，300億元，剛才我們強調，這是一個初步估算，我們一直研究有否下調的空間。議員都知道、剛才亦說出了造價較高的其中一個原因是土質問題，我們會繼續研究估算是否適當。另一個令整個項目的成本價看來比其他項目稍高的原因是它涉及的很多基建設施，並不是限於這一期，我們會建設整個新田科技城其他期數的設施，這都會令建造價上升。

第二個問題問到，他日有原址換地、有片區開發，對目前

的建造價，假設為300億元，會否有所節省。答案是會的，因為目前的假設是，所有涉及的都要由政府做土地平整。不過我要補充一句，片區方面，我們現正敲定範圍，可能包括一些在這一期和這個階段發展的土地，(計時器響起)但原址換地方，這次便比較少，因為我們沒有一些私人住宅用地，可能要一些物流產業用地。

劉國勳議員：直接批地方面如何？

主席：請簡短回應。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：這要因應政策而定，直接批地主要是創科用地，要視乎創科及工業局的看法。

主席：下一位是陳月明議員。

陳月明議員：多謝主席。我全力支持新田科技城的發展，時間有限，資金問題很多同事說了，我集中問有關城鄉共融的問題。新田是一個水浸黑點，我樂見工程可以改善社區環境和現有村落的抗洪能力。由於新田多條原居民鄉村將會被新田科技城包圍，為了落實城鄉共融，我期望局方這次可以承諾，將新田科技城內的原居民村，全面接駁公共排水排污系統，不需要再使用化糞池。另外，區內鄉村的土地已經飽和，鄉內不少200至300多平方呎的小村屋面對歷史遺留的僭建問題。就城鄉共融，我期望局方可以利用發展契機解決歷史問題。[\[025557\]](#)

另一個是有關交通和禁區的問題，由於新田站未能在首批居民入住時啟用，隨着區內人口增加，相信居民需要使用落馬洲站出入。由於目前禁區的制度，新田居民無法直接使用落馬洲站出市區，有關的問題一年前我已經向保安局反映，但仍處於研究階段。由於區內的皇崗口岸重建，將會釋放土地，藉此，希望局方可與保安局繼續探討區內的禁區優化安排，以便活化皇崗口岸附近的優勢和改善居民交通的問題。多謝。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝陳議員的問題。稍後請土拓署張處長說說排污排水和供水系統為科技城當中11條鄉村帶來的效益。我們會將你剛才說的禁區問題帶回去，與保安局方面跟進。

[025744]

另外，陳議員提到交通問題，議員說得對，北環線主線到2034年才完成，而最初第一批人口2031年入伙，人數不多，相信他們到時要靠接駁巴士出行，屆時古洞站已經建好，可能要利用接駁巴士往古洞站。較大批的人口到2034年才入伙，因此能配合2034年北環線主線開通的時間表。交給張處長。

主席：請張處長。

土木工程拓展署北拓展處處長：多謝主席，我來說說排洪設施。新田科技城當然會根據渠務署的最新標準，在今年4月才新近發出的，同時考慮去年9月那場特大暴雨，我們已提升設計標準的雨量水平。我們在科技城的項目當中，會活化兩條主要的排水道，提升現有排水系統的防洪能力。我特別想指出，現時有些雨水流向鄰近的村落和魚塘，將來會引流到新建的排水系統，大大降低現有村落水浸的風險。

[025854]

另外，新田科技城也會在集水區的上游(計時器響起)提供有23萬立方米的蓄洪設施，這些額外空間可以暫存暴雨，收集雨水，減輕下游排水系統的負擔，大大減低下游村落和發展區的水浸風險。

陳月明議員：不好意思，主席，時間到了，我想知道當局會否 [030023]
承諾解決剛才我問的排污問題？會否承諾？

土木工程拓展署北拓展處處長：我們會在新田科技城當中一併考慮現有村落的排污需要，我們的所有設計，污水主幹道會預留容量接收現有村落的排污系統，可大大改善現有村落的環境衛生及排污情況。

陳月明議員：僭建方面.....

主席：這方面也許要在會外繼續在跟進了。據當局所說，並非沒有承諾，至於能否落實，請在會後繼續跟進，好嗎？鄭泳舜議員。

鄭泳舜議員：多謝主席。主席，我亦支持新田科技城的項目。[\[030112\]](#)
不過正如剛才談到，對於300億元造價，大家都擔心，認為造價是高的。當然，我明白細節方面要留待在工務小組委員會詳細交代，不過在這個階段，我仍希望發展局盡量減輕成本，因為現時我們的財政非常緊絀，能省多少就省多少，我希望提上工務小組委員討論時，會有一個較低的造價。

另方面，我自己特別關心，剛才亦有同事提到，灣仔海傍位置的新展館，我同意主席說，如果可以，我都希望盡量把它分出來討論。早兩個星期，我們討論中華文化館，也花很多力氣去討論，因為一個展館的內容是它成功的取決因素，我們環顧全世界或國家那麼多個展城館，都有不同的做法，我們希望當局更詳細地告知你們的想法，怎樣使它有吸引力，以致不同地方的朋友來看時，都能清晰了解香港的發展，我相信這方面要有更多交代。

此外，我之前說了，除了你們這個新展館，我們已經有一個在大會堂旁邊的展城館，我兩個星期前還去看過，坦白說，那個地方有點浪費，前往的人數也不多。我有點覺得，展城館和你們現時考慮在海濱建立的大型建設計劃展館可能有重疊。希望你們想想，是否真的需要有兩個館展示城市規劃，還是可以將它們二合為一，合併起來。另一方面，文體旅也很欠缺文化體育產業的場地，大會堂旁邊的地方讓他們使用，應該更合理一些，希望當局可以思考。我也同意剛才主席說，那個地方不只是造價問題，更是一處很珍貴的地方，我們都不希望建成之後成為浪費。我希望發展局再加以考慮，是否可以分開來再討論。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。300億元這個造價估算，正如剛才所說，我們會回去再檢視，在下次工務小組委員會會議時提交多些資料解釋，包括該造價與其他

項目的對比，以及再認真檢視有否下調空間。我們明白在今時今日，應節省的都得節省。

另外關於展館，我們備悉主席和其他委員(包括鄭議員)的意見，我們會把它抽出來，分別與本工程項目作為兩個不同的撥款申請，讓議員有充分時間討論和分開投票。剛才鄭議員提到展城館，在討論上一個項目時局長已簡單解釋，展城館佔地很小，其樓面只有3 000平方米，可以做展覽的更少。而且它原本是寫字樓，樓底較矮，大概只有兩米，即使不用作與規劃有關的展館，是否適宜作為另類、另一些東西的展館，我們都有疑問，我們與文體旅局已討論過這一方面。

至於我們建議在灣仔新建的展館，剛才議員帶出一個問題，在有了新展館後，展城館是否還有需要。我們會研究這個問題。(計時器響起)初步看來，可能仍要有這麼一個設置，展示香港的整體規劃、生態保育、綠色生活等，至於地點，是否最好仍在現時的展城館，還是其他，我們會思考，我們會在未來的文件更詳細交代。

主席：下一位是周文港議員。

周文港議員：多謝主席，我亦關心錢的問題。現時我們庫房不是很充裕，而今次的工程要用300億元，其中其他開支方面，包括興建展館、審核的開支、顧問費、駐工地人員的薪酬和應急費用，資料說是20%，實際上達到60億元。這個確實需要壓縮一下，我們要向公眾交代的，不可能把手錶和電話全掏出來抵押，讓你去做，公眾很關注的。[030542]

第二，本項目第一期第一階段43公頃用作創科，佔整個工程大概27%，比例似乎比較小，而我剛才說的金額卻較大，以預留300公頃創科用地來說，更只佔14%，看來代價十分高。未來有稱為經濟技術開發區的，這是內地用的名稱，將來內卷一定很嚴重，一個星期前習近平主席在工作上作了一個重要指示，我相信未來內地會對這些方面的產業園區進行升級轉型，所以我們香港都要加快，成本亦需要進一步壓縮。如果我們這一代壓縮不了，就要下一代還債，我們不想這樣，我們真的想香港升級轉型。我會支持的，不過要知道在數目上、規劃上如何優化。謝謝主席。

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，我想再說說造價的問題。我明白議員的關注，剛才議員提到，這一期這個階段有43公頃創科用地，然而，還有其他類型的用地會在這個階段做出來，包括房屋土地、物流用地、公共設施用地、道路。故此，這個階段造地有158公頃，當中43公頃是創科用地。
[\[030742\]](#)

造價方面，正如剛才說，我們會回去再檢視，嘗試再壓縮。把300億元除開，即使以158公頃計算，可能單位價格看來仍比其他發展區的項目昂貴，不過如果把一些這個項目才有的建造價估算抽出來，比較之下，又與其他新發展區差不多。甚麼是這個項目獨有的呢？剛才有議員提到了，這個地帶比較近海，軟土較多，因此在土質改善方面要花一些錢。

另方面，我們興建基建設施，包括排污、排水、供水，不只是為這158公頃而做的，為整個新田科技城差不多540公頃，都有這類基建設施，這部分亦把造價拉高了。撇除這些因素而作比較，可發現與其他新發展區的單價十分相若。

周文港議員：主席，我補充一句。當年我們的數碼港一點也不數碼，而現在的科技城，一定要做到科技，僅此而已。(計時器響起)謝謝主席。

主席：下一位是林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。我有兩方面的問題。第一，新田的環評正面對司法覆核，大家已知道，而我相信政府已充分考慮推行這個工程計劃的相關風險。我完全明白，在司法過程進行中，政府不方便披露某些細節，但我仍想問，大體上，我想知道政府是否有足夠信心，確保支撐新田整個區未來發展的主要基建，包括道路、污水處理系統、供水系統等，這些必要的、沒有它們便難以為繼的東西，能不受司法覆核影響而如期完成呢？如果當局說有信心，信心的基礎為何？這是我第一個問題。

[\[030948\]](#)

第二個問題，介紹提到保育鷺鳥林，我留意到這個所謂鷺鳥林只有一棵樹而已，可稱之為“林”的，不應是獨木，政府在保育問題上的論述，我覺得要實事求是。這個例子，從教育的角度來說，我不是說這樣說才好，為何會成為第三大林？全被棕地包圍，都可以成為第三大鷺鳥林嗎？從教育意義上，可以這樣思考。我們一方面要做好基礎研究，另方面都要以科學基礎來看事情。我希望你做這事，能促進市民了解保育項目的客觀條件、具體意義、目的、管理措施和代價。我說這方面，鷺鳥林只是作為例子，我的期望是，三寶樹保育公園的研究成果能表現出這種種細節和考量。多謝主席。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：我先回答第一個問題，然後就鷺鳥林和三寶樹濕地公園，且看土拓署張處長有沒有補充，以及環境及生態局的同事有否補充。[\[031209\]](#)

第一個問題，你提及的司法覆核，我們都知道，該司法覆核對我們推展這個工程項目，我們要很小心，我們一方面與政府內部的律師團隊緊密溝通，研究做好部署以應對這宗司法覆核，另一方面，我們都覺得整個新田科技城項目對香港未來實在太重要，我們不應單憑一宗司法覆核，在未知道結果前，就將所有準備工作停下來。我們認為，城規程序要進行，完成後要申請撥款展開工程，問題不是應否做，而是怎樣做，而且做得穩妥。我們每走一步，包括申請撥款，都有諮詢法律意見，並將工程項目的爭議減到最低。正如剛才丘主任介紹，我們強調，這次撥款申請並不包括任何填塘工程，(計時器響起)而該宗司法覆核似乎最大的爭議是在填塘方面。另外，日後……

主席：時間已過，不要說得太累贅。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：好的。

主席：還有幾個問題，你說了要請其他人回應的。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：是。

主席：請掌握時間。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：我會加快。另外在工程合約方面，我們會加入一些額外條文以保障政府的利益及處理不同的可能性。

把時間交給張處長。

主席：請用最短時間回應。

土木工程拓展署北拓展處處長：多謝主席。稱之為鷺鳥林，主要是因為鷺鳥通常在那裏繁殖，牠們常尋找某一些樹種來繁殖，這鷺鳥林是環評報告內的一個專有名詞。但我們明白議員的關注。在鷺鳥林那棵樹附近，我們會建一個休憩地方，以合理使用該處的環境，配合鷺鳥棲息的地方，僅此而已。多謝主席。

主席：下一位是洪雯議員。[\[031425\]](#)

讓我一提，現在又加上姚柏良議員輪候提問，即今天會議可能超過6時，總之我們完結這個項目的討論為止。

請洪雯議員。

洪雯議員：多謝主席。新田科技城分兩期推行，今次撥款是第一期第一階段，會產出43公頃創科用地，另外有5 500至6 000個房屋單位，全部都是公營房屋，部分是專用安置屋邨。北都一向強調職住平衡，發展局早前說，新田科技城內提供12萬個職位，當中10%的員工會入住人才公寓。但是，第一期第一階段未包括為創科人才而設的這些住屋，我相信公營房屋的住戶中，創科員工的人數會很有限，如此可能出現職住錯配或職住分離的情況，是否有違職住平衡的目標，甚至會減少人才進駐的吸引力？按政府的計劃，在新田創科園工作的人是否都是在深圳居住，還是要回到香港市區呢？如果在深圳居住是

主流，會否削弱發展商對區內私營房屋發展的投標意欲？這是第一。

第二，文件提到，發展局為新田科技城設計了大小不同的創科用地板塊，供不同的創科領域使用，包括生命科技、人工智能等，也包括不同創科階段，譬如研發、原型、試產等。我想了解土地使用功能的彈性有多大，因為在發展過程中，可能有很多變數，譬如有些大型企業，可能用一個大的地塊，擔當二房東的功能，一次過引入幾十個中小型企業入場，各類型都有。假若用途一早指定而沒有任何彈性的話，有可能限制未來的發展。

第三個問題，關於灣仔北海濱的展館，剛才已有不少爭議。文件提到，未來北都會有一個社區聯絡中心，具展示的功能。所以，我建議局方考慮，如果現時的展城館實在不適合使用，一定要在灣仔北海邊建一個展館，可考慮仿效“簡約公屋”，用組裝合成法，建一個可以拆卸的臨時展館，一來能節省成本，二來在北都建成後，可把展館搬到北都，便可騰出珍貴的用地。謝謝。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：3個問題。第一個問題，雖然這個階段產出的房屋土地主要是專用安置屋邨或公營房屋，但43公頃的創科土地都可以用作建立人才公寓，供日後在該處工作的科技人才使用。正如我們剛才說，這個地方靠近古洞北，而古洞北現時發展較快，會有較多房屋土地出來，日後可以支援新田科技城。[031752]

另外，議員關心那些創科用地的用途，會否有多些彈性、少些管制，這都是我們的想法。我們做規劃的時候，一些法定用途，我們都盡量加進這些創科用地中，越多越好。至於規管，則仍是通過行政的程序處理，在地契方面，希望未來留有最大的彈性予這些創科土地。

另外，議員剛才說用組裝合成方法，我們備悉，亦會考慮(計時器響起)。

主席：下一位是葉劉淑儀議員。

葉劉淑儀議員：主席，我的第一個問題是關注司法覆核的。我完全同意常任秘書長說，這麼重要的科技城，不應該因為司法覆核而停下步伐。剛才常任秘書長說到一半，說不會填塘，今次不涉及填塘，如此說來，是否無論對環評的司法覆核結果如何，都不影響你的工程？將來有沒有可能？打官司的事，我知道已經給予許可(leave)，有了leave，他便可能有legal aid，沒有的話也有人來幫他，打官司的結果可能是全勝，否則也不一定全敗，outcome可能是，當局要做些修改。你認為，有沒有可能，由於需要修改，因而影響300億元的撥款申請？ [\[031721\]](#)

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：最終司法覆核會否影響到本工程，畢竟仍如議員說，視乎法官的判決。我們這一刻可以做到的，是盡量把安全系數提升，把風險減低。我們做的事情包括，正如剛才解釋，這一期工程不包括填塘。我們認為，現時司法覆核的爭議主力是針對填塘對生態的影響，所以這個階段的工程，我們要減除爭議，就不做填塘。[\[032019\]](#)

剛才不夠時間說的，現在讓我接着解釋，我們還有另一些工夫以減低風險，未來就新田科技城的建造合約，我們會加上一些條文，盡量保障政府的利益。例如，我們包括或加入一些彈性，讓我們能處理可能會出現的不同情況，例如標書的有效期，比起一般的工程項目會有所延長。我們也會加入一些條款，假若判決真的影響到工程而要叫停，處理方法是，在合約中訂明機制處理。我們希望透過這些措施，把未來司法覆核的判決對工程的影響減到最低。

葉劉淑儀議員：我的第二個問題是關於北都和人工島的展館。我與各位同事一樣，一來認為它很貴，又沒有細節，二來你用海邊這麼優質的土地，是否有必要？剛才聽官員說，好像還想保留大會堂旁邊的一座，發展局佔的地是否太多？海邊的土地，你知道可以有很多其他用途，如旅遊等。我希望政府再想清楚地點的問題，好嗎？ [\[032204\]](#)

主席：是。

葉劉淑儀議員：再者，既有這個新館，大會堂旁邊的展城館又要留下來，我覺得有重複。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：備悉議員的意見，我們會考慮。不過，我仍想借此機會解釋選擇灣仔北用地的原因。這個位置是好的，位於正中，我們覺得可以吸引市民和遊客，想認識更多未來的大型基建項目的，都可以來參觀。[\[032253\]](#)

我想說另一點，這塊用地在規劃圖上預留作政府(計時器響起)、社區或機構用地，即GIC用地，不是劃作商業，所以我們覺得現時的用途是配合的。不過，是否把土地用得最好，以及它與展城館的關係，我們會帶回去思考，日後的文件會更詳細交代我們最新的想法。

主席：邱達根議員。

邱達根議員：首先多謝主席，我不是發展事務委員會的委員，但讓我發言。一直以來，我們科技界都很關注新田科技城的發展項目，我想大部分科技界朋友都全力支持，希望能盡快推動新田科技城上馬。[\[032352\]](#)

這裏有大量土地配套都是關於科技的用途，但對於最近很多科技企業，即我們要搶的企業，想來香港落戶，暫時短期而言，我聽他們說，很多只能到河套，新田這方面，很多具體情況，包括成本、時間表等都未有很清晰的方向。那些需要大片土地的，如果不能到河套，新田這裏會如何？我想知道時間表，何時可以提供一些更清晰的方向給這些有興趣來香港的企業。他們想在新田落戶的話，時間表如何？成本如何？條件如何？如果他想找人合作或自行租地或勾地，如何辦到？這300億元批出之後，有沒有想法，大概何時可以讓這些有興趣來香港的企業切實計算出在新田建設的具體成本？他們要與

其他城市作比較，並考慮是否會落戶香港等，否則拖延太久，我想對招商方面都有一定影響，希望當局回答我們這方面的時間表。

第二，我與剛才多位委員一樣，對灣仔的展館表示關注，文件說6至7億元的成本，沒有說營運費用，不知道有否計算每年的營運費用多少。我覺得，若純粹作為一個沙盤、一個展示廳，現時做網上展示都可以。想方便學生看的話，網上平台展示整個規劃已足夠。設立一個實體展示廳的話，是否能在展示上多做一點，以致比網上平台介紹更有效？開幕之後，要動員同學去看，很多東西卻是可在網上做到的，是否需要實體，我表示關注，主席，謝謝。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：議員有兩個問題，第一個問題是創科用地產出的時間表，如撥款獲得通過，我們希望在年底開工，預計第一批創科用地可在兩年後出台，換言之是在2026年，其餘的也會陸續出台，而首批是2026年。有興趣落戶新田科技城的科企，若使用我們平整好的土地，就不需要支付平整土地的費用，他可以自己負責興建上方的建築物。這方面，我們與創科及工業局有緊密溝通，他們那方面亦正在進行顧問研究，研究土地的劃分，這些資料我們會交給孫東局長，讓他們開始做新田科技城的招商引資工作。創科用地的時間表是有的。

議員表達了對展館的意見，包括造價和是否需要實體展館的問題。造價方面，我們曾與其他同類型、同樣規模的項目比較，似乎是相若的。另外(計時器響起)，有關是否需要實體展館，我們在過去一段時間聽取各方的意見，覺得就這些大型的項目，最好有一個實體展館，當然當中可以使用科技，配合科技展示。我們會研究這方面，下次再向大家解說的時候詳細回應大家的關注。

主席：接下來是鄧家彪議員。

鄧家彪議員：多謝主席。幾個方面，第一，對於新田科技城作 [032826]

為北部都會區其中一個部分，我們當然支持。而職住結合，則很視乎當地是否真的有經濟活動。我的意見是，如果能很亮麗地告訴市民，已經有不少企業在那裏，將會有生產或科研等經濟活動，我相信是一支很大的強心針。所以，我真的很希望可以快馬加鞭，該40多公頃以及該40多公頃以外的一些地塊，可否早日明確知道，有甚麼企業或有甚麼性質的產業在那裏？這樣可切實加強市民遷入的信心，為了就業。這是第一。

第二，司法覆核已經批出許可，政府有否評估要花多少時間、多少年來應付這場官司？對於申請人而言，勝訴是好的，而把官司拖着，令當局不能行動，也可能是好的，當局有否作這些時間風險的估算？

最後一個問題是，整體新田科技城或北部都會區，工聯會尤其是陸頌雄議員已不時提出，可否購買內地電力，或在電力政策上做點改革，令香港的電價低一些。畢竟北部都會區、尤其是新田科技城與產業有關，我想企業經營者都很關心電價的問題，在這方面有沒有甚麼突破？謝謝。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：3個問題，第一個問題是職住平衡，職住平衡確是我們規劃新田科技城的其中一個原則，我們希望創科用地和其他產業用地可以帶來一些額外的就業機會，現時估算為16萬，就此，我們在另一邊的市中心規劃了5萬個單位，相信在全面發展之後，職住平衡方面應該有頗大幅度的改善。

第二個問題，你問司法覆核為我們在時間方面帶來的風險。我們研究了以往的一些司法覆核個案，發現第一審的決定出來，可能需要1年或以上的時間，由司法覆核提交申請之後，差不多1年才會有第一審的決定，時間是漫長的。因此正如我剛才說，我們會繼續推展工程，但要推得穩妥，在與律師團隊有充分討論的情況之下推，要謹慎行事。

第三，你說到購買內地電力的問題，這項建議不時有人提出，我相信環境及生態局有加以考慮，為了有穩定的電力供應，他們可能要思考這方面，我們把你的建議帶回去讓他們考慮。

[[033029](#)]

主席：接着是我本人發言。我有幾個問題(計時器響起)，第一，新田科技城所處的地方和接壤的一些土地當然會有公屋、私樓，比例如何呢？我曾在立法會的不同的會議上問及，新田科技城公屋與私樓的比例仍是7:3，當時的回覆說仍然是，但後來再問，最近的口徑好像鬆了一點。你可以想象，一個科技城，真正稱得上是科技城的，一定要有人才公寓，在那裏工作的僱員，中產的僱員會多一點，如果公屋比例高，會造成一個問題，當地沒有足夠的工作適合居住公屋的居民，他們便要跨區就業，這個問題不能迴避，要清清楚楚。我擔心，如果仍然把幾個不同的目的混為一談，說要照顧公屋供應，要提速、提量、提效，多建公屋，硬把一些公屋放在科技城，這便不是科技城發展之福，也不是將來當區居民之福。大家可以參考深圳，在不同的科技片區，當地和附近的住宅分布如何，類型如何。

第二個問題關於三寶樹濕地保育公園，剛才有議員提出，千萬不能只有原生態，這是沒意思的，一定要做到既是保育，同時又有新的科技注入，使這個保育工作做得更好。文件提到漁業研究中心，也有一些新型養殖系統等。我認為，既然如此，就不能閉門造車。如何做到不閉門造車呢？應該與相關科研機構商討他們是否會進駐，如果進駐，養殖系統需要些甚麼，研究中心需要些甚麼，從這些方面考慮。現在當局申請撥款是為了做研究，正是要研究這些，這些元素是非常重要的。

第三個問題，剛才委員說得很多的，關於展館。第一，如果你說現時展城館的地方根本不太適宜做展覽，那麼不如放棄它，合併將來這個展館如何？這個展館，我一直聽下去，覺得它又不像是我們心目中所想的招商引資所需要的那種展館，例如前海有一個特別為招商引資而設的，有沙盤、又有清楚的規劃，看完之後就可以選地，又提供資料、將來人力成本等，吸引你做決定，正式選定某幅地，我們的卻不是這種。你這種展館是否沒有意思呢？不完全是，你剛才來回說，讓學生看、讓遊客看、讓市民看，不要緊，說好香港故事都是重要的。那麼，不如就把展城館也放進去。展城館在大會堂，大會堂真的不夠地方，展城館樓底低、地方小，作為小型演講廳、小型表演場地便適合，可否從這方面考慮(計時器響起)？要先搭橋，日後才能通過。還有一地多用，是不是有兩三層做展館，同一地點的其他地方可以利用作其他合適用途，當局要考慮清楚。我也多謝當局接納我的意見，表示不會把它捆綁到新田

科技城和保育公園的撥款，會獨立出來。獨立處理的話，請考慮我剛才說的幾個問題，好嗎？

我沒有甚麼需要你特別回應，我主要是表達意見，希望下一步做得順利。為了做得順利，我覺得我剛才講的問題是必要回答的。

接着是姚柏良議員。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：主席，主席……

[[033722](#)]

主席：你想回應？可以。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：是的，我想回應你第一個問題，即公私營房屋方面。我們進行研究時，有審視基建的容量，設想過好幾個情景。當然，現時的政策是7：3，但也有6：4和5：5的，換言之，私營房屋所佔比例會高一些。以上回應你剛才講的問題。

主席：常任秘書長，我不要聽這些硬性數字，七三、六四、五五，是沒有意思的，你要考慮的是這個園區需要甚麼人才、人力的相配合，然後住進來的，無論是公樓或私樓，是否可原區就業，或要跨區就業的，從這些方面考慮吧，你只說一些硬性數字，我覺得不能回應我所講的問題。

姚柏良議員。

姚柏良議員：多謝主席。不好意思，我按按鈕較遲，有點阻礙大家的時間。我首先表達我對新田科技城這個項目的支持，我希望能夠盡快上馬。我有兩個關注點，與主席的差不多，第一個是三寶樹濕地公園，我知道這個公園可謂香港首個生物多樣性與水產養殖和諧共存的公園，有很多康樂配套設施，又有訪客中心、觀鳥屋，還有生態旅舍等。我關注這個濕地公園在未來的發展上、設計上，可否有多些保育、教育、生態旅遊的元素，再加上一些科技元素，令它作為發展生態旅遊的重點。配套方面，既有水產養殖，可以配套整個養魚的生產線，包括

試食等不同元素，可能吸引力會更高，這是第一個關注點。

另外，仍是展館的問題。一個城市有一個展覽館，介紹整個城市的規劃、大型發展，我覺得是需要的，而展城館現時正發揮這角色。在疫情期間，我推動業界挖掘新的景點，展城館亦包括在內，讓大家認識展城館，當時曾推動業界舉辦tour，透過參觀展城館了解整個香港的發展。但老實說，一般市民對該館的認知度有限。當中的內容其實不錯，學生、遊客參觀，可以在短時間內了解整個香港的發展。我覺得展城館這種館有存在的意義和價值，也有一定的旅遊價值，和讓學生研學、了解這方面的價值。

但我仍要說，分域碼頭這幅土地，我同意主席的講法，可否與展城館作綜合、結合一起的做法，不必有展城館的同時，又有另一個館專門介紹大型工程，這樣做的話，從整體性、完整性以至整體賣點看，是比較難推銷的。它只負責推廣北部都會區和交椅洲人工島發展，其他的又怎樣呢？看完之後，還要到展城館，去看整個香港的發展。在這份文件中，我暫時看不出賣點，以致能說服我支持建立另一個展館。不過，若能整體將展城館的概念結合大型工程發展，讓遊客、市民可以一站式參觀，透過科技元素等，輕易了解整個香港的發展，又可以推介香港，這樣的展館，便有意義了。多謝主席。

主席：常任秘書長，有否回應？

發展局常任秘書長(規劃及地政)：我回答第二個問題，第一個 [034156] 問題則有請環境及生態局的同事。

備悉議員的意見，我們回去考慮，尤其是日後再來時，會詳細交代新展館與展城館的關係，以及應否兩者並存，還是應該合二為一，我們會思考。

主席：今日要(計時器響起)提問的委員都已提問完畢。我一直聽，對新田科技城的撥款申請提交工務小組委員會，我沒有聽到反對，包括三寶樹濕地保育公園的前期研究撥款，這部分也沒有人反對。大家眾口一詞，認為展館要分出來作為一個項目處理。對於展館將來如何，有幾個考慮角度，大家都表示了很多意見，大家的意見都是希望做得更好。該幅土地很寶貴，既

然是政府用地，考慮一地多用是必要的。

以下說的可能與本議題的撥款不直接相關。將來北都為了招商引資，可能需要像前海、橫琴，設立沙盤，提供各類資料，讓企業來觀看時，獲得充足資料。這個設施可以用輕質結構搭建，不一定要興建永久的館，對嗎？其他地方都是這樣做的。

看看現在的落馬洲河套，將來重要的港深創科園，議員要去到附近的山坡上俯瞰，並沒有沙盤、圖可看，有的都很小，A3紙大小的，而不是像我剛才所講那種，做到招商引資，讓人來選地或選廠房的目的。我不是說這次撥款包括這些，但發展局對這些問題一定要考慮。即使你說落馬洲河套是另一個局負責，但總體規劃上，發展局都是責無旁貸的。

沒有其他意見的話，本議程的討論到此為止。

我沒有其他事項，至於下次會議，剛才講agenda、講下次會議的討論事項時說了，是11月26日，大家記住，下次會議是11月26日下午2時30分。謝謝。
