

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

Date : Tuesday, 26 November 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

No information paper had been issued 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 Wednesday, 18 December 2024 at 8:30 am:

- (a) Proposals to amend the Buildings Ordinance (Cap. 123); and
- (b) Capital Works Reserve Fund block allocations for 2025-2026.

III. Proposals for promoting elderly friendly building design

3. The Administration briefed the Panel on the proposals for promoting elderly-friendly building design to encourage ageing in place. The Administration advised that the proposed design requirements could be grouped under four categories, namely (a) promoting accessibility to enhance elderly mobility, (b) adoption of adaptive design to facilitate subsequent modification, (c) enhancing elderly well-being, and (d) facilitating adoption of gerontechnology. The Administration planned to implement the proposals in two stages, first administratively by updating the relevant Practice Notes and the Design Manual: Barrier Free Access of the Buildings Department, as well as the formulation and launching of a voluntary accreditation scheme in the first half of 2025 to encourage the industry to consider adopting the proposed designs. This would then be followed by the amendment to the Building (Planning) Regulations in the first half of 2026 to mandatorily enforce designs that were essential for

better ensuring the safety and mobility of the elderly, and those that could be implemented without great difficulty.

4. The Panel deliberated on the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Dr CHOW Man-kong, Ms LAM So-wai, Mr Tony TSE, Mr Andrew LAM (Deputy Chairman), Mr LAU Kwok-fan, Mr YIU Pak-leung, Mr TANG Ka-piu, Mr Louis LOONG and Ir Dr LO Wai-kwok (Chairman).

Follow-up actions

5. The Panel was generally supportive of the Administration's proposals for promoting elderly-friendly building design, including that of implementing the encouraged and mandatory features in two separate stages respectively. Members also raised concerns and expressed views on issues including some proposed designs under the aforesaid four categories, the impact of adopting elderly-friendly building design on construction costs, and the incentives and assistance provided by the Government for the industry and owners of existing private residential buildings to encourage the industry and the market to adopt the proposed designs. The Administration noted Members' views on this item.

IV. Development proposal of Ngau Tam Mei

6. The Administration briefed the Panel on the development proposal of Ngau Tam Mei ("NTM") in the Northern Metropolis. The Administration advised that NTM development involved approximately 127 hectares of land, with more than one-third of it (about 46 hectares) earmarked for the proposed development of the UniTown (including the land required for the third medical school), and about 9 hectares reserved for the development of an integrated medical teaching and research hospital. Moreover, the vicinity of NTM Station on the proposed Northern Link Main Line was planned to become an integrated residential community with private housing being predominant in the housing mix. Under the Administration's planning, the new population of NTM would be about 32 000 to 36 000. A two-month public engagement exercise was launched on 14 November 2024 to collect public views on NTM development.

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

Follow-up actions

8. Members welcomed the Administration's development proposal of NTM and raised their concerns and views on a number of issues. That included the overall construction cost of NTM development, the development positioning, land area and plot ratio of the UniTown, the location of the integrated medical teaching and research hospital, and the rehousing or compensation arrangements for the affected residents and brownfield operations. Members also pointed out that in addition to the conventional approach of land formation and infrastructure development funded by the Government as the chief proponent, proactive consideration should be given to other development models to expedite the development of NTM and other new development areas with the help of market forces. The Administration noted Members' views on this item.

V. Funding application for Tung Chung New Town Extension—Site formation and infrastructure works (Second Phase); and report on progress of work by the Sustainable Lantau Office in taking forward initiatives on Lantau Island

9. The Administration briefed the Panel on the followings:

- (a) upgrading part of PWP Item No. 7786CL (i.e. Second Phase of Tung Chung New Town Extension) to Category A for carrying out the construction of infrastructure and open space works at a preliminary estimated cost of \$4,758.1 million in money-of-the-day prices; and
- (b) report on the progress of work made by the Sustainable Lantau Office of the Civil Engineering and Development Department in taking forward initiatives on Lantau Island.

10. The Panel deliberated on the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr YIU Pak-leung, Mr Andrew LAM (Deputy Chairman), Mr Kenneth LAU, Dr Wendy HONG, Mr Michael TIEN, Mr Tony TSE, Mr CHAN Hok-fung, Mrs Regina IP and Ir Dr LO Wai-kwok (Chairman).

Follow-up actions

11. Members supported the Administration's implementation of various development projects and conservation initiatives, local improvement works, and leisure and recreation programmes in Lantau under the approach of "balancing development and conservation". Members also raised concerns and expressed views on issues including the transport support (including the commissioning date of Tung Chung East Station on MTR Tung Chung Line Extension and the connection between Tung Chung and the Airport Island) and availability of leisure and recreational facilities for Tung Chung New Town, progress of the proposed

Sunny Bay Reclamation, formulation of South Lantau Eco-recreation Corridor, and the capacity of Lantau (especially South Lantau) to receive visitors. The Administration noted Members' views on this item.

12. The Panel supported the submission of the funding proposal for Second Phase of Tung Chung New Town Extension to the Public Works Subcommittee for consideration. However, Members requested the Administration to provide more detailed information on the project scope and the breakdown of the project cost in the relevant funding submission for the reference of the Public Works Subcommittee. The Administration undertook to follow up on Members' request.

VI. Any other business

13. There being no other business, the meeting ended at 5:35 pm.

Council Business Divisions
Legislative Council Secretariat
12 December 2024

**Legislative Council
Panel on Development
Meeting**

Date : Tuesday, 26 November 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 Kenneth LAU Ip-keung, SBS, 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

In attendance (Non-Panel member)

Hon Benson LUK Hon-man

Public Officers attending

Agenda item III

Mr Michael WONG Wai-lun, GBS, JP

Deputy Financial Secretary

Ms Bernadette LINN, JP

Secretary for Development

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

Ms Karen CHEUNG Yuk-ching, JP

Assistant Director of Buildings/New Buildings 1

Agenda item IV

Ms Bernadette LINN, JP

Secretary for Development

Mr Vic YAU Cheuk-hang, JP

Director, Northern Metropolis Co-ordination Office, Development Bureau

Ms Pecvin YONG Pui-wan, JP

Deputy Director, Northern Metropolis Co-ordination Office, Development Bureau

Mr Michael FONG Hok-shing, JP

Director of Civil Engineering and Development

Ms Joyce LAU Yiu-yan, JP

Project Manager (West), Civil Engineering and Development Department

Mr Ivan CHUNG Man-kit, JP

Director of Planning

Mr Tom YIP Chi-kwai, JP

Deputy Director of Planning/Territorial

Agenda item V

Ms Doris HO Pui-ling, JP

Permanent Secretary for Development (Planning & Lands)

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

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

Mr Terence LAM Tat-ming, JP
Principal Assistant Secretary for Development (Works)5

Mr Jacky WU Kwok-yuen, JP
Head of Sustainable Lantau Office, Civil Engineering and Development Department

Mr Raymond IP Wai-man
Deputy Head of Sustainable Lantau Office (Works), Civil Engineering and Development Department

Mr Walter KWONG Wang-ngai
District Planning Officer/Sai Kung & Islands, Planning Department

Ms FUNG Miu-ling
Assistant Director of Leisure and Cultural Services (Leisure Services)3

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
發展事務委員會會議
逐字紀錄本
Panel on Development of the Legislative Council
Verbatim record of meeting

日 期 : 2024年11月26日(星期二)

Date: Tuesday, 26 November 2024

時 間 : 下午2時30分至5時35分

Time: 2:30 pm to 5:35 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：已到開會時間，也有足夠法定人數。歡迎各位出席發展事務委員會今日下午的會議。

今日政府提交了3個議程供我們討論，而第三個是一項撥款申請，希望能在今日完成，所以時間上我們要掌握得更好，我會抓緊時間。

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項是下次開會的討論事項。請大家參閱CB(1)1487/2024(01)及(02)號文件，分別是待議事項一覽表和跟進行動一覽表。

秘書處已在11月25日透過立法會CB(1)1568/2024號文件告知委員，12月的會議將改在2024年12月18日(星期三)上午8時30分舉行。政府當局建議討論以下兩項議題：第一是修訂《建築物條例》(第123章)的建議，第二是2025-2026年度，即下一個年度的基本工程儲備基金整體撥款。委員應該對討論這兩項議題沒有意見吧。我們下次會在經更改的會議時間，即12月18日上午8時30分開會討論這兩個事項。

下一個議程是今日的議程第III項：鼓勵長者友善樓宇設計的建議。請政府官員進入會議室。

如果委員想提問，現在可以按下要求發言的按鈕。

午安，今日出席這個議程項目討論的官員包括財政司副司長黃偉綸先生、發展局局長甯漢豪女士、屋宇署署長余寶美女士，以及局方和署方的幾位同事。歡迎你們。

先請副司長發言，然後會有同事介紹電腦投影片。由於今日的議程項目有3個，時間上要掌握得更好，希望介紹投影片時扼要，說重點，不要說得太長，讓議員有更多討論時間。謝謝。

請黃偉綸副司長。

財政司副司長：主席，各位委員，大家下午好。以下我會精簡說說理念為何。去年的施政報告，我們宣布就推動長者友善樓

宇設計設立工作組，經過一年的努力，我們今天向各位進一步解釋我們的建議。在制訂建議時，我們有一些大原則。我們要實事求是，必須考慮到本地的實際情況，例如香港是高密度城市，居住面積有一定的限制等，也需要小心平衡各方面的因素，包括長者和其他使用者的需要，市場和業界的實際效率等。我們在制訂建議的時候，也初步諮詢了主要持份者的意見，例如安老事務委員會、香港社會服務聯會、學術機構、建築專業團體、地產業界和土地及建設諮詢委員會等。

我們的建議涵蓋4個範疇，稍後請張玉清助理署長進一步詳細講解。我先說明的是，我們的建議會適用於新建的私人住宅樓宇，有強制性的措施，也包括鼓勵性的措施，與業界一齊努力做好相關工作。

我們的要求，基本上同樣適用於公營建築項目。今日我們諮詢了大家的意見之後，我們打算在未來兩個月，就文件內的具體建議，進一步與持份者進行溝通。我們希望在明年的上半年，以行政方式，包括作業備考和自願認證計劃等，落實一些鼓勵性的建議，並且在2026年，透過修訂法例落實相關的強制性建議。

主席，我現在請張玉清助理署長向大家進一步介紹。

主席：有請。

屋宇署助理署長/拓展(1)：謝謝。我們建議的長者友善樓宇設計涵蓋4個範疇：第一，促進空間上的通達性，提高長者的活動能力；第二，易於改動的靈活彈性設計，方便長者將來改裝單位；第三，我們希望增加長者的幸福感，例如為長者提供適意和康樂的設施；以及第四，在硬件上作出配合，以方便採用樂齡科技。

[[000853](#)]

就第一項的活動性和通達性方面，居家安老的其中一個重要元素，就是長者可以在單位內外安全活動，包括在強制性方面，在住宅單位的私人範圍，門口要做得闊一點，令長者即使坐輪椅，進入都更方便，另外門檻都要做得低，以及設計上有圓邊，使之更加安全。

另外在室內公用地方，住宅大廈門口要設置一個自動門，

方便出入。升降機都要做得大一點，而一些常用的樓梯，樓梯的級板要做得矮和闊一些，以及設有雙扶手，以便長者更加安全使用。

除了這些強制性要求外，我們也會有一些鼓勵性的設施，例如我們會透過總樓面面積寬免和上蓋面積寬免提供誘因，令致建造更多較闊的簷篷或有蓋的行人通道，令長者享有遮擋，不用受日曬雨淋。

至於單位的靈活彈性設計，最主要是希望住宅業主可以很方便地因應其需要，在不同時間改動其樓宇單位，所以單位的布局應預先考慮能方便日後為長者友善設計而做的改動，而不需要改變其結構。例如他們日後要坐輪椅，都可以很方便地改動間隔牆和門，方便他們進入廁所或廚房。

接着是幸福感。我們希望在樓宇設計方面能提供多一些幸福感給長者，藉此加強互動和長幼共融。我們的建議包括，在住宅的康樂設施方面，要有長者友善的設施和設備，以滿足總樓面面積寬免的要求。

另外空中花園方面，也要設置一些健身器材或長者友善的設備，可以與住客會所連接一起，方便日後的設計有更大靈活性。而一些公用的地方，我們亦建議加設休閒設施和休憩設備。

至於樂齡科技，我們知道樂齡科技可以幫助長者獨立生活，以及令長者生活得更加舒適。樂齡科技日新月異，屬軟件性質，而樓宇方面，我們希望在硬件上提供基礎設備，令長者日後可以很方便地上網，所以在硬件方面，要提供適切的裝置工程，以便將來可使用上網設備。

剛才副司長也說到，在實施機制上，會採用強制的方法，同時亦透過誘因做到一些鼓勵性的設施，推廣這個建議性的守則。而適用範圍，是新建的樓宇，以及現存樓宇作改動和加建工程的受影響部分。公營建築項目亦會以行政方法實行這個指引。

在未來兩個月，我們會就上述具體建議展開聚焦諮詢，然後落實。將來在2025年上半年，我們會透過作業備考和《設計守則》的修訂，首先推行鼓勵性的建議。至於法例的修改，會在2026年上半年進行。

我的介紹如上述。謝謝。

主席：謝謝。現時有6位議員已按按鈕要求發言，我讀出名單：[\[001427\]](#)周文港議員、林素蔚議員、謝偉銓議員、林筱魯副主席、劉國勳議員和姚柏良議員。首先是周文港議員，發問連同回答4分鐘，請盡量在4分鐘內預留時間讓政府代表回答，不要把4分鐘全用作發問。

請周文港議員。

周文港議員：謝謝主席。這個長者友善樓宇設計的建議，我原則上是支持的。現時香港65歲以上的人口已佔四分之一，到2039年，更加達到三分之一，越早去做，對我們越有利。到2039年，我想我都可以受惠了，我一定支持。我知道現時房協有4個長者屋項目，包括北角、紅磡、牛頭角和將軍澳，可以成為私人樓宇的示範單位，總體布局上，大家應該會比較清晰易懂。

我想請教，這個準備修例的規例，只適用於私人住宅樓宇，而在公營房屋方面，會否制訂一些長者友善設施的標準呢？現在只涵蓋私人，而不涵蓋公營房屋。

另一方面，若要做到特別是改裝方面，可否參考新加坡在2012年推出一個稱為“樂齡易”的計劃，主要是針對一些組屋，包括租住和資助出售房屋，增加樂齡設施，例如淋浴座椅或防滑地板等，其資助額大概有7億港元。這方面，不知道是否亦可提供類似的計劃，令家居安全做得更好。

第二個問題，關於條例中提及商業處所，我想請教，商業處所是單指處所還是樓宇，我想知道這樣範圍會否變得更大，可否讓我們知道得更加清晰。

第三，條例中提到生效日期前建成。假設一些工程，如果有延誤，可能未建成便到了生效日期，法例上可否寫得更加清晰，或者給予工程承辦商一點寬限，令大家知所適從。我說的主要是以上3個方面。謝謝。

財政司副司長：主席，多謝周文港議員，讓我精簡回答。很多法例都不適用於政府部門，但不代表政府部門不跟隨。我們與房屋局商討過，我們今次發出的指引，他們的工程會盡量跟隨。說盡量，是因為確實有些不同情況，現時個別公營房屋，一幢樓宇可以超過1 000伙，舉例說，如果一定要安置自動門，就等於這扇門差不多要長期開啟，對保安而言可能是一個挑戰，這方面就可能需要有所遷就。但除此之外，房委會也好，房協也好，新建屋苑都會跟隨。(計時器響起)

說到寬限安排，一般來說，現時屋宇署有新規定時的做法是，在新規定實施之前，若已提交圖則以及圖則已獲批，一般都不需要跟隨新的規定。現時我們正在考慮，在法例生效時，會否也設定例如6個月的時間，讓業界更有時間適應。

資助方面，據我們了解，目前我們有“有需要人士維修自住物業津貼計劃”，一宗申請的金額大約可達8萬元，可涵蓋目前我們提出的項目之中的很多個，包括單位內的項目。至於公用地方，我們有“樓宇更新大行動2.0”，現時批出的是第三期。假設工程仍未招標，現正有很多在處理當中，如需要涵蓋一些這類項目(計時器響起)，也是做得到的。

主席：下一位是林素蔚議員，4分鐘。

林素蔚議員：多謝主席。主席，你知道現時香港人口老化的情況加劇，長者人口到2037年會佔全香港差不多三成半，還有四成長者是獨居或雙老居住的，這個情況值得我們關注。所以，居家安老不單是樓宇問題，副司長，我們要配合、要關注社區的配套，單靠樓宇設計是不夠的，還需要完善社區設施和整個服務網絡以作配合，如果處理得不好，額外的建築成本可能會加重“上車”年輕人的負擔，造成跨代不公。但如果做得好，這些設施不但對長者有幫助，不同年齡、不同需要的市民也用得着。

主席，我看完文件和剛才的簡報後，有些疑問想提出，第一是關於誘因機制和成本問題。現時政府利用總樓面面積寬免，讓發展商在加入長者友善設施後，可以多建一些面積，我想問，政府有否評估新標準對建築成本的影響？尤其是小型單位，加闊走廊會否影響實用面積？現時的誘因是否足夠？會否考慮提供其他配套，例如稅務優惠或其他資助？

第二是關於具體執行細節。自動門的規定是最少一個主要入口要有自動門，然而，有些大型屋苑可能有幾個入口，這樣是否足夠？會否造成有需要的使用者只可以集中用其中一個出口出入，令用家在出入上多花時間呢？

最後是關於監管機制，政府如何確保發展商切實執行有關要求？會否設立恆常監察機制？如果發現違規，會否有具體的懲罰措施？主席，希望副司長和局長回應以上問題，謝謝。

主席：請副司長。

財政司副司長：感謝林素蔚議員的問題。誘因方面讓我來說，[\[002112\]](#)自動門或監管機制方面，則請甯局長和余署長說說。

誘因方面，我們覺得是足夠的。對發展商而言，能夠有多一點的寬免樓面面積，對他們很有利。我們早前曾就這個建議的各方面，與地產業界商討，他們都認為對成本的增加十分有限，因此並不擔心。其他方面，請甯局長說說。

主席：請局長。

發展局局長：主席，自動門的要求，並非要求大廈所有門都是自動門，起碼有一個是自動門便可。因應自動門這個例子，也可以補充說說成本的問題。現時一扇普通的門價值大概幾千元，而自動門是大約1萬到2萬元，因此並不是一筆令人震驚、負擔不起的數額。[\[002145\]](#)

監管方面，如屬新建樓宇，本身就要向屋宇署提交圖則，屋宇署會由此檢視它有否依從強制要求。至於大型維修，即涉及驗樓的，同樣要由屋宇署審批，這是大型的情況。總括而言，根據現有的圖則審批機制便可處理。

主席：有否跟進？

林素蔚議員：謝謝主席。

主席：謝偉銓議員。

謝偉銓議員：多謝主席。首先，我感謝發展局在這方面效率很高，在設計方面，讓一些長者友善的設計可以通過。剛才說到有些是強制，另一些則是鼓勵性質，另有一些是通過《設計守則》提出的建議。我認為這是實事求是的做法，正如副司長所講，是一件好事。關於這件事，我本人已爭取多年，隨着社會上長者年齡比例提升，這個問題值得大家關注，我們亦鼓勵業界支持這件事，為此提供多一點意見。其中一點是，現時有些措施是鼓勵性的，會提供誘因，而豁免樓面面積是其中一種，這裏提出的是10%。有人會說，現時的新發展，已把這10%用盡了，因此這項鼓勵不足夠。這是第一點。

第二，我認同一些單位的室內設計，可以令長者增強自我照顧能力，居家安老，我們經常推動這件事。就此，有些設計，可以建議或鼓勵做得更多，例如簡單如你提及的浴室和廚房，又或者電器開關或插頭，有些長者彎下身子有困難，我認為這些可以建議或鼓勵，是一些細節。

另外，我們當然關注到不是每個單位都是長者居住的，因此要顧及共通性，例如當沒有長者居住，人們對設計的觀感會如何。例如洗手間的設計，大家對一些設計的接受程度，會高於為長者特別設計那些。所以，在室內容許比較簡單、可以改動的，在有需要時才改動，這一點我是相當鼓勵和支持的。

此外亦希望能考慮到，在新建單位，不是所有單位都要有這些設計，令發展商的接受程度高一些。例如長者未必希望住在很高的單位，可否在比例上做工夫，同時又符合提供誘因鼓勵的做法？這一點，我希望能加以考慮。有三分之一是高齡，不代表另外三分之二對設計能完全容易接受，他們也許覺得外觀不夠好。希望加以考慮，謝謝。

主席：請副司長。

財政司副司長：多謝主席，多謝謝偉銓議員。我們今次提出的很多建議，已考慮了業界，亦感謝謝議員協助我們做了溝通工

作。實事求是，平衡不同方面的需要，從來都是我們的基本原則。回到謝議員提及的具體事宜，目前而言，我們打算把總樓面面積的寬免設定為10%，我們認為仍是適當的，因為要考慮樓宇體積、密度，對外觀、對城市的整個外觀也有影響。它是否有作用呢？作用是有的，並非所有單位都利用目前其他手段盡享10%，這是為他們提供另一個途徑取得寬免。

謝議員剛才問，有沒有一些新的可能性，例如有些設施，我們這裏沒有提出來的(計時器響起)，可否亦給予鼓勵。我們是願意考慮的，當中需要看細節，不同的、個別的情況，了解背後的理據為何，如有需要，可以給予鼓勵，我們可以研究這方面，未來會與業界做進一步的溝通。

謝偉銓議員：主席，針對該10%，我希望政府了解現時新建的是否大多數都能盡享10%的增加樓面面積，從而知道誘因是否切實存在，謝謝。

主席：我相信在諮詢過程中，會收到更多業界的意見，謝謝。接着是林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。長者友善設計，我一定是支持的，但在執行時，單憑一份文件並不足夠，當中的細節很多。我主要想提出兩點。第一，何時強制、何時鼓勵，這是一門藝術，正如副司長說，要實事求是。新樓方面，我覺得當局的很多強制設計是一定能做到的，不過後果是，未必直接造成造價的分別，未必影響實用面積，但實際上，可能對可用面積有影響，尤其是面積較小的樓宇，我認為要多加研究和留意。

而在若干情況，尤其是改建、加建，我便認為藝術成分高一點，可能要更深入了解不同情況。以樓梯為例，例如主要常用的樓梯，聽說會加闊踏板，豎板做得矮一點。成本上差別未必很大，但實際上，做設計的都知道，如果要達到標準，可能要把樓梯拉長，在改建時並非每一幢樓宇都能做得這麼理想。這些情況，我希望日後做修改時，要為一些特殊狀況預留足夠的騰挪空間，希望能留意這一點。

有關具體的室內問題，我認為有很多細節事務，可以日後討論，但特別提一點：現在的建築物外常有簷篷，供老人家上

車下車進入建築物。現在天氣比以前差了，能否順便考慮，這些地方能否放寬，即針對它們的覆蓋率，甚至有些情況，簷篷伸出公眾地方。我不是說可以隨意興建的簷篷，不過新樓之類，可否考慮這方面？多謝主席。

主席：副司長。

財政司副司長：多謝主席，多謝林筱魯議員的意見。我非常同意，新建的相對簡單，而改建、加建的，我自己曾在發展局工作，知道人們確實做不到某些要求的改動。我期望，將來在法例上，可能讓屋宇署署長有多一點酌情彈性，這當然亦需要議員支持，亦可能引起酌情彈性是否太多的問題。在未來的進一步商討中，這是可以談的。[\[002954\]](#)

剛才林議員說到具體問題，有關出入口的簷篷，我認為是可以考慮的，要研究怎樣才算合理，當然僭建是不行的，大家要明白。

主席：沒有跟進？

林筱魯議員：沒有。

主席：請劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝主席。關於鼓勵長者友善樓宇設計的建議，[\[003039\]](#)我當然支持。我知道特區政府在公營和私人房屋都做了不少工作。我早前參觀一些新屋邨，照顧方面做得很好，連廚房灶台都可以調控升降等，廁所亦設有扶手，做了很多工夫。

當然，正如有些同事說，今次的指引看來較多針對私人樓宇，有沒有一些措施可用於公營房屋。我明白要實事求是，例如自動門等。但也有一些，例如上蓋闊度等，我認為公營樓宇都可以採用。我希望，一些好的設計，可以讓兩方面互相參考，知道它的好。

我也見過文件提及的一些強制設施，不但對長者有好處，

對住客都是友善的。例如加闊通道、洗手間的防滑地板、加闊升降機，我想不只是長者，有家庭、有小朋友的人都會歡迎這些設計。我覺得在整體上，整個設計概念都是好事。

不過，現時有些新樓，例如浴室，可能為了銷售或好看，即使如當局鼓勵不建門檻，但仍經常採用浴缸等設計，對於長者，要跨進浴缸是不很方便的。這方面，可能要多做一點工夫。參考內地，為了鼓勵有利家庭、有利長者的設計，不只是整個配套設施，甚至樂齡科技也有，亦可以有清水樓房，有一定比例供買家選擇。我不知道香港能否採取預留一部分的做法。今次的建議是很好的，有些情況有預留空間，可以靈活拆除改動，但可否更徹底一些，提供一些清水樓房，有一定的選擇，一些人如有特別需要，可以直接在清水樓房做專門設計，給長者或有需要照顧的人居住。會否考慮這方面，交付樓宇時提供一定比例的清水樓房？

主席：副司長。

財政司副司長：多謝主席，多謝劉國勳議員原則上的支持。 [003316]

兩個問題。就浴室的情況，我們有考慮到，稍後讓余署長說說。有關清水樓房，我們現時沒有計劃作出硬性規定，一切須視乎市場。大家可能知道，過往內地有很多清水樓房，但近年已有所改變，有些更是拎包入住。一般而言，香港都是裝修好的。你說清水樓房有沒有銷路？我不敢亂說。在現階段，我們覺得這方面我們仍是尊重市場的做法。

就浴缸的情況，我請余署長。

屋宇署署長：在我們的建議中，我們有考慮安全、降低門檻的浴室設計，可以考慮淋浴間，淋浴間和浴缸在渠管設計、地台設計上可以做得靈活一些，以便容許將來做適當的改動。 [003352]

劉國勳議員：我知道這部分未必是強制。我覺得很多強制的設施都很好，而一些私人樓宇，特別是新樓，可能有套房，帶廁所的，3個廁所全部是浴缸的配置。是否應起碼可以選擇，讓人們買樓的時候，可考慮要浴缸還是低門檻或浴室(計時器響

超)，這是最主要對長者友善的設計。

主席：接着是姚柏良議員。

姚柏良議員：多謝主席。主席，對於發展局提出推動長者友善樓宇設計的方向，我是非常認同的。特區政府在過去10多年，在無障礙社區方面的工作，我相信大家有目共睹，看得出香港整體在無障礙社區方面的發展有很多成果，很多天橋、隧道，包括我第一個服務的屋邨，在已經落成正在使用的屋邨中，都可以繼續新增升降機塔，這些都是政府的承擔，以改善香港的生活環境。這也得到很多遊客的認同，很多人是親子遊，帶同長者前來，輪椅也好，有嬰兒車的也好，都發覺香港在無障礙方面做得非常好。今天談到在住宅方面要做到長者友善，我覺得已來得遲，應該要加快去做。

我過往在公屋社區服務的時候，曾遇到很多年長的老人家需要增加扶手或開始需要輪椅，因而要改裝門檻，甚至要改裝門，有些可能要做治療的，治療床有特別需要，可能整個布局都要改變，這正好說明隨着人口老化，對住宅空間布局的需求是不同的。當然，每一個人居住的房子，可能對空間的要求和整體用法都有不同，所以我思考，現時的機制，依我理解是整幢樓宇劃一去做長者友善設計，條例希望如此。是否有可能，一幢樓宇，假設是一梯8伙的設計，是否每層都有2個單位或4個單位在室內加入了這樣的概念，但其他的就讓他自由發揮，可能年青人居住的空間與長者需要的空間布局要求不同。當然，公用空間方面絕對需要有一個統一的做法。我不知道有否空間思考這方面，這是我的一點意見，謝謝。

主席：請局長。

發展局局長：以新樓為例，我們現時的強制措施，要新樓遵守的，主要都是公用地方。私人單位方面，我們主要針對進入單位的門的闊度和一些公用的門檻。至於個別單位內是否有長者友善的設計，譬如剛才我們討論到，希望日後較容易改為淋浴間，所以喉管設計會有較多彈性，以及主力牆位置應如何，現時這並不是強制的措施，我們未來希望透過一個認證計劃和樓面面積的寬免(如適用)，鼓勵業界為個別單位預先做好前

設的措施。剛才有另一位議員，應該是謝偉銓議員，他說未來我們推行鼓勵措施時，要全幢樓宇每一個單位都有這些配置才有鼓勵，還是個別單位、某一個樓層有便可，這涉及我們未來認證計劃的細節(計時器響起)，這方面我們願意多聽大家的意見。

主席：接着是鄧家彪議員。

鄧家彪議員：多謝主席。對於長者安居，我是十分關注的，也提出了不同的建議。舉例說，房屋署向我們承諾，所有房屋中有60歲以上的住戶，不必是獨居，都可以免費為他加裝廁所扶手，這個看起來很簡單，但卻幫助到很多人，預防勝於治療。[\[003901\]](#)

另一點我特別關注的，是今天輕輕觸及的網絡問題。我亦建議網絡要做得好一些，但更大的問題是，當然如今60、70歲的人都習慣上網，但更高齡的長者，80多歲的，每個月額外支付幾十元。若他領取綜援，他有100元補貼，但你要他額外支付幾十元的平安鐘費用他都不願意。我們做了很多調查得知，以長者住戶來說，我在觀塘做了4 000多個普訪，1 000多戶開門，500戶確認是長者戶，即獨居長者或雙老，只有100戶安裝了平安鐘，需要這麼大，但安裝的人原來這麼少，錢一定是原因。

所以，在這件事上，可否再向前走一點，舉例說，房委會的是最容易處理的，全幢樓宇已知道是老人家居住，可能全都是根本不需要老人家額外付錢的樂齡科技裝置，譬如智能水錶，內地正試用的，例如24小時內不知何故家中沒人使用過一滴水，當然是有些原因，於是發一個信號給後台，後台可以是管理處，也可以是關愛隊，又或者是經長者事先確認的至親，收到信息，知道這戶的長者24小時沒有用過水，於是展開跟進，先致電了解他是否外出，還是致電沒人接聽，而開始處理獨居長者在室內是否有失救的問題。我希望再向前走一點。我很欣賞已有的長者友善指引，可以再向前走一點，思考如何做到普及、低成本、並且能辨識風險，尤其是針對獨居長者獨特的安全隱患，希望做得大手筆一點。

我們現時正在地區推動，智慧水錶是其中之一，另有智慧門磁，譬如大門24小時沒有打開過，又發出一個信號，一間屋子，為何24小時沒有打開過門呢？究竟老人家在家中追看劇

集，以致整天沒有外出，還是出了甚麼狀況呢？我們很希望透過低成本，最重要是低成本，甚至是一個裝置，像門鐘般簡單的裝置，為老人家做到一個防線(當然要他們同意)。希望當局考慮。對於整份文件，我們沒有很大的技術上的不同意，我們是很鼓勵的。這是一個補充。

第二，很簡單的，實在太多長者覺得社區中的失明人士引路徑凸出地面，不利他們的步行安全，又或很容易被絆倒、跌到，是有投訴的。我們作為地區工作者，是兩難的，在這方面，能否處理這個問題呢？我不敢說是一個問題，但確實有不少長者有這樣的看法。我說的主要是上述兩方面，謝謝。

主席：請副司長。

財政司副司長：多謝鄧議員的問題。首先我想說，對於便利採用樂齡科技，我們的方向完全是一致的，你看見文件提及我們的4大範疇，其中一點就是這方面，但我們是鼓勵性的，譬如剛才提到的上網，至於價錢(計時器響起)有否補貼，也許超出了我們這個小組的工作範疇，希望鄧議員明白。我可以替你反映這方面的意見。

引路徑方面，我想其設計基本上是不會絆倒人的。至於老人家說令他踩着異物，以我現時的理解，未必有很完美的解決辦法，設計上做到防滑和不會絆倒人，已是經過考慮。如果鄧議員有更好的意見，讓我們進一步交流。

主席：沒有跟進？下一位請龍漢標議員。

龍漢標議員：多謝主席。主席，對於長者友善樓宇設計，我是歡迎的，我自己都是長者，可以受益。而政府今次的做法有強制性、有鼓勵性，這也是實事求是的做法，尤其是在未來兩個月，你會與各持份者再深入諮詢，我相信持份者當中包括地產建設商會的業界，他們的buy-in應該是很重要的。

我只有一個問題，主席，一個原則性的問題。現在這個是強制性和鼓勵性，像我剛才說，是實事求是的，但在政府的計劃當中，當整套實施某一段時間之後，你們會否考慮將鼓勵性

的東西變為強制性呢？如果會，你們會用甚麼標準？這方面，我相信業界希望知道，現時哪些是強制，哪些是鼓勵，大家清清楚楚。日後你會否多走一步，由鼓勵性變為強制性呢？多謝主席。

主席：副司長。

財政司副司長：多謝龍漢標議員的問題。首先我們非常多謝地產業界，特別是地產建設商會為我們提供了很多寶貴的意見，在諮詢過程中也非常配合。剛才我引述了一點，我們的很多措施，會否令成本大增，商會給我們的反應是，措施合理，不會令成本大增，我感謝他們。
[\[004523\]](#)

關於強制性和鼓勵性，可參考目前我們在概念上的分野為何。一些關乎安全性或對通達性很重要的，是強制的；而一些休憩設施、5G上網等，則是鼓勵，目前的框架如此。可以對龍議員說，如果將來有任何改動，反過來都是可以的，強制變鼓勵，我們一定會與相關持份者有很充分的溝通才會做。現時去猜想將來會如何改，我覺得是不需要的。

主席：輪到我提問。我非常支持，隨着香港人口老化，我們的樓宇設計對於長者的使用，的確需要更加安全、更加友善的設施，所以今次政府的建議，我原則上是支持和同意的。
[\[004615\]](#)

我曾經前往房協在丹拿山的長者住屋計劃，當中很多設計比現時文件所介紹的做得更好，當然不是說所有樓宇都需要做到這樣或一定要做到這樣，該處本身就是一個長者住屋計劃，因此有很多比較特別的設計。

我想問，第一，現時有很多誘因，主要是利用總樓面面積的寬免，鼓勵新建樓宇增加這些設施。不過，強制的是否就不存在誘因？非強制的，你做得到，便給你誘因，是否這樣？

第二個問題，對於現有樓宇，政府會否提供一些有關改善計劃的指引？有些事情可以在現有樓宇做，當然，有些需要在新建時做，譬如通道要多闊，將來是難以改變的。不過，有些設施，在現有樓宇，為便利長者使用，亦有一些改善的可能。日後政府會否提供一些這方面的指引？主要是兩方面的問

題。

財政司副司長：多謝主席，我先回答第二個問題。就現有樓宇，正如剛才我回答林筱魯議員的問題時說，那是較大的挑戰，有些計劃在金錢上可以提供一些幫助，視乎其情況而定，特別是年齡老舊的樓宇。我們新提出的要求，現有樓宇不一定要跟從，但我們很歡迎他們跟從。稍後我們會與市建局商討，可能在宣傳上和輔助方面，他們思考這方面時，我們可提供幫助，這是我們樂意做的。[\[004811\]](#)

關於設立強制規定是否即是不提供鼓勵，我請甯局長回答。

主席：局長，誘因的問題，請說。

發展局局長：主席，你的理解正確，如果是強制規定，我們不存在再要給其誘因。所以我們談到誘因，是關於我們建議鼓勵其做的事，而這誘因不一定是樓面面積寬免，有些正在鼓勵的事物並不涉及樓面。舉例而言，希望其把窗戶設計得更大，或建樓時在設計上留有彈性，這些都不涉及樓面，所以我們不是靠樓面面積寬免來鼓勵，反而我們是以自願認證計劃去鼓勵。如果他們能實施我們現在建議的措施，在日後構思的認證計劃下，便能獲得良好評級，這對於讓消費者看到其樓宇質素也有好處。我們希望透過原有的“綠建環評”設立自願認證計劃。[\[004853\]](#)

主席：謝謝。下一位是謝偉銓議員，是第二次提問。

謝偉銓議員：多謝主席讓我第二次提問，我與你同樣關注如何能鼓勵現有樓宇做得更多。副司長剛才說，政府考慮在資源上，包括在金錢上提供資助，這是好的。另外，我希望你不要忽視，現有樓宇往往業權分散，出現很多小業主。你說到公用空間，例如材料，要求他們重新裝修時選用長者友善的材料，這是大家容易接受的。但若涉及其他方面，如剛才說到的誘因，則可能較具挑戰，因為他們不會因而增加樓面面積，於是很难推動。例如公用設施，對所有業主或住戶有幫助的，但也要解決業權問題，因為牽涉公用地方，是否要所有人都同意？[\[005006\]](#)

如果要所有人同意，是相當困難的。當局會否在這方面思考如何協助？例如現在關於處理廚餘和家居廢物的措施，需要留多點空間。在這方面能否採用有鼓勵性的方式？他們可以做這些事，或會涉及《建築物條例》，即Buildings Ordinance的規則，有否酌情豁免，例如覆蓋率等？要找公用空間增設公用設施並不容易，現有建築物佔較大比例，我希望當局多思考如何給予鼓勵，令小業主容易實行，主席，尤其若小業主都支持，對於能促使設置長者友善設施很重要。單靠新建築物設置的話，數量始終有限，希望當局思考。謝謝。

主席：副司長。

財政司副司長：多謝主席，多謝謝偉銓議員。我很快說明這幾方面。資助方面，我們現在沒有打算設立新的資助計劃，我剛才說的是目前的資助計劃，包括“有需要人士維修自住物業津貼計劃”，該計劃仍有資金，至2029-2030年度都應該仍然有。“樓宇更新大行動2.0”也有空間讓未曾做招標、未曾批出合約的大廈納入相關要求。這是第一點。[\[005235\]](#)

謝議員提到第二點，即是業權，我同意那是另一個老、大、難問題，但我都要說清楚，我們非常尊重私有產權，所以用法例改變業權絕對不是我們目前的想法。不過謝議員剛才最後提到的不是這件事，例如在法例關於覆蓋率的要求有否調整空間，就此我們在進一步就相關要求溝通時可以互相研究。

謝偉銓議員：主席，多謝副司長澄清，某個程度能讓大家知道。在協助資源方面，或正如你剛才所說，已有團隊在這方面幫忙。始終現時我們面對的問題很大，住戶和小業主要達到共識，或需要政府在這方面解說，這有助推動相關政策，我希望當局不要忽視。(計時器響起)多謝主席。

主席：實際上也有些個案，例如增加環保設施，也會出現是否允許利用公共空間的問題，我認為這方面確實要政府拆牆鬆綁。[\[005410\]](#)

我們現已完成此項目的討論，謝謝副司長。局長會為下一項議程留步。謝謝副司長黃偉綸先生。謝謝署長。

請大家稍候，待我表示才按按鈕。接下來是今天的議程第IV項：牛潭尾的發展建議，現在相關政府官員會進入會議室。大家可按按鈕，暫時10位議員已按按鈕。

我歡迎出席這個議程項目的政府代表。先請局長發表開場白，稍後也會有電腦投影片介紹。

發展局局長：主席。北部都會區是香港發展的新引擎，我們一直表示要出台的有關土地用途規劃，將於本年底前全部出台。我們今天要說的是牛潭尾的土地用途。接着在年底前，我們還會出台新界北新市鎮和馬草壟的土地用途。[\[005528\]](#)

關於今天向各位介紹的牛潭尾發展建議，我們認為這地區主要有3個亮點。首先，施政報告提到北都設有面積超過80公頃的北都大學教育城，當中很大部分，大約一半面積，即約46公頃，會設於牛潭尾。

而第二個亮點是大學城的用地會設有香港第三所醫學院，而附近亦會有一間新的綜合醫教研醫院。除了為北都現有和新增人口提供全面的醫療服務，既然它稱為“醫教研”，當中會有培訓和科研成分。

最後是第三個亮點，牛潭尾是北環線其中一個鐵路站，我們趁這契機在鐵路站附近規劃一個綜合住宅社區。考慮到牛潭尾的定位，這處的住宅會以私人住宅為主。我現在交予丘主任向大家簡單介紹。

主席：請丘主任。

發展局北部都會區統籌辦事處主任：牛潭尾是甚麼地方？它位於新田科技城南面及元朗市中心的東北面附近，鄰近我們比較熟悉的錦繡花園。它將來是北環線主線其中一個站點。以北部都會區4大區域而言，它位於創新科技地帶。新發展區的面積約130公頃。將來北環線開通後，其交通亦相當便捷，與新田科技城是一站之隔，往返九龍市區車程只是30分鐘左右。如果到河套、深圳更近，約15分鐘。[\[005745\]](#)

我首先談論其策略定位。去年發表的《北部都會區行動綱領》提到，我們會在牛潭尾預留用地興建專上院校，聚焦科研，與新田科技城產生協作的作用。本年發表的施政報告也提到，將會在北都預留至少80公頃用地以發展北都大學教育城，正如局長剛才所說，牛潭尾是大學城的其中一部分。當局會鼓勵本地專上院校和中外知名院校以靈活創新的模式，開拓更多品牌課程、研究合作和交流項目。施政報告也提到，牛潭尾新發展區會預留用地，除了推動北都大學教育城發展，也會有綜合醫教研醫院和第三所醫學院的發展。

交通方面，剛才亦約略談到，在北環線主線2034年落成後，其與新田科技城是一站之隔。北環線主線會連接現時的東鐵線和屯馬線，形成一個貫通新界和市區的環狀鐵路網。因應北環線主線以外會有北環線支線，它將經過新田科技城和河套地區，連接到將來的新皇崗口岸。將來前往河套和深圳會更便捷。

道路交通方面，現時道路網有新田公路，我們現正規劃將來的北都公路，牛潭尾也會有連接路連接至新田科技城。

我會說明局長剛才所說該區的3個重點，然後會說明下一步的工作。

這是我們現正進行一個為期兩個月的公眾參與活動的概括土地用途概念圖。在此圖上，大家看到西面，即圖的左方，便是現時的新田公路；右方，即是東面，是規劃中的北都公路。中間經過的鐵路線是北環線主線，可看見將來的牛潭尾站。在東面，即藍色區，便是大學城用地。大學城用地的中間有一個紅色十字標示的建築物，象徵將來興建的第三所醫學院，在計算土地時也當成是大學城的一部分。在醫學院對面是一所綜合醫教研醫院。牛潭尾站周邊黃色地帶是綜合住宅社區，住宅供應主要在此。這處也有一條貫通東西的藍綠走廊，我們會藉着活化現有河道，在河道兩邊打造一個藍綠走廊為休憩地帶，能夠供人步行或騎單車，以連接新發展區東西兩面。

這幅圖顯示區內主要規劃參數。新增人口約32 000人，新增單位會以私人住宅為主，約12 000個，新增就業機會約22 000個。下圖顯示土地用途預算，可見該區主要供設置大學城，大學城面積46公頃，佔整個新發展區130公頃面積約三分之一。

我談談3個發展重點，第一個是大學城。去年的施政報告提出要建設香港成為國際專上教育樞紐，未來人才的搖籃。本年施政報告也公布了措施以培育未來人才，致力發展北都大學教育城，打造“留學香港”品牌。位於牛潭尾的大學城，我們會鼓勵本地院校和中外知名院校，以靈活創新的模式開拓品牌課程、研究合作和交流項目，也會鼓勵本地和外地的院校在科研合作、學生交流、人才培育等範疇作更緊密的聯繫。該區所培育的人才也可支撐新田科技城的創科發展，提供一個產學研合作的格局，整體而言可推動國際高端人才集聚香港。

在大學城的社區當中，我們也會提供充裕的學生宿位，充裕的活動和戶外休憩空間，以及綠色出行設施，以締造一個自給自足的大學城社區。

我們也會探討闢設一些院校可共用的設施，包括數據中心、會議設施、體育設施和學生宿舍等，以提升成本效益和協同效應。

第二個重點是綜合醫教研醫院和第三所醫學院。首先是醫院方面，我們需要醫院，因為北都將會有顯著人口增長，所以需要在這裏預留一幅9公頃用地，興建一間新的綜合醫教研醫院。醫院會提供大概3 000張病床和全面醫療服務，也會配備專科人手和相關技術和儀器。此綜合醫院除了提供醫療服務，也會闢設教學、培訓和研究設施，例如提供臨床試驗設備，以配合新田科技城以至香港整體生命健康科技產業的發展，推動產學研合作。

第三所醫學院方面，本年的施政報告提出支持本地院校籌建第三所醫學院以增加醫生的供應，支持本地醫療體系提供更優質的醫療服務，並配合香港發展成為國際醫療創新樞紐。在此方面，醫衛局局長和教育局局長已在10月聯合主持“籌備新醫學院工作組”的第一次會議，並計劃本年內邀請有意開辦新醫學院的大學提交建議書。

最後，我要介紹綜合住宅社區。剛才說到，它位於牛潭尾站周邊，以善用牛潭尾站的發展機遇，我們希望服務在牛潭尾上班和上學人士，包括教學人員和醫護人員等。我們希望在該站附近構建一個15分鐘生活圈的住宅社區。

因應此區域的定位，住宅用地會以私人住宅為主。這區主要的規劃特色是，它本身會是一個自給自足的社區，當中除了

有住宅設施，也會有零售、娛樂、社區和政府等設施。當中亦有藍綠公共空間網絡，剛才說到，橫貫新發展區東西兩面，我們會藉着活化河道以提供藍綠公共空間網絡，也能方便區內東西兩面之間的連接，並關係到以下會說到的綠色出行。這區的主要綠色出行模式除鐵路外，我們也藉着規劃此區之便，鼓勵市民步行和以單車代步。剛才說到的公共空間網絡，將有助推動此事。

至於下一步的工作，我們在本月中展開一個為期兩個月的公眾參與活動，歡迎市民表達意見。因應收到的意見，我們會就工程項目再深化其詳細設計，做環評，我們亦會落實推展時間表。我們初步預計，此區由政府主導的土地平整和基礎工程，最早可在2027年展開。

但是我們也用兩條腿走路的，除了規劃和工程，另外亦有籌備新醫學院的工作，剛才說到，工作組爭取在本年內邀請有意的大學提交建議書，明年便可向政府建議哪間大學負責營辦新醫學院。教育局亦可考慮在進行地盤平整之前或在進行期間，決定大學城用地如何分配，以便將來進駐的教學機構可盡早進行規劃和研究財務安排。

剛才說到由政府主導的工程最早可於2027年開始。首批房屋、醫院和大學城用地最早可在2029年起開始陸續完成平整。我們預計首批居民在2034年起可以陸續遷入。此年份也是北環線主線的開通時間。

發展模式來說，除了由政府主導的工程，我們也會考慮以其他模式進行土地發展，包括我們熟悉的原址換地、“鐵路加物業”等發展模式，從而借助市場力量提速發展，也幫助我們確保公共財政的可持續性。主席，我介紹至此。

主席：謝謝。現時有12位議員已按按鈕要求提問，我讀一遍次序。林筱魯副主席、周文港議員、鄧家彪議員、洪雯議員、田北辰議員、劉國勳議員、陳月明議員、張欣宇議員、姚柏良議員、謝偉銓議員、葉劉淑儀議員和劉業強議員，接着我也會提問，但現在先讓委員提問。林筱魯議員，提問連同回答時間是4分鐘。

林筱魯議員：多謝主席。我審視規劃圖的布局，對於規劃大學城、綜合醫院和第三所醫學院的用地，各方面都期待已久，是

[[010852](#)]

[[010920](#)]

否足夠是另外一回事，其餘就是綜合住宅社區。我留意到綜合住宅社區和綜合醫教研醫院的位置布局。醫院靠近郊野公園，而綜合住宅社區的其中一塊是在另外一處，即林村河以北。從布局來看，當中考慮到的城市規劃設計因素為何？那是一個綜合住宅社區，將來如果要賣地，有否考慮到土地價值問題？如果有考慮，我希望當局介紹一下。

第二點，牛潭尾範圍始終並不很大，但是與新田之間仍然有一大片範圍，現已納入法定規劃大綱圖的，整體來說，其作為北都的一部分，其在過渡期的角色為何？尤其是收地等各方面來說，會影響此板塊的原有用途，其周邊地區會否相應配合，接收上述受影響用途？多謝主席。

主席：請局長。

發展局局長：主席，我請丘主任回答這兩個問題。[\[011117\]](#)

主席：請丘主任。

發展局北部都會區統籌辦事處主任：多謝主席，多謝林副主席的提問。第一個問題關於住宅社區的布局，也提到醫院的布局。

剛才林筱魯議員提到其中一個住宅社區在這邊，整個住宅社區現時是以黃色來顯示，像我剛才說到，此住宅社區除了作居住用途，也有其他支援用途，包括政府和社區設施。剛才說到的這一邊，主要會設置例如康樂、體育有關的社區設施，呼應這邊的土地用途。住宅而言，位置會比較集中在鐵路站的周邊，一方面是為營造我剛才說的15分鐘生活圈，讓居民無論是到車站或其他位處中心地方的消閒和零售設施，也會較方便。此規劃也呼應議員所說，當私人住宅集中在鐵路站附近，其價值也較能提升。

醫院設於現時位置的原因，一方面是顧及到其需要位處接近將來大學城的第三所醫學院，令兩者能產生協同效應，另一方面，對於求醫者，亦能經下方的公路前往。以鐵路來說，鐵路站和醫院相距步程只是400、500米，(計時器響起)是能夠步

行而至的路程，在10分鐘之內便能到達，所以醫院的位置合適。

剛才說到發展時，對於現時原有用途，例如對棕地作業的影響，我們亦非常關注。整體上當我們開發新的發展區時，對於所影響的現有棕地作業，一方面會賠償他們搬遷所衍生的費用，另外如果他需要另覓地方重置……

主席：回答請盡量精簡。

發展局北部都會區統籌辦事處主任：我們也會在規劃和地政上提供協助，或提供政府土地作有限制投標以安置受影響作業。

主席：下一位是周文港議員。

周文港議員：多謝主席、局長和丘主任。過去10年，我大概看了11、12個不同的大學城，也看到其對當地的經濟發展，以至整體人口年青化方面發揮很重要的作用，甚至令整個城市以至產業更新，所以我很關注這件事。[\[011421\]](#)

今次的大學城，當中有46公頃是供發展大學設施，現時初步有否構想發展多少個校區？若有，每個校區面積大概是多少？我也看到你們提供的規劃圖，其交通規劃，即道路和鐵路，除了要應付未來的大學城、科技城，以至新建住宅帶來的人流之外，有否顧及未來新皇崗口岸連接這些地區？若日後人流很大量，能否應付？你們曾否做初步預計？

還有，大學城會提供2萬個學生宿位，供大概3.8萬個學生使用。就此，當局有否考慮運用市場力量，例如施政報告說的學生宿舍先導計劃，或者政府會否考慮發行信託基金，類似房地產投資信託基金？政府庫房現時不如以往充實，但仍然有錢。你與其不斷買債，不如自己做一些有穩定收入回報的優質項目，特別是大學宿舍，以賺取股息，令香港整個公共財政更健全？謝謝主席。

主席：局長。

發展局局長：主席，關於第一個問題，這46公頃土地究竟會有多少個校區，現時由教育局因應情況處理，該局之前已和本地很多大學和專上院校溝通，會審視其意向和計劃，正如施政報告提到，教育局在2026年便會提出藍圖，揭示北都，不止於牛潭尾這40多公頃土地，而是整個北都超過80公頃的大學城用地將如何分配，有多少所院校進駐，具體情況要到2026年才會知道。

我給議員一些參考數字，現時香港的“八大”，即我們說的資助院校，其面積有大有小，撇開最大的港大、中大和科大，其他的面積亦只是10多公頃。現在此處面積有40多公頃，概念上即相等於現時數間大學的校園面積。以上純粹是參考。所以規模並不小。

至於剛才議員問到我們對人流和交通的評估，這裏有整條北環線支援此地方的發展，當中也設有鐵路站。之前運輸及物流局已就北環線刊憲，相關的交通影響評估已全部完成，我們很有信心能應付。當然正如剛才丘主任提到，我們也會有新建公路連接(計時器響起)到新田科技城。

至於議員問到我們對大學宿舍的處理，此地是大學城的位置，我們的確希望宿舍設施能設於大學城內。最近，施政報告說鼓勵大家把現有商業樓宇改造成宿舍，這是作為緩衝，因為現時數目確實不足夠。至於將來，我們都希望宿舍能夠設於這個設施完備的大學城內，或者如果真的有需要，附近的住宅區亦有空間做這件事。至於如何發展宿舍，是由營辦大學自行興建，抑或由企業幫忙興建，我們在執行方面持開放態度，亦要看大學的需要如何。

主席：下一位是鄧家彪議員。

鄧家彪議員：多謝主席。我們十分支持發展香港的專上教育，甚至把其國際化、擴大名額地發展。我自己是中大校董會成員，亦是東華三院顧問局成員，因此十分關注此事。以東華為例，其設有學院，一直在兩、三座商業大廈之中作為校舍，情況很不理想。剛才局長說到北都整個大學城面積80公頃，他們

都問，若不僅考慮北都，能否考慮在九龍市區推行？現時的政策會否鼓勵這些專上學院躍升為大學，較容易取得土地興建一個像樣的校園？這是第一點。

第二，牛潭尾的發展有兩個問題，第一，我看到綠色部分顯示的車站，以及上蓋物業主要是由港鐵發展，港鐵在商業，尤其在土地發展上始終是一個很出色的機構，它會否待價而沽，即按兵不動，免得在現時地價一般時建造。如果其心態如此，會否影響整個大學城的發展？該地要有居民居住，可能是教職員甚至大學要聘請的很多職員，整個規劃會否因為港鐵有此考慮而受到窒礙或被拖後腿？

另一個問題是宿舍，宿舍的構思，我舉例，可否最後在園區中出現3至4個大學品牌，甚至可能是新的大學品牌，而宿舍則中央化，不細分是哪間大學的宿舍，像公屋般處理，以2萬人來計算，需要大約10座公屋樓宇，成為一個屋苑。然後學生自行前往不同的大學上學。其中會有中央化宿舍由誰興建和如何營運等問題，這些或之後再研究。這樣會否更靈活？以上是我的問題。多謝。

主席：局長。

發展局局長：主席，議員有3個問題。第一，政府是否願意在北都以外的地方提供土地發展專上院校，現時實事求是地說，我們眼前最多土地提供來設置專上學院和大學的地方是在北部都會區。但是，如果有個別院校認為基於發展需要，確實要設於市區，如果得到教育局的支持，發展局願意幫助其覓地，但很自然現時很多院校都是瞄準北都這個地帶。[012200]

議員的第二個問題問到，這裏的私人住宅要以“鐵路加物業”方式發展，現時我們初步看來，不會全部用來支撐鐵路的興建費用，但仍會有相當多的比重。若是這樣，港鐵亦自然需要盡快興建住宅，這樣才能有出售住宅而來的回報以彌補發展鐵路的支出，這是第一方面，希望可釋除議員擔心它遲遲不興建的疑慮。

第二，關於鐵路上蓋物業發展，我們向來與港鐵在地契列明，項目會分不同階段發展(計時器響起)，地契有要求的，如果不按照要求，港鐵公司都要付出代價。

第三，大學宿舍絕對有剛才議員說中央化運行的可能性，我認為要視乎教育局的發展大綱出台時，院校的意願如何，能否達成此共識。此事絕對有可能。

主席：下一位是洪雯議員。

洪雯議員：多謝主席。有關牛潭尾的發展建議，我總體是支持的。我有兩個問題，第一個是關於財政支出，文件提到整個牛潭尾發展需要收地約80公頃。用地政總署最新的農地補償方案計算，每平方呎農地賠償1,070元，80公頃收地支出約為92億元。加上其他成本，譬如繼續進行研究的成本，加起來接近100億元，之後我們還要投資進行平整土地和基礎設施建設。看整個牛潭尾的規劃，可帶來收入的土地較少。我計算發現，大學城、第三所醫學院、休憩用地、社區設施、道路、綠化等佔整個發展區86%的用地，這些用地均需要政府投入大量資金建設或只能象徵式收取費用讓大學來建設。整個規劃可產生收入的用地，只有住宅用地，佔14%，我不知道當中公私營的比例如何，即使我大膽估計，假設私人用地佔70%，居屋和公屋佔30%，整個牛潭尾有可能產生收入的用地只有10%。局方提到會用“鐵路加物業”和原址換地等方法平衡財政收入。總括而言，整個規劃只有10%的用地可用某些手段來平衡財政收入，其他都要由政府投入。

局長，整個牛潭尾的發展，從規劃研究、收地及之後進行土地平整、基礎設施建設，然後到道路、政府設施、社區設施的建設等，我們大體要投入多少錢？撥款時間表大約為何？

第二條問題，規劃圖比較籠統，我們看不到細節，據我所知，疫情期間在潭尾建設了社區隔離設施，現時已改裝為外地勞工的中央宿舍。另外，牛潭尾北也有過渡性房屋。這些設施是否位於這次發展範圍內？若是，未來會如何處置？時間表如何？多謝。

主席：是否由局長回應？

發展局局長：主席，洪議員最後特別問到某些設施是否在發展 [012631]

範圍內，我稍後交給丘主任回應。

關於財政安排，我首先需要說明一點，我們向來沒有要求開發個別新發展區時政府須自負盈虧，我們沒有表示政府投放多少資源發展某個新發展區，其產出就要足夠抵銷發展成本，我們並沒有此概念。因為新發展區始終有其社會和整體經濟價值，我們不會以新發展區本身來計算。

大家關心的是，政府做土地平整和基建，始終都需要開支。情況等於最近無論是為洪水橋或新田科技城項目，我們來到議會要求審批撥款時，屆時已進行詳細的工程設計，大家便會知道我們會投放多少資源和把工程分為多少階段進行，而不會一年內便投放所有金錢來開始發展區的所有土地平整工作。

日後若有部分原址換地成功，便是由市場的私人業權人負擔(計時器響起)有關經費，對於政府的開支亦會有所幫助。

主席，關於最後的問題，我請丘主任回應。

主席：請主任補充，簡單回應。

發展局北部都會區統籌辦事處主任：多謝主席，多謝議員的提問。議員問到兩個設施現時的所在位置。第一，關於潭尾的社區隔離設施，潭尾的社區隔離設施不在此發展區內，而在南面靠近凹頭一帶。另外，你提到的過渡性房屋，是在發展區當中大約靠近這處，它是臨時的設施，其之後的發展時間表，又或者可否進行原址換地，我們下一步會仔細研究。多謝主席。[\[012816\]](#)

主席：洪雯議員你按按鈕表示想第二次發言，但今天沒有第二次發言，時間不足夠。田北辰議員。

田北辰議員：多謝主席。現時北都的醫院包括屯門醫院、博愛醫院、天水圍醫院和北區醫院，全部都滿額，我查看醫管局數據，2024年首半年內科住院病床午夜的入住率，北區醫院的100%竟然佔98%。屬新界西聯網的屯門醫院和博愛也超過90%。未來北都新增人口150萬人，整體人口達到250萬人，無[\[012904\]](#)

論有否教學醫院，我們也很需要多一間醫院服務這群新增人口。看地圖，牛潭尾的位置在正中央，所以我們實政圓桌非常支持這件事。

第二，我向來都說香港今天面臨結構性的“三高”問題：租金高、工資高、物價高，所有經濟發展都要走高端路線。我最看好的是高端醫療，所以我們更加支持設立第三間醫學院和教學醫院。我們今天最大的問題是位置。現時的屯門醫院，從西鐵站出來後要轉乘輕鐵，用輪椅上落巴士、小巴不方便。要擴大輕鐵站的斜度，經常被罵的。安排醫院位處鄰近鐵路站是重中之重。現時只有廣華醫院和威爾斯親王醫院鄰近鐵路站，只須步行一至兩分鐘。牛潭尾這間醫院，絕對可以緊貼鐵路站。現時，港大和中大的醫院和教學醫院合共每天有1萬名醫護人士每天上班下班，提供服務給無數病人。你現在告訴我，你把它隔開到那一邊，這1萬人每天便要多走10多分鐘路程，而他們絕對可以像廣華醫院和威爾斯親王醫院般，步行一兩分鐘便到達。我今天聽到的解釋是……

主席：請你直接提出問題，你認為位置不合適，你想放在哪裏？

田北辰議員：我還有兩分鐘，私樓……

主席：你要預留時間給官員回答，否則用盡4分鐘便沒有時間。請你盡快提出你的問題。

田北辰議員：你交給我。現時你說該處會有私樓出售……

主席：議員，你要交給主席替你主持會議。

田北辰議員：你想要有樓價，短暫的樓價偏差是否比以後數十年要1萬位醫護人士進進出出和病人的福祉更重要？我只是想問你這個問題。

主席：請局長回應。

田北辰議員：你還有1分10秒回答。

發展局局長：主席，我們簡單的答案是第三間醫學院要在教育城內，醫院要鄰近醫學院。至於距離鐵路站是否真的很遠？距離是400至500米左右，步行只須約10分鐘，將來也會有很多穿梭交通運輸…… [\[013159\]](#)

田北辰議員：為何不緊貼鐵路站？

發展局局長：我們有很多考慮，首先，我們希望鐵路站附近設有上蓋物業來支撐鐵路發展。第二，我們在其他新發展區也一樣，我們希望盡量令鐵路站附近可以形成一個“社區”，如果純粹設立醫院，其本身未能構成一個社區。一切是因應剛才我說的兩個考慮，即希望鐵路站配合構成社區，以及現時醫院的位置並非遙不可及(計時器響起)，它仍位於便捷的範圍。

田北辰議員：明白。我們難以支持，多謝你。

主席：請劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝主席。我也很支持牛潭尾的發展，特別牛潭尾是屬於4大區域當中的創新科技地帶，與新田科技城和河套屬同一個區域。所以，這次的布局我覺得很合理，也可以與新田科技城和河套有更清晰、更完整的分工。 [\[013313\]](#)

最近公布了《河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要》，說到4大方向，當中要做到產學研平台及創科資源匯聚，現時有牛潭尾這個規劃，可以向着這4個方向，令其更加豐富。不過，整個區域當中，還有錦田北和凹頭等地方，暫時可能空白了，我覺得日後無論對新田科技城或牛潭尾也好，也可以作為後續研究，思考如何豐富當中的配套，這是第一點。

我另有幾點建議，因為我與當中的村民、鄉事委員會和土地持份者十分熟絡，想就此提出一些具體建議。第一，要發展

這裏，整個攸潭美村可能會被收回和發展，安置補償是重要的。事實上，在新田或牛潭尾也好，暫時沒有專用安置屋邨。但牛潭尾有過渡性房屋，錦繡有簡約公屋，跟村民討論過，可否將村民安置在基本上幾分鐘之隔的過渡性房屋或簡約公屋，待牛潭尾數年後發展好，會有些專用安置屋邨或住屋，可以讓他們搬回來，原區安置是重要的，希望可以考慮。

另一方面，雖然說北環線在2027年會進行平整等，但查看整個規劃圖，會有部分先行，北環線的車站，2025年會開始收地，已經刊憲。因為有部分會比較快，所以整體上，諮詢完成後，你們可能還有一系列工作。在牛潭尾這個規劃當中，可否加快公布原址換地圖？因為上蓋物業附近地方已經是一些私人土地或周邊住宅區，基本上都是私人土地，大家都關心原址換地可否早日公布。

最後一個問題是古洞北醫院的定位。北部都會區本身有3間醫院，一間是古洞北、一間是北區醫院的擴建，另一間在洪水橋。但現時多了一間在牛潭尾，我認同設於這個位置，但與古洞北醫院原來的定位有點接近，所以古洞北何去何從，希望有較清晰的交代。

主席：請局長。

發展局局長：主席，3個問題。第一個，攸潭美村的村民希望原區安置這個訴求，在我們早前的初步接觸也聽到了。但是，現階段為何沒有考慮原區安置？因為就整個北都來看，我們有好幾個專用安置屋邨現正建設當中，很快會陸續落成，包括洪水橋，亦有粉嶺北，所以我們沒有為着每個新發展區也要有自己的一個專用安置屋邨，(計時器響起)因為只要交通接駁得好，也是接近的。而牛潭尾本身附近，譬如新田科技城，我們常說牛潭尾是科技城的延續，我們現正就新田科技城構思中，在公營房屋用地也有專用安置屋邨的可能性，如果在那裏做到的話，便會接近牛潭尾這個地方。若時間不吻合的話，剛才議員提到可否有過渡安排，能否用到現有房屋，我們也會思考這些方向。

第二個問題關於原址換地的細節何時出台。一般來說，要做原址換地，基本上要地區規劃圖先通過，所以如果說2027年開始工程的話，相信城市規劃圖要通過，最快也要2026年左

右，我們會把握這些時間處理。

第三個問題是古洞北醫院的未來方向。醫衛局現時正在進行第二個大規模醫院發展計劃，在古洞北有醫院，已預留土地，這幅土地如何啟動，何時啟動，我相信要留待醫衛局的整體計劃出台時，再向大家交代。

主席：還有8位議員要提問，答和問也要盡量精簡。陳月明議員。

陳月明議員：謝謝主席。我全力支持牛潭尾及北都大學城的發展建議。[\[013901\]](#)我就兩方面提出跟進。

第一是大學城，過去香港的創科園區附近都有大學支援，例如數碼港附近有港大，科學園附近有中大，將軍澳有科大，今次牛潭尾大學城面積只有約46公頃，與港大校園面積差不多。我翻查網上數據，中大及科大的面積也遠超45公頃，既然牛潭尾的專上教育規劃稱為大學城，換言之應該不止一間大學進駐，但面對45公頃的土地，其中9公頃要預留作醫學院及醫院用途，隨時會僧多粥少，所以我的第一個問題是，政府目前估計可容納多少專上院校進駐牛潭尾？

其次，由於北都涉及香港打造國際專上教育樞紐的定位，牛潭尾雖然是第一幅大學用地，但政府也需要向公眾解釋，政府如何在有限空間之下，讓牛潭尾的大學用地，協助香港打造國際專上教育樞紐，並有效支援新田、河套的創科發展。

第二，醫學院及綜合醫教研醫院。香港的醫學院有不錯的國際排名，教學醫院一般都是香港最好的醫院，例如瑪麗醫院及沙田威爾斯親王醫院，因此市民對醫學院有很高期望。我的跟進問題是，針對第三間醫學院，政府預計需要用多長時間達到港大和中大醫學院的水準。同時，北部都會區目前有北區醫院、博愛醫院及天水圍3間綜合性醫院，但仍無法提供全面的第四層醫療服務，即罕見及高度複雜的疾病。我期望新的醫教研醫院，長遠目標是成為一間大型綜合醫院，可以為北部都會區內的居民提供第三及第四層醫療服務，我也想溫馨提示局長，北區醫院已批出撥款作大規模擴建，在新醫院未落成的時候，我期望新的醫學院中期可以為北區醫院及博愛醫院提升醫療服務級別。謝謝。

主席：局長。

發展局局長：主席，剛才議員的第一個問題，我較早前提及過，[\[014154\]](#)
40多公頃的大學城用地，牛潭尾這個地方，可以容納多少院校，以至整個北都的大學城超過80公頃，可容納多少院校，我們要等一等，到2026年，教育局會有全盤大綱出台。而數字上，議員剛才舉出例子，都是現有校園較大的大學，但我們亦有好幾所大學，現時也只是約10多公頃面積，以這樣的規模，牛潭尾容納幾間院校也可以，一切要視乎每間的規模和定位。

至於議員提到醫學院，有否時間表，期望何時達到國際水準，畢竟醫學院由成立到全盤運作，可能需要一段時間。這方面，現正由醫衛局和教育局聯合統籌有關工作(計時器響起)，希望在今年之內有些意向書，然後明年就第三間醫學院有比較具體的建議。至於發展時間表，第三間醫學院始終牽涉牛潭尾的土地平整，最快2027年開始，相信到2029年，已平整的土地才可使用。但我們的想法是，其間如果醫衛局和教育局明年已確立第三所醫學院是哪一個院校、規模為何，有關院校亦可開始籌備，包括興建或教學人員安排，這些都需要很多工夫和時間。如果大家都爭取時間，土地平整好，就可以盡快開始建設。

至於醫教研醫院，我們知道醫衛局現在的構思，是希望這所醫院如議員剛才提到可以治療一些十分特別的疾病，需要一些十分專門、科研方面的知識，這個醫院可發揮其作用。

主席：下一位是張欣宇議員。

張欣宇議員：多謝主席。在北都建大學城規劃這個理念，我絕對支持，牛潭尾這個規劃本身也是合理的，但我們說牛潭尾是北都大學城，而且局方剛才也有提到，這個地方與新田連成一片，只是一站之隔，所以整體來看，查看一些規劃參數，可看到在牛潭尾準備設置大學城加醫院，大約是55公頃，而在新田規劃的住宅用地，剛好也是60公頃左右，如果完整去看這裏的規劃，會否將新田科技城那邊的住宅放過來牛潭尾這邊，而牛潭尾這邊的大學設施、教育設施等放到新田，以致整個新田區

真正成為科技加教育，以創新為主題的完整片區。

還有相對來說，這些大學城設施等，它對休憩用地的要求相對較低，或可以整全一片規劃，那麼剛才同事擔心或考慮大學城現時這46公頃用地恐怕不夠用，是有機會可以再放大，而新田本身有些綠化帶保留在當中，將來如果有新的機制或新的機遇，要擴建、擴充的話，那裏如果是一個大學城，相比住宅來說，彈性和靈活性會更高，布局上也會更合理。這方面，不知道局方有否整全考慮。新田科技城現在關於住宅方面，說的是第二期，與我們第一期還有時間，會否重新整全考慮如何布局會更加合理？多謝主席。

主席：請局長。

發展局局長：主席，我先簡單回應，然後請丘主任再詳細回應。 [\[014621\]](#)

首先北都3 000公頃的新發展土地，是一個進程。當然，新田科技城的土地用途出台在先，先於牛潭尾，客觀現實的確是，現時新田科技城已準備就緒，有發展大綱圖，也有法定地位，現在進入工程階段。確實可以有很多不同的理念和想法，我明白張議員剛才說，何不將這裏的大學城搬過去，住宅搬過來。這是否黑白分明斷然不可，我覺得不是，不過事實上，它有其不同的進程，如果現在隨便改動，又會令整件事慢下來。當然，我們考慮新田科技城的時候，也有考慮到除了其300公頃創科地帶，另外那300公頃，也希望比較多元一些，所以它有住宅，亦有商業成分，比較豐富。且看丘主任有否補充。

主席：丘主任。

發展局北部都會區統籌辦事處主任：多謝主席，多謝張議員。 [\[014743\]](#)
我們在公眾參與活動中，也十分歡迎這方面的意見。

剛才張議員特別提到，這裏的大學用地和新田的住宅用地可否互換。我從兩個角度討論，第一，我們興建新發展區，是希望它有整全發展，區內有產業活動，也有居住人口，對該區的發展可能較好，對區內的職住平衡，即內裏居住的人，可以在那裏找到合適的工作機會，上班距離縮短，這也有幫助。

第二，同樣重要的是，新田科技城和這裏的教育用地，都希望規劃用途(計時器響起)盡量訂得寬闊和有彈性。換句話說，新田科技城內的科技用地可以有教育、院校設施在內。反之，這裏的高等教育用地都可以有科研活動，甚至有一些測試、生產活動在當中，是“你中有我，我中有你”的格局。當然，重點是，新田科技城可能是產業科技園區較多，這裏是教育較多，但是，兩邊的活動都可以是“你中有我，我中有你”的格局。

主席：下一位是姚柏良議員。

姚柏良議員：多謝主席。主席，北都的發展，大家也很關注，自從去年公布《北部都會區行動綱領》後，知道發展局正加快規劃北都的不同區域。今天討論牛潭尾這個區域以大學城為主，當然在我心目中，我們一般聽說的大學城，規模與此相比，是未達到我們所想那種大學城的概念，因為只有40多公頃，大約等於香港中文大學的三分之一，但也明白的。[\[014910\]](#)

剛才張欣宇議員的意見引起我一些構思：我們這個大學城的定位究竟是甚麼？要想清楚。剛才局長說要到2026年，教育局徵詢完“八大”有甚麼需求、想法，才釐定這個定位，我覺得似乎慢了一點，等於發展局預留一塊土地讓其考量，我覺得不太理想，我反而認為要加速、加快規劃。現時大學很缺的是學生宿舍，現在說要打造“留學香港”品牌，可能很多院校都在想，這個地方可否起碼趕快為我校提供一幢學生宿舍，在這情況下，如果只在該處興建一幢宿舍，是否可行？還是一定要在大學城有類似分校或校區，才可配套一些學生宿舍？這個原則要盡快敲定，因為大學也在構思如何使用這些地方，希望發展局能與教育局加快進程。以上是意見，不是提問。

另外，這是新發展區，牽涉一些舊村，發展區內沒有一些已評級的古蹟，但在發展過程中，始終希望能保留一些鄉情，保留一些村民有回憶的設施，希望在發展過程中能夠多點考慮這事。多謝。

主席：請局長。

發展局局長：主席，第一個關於定位的問題，雖然我剛才提到施政報告指出，教育局在2026年就整個北都(不只是牛潭尾)研究如何定位和分配大學用地，但單就牛潭尾而言，基本上定位是希望其專上教育與創科有關，因為它要配合新田科技城，畢竟兩者僅相隔一個鐵路站。所以在這裏，我們反而一早說明這個大學城的用地要與新田科技城有協同效應，這是它的大定位，但在此之下要分配給哪些學校，是本地、本地與境外合作還是怎樣，這便要等待教育局的藍圖。

至於宿舍，剛才議員的意見，如果我沒有理解錯，是在大學城中，可否有些不在大學城營運的專上學校，可以在那裏營辦宿舍，畢竟都是服務香港。我想這要視乎實際情況能否做到，因為進駐的大學會很自然地希望在附近有宿舍。其他地區的大學會否不需要特意在這個位置用作宿舍(計時器響起)，而可在香港其他地方尋找，可能聽來比較實際。

至於議員提到，雖然這裏現在暫時沒有評級建築，但它本身都有其鄉情，日後在設計方面可否留有這些回憶，我們會多加注意。

主席：今天會議較長，現在暫停兩分鐘。

(下午4時20分，會議暫停。)

(下午4時21分，會議隨而恢復。)

主席：下一位是謝偉銓議員。謝謝。

謝偉銓議員：多謝主席。首先，我當然支持北都的發展，亦支持像過往一樣，就發展事前諮詢業界，讓市民和各方面就此提意見，廣納意見。但是，我感覺，因為是分區，分開不同區域去諮詢，很多人對於其他區域的用途往往不是很清楚，有時間差。這方面，諮詢時或可多講解有關背景。

說到北都大學城，大家會想到大學城的土地是否足夠，尤其是這次說46公頃，又包括9公頃、第三間醫學大學。大家都認為大學城當然有很多大學，疑惑地方是否足夠，這一點，我

聽到很多意見都是這樣，第一個反應就是這樣，對此，且看政府如何清楚闡述相關情況，在規劃方面。

第二，當然我支持發展新區，甚至預留更多土地以備將來各方面的使用，在新區發展範圍方面，現時北都是否已經最大，已容許考慮一些可以使用的土地？因為我們不一定是規劃了便立即使用，都需要很多時間。過往我們遇到的問題是需要土地，卻沒有，才到處尋找，造成很多不必要的時間損耗，或者令市民、產業各方面都有很大怨言。要土地卻無土地、要等待，造成很多落後。就此，以整體規劃來說，是否已經考慮足夠？針對所有可以使用的土地而言。

第三，當然另外會想到，北都發展，加上市區，可能未來東涌等亦可增加人口，增加樓宇供應，另外還有較少的，例如將軍澳。預計將來人口增加和產業多元化，可能需要更多土地，但同時，人口增加未必需要那麼多。在改善生活環境方面，即另一方面，土地增加了，如何吸引其他現有人口、市民或產業到新發展區？我希望你們在考慮規劃建議、發展建議方面多加留意，尤其是現時的環境，主席，經濟方面比較不明朗……

主席：明白。

謝偉銓議員：往往出現這些情況……

主席：你已提出問題。

謝偉銓議員：不，我提出的主要是意見。

主席：讓局長回應你。

謝偉銓議員：主席，我只是提意見，因為有些事……

主席：局長都要回應你。

謝偉銓議員：不是三言兩語可以說明。

主席：局長，簡單回應，好嗎？

發展局局長：主席，議員說的都是建議。的確，我們諮詢時，要讓大家看到全局，這是一個很好的提醒，因為我們的確在不同時候出台，這個我們會做。[\[015909\]](#)

第二，對於北都，我剛才說到，現時在北都內新發展的土地(計時器響起)，目標一直都是3 000公頃，議員可能是問，是否已經做盡了？可否再多一點。我想，覓地工作是全港去看，未來一直到2048年，我們希望產出7 000公頃土地，3 000公頃來自北都，還有其他項目，不是所有事情聚集於北都。但當然，任何土地規劃都不可能是鐵板一塊，隨着時間，北都本身因為有新發展，可能都會產生一些變化，大家對於這裏的發展程度，覺得還可以再進取一些，有些鄉郊地方還可以發展，凡此種種，我相信在較長遠而言，不會把門關上，向來土地規劃都是一個進程。

第三，如何吸引現有舊區居民到這些新發展區，一些設計得比較宜居的地方。發展局現正另外進行研究，了解如何鼓勵舊區重建和新區發展兩者之間的關係可以連繫得更好，我們希望明年有些建議和大家交流。

主席：下一位是葉劉淑儀議員，謝謝。

葉劉淑儀議員：主席，我覺得這個大學城的願景描繪得很大，但實際問題很多。只有46公頃，還要包括第三所醫學院。我們3間排名在世界地位最高的大學，港大有70公頃，中大有137公頃，科大都有60公頃，46公頃減去醫學院，只有很少地方，能分給多少人？這並不能興建一個“城”。[\[020058\]](#)

此外，你說要吸引中外名校到來，要跨院校、跨學科、跨界別、跨境合作，你如何誘使別人到來？據我所知，新加坡的做法是送地給人，你是否用PTG(Private Treaty Grant)，1,000元這樣批給人？還有，那些名校是來香港籌錢的，那些美國名校全都喜歡來香港籌錢，你是否校舍都替他們籌集呢？事實

是很難吸引歐美的名校到來。

這不是你的問題，局長，教育是教育局的，他們未與教育事務委員會商討為何要興建大學城。2009年，世界金融風暴之後，時任特首曾蔭權當時提出六大產業，不知道你是否記得，其中一個是教育產業，但沒有提供數據，沒有數據指出希望產值達到多少、僱用多少人員，是沒有的，結果無疾而終。現在又再來，同樣是尚未與教育事務委員會商討產值有多少，政策目標完全不清晰。這不是你的問題，局長，你是負責分配土地，但我認為問題很多。我知道，譬如你說外國的大學，應該是芝加哥大學，在摩星嶺有一個EMBA campus，那裏應該又是政府grant地，對嗎？將以前摩星嶺羈留中心給他們使用，我想學校於校舍的開支很少，要在這裏籌款，那麼日後怎樣？可行性有多少？你說吸引，內地的院校都要你幫忙。我們投放那麼多錢去發展土地，又要免費送土地，還要幫人籌錢，我們的收穫是甚麼、得到甚麼呢？有形的產值也好、無形的也好，收穫是甚麼？文件沒法交代。這不是你的問題，你只負責配置土地。但我們撥款，一定要知道得十分清楚。

主席：請局長。

發展局局長：主席，我們在香港發展大學教育城，是考慮到現時香港的大學有其優勢，我們希望切實將香港作為教育樞紐的優勢發揚光大。剛才議員提到，該處看來地方很小，如何吸引大學來？當然教育局現時正主打處理此事，教育局在2023年與接近20間專上大學進行了交流，大家對北都發展大學城提出了看法，很多大學都十分熱切，我說的是本地的大學，可以在北都進行發展擴容，以及藉此擴容，與內地或海外大學合作，(計時器響起)走合作路線，因此訴求是強大的。反過來，他們還給政府提意見，說在香港的環境，不要一味比拼誰做得大，我們不是英美那些院校，輕易便有數十或過百公頃的校園，不是比大小，他們說，即使以我們現時一些在城市中的大學，10多公頃已足夠使用，他們反而覺得這樣是他們可控、可負擔的範圍，這是教育局真實收到的意見。

至於議員剛才提到帳目的看法，是否真的要政府全數出錢，當然在土地方面，為了支援好的大學，我們很願意在地價方面提供優惠，甚至免收地價，現時都有這個政策。但大學校園的建設，政府真的不希望大學完全依靠政府。大學本身要籌

組一些資金和募捐，要多方合作。至於詳細情況，仍需交給教育局，今天只說幾個要點，把我們的觀察和聽到意見向議員分享。

主席：謝謝。下一位是劉業強議員。

劉業強議員：主席，政府去年公布《北部都會區行動綱領》，當中有4個區域，其中的創新科技地帶，包括新田科技城、河套區、科技園、現時討論的牛潭尾，此外還有沙嶺的數據中心。牛潭尾主要用作創科，以醫學院和醫院為主，其規劃如此。我思考整體的部署，該處有醫學院和醫院，醫學院當然以R&D為主，是未來香港life science事業的一個重點，而會用到數據中心。我了解到，香港很多地方似乎都在做數據中心的新規劃，包括河套那個是有國際數據的，包括內地數據。而沙嶺那10公頃又是數據中心。其實香港有很多數據中心已正在使用，現時這個數據中心，主要是作為超算中心，還是純粹做儲存的數據中心？創科局是否已就此給你提意見，說這裏都需要一個數據中心？供應其實不少，政府亦買了30億元的NVIDIA芯片放在數碼港。這個會否都是超算中心？用甚麼芯片？電力是否足夠？這幾方面的規劃都會影響到這裏的發展規劃目標，我想問當局的大約想法為何。

主席：局長。

發展局局長：主席，如果議員問到數據中心的不同類型或集中點，以及在香港不同地方的聚焦點是甚麼，請恕我不如孫東局長熟悉。在孫東局長的範圍下，我相信他會有比較好的解釋。回到牛潭尾這裏，若問到在這個醫學院和醫教研醫院的地域，為何我們認為需要有數據中心和相關配置，主要原因是，不論是這所第三所醫學院或這間醫教研醫院均有一個重點，就是科研和大數據的運用。就第三間醫學院，根據醫衛局與我們分享的資料，他們希望其定位與現有的兩間醫學院有些不同，希望它有科學和數據、大數據運用的成分，醫生訓練中使用這些科技的成分要高一些。因此我們認為該處需要有數據中心的配置，但具體而言是甚麼類型的數據中心，則需要在詳細規劃時才會處理如此仔細的問題。

主席：沒有跟進，對嗎？下一位是陸瀚民議員。

陸瀚民議員：多謝主席。特區政府去年公布《北部都會區行動綱領》，我相信工商界普遍支持相關發展。我們今日討論牛潭尾的發展，正如文件上說，有三分之一的用地(即46公頃)建議作為大學城，當中包括第三間醫學院，涉及9公頃、學生宿舍等。我們過去規劃大學用地，在初步規劃時，用地往往看來夠用，不過事到如今，每所大學即使有幾十公頃，都說地方不夠用。有大專院校的校長向我反映，他們為了配合特區政府要擴大非本地學生收生，更加要想方設法爭取用地興建學生宿舍等。可見香港特區在創科方面，在以擴容方式高速發展之際，並且要吸引中外名校落戶，在規劃新區發展時，更不應該在初步規劃時已自設天花板。

但是，我讀到文件第12段說，住宅用地面積以住用地積比率6作假設，而大學城用地面積則以地積比率3作假設。換句話說，大學城的地積比率是否未能像住宅用地的地積比率般地盡其用呢？如果現時這個規劃已未發展先設限，設定人為天花板，這是否我們想要的呢？

因此，我想問當局，為了充分發展北都，大學城用地的地積比率可否適當放寬，讓未來落戶的院校自行判斷，要用盡地積比率還是預留作二次發展，好讓我們未來有更多選擇？多謝主席。

主席：請局長。

發展局局長：主席，文件說的大學城用地面積，用地積比率3做假設進行研究，採用3這個數字，聽起來好像不高，如此選擇，是參考了鄰近地區，一些優秀的大學校園，其密度都不會很高，我們便以此為前設。但當然，我們現在推出這個土地用途，是要來聽大家的意見。如果持份者(特別是專上院校)的意見是認為地積比率3太低，要高一點，我們可以思考他們的意見。只要未到制訂規劃圖的階段，我們都持開放態度。然而，現時假設3的背後是有其根據的。

主席：有否跟進？沒有的話，到我本人發言了。就整個北都的發展，關於土地利用，特別是居住規劃的問題，我早前已多次提問，北都是否亦堅持公屋和私樓7:3的比例，當時的口徑似乎是這樣，不過隨着規劃一直推演，政府的確亦實事求是，因地制宜。譬如科技城，先前仍說是7:3，實際上現時新田科技城不會是7:3，因為實際上要考慮職住問題，既然是科技城，可以想象很多工作人員都不會是適合住在公屋的階層，這是實事求是。

而今日牛潭尾整個發展，也先說明會以私人住宅佔多數，這也是實事求是。可以想象，這裏的確需要人才公寓、需要學生宿舍，也需要一些較高質素的私人住宅，讓在科技領域發展的階層能夠安居、職住結合，這是實事求是。

另外，我一直向政府倡議，整個北都的發展要多考慮公私營合作的方式，英文一般稱為PPP。此次的文件特別提到，在發展中會考慮很多模式，例如原址換地、“鐵路加物業”等，這些都是以往卓有成效的模式，今次政府重提，借助市場力量提速提量，也使公共財務的可持續性能夠確保，我認為這也是可取的。我主要想提出，對於這方面的政策，我是支持的。

我也想提出一點，正如剛才很多委員都說，這個面積似乎太小。相比現時香港一些現有的大學，校址比較大的，例如中文大學，這個就比中文大學小很多。大學城的概念最初講出來，我們都以為，它既容許香港的大學若然土地不夠，就在這裏拓展分校園，亦希望吸引海外或內地大學來辦學，如今看來，我認為稱為“大學科研城”可能會好一些，它包括的是大學科研加上科研性質的醫學院。這個定位真的要弄清楚。目前我們問來問去，實際上這片土地、這個大學城如何發展，暫時一切未有。當然，局長多次說了，不是歸她的政策局負責，要由教育局提出比較確實的方案。所以，我沒甚麼問題要直接問發展局，我是支持這個發展的，同時也支持當局採取現在比較彈性的發展模式。

我們完成這個項目的討論。謝謝局長和這項議程的同事。

我們要進入下一項議程。下一項議程是今天的議程第V項，即東涌新市鎮擴展——工地平整及基礎建設工程(第二階段)撥款申請；及可持續大嶼辦事處在大嶼山推行各項措施的工作進度報告。相關文件已列在議程上。請這個項目的政府同

事進入會議室。

請各位委員留意，由於本項目涉及撥款申請，根據《議事規則》第83A條的規定，如果有委員要就他有直接或者間接金錢利益的議題發言，委員需要在披露有關利益的性質後才可以發言。很多位已經按下了要求發言的按鈕。

歡迎出席這個項目的政府同事。我們先請何珮玲常任秘書長說開場白，接着亦有PowerPoint介紹，謝謝。

發展局常任秘書長(規劃及地政): 多謝主席。這個項目主要有兩部分，第一是關於東涌新市鎮擴展區第二階段的基礎設施撥款申請，第二是關於可持續大嶼辦事處的工作進度報告。我先就該撥款申請作少許介紹。[021821]

大家都知道，東涌新市鎮擴展區位處現時東涌新市鎮東面和西面，在東面有130公頃填海用地，填海工程於去年1月已經完成；西面主要有一些政府土地，以及一些私人土地，我們會收回作發展。在第一階段基礎設施工程於2021年獲得撥款後，工程立即開展，至今有一半工程已經完成。從進度看，可以在2028年完成第一階段基礎設施工程。

在東涌東，我們陸續把土地交出來給部門興建公營房屋或進行賣地，而首批公營房屋亦會於明年落成和入伙。今次我們是就第二階段基礎設施徵求議員同意，讓我們向工務小組委員會提交撥款申請。第二階段基礎設施涉及的款項大概是47億元，主要是處理擴展區餘下基礎設施的建設，包括一些道路網絡、行人天橋、休憩用地、排水排污系統等。

稍後由土拓署的同事作詳細介紹。在該介紹的第二部分亦會提到可持續大嶼辦事處的工作進度，涉及他們在大嶼山方面面的工作。我現在把時間交給葉先生。

主席：由葉偉民先生做介紹。

土木工程拓展署可持續大嶼辦事處副處長(工務): 主席、各位議員，為支援由2025年起陸續遷入的居民，我們有需要在東涌東和東涌西擴展區開展第二階段工程，初步估計費用大約是[022053]

47億5,000萬元。圖中顯示第二階段工程範圍，東涌東及東涌西的基礎設施工程分別以藍色和綠色標示，而東涌東的休憩用地就以黃色標示。

接下來，我會先簡介東涌東的基礎設施工程。首先，我們建議在迎禧路和迎東路的路口，以及東涌海濱路和怡東路的路口興建兩條四跨單車徑暨行人天橋，以提升路口的交通容量。隨着擴展區汽車流量增加，我們也需要實施一些緩解噪音的措施，包括在有需要的地點興建隔音屏障，以及使用低噪音的鋪路物料。

接着我會介紹東涌西的基礎設施工程。我們建議提供合標準的道路以加強現有鄉村及鄰近用地與東涌市中心的連接。為配合現時和將來在東涌西的污水排放需要，我們會為相關鄉村建造污水收集系統。為改善東涌河的水質和提升防洪能力，我們也建議建造可持續城市排水系統及防洪堤堰。

另外，我們建議將部分東涌河發展成為東涌河公園，第一期工程，即圖中大家看到藍色框的部分，現正進行當中。我們建議在第二階段工程推展第二期東涌河公園，即圖中綠色框的部分，包括提供行人步道和蝴蝶花園等靜態設施。

為了向居民提供綠化和康樂設施，我們會推展東涌東休憩用地(第一期)工程，包括將現有海濱長廊延長大約1.8公里，並在鄰近地方提供面積大約6.7公頃的休憩用地，設施包括海濱觀景廊、休憩草坪、兒童遊樂場等。

在填海區以東，近小蠔灣的位置，我們將會設置單車公園暨極限運動場，當中包括高架單車徑、單車練習場、極限運動場和歷奇單車場等設施。單車公園將會連接至東涌東的單車徑網絡，將來市民可以由東涌市中心與東涌東港鐵站騎單車到達單車公園。同時，我們會在單車公園入口附近提供一些巴士停車灣，以及在南面提供大約60個泊車位。

如果這項撥款申請在明年上半年獲得財委會批准的話，我們預計工程可於2026年至2030年分期完成。

介紹完東涌項目後，接着我會簡介一下可持續大嶼辦事處在大嶼山推行各項措施的工作進度。可持續大嶼辦事處一直積極推展大嶼山的發展項目。除了剛才向大家簡介的東涌項目外，P1公路(大蠔至欣澳段)及欣澳填海這兩項工程研究都預

計於2025年開展環評的法定程序。至於優化連接南大嶼的道路網絡的可行性研究，也預計於2025年完成。

在智慧、環保及具抗禦力的措施方面，我們已在東涌的項目中完成了建造生態海岸線。另外，我們也以大澳作為試點，透過通訊器材和影像分析技術，計算大澳熱點的實時人流狀況，系統預計於明年初啟用。

在保育具生態價值的生境方面，我們已完成6個地點的生態研究，並會於明年開展餘下12個地點的研究。

在推動保育方面，大嶼山保育基金在首3輪的申請當中，共批出45個保育項目，涉及金額超過1億4,000萬元。另外，目前共有11項支援保育大嶼山的小型地區改善工程獲得基金資助，涉及金額達7,500萬元。

在休閒及康樂建議方面，有關南大嶼生態康樂走廊的建議，我們計劃於明年第一季邀請市場遞交參與發展意向書。另一方面，我們會繼續協調有意在大嶼山營運小規模營地和露營車的經營者與相關政府部門跟進，協助他們了解申請事宜。

連接梅窩和貝澳的越野單車徑工程已經展開，預計於2026年完成。

地區改善工程方面，梅窩改善工程預計於2026年至2028年分階段完成；大澳改善工程也預計於2026年完成。而南大嶼區內道路改善工程，我們預計會於2029年完成。

最後，在推廣活動方面，東涌社區聯絡中心會繼續舉辦各類社區活動，同時我們也會透過義工隊、網上平台等渠道，使公眾對大嶼山可持續發展有更深入的認識。

主席，我今天的介紹到此為止。

主席：現時有8位委員已按下按鈕要求發言，我讀出名單：姚柏良議員、林筱魯副主席、劉業強議員、洪雯議員、田北辰議員、謝偉銓議員、陳學鋒議員及葉劉淑儀議員。稍後我也會提問。

[[022650](#)]

先請姚柏良議員，4分鐘。

姚柏良議員：多謝主席。想問的問題很多，不過時間有限，文件的內容也很多。對於整個發展，我當然支持，只有一個部分想特別一問。大家知道現在機場有機場城市擴展的計劃，整個機場人工島與東涌之間整個海面未來都有很大的發展。新填海區範圍內的海岸線，如何與對面機管局未來發展的部分做到統一協調？整個計劃當中有否考慮到這個元素？這是第一個問題。

另外，在海濱地帶，行人路、單車徑網絡的構思相當好，我也很支持有這些配套，但我看圖片，在第137區，我暫時看不到一條可從地下穿過大嶼山高速公路的通道或天橋，看不出有此貫通。我特別提這方面的原因是，從第137區穿過對面是大蠔灣。有關大蠔灣，可能很多人已遺忘香港有一條奧運徑，是以前由東涌步行到梅窩的行山徑，由東涌到梅窩這條路徑，如果能從第137區穿過對面的話，對於單車、行山人士或一般村民，這個新發展區能夠與其他地方連接，便會更加美妙，這方面，不知道有否考慮？

另外，在報告方面，想特別一提，大家知道，現時是行山季節，是非常好的時節，但大嶼山在周末行山旺季時，車流和人流的配合、承載力往往有問題，尤其是近傍晚離開時。對交通需求方面，你們有一個智慧系統，這些人流的信息能否達至交通營運商方面，以配合改善這些交通問題呢？以上我提出3個問題。謝謝。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的見。我先說說東涌東填海區和機場在規劃上的協調，然後我把其他問題交給處長。

首先，我們在東涌東的規劃，尤其是在東涌東有一條接近5公里的海濱長廊，我相信可帶動人流來海邊，這是第一點。

第二點，請看這幅圖，東涌東填海區最北的尖端，有一個類似凹位的地區，那裏適合作為停泊遊艇的設施等，岸上亦有預留用地支援停泊遊艇的設施。我們現正與機管局商討，在用

地方面，探討能否配合他們現時在機場的發展。我們會與他們溝通，做好協調。

我把時間交給處長。

主席：請胡先生。

土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長：主席，多謝姚議員。
[[023111](#)]
(計時器響起)首先，剛才提到的第137區設有隧道，行人和騎單車者可到達對面馬路的白芒，或稱為大蠔三鄉，這個沒有問題。

第二，剛才提到人流資訊系統，我們現時在大澳有一個試點，預計今年年底開始測試。至於在哪裏發放信息，當然，我們可持續大嶼辦事處有自己的網站，也在旅發局的大澳分頁提供資料，以及在運輸署的“香港出行易”發放這些資料。我們希望試行，看成效如何。發放出來的資料，大家可以想象，與汽車的相似，人流很多時顯示紅色、中度是黃色、人流最少時是綠色，大約會有這些資料。多謝主席。

主席：下一位是林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。首先第一點，從正面說，今天這項議程內容極度豐富，但正因如此，坦白說，把好幾個方面都打包進去，尤其是牽涉47億元有多的撥款，是難以消化的。所以，我特別一提，今天我未到那個階段，我個人支持這件事繼續推進，但到了工務小組委員會，就要拜託當局。稍後我會用兩個例子說明，資料真是相當薄弱，在這個階段，即使從設計的角度，亦難以認真進入討論，且不說時間是否足夠。我說兩點：第一，東涌河公園，大家了解，它的背景有一定的生態敏感度，但文件中只有零星段落，只有一幅圖。對比過去的翠屏河、佐敦谷，建設這樣一個公園，當局提供了很多剖面圖，有很多具體設計的介紹，與周邊的社區的關係，要這樣做，是不是？我想常任秘書長很清楚，我多次稱讚你們的文件做得越來越好，但是這份文件，對比之下，我真的很難下判斷，無法從一幅圖中看到細節的處理。

第二，單車徑和單車公園。尤其是單車公園，我剛才看圖，1.9公里連接到東涌東的範圍，而單車公園旁邊又有個公眾停車場。我的第一個問題是，它的定位是為當地人而設，還是你想把市區各處的人引來使用這個單車公園呢？我看這幅圖的比例，我沒法確定60個停車位和延伸出去的道路，我只看見一個小圈，那是我最不願意看見的迴旋處。若市區人覺得該區很美，我都覺得很美，可以想象，當大家都開車進去，該道路是否承受得了呢？只有60個停車位。這些細節我無法今天看清楚，所以我不是簡單地表示贊成、反對。今天無法討論，我讓你通過，我支持你們通過，不過讓你通過之後，到了工務小組委員會，坦白說，我會針對每一個細節窮追不捨。我也建議你們分拆它，否則，你用打包方式，可能我對某一件事很支持，對另一件事卻很懷疑，那麼我是否應攔着不讓你通過呢？我最關注這一點，撇開其他很多細節，可能我要在會後再和大家溝通，多謝主席。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員意見。如果今天獲得大家支持，我們在下一次提交給工務小組委員會的文件會詳細一點，包括議員特別提出的東涌河公園和單車公園的定位等，我們會盡量提供更多資料，令議員有更好的基礎判斷項目是否值得支持。此外，在工務小組委員會會議之前，我們可以和各位議員多點溝通。而……(計時器響起)

主席：請繼續說。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：我想把時間交給胡處長，就剛才議員說的一些關注點作出回應。

主席：請胡先生。

土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長：第一是有關東涌河公園，在會後，我們一定樂意向林議員詳盡說明詳情。我們一定會有設施保護東涌河的水質，亦不會有工程在河床進行。

至於單車公園的細節安排，我們可以和議員再討論。現時我們的構思當然是讓東涌的居民享用和練習之用，而他們在東涌區內亦可能使用私家車，又或者附近的青衣有朋友來這裏，所以我們留一些車位方便他們，僅此而已。我們可在會後提供多一些資料，主席，謝謝。

主席：我建議當局不要到工務小組委員會會議才做工夫，在這段時間，在等待提交工務小組委員會期間，亦可以和我們的委員就這方面多作溝通和解釋你們規劃的細節。[\[023731\]](#)

下一位是劉業強議員。

劉業強議員：主席，房屋問題這一直是市民高度關注的議題之一，香港山多平地少，人口密度又高，市民要成功“上車”並不容易，東涌新市鎮的擴展計劃無疑可紓緩住屋壓力，同時也涵蓋一些基建和商業設施，不僅為居民提供生活便利，亦可吸引企業進駐，可謂一舉兩得。[\[023747\]](#)

但是我想問，本工程進行道路改善，會興建新路接駁6條現有鄉村，包括石門甲、藍輦、莫家等村落，我相信未來會方便村民出行，不過文件第19段提到，這個計劃最終收到124份反對意見，包括環境滋擾、不滿收回私人土地和對一些墳墓的影響。我想了解，這些範疇是否已經解決，以及如何解決呢？影響的墳墓是否要搬遷之類？我想聽政府的回應。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：請胡處長。

主席：請胡先生。

土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長：多謝劉議員的意見。[\[023904\]](#)
主要有3個部分。第一，有些意見針對道路設計，可能車輛的車頭燈會照射到他的屋子。因應這些反對意見，我們做了輕微調整，相關的村民亦取消了其反對。

另一個是關於污水泵房，我們會在那裏提供一些公共污水系統，有一個污水泵房。當時有些朋友可能覺得會有異味、臭味，但是我們告訴他，現代的污水泵房其實不臭，他們參觀並了解之後，都會滿意的。

第三是關於有墳墓的地方，即祖墳，我們因應意見調整了方案，並把經調整的方案再刊憲，結果再無收到反對。現時仍有的反對，是第一次的反對，而後來沒有取消的，情況如此。謝謝主席。

劉業強議員：即是說，基本上已和後人處理好了？

土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長：處理完成。

劉業強議員：好的，謝謝。

主席：已處理好，謝謝。請洪雯議員。

洪雯議員：多謝主席。有關東涌新市鎮的擴建計劃，我計算一下，從2016年至現時為止，合共來立法會申請撥款450億元。[\[024023\]](#)

我有兩條問題。第一，我記得東涌填海區第122區原定是用作私人參建居屋計劃“樂建居”的用地，政府原定2023年年底把這塊土地推出市場。但是因為早前“樂建居”的用地流標，加上東涌有私人用地亦流標，令東涌第122區的“樂建居”沒有了下文。我想問這個第122區“樂建居”的地皮是否要改變呢？預計何時推出市場？還是整個“樂建居”計劃都會調整呢？

第二，現時地產的市道比較疲弱，這個區的交通配套未完成，填海區毗鄰的東涌東地鐵站又到2029年才竣工。這些因素都影響私人市場參與這個區發展的意欲，我想問政府有甚麼方法提升對市場的吸引力，令我們這450億元的財政支出可以“回籠”得快一點？謝謝。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：議員的第一個問題關於“樂建居”，“樂建居”計劃是由房屋局負責。正如議員說，我們第一塊“樂建居”用地招標不成功是在柴灣，事後房屋局正在檢視整個“樂建居”計劃，研究如何增加其吸引力，有何條款可以放寬等。待他們完成檢討之後，再因應市況，決定推哪幅土地，包括柴灣或這裏的東涌第122區。所以東涌第122區暫時不會改變用途，仍然預留作“樂建居”。
[024145]

議員關心現時的東涌東，如何令致在賣地時，市場會願意競投，以致能賣出土地。我們推地是因應市況，此外，就這裏的私人住宅用地，由於現時外間的信心仍然在改善當中，我們如果再推地的話，不論在東涌或其他地方，我們都會推出一些較小的地皮，希望可以吸引中小型發展商的興趣。

此外，我們聽到業界的意見，以往有些私人住宅土地招標的時候，可能要求發展商興建一些不是住宅的設施，譬如社福設施或其他公共設施，因此，可否令地盤簡單一些，只是興建住宅，這樣做在這個市況下是否更合適，這些我們都會考慮。

主席：沒有跟進？好的。下一位是田北辰議員。

田北辰議員：多謝主席。我想問關於可持續大嶼辦事處的工作。早前局長說，明年會完成欣澳填海的研究，之後再研究用途，完成之後就預留土地，未來10年有60公頃，另外20公頃就留給下一個10年。
[024353]

我不大明白。你填了60公頃，又再等多10年填20公頃。我假設你們可能想在首10年的第8、第9年填60公頃，然後事情跨越到下一個10年，我假設是這樣。但如果是這樣，你的研究用途明年就出來，你卻要多等8、9年才實行，我覺得有些問題。你知道我一直爭取的是甚麼。現時可以做到F1賽車場的80公頃土地，80公頃而已，剛好是你的計劃，全世界有很多個，泰國、法國、越南都興建了很多。我們需要經濟效益，為何你們不在這方面積極推動？

我和你分享一下，泰國有一個稱為 Chang International Circuit，這個賽車場只有80公頃大，一年365日都在用，不是

賽車，還有課程、車會體驗、車廠試車、車廠測試、科研，是整個產業鏈，整個產業鏈帶動很多事，我希望你們趕快行動，好嗎？

還有南大嶼，夏主任說要發展海岸線。我認為，要有產業，一定要有度假酒店，讓人來消費。我上次問文體旅局長，他好像說會和業界商討，我又知道可持續大嶼辦事處這邊也要和業界商討。我想知道你會否有一個時間表，和業界商討完畢，他們是否有可能行動，至少做出幾百個、上千個房間，幹出一件大事，有看得見的成果。你們有沒有時間表？他們會怎樣做？

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的意見。第一個問題關於欣澳填海，議員的理解是對的，我們現時希望填海造地大概80公頃。現在的情況是，明年會開展環評，要走一些程序才可以填海。我們預計在未來10年，有60公頃的土地出來，接着那20公頃亦會陸續出來，只不過不在10年期內。
[\[024621\]](#)

我們也知悉議員建議在欣澳用地上發展一個賽車場，我們也認為這是一個研究方向，議員建議我們可以更大膽，可以把它作為一個產業看待，這個我們都會考慮。

至於議員說的南大嶼生態康樂走廊，請胡處長說說進度如何。

主席：請胡處長。

土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長：我們在今年5月至7月，就南大嶼生態康樂走廊在石壁、水口、長沙和貝澳的一些建議，進行了公眾諮詢，其間反應正面，我們收回來很多信息。議員關注住宿，我們的建議中亦包括在貝澳和長沙(計時器響起)設立住宿設施，但有些不同的意見。我們現時的建議是，可能在明年初正式進行EOI，即是向市場做一個調查，詢問清楚大家的看法如何、規模和房間數量應如何等。我們現正準備這個工作。
[\[024732\]](#)

田北辰議員：我都好想知道，拜託。

主席：請謝偉銓議員。

謝偉銓議員：多謝主席。對於東涌新市鎮擴展，當局申請撥款 [024828] 做工地平整和基礎設施工程，原則上大家當然支持。不過正如林筱魯議員說，支持一些事，申請撥款47億元有多，都要了解分配及錢如何用等。雖然涉及的是細節，但細節往往影響整個工程，影響我們支持與否。在這裏，我留意到文件附件甲羅列了分項，但分項可否分得更細一點？當局之前有些文件提供了大概的比例，這個卻沒有。你們是否沒有這方面的確實數據，我不知道。但就整個撥款申請，我想問，文件第4段分出一個部分，稱為“餘下階段發展(日後再尋求撥款)”。主席，我看到這部分，想問為何還要“餘下”呢？為何不一次過把它做完？涉及的土地並不小，只有3.1公頃，都是政府土地。或者當局可以說說。

第二，我想一提，附件甲第2(i)段，提到“兩條四跨單車徑暨行人天橋”，我想了解這方面，因為你做這些，使用情況是很重要的。興建後，行人會否仍然要求在路面過馬路，不用天橋等，造成浪費，過往有很多這些個案，天橋建成後沒有人用。我想知道當局有否研究，例如其他方案，包括在路面或地底，可以在此解說一下。謝謝主席。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：議員有3個問題，請胡處長幫忙回答最後那個有關兩條四跨的行人天橋。議員的第一個問題，涉及這47億元分配在不同類型設施的比例大概為何。這47億元中，有超過一半，大概51%是一些基礎設施，即包括…… [025055]

謝偉銓議員：我看到的。不過，我想再細分，就這方面，或者你在下次或其他場合交代吧，例如向工務小組委員會申請撥款時，你可以提供，或者像主席說，你可以提供更加細分。文

件上寫的我已看過了。

發展局常任秘書長(規劃及地政): 不好意思。我們提交給工務小組委員會的文件會有更詳細的分項。議員的第二個問題問到，餘下階段似乎規模不大，為何不一次過做。議員說得對，餘下階段的規模確實不大，但當中涉及的一些用地，可能我們還要做一些工夫才可以得到用地，所以我們在這階段就不申請餘下階段的錢。這些用地有些是用作公營房屋的，但現時我們仍要和村民處理一些搬墳的事情。另外還有房屋的地盤，(計時器響起)現時給東涌線延線最後的一個站(東涌西)佔用做工地，所以暫時未得到這些用地展開工程，我們就將它放在餘下階段，在下一個階段才申請撥款。

其他的請胡處長講解。

主席：請胡處長。

土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長：這兩條行人天橋，最主要是為了解決東涌新市鎮擴展區的交通問題。我們根據交通影響評估報告，得知隨着居民在填海區入伙，這兩個路口的交通就會提升，令該兩個路口的容量飽和，以致不能設置行人過路時間，於是我們建議將行人向上分流到行人天橋，給路口的汽車更多時間通過，是技術上的需要。現時我們了解到，在繁忙時間會有幾百甚至過千使用者使用這兩條天橋。[\[025251\]](#)

謝偉銓議員：主席，最主要是當局有否切實考慮過其他方案，而不是很容易就興建天橋。或者就這方面，其他事情要配合，令更加多人利用這些設施，否則就浪費了。謝謝。

主席：我相信需要考慮各方面的可能方法，然後找出一個最優質的解決方案。請陳學鋒議員。

陳學鋒議員：多謝主席。我形容今次是必需的撥款，不過是太遲的撥款，此話怎講？在東涌東居住的居民，做了很多年的開荒牛，一直好像住在市中心的一個孤島上。此話怎講？他們很[\[025413\]](#)

不方便，住在東涌東的居民，如果要外出，要先搭一趟車到東涌站轉乘鐵路。大家知道最近北大嶼山高速公路天天有撞車，天天都塞車。我跟居民溝通，基本上，迎東邨的居民每天早上6時就要出門上班，否則趕不及。在這個前提下，我認為這種規劃發展是有問題的。把人搬進去，人已進去，配套卻全跟不上，居民要忍受很多年。東涌迎東邨的居民已忍受很多年，但仍然要繼續，等到2029年，車站開通了，才能解決交通問題。我覺得這種發展規模，先住人後配套，真的要改善。

尤其是剛才謝偉銓議員說的天橋過路問題，規劃上是有問題的。應該早在規劃上，做到如荃灣般，大家都在天橋上通行，就不需要再做路面的過路處，每一座都通了，大家就可以透過平台的天橋，用好這些天橋連接，人車各自分流，而不需要另外再做，這就是規劃上的失誤，導致居民每日都在受苦，在那個十字路口過路很危險，我自己都覺得很危險。

還有，既然我們說未來要發展機場城市，你們試試由東涌往機場，需要相當長時間的。由東涌出發，去荃灣、葵芳、葵青，都比去機場快，因為沒有鐵路，要付昂貴車費，先乘車到東涌站再轉車，否則就等巴士，但巴士卻好像要環遊全世界才到達機場。交通配套做不好，居民在當區是受苦的。我很希望當局真的盡快去做。

另外，配套要包括文娛中心。說到東涌的文娛中心設施，如果市民團體要搞活動，要到荃灣或中西區的文娛中心，他們沒有自己的文娛中心，沒有自己的運動場，能否盡快興建這些設施呢？不要再等，等到全部入伙才興建，切實讓居民不要受苦，好嗎？

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。東涌東的情況的確不是完全理想的，車站要2029年才建成，在這段時間，可能大家都會搭一程巴士到東涌站乘車，我們是明白的。我們盡快加緊這個工作，地鐵方面已在趕工，以確保東涌東站可以2029年開通。

[[025720](#)]

剛才議員提到東涌與機場的連接。機場管理局有一個計劃，想利用無人駕駛的單軌車連接機場人工島和東涌，現正全

速(計時器響起)進行規劃工作，希望日後東涌一帶的交通連接會更好。

陳學鋒議員：社區設施，文娛中心方面如何？

發展局常任秘書長(規劃及地政)：不好意思。

主席：文娛設施。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：就文娛設施，稍後可由康文署同事補充，在東涌西第107區，現在規劃了一個聯用綜合大樓，當中有一些康體設施，可請康文署的同事說說。

主席：請康文署哪一位同事解釋一下？

康樂及文化事務署助理署長(康樂事務)3：多謝主席。

主席：請馮女士。

康樂及文化事務署助理署長(康樂事務)3：多謝主席，多謝陳議員的提問。以本署來說，就東涌的發展，正如剛才說到的第107區，我們會有一個綜合聯用大樓，當中會設有體育設施。此外，東涌區本身也有一些體育設施。至於文娛中心和運動場，我們在整個發展區裏有預留土地作安排及策劃，按照我們的進度，正一直規劃。謝謝。[025856]

主席：陳議員剛才的牢騷，我很理解。東涌線延線有這個站，根據2014年的鐵路發展策略，應該配合新填海區的居民入伙，即應該在今年落成，但現在要延至2029年，有時候拖延都是莫名其妙的。[025931]

今日的會議原本是5時30分完結，但現時這個項目還有葉劉淑議員和我本人提問，所以會議應該要稍為延長，不過不必

延長15分鐘之多。先請葉劉淑儀議員。

葉劉淑儀議員：多謝主席。我說的很簡單，我同意撥款興建這些設施，都是無可避免的。我只有兩個問題，其實我曾向胡處長提出，不過想請你公開回答。這些新市鎮的社區、道路等各樣設施，對鄰近的東涌村原居民有甚麼好處呢？可否為他們改善生活質素、設施，對他們有甚麼好處？不要忘記他們。這是第一個問題。

第二，我也跟處長說過的，附近愉景灣的居民經常投訴康樂設施不足。愉景灣是私人發展，租用網球場等費用都很貴，他們人口老化，需要很多康樂設施，根本不能負擔800元一小時租用網球場，他們希望新市鎮的康樂設施都可以給他們享用，是否有足夠容量呢？就這兩個問題而已。

主席：常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政): 今次的撥款有一部分是將一些新道路接駁到一些原居民村的，另外一些排污、排水系統，也會接駁到現時東涌西的8條原居民村，有了這個公共排污系統，他們就不必使用化糞池，可以接駁到公共排污系統。所以今次我們沒有忘記原居民村。

葉劉淑儀議員剛才問，該處的文娛康體設施是否足夠，可否照顧到愉景灣的居民，剛才我們說到，在東涌西第107區會有一個綜合文娛康體設施，此外，現時東涌也有一些免費的籃球場，在文東路公園，亦有一些收費的籃球場，有這些設施。至於說到照顧區外人士，東涌東的用地，正如剛才同事說，也撥備了一些未來的文娛康體設施，可能要盡早作出規劃，希望設施可以盡快落地，不但可以照顧區內，也可服務區外居民。

葉劉淑儀議員：沒有其他問題了。

主席：沒有跟進。謝謝。

[030309]

輪到我本人發言。首先，我很支持東涌新市鎮擴展的土地

平整和基礎建設工程(第二階段)的工程開展，我知道遲一些，當局要準備更詳細的資料提交給工務小組委員會。剛才有很多位議員提出了，目前這份文件是政策性的文件，到了工務小組委員會，一定有很多工程細節，希望當局能準備得好一點。正如剛才建議，在工務小組委員會會議前，可以多與議員溝通。

我想提出的問題，是關於南大嶼生態康樂走廊。當局說會在明年首季邀請市場提交參與發展意向書。我記得，在早幾個月的發展事務委員會，討論過這方面的發展方向，當時有不少委員，包括我本人，都認為目標似乎定得太小、太低，現時假日的人流大約是2 700，做了這麼多工作後，估計會增至4 000到6 000，我相信姚柏良議員很不滿，不滿在於浪費了這麼一個非常好的地帶。貝澳、長沙、水口、石壁風景優美，如果做得好，真的可以成為各種形式的旅遊，露營也好，甚至有些高檔一點的旅舍都可以。正如很多香港人假期時滿世界跑，都會找一些最高級的溫泉酒店，越貴越難book。為何我們做不到？而且你說香港“無處不旅遊”，在大嶼山，正好有很大的機會。大嶼山的旅遊點，不止於南大嶼，北大嶼也多的是，大家知道，北大嶼現時所發展的，不少是非常好的旅遊設施，包括迪士尼樂園、昂坪360、大佛，還有機場，亞洲博覽館一期，稍後有二期，可帶來很多客人，包括會展、休閒的。還有11 SKIES。這裏是一個另類性質的旅遊，加上南大嶼的生態旅遊，旅遊面是很廣闊的。

所以我想問，既然說明年邀請市場提交參與發展意向書，你們是否畫地為牢，仍然沿用幾個月前的概念和規劃？還是能放開一些，對於市場上如有更大型的發展，你們都會考慮？如果還是和上次一樣，我就很失望。失望的是，第一，還是這樣小打小鬧；第二，如果來聽取了我們發展事務委員會的意見仍依然故我，我作為主席難免失望。

請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝主席的意見。我們在明年第一季做的市場意向調查，一定會拋出一些方案，亦會就這些方案聽取大家和議員的意見，希望在規模和交通方面，盡量克服現時該處的限制，盡量擴闊空間。另外，我們亦會邀請市場，了解他們有否其他想法。我們的設想未必周全，這是一個

[[030643](#)]

好機會讓我們了解市場上有沒有其他想法，收集回來後可以再與商界商討，如果在基建方面需要我們作出配合，應該怎樣做，我們希望規模做得比上次大家所見的大一些。

主席：我為甚麼對規模很擔心？正是這幅圖，上面的文字寫：“小規模營地及露營車”，那麼大一點的規模在哪裏？或者意向書中會有，而剛才常任秘書長表達的態度比較開放，我希望這方面能夠做得到，起碼令我們旅遊界的議員都覺得這裏有生機、有商機，好嗎？

我們完成了這個項目的討論，我聽取委員一直的發言，沒有人反對這次就東涌新市鎮擴展工程的撥款進入下一個階段，我們同意向工務小組委員會提交建議。但是，正如剛才說，資料要齊全，亦要會前多溝通，拜託。多謝出席這個項目的政府同事。

下一個議程是其他事項，我沒有其他事項。我宣布今天的會議結束，謝謝。
