

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)812/15-16號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會 政策簡報會及會議的紀要

日 期：2016年1月26日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：謝偉銓議員, BBS(主席)
梁志祥議員, BBS, MH, JP(副主席)
何俊仁議員
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
何秀蘭議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
姚思榮議員, BBS
陳志全議員
陳恒鑾議員, JP
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP

郭家麒議員
張超雄議員
黃碧雲議員
葛珮帆議員, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP

列席議員 : 王國興議員, BBS, MH

缺席委員 : 劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
石禮謙議員, GBS, JP
陳克勤議員, JP

出席公職人員 : **議程第IV及V項**

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
黃偉綸先生, JP

發展局常任秘書長(工務)
韓志強先生, JP

發展局副局長
馬紹祥先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
羅淦華先生

署理發展局副秘書長(規劃及地政)3
莊永桓先生

發展局副秘書長(工務)1
林啟忠先生, JP

發展局副秘書長(工務)2
陳志明先生, JP

發展局起動九龍東專員
區潔英女士

屋宇署署長
許少偉先生, JP

土木工程拓展署署長
鍾錦華先生, JP

地政總署署長
甯漢豪女士, JP

規劃署署長
凌嘉勤先生, JP

水務署署長
林天星先生, JP

議程第VI項

發展局副局長
馬紹祥先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5
鍾文傑先生

規劃署副署長／全港
李志苗女士, JP

規劃署助理署長／全港
張綺薇女士

土木工程拓展署
署理新界西拓展處處長
張少猷先生, JP

土木工程拓展署
總工程師／新界西1
劉永錦先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)2
鍾蕙玲女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
彭惠健先生

議會秘書(1)2
劉美琪女士

議會事務助理(1)2
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)453/15-16 —— 2015 年 11 月
號文件 24 日會議的
紀要)

2015年11月24日例會的紀要獲確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會 CB(1)395/15-16(01) —— 政府當局因應
號文件 鍾樹根議員於
2015 年 11 月
26日就發售市
區重建局煥然
壹居項目的安
排發出的函件
(立法會
CB(1)222/15-16
(01)號文件)所
作的回應

立法會 CB(1)406/15-16(01) —— 在立法會議員
號文件 與東區區議會
議員於 2015 年
5月28日舉行的
會議上提出有
關舊樓業主在
遵從《消防安全
(建築物)條例》

的規定方面遇到的困難的事宜
立法會CB(1)422/15-16(01) —— 政府當局因應黃碧雲議員於2015年12月11日就東江水水質發出的函件（立法會CB(1)305/15-16(01)號文件）所作的回應

2. 委員察悉，秘書處自上次會議後發出了上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)452/15-16(01) —— 待議事項一覽表號文件

立法會CB(1)452/15-16(02) —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意，已編定於2016年2月23日(星期二)下午2時30分舉行的下次例會將延長至下午6時30分結束，以討論政府當局建議的下列項目

(a) 工務計劃項目第469CL號(部分) —— 啟德發展計劃 —— 啟德機場北面停機坪第3B期及第5A期的基礎設施工程及啟德發展計劃進度報告；

(b) 工務計劃項目第45CG號 —— 啟德發展計劃區域供冷系統；

(c) 建議於發展局(工務科)、土木工程拓展署及規劃署開設編外首長級職位；及

(d) 大嶼山發展策略建議。

(會後補註：應政府當局的要求，"建議於發展局(工務科)、土木工程拓展署及規劃署開設編外首長級職位"的議項，已改為"在土木工程拓展署及規劃署開設和重行調配首長級職位"。經主席同意，上述會議的議程已加入"建議前往東江考察"的議程項目。秘書處已於2016年2月16日透過立法會CB(1)559/15-16號文件告知委員有關上述安排。)

- IV 發展局局長就行政長官2016年施政報告作出簡報**
(立法會CB(1)452/15-16(03)——政府當局就
號文件 2016年《施政報告》及施政綱領
——有關發展局的措施提交的文件)

相關文件

行政長官於2016年1月13日立法會會議席上發表的施政報告

2016年施政綱領小冊子

- V 整體土地供應**
(立法會CB(1)452/15-16(04)——政府當局就土地供應概況提交的文件
號文件
立法會CB(1)452/15-16(05)——立法會秘書處就增加土地供應的措施擬備的文件(背景資料簡介))

4. 主席在會議上就政府當局擬一併討論議項IV及V的建議徵詢委員的意見。委員對上述建議並無異議。

5. 應主席邀請，發展局局長向事務委員會簡介行政長官2016年施政報告(下稱"施政報告")內有關發展局的主要政策措施。發展局常任秘書長(規劃及地政)及發展局常任秘書長(工務)以電腦投影片闡述土地及房屋供應情況；政府當局為增加土地供應所採取的多管齊下策略；加強樓宇維修及保養的技術支援措施；大嶼山發展；起動九龍東；工務工程的成本控制；及古物諮詢委員會根據歷史建築保育政策檢討提出的建議。發展局的政策措施及整體土地供應的詳情，已載於相關的政府當局文件(立法會 CB(1)452/15-16(03) 及 CB(1)452/15-16(04) 號文件)。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)501/15-16(01)號文件)已於2016年1月27日以電子郵件方式送交委員。)

土地及房屋供應情況

6. 事務委員會察悉，政府當局已於2015年12月公布，從2016-2017年度起至2025-2026年度10年期的總房屋供應目標為46萬個單位，當中公營房屋佔60%(即28萬個單位)，而私營房屋則佔40%(即18萬個單位)。副主席關注到政府當局能否達到此目標。葉國謙議員表示，政府當局已在其土地用途檢討中物色約150幅具房屋發展潛力的用地，而截至目前為止，當中只有46幅用地已完成法定改劃程序。他詢問，發展局有否信心該等土地可按計劃進行房屋發展。

7. 發展局局長答稱，當局將會按照上述約150幅房屋用地所涉問題的複雜程度及其所屬地區，分批進行有關的法定改劃程序。在政府當局可着手進行有關法定改劃程序前，相關政府部門需就上述每幅用地進行內部技術評估。改劃用途地帶的工作進度，部分取決於當地社區人士是否支持有關更改土地用途的建議。發展局局長表示，在上述約150幅用地當中，有63幅用地的法定改劃程序已展開。

8. 陳恒鏞議員詢問，現時有何機制令相關政策局／政府部門之間可作出更妥善的協調，以制訂措施就政府當局改劃用途地帶的建議會造成的交通影響，處理居民所提出的關注事宜。發展局局長回應時答稱，在當局覓得一幅適合改劃作住宅用途的用地後，相關政府部門(包括運輸署)將會就擬議改劃用途地帶的影響進行技術評估。該等部門的代表將會出席相關會議，向有關區議會簡介該項建議，以及徵詢區議會議員(下稱"區議員")的意見。他表示，發展局一直非常重視與當地社區人士就該局的措施進行溝通，務求在切實可行的情況下盡量採納當地社區人士就相關建議提出的意見。

9. 王國興議員及陳鑑林議員詢問，當局最近未能成功就住宅用地(包括青衣細山路及元朗凹頭的用地)進行招標，對政府當局增加房屋供應的計劃有何影響。發展局局長答稱，政府當局於2015年12月公布2015-2016年度第4季的季度賣地計劃時表示，2015-2016年度的私營房屋土地供應估計合共可興建大約20 300個單位。儘管近期青衣細山路及元朗凹頭用地未能成功招標，估計私營房屋土地供應量仍然略為超過2015-2016年度的19 000個私人單位的目標。此外，就私人重建項目可建單位數量所作的最新估算，亦超出2015年12月公布的相關估計數字。

10. 王國興議員詢問，政府當局會否考慮把上述兩幅用地改作發展資助房屋的用途。發展局局長回應時表示，當局撤回該兩幅用地，純粹因為有關的投標價未達地政總署專業估值師就有關用地評定的底價。鑒於當局在之前的招標工作中就該兩幅用地接獲的標書數目，政府當局相信發展商有興趣競投該等用地，在適當時會再次推售該兩幅用地。他表示，當局必須維持穩定及持續的土地供應，以滿足市民對私營房屋的需求，以及達到在長遠房屋策略所訂定的房屋供應目標。儘管政府當局在現階段並無計劃把該兩幅用地用於提供資助單位，在有需要時，當局或會考慮是否適宜把合適的私營房屋用地改作發展資助房屋的用途。

11. 陳婉嫻議員表示，政府當局應繼續竭盡所能善用土地提供足夠的房屋，以遏止不斷飆升的物業價格及租金。她認為，上述兩幅用地未能成功招標，反映發展商以低價投地，藉以測試該兩幅用地的底價及進行最有利的交易。政府當局不應賤賣有關用地，並應考慮把該兩幅用地改作發展資助房屋的用途。

12. 發展局局長回應時表示，政府當局並無訂定"高地價政策"。為保障公共收入，政府當局訂有防止賤賣土地的既定機制。一幅土地最終的售出價，反映有關土地當時的市值。

13. 田北俊議員申報，他在香港及內地從事物業發展的業務。他認為，環球經濟(包括內地及香港經濟)的前景將充滿挑戰。上述兩幅位於青衣細山路及元朗凹頭的住宅用地日後再次推售時，倘若當局仍然就有關用地設定相同的底價，則未必可成功出售該等土地。鑒於開發用地及發展房屋所需的時間，政府當局應繼續物色房屋用地，並在適當時推售有關用地，以遏止不斷飆升的物業價格。相關政府部門亦應簡化土地行政程序，例如批准建築圖則申請的程序。

14. 發展局局長回應時表示，為確保有充足的土地滿足社會的需要，發展局將會繼續推展其增加土地供應的措施。政府當局推售某幅用地時會考慮有關的時間是否恰當。他以啟德發展區一幅酒店用地為例，表示政府當局在考慮到旅遊業的表現後，決定不推售上述用地。

15. 陳鑑林議員關注到，未能成功招標的個案可能會對市場傳遞負面的信息。政府當局應檢討是否有空間改善賣地機制，以確保土地會以反映其市值的價格出售。發展局局長答稱，政府當局察悉陳議員的意見，並會繼續留意市場對當局日後就用地進行的招標工作有何反應。他認為在現階段無需更改現有機制。

公營房屋單位的供應

16. 梁國雄議員表示，政府當局應興建更多公營房屋單位或資助單位，而非增加私營房屋土地供應，然後期望發展商會興建一些以可負擔的價格出售的單位。當局應實施租金管制，令物業業主不能透過大幅調高租金把其物業成本轉嫁予租戶。

17. 胡志偉議員表示，儘管政府當局在新發展區採用的公私營房屋比例通常為60：40，用作興建公營房屋的土地比例仍低於60%。為確保可達到公營房屋供應的目標，政府當局應增加用於興建公營房屋的土地比例，並放寬公營房屋發展項目的地積比率。

18. 發展局局長答稱，在規劃新發展區時，政府當局認為適宜於其邊緣提供中至低密度的私營住宅發展項目，而高密度的公營房屋及私營住宅發展項目則會鄰近市中心一帶。如當局減低用於提供私營房屋的土地比例，將會向市場傳遞一個信息，就是整體私營住宅發展項目的土地供應將會減少，以致可能令市場預期物業價格將會上升。儘管作為一項概括的原則，政府當局將會繼續採取60：40的公私營房屋比例，有關比例在適當時可按個別情況作出調整。

19. 馮檢基議員表示，根據政府當局就未來5年公營房屋興建量所作的最新推算，當局在未來6至10年，每年大約須興建35 000個公共租住房屋(下稱"公屋")單位，以達到10年房屋供應目標。他質疑，發展局能否適時提供足夠的土地發展公營房屋。他認為，與當局先前所作的預測比較，政府當局就建屋量所作的最新推算(即從2015-2016年度至2019-2020年度的5年期內興建76 700個公屋單位及在未來3至4年興建87 000個私營房屋單位)，反映政府當局會較着重私人單位的供應，而非公屋單位的供應。他認為，政府當局應澄清，整體房屋供應當中的公營房屋比例會否維持在60%。

20. 發展局局長答稱，當局需要時間興建房屋。純粹以將於未來數年落成的公私營房屋單位推

算數字作為依據，指政府當局較着重私人單位而非公營房屋單位的供應，有關的結論並不科學。根據現行做法，將會在房屋用地提供的公私營房屋單位數目，必須經發展局、規劃署、運輸及房屋局(下稱"運房局")及房屋署等政策局／部門，在考慮用地狀況、基建支援等相關因素下相互協定。在現階段，為達到28萬個公營房屋單位的10年房屋供應目標，發展局已覓得大約90%的所需土地。政府當局因種種原因，例如在進行相關技術評估時遇到困難、法定圖則的修改、法律挑戰等，仍未能覓得所需土地興建餘下的25 500個公營房屋單位。他表示，基於司法覆核個案，當局或許未能如期提供若干用地作公營房屋發展的用途。

21. 馮檢基議員以政府當局把深水埗一幅用地用作進行公營房屋發展項目的建議為例，表示在討論該建議的相關區議會會議上，只有來自香港民主民生協進會的區議員支持該建議。他憶述，政府官員(包括負責土地及房屋發展的政府官員)以往曾聲稱，由於區議會反對，他們為興建房屋而推行一些改劃用途地帶的建議時遭遇困難。他質疑政府當局在游說建制派區議員方面的工作成效。

22. 發展局局長答稱，發展局對爭取區議員支持該局的措施非常重視，不會按區議員的政治背景就他們作出區分。施政報告並無提述，由於區議會反對，當局在達到房屋供應目標方面的進度因而受阻。至於馮議員所提及的深水埗房屋用地，落實該公營房屋發展項目的工作屬運房局的職權範圍。

23. 陳鑑林議員表示，區議員有責任就如何能改善某項改劃用途地帶的建議表達意見，以配合區內居民的需要(例如他們期望當局能提供更多社區設施)。如區議員日後仍會與政府當局就某項建議再作討論，便不宜妄下結論指有關區議員已表示反對該項建議。麥美娟議員贊同陳議員的意見，亦認為區議員需因應當區情況按個別個案考慮每項改劃用途地帶的建議。此外，政府當局亦須確保其土地發展建議能配合區內居民的需要。她憶述，香港工會聯合會曾表示支持多個公營房屋發展項目。葉國謙議員表示，區議員一直以來均認為就地區進

行妥善規劃為十分重要，因此政府當局應繼續聽取地區的意見。

24. 陳偉業議員及馮檢基議員認為，鑒於興建房屋所需的時間甚長，將於未來數年落成的公營房屋單位，是上屆政府而非現屆政府努力的成果。陳議員批評，現屆政府盲目地就香港的土地發展進行規劃。他認為，為了在短時間內增加房屋土地供應，政府當局應更改未盡用的軍事用地的用途，並收回粉嶺高爾夫球場所佔土地，以興建房屋。政府當局應擱置在啟德發展區提供體育園區的建議，以及把相關用地用作其他用途，以確保啟德發展區能與九龍東其他部分融合。

25. 發展局局長答稱，啟德發展區目前的發展計劃，是政府當局與地區持份者歷年來進行多輪討論後得出的結果。陳議員仍然認為，政府當局應在適當時建議就相關發展計劃作出改動。

26. 陳婉嫻議員認為，在進行相關公眾諮詢工作期間接獲的公眾意見，已納入啟德發展區的發展計劃內。委員考慮是否適宜改動有關計劃時，應計及有關計劃是如何制訂及實際的情況為何。

規劃及發展

27. 張超雄議員認為，政府當局應採取以人為本的方式就本港的土地發展進行規劃。當局推行的土地發展項目(例如發展古洞北及粉嶺北新發展區)及重建項目(例如衙前圍村項目)漠視受影響人士的需要和訴求，以及摧毀相關社區的鄰里關係網絡。根據政府當局制訂的相關發展計劃，在新發展區預留作提供公屋單位的土地比例不多。他又表示，政府當局應制訂計劃，把鄉郊地區的空置校舍改作其他用途，以及釋放原用作提供熟食中心的用地，以滿足社區對空地的需要。

28. 規劃署署長答稱，儘管古洞北及粉嶺北新發展區的總規劃面積合共約為600公頃，當中存在甚多限制，例如有山地及高質素的農地，對該兩個新發展區的房屋發展潛力構成相當大的局

限。此外，當局亦須預留土地提供基建和運輸設施。他表示，過往的經驗顯示，在新界鄉郊地區進行大規模及高密度的新市鎮發展，能有效增加本港的可發展土地，以應付社會的需要。政府當局日後會以同一方式進行發展。此外，當局會繼續推行措施把舊區轉型，以及保育和活化歷史地點和建築物。他解釋，就張議員提及的空置校舍用地而言，由於當中有很多用地的位置偏遠及面積有限，或許不適合用作住宅發展用途。

29. 陳婉嫻議員表示，政府當局制訂發展或重建計劃時，應竭盡所能保存相關地區的當區特色，並須在發展與保育之間求取適當平衡。推行此等計劃通常涉及就發展進行的清拆工作。為滿足受清拆影響人士的需要和訴求，相關政策局／政府部門應合作制訂特殊的補償及重置安排，而不是依賴既定的政策。

30. 陳家洛議員提到，施政報告第97段提述，當局開發土地不時遇到阻力，並可能觸及不少既得利益。他要求當局澄清，行政長官所指的"阻力"及"既得利益"為何。他表示，市民認為現屆政府盲目地攫取土地。他質疑，政府當局是否認為就當局增加土地供應的措施提出反對意見的人士有"既得利益"，是有關的"阻力"。

31. 發展局局長答稱，他不宜闡釋行政長官在施政報告所述。他表示，現屆政府並沒有把任何就政府當局的土地發展計劃提出的意見或批評視為"阻力"。由於當局推算，在未來3至4年一手住宅物業市場的私營房屋供應量約為87 000個單位，如政府當局增加土地供應的措施所產生的效果，是降低此等私營單位日後推售時的價格，某些人的利益或會受到影響。

32. 葉劉淑儀議員表示，據施政報告第98段所述，政府當局需要有長遠規劃，為下一代建立土地儲備。她詢問，政府當局有否制訂具體計劃跟進有關事宜。發展局局長答稱，政府當局會繼續推行短、中及長期的措施增加本港的土地供應。《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》的研究，會

就整體空間規劃及未來的土地供應探討可行的方案。政府當局暫時計劃在2016年的第二季季末前向事務委員會簡報該項研究的最新進度。

樓宇維修和保養

33. 陳恒鑾議員關注到，樓宇業主在委聘外間的機構進行樓宇維修和保養工程時遇到圍標的情況。他詢問，除了就樓宇維修和保養事宜向樓宇業主提供意見外，政府當局有否制訂其他措施處理圍標的問題。

34. 發展局局長答稱，為配合其他政府部門及機構現時為樓宇業主提供的支援，市區重建局(下稱"市建局")將會推出一項試驗計劃，以向參加此項計劃並擬進行樓宇維修和保養工程的樓宇業主提供直接的技術支援。根據該項試驗計劃，市建局會向參加計劃的樓宇業主提供一套"自助工具"，當中包括各種指引及文件範本，以協助業主按恰當採購程序委聘承建商進行工程，以及委聘顧問監督有關工程。此外，市建局將安排一名獨立第三方專家，向參加計劃的樓宇業主提供意見。有關意見涵蓋須進行的樓宇維修和保養工程的一般範疇，以及工程費用的預算，讓相關樓宇業主可評估就有關工程接獲的投標價格是否合理。此外，市建局將設立一個電子招標平台，供樓宇業主就委聘承建商進行招標。通過招標平台邀請及接收投標意向書和發出招標文件，並在開標前把投標者身分保密，可減低別有用心不良分子操控或干擾招標程序的風險。

35. 麥美娟議員作出申報，表明她是市建局董事會的非執行董事。她表示，政府當局近年已委託市建局執行更多工作，包括協助當局興建資助出售單位，並推行一項試驗計劃以協助解決圍標問題。政府當局應確保市建局會有足夠的資源，能有效處理上述工作。發展局局長答稱，政府當局察悉麥議員的意見，並且會繼續留意市建局及其他法定機構需要多少資源推行可令市民大眾得益的計劃。

綜合發展區

36. 麥美娟議員及副主席詢問，為何一些已指定為綜合發展區的用地仍未發展。副主席表示，根據香港大學(下稱"港大")進行的一項研究，合共有146幅用地被劃為綜合發展區，但當中只有65幅用地已完成發展。他關注到，綜合發展區用地現時的发展進度，會否拖慢土地發展及房屋供應的速度。麥議員詢問，尚未完成發展項目的綜合發展區用地的總面積為何。此外，該等綜合發展區發展項目可提供多少房屋單位。她認為，鑒於物業市場的成交持續縮減，私人發展商或會不斷提出就相關發展計劃作出輕微修訂的申請，藉此減慢綜合發展區用地的土地發展速度。由於現時有迫切需要加快供應土地，以作發展用途及滿足住屋需要，政府當局應考慮日後是否適宜減少將會劃為綜合發展區的用地數量。主席表示，政府當局應留意綜合發展區發展項目的進度。

37. 規劃署署長答稱，指定"綜合發展區"的主要目的是方便當局因應環境、交通和基礎設施、有關土地的狀況及通常分散的業權等各種限制，就涉及複雜事宜的用地進行適當的規劃，當中包括有關發展所涉及的土地用途組合、規模、設計和布局。目前，綜合發展區用地有超過70%的土地為私人擁有。該等用地大部分並非只是空置，而是正用作不同規模的住宅或商貿用途。根據現行做法，綜合發展區發展項目倡議者須以總綱發展藍圖的形式向城市規劃委員會(下稱"城規會")提出申請，並須獲城規會批准後方可進行相關發展。由於要發展該等用地通常需解決各種複雜及困難的技術問題，在向城規會提交相關規劃申請後，普遍的情況是有關的申請人需再進行研究，以重新評估擬議發展會對交通、環境及景觀等造成的影響，然後再提交經修訂的總綱發展藍圖予城規會批准。他表示，根據副主席所提及的港大報告，並無證據顯示發展商故意不斷提交規劃申請以拖延相關綜合發展區的發展。在已完成發展的65幅綜合發展區用地當中，有60幅用地的總綱發展藍圖是在提交城規會後首年內獲

批准。規劃署署長表示，規劃署會繼續定期就綜合發展區用地進行檢討，以及監察綜合發展區發展項目的進度。為加快發展進度，就某些個案而言，規劃署或會向城規會建議把某幅綜合發展區用地改劃作其他用途地帶，或將之再劃分為較小的發展支區。發展局局長補充，就總綱發展藍圖取得城規會的批准後，有關發展商通常需與地政總署就修訂契約須支付的土地補價進行磋商，而進行有關的磋商或許需時。

38. 副主席詢問，政府當局可否規定私人發展商在建成住宅單位後，須在一段指定時間內把有關單位推出發售。發展局局長答稱，在購入一幅住宅用地後，有關發展商須在某段時間內建成賣地條款指明的最低樓面總面積。視乎該發展項目的規模及複雜程度而定，該段時間通常介乎5至7年。相關發展商可申請延長有關的時間。

商業、零售及酒店用途的土地供應

39. 姚思榮議員認為，儘管最新的統計數字顯示，與前年的相關數目比較，去年訪港的旅客數目有所減少，現正施工的跨境運輸基礎設施(例如港珠澳大橋及廣深港高速鐵路(下稱"高鐵")香港段等)日後相信會帶來更多訪港旅客。他詢問，政府當局有何中期及長期的計劃覓地作酒店用途。政府當局在甚麼情況下會提供有關土地讓發展商進行酒店發展項目。

40. 規劃署署長答稱，作為《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》研究的一部分，政府當局會探討各個有關整體空間規劃及土地發展(包括酒店發展)的方案。從規劃的角度而言，恰當的做法是確保商業用地可作零售、酒店、辦公室等各類活動的用途，藉此留有彈性，在情況許可下便可轉換有關用地的用途。

41. 姚思榮議員表示，大嶼山的酒店經常爆滿，在當地有盛事舉行的日子尤甚。他詢問，政府當局會否在大嶼山預留用地作酒店發展的用途。發展局局長答稱，東涌一幅可用於興建一間有大約1 000個

房間的酒店用地已出售。華特迪士尼公司現正計劃在香港迪士尼樂園進行一個新的酒店發展項目。視乎機場管理局(下稱"機管局")的決定，擬議機場島北商業區(下稱"北商業區")會提供酒店發展項目。此外，政府當局一直考慮提供酒店設施，作為港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展的一部分。

42. 葉劉淑儀議員認為，發展北商業區的計劃滯後於本港的經濟發展趨勢。她表示，考慮到機場大樓已有提供類似的設施應付內地及非內地旅客的需求，該佔地約200萬平方呎的擬議零售發展項目及該酒店發展項目或許會成為"大白象"。她關注到，在機場島供應的商場會否過剩。

43. 發展局局長回應時表示會向機管局轉達葉劉淑儀議員提出的關注事宜。他表示，機管局會按審慎的商業原則分階段進行有關北商業區的發展。他不認同有關發展計劃會滯後於經濟發展趨勢的看法。

44. 梁國雄議員表示，政府當局推行措施重置現有政府辦公大樓，以釋放商貿用地提供辦公室作商業用途。為配合上述措施，政府當局推行港珠澳大橋及高鐵等多個基建項目。他認為，考慮到訪港旅客的數目會持續減少，該等項目的成本效益會越來越低。

45. 胡志偉議員表示，運輸基建設施在新發展區通常佔用相當高比例的土地。他認為，為了善用土地資源，政府當局應考慮跟隨外地的做法，在運輸基建設施的上蓋興建樓宇。

研究和發展及科技產業的土地供應

46. 葉劉淑儀議員表示，當局在施政報告公布，政府當局會在蓮塘／香園圍口岸附近物色土地，以發展科學園及工業邨。她認為，有關措施可把握有關地點鄰近深圳的機遇，並會有助促進香港與內地的研究組織合作。她問及落馬洲河套區規劃工作的進度，以及政府當局會否在該河套區提供土地作科研及新工業用途。陳婉嫻議員表

示，河套區的發展涉及土地業權事宜。她關注到當局處理該等事宜的進度。

47. 發展局局長答稱，落馬洲河套區的土地將主要發展作高等教育的用途，並會輔以高科技研究和發展，以及文化和創意產業的用途。儘管河套區的建議發展大綱圖已敲定，政府當局一直就合作發展在治理深圳河後形成的河套區土地，積極與深圳當局進行聯繫。

48. 葉劉淑儀議員表示，當局已使用逾18年的時間規劃及發展河套區。政府當局應以適時的方式跟進有關事宜，並在適當時匯報有關進度。

起動九龍東

49. 麥美娟議員察悉，作為改善九龍東行人暢達度的部分措施，政府當局或會提供誘因(例如就需作出的任何契約修訂豁免土地補價)，以鼓勵私人土地業權人自行斥資興建行人天橋或隧道。她詢問，政府當局會否考慮在其他地區(例如荃灣)採取相同的方法改善行人的環境。發展局局長答稱，麥議員提及的措施是根據相關顧問研究的建議制訂。有關措施是由起動九龍東辦事處推行，以期在九龍東提供方便舒適的行人環境。他表示，就其他地區而言，如有關項目可令社區得益，政府當局會按個別情況採取相同的做法。

50. 陳鑑林議員詢問，政府當局落實"易行"九龍東措施的進度為何。發展局起動九龍東專員回應時表示，起動九龍東辦事處已委託顧問進行研究，以制訂短、中及長期的計劃改善觀塘商貿區及九龍灣行動區的行人環境。有關觀塘商貿區的研究正在進行，並預計會在2016年完成。至於九龍灣行動區，政府當局則已開始推行上述研究所建議的短期措施。當局會就中期或長期的計劃尋求批准撥款。該等計劃包括進行初步設計，以透過在港鐵九龍灣站旁加建行人天橋，加強與日後的東九文化中心及鄰近住宅區的連繫；以及改善港鐵牛頭角站附近的行人設施等。在進行規劃及推行有關計劃的不同階段，當局亦已進行各項公眾休憩用地及翻新工程

計劃，例如改建駿業街遊樂場及重置成業街休憩花園為翠屏河公園。

51. 黃碧雲議員表示，政府當局不應只是在九龍東，亦應在其他地區推行措施改善行人暢達度及利用行車天橋下的未用空間。她詢問，政府當局會否就使用行車天橋下的空間制訂計劃或政策。她表示，食物環境衛生署最近向深水埗欽州街臨時小販市場的檔主建議，他們可把其攤檔遷往通州街臨時街市經營。由於通州街臨時街市為露宿者經常聚集的地方，該等攤檔(包括報攤)有部分檔主認為有關的搬遷安排並不理想。她建議，為釋除受影響檔主的疑慮，政府當局應探討其他方法，例如把通州街一幅現時用作露天停車場的用地的用途更改。

52. 發展局局長答稱，發展局在會議後會就上述個案與黃議員再作討論，以跟進此事。更改停車場設施作其他用途的建議，或會減少有關地區的泊車位數目。他表示，儘管當局現時並無就使用行車天橋下的空間制訂全港的政策，政府當局會按個別個案考慮如何能更善用有關空間的建議。

53. 陳婉嫻議員認為，政府當局應確保九龍東的舊區和新區之間有妥善的連繫，以加強九龍東對訪客的吸引力。她關注到，政府當局會否沿開源道及勵業街提供或保留臨街店鋪。陳議員察悉，事務委員會將於下次會議討論有關啟德發展計劃工程項目的進度。她建議，有關的討論應包括保留臨街店鋪。主席要求政府當局考慮陳議員的建議。

(會後補註：政府當局在會議後向秘書表示，起動九龍東辦事處的人員會直接聯絡陳婉嫻議員，以討論她關注的事宜。因此，政府當局不擬在2016年2月23日的事務委員會會議上再討論有關事宜。)

大嶼山發展

54. 胡志偉議員表示，由於政府當局設立大嶼山拓展處的建議予人的印象是，政府當局會按其

計劃全面着手發展大嶼山，他反對此項建議。他認為，由於《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》的研究仍在進行，而各界對有關在人工島上發展東大嶼都會仍未有共識，在現階段不宜落實有關建議。

55. 發展局局長答稱，擬議大嶼山拓展處成立後，在單一專責辦事處的統籌下，所有工程、規劃及其他專業資源便可得緊密配合。除了東大嶼都會的擬議發展外，大嶼山拓展處會推行有關大嶼山發展的各项措施，當中包括：北商業區的發展、香港口岸人工島上蓋發展、東涌其餘部分的規劃和發展、欣澳及小蠔灣的擬議填海等。

56. 陳婉嫻議員表示，考慮到大嶼山拓展處會就發展大嶼山統籌各政府部門的工作，以及為該等擬就有關事宜表達意見的市民提供單一渠道，她贊成當局設立大嶼山拓展處的建議。

57. 郭家麒議員認為，大嶼山發展諮詢委員會的工作欠缺透明度。市民亦懷疑大嶼山發展諮詢委員會的委員參與該委員會的工作，是旨在謀取私利。他促請政府當局按由下以上的方式制訂發展大嶼山的計劃。此外，亦應容許熱愛大嶼山及真正關心如何保護和保育大嶼山自然環境的人士作出參與，共同籌劃此島嶼的未來路向。

58. 陳偉業議員表示，大嶼山發展諮詢委員會的委員並不熟悉大嶼山。他們參與該委員會的工作只是為了謀取個人利益。他表示，要落實現屆政府就發展大嶼山提出的建議(包括填海的工程計劃)，將需時甚長。鑒於政府當局仍未處理市民就機場運作所產生的噪音污染影響而提出的關注事項，大嶼山部分將規劃作發展的用地並不適合用作提供住宅單位。

59. 發展局局長答稱，他本人及大嶼山發展諮詢委員會的委員熱衷於保護大嶼山的自然環境，以及透過平衡發展和保育需要，推動大嶼山的可持續發展。大嶼山發展諮詢委員會一直以來均保持其工作的透明度。該委員會會議的所有討論文件及會議紀要均已

上載至其網站供市民查閱。此外，當局亦已設立一個既定機制，規定大嶼山發展諮詢委員會委員申報利益。他表示，在事務委員會下次會議上，政府當局會向委員簡介大嶼山發展策略建議。

60. 麥美娟議員認為，作為推行措施發展大嶼山的先決條件，政府當局需制訂有效的措施解決大嶼山的交通及運輸問題。在相關會議上討論有關大嶼山發展策略建議時，當局亦應向委員簡介有關措施。

61. 田北辰議員表示，由於預期新界西北的鐵路服務將會出現負荷過重的問題，政府當局有必要興建一條新的過海鐵路，經北大嶼山或擬議中部水域人工島把香港島與新界西北連接。市民曾向他反映，在落實政府當局於洪水橋新發展區增設一個新西鐵站的建議後，西鐵線會更加擠迫。他表示，大嶼山發展諮詢委員會發表的第一屆工作報告建議當局建造一條貫通新界西北——大嶼山都會區的新鐵路走廊，但施政報告卻未有提述該鐵路建議。他詢問，政府當局會否推行上述建議。

62. 發展局局長答稱，施政報告第114段提述一項建議，即研究可否透過在交椅洲附近興建人工島，連同在附近進行其他填海工程，發展東大嶼都會。施政報告又提述，東大嶼都會將會連接香港島、大嶼山和新界西。在發展東大嶼都會時，當局必會考慮提供所需的運輸基建設施。發展局局長表示，擬議大嶼山拓展處會委託顧問進行研究，以探討多項事宜，當中包括為大嶼山提供的運輸基建設施。鐵路將會是該項研究會探討的其中一個可行運輸方案。

63. 田北辰議員表示，新界西北及北大嶼山有多個發展項目正在設計或進行，無論當局會否在中部水域興建擬議人工島，政府當局應興建新的鐵路線，以配合該等地區不斷增長的人口。發展局局長回應時表示，政府當局進行相關研究時會考慮田議員的意見。

重新規劃將軍澳第137區

64. 葉國謙議員表示，政府當局將會就將軍澳第137區土地的發展進行重新規劃，並會探討在該區進

行住宅、商業及其他發展項目的可行性。鑒於在第137區的發展項目完成時，西貢區的人口可能會超逾50萬，他關注到新增的人口會對將軍澳對外的交通服務構成沉重的壓力。他表示，連接將軍澳至九龍及港鐵將軍澳線的道路已十分擠塞。他詢問，政府當局會否考慮把港鐵將軍澳線伸延至第137區。發展局局長答稱，政府當局大約會在2016年年底委託顧問就第137區的可行土地用途進行研究。政府當局會在該項研究下探討該區的交通連繫方案。

工務計劃項目

65. 盧偉國議員關注到，工務小組委員會及財務委員會(下稱"財委會")審批工務計劃項目撥款建議的工作進度緩慢。他表示，政府當局已預期會在2015-2016年度會期把多達72項工務計劃項目撥款建議提交工務小組委員會通過，然後會將該等撥款建議提交財委會。在上述項目的撥款建議當中，至今只有數項已獲財委會及工務小組委員會通過。市民及相關業界關注到，有關民生或改善環境的工務計劃項目不能如期展開。

66. 發展局常任秘書長(工務)答稱，財委會在2011-2012、2012-2013、2013-2014及2014-2015年度就新工務計劃項目通過的工程計劃核准預算費總額分別為1,607億元、909億元、36億元及854億元。在2015-2016年度，就新工務計劃項目通過的撥款總額，迄今只是約為2億元。他表示，將會提交工務小組委員會及財委會的工務計劃項目，對促進本港的經濟發展及加強本港競爭力、創造就業機會及改善港人的居住環境為十分重要。政府當局十分關注立法會審議工務計劃項目撥款建議的工作進度。

67. 胡志偉議員表示，據政府當局的文件(立法會CB(1)452/15-16(03)號文件)所述，高投標風險溢價是引致工務計劃項目建築成本高昂的其中一個原因。他認為，過度集中推行此等項目，已推高投標風險溢價。鑒於建造業的新入行人士數目甚少，建造業工人的平均年齡已增至52歲，他促請政府當局應計及建造業人手老化的情況，並確保建造工程的數量不會超出建造業的工程承擔能力。

68. 主席表示，作為改善建造業效率的部分措施，政府當局會繼續推廣3S的概念(即標準化、簡單化和單一綜合元件)。儘管標準化或會有助降低建築成本，政府當局亦應鼓勵業界在設計建築工程項目時發揮創意。發展局局長答稱，政府當局主要會在設計非地標項目的工務計劃項目(例如興建學校、政府辦公大樓等)時採取3S的概念。

69. 主席表示，政府當局已建議設立一個專責的辦事處，以制訂成本控制及成本減省措施。他問及該辦事處的人手編制。發展局常任秘書長(工務)答稱，該辦事處的專業人員總數會少於10個，當中會包括工程、測量、建築等不同專業範疇的專業人士。政府當局會在事務委員會日後一次會議上向委員簡介此項建議的詳情。

輸入建造業工人

70. 陳婉嫻議員表示，施政報告提到，本港有必要輸入建造業工人，本地職工會對有關提述深表關注。她認為，政府當局應正視本地工人提出的關注事宜，即輸入建造業工人會對他們的就業機會造成負面影響、令他們的工資持續處於低的水平及導致他們失業。承建商不應繞過勞工顧問委員會輸入建造業工人。麥美娟議員表示，香港工會聯合會反對施政報告就有需要輸入建造業工人所作的提述。她認為，輸入工人會影響本地勞工市場，此情況在經濟放緩時尤甚。

71. 發展局局長答稱，政府當局了解香港工會聯合會對輸入勞工所持的立場。當局只是在保障本地工人優先就業及其工資水平的前提下，才會考慮輸入建造業工人。施政報告提到，根據建造業議會的預測，未來數年建造業將會欠缺約10 000至15 000名技術工人。政府當局認為，工務計劃項目的承建商應獲准根據"補充勞工計劃"提交輸入勞工的申請，以在上述前提下填補因本地建造業若干工種人手短缺而出現的空缺。

72. 馮檢基議員表示，政府當局應澄清，行政長官在施政報告所提及的建造業工人短缺的情況，會

否阻礙當局達到10年房屋供應目標的進度。田北俊議員認為，建造業在未來數年欠缺約10 000至15 000名技術工人，可能會推高樓宇建造項目的成本，繼而亦會推高物業價格。

小型屋宇政策

73. 陳鑑林議員詢問，現屆政府會否及會在何時制訂措施解決因為小型屋宇政策所引致的歷史問題。

74. 郭家麒議員表示，根據小型屋宇政策，政府當局需就興建小型屋宇的申請保留大量土地。他詢問，政府當局會否制訂措施處理目前的情況，以釋放更多土地作發展公營房屋的用途。此外，可否以一些向高空發展的項目應付有丁權人士的需要。他又詢問，部分鄉效代表建議，政府當局應設定日後某時間為停止向原居村民批出丁權的時限，政府當局對此看法有何立場。

75. 發展局局長答稱，小型屋宇政策涉及不同持份者的利益及很多複雜的法律、土地用途和規劃事宜，當局須小心研究上述所有事宜。政府當局仍未就有關此政策的任何建議採取立場，並會在研究每項建議時保持開放的態度。政府當局並未得悉原居村民或其代表有建議當局設定時限，以在其後終止原居村民就小型屋宇提出申請的權利。關於向高空發展的項目，當局須考慮該等項目的樓層數目，以及此等發展項目的所有房屋單位是否只應用於應付原居村民的需要，還是會應付整個社會的需要。此外，現時散布於全港的"鄉村式發展"地帶通常受基建及其他配套設施所限制，當局亦須考慮這些地帶是否適宜用於向高空發展的項目。他表示，政府當局已制訂短、中及長期措施增加本港的土地供應。解決小型屋宇政策所引致的問題，並非發展局須優先處理的事項。

歷史建築

76. 何俊仁議員憶述，政府當局曾透過換地保留司徒拔道45號的景賢里。他詢問，政府當局會否採取同一方式保存其他有文物價值的建築物。此

外，是否有其他可行方案保護這些建築物免遭拆卸。

77. 發展局副秘書長(工務)1答稱，現時只有一宗個案，當中政府當局正與一幢一級歷史建築的相關業主探討可否透過換地保存該建築物。發展局局長表示，儘管換地為一個可行方法鼓勵相關私人業主保存具文物意義的建築物，政府當局可採取的其他可行方案包括，確定有關建築物所在的地段界線內是否有其他發展空間可作為補償業主因保存該建築物而失去的發展權。他解釋，當局宣布景賢里為古蹟是為免該建築物被拆卸。政府當局已設立一個內部機制，以就拆卸／改動古蹟或私人擁有的已評級歷史建築物進行監察。監察的機制讓相關政府部門可得悉可能會影響有關建築物的威脅，並適時與相關私人業主採取跟進行動。

補地價仲裁先導計劃

78. 主席詢問，在促進政府當局與私人土地業主就契約修訂／換地申請須繳付的土地補價達成協議方面，政府當局會否及會在何時檢討補地價仲裁先導計劃的成效。地政總署署長答稱，政府當局會按其原定時間表，在試行此項先導計劃兩年後檢討此項計劃。地政總署迄今已邀請11宗契約修訂／換地個案的申請人透過在先導計劃下進行仲裁，釐定有關的土地補價。一名申請人已接納仲裁的選擇，仲裁庭已於2015年12月作出裁決。可理解的是，持份者需要時間就此項計劃累積經驗及對參加此項計劃逐漸產生興趣。

食水安全

79. 黃碧雲議員表示，政府當局的文件(立法會CB(1)452/15-16(03)號文件)提述，政府當局將採取多項措施，以挽回公眾對香港食水水質的信心，例如加強規管內部供水系統所使用的水管物料及裝置、加強檢查及批核水管工程，以及檢討水質的監測機制和現行《水務設施條例》(第102章)及其《規例》。她詢問，推行這些措施的時間表為何，以及政府當局對制定食水安全的法例有何立場。她又詢問，鑒於公眾關注食

水安全，政府當局會否制訂行政或立法措施就掛牆式恆溫電熱水罈的安全及使用事宜作出規管。

80. 發展局局長答稱，立法會已在2015年10月通過一項有關"為食水安全立法"的議案。政府當局現正跟進該項議案。水務署已開始着手檢討《水務設施條例》(第102章)及其《規例》。在食水含鉛超標調查委員會發表調查結果及提出建議後，政府當局會考慮有關調查結果及建議。至於掛牆式恆溫電熱水罈，初步的測試顯示，該等掛牆式熱水罈內一些組件的焊接位含鉛。相關政府部門現正作進一步的調查，以確定掛牆式熱水罈是否有其他組件含鉛。

81. 黃碧雲議員提到，她曾致函主席，就東江水水質表達關注，並建議前往東江考察(立法會CB(1)305/15-16(01)號文件)。她詢問，政府當局會否為事務委員會安排上述考察，以便委員了解當局已制訂甚麼措施防止東江水受污染。發展局局長答稱，政府當局現正跟進黃議員就安排事務委員會前往東江考察提出的建議。主席表示，秘書已在2015年12月把黃議員函件的複本送交委員。政府當局已就該函件提及的水質事宜提供書面回應(立法會CB(1)442/15-16(01)號文件)。在2015年12月22日的事務委員會會議上，沒有事務委員會委員跟進黃議員就前往東江考察提出的建議。他會指示秘書發出通告，就委員是否支持黃議員的建議表達意見。

(會後補註：秘書處已於2016年2月1日向委員發出上述通告(立法會CB(1)519/15-16號文件)。鑒於委員表達的意見，主席已指示，委員將會在2016年2月23日的會議上討論有關事宜。)

VI 元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 第三階段社區參與

(立法會CB(1)452/15-16(06) —— 政府當局就元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究
號文件

—— 建議發展大綱草圖及第三階段社區參與提交的文件

立法會CB(1)452/15-16(07)號文件 —— 立法會秘書處就元朗南房屋用地規劃及工程研究擬備的文件(最新背景資料簡介)

82. 發展局副局長扼要講述"元朗南房屋用地規劃及工程研究"(下稱"規劃及工程研究")的背景。規劃署副署長／全港以電腦投影片向委員簡介，當局進行規劃及工程研究的第二階段社區參與活動期間所收集的主要意見，以及就元朗南制定的建議發展大綱草圖的重點。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)501/15-16(02)號文件)已於2016年1月27日以電子郵件方式送交委員。)

交通連繫

83. 麥美娟議員關注到，將於元朗南提供的交通基建，是否足以滿足日後當區居民的交通需要。她表示，現時港鐵西鐵線(下稱"西鐵線")的承載力不足以應付乘客的需求。麥議員促請政府當局在推行發展項目時，留意有關改善元朗南交通連繫的需要。

84. 發展局副局長回應時表示，鑒於新界西北的發展項目，發展局已就西鐵線沿線的列車服務，與運房局進行溝通。運房局現正與香港鐵路有限公司合作，以探討增加西鐵線承載力的方法。由2016年起，西鐵線現有的7卡車，將會逐步由8卡車取代，而列車每小時的班次，亦會由20班增至28班。因此，西鐵線的承載力將會增加60%。

85. 至於元朗南的道路網絡，土木工程拓展署署理新界西拓展處處長表示，當局建議興建一條南北向的雙程行車道，作為貫通元朗南具發展潛力區的主要道路，通過經改善的唐人新村交匯處，把公庵路連接至元朗公路。政府當局將探討可否興建一條新的策略性公路連接洪水橋新發展區至市區，以應付新界西北(包括元朗南)的預計新增交通量。由於洪水橋新發展區將會創造大約15萬個就業機會，當局預期元朗南日後有相當比例的居民可在新發展區覓得工作，無須長途跋涉前往工作地點。此外，連接元朗南與洪水橋新發展區的擬議環保運輸服務，亦會利便元朗南居民前往新發展區的工作地點及西鐵天水圍站。

86. 主席詢問，連接元朗南與洪水橋新發展區的擬議環保運輸服務會否佔用地面空間。鑒於土地資源匱乏，他認為政府當局在規劃元朗南時，應小心考慮發展環保運輸服務需要多少土地。

87. 副主席質疑，覆蓋部分元朗明渠對改善元朗南的交通會否有成效。鑒於現時元朗公路於繁忙時間的交通擠塞情況，他擔心洪水橋及元朗南的新發展項目會令元朗的交通情況惡化。副主席建議，當局應考慮興建一條新連接路，經錦田連接元朗與大欖，以紓緩元朗公路的交通擠塞情況。

88. 土木工程拓展署署理新界西拓展處處長答稱，當局建議興建一條新道路，連接元朗南至西鐵元朗站(下稱"元朗站")附近一帶，以減低元朗新市鎮的交通流量。擬議環保運輸服務及元朗南的行人路和單車徑網絡，將可連接至鄰近地區。此外，連接洪水橋新發展區至市區的可建新策略性公路，日後亦會紓緩元朗公路及屯門公路的交通負荷。

89. 副主席認為，將於元朗站附近提供的公共運輸交匯處，會對元朗新市鎮造成額外的交通影響。他建議，該公共運輸交匯處應設於接近錦上路站或擬議洪水橋新發展區新鐵路站的位置。

90. 土木工程拓展署署理新界西拓展處處長表示，改善工程完成後，天水圍西交匯處讓車輛可經

洪天路直達天水圍新市鎮／洪水橋新發展區一帶，從而便可減低元朗新市鎮的交通流量。當局亦建議興建一條新道路，讓車輛可從元朗南直達元朗站附近的公共運輸交匯處，而非取道市中心現有道路。政府當局認為，元朗站附近的地方更適合用於設置公共運輸交匯處。

行人通道

91. 副主席認為，當局應在元朗南區內發展一個行人連接網絡，以疏導人流及提供可直接往來公私營房屋用地之間的連接通道。他詢問，當局會否在元朗南引入為提升九龍東"暢達度"而推行的改善措施，例如在建築物之間提供更多行人天橋。主席及副主席認為，當局就元朗南進行規劃初期，便應考慮建造一個完善的行人連接網絡，以確保在發展階段能有效落實有關計劃。

92. 規劃署副署長／全港答稱，在進行下階段的規劃及工程研究時，當局在制定詳細發展藍圖及公共屋邨的詳細設計期間，會進一步研究各規劃區內不同用地的行人天橋及／或其他行人連接系統。土木工程拓展署署理新界西拓展處處長表示，當局已建議一些旨在令元朗南區內各處更方便易達的改善措施，並已就元朗南3個住宅社區規劃一些完善的道路、行人路和單車徑網絡。此外，亦會在每個住宅社區提供一個設有公共運輸交匯處的主要活動中心。有關的公共運輸交匯處亦會為鄰近鄉村的現有居民提供服務。擬議環保運輸服務將會連接元朗南的不同部分。

就業機會

93. 副主席察悉，洪水橋新發展區及元朗南的發展，將會創造合共約16萬個就業機會。他質疑這些就業機會能否配合未來人口的不同就業需要。他認為，元朗南日後仍會有大量居民選擇於其他地區工作。

94. 主席贊同副主席的意見，亦認為政府當局不應假設當區勞動人口會取得將於洪水橋新發展

區及元朗南創造的所有就業機會。他認為，元朗新市鎮的商業發展項目(包括商場)，將會吸引更多區外人士。政府當局不應低估元朗南新增人口對元朗新市鎮的交通及環境會造成的影響。

95. 發展局副局長回應時表示，政府當局旨在增加洪水橋新發展區及元朗南區內的就業機會，以期減少區內居民用於交通的時間。規劃署副署長／全港表示，洪水橋新發展區連同元朗南的區內就業機會與人口比例，較大埔及青衣等其他新市鎮的相關比例為高。

提供商業設施

96. 副主席認為，將於元朗南提供的商業設施散布於"都會生活區"和"樂活生活區"的不同地點，該等設施的數量並不足夠。他關注到，很多元朗南居民會湧往元朗新市鎮購物。規劃署副署長／全港表示，在建議發展大綱草圖中，將於元朗南提供的商業樓面面積，已增至193 300平方米。作為元朗南的門廊，唐人新村交匯處附近的土地，已規劃為商住混合發展項目。此外，一些用地已規劃為中至高密度住宅發展項目，當中會提供商業設施，為居民提供服務及增添地區活力。

在元朗南經營物流業

97. 麥美娟議員表示，香港工會聯合會支持政府當局在元朗南發展房屋用地的建議，並會就元朗南的發展，向政府當局提交詳細的意見。她轉達元朗南現有棕地作業經營者所表達的關注。該等經營者擔心，在將於區內提供的新建多層大廈經營業務，可能須繳付高昂的租金。此外，該等經營者亦質疑，元朗南的擬建新道路網絡，能否應付物流業日後運作所帶來的交通增長。

98. 發展局副局長表示，政府當局將於2016年年中進行研究，以探討可否透過發展多層工業大廈提供可進行棕地作業的地方，以期更善用珍貴的土地資源。該項研究將包括探討在多層大廈內以貨車運送貨物的可行性。此外，亦會研究擬議多層工業

大廈租戶須繳付租金的水平及所需的財務安排。土木工程拓展署署理新界西拓展處處長補充，天水圍西交匯處作出改善後，將會方便貨運交通取道元朗公路迅速抵達市區。

為復耕提供支援

99. 副主席察悉，根據建議發展大綱草圖，元朗南有一大幅農地會保留作"田園地帶"。他關注到，有關農地的業權人日後會否願意保留農地作農業用途。他建議，為免有關保留私人農地的爭議出現，政府當局應透過收回土地取得有關農地，然後出租有關農地予該等受發展計劃影響的農民作復耕用途。

100. 規劃署副署長／全港答稱，鑒於元朗南悠久的農耕歷史及所收集的公眾意見，當局將會保留唐人新村南部大片和相鄰的常耕農地，並會保護該等保留作農業用途的用地。規劃署將會與漁農自然護理署(下稱"漁護署")進行聯繫，以制訂措施改善農業基建。

101. 主席詢問，當局有何措施支援元朗南的農業發展。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，當局制訂元朗南農地復耕的安排時，會參考洪水橋新發展區計劃及古洞北和粉嶺北新發展區計劃。關於向擬繼續務農的元朗南農戶所提供的協助，發展局將會與漁護署保持緊密溝通。與此同時，食物及衛生局(下稱"食衛局")已於2016年1月公布新農業政策，而發展局亦會與食衛局合作覓地設立農業園及進行顧問研究，以物色農業優先區作長遠農業用途。

VII 其他事項

102. 議事完畢，會議於下午6時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年4月19日