

# **立法會**

## ***Legislative Council***

立法會CB(1)89/14-15(06)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

### **發展事務委員會**

**2014年10月28日舉行的會議**

### **關於東涌新市鎮擴展研究的 最新背景資料簡介**

## **目的**

本文件旨在提供關於東涌新市鎮擴展研究(下稱"東涌擴展研究")的背景資料，並綜述議員自2011年以來，在立法會及其轄下委員會的會議上就此課題提出的意見和關注事項。

## **背景**

2. 根據2007年制訂的經修訂的《大嶼山發展概念計劃》<sup>1</sup>，位於北大嶼山的東涌將發展為一個經全面規劃的新市鎮，預計總人口為22萬人，新市鎮內將設有相應的地區和區域社區設施。除房屋外，該計劃亦着重旅遊、經濟基礎設施和自然保育等範疇。目前，東涌毗鄰地區有數項大型基建計劃正在或即將進行，包括港珠澳大橋、屯門至赤鱗角連接路，以及計劃中採納3條跑道的機場系統。據政府當局所述，基於東涌的策略性位置，這些計劃相信可帶來"橋頭經濟"的效益，而東涌亦有潛力發展為具吸引力的區域購物及旅遊點。基於上述背景，並作為政府致力增加房屋用地供應的其中一項措施，政府當局在2011年5月24日的發展事務委員會(下稱"事務委員會")會議上建議進行規劃及工程研究<sup>2</sup>(下稱"東涌擴展研究")，以確定東涌餘下發展計

<sup>1</sup> 概念計劃可於下列超文本連結下載：

[http://www.pland.gov.hk/pland\\_en/lantau/tc/revised/index.html](http://www.pland.gov.hk/pland_en/lantau/tc/revised/index.html)

<sup>2</sup> 當局在2011年5月24日向發展事務委員會建議在工務計劃項目第7712CL號下進行此項規劃及工程研究。在2012年6月，政府當局展開此項研究的第一階段公眾參與活動時，將其重新命名為"東涌新市鎮擴展研究"。該項研究在本文件中稱為"東涌擴展研究"。

劃的規模及該計劃是否可行。東涌擴展研究涵蓋的研究範圍載列於**附錄I**。

## **東涌新市鎮擴展研究**

3. 東涌擴展研究由土木工程拓展署聯同規劃署於2012年1月委聘顧問公司進行。整體目的是探討東涌及其鄰近地區的發展潛力和機遇，以期就東涌新市鎮的延續發展建議一個最可取的發展計劃，以配合本港在房屋、社會、經濟及環境方面的長遠需要。政府當局旨在通過東涌擴展研究進一步增加土地供應量，以配合房屋及其他發展需要，並優化東涌的社區設施及使該區能提供更多就業機會。

4. 政府當局表示，東涌餘下發展計劃如要推行，可能須透過填海造地在東涌東和東涌西落實。有關填海及發展建議的規模和可行性將參照環境影響評估(下稱"環評")及東涌擴展研究的結果來決定。為促進社會上各持份者在制訂發展建議方案和進行相關環評的過程中作出參與，當局已計劃分3個階段進行全面的公眾參與計劃。

5. 繼工務小組委員會通過有關該項研究的撥款建議後，財務委員會亦於2011年7月8日批准撥款，以進行東涌擴展研究；按付款當日價格計算，估計所需費用為4,400萬元。該項研究已在2012年1月展開，預計將於2015年完成。

## **第一及第二階段公眾參與活動**

6. 政府當局在2012年6月12日就東涌擴展研究展開為期兩個月的第一階段公眾參與活動，以就進一步發展東涌新市鎮的規劃目標／原則、機遇／限制和主要議題，聽取主要持份者及公眾的意見和構思。該次公眾參與活動已於2012年8月12日結束。

7. 政府當局在2013年5月21日進一步就該項研究進行為期兩個月的第二階段公眾參與活動。第二階段公眾參與活動旨在向公眾介紹當局根據第一階段公眾參與活動中收到的意見而制訂的初步土地用途方案<sup>3</sup>，讓持份者能明白方案的內容，並比較各個方案的利弊，同時就規劃方向、發展規模及範圍尋求廣泛

---

<sup>3</sup> 為東涌東建議兩個初步土地用途方案的主題為"宜居城市"及"經濟活力"，東涌西的方案則建議以"發展保育平衡"為主題。

共識，以便在該項研究的較後階段制訂發展大綱圖。政府當局已就第二階段公眾參與活動向事務委員會提供資料文件(立法會CB(1)1077/12-13(07)號文件)。有關初步土地用途方案的比較詳載於**附錄II**。該次公眾參與活動已在2013年7月21日結束。

## 議員提出的主要意見和關注事項

8. 事務委員會及工務小組委員會分別於2011年5月24日及6月14日的會議討論有關進行東涌擴展研究的建議。在2013年5月，政府當局向事務委員會簡介該項研究及第二階段公眾參與活動的最新進展。在2013年2月6日的立法會會議上，議員通過一項有關"建設新北大嶼山"的議案，促請政府當局採取多項措施，包括盡快發展東涌西，以及限制東涌新發展地區樓宇的高度和密度，防止出現屏風樓及熱島效應。在2014年1月8日的立法會會議上，議員通過另一項有關"推動落馬洲及大嶼山的經濟發展"的議案。該項議案建議的其中一項措施是"盡快發展東涌西部"。兩項議案的措辭載於**附錄III**。下文各段綜述議員在上述會議提出的主要關注事項和意見。

### 東涌新市鎮擴展研究所需的時間

9. 部分議員關注到，東涌擴展研究需時長達30個月才能完成。政府當局表示，由於需要進行公眾參與活動，以及通過法定的環評程序，該項研究須使用較長時間才能完成。如屬可行，政府當局會考慮優先進行東涌東的發展，以滿足社會對房屋的長遠需求。

### 東涌的整體規劃

10. 部分議員建議，政府當局應成立一個委員會監督大嶼山的規劃和發展。此外，有意見認為，政府當局應處理東涌居民一直以來對交通連繫和區內就業機會等事項的關注，並質疑擬議大嶼山物流園的運作對東涌新市鎮的現有社區及擬議擴展區日後的居民會有何影響<sup>4</sup>。

11. 政府當局表示，當局稍後會考慮有何最妥善的方法以協調的方式在大嶼山推展各發展項目<sup>5</sup>。就擴展東涌新市鎮進行規

---

<sup>4</sup> 政府當局其後向事務委員會提供有關擬議大嶼山物流園的補充資料(立法會CB(1)1323/12-13(01)號文件)。

<sup>5</sup> 在2014年1月，行政長官在施政報告宣布成立大嶼山發展諮詢委員會，以謀劃大嶼山的經濟和社區發展策略。

劃時，發展局及規劃署會與其他相關政策局／部門協調，以確保能提供足夠的社區、交通及康樂設施，以滿足日後居民的需要。

### 東涌的房屋發展項目

12. 在第二階段公眾參與活動期間，政府當局建議東涌東和東涌西的新房屋發展項目將採取40：60的公私營房屋比例，目的是令整個新市鎮的發展有均衡的房屋組合。部分議員提醒當局，在一個地區過度集中興建任何類型的房屋，可能會造成社會和經濟問題，並質疑擬議的比例是否恰當。此外，有意見認為，政府當局應先就發展建議諮詢當區區議會，然後才在立法會討論有關建議，亦應根據人口政策制訂房屋發展項目。

### 東涌的交通連繫

13. 部分議員認為，政府當局應確保在新擴展區提供足夠的交通基建(包括一個鐵路網絡)。此外，亦有議員關注到，倘若進行環評程序時最終發現東涌西的建議填海範圍為不可接受，當局會否在東涌興建新的港鐵站及港鐵延線。政府當局表示已在初步土地用途方案建議分別在東涌東和東涌西興建兩個新的港鐵站，以配合新擴展區未來人口的需要，以及加強東涌與本港其他地區的連繫。政府當局就新擴展區進行交通影響評估時，亦會顧及北大嶼山的發展。當局又表示，鑒於就東涌第39區公共租住房屋發展項目最新規劃的人口、逸東邨現有居民的需要及就東涌西所規劃的發展項目，興建擬議東涌西站有其好處，並不必然要取決於就擬議填海工程進行的環評。

14. 有議員認為，政府當局可在東涌推動單車旅遊，並鼓勵市民在東涌區內使用單車作為主要的交通工具。政府當局回應上述意見時表示，當局在制訂發展大綱圖時會小心規劃有關的單車徑網絡。

### 東涌的就業機會

15. 在事務委員會於2013年舉行的不同會議上，事務委員會委員重申，他們關注為東涌新市鎮擴展區新增人口所提供的就業機會。部分委員建議，當局應在擴展區發展高科技工業，以吸引中產專業人士遷入該區。委員又促請政府當局推行措施增加東涌的就業機會。政府當局表示，根據初步土地用途方案，當局會在區內提供購物和零售設施，以帶來經濟活動及創造就業機會。

## 環境影響

16. 關於東涌的發展及／或填海對自然生態和當區環境造成的影響，議員促請政府當局確保在進行發展的過程中，不會對東涌河流域和河口的生態環境造成損害。他們強調，沿東涌河的地區應採用自然保育與發展並存的原則進行發展。議員又建議，環評應涵蓋東涌的空氣污染問題，以及建議解決相關問題的措施。部分議員質疑，東涌的空氣污染問題眾所周知，該區是否適合用作進一步發展房屋的地點。部分議員指出，當局應制訂緩解措施，以減少航機活動對東涌新市鎮造成的噪音污染。

17. 政府當局表示，東涌擴展研究會包括進行法定的環評，而環評會評估及處理擴展區的發展計劃對研究範圍空氣質素和生態環境造成的影響。至於噪音影響，當局會為新擴展區提供適當的緩衝區。

## 最新發展

18. 規劃署和土木工程拓展署已於2014年8月15日展開東涌擴展研究的第三階段公眾參與活動，以收集市民對東涌新市鎮擴展的建議發展大綱草圖的意見。第三階段公眾參與活動將於2014年10月31日結束。據政府當局所述，當局會考慮第三階段公眾參與活動期間接獲公眾所提出的意見及訴求，以優化建議發展大綱草圖。當局預計，首批人口最快會在2023年遷入擴展區。

19. 政府當局會在2014年10月28日的事務委員會會議上向委員簡介第二階段公眾參與活動的結果，以及就建議發展大綱草圖徵詢委員的意見，以作為第三階段公眾參與活動的一部分。

## 相關文件

20. 相關文件的一覽表載於**附錄IV**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年10月21日





## 東涌新市鎮擴展研究

## 第二階段公眾參與活動

## 初步土地用途方案的比較

政府當局為東涌東建議兩個不同的初步土地用途方案，即"宜居城市"及"經濟活力"。兩個方案分別可容納人口約111 000人(38 000個單位)及95 000人(33 000個單位)。**"宜居城市"**較側重於容納更多人口(較**"經濟活力"**約多16 000人或5 000個單位)，但發展密度較高。**"經濟活力"**的重點則在於提供更多空間作辦公室及零售用途，以促進經濟發展。東涌西的擬議方案力求在發展和保育之間取得平衡，可容納人口約43 000人(15 000個單位)。

各個方案擬議的人口、單位數量及主要發展參數撮錄於表一和表二：

表一 —— 擬議人口、單位數量及主要發展參數摘要

	東涌東		東涌西
主題	宜居城市	經濟活力	發展保育平衡
擬議人口*	111 000	95 000	43 000
擬議單位數量*	38 000	33 000	15 000
商業(公頃)	7	15	2
市鎮公園(公頃)	不適用	不適用	18
住用地積比率	3、4、5、6倍	3、4、5倍	0.75、1.5、3、5、6倍
東涌東 "都會中心區**" 的非住用地積比率	1	2.5	不適用
"商業"區 的非住用地積比率	3	3	3

\* 擬議人口及單位數量可能要按最新假設的平均單位面積及住戶人數再作調整。

\*\* "都會中心區"擬設於擬設的港鐵站附近的發展用地，並會發展住宅和商業混合用途，務求充分利用發展密度，並善用該處交通之便。

表二 —— 不同方案組合下的總人口及單位供應量摘要

		東涌東主題一 宜居城市 (人口111 000) (單位數量38 000)	東涌東主題二 經濟活力 (人口95 000) (單位數量33 000)
東涌西 (人口43 000)  (單位數量 15 000)	東涌東和 東涌西 擬議人口	154 000	138 000
	東涌東和 東涌西 擬議單位數量	53 000	48 000
東涌新市鎮及 擬議擴展範圍的總人口*		275 000	259 000

\* 擴展後的東涌新市鎮的總人口包括東涌新市鎮現時的規劃人口和東涌東及東涌西的擬議人口。東涌新市鎮現時的規劃人口約為121 000。擬議人口可能要按最新假設的平均單位面積及住戶人數再作調整。

資料來源：政府當局就"東涌新市鎮擴展研究 —— 第二階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)1077/12-13(07)號文件)



2013年2月6日的立法會會議  
陳恒鑌議員就  
"建設新北大嶼山"  
動議的議案

以下經湯家驊議員、謝偉銓議員、麥美娟議員、姚思榮議員及郭家麒議員修正的議案已獲通過 ——

香港發展迅速，北大嶼山已發展成一個旅遊、會議展覽業上皆具相當發展潛力的地區；鑒於北大嶼山正進行進一步規劃和正進行多項大型基建工程，包括港珠澳大橋、港珠澳大橋新口岸、屯門至赤鱗角連接路，以及機場第三條跑道等，而政府當局亦正展開"東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究"，本會促請政府當局就北大嶼山的發展廣泛諮詢各界，並在平衡保育及發展的原則下，透過整體規劃，以改善北大嶼山內外交通聯繫，善用口岸設施發展"橋頭經濟"，當中應包括研究開放位於赤鱗角機場內的海天客運碼頭，供非機場旅客使用，讓旅客與本地居民，可透過水路，前往大嶼山及東涌的旅遊景點，推動地區經濟，從而將東涌打造為一個旅遊、會議展覽重點，以及一個宜居、宜商、宜樂及有本土特色和具活力的社區，並藉北大嶼山發展的機遇，積極落實"本地專業優先"政策，創造就業機會，帶動香港經濟發展；本會亦促請政府當局就北大嶼山的發展制訂規劃建議時，除發展局外，其他相關的政策局，包括運輸及房屋局、民政事務局和環境局等，亦應積極參與，並保留具價值的地區經濟和文化特色，確保其持續發展；具體措施應包括：

- (一) 盡快發展東涌西部，包括興建東涌線延線，設立港鐵逸東邨站，並研究下調東涌線票價，以及推出價格實惠的東涌線分區月票；
- (二) 研究發展"街道經濟"，包括設立東涌墟市或夜市，落實本土化的二元經濟，為小商戶提供發展機會，為居民提供更多元化購物選擇；

- (三) 避免大財團壟斷，增加興建由食物及環境衛生署管理的公眾街市，為當區小商戶提供租金較低廉的檔位，亦為居民提供廉宜的消費選擇，減低居民生活負擔；
- (四) 取消青嶼幹線收費，以增加居民對外流動；
- (五) 開辦與當區經濟發展模式相配合的培訓學院及教學機構；
- (六) 興建北大嶼山沿海單車徑，並提供單車渡輪服務，方便居民使用單車往返欣澳、珀麗灣及荃灣，並發展綠色低碳交通；及
- (七) 確保有充足醫護人員，使即將落成的北大嶼山醫院能提供全面的醫療服務，並盡早投入服務；

本會亦促請政府當局撥地興建帶零售及批發功能的大型購物區、增建酒店、加快擴建香港迪士尼樂園、完善亞洲國際博覽館的配套設施，以及配備充足的泊車位；此外，在發展東涌新社區及落實增加北大嶼山人口的具體規劃前，政府當局須充分諮詢居民以取得共識，並落實下列措施：

- (八) 嚴格限制東涌新發展地區樓宇的高度和密度，防止出現屏風樓及熱島效應，影響東涌居民健康；
- (九) 確保北大嶼山醫院啟用時，急症室可以立即全日24小時運作，提供全面專科門診及住院服務；
- (十) 研究於北大嶼山發展生態旅遊、開發古蹟文物徑、設立船隻泊位、興建水上活動中心及相關商業配套設施；及
- (十一) 於東涌區內增建一個室外標準運動場，為居民提供運動場地。

**2014年1月8日的立法會會議**  
**黃定光議員就**  
**"推動落馬洲及大嶼山的經濟發展"**  
**動議的議案**

以下經盧偉國議員、郭家麒議員、麥美娟議員及莫乃光議員修正的  
議案已獲通過 ——

隨着粵港澳"一小時生活圈"逐漸實現，跨境人流和物流勢將進一步增加；就此，本會促請政府盡快研究在落馬洲設立商貿購物中心，以及因應港珠澳大橋即將落成，成立跨部門發展委員會，及早為大嶼山制訂整體發展規劃及完善基建配套，以推動旅遊、會議展覽、物流和環保等多元化產業的發展，包括在大嶼山增建酒店及商場，以刺激有關地區的經濟發展，從而創造多元化的就業和創業機會；本會亦促請政府在大嶼山發展生態旅遊、開發古蹟文物徑、興建水上活動中心、增建相關商業配套設施，並於東涌設立跳蚤市場、假日墟市及食物環境衛生署管理的街市及熟食中心等；政府亦應改善大嶼山的對外交通，特別是東涌西的巴士服務，以及要求香港鐵路有限公司降低東涌線票價及盡快興建東涌西站；本會亦促請政府以"以人為本"的思維及在平衡保育與發展的前提下，盡快規劃落馬洲及大嶼山的發展，以刺激經濟；有關建議包括：

- (一) 發展"街道經濟"，包括研究在東涌設立夜市，以及在大嶼山及落馬洲合適地點建立具特色及傳統文化的市集，以落實二元經濟，從而為小商戶提供發展機會，並為居民及旅客提供更多元化的購物選擇；
- (二) 在大嶼山及落馬洲河套地區發展高新科技研發、文化創意及環保等新產業，以創造更多中、低層職位，為居民提供不同的就業機會；
- (三) 研究於大嶼山及落馬洲發展單車旅遊，包括盡快落實興建北大嶼山沿海單車徑、將連接新界西北及東北的單車徑工程延展至落馬洲，以及提供單車渡輪服務往返大嶼山至欣澳、珀麗灣及荃灣等，讓兩區發展綠色低碳交通及綠色經濟；

- (四) 借鑒外國"假日市集"模式，在兩區推廣墟市文化及有機農墟，以推動本地新鮮漁、農產品及促進有關產業發展；
- (五) 在落馬洲河套地區發展高等教育的用地，興建與當區經濟發展模式相配合的培訓學院，以培訓更多本地人才，配合本港未來的經濟發展；
- (六) 盡快發展東涌西部，並盡快落實《鐵路發展策略2000》所提及的北環線走線及站點，為兩區發展提供交通配套；
- (七) 開放海天客運碼頭供港內線渡輪使用，以增加東涌與其他地區的聯繫；及
- (八) 取消青嶼幹線收費及推出價格實惠的東涌線分區月票，以減少大嶼山居民及旅客的交通費開支；

本會亦促請政府藉其跨境優勢，在落馬洲及大嶼山預留發展科研及數據儲存的用地，以及興建相關配套設施，從而提升本港競爭力。

東涌新市鎮擴展研究

相關文件一覽表

日期	會議／事件	參考資料
2011年5月24日	發展事務委員會	<a href="#">政府當局就工務計劃項目7712CL —— 東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究提交的文件</a> (立法會CB(1)2205/10-11(03)號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (立法會CB(1)265/11-12號文件)
2011年6月14日	工務小組委員會	<a href="#">政府當局就 712CL —— 東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究提交的文件</a> (立法會PWSC(2011-12)24號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (立法會PWSC81/10-11號文件)
2012年5月16日	立法會會議	<a href="#">議事錄</a> —— 有關"改善東涌經濟及民生的措施"的口頭質詢 (第 6 號) (第 6927 至 6934 頁)
2012年6月28日	發展事務委員會	<a href="#">政府當局就東涌新市鎮擴展研究第一階段公眾參與提交的文件</a> (立法會CB(1)2207/11-12(10)號文件)  <a href="#">立法會秘書處就東涌新市鎮發展擴展計劃擬備的文件</a> (立法會CB(1)2207/11-12(11)號文件)

日期	會議／事件	參考資料
2013年1月22日	發展事務委員會	<a href="#">政府當局就2013年《施政報告》——發展局的政策措施提交的文件</a> (立法會(1)428/12-13(03)號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (立法會CB(1)735/12-13號文件)
2013年2月6日	立法會會議	<a href="#">議事錄</a> —— 有關"建設新北大嶼山"的議案辯論(第4645至4712頁)  <a href="#">有關議案的進度報告</a>
2013年5月28日	發展事務委員會	<a href="#">政府當局就東涌新市鎮擴展研究——第二階段公眾參與提交的文件</a> (立法會(1)1077/12-13(07)號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (立法會CB(1)56/13-14號文件)  <a href="#">政府當局提交的跟進文件</a> (立法會CB(1)1323/12-13(01)號文件)
2014年1月8日	立法會會議	<a href="#">議事錄</a> —— 有關"推動落馬洲及大嶼山的經濟發展"的議案辯論(第3842至3895頁)  <a href="#">有關議案的進度報告</a>
2014年3月31日至4月4日	財務委員會特別會議	<a href="#">政府當局就議員有關"規劃地政"的初步問題所作的書面答覆</a>