工務小組委員會
於 2017 年 5 月 31 日舉行的會議

工務計劃項目第 786CL－東涌新市鎮擴展

填海及前期工程

應工務小組委員會主席建議，政府就朱凱迪議員2017年5月20日來信的要求（以*斜體*顯示於下文）提供補充資料。經徵詢相關政策局及部門後，政府的綜合回覆如下。

可行性研究文件

請向本委員會提供項目之所有可行性研究文件正文，至少包括規劃署和土木工程拓展署在2012年1月聯合進行的「東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究-可行性研究」。

2. 土木工程拓展署及規劃署就東涌新市鎮擴展計劃於2012年1月聘請顧問公司進行顧問研究合約編號CE32/2011(CE)－東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究－可行性研究，有關研究的行政摘要及環境影響評估報告等資料已上載至東涌新市鎮擴展計劃的網站（http://www.tung-chung.hk/）供公眾查閱。現附上有關行政摘要的文本、附圖和圖解及環境影響評估報告的互聯網連結以供參考。

文本：
http://www.tung-chung.hk/files/docs/executive_summary_tc.pdf

附圖：
http://www.tung-chung.hk/files/docs/executive_summary_drawings_tc.pdf

圖解：
http://www.tung-chung.hk/files/docs/executive_summary_figures_tc.pdf

環境影響評估報告：
http://www.epd.gov.hk/eia/register/report/eiareport/eia_2332015/c_cover.html

詳細設計及勘測

2016年5月27日財委會通過7億的東涌新市鎮擴展詳細設計及勘測工作撥款。請告知，此等詳細設計及勘測工作目前進度及最新日程，若已完成部分工作，請提供予本委員會。

3. 東涌新市鎮擴展的詳細設計及勘測工作仍在進行中，部分已完成的勘測報告（只供英文版本）已存放於土木工程拓展署的土木工程圖書館以供公眾查閱，當中包括：

合約編號	工程令編號	報告名稱
GE/2012/03	GE/2012/03.38A	海洋地質勘探及物理測量報告(場地勘探工程報告)
GE/2013/37	GE/2013/37.38A	海洋地質測量報告
GE/2013/37	GE/2013/37.38B	場地勘探工程報告
GE/2013/37	GE/2013/37.38C	場地勘探工程報告

公私營房屋比例

按2016年2月立法會文件編號PWSC(2015-16)55附件四，東涌東新增住宅單位40,800個，當中25,700個為資助房屋，15,100個為私人房屋，規劃人口共118,900。以單位數字計，資助房屋為63%，私人房屋為37%。

因東涌東項目成本極高，不但有財務成本，亦徹底摧毀最後的海豚生境。此塊成本極高得來的土地，卻撥出37%用作給私人發展商牟利但普通市民難以負擔的私人樓宇，以公帑填海，以公帑規劃，以公帑平整土地，以公帑提供基建，實極具爭議。

（1）請告知，於目前東涌東規劃中，私人房屋佔地多少？居屋佔地多少？租住公屋佔地多少？

（2）請告知，25,700個資助房屋單位中，公屋與居屋之準確比

例為何？

（3）今年4月25日發展事務委員會中，石禮謙議員曾一再提議，政府應提高租住公屋比例，以減輕社會怨氣，與會官員表示「尚有修訂空間」，及會考慮。請問考慮結果如何？

（4）居屋價格應為市價七成，以東涌目前呎價推算，極可能是超過10,000元一呎——即使是居屋，整體價格仍然是天價。

政府會否考慮把規劃改為100%公營房屋（即資助房屋），當中60%-70%為租住公屋，30%-40%為居屋或其他類型的社會房屋，既增加公屋供應，又滿足中產階級的置業需求，更減低繼續肆意開拓新界鄉郊，及發展東大嶼都會的壓力，從而減低相關的社會成本呢？

（5）請問會否承諾，盡快就新市鎮項目的公屋、居屋、私樓比例，及社會房屋或合作社房屋的新類型房屋開拓可能，作全港公眾諮詢？

4. 市民對住屋有不同的需求，政府在房屋土地供應上須予以考慮並作出適當平衡。政府作出整體公私營房屋用地分配時，是按照現行房屋政策及《長遠房屋策略》建議的公私營「六四比」的房屋供應目標而定，但亦須視乎個別地區及用地情況。

5. 東涌新市鎮擴展是政府多管齊下全方位增加土地供應，以滿足中長期住屋及經濟發展需求的重要措施之一。現時東涌東發展的公營房屋與私營房屋比例為63:37（25,700單位：15,100單位），高於《長遠房屋策略》下訂立的公私營房屋比例，並能回應增加公營房屋供應的訴求。若以佔地面積計算，公營房屋與私營房屋比例為48:52。當局會在有關發展詳細設計階段，決定興建那一類型的公營房屋（資助出售房屋或租住公屋）。

6. 東涌新市鎮擴展研究已於2012-2014年期間分別進行了三個階段的公眾參與活動，公眾普遍贊同要平衡東涌公營和私人住宅供應。此外，有關法定規劃圖則亦於2016年初根據《城市規劃條例》刊憲，讓公眾提交申述及意見。城規會其後就有關圖則舉行聆訊會議，在考慮各項申述和意見後決定不修訂分區計劃大綱圖，有關圖則於2017年初由行政長官會同行政會議核准。

7. 東涌新市鎮擴展區現時的規劃及土地用途已充份考慮及反映規劃研究階段及法定規劃過程所收到的公眾意見，政府現時並無計劃就東涌東的公私營房屋比例重新諮詢公眾。然而，東涌新市鎮擴展計劃由現時到完成仍有一段相當長的時間，日後如果規劃情況有重大變動，例如房屋政策或供應目標有所調整，政府會審視是否有確切需要進一步檢討規劃土地用途及公私營房屋比例。

整體開支全貌與撥款部署

（1）請告知，除2016年5月之7億撥款，及此項205.6億撥款外，東涌東項目有否其餘已通過之撥款申請，及尚有多少未通過之撥款申請？

請告知將來的東涌東撥款申請項目、相關開支估算、部署申請撥款年期（包括透過「基本工程儲備基金整體撥款」開銷的項目）。

東涌東已通過之撥款申請	*開支款額*	*通過日期*

東涌東將來打算提出之撥款申請	*開支估算*	*預計申請撥款年期*

（2）承上，請告知，東涌西已通過之撥款紀錄，最新進度、將來的東涌西撥款申請項目、相關開支估算、部署申請撥款日期（包括透過「基本工程儲備基金整體撥款」開銷的項目）。

東涌西已通過之撥款申請	*開支款額*	*通過日期*

東涌西將來打算提出之撥款申請	*開支估算*	*預計申請撥款年期*

8. 有關東涌新市鎮擴展已通過撥款申請的項目，包括(1)第712CL號－東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究；及(2)第786CL號－東涌新市鎮擴展－詳細設計及工地勘測。上述兩個項目均涵蓋東涌東和東涌西。以下列表提供東涌新市鎮擴展已通過撥款申請的項目資料。

東涌新市鎮擴展已通過撥款申請的項目	批出的核准工程預算	通過日期
第712CL號－東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究	4,400萬元(按付款當日價格計算)	立法會財務委員會於2011年7月8日批准有關撥款申請
第786CL號－東涌新市鎮擴展－詳細設計及工地勘測	7億2,950萬元(按付款當日價格計算)	立法會財務委員會於2016年5月27日批准有關撥款申請

9. 以下列表提供東涌新市鎮擴展現正申請撥款的項目資料。

東涌新市鎮擴展現正申請撥款的項目	申請的工程預算	通過日期
第786CL號－東涌新市鎮擴展－ 填海及前期工程	205億6,890萬元(按付款當日價格計算)	有待立法會批准

10. 我們會按東涌新市鎮擴展計劃的推展時間表，分期申請撥款。餘下部分的範圍，主要包括東涌西的土地平整工程、東涌東和東涌西餘下的配套基礎建設工程，以及相關的建造工程監督費用。由於有關詳細設計仍在進行中，現階段我們未能提供有關工程的估算。

<u>社區設施規劃</u>

（1）就目前所見，東涌東區內的「政府、機構及社區」用地並不包括公營街市。請政府清楚說明，區內有否街市規劃，將來居民是否被逼倚賴超級市場街市。

（2）請政府清楚說明，整個東涌區的既有街市設施，及未來街市規劃，包括興建地點、規模、落成日程、管理類型。

（3）請說明東涌東區內的社福設施及教育設施的規劃考慮及安排。

（4）請說明由現在至東涌東落成為止，公眾繼續介入討論規劃的可能性及平台。

11. 根據《東涌擴展區分區計劃大綱圖》,「街市」用途在「政府、機構及社區」及「住宅（甲類）」用地屬經常准許用途。現時東涌新市鎮已設有街市及其他新鮮糧食零售店，例如在逸東邨及富東邨的公眾濕貨街市。在施工中的東涌第56區及第39區的公營房屋發展項目內，亦將分別提供公眾濕貨街市，該兩個公營房屋發展項目預計分別於2017年及2018年完成。

12. 此外，政府在東涌新市鎮東擴展區的東面初步物色到合適的地點興建具規模的公眾街市，有關選址鄰近擬興建的東涌東港鐵站，有助連接現時東涌港鐵站和擬興建的東涌西港鐵站，同時鄰近公共交通交匯處，使更多市民能容易到達，不但滿足新發展區居民的需要，並且可普遍照顧東涌地區市民的需要。相關政策局和部門會在詳細設計及落實東涌新市鎮擴展區的階段緊密協調和推展這方面的工作。

13. 另一方面，規劃署根據《香港規劃標準與準則》及相關政府部門的要求，在進行東涌新市鎮擴展研究時已全面考慮當區居民及未來人口的需要，預留足夠的土地發展政府、機構及社區設施（包括社福及教育設施）；亦已仔細考慮設施的分佈與位置，確保區內居民方便使用有關設施。

14. 根據建議發展大綱圖，東涌東的規劃將提供的社福設施包括1間綜合家庭服務中心、1間社會保障辦事處、1間保護家庭及兒童服務課（分處）、3間綜合青少年服務中心、2間安老院舍（各150位）、1間安老院舍內的長者日間護理單位、1間長者鄰舍中心、2間幼兒中心（3歲以下的兒童）（各100位）、1間殘疾人士地區支援中心(分處)，以及1間精神健康綜合社區中心。至於教育設施方面，東涌東將設立10間幼兒園及幼稚園、6間小學、2間中學及1間專上學院，亦有預留約1.5公頃土地作其他學校用途。

15. 此外，政府得悉社會人士關注東涌區內應提供更多社會福利設施。考慮到東涌新市鎮擴展區範圍內已預留多幅用地可供發展各類的政府、機構或社區設施之用，而社會福利設施在這些用地屬經常准許用途，規劃署正與社會福利署商討在東涌新市鎮擴展區內提供額外的社會福利設施，例如為長者或殘疾人士提供住宿或日間服務等，有關建議會在落實及詳細設計東涌新市鎮擴展區的階段中列明。

16. 就公眾參與方面，正如上述，東涌新市鎮擴展研究已於2012-2014年期間分別進行了三個階段的公眾參與活動，並透過不同的渠道包括論壇、工作坊、巡迴展覽、焦點小組會議及簡介會收集公眾的意見。所收到的意見經過整理和分析成為制訂建議發展大綱圖的基礎。此外，城市規劃委員會亦在2016年初就涵蓋東涌東的《東涌擴展區分區計劃大綱圖》進行刊憲，讓公眾提交申述及意見。城規會於2016年9月28日就收到的申述及意見舉行聆訊會議，在考慮各項申述和意見後，於2016年11月18日決定不修訂有關分區計劃大綱圖。行政長官會同行政會議已於2017年2月7日核准有關分區計劃大綱圖。

17. 東涌新市鎮擴展區現時的規劃及土地用途已充份考慮及反映規劃研究階段及法定規劃過程所收到的公眾意見，政府現時並無計劃就規劃及土地用途進行修訂。然而，東涌新市鎮擴展計劃由現時到完成仍有一段相當長的時間，假若日後規劃情況有重大變動，政府會審視是否有確切需要進一步檢討規劃土地用途。

<u>鐵路及港鐵站公共空間</u>

（1）請告知，東涌支線最新的鐵路興建日程、造價及營運模式。

（2）請務必告知，政府打算，給予港鐵多少土地及多少樓面面積，作為東涌支線的鐵路補貼？

（3）本人強烈希望，東涌東港鐵站的市中心地段，能發展為市民能享用的公共空間。請告知政府對港鐵站一帶，目前的規劃考慮。

18. 有關東涌的鐵路發展方面，根據《鐵路發展策略2014》，東涌線計劃向西面伸延並設東涌西站，其初步建議的落實時間為

2020年至2024年，作為規劃參考。至於東涌東站，根據東涌新市鎮擴展規劃及工程研究，建議於2026年投入服務以配合人口遷入。就此，運輸及房屋局於2017年1月初邀請香港鐵路有限公司就落實東涌西延線及東涌東站提交建議書，其後會就有關的建議書進行評估。由於香港鐵路有限公司仍在準備有關建議書，我們現階段未能提供進一步資料。

19. 就提供公共空間方面，東涌東鐵路站以北的第113區將發展為「都會中心區」作為整個東涌東的中心，用作綜合發展，作住宅及辦公室用途，並興建公共交通交匯處，提供休憩用地和政府、機構或社區設施，同時亦提供商業零售設施。在東涌新市鎮東擴展區的規劃，包括貫通南北的中央綠園公眾休憩用地（約4.8公頃），是該區心臟地帶的聚焦點和活動樞紐/場地。第113區用地會提供行人設施，方便市民由擬建的東涌東鐵路站通往前面的中央綠園（第113區與東涌東鐵路站地面為P1主要道路及鐵路路軌所分隔）。按現時規劃，中央綠園作為公共休憩用地，將由政府發展管理，而第113區在《東涌擴展區分區計劃大綱圖》上劃作「其他指定用途」註明「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」用途的用地，將會作私營發展。地契會訂明項目倡議者進行發展前要提交符合地政總署署長要求的總綱發展藍圖，規管用地日後的發展，確保有關發展的設計合宜，並提供上述各項公共設施、連接和空間。

<u>新單車徑</u>

請補充新單車徑與單車公園的工作簡介及進展。

20. 東涌新市鎮擴展的單車徑現時於設計階段。根據規劃，將來會在東涌新市鎮擴展區內提供全長約12公里的單車徑網絡，單車徑會在沿海濱長廊和步行徑設置。另外，單車徑將會沿東涌東的海濱長廊及P1公路伸延至大蠔交匯處附近的單車公園。

發展局
規劃署
土木工程拓展署
2017 年 5 月