

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)140/18-19 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG+DEV

房屋事務委員會與發展事務委員會 聯席會議紀要

日 期：2018 年 6 月 29 日(星期五)
時 間：上午 10 時 45 分
地 點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：房屋事務委員會委員

- * 麥美娟議員, BBS, JP(主席)
- * 尹兆堅議員(副主席)
- 涂謹申議員
- 梁耀忠議員
- * 陳健波議員, GBS, JP
- * 葉劉淑儀議員, GBS, JP
- 馬逢國議員, SBS, JP
- * 陳志全議員
- * 梁志祥議員, SBS, MH, JP
- * 郭家麒議員
- 郭偉強議員, JP
- * 張超雄議員
- * 盧偉國議員, SBS, MH, JP
- * 朱凱迪議員
- 邵家輝議員
- * 柯創盛議員, MH
- 陸頌雄議員
- * 劉國勳議員, MH
- * 鄭松泰議員
- 區諾軒議員
- * 鄭泳舜議員, MH
- * 譚文豪議員
- * 謝偉銓議員, BBS

發展事務委員會委員

張宇人議員, GBS, JP(主席)
易志明議員, SBS, JP
陳恒鑾議員, JP
楊岳橋議員
林卓廷議員
周浩鼎議員
陳振英議員
范國威議員

缺席委員 : 房屋事務委員會委員

- * 石禮謙議員, GBS, JP
- 李國麟議員, SBS, JP
- * 陳克勤議員, BBS, JP
- * 黃國健議員, SBS, JP
- * 謝偉俊議員, JP
- * 胡志偉議員, MH
- * 何君堯議員, JP
- * 何啟明議員
- 邵家臻議員
- 容海恩議員
- * 陳淑莊議員
- * 張國鈞議員, JP
- * 鄭俊宇議員

發展事務委員會委員

劉業強議員, BBS, MH, JP(副主席)
林健鋒議員, GBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
黃碧雲議員
許智峯議員

- * 亦為發展事務委員會委員

出席公職人員： 議程第 II 項

發展局局長
黃偉綸先生, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
甯漢豪女士, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)3
蔡詩朗女士, JP

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)
梁德仁先生

地政總署副署長(專業事務)
慕容漢先生

土木工程拓展署
土木工程處副處長(工程及環境管理)
胡泰安先生

土木工程拓展署總工程師(房屋工程 2)
陳卓榮先生

漁農自然護理署
高級農業主任(農業園及農地)
黎宇匡先生

應邀出席人士： 趙明順先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
彭惠健先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

I. 選舉主席

房屋事務委員會主席麥美娟議員表示，發展事務委員會主席張宇人議員已表明支持由她主持聯席會議。經委員同意，聯席會議由麥議員主持。

II. 聽取公眾就"政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排及總目 711 工程計劃編號 B780CL——元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程"表達意見

(立法會 CB(1)1165/17-18(01)號——政府當局就工務計劃項目編號 B780CL——元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程提供的文件)

先前發出的其他相關文件

(立法會 CB(1)155/17-18(04)號——政府當局就工務計劃項目編號 B780CL——元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程提供的文件)

立法會 CB(1)155/17-18(05)號——立法會秘書處就元朗橫洲公營房屋發展擬備的文件(背景資料簡介)

經辦人/部門

立法會 CB(1)308/17-18(01)號—— 政府當局就工
務計劃項目編
文件 號 B780CL ——
元朗橫洲公營
房屋發展之工
地平整及基礎
設施工程提供
的文件(跟進
文件)

立法會 CB(1)951/17-18(01)號—— 政府當局就政
府發展清拆行
文件 動的特惠補償
及安置安排擬
議加強措施提
供的文件

立法會 CB(1)996/17-18(06)號—— 立法會秘書處
就有關政府發
文件 展清拆行動的
特惠補償及安
置安排擬議加
強措施擬備的
文件(背景資料
簡介))

不出席會議的團體/個別人士提交的意見書

(立法會 CB(1)1132/17-18(03)號—— 建造業議會提
交的意見書(只
文件 備英文本)

立法會 CB(1)1132/17-18(04)號—— 劉先生提交的
意見書(只備中
文件 文本)

立法會 CB(1)1132/17-18(05)號—— 關注收地賠償
安排小組提交
文件的意見書(只備
中文本)

立法會 CB(1)1132/17-18(06)號—— 一群受元朗南
文件 發展計劃影響
的公庵路居民
提交的意見書
(只備中文本))

2. 主席表示，房屋事務委員會與發展事務委員會已於 2018 年 6 月 26 日舉行聯席會議，聽取團體代表/個別人士就"政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排及總目 711 工程計劃編號 B780CL——元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程"表達意見。兩個事務委員會會聽取已登記出席是次會議的餘下 17 個團體/個別人士，就上述項目表達意見。

3. 在已登記出席會議的 17 個團體/個別人士當中，有 1 名個別人士出席會議並應主席的邀請陳述意見。該名個別人士提出的意見摘要載於**附錄**。

討論

4. 應主席之請，發展局局長對該名個別人士所提意見的回應如下——

- (a) 根據立法會 CB(1)951/17-18(01) 號文件所載有關加強向受政府發展清拆行動影響的合資格寮屋住戶及業務經營者而設的一般特惠補償及安置安排的建議("該建議")，政府當局會為合資格住戶提供免經濟狀況審查的安置安排。位於粉嶺百和路的專用安置屋邨會由香港房屋協會("房協")興建及營運，預計最早約在 2023/2024 年入伙。房協會制訂若干既定措施，協助有真正財政困難的租戶支付租金；
- (b) 在專用安置屋邨可供入伙前，政府當局會利用房協出租屋邨和香港房屋委員會("房委會")公共租住房屋("公屋")屋邨的空置單位，為選擇免經濟狀況審查安置建議的合資格住戶，提供過

渡安排。在專用安置屋邨可供入伙時，有關的住戶可選擇留在過渡單位或遷往專用安置屋邨；

- (c) 在規劃新發展區(包括古洞北和粉嶺北新發展區)時，政府當局已進行交通影響評估，並會確保在有關地點提供足夠的配套設施，以配合居民遷入新發展區；及
- (d) 政府當局已為受政府發展清拆行動影響的合資格農民，制訂若干復耕安排。

安置安排

5. 邵家輝議員認為，為合資格的寮屋住戶提供免經濟狀況審查的公營房屋安置安排的建議，或有助平息政府發展清拆行動所引起的某些爭議。他關注到，上述擬議安置安排會否驅使投機者在受清理土地工作影響的地點囤積寮屋，並詢問政府當局會否進行全港性調查，為現有寮屋住戶辦理登記。

6. 發展局局長回應時表示，根據該建議，未登記/非持牌構築物的住戶並不符合資格獲得免經濟狀況審查的安置安排。至於居住在已登記/持牌構築物的住戶，為符合獲得擬議免經濟狀況審查的安置安排的資格，他們須符合多項要求，當中包括須在緊接有關地點的清拆前登記的日期前，連續在構築物居住最少 7 年。政府當局亦建議在全港進行一次過的自願登記工作，以確保放寬安置或特惠補償安排的資格準則，藉以納入已登記/持牌非住用構築物的建議，只會擴展至適用於已在上述登記工作中登記，並符合登記工作的要求的有限數目的住戶。為了在自願登記工作中登記，居於已登記/持牌非住用構築物的住戶須符合下述登記要求：在緊接當局於 2018 年 5 月 10 日公布上述登記工作前連續佔用有關構築物最少兩年。在 2016 年 5 月 10 日後遷入有關非住用構築物的住戶，並不符合所需的登記要求。

7. 柯創盛議員詢問房委會有否估計將編配予受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶的公屋單位數目，以及在該建議下提供的免經濟狀況審查安置安排，會否對為公屋輪候冊上的申請人提供的公屋供應造成影響。陸頌雄議員詢問，符合資格獲得免經濟狀況審查安置安排的住戶，每人平均獲配的公屋單位面積，會否與他們在現有的寮屋的面積相若。

8. 發展局局長回應時表示，就選擇免經濟狀況審查安置安排的合資格住戶而言，實際上編配予他們的專用安置屋邨出租單位的面積，將視乎住戶人數而定。在專用安置屋邨可供入伙前，房委會及房協會在切實可行的情況下，盡量利用不同地區的出租屋邨空置單位，為選擇免經濟狀況審查安置安排的合資格住戶提供過渡安排。運輸及房屋局副局長表示，2018年，房委會在清拆安置下，為因政府進行清理土地行動而受清拆影響的合資格人士，預留了約 350 個公屋單位，以及在體恤安置下，為合資格的申請人預留了約 2 000 個公屋單位。

9. 柯創盛議員關注當局有否足夠彈性，處理住戶在該建議下提出安置入住公屋單位的申請，並詢問政府當局在就情況特殊的寮屋住戶的安置資格作出決定時，所考慮的因素為何。發展局局長回應時表示，關於獲得擬議免經濟狀況審查安置安排的資格，政府當局會在考慮申請人的特殊情況後，適當地行使酌情權。然而，要政府當局開列行使有關酌情權所考慮的因素，並不切實可行。相關政府部門會按個別情況，評估每宗個案。柯創盛議員認為，政府當局應按以人為本的原則處理特別個案。他要求政府當局提供補充資料，闡述將會獲賦權行使酌情權的相關政府政策局/部門/機構人員的職級/最低職級為何。

(會後補註：政府當局提供的補充資料的中文本載於立法會 CB(1)1246/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 7 月 13 日發給委員。)

10. 就尹兆堅議員詢問若有住戶的家庭成員擁有住宅物業，當局會否彈性處理該等住戶提出的安置入住公營房屋申請，發展局常任秘書長(規劃及地政)回應時表示，在向公眾闡釋擬議安置安排時，政府當局已清楚表明，"不得擁有住宅物業"的規定是其中一項資格準則。豁免此項規定會偏離既定政策。儘管如此，房委會、房協及地政總署設有既定機制處理分戶的要求，而每個住戶均可按照本身的情況，申請其可獲得的特惠補償及安置安排。

11. 郭家麒議員及梁耀忠議員認為，根據受政府發展清拆行動影響的村民的意見，任何補償及安置建議均未能全面處理清拆行動對他們造成的負面影響，並詢問政府當局會否考慮下述建議：為受影響村民提供遷置區，以重置他們的村屋，讓他們可繼續現有的鄉郊生活模式。

12. 發展局局長回應時表示，鑒於土地資源短缺，政府當局先前讓合資格的竹園村非原居村民，在遷置區內興建平房的特殊安排，並非未來發展項目的合適安置安排。為了令增加土地及房屋供應的項目得以推展，政府當局採用高住宅密度的方式是較合理的做法，但此舉難免令部分受影響住戶的期望未必可一一達成。為落實該建議下的免經濟狀況審查安置安排，政府當局會委託房協興建及營運專用安置屋邨，以滿足同一或不同發展項目的合資格受清拆影響居民的需要。

特惠補償

13. 葉劉淑儀議員詢問，向不同地區發展項目的受清拆影響人士提供的特惠津貼最高金額，會否各有不同。梁耀忠議員認為，根據該建議，向受古洞北和粉嶺北新發展區，以及洪水橋新發展區項目影響的合資格寮屋住戶提供的特惠補償金額，按連續居於已登記/持牌構築物的年期訂定，但向居於其他受影響地區的人士提供的特惠補償金額，則同時會因應構築物的面積訂定。他認為擬議特惠補償方案複雜，並詢問政府當局應否制訂簡單的安排。發展局局長回應時表示，在該建議下經加強的安排，是與不同發展項目的持份者進行長時間討論後

制訂的。政府當局認為，特惠補償安排甚為簡單，因為根據該建議，當局在決定向某地點的合資格住戶提供的特惠補償金額時，所考慮的因素將會是該住戶連續佔用有關寮屋的時間，以及有關寮屋的面積。

14. 陸頌雄議員詢問，除有關構築物的合資格佔用人外，把有關構築物租予有關住戶的相關持牌人，會否亦符合資格獲得該建議下的特惠補償安排。發展局常任秘書長(規劃及地政)回應時表示，相關持牌人若不是在清拆前登記中登記的構築物的合資格佔用人，將不符合資格獲得上述特惠補償安排。她表示，根據現行寮屋管制政策，寮屋在性質上仍屬違規，但可獲暫准存在，直至因發展計劃、改善環境或安全理由而須予清拆，或通過自然流失而被取締。暫准存在的安排不會構成任何法律權利、權益和義務，亦不會授予任何人佔用土地的權利。受政府發展清拆行動影響的合資格構築物佔用人，會獲提供該建議所載的特惠補償及安置安排。

受該建議影響的住戶

15. 葉劉淑儀議員詢問，在該建議下的安置及補償安排，是否適用於受全港的政府發展清拆行動(包括在市區進行的清拆行動)影響的所有合資格住戶。她進一步詢問，受政府發展清拆行動影響的住戶的估計數目為何。發展局局長回應時表示，該建議將適用於受全港的政府發展清拆行動影響的所有合資格住戶，而根據政府現階段的初步粗略估算，在短中期而言，估計約有 8 000 個寮屋住戶會受政府發展清拆行動影響。

16. 尹兆堅議員認為，政府當局應為將會受政府發展清拆行動(包括在市區進行的清拆行動)影響的住戶安排簡介會，以助他們了解擬議安置及補償安排的資格準則。主席表示，委員曾在先前的聯席會議上建議，政府當局應加強宣傳措施，以加深市民(包括可能受市區發展清拆行動影響的寮屋住戶)對擬議安排的認識。發展局局長回應時表示，政府

當局會跟進尹議員及主席的建議，並會向市區重建局轉達團體代表就收回土地以進行市區重建項目的補償安排所提出的關注。

17. 發展局局長回應尹兆堅議員時表示，政府當局計劃在 2018 年 7 月中向財務委員會提交該建議下的特惠津貼安排方案(包括加強向露天/戶外業務經營者提供的特惠補償安排的建議)，以供考慮。

為露天/戶外業務經營者提供的特惠補償安排

18. 關於為居住在已登記/持牌住用構築物的住戶提供的特惠津貼，由於政府當局會放寬現有資格準則，把在緊接清拆前登記日期前連續居住在構築物的最短年期要求，由 10 年縮短至兩年，易志明議員詢問，為何露天/戶外業務經營者須符合在緊接清拆前登記日期前最少經營業務 7 年而非兩年的規定，以在該建議下符合獲得特惠津貼的資格。

19. 發展局局長回應時表示，政府當局認為，就露天/戶外業務經營者所規定的最短經營年期，應較就居於已登記/持牌住用構築物的住戶獲得特惠津貼所規定的最短居住年期為長，否則或會令該等業務經營者過於容易在農地上開始經營，以圖博取特惠津貼。規定經營 7 年的建議，與免經濟狀況審查安置安排的最短居住年期規定一致，並且是防止濫用的適當門檻，同時可確保審慎運用公帑。關於易議員詢問，棕地作業者在緊接清拆前登記日期前，已在因發展計劃而會進行清拆的地點範圍內(但並非在同一地段)連續經營 7 年，會否符合相關的資格門檻。發展局局長給予肯定的答覆。

進一步加強特惠補償及安置安排

20. 葉劉淑儀議員詢問，政府當局有否任何計劃，以進一步加強該建議下的安置及補償安排。陸頌雄議員詢問是否有空間進一步提高特惠津貼的擬議金額，或就該項津貼金額設定下限。梁耀忠議員以受橫洲第 1 期發展影響的村民為例，關注到並非所有受政府發展清拆行動影響的住戶，均會獲得安置或特惠補償。

21. 發展局局長回應時表示，要政府當局確保受政府發展清拆行動影響的所有住戶均會獲安置入住公營房屋，並不切實可行。至於擬議特惠補償安排，居於不同面積的已登記/持牌構築物的家庭住戶和在緊接清拆前登記日期前連續居住在構築物不同年期的住戶，他們所獲得的特惠津貼金額，一般會較在現行特惠補償制度下所發放的特惠津貼金額為高。政府當局亦建議，若有一些個別個案，當中住戶在該建議下可獲得的持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼("核准特惠津貼")金額，低於就古洞北及粉嶺北新發展區和洪水橋新發展區公布的制度下所發放的特設現金津貼金額，有關的住戶會獲准在核准特惠津貼與特設現金津貼兩者之間選取其一。政府當局相信，該建議已在滿足受影響人士的期望與審慎運用公帑和公共房屋資源之間，取得適當平衡，並認為不大可能進一步完善該建議。

新發展區和元朗南的發展項目

22. 鄭松泰議員表示，部分在古洞北新發展區從事耕作的農民，可能居住在另一地點的寮屋，而部分住戶可能已把其寮屋分租予其他住戶數十年。鑒於政府當局數年前或已在一些新發展區進行清拆前登記，他詢問政府當局會否為受政府發展清拆行動影響的地點(例如古洞北、元朗南等)的寮屋住戶及農民，重新進行清拆前登記，因為此舉有助政府當局決定為受清拆影響人士提供的安置及特惠補償安排。

23. 發展局局長回應時表示，古洞北和粉嶺北新發展區第一期發展的收回私人土地工作，將於2019年展開，而政府當局會縮短古洞北和粉嶺北新發展區餘下各期的推行時間表。至於受古洞北和粉嶺北新發展區餘下各期影響的居民，政府當局會在切實可行的情況下，盡量向願意在餘下各期的清理土地工作正式展開前，交還和搬出其寮屋的合資格受清拆影響人士，提供合適的安置或特惠補償安排，惟須視乎是否有條件(例如在原定限期前會否有安置單位)及因應緩急先後處理(例如政府會優先考慮較接近第一期的住戶申請)。至於元朗南發展項

目，政府當局會在擬備相關分區計劃大綱圖後，開展清拆前登記工作。政府當局會考慮並跟進鄭議員就盡早進行有關登記提出的建議。

24. 鄭松泰議員表示，元朗南的村民並不明確知道他們會否受元朗南發展項目影響，並詢問政府當局會否調派人手，向該等村民講解發展項目和該項目對他們的影響。發展局局長給予肯定的答覆，並表示政府當局會加強宣傳措施，令有關地區人士注意到政府當局現正修訂相關的分區計劃大綱圖，以供城市規劃委員會("城規會")核准，而在分區計劃大綱草圖提交予城規會後，當區持份者可就該草圖向城規會提出意見。

25. 張超雄議員關注到，容許原址換地或公私營合作，可能為發展商製造囤積土地的機會。在政府發展項目(例如馬屎埔的發展項目)中受影響地點的村民，可能居於發展商所囤積的土地附近，並面對因發展商進行工程而每況愈下的居住環境。他詢問，政府當局會否及如何協助這些村民應對困境，以及政府當局會否考慮收回有關的私人土地。

26. 發展局局長答稱，他會要求相關政府部門審視張議員所述馬屎埔的村民面對的困難，並在切實可行的情況下盡量向村民提供適切援助。政府當局先前答覆立法會會議上一項質詢時，已說明政府當局在考慮是否援引《收回土地條例》(第 124 章)以收回私人土地時所考慮的因素，而政府當局會提供此方面的補充資料。為推行古洞北和粉嶺北新發展區的發展項目，政府當局必須收回約 68 公頃土地，但只有約 2.3 公頃土地的原址換地申請獲准。他解釋，為利便發展某個地點，除援引《收回土地條例》以收回私人土地外，政府當局亦應在適當時利用市場力量。換地是一種可讓私營市場發揮效益的發展模式。

(會後補註：政府當局提供的補充資料的中文本載於立法會 CB(1)1246/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 7 月 13 日發給委員。)

棕地作業

27. 易志明議員及葉劉淑儀議員詢問當局就棕地事宜進行研究的進展為何。易議員認為，現有棕地作業具經濟價值，並為其他行業提供支援服務。除提供土地以應付本港的房屋需求外，政府當局亦應確保有足夠的土地資源，以供棕地作業繼續其業務，從而為本港市民提供就業機會。關於政府當局就在多層大廈容納受政府發展清拆行動影響的棕地作業進行的可行性研究，他問及該項研究的結果。葉劉淑儀議員認為，政府當局應在更早的時候展開有關棕地的研究，並應適時完成研究。

28. 發展局局長回應時表示，新界棕地使用及作業現況研究預計約在 2018 年年底完成，而政府當局會在適當時候向相關事務委員會簡報研究結果。政府當局亦已委託進行可行性研究，評估在技術上可在多層大廈容納哪類棕地作業，以及相關的財政上可行程度。政府當局明白在棕地上進行的業務運作有其經濟價值，並認為有需要提高該等業務運作的土地使用效率。由於土地資源匱乏，政府當局未能為棕地作業提供一換一的調遷安排。根據發展洪水橋新發展區的建議，政府當局會收回約 190 公頃棕地，並會提供 60 公頃土地以進行棕地或物流作業。這意味部分現有棕地作業(特別是那些無法提升其經濟效益及運作效率的棕地作業)，日後或須在獲得相關補償後終止運作。

29. 鑒於政府當局現正就棕地事宜進行顧問研究，該項研究預計在 2018 年或之前完成，而地政總署會在全港進行一次過的自願登記工作，以凍結佔用已登記/持牌非住用構築物作居住用途的情況，郭家麒議員詢問政府當局會否就棕地進行類似的登記工作/全港性凍結人口調查，以防土地擁有人將其土地轉為棕地，以圖在日後獲得更優厚的補償。主席要求政府當局提供補充資料，以回應郭議員的提問。

(會後補註：政府當局提供的補充資料的中文本載於立法會 CB(1)1246/17-18(01)號文件，並已於 2018 年 7 月 13 日發給委員。)

向工務小組委員會提交總目 711 工程計劃編號 B780CL

30. 主席詢問委員是否支持向工務小組委員會提交"總目 711 工程計劃編號 B780CL——元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程"的建議，以供考慮。由於並無委員提出反對，主席總結時表示，委員支持向工務小組委員會提交上述建議，以供考慮。

III. 其他事項

31. 議事完畢，會議於下午 12 時 06 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 11 月 6 日

房屋事務委員會與發展事務委員會
聯席會議

日期：2018年6月29日(星期五)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室 1

聽取公眾就"政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排
及總目 711 工程計劃編號 B780CL——元朗橫洲公營房屋發展之
工地平整及基礎設施工程"表達意見

個別人士提出的意見及關注事項摘要

編號	個別人士姓名	主要意見及關注事項
1.	趙明順先生	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局應表明，受古洞北新發展區項目影響的合資格住戶何時會獲安置入住粉嶺百和路的專用安置屋邨，並應留意這些住戶就他們是否有能力負擔安置屋邨的單位租金所表達的關注。● 政府當局應考慮優先讓受新界東北新發展區項目影響的農民，在塱原從事耕作，以便無縫過渡。● 政府當局應處理現時古洞北新發展區的交通擠塞問題。

立法會秘書處

議會事務部 1

2018年11月6日