

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)155/17-18(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2017 年 11 月 6 日舉行的會議

立法會秘書處就 "元朗橫洲公營房屋發展" 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供關於元朗橫洲公營房屋發展("橫洲房屋發展")的背景資料，並綜述議員就此課題所提出的主要意見和關注事項。

背景

2. 2012 年 7 月，政府當局及香港科技園公司聯合委託香港房屋委員會("房委會")，開展一項規劃及工程研究，以探討進行橫洲房屋發展及元朗工業邨擴展是否可行，從而研究該發展計劃在規劃、工程及環境方面的技術可行性。該發展計劃的總規劃發展面積約 34 公頃¹，位於元朗朗屏邨以北、髻山與福喜街之間。

發展方式

3. 據政府當局所述，規劃及工程研究的各部分在不同時間陸續完成，整項研究則在 2015 年 9 月完成。2013 年，規劃及工程研究雖然尚未完成，但已陸續得出數據和分析結果，而政府當局當時向公眾公布的計劃，是一併進行全部 3 期公營房屋發展，提供約 17 000 個單位，以及進行元朗工業邨擴展。政府當局在 2014 年年初決定先進行第 1 期發展，提供 4 000 個單位，並留待較後時間才進行第 2 及 3 期發展和元朗工業邨擴展("分階

¹ 立法會 [CB\(1\)16/16-17\(01\)](#) 號文件

段發展")。² 第 1、2 及 3 期發展和元朗工業邨擴展的用地的界線，以及該等用地的土地資料，分別載於**附錄I**和**附錄II**。

4. 有關的公營房屋單位數目由 17 000 個減至 4 000 個，以及政府透過改劃綠化地帶而非清理棕地以發展這些單位，公眾對此十分關注。³ 社會上有人要求政府當局披露規劃及工程研究報告，讓公眾對橫洲項目有更清晰的了解。2016 年 10 月 18 日，政府當局在處理各項敏感資料(例如關於土地及財務的資料)後，向立法會及公眾公開了合共 16 份規劃及工程研究報告。⁴

議員提出的主要意見和關注事項

5. 因應公眾對橫洲房屋發展的關注，房屋事務委員會及發展事務委員會曾在不同會議上，與政府當局討論橫洲項目，包括兩個事務委員會曾在 2016 年 11 月及 12 月舉行 3 次聯席會議，並在其中一次聯席會議上就該課題聽取公眾人士的意見。議員亦曾在工務小組委員會及財務委員會的會議上，審議列作基本工程儲備基金整體撥款項目的橫洲發展相關項目時，討論有關事宜。議員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

分階段發展

6. 議員關注政府當局基於哪些考慮因素，決定先進行橫洲第 1 期發展，並押後第 2 及 3 期發展，在較後時間才進行。部分委員欣賞分階段發展的方法，認為有助早日興建 4 000 個房屋單位，部分委員則認為政府當局應一併進行全部 3 期發展，興建約 17 000 個單位，以回應社會對公營房屋的迫切需求，並為該處的社區提供足夠附屬設施。部分委員質疑，政府當局為何不引用《收回土地條例》，收回第 2 及 3 期發展範圍內的私人土地及現時以短期租約批出的政府土地，以盡快推展有關項目。

² 據政府當局所述，運輸及房屋局局長在 2014 年年初同意房屋署的建議，先進行第 1 期發展，並留待較後時間才進行第 2 及 3 期發展，隨後並向由行政長官擔任主席的三司會議作出匯報。

³ 行政長官及其他相關官員於 2016 年 9 月 21 日舉行記者會，就政府決定先進行第 1 期發展的內部討論過程，以及作出該決定背後的考慮因素，提供資料。相關新聞公報及記者會的發言稿，載於立法會 [CB\(1\)126/16-17\(01\)](#) 號文件。

⁴ 報告可於以下網址閱覽：
http://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/panels/hg/papers/wang_chau_report/wang_chau_report.htm

7. 政府當局解釋，經考慮進行第 1 至 3 期發展的用地上的棕地作業、地區民情，以及技術和環境因素(包括進行發展所需的基礎設施工程)後，認為分階段推展橫洲房屋發展是務實的決定。第 2 及 3 期的用地較第 1 期的用地，涉及更多棕地作業和環境問題。先發展第 1 期再分階段發展第 2 及 3 期，於整體規劃及相關部署安排而言，屬循序漸進的做法，可讓政府當局先行處理較容易的工作。政府當局表示，合共興建 17 000 個單位的整體目標不變。政府當局會進行第 2 及 3 期發展的技術可行性研究(即元朗橫洲其餘公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程的工程可行性研究)，並會參考研究結果，以決定實施計劃及時間表。

8. 部分委員認為，政府當局在相關政府部門與區內一些具影響力人士"摸底"後，才決定縮減發展規模，而這些非正式的諮詢/游說會面均在受發展計劃影響的居民不知情或沒有參與的情況下進行。他們質疑，政府當局是否因為在相關土地有既得利益的少數人(包括鄉郊代表、區議會議員和棕地作業者)施加壓力，而決定押後進行第 2 及 3 期發展。

9. 政府當局解釋，現行安排是由民政事務處統籌發展項目的非正式諮詢工作，包括告知房屋署將會邀請哪些地區代表出席非正式諮詢。按照此一做法，元朗民政事務處負責協助安排橫洲房屋發展的非正式諮詢工作。雖然政府當局有考慮在非正式諮詢期間收集所得的意見，但政府部門在決定分階段推展發展項目時，已自行作出分析。

發展項目的影響

10. 部分委員指出，為進行發展項目而在第 1 期的綠化地帶興建房屋單位的計劃，會迫使現有村民遷離家園，而當局並無就有關發展妥為諮詢受影響村民。他們認為，在規劃公營房屋項目的過程中，非正式的諮詢/游說會面不應取代公眾諮詢，並促請政府當局擱置或押後該發展項目、進行公眾諮詢、探訪受影響的村民，以及聆聽他們關注的事項。

11. 政府當局解釋，並非只有指定用作進行橫洲第 1 期發展的地段牽涉改劃綠化地帶，用作進行第 2 及 3 期發展的地段亦然。一如其他公營房屋發展建議，政府當局已就第 1 期發展進行公眾諮詢和經過所需的法定程序，在過程中公眾亦有表達意見的機會。具體來說，政府當局曾在 2014 年 4 月和 6 月諮詢元朗區議會，並在 2014 年 5 月諮詢屏山鄉鄉事委員會。城市規劃

委員會("城規會")在 2014 年 10 月展示收納了橫洲第 1 期發展改劃土地用途建議的屏山分區計劃大綱草圖("大綱草圖")，供公眾人士查閱。城規會在考慮就大綱草圖提出的相關申述及意見後，決定不建議對大綱草圖作相應修訂。

12. 關於委員質疑政府當局為何沒有就橫洲發展項目進行環境影響評估，政府當局解釋，由於元朗工業邨擴展是《環境影響評估條例》("《條例》")附表 2 所載的指定工程項目，如政府當局一併進行第 1、2 及 3 期發展和元朗工業邨擴展，便需要進行環境影響評估。由於政府當局已決定先進行第 1 期發展，而該期的發展規模有限，所涉的人口約 12 000 人及範圍約 5.6 公頃，遠低於《條例》訂明需要進行環境影響評估的門檻，因此無須進行環境影響評估。

向受影響的居民提供補償及安置安排

13. 委員關注當局為日後受橫洲清理土地工作影響的村民作出的補償和安置安排。部分委員認為，政府當局應檢討及改善有關安排，以便更妥善照顧受影響人士的需要，包括不合資格申請公營房屋人士的即時住屋需要。部分委員詢問，政府當局會否考慮以較優厚的條件對受影響的居民作出補償，例如優先處理其公共租住房屋("公屋")申請。

14. 政府當局回應時表示會根據既定機制，處理因公共用途而收回私人土地及清理政府土地的事宜，包括對合資格的業權人和住戶作出安置及補償安排。為確保珍貴的公屋資源用於協助有真正需要人士，一如其他公屋申請人，受清拆影響人士必須符合房委會就入息和資產訂定的資格準則。

15. 在 2017 年 5 月 31 日的立法會會議上，有議員就第 1 期發展所影響的住戶數目提出質詢。政府當局在答覆中表示，地政總署已在 2015 年 10 月 30 日就有關發展計劃所涉及的範圍，進行清拆前的凍結人口調查。該項調查合共約有 180 戶登記，涉及約 400 名受清拆影響人士。在暫時確立的已登記住戶當中，約 100 戶居於持牌住用構築物或 1982 年寮屋管制登記所涵蓋的已登記住用構築物；約 50 戶居於持牌非住用構築物或 1982 年寮屋管制登記所涵蓋的已登記非住用構築物；餘下約 30 戶居於非持牌構築物或在寮屋管制登記中沒有登記的構築物。由於仍然未能聯絡部分構築物的佔用人，受影響住戶的情況仍待全面確定。地政總署已陸續聯絡已登記住戶，向他們解釋相關的特惠津貼及安置安排。

處理棕地事宜

16. 部分委員特別指出，某些行業需要棕地上的作業支援，而這些行業對本地經濟有莫大貢獻，並強調必須恰當地處理該等作業為橫洲發展讓路所涉及的任何搬遷事宜。他們認為，政府當局應考慮日後就遷移棕地作業採取的措施，對棕地作業的成本及財政上的可行程度有何影響，並為該等棕地作業制訂恰當的補償方案和可行的重置安排。部分委員詢問，政府當局會否考慮把無須使用重型機械的棕地作業(例如汽車維修及貨櫃存放場)，遷往多層大廈。

17. 政府當局表示，第 1 期發展的用地只有約 0.1 公頃的棕地作業，第 2 及 3 期發展和元朗工業邨擴展的用地則有約 17 公頃的棕地作業。⁵ 當局已在 2014 年成立跨政策局/跨部門的棕地作業專責小組，負責研究如何以更全面的方式妥善處理棕地，並正在就於多層大廈容納一些棕地作業進行可行性研究。政府當局會根據現行政策，補償及安置受影響的商戶及廠戶。

18. 就委員問及政府當局會對非法佔用橫洲的政府土地採取哪些行動，政府當局回應時表示，在橫洲被非法佔用的政府土地的總面積約為 3.8 公頃。地政總署於 2016 年 2 月接獲有關非法佔用政府土地的投訴後，已根據相關條例在被佔用的土地上張貼告示，要求佔用人停止佔用行為。地政總署已向兩名在有關告示所指明的日期前並未停止非法佔用行為的佔用人，提出檢控。

最新發展

19. 政府當局會在 2017 年 11 月 6 日的事務委員會會議上，就提升"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"此項目的級別的建議，徵詢委員的意見。

相關文件

20. 相關文件一覽表載於**附錄 III**。

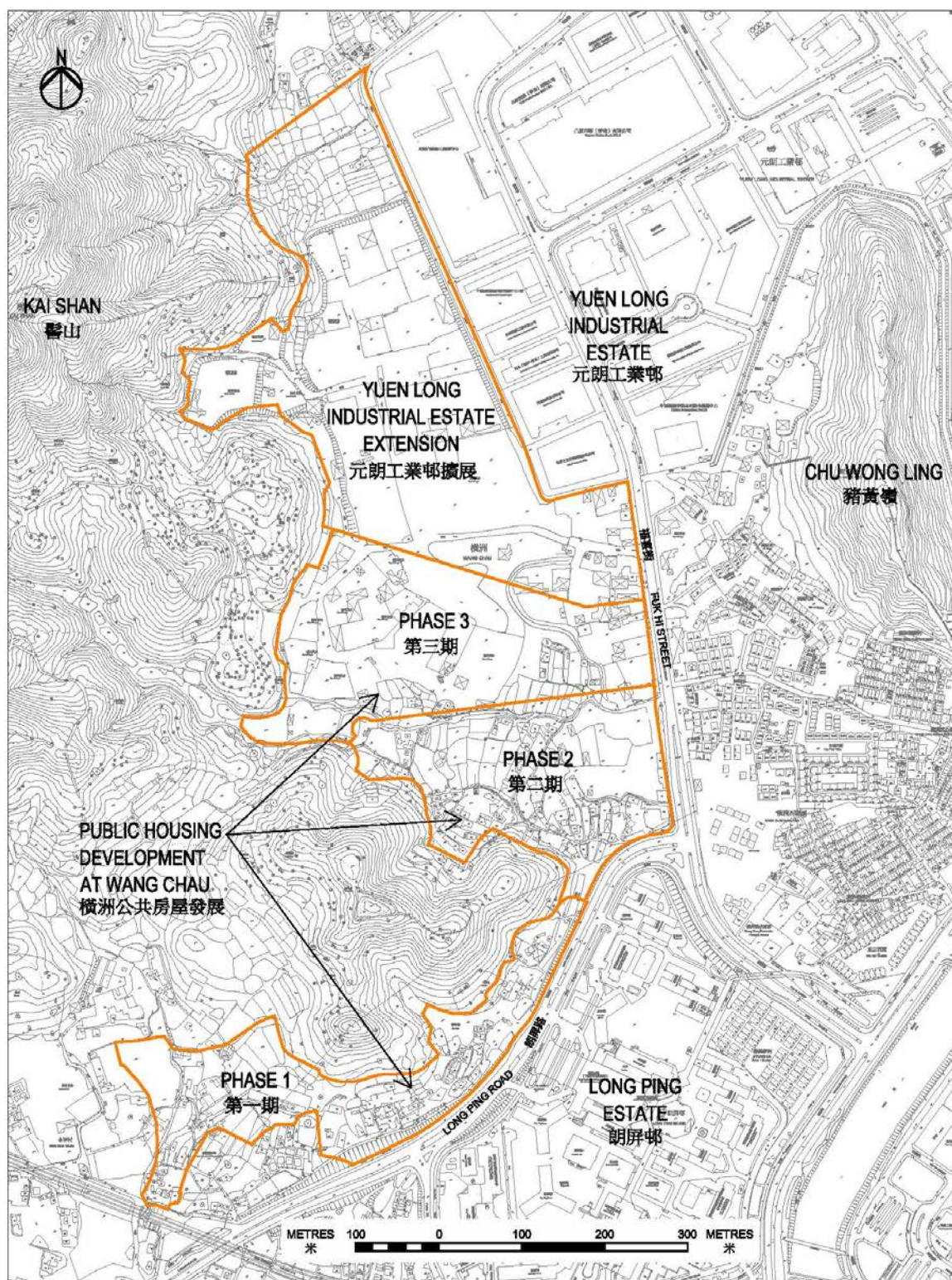
立法會秘書處

議會事務部 1

2017 年 11 月 2 日

⁵ 立法會 [CB\(1\)16/16-17\(01\)](#) 號文件

橫洲公營房屋發展第1、2及3期用地的界線



PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT WANG CHAU
橫洲公共房屋發展計劃

有關用地的土地資料

	公共房屋發展			元朗工業邨 擴展	總發展 範圍
	第1期	第2期	第3期		
總土地面積 (公頃)	約5.6	約5.9	約7.5	約15.0	約34.0
分區計劃大綱圖 的規劃土地用途 (公頃)	「住宅 (甲類) 4」地帶 ¹ : 5.6	綠化地帶: 5.6 露天貯物: 0.3	綠化地帶: 1.7 露天貯物: 5.6	綠化地帶: 2.2 露天貯物: 12.5	
政府土地面積 (公頃)	2.1	0.8	3.2	7.4	13.5
「研究」估計棕地 作業用地面積(包 括對物流、港口後 勤、廢物回收和車 輛維修等具支援作 用的露天貯物作 業)(公頃)	0.1	1.3	5.7	10.0	17.1

- (i) 第1期土地資料是基於現時的发展計劃；而其他土地資料是參考「研究」所得，數據未必反映最新情況。所有數字為約數，供參考之用。
- (ii) 至於在範圍內居住的住戶數目，目前未有確實數字。「研究」觀察在第1、2、3期均有相信有人居住的建構物，但沒有人口估算。

資料來源：立法會 [CB\(1\)16/16-17\(01\)](#) 號文件

元朗橫洲公營房屋發展

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
發展事務 委員會	2016年2月23日	<p>會議紀要 (立法會 CB(1)931/15-16 號文件)</p> <p>政府當局就對非法佔用政府土地採取的行動及於元朗橫洲發展公營房屋的 最新計劃提供的文件 (立法會 CB(1)707/15-16(01) 號文件)</p>
房屋事務 委員會及 發展事務 委員會	2016年11月15 和29日及12月 6日	<p>政府當局就元朗橫洲公共房屋發展計 劃提供的文件 (立法會 CB(1)16/16-17(01) 號文件)</p> <p>政府當局在2016年9月21日至2016 年11月13日就橫洲公共房屋發展計劃 發出的新聞公報 (立法會 CB(1)126/16-17(01) 號文件)</p> <p>立法會秘書處資料研究組就橫洲公共 房屋發展計劃擬備的資料摘要 (立法會 IN01/16-17 號文件)</p> <p>2016年11月15日聯席會議的紀要 (立法會 CB(1)1097/16-17 號文件)、 2016年11月29日聯席會議的紀要 (立法會 CB(1)1098/16-17 號文件)及 2016年12月6日聯席會議的紀要 (立法會 CB(1)1441/16-17 號文件)</p> <p>政府當局就2016年11月15日聯席會 議提供的跟進文件(立法會 CB(1)201/16-17(01) 號文件)、就2016年 11月29日聯席會議提供的跟進文件</p>

立法會/ 委員會	會議日期	文件
		<p>(立法會 CB(1)254/16-17(01)號文件)及就 2016 年 12 月 6 日聯席會議提供的跟進文件(立法會 CB(1)387/16-17(02)號文件)</p> <p>政府當局就 2016 年 11 月 28 及 29 日發出的兩封函件(立法會 CB(1)213/16-17(01)及 CB(1)254/16-17(02)號文件)提出的問題作出的回應(立法會 CB(1)260/16-17(01)號文件)</p>
工務小組 委員會	2017 年 1 月 25 日 及 2 月 3、15、18 和 22 日	<p>政府當局就基本工程儲備基金整體撥款提供的文件(立法會 PWSC(2016-17)37號文件)</p> <p>2017 年 1 月 25 日會議的紀要(立法會 PWSC78/16-17號文件)、2017 年 2 月 3 日會議的紀要(立法會 PWSC91/16-17號文件)、2017 年 2 月 15 日會議的紀要(立法會 PWSC100/16-17號文件)、2017 年 2 月 18 日會議的紀要(立法會 PWSC112/16-17號文件)及 2017 年 2 月 22 日會議的紀要(立法會 PWSC101/16-17號文件)</p> <p>政府當局就委員在會議上/函件中提出的事項作出的回應(立法會 PWSC20/16-17(02)號文件、立法會 PWSC31/16-17(02)號文件、立法會 PWSC31/16-17(03)號文件、立法會 PWSC61/16-17(02)號文件(只備中文本)、立法會 PWSC74/16-17(02)號文件、立法會 PWSC88/16-17(01)號文件、立法會 PWSC93/16-17(01)號文件、立法會 PWSC95/16-17(01)號文件(只備中文本)及立法會 PWSC98/16-17(01)號文件)</p>

立法會/ 委員會	會議日期	文件
財務 委員會	2017年2月24日 及3月17和 18日	政府當局對委員在會議上/函件中就 FCR(2016-17)86 號文件提出的事項的 回應(立法會 FC62/16-17 號文件、立法 會 FC76/16-17(01) 號文件(只備中 文本)、立法會 FC153/16-17(01) 號文件 (只備中文本)、立法會 FC56/16-17(02) 號文件、立法會 FC61/16-17(01) 號文件 (只備中文本))

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2016年11月2日	有關新界發展項目的 立法會質詢
2016年11月9日	有關中資財團購入香港商住用地和物業的影響的 立法會質詢
2016年11月16日	有關由行政長官領導的關於土地發展的跨部門 工作小組的 立法會質詢
2017年4月12日	有關受發展規劃影響的農戶的 立法會質詢
2017年5月31日	有關安置受收地及清拆寮屋計劃影響的居民的 立法會質詢
2017年6月28日	有關農地和發展規劃的統計資料的 立法會質詢