

政府總部
發展局
工務科
香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼



Works Branch
Development Bureau
Government Secretariat
West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本局網址 Our Website: <http://www.devb.gov.hk>

本局檔號 Our Ref.: DEVB/W/LSS 103-1/1

來函檔號 Your Ref.:

電話 Tel No.: 3509 8373

傳真 Fax No.: 2801 5620

電郵 E-mail: lss@devb.gov.hk

香港中區立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會財務委員會秘書處

(經辦人：石逸琪女士)

石女士：

有關財務委員會議程 FCR(2019-20)27
中部水域人工島相關研究

閣下 2020 年 11 月 26 日致財經事務及庫務局的電郵轉達了有關標題事宜的查詢，經諮詢土木工程拓展署和規劃署，發展局現隨函提供回覆。

發展局局長

(胡國源



代行)

2020 年 12 月 3 日

副本抄送：

規劃署署長 (經辦人：吳劍偉先生)

土木工程拓展署署長 (經辦人：葉偉民先生)

有關財務委員會議程
FCR(2019-20)27 – 中部水域人工島相關研究

就 13 位民建聯立法會議員在 2020 年 11 月 26 日給立法會秘書處的標題信函，經諮詢土木工程拓展署和規劃署，發展局現作出回覆。

土地及公營房屋事宜 [提問 (1) 至 (6)]

2. 為徹底解決土地不足問題，政府會貫徹多管齊下的覓地造地方針，並以土地供應專責小組的 8 個優先土地供應措施為藍本，持續、多渠道、全方位增加土地供應，因此不存在政府選擇性推行個別措施的情況。

3. 政府積極推動的各個新發展區和棕地發展項目，正正是善用新界未發展土地以增加土地供應的兩大措施。政府主導這些項目的規劃和基建鋪設，並以《收回土地條例》(第 124 章)收回包括棕地、農地在內的新界土地作發展。計及 3 個新發展區(古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村和元朗南)、多個公營房屋計劃和其他工務工程，我們目前已知會收回的新界私人土地約 700 公頃(包括約 380 公頃棕地)，預計其中 400 多公頃會在未來 5 年收回，遠多於過去 5 年收回的 20 公頃。

4. 沒有土地供應選項是完美。政府透過新發展區和棕地發展項目，收回大量棕地農地作發展，可以提升新界土地使用效率，但我們總不能無止境以新界土地去應付香港未來的需要，或不斷增加當區現有基建設施的負擔。古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村和元朗南 3 個新發展區項目將合共為新界東北和西北帶來超過 45 萬新增人口，這還未計算透過改劃棕地農地和其他新界土地作公私營房屋發展的項目。

5. 3 個新發展區以至東涌新市鎮擴展終有完結的一天。東涌和古洞北／粉嶺北的發展會在 2030、2031 年大致完成，而洪水橋／廈村和元朗南則分別在 2038 年完成。為確保持續穩定房屋供應，我們有需要繼續推動大型發展項目，包括落實《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(《香港 2030+》)研究建議的兩個策略增長區，即新界北新發展區和鄰近交椅洲約 1 000 公頃的人工島(交椅洲人工島)，否則長遠房屋和其他土

地供應將無以為繼。就新界北新發展區，我們去年 9 月展開第一期發展涵蓋新田／落馬洲樞紐的研究，並計劃明年內開展餘下涵蓋文錦渡和新界北新市鎮（包括坪輦／打鼓嶺等）的研究。就交椅洲填海，我們希望能盡快獲得立法會撥款以展開研究。如過程順利，兩個策略增長區的最早入伙時間為 2034 年，有助穩定長遠房屋供應。

6. 就議員問及個別土地供應措施的情況，現作覆如下：

覓得足夠土地興建 31.6 萬個公營房屋

7. 就《施政報告》表示覓得 330 公頃土地以興建 316 000 個公營房屋，這些單位主要來自－

- (a) 新發展區及大型發展項目(佔約 35%)¹，包括東涌新市鎮擴展、古洞北/粉嶺北、洪水橋/廈村和元朗南新發展區，以及啟德和安達臣道石礦場等大型發展項目，共涉及約 104 公頃土地，預計提供約 111 600 個單位；
- (b) 多幅改劃作公營房屋的用地(佔約 40%)¹，例如皇后山項目、橫洲 1 期、屯興路等，共涉及約 145 公頃土地，預計提供約 130 200 個單位；
- (c) 其他項目(佔約 25%)¹，包括具房屋發展潛力的棕地羣(見下文第 9 段)、粉嶺高爾夫球場部分用地(見下文第 14 段)、重建石籬中轉屋、鑽石山項目、白田邨重建及屯門第 54 區，共涉及約 84 公頃土地，預計提供約 74 500 個單位。

8. 上述落成量建基於政府能順利完成所有相關程序以致現時覓得的土地可如期供建屋之用。我們正積極推展相關工作，務求達到此建屋量。

¹ 以單位數目而言。

發展棕地

9. 新界 1 500 多公頃棕地當中，超過一半(800 多公頃或 51%) 已納入新發展區和其他房屋發展項目。餘下 700 公頃保育相關地帶以外的棕地，當中 450 公頃或具發展潛力。規劃署已完成檢視當中首批共 160 公頃，並於今年 3 月公布檢視結果和後續工作。具體來說，在元朗、屯門和大埔物色到的 8 組棕地羣，大部分已由土木工程拓展署於今年第 2 季起陸續展開工程可行性研究，以確定公營房屋發展範圍和所需的基礎建設工程。這些棕地羣合共涉及約 36 公頃的棕地，並將透過與其他相鄰土地結合（總研究面積共約 63 公頃）以達致更合理的發展布局和增加房屋單位數目。視乎上述工程可行性研究結果，該 8 組棕地羣有潛力在約 10 年間興建合共超過 2 萬個公營房屋單位²。同時，規劃署正檢視餘下 290 公頃棕地，以物色更多棕地羣作公營房屋發展，預計於今年年底得出結果。

新發展區／新市鎮擴展

10. 由 2023 年起，各個新發展區／新市鎮擴展項目將分階段提供合共超過 22 萬個單位。當中，東涌東填海工程於 2017 年年底展開，首幅經填海而得的房屋用地已於 2020 年 3 月可供建屋，可望於 2024 年首季建成一萬個公營房屋單位。此外，隨着古洞北／粉嶺北新發展區於去年展開收地工作，第一階段的 68 公頃私人土地已於去年年底復歸政府。我們正全力推展有關的地盤平整及基建工程，目標是首批私人房屋及公營房屋的居民可分別在 2023 年及 2026 年入伙。古洞北／粉嶺北新發展區亦是 2020-21 年度賣地計劃的其中一個土地來源，提供可出售的住宅土地。

11. 立法會財務委員會於本年 6 月底批准洪水橋／厦村新發展區第一期工程撥款，我們在今年 7 月展開有關工程及收回 12 公頃私人土地。第一期發展工程將提供土地興建為受影響住戶而設的專用安置屋邨，讓該安置屋邨由 2024 年起陸續建成，亦讓撥作興建多層樓宇（預期在 2027 年左右落成）的首批用地得以在 2023 年完成地盤平整工程。這些多層樓宇有助容納需要遷離的棕地作業，讓日後的清拆工作能更順利有序地進行。至於元朗南

² 數字是根據《香港規劃標準與準則》中訂明的鄉郊地區的最高住用地積比率 3.6 倍所估算。為解決公營房屋短缺的問題，在考慮各項發展限制後，土木工程拓展署將在工程可行性研究中進一步探討增加住用地積比率至 6.5 倍是否可行。

的發展，法定規劃程序已經展開，我們的目標是在 2028 年落成首批公營房屋單位。

12. 如上文提及，政府正積極為新界北新發展區進行研究工作。涵蓋新田／落馬洲發展樞紐的首階段發展研究已於去年 9 月展開。該發展樞紐涉及約 270 公頃土地，將圍繞擬議北環線於新田興建的鐵路站發展。我們計劃明年初就初步土地用途諮詢持份者，接着向立法會提交撥款申請，如獲批准，會在明年內展開新田／落馬洲樞紐的餘下研究和詳細設計，以及為另外兩個發展區（即新界北新市鎮和文錦渡物流走廊）展開規劃及工程研究。

土地共享先導計劃（先導計劃）

13. 今年 5 月推出為期三年的先導計劃能與政府主導的造地工作相輔相成，利用私人市場的能力、效率和專業知識，盡早釋放已整合業權但並非座落於政府發展研究範圍及環境敏感地區的私人土地，從而加快短中期房屋供應。在發展局下設立的土地共享辦事處至今已收到不少查詢，當中包括約十個主要位於新界的項目。土地共享辦事處正與相關土地擁有人商討為備妥正式申請所需涵蓋的技術事宜。我們會爭取於明年盡快將個別個案提交行政長官會同行政會議審批，以期早日落實。

粉嶺高爾夫球場局部發展

14. 政府於去年 9 月展開研究，以確定粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東 32 公頃用地於短中期內最多可提供的公營房屋單位數目。研究進度理想，目前估計可提供約 9 000 個公營房屋單位，能按原計劃在明年年初完成研究及諮詢持份者，在下半年完成法定環境影響評估程序後便會開始詳細設計，並同時間進行法定規劃程序，以爭取當土地在 2023 年 9 月復歸政府後盡快開展土地平整及基建配套工程，讓公營房屋於 2029 年落成。

重新規劃屯門西

15. 政府會繼續籌劃為龍鼓灘近岸填海（填海範圍包會在研究中訂定）和屯門西沿海（包括香港內河碼頭）涉及約 220 公頃的地區的發展潛力進行規劃及工程研究。這樣可增加規劃上的全面性，以配合屯門區及社會當前的需要，例如發展住宅、商業零售、

不同類型產業、社區設施及基建設施等。我們會爭取盡早開展擬議研究，提供發展機遇以切合社會的需要，當中包括因當局的新發展區項目及其他發展計劃而須遷離的棕地作業。

已改劃但未有發展計劃的私人土地

16. 發展局正在檢視十組已規劃作綜合發展區或住宅(甲類)，而地積比率比較高(一般而言，市區為 7.5 倍或以上，新界為 5 倍或以上)及現有構築物比較低矮(如只有幾層樓高)，但未有確切發展計劃的私人土地。我們預計於今年年底前完成這項工作。

迪士尼樂園附近 60 公頃土地

17. 政府本年 9 月宣布不再延長毗鄰香港迪士尼樂園度假區 60 公頃擴建土地的認購權。目前有關土地正用作臨時檢疫設施，由於全球疫情還未受控，政府仍然要做好準備和及時應變，相信使用該土地作為支援臨時檢疫設施的安排會維持一段時間。

18. 儘管該 60 公頃土地已無須預留作擴建樂園之用，但其未來發展仍要符合相關分區計劃大綱圖和《限制性契約》所訂定的土地用途及發展要求。根據《大嶼山東北部分區計劃大綱圖》，有關土地現時劃作主題公園、度假酒店及相關用途。根據《限制性契約》，有關土地的發展須低矮和不能作房屋用途。政府會以開放態度檢視用地的長遠規劃，如有需要會修訂法定規劃用途，並與華特迪士尼公司商討更改《限制性契約》內的土地用途和建築物高度限制，以善用這片土地。

融資及財務分析事宜 [提問 (7) 至 (9)]

19. 香港過往有經驗以發展權模式、鐵路加物業發展模式及發債等方式去推展基建項目的建造。在中部水域人工島相關研究中，我們會進行財務評估，並會持開放態度探討利用不同融資方案去落實大型基建項目，並會提供研究所得的資料讓社會了解有關大型基建項目的融資事宜。

20. 在成本控制方面，政府對工務工程的項目預算和開支一向有嚴格審核和監察機制。政府亦一直採取積極措施，密切監察和提升公共工程項目的表現。發展局於 2019 年 4 月將項目成本管

理辦事處升格為項目策略及管控處，進一步推行策略措施，以「目的為本，實而不華」的原則，透過設計優化減省成本。雖然近年有個別超大型工程項目，在推展過程中遇到不可預見的因素，引致超支的情況出現，但基本工程計劃的表現整體來說仍然保持良好³。

漁農業的發展事宜 [提問 (10) 至 (11)]

21. 行政長官在剛公布的 2020 年施政報告指出，政府致力推動漁農業邁向高增值及可持續發展。政府會在古洞南設立農業園，協助培育農業科技和農場管理現代化，並為農戶提供技術支援。農業園第一期工程即將展開，預期明年至 2023 年分階段完成。受同期政府清拆計劃(包括新發展區)影響的合資格農戶，除獲得青苗補償等特惠津貼外，亦可獲優先考慮申請租用農業園，進行復耕。此外，我們自古洞北／粉嶺北新發展區起，引入了「特殊農地復耕計劃」，為新發展區和其他受政府清拆計劃影響的合資格農戶，物色合適政府土地並提供配套設施以協助他們進行復耕。

22. 漁業方面，政府自今年年初恢復簽發新的海魚養殖牌照，同時籌備於本港水域四個地點設立新養殖區，增加養魚產量，相關的環境影響評估工作正在進行，預計 2022 年完成。政府亦支持香港漁民參與在大灣區的深海養殖產業發展，去年已經與廣東省政府相關單位簽訂合作協議，並會透過「漁業持續發展基金」提供支援，以及設立現代化的示範養殖場，幫助業界轉型至深海養殖。

23. 我們理解漁業十分關注中部水域填海工程對業界的潛在影響。我們會與負責漁業政策的食物及衛生局跟進關乎漁業可持續發展等政策事宜。我們亦會在研究中提前進行漁業影響評估，並會就交椅洲人工島的土地用途方案、對漁業相關的影響評估和擬議緩減影響措施充分諮詢業界持份者。擬議交椅洲人工島不涉及現有農地，我們預計不會對農業造成影響。

³ 2008/09 至 2017/18 年十個年度，財務委員會(財委會)共批出約 580 個甲級工程項目，撥款總額約為 8,900 億元；當中約有 70 個項目需要向財委會申請追加撥款，所涉款額約為 645 億元。即約有十分之一項目需要增加預算，而相關的金額佔撥款總額約百分之七。另外，雖然個別項目因應某些情況，需要增加撥款，但以整體基本工程計劃來說，我們不單能夠在原核准預算內完成，而且還有盈餘。

24. 就棕地作業方面，根據政府現行政策，受政府清拆計劃影響的合資格業務經營者（包括棕地作業者），可領取特惠津貼作為金錢援助。如經營者為有關私人土地的業權人，也可就其被收回的土地享有法定補償。財務委員會在 2018 年 7 月批准加強在發展清拆行動中，為合資格的受影響棕地作業經營者提供更適切的特惠補償安排。在土地供應不足的情況下，政府無可能在發展棕地時為現時作業提供「一換一」調遷安置的安排。部分合資格經營者可能會在取得補償後離場。儘管如此，我們亦樂意為有意重置其業務到其他地區的受影響經營者，在規劃及土地事宜上提供協助及便利。

25. 在宏觀規劃層面上，我們將根據相關行業的土地需求估算，從大型發展項目中（包括新界北新發展區、藍地石礦場及龍鼓灘近岸填海工程），選取面積較大而交通相對可達並設有基建設施的土地，以為棕地作業提供集中、有序及具土地使用效益場地。這些土地將是在洪水橋／廈村及元朗南新發展區為物流業、港口後勤業、倉庫及貯物業所預留的 72 公頃作多層樓宇或供露天場所以外的土地供應。

26. 為特定行業而建的多層工業樓宇在建築要求及技術上是可行的；但由於特建的通道、樓底及負荷量的要求，發展這類多層樓宇需要龐大的資本投資。我們已委聘顧問開展市場意向調查，以探討在不同情況及涉及不同合約要求及招標條款下，市場就棕地作業興建及營運多層樓宇的發展及投資意向。有關調查報告預計於明年初完成。

27. 城市規劃委員會今年 3 月公布經修訂的《13F 規劃指引》⁴，詳列評審有關擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請的準則，並為該類申請提供指引，藉以把露天貯物及港口後勤用途引導至更合適的地區。

⁴ 除了在法定圖則上劃定一些合適地點為「露天貯物」及「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶外，城市規劃委員會亦一直透過規劃申請機制，審視將環境易受破壞地區以外鄉郊地區的臨時露天貯物及港口後勤用途（通常不多於 3 年）的規劃申請。該規劃指引全名為《擬作露天貯物及港口後勤用途而按照「城市規劃條例」第 16 條提出的規劃申請》規劃指引。

策略性效益說明 [提問 (12)]

28. 擬議交椅洲人工島及相關策略性交通基建將有利舊區重建、紓緩交通擠塞及經濟發展。

29. 就舊區重建方面，香港將面對住房急劇老化的問題，根據《香港 2030+》研究，假設在未來沒有樓宇拆卸，到了 2046 年，樓齡達 70 年或以上的私人單位總數為 326 000 間，差不多是 2016 年的同樓齡組別，即約 1 100 個單位的 300 倍。交椅洲人工島將規劃作市區的一部分，生活環境會十分便利，亦可提供大片土地作為重置受重建影響住戶的調遷空間，將有助促進以較大規模的方式推動舊區重建。

30. 現時屯門一帶和新界西北的交通十分擠塞，連接擬議交椅洲人工島、大嶼山北部，和屯門沿海一帶的新增策略性鐵路和道路運輸網絡將有助緩解該區的交通壓力，並提升香港整體交通網絡的彈性及抗禦力。

31. 擬議交椅洲人工島擁有優越地理位置，可發展為第三個核心商業區，與相距只有 10 公里的中環核心商業區和相距只有 15 公里、鄰近香港國際機場的「機場城市」產生羣聚效應，提升北大嶼山的商業發展潛力。

32. 我們會在中部水域人工島相關研究中制定發展方案，並就建議發展方案進行包括規劃、交通、經濟及財務等方面的評估。待研究完成後，我們會提供更全面的數據和詳細資料。

發展局

2020 年 12 月