立法會
Legislative Council

立法會 PWSC58/20-21 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/F/2/1(4)B

立法會財務委員會轄下的工務小組委員會
第四次會議紀要

日　　期　：2020 年 12 月 2 日(星期三)
時　　間　：上午 8 時 30 分
地　　點　：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員　：謝偉銓議員, BBS, JP (主席)
盧偉國議員, SBS, MH, JP (副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
林健鋒議員, GBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, SBS, JP
姚思榮議員, BBS
馬逢國議員, GBS, JP
陳恒鑌議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
廖長江議員, GBS, JP
何君堯議員, JP
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH
陸頌雄議員, JP
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
鄭泳舜議員, MH, JP

列席議員	：	郭偉强議員, JP 容海恩議員, JP 劉業強議員, BBS, MH, JP
缺席委員	：	張國鈞議員, JP
出席公職人員	：	李文成先生 財經事務及庫務局 副秘書長(庫務)3 林世雄先生, JP 發展局 常任秘書長(工務) 甯漢豪女士, JP 發展局 常任秘書長(規劃及地政) 區偉光先生, JP 環境保護署副署長(1) 夏鎂琪女士 財經事務及庫務局 首席助理秘書長 (庫務)(工務) 康榮傑先生 運輸及房屋局 總土木工程師(工務計劃) 莫永昌先生, JP 土木工程拓展署 西拓展處處長 羅國權先生 土木工程拓展署 土木工程處副處長(房屋) 劉曉欣女士 土木工程拓展署 西拓展處副處長 陳偉杰先生 土木工程拓展署 總工程師(房屋工程)2 黃至中先生 房屋署總建築師(3) 王國興先生 房屋署總建築師(6) 陳江穎儀女士 房屋署總建築師(7) 梁妙燕女士 地政總署 總產業測量師 (土地徵用組) 鄒炳基先生 運輸署 總工程師(交通工程) (新界西)
列席秘書	：	盧慧欣女士 總議會秘書(1)2

列席職員	：	王詠國先生	議會秘書(1)2
		蕭靜娟女士	議會事務助理(1)2
		邱寶雯女士	議會事務助理(1)8
		盧惠銀女士	議會事務助理(1)9

經辦人/部門

主席表示，是次會議的議程上有 2 份文件要討論，均為政府當局新提交的撥款建議。這 2 項撥款建議涉及的撥款額，合共 159 億 5,200 萬元。他提醒委員，根據立法會《議事規則》第 83A 條，委員在會議上就所討論的撥款建議發言前，須披露任何與該等建議有關的直接或間接金錢利益的性質。他亦請委員注意《議事規則》第 84 條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。

總目 711－房屋

PWSC(2020-21)18	**811CL**	**屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期**
	776CL	**元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期**

2. 主席表示，此項建議(即 PWSC(2020-21)18)旨在把 811CL 號工程計劃的一部分及 776CL 號工程計劃的一部分提升為甲級(分別編定為 857CL 號及 858CL 號工程計劃)，以推展屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期("屯門中工程計劃")，以及元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期("元朗錦田南工程計劃")；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 9 億 6,840 萬元及 9 億 710 萬元。政府曾在 2020 年 11 月 2 日，就擬議工程諮詢房屋事務委員會。事務委員會的討論要點報告，已在會議席上提交。

811CL – 屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 – 第一期

屯門井頭上村村民的安置安排

3. 姚思榮議員從政府文件察悉，由於 811CL 號工程計劃的餘下部分涉及清拆屯門井頭上村的部分範圍，屯門區議會對安置村民的安排表示關注，並通過議案要求擱置屯興路公營房屋發展計劃。他詢問政府當局將如何處理屯門區議會對安置村民的關注，以及屯門鄉事委員會對這方面的意見。

4. 劉業強議員及鄭松泰議員指出，井頭上村的村民已於該地段居住長達數十年，他們一直反對政府當局收回該用地發展公營房屋，若當局堅持發展該用地，是漠視民意。劉議員表示，他作為屯門鄉事委員會及新界鄉議局主席，反對政府當局於屯興路發展公營房屋計劃。

5. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)及土木工程拓展署總工程師(房屋工程)2 表示，屯興路發展用地屬於政府土地，故此不涉及徵收私人土地，但政府理解村民已於該地段長時間居住，並對安置安排感到擔憂。就此，政府已計劃分期發展屯門中公營房屋計劃，會先行在擬議屯門中工程計劃下發展 4 幅政府用地(屯門中第一期)，而涉及井頭上村部分範圍的屯興路公營房屋計劃並不包括於屯門中第一期工程計劃內。政府早前曾諮詢屯門鄉事委員會，屯門鄉事委員會對村民的安置安排表示關注，政府當局會繼續與村民及屯門鄉事委員會商討屯興路用地的發展以及相關的安置安排。

交通影響及行人設施的改善

6. 鄭松泰議員認為，現時屯門區已過度發展，若計及屯門中工程計劃所涉及的公營房屋發展，政府當局未來數年在屯門新建公營房屋，將會令屯門人口上升至接近 60 萬人，以致屯門區內及

對外的交通網絡將難以承受新增人口所帶來的負荷。

7. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)及土木工程拓展署土木工程處副處長(房屋)表示，政府已就發展屯門中公營房屋計劃進行交通影響評估，按照評估結果的建議，擬議屯門中工程計劃(屯門中第一期)將包括在區內 7 個道路交界處進行改善工程，預計可以應付擬議房屋發展帶來的額外交通需求，並將會改善區內的交通情況。此外，屯門-赤鱲角隧道將於 2020 年 12 月下旬開通，將有助改善屯門公路現時交通情況。

8. 姚思榮議員從政府文件察悉，橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會原則上接受政府當局改建現時橫跨湖山路近龍門路的行人及單車天橋的設計，並提出一些改善意見。他詢問有關改善建議會否需要調整相關改建工程的設計，從而招致額外工程支出。

9. 土木工程拓展署土木工程處副處長(房屋)稱，橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會所提出的改善建議，只涉及相關天橋的外觀設計，相信有關改動將不會增加工程支出。

776CL – 元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 – 第一期

收地補償安排

10. 周浩鼎議員及梁志祥議員從政府文件察悉，政府當局計劃在元朗錦田南收回私人土地及清理政府土地，以發展元朗錦田南公營房屋發展計劃，合共約 190 個住戶(涉及約 390 人)和約 18 個業務經營者會受影響。他們指出，受影響土地業權人及住戶關注政府當局的收地補償及安置安排，但當局至今尚未派員向他們作詳細講解。周議員及梁議員表示不滿政府當局的做法，並會反對擬議元朗錦田南工程計劃。此外，周議員要求若擬議議程項目(即 PWSC(2020-21)18)在本小組委員會獲

得通過，需要在相關的財務委員會("財委會")會議上進行分開表決。

11. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)及地政總署總產業測量師(土地徵用組)表示，政府理解受影響的土地業權人及住戶對收地補償及安置安排的關注，政府會派員盡力向他們解釋現行補償及安置機制。他們亦指出，政府曾於 2018 年向立法會承諾，在一般情況下，政府不會在主體工程的撥款建議獲得財委會批准前，進行相關的收地和土地清理工作，由於擬議元朗錦田南工程計劃尚未獲得財委會批准撥款，政府因此尚未展開收地補償及安置工作。當財委會批准擬議元朗錦田南工程計劃的撥款申請後，地政總署會根據相關法例展開法定收地程序，並逐一與受影響業權人及住戶商討收地補償及安置事宜。若住戶有意接受政府安置到香港房屋委員會("房委會")的單位或香港房屋協會("房協")的單位，地政總署亦會轉介房委會及房協跟進。

12. 陳恒鑌議員申報他的家人居住於錦田南，但居住地點並不在擬議元朗錦田南工程計劃的收地範圍內。就現行 4 個分區補償級別中，陳議員、周浩鼎議員、劉國勳議員、梁志祥議員、何君堯議員及劉業強議員不滿政府當局計劃只按乙區的收回土地特惠補償率，向受政府因推展元朗錦田南工程計劃而收回相關土地所影響的土地業權人作出補償。他們認為，錦田區現時已有鐵路配套，政府當局亦計劃在區內大規模發展公營及私人房屋，土地價值應與新市鎮發展區(即甲區)看齊，然而，當局卻以乙區而非甲區的補償率計算特惠補償金額，對土地業權人而言並不公平。

13. 劉業強議員表示反對政府當局進行擬議元朗錦田南工程計劃。主席請政府當局解釋以乙區的補償率計算補償金額的理據。

14. 地政總署總產業測量師(土地徵用組)表示，由於政府並非以新市鎮發展規模規劃元朗錦田南用地，而考慮到相關土地的位置，以及該土地將用作興建公營房屋，因此政府在該區收回私人土地

發展時，會以乙區收回土地特惠補償率計算受影響的土地業權人所得的特惠補償。發展局常任秘書長(規劃及地政)指出，政府設立收回土地特惠補償機制，是作為法定補償的簡易替代機制，有關機制將不會令土地業權人失去獲得法定補償的權利。若土地業權人不滿政府提出的特惠補償率，可把個案提請土地審裁處("土審處")考慮，由土審處按個別土地的情況裁定政府所須支付的補償款額。她補充，政府近年在元朗橫洲及粉嶺皇后山收回土地發展時，由於該兩區均不是以新市鎮模式發展，因此政府亦是以乙區收回土地特惠補償率計算補償；此外，政府於 2018 年就元朗錦田南發展收回土地以建造基礎設施時，亦同樣以乙區收回土地特惠補償率計算收地補償。

15. 發展局常任秘書長(規劃及地政)又指出，政府曾於 2018 年檢討沿用的補償及安置制度，該次檢討聚焦寮屋用戶及棕地作業的情況。就土地業權人的補償而言，一直以來只有少數受政府收地影響的業權人，把個案提請土審處處理，而經土審處處理的個案當中，相當多是裁定政府所須支付的補償款額較特惠補償金額為低，因此政府認為現時收回土地向土地業權人發放特惠補償的制度運作暢順及具認受性。地政總署總產業測量師(土地徵用組)補充，若受政府收地影響的土地業權人因向政府提出申索而招致合理的專業費用，政府有機制審核及向申索人發還有關支出。

16. 何君堯議員及副主席表示支持擬議元朗錦田南工程計劃，當中涉及建造公營房屋以紓緩公營房屋短缺的問題。何議員亦表示，政府當局應考慮重新採用舊有的新界土地交換權利制度(一般稱為"甲/乙種換地權益書"制度)，讓受當局收地行動影響的業權人將來可向政府申請換地，以保障業權人的利益。

17. 發展局常任秘書長(規劃及地政)回應指，政府現正面對土地短缺問題，難以透過換地方式向受收地影響的業權人作出補償，因此並無條件重新採用新界土地交換權利制度。

元朗錦田南的發展規模

18. 周浩鼎議員、梁志祥議員及陳恒鑌議員認為，按現時政府當局在元朗錦田南的發展規模，當發展完成後，將會有高達 9 萬人於該區居住，有鑒於此，當局若不把相關發展界定為新市鎮發展，做法並不合理。主席亦要求政府當局交代不把元朗錦田南發展界定為新市鎮發展的理據。

19. 地政總署總產業測量師(土地徵用組)表示，規劃署於 2014 年就元朗錦田南發展進行土地用途檢討，探討在區內覓地建屋的可行性。政府經研究後認為，元朗錦田南有 5 幅用地適合改作房屋發展，包括擬議工程所涉及的 3 幅公營房屋發展用地，合共提供約 8 100 個公營房屋單位，居住人口約為 22 700 人。政府認為，就擬議發展規模而言，元朗錦田南發展並不屬新市鎮發展區級別。發展局常任秘書長(規劃及地政)亦進一步解釋，政府推行的新市鎮發展一般較大規模，涉及的範圍達數百公頃，這類新市鎮會分階段並橫跨多年完成發展。除了新市鎮發展外，政府亦會就個別地塊的用途進行檢討，例如把綠化地帶改劃為房屋發展土地，這類發展一般能在較短時間內完成，但發展規模不能與新市鎮發展相提並論。

20. 因應劉國勳議員的進一步查詢，土木工程拓展署西拓展處處長表示，元朗錦田南現時共有已改劃的 5 幅房屋發展的用地，面積合共只有約 58 公頃；而元朗南發展用地面積為約 200 公頃，古洞北及粉嶺北新發展區和洪水橋/厦村新發展區的面積均超過 400 公頃，可見元朗錦田南的發展規模相對較小。

21. 梁志祥議員、劉國勳議員及田北辰議員詢問，除已劃作房屋發展的 5 幅用地外，政府當局是否有計劃將來在元朗錦田南的其他用地劃作房屋發展。梁議員及劉議員認為，政府當局將來若全盤發展元朗錦田南用地，整個區域的發展規模可等同新市鎮發展。

22. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)表示，土地用途檢討提出的 14 幅房屋用地，其中 5 幅用地已完成改劃，餘下 9 幅用地由於尚未能確定可以提供足夠基建容量支援發展，現時並無發展時間表。

23. 梁志祥議員詢問，就政府將公私營房屋新供應比例由 60:40 調整至 70:30，元朗錦田南的發展是否符合有關比例。

24. 發展局常任秘書長(規劃及地政)解釋，政府近年表示新發展的房屋土地會以公私營房屋比例 70:30 為規劃目標，這屬於一項整體指引，並非硬性引用於每一地塊。指引一般適用於填海造地或新市鎮發展的規劃，其他個別地塊的房屋發展或受地理位置及面積影響，實際上未必能夠引用 70:30 的公私營房屋比例進行發展。事實上，政府早年已開始計劃在元朗錦田南發展 5 幅用地，包括擬議元朗錦田南工程計劃所涉及的 3 幅公營房屋用地，以及另外 2 幅私人房屋發展用地，當時還未有該指引。

25. 鄭松泰議員引述政府當局提供的補充文件(即立法會 CB(1)276/20-21(01)號文件)指出，社會福利署仍未落實將會在元朗錦田南公營房屋計劃內提供的社會福利設施。他憂慮若政府當局把新界錦田南的發展規模界定為個別地塊發展，當局現時計劃在區內新增的社會福利設施，將難以應付因區內人口增長而日增的社福服務需求。

26. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)表示，元朗錦田南公營房屋發展計劃將以《香港規劃標準與準則》作為基準，並諮詢社會福利署與其他相關部門/政策局及區議會等地區持份者，以釐定在屋邨內設立的社福設施細節。此外，政府已在擬議元朗錦田南工程計劃所涉及的 3 幅用地內，預留土地設置政府機構及社福設施，包括興建 2 所小學及 1 幢社區綜合大樓。政府預計，區內新增的社福設施，將足以滿足元朗錦田南新增人口的需要。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，政府規劃新市鎮發展或個別地塊發展時，均會參照新增人口

的數目，規劃及提供所需要的社福服務設施；若個別地塊於日後作進一步擴展，令居住人口增加，政府亦會相應增加更多社福設施。

交通影響(包括跨區就業引致的對外交通負荷)

27. 副主席及梁志祥議員關注到，元朗錦田南區內是否有足夠的交通配套及道路設施，以應付新增人口的交通服務及車流量需求。

28. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)及土木工程拓展署西拓展處處長表示，為體現"基建先行"理念，政府已於 2018 年開展錦田南發展前期工程，當中包括把錦河路部分路段由雙線不分隔行車道路擴闊為雙程雙線的分隔行車道路，以及於錦上路設置多個新巴士停車灣等。根據交通影響評估，預計錦田南房屋發展落成後，居民將主要經現有的東匯路、擴闊後的錦河路和錦田公路，往南連接至三號幹線經大欖隧道往返市區；往西連接至元朗公路往返元朗和屯門；往北連接至新田公路往返上水；以及經擴闊後的錦田公路往返粉嶺和大埔。因此，錦田南房屋發展為錦上路帶來的交通影響屬於輕微，錦上路的交通流量在錦田南房屋發展落成前後都屬可接受水平。另外，政府亦會盡快在博愛交匯處提供專用左轉線及盡快推展錦田公路及林錦公路改善工程。政府預計，當區內多項道路改善工程完成後，將可應付區內新增人口帶來的額外車流。他補充，土木工程拓展署已大致完成"錦上路交通改善方案的可行性研究"("錦上路研究")，該研究建議將錦上路擴闊至合乎現時標準的雙線不分隔車道，有關部門會適時推展相關改善工程。

29. 麥美娟議員指出，元朗區議會早於 2017 年通過議案，要求政府當局在元朗錦田南進行房屋發展前，必須先把錦上路擴闊以應付新增車流量，她不滿當局至今仍未完成錦上路研究，以及未有交代錦上路擴闊工程將於何時展開及完成。主席亦要求當局明確交代錦上路擴闊工程的開展日期。

30. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)及土木工程拓展署西拓展處處長表示，預計錦田南房屋發展落成後，居民將主要經現有的東匯路及擴闊後的錦田公路連接至三號幹線、新田公路、元朗公路及林錦公路，以便來往市區、元朗、屯門、大埔及上水等地區。根據交通影響評估結果，錦上路的交通流量在錦田南公營房屋發展落成前後都屬可接受水平。至於錦上路研究已大致完成，政府已初步評估進行錦上路擴闊工程所需收回的私人土地位置及數目，有關資料正由相關政策局及部門考慮。政府將會以研究結果作為基礎，適時推展相關工程。由於工程受多項因素如公眾諮詢、刊憲、詳細設計、申請撥款、收地進度及施工程序等所影響，因此暫未能提供確實的工程時間表。

31. 梁志祥議員及陳恒鑌議員關注到，由於錦田區內並沒有足夠同區就業機會，預計大部分遷入元朗錦田南的新增人口均需要跨區就業。然而，汀九橋於繁忙時間的擠塞情況嚴重，連接元朗及大嶼山的 11 號幹線的前期研究工作至今尚未完成，若政府當局大規模發展元朗錦田南，連接新界西及市區的道路網絡將難以應付居民跨區工作帶來的交通負荷，港鐵西鐵線亦沒有足夠載客量服務新遷入居民。

32. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)表示，政府會致力改善連接新界西及市區的道路網絡，以應付錦田居民跨區工作的需要。除了即將開通的屯門至赤鱲角隧道外，政府亦會進行包括青山公路擴闊計劃等多項道路改善工程。至於 11 號幹線的規劃工作方面，政府現正進行可行性研究，研究已進入最後階段，政府會適時向立法會簡報研究結果。

33. 田北辰議員指出，隨着屯門南延線及西鐵線洪水橋站於未來投入服務，西鐵線的乘客人數將會因屯門南及洪水橋新發展區的新增居民而大增，預計於早上繁忙時段，當西鐵線前往市區方向的列車抵達錦上路站時，列車將會迫滿乘客，令錦上路一帶需要跨區工作的居民難以登車。他認

為，西鐵線載客量飽和問題，需要等待連接香港島、中部水域人工島、大嶼山和屯門的擬議新鐵路在 2030 年後落成才有望解決，因此當局並不適宜在 2030 年前在錦上路一帶(包括元朗錦田南)進行大規模房屋發展，他因此會反對擬議元朗錦田南工程計劃。

34. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)表示，行政長官已於《2020 年施政報告》公布，政府將會加緊落實北環線，務求在短時間內展開詳細規劃及設計工作，預計當北環線落成後，將可便利錦田一帶的居民前往其他地區。此外，西鐵線的信號系統亦會提升，預計最早在 2021 至 2022 年，視乎實際乘客需求，每小時每方向的列車服務可增加至約 24 班次,可載客量將較 2015 年增加約 37%。土木工程拓展署西拓展處處長補充，元朗錦田南公營房屋發展預計於 2026 年至 2028 年開始分階段落成，預計交通使用量將於 2031 年達到高峰期。

35. 田北辰議員表示，若元朗錦田南公營房屋發展能配合新鐵路線落成啟用，他不會表示異議；然而當局預計元朗錦田南公營房屋發展於 2026 年落成並陸續有居民遷入但交通配套尚未完善，對此他則有很大意見。田議員要求政府當局提供補充資料，說明政府當局正在或將會在新界西推展的新房屋發展計劃中，預計將會於 2030 年至 2040 年間落成入伙的項目詳情(包括預計落成入伙時間和新遷入人口數目);以及政府當局因應相關的新增人口的交通需求而就區內及對外交通影響(包括鐵路線的負荷)所作的評估詳情。

(*會後補註*：政府當局的補充資料已於 2020 年 12 月 8 日隨立法會 PWSC42/20-21(01)號文件送交委員。)

落實《2020 年施政報告》提出的新措施

36. 副主席指出，行政長官於《2020 年施政報告》公布，將會邀請房委會及房協聯同發展局研究在不應影響項目原本的建屋量的前提下，為新建房屋項目增加地積比率以供應約 5%總樓面面積作

社福設施用途。他詢問有關安排是否適用於屯門中及元朗錦田南公營房屋發展計劃。

37. 運輸及房屋局總土木工程師(工務計劃)答稱，發展局將會聯同勞工及福利局研究如何落實《2020 年施政報告》的相關建議。房委會會在不影響原本的建屋量、進度及配套設施的前提下積極研究在屯門中及元朗錦田南公營房屋發展計劃實行該建議的可行性。

38. 主席表示，小組委員會將於下次會議繼續討論此項目。會議於上午 10 時 34 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 1 月 8 日