

定 稿

離島區議會特別會議記錄

日期：2015年7月13日(星期一)

時間：下午3時30分

地點：香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓14字樓
離島區議會會議室

出席者

主席

周玉堂先生, BBS

副主席

周轉香女士, BBS, JP

議員

翁志明先生, BBS

陳連偉先生

張富先生

黃漢權先生

樊志平先生

劉焯榮先生

黃文漢先生

余麗芬女士

李桂珍女士

容詠嬪女士

黃福根(森桂)先生

老廣成先生

鄧家彪先生, JP

鄺官穩先生

余俊翔先生

曾秀好女士

賴子文先生

周浩鼎先生

應邀出席者

丘家泰先生	總工程師/跨界基建發展	規劃署
梁偉翔先生	高級城市規劃師/跨界基建發展	規劃署
盧國中先生	總工程師/離島	土木工程拓展署
邱文珊女士	高級工程師(離島發展部)	土木工程拓展署
楊詠珊女士	董事	奧雅納工程顧問
朱家敏女士	董事	奧雅納工程顧問

列席者

李炳威先生, JP	離島民政事務專員	離島民政事務處
曾曉彤女士	離島民政事務助理專員(1)	離島民政事務處
周 哲先生	離島民政事務助理專員(2)	離島民政事務處
許婉媚女士	高級聯絡主任(1)	離島民政事務處
陳慶群女士	高級聯絡主任(2)	離島民政事務處

秘書

陳心心女士	高級行政主任(區議會)	離島民政事務處
-------	-------------	---------

助理秘書

施彼得先生	一級行政主任(區議會)	離島民政事務處
譚仲軒先生	行政主任(區議會)2	離島民政事務處
施文港先生	行政助理(區議會)	離島民政事務處

因事缺席者

余漢坤先生, JP

~~~~~

## **歡迎詞**

主席歡迎各議員及政府部門代表出席特別會議。

2. 議員備悉余漢坤議員因事未能出席會議。

I. 港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究－可行性研究－第一階段社區參與  
(文件 IDC 67/2015 號)

3. 主席歡迎出席講解文件的嘉賓：規劃署總工程師/跨界基建發展丘家泰先生、高級城市規劃師/跨界基建發展梁偉翔先生；土木工程拓展署總工程師/離島盧國中先生、高級工程師(離島發展部)邱文珊女士；以及奧雅納工程顧問董事楊詠珊女士及朱家敏女士。
4. 丘家泰先生簡介港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究的目的及為期兩個月的第一階段社區參與活動。楊詠珊女士接着以電腦投影片講解研究範圍，包括發展機遇和限制、規劃目標、定位考慮、初步發展構思及初步對外連接概念。
5. 周浩鼎議員提出的意見如下：
- (a) 根據文件，港珠澳大橋香港口岸人工島(“香港口岸人工島”)初步估計可提供約 30 萬平方米總樓面面積，以作商業用途，例如辦公室、酒店、零售及會議設施。他詢問在現階段有否估算整項計劃可開設多少個就業職位。
  - (b) 以海外橋頭發展的案例為例，新加坡樟宜機場設有一所地標性的溫室，以突顯新加坡“花園城市”的形象。現時社會着重綠化建設，除商業用地外，他建議在香港口岸人工島上蓋提供綠化及休憩空間。
  - (c) 他詢問香港口岸人工島會否提供商業設施予內地旅客購買日用品，避免他們前往東涌市中心與居民爭購而引致不愉快事件。
  - (d) 隨着東涌未來發展及人口增長，對泊車位的需求愈加殷切。他詢問進行研究時，有否考慮口岸使用者對泊車位的需求。

6. 余俊翔議員提出的意見如下：

- (a) 2010 年，署理運輸及房屋局局長 (“運房局”) 邱誠武先生曾在立法會會議上回覆表示，“香港口岸涉及填海工程，基於環保及財政的考慮，我們應盡量把填海範圍減至最小 (目前估計約為 130 公頃)，並以提供土地以容納港珠澳大橋的過境和交通運輸設施為主要目的。此外，香港口岸位於機場鄰近，有關的建築物須遵從機場障礙物高度限制，介乎主水平基準 25 至 50 米之間，亦須避免建築物的體積過於龐大以致可能引起對視覺的影響。基於以上考慮，我們不建議在香港口岸引入大規模的商業發展。”根據文件的初步構思，擬議商業發展可提供約 30 萬至 50 萬平方米總樓面面積。他詢問現時建議的發展方向會否以當年政府的考慮因素為原則，而當年所面對的發展限制，至今仍然存在，甚或更為嚴重。
- (b) 在零售設施方面，機場北將興建商業區和購物城，在東涌東填海後，亦會提供商業用地。既然鄰近地區將會有不少商業發展，是否須要在香港口岸人工島提供大量零售或商業設施。他認為整項計劃不應單獨來看，而應與周邊發展配合。他希望政府詳細考慮辦公室、酒店及零售等商業設施的需求。
- (c) 除發展橋頭經濟外，綠化亦可作為另一個規劃香港口岸人工島發展的主題，但文件似乎沒有提及發展綠化空間，他對此感到失望。他讚賞新加坡樟宜機場的規劃，希望政府在規劃香港口岸人工島上蓋發展時，能加入更多綠化或保育元素，以紓緩港珠澳大橋通車後對環境的影響。
- (d) 他關注未來香港口岸人工島與東涌的交通連接問題。若日後以公路接駁，他建議採用電動車輛等較環保的交通工具。

(鄧家彪議員在討論期間進入會場。)

7. 容詠嫦議員提供的意見如下：

- (a) 與東大嶼都會(即中部水域人工島)相比，香港口岸人工島的計劃較為實際。東大嶼都會涉及的填海範圍較廣，但政府卻沒有提供實質資料，而香港口岸人工島計劃則有較具體的介紹。
- (b) 香港口岸人工島擬議的商業發展樓面面積約為 30 萬平方米，除寫字樓外，也有酒店，但在建築物高度方面有所限制，她詢問將來酒店發展會否與零售設施一樣，部分會設於地下空間。
- (c) 在保安方面，香港口岸人工島主要發展作過境通關用途，當中涉及不少保安檢測工作，若有關設施與酒店、展覽、消閒等設施設在同一地方，她認為政府應妥善規劃，以減低保安風險。
- (d) 在對外連接方面，她歡迎政府建議的初步對外連接概念，連接香港口岸人工島至機場、小蠔灣及東涌。現時來往機場必需經過北大嶼山公路及青馬大橋，若道路發生意外或有交通擠塞，會影響出入機場的交通。因此，她希望政府就上述初步連接概念進行詳細規劃。在交通接駁方面，與其他議員一樣，她建議採用較環保的運輸工具，例如單軌電車。

8. 鄧家彪議員提出的意見如下：

- (a) 離島區議員在 2009/10 年討論港珠澳大橋工程計劃時，已要求由局方牽頭成立一個跨部門小組，商討如何把握橋頭機遇，帶動周邊經濟發展，並邀請區議會及其他持份者參與，但當局在五年後才開展可行性研究及諮詢。他認為進展太慢，並對此表示遺憾。
- (b) 他詢問有關港珠澳大橋工程、屯門赤鱲角連接路香港口岸人工島至小蠔灣段，以及東涌新市鎮擴展計劃的進展。他認為上述各項工程計劃互有影響，規劃時應一併考慮。

- (c) 在空氣質素方面，根據環境保護署的數據，東涌的臭氧濃度屬全港之冠。環境局將設立三個低排放區，他詢問政府會否考慮將北大嶼山設定為第四個低排放區，只容許符合排放標準的車輛進入。
- (d) 有意見指香港口岸人工島擬議的商業樓面面積太多，他不認同。港珠澳大橋通車後，會帶來不少人流，若全部旅客前往東涌，他擔心會導致區內過份擠迫、租金上升，並推高物價。他希望機場北商業區或香港口岸人工島的設施，可滿足旅客購物的需要而無須前往東涌。
- (e) 現時東涌居民尋找工作並不困難，機場仍有很多職位空缺。據他了解，不少年青人或小生意人希望創業，但卻沒有創業空間，因此希望政府妥善規劃香港口岸人工島的發展項目，為小生意人提供創業機會。

9. 鄺官穩議員詢問，就香港口岸人工島的對外交通，有否考慮用鐵路連接。他認為島上的酒店、消閒娛樂或會議設施將帶來不少人流，若沒有鐵路連接，則規劃有欠周全。在內部連接方面，他建議利用環保集體運輸工具，再配合鐵路網絡，相信交通會較為方便。

10. 老廣成議員提出的意見如下：

- (a) 就香港口岸人工島的發展，他建議加入更多元素，而不單作為一個口岸考慮。他希望政府善用上蓋空間，提供休閒娛樂設施，例如全天候的空中花園，供居民或遊客享用。此外，他建議提供創意空間/場地，讓香港年青設計師展示他們的設計和作品(例如時裝或產品設計)，藉此推廣香港自家品牌。
- (b) 在港珠澳大橋落成後，將會帶來人流及有助物流發展。他建議政府研究措施，吸引旅客前往東涌市中心、大嶼山及離島的旅遊景點。

- (c) 香港口岸人工島的商業發展及機場三跑道系統計劃，將會創造很多就業機會，但他認為東涌人口不足以填補所有職位，故需要考慮提供對外交通配套。由於現時東涌綫的載客量高企，若乘客量進一步增加，未必能夠負荷。
- (d) 他以現時東涌西及東涌北居民乘搭巴士往機場上班，所需時間頗長為例，表示若以巴士或電動車作為香港口岸人工島的對外交通接駁工具，他擔心日後不足以應付上班人士的需求。因此，他建議興建快速及獨立的集體運輸系統，例如單軌鐵路系統，以“Y型路線”行走，連接香港口岸人工島、機場、機場貨運區及東涌市中心，再前往東涌西及東涌北。除了方便區內/區外居民前往機場或香港口岸人工島上班外，亦便利遊客前往東涌及大嶼山其他旅遊景點。

11. 周轉香副主席提出的意見如下：

- (a) 在 2009 年，離島區議會同意興建港珠澳大橋，議員所提出的條件，是由政府成立跨部門小組，以推動及發展橋頭經濟區，但當時運房局只關注運輸事宜，忽略人工島的上蓋規劃。直至 2014 年的《施政報告》才提及發展香港口岸人工島上蓋，本年初政府獲立法會撥款，展開可行性研究。
- (b) 她支持創意工坊的構思，認為可讓本港品牌及本地製造的產品得以傳送世界各地，向外宣傳本地創意，為本地創作者(特別是年青人)提供機遇。
- (c) 車輛經港珠澳大橋出入香港口岸人工島後，需要停泊設施，以免影響東涌或本港其他地區的交通，但文件的初步構思卻沒有提及停車場設施。若香港口岸人工島沒有設置大型停車場，將難以應付需求。鄰近亞洲國際博覽館("亞博")預留了土地作擴建用途，她詢問香港口岸人工島的展覽設施會否與亞博擴建計劃重疊。若然，她建議部門考慮將人工島上蓋空間改作其他用途，例如設立停車場。

(d) 她關注香港口岸人工島與東涌的連接問題，現時逸東邨居民前往機場上班，約需 1 小時，若未來的連接點遠離東涌市中心，區內居民前往香港口岸人工島或機場上班，路途遙遠，情況與跨區就業無異。在東涌新市鎮擴展研究進行第三階段公眾參與活動時，關注東涌發展大聯盟建議在東涌興建集體鐵路運輸系統，例如架空單軌鐵路系統，為居民及旅客提供方便快捷的交通，以及連接東涌及舊村各個景點。為配合港珠澳大橋通車及未來機場的發展，東涌應發展成為一個具規模的“新城”而非小鎮。

12. 盧國中先生綜合回應如下：

- (a) 運房局在 2010 年進行工程規劃時，主要考慮是確保港珠澳大橋能夠適時通車。因此當時只計劃在旅檢大樓提供少量零售及餐飲服務，以滿足旅客的基本需要。
- (b) 目前，港珠澳大橋的工程已進入建造階段，珠江三角洲近年經濟發展迅速，發展潛力巨大，社會對商業用地的需求越趨殷切。香港口岸人工島鄰近香港國際機場，是香港和珠三角西部之間的門戶，有極高發展“橋頭經濟”的價值，因此政府認為現在應該著手研究在香港口岸人工島發展商業及其他經濟活動，亞博、香港國際機場、規劃中的機場北商業區、機場三跑道系統及大嶼山其他商貿和旅遊景點產生協同效應，發揮更大規模的效益。
- (c) 這項研究並不涉及填海工程，亦受機場高度限制所規限。在興建上蓋發展時，必須確保不會影響機場的整體運作。
- (d) 在交通運輸方面，由於研究尚在初議階段，暫時未有交通連接方案建議。研究團隊會與相關部門(包括路政署和香港鐵路有限公司)商討可否利用鐵路連接香港口岸人工島及北大嶼山。另外，當局亦會與機場管理局保持緊密聯繫，研究香港口岸人工島與機場島的連接方案，希望在下一階段提出建議並諮詢公眾。

- (e) 在停車場設施方面，研究團隊會根據《香港規劃標準與準則》釐訂適合數量的車位。研究亦會探討為過境旅客提供泊車位的可行性。
- (f) 就東涌新市鎮擴展研究的進度，研究團隊正進行環境影響評估，希望於本年內向環境保護署提交報告。港珠澳大橋香港口岸上蓋發展研究亦會進行詳細的環境影響評估，並會研究環保交通設施的可行性。
- (g) 港珠澳大橋工程現正進行，按照現時的進度，香港口岸和香港接線工程應未能趕及於 2016 年年底完工，路政署正評估預計完工日期。

13. 丘家泰先生指出，研究會就議員關注北大嶼山的多項基建工程(例如機場北商業區、東涌新市鎮擴展及東大嶼都會等)與香港口岸人工島上蓋的商業發展及其他經濟活動會否產生衝突等問題作深入探討。顧問在研究初期已經進行了相關的市場研究及調查以分析發展需求，並會評估將來新增的商業發展及其他經濟活動與周邊發展項目，確保項目間能產生協同效應，充分發揮大嶼山整體旅遊、商業及其他經濟活動的發展潛力，以吸引本地及海外旅客，從而將旅客分流，並紓緩市區的擠迫情況。此外，研究團隊亦會詳細研究及建議香港口岸人工島上蓋發展的土地用途(例如寫字樓、酒店以及零售設施等)，並考慮整體的配合。

14. 楊詠珊女士感謝議員提出意見，並回應如下：

- (a) 關於就業人口及職位數目估算，由於擬議的 30 萬至 50 萬平方米商業樓面面積涵蓋多種不同用途，而不同用途會令就業人口出現變動，因此暫時未能作出估算。
- (b) 研究團隊會考慮議員關於綠化環境的意見。
- (c) 就議員關注經港珠澳大橋抵港的旅客會對市區零售設施帶來壓力，根據初步研究，在香港口岸人工島上發展商業零售設施，可分流往市區購物的旅客。

- (d) 她以亞博為例，指出香港口岸人工島與周邊的商業發展會產生互補作用。亞博展覽場地主要用作舉辦大型展覽及娛樂性節目，而香港口岸人工島則會為企業或商業機構提供會議或小型活動的場地。顧問曾與亞博聯絡，得知在舉辦大型展覽或活動時，酒店設施不足以應付需求。
- (e) 除上蓋的發展項目外，研究亦會探討發展地下空間的可行性及用途，例如設立泊車位或其他設施。
- (f) 在研究香港口岸人工島的交通運輸連接時，會一併考慮議員的意見。
- (g) 當局會跟進多位議員提出有關停車場設施的意見。
- (h) 就議員提出有關創業空間的意見，顧問會進一步研究及深化初步構思方案。

15. 樊志平議員表示，顧問在本年 7 月 8 日諮詢東涌鄉事委員會時，他已就交通事宜提出意見。由於港珠澳大橋未來的客流量會很高，他建議提供足夠的酒店及停車場等設施，供過關或停留旅客使用。他亦希望政府研究如何吸引旅客留港消費，以促進本港經濟。

16. 賴子文議員表示，香港口岸人工島的主要功用是作為過境口岸，擬議上蓋發展不應對通關設施及未來擴展有任何影響。有些基建發展只考慮短期目標，以致出現飽和。若香港口岸人工島只從區域發展着眼，他擔心不能發揮協同效應。他認為最重要是香港口岸人工島的發展與機場配合，才能成為珠三角及全球的交匯點，例如發展展覽、轉口或酒店等設施。另一方面，香港口岸人工島與市區之間必須設立完善的交通系統，吸引人流至東涌、大嶼山及香港其他地區，而不應只限於香港口岸人工島，為香港整體帶來裨益。

(鄧家彪議員在討論期間離開會場。)

17. 容詠端議員表示，離島區議會在過去兩年討論過不少基建項目，例如東大嶼都會、機場擴建三跑道系統和香港口岸人工島上蓋發展等；加上西九、啟德及新界北等基建項目，未來十年至二十年，香

港對基建或設計專業人才、建築及填海工程技術人員，以及物資的需求將會大增。她擔心融資需求增加會帶來壓力。她詢問政府有否考慮將來人口增長、旅遊業增幅，以及對照世界各地或中國內地的發展情況，以評估香港整體的需求及未來定位。她引述美國底特律城的發展及千禧學校計劃的例子，表示如果只單看個別項目的發展而沒有作整體考量，結果可能不如預期。她認為政府須要考慮香港是否有能力承受這些旅遊發展、商業發展及基建工程，並促請政府部門作出整體考慮。

18. 老廣成議員表示，若根據《香港規劃標準與準則》釐訂泊車位的數目，他擔心未必能夠應付需求和吸引旅客使用香港口岸。他表示，每逢假期，機場停車場的泊車位很快爆滿。他相信將來利用香港口岸泊車轉乘(即國內車輛駛入香港在口岸停泊再入境)的情況會相當普遍。因此，他建議增加泊車位的數目，而不應在供不應求時才考慮增設泊車位，否則會影響口岸發展。

19. 周轉香副主席質疑，若按現有標準規劃泊車位，其容量很快飽和，以致無法應付需求。她關注亞博與香港口岸人工島同樣提供展覽設施，兩者有否重疊。她建議利用土地設置停車場。她促請顧問從長遠發展需要進行考慮，並詳細研究如何創造經濟價值及提升香港競爭力。

20. 盧國中先生回應如下：

- (a) 香港口岸人工島上蓋發展的大原則是不影響香港口岸的日常運作。擬議於香港口岸人工島增建的商業及其他經濟活動設施會與通關設施分隔，香港口岸的日常運作不會受到影響。
- (b) 就議員關注的泊車位問題，研究團隊會考慮在擬議發展區內物色合適土地設置轉乘停車場。下一階段的研究會就此作更詳細分析，並在與運輸署達成共識後，再向議員簡介。
- (c) 鑑於政府現正進行多項基建工程，人才及融資的需求增加，香港是否有能力承受，相信局方會加以考慮。初步估計，香港口岸人工島可提供 30 萬至 50 萬平方米總樓面積

作商業發展及其他經濟活動，而實際可發展的用地及面積有待進一步研究可行性及成本效益，才可確定。

21. 楊詠珊女士表示，在規劃泊車位時，除了根據《香港規劃標準與準則》的規定外，亦會因應香港口岸人工島與市區的情況有別而作特別考慮。由於暫時未能確定將來泊車位的需求，初步建議預留位置，因應需求分階段提供泊車設施，這樣既不會浪費空間，又可彈性運用土地。顧問會進行市場分析及研究，包括珠三角將來的發展(特別是珠三角西部的經濟轉型及發展)、香港未來經濟發展及人口能否支援新增職位和工種等。初步建議的 30 萬至 50 萬平方米商業樓面面積，是較保守估算，待進行詳細技術可行性研究及成本效益評估後，才可制訂發展方案。
22. 主席請相關政府部門考慮議員的意見。
23. 議事完畢，會議於下午 4 時 47 分結束。

-完-