

城鄉規劃及發展委員會
二零一三年度第二次會議記錄

日期：二零一三年三月二十日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午三時四十分

地點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓
元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席： 鄧賀年議員	會議開始	會議結束
委員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始	會議結束
陳思靜議員	會議開始	會議結束
張木林議員	會議開始	會議結束
程振明議員	會議開始	會議結束
莊健成議員	會議開始	會議結束
周永勤議員	會議開始	會議結束
徐君紹議員	會議開始	會議結束
郭慶平議員	會議開始	會議結束
郭 強議員	會議開始	會議結束
黎偉雄議員	會議開始	會議結束
李月民議員, MH	下午 2:35	會議結束
梁福元議員	會議開始	會議結束
呂 堅議員	會議開始	會議結束
陸頌雄議員	會議開始	會議結束
麥業成議員	下午 2:40	下午 3:30
文光明議員	會議開始	會議結束
沈豪傑議員	會議開始	會議結束
蕭浪鳴議員	會議開始	會議結束
戴耀華議員, MH	會議開始	會議結束
鄧焯謙議員	會議開始	會議結束
鄧卓然議員	下午 2:40	會議結束
鄧慶業議員	會議開始	會議結束
鄧家良議員	會議開始	會議結束
鄧貴有議員	會議開始	會議結束
鄧勵東議員	下午 2:35	會議結束
曾憲強議員, MH	下午 2:45	會議結束
黃卓健議員	會議開始	會議結束
王威信議員	會議開始	會議結束

增選委員：	黃偉賢議員	會議開始	會議結束
	袁敏兒議員	會議開始	會議結束
	趙傑子先生	會議開始	會議結束
	方文利先生	會議開始	會議結束
	郭時興先生	會議開始	會議結束
	林照權先生	會議開始	會議結束
	林添福先生	會議開始	下午 3:10
	鄧作霖先生	會議開始	會議結束
	鄧觀送先生	會議開始	會議結束
	鄧鈺琳先生	會議開始	會議結束
	黃永生先生	會議開始	會議結束
	楊金莽先生	會議開始	會議結束

秘 書： 梁穎欣小姐 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

鄭桂玲女士	元朗民政事務處高級行政主任(地區管理)
黎定國先生	屯門及元朗規劃處高級城市規劃師/中部
黎潔心女士	元朗地政處高級產業測量師/東
鄭國權先生	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理(2)
譚家昌先生	食物環境衛生署元朗區高級衛生督察
蕭劍光先生	漁農自然護理署高級農林督察(推廣)

議程第二(1)項

何彥昌先生	元朗地政處產業測量師/西 2
羅麗明女士	九龍巴士(一九三三)有限公司社區事務高級助理經理

缺席者

文志雙議員	(因事請假)
曾樹和議員	(因事請假)
黃煒鈴議員	(因事請假)
文天維先生	

* * * *

歡迎詞

主席歡迎各委員和政府部門代表出席城鄉規劃及發展委員會（城委會）二零一三年度第二次會議。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會二零一三年度第一次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

第二項：委員提問

- (1) 李月民議員, MH、陸頌雄議員、王威信議員、黃煒鈴議員、蕭浪鳴議員、徐君紹議員、文光明議員、袁敏兒議員及鄧焯謙議員要求收回天水圍天慈邨旁九巴車廠用地，供發展地區文娛康體社福街市等設施

(城委會文件 2013／第 2 號)

3. 主席歡迎下列人士出席會議：

元朗地政處

產業測量師/西 2

何彥昌先生

九龍巴士(一九三三)有限公司

社區事務高級助理經理

羅麗明女士

4. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 普遍關注有關天水圍巴士廠的土地規劃及用途方面的問題，希望署方可以交代有關土地的租金；
- (2) 普遍支持政府收回九龍巴士(一九三三)有限公司（九巴）的車廠用地並興建街市或康樂設施，例如板球場等；
- (3) 指出有關土地現時的租金較市值租金低，建議地政處應透過公開招標出租有關土地，達致公平公正的原則；
- (4) 指出天水圍的居民每天正受該九巴車廠所產生的噪音和廢氣的影響，而且巴士服務質素欠佳、車費不斷上漲，居民未有任何得益；
- (5) 關注九巴租用政府土地所牽涉的利益及其合理性，並請地政處交代如何釐定有關土地的租金；
- (6) 有委員關注九巴加價問題，建議政府檢討有關土地的規劃，並指出天水圍缺乏社區設施，期望收回用地及興建設施造福市民；

- (7) 有委員擔心九巴將廠房以低價賣予同一集團旗下的子公司，該子公司便於車廠用地興建豪宅，利潤可觀；同時向政府要求租用土地作為車廠；及
- (8) 有委員建議先就有關用地擬定用途或計劃，不應草率收回有關土地；認為九巴在該處設置車廠有其用途，亦不容易另覓地方予九巴用作停泊及維修巴士；而且收回車廠前應給予九巴足夠時間準備。

5. 何彥昌先生綜合回應如下：

- (1) 現時九巴以兩份短期租約租用兩幅相連的政府土地，該兩幅土地並非以象徵式租金出租。元朗地政處現時是透過專業估價評估有關土地的市值租金，在估價過程中會比較區內類似用途土地的租金，例如天水圍內公眾收費停車場的招標市值，亦會參考估價當時地政總署就專利巴士營運者用作巴士停泊用途的短期租約而訂立的標準租金；
- (2) 根據記錄，處方分別得到政策局及運輸署支持才批出兩份短期租約予九巴。當年處方處理短期租約第 1342 號的申請時，曾詢問相關政府部門，當時得到政策局支持以直接批租形式將土地租予九巴；而處理短期租約第 1676 號的申請時，亦曾諮詢運輸署，當時運輸署已批出天水圍的巴士服務合約予九巴，並支持以直接批租形式將土地租予九巴；
- (3) 如處方收到將有關土地收回作其他用途的建議，會按既定程序處理；
- (4) 現時地政總署就專利巴士營運者用作巴士停泊用途的短期租約而訂立的標準租金，沒有上蓋的土地每年租金為每米 720 元，有蓋的土地每年租金則為每米 1,410 元；及
- (5) 處方可於會後提供天水圍區的招標結果以供委員參考。

6. 羅麗明女士綜合回應如下：

- (1) 現時天水圍的車廠用地主要用作停泊為天水圍居民服務的巴士，有實際的營運需要，亦符合政府使用土地的政策；
- (2) 九巴一直致力改善巴士的服務，現正優化巴士路線，以提升巴士網絡效益及班次穩定性。此外，近年經營巴士服務的壓力不斷增加，

油價上升，員工的薪金於過去兩年的累積加幅亦超過百分之九，公司現正處於虧損的狀態，希望透過最近的加價達致收支平衡，以繼續提供優質的巴士服務；及

- (3) 澄清部分用以發展物業的車廠用地為九巴股東於數十年前於公開市場以市價競投而買入的，這類車廠用地並非政府撥出的土地，其後九巴是根據買地條款而發展其他用途；同時，九巴的專營權條款明確規定，九巴因出售地皮而產生的任何收益或虧損不能計算在巴士的經營帳目內。

7. 經討論後，李月民議員, MH 提出以下動議，郭強議員和議：

「本會要求特區政府收回天水圍天慈邨旁九巴車廠用地，供發展地區文娛康體社福街市等設施。」

8. 委員以舉手及記名方式表決上述動議。張木林議員、莊健成議員、徐君紹議員、郭強議員、黎偉雄議員、李月民議員, MH、梁福元議員、呂堅議員、文光明議員、蕭浪鳴議員、鄧勵東議員、袁敏兒議員、趙傑子先生、方文利先生、郭時興先生、林照權先生、鄧作霖先生贊成上述動議；周永勤議員、沈豪傑議員、戴耀華議員, MH、鄧卓然議員、鄧慶業議員、鄧貴有議員、鄧觀送先生、鄧鈺琳先生、黃永生先生及楊金蔭先生表示棄權。

9. 主席宣布，有 17 票贊成、0 票反對及 10 票棄權，動議獲絕對多數票通過。

10. 主席總結，巴士服務是市民所必需，但車費不斷上漲，市民負擔沉重，現時服務欠佳，但有關車廠用地卻租金廉宜，使巴士公司利潤豐厚，促請九巴提升服務質素。

(2) 陳思靜議員要求於行人天橋底闢作區議員臨時辦事處
(城委會文件 2013／第 3 號)

11. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 普遍支持於天橋底作為臨時的區議員辦事處，認為可善用現有土地資源；
- (2) 普遍認為政府有責任為區議員提供地方作為區議員辦事處，故期望民政事務處及相關部門積極協助議員找尋適合地點作議員辦事處；

- (3) 有委員指出若議員沒有辦公室，會影響區議員為居民提供服務，對當區居民不公平；
- (4) 有委員建議民政事務總署應以條例訂明當區民政事務專員有責任於當區議員當選後半年內協助議員設立辦事處；
- (5) 有委員表示文藝協進會的租地申請可於半年內批核，認為現時有政策支持批出土地作議員辦事處，認為部門應一視同仁，盡快處理；及
- (6) 有委員認為房屋有權可現時公共屋邨內提供予互助委員會的地方分配作為議員辦事處。

12. 黎潔心女士綜合回應如下：

- (1) 一般而言，若建議使用的橋底用地涉及政府土地，有關人士需向當區地政處提出申請。地政處在收到申請人提交的申請後，會按照適用程序處理；
- (2) 而就有關直接批出短期租約予申請人的申請，有關申請必須先得到相關政策局的政策支持，而有關申請亦須符合規劃條例及其他相關的法例的要求，署方並需要諮詢各政府部門有關申請的可行性及意見；及
- (3) 就陳思靜議員提出將會於會後提交申請租用政府土地的事宜，地政處代表表示會於會後研究議員的申請，並與民政事務處跟進有關申請。

13. 鄭桂玲女士表示會協調各部門，盡快處理議員的申請。

14. 主席總結，委員均同情陳議員，期望民政事務處及相關部門盡快協調，並加快審批有關申請。

15. 議事完畢，會議於下午三時四十分結束。