

元朗區議會洪水橋新發展區工作小組會議
二零一七年度第一次會議記錄

日 期： 二零一七年二月十日 (星期五)

時 間： 下午二時三十分至下午四時三十五分

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>
召集人： 湛家雄議員, BBS,MH, JP	會議開始	會議結束
副召集人： 鄧家良議員	會議開始	會議結束
成員： 張木林議員	會議開始	會議結束
鄧鎔耀議員	會議開始	會議結束
呂 堅議員	會議開始	會議結束
麥業成議員	會議開始	會議結束
文光明議員	會議開始	會議結束
文炳南議員, MH	會議開始	會議結束
劉桂容議員	會議開始	會議結束
姚國威議員	會議開始	會議結束
鄧卓然議員	會議開始	會議結束
鄧慶業議員, BBS	會議開始	會議結束
曾樹和議員	會議開始	會議結束
王威信議員	會議開始	會議結束
楊家安議員	會議開始	下午 3:02
袁敏兒議員	會議開始	下午 3:04
梁明堅議員	下午 3:18	會議結束
趙志豪先生	會議開始	會議結束
鄧作霖先生	會議開始	會議結束

秘 書： 梁伊年女士 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

議程第二項及第三項

黃立基先生	發展局助理秘書長(規劃)6
張家亮先生	土木工程拓展署總工程師/新界西 3
賴碧紅女士	規劃署高級城市規劃師/規劃研究 4
劉慧璋女士	規劃署城市規劃師/規劃研究 8

吳育民先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
吳美球先生	地政總署署理首席地政主任/鐵路發展及特別工程
左國榮先生	地政總署經理/清拆三)
李自榮先生	地政總署助理經理/清拆(三)二
吳月媚女士	地政總署高級產業測量師/特別職務(土地徵用組)

缺席者

梁福元議員	(因事請假)
周永勤議員	(因事請假)
陳思靜議員	
郭 強議員, MH	
李月民議員, MH	
馬淑燕議員	
沈豪傑議員	
蕭浪鳴議員	
鄧勵東議員	
杜嘉倫議員	
郭時興先生	

* * * *

歡迎詞

召集人歡迎各成員及政府部門代表出席洪水橋新發展區工作小組（工作小組）二零一七年度第一次會議。

議程第一項：

通過元朗區議會洪水橋新發展區工作小組二零一六年度第一次會議記錄

2. 成員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

發展局簡介現時土地收回、補償及安置政策

3. 召集人歡迎黃立基先生及吳月媚女士出席今次會議並為成員簡介政府就洪水橋新發展區項目制定特設實施措施的方向，以及現時土地收回、補償及安置政策。

4. 發展局代表黃立基先生及地政總署代表吳月媚女士作出簡報。

議程第三項：

(1) 麥業成議員就新發展區的收地事宜要求政府對原居民及非原居民作出合理補償及安排
(洪水橋新發展區工作小組文件 2017／第 1 號)

(2) 鄧慶業議員、鄧家良議員、楊家安議員及張木林議員查詢有關洪水橋新發展區的收地進程和賠償安置安排
(洪水橋新發展區工作小組文件 2017／第 2 號)

5. 召集人表示，由於議程第三項(1)與第三項(1)屬相關議題，現建議將兩個議程合併討論，並獲得成員同意。

6. 召集人歡迎下列人士出席今次會議：

黃立基先生 發展局助理秘書長(規劃)6
張家亮先生 土木工程拓展署總工程師/新界西3
賴碧紅女士 規劃署高級城市規劃師/規劃研究 4
劉慧璋女士 規劃署城市規劃師/規劃研究 8
吳育民先生 規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
吳美球先生 地政總署署理首席地政主任/鐵路發展及特別工程
左國榮先生 地政總署經理/清拆三)
李自榮先生 地政總署助理經理/清拆(三)二
吳月媚女士 地政總署高級署產業測量師/特別職務(土地徵用組)

7. 成員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 成員表示需要較清晰的建議發展大綱，以了解受影響居民的情況並確定土地使用的可能性，要求當局提供具體方案及相關簡介文件供成員參考以便討論；
- (2) 成員促請儘快落實收回土地的補償方案配合發展規劃時間表及照顧受遷移居民的住屋需要；
- (3) 有成員要求原區安置，關注受影響的寮屋及牌照屋居民，擔心部分居民未能符合資格入住公共租住房屋(公屋)，亦無能力購買居者有其屋計劃的樓宇(居屋)，建議政府提供臨時的牌照屋及特惠租金計劃照顧居民；
- (4) 成員查詢當局將採用的特惠分區補償級別(即甲、乙、丙、或丁)處理新發展區收地的補償事宜；

- (5) 有成員促請當局提供發展區的有關數據，包括受影響業權人數目、符合不同賠償方案的業權數目、發展區土地大小及政府土地、私人土地及待收回土地的比例；
- (6) 有成員擔心收回涉及鄉村祖堂的土地，建議擴展鄉村用途區的範圍；
- (7) 成員表示必須優先解決收回土地補償及安置的安排；
- (8) 成員表示未能了解具體收回土地的補償及安置方案，建議局方提較詳細文件後才再次就有關事宜召開會議討論。

8. 發展局代表黃立基先生的綜合回應如下：

- (1) 政府一直關注受影響居民，包括牌照屋居民的憂慮，考慮到公眾提出的意見，將在現行的補償及安置政策安排外，參考古洞北／粉嶺北新發展區的特設方案，考慮為受到洪水橋新發展區項目影響的合資格住戶提供特設的補償和安置措施。現時正全力制定有關細節，並會於適當時候公布；
- (2) 政府在洪水橋新發展區規劃及工程研究的第三階段諮詢收到公眾關於住戶安置及補償的意見，包括安置時難以通過資產及入息審查，有認為最高60萬元的一筆過的特設特惠現金津貼未能完全照顧居住需要，亦有建議提供公屋及居屋的安置選擇。政府正就這些方面進行研究。政府會參考古洞北及粉嶺北新發展區的補償及安置方案，考慮為受影響的清拆戶提供特設的補償及安置安排；
- (3) 城市規劃委員會已在2017年2月3日批准了香港房屋協會的規劃申請，於百和路興建特設安置屋邨，提供租住及購買用的資助房屋單位，優先安置粉嶺北及古洞北受影響的合資格居民，以回應不同人士的訴求；
- (4) 政府初步估計洪水橋新發展區項目會影響約1,600個住戶。為安置受影響的合資格住戶，政府在新發展區在洪福邨附近已預留了房屋用地，面積比百和路用地更大，預計可應付安置的需要及於2024年開始逐步落成。雖然洪水橋新發展區的具體發展時間表仍在研究，但目標是在安置用地的第一期單位開始入伙後，才進行住用構築物的主要清拆工作；
- (5) 過往新市鎮發展一般的分區補償級別是甲區，政府會適時決定洪水橋新發展區範圍的土地分區；
- (6) 理解棕地作業者提供就業機會，為貢獻經濟，因此一直致力與其他政策局研究如何妥善處理新發展區內的棕地作業；

(7) 備悉成員的意見，將繼續與各持分者保持聯絡，確認計劃後再次向成員簡介。

9. 關於現行政策，地政總署代表吳月媚女士的綜合回應如下：

- (1) 政府在新界推行工務工程時，不時需要按有關條例收回私人土地；
- (2) 除了法定補償外，政府亦會考慮向受影響的土地業權人發出特惠土地補償建議以簡化處理收回新界土地的補償過程。現有制度包括以四個分區補償級別（即甲、乙、丙、丁四個分區）的特惠補償制度處理新界的補償事宜；農地的補償會根據有關農地的分區級別的特惠補償率計算。屋地的補償則根據有關屋地的分區級別的特惠補償率計算，另加該幅屋地的評估市值；
- (3) 業權人若不接受當局的特惠土地補償建議，可按相關條例向當局提出法定補償申索，如雙方最終未能就補償金額達成協議，業權人可按照相關條例向土地審裁處申請裁定法定補償款額；
- (4) 另外，如屋地業權人符合新界搬村政策資格：即擁有屋地的合資格原居村民或自第二次世界大戰前（1941年12月25日前）已擁有該屋地或通過承繼擁有該幅屋地的其他人士，可獲提供 (i) 由政府負責興建的遷置屋宇；或 (ii) 建屋津貼以在遷置區內或自覓適合的私人土地自行興建遷置屋宇；或 (iii) 給予等同遷置屋宇市值的特惠現金津貼；
- (5) 因應不同佔用人類別向合資格土地佔用人發放適用的特惠津貼，包括向合資格商舖、工場、倉庫、船排、學校和教堂以及觀賞魚養殖經營者發放特惠津貼；
- (6) 在安置安排方面，合資格的寮屋居民可獲考慮安排入住公共租住房屋（公屋），惟須符合公屋的申請資格，包括全面入息及資產狀況審查，亦可申請購買居屋第二市場單位以代替入住公屋；如有關住戶未符合入住公屋的資格但符合其他訂明資格，當局仍可按情況考慮安排入住中轉房屋。

10. 規劃署代表賴碧紅女士的綜合回應如下：

- (1) 估計約有1,600戶居民會受影響，住用構築物主要是臨時構築物和寮屋、個別為丁屋或戰前的樓宇（即1941年12月25日前），根據2016年9月公布的「經修訂的建議發展大綱圖」，已在新發展區南部及北部預留三塊用地作「鄉郊住宅發展密度第四區」，以重置在搬村政策下合資格的村屋，並在洪福邨附近預留土地，原區安置受影響的合資格居民，預計首批居民可在2024年入伙，當局現正積極研究安置方案的細節；

- (2) 洪水橋新發展區佔地約 714 公頃，可發展用地約 441 公頃，當中約七成土地屬於私人土地，根據以往經驗，大部分用地將由政府收回後發展；
- (3) 政府正研究洪水橋新發展區的實施模式，會參考古洞北及粉嶺北新發展區的做法，考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」。根據該模式，除大部分用地由政府收回後發展外，亦容許處理土地業權人提出的換地申請，以加快新發展區的發展，但必須符合相關準則及條件，例如必須符合規劃條件、在徵收土地時對居民的金錢補償必須與政府所提出的相若，以及換地必須在限期前完成等；
- (4) 政府將適時進行調查，收集受影響住戶的資料。在制定發展時間表時，亦會採取先安置後發展的原則。

11. 土木工程拓展署代表張家亮先生的綜合回應如下：

- (1) 收回土地程序將按工程推展的方案分階段進行，確實時間表有待確定；
- (2) 將分五個階段進行土地平整及基礎設施：前期工程（初段及後段）及第一至第四階段的工程；
- (3) 目前預計於2019年或2020年展開前期工程的初段，包括一部分的「住宅發展密度第四區」、洪福邨西面的原區安置發展及附近的電力支站；
- (4) 第一階段工程鄰近港深西部公路，計劃興建多層樓宇以安置部分受影響的棕地作業以及發展區北部的「鄉郊住宅發展密度第四區」。第一階段的工程預計於2021年後動工；
- (5) (i)第二階段：工程範圍包括未來洪水橋鐵路站一帶，預計於2026年後動工；(ii) 第三階段：圍繞廈村的工程預計於2030年後動工；(iii) 第四階段：天影路一帶的工程預計於2032年後動工，並於2037年至2038年完成。上述為暫定日期，將再作檢討。

12. 地政總署代表吳美球先生的綜合回應如下：

- (1) 如屋地業權人符合新界搬村政策資格可獲提供：(i) 由政府於「鄉郊住宅發展密度第四區」興建的遷置屋宇、建屋津貼或給予等同遷置屋宇市值的特惠現金津貼；
- (2) 暫時未確認合符資格業權人的數目，預計預留的「鄉郊住宅發展密度第四區」足夠興建數十座樓宇。

13. 召集人總結，成員表示有關部門未能提供詳盡的會議文件供成員參閱，會議上提供口頭介紹不足夠，成員未能完全了解有關內容及作出詳細討論，因此要求部門會議前提交報告（包括背景、現有數據和已公開的資料）以便成員準備提問，有助提升討論效率和達成共識。促請政府確認當局就新發展區將採用的特惠分區補償級別是否屬於甲級後，再次於工作小組諮詢及討論，其後才提交修訂分區大綱圖予城市規劃委員會以作下一步公眾諮詢和意見申述，以及向立法會申請撥款展開前期工程研究。工作小組就新發展區的不同專題討論，若未達成共識便將再訂日子續議繼續討論。由於成員表示有關部門未能提供詳盡的會議文件供成員參閱，未能完全了解有關內容及作出詳細討論，故會安排在本年七月後的會議會再次就收回土地、補償及安置政策召開會議再作討論，給予局方足夠時間確認方案細節。成員希望方案包括原區安置並能豁免資產審查獲分配公營房屋，提供滿意的賠償方案減低區內阻力。相信部門已備悉成員意見，並希望部門反映意見給局方考慮、跟進及下次會議前準備相關文件。

（會後補註：秘書處已於二零一七年十二月二十一日通知成員有關繼續討論洪水橋新發展區的土地收回、補償及安置的會議安排。）

議程第五項：其他事項

14. 議事完畢，會議於下午四時三十五分結束。

元朗區議會秘書處

二零一七年四月