

元朗區議會-洪水橋新發展區工作小組會議
二零一七年度第三次會議記錄

日期：二零一七年六月十四日（星期三）

時間：下午二時三十分至下午五時二十分

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>
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
周永勤議員	會議開始	會議結束
郭 強議員, MH	下午 2:43	下午 3:42
呂 堅議員	下午 2:42	會議結束
麥業成議員	會議開始	會議結束
文炳南議員, MH	會議開始	會議結束
沈豪傑議員	下午 2:43	會議結束
姚國威議員	會議開始	下午 3:10
蕭浪鳴議員	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
杜嘉倫議員	會議開始	會議結束
曾樹和議員	會議開始	下午 4:35
王威信議員	下午 2:43	下午 4:10
楊家安議員	會議開始	會議結束
袁敏兒議員	會議開始	會議結束
梁明堅議員	會議開始	會議結束
趙志豪先生	會議開始	會議結束
郭時興先生	會議開始	下午 4:04
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
陳晞旻小姐 元朗民政事務處行政助理(區議會)3

列席者

鍾文傑先生	發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5
黃立基先生	發展局助理秘書長(規劃)6
林智文先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
張家亮先生	土木工程拓展署總工程師/新界西 3(新界西)
李杏儀女士	土木工程拓展署高級工程師/5(新界西)
任世寧先生	地政總署首席地政主任/特別工程
吳美球先生	地政總署總地政主任/特別工程
胡栢霖先生	地政總署總(高級經理/清拆)
李自榮先生	地政總署總助理經理/清拆(三)二
李綺華女士	地政總署總高級產業測量師/西(元朗地政處)

缺席者

鄧鎔耀議員	(因事請假)
馬淑燕議員	(因事請假)
陳思靜議員	
李月民議員, MH	
梁福元議員	
文光明議員	
劉桂容議員	
鄧勵東議員	

* * * *

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)二零一七年度第三次會議。

議程第一項：

通過元朗區議會洪水橋新發展區工作小組二零一七年度第二次會議記錄

2. 成員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》及擬議修訂相關的圖則

(洪水橋新發展區工作小組文件 2017/第 4 號)

(洪水橋新發展區工作小組文件 2017/第 5 號)

3. 召集人歡迎下列人士出席今次會議，簡介文件以及與成員進行討論：

林智文 先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
吳育民 先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
張家亮 先生	土木工程拓展署總工程師/新界西 3 (新界西)
李杏儀 女士	土木工程拓展署高級工程師/5 (新界西)

4. 成員就程序安排發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 成員反對當局在諮詢工作小組前將《洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖》(《大綱草圖》)刊登憲報，展開有關的法定程序，有別於以往類似發展項目的諮詢程序，並要求局方解釋；
- (2) 成員表示工作小組是收集及整合不同方面意見的平台，目前把《大綱草圖》先刊登憲報後展開有關的法定程序後才向工作小組作出諮詢，令工作小組未能發揮反映居民意見的功能，不利諮詢程序及新發展區發展；
- (3) 成員對修訂《大綱草圖》的內容有保留。《大綱草圖》只顯示土地用途，當局與受影響的居民及業務經營者未就收回土地的補償安排達成共識，收回土地的方案及補償安排仍在討論階段，難以確定《大綱草圖》建議的土地用途是否符合社區要求；
- (4) 成員堅持應優先就收回土地及補償方案取得共識並諮詢廈村鄉事委員會才進一步去討論《大綱草圖》；及
- (5) 成員反映城市規劃委員會（城規會）未接納過往諮詢中居民及區議會的意見以納入《大綱草圖》，包括取消天影路的要求，而對廈村附近擬發展密度高的多層式大廈會做成屏風效應及加重屏廈路交通負荷，與及主要道路與鄉村重疊問題。

5. 就圖則的諮詢程序，規劃署代表林智文先生綜合回應如下：

- (1) 城規會已於五月二十六日依據《城市規劃條例》(下稱「條例」) 第5條，公布《洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》，開展為期兩個月的法定公眾諮詢程序。任何公眾人士包括區議員，如欲對草圖提出意見，須於兩個月的展示期內，向城規會秘書處作出申述。城規會會按條例舉行聆訊，以考慮所收到就草圖提出的申述和意見。而作出申述的人士，均可出席城規會的聆訊及在聆訊上陳詞；

- (2) 根據既定的安排，規劃署會在草圖的展示期內向相關區議會介紹分區計劃大綱草圖。由於元朗區議會轄下設有專責的洪水橋新發展區工作小組，所以規劃署向工作小組介紹《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》。署方希望成員能在會議上提出意見，以便向城規會反映，及在法定期內直接向城規會秘書處提交申述；
- (3) 當局在把草圖提交給城規會考慮及刊憲前，已在「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的三個階段社區參與中，諮詢區議會對新發展區規劃建議的意見。

6. 委員對規劃署的回應及解釋表示不滿，經討論後，鄧家良議員提出以下動議，張木林議員、周永勤議員、梁明堅議員、文炳南議員, MH、麥業成議員、鄧卓然議員、鄧慶業議員, BBS、杜嘉倫議員、曾樹和議員、楊家安議員、袁敏兒議員、趙志豪先生、郭時興先生和鄧作霖先生和議：

7. 「強烈反對《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》及擬議修訂刊憲，並要求有關修訂在充份諮詢元朗區議會後才重新啟動刊憲程序，在此之前，本會堅決反對擬議之一切修訂。」

8. 召集人宣布，有19票贊成、0票反對及0票棄權，以絕對多數票通過上述動議。

9. 召集人表示，是次會議原本的專題討論是「新發展區的教育、福利、體育、文化及康樂設施及商業和住宅發展土地用途」，在5月發出會議通告後，收到有關部門的通知表示「新發展區土地收回、補償及安置安排」已有建議及文件，要求在是次會議中作出討論。因此召集人同意將9月的「新發展區土地收回、補償及安置安排」專題討論與原定今次會議的專題轉換。其後有關部門再要求加入諮詢《大綱草圖》。按以往的安排，有關部門在向區議會諮詢前，應先向有關鄉事會作出諮詢，而規劃署在6月1日已經向厦村鄉鄉事委員會作出諮詢，因此他容許在今次會議中加入有關議程。

10. 召集人總結，洪水橋新發展區工作小組在第一次會議上，為每次會議都訂立了一個專題，收集委員意見，而分區計劃大綱草圖應在最後一次會議後才商討，目的是希望工作小組為各專題都達致某程度上的共識後才討論有關分區大綱草圖的修訂。現時草圖在五月尾刊憲後，在將來會議中商討的各項議題的意見和共識能夠在在草圖上反映反映的空間會難以達到，委員的意見亦會難以接納；因此預計將來在落實規劃建議及發展的過程中，會遇到不少困難和阻力。

議程第三項：

洪水橋新發展區計劃的實施安排和土地收回、安置及補償

(洪水橋新發展區工作小組文件 2017/第6號)

11. 召集人歡迎下列人士出席今次會議，簡介文件以及與成員進行討論：

鍾文傑先生	發展局首席助理秘書長(規劃及地政) 5
黃立基先生	發展局助理秘書長(規劃) 6
林智文先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
張家亮先生	土木工程拓展署總工程師/新界西 3 (新界西)
李杏儀女士	土木工程拓展署高級工程師/5 (新界西)
任世寧先生	地政總署首席地政主任/特別工程
吳美球先生	地政總署總地政主任/特別工程
胡栢霖先生	地政總署高級經理/清拆
李自榮先生	地政總署助理經理/清拆(三)二
李綺華女士	地政總署高級產業測量師/西(元朗地政處)

12. 發展局代表黃立基先生以投影片簡介洪水橋新發展區計劃的實施安排摘錄如下：

- (1) 洪水橋新發展區定位為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。將來人口近22萬，就業機會15萬個。整個發展用地約441公頃，當中約324公頃為私人土地，受影響住戶約1600個，受影響棕地約190公頃，受影響工業大廈共九幢及約七公頃常耕農地；
- (2) 基於新發展區的重要性及影響範圍，會為合資格的受影響住戶提供特設的補償及安置安排，當中包括一般及特設兩部分。一般部分包括：香港房屋委員會（房委會）的公共租住房屋單位（公屋）；核准佔用人特惠津貼；收回私人農地／屋地而發放的特惠補償和其他收回及清理土地適用的一般補償及安置安排。特設部分專為洪水橋新發展區而設，包括特設安置方案、特設特惠現金津貼及放寬住戶搬遷津貼三項額外措施；
- (3) 為落實特設安置方案，政府於洪福邨周邊規劃兩幅用地預留作特設安置屋邨，大約2100個單位，首批安置單位預計於2024年左右落成。政府會邀請香港房屋協會（房協）進行此項目；

- (4) 除一般安置提供的公屋外，特設安置方案為受影響合資格住戶提供特設的安置選項，讓他們可選擇特設安置屋邨的資助出租及出售單位。政府將採用現行較房委會寬鬆的房協乙類屋邨出租單位的家庭最高入息限額及家庭總資產淨值最高限額，評估選擇特設安置屋邨出租單位的住戶的資格。而選擇資助出售單位的住戶，不需通過入息及資產審查。此項政策回應公眾對放寬入息和資產審查，及提供更多安置選項的訴求；
- (5) 受影響的合資格住戶亦可申請準則較寬鬆的特設特惠現金津貼，準則與入住房協出售單位的資格大致相同。如住戶選擇了房委會的公屋或房協的出租單位便不能享有特設特惠現金津貼。如住戶選擇了房協的出售單位，則最高可以得到五十萬的現金津貼。如住戶沒有選擇任何安置單位，最高可以得到六十萬的現金津貼。住戶搬遷津貼將惠及所有已作凍結登記及受政府清拆影響的住戶；
- (6) 政府收回所有規劃作發展的私人土地，並在市場出售。在收回土地前，容許私人土地業權人就規劃作私人發展的地區提出原址換地申請，惟他們須符合指定準則及條件。並確保佔用人獲得與政府現金補償方案相若的金錢補償；根據《洪水橋及厦村發展大綱圖》，約60公頃土地可提出原址換地申請；其餘約380公頃土地不會接受申請，大部分規劃作道路、基建、公營房屋、休憩用地、政府/機構/社區設施等用途；
- (7) 針對受清拆影響的棕地作業，政府致力改善棕地使用情況，透過探討可行並能善用土地的措施以容納棕地作業。政府已開展在多層樓宇容納棕地作業的可行性研究，並會諮詢相關持份者。有關研究預計於2018年內完成，政府已於洪水橋新發展區內預留約24公頃土地以容納棕地作業；
- (8) 對受影響農戶的安排根據為農戶提出的特殊農地復耕計劃，將優先協助他們與願意出售或出租土地作農業用途的土地業權人進行配對。根據考察，流浮山及白泥一帶有農地適合作復耕；及
- (9) 現階段計劃於2024年落成特設安置屋邨的首批單位，以進行後續工作，故此計劃需要盡快開展。工程預計最早於2019年開始，早段工程所佔土地只屬整個新發展區的一小部分，到2020年才開始收回私人土地，涉及面積亦只有約一公頃。當2024年特設安置屋邨落成後，才會進行較大規模的寮屋清拆工作。直到2024年累積收回的私人土地約36公頃，只佔整個新發展區約一成私人土地。

13. 應主席的要求，地政總署代表吳美球先生簡介為受政府發展工程影響的業務經營者而設的特惠津貼的建議安排：

- (1) 政府於2017年4月向立法會發展事務委員會提交用全港的建議，目的在於把部分在現行機制下未能符合申領特惠津貼資格的業務經營者，納入可申領特惠津貼的行列之中；
- (2) 業務經營者如在私人農地上營運最少達十年(緊接凍結登記日期前)且沒有違契情況下，其戶外或露天業務運作的地方可獲發放特惠津貼，其津貼額為每平方米390元，惟有關戶外/露天作業的最低合資格面積為20平方米及獲計算津貼額的面積上限為5 000平方米；及
- (3) 就獲地政總署發出的短期土地文書核准佔用私人農地及以短期租約佔用政府土地的業務經營者，基於短期土地文書規定，在現行機制下是不合資格申領特惠津貼。然而，現在政府建議如在緊接凍結登記日期前營運最少達十年且沒有違反有關短期土地文書條件的情況下，亦可被納入可申領特惠津貼的行列。

14. 成員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 成員反映當局收回土地交由私人發展商發展的房屋售價昂貴，未能照顧一般市民的居住需要；
- (2) 成員關注調整為受政府發展清拆行動影響的業務經營者而設的特惠津貼條款後，部份條款仍待商榷，例如要求業務經營者營運十年是太長及未能令大部份經營者受惠，而完全沒有違反土地契約才能獲得津貼的條件是太嚴苛，建議當局以業務經營者在營運棕地作業，包括持有短期租約期間，作為衡量獲得津貼的基本資格；
- (3) 成員指出發展局提出針對受影響業務經營者的措施未能適切地提供幫助。建議當局應考慮原區安置被收地影響的業務經營者，及與業界商討有關補償金額及補償面積的上限；
- (4) 成員表示受影響居民由於現時租金負擔有限所以能累積一定資產，如今可能會因應發展而被收回土地，未必能夠通過入息審查從而被剝奪分配公屋的機會，對居民並不公平；而特惠津貼金額有限，即使居民可購買特設安置的居屋，仍未能紓解居民的房屋問題；
- (5) 成員查詢詳細收回土地及補償政策尤其就丁屋和寮屋的補償方案；
- (6) 成員指出區內部份土地業權人希望發展祖堂地或祖堂地現時已用作物流及工業相關用途，建議放寬換地政策範圍至商業和住宅用途以外，降低可換地面積下

限及提供相關機制讓土地業權人適當地發展或保留祖堂地；

- (7) 成員關注飼養禽畜牌照在活雞養殖場搬遷後會即時取消，促請當局設立機制容許受影響農戶另覓地點繼續經營；
- (8) 成員指出古洞北粉嶺北新發展區與洪水橋新發展區的經濟價值不同，古洞北粉嶺北新發展區的補償方案未獲當區的北區區議會接納，欠缺參考性，建議當局參考數年前興建廣深港高速鐵路(香港段)時搬遷菜園村的補償方案；及
- (9) 成員關注現時的收回土地及補償政策已沿用數十年，促請當局檢討政策是否仍合時宜，否則應予檢討以提高補償金額以高於現時最高的甲區補償額。

15. 發展局代表鍾文傑先生的綜合回應如下：

- (1) 政府在公共房屋資源的應用採取較審慎的態度。現時輪候公屋的人數較多，如全面取消受影響住戶的入息及資產審查，會對其他正在輪候公屋的市民帶來影響；
- (2) 政府明白受影響住戶對清拆後房屋問題的關注，因此發展局邀請房協而非房委會作為提供特設安置屋邨的負責機構。房協在入息及資產審查上較房委會寬鬆，而出售房屋方面更豁免審查；
- (3) 政府理解現時有老年人士居住於發展範圍內，他們或有一定積蓄以備養老。按照特設安置方案，如受影響的合資格住戶中老年人的比例佔百分之五十，入住特設安置屋邨的出租單位的資產審查會進一步放寬；
- (4) 就受政府發展工程影響業務經營者而設的特惠津貼的新建議，立法會發展事務委員會將在六月底舉行特別會議，邀請各界就特惠補償方案表達意見。發展局及地政總署代表將出席該會議，聆聽不同持份者的意見。成員可積極考慮出席該特別會議，表達意見；
- (5) 洪水橋新發展區會以一貫的原則收地補償。根據現有機制，洪水橋新發展區屬於新市鎮發展範圍，故此收地補償的級別為最高的甲區補償額；
- (6) 有成員表示政府以低價收回土地，高價賣出的關注，澄清政府在加強版新市鎮模式是擔當主導角色，除少量土地涉及原址換地外，政府會將收回的所有受影響土地進行各項基建、公共工程及其他發展。收地過程會按現有法例及程序進行，並會進行公開諮詢，最終由行政長官會同行政會議通過後才能進行收地；

- (7) 明白部分業權人士有意參與洪水橋新發展區的發展過程，因此在商業及住宅用地上有機制讓土地持有人參與，但必須符合有關的準則及條件。有成員提及希望原址換地政策放寬至涵蓋物流及工業用地，但由於物流及工業的土地發展需要配合相關決策局及部門的政策措施，因此現時並不接受物流及工業用地原址換地的要求；及
- (8) 回應成員認為政府與區內居民溝通不足問題。為了加強與受影響市民的溝通，政府已經在擬議新發展區範圍內設立社區聯絡隊以收集居民意見。同時，地政總署會製作有關補償安置方案的小冊子，讓受影響人士知悉方案的詳細內容。

16. 地政總署代表吳美球先生綜合回應如下：

- (1) 現存的新界農地大部份屬於舊批農地，其批地條款並沒有對戶外/露天活動作出規限。戶外/露天業務運作的部份如沒有違契並符合相關規定的話，業務經營者便符合資格申領特惠津貼；及
- (2) 回應成員對收地補償金額方面的問題。收地的法定補償主要是按照《土地收回條例》(第124章)及《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)規定而評估。另外，政府現行的新界收地補償制度亦提供了法定補償以外的土地特惠補償機制，作為業權人的另一個選擇。補償額以私人土地復歸政府當日的收回土地特惠補償率計算。如有關位置處於新市鎮發展區或與全港有關且必須的工程影響地區，根據現有機制會評定屬甲區土地特惠補償級別。收地補償率會因應土地市場價值變化而每半年檢討一次。擬議洪水橋新發展區早段工程的收回私人土地時間約於2020年左右開始，成員可參考2017年4月的甲區收地補償率：農地每平方呎1,112.40元；屋地每平方呎2,205加上屋地的評估市值。

17. 地政總署代表胡栢霖先生綜合回應如下：

- (1) 今年4月18日地政總署於洪水橋新發展區的相關發展大綱圖所涵蓋的發展地區進行清拆前凍結登記。根據現行全港適用的特惠津貼及安置安排，所有經清拆前凍結登記並受清拆影響的住戶，其佔用的構築物若屬持牌住用或經1982年寮屋登記作居住用途的構築物，他們須在緊接清拆前凍結登記前已在該構築物居住至少滿兩年及於接近清拆前仍在受清拆影響的構築物居住，並符合入住房委會公屋的相關資格，便可獲安排入住公屋；及
- (2) 有關從事商業經營，如在政府清拆前登記時已於1982年寮屋登記或1982年前發

出牌照登記其從事業務，可符合資格獲發這類特惠津貼。不過，若這等構築物的牌照在1982年6月1日後發出，但有關構築物的牌照是源自1982年前發出的牌照，而該牌照的條件沒有實質改動，他們可合資格獲發這類特惠津貼。特惠津貼的金額會根據業務種類和受影響構築物的面積而有所不同。構築物面積會按照1982年登記或清拆前登記的記錄計算，以較小者為準。

18. 召集人總結，局方應重新檢討收回新界農地不合時宜的補償方案，例如會否因應發展新市鎮另外增設補償級數。根據政府提供資料，擬議洪水橋新發展區內只有300多個經營者，政府應提出有共識的及實際的方案。棕地營運補償政策上有不少地方不設實際，未能對對現有經營者有幫助，需要作出修訂，其中要重新研究的包括需要連續滿10年經營期及沒有違反土地契約的限制等，希望當局方聽取區議會的意見及在立法會聽證會聆聽業界意見後，再提出妥善的方案。在住戶拆遷問題上，應考慮取消入息及資產審查以分配公屋，合理地補償受發展影響的1600個住戶。由於發展計劃是要求1,600住戶遷出居所而讓出土地供發展61,000個住宅單位及其他用途，所以政府應考慮對受影響的住戶作出更寬鬆的處理，讓現時受影響的1,600戶居民樂意遷出，令發展計劃能順利進行。

議程第四項：其他事項

19. 議事完畢，會議於下午五時二十分結束。

元朗區議會秘書處
二零一七年六月