

就圖則作出申述
Representation Relating to Plan

Submission Number:

TPB/R/S/I-TCV/3- S3

參考編號

Reference Number:

251204-234812-28324

提交限期

Deadline for submission:

31/12/2025

提交日期及時間

Date and time of submission:

04/12/2025 23:48:12

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. Chan Ho yuen stephen

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates:

S/I-TCV/3

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
詢問 Coral Ching limited 申請人業權問題	支持 Support	第一問：申請人與新鴻基之關係及其項目土地控制狀況在2025年5月2日的會議中，申請人「Coral Ching Limited」曾表示與新鴻基地產有關聯。為確保公眾對此項目落實能力的信心，請申請人明確說明： 1. 在本次改劃申請中，貴公司與新鴻基的具體關係為何？ 2. 若貴公司為新鴻基的關聯公司，新鴻基「會否」在資金、技術或項目推進上提供實質支持？ 3. 此外，據五月文件所示，Coral Ching Limited 現時擁有約四成業權。若新鴻基為背後關聯方，請問新鴻基本身是否直接或間接持有該項目範圍內的其他業權？如有，其持有比例為何？該部分業權是否已計算在已知的四成之內？另外，請提供Coral Ching Limited最新的業權表。 本人提出此問，是因為若缺乏足夠財力、執行力及實際土地控制能力，任何改劃建議都可能淪為「紙上談兵」，最終浪費寶貴的土地資源與公眾期待。若新鴻基確實擁有更多業權，將有助於公眾對項目整體土地整合進度與成功落實，建立更明確的信心。 第二問：土地整合進展、啟動門檻與後續法律途徑 在五月會議中，申請人Coral Ching Limited 表示目標於2030年建成項目，但同時透露目前僅擁有約四成業權，約兩成為政府土地，餘下四成仍在協商。如今已準備進入2026年，本人有以下具體疑問：

1. 時間信心與啟動門檻：鑑於土地整合進度，申請人是否仍有信心在2030年完成項目？若否，最新預計的項目時間表為何？此外，請明確說明項目動工所需的最低業權比例（即「啟動門檻」）。
2. 未達100%收購的後備方案：若最終仍無法透過協商收購全部業權，貴公司將根據甚麼方法處理餘下業權？特別是：
 - 會否考慮根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》申請強制拍賣？若會，貴公司預計何時啟動此程序，以及該條例所要求的最低業權比例（現時一般為90%）是否正是貴公司所指的「啟動門檻」？
 - 貴公司會否促請政府引用《土地收回條例》，以「公眾利益」為由收回餘下土地？貴公司是否已就此與政府進行討論？
3. 政府土地處理：關於範圍內約兩成的政府土地，請問：
 - 換地協商目前進展如何？
 - 政府啟動換地的具體條件為何？例如，是否要求申請人先達到一定的私人業權收購門檻？
 - 政府可否考慮同步推進換地程序，而非待私人業權完全整合後才啟動，以避免不必要的時間延誤？

土地資源屬重大公眾利益，公眾絕對有知情權了解項目成敗的關鍵數據。為此，本人要求申請人 Coral Ching Limited 務必就以上問題作出清晰、具體及實質的交代，而非僅提供原則性表述。

第三問：規劃許可的發展期限（日落條款）與資源保障
 若本次Coral Ching Limited 改劃申請最終獲批，請問規劃許可會否附帶明確的「發展期限」（即「日落條款」）？具體而言，是否會規定申請人須在指定年限內（例如，獲批後3至5年內）完成土地整合並啟動實質建筑工程？若期限屆滿而項目仍未啟動，會否重新審視或撤銷該改劃許可？

本人提出此問，是因為香港毗鄰鐵路的土地資源極為珍貴。若項目成功改劃後，卻因土地整合問題而長期無法動工，無疑是對稀缺公共資源的浪費。設立發展期限，有助於督促申請人積極推進項目，並在其無法落實時釋放土地資源作其他規劃用途，保障整體公眾利益。

最後，本人深信，透明的資訊是公眾監督與理性討論的基礎。上述問題均關乎項目可行性與公眾資源的有效運用，懇請委員會正視並敦促相關方面作出具實質內容的回應，以履行對公眾的問責。

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

--