

就圖則作出申述
Representation Relating to Plan

Submission Number:

TPB/R/S/I-TCV/3- S4

參考編號
Reference Number: 251210-234601-96696

提交限期
Deadline for submission: 31/12/2025

提交日期及時間
Date and time of submission: 10/12/2025 23:46:01

「申述人」全名
Full Name of "Representer": 先生 Mr. Chan Ho kei

「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
補充申請人 coral ching limited 業權一問	提供意見 Provide views	於2025年5月2日的會議中，貴公司（CoralChing Limited）代表已確認，在項目範圍內僅成功收購約40%的私人土地業權。即使計入正與政府商討交換的約21.4%政府用地，總業權比例亦僅為約60%。對於如何解決餘下業權，當時貴公司僅表示『會繼續購買土地』，並未提供任何具體方案或時間表。 鑒於此項目關係到東涌西整體發展的關鍵進度與公眾利益，本人現嚴正要求貴公司就以下三方面，向公眾作出清晰、具體及可問責的交代： 1. 具體收地方案、法律途徑與時間表 若本次改劃申請獲批，貴公司是否有具體、具時間表的加速收地方案？請具體說明： · 貴公司認為啟動實際建築工程所需的最低業權百分比是多少？ · 如未能達成100%收購，將採取何種法律與實務手段？例如： · 會否啟動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（“強拍”）程序？就本項目地塊而言，貴公司評估的強拍申請門檻是多少（例如：80%或90%業權）？ · 除了一對一談判，會否採用委託代理統籌談判、集體邀約收購等方式，以提升效率？ · 為達成上述目標，有無分階段、量化的收地時間表（例如：未來12個月、24個月內，目標收購至多少百分比）？

		2. 風險評估、爭議處理與後備方案 收地過程必然伴隨價格爭議、業主拒售甚至法律訴訟等風險。貴公司： · 有何具體的風險評估及爭議處理機制？ · 若長期無法突破關鍵業權門檻（例如：在設定期限內無法達到啟動強拍或發展的門檻），有無確切的後備計劃？例如：是否已規劃調整發展範圍、分期實施，或已有與政府協商替代用地的預案？ 3. 對公眾承諾的履行信心與項目時間表 貴公司曾公開承諾目標於2030年完成該樓盤。 · 以目前僅約60%業權的進度，貴公司是否仍有充分信心兌現此“2030年完工”的承諾？ · 若收地進度持續延後，貴公司是否接受需要調整並公開更新項目時間表？公眾有權知悉實情，以避免土地資源因規劃空談而長期閒置，影響社區發展。
政府會否在改劃條款中加入時限？	提供意見 Provide views	鑒於過往不少私人發展項目在獲批改劃後，因土地整合困難等問題而長期拖延，導致規劃落空，嚴重影響社區發展進程。本次東涌西項目位於極具戰略價值的地鐵沿線，其土地價值與公共交通效益極高，若長期空置或拖延，將是對公共資源的重大浪費。 為確保此珍貴土地資源得到有效運用，避免公眾利益受損，本人現要求政府就以下關鍵問題作出清晰回應： 1. 有否設定具約束力的「發展時限條款」（日落條款）？ 在批准此項目的改劃申請時，政府有否在規劃許可或土地契約中，明確附加具法律約束力的「發展時限條款」（即「日落條款」）？具體而言，是否規定了發展商必須在獲批後的特定期限內（例如：36或48個月內），達成完成土地整合並提交建築圖則等關鍵法定程序？若發展商未能如期履行，該規劃許可是否會自動失效，或必須收回並重新審批，以防止規劃許可被無限期擱置？ 2. 若無時限條款，現行機制如何保障效率與問責？ 倘若並未設立此類強制性時限條款，在當前發展商土地整合進度明顯遲緩（業權比例仍低）的情況下： · 政府將依賴何種具體機制，以確保項目不會無限期拖延？ · 如何向公眾證明，現行監管框架足以有效防止這幅地鐵用地陷入長期閒置，並保障東涌西的整體發展時程不受影響？」
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. 鑒於申請人 CoralChing Limited 及其關聯公司新鴻基，曾在會議上公開承諾目標於2030年完成該樓盤，而目前改劃申請亦已進入關鍵階段，業權整合卻遠未完成。在土地業權這一根本問題未解決前，任何規劃設計都只能是空談。 因此，基於公眾的絕對知情權與項目能否落實的迫切關注，本人現嚴正要求申請人CoralChing Limited 及其關聯公司新鴻基，必須向公眾清晰、詳細地交代一份具約束力的業權整合方案，當中必須包括具體的時間表、階段目標與後備方案，以證明其方案的可行性。		