

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)286/07-08號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會 特別會議紀要

日 期：2007年10月15日(星期一)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
田北俊議員，GBS, JP
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，GBS, JP
劉健儀議員，GBS, JP
蔡素玉議員，JP
霍震霆議員，GBS, JP
石禮謙議員，SBS, JP
李永達議員
梁家傑議員，SC
郭家麒議員
張學明議員，SBS, JP

列席議員：張文光議員
陳婉嫻議員，SBS, JP
楊森議員，JP
劉慧卿議員，JP
王國興議員，MH

缺席委員：黃宜弘議員，GBS
陳偉業議員
林偉強議員，SBS, JP

出席公職人員：發展局局長
林鄭月娥女士

發展局常任秘書長(工務)
麥齊光先生

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

列席秘書：總議會秘書(1)4
薛鳳鳴女士

列席職員：助理秘書長1
吳文華女士

高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

**I. 發展局局長就行政長官2007至2008年施政報告內的
相關施政綱領作出簡報**

(立法會CB(1)16/07-08(01)號文件 —— 2007至2008年施政報告及施政綱領有關發展局的措施)

—— 行政長官於2007年10月10日立法會會議席上發表的施政報告 —— "香港新方向"

—— 2007至2008年施政報告 —— "施政綱領"

為了讓委員有更多時間提問，發展局局長建議不作任何介紹，委員對此表示同意。

基建項目與建造業

2. 鑒於10個大型基建項目在2009年才會展開，王國興議員詢問政府當局會否在此之前增加基本工程項目的數量，使每年預留的290億元得以充分運用，以紓緩建造業的失業情況。他又詢問政府當局何時會在公共工程

合約中推行措施，例如把須向總承建商支付的合約款項用作支付工人的欠薪，以解決工資糾紛。

3. 發展局局長在回應時表示，在2007-2008年度，基本工程項目的估計開支將為204億元。由於推行基本工程項目各個程序需時，該10個大型基建項目於短期內不會令基本工程開支大幅增加。然而，除了該10個大型基建項目外，政府當局亦會加快進行其他基本工程項目，例如更換和修復水管及改善明渠的環境，以及致力在今個立法會會期向工務小組委員會和財務委員會提交約100項公共工程撥款建議。工務小組委員會在上個立法會會期批准了約100項撥款建議，足以證明情況並不悲觀。在該等獲批撥款的項目展開後，建造業的就業情況於可見將來會有改善。

4. 在保障工人獲發工資方面，發展局常任秘書長(工務)表示，自2006年5月1日以來，當局已就大約70份公共工程合約執行措施，容許政府把須向總承建商支付的合約款項用作支付工人的欠薪，結果今年的工資糾紛數目已下降至只有10至20宗。《建造業工人註冊條例》在2007年9月1日生效後，只有註冊工人獲准在建築地盤工作，而有關方面會備存他們的上班紀錄，以免產生糾紛，並藉此打擊非法勞工。

5. 關於施政報告中提到過去10年政府當局在推動基建方面顯得力不從心，劉慧卿議員質疑當局成立發展局，會否對此方面有所幫助。她指出，政府當局並無推行一些獲立法會支持的項目，但卻耗費大量工夫推動另一些不獲立法會支持的項目。她詢問政府當局從過去10年的經驗，在如何與立法會更好合作及調和社會的不同意見方面，汲取了甚麼教訓。

6. 發展局局長在回應時表示，施政報告所提到的是中立的說法，並沒有就推行基本工程項目進度未如理想而歸咎任何一方的意思。過去數年一直沒有大型基建項目推行，以致每年平均預留達290億元的撥款未能充分運用。此外，各項其他因素，包括政策轉變、法定程序、地區意見、司法覆核和文物保育這些因素，亦影響了基本工程項目的進度。除了成立發展局以改善協調工作外，政府當局亦採取了讓公眾參與早期規劃過程的做法，這從啟德發展計劃可以得見。日後若任何文物地點會受某一工程項目影響，當局會進行文物影響評估。她並不認為立法會過往在任何方面曾妨礙當局推行基本工程項目。她澄清，從構思工程至提出撥款建議的工作，由相關政策局負責，而之後發展局會接手負責落實有關的基本工程項目。

7. 何鍾泰議員認同立法會未有妨礙當局推行基本工程項目。該等工程項目的進度受到影響，往往是因為有某些方面以環保和保育為理由提出反對，而該等反對意見有些是合理的，有些則流於牽強。在最後一刻才申請司法覆核，意味着有關人士意圖利用司法制度來干預政府當局。在如此複雜的情況下，他認為作出有效的協調及解決部門之間的問題，有助順利推行基本工程項目。他詢問政府當局在此方面會採取甚麼新措施。

8. 發展局局長在回應時表示，在新的政府組織架構下，就基本工程項目進行的執行和內部協調工作會進一步加強。她會主持成員包括其他有關政策局的官員的監督小組或督導委員會，以便進行溝通及監察個別大型項目(例如啟德發展計劃)的進展。在早期進行全面的公眾參與工作，會減少在項目推行階段產生的衝突和紛爭。

9. 發展局局長在回應張學明議員的詢問時表示，當局現時並無為發展蓮塘／香園圍的跨境設施訂立確實的時間表，因為該項目現正處於初步研究階段。政府當局會加快進行規劃研究，並會與深圳市政府成立一個高層工作小組，負責統籌和督導各項跨界發展計劃，包括落馬洲河套和蓮塘／香園圍口岸。

10. 石禮謙議員表示建造業的就業機會不足。雖然他支持該10個大型基建項目，但該等項目在2009年之前不會落實推行。因此，政府當局應向建造業作出保證，清楚述明其每年就基本工程項目預留的撥款額。關於工資糾紛，他關注到當局會否立法保障工人獲發工資。

新發展區

11. 李永達議員指出，部分海外城市已採用零二氧化碳的排放標準。在落實新發展區計劃時，政府當局應考慮採用該等標準。

12. 何鍾泰議員表達類似的關注，並詢問新發展區會否採用環保區的設計，使用較多的電動車輛和旅客捷運系統，而區內的工業排放物亦受到嚴格監察。

13. 鑒於在落實新發展區計劃時可能會採用公營部門與私營機構合作(下稱"公私營合作")模式，陳鑑林議員詢問政府當局會如何確保小業主及小地主的權利，在落實新發展區計劃的過程中不會受大發展商影響。他促請政府當局盡快諮詢當地居民及鄉議局。

14. 發展局局長在回應時表示，由於有關計劃只處於非常初步的階段，故細節尚未決定。政府當局首先會展開規劃和工程研究，並會參考其他計劃的成功經驗，以及採取適合的環保措施。視乎就新發展區進行的規劃和工程研究所得結果，採用環保城的概念可以是其中一個可能方案。有關的新發展區的業權存在多種形式，但亦較為集中；當中有些業權屬於個別業主，但亦有一些發展商在有關地區擁有土地儲備。從這個角度來看，公私營合作模式是可以考慮的。當局會採用公平合理和持正不偏的推行模式。推行有關計劃的過程將會是互動的，政府當局會徵詢有關持份者的意見。

15. 張學明議員指出，政府當局在新界預留了12個保育地點，以公私營合作模式進行發展，但至今3年已過，卻毫無進展。他對此情況表示關注，並詢問政府當局會否以這次公私營合作模式的失敗經驗，作為以該模式落實新發展區計劃的借鑒參考。

16. 發展局局長在回應時表示，發展局會與環境局和運輸及房屋局合作，共同探討有何可行方案，以公私營合作模式積極推行保育該12個保育地點的試驗計劃。當局已成立一個由運輸及房屋局局長、環境局局長和她本人組成的聯絡小組，進一步鞏固推展基建項目的組織架構。只要有充分的透明度，便不應排除採用公私營合作模式落實新發展區計劃的可能性。

17. 劉秀成議員詢問，政府當局在規劃新發展區時是否有任何新思維，以及有關計劃會否在一名擔當整體策導角色的項目經理的監督下進行，一如過往發展新市鎮所用的做法。

18. 發展局局長在回應時表示，規劃要有新的思維，因為時代變了，社會的需要也變了。為確保在規劃新發展區時各方面協調得宜，規劃和工程事宜會與公私營合作模式一併考慮。由項目經理策導監督的做法，會是其中一個可能方案。

19. 石禮謙議員表示，在新發展區的規劃和工程研究完成後，必須制訂落實新發展區計劃的時間表，這點相當重要。洪水橋新發展區的研究應與"三合一"式新發展區的研究同時進行。落實新發展區計劃會推動經濟發展，以及創造就業機會。只要過程高度透明，政府當局不應擔心會有人指其採用公私營合作模式涉及官商勾結。政府當局應在經濟發展和環境保護等範疇，平衡各方的利益。

發展密度與城市規劃

20. 郭家麒議員詢問，當局有否任何具體措施，改革城市規劃委員會(下稱"城規會")及檢討分區計劃大綱圖，使城市規劃能切合市民的期望。

21. 發展局局長在回應時表示，當局並無計劃如前所述改革城規會，但正在全面檢討現時的分區計劃大綱圖，以回應市民希望降低發展密度的訴求。在108份分區計劃大綱圖中，現時約有半數並無訂明發展限制，例如地積比率、樓宇高度限制和最大總樓面面積。雖然因當中涉及大量工作而未有就何時會完成分區計劃大綱圖的檢討訂立時間表，但當局會優先檢討存在巨大發展／重建壓力的地區，以及維多利亞港海旁區的分區計劃大綱圖。此外，政府當局已訂立具體措施，改善居住環境和提升生活質素，例如檢討西鐵南昌站物業發展項目的密度。

22. 關於土地用途和發展密度，李永達議員指出，元朗市等市中心的地積比率可以是6至8，甚至是9。至於鄉郊地區，地積比率可能只是0.5至1.0。他認為兩者的差距太大，並建議可把市中心邊緣區的地積比率略為放寬到2至4，以減少物色發展用地的困難，同時亦可提供更大彈性。

23. 發展局局長在回應時表示，雖然她不會排除以更均衡方式使用土地的構思，但檢討發展密度在各區往往是具爭議性的事宜。舉例而言，雖然西鐵元朗站物業發展項目的地積比率只是4.63，但依然引起不少爭議。政府當局會因應元朗區議會和當地居民的意見，檢討該項目的地積比率。至於鄉郊地區，政府當局希望維持低發展密度，以及把境內的40%範圍保留為郊野公園和自然保護區。

24. 關於檢討西鐵元朗站和南昌站的物業發展項目，梁家傑議員詢問進行該項檢討的時間表和工作流程。在公眾參與城市規劃方面，當局就啟德發展計劃所採取的做法頗為成功，但仍有進一步改善的餘地。他詢問政府當局會否引入新機制，包括改革城規會，藉以讓公眾有更多機會參與城市規劃。

25. 發展局局長在回應時表示，雖然南昌站和元朗站的物業發展項目已獲城規會批准，但該等項目仍會因應社會各界(特別是當地居民和有關區議會)所表達的關注而作出檢討。政府當局會與鐵路公司進行討論，為該等項目制訂其他方案計劃。政府當局會諮詢公眾和有關

的持份者，而該等方案計劃會透過法定的規劃程序進行審批。若因降低發展密度而引致任何損失，亦不會對鐵路公司造成財政方面的影響，因為鐵路公司只是發展有關物業用地的政府代理人。不過，公帑和私人樓宇供應則會受到影響。政府當局會繼續進一步改善城市規劃的公眾參與過程。

26. 石禮謙議員認為，降低發展密度會影響香港的經濟發展。關鍵的解決辦法是提供誘因，鼓勵發展商構思良好的設計，以最佳方式善用發展用地。

改善居住環境

27. 陳婉嫻議員詢問，政府當局會否參考南韓首爾清溪川修復計劃所採取的做法，將啟德明渠美化而不是為其加建上蓋。事實上，元朗明渠亦是採用美化的方法。綠化和水體均可減輕熱島效應。政府當局應主導創造一個優質的生活環境。

28. 發展局局長在回應時表示，政府當局在決定會採取甚麼策略來處理明渠時，必須尊重當地居民的意見，以及考慮具體環境情況。政府當局在計劃綠化和美化元朗明渠而不是為其加建上蓋時，曾參考過海外國家的經驗。啟德明渠是當局計劃加建上蓋的16條明渠之一，該項計劃得到有關的區議會支持。若採用其他方法，則須再諮詢有關的區議會和當地居民。

市區重建與文物保育

29. 陳婉嫻議員認為，由於現行法例所訂的限制，市區重建局(下稱"市建局")推行的市區重建項目，例如衙前圍村項目，未能作出最完善的規劃。雖然政府當局正在推廣"優質城市、優質生活"的概念，但並無為達致該目標制訂具體措施。

30. 劉秀成議員表達類似的關注，並且詢問政府當局日後會否採用一套整合式的文物保育方法。若市建局只把保育工作局限於狹小的範圍，將難以充分發揮保育方面的潛質。

31. 郭家麒議員關注到政府當局為文物建築評級的時間表，以及當局將會採取何種政策和措施以保護文物建築。

32. 石禮謙議員支持設立文物保育專員辦事處，但指出當局的首要工作是制訂文物保育政策。

33. 發展局局長在回應時表示，衙前圍村項目顯示保育與發展之間取得平衡。黃大仙區議會及居民均支持現行建議。市建局已獲賦予一項新使命，就是加強保存和活化一些未必位於其重建項目範圍內的戰前樓宇，而市建局會在此方面制訂一些措施。當局會在灣仔等若干較舊的地區展開地區性的保育工作，藉此更好保存有關地區的特色，並且確保新舊景物調和融合。

34. 梁家傑議員認為，採用以地區為本的文物保育方式，既恰當亦屬必要。為了讓市建局主導推動市區重建及秉行以人為本的原則，理應給予市建局若干空間，可以向受市區重建項目影響的各方提出更多選擇方案，例如樓換樓和鋪換鋪的補償方案，以及讓他們以資本投資方式參與重建項目。

35. 何俊仁議員詢問，政府當局會透過甚麼程序，採取活化歷史建築物的措施。關於香港賽馬會就活化中區警署建築群提出的建議方案，他詢問在落實該項建議的過程中會否舉辦任何公開比賽或進行公開招標，因為透過比賽會得出一個最具創意的建議方案。雖然香港賽馬會可能有優勢條件推行該項目，但他認為亦可邀請其他各方提出建議方案。

36. 發展局局長在回應時表示，政府當局一直鼓勵非政府機構提出進行文物保育項目的申請，例如把位於薄扶林的伯達尼修院，改建為香港演藝學院的校舍。就此類項目進行招標，並非政府當局的既定做法，而就保育中區警署建築群所採取的做法，亦與過往的做法一致。政府當局原則上接納香港賽馬會的建議方案，並已要求香港賽馬會進行為期6個月的諮詢工作。政府當局用了一段頗長時間，收集及考慮各方就如何保育中區警署建築群提出的意見，而所得結論是該項目應是一個非牟利的項目。香港賽馬會將承擔該項目為數18億元的資本成本，以及在運作初年的經常赤字，而其他機構未必有足夠的財政資源進行該項目。若在諮詢期內有人提出其他同樣吸引而在財政上又切實可行的方案，政府當局亦會加以考慮。對於其他歷史建築物，日後會採用邀請"表達意向書"的做法，請有興趣的各方在伙伴計劃下提交建議方案，互作競爭。一個由古物諮詢委員會成員及有關範疇的專家組成的委員會，將會負責甄選最佳的建議方案。

37. 關於活化歷史建築物，田北俊議員表示，若過分強調以非牟利的方式推行該等項目，他擔心有興趣的各方將反應如何。如社會人士沒有興趣參與，活化部分

歷史建築物的機會可能便會減少。他認為一個良好的活化歷史建築物方案，若能在有關建築物附近整合一些牟利的發展項目，將會更具吸引力。他又詢問申請售賣土地表會否納入任何純粹供進行酒店發展項目的土地，尤其是市區土地。

38. 發展局局長在回應時表示，政府當局沒有排除以牟利方式讓商業機構參與活化歷史建築物的可能性。根據庫務署及政府產業署的資料，首批歷史建築物的翻新費用將會高昂，令這些建築物以商業經營而言並非十分可行或吸引。然而，當局會邀請商界表達其是否有興趣參與活化其他具商業價值的歷史建築物。她證實政府當局現正積極物色一些純粹供酒店發展的用地，以期納入申請售賣土地表，促進發展酒店設施。

II. 其他事項

39. 議事完畢，會議於下午5時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年11月20日