

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)911/09-10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 會議紀要

日 期：2009年10月27日(星期二)
時 間：下午2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)
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
黃宜弘議員，GBS
石禮謙議員，SBS, JP
張宇人議員，SBS, JP
陳偉業議員
王國興議員，MH
李永達議員
張學明議員，GBS, JP
甘乃威議員，MH
何秀蘭議員
李慧琼議員
陳淑莊議員
梁美芬議員
葉國謙議員，GBS, JP
葉劉淑儀議員，GBS, JP
譚偉豪議員，JP

列席議員：葉偉明議員，MH
謝偉俊議員

缺席委員 : 黃容根議員, SBS, JP
霍震霆議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC

出席公職人員 : **議程第IV項**

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局首席助理秘書長(工務)3
徐永華先生

機電工程署署長
陳鴻祥先生, JP

機電工程署
署理助理署長／氣體及一般法例
凌錦開先生

議程第V項

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局發展機遇辦事處主任
羅志康先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士, JP

地政總署助理署長(總部)
林潤棠先生

屋宇署助理署長／拓展(1)
毛劍明先生

議程第VI項

行政署長
麥綺明女士

副行政署長
翁佩雯女士

助理行政署長
王明慧女士

建築署
工程策劃總監
蔡宏傑先生

建築署
總工程策劃經理
林余家慧女士

建築署
總屋宇裝備工程師／3
林本華先生

列席秘書 : 高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

列席職員 : 秘書長
吳文華女士

助理秘書長(特別職務)
馬朱雪履女士

顧問建築師
葉青雲先生

高級議會秘書(1)5
張渭忠先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I

通過會議紀要

(立法會CB(1)95/09-10號文件 —— 2009年10月15日
會議的紀要)

2009年10月15日會議的紀要獲確認通過。

II 自2009年7月28日會議後發出的資料文件

- (立法會CB(1)2467/08-09(01)號——屯門區議會環境、衛生及地區發展委員會於2009年8月3日就要求為屯門第54區第二號地盤的發展提供配套設施所發出的函件及政府當局的回應
- 文件
- 立法會CB(1)2565/08-09(01)號
- 文件
- 立法會CB(1)2490/08-09(01)號——Carol FOK Lai-sim女士於2009年8月11日就根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》調低售賣門檻的建議提交的意見書
- 文件
- 立法會CB(1)2559/08-09(01)號——Ellen LAW Chung-yu 於2009年9月2日就根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》調低售賣門檻的建議提交的意見書
- 文件
- 立法會CB(1)2594/08-09號文件——關於在2009年9月24日至26日前往四川進行職務訪問的建議的文件
- 立法會CB(1)2610/08-09(01)號——在立法會議員與東區區議員於2009年3月12日舉行的會議席上就隨意放置於路旁的貨車貨斗提出的事宜及政府當局的回應
- 文件
- 立法會CB(1)2684/08-09(01)號
- 文件

- 立法會CB(1)2645/08-09(01)號——關於就改變土地用途進行諮詢的申訴部轉文件
立法會CB(1)20/09-10(01)號文件 介事項及政府當局的回應
- 立法會CB(1)2645/08-09(02)號——關於向社會企業提供租金優惠的申訴部轉介事項文件
- 立法會CB(1)2705/08-09(01)號——陳先生於2009年9月19日就與勞工關係主任有關的事宜提交的文件
立法會CB(1)78/09-10(01)號文件 的意見書及政府當局的回應
- 立法會CB(1)2747/08-09(01)號——K28波鞋街關注組於2009年10月5日就根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》調低售賣門檻的建議提交的文件
的意見書
- 立法會CB(1)2760/08-09(01)號——在立法會議員與九龍城區議會議員於2009年7月2日舉行的會議席上就活化馬頭角牛棚藝術村成為文化發展及旅遊景點的建議提出的事宜
文件
- 立法會CB(1)80/09-10(01)號——政府當局就基本工程儲備基金2009-10年度整體撥款追加撥款分目5001BX
文件 (防止山泥傾瀉計劃提交的文件)

2. 委員察悉，事務委員會自2009年7月28日的會議後曾發出上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)94/09-10(01)號 —— 待議事項一覽表文件

立法會 CB(1)94/09-10(02)號 —— 跟進行動一覽表)文件

3. 委員商定，在編定於2009年11月24日舉行的例會上討論下列事項，並把會議時間延長至下午6時30分，以便有足夠時間進行討論 ——

(a) 香港特別行政區支援四川地震災區重建工作；

(b) 加強推行啟德發展計劃及開設一個首長級薪級第2點職位的建議；

(c) 邊境禁區的土地規劃研究；及

(d) 新界東北新發展區規劃及工程研究。

4. 石禮謙議員建議，秘書處應向議員提供一些關於近期前往四川訪問的錄影片段或照片。

IV 加強本港升降機安全和建議修訂《升降機及自動梯(安全)條例》

(立法會 CB(1)94/09-10(03)號 —— 政府當局就匯報升降機安全規管的最新情況和《升降機及自動梯(安全)條例》(第327章)的修訂建議提交的文件

立法會 CB(1)94/09-10(04)號 —— 立法會秘書處就升降機安全擬備的文件(背景資料簡介))

5. 發展局局長表示，已順利實施多項加強升降機安全的措施，而政府當局亦會實施申訴專員所建議的其他措施。政府當局擬對《升降機及自動梯(安全)條例》(第327章)(下稱"該條例")提出修訂，而倘若議

員並無任何意見，政府當局便會開始諮詢業界及公眾。機電工程署署長接着向委員簡介政府當局的改善措施的實施進度，包括完善《升降機工程實務守則》的內容、披露承建商工作表現、加強巡查、加強宣傳及審核巡查租置屋邨的升降機。至於申訴專員所建議的13項措施，其中7項已付諸實行，而其餘6項亦會在2009年年底前實施。他繼而向委員簡介該條例的修訂建議，包括升降機及自動梯工人註冊、提高升降機及自動梯工程師的資格要求和檢討該條例所訂的罰則、紀律研訊程序、發出違規通知書及展示安全標籤。

6. 王國興議員歡迎政府當局因應公眾期望當局加強規管升降機安全事宜，而建議對該條例提出修訂。在進行此事時，政府當局應聽取業界工會和前線工人的意見。他從前線工人得悉，在實施規定最少須由兩名工人進行10項升降機保養指定工作的措施後，某些無良承建商已大幅增加其工人的工作量，從而把有關的額外費用轉嫁給工人。此舉有違透過該措施確保工人及公眾安全的原先目的。他對政府當局會如何打擊不當行為表示關注，並促請政府當局密切監察有關情況。由於當局會就違反該條例的事件施加懲罰，前線工人擔心會成為代罪羔羊，並對是否有任何上訴機制表示關注。

7. 機電工程署署長在回應時表示，政府當局在制訂立法修訂建議時曾諮詢有關專責小組內的工會代表，並就其意見作出回應。至於有關工人工作量的關注事宜，每部升降機保養工作估計所需時間均須在日誌上顯示，以便升降機擁有人及管理公司能取得保養資料，作監察用途。政府當局與工會有密切聯繫，工人可向政府當局提出其關注事項。政府當局不會披露該等工人的身份。政府當局亦會進行突擊檢查，以確保有關方面嚴格遵守指引。他證實，該條例的紀律研訊條文訂有上訴機制。

8. 葉偉明議員表示，工會認為，若規定最少須由兩名工人進行升降機保養的指定工作，會加強工作安全。在升降機進行保養期間，工人有時會覺得某些工作最少須由兩名工人進行。雖然該等工人可要求增加一名工人，但某些承建商可能不願增加，而即使可作出安排，亦可能需要一段長時間才可增加一名工人。在此等情況下，工人會被迫繼續工作，並承擔可能出現的後果。就此，他詢問當局會否檢討規定最少

須由兩名工人進行的指定工作數目(現時定為10項)。他亦表示，藉增加工作量來把額外費用轉嫁給工人，會影響工作質素。

9. 發展局局長在回應時表示，她曾親自處理有關加強升降機安全的事宜，並促請承建商首要顧及公眾安全。雖然原合約的總金額並無預計要實施該等改善措施，但承建商已同意承擔額外費用，而他們在競投新合約時，會加入該等費用。機電工程署署長補充，使用日誌會增加升降機保養的透明度。政府當局會監察承建商的人員編制與經營規模是否相稱，並會在有需要時發出警告。

10. 何鍾泰議員表示，政府當局迅速發現升降機及自動梯安全的問題根源及制訂改善措施，應予以稱贊，況且其建議亦屬實際可行。他認為有迫切需要提高升降機及自動梯工程師的資格要求。在這方面，他注意到只有6%的註冊升降機及自動梯工程師具備註冊專業工程師資格，並關注到是否有持續教育課程提升他們的資格。他建議可舉辦分享會，讓經驗較少的升降機及自動梯工程師與這界別的老行尊及學者交流，藉以加快知識增長。

11. 機電工程署署長在回應時表示，雖然部分註冊升降機及自動梯工程師並不具備註冊專業工程師資格，但屋宇裝備及電機工程等合適界別的學位持有人如有足夠的相關工作經驗，便合資格註冊為註冊專業工程師。政府當局預期，具備註冊專業工程師資格的註冊升降機及自動梯工程師的百分比日後將會增加。政府當局會考慮有關舉行分享會的建議。

12. 何俊仁議員表示，業主立案法團(下稱"法團")過去因憂慮原廠承建商會否拒絕向新承建商提供所需的技術資料，而不願聘用其他承建商保養升降機。雖然政府當局曾表示，原廠承建商有責任向新承建商提供所需資料，但法團仍不清楚，除投標價格及聲譽外，選擇合適承建商的準則為何。政府當局應教育法團認識升降機的保養要求，方便他們選擇及監察升降機承建商。政府當局亦應考慮把升降機工程定為一門特定學科。

13. 發展局局長在回應時表示，機電工程署現已擬備《上落平安——升降機操作及保養須知》，作

為政府當局公眾教育工作的一部分。機電工程署網頁就升降機保養備有一份招標文件範本，並載列升降機承建商的工作表現。機電工程署署長補充，除《上落平安——升降機操作及保養須知》外，亦備有關於擁有人保養升降機的責任清單。機電工程署會舉辦講座，講解擁有人如何履行監察升降機保養工作的角色，以及如何取得有關升降機保養的資料。由於政府當局會監察註冊升降機承建商的人員編制及專長，升降機擁有人應放心聘用該等承建商。註冊升降機及自動梯工程師均具備相關學歷及工作經驗，全部合資格進行升降機保養工作。

14. 涂謹申議員詢問，公眾是否可取得有關該等承建商的詳細資料，例如背景、技術知識是否足夠、配件是否充足、保養工作的預算時間及處理緊急事故的能力，以便評估該等承建商的合適程度。如升降機擁有人能密切監察其升降機的保養工作，便能更符合該條例的規定，並會減輕政府當局的負擔。他察悉屋宇署向來都有向樓宇業主提供諮詢服務，並詢問機電工程署是否亦有就升降機保養事宜提供諮詢服務。他認為，以地區為本的諮詢服務由熟悉地區情況的員工提供，會較一般諮詢服務更為有效。

15. 機電工程署署長在回應時表示，機電工程署亦提供諮詢服務，包括一條電話查詢熱線，就升降機保養事宜提供技術意見等服務。如擁有人在徵詢意見時獲提供的升降機保養工作建議並不合理，機電工程署會作出跟進。如工作建議合理，機電工程署會表示支持進行該項工作，但升降機擁有人須作出最後決定。如情況需要，機電工程署會特別調派熟悉目標地區的員工提供諮詢服務。承建商的聲譽及合適程度，可從其工作表現及透過機電工程署網頁發放的其他相關資料評估。

V 善用工業大廈配合香港不斷轉變的經濟和社會需要

(立法會 CB(1)94/09-10(05)號——政府當局就善用工業大廈配合香港不斷轉變的經濟和社會需要提交的文件)

- 檔號：DEVB(DOO)7-01 —— 有關善用工業大廈配合香港不斷轉變的經濟和社會需要的立法會參考資料摘要
- 立法會FS02/09-10號文件 —— 資料研究及圖書館服務部擬備的香港各界對善用工業大廈的意見的報導摘要(輯錄自2009年10月15日至10月22日期間的報導)

16. 委員察悉由政府當局提供並於會議席上提交的關於工業大廈整幢改裝的一般申請程序流程圖。

(會後補註：有關流程圖(立法會CB(1)178/09-10(01)號文件已於2009年10月29日送交委員參閱。)

17. 發展局局長表示，行政長官在其2009-2010年度《施政報告》公布4項新措施，透過重建或整幢改裝，以活化在非工業地帶內已經空置及未盡其用的工業大廈。詳載擬議措施的立法會參考資料摘要已於2009年10月15日送交委員參閱。社會人士普遍對有關措施抱正面的態度。立法會議員早前曾提出意見，指政府當局應採取主動，盡快引入清晰而有效的措施，提供適當誘因，以便工業大廈業主有能更明確的方向依循，為有關大廈創造新發展的機會。

18. 發展局局長進一步表示，活化工業大廈可滿足社區的經濟及社會需要。在"其他指定用途"註明"商貿"地帶內經整幢改裝活化後的工業大廈，可調撥作各項商貿、機構及社會服務用途，但住宅用途除外。騰出的樓面面積可作廣泛的用途，例如宗教聚會、社會企業、福利服務中心、圖書館、娛樂設施，甚至是樂隊室。有關用途為"其他指定用途"註明"商貿"地帶內經常准許的用途，因此在該地帶內的工業大廈業主如改變用途，無須申請規劃許可。若改變合資格的工業大廈用途的申請獲得批准，政府當局會免收豁免費用。

19. 至於現有工業大廈租戶關注新措施會令租金突然上升的問題，發展局局長表示，工業大廈存在混合用途並非理想的情況，尤以消防安全方面為然。政府當局的挑戰，是利用整幢改裝的方式改善有關工業大廈的環境，讓用家以合法、受規管、有效及活化的方式，使用工業大廈。現時在工業大廈內的非工業用途，可成為活化後的工業大廈的用家。雖然工業大廈改裝後，租金可能會輕微上升，但仍較商業大廈及樓宇的租金低廉。在現時供應約1 700萬平方米工業樓面面積中，空置面積佔超過110萬平方米。若有經改裝舊工業廠房樓面的供應，將可滿足現時及新用家的需求。

20. 至於活化工業大廈涉及複雜程序的關注事項，發展局局長表示，有關措施主要由地政總署推行。地政總署已擬備流程圖，載列進行整幢改裝所需的步驟。關於有歪曲的市場資訊指活化後的工業大廈可作住宅用途，她澄清在"其他指定用途"註明"商貿"地帶內，有關用途不獲准許，而改劃土地用途地帶亦須提出申請。政府當局不會容忍市場出現失實或帶有誤導成份的資訊(即指工業大廈可作住宅用途)，並會採取必要行動，包括強制執行地契條款及要求發展商以適當手法宣傳其工業大廈。此外，政府當局亦會透過不同方法加強宣傳工作，包括設立專門網站，以及與消費者委員會商討如何加強發放工業大廈租售方面的資訊。活化工業大廈的課題已討論多年，現在是適當時機付諸實行，為香港經濟注入新動力。政府當局會在未來數個月，徵詢區議會、商會及相關機構對擬議措施的意見。政府當局計劃在2010年4月1日推行新措施。

防止濫用的措施

21. 李永達議員表示，政府出於好意推行許多方便營商的措施(例如批准寬免總樓面面積)，但結果卻遭發展商濫用。他引述最近一宗涉及大角咀一幢工業大廈個案的例子，並指出發展商會把握每個機會，利用漏洞賺取利潤。有關發展商僱用物業代理派發宣傳單張，給市民的印象是該大廈可作住宅用途。該大廈甚至設有會所等設施。他關注政府當局曾否對多宗違例個案採取執法行動。他促請政府當局加強巡查工作，並考慮向手法不當的發展商施加罰款。

22. 發展局局長回應表示，為鼓勵可持續建築環境而推行的措施，例如批准寬免總樓面面積，是以現行法例作為依據。就這方面，她表示可持續發展委員會所進行的相關社會參與過程，預計於2009年10月底結束。其後，政府當局會考慮是否需要更改有關的政策。至於就例如公眾休憩空間等事宜執行契約條款方面，政府當局會繼續採取嚴格的執法工作，並會增加透明度，加強在政府網站發放相關資訊，以便監察。當局亦會設立熱線，處理查詢及投訴。至於大角咀的個案，政府當局已及時採取適當行動。

23. 涂謹申議員關注到，政府當局建議推行放寬工業大廈用途的措施會給人錯覺，認為當局會容忍未符合工業大廈准許用途規定的現行或日後用途。若出現既成事實的情況，政府當局便難以採取執法行動。再者，政府當局如以寬鬆態度批准多宗整幢改裝或重新發展的申請，日後便難以拒絕有關申請，因為申請人可能會提出司法覆核。政府當局推出活化工業大廈的措施，例如免收豁免費用，或會被發展商用作謀取暴利的手段。他促請政府當局以應有的謹慎態度審批申請，因為發展商精於利用規則和規例的灰色地帶。他詢問政府當局如何防止濫用情況出現。

24. 發展局局長向委員保證，政府當局制訂擬議措施時已經過深思熟慮。然而，政府當局不排除會有漏洞出現。政府當局會依據經驗所得及社會人士的回應，不時檢討及輕微修改有關措施，並保留在有需要時中止推行有關措施的權力。因活化工業大廈而須修改土地契約的每宗申請個案，均由地政總署署長全權酌情批核。政府當局的身份類似私人地主，而地政總署署長先前批給的許可不會成為先例。政府當局確保可達到預定的目的，並且不會出現濫用情況。

25. 王國興議員支持政府當局推行擬議措施，因為該等措施有助創造商機及就業機會。他認為須設立一套嚴格、具效益和效率的機制，以密切監察新措施的推行情況，從而避免意圖不軌的業主利用灰色地帶。政府當局應在這種情況下迅速採取行動，就像之前針對大角咀的個案所採取的行動一樣。

26. 何俊仁議員就需要堵塞現行政策可能存在的漏洞時表達類似的關注，並引述近期一宗關於住宅

發展項目樓層數目的事件。他關注政府當局如何確保相關部門的人員充分理解政府政策，並主動向濫用有關政策的發展商採取執法行動。此外，他認為政府當局應考慮向提供線報而所舉報的違規個案證明屬實的人士，發放金錢報酬。

27. 石禮謙議員詢問，當局有否任何措施規管工業大廈改裝成酒店、服務式住宅及住宅單位的情況，並指出如此改裝會對住宅物業市場、商業市場及酒店業界造成影響。

28. 發展局局長回應表示，目前違例使用工業廠房的情況普遍，並認為包括文化創意工業在內的許多工業廠房租戶也是違規經營業務。政府當局建議的措施，實際上可糾正工業大廈內違規使用的情況。政府當局會加強宣傳工作，令市民對帶有誤導成份的市場資訊(即暗示工業大廈可作住宅用途)有所警惕。若把工業大廈改作住宅用途，不能與附近環境協調，則進行有關改裝的機會微乎其微。她強調，政府當局絕非旨在透過推行新措施增加住宅單位的供應量，而經改裝的工業大廈亦不可作住宅用途。位於"其他指定用途"註明"商貿"地帶的工業大廈業主可向城市規劃委員會申請，把大廈改裝成酒店，而城市規劃委員會處理有關申請時會考慮各項相關因素。關於出租酒店房間方面，指定限作酒店用途的土地的賣地條款會訂明，佔用酒店房間的牌照期限不應過長。政府當局會以應有的謹慎態度推行措施，並根據所得經驗盡量修訂有關措施。政府當局會審慎、公正持平地行使權力，並會在有需要時引入立法措施，但當局並無計劃向舉報違規個案的人士提供金錢報酬。

29. 陳偉業議員建議，政府當局應禁止在指定時限內把重建或改裝後的工業大廈出售，以防範有人謀取暴利。他亦促請政府當局研究可否以類似處理活化工業大廈的方法，處理荃灣屠房的問題。

30. 發展局局長重申，政府當局會以應有的謹慎態度推行各項活化工業大廈的措施。在有關的措施於2010年4月1日推行之前，政府當局會繼續輕微修改實施細節，以免出現任何不足之處或漏洞。當局會在推行措施18個月後進行檢討，以評估措施的成效。至於荃灣屠房方面，若有關個案有任何特殊需要，要當局

提供意見或協調，業主可聯絡發展機遇辦事處尋求協助。

對租金及物業市場的影響

31. 王國興議員關注到，工業大廈改裝後租金可能會大幅上升，嚴重妨礙文化創意工業的發展。劉秀成議員表達類似的關注意見，並認為大廈整幢改裝所費不菲，政府當局在經改裝的工業大廈為宗教團體及非政府機構提供可負擔的場地的目的，或許不容易達到。

32. 發展局局長在回應時表示，隨着合適的工業廠房供應量增加，文化創意產業經營者及宗教和社會服務業界便能物色到可以負擔的場地，以經營業務及提供服務。

33. 石禮謙議員支持擬議推行的活化工業大廈措施，並認為此舉有利經濟發展、可改善工業區環境，以及為工人創造職位。然而，由於非工業地帶內有1 026幢私人工業大廈，他關注工業大廈活化後可能會對物業市場造成影響。為此，他詢問政府當局手頭上有否任何計劃，以應付"最壞的情況"。

34. 發展局局長回應表示，政府當局現時難以確實預測工業大廈活化後對市場可能產生的影響會有多大，有關的影響或許不會如部分人所預期般嚴重，因為有關規定嚴格，並非每一幢工業大廈也可進行重建或整幢改裝。

改善及改建工業區

35. 陳鑑林議員表示，民主建港協進聯盟的議員認為，政府當局應致力改善工業區的環境及設施，以維持擬議措施的動力。為紓緩工業區的擠迫情況，當局應提供足夠的誘因，令業主不按容許的最高地積比率發展其用地。當局應容許在改裝後的工業大廈進行美化外牆工程。他促請政府當局加強前瞻規劃的工作，改善工業區環境，並推行相關的改善工程，例如擴闊行人路和車輛通道，以及設置更多停車場。

36. 發展局局長回應表示，政府當局無法一次過為所有工業區進行詳細的規劃研究。然而，當局已詳細研究觀塘等部分工業區的規劃。政府當局審核該區的重建申請時，會妥為考慮有關建築物如何與該區的整體規劃配合。為鼓勵減低發展密度，政府當局已採用"按實補價"的方式計算修訂土地契約所須繳付的地價。至於整幢改裝工業大廈方面，只要大廈的體積沒有增加，總樓面面積亦無超出准許的範圍，則業主可靈活提出改動樓宇結構的建議，例如藉改動結構增加入口大堂樓底的高度。

37. 陳淑莊議員詢問，政府當局會否仿效鰂魚涌太古坊的例子，把工業區變成商業區。發展局局長回應表示，像太古坊那樣大規模的改建工程難以推行，因為本港工業大廈的業權非常分散。就當局已按地區進行詳細規劃的地方而言，政府當局處理涉及工業大廈重建或整幢改裝的申請時，會妥為顧及整體規劃增益的因素。

實施事宜

38. 陳淑莊議員詢問，當局對因整幢改裝工業大廈而須更改用途的情況免收豁免費用的理由，以及市區重建局預定在活化工業大廈工作中所擔當的角色為何。發展局局長回應表示，工業大廈業主如改作非契約所訂明的用途便須申請豁免；如申請獲得批准，便須繳付豁免費用，以反映大廈新增的價值。鑒於所涉及的金額龐大，豁免費用成為業主申請改變用途的主要障礙。免收整幢改裝工業大廈申請的豁免費用，可增加業主活化工業大廈的意欲。此舉亦可避免評估豁免費用的金額一事對相關業主構成不明朗的因素，而由於無須就豁免費用金額進行磋商，改建工程可在較短時間內完成。關於市區重建局在活化工業大廈工作的角色，她表示政府當局尚未作出任何決定。按目前的情況，政府當局屬意把這項工作交給市場。

39. 劉秀成議員認為，供業主整幢改裝工業大廈的期限為3年，實在太短。發展局局長解釋，為完成重建及整幢改裝工業大廈設定期限，旨在確保業主能盡快活化有關大廈。大廈業主只須在3年期限內提交申請，而業主獲批給特別豁免後，會另有3年時間完

成所需的改裝工程。若業界認為有強烈需要檢討有關的期限，政府當局已準備與業界進行討論。

40. 梁美芬議員相信工業大廈整幢改裝可為推廣6項產業產生催化作用，並詢問政府當局可否進一步提供誘因，例如發放成立初期的貸款及租金津貼，以供年青人或自僱人士在有關產業的範疇創業。她亦促請政府當局盡量保留個別地區的特色。至於深水埗區方面，她希望該區的工業大廈能改作成衣及電腦配件行業的用途。發展局局長察悉梁美芬議員的意見，並同意把她提出有關發放成立初期的貸款及租金津貼的建議，向相關政策局轉達，以供考慮。

41. 李慧琼議員認為，政府當局關於活化工業大廈的計劃值得支持。她詢問，擬議措施如何對發展機遇辦事處鎖定的6項產業有所貢獻，尤其是對文化及創意產業的貢獻。

42. 發展局局長回應表示，新措施可大大增加由工業大廈騰出的廠房供應量，而不同種類的行業，包括6項產業，應可因供應增加令租金更具競爭力而受惠。政府當局會考慮採取其他合適措施，以鼓勵及促進6項產業的發展。

VI 添馬艦發展工程

(立法會CB(1)94/09-10(06)號——政府當局就添馬艦發展工程提交的文件)

立法會CB(1)94/09-10(07)號——立法會秘書處就添馬艦發展工程擬備的文件(背景資料簡介)

43. 行政署長向委員簡介政府當局的建議，即把添馬艦發展工程的核准預算費提高3億5,980萬元，以應付立法會提出的新要求、提供環保及節能設施、改善無障礙通道及添置藝術品。

44. 關於立法會秘書處方面，行政署長指出，秘書處需要淨作業樓面面積1 415平方米，以應付因擴建若干公用設施(包括圖書館)及新增人手而需要增

加樓面面積的要求。至於無障礙通道，政府當局已決定按情況所需加入最近修訂的《建築物(規劃)(修訂)規例》內所有"必須遵守項目"及推薦項目，而為此在立法會綜合大樓、政府總部大樓及休憩用地進行改善工程的費用約為1,480萬元。為使添馬艦發展工程更符合環保原則，政府當局會加入更多新的環保及節能設施，例如在若干地方安裝用戶感應器／燈光調節控制器，以及在燈槽採用發光二極管照明燈。停車場亦會添置電池充電設備，供電動車輛使用。使用節能設施，預計可額外節省的能源為每年總耗電量的3.6%。平均回本期約為44年。政府當局及立法會均認為，在合適地點添置藝術品實為重要。為使休憩用地的遊人獲得更佳服務，政府當局建議在休憩用地外圍設置茶座，有關費用約為830萬元。政府當局計劃在2009年年底之前，向工務小組委員會及財務委員會提交有關的撥款建議。如添馬艦發展工程進展順利，工程仍可於原訂的完工日期(約2011年年中)完成。

45. 甘乃威議員察悉，核准預算費增加，原因之一是要為立法會秘書處員工額外提供952平方米的淨作業樓面面積。他質疑此項要求為何沒有納入原先的建議內。至於政府當局建議燈槽轉用發光二極管照明燈，他認為此舉與政府當局推廣使用慳電膽的政策背道而馳。至於藝術品方面，政府當局與其花費3,240萬元從其他途徑採購藝術品，倒不如考慮由康樂及文化事務署(下稱"康文署")借出藝術品。

46. 立法會秘書處秘書長回應表示，立法會綜合大樓的設計按照2005年的人手情況制訂。其後，立法會秘書處在2007及2008年開設26個職位，增加人手數目，以應付額外的工作量。立法會行政管理委員會最近批准一項建議，在2010-2011年度及2011-2012年度開設108個職位，以配合立法會秘書處新設的服務及額外提供的公用設施，而設立憲制圖書館及立法會檔案庫尤其需要龐大的空間及額外人手。為配合提升後的公用設施及增加約130名的人手，因此需要增加立法會綜合大樓的面積。

47. 至於擺放在政府總部大樓及休憩用地的藝術品方面，行政署長表示，政府當局計劃向康文署轄下的藝術館借用所需的大部分藝術品，並提供撥款以添置藝術品。當局同時會預留撥款，邀請藝術家提供

藝術品(例如雕塑)，以便在添馬艦展示。至於發光二極管照明燈的使用情況，她解釋，過去數年發光二極管照明燈的技術已大大改善，因此當局會在若干地點以發光二極管照明燈取代慳電膽。選用何種照明方式，視乎在個別地點使用甚麼照明方式的效果最理想而定。至於發光二極管照明燈及慳電膽的不同之處，建築署總屋宇裝備工程師／3表示，發光二極管照明燈與慳電膽的發光效能相若。就低功率的應用情況而言，發光二極管照明燈的效能勝於慳電膽，但在高功率的應用情況下，慳電膽則比發光二極管照明燈優勝。然而，現時市面供應的發光二極管照明燈，不論在顏色穩定度、燈膽壽命以及發光效能方面，質素均非常參差。由於目前國際上還未訂立發光二極管照明燈的測試標準，因此建築署會要求供應商提供添馬艦發展工程所採用的發光二極管照明燈測試報告，以便控制品質。

48. 劉秀成議員表示，雖然立法會綜合大樓擬增加淨作業樓面面積為1 415平方米，但核准預算費則相應增加1億2,400萬元，增幅頗大。政府當局向工務小組委員會提交撥款建議時，應提供各工程項目預算的分項數字。他對政府當局的環保及節能設施表示支持，並認為政府當局應提供回本期方面的資料。

49. 行政署長在回應時解釋，建築成本近年不斷增加，建築工程投標價格指數在2007至2009年間上升34%。導致建築成本增加的另一個原因，是額外工程須納入現有建築期內，但原訂的竣工日期卻維持不變。承建商須調整工作進度，並在有需要時聘請更多工人進行額外的工程。關於回本期方面，擬議節能設施的平均回本期約為44年。個別項目的回本期各有不同，部分項目的回本期甚至長達數百年，例如利用太陽能的節能設施，在休憩空間使用太陽能光伏戶外照明燈等。雖然引入新節能設備及技術成本較昂貴，但為顯示政府當局對保護環境的承擔，當局不應只看重成本及回本期。劉秀成議員促請政府當局審慎地與承建商談判，以期把新工程項目的費用維持在合理的水平。政府當局應保持透明度，讓公眾知悉添馬艦發展工程的詳情及開支狀況。行政署長察悉劉秀成議員的意見。

50. 梁美芬議員認為，政府當局須令添馬艦發展工程具高透明度，並顧及相關使用者的需要。她在較早之前曾建議在立法會綜合大樓提供健身室。除此之外，當局亦須照顧記者的需要。她建議在合適地點設置座椅，使記者不用為等候訪問議員及政府官員而長時間站立。她亦認為，立法會綜合大樓應盡量引入天然光，並提供綠化地帶。此外，當局應採用高科技設備，以保障立法會綜合大樓安全。至於挑選藝術品方面，她促請政府當局及立法會行事須保持高透明度。

51. 主席認為應栽種樹木及闢設綠化地帶，為立法會綜合大樓營造恬靜的環境。

52. 秘書長在回應時表示，健身設施將設於立法會綜合大樓5樓的多用途室。經諮詢記者後，立法會秘書處將會向每間傳媒機構提供具備儲存功能及資訊科技設施的工作檯。議員及政府官員最大可能途經的電梯大堂附近地方將會設置座椅，亦會放置電視機，直播會議過程。她會繼續與記者溝通，照顧他們的需要。至於挑選藝術品方面，她保證議員及市民均可參與有關過程。她察悉有需要栽種足夠樹木，以及闢設綠化地帶。

53. 何秀蘭議員關注到，議員目前難以預訂立法會大樓內的會議室舉行會議。她認為，立法會綜合大樓內須就此設置足夠數量且大小不同的會議室。秘書長回應表示，立法會綜合大樓內將設有7至8間會議室，每間會議室最多可容納15至30人。

54. 主席表示會在工務小組委員會考慮政府當局的撥款建議時，向其匯報委員的意見。

VII 其他事項

55. 議事完畢，會議於下午5時11分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年1月18日