2011年3月23日(星期三)

財務委員會特別會議席上

發展局局長發言稿

主席：

- 我非常感謝各位議員關注發展局的財政預算草案。我轄下的管制人員已就有關規劃及地政範疇的資源運用事宜，答覆了議員所提出的213條書面問題。他們會在今天的會議上，解答各位議員進一步的提問。

- 在2011-12年度，規劃及地政範疇的經常開支為35億5,814萬元，較2010-11年度的修訂預算33億567萬元，增加了2億5,247萬元(7.6%)。

- 在2011-12年度，我們將增設217個公務員職位，主要用於加強本港樓宇安全。作為規管當局，屋宇署在來年的編制將由996個職位增加到1 173個，增幅接近百分之十八，反映特區政府改善本港樓宇安全的決心。

- 現在，我向各位議員簡介本局在新財政年度在規劃及地政範疇的工作重點。

土地供應

- 為了使房地產市場有平穩的土地供應，以滿足房屋和經濟發展的需求，我們在土地供應方面更為主動進取。這點在今年的賣地計劃和與香港鐵路有限公司(港鐵公司)的磋商中已充分反映。

- 我們採用雙管齊下的方法增加土地供應：一方面從勾地表中勾出土地，另一方面由政府主動以拍賣或招標方式賣地。政府因此掌握賣地的主動權，可更靈活地回應市場的轉變。

- 在今年的賣地計劃中，我們指定多達 18 幅土地在年內由政府主動出售，包括九幅住宅用地，當中包括四幅納入勾地表內的用地，以及五幅將以招標形式出售的「限呎樓」用地。

- 我們已公布將在下月 27 日拍賣一幅勾地表內位於紅磡的前高山道海關已婚關員宿舍用地，以及在本年 4 月 29 日就另外兩幅分別位於紅磡機利士南路與寶其利街交界及紅磡利工街 5-23 號的住宅用地進行招標。我們將對這兩幅招標用地的發展施加單位數目和面積的限制。視乎市場情況，我們會考慮把更多勾地表內的土地改由政府主動出售。

- 來年港鐵亦將會是住宅用地的重要來源。港鐵會推出在南昌、荃灣、大圍、天水圍及將軍澳的用地，預計可提供約 14 600 個單位。

- 此外，房屋土地供應的來源亦包括市區重建局的重建項目、需修訂土地契約或進行換地的項目和毋須修訂土地契約的私人重建項目。

- 在中長期供應方面，啟德發展區將於 2014 年或之前開始提供房屋用地，新界北的新發展區及其他發展亦會提供更多土地滿足市民的房屋需求。安達臣道石礦場用地的規劃研究剛展開。政府將開展其他研究物色更多房屋用地，包括南丫島石礦場用地的規劃研究、東涌新市鎮餘下發展地區的可行性研究，以及前茶果嶺高嶺土礦場的規劃檢討。我們並會研究在維港以外填海及岩洞發展，作為開發土地資源的策略途徑，以應付未來的發展需要。

活化工業大廈的進度

- 至 2011 年 2 月底，地政總署已批准 12 宗工廈整幢改裝和五宗工廈重建申請，而另外 21 宗申請正在處理中。獲批的整幢改裝項目主要位於觀塘及九龍灣，業主將改裝這些工廈作多種商業及社會用途，包括辦公室、食肆、零售和提供直接服務的場所，及酒店。獲批的重建項目則位於油塘、觀塘、

黃竹坑及土瓜灣，業主將重建這些工廈作住宅、商業或酒店用途。

- 發展局已就活化措施展開了中期檢討，預期在今年下半年內完成。我們一直與專業團體、工廈業主和其他持份者會面，以蒐集他們對現行措施的意見。我們稍後亦會徵詢發展事務委員會就工廈活化措施的意見。

可持續建築環境

- 因應可持續發展委員會提出的建議，政府將推出一系列措施，提升新樓宇的設計水平，締造本港優質及可持續的建築環境，當中包括收緊總樓面面積的寬免，以減低「發水樓」的出現；並在新樓宇中加入樓宇間隔、後移及綠化等措施；亦會加入要求提升樓宇的能源效益。經屋宇署諮詢業界的意見之後，訂明上述措施的運作細則的作業備考將於四月一日生效。

- 有關措施已充分平衡公眾對「發水樓」的關注，以及發展項目內住戶對其屋苑設有更多環保及完善生活設施的期望，同時顧及香港樓宇設計的創意空間。

- 此外，財政司司長決定要求西鐵物業發展有限公司重新設計西鐵沿線六個上蓋物業發展項目，以符合限制「發水樓」的

新規定。我們在重新設計這六個發展項目時，亦藉機會更改單位組合，以增加中小型單位的供應。此外市建局於去年十一月招標的福全街/杉樹街項目，亦已遵從新的政策。

- 我們會在3月29日向發展事務委員會匯報最新進展。

樓宇安全

- 我們於去年10月宣佈了新一系列多管齊下的措施，涵蓋立法、執法、對業主的支援配套及宣傳和公眾教育，以加強本港的樓宇安全。各位議員普遍支持這些強化措施，但表示我們必須增加人手，配合有關的工作。事實上，在2011-12年度的開支預算，屋宇署是在發展局所有部門中獲得最多額外資源的部門。

- 立法工作方面，我在2月3日的立法會會議上動議二讀《2010年建築物(修訂)條例草案》，建議推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。法案委員會正積極進行審議工作，至今已召開了18次會議。發展局會全力協助法案委員會，務求早日完成審議條例草案。而小型工程監管制度亦已於去年12月底全面實施，為市民提供方便的途徑進行小規模的建築工程。

- 在執法方面，屋宇署的清拆僭建物計劃已在過去十年拆除大部分對公眾安全構成威脅的僭建物，並將於2011年3月31日結束。由2011年4月開始，屋宇署會進一步加強對僭建物的執法行動，包括擴大執法行動的範圍、積極回應投訴、迅速對須取締的僭建物發出法定命令等。為配合屋宇署的執法工作，我們亦會展開一項點算所有樓宇外部僭建物的清點行動。

- 我們明白為有需要的樓宇業主提供適當的支援的重要性。政府和香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)一直緊密合作，並推出一系列的財政支援計劃，協助業主進行維修。為進一步加強對業主的支援，房協及市建局最近檢討了它們的計劃。由2011年4月1日起，由兩間機構管理的五項計劃將會整合為一個單一計劃，名為「樓宇維修綜合支援計劃」。我們會在本月稍後的發展事務委員會介紹有關安排。

- 最後，我們必須強調，樓宇業主有妥善維修和保養其物業的最終責任。故此，我們會透過舉辦大規模的公眾教育活動，在本港培養樓宇安全文化。此外，屋宇署會推行一項「社會監察」計劃，動員社會每一份子參與，舉報樓宇安全問題。

「樓宇更新大行動」

- 作為「保就業」的措施之一，我們在2009年5月推出「樓宇更新大行動」，旨在於金融海嘯下，達致為建造業界創造更多就業機會和改善樓宇安全的雙重目標。政府一共三次注資22億元，連同房協和市建局共3億元的資源，「樓宇更新大行動」共25億元的撥款，至今已為超過2 000多幢舊樓業主提供資助，並開創了約17 500多個就業機會。

- 第二輪「樓宇更新大行動」的第一類別目標樓宇於去年10月至12月期間接受業主立案法團申請，我們共收到550宗申請，涉及約830幢大廈，超出我們原來預期的數目。為全數滿足符合資格的第二輪「樓宇更新大行動」的申請，本年度的財政預算案建議向「樓宇更新大行動」增撥10億元。

- 在增撥10億元預算後，我們預計總額達35億元的更新行動，將可合共協助超過3 000幢樓齡30年或以上的樓宇及創造六萬多個與建築行業有關的就業機會。我們將於3月29日就增撥10億元的建議諮詢發展事務委員會，並將盡快向財務委員會簡介相關安排並就有關撥款作申請。

市區更新

- 行政長官在2010-11年度《施政報告》中公布了新的《市區重建策略》擬稿的公眾諮詢。有關諮詢在2010年年底完滿結束。發展局按諮詢期間接獲的意見，優化了策略文本。新策略已於本年2月24日公布，標誌著採用新訂「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針進行市區更新的新時代已經來臨。

- 在新策略下的主要措施的推展進度如下－

(i) 「市區更新地區諮詢平台」(諮詢平台)

有關在九龍城區設立第一個「諮詢平台」，預計平台會在未來一兩個月內成立和開展新工作。規劃署新增的總城市規劃師職位建議，已於2月16日獲立法會財務委員會人事編制小組委員會的一致支持，並將於5月6日呈交財務委員會審議。我現在正積極考慮「諮詢平台」的適當人選，預計會有15到20位來自不同界別的成員。我稍後會作出委任及公布成員名單。

(ii) 「樓換樓」安排

市建局已於3月21日公布「樓換樓」安排的詳情，由市建局開展的新項目現已提供「樓換樓」的安排。

我們在較早時已公布在啟德發展區前啟德北面停機坪預留一幅面積約1.1公頃的土地，即地盤1G1，以市價批與市建局發展，為受市建局重建影響的自住業主提供「實而不華」的單位作「樓換樓」的用途。地盤第一期可於2012年4月交予市建局，最早於2016年落成，提供約500個面積介乎400平方呎到600平方呎的單位。我理解為了配合啟德發展區將來在設計的一致性和環保表現方面的要求，市建局的建築設計也以達致建築物高能源效益為設計目標。

(iii) 「市區更新信託基金」(基金)

市建局將承擔及執行一個以推動市區重建為目標的信託，並設立一間擔保有限公司(公司)持有基金。公司的董事(亦即管理信託董事會)將由發展局局長全權批准委任，負責管理基金及批核各項向基金作出的申請，包括「諮詢平台」的各項研究和公眾參與活動的撥款申請、社區服務隊的委聘和相關的文物保育和地區活化活動的資助申請。公司的運作會獨立於市建局。發展局正處理有關成立基金和公司的法律和註冊安排，預計基金和公司可在5月內成立。

至於公司的董事人選(亦即管理信託董事會)，將包括社會服務及其他專業界別和地區人士，名單預計可在4月底公布。

總結

- 主席，我和我的同事十分樂意回答各位議員的提問。謝謝。

* * * * *