

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)736/10-11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：2010年10月26日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉秀成議員, SBS, JP (主席)
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)
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
黃容根議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
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, JP
梁美芬議員
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員
陳偉業議員

其他出席議員：余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 霍震霆議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
謝偉俊議員

出席公職人員 : **議程第IV項**

發展局局長
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

議程第V項

發展局局長
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

屋宇署助理署長／拓展(1)
何國鴻先生

環境局首席助理秘書長(能源)
蔡敏儀女士

議程第VI項

發展局局長
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
傅小慧女士, JP

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士, JP

規劃署助理署長／特別職務
李志苗女士

康樂及文化事務署
執行秘書(古物古蹟)
明基全先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
林秉文先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)1
張渭忠先生

高級議會秘書(1)5
鍾蕙玲女士

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)156/10-11號 —— 2010年10月14
文件 日會議的紀要)

2010年10月14日會議的紀要獲確認通過。

II 自2010年7月27日會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)2671/09-10(01) —— 政府當局對在
號文件 立法會議員與
離島區議會議
員於2010年5月
27日舉行的會

- 立法會CB(1)2677/09-10(01) —— 議上就東涌新市鎮第三期規劃提出的事宜的回應
號文件 政府當局對在立法會議員與元朗區會議員於2010年6月10日舉行的會議上就元朗明渠改善計劃提出的事宜的回應
- 立法會CB(1)2846/09-10(01) —— 關於在立法會議員與元朗區會議員於2010年6月10日舉行的會議上就元朗明渠改善計劃提出的事宜的補充資料
號文件
- 立法會FS29/09-10號文件 —— 資料研究及圖書館服務部就新加坡集體出售業權的安排擬備的文件(資料便覽)
- 立法會CB(1)2994/09-10(01) —— 在立法會議員與葵青區會議員於2010年7月5日舉行的會議上就私人興建但供公眾人士使用的行人通道的管理及維修問題提出的事宜及政府當局的回應
號文件

- 立法會CB(1)2994/09-10(02)號文件——在立法會議員與葵青區議會議員於2010年7月5日舉行的會議上就屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處跟進投訴個案的成效提出的事宜
- 立法會CB(1)3002/09-10號文件——立法會秘書處就研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會在2010-2011年度會期繼續工作擬備的文件
- 立法會CB(1)27/10-11(01)號文件——一名市民在2010年10月7日就九龍尖沙咀彌敦道138號聖安德烈堂建築羣的舊石牆向事務委員會提交的意見書的副本)

2. 委員察悉秘書處自2010年7月27日的會議後發出了上述資料文件。

3. 陳淑莊議員詢問，事務委員會可否跟進就聖安德烈堂建築羣的舊石牆提交的意見書(立法會CB(1)27/10-11(01)號文件)。主席表示，他會要求政府當局就此事提供資料，然後事務委員會可決定如何跟進此事。

秘書

(會後補註：秘書已在2010年11月3日致函古物諮詢委員會及發展局，要求取得更多

關於此事的資料及意見，現正等待古物諮詢委員會及發展局的回覆。)

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)155/10-11(01)——待議事項一覽表
號文件

立法會CB(1)155/10-11(02)——跟進行動一覽表
號文件

立法會CB(1)155/10-11(03)——李華明議員及
涂謹申議員在
2010年10月18日
就房屋土地供應
的來函)

4. 委員同意在編定於2010年11月23日舉行的
例會上，討論下列事項——

- (a) 文物保育措施進度報告；
- (b) 與建造業有關的最新工作進展；及
- (c) 加強管制淡水冷卻塔。

5. 至於委員早前建議舉行的兩場公聽會，主席表示，關於中區政府合署西座擬議重建計劃的公聽會將於2010年11月23日(星期四)的事務委員會例會後，於下午5時至7時30分舉行，而關於《市區重建策略》檢討的公聽會則會在2010年11月20日(星期六)下午2時至5時舉行。2010年11月23日的例會將提前於下午2時舉行，至下午4時45分結束。除了邀請區議會及相關團體就上述兩個課題發表意見外，秘書處亦會在立法會網站刊登公告，邀請公眾發表意見。

(會後補註：獲邀出席該兩場公聽會的團體名單已在2010年11月1日隨立法會CB(1)254/10-11號文件，以及在2010年11月5日隨立法會CB(1)362/10-11號文件送交委員參閱。)

秘書

6. 主席表示，他接獲李華明議員和涂謹申議員於10月18日的來函，建議發展事務委員會與房屋事務委員會舉行聯席會議，討論目前和日後的房屋土地供應，以及房屋用地供應督導委員會的工作。委員不反對有關建議。

(會後補註：上述聯席會議將於2010年12月10日下午4時30分至6時30分舉行，會議預告已隨立法會CB(1)439/10-11號文件送交兩個事務委員會的委員參閱。)

IV 《市區重建策略》檢討

(立法會CB(1)155/10-11(04)——政府當局就《市區重建策略》檢討提交的文件

檔號：DEVB(PL-UR)1-150/77——關於"以人為先：從地區出發，與民共議的市區更新工作方針——《市區重建策略》檢討"的立法會參考資料摘要

立法會CB(1)155/10-11(05) ——立法會秘書處就《市區重建策略》檢討擬備的文件(最新背景資料簡介)

7. 發展局局長表示，《市區重建策略》檢討的工作歷時兩年，政府當局以與民共議的方式，積極進行多項諮詢活動。根據政府當局在2010年5月發表"建立共識階段公眾意見總結及展望文件"後所接獲的公眾意見，政府當局除為日後的《市區重建策略》提出10個初步取向外，亦提出了以下另外3項市區重建措施：

(a) 市區更新地區諮詢平台

鑒於"由下而上"和"地區為本"的市區更新工作方針廣受公眾支持，政府當局會以九龍城作為設立市區更新地區諮詢平台(下稱"諮詢平台")的試點，因為該區有不少破舊失修的樓宇，而市區重建局(下稱"市建局")在該區進行的項目亦不多。諮詢平台會以全面及綜合的方式，向政府當局、市建局及其他相關機構建議以地區為本的市區更新工作。在全港約4 000幢樓齡逾50年的樓宇中，有1 088幢位於九龍城。根據在馬頭圍道塌樓事件發生後不久進行的一項調查，現時有1 032幢樓宇需要即時進行維修工程或被發現明顯有欠妥之處。在九龍城便有320幢這類樓宇，是所有地區之冠。根據沙中線及啟德發展計劃的建造方案，在不久將來會有大型發展項目在九龍城進行，因此該區是推行諮詢平台試驗計劃的最合適地點。當局現正籌劃為諮詢平台提供秘書處服務和專業支援的人手安排。政府當局會向人事編制小組委員會建議開設一個總城市規劃師職位，以提供有關的支援服務。

(b) 市區更新信託基金

政府當局建議市建局向市區更新信託基金注資5億元，用以資助(i)諮詢平台所進行的各項活動；(ii)聘用社區服務隊所需的費用，以便向受市建局推行的重建項目影響的人士提供協助及意見；以及(iii)由市建局以外的團體就整體市區更新工作進行文物保育及地區活化工作提出的申請。發展局局長將會是委任獨立人士出任信託基金委員會成員的主管當局，以便監督信託基金的運作。

(c) 使用啟德用地以便推行"樓換樓"補償方案

政府當局會在啟德發展區撥出一或兩幅用地，提供予市建局興建實而不華的房屋單位，以便推行"樓換樓"補償方案。首幅用地於2014年可供使用，可為上述目的提供約1 000個中小型單位。

設立地區更新諮詢平台

8. 馮檢基議員支持設立諮詢平台，並建議第二個諮詢平台應設於深水埗，因為他相信該區是全港第二多舊樓的地區。他提議政府當局考慮深水埗區議會於90年代委託香港大學進行的研究提出的建議，以及房屋署當時就九龍的發展(涵蓋何文田及石硤尾地區的研究)進行諮詢的結果，作為深水埗的更新工作的基礎。涂謹申議員促請政府當局盡快設立更多諮詢平台，並建議大角咀及旺角應為優先設立諮詢平台的地區。上述地區的居民歡迎當局闢設正式渠道，讓他們就市區更新工作提出意見。

9. 發展局局長表示，委員及市民對設立諮詢平台一事反應正面，她感到鼓舞。當從在九龍城進行的試驗計劃的運作取得足夠經驗後，當局會考慮設立更多諮詢平台。她贊同以深水埗作為設立諮詢平台的第二個地區，是合理的選擇。在就某地區的更新工作進行商議時，當局會參照先前所進行的研究。

10. 在諮詢平台的組成方面，馮議員極力建議諮詢平台的運作應由區議會負責，或諮詢平台的成員應至少包括有關地區的所有民選區議員。區議會及諮詢平台均屬地區諮詢平台，若其中一方的成員由選舉產生，但另一方的成員由委任產生，兩者的工作難以配合。

11. 發展局局長表示，雖然她與馮議員對諮詢平台的組成持不同意見，但至關重要的是諮詢平台由專業人士領導，其成員亦能以中立態度處理市區

更新事宜。她向委員保證，諮詢平台會融合區議會及地區代表的意見及參與。

12. 陳鑑林議員表示，市建局應將所有重建計劃公開，因為市民應知悉舊區的需要和問題。根據經修訂的《市區重建策略》，市區更新工作不會只由市建局負責，有關工作會透過"由下而上"及與民共議的方式進行。就市建局推行的項目而言，市建局尤其需要決定該等項目會以保育、復修、活化抑或重建的性質推行。由於這些項目與個別物業業主的利益攸關，他建議所有市區更新計劃均須在諮詢平台討論，讓公眾廣泛參與。

13. 發展局局長回應時表示，在市建局的計劃下有9個目標重建區。市建局接管了前土地發展公司超過200個重建項目，當中部分項目已經展開，部分項目已作修改。在與諮詢平台進行討論時，市建局會與市民分享這些計劃的內容。她補充，諮詢平台應會關注市建局從樓宇狀況調查所蒐集的資料。

為重新發展而強制售賣

14. 馮檢基議員建議，在個別地段為重新發展而強制售賣進行收購的建議落實前，當局應容許在諮詢平台討論有關的收購建議。在審議《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》時，有議員認為應押後討論該公告，以待《市區重建策略》檢討完成。馮議員認為，適用於個別樓宇的強制售賣機制，可能會破壞市區重建的規劃工作。

15. 陳淑莊議員促請政府當局及相關團體(包括市建局)適時採取行動，協助擬購買根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》出售的物業的人士曾經接觸的物業業主。她明白香港房屋協會(下稱"房協")轄下的10間物業管理諮詢中心會向物業業主提供一般資料並派發小冊子，但這些並非即時而直接的支援。她促請政府當局盡早採取行動，並詢問市建局可否為物業業主(尤其是居於舊樓較多的地區的物業業主)舉辦講座，讓他們對該條例及所有相關程序有全面的認識。

16. 陳議員補充，有舊樓單位的買家故意把空置單位的窗戶打開，令下大雨時雨水滲入單位，以圖令不合作的業主的居住環境惡化。由於土地審裁處在處理強制售賣申請時會考慮樓宇的實際狀況，政府當局應針對買家的惡意行為採取行動。她會讓政府當局知悉相關業主向其作出的投訴的內容。

17. 涂謹申議員亦指出，他最近也接獲多宗針對物業買家的惡意行為的投訴。為防止出現物業業主簽訂合約但對後果瞭解不多的情況，他認為政府當局及相關團體應立即聯手改善監察、宣傳、公眾教育(特別是預防教育)方面的工作，以及加強在為重新發展而強制售賣物業方面與受影響的物業業主溝通。李永達議員舉例指出，買家的惡意行為包括放置濕水泥及向單位內投擲受污染的針筒。他建議擴大市建局的工作範圍，以協助受影響的業主處理他們在強制售賣過程中可能遇到的問題。

18. 發展局局長回應時表示，支持降低為重新發展而強制售賣物業的門檻的理據仍然有效，而市建局在業主發起的重建項目中擔當促進者的角色時，會依據新的強制售賣規例行事。她強調，發展局有責任監察《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的實施情況，確保少數份數擁有人的利益受到保障。她歡迎委員轉介需要當局協助的個案。房協、地產代理監管局及多個專業機構現時有提供支援服務，令該條例得以順利實施，而市建局亦須參與有關工作。在眾多須予跟進的範疇中，當局會加強在公眾教育及預防措施方面的工作。稍後將會有一間社會福利機構透過外展服務，向長者提供協助。關於強制售賣個案的調解服務，當局會聯同專業團體在本年內推出一項試驗計劃。

"樓換樓"及"鋪換鋪"補償方案

19. 關於向受市區重建影響的自住業主提出的"樓換樓"補償方案，馮檢基議員表示，他不僅主張以"樓換樓"作為補償，亦主張以"呎換呎"作為補償，即受影響業主所獲的重置單位，面積不應小於他們的原有單位。考慮到以樓齡7年的重置單位作

為補償基準，以及夾心階層住屋計劃住宅單位的售價約為私人發展項目住宅單位的售價的80%，他建議在"呎換呎"的補償方案下提供的單位，可以該等單位作為標準。陳偉業議員亦支持"呎換呎"的補償方案，並表示為此目的而興建的住宅無須為豪宅。

20. 王國興議員認為當局安排市建局在啟德發展區興建房屋單位以便推行"樓換樓"補償方案，的確可惠及受九龍城的重建項目影響的自住業主。他詢問，若進行重建的地區附近沒有像啟德那樣可供興建"樓換樓"單位的發展用地，政府當局又會有何計劃。

21. 發展局局長表示，"樓換樓"的安排旨在於現金補償以外提供另一個選擇方案。現金補償是以樓齡7年的重置單位的估計價值為基礎計算。她補充，此項補償標準已獲立法會批准，而以"呎換呎"作為補償會超越此項標準。根據"樓換樓"補償方案，視乎受影響的自住業主希望購買甚麼單位，他／她可能無須為重置單位填補任何款項。受影響的自住業主在收到自願收購建議當天，會知悉有關"樓換樓"計劃的安排和單位呎價。此項安排的目的是在自住業主收取補償及特惠金時，鎖定日後新單位的價格。

22. 至於為方便推行"樓換樓"安排而提供的單位的地點，發展局局長解釋，有關概念以滾動的方式運作。舉例而言，啟德的單位會提供予九龍城的受影響業主，而當九龍城的重建項目完成後，該項目的單位便會提供予附近地區(例如紅磡)的受影響業主。

23. 馮檢基議員表示，雖然他明白此事複雜，但他促請政府當局考慮以"鋪換鋪"方式補償受重建項目影響的商戶，因為他們難以負擔在新建的大型購物商場繼續經營的開支。香港民主民生協進會曾就此課題進行若干研究。他會整理收集所得的資料，並就該等資料與政府當局進行討論。

24. 發展局局長回應時表示，經修訂的《市區重建策略》並無"鋪換鋪"的安排，因為此項安排甚

為複雜，而且並不切實可行。由於需要幾年時間才能為受重建項目影響的商戶於日後的發展項目內提供鋪位，因此"鋪換鋪"的安排仍然無法解決商戶首要關注的不會中斷營業的問題。儘管如此，市建局的工作是盡量為該等商戶提供協助，以便他們在附近地區重新營業。政府當局亦支持在重建項目內提供更多地鋪，並已公布會在馬頭圍項目作出有關安排。

25. 王國興議員提述"鋪換鋪"的建議，並極力提議政府當局應考慮制訂政策，協助經營傳統行業的小商店(例如近日傳媒廣泛報道的位於深水埗的麵店)，繼續經營下去。

26. 發展局常任秘書長(規劃及地政)澄清，根據他收集所得的資料，上述麵店所在地段並非位於為重新發展而強制售賣時須受80%申請門檻規限的3類地段之一。麵店所在大廈的樓齡少於40年，該大廈亦非工業大廈，而且並不是每個單位均佔有關地段的不分割份數10%以上。

市建局所興建或市建局與其他發展商合作興建的單位的定價

27. 陳偉業議員認為，市建局的未來方向是獨立推行重建項目。在獲得注資100億元後，市建局可自資推行重建項目，無須與大財團合作，而與大財團合作一直被看成是"官商勾結"的例子。王國興議員表示，市建局應有一個清晰的定位，作為一個協助受重建項目影響的物業業主的機構，而不應參與興建豪宅。

28. 李永達議員以Queen's Cube為例，認為由市建局興建的中小型單位的定價不應過高。該市建局項目的單位售價達每平方呎15,000元，但收購價只是每平方呎3,000元，實在不能接受。他相信身為該物業的共同發展商的市建局，在定價方面應有決定權。他希望市建局不會再訂出如此過分進取的價格。

29. 發展局局長向委員保證，市建局的工作是透過進行市區更新，協助物業業主改善居住環境。市建局選擇與發展商以合營方式進行部分重建項目，因為這樣做可控制某些方面的風險。至於Queen's Cube的個案，發展局局長同意該個案涉及公眾觀感問題。然而，市建局必須遵從此合營項目的合約條款。此合營項目的發展商應已從市場的反應汲取教訓。當局已充分瞭解委員與公眾對市建局的重建項目的期望，而市建局在根據經修訂的《市區重建策略》進行任何合營重建項目時，會參考有關意見。

市建局在重建項目中的角色

30. 陳偉業議員建議市建局依循三大方向進行工作：(a)制訂原區安置政策，而若受影響居民選擇原區安置，由香港房屋委員會(下稱"房委會")及房協提供房屋單位；(b)透過投票或進行具法律約束力的調查，讓受影響居民決定其物業應否由市建局重建；以及(c)除了那些從前土地發展公司接手的項目外，盡快展開新的大型重建項目，以改善市區重建的規劃工作及舊區居民的生活環境。

31. 發展局局長回應時表示，就(a)項而言，雖然市區的公共房屋供應量持續下跌，但市建局會致力與房委會及房協合作，盡量安排在原區安置受影響的居民。至於(b)項，若重建方案屬已規劃的項目，而且關乎公眾利益，則不應受必須取得某個固定百分比的業主同意的規限。由於在經修訂的《市區重建策略》下，市建局會擔當執行者及促進者的角色，因此市建局在協助推行由業主發起的重建項目的過程中，更能因應業主的期望作出回應。在該等項目中，市建局會優先促進推行獲諮詢平台支持的項目。關於(c)項，由於《市區重建策略》日後採用從地區出發、"由下而上"及與民共議的方針，市建局會獲得更有效的支援，推展在城市規劃過程中對社會有利的重建項目。

32. 陳鑑林議員以觀塘某重建項目為例，指出在重建舊樓的過程中，擔當促進者的市建局在協助業主方面，應扮演重要的角色。

33. 發展局局長澄清，在擔當執行者及促進者的角色時，市建局會全面考慮諮詢平台提出的意見。市建局會把業主發起但不獲諮詢平台支持的重建項目，列為不作優先處理的項目。

經修訂的《市區重建策略》

34. 陳淑莊議員關注到，市建局在發起重建項目方面可能缺乏人力資源。她認為這項工作不應外判。關於在經修訂的《市區重建策略》下市建局所擔當的促進者角色，她查詢啟動市建局擔任促進者的機制和程序為何，以及受影響業主會否獲提供款項，解決他們在重建項目完成前面對的住屋問題。

35. 發展局局長表示，待《市區重建策略》敲定後，市建局會檢討其業務綱領及業務計劃，包括人力資源策略。在重建及復修這兩項市建局核心業務方面加強資源和專業人才至為重要，尤以在聯繫物業業主、收購物業及公眾教育方面為然。此外，諮詢平台及房協必須提供意見和協助。

36. 陳淑莊議員注意到，《市區重建策略》的現行版本第39段載述，《市區重建策略》會定期予以檢討和修訂，但經修訂的《市區重建策略》內沒有這樣的陳述。她詢問，政府當局日後是否無意就《市區重建策略》作進一步檢討。

37. 發展局局長答稱，政府當局絕對無意停止作進一步檢討，並會考慮新的《市區重建策略》應否作相應修改。

38. 梁家傑議員詢問，當局可否在《市區重建策略》的定稿中以客觀方法，載述市建局擔任執行者和促進者的原則。他又詢問當局是否因某些重建項目出現延誤，而在經修訂的《市區重建策略》擬稿第29及30段中，載述有關的規劃程序。

39. 發展局局長表示，《市區重建策略》關乎策略性方向，因此未必適宜在文件中提供定義及實施細節。待經修訂的《市區重建策略》頒布後，市建局董事會便會進行討論，並提供與策略性方向有

關的工作原則。市建局每年會向立法會匯報其工作。至於第29及30段所載的陳述，實際上沿用現行《市區重建策略》所載的陳述。當局已為所有重建項目舉辦公眾參與活動，市建局亦已遵從有關的規劃程序。

40. 梁議員提述經修訂的《市區重建策略》擬稿中載述市建局財務安排的第40至42段，當中強調推行市區更新計劃時維持財政自給。他詢問維持財政自給會否限制了市建局項目的靈活性。此外，他詢問在就該擬稿進行的諮詢工作完成後，《市區重建策略》的未來路向為何。

41. 發展局局長答稱，只要以樓齡7年的重置單位的估計價值計算補償的標準維持不變，而保育和活化預計不會是經修訂的《市區重建策略》下市建局的首要工作，市建局的財政狀況不會顯著惡化。因此，政府當局不認為有需要改變財政自給的原則。她補充，財政司司長日後審閱市建局的業務計劃時，會按照項目為附近地區帶來的經濟利益(而非局限於項目界線範圍內的經濟利益)，評估市建局的市區更新工作的價值。

42. 在未來路向方面，發展局局長解釋，在為期兩個月的諮詢工作結束後，如有需要，當局會因應所蒐集的公眾意見修訂《市區重建策略》擬稿的文本。《市區重建策略》的定稿會在2011年1月頒布。市建局會根據《市區重建策略》的定稿，檢討其業務綱領及業務計劃。在財政司司長批准業務綱領及業務計劃後，市建局便會據此開展未來數年的工作。

一般事宜

43. 馮檢基議員建議應在重建項目內預留單位，以提供社區服務和經營社會企業，因為這類服務的提供者難以負擔私人發展項目單位的租金。

44. 發展局局長回應時表示，若相關政策局提出有關要求，市建局會考慮在重建項目內提供單

位，以供營運各種社區服務(例如老人院和幼稚園)及經營社會企業。

V 締造優質及可持續建築環境的措施

(立法會CB(1)155/10-11(06) 號文件 —— 政府當局就締造優質及可持續建築環境的措施提交的文件

檔號：DEVB(PL-CR) 12/2010 —— 關於締造優質及可持續建築環境的措施的立法會參考資料摘要

立法會CB(1)155/10-11(07) 號文件 —— 立法會秘書處就締造優質及可持續建築環境的措施的檢討擬備的文件(最新背景資料簡介)

45. 發展局局長借助電腦投影片，向委員簡介政府當局為締造優質及可持續建築環境而採取的新措施。新措施大致根據可持續發展委員會於2010年6月發表的社會參與過程報告書的建議而制訂，涵蓋以下範疇：

- (a) 有關樓宇間距、樓宇後移及綠化的上蓋面積的可持續建築設計指引；
- (b) 就在樓宇提供必要、環保及完善生活的設施而給予的總樓面面積寬免；
- (c) 建築物能源效益；及
- (d) 物業市場資訊和透明度。

新措施的實施計劃及其他細節載於政府當局提交的文件。

(會後補註：關於締造優質及可持續建築環境的措施的電腦投影片介紹資料(只備中文本)載於立法會CB(1)252/10-11(01)號文件，並已於2010年10月28日送交委員參閱。)

防止濫用現有的總樓面面積寬免

46. 主席表示，雖然他明白當局會按照現行政策，審核在2011年4月1日之前呈交的建築圖則，以便給予總樓面面積寬免，但他對於在該日前呈交但在該日後被拒絕的建築圖則表示關注。他解釋，他所指的並非是屋宇署就技術事宜要求修改圖則，而是基於實質理由拒絕批准圖則的情況。鑒於總樓面面積寬免的新規定對審批建築圖則有重大影響，他強烈建議政府當局應與香港建築師學會討論有關情況，即在2011年4月1日之前呈交的圖則如在2011年4月之後被拒絕，可能需要符合新規定的情況。

47. 發展局局長表示，現行總樓面面積寬免政策適用於在2011年4月1日之前呈交建築事務監督審批的建築圖則。然而，若該等圖則在該日後不獲建築事務監督批准，經修訂的圖則便會成為2011年4月1日之後遞交的新申請，當局會按照總樓面面積寬免的新措施審核有關圖則。她向委員保證，政府當局會在修訂相關作業備考諮詢工作進行期間，與建造業界擬訂各項技術細則。

48. 葉國謙議員支持新措施。新措施旨在減少給予在樓宇提供環保和完善生活設施的總樓面面積寬免，以杜絕"發水樓"的問題。他察悉，有意見認為部分發展商可能會趕在新規定於2011年4月1日生效前，就批准建築圖則遞交申請。由於有關發展商須提供具有相關土地的擁有權的證明，他詢問當局會否在發展商所持擁有權的程度或百分比方面訂立規定。

49. 發展局局長答稱，批准建築圖則的申請表已加入一項備註，提醒申請人須提供具有相關土地的擁有權的證明。"實際有機會控制"相關土地會被建築事務監督視為具有足夠的擁有權。此項描述是

因應先前一宗法庭個案作出的。至於具有多少百分比的擁有權才算足夠，她表示要訂出一個適用於所有情況的百分比實際上有些困難，政府當局現正徵詢法律意見。除非建築事務監督信納申請人已證明具有所涉土地的擁有權，否則他有權不考慮某幅尚待審批的建築圖則。

50. 發展局局長表示，針對濫用現時就在樓宇提供環保和完善生活設施而給予的總樓面面積寬免的情況，當局已採取另一項監管措施，就所批給的寬免設定有效期。在根據《建築物條例》第42條准許對該條例的條文作出變通以便批給總樓面面積寬免時，建築事務監督可施加條件，把有關寬免的有效期定為兩年。若在兩年內沒有展開建築工程，所獲批給的任何總樓面面積寬免便會失效。此項新條件會對城市規劃工作帶來好處。

51. 陳淑莊議員在城市規劃方面作出跟進，詢問規劃署檢討各區分區計劃大綱圖的工作會在何時完成。她關注到，就規劃署尚未檢討及不受兩年有效期限限制的分區計劃大綱圖而言，發展商可不斷尋求政府當局批准，按現有的規劃參數修改有關計劃下的建築物高度和地積比率等。此舉會令圖則的有效期無限延長。

52. 發展局常任秘書長(規劃及地政)回應時表示，當局已向規劃署提供額外資源，以便進行檢討分區計劃大綱圖的工作。在建築物高度限制須予檢討的分區計劃大綱圖中，約50%的圖則的檢討工作已經完成。檢討工作會繼續進行，海濱一帶及面對較大重建壓力的地區會獲優先處理。

53. 陳淑莊議員又詢問，當局在2010年10月20日公布的兩項措施，即就批給總樓面面積寬免要求申請人提供具有土地擁有權的證明及訂立兩年有效期，會否適用於在2010年10月13日(亦即涵蓋總樓面面積寬免的新規定的施政報告公布當日)至2010年10月20日期間呈交的建築圖則。她知悉有申請人可呈交僅持有40%擁有權的土地的圖則。她詢問，建築事務監督在接納申請人實際有機會控制某土

地前會考慮哪些因素，以及申請人需要持有哪個百分比的擁有權。

54. 發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，建築事務監督在評估申請人具有某幅土地的擁有權的情況時，會恪守申請人是否實際有機會控制該土地的原則。他舉例解釋，在發展商透過拍賣成功購入政府土地後，土地註冊處要待發展商完成必要的財務和法律程序，才會備有發展商具有該土地的擁有權的紀錄。在這種情況下，若發展商在其擁有權獲正式註冊前呈交建築圖則予建築事務監督批准，有關申請可獲處理。要列出建築事務監督會接納可顯示申請人實際有機會控制土地的證明的所有情況，並不切實可行。

55. 王國興議員歡迎當局就總樓面面積寬免設定10%的整體上限。他詢問，發展局局長有否估計在實施減少總樓面面積寬免的措施前夕，發展商就批准建築圖則遞交的申請數目，以及當局會在當天甚麼時間停止接收申請。

56. 發展局局長答稱，她預計在2011年4月1日實施減少總樓面面積寬免的措施前不會有大量申請湧入，因為申請人必須是進行發展的土地的擁有人。2011年3月31日停止接收申請的時間，應是正常辦公時間結束之時。

公共機構的物業發展項目

57. 葉國謙議員詢問，政府當局可否要求公共機構，例如本身是許多物業項目的發展商而政府當局是大股東之一的香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")，遵從關於新發展項目總樓面面積寬免的新規定，即使相關的建築圖則已獲得批准，藉此樹立榜樣，讓其他發展商效法。

58. 發展局局長答稱，為公平起見，所有已獲批准的建築圖則一律可予落實執行。至於政府當局對港鐵公司的物業發展項目發揮的影響力，涉及以下兩種情況：(a)就批予港鐵公司進行物業發展項目並附帶興建鐵路的權力的土地而言，由於政府當局

並非代表所有股東，因此對發展方案的控制權不大；(b)就西鐵沿線車站上蓋的用地而言，港鐵公司僅獲委任為發展有關土地的代理機構。政府當局對後一類用地有較大的控制權。然而，這類用地的部分建築圖則已獲批准，若干項目的合約亦已簽訂。發展局局長表示，對於港鐵公司等公共機構的發展項目已獲批准的建築圖則可否撤回，以符合總樓面面積寬免的新規定，她暫時無法向委員提供簡單直接的答案，但她會聽取委員的意見。

59. 葉國謙議員認為，售賣"發水樓"對消費者並不公平。政府當局應盡快收緊對公共機構住宅物業項目的"發水樓"作出的管制，以保障公眾利益。陳淑莊議員表示，發展局局長回應指政府當局或會考慮議員就修改港鐵公司部分發展項目的建築圖則提出的意見，以符合總樓面面積寬免的新規定，她對此感到鼓舞。

60. 發展局局長表示，售賣"發水樓"對消費者不公平的說法值得商榷。若消費者清楚知悉發展項目內的若干環保和完善生活設施已獲批給總樓面面積寬免，並同意為該等設施支付費用，"發水樓"可能是一個可以接受的現象。這說明了"縮水單位"及"發水樓"這兩個問題均須政府當局處理。物業買家應清楚知悉他們付款購買的總面積包括甚麼設施。

減少總樓面面積寬免

61. 李永達議員認為，在新措施下所減少的總樓面面積寬免，實際上不如政府當局所聲稱的顯著。他表示，在發展局局長講述的3宗個案中，現時獲批給的寬免分別佔總樓面面積的36%、48%及77%，而在新措施下所獲的寬免則分別高達26%、46%及46%，並非當局廣為宣傳的10%。他不認為上述的寬免幅度可以接受。

62. 李議員認為，當局應檢討是否不改變就強制性設施給予的總樓面面積寬免。在新措施下，有些設施不受總樓面面積寬免的整體上限規範。他質疑政府當局有否盡力杜絕"發水樓"的問題。

63. 發展局局長回應時解釋，當局需要相當時間才能闡釋新措施的細節。她表示，李議員可能並非完全理解收緊管制總樓面面積寬免的措施。她表示，不受整體上限規範的設施，實際上是必需或住戶極為需要的設施，例如避火層及有蓋花園。若該等設施不獲批給寬免，相關的面積便會計算為買家需要付款購買的部分總樓面面積。至於李議員提到停車場所獲寬免的百分比，建於地下的停車場才會獲批給100%的寬免，因此不會在建築物的高度和體積方面構成問題。

64. 發展局局長強調，減少總樓面面積寬免的新措施並不寬鬆。舉例而言，在新規則下，窗台可容許的延伸幅度僅為100毫米，發展商或會因而打消提供有關設施的念頭。事實上，有意見認為這方面的管制過於嚴苛。推行管制措施不會禁止發展商提供住戶預期可能會設置的環保和完善生活設施，這點十分重要。

65. 李永達議員補充，港鐵站上蓋物業發展項目的停車場獲批給總樓面面積寬免，實在不能接受，因為該等發展項目的居民預期會以鐵路作為交通工具。他亦不同意若干停車場應獲批給100%的總樓面面積寬免。

66. 發展局局長解釋，只有建於地下的停車場會獲批給寬免，因為地下停車場不會影響建築物的體積和高度。她同意當局可進行更多工作，減少個別用地的停車位數目。運輸署現正就私人住宅發展項目的停車位供應進行研究，有關研究應會在2011年年底或之前完成。待有關研究完成後，政府當局即會在適當時修訂《香港規劃標準與準則》的相關條文。

67. 陳鑑林議員察悉，可配備電動車輛充電裝置但建於地上的停車場，只會獲批給50%的總樓面面積寬免。他表示，在減少寬免後，停車位的價格很可能會上升。由於配備電動車輛充電裝置的地下停車場會獲批給100%的總樓面面積寬免，結果形成同一地區的發展項目的地上停車位及地下停車位價格差距甚大。事實上，個別發展項目遵從運輸署

的規定所提供的停車位數目各有不同。若個別用地的停車場所獲批給的總樓面面積寬免百分比並不相同，各用地獲豁免計入總樓面面積的實際面積亦會有分別。他促請政府當局考慮此等事宜。

68. 陳偉業議員認為，隨着市民對生活質素的期望越來越高，樓宇內的環保設施不應被禁止設置。設定總樓面面積寬免上限或會打擊發展商提供環保設施的意欲。在總樓面面積寬免方面出現的問題，在於政府當局是透過給予寬免向發展商提供興建環保和完善生活設施的地方，但消費者卻須就該等地方支付費用。這個問題牽涉計算地價和為物業定價。就將會拍賣的土地而言，政府當局應認真考慮列出實用樓面面積及露台和會所等設施的地價。至於消費者方面，政府當局應要求發展商就物業分項列出實用樓面面積和其他設施的價格。買家應清楚知悉他們就各個項目支付的費用，以及該等項目的實際面積。

69. 發展局局長回應時表示，在估算地價時，不論是拍賣土地還是修訂契約，各種用途的土地的定價已反映在內。在實施總樓面面積寬免的新措施後，賣地收入很可能會減少，但政府當局推行有關管制措施的決心不會因此而改變。至於提供予消費者的資訊，發展局局長重申，運輸及房屋局會成立一個督導委員會，討論立法規管一手住宅單位銷售的具體事宜。該委員會會提出切實可行的建議，包括只以實用樓面面積為基礎列出每平方呎的價格，以免誤導買家，同時杜絕"縮水單位"的問題。

70. 陳偉業議員關注到，當局就住宅及非住宅發展項目的總樓面面積寬免採取不同的處理手法。他舉例指出，深水埗有商舖的總樓面面積為100平方呎，但實用面積只有37平方呎。他促請當局更妥善保障商業單位的買家的利益。

71. 發展局局長澄清，就總樓面面積寬免所設定的10%上限適用於住宅及非住宅發展項目，但部分環保和完善生活設施只適於住宅發展項目。另一方面，尊貴式入口大堂的總樓面面積寬免只會適用於非住宅發展項目，以維持本港的商業發展項目的

吸引力。陳議員所關注的事宜似乎再次與銷售單位的透明度有關。

建築設計要求

72. 關於強制規定緊連狹窄街道的樓宇後移，陳鑑林議員認為，該項規定會令位於環境密集的工業區的樓宇的可用總樓面面積減少。他支持有關的補償政策，即給予土地擁有人多達相當於後移面積5倍或准許地積比率20%的額外總樓面面積，以較低者為準，但條件是位於地面的後移面積獲政府當局同意指定作公眾通道。然而，政府當局的文件指出，如樓宇後移屬規劃條件或契約條件，當局便不會就樓宇後移給予額外總樓面面積。陳議員認為，當局應在總樓面面積或地積比率兩方面向土地擁有人作出補償，以鼓勵他們把樓宇後移。他要求發展局局長闡釋當局在何種情況下不會提供任何補償。

73. 發展局局長解釋，在匯豐銀行總行大廈地面提供公眾通道，就是當局根據《建築物條例》就私人土地撥作公共用途而提供補償的典型例子。就建議把樓宇後移以作為一項規劃裨益供城市規劃委員會審批的發展方案而言，相關土地擁有人不會在總樓面面積或地積比率方面獲得任何補償。當局會盡量在發給建造業界的相關作業備考內清楚列明補償條件。該等作業備考即將作出修訂。

74. 主席認為，由於相關發展項目有樓宇高度限制，即使在總樓面面積或地積比率方面作出補償，亦未必會成為把樓宇後移的誘因。

建築物能源效益

75. 陳淑莊議員建議，在所有新樓宇必須取得由香港綠色建築議會授予的建築環境評估法(即BEAM Plus)評級認證這項新規定下，每幢樓宇所獲的評級應公布周知。她要求政府當局考慮規定公共房屋發展項目長遠必須取得某個BEAM Plus評級。她又詢問政府當局會否就建築項目進行全面的微氣候研究。

76. 發展局局長回應時表示，當局會以循序漸進的方式推行改善建築物能源效益的新措施。在訂立建築物的新能源效益標準時，必須考慮對建築成本構成的影響。政府當局會不時檢討有關過程。關於微氣候研究，發展局局長表示，若陳議員所指的是香港中文大學進行的計劃，該計劃將於短期內完成。

一般事宜

77. 王國興議員建議，政府當局應以立法方式而不是行政手段，推行針對"發水樓"的新措施。他擔心當局日後在面對來自商界的壓力時，可透過行政方式擱置該等新措施。

78. 發展局局長回應時表示，透過修訂相關作業備考來推行新措施，並不代表有關規則可輕易更改。作業備考屬公開文件，亦是建造業專業人士擬備建築圖則的重要指引。政府當局必須就修訂作業備考諮詢業界。作業備考不可能在公眾不知情的情況下修訂。透過修訂作業備考作出改變的好處，是效率高和具彈性。她強調在法例中開列建築設計的詳情，做法既費時而又不夠靈活。

VI 保育中環 —— 中區政府合署西座重建計劃

(立法會CB(1)2867/09-10(01) —— 政府當局就中區政府合署西座的擬議重建計劃提交的文件

立法會CB(1)155/10-11(08) —— 立法會秘書處就保育中環 —— 中區政府合署西座重建計劃擬備的文件(背景資料簡介)

立法會CB(1)187/10-11(01) —— 長春社於2010年10月22日就保育

中環 —— 中區
政府合署西座
重建計劃提交
的意見書)

79. 發展局局長表示，政府當局就重新發展中區政府合署西座大樓用地所提出的建議，是行政長官在2009-2010年施政報告公布的"保育中環"措施的8個項目之一。有關建議根據由Michael MORRISON先生領導的Purcell Miller Tritton LLP公司進行的歷史及建築價值審評所載的建議作出。該項審評建議保留中區政府合署中座和東座兩幢大樓，並拆卸被評為歷史和建築價值不高的西座大樓。為了在"保育"與"發展"之間取得平衡，政府當局計劃把西座大樓三分之二的用地發展為公眾休憩用地，三分之一的用地則用來興建一幢設有甲級寫字樓及購物商場的商業大廈。康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)補充，中區政府合署所在的政府山過往並無清晰的界線，而在過去一個世紀，該處的建築物經歷多次拆卸和重建。現時的3幢建築物(即中座、東座及西座)於1950年代建成。他認為，從保育的角度而言，與其保存該處的所有建築物，不如集中力量保存最有價值的建築物，這才是較為明智之舉。規劃署助理署長／特別職務借助電腦投影片及電腦模擬短片，向委員簡介擬議重建計劃的以下各項主要特色 ——

- (a) 新闢設的公眾花園面積6 800平方米，將禮賓府的天然綠化斜坡向下伸延至雪廠街和炮台里，成為綠化網絡的主要部分，而透過進行重建計劃便可營造上述效果。現時位於有關用地內或其附近的古樹名木將會保留；
- (b) 擬在有關用地西端興建的商業大廈將會提供28 500平方米甲級寫字樓樓面面積，以及一個面積為13 500平方米的購物商場。大廈低層部分採用綠化外牆設計，種滿植物，連同炮台里植物茂生的斜坡，將會成為中環的綠化焦點；

- (c) 為確保新建的商業大廈與附近的發展項目互相協調，建築物的高度限制會定為主水平基準以上150米；
- (d) 興建一條橫跨皇后大道中的園景行人天橋，以改善行人道路網絡。新建的商業大廈內會設置行人通道，直接把皇后大道中與下亞厘畢道連接起來。新闢設的公眾休憩用地亦會提供公眾通道，連接炮台里與下亞厘畢道；
- (e) 為協助改善中環的交通情況，新建的商業大廈會從雪廠街後移，以便進行道路擴闊工程。下亞厘畢道亦會擴闊。樓宇往後移，皇后大道中及雪廠街便可提供較大的行人通道空間；
- (f) 在進行重建後可優化現有的文物區。西座大樓用地處於中西區文物徑的中央位置，被法定古蹟、歷史地標及其他"保育中環"項目所包圍，將會成為本地居民和遊客前往的主要景點；
- (g) 為加強對日後的發展項目的管制，政府當局會在中區分區計劃大綱圖上，將西座大樓用地由政府、機構或社區地帶改劃為綜合發展區；及
- (h) 當局會進行公眾諮詢，包括舉行展覽，展示擬議重建計劃的實體模型，並會播放關於擬闢設的公眾休憩用地和新建的商業大廈的電腦模擬短片。

政府山

80. 余若薇議員對中區政府合署西座的擬議重建計劃深表關注。鑒於政府山是一個在政治、宗教及軍事方面均具有重要價值的地方，她認為任何將政府山"分拆"的舉動，均會破壞這個已屹立150多年的重要地標的完整性。她促請政府當局撤回有關建議，讓政府山可保持完整無缺。她相信西座大樓可

保留作為檔案館，展示本港過去與未來的基建發展。

81. 發展局局長表示，政府當局的建議旨在滿足中環的保育和發展需要。她不贊同重建計劃會把政府山"分拆"的說法。在闢設一大片公眾休憩用地後，政府山的主要部分實際上會回復至有關建築物興建前的舊觀。

82. 甘乃威議員批評，政府當局透過推行重建計劃，將政府山的擁有權轉移至私人發展商手上。他強調，具有重大象徵價值的政府山屬於香港人。若出售擬興建商業大廈的土地，該幅土地便不再屬於香港人。再者，發展商很可能會大幅修改政府當局的計劃，破壞政府當局的原有目的。

83. 陳淑莊議員表示，代表公民黨的委員反對政府當局意圖放棄政府山的任何部分。她以政府當局計劃把長江中心後面現時用作公眾休憩用地的小花園改為綜合發展區為例，擔心政府當局正逐步放棄位於政府山的政府、機構及社區地帶，逐漸將政府山變為地產發展山。她重申，公民黨的立場是政府山必須整個保留。至於西座大樓，她贊同余若薇議員的意見，認為該建築物應保留用作舉辦常設展覽，介紹本港過去與未來的規劃及基建發展。她促請政府當局延長公眾諮詢期。

84. 規劃署副署長／地區表示，劃設綜合發展區地帶的最大優點，是可對區內的擬議發展實施全面的規劃管制。相關的分區計劃大綱圖及規劃大綱會載列各項發展參數，供發展商遵從，因此發展商難以更改規劃概念。此外，城市規劃委員會會審慎研究發展商提交的總綱發展藍圖，確保新發展項目與周圍環境互相協調。關於陳議員提出的另一項建議，發展局局長澄清，政府當局已取得撥款，在大會堂旁邊興建香港規劃及基建展覽館。她會考慮有關進一步延長公眾諮詢期的建議。

85. 陳偉業議員批評，政府當局未能從過往在綜合發展區進行的私人發展項目(例如長江中心及前水警總部重建計劃)的痛苦經歷中汲取教訓。他對

於政府當局能否有效監管西座大樓用地內的私人發展項目不表樂觀。他指出，由於政府山是市民集體回憶的標誌，政府當局應竭盡所能保存政府山。若當局最終決定拆卸西座大樓，他寧願將整幅用地改為公眾休憩用地，而不在其上興建任何商業大廈。他認為，西座大樓究竟應該拆卸還是保留，應透過公眾諮詢交由港人決定。

86. 發展局局長回應時表示，在實踐中環的文物保育計劃時，政府當局已藉推行"保育中環"措施做了不少工作。香港是世界主要城市，不可能只把注意力放在文物保育之上，而不預留足夠土地進行發展。西座重建計劃是"保育中環"措施之一，代表着在"保育"與"發展"兩方面取得良好的平衡。為保持競爭力，香港應致力提供更多甲級寫字樓。

興建商業大廈的建議

87. 余若薇議員擔心，擬興建的多層商業大廈會產生"屏風效應"，影響空氣流通，而且會對中環繁忙的交通構成太大壓力。甘乃威議員表達類似的意見，並指出政府當局提出擴闊雪廠街的建議，不能紓緩皇后大道中交通擠塞的情況。

88. 發展局局長表示，在位於綜合發展區的西座大樓用地進行的私人發展項目，須受多項發展參數規限。發展商除了須符合契約條款，還須提交總綱發展藍圖及其他技術評估資料，供城市規劃委員會考慮。規劃署副署長／地區指出，中環的甲級寫字樓嚴重短缺。擬興建的商業大廈採用綠化外牆的設計，加上計劃闢設的公眾休憩用地，當局的用意是補足由禮賓府伸延至炮台里的綠化景觀。由於缺乏天然光，該幢商業大廈處於下亞厘畢道水平以下的低層部分已指定發展為購物商場，提供餐飲設施，並會採用種滿植物的綠化外牆設計。

89. 馮檢基議員表示，雖然他支持興建該辦公大樓，以便在中環提供更多甲級寫字樓，但他對在西座大樓用地興建購物商場的建議有些保留。

90. 發展局局長表示，因應委員的反應，她願意重新考慮興建購物商場的建議。至於辦公大樓方面，她指出多項研究的結果均顯示本港嚴重缺乏甲級寫字樓，政府當局有迫切需要解決甲級寫字樓短缺的問題。

政府山的地下隧道網絡

91. 在政府山的地下隧道網絡方面，余若薇議員詢問，重建計劃會否對有關隧道網絡造成進一步的破壞。

92. 發展局常任秘書長及康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)解釋，有關隧道網絡在1940至1941年期間興建，多年來已因不同的建造工程而受到破壞，其中一項是興建地下停車場的工程。事實上，該隧道系統大部分並非位於西座大樓下面。Michael MORRISON先生在審評報告中指出，由於該地點已被過度挖掘，因此其考古潛力不高。然而，他們向委員保證，當局會要求日後的發展商委任專業人士，監察該地點可能存在的考古遺物。如有任何發現，當局會小心記錄出土文物的資料及會制訂補救措施。

93. 主席把會議延長15分鐘，以便有更多時間進行討論。

環保設施

94. 馮檢基議員認為，政府當局應汲取海外的經驗，透過進行有關的重建計劃，在政府山及中環引入更多環保設施，例如興建單車徑及為單車和環保車輛而設的停泊設施。

95. 發展局局長感謝馮議員提出的意見。她表示，在過去數年，政府當局已投資超過2億元，在新界興建全長110公里的單車徑網絡。當局已致力鼓勵市民踏單車。至於把單車作為交通工具而非消閒用具，以助紓緩交通擠塞的事宜，必須與運輸及房屋局進行討論。她認為，香港借鑒倫敦以單車作為日常交通工具的經驗的可行性，可以探討。

其他意見

96. 馮檢基議員希望政府當局能探討可否在重建用地內提供檔位和相關設施，供社會企業營運。發展局局長察悉馮議員的建議，並表示這涉及私人發展項目內公眾休憩空間的管理問題。雖然當局將制訂私人發展項目內公眾休憩空間的管理指引，但設置檔位與否，取決於有關私人發展項目內的公眾休憩空間可提供的設施。她同意應支持社會企業，並會與民政事務局局長聯絡，看看可否就此方面制訂具體建議。

97. 陳淑莊議員請委員留意中區政府合署歷史及建築價值審評的結論和建議部分，當中指出"……現建議可把所有低層建築和草木葱鬱的地方劃為'特別保護範圍'，設定有關地點不可進行大規模的重建工程。"及"……該址任何新建築均應以現在中區政府合署的高度，作為其最高高度……"。她質疑政府當局為何沒有遵從上述建議，反而提議在該地點興建一幢樓高32層的商業大廈。發展局局長強調應以整份報告的內容去理解。她察悉，報告亦提到該地點的西端可發展一幢較高的樓宇。至於"特別保護範圍"，她澄清當局已向MORRISON先生解釋本港規劃工作的不同之處。廣義而言，"保育中環"計劃已有效地保存區內的歷史建築，與MORRISON先生在其研究報告中提出的概念應沒有任何衝突。

(會後補註：發展事務委員會將於2010年11月23日舉行特別會議，聽取團體代表對中區政府合署西座重建計劃的意見。)

VII 其他事項

98. 議事完畢，會議於下午6時46分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年12月15日