

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)797/11-12(06)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

### 發展事務委員會

2012年1月16日舉行的會議

### 關於發展機遇辦事處的最新背景資料簡介

#### 目的

本文件旨在提供關於在2009年7月1日於發展局轄下成立的發展機遇辦事處的背景資料，並綜述議員在過往就有關課題進行討論期間提出的關注事項及意見。

#### 背景

2. 政府當局成立發展機遇辦事處的計劃，在財政司司長於2009年2月25日發表的2009-2010年度財政預算案演辭內首次提及。政府當局察悉在2009年之前的10年期間，公營部門所完成的建築工程只佔總體建築工程完成量約30%至50%，並認為私營建築項目對香港經濟的貢獻舉足輕重，對滿足住屋和其他需求，以至創造就業機會亦然。隨着金融海嘯在2008年年底爆發，私營機構在建造業方面的投資有所減少。雖然政府當局會繼續全力推動公營部門的基建發展，但單憑公營部門的工程，未必能夠支撐整個建造業及業內的就業機會。因此，政府當局認為有必要鼓勵私營機構推行發展項目，以維持建造業及經濟體系中各個界別的就業機會。

3. 根據政府當局就2009年4月28日的會議向發展事務委員會(下稱"事務委員會")提交的文件，窒礙土地發展項目的主要障礙在於項目倡議者對於要接觸不同的政府機關並遵守各項法定程序，往往感到困難重重。雖然項目倡議者理解其發展項目在動工前，必須經過各項法定程序，例如向城市規劃委員會尋求規劃許可、提交建築圖則，以及進行契約修訂或換地等程序，但現時政府內部沒有一個專責組別，負責從整體的角度考慮擬

議項目的效益。項目倡議者亦發覺難以自行與各個相關的政策局／部門接觸。倘政府當局能以全面的方式處理這方面的問題，對發展項目會更有幫助，尤以牽涉多個部門的較複雜的項目為然。

4. 政府當局因此認為，開設一個專責辦事處擔當聯絡與協調的角色，可在私人發展項目建議的評審工作上，聚焦地就政策作出督導及加強政府相關政策局與部門之間的協調，同時亦有助有效率地處理該等建議。為更加抓緊發展機遇及利便私營機構和非政府機構進行基建和建築發展項目，政府當局決定成立發展機遇辦事處，就推動各項被視為對整個社會有裨益的土地發展項目建議，提供一站式的諮詢及協調服務。

5. 政府當局在2009年4月28日的會議上，向事務委員會簡介當局成立發展機遇辦事處的建議。按照人事編制小組委員會在2009年5月27日作出的建議，財務委員會在2009年6月12日批准政府當局的建議。

### **發展機遇辦事處的職權範圍**

6. 政府當局表示，要求發展機遇辦事處支援的項目應符合下述準則——

- (a) 提出項目的倡議者已擁有土地，但可能須就擬議項目的土地用途提出改劃用途或城市規劃申請，而其後或須進行換地或修訂契約，但非政府機構的項目或可稍為彈性處理；及
- (b) 有關項目不應純粹用作發展住宅，亦應包含具有更大經濟價值的元素，例如有利於旅遊、物流、服務、文物或自然保育，以及可供社區使用(長者服務、宗教用途或體育)等的元素。

7. 發展機遇辦事處不會取代現行的法定程序、公眾諮詢和監管。在適用的情況下，倡議者必須根據政府的既定政策，通常按十足市值繳付土地補價和費用。發展機遇辦事處並非批核機關，而是一個專責組織，就私營機構和非政府機構所提交的土地發展項目建議，向其提供一站式及經協調的意見。經濟機遇委員會已經鎖定6項經濟產業<sup>1</sup>，而成立發展機遇辦事處可在進一步推動這些經濟產業的發展項目方面發揮作用。

---

<sup>1</sup> 該6項經濟產業為：(1)檢測和認證、(2)醫療服務、(3)創新科技、(4)文化及創意產業、(5)環保產業，以及(6)教育服務。

8. 發展機遇辦事處的主要職責如下 ——

(a) 執行接收土地發展項目建議的第一站工作

發展機遇辦事處接收項目建議，並出席簡介會，以便更加瞭解有關的項目建議，並確定項目建議對政策和實際工作的影響，以及涉及的相關政策局和部門；

(b) 聯繫各政策局和部門

發展機遇辦事處因應有關政府政策和法定規定及程序的最新資訊，蒐集和分析項目建議，以便向項目倡議者提供經協調的綜合意見；及

(c) 為土地及建設諮詢委員會<sup>2</sup>提供服務

發展機遇辦事處為土地及建設諮詢委員會提供秘書處服務。發展機遇辦事處把接獲的發展項目建議，連同初步評估及相關政策局和部門的意見，轉交土地及建設諮詢委員會考慮，以便該委員會就擬議項目是否具有效益，以及就是否需要採取任何跟進措施以處理公眾關注的事項提供意見。發展機遇辦事處亦向政府的相關政策局和部門及項目倡議者轉達土地及建設諮詢委員會的意見，以供考慮。

## 發展機遇辦事處的資源

9. 發展機遇辦事處以有時限的方式運作，為期3年，直至2012年6月30日。該辦事處的組織規模不大，包括4個公務員職位及3個非公務員合約職位<sup>3</sup>。該4個公務員職位包括1名辦事處主任(有時限的首長級職位)、1名高級政務主任、1名政務主任和1名私人秘書，而該3個非公務員合約職位包括兩名項目經理及1名行政助理。發展局已承諾在2011-2012年度檢討發展機遇辦事處的表現和成效，以決定是否有需要長期設立該辦事處；如有需要，該辦事處的現行組織架構、職能和資源又有否需要調整。

<sup>2</sup> 土地及建設諮詢委員會屬諮詢組織，就與規劃、土地及樓宇事宜有關的政策和程序，向政府提供意見，以及就非政府機構或私營機構的倡議者所提出，而且具更大經濟或社會價值的特定發展建議和項目，向政府提供意見。土地及建設諮詢委員會由1名非官方委員擔任主席，成員主要由非官方委員組成。所有非官方委員以個人身份獲委任，部分委員由相關專業和行業組織提名。

<sup>3</sup> 在2010年12月，發展機遇辦事處增設了1個高級政務主任編外職位，為辦事處就房屋用地供應督導小組的秘書處工作提供額外支援。

## 發展機遇辦事處的工作進展

10. 在2010年3月30日及12月16日，政府當局向事務委員會簡介發展機遇辦事處自成立以來的工作進展。政府當局於2011年11月提供了一份資料文件<sup>4</sup>，向事務委員會匯報發展機遇辦事處的最新工作進展。發展機遇辦事處的工作進展綜述於下文各段。

### 促進土地發展項目

11. 截至2011年10月底，發展機遇辦事處已處理或正在處理48個擬議土地發展項目，這些項目均符合發展機遇辦事處提供一站式諮詢及協調服務的準則。在已提交土地及建設諮詢委員會以徵詢意見和尋求支持的23個擬議項目中，有19個項目獲得該委員會支持。在這19個項目中，有15個項目已完成規劃程序，其餘4個項目則仍需發展機遇辦事處給予進一步協助。根據項目倡議者提供的資料，該19個項目如全面落實，涉及的總樓面面積約達58萬平方米，總資本投資額達135億元(土地補價未計算在內)。

12. 政府當局表示，發展機遇辦事處現正協助另外18個擬議土地發展項目的倡議者與相關政策局和部門聯絡，解決在該等項目發現的問題，但這些項目尚未提交土地及建設諮詢委員會以徵詢意見。另一方面，有7個由發展機遇辦事處處理的擬議發展項目基於各種原因而未能繼續推展，包括倡議者撤回項目及項目未能取得相關政策局支持。

13. 此外，發展機遇辦事處正在處理就14個可能符合獲得一站式服務的準則的項目作出的查詢，但有關的項目倡議者須多做籌備工夫，例如準備具體的發展計劃，發展機遇辦事處才能協助推展這些擬議項目。

### 活化舊工業大廈

14. 發展機遇辦事處亦負責統籌制訂和落實措施，鼓勵和利便重建及整幢改裝舊工業大廈(下稱"活化措施")。截至2011年10月底，地政總署共接獲63宗根據活化措施提出的申請，其中52宗屬整幢改裝申請，11宗屬重建申請。在這些申請中，36宗申請已獲批准，包括26宗整幢改裝申請及10宗重建申請。政府當局表示，已獲批准的申請合共可提供約38萬平方米經改裝或新建的樓面作非工業用途。

<sup>4</sup> 立法會CB(1)356/11-12(01)號文件。

## 議員在過往進行討論期間提出的關注事項及意見

15. 在2009年，議員曾在事務委員會、人事編制小組委員會及財務委員會的會議上，就成立發展機遇辦事處的建議提出下列關注事項及意見 ——

- (a) 不同政府部門之間協調不足，政府當局應從根本着手解決有關問題；
- (b) 就發展機遇辦事處處理的項目訂定的準則，在設計上應做到沒有可被項目倡議者利用的餘地；
- (c) 有必要確保發展機遇辦事處公平地提供服務及進行工作，並維持其服務及工作的透明度，以及須為來自所有界別的倡議者提供一個公平公正的競爭環境；及
- (d) 政府當局應考慮如何評估發展機遇辦事處的成效，以及有關的檢討會否由獨立委員會進行。

16. 在2010年3月30日及12月16日，政府當局向事務委員會簡介發展機遇辦事處的工作進展。委員所提出的主要關注事項及意見如下 ——

- (a) 發展機遇辦事處可擔當更積極的角色，促進在鄉郊地區發展土地作住宅用途，以紓緩本地房屋短缺的情況；
- (b) 發展機遇辦事處最終可能變成一個諮詢單位，向私人發展商提供免費意見及服務，以便他們可以在土地發展方面，使其提出的建議通過重重障礙。此外，該辦事處可能會變成一個超然的機構，在土地發展方面凌駕政府所有政策局和部門，尤其是規劃署；
- (c) 當局成立發展機遇辦事處來處理某類型的土地發展項目建議，反映了現行城市規劃及土地發展機制有不足之處，而透過兩種渠道(即城市規劃委員會及發展機遇辦事處)處理土地發展項目建議，亦非理想的安排；

- (d) 在公私營機構合作發展土地方面，發展機遇辦事處可擔當一個角色；及
- (e) 如資源許可，發展機遇辦事處應主動物色具潛力的土地發展項目，向其提供諮詢及協調服務。

17. 至於活化舊工業大廈方面，事務委員會並無就發展機遇辦事處統籌及推行活化措施的表現，進行任何討論。在2009年10月27日及2011年4月20日的事務委員會會議上討論活化措施時，事務委員會委員普遍支持推行活化措施，並就推行有關措施提出多項意見。在有關活化措施的中期檢討於2011年9月完成後，政府當局決定提出若干修訂，並已於2011年10月12日發出一份立法會參考資料摘要<sup>5</sup>。

## 最新發展

18. 政府當局已就發展機遇辦事處的表現和工作成效進行檢討，並會在2012年1月16日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介檢討結果。

## 相關文件

19. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年1月12日

---

<sup>5</sup> 有關該項檢討及修訂的詳情，載於當局在2011年10月12日就利便重建和整幢改裝舊工業大廈措施的中期檢討發出的立法會參考資料摘要(檔號：DEVB(DOO)7-11)，網址為：[http://sobfle02.legco.hksar/sharedoc/r&d/Older-Industrial-Bldg\(Mid-term-Review\\_Facilitate\\_Redevpt&Wholesale-Conversion-Measures\)c.pdf](http://sobfle02.legco.hksar/sharedoc/r&d/Older-Industrial-Bldg(Mid-term-Review_Facilitate_Redevpt&Wholesale-Conversion-Measures)c.pdf)。

## 發展機遇辦事處

## 相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2009年4月28日	<p>政府當局就"建議在發展局開設一個首長級乙級政務官編外職位"提交的文件(立法會CB(1)1347/08-09(06)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0428cb1-1347-6-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0428cb1-1347-6-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2336/08-09號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090428.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090428.pdf</a></p>
人事編制 小組委員會  財務委員會	2009年5月27日   2009年6月12日	<p>政府當局就"建議由2009年7月1日起，在政府總部發展局規劃地政科轄下發展局局長辦公室開設一個首長級乙級政務官編外職位(首長級薪級第3點)，為期3年，掌管新的發展機遇辦事處"提交的文件(EC(2009-10)6)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/esc/papers/e09-06c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/esc/papers/e09-06c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會ESC43/08-09號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/esc/minutes/esc20090527.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/esc/minutes/esc20090527.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會FC5/09-10號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090612.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090612.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2009年10月27日	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(立法會CB(1)94/09-10(05)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1027cb1-94-5-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1027cb1-94-5-c.pdf</a>  會議紀要(立法會CB(1)911/09-10號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091027.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091027.pdf</a>
發展事務委員會	2010年3月30日	政府當局就"發展機遇辦事處工作進度報告"提交的文件(立法會CB(1)1447/09-10(06)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0330cb1-1447-6-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0330cb1-1447-6-c.pdf</a>  會議紀要(立法會CB(1)1920/09-10號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100330.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100330.pdf</a>
立法會會議	2010年12月15日	第二十項質詢——發展機遇辦事處 議事錄 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/counmtg/hansard/cm1215-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/counmtg/hansard/cm1215-translate-c.pdf</a> (第2716至2720頁)
發展事務委員會	2010年12月16日	政府當局就"發展機遇辦事處工作進度報告"提交的文件(立法會CB(1)735/10-11(08)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1216cb1-735-8-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1216cb1-735-8-c.pdf</a>  會議紀要(立法會CB(1)1310/10-11號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101216.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101216.pdf</a>



立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2011年4月20日	<p>政府當局就"活化工廈——進度報告及中期檢討"提交的文件 (立法會CB(1)1909/10-11(06)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev0420cb1-1909-6-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev0420cb1-1909-6-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2691/10-11號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20110420.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20110420.pdf</a></p>
發展事務委員會	2011年11月	<p>政府當局就"發展機遇辦事處工作進度報告"提交的文件 (立法會CB(1)356/11-12(01)號文件)(在2011年11月16日發出) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/devcb1-356-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/devcb1-356-1-c.pdf</a></p>