

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1483/12-13號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本報告旨在匯報發展事務委員會在2012年10月至2013年6月期間的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2013年7月17日的立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、並於2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日和2008年7月2日修訂的決議，成立發展事務委員會，負責監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他與工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 2012-2013年度會期的事務委員會由32名委員組成。劉皇發議員及謝偉銓議員分別獲選為事務委員會的正、副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

主要工作

房屋土地供應

4. 過去數年，用作房屋發展的土地供應短缺，引致樓價急升，公共租住房屋(下稱"公屋")輪候冊上的申請人數眾多。因此，事務委員會在2012-2013年度會期的其中一個討論重點是政府當局增加公私營房屋土地供應的措施。在2012年11月9日，

事務委員會與房屋事務委員會舉行聯席會議，討論行政長官在2012年8月宣布的一系列有關房屋及土地供應的短中期措施和"港人港地"的措施。於2013年1月22日，即行政長官在所發表的施政報告中引入更多短、中及長期措施增加土地供應後的數天，事務委員會就土地供應事宜進行另一次討論。

增加房屋土地供應的短中期措施

5. 行政長官在2012年8月及2013年1月宣布的一系列有關房屋及土地供應的短中期措施包括：將36幅"政府、機構或社區"及其他政府用地、13幅沒有植被、荒廢或已平整的綠化地帶用地和16幅工業用地改作住宅用途；繼續由政府主動出售土地；適度提高未經批租或撥用住宅土地的發展密度；積極考慮放寬或解除在薄扶林和半山區限制新賣地或契約修訂的延期履行權；加快進行前鑽石山寮屋區及前茶果嶺高嶺土礦場等4個發展項目。有關目標是開拓土地，在2012-2013年度起的5年內興建75 000個新公屋單位，在2016-2017年度起的4年內每年興建5 000個居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位，以及每年興建2萬個私人住宅單位。

6. 關於把36幅"政府、機構或社區"及政府用地改作房屋發展用途，事務委員會委員強調，當局有必要在興建房屋和發展社區設施兩者之間求取平衡，並於諮詢過程中處理當地居民關注的事項。至於把綠化地帶用地改作住宅用途，委員強調受保育土地及郊野公園必須不受影響。關於檢討工業用地及重建工業大廈，部分委員促請政府當局加快把使用率不足的工業用地改劃為綜合發展區。政府當局向委員保證，當局着手把"政府、機構或社區"或政府用地改劃作房屋發展用途之前，會聽取相關區議會及區內居民的意見，亦會盡可能處理他們關注的事項。每宗個案會按其本身及相關情況考慮。政府當局強調，規劃署就可作房屋發展用途所檢討的綠化地帶均為沒有植被或已荒廢用地，不具保育價值。就工業用地而言，規劃署自2000年起已進行3輪工業用地檢討工作。其後，約有253公頃的工業用地已改劃作非工業用途。規劃署會在2013年展開另一輪工業用地檢討工作，以研究可否把更多工業用地改作其他用途，包括住宅用途。

7. 事務委員會委員普遍歡迎政府繼續按季度主動出售土地，以維持住宅土地的供應穩定。部分委員建議當局撤銷《供申請售賣土地表》(下稱"勾地表")，使政府當局在供應住宅用地方

面可完全掌有主導權。亦有建議認為，勾地表上部分面積合適的用地可分配作資助房屋發展用途，包括興建公屋和居屋單位。政府當局考慮上述意見後，從勾地表剔出將軍澳的一幅用地，供香港房屋委員會興建居屋樓宇。政府當局在2013年2月宣布，當局決定於2013年2月取消勾地表制度。

"港人港地"

8. 政府當局在2012年8月宣布以試行計劃的形式推出"港人港地"的措施，目標是在運用土地作住宅發展時，優先照顧香港永久性居民(下稱"永久性居民")。根據這項措施，當局會對選定的政府用地施加限制，規定在有關土地上興建的住宅單位由批出該土地日期起計30年內，只能售予永久性居民。

9. 發展事務委員會與房屋事務委員會在2012年11月9日舉行的聯席會議上討論有關議題時，部分委員詢問，在該政策下限制單位於30年內只能出售及轉售予永久性居民的法律基礎為何，以及這項規定對日後各屆政府會否具約束力。部分委員認為，當局有需要在"港人港地"的措施下訂立一些條件，給予首次置業人士可優先置業。他們認為，若不區分買家在該措施下購買物業是作投資抑或置業用途，便不能達到滿足港人住屋需要的目的。

10. 政府當局解釋，"港人港地"的政策並非旨在作為一項資助房屋政策，因此當局不會作出限制，規定買家必須為首次置業人士及物業必須作自住用途。當局現正制訂有關落實此項措施的各项細節，並會針對在2013年第一季推出發售的兩幅位於啟德發展區的用地，把該等細節納入相關的賣地條件內。

增加房屋土地供應的長遠措施

11. 委員指出，以零碎的方式增加土地供應不會取得成效。部分委員促請政府當局制訂整體計劃開拓土地，以配合香港市民在未來5至10年的房屋需求。政府當局承認有必要制訂長遠而徹底的解決方案，以解決嚴重的房屋短缺問題。因此，一如行政長官在2013年施政報告中宣布，政府當局會繼續研究一些長遠措施，包括在維多利亞港以外填海；發展岩洞、地下空間、大嶼山(東涌新市鎮擴展)、新界東北及洪水橋新發展區；以及檢討位於北區和元朗的荒廢農地。作為一項新措施，規劃署會就新界北部地區(包括從邊境禁區釋出的土地)的進一步發展機遇

進行規劃研究，從而在該區建設一個規模與粉嶺／上水新市鎮相若的現代化新市鎮。

在維多利亞港以外填海及發展岩洞

12. 政府當局在2011年7月開展顧問研究，以物色可行的填海地點、確定適合遷往岩洞的現有政府設施，從而騰出土地作住宅和其他用途，並進行相關的技術評估。在進行上述技術研究的同時，政府當局於2011年11月開展“優化土地供應策略：在維多利亞港以外填海及發展岩洞——第一階段公眾參與活動”(下稱“第一階段公眾參與活動”)。行政長官在2013年施政報告中表示，政府當局會在盡量減少對環境和海洋生態影響的大前提下，積極於維多利亞港以外填海，以建立土地儲備，應付本港對土地供應的長遠需求。據政府當局所述，在維多利亞港以外填海所得的土地亦能用作重置市區的厭惡性或特別工業設施，以減少對當地社區所造成的影響。由其他土地供應方案產生的公眾填料亦可透過填海處置。在2013年4月，政府當局向事務委員會簡介第二階段公眾參與活動。在該次活動中，當局諮詢公眾有關5個建議的近岸填海地點(包括龍鼓灘、馬料水、青衣西南、北大嶼山的小蠔灣和欣澳)、在中部水域(香港島與大嶼山之間)興建人工島的擬議研究，以及將3項政府設施(即鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠和深井污水處理廠)遷往岩洞的建議。

13. 委員對當局以進行近岸填海及興建人工島作為長遠土地供應的方法意見分歧。雖然部分委員認為填海過往一直是土地供應的主要來源，而人工島的優點是對天然海岸線造成的負面影響較少，但部分委員認為政府當局在尚未善用現有的土地資源前，不應推展該等措施。部分委員察悉，可行的填海地點(包括5個近岸填海地點和可能在中部水域興建的人工島)總面積合共約為2 000至3 000公頃。他們認為，若不制訂人口政策，增加如此大面積土地的目標便會模糊不清，因為當局並無清楚說明新開拓的土地是為多少人而設。政府當局同意，人口政策與本港日後的發展息息相關，亦表示由政務司司長擔任主席的人口政策督導委員會現正研究有關事宜，並即將發表報告。政府當局推行短中期措施增加房屋土地供應以應付殷切的房屋需求的同時，亦認為有必要就香港日後的發展研究如填海等長遠措施，以建立土地儲備，以及提供土地興建更寬敞的房屋單位予希望改善生活環境的人士。

14. 事務委員會在2013年6月1日舉行特別會議，聽取公眾對於在維多利亞港以外填海及發展岩洞表達意見。出席該次會議表達意見的個別人士／團體代表逾120名。部分團體代表反對填海，理由是填海會對環境造成負面影響，而且有關的工程費用昂貴。他們認為，政府當局應使用新界的未盡用土地，而非破壞海岸線。部分團體代表批評，政府當局未有向公眾提供充足的資料說明擬議填海地點的規劃及土地用途。部分團體代表則支持在維多利亞港以外填海及發展岩洞，藉以作為增加房屋土地供應的方案，並認為使用最新的技術可盡量減少填海工程對環境造成的影響。有與會者對於在馬料水開發新住宅用地表示關注，因為有關的發展項目可能會對沙田的居住環境、交通情況和社區設施的需求帶來負面影響。政府當局解釋，第二階段公眾參與活動旨在徵詢公眾對擬議地點的意見。當局會分析收集所得的意見，並優化有關的填海建議。當局會盡早就填海地點申請撥款，以透過進行有關個別項目的工程可行性研究和環境影響評估，確定填海區的界線。

土地發展項目的規劃及工程研究

新界東北新發展區規劃及工程研究

15. 2007-2008年度施政報告把新界東北新發展區(包括古洞北新發展區、粉嶺北新發展區及坪輦／打鼓嶺新發展區)和洪水橋新發展區納入為十大基礎建設項目之一。政府當局強調，新界東北新發展區是土地供應的主要來源，在解決香港長遠房屋需求方面將擔當重要的角色。根據在新界東北新發展區規劃及工程研究的第三階段公眾參與活動中公布的新界東北新發展區建議發展大綱圖，新界東北新發展區將會提供533公頃可發展土地，包括供應150公頃房屋土地，以提供約53 800個住宅單位，可容納約151 600人，以及提供約52 000個當區的就業機會。在2012年10月30日，政府當局向事務委員會簡介已於2012年9月完成的第三階段公眾參與活動中收集的公眾意見。鑒於擬議的新界東北新發展區項目引起了重大的爭議，事務委員會在2012年12月曾舉行兩次特別會議，聽取公眾對有關課題的意見。該兩次會議有200個團體代表和個別人士出席，包括將會受擬議項目影響的村民。

16. 事務委員會委員指出，政府當局的首要工作是增加發展密度和公私營房屋比例(即43%:57%)，以及在擬議新發展區實施"港人港地"的措施。否則，當局難以釋除社會上部分人士的疑

慮，他們認為該項目旨在為內地富豪提供一個後花園及推行"港深一體化"，而不是滿足香港市民的房屋需求。政府當局承諾透過調整建議發展大綱圖以適度增加發展密度和公私營房屋比例。當局亦會物色用地發展居屋，以及在適當時就私人房屋用地推行"港人港地"的措施。

17. 根據建議發展大綱圖，為了讓現時在擬議新發展區進行農業活動的農戶可繼續耕作，擬議古洞北新發展區內塋原的核心地帶(佔地約37公頃)會劃為自然生態公園。在政府當局的管理下，農戶可在此地區繼續進行農業活動。該自然生態公園北面及南面的兩幅土地(合共約45公頃)，以及粉嶺北新發展區虎地坳的一幅土地(約9公頃)會保留作"農業"地帶，讓農耕活動可繼續進行。部分委員關注到，擬議的自然生態公園及"農業"地帶不能提供足夠土地讓所有受影響的農戶繼續進行其農業活動。此外，大部分農戶或不願放棄他們耕種多年的農地，而在新的地方重新展開其農耕活動。政府當局回應時表示，在新界東北新發展區項目落實後，部分農戶無可避免地不能繼續在原址進行其農業活動。漁農自然護理署會協助他們與有意向其出售或出租土地的農地業權人聯繫。發展局現正與食物及衛生局和漁農自然護理署緊密合作，以期向受影響的農戶進一步提供協助，包括主要在擬議新界東北新發展區附近的"農業"及"綠化"地帶物色一些適合復耕的土地。

18. 居於擬議新界東北新發展區涵蓋地區的部分村民強烈要求當局在新界東北新發展區計劃落實後，於收回土地／進行清拆時不要摧毀他們為建立家園所付出的努力及新發展區的社區網絡。他們強烈希望原址繼續他們的鄉郊生活。部分委員關注到，一些村民或會被發展商迫遷。這些發展商已購入區內的土地，並正等待最佳時機，在新界東北新發展區項目落實時同步發展該等土地，以賺取豐厚的利潤。他們促請政府當局積極解決受影響村民的需要和所關注的問題，特別是原區安置的訴求。政府當局表示，在發展新發展區時，收地及清拆屬無可避免，而區內的部分居民亦難免會受到影響。政府當局已在古洞北新發展區預留了一幅約3.2公頃的土地，以原區安置合資格的受影響住戶。此外，政府當局正參考過往進行大型工務工程項目的經驗，檢討現行的補償和安置安排，目的是制訂更好的安排，讓該等因政府當局的收地及清拆行動而受影響的居民能得到更妥善的照顧。政府當局建議受到發展商收購土地威脅的村民應視乎情況向社會福利署或警方求助。

19. 政府當局在進行第三階段公眾參與活動期間表示，當局會採用傳統新市鎮發展模式(下稱"傳統模式")落實擬議的新界東北新發展區項目。根據傳統模式，政府會收回所有規劃作公共工程項目、公共房屋和私人發展的私人土地及進行清拆工作、進行土地平整工程和提供基礎設施，然後才把有關土地撥作各種用途，包括把規劃作私人發展的土地推出市場。政府當局表示，在落實新發展區項目時，可否為另一發展模式(即私營機構參與發展模式)留有某種彈性，將視乎有關模式能否應付適時供應房屋的需要(包括供應居屋單位)，以及公眾對該模式的觀感。

20. 事務委員會委員及團體代表對擬就有關項目採用的落實模式意見分歧。支持傳統模式者認為，採用傳統模式可釋除公眾對政府政策偏袒私營機構的疑慮，亦會令私人發展商沒有意欲要求居民遷離他們在該等發展商所囤積土地上的居所。反對採用傳統模式者則認為，由於政府只應就公共用途根據《收回土地條例》(第124章)收回私人土地，政府若收回土地以轉售作私人房屋發展，可能會受到法律挑戰。有意見認為，部分土地業權人亦會反對政府收回土地，因為此做法會剝奪他們參與發展新界東北的機會。部分團體代表建議，除了作出土地補償外，政府當局亦應容許受影響的土地業權人換地及向他們發出換地權利書(類似在1983年以前發出的甲種及乙種換地權益書)。部分委員質疑，收回私人土地須動用的公帑估計約為400億元，大部分會否落入一些自1990年代末期以來已在新界東北購得大量土地的物業發展商的口袋內。其他委員認為，在決定落實模式時，重要的考慮因素是能夠在最短時間內於新界東北供應新建房屋，以解決房屋嚴重短缺的問題。政府當局重申，根據傳統模式，當局可更有把握，能確保適時進行及主導落實發展項目。當局向委員保證在作出最終的決定前，會妥為考慮在第三階段公眾參與活動中接獲的所有意見，包括傳統模式很可能會受到法律挑戰的看法。政府當局計劃約在2013年年中就第三階段公眾參與活動發表報告，然後才開展法定規劃程序和其他與新界東北新發展區項目相關的準備工作，包括就收地和清拆而作出的補償和安置安排與受影響的村民進行溝通。

21. 在聽取團體代表及受影響村民就新界東北新發展區計劃發表意見後，事務委員會在2012年12月15日的會議上通過一項議案，促請政府當局撤銷此計劃，立即停止在大眾傳媒進行有關的誤導性宣傳，並應制訂農業政策，以保護農地和發展本地農業。

安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 —— 最終建議發展大綱圖

22. 在2013年3月，政府當局就安達臣道石礦場用地未來土地用途的建議發展大綱草圖下的建議，徵詢事務委員會的意見。事務委員會察悉，當局就位於該石礦場用地的未來住宅發展項目所建議的私人及資助房屋比例為80:20。鑒於公營及資助房屋單位的需求龐大，部分委員認為，當局應調整有關比例，以增加該用地的公屋及居屋單位供應。政府當局解釋，在制訂擬議比例時，當局已計及該石礦場用地所在的秀茂坪區的房屋組合。鑒於秀茂坪區的用地大部分用作發展資助房屋，該石礦場用地80:20的擬議私人及資助房屋比例會解決該區現時房屋組合不平衡的問題。部分委員指出，在維持平衡的房屋組合方面，政府當局應顧及市區整體的房屋組合情況，而非只是把重點放在秀茂坪區。因此，當局應在該石礦場用地興建更多公營房屋單位。

23. 事務委員會委員亦關注到，該石礦場用地的擬議發展項目連同安達臣道發展計劃(一個公營房屋發展計劃)對觀塘及將軍澳的道路網絡會造成的交通影響。政府當局表示，如進行道路／路口改善措施，有關的交通網絡應能應付該等新發展項目將會產生的累積交通流量。當局向委員保證，所有擬議的道路改善措施會在該石礦場用地的居民遷入前竣工。

南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究：第一階段社區參與活動

24. 規劃署和土木工程拓展署於2012年1月展開南丫島索罟灣前南丫石礦場地區(下稱"研究地點")未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究。於2013年1月，政府當局在該項研究的第一階段社區參與活動進行時，就當局擬備的兩個初步土地用途方案徵詢事務委員會的意見。根據方案一，可容納5 000至7 000人口的房屋發展項目為主要的土地用途。方案二的特色是透過一系列旅遊和康樂設施增強研究地點的旅遊機遇。此方案亦會包括房屋發展項目，但會以較低密度的形式提供。

25. 委員指出，當局須因應個別用地是否合適及有關用地的環境，考慮如何發展土地。鑒於南丫島的鄉郊特色，部分委員促請政府當局應考慮把該用地改作郊野公園或生態公園，作為其中一個可採用的土地用途方案。部分委員建議研究範圍應擴

大，以包括就整個島嶼進行規劃，因為南丫島有很大空間推行生態保育措施及發展旅遊業、消閒設施和房屋。部分委員察悉，根據該兩個初步土地用途方案，當局建議在研究地點提供資助及私營房屋。他們強調，最重要是因應將會遷入的新增人口，在島上提供足夠的就業機會，以及加強該島嶼的對外交通連繫。

26. 政府當局表示，當局會對研究地點未來用途的任何建議保持開放的態度，亦可考慮將生態公園的某些元素納入該用地的未來發展內。擬議土地用途方案包括保留該島嶼上的人工湖，以及按照一項生態研究提出的初步建議，保育具生態價值特色的地方。公園、酒店及生態旅遊中心等部分擬議的設施可提供就業機會。然而，由於該用地的未來發展項目規模不大，可提供的職位數目將會有限。對於在該用地未來的住宅樓宇居住的居民，渡輪將會成為他們主要的對外交通工具。在擬建的新碼頭落成後，渡輪服務將會改善，以配合居民的交通需要。

東涌新市鎮擴展研究

27. 在2013年5月，政府當局諮詢事務委員會有關在東涌新市鎮擴展研究第二階段公眾參與活動下就擴展東涌新市鎮所訂的初步土地用途方案。根據在第一階段公眾參與活動所得的公眾意見，政府當局建議，擴展東涌新市鎮的方向是在東涌東填海造地，並在東涌西開發休耕農地和進行有限度填海，以提供土地。當局已為東涌東制訂了兩個初步土地用途方案，包括"宜居城市"(旨在容納更多人口，最高可達11萬人)及"經濟活力"(旨在打造一個區域性商業樞紐，同時提供房屋供應，可容納95 000人口)，以配合不同的目標和發展需要。

28. 鑒於東涌新市鎮現時的規劃並不理想，委員普遍歡迎政府當局就探討東涌的發展潛力及機遇所推行的措施。他們促請當局在公私營房屋之間提供平衡的房屋組合，並且保存東涌的古蹟和生態。在規劃擴展區時，政府當局應優先提供足夠的社區設施和休憩空間、改善東涌的對內及對外的交通連繫、推動東涌的經濟發展，以及配合北大嶼山的發展。政府當局表示，建議在東涌西進行填海的範圍最大約為14公頃，僅限於東涌灣東北面，該區的生態價值較低。政府當局會綜合在第二階段公眾參與活動期間所得的公眾意見，並制訂發展大綱圖，以推行進一步的公眾參與活動。

29. 政府當局推行措施研究把約150公頃位於元朗和北區現時主要用作工場、臨時倉庫或荒廢的農地改作房屋用地，而元朗南房屋用地規劃及工程研究為有關措施下的一個項目。政府當局於2013年4月，在該項研究的第一階段社區參與活動進行期間，曾就元朗南發展的規劃議題和指導原則徵詢事務委員會的意見。

30. 鑒於房屋土地的需求迫切，事務委員會委員普遍歡迎當局進行該項研究，並支持該項研究的指導原則，即把元朗南的棕地轉為有利的用途、充分利用該區的發展潛力，以及改善該區現有的居住環境等。部分委員促請政府當局妥為顧及擬議發展項目對該等用地現有的居民及佔用人(如貯物設施的使用者、農戶等)所造成的影響。此外，有建議認為，關於該項研究的公眾諮詢過程，為了增加有關的成效，政府當局應盡早制訂發展建議，以徵詢持份者的意見。政府當局回應時表示，當局會因應過往的經驗改善就規劃項目進行的公眾參與活動。政府當局考慮在第一階段社區參與活動收集所得的公眾意見和進行初步技術評估得出的結果後，會制訂有關發展元朗南房屋用地的初步發展大綱圖。該大綱圖將會作為第二階段社區參與活動的基礎。

起動九龍東辦事處工作進度報告及延續運作建議

31. "起動九龍東"是2011-2012年度施政報告下的措施，旨在把九龍東(包括啟德發展區、觀塘和九龍灣)轉型為另一核心商業區，在未來20年提供約400萬平方米的辦公室樓面面積。政府當局在2013年1月向事務委員會簡介上述措施的進展，以及有關延長起動九龍東辦事處(下稱"該辦事處")兩個首長級編外職位的任期4年至2017年6月30日的人手編制建議，以繼續就推行該措施提供專業支援。

32. 儘管委員普遍支持當局就該辦事處訂定較長遠的擬議組織架構，以督導九龍東轉型為另一個核心商業區，但部分委員認為，該辦事處去年達到的成果僅是有限，當局應讓公眾得悉起動九龍東措施下主要行動項目的目標完成日期。政府當局解釋，啟德發展區是一個新發展區，在把計劃付諸實行方面，當局可採取主動，但觀塘及九龍灣是建有逾300幢私人樓宇的已發展地區，重建這些地區須由私人主動提出建議及合作。儘管

九龍東有潛力額外提供大量辦公室樓面面積，但政府當局難以確定在某一段時間內可提供多少新辦公室用地。政府當局向委員保證，該辦事處會繼續為私人機構的土地發展建議提供一站式的統籌和諮詢服務，並會探討可為重建和改建的建議提供的誘因，以促進該等舊工業區轉型。

33. 事務委員會察悉，在九龍東經營文化及創作工作室的機構有超過500個。委員關注到，這些機構(包括藝術、音樂及電影工作室)的經營者或會因為其工作室所在的大廈單位租金飆升而面對生計問題。部分委員批評當局落實以商業發展為重點的起動九龍東措施，會加快業主出售工業大廈，從而亦會迫使更多藝術及文化機構遷出。鑒於區內的機構日久與其客戶已建立緊密的聯繫，為確保有關的聯繫不會被九龍東的商業發展損害，委員要求政府當局須在該辦事處延續運作期間，確定有哪些藝術和文化機構在九龍東運作，並逐一接觸，以評估轉型對該等機構的影響，瞭解其關注及協助該等機構繼續在九龍東運作。政府當局強調，起動九龍東措施的其中一項指導原則是促進多元化。當局向委員保證，為九龍東進行規劃的過程中，當局十分重視讓有關各方(包括從事藝術和文化工作的人士／團體)持續參與。該辦事處會致力物色合適的地方容納藝術及文化團體，讓這些團體可繼續在九龍東運作。

34. 關於委員就九龍東對內及對外聯繫提出的關注事項，政府當局表示，地政總署正與區內工業大廈的有關業主就落實九龍灣的行人天橋網絡一事進行聯繫。此外，為方便市民從港鐵九龍灣站往來九龍灣商貿區，以至啟德發展區海濱地帶，政府當局會委託顧問進行研究，以探討為提升區內的行人暢達度而須作出的改善。政府當局亦答允考慮委員的建議，在觀塘的擠塞區域內興建地下街。當局表示，擬議的環保連接系統會連接港鐵九龍灣站與啟德發展區，與沙田至中環線的啟德站交匯，再沿舊機場跑道一直伸延，以港鐵觀塘站為終點，藉以改善啟德發展區、九龍灣、觀塘與本港其他地區的連繫。

樓宇安全

有關引入招牌監管制度的立法修訂

35. 違例招牌是本港一個長期存在的樓宇安全問題。當局估計現時全港約有19萬個違例招牌，當中大部分現正由商戶使用，其餘的則已被棄置。為了加強現存違例招牌的安全，政府

當局建議推行招牌監管制度，有關形式與現時根據《建築物(小型工程)規例》(第123章，附屬法例N)為訂明建築工程(即違例的小型簷篷、晾衣架和冷氣機支架)而設的制度類近。

36. 事務委員會委員普遍歡迎當局引入招牌監管制度，但部分委員質疑，當局在這樣遲的階段才推行此項措施會否有效，因為現時已有19萬個違例招牌，引致安全方面的關注及造成滋擾。他們促請屋宇署加強人手及制訂清拆行動計劃，以就違例招牌(特別是缺乏適當維修的被棄置招牌)採取嚴厲的執法行動。政府當局解釋，在現存違例招牌當中，約有85%(即大約16萬個違例招牌)可根據擬議招牌監管制度進行檢核。該等招牌較為小型及潛在風險較低。屋宇署會對較大型的違例招牌採取執法行動，包括不時針對違例建築工程(下稱"僭建物")採取大規模的行動。在2006至2011年期間，屋宇署已針對危險或被棄置的招牌發出10 900項"拆除危險構築物通知"，並已拆除18 200個該類招牌。透過進行安全評估，屋宇署已確定須對哪些違例招牌優先採取執法行動。屋宇署承諾會持續檢討其人手規劃，以提高執法工作的效率。

就公眾極為關注的違例建築工程個案採取的執法策略

37. 在2012年6月，傳媒報道候任行政長官擁有的兩幢物業內可能有僭建物。所涉及的樓宇是位於貝璐道4號裕熙園的4號及5號屋。屋宇署在2012年6月21及22日視察有關的樓宇。在2012年11月23日，行政長官發表聲明，就事件作出交代。在2012年11月27日，屋宇署發出有關該署就貝璐道兩幢房屋的僭建物採取跟進行動的新聞公報。據該新聞公報所述，屋宇署人員發現，4號屋地下低層原來士多房一幅外牆有部分與原來的核准建築圖則所示的位置不符。因此，屋宇署在回應傳媒查詢時表明，該署會與業主委任的認可人士跟進。屋宇署在2012年6月27日發信予業主及其認可人士，要求取得該幅牆的構造及建造目的等資料。在2012年11月27日，屋宇署仍未獲提供該等資料，遂3次以書面催促該認可人士。此情況招致批評，指該業主及其認可人士延遲回應屋宇署，而政府當局一直隱瞞有關的情況。與此同時，屋宇署就前行政長官候選人唐英年先生在九龍塘約道5A及7號住宅僭建物的建造展開刑事調查。委員關注到，屋宇署有否根據現行執法政策，以公正的方式就所有僭建物執法。委員邀請政府當局在2013年1月7日與事務委員會討論有關的事宜。

38. 部分委員質疑，約道個案及貝璐道個案均似乎涉及向建築事務監督提交失實文件，屋宇署有否採取雙重標準處理該兩宗個案。政府當局回應時強調，屋宇署絕對沒有採取雙重標準處理該兩宗個案。當局清楚表明，在貝璐道個案中，並無資料顯示就該建築項目提交建築圖則的認可人士參與建造有關的僭建物。就約道個案而言，載有實質資料(包括照片及文件)的傳媒報道顯示，正在進行的建築工程的狀況與批准圖則有重大差異，但與當局近日在現場發現的僭建物相符，而有關的建築工程明顯是在認可人士知情下進行。政府當局認為，如僭建物個案不涉及有關呈交失實文件的實質資料，進行刑事調查將會是沒有必要，兼且擾民。當局強調，屋宇署一直以獨立、專業及公正的方式就僭建物採取執法行動，沒有因為有關業主的身份而作任何特別安排。

39. 委員提到，行政長官在2012年11月23日發表聲明，表示他已建造一幅磚牆圍封4號屋地下低層僭建樓面空間，使任何人均不能進入該空間。委員詢問，以一幅磚牆密封僭建的空間，是否屋宇署可接受的糾正措施。政府當局回應時表示，只是建造一幅磚牆堵塞僭建樓面空間的出入口，並非可接受的糾正措施。為恰當地糾正有關的違規情況，業主應令有關的空間完全不能讓人進入及使用，例如以泥土或少灰混凝土填滿有關的空間，或在該空間內及橫跨該空間豎設支架。

升降機及自動梯安全的規管及相關事宜

40. 鑒於在2013年3月2日在北角發生導致數名乘客受傷的升降機急墜事故，事務委員會邀請政府當局在2013年3月26日的會議上向委員簡介有關本港升降機及自動梯的規管事宜。部分委員質疑，當局為何在事故發生前未有發現有關升降機的違規情況。他們建議，政府當局應研究使用新技術，以提高實地檢查的成效。政府當局表示，根據《升降機及自動梯條例》(第618章)，每部升降機均須由註冊承辦商至少每月進行保養工程一次，並由註冊升降機工程師每年至少進行檢驗一次。機電工程署會繼續按風險評估機制就升降機進行審核巡查。在這個機制下，當局不但根據註冊承辦商提供的資料，亦按機電工程署就升降機的機齡、投訴、事故及相關註冊承辦商過去的表現評定的風險，揀選升降機進行巡查。部分委員指出，政府當局應考慮，就防止升降機事故發生而言，採用風險評估機制進行升降機的審核巡查是否有效。他們建議，若機電工程署進行的巡查顯示

升降機的若干設備或機械應於某段期間後更換，該署應安排實地跟進檢查，以確定承辦商是否確實有更換有關的設備或機械。

41. 部分委員察悉，《升降機工程及自動梯工程實務守則》規定某些工程項目至少須由兩名升降機工程人員一同進行。他們指出，據行業團體和一些升降機工程人員所述，很多註冊承辦商未有符合上述規定。工程人員普遍因為害怕遭到解僱而不會向機電工程署舉報其僱主違規的情況。委員籲請政府當局制訂更妥善的機制以偵查業界的不良行為。政府當局表示現正考慮在業界進行讓受訪者無須記名的調查，以就業界的現行做法收集準確的資料。政府當局向委員保證，當局會透過與即將成立的升降機及自動梯安全諮詢委員會合作，加強監管業界的運作。

文物保育

有關保存在地盤發現的歷史遺跡的政策和事宜

42. 在傳媒於2012年9月作出有關在香港鐵路有限公司(下稱"港鐵")金鐘夏慤花園建築地盤發現可能是歷史遺跡的報道後，事務委員會邀請政府當局向委員簡介該個案及現時保育香港考古文物的行政及法定措施。

文物保育措施進度報告

43. 政府當局定期向事務委員會匯報其文物保育工作的進度。事務委員會察悉，行政長官在2013年施政報告中宣布，政府當局會檢討現時保育私人擁有的歷史建築的政策。委員支持當局早日展開有關檢討，以更切合市民的期望。鑒於在1 444幢古物諮詢委員會已透過檢討確定其評級的歷史建築名單當中，有26幢建築物已被拆卸或改建，事務委員會部分委員認為，政府當局就保存歷史建築制訂的內部監察機制應予加強，並須納入即將進行的檢討範圍內，以引入更多有效的措施保護已評級的歷史建築。

東江水水質及開發新水源

44. 在香港供應的食水中，約有20%至30%是來自雨水，其餘70%至80%則是以每年大約37億元從廣東省輸入的東江水。在東江沿岸的工業及住宅區的污染問題被揭示後，委員對確保東江水水質表達關注。

45. 政府當局強調，供港東江水符合《地表水環境質量標準(GB3838-2002)》。該標準是適用於集中式生活飲用水地表水源的國家最高標準。水務署與廣東省相關對口單位已設立通報機制，以就任何影響供港東江水水質的重大污染事故迅速進行溝通。

46. 部分委員察悉，廣東省與本港簽訂的現行供水協議是按統包總額方式訂定東江水的價格。根據有關方式，無論實際需要及用量為何，本港會就每年8.2億立方米的供水量上限支付一筆定額的款項。他們促請政府當局與廣東省當局進行磋商，以訂定根據單位水價按每年實際的東江水用量繳費的安排，藉以節省公帑。政府當局解釋，適用於2012至2014年協議期的東江水每年供水量上限為8.2億立方米。此供水量已計及香港的實際需要，以及在供水方面須達到99%的可靠程度。當局即使並非不可能和粵方確定香港每年實際需要的供水量，亦會難於採取此做法。此外，粵方釐定單位水價時可能會計及這個不明朗因素，以確保有穩定的收入。部分委員認為，由於香港與廣東省其他城市同時依賴東江供水，在協議訂定有關固定供水量的條文，可確保本港獲得可靠的供水。

47. 事務委員會委員指出，長遠而言，全球會出現水資源短缺的趨勢，因此政府當局應探討其他食水資源，為日後作準備。就此，政府當局現正研究在將軍澳興建海水化淡廠的技術和財政可行性，以及考慮在上水、粉嶺及擬議的新界東北新發展區使用擴建後的石湖墟污水處理廠產生的再造水作非飲用用途。委員建議，當局可考慮使用儲存在蓄水池內的雨水／洪水，而不是將之排放出海。

樹木管理

48. 在2012年，有兩宗涉及傷亡的塌樹事故發生，包括於2012年7月19日在尖沙咀彌敦道的一棵細葉榕倒塌令5名途人受傷的事故，以及於2012年10月11日在大埔林村新村發生樹幹塌下的致命事故。事務委員會邀請政府當局在2012年10月討論當局的樹木管理工作。

49. 委員察悉，在大埔發生的事故中，塌下的樹木位處由地政總署管理的未撥用及未批租土地。由於有關樹木並未列入《古樹名木冊》，亦沒有收到市民就該樹木作出投訴，因此地政總署並無進行任何檢查。事務委員會部分委員批評，倘若地

政總署只在收到轉介及投訴時才採取行動，此做法會過於被動。政府當局表示，在該事故發生後，地政總署已決定檢討有關情況，並考慮對鄉村通路沿途的樹木進行普查。地政總署現正為委聘承辦商加強就未撥用及未批租土地上的樹木進行檢查一事作準備。為了讓社區人士參與監察樹木的工作，地政總署曾致函促請各鄉事委員會利用現行報告機制，例如"1823"電話中心，就任何有問題的樹木作出舉報。

基建設施項目

50. 在本年度會期內，當局曾就多項關乎提供基礎設施的撥款建議諮詢事務委員會，然後才把有關建議提交工務小組委員會及財務委員會考慮。事務委員會曾討論的主要基建項目包括：

- (a) 工務計劃項目第469CL號 —— 啟德發展計劃 —— 啟德機場北面停機坪的基礎設施；
- (b) 工務計劃項目第45CG號 —— 啟德發展計劃區域供冷系統；
- (c) 工務計劃項目第13GB號 —— 蓮塘／香園圍口岸與相關工程；
- (d) 工務計劃項目第111KA號 —— 觀塘市中心重建計劃的政府、機構或社區設施 —— 增置醫療衛生設施；
- (e) 工務計劃項目第163TB號(部分) —— 觀塘市中心重建計劃 —— 興建分層行人連接系統(月華街行人連接系統)；
- (f) 工務計劃項目第731CL號 —— 石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地基礎設施工程；
- (g) 工務計劃項目第7414RO號 —— 梅窩改善工程；及
- (h) 工務計劃項目第259RS號 —— 連接新界西北及新界東北的單車徑 —— 屯門至上水段(第一期)。

委員曾商議的其他主要議題

與一名發展商出售酒店房間的個案相關的政策

51. 在2013年2月，一名發展商以每平方呎5,200港元的平均價推售葵涌一間酒店的360間房間。有關的售價遠低於同區同樓齡及質素相若的住宅單位的售價。該等酒店房間在數天內售罄。各界廣泛關注的事宜包括：發展商出售個別房間是否合法；買家作出購買的決定時是否清楚瞭解該等物業在使用方面的限制、有關的投資風險及隱藏成本；以及如買家使用酒店房間作住宅用途，有關的後果為何。事務委員會邀請政府當局討論有關規管本港酒店發展的制度，包括就可能濫用酒店作住宅用途作出的監管，以及有關當局就葵涌酒店的個案採取的跟進行動。

52. 政府當局表示，規限該酒店所在地段的契約於2003年7月前簽立，該契約並不禁止承批人出售個別單位。然而，該等單位若非作酒店用途，則會違反相關的契約條件。如違反契約的情況屬實，地政總署會採取適當行動執行契約條款，有關的行動包括但不限於收回該物業。地政總署正研究該酒店發展商推出此銷售項目的意圖及有關的銷售計劃，以確定該等單位是否確實作為酒店房間推售，以及會繼續作酒店用途。當局會在該酒店進行巡查和抽查。政府當局強調，當局現正就有關個案進行調查。如有需要，當局會徵詢法律意見。在有關的酒店房間單位發售後，地產代理監管局表示已巡查有關酒店項目的銷售處，以瞭解相關地產代理的銷售手法。鑒於所涉及的銷售條款複雜，地產代理監管局已提醒持牌人，絕不可在銷售物業的過程中發出任何不準確或具誤導性的資訊。地產代理監管局日後如接獲任何有關銷售該等酒店房間的投訴，會小心評估收集所得的資料，以進行正式調查。如任何違反《地產代理條例》(第511章)的規定或條文的情況屬實，地產代理監管局會對相關的地產代理作出紀律處分。

53. 事務委員會部分委員認為，酒店房間買家的情況與雷曼兄弟迷你債券投資者的情況類似，即他們購買時並不完全瞭解他們對有關投資產品的權利和義務。委員批評，買家倉促作出購買的決定是因為政府當局在過去數年未能處理房屋短缺問題所致。他們促請政府當局與消費者委員會緊密聯繫，以處理此個案可能會引發買家作出的投訴，並在買家有需要時，向他們提供法律意見。部分委員建議政府當局應考慮收緊對出售個別酒

店房間單位的現行規管，以加強對投資者的保障，並確保能向旅客供應足夠的酒店房間。

在中環新海濱興建軍事碼頭

54. 城市規劃委員會(下稱"城規會")於2013年2月15日向公眾展示《中區(擴展部分)分區計劃大綱圖》(下稱"《中區(擴展部分)大綱圖》")，為期兩個月。對《中區(擴展部分)大綱圖》作出的主要修訂包括：將現時人民解放軍駐港部隊總部以北的一幅中環海濱用地(約0.3公頃)，由"休憩用地"地帶修訂為"其他指定用途"註明"軍事用地(1)"地帶。部分委員對上述修訂深表關注，並要求政府當局在2013年5月28日的會議上就此課題向事務委員會作簡介。政府當局表示，1994年中華人民共和國政府和英國政府就《軍事用地協議》互換的照會，列明中區——灣仔填海計劃內的最終永久性岸線靠近中環軍營的地方會預留150米的岸線，以供1997年後興建軍用碼頭。由於《中區(擴展部分)大綱圖》於2000年獲首次核准時，該碼頭的形式和實際範圍當時尚未詳細確定，因此在《中區(擴展部分)大綱圖》上以一條標上附註"150米軍事碼頭(有待詳細設計)"的直線來顯示其位置。考慮到該軍事碼頭的詳細設計及工程已完成，政府當局建議釐定該碼頭具體運作的界線及修訂有關的土地用途地帶。

55. 部分委員同意應准許駐港部隊使用中環海濱用地停泊軍用船隻，但他們質疑當局需否把該幅用地改作軍事用途。他們關注到，倘若把該幅屬於長廊一部分的用地移交駐港部隊作為軍事設施管理，便會出現有關在該範圍所適用的法律及執法的問題。把該幅用地指定作軍事用途或會妨礙公眾使用該長廊。如該幅用地由駐港部隊管理，駐港部隊便可興建更多與軍事碼頭准許用途直接有關的設施而無須向城規會取得規劃許可。

56. 政府當局解釋，當局在2000年至2012年期間曾在數個場合公開提出有關興建該軍事碼頭的事宜。該軍事碼頭須符合主水平基準上10米的建築物高度限制。由於海濱的地平面已處於主水平基準上的4.2米，任何建於該址上的建築物因而不能高於5.8米。由於駐港部隊已同意，在軍用碼頭不作軍事用途時，會開放有關用地作為海濱長廊的一部分予公眾享用，該碼頭已採取與長廊融合的設計。關於在該範圍執法的問題，政府當局表示，香港警方及其他執法機關將可按相關法例在該範圍採取執法行動。

有關重建根據公務員建屋合作社計劃興建的公務員樓宇的事宜

57. 公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃是由公務員事務局管理的一種公務員房屋福利。由於政府當局一直積極物色土地興建房屋，重建合作社樓宇(大部分位處市區的優越位置)的事宜遂引起了公眾關注。事務委員會在2013年5月討論有關重建合作社樓宇的事宜。

58. 委員察悉，由於合作社樓宇的狀況和環境因樓宇老化而轉差，部分佔用人歡迎該等樓宇進行重建。政府當局表示，合作社若要申請解散，須取得75%的社員同意。在合作社解散後，合作社個別的前社員如擬出售其單位，便須繳付土地補價以撤銷該單位的轉讓限制。如要重建整幢合作社樓宇，合作社的前社員須共同向地政總署申請修訂契約及繳付額外的土地補價。事務委員會部分委員詢問，政府當局會否考慮提供土地補價優惠或短期豁免土地補價，以協助已解散的合作社重建合作社樓宇。亦有意見認為，為協助合作社的前社員就重建計劃與發展商進行磋商，政府當局應適時告知前者有關他們須繳付的土地補價款額。政府當局回應時表示，有關的政府部門一直積極考慮如何以最妥善的方法處理有關重建合作社樓宇的土地補價及其他事宜。政府當局需要一些時間研究個別個案，然後才可制訂解決的方法。至於部分委員關注到有頗多擬出售其單位的合作社社員因未能就解散合作社取得75%的社員同意而未能成事，政府當局解釋，在引入現行75%的規定前，當局已全面諮詢合作社社員。在考慮應否更改有關規定時，當局須計及所有持份者的權益會否受有關的更改所影響。事務委員會將於2013年7月15日的會議上聽取公眾就此課題表達意見。

市區重建局的工作

59. 在2013年6月25日的會議上，市區重建局(下稱"市建局")向事務委員會簡介該局在2012-2013年度的工作及未來的工作計劃。委員亦藉機會與在2013年6月15日新上任的市建局主席及政府當局討論有關市區重建的方針。

60. 委員察悉，市建局在2012-2013年度錄得44億元淨營運盈餘，而該局截至2013年3月31日的資產淨值為262億元。委員指出，市建局的任務並非透過進行重建項目賺取最多利潤，而是處理市區老化的問題及改善市區舊區居民的生活質素。儘管在該等地區進行的重建項目令居住環境改善，由於賠償不足，受影

響的業主／商戶不能從該等項目中受惠。此外，在該等地區進行的市建局項目，大多興建並非受影響業主／商戶所能負擔的豪宅及購物商場。委員籲請市建局進行市區重建時採取以人為先的工作方針，以及認真顧及受重建項目影響人士的需要。市建局表示，該局致力與相關持份者加強溝通，並已推行新的措施(例如樓換樓計劃)，以協助受重建項目影響的業主。關於市建局的財政狀況，該局強調，任何重建項目產生的盈餘均會保留，以資助進一步的重建項目及市建局在復修、活化和保育方面的工作。

聯合小組委員會的工作

61. 在事務委員會及民政事務委員會轄下成立的監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會曾就多項事宜進行商議，當中包括：經核准的西九文化區發展圖則；在西九文化區計劃建築工程展開前，西九文化區用地的管理和使用情況；以及該計劃的文化軟件發展及財政狀況和安排。

曾舉行的會議

62. 截至2013年6月為止，事務委員會在本年度的會期曾先後舉行合共15次會議，包括分別與房屋事務委員會及民政事務委員會舉行的兩次聯席會議。在事務委員會轄下成立的聯合小組委員會在同一期間合共舉行了5次會議。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年7月10日

發展事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

發展事務委員會

2012-2013年度會期的委員名單

主席 劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP

副主席 謝偉銓議員

委員 涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
何秀蘭議員
陳克勤議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
毛孟靜議員
田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
范國威議員
陳志全議員
陳恒鑾議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
張超雄議員
蔣麗芸議員, JP
盧偉國議員, BBS, MH, JP

(總數：32名委員)

秘書 鍾蕙玲女士

法律顧問 鄭潔儀小姐