

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1721/13-14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(下稱"事務委員會")在2013-2014年度會期的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2014年7月9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. 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

增加房屋土地供應

4. 過去數年，房屋發展用地供應短缺，引致物業價格急升，公共租住房屋(下稱"公屋")輪候冊上的申請人數眾多。政府當局增加公私營房屋土地供應的措施仍然為事務委員會其中一

個討論焦點。行政長官在2014年施政報告宣布，政府當局已採納長遠房屋策略督導委員會就增加房屋供應提出的建議，以47萬個單位為未來10年供應總量新目標，當中公營房屋佔新建屋量的六成。根據此新目標，政府當局計劃每年平均提供約2萬個公屋單位及約8 000個居者有其屋計劃單位。當局會透過不同來源維持土地供應，每年平均提供約19 000個私人住宅單位。在2014年1月29日，於行政長官發表施政報告兩星期後，事務委員會與房屋事務委員會舉行聯席會議，以討論政府當局增加房屋土地供應的短、中及長期措施。當局曾於本年度會期就個別研究、撥款建議或落實長遠土地發展措施的各项計劃諮詢事務委員會。

土地用途檢討

5. 事務委員會察悉，作為其中一項增加房屋土地供應的短至中期措施，政府當局一直進行各項土地用途檢討，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同短期或政府用途的政府土地、綠化地帶和工業用地。據政府當局所述，自2012年7月以來，當局覓得合共152幅具房屋發展潛力的用地。當局須修訂相關的法定圖則，以更改該等土地的用途和增加發展密度，方能在未來5年(即2014-2015年度至2018-2019年度)把土地用於發展房屋，以提供約21萬個新建公營及私人單位。

6. 部分委員關注到，鑒於地區可能出現反對意見，政府當局可否透過改劃所覓得的152幅具潛力用地的用途，達到在未來5年興建21萬個住宅單位的目標。委員強調，在增加房屋土地供應的過程中，政府當局須就區內提供的房屋及社區設施求取平衡，以及在諮詢的過程中處理當區居民關注的事宜，特別是有關交通及環境方面的影響。政府當局向委員保證，在達到建屋目標方面，當局非常重視市民的支持和合作。關於改劃或發展具房屋發展潛力的用地，當局會與社區各持份者合作，以解決相關的問題。

增加住宅發展密度

7. 事務委員會察悉，就位於市區主要地區和新市鎮內大部分發展密度分區的房屋用地而言，政府當局建議將最高住用地積比率(下稱"地積比率")增加20%。部分委員關注到，香港人一直致力調低住宅用地的核准地積比率，以期改善居住環境的質素，上述措施會使他們多年來的努力付諸東流。

8. 政府當局向事務委員會解釋，當局能否調高某幅用地的地積比率及有關比率可上調的幅度，會視乎相關政府部門將進行的規劃檢討和技術評估結果而定。城市規劃委員會考慮有關放寬發展限制的申請時，會計及所有相關規劃考慮，以及有關建議可能對交通及基建容量、環境等造成的影響。政府當局向委員保證，基於上述情況，增加房屋用地的最高地積比率不會影響香港人的居住環境。

放寬薄扶林的發展限制

9. 放寬薄扶林的發展限制是其中一項增加房屋土地供應的短至中期措施。委員認為，約5萬人將遷入薄扶林，為配合新遷入的人口，適時完成港島線延線和提供充足的交通及基建設施至為重要。政府當局在2014年1月28日的事務委員會會議上宣布，當局正積極考慮興建南港島線(西段)，以改善薄扶林的公共交通服務，事務委員會對此表示歡迎。

"補地價仲裁先導計劃"

10. 行政長官在2014年施政報告宣布，為利便就修訂土地契約／換地申請的補地價金額早日達成協議，以提早供應房屋土地及加快興建房屋，政府當局會引入"補地價仲裁先導計劃"。部分委員認為，為免有人指政府推行此項計劃是為了向商界輸送利益，政府當局須加強此項計劃的透明度。為加強公眾的信心，令他們認為此項計劃公平，政府當局制訂有關推行此項計劃的安排時，應盡早讓公眾參與。政府當局向委員保證，在制訂此項計劃時，當局會計及透明度及公信力的重要性。當局承諾會就推行的安排諮詢相關的專業人士(包括仲裁人及測量師)。

發展安達臣道石礦場用地

11. 發展安達臣道石礦場用地(下稱"石礦場用地")是政府當局增加房屋土地供應其中一項主要的短至中期措施。有關的發展項目會為25 000的規劃人口建造約9 410個單位(私人及資助房屋比例為80:20)。按照計劃，此發展項目的居民將於2022-2023年度入伙。在2013年12月，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，以委聘顧問就擬議發展項目的土地平整及相關基建工程，進行詳細設計及工地勘測工程。

12. 雖然委員支持當局發展石礦場用地以增加房屋供應，但他們關注到，石礦場用地的發展潛力受該區的交通容量所限，會令珍貴的土地資源不能以有效率的方式運用。委員認為，政府當局應把握發展該用地及安達臣道發展計劃(一個公營房屋項目)的機會，以全面的方式解決九龍東的交通擠塞問題，包括在彩虹交匯處進行改善工程。此外，政府當局應考慮重建彩虹邨和坪石邨，以善用土地資源及改善區內的交通情況。

13. 政府當局解釋，石礦場用地的發展密度(3至6.3)是當局考慮區內道路網絡的最高交通容量及保留大上托山脊線的需要後訂定。至於如何處理預期會增加的交通量，政府當局已在該用地的最終建議發展大綱圖下建議適當的緩解措施。相關的區議會正跟進彩虹交匯處的交通情況。

14. 關於在該用地發展一個石礦公園的事宜，部分委員建議，政府當局應利用該用地的地質及歷史特色，發展一個可作教育和康樂用途的主題公園。當局可參考英國康沃爾郡的伊甸園計劃。在設計該公園時，政府當局應擺脫傳統的做法及採納新思維。

新界東北新發展區

15. 據政府當局所述，在滿足本港中至長期的房屋和發展需要方面，新發展區是土地供應的一個主要來源。在涵蓋3個階段公眾參與過程的新界東北新發展區規劃及工程研究完成後，政府當局於2013年7月公布古洞北及粉嶺北新發展區(下稱"兩個新發展區")的最終發展建議，並向事務委員會簡介有關建議。事務委員會在2013年7月25日、26日、30日及31日舉行特別會議，聽取公眾就最終建議表達意見。在2014年2月，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，以進行兩個新發展區前期地盤平整和基礎設施工程的詳細設計及工地勘測。

16. 儘管事務委員會大多數委員支持有關的撥款建議，但部分委員質疑政府當局為何在強烈反對意見中推展該項計劃。他們認為，政府當局漠視受影響非原居民及農戶的需要和權益及他們"不遷不拆"的訴求，在兩個地區內展開土地清理計劃，此情況為不可接受。政府當局重申，在滿足香港市民的房屋需要(特別是公營房屋)方面，兩個新發展區將會是本港中至長期房屋供應的主要來源。兩個新發展區合共會提供約6萬個新單位(包括36 600個資助房屋單位)。撥款建議下的工程涉及就16 000多個房

屋單位(當中逾八成為資助房屋單位)進行的地盤平整和相關的基礎設施工程。除了提供房屋土地供應外，該等新發展區亦會提供土地作經濟用途。

17. 關於委員詢問政府當局有何計劃為受影響的居民和農戶分別作出鄉村遷置及復耕的安排，以及處理一些現有小商戶繼續經營的訴求，政府當局表示現正積極考慮受影響的居民、農戶和商戶所提出的關注事項及建議。政府當局向委員保證，當局會就兩個新發展區前期工程進行詳細設計及工地勘測，同時亦會繼續與受影響人士進行聯繫，以處理他們關注的事宜。在詳細設計階段，當局會成立社區聯絡小組，以便與各持份者溝通，以及處理工程項目引致的事宜。

18. 事務委員會特別關注到，現時居住在古洞石仔嶺花園安老院舍的長者將會因為當局落實古洞北新發展區項目而受影響，政府當局有何計劃配合他們的需要。政府當局表示，根據既定政策，社會福利署會為居於改善買位計劃下安老院舍的受影響長者提供其他改善買位計劃宿位。至於改善買位計劃並不涵蓋的長者，如他們在尋找其他安老院舍宿位時遇到困難，社會福利署會向他們提供協助。事務委員會通過一項議案，促請政府當局保留或重置石仔嶺花園的安老院舍。在2014年5月12日，福利事務委員會討論有關受此項計劃影響的安老院舍的安置事宜。

洪水橋新發展區

19. 擬議洪水橋新發展區項目將會提供826公頃土地，以容納一個人口約為218 000(包括約175 000新增人口)、有6萬多個新增單位，以及可提供約10萬個就業機會的新市鎮。擬議的公私營房屋比例為51:49，首批人口會在2024年左右陸續入伙。

20. 政府當局為擬議洪水橋新發展區制訂初步發展大綱圖(下稱"大綱圖")，並在2013年10月就該大綱圖徵詢事務委員會的意見。其後，事務委員會在2013年11月舉行特別會議，聽取公眾就大綱圖表達意見。

21. 雖然部分委員及團體代表質疑，當局發展洪水橋新發展區到底是為了支援珠江三角洲地區的經濟發展，還是配合香港市民的需要，亦有部分委員歡迎發展洪水橋新發展區的建議，認為該建議日後不但能為新發展區的居民，亦能為天水圍及屯

門的居民創造大量就業機會。委員察悉，根據初步規劃，大約5萬個就業機會將會來自新發展區內擬議物流和科技區的企業。他們促請政府當局適時制訂相關政策，以促進物流和科技業在新發展區發展。

22. 委員請政府當局注意，當局須在擬議洪水橋新發展區提供充足的交通基建及社區設施，以配合擬容納的大量人口的需要。政府當局向委員保證，當局在規劃洪水橋新發展區的交通基建時會採取策略性和全面的方法，以應付新界西北預計會增加的人口。

23. 對於一些在洪水橋經營港口後勤、露天貯物、回收服務及工廠業務的團體代表關注到他們難以重置或繼續經營其業務，委員亦有同感。他們強調，政府當局須向將會受新發展區計劃影響的現有商戶提供協助，讓他們可繼續經營。委員亦察悉，當局會清拆5條非原居民鄉村及清理部分農地，以騰出土地落實擬議計劃。他們促請政府當局為受影響的居民和農戶作出合理的安置、鄉村遷置、補償及復耕安排。

24. 政府當局解釋，清拆上述5條鄉村為無可避免，因為該等鄉村是位於或十分接近新發展區日後的市中心及擬議的西鐵洪水橋站，或已預留作提供交通基建或商業發展項目的地方。當局承諾會在下階段的洪水橋新發展區規劃及工程研究作出安排，以處理該計劃對現有居民、農戶及商戶造成的影響。根據現行的復耕政策，政府當局會向受影響農戶提供協助，把他們與願意出售／出租其農地的土地業權人作出配對。政府當局留意到，現行政策不足以回應受影響農戶的訴求。發展局現正與食物及衛生局合作制訂有助復耕的新措施。

在維多利亞港(下稱"維港")以外填海 —— 發展人工島及在欣澳填海

25. 政府當局在2011年7月就"優化土地供應策略：在維港以外填海及發展岩洞"展開了技術研究及兩個階段的公眾參與活動。考慮公眾就選址準則提出的意見後，政府當局選定5個具潛力近岸填海地點(即屯門龍鼓灘、沙田馬料水、青衣西南、北大嶼山的小蠔灣及欣澳)，並認定發展人工島的潛力。在2014年4月，政府當局請事務委員會支持撥款建議，以進行在中部水域發展人工島的策略性研究，以及擬議在欣澳填海的規劃及工程

研究。事務委員會委員大致上支持進行上述研究，但對有關的擬議措施提出了若干意見及關注事項。

26. 當局進行有關在香港島與大嶼山之間的中部水域發展人工島的策略性研究，旨在探討興建人工島的可行性，包括發展在行政長官2014年施政報告宣布的東大嶼都會，以容納新增人口，並作為中區及九龍東以外的一個新核心商業區，促進經濟發展和提供就業機會。政府當局進行粗略的內部評估後，所得的結論是交椅洲適合作興建佔地約600至800公頃的人工島之用。此外，喜靈洲及中部水域的其他地方亦可能適合興建其他人工島。預計可透過興建人工島產生的土地總面積約為1 600至2 000公頃。

27. 雖然部分委員支持當局研究發展人工島的可行性，但部分委員反對有關建議，認為政府當局在考慮填海及興建人工島前，應先研究所有其他土地供應來源。部分委員認為，政府當局在未先制訂人口政策的情況下提出填海及有關人工島的建議，是不負責任的做法。

28. 部分委員關注到興建人工島對海洋及陸地生態和漁民生計造成的影響。政府當局表示，該等研究會探討有關建議對環境、水流、港口運作、海上安全等造成的影響，並會提出緩解措施。政府當局向委員保證，當局會聯同漁業探討一些能使該行業現代化及促進其發展的新方法和措施。委員強烈要求政府當局提出具體措施，以解決漁業所面對的困難。

29. 對於委員關注到擬議人工島與香港其他地區的交通接駁問題，政府當局向委員保證，該等研究會探討有關問題，包括以鐵路作為其中一個交通方案。委員強調，在中部水域興建人工島及相關基建工程將會是一項大型的工程項目，當局應全面徵詢公眾及持份者對工程項目的意見。部分委員認為，該等研究應涵蓋：考慮到本港未來的發展，應否將一個新核心商業區設於中部水域；以及人工島上的新增土地應否只預留作重置厭惡性設施(例如貯油設施和貨櫃碼頭)的用途。

30. 關於在欣澳填海，政府當局表示，一如在"優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞"的第二階段公眾參與活動期間收集的公眾意見所反映，得到公眾支持的主要土地用途包括：住宅發展、商業用途(主要與旅遊業相關的設施，例如酒店、零售或餐飲)、政府、機構或社區用途及土地儲備。

31. 部分委員質疑，鑒於政府當局已建議在港珠澳大橋香港口岸人工島、擬議的東大嶼都會及機場北商業區進行同類的發展項目，旅遊業及商業發展應否是當局在欣澳填海的焦點所在。部分委員建議，政府當局應考慮將欣澳的土地撥作發展一些有利本港經濟發展的產業，例如檢測和認證服務及創新科技。政府當局承諾會審慎研究所有就有關在欣澳填海收集的意見，並探討欣澳的可行土地用途與周邊地區的相互關係。

32. 部分委員認為，政府當局在完成就填海對位於大嶼山以北的西部水域所造成的影響進行策略性環境影響評估之前，不應開展有關研究。政府當局解釋，根據在3個具潛力填海地點(即欣澳、小蠔灣及龍鼓灘)展開的累計性環境影響評估及中華白海豚的實地監測的初步結果，欣澳應該不是中華白海豚的出沒熱點，而建議的填海並沒有不可克服的環境問題。由於有關研究屬於《環境影響評估條例》附表3訂明的指定工程項目，政府當局向委員保證，有關欣澳填海研究的環境影響評估會涵蓋及檢討空氣質素、水質與水流、生態和漁業等各個必要範疇。

發展岩洞

33. 根據政府當局於2011年完成的"善用香港地下空間"研究結果，從地形和地質條件而言，香港約有三分之二的土地適合發展岩洞。發展岩洞可提供土地應付社會的發展需要，而又不涉及大規模收地。把不受歡迎的設施(例如污水處理廠)設置在岩洞，既可移除與當地社區土地用途不兼容的設施，亦可改善社區的居住環境。政府當局已確定3項可遷往岩洞的政府設施(即深井污水處理廠、西貢污水處理廠和鑽石山食水及海水配水庫)。在2014年3月，政府當局請事務委員會支持各項撥款建議，以進行該等搬遷建議的可行性研究。

34. 事務委員會委員大致上支持當局進行該等可行性研究的建議。部分委員反對該項建議，理由是政府當局未有披露任何資料，說明因搬遷該等設施而釋放的土地日後會作甚麼用途，而搬遷計劃的財政可行性及成本效益亦成疑。政府當局解釋，由於所釋放的用地需10年左右才可供發展，現時確定土地用途會是言之尚早。與此同時，社區對土地資源的需求將會有變動。政府當局承諾會在搬遷工作接近完成時，就土地用途諮詢公眾。

35. 對於委員關注到擬議搬遷計劃對區內居民造成的負面影響，政府當局向委員保證，當局會在進行研究期間充分探討有關交通、噪音及環境方面的影響。至於委員建議藉搬遷的機會提升污水處理廠的容量及在岩洞預留更多空間作日後擴展的用途，政府當局答允會監察是否有需要提升有關設施，以及研究如何採用先進科技，在搬遷後加強污水處理廠在新址運作的效率。

增加土地供應作商業及其他用途

港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展

36. 港珠澳大橋香港口岸人工島佔地約130公頃。政府當局進行的初步檢討顯示，香港口岸人工島可進行上蓋發展，以作零售、酒店及其他商業活動等各類商業發展用途，以支持"橋頭經濟"。政府當局請事務委員會支持當局就有關發展進行規劃、工程及建築研究。

37. 事務委員會大致上支持當局進行規劃、工程及建築研究。歡迎在該人工島上發展商業設施的委員認為，該等設施可盡量善用人島上的土地資源，讓旅客無須前往市區購物，減輕對該等地區消費品價格的壓力，並增加大嶼山居民的就業機會。鑒於不能確定大部分經港珠澳大橋到港的旅客是否會更喜歡前往其他地區觀光和購物，加上大嶼山附近已有土地可作商業發展用途，部分委員反對當局進行有關研究。他們不支持當局將公帑及土地資源用於配合在個人遊計劃下訪港旅客的購物需要。

38. 部分委員建議，鑒於發展在大嶼山或其附近的土地作不同用途的各項新措施，政府當局須就大嶼山及本港西部的土地用途及交通基建制訂整體規劃，以確保該等措施妥善協調，在推動本港經濟及社會發展和滿足房屋需要方面取得最佳的成果。政府當局察悉委員的意見，並表示新近成立的大嶼山發展諮詢委員會將在制訂大嶼山經濟及社會發展策略方面向政府當局提供意見。

發展地下空間

39. 在增加土地供應方面，善用地下空間作商業及其他合適用途，尤其對擠迫和欠缺新土地供應的市區來說，是一個具潛

力的方案。在本年度會期，政府當局請事務委員會支持就4個已揀選的策略性地區(即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地和金鐘／灣仔)進行一項城市地下空間發展的規劃和工程先導研究。

40. 鑒於利用地下空間可提供機會在發展稠密的市區創造空間、優化連接性及改善市區環境，委員大致上支持該項先導研究。他們強調，最重要的是發展地下空間不應在交通及人流、享用現有社區設施等方面為區內居民帶來負面影響，亦不應影響現有樓宇的結構安全。他們提醒政府當局，地下空間的擁有權問題或會對有關的措施帶來挑戰。部分委員認為，4個已揀選的地區已非常擠迫，可能不適合地下空間發展用途，因此政府當局應審慎評估在各個已揀選地區進行上述發展的利弊。政府當局向委員保證，當局會妥為研究這些問題。

樓宇安全

41. 樓宇安全為事務委員會十分關注的事宜。隨着《2011年建築物(修訂)條例》獲通過，以及多項相關附屬法例作出修訂，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃於2012年6月30日全面實施。在2013年11月，政府當局向事務委員會匯報該兩項計劃的進度，並尋求委員支持由2014年4月起，在一個編外職位到期撤銷後，開設一個政府屋宇測量師／政府結構工程師雙專業常額職位，以擔任掌管屋宇署強制驗樓部的助理署長一職。

42. 事務委員會察悉，當局實施該兩項計劃的進度出現延誤。屋宇署的目標是每年分別選定2 000及5 800幢樓宇進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。按照所計劃的程序，屋宇署會分別在預先知會函件發出約6個月和兩個月後，把法定通知送達被選定為須同時進行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃及被選定為只須進行強制驗窗計劃的目標樓宇。然而，截至2013年9月，在根據計劃時限屋宇署應已向其發出法定通知的目標樓宇當中，上述兩類樓宇分別有50%和20%獲送達法定通知。政府當局已解釋所遇到的困難，並建議調低每年的目標樓宇數目。

43. 鑒於推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃為屋宇署帶來沉重的工作量，委員大致上支持政府當局就調低每年的目標樓宇數目及開設擬議常額職位提出的建議。他們建議，屋宇署應研究如何簡化有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的工作程序，以及為各項工作訂定優先次序。

44. 然而，委員亦察悉，屋宇署的前線人員苦無足夠人手支援他們應付因為推行上述兩項計劃和其他樓宇安全措施而不斷增加的工作量。部分委員建議，如有關問題一直懸而未決，開設一個常額職位掌管強制驗樓部，亦不會有助該兩項計劃順利推行。政府當局表示，屋宇署會在2014-2015年度增設190個非首長級職位，以應付不斷增加的工作量。委員表示，上述數目不但包括轉自屋宇署現有非公務員崗位的職位，亦遠低於前線人員所要求的數目。政府當局解釋，在增聘190個員工及調低就該兩項計劃訂定的目標樓宇數目後，屋宇署將有足夠的人手處理其工作量。當局向委員保證，屋宇署的管理層會繼續與員工工會保持對話，以制訂解決方案釋除後者的疑慮。

45. 鑒於分別提供驗樓服務及驗窗服務的註冊檢驗人員及合資格人士供應不足，委員要求政府當局採取行動鼓勵更多建築專業人士註冊為註冊檢驗人員及更多承建商提供驗窗服務，以向業主提供更多選擇及降低有關的檢驗費用。政府當局承諾會研究如何加強當局在此方面的工作。

委員曾討論的其他主要議題

增加蓮塘／香園圍口岸工程計劃的估計所需費用

46. 定於2018年啟用的蓮塘／香園圍口岸，將會是連接深圳與香港的第七條陸路邊界通道。香港特別行政區政府聯同深圳市政府在2008年宣布落實此項工程計劃，以應付日後的跨境交通需要。自2009年起，在工務小組委員會建議及事務委員會的支持下，財務委員會(下稱"財委會")批准了8項撥款建議，所涉款額合共約為180億元，涵蓋此計劃的勘測、設計及工程等各範疇。建造工程於2013年4月展開。

47. 在2014年1月，政府當局向委員簡介其撥款建議，以把工務計劃項目第19GB號(即為發展口岸進行工地平整及多項基礎建設工程，當中包括建造雙程雙線分隔連接路、跨境橋、邊界巡邏道路連同一條行人隧道等)(下稱"工務計劃項目第19GB號")的核准預算費提高85億5,000萬元，即由已於2012年獲批准的162億5,320萬元增至248億320萬元。事務委員會委員不支持增撥款項的建議，並促請政府當局認真研究是否有其他替代方案。

48. 政府當局其後在2014年4月22日及5月5日舉行的會議上就修訂建議徵詢事務委員會的意見。根據修訂建議，當局會把工務計劃項目第19GB號的工程計劃核准預算費提高81億9,660萬元，即由162億5,320萬元增至244億4,980萬元(原先建議修訂預算則為248億320萬元)。修訂建議提出的增幅較原先建議增幅(85億5,000萬元)減少3億5,340萬元，是由於當局根據2014年3月採用最新價格調整因數，更新了工務計劃項目第19GB號的價格調整準備。在進行商議後，事務委員會大部分委員支持當局將上述撥款建議提交工務小組委員會考慮。然而，他們就多項有關蓮塘／香園圍口岸工程計劃的事宜表達關注。

49. 鑒於工務計劃項目第19GB號的費用嚴重超支，委員質疑政府當局就工程費用所作的估算是否準確。部分委員察悉，根據政府當局的分析，引致投標價較預期為高的部分原因，是在擬建的粉嶺公路與沙頭角公路交匯處之間建造4.8公里長的龍山隧道時遇到差劣的岩土狀況所致。他們質疑，對於未能使用適當的技術評估岩土狀況，應由政府當局還是隧道鑽挖工程的顧問承擔責任。他們又關注到，政府當局應否委聘同一顧問同時進行工程計劃的設計工作及就工程費用作出估算。

50. 儘管政府當局承認，就工務計劃項目第19GB號的工程費用所作估算未能掌握2012年的市場脈搏，出現費用超支的情況並不理想，但政府當局清楚表明，當局已根據最可靠的資料，悉力作出有關的工程費用估算。政府當局向委員解釋，建造隧道的工作性質涉及複雜和要求甚高的技術。工地勘测不可能就實際的岩土狀況提供百分之百準確的資料。

51. 委員詳細討論政府當局是否適宜把"價格調整準備"納入工務計劃項目的費用估算內，例如把"價格調整準備"納入就工務計劃項目第19GB號作出的費用估算，以計及市場的工資和材料價格波動。部分委員認為，費用波動的風險不應全部由政府當局承擔。部分委員關注到，由於每份工務工程合約均包含"價格調整準備"，部分承建商可能以不合理的低價競投，以取得合約，但其後又要求額外費用。他們促請政府當局就"價格調整準備"檢討現行投標機制。

其他工務計劃項目費用超支的情況

52. 除了擬議增加蓮塘／香園圍口岸工程計劃的核准預算費外，在基本工程計劃下的其他工務計劃項目於過去一年嚴重超支，亦引致事務委員會十分關注。該等項目包括：中環及灣仔繞道和東區走廊連接路(項目費用估算由281億460萬元增至360億3,890萬元)，以及羅便臣道英華女學校重建計劃(項目費用估算由4億3,270萬元增至6億5,340萬元)。在2014年2月，政府當局向事務委員會簡介，當局在建築費用高昂的情況下推展基本工程計劃所遇到的主要挑戰，以及為應對有關挑戰所採取的措施。

53. 委員認為，基建項目近年來過度集中於同一時間進行，引致建築成本不斷上漲及建造業人手緊絀。政府當局應採取措施就推行工務計劃項目作出調節及訂定優先次序。部分委員建議，政府當局應研究如何在未來數年平均分配建造工程，使有關的建造工程量不會超逾建造業人手的工程承擔能力，令工務計劃項目的費用可維持在穩定的水平，而又不影響建造工程的質素。

54. 政府當局解釋，當局考慮政策局提交的撥款要求時，一直有計及有關建造業工程承擔能力的評估。根據有關評估，當局會優先推行個別項目。關於押後一些項目以盡量緩和施工高峰期的建議，政府當局認為，由於有關整體建造開支的預測在未來10年會持續處於高水平，押後值得推行的項目或會造成風險，導致更嚴峻的施工高峰期在數年後出現，可能會令工程價格更加高昂。

55. 關於紓緩建造業工人短缺的措施，政府當局表示，自當局於2010年推出強化訓練計劃及宣傳措施後，已吸引更多年輕人投身此行業。當局預計，儘管已推出強化訓練措施，業界在未來數年將需要增聘約1萬個熟練技工。政府當局會充分利用"補充勞工計劃"。該項計劃容許在本地招聘合適的人手方面有真正困難的僱主輸入勞工。部分委員認為沒有必要輸入建造業工人，因為本地建造業工人的就業情況仍有待改善。

56. 在競投工程合約時，投標者或會在投標價格加入風險溢價，為他們可能會面對的工程項目風險(例如工程項目複雜及時間不明朗)作準備。事務委員會察悉，在2009至2013年期間，承

建商投標的風險溢價增加，是引致建築投標價格指數增加59%的其中一個原因。委員詢問，政府當局會採取甚麼措施減低此因素的影響。政府當局表示，其中一項措施是把一份合約分拆為數份款額較小的合約。此外，政府當局已就一些先導工務工程合約採用"新工程合約"模式，以提倡由締約各方共同管理風險。"新工程合約"模式可制訂一個分擔超支／攤分節省工程費用的機制。根據此機制，政府當局及承建商共同分擔／攤分實際建築費用與最終目標價格之間的差額，亦可鼓勵承建商在風險出現時，及早緩減所造成的影響。

建議成立海濱管理局：第一階段公眾參與活動

57. 維港具有獨特的歷史及經濟價值，是香港獨一無二的天然資產。事務委員會一直監察與維港海濱規劃和發展有關的事宜。於2011年，在事務委員會轄下成立的海濱規劃事宜小組委員會在其工作報告內建議，當局應設立一個法定機構，以統籌及執行策略性的海濱發展。在2013年10月，海濱事務委員會及政府當局就擬議成立一個法定的海濱管理局展開第一階段公眾參與活動，並在2013年10月諮詢事務委員會。

58. 事務委員會委員大致上支持當局成立一個專責的法定機構優化海濱的規劃、設計、發展及管理，以供公眾享用。他們強調，政府當局須給予該機構足夠的權力和財政資源。部分委員關注到該機構的組成，特別是不同持份者的利益會否在該機構獲得代表。部分委員認為，政府當局其實應提供擬議海濱管理局的詳細架構以進行公眾諮詢。

59. 政府當局察悉委員的關注，並解釋當局在現階段對海濱管理局的詳細架構未有既定的立場。關於就該機構的角色、職能、權力和營運模式可採納的方案，當局會先聽取在第一階段公眾參與活動蒐集的公眾意見，然後會在第二階段公眾參與活動提出具體方案以進行討論。政府當局向委員保證，如成立一個法定海濱管理局的建議獲普羅市民支持，當局會進行立法工作及提供財政支援。海濱事務委員會主席贊同委員的意見，亦認為該機構的職權範圍、架構模式、融資模式、制衡的制度等均為重要的事宜。他強調，該等事宜會在第二階段公眾參與活動詳細討論。

60. 事務委員會曾在本年度會期內討論的其他主要事宜包括：市區重建局的工作、歷史建築保育政策檢討及有關保存在工地發現的歷史遺蹟的政策。

撥款及立法建議

61. 除了在本報告較早部分所提述的可行性及規劃研究外，在其他多項有關工務計劃項目的撥款建議提交工務小組委員會及財委會考慮前，事務委員會亦曾研究該等建議。該等建議包括：有關為九龍東興建環保連接系統的詳細可行性研究、夏慤道食水抽水站重置工程、新界綠化總綱圖及搬遷沙田污水處理廠往岩洞等。事務委員會亦曾就下列立法建議表達意見：關於修訂《土地(雜項條文)條例》(第28章)及《建造業工人註冊條例》(第583章)的建議，以及《建築物(貯油裝置)規例》和《建築物(管理)規例》的收費調整建議。

聯合小組委員會的工作

62. 在發展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：略為放寬西九文化區用地的發展密度、西九文化區計劃財務狀況及安排的最新進展、推展西九文化區綜合地庫、西九文化區管理局諮詢會的角色和職能及發展文化軟件等。

曾舉行的會議

63. 截至2014年6月底為止，事務委員會在本年度的會期曾舉行合共15次會議，包括與房屋事務委員會舉行的一次聯席會議。事務委員會轄下的聯合小組委員會在同一期間合共舉行了6次會議。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年6月30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

2013-2014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
林大輝議員, SBS, JP
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(至2013年10月20日)
田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
姚思榮議員
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
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(至2014年2月20日)
李家潤先生(2014年2月21日至5月1日)
盧詠儀小姐(自2014年5月2日起)