

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1036/14-15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2014-2015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2015年7月8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. 在2014-2015年度會期，事務委員會由30名委員組成。謝偉銓議員及劉皇發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

增加土地供應

4. 事務委員會一直密切監察政府當局在增加土地供應方面的工作，以解決房屋短缺的問題，並配合香港各方面的發展

需要。在本年度會期，事務委員會曾就當局為扭轉土地供求失衡情況而推行的新措施和持續推行的措施，與政府當局進行多次討論。透過這些討論，事務委員會委員請政府當局注意在優化土地發展方案方面須予關注的事項，並就這些方案提出建議。

東涌新市鎮擴展

5. 發展新地區和擴展新市鎮是政府當局其中一項主要的長遠增加土地供應措施。有關就東涌新市鎮擴展區所制訂的建議發展大綱草圖(下稱"發展大綱草圖")，政府當局曾於2014年10月及12月徵詢事務委員會對發展大綱草圖的意見。根據發展大綱草圖，該擴展區將會提供約48 000個住宅單位，預期首批居民在2023年開始遷入。當局建議在東涌東建設商業樞紐區，提供85萬平方米的整體樓面總面積作辦公室、零售及酒店用途，預計可創造約4萬個就業機會。

6. 事務委員會委員大致上歡迎政府當局把東涌西的預計人口由超過4萬人減至約兩萬人的決定，以及不推展有關在東涌灣填海14公頃的建議。鑒於東涌現時的人力供應與職位錯配，委員強調將會創造的新就業機會必須多元化，足以配合未來居民的需要。部分委員認為，政府當局應避免在東涌新市鎮擴展區建立單一的經濟結構(只集中於酒店、娛樂、餐飲服務及零售業)，反而應在區內發展工程及科技業，為香港國際機場及東涌東的擬建遊艇停泊處提供支援。

7. 政府當局表示，建議在東涌東建設的商業樞紐區不會只是提供零售業的就業機會，亦會為不同類型的公司(包括從事高科技產業的公司)提供空間，可用以設立其辦公室。當局已在東涌新市鎮擴展區預留土地作高等教育用途，以設立培訓中心等設施，使區內居民能具備相關的技術擔任大嶼山物流及會議展覽業所提供的職位。在2014年成立的大嶼山發展諮詢委員會將會研究發展大嶼山的整體策略。該委員會成立了多個工作小組，以研究就業機會及人力與職位錯配等各項事宜。政府當局會向有關工作小組轉達委員的意見。

8. 委員指出，東涌新市鎮擴展區的新增人口、擬在東涌發展的新旅遊設施，連同香港國際機場的第三條跑道啟用，均會令港鐵東涌線(下稱"東涌線")(與機場快線共用同一鐵路系統)沿線的列車服務需求有所增加。委員促請政府當局與香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")制訂措施，以增加東涌線的載客容量。

兩個擬建新鐵路站(位於東涌東及東涌西)的啟用時間，亦應與新增人口遷入區內的時間互相配合。政府當局表示，根據東涌新市鎮擴展研究的初步交通及運輸影響評估，當東涌新市鎮擴展區於2031年全面發展之後，預計隨着兩個新鐵路站啟用，東涌線的載客量將會低於其設計最高載客量。政府當局向委員保證，當局會繼續與運輸署和港鐵公司保持緊密聯繫，以檢視東涌線的承載力及服務水平。

短至中期措施

9. 政府當局就增加土地供應所採用的短至中期措施包括進行土地用途檢討、增加發展密度、探討鐵路沿線的發展機遇等。據政府當局所述，規劃署已檢視全港現時空置、作短期租約或不同的短期、“政府、機構或社區”及其他政府用途的政府土地，以及“綠化地帶”用地。透過各項土地用途檢討，當局已物色合共約150幅具房屋發展潛力的用地。若可如期修訂有關的法定圖則以更改土地用途及／或增加發展密度，當中的大部分用地可於2014-2015年度至2018-2019年度的5年內推出作房屋發展之用，以供興建21萬個單位。這些用地是土地供應的重要來源，用以達到在自2015-2016年度起的未來10年興建48萬個單位的房屋供應目標。

10. 部分委員認為，短期措施不足以解決市民(尤其是居於分間單位的住戶)迫切的住屋需要。他們建議，政府當局應使用空置的政府土地為該等住戶提供中轉房屋。關於政府當局計劃把70幅“綠化地帶”用地改劃作住宅用途，委員強調，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。部分委員建議，政府當局不應只是把重點放在使用“綠化地帶”用地提供公營房屋單位，因為市民對中小型私人房屋單位的需求亦十分殷切。

11. 政府當局表示，確定為適合改劃作住宅用途的“綠化地帶”用地可用於提供超過8萬個公私營房屋單位，當中逾70%將會是公營房屋單位。至於私人住宅發展項目，在過去數年，政府當局已在若干用地的賣地條款指明須建單位的數目下限或單位的面積限制。就在2012-2013年度及2013-2014年度出售的住宅用地而言，預期在這些用地上興建的單位有超過70%會是中小型私人房屋單位。

12. 就增加可發展土地的發展密度而言，部分委員認為，除了房屋用地外，政府當局應盡用"政府、機構或社區"用地的土地資源，例如提高該等用地的地積比率，以提供市民甚為需要的社區設施。

把合適的政府用地改作商業用地

13. 在2015年3月，政府當局向事務委員會簡介當局搬遷位於旺角洗衣街的水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍的計劃。搬遷該等設施及在毗鄰用地上的食物環境衛生署設施將會釋放可考慮作商業用途的土地，並提供一個公共交通總站。

14. 鑒於天水圍欠缺公共設施，部分委員認為，除了水務署的設施外，政府當局亦應考慮在新大樓提供公共設施。政府當局解釋，就水務署在水圍的新大樓所位處的特定用地而言，在考慮到周圍環境的特色後，當局認為把參考地積比率設定為3倍屬於恰當。政府當局向委員保證，當局現已作出安排，確保有關的政府政策局和部門採取步驟，以慎用土地資源和善用"政府、機構或社區"用地。若擬議發展項目未能地盡其用，政府產業署會建議項目倡議者研究不同方案，務求進一步善用土地，例如把更多設施納入發展項目、縮減用地面積、物色合適的共用者等。

起動九龍東

15. 在2011-2012年施政報告中，當時的行政長官宣布，政府當局會採用富遠見和相互協調的綜合模式，加快把九龍東(包括啟德發展區、九龍灣和觀塘)轉型為另一個具吸引力的核心商業區，並具潛力增添400萬平方米的寫字樓樓面面積，以支持本港的經濟發展。

有關環保連接系統的詳細可行性研究

16. 為了加強九龍東的連繫，政府當局參考初步可行性研究的結果，建議引入一個多模式連接系統，包括採用高架單軌鐵路模式的環保連接系統，配合優化行人設施和路面環保交通工具。擬議的環保連接系統會把啟德發展區、觀塘和九龍灣，與現有的港鐵觀塘線和未來的沙田至中環線連接起來。在分別於2014年5月、7月及10月舉行的3次會議上，政府當局向事務委員

會簡介就擬議環保連接系統進行兩個階段公眾諮詢活動的結果，並尋求事務委員會支持一項撥款建議，用以進行詳細可行性研究，以處理諮詢活動所歸納的關鍵議題。

17. 在2014年5月的會議上，出席會議的大部分委員都不支持關於擬議環保連接系統的撥款建議，因為他們關注到發展單軌鐵路系統在財政方面的情況、有關採用其他交通模式是否可行的資料不足，以及擬議環保連接系統網絡的覆蓋範圍等。為了釋除委員的疑慮，政府當局修改了詳細可行性研究的範圍，並在2014年7月及10月舉行的會議上與事務委員會討論修訂建議。

18. 部分委員關注到，政府當局可能已有既定的構思，即環保連接系統會採取單軌鐵路的形式。對此，政府當局向委員保證，首階段的詳細可行性研究會按均衡對等的比重比較，並會研究各種環保交通模式，包括現代電車、單軌鐵路、電動巴士及行人輸送帶等。政府當局會因應首階段的擬議詳細可行性研究結果，就最適合用作九龍東環保連接系統的環保交通模式諮詢相關持份者。在確定環保連接系統的交通模式後，當局會在下一階段的詳細可行性研究進行有關技術方面的詳細研究，包括初步土地勘測工程。

19. 委員強調，政府當局應採取措施，以改善九龍東短、中及長期的交通連繫。政府當局承諾會研究有何方法在發展九龍東的各個階段應付有關交通連繫的需求，特別是研究制訂短期措施，以加強啟德郵輪碼頭的交通連繫。為回應黃大仙及九龍城居民提出的訴求(即環保連接系統的走線應延展至該等地區)，詳細可行性研究會探討長遠可否擴大環保連接系統。事務委員會支持用以進行詳細可行性研究的撥款建議，並會繼續密切監察九龍東環保連接系統的發展。

聰明城市

20. 行政長官在2015年施政報告宣布，政府當局擬以九龍東作為試點，研究發展"聰明城市"的可行性。

21. 委員認為，當局應採取全面的方式就"聰明城市"進行規劃。此外，跨部門合作發展九龍東的新基建設施，對擬議措施能否成功至為重要。政府當局應讓公眾可更易取得公營機構的資料，以便個人及私人企業開發網上服務和流動應用程式。在

發展"聰明城市"時，當局應考慮採取公私營機構夥伴合作模式。政府當局承諾考慮委員的意見和建議。

將駿業街遊樂場改建為觀塘工業文化公園

22. 為了在九龍東建造一個富魅力的公共休憩空間，同時加深公眾對區內工業文化的認識，政府當局建議將位於觀塘商貿區中心的駿業街遊樂場改建為觀塘工業文化公園(下稱"工業文化公園")。在2015年2月，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，以進行有關的改建工程。

23. 委員強調，工業文化公園的設計必須凸顯擬議主題(即工業文化)，以免有關設計與市民的期望有落差。他們關注到，當局如何體現該擬議主題，以及如何使該公園成為區內工作人士的一個休憩熱點。

24. 政府當局表示，將該遊樂場改建為工業文化公園，可進一步展示如何將工業文化元素融入公共空間的設計，與已優化的駿業街休憩處相得益彰。為了凸顯"工業文化"的主題，當局擬在該公園設置的藝術裝置概念將會集中於7項已選定的本地工業(即紡織、製衣及成衣、玩具、塑膠、鐘錶、印刷和電子)，以喚起遊人對觀塘區昔日工業發展歷程的記憶。康樂及文化事務署(下稱"康文署")會在工業文化公園舉辦各類文化活動及表演，例如康文署轄下博物館及／或其他文化機構為合適的展覽和研究項目而舉辦的特色教育活動。起動九龍東辦事處會繼續協助各界團體在該公園內舉辦為市民帶來歡樂的地方營造活動。

啟德發展計劃

25. 事務委員會繼續監察推展啟德發展計劃各組工程項目的進度。事務委員會察悉，政府當局已提前提供8幅位於前北面停機坪，亦即啟德河東面的住宅用地。這些住宅用地已分批移交市區重建局及房屋委員會作發展用途，並由地政總署透過公開招標進行賣地。迄今，在啟德發展區內可用作公共租住房屋及其他住宅用地的整體樓面總面積約為871 000平方米，可提供約18 900個單位。

發展密度

26. 部分委員建議當局增加啟德發展區的房屋供應，以應付房屋方面的殷切需求。政府當局回應時表示，啟德發展區目前的發展計劃是政府當局與地區持份者歷年來進行多輪討論後得出的結果。根據該計劃，遷入啟德發展區的人口已由原來約20萬人，大幅減至目前的9萬人。儘管有意見促請當局大幅增加啟德發展區的發展密度，但政府當局認為，有關意見違背各界就啟德發展區的規劃所達成的共識。然而，當局會適當地增加啟德發展區的發展密度，以解決房屋短缺的問題。政府當局在完成相關研究以確定技術及環境方面的可行性後，已就研究結果諮詢相關的區議會及海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組，並把有關略為放寬建築物高度及地積比率限制的規劃許可申請分批提交城市規劃委員會考慮。政府當局在2015年6月向事務委員會提供有關研究報告的摘要。

前跑道南面的基礎設施工程

27. 在2015年4月，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，用以建造前跑道南面進一步發展所需的基礎設施工程。這些工程包括建造長約1.4公里的高架園景平台(下稱"該平台")，並設置長約1.1公里的路旁隔音屏障，以覆蓋改道後的承豐道，估計所需費用為12億1,300萬元。委員詢問是否有必要建造該平台、該平台與毗鄰住宅和商業發展項目的連繫，以及該平台會否與擬議環保連接系統連結起來。

28. 政府當局解釋，該平台會作為休閒步行道，連接都會公園、郵輪碼頭、旅遊中樞和跑道公園，方便居民和訪客參與在這些場地舉辦的節目及活動。建造該平台是當局工作的一部分，以體現啟德發展計劃的願景，將啟德發展區發展成一個維港畔富有特色、朝氣蓬勃、優美動人及與民共享的社區。該平台的設計已預留位置，讓毗鄰的商業發展項目日後可興建伸延及連接至該平台的部分。因應委員的建議，政府當局會優化該平台的設計，以預留位置供毗鄰的住宅發展項目連接至該平台。

29. 關於該平台會否與將來的環保連接系統連結起來，政府當局向委員保證，雖然擬議環保連接系統的模式及未來路向將視乎詳細可行性研究的結果而定，但該平台的設計已預留足夠空間，以建造將來的環保連接系統，並在有需要時與可能建設的環保連接系統高架車站連結起來。應委員的要求，政府當局

向事務委員會提供平面圖及剖面圖，當中顯示該平台連接擬議環保連接系統(鐵路模式)的情況。

供水

30. 在本年度會期，政府當局向事務委員會簡介與廣東省當局(下稱"粵方")簽訂2015至2017年從東江取水供給香港的新協議，以及當局進行擬議將軍澳海水化淡廠第一階段設計及工地勘測工程的建議。就東江水供水協議而言，政府當局尋求事務委員會支持一項擬提交財務委員會的撥款建議，用以申請追加撥款4,790萬元，以支付根據新協議在2014-2015年度購買東江水的額外費用。至於海水化淡廠，政府當局尋求事務委員會支持一項撥款建議，用以進行擬議的設計及工地勘測工程，估計所需費用為1億5,460萬元。

東江水的供應

31. 事務委員會察悉，自2006年開始，粵方以"統包總額"方式向香港供應東江水；根據此方式，不管實際輸港的水量是多少，港方須向粵方每年支付一筆款額，以便粵方每年按議定的供水量(即供水量上限)供應東江水。自2006年起，每年供水量上限定為8億2 000萬立方米。委員關注到，若本港每年用水量少於供水量上限，或會浪費公帑。

32. 政府當局表示，"統包總額"方式可確保供水穩定可靠。雖然多年來人口有所增加，經濟活動亦有所擴張，但由於當局不斷致力減少水管滲漏及鼓勵市民節約用水，供水量上限仍能維持在8億2 000萬立方米的水平。若把東江水的每年供水量上限調低至8億2 000萬立方米以下，而又發生嚴重旱災的話，香港可能會面臨制水的風險。政府當局向委員保證，由於水務署按月將本港對東江水的實際需求通知粵方，因此在過去數年，從沒有把供港東江水排放出大海。

33. 部分委員促請政府當局與廣東省當局磋商，以進一步降低水價的升幅。政府當局解釋，根據東江水價格調整機制，調整東江水水價時會考慮營運成本、人民幣兌港幣匯率及粵港兩地有關物價指數的變化。過去3年粵港兩地相關物價指數的平均按年變動約為+4%，同期人民幣兌港幣匯率的平均按年變動約為+3%，合計總和略高於+7%。儘管廣東省當局在此期間曾斥資進行加強保護及改善東江水水質的工程，但經磋商後，粵方同意

按大約6.5%的較低幅度上調水價。政府當局認為建議的調整合理。

34. 考慮到香港在食水資源方面正面對各種挑戰，委員強調，政府當局須控制食水需求的增長。與此同時，亦須發展海水化淡及再造水等其他不受氣候變化影響的水資源。

在將軍澳發展海水化淡廠

35. 事務委員會委員普遍支持政府當局就擬議將軍澳海水化淡廠第一階段進行工地勘測工程及設計的建議。然而，他們關注到，與每立方米約8至9港元的東江水成本及新加坡每立方米約0.5美元的海水化淡成本比較，在本港透過海水化淡生產的食水成本高昂，估計每立方米約為12至13港元。

36. 政府當局解釋，一個地方的海水化淡成本受多項因素影響，例如海水水質、對於來自海水化淡的食水水質的要求、當地的電費及海水化淡設施的能源效益。與一些在逆滲透過程中只將海水過濾一次的其他地方比較，由於當局擬於同一過程中將海水過濾兩次，以生產出符合國際標準的食水，香港的海水化淡成本將會較高。政府當局向委員保證，當局會因應海水化淡在技術上的進展，探討是否可能進一步降低海水化淡的成本。

37. 部分委員質疑，鑒於海水化淡成本高昂，該海水化淡廠的產量只會佔本港食水供應量的5%，而人口增長預期又會放緩，興建海水化淡廠是否一個物有所值的項目。政府當局認為，未來的食水需求不但會受到人口增長所影響，同時亦會受到經濟活動影響。根據預測，本港的食水需求量到2021年將達到9億8 600萬立方米，而本地的食水資源在早年則只有1億3 000萬立方米食水。兩者之間的差額(即8億5 600萬立方米)大於每年輸港東江水的水量上限(即8億2 000萬立方米)。隨着海水化淡技術進步，海水化淡成本已由約20年前的每立方米30元下降至現時的每立方米12元至13元。採用逆滲透海水化淡技術的領先國家(例如美國、澳洲、新加坡及內地)已藉此機會發展新的海水化淡廠。政府當局認為，現在是適當時機在香港發展一所採用逆滲透海水化淡技術的海水化淡廠。

建造業的人手供應

38. 行政長官在2015年施政報告公布，為提升半熟練技術工人的留職率及增加熟練技術工人的供應，以配合業界的需要，政府當局會提供1億元撥款讓建造業議會在未來數年開展新的培訓措施，以提升半熟練技術工人的技能至熟練技術工人的水平。政府當局在2015年5月向事務委員會簡介，建造業議會將於2015年下半年就培訓半熟練技術工人推行一項先導計劃，並尋求事務委員會支持當局就此項計劃開立1億元的承擔額，以涵蓋部分費用。

為建造業培訓熟練技術工人的新措施

39. 建造業議會建議就先導計劃採用合作培訓模式培訓熟練技術工人，由承建商及分包商提供在職工地培訓，而工會則會為現職工人提供技能提升課程。委員同意，為配合業界的需要，政府當局與建造業議會應加強培訓建造業工人，以適時推展值得推行的基建項目及公營房屋項目。

40. 部分委員察悉，根據建造業議會的人力預測，在未來數年，業界需要額外約10 000至15 000名熟練技術工人。他們認為，先導計劃下的1 000個培訓名額並不足夠。部分委員強調，有關課程的設計必須配合業界的需要，而課程的時間安排亦須方便半熟練技術工人參與。就此，他們要求建造業議會在設計該等培訓課程方面，應與工會及業界承建商保持緊密合作。

優化補充勞工計劃

41. 行政長官亦在其2015年施政報告公布，面對建造業人手短缺，政府當局會因應建造業的特性，就補充勞工計劃推行進一步優化措施，例如容許輸入的熟練技術工人為同一承建商在多於一項公營工程項目工作。若進一步優化補充勞工計劃的措施未能有效解決熟練技術工人短缺的問題，政府當局擬探討可否引入其他更有效及適切的措施。

42. 事務委員會部分委員認為，由於很多本地建造業工人仍然面對就業不足的問題，當局誇大了建造業的勞工短缺問題。他們不支持當局引入進一步優化措施，並認為如該等措施獲得支持，當局繼而便會擴大輸入勞工。

43. 政府當局表示，在保障本地熟練技術工人的優先就業和收入水平的前提下，本港需要充分利用補充勞工計劃，以適時解決建造業人手短缺的問題。雖然在2014年根據補充勞工計劃推出的優化措施，可加快處理補充勞工計劃申請的前期準備工作，但當局有必要推出進一步的優化措施，以在調配所輸入的工人方面增加靈活性，以及充分利用他們的生產力。

文物保育

44. 在本年度會期，事務委員會繼續監察政府當局就保育及活化本港文物地點及建築所進行的工作。

活化歷史建築

45. 政府當局尋求事務委員會支持有關根據第三期活化歷史建築伙伴計劃(下稱"活化計劃")活化3幢政府擁有的歷史建築(即必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院及虎豹別墅)的3項撥款建議。當局已透過競爭激烈的程序選出3個非牟利機構，以採用社會企業運作的形式分別把上述3幢歷史建築活化為香港新聞博覽館、香港青年協會領袖發展中心及虎豹樂園。該3個機構已特別為該等項目成立特設公司。根據活化計劃，政府當局會為修復及改建有關的歷史建築提供資金，並會為每個項目提供上限為500萬元的一次過撥款，讓進行有關項目的特設公司應付在營運最初兩年期間出現的任何營運赤字。

46. 事務委員會委員支持上述撥款建議。鑒於修復及保養該等建築物會涉及龐大的費用，部分委員強調，就維修及保養活化後的建築物而言，特設公司與政府當局的責任應清楚劃分。此外，當局應制訂機制，以解決有關此等責任的任何爭議。

47. 政府當局表示，根據《活化歷史建築伙伴計劃申請指引》，政府當局須負責歷史建築的結構及該址範圍內不受活化工程影響的斜坡及／或護土牆的維修及保養。除此以外，獲選特設公司須負責維修和保養該址範圍內所有建築物及用地，包括家具、固定裝置、機器、排水渠、屋宇裝備系統、相關設備等。有關為活化計劃下的歷史建築所進行的維修及保養工程，在特設公司遷入歷史建築以開始運作前，政府當局會按照核准建議書提供資助，以應付歷史建築大型翻新工程的費用。因此，政府當局認為，在營運最初的數年期間出現重大保養問題的機

不大。政府當局向委員保證，建築署會就有關保養政府擁有的歷史建築的事宜提供專業及技術方面的意見。發展局轄下的文物保育專員辦事處則會促進特設公司與相關政府部門就此等事宜作出協調。

沙田至中環線土瓜灣站的考古發現

48. 在2014年9月，由港鐵公司委聘的考古學家於沙田至中環線土瓜灣站進行的所有考古工作大致上已完成。在2014年11月，政府當局向事務委員會交代有關在土瓜灣站發現考古文物的最新情況，並向委員簡介相關初步保育和詮釋方案的建議。

49. 事務委員會察悉，考古及相關工程對建造土瓜灣站已造成至少11個月的延誤，以致工程及其他費用須額外增加31億元。若原址保留大部分在土瓜灣站出土的宋元時期的建築及遺蹟，開支會再額外增加10億元。至於保存"J2"井、引水槽和行人隧道C的石砌結構，視乎採納哪個保育方案而定，當局估計所需的額外費用最高可達13億元。

50. 委員就港鐵公司建議的幾個保育方案表達意見。概括而言，委員認為，政府當局應保護在土瓜灣站工地發現的考古文物，同時亦要盡量減低考古工作對沙田至中環線項目進度的影響及將會招致的額外開支。部分委員認為，在土瓜灣站工地發現的文物，連同在啟德發展區內發現的龍津石橋遺蹟，應保留作文物羣的一部分，以反映區內的歷史特色。政府當局向委員保證，當局就上述考古發現制訂展示及詮釋方案時，會考慮委員就以文物羣的形式保存有關考古發現所提出的意見。

擬議成立海濱管理局 —— 第二階段公眾參與活動

51. 在2012年10月，海濱事務委員會向行政長官提交報告，建議成立一個專責的海濱管理局，務求以新思維及更靈活的管理模式，全面推動海濱發展。其後，海濱事務委員會聯同發展局展開了兩個階段的公眾參與活動。第一階段的公眾參與活動由2013年10月至2014年1月期間進行，就下列事宜徵詢公眾的意見：公眾對海濱的期望；應否成立一個海濱管理局；以及如應成立海濱管理局，採用哪個模式或方法會更為合適。海濱事務委員會聯同發展局在2014年9月展開了為期3個月的第二階段公眾參與活動，就當局為擬議海濱管理局的運作所擬訂的詳細框架(包括其職能、組成、向公眾問責的措施、財務安排，以及將

撥予海濱管理局的海濱用地)諮詢公眾。在2014年11月，政府當局聯同海濱事務委員會向事務委員會簡介有關第二階段公眾參與活動的安排，並就擬議詳細框架諮詢事務委員會。

52. 委員普遍支持當局成立一個專責機關發展及管理海濱。鑒於成立擬議海濱管理局旨在為香港人打造一個優質的海濱，並考慮到當局須分配大量資源予這個機關，委員強調，海濱管理局的運作須具高透明度，並向公眾問責。

53. 事務委員會察悉，政府當局建議在政府內部預留專項基金，而非向擬議海濱管理局提供一筆過撥款，讓海濱管理局可向基金申請撥款，當中包括建設成本及營運費用(例如應付首5年營運的費用)，有關的撥款須獲得立法會批准。委員詢問，擬議海濱管理局營運5年後可否達到財政自給，並要求當局提供資料，說明為海濱管理局所預留的專項基金款額。部分委員關注到，海濱管理局若非可能會沒有足夠資金達到其宏圖願景，便是會為了持續營運而變得過於商業化。

54. 政府當局表示，當局將會進行財務顧問研究，以評估預算所需的撥款。由於將撥予擬議海濱管理局的部分用地會發展作商業用途，海濱管理局將可從商業活動獲取收入以支持其運作。政府當局向委員保證，海濱管理局不會以賺取最多利潤為目標，而是會致力確保撥予該局的用地有平衡的商業用途組合，既可配合當區居民的需要，亦可帶來朝氣活力。

促進公務員建屋合作社計劃下的樓宇重建

55. 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。在1952年推行的合作社計劃讓政府當局可按優惠的土地補價批出土地，使合資格的公務員可透過成立合作社興建住宅樓宇(下稱"合作社樓宇")。本港至今已合共238個合作社成立。私人發展商已重建11個合作社轄下的樓宇。現時，合作社樓宇一般為舊樓，當中很多樓宇的樓齡已超過50年。這些樓宇欠缺升降機等現代建築設施，令年老的業主出入有困難。合作社單位業主認為，他們出售其單位時須向政府繳付的土地補價高昂。高昂的土地補價增加私人發展商的重建成本，令私人發展商沒有意欲提出重建。

56. 在2015年5月，政府當局向事務委員會簡介當局就促進合作社樓宇重建所提出的多項建議，當中包括由香港房屋協會

(下稱"房協")按"不虧蝕"的原則推行一項先導計劃，重建合作社樓宇作資助出售單位用途，並會由房協就重建所需的地契修訂向政府繳付土地補價。此項先導計劃會以需求主導形式推行，由業主自行向房協提出申請。房協會就此項計劃訂立準則，包括要求提出申請的合作社業主於合理時間內齊集100%業主參與。房協會向地政總署繳付合作社業主未清繳的土地補價，並會以市價向業主收購合作社單位。在"不虧蝕"的原則下，房協可向業主提出略高於市價的收購價(例如高於市價約10%)，以收購該等合作社單位。如情況許可，政府當局可考慮容許有關業主購買房協的"住宅發售計劃第二市場"的單位。

57. 委員歡迎當局的構思，即利用合作社樓宇用地興建資助出售單位，以增加向市民供應此等單位。然而，他們普遍認為，要齊集100%業主參與的門檻十分高，幾近不可能達到。房協表示，若未取得100%業主同意，房協便沒有法理依據展開重建合作社樓宇的工作。政府當局認為，多年前參加合作社計劃的公務員曾放棄其他形式的房屋福利，若強迫那些屬意保留其單位的合作社單位業主遷出，並不合理。

58. 部分委員建議，為了釋放市區珍貴的土地資源以增加房屋供應，以及解決合作社單位業主在重新發展其物業時所面對的困難，政府當局應讓業主在無須清繳土地補價的情況下重建合作社樓宇。政府當局認為，鑒於其他舊樓或樓宇狀況遠較合作社樓宇惡劣的地區有更迫切需要獲得政府協助，當局為重建合作社樓宇而動用公帑或減免土地補價，實在難以言之成理。政府當局承諾在制訂擬議先導計劃的詳情時，小心考慮委員的建議。事務委員會將於7月舉行一次特別會議聽取公眾就此項計劃提出的意見。

撥款及立法建議

59. 在本會期內，在其他多項有關落實工務計劃項目的財務建議提交工務小組委員會考慮前，事務委員會亦曾研究該等建議，當中包括：在蓮塘／香園圍口岸建造口岸建築及相關設施；啟德發展區區域供冷系統第III期(組合乙)；沙田濾水廠原地重置工程(南廠)(前期工程)；前堅尼地城焚化爐、屠房及毗鄰用地土地除污工程等。

60. 事務委員會亦曾就下列立法建議表達意見：有關《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的修訂建

議；《建築物升降機及塔式工作平台(安全)(費用)規例》、《土地(雜項條文)規例》、《建築物(管理)規例》及《建築物(小型工程)(費用)規例》下的收費調整建議等。

委員曾討論的其他課題

61. 事務委員會在本會期內曾就其他主要課題進行商議，當中包括：市區重建局的工作；評估被收回物業的價值；解決因收回土地而引致的糾紛等。

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：擬議《西九文化區公眾休憩用地附例》；西九文化區與鄰近地區的融合和連接；推展西九文化區綜合地庫和基礎建設工程；以及有關M+、公園、演藝劇場、藝術廣場發展區及戲曲中心的最新發展進度等。

會議及考察

63. 截至2015年6月底為止，事務委員會在本年度的會期曾舉行合共11次會議。事務委員會已編定兩次會議在2015年7月舉行。截至2015年6月底為止，事務委員會轄下的聯合小組委員會合共舉行了4次會議。在本會期內，事務委員會曾前往重置夏慤道食水抽水站的擬議選址進行考察，以了解當局擬把該抽水站遷往上述選址的理據；以及前往南丫石礦場地區進行考察，聽取當局簡介政府當局在相關建議發展大綱草圖下就該地區建議的未來土地用途。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年6月29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

2014-2015年度會期的委員名單

主席	謝偉銓議員, BBS
副主席	劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
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, JP 陳克勤議員, JP 陳健波議員, BBS, JP 葉國謙議員, GBS, JP 葉劉淑儀議員, GBS, JP 謝偉俊議員, JP 梁家傑議員, SC 梁國雄議員 陳偉業議員 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, JP 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 張超雄議員 葛珮帆議員, JP 盧偉國議員, BBS, MH, JP
	(總數：30名委員)
秘書	鍾蕙玲女士
法律顧問	盧詠儀小姐