

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1201/15-16號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會 會議紀要

日 期：2016年6月21日(星期二)  
時 間：上午9時  
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：謝偉銓議員, BBS(主席)  
梁志祥議員, BBS, MH, JP(副主席)  
何俊仁議員  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
石禮謙議員, GBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
何秀蘭議員, JP  
陳健波議員, BBS, JP  
葉國謙議員, GBS, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP  
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, BBS  
陳志全議員  
陳恒鑞議員, JP  
陳家洛議員  
陳婉嫻議員, SBS, JP  
麥美娟議員, BBS, JP

郭家麒議員  
張超雄議員  
盧偉國議員, SBS, MH, JP  
楊岳橋議員

**缺席委員** : 劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP  
陳克勤議員, JP  
梁家傑議員, SC  
黃碧雲議員  
葛珮帆議員, JP

**出席公職人員 :** **議程第IV項**

發展局首席助理秘書長(工務)5  
黎卓豪先生

土木工程拓展署  
港島及離島拓展處處長  
林世雄先生, JP

土木工程拓展署  
總工程師／港島(1)  
麥志標先生

漁農自然護理署  
助理署長(郊野公園及海岸公園)(署理)  
黎存志先生

**議程第V項**

發展局局長  
陳茂波先生, MH, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2  
羅淦華先生

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4  
施金獎先生

## **議程第VI項**

發展局局長  
陳茂波先生, MH, JP

發展局副秘書長(工務)1  
林啟忠先生, JP

發展局文物保育專員  
任浩晨先生

康樂及文化事務署  
執行秘書(古物古蹟)(署理)  
曾玉慈女士

## **議程第VII項**

發展局首席助理秘書長(工務)2  
周紹喜先生

土木工程拓展署  
土力工程處副處長(九龍及新界)  
謝少雄先生, JP

### **應邀出席者 : 議程第V項**

市區重建局主席  
蘇慶和先生, JP

市區重建局行政總監  
韋志成先生, GBS, FHKEng

市區重建局執行董事(商務)  
鄭啟華先生

市區重建局總監(規劃及設計)  
馬昭智先生

市區重建局主管(樓宇復修)  
何志偉先生

## **議程第VI項**

古物諮詢委員會主席  
林筱魯先生, JP

**列席秘書** : 總議會秘書(1)2  
鍾蕙玲女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)2  
彭惠健先生

議會秘書(1)2  
劉美琪女士

議會事務助理(1)2  
蕭靜娟女士

文書事務助理(1)2  
羅佳真小姐

---

### 經辦人／部門

#### **I 通過會議紀要**

(立法會CB(1)1035/15-16 —— 2016年3月15日  
號文件 會議的紀要)

2016年3月15日例會的紀要獲確認通過。

#### **II 自上次會議後發出的資料文件**

(立法會CB(1)1033/15-16(01) —— 政府當局就擬  
號文件 議建造業付款  
保障條例公眾  
諮詢提交的文件)

2. 主席表示，政府當局提供有關"擬議建造業付款保障條例公眾諮詢"的資料文件(立法會CB(1)1033/15-16(01)號文件)，已在會議前送交委員。部分委員認為，在相關條例草案刊憲前，應在事務委員會的會議上討論上述立法建議。發展局表示，上述條例草案將於2017年刊憲，政府當局會在

秘書

刊憲前向事務委員會簡介上述建議。主席表示，鑒於委員須在是次會議討論的議程項目甚多，要把上述資料文件列為另一議程項目並不切實可行。他要求秘書把上述課題納入事務委員會的"待議事項一覽表"。委員對此安排並無異議。

### III 2016年4月26日會議的續議事項

(立法會CB(1)1004/15-16(01)——政府當局於  
號文件 2016年5月  
31日就建議  
前往東江考  
察發出的函  
件)

3. 主席表示，按照事務委員會在2016年4月26日會議上進行的討論，並經諮詢委員，秘書已代表事務委員會向政府當局建議兩段可行時間，即(a)2016年6月18日及19日，及(b)2016年6月12日及13日，以安排事務委員會前往東江流域進行職務考察。發展局在2016年5月31日致秘書的覆函中(立法會CB(1)1004/15-16(01)號文件)表示，廣東省當局認為在汛期之前或之後進行有關考察，在時間上較為理想，而廣東省當局會樂意於秋冬期間安排事務委員會前往東江流域進行考察。主席建議，下屆(第六屆)立法會的事務委員會應跟進此事。委員對上述建議並無異議。

### IV 工務計劃項目第290RS號 —— 南大嶼山(梅窩及芝麻灣)越野單車徑網絡擴建工程

(立法會CB(1)1026/15-16(01)——政府當局就  
號文件 290RS —— 南  
大嶼山(梅窩及  
芝麻灣)越野單  
車徑網絡擴建工  
程提交的文件)

4. 發展局首席助理秘書長(工務)5表示，上述建議旨在提升工務計劃項目第290RS號"南大嶼山(梅窩及芝麻灣)越野單車徑網絡擴建工程"為甲

級，以在南大嶼山興建一個訓練場和相關配套設施、越野單車徑道、可供越野單車手使用的集合地點、以及相關的岩土、環境美化和附屬工程，按付款當日價格計算，估計所需費用為4,160萬元。土木工程拓展署總工程師／港島(1)以電腦投影片向委員簡介擬議工程的詳情。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)1055/15-16(01)號文件)已於2016年6月21日以電子郵件方式送交委員。)

5. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就課題發言前，應披露與現正討論的課題有關的直接或間接金錢利益的性質。

#### 擬建越野單車徑道的標準

6. 姚思榮議員認為，發展越野單車徑網絡將會對香港旅遊業的發展帶來裨益。他詢問，將會在擬議工程計劃下提供的訓練場的規模，會否與鄰近地區主要城市有關訓練場的規模相若。

7. 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長答稱，將會在擬議工程計劃下提供的訓練場，是為不同技術水平的越野單車手設計。與其他主要亞洲城市的類似設施相比，當局認為有關訓練場的規模適中。

8. 姚思榮議員詢問政府當局有否計劃提升南大嶼山越野單車徑網絡的設施，令國際越野單車賽事可於香港舉行。土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，政府當局將會就擬建越野單車徑道的設計諮詢各單車團體，以期提供適合用作舉行賽事的場地。

#### 擬建越野單車徑道及訓練場的管理

9. 胡志偉議員詢問，上述擬建訓練場及越野單車徑道會否由政府部門管理，以及使用該等設施

須否預約。漁農自然護理署助理署長(郊野公園及海岸公園)(署理)表示，梅窩及芝麻灣的擬建越野單車徑道將會由漁農自然護理署(下稱"漁護署")管理。南大嶼山越野單車徑網絡會向公眾免費開放。使用該等設施無須預約。

10. 主席詢問，是否香港所有越野單車徑道均由漁護署管理。漁農自然護理署助理署長(郊野公園及海岸公園)(署理)答稱，漁護署負責管理位處郊野公園內的越野單車徑道。

#### 提供配套設施

11. 姚思榮議員詢問，當局會否在擬建訓練場提供急救設施。土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，當局會在擬建訓練場提供由醫療輔助隊人員當值的急救站。漁農自然護理署助理署長(郊野公園及海岸公園)(署理)補充，上述急救站將會類似當局在其他郊野公園(例如北潭涌及船灣淡水湖水壩)所提供的急救站。醫療輔助隊將會在急救站提供人手及急救設備。漁護署將與土木工程拓展署作出協調，以在上述擬建訓練場提供所需的配套設施。

12. 主席詢問，當局會否強制規定擬建訓練場的使用者配戴防護裝備。漁農自然護理署助理署長(郊野公園及海岸公園)(署理)答稱，漁護署會繼續加強宣傳工作，以鼓勵越野單車徑道使用者配戴合適防護裝備(例如頭盔及護膝)，以及為越野單車配備合適的輪胎。

13. 陳偉業議員認為，以泥土而非混凝土或柏油碎石鋪設越野單車徑道，會更適合初學者。土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，當局將會以天然物料(例如泥土及石塊)鋪設擬建越野單車徑道。

14. 姚思榮議員詢問，擬建越野單車徑道沿途會否有越野單車可供租賃。土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，越野單車通常價值昂貴，當局預期越野單車徑道使用者會自備越野單車。若騎越野單車的活動日後漸趨普及，政府當局會與相關

經營者進行聯繫，以在越野單車徑網絡沿途提供越野單車租賃服務。

15. 盧偉國議員表示支持擬議工程。他認為，上述越野單車徑網絡的擬議改善及擴建，將會利便公眾欣賞大嶼山的自然美景及加強越野單車手的安全。鑒於在本年度立法會會期完結前所餘的時間無多，他促請事務委員會委員支持政府當局向工務小組委員會提交上述建議。

#### 攜同越野單車使用公共交通工具的安排

16. 胡志偉議員詢問政府當局會否採取措施，以方便南大嶼山越野單車徑網絡使用者攜同其越野單車使用公共交通設施。他提到蒲崗村道公園單車徑時表示，當局在該單車徑入口劃設強制性下車管制區，對騎單車人士造成極大不便。

17. 麥美娟議員歡迎當局就改善及擴建南大嶼山越野單車徑網絡提出的建議。她詢問，政府當局有否就運送越野單車往越野單車徑道的事宜諮詢單車團體。此外，當局會否提供足夠交通設施，讓越野單車手能攜帶單車往大嶼山。

18. 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，攜同越野單車的乘客可乘坐公共渡輪，但不可乘坐巴士。騎單車人士可從梅窩碼頭騎單車往梅窩越野單車徑入口處。政府當局將會與公共巴士公司進行聯繫，以研究如何能方便騎單車人士登車。土木工程拓展署總工程師／港島(1)補充，連接嶼南道的芝麻灣現有越野單車徑道的使用者，通常攜同其單車乘坐所租賃的車輛前往芝麻灣。

#### 大嶼山越野單車徑網絡的未來發展

19. 陳偉業議員支持政府當局擴建南大嶼山越野單車徑網絡及在梅窩興建訓練場的建議。他關注到，芝麻灣現有的越野單車徑道並不連接至貝澳往狗嶺涌現有越野單車徑道的入口處。他建議政府當局應考慮在大嶼山興建覆蓋全島的環狀單車徑網絡，貫通分流、二澳、大澳、東涌、小蠔灣及梅窩。

20. 土木工程拓展署總工程師／港島(1)回應時表示，基於地理環境限制，在芝麻灣與貝澳之間興建越野單車徑道並不可行。陳偉業議員表示，政府當局應考慮把芝麻灣至貝澳的越野單車徑道走線移向南山。他補充，與其在大嶼山興建更多單車徑，政府當局可索性把郊野公園內若干現有路段／路徑劃為單車徑，以便連接大嶼山郊野公園外各現有單車徑／路段。他表示將會在會議後與政府當局進一步討論大嶼山越野單車徑道／單車徑的走線。

21. 陳偉業議員進一步建議，政府當局應促進南大嶼山私人擁有的閒置農地發展為越野單車手的訓練場。他相信，該等由私營機構經營的訓練場，將會為使用者提供更理想及更創新的服務。

#### 在大嶼山駕駛電單車

22. 葉劉淑儀議員歡迎南大嶼山越野單車徑網絡的擬議擴建。她轉達一些熱愛駕駛電單車人士的意見，表示他們指香港欠缺方便電單車司機的設施／環境。她詢問，當局會否容許電單車活動在擬建越野單車徑道及訓練場進行。此外，就進入南大嶼山封閉道路而言，政府當局是否有計劃放寬對電單車所施加的限制。

23. 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，鑒於電單車的馬力強大及車速高，擬建越野單車徑道的技術特點並不配合電單車活動。漁農自然護理署助理署長(郊野公園及海岸公園)(署理)補充，在越野單車徑道駕駛電單車，會導致水土流失。除非獲適當授權，否則所有車輛及電單車均不可駛入郊野公園內的道路，而單車則只獲准進入該等容許市民騎單車及騎越野單車的已劃設越野單車徑道。

#### 改善南大嶼山鄉村的基建設施

24. 陳婉嫻議員表示，當局並沒有在芝麻灣大浪村設置食水供應系統。她促請政府當局藉擴建大嶼山越野單車徑網絡的機會，為附近一帶的鄉村進行改善工程。

25. 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，政府當局知悉大浪村居民就設置食水供應系統提出的要求。政府當局將會探討方法，以改善鄰近越野單車徑網絡鄉村內的基建設施。發展局首席助理秘書長(工務)5補充，政府當局將於稍後的階段在大嶼山鄉郊地區進行連串區內改善工程，包括敷設水管及設置污水系統。

向工務小組委員會提交撥款建議

26. 主席總結討論時表示，事務委員會支持政府當局把有關建議提交工務小組委員會。

**V 市區重建局的工作**

(立法會CB(1)1034/15-16(01)——政府當局就市區  
號文件 重建局的工作提交的文件

立法會CB(1)1034/15-16(02)——立法會秘書處  
號文件 就市區重建局的工作擬備的文件(最新背景資料簡介)

立法會CB(1)1042/15-16(01)——何俊仁議員於  
號文件 2016年6月14日就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)發出的函件)(只備中文本))

其他相關文件

(立法會CB(1)1051/15-16(01)——協利大樓租客  
號文件 關注組於2016年6月17日提交的意見書(只備中文本))

立法會CB(1)1051/15-16(02)—— 中西區關注組  
號文件 於 2016 年 6 月  
20 日 提交的意見書)(只備英文  
本))

27. 發展局局長表示，政府當局在2015年6月23日的會議上與事務委員會就市區重建局(下稱"市建局")的工作進行討論時，曾向事務委員會表示市建局擬採取新的思維方式提高其市區更新工作的效率和成效。在2016年，市建局採取新的小社區發展模式，在九龍城開展了5個發展項目／計劃。儘管此等項目／計劃預期會招致逾40億元的虧損，政府當局支持這些會為社區帶來較大裨益的項目／計劃。除了將會在2025-2026年度提供合共約2 820個住宅單位外，此等項目／計劃亦會帶來規劃及社會裨益，以及改善九龍城區的道路網絡。發展局局長又表示，因應行政長官在2015年《施政報告》提出的建議，市建局已將啟德發展區的338個住宅單位改為資助出售單位，當中有大約95%的單位經已出售。市建局亦在2016年5月推出"招標妥"樓宇復修促進服務(先導計劃)，向私人樓宇的業主立案法團提供技術支援，以減低在工程採購階段中出現圍標的風險。

28. 發展局局長表示，儘管市建局在2015-2016年度錄得營運盈餘，該局仍須大量資源進行工作。政府當局會繼續為市區更新提供支援。除注資100億元外，截至2016年3月底，政府批地予市建局進行項目時，因豁免土地補價而放棄收取的款項估計合共達152億元。有關款額會隨着市建局日後進行更多重建項目而不斷增加。

29. 市區重建局主席蘇慶和先生表示，市建局在2015-2016年度錄得約45億元的淨營運盈餘，來自市建局就6個在去年已招標進行的重建項目所收取的前期款項，以及攤分各個合營項目的售賣收益盈餘。該局預期，日後向受重建項目影響的居民所提出的收購價及現金補償款額將仍然龐大。此外，市場的建築費用並無下調趨勢。鑒於物業市道的前景不明朗，物業發展商就市建局的項目作出投標報價

時，亦採取較為保守的定價策略。當局預計，在2016年4月1日至2021年3月31日的5年內，市建局為應付2016-2017年度至2020-2021年度業務綱領內載列的所有項目的費用，所需開支合共約為340億元，當中並未計及營運成本。該局會繼續審慎理財，以確保能透過在財政上可持續的方式進行市區更新的工作。市區重建局行政總監韋志成先生繼而向委員簡述市建局在2015-2016年度進行的工作。

### 市區更新的方法

30. 田北俊議員作出申報，表明他有從事物業發展業務。他表示，為進行物業發展項目，私人發展商或寧可競投賣地計劃的用地，而不參與市建局的重建項目。如物業價格日後繼續下調，在收購物業權益進行重建項目方面，市建局將面對更大困難，因為當有關樓宇的自住業主考慮到，他們將可從市建局獲得的補償款額(按同區7年樓齡重置單位的價值計算)會按市場價格下調，他們便不會把其單位售予市建局。他詢問，考慮到市場的最新情況，市建局如何能推行其重建措施。

31. 發展局局長答稱，賺取最多利潤從來都不是市建局的目標。就涉及私人發展商的市建局重建項目而言，市建局負責承擔收購有關用地物業權益的成本。儘管在物業市場暢旺時，重建作為市建局其中一項核心業務，可能會令市建局產生盈餘，該局進行的部分重建項目(例如將於土瓜灣及九龍城推行的5個發展項目／計劃)或許不能為該局帶來足夠的財政收益。然而，該等項目／計劃將會為社區帶來裨益。鑒於香港日後會面對樓宇老化的問題，考慮到重建該等樓宇需大量資源，由市建局自行全數重建此等樓宇，或許並不實際可行，該局會考慮投入更多資源促進舊樓復修，以改善有關居民的居住環境。

32. 胡志偉議員作出申報，表明他是市建局董事會的非執行董事。他認為，除市建局外，私人發展商亦可在舊區進行重建項目。市建局在市區更新方面的角色不應只限於重建。依他之見，樓宇復修應為市建局的核心活動，而市建局收購用地作重建

用途，應只是改善本港已建設環境的最後一着。發展局局長答稱，儘管市建局會繼續全數推展2011年《市區重建策略》下的4項措施(即重建發展、樓宇復修、活化及保育)，當局日後會投放更多資源進行復修工作，以協助物業業主改善其樓宇的狀況和設施，以及有關樓宇附近一帶的暢達度。

33. 陳偉業議員表示，重新發展其餘已到時候重建的樓宇用地，大多只能取得有限的收益。市建局應檢討其現行重建方法，以及考慮應否從更新整個地區的角度推行其重建項目。市區重建局主席回應時表示，市建局董事會將會繼續考慮按小社區發展模式進行重建項目，以取得更大的規劃和社會裨益。

34. 麥美娟議員作出申報，表明她是市建局董事會的非執行董事。她表示，市建局適宜透過採取小社區發展模式，推行重建項目改善已建設環境，並在重建區提供更多社區設施。她認為，除了在啟德提供該338個資助出售單位外，市建局應繼續在該局收購的其他用地妥為提供資助房屋，而非聯同私人發展商重新發展有關用地。她詢問，政府當局有何長遠計劃在財政上支援市建局，使該局能推行有關提供資助出售單位的措施。

35. 發展局局長答稱，鑒於市建局可運用的人力資源，能夠由該局自行推展的重建項目數目有限。因此，私營機構以合營夥伴的身份參與進行市建局部分重建項目。他表示，馬頭圍道／春田街的項目是市建局自行推展的其中一個重建項目。該項目旨在於有關地區提供市民可負擔的單位。至於提供資助出售單位，視乎市建局的看法，政府當局或會考慮要求該局日後在其重建用地提供更多資助出售單位。

#### 需求主導重建項目(先導計劃)

36. 張超雄議員表示，市建局已於2013年6月25日的會議上告知事務委員會，該局的目標是每年根據需求主導重建項目(先導計劃)(下稱"需求主導計劃")推行兩個項目。據他觀察所得，該局在

2015-2016年度沒有從需求主導計劃的申請當中選出任何項目。他要求當局澄清，市建局日後會否繼續根據此項計劃推展新項目。

37. 市區重建局行政總監答稱，市建局並無計劃中止需求主導計劃。鑒於本港的私人樓宇不斷老化，市建局認為有必要檢討當局在2011年《市區重建策略》所列的各項措施的比重，並探討除需求主導計劃外，是否有其他方法推展其市區更新工作。發展局局長表示，由於當局在最初數輪需求主導計劃下選出的部分項目的範圍十分小，該等項目只能提供小量單位，但須花費的公帑款額頗鉅。考慮到公共資源有需要更用得其所，以確保需求主導計劃下的項目會為社區帶來更大裨益，政府當局已接納市建局檢討需求主導計劃的建議。該項檢討已於2014年12月完成，當局已在第四及第五輪計劃採用經修訂的申請要求及評分準則。

38. 麥美娟議員及梁國雄議員關注到，鑒於自該項計劃作出修訂以來，當局未有選出就該項計劃提出的任何申請，市建局會如何確保需求主導計劃會繼續有助物業業主重建其樓宇。梁議員詢問，市建局會否考慮恢復採用需求主導計劃原來的設計。麥議員表示，當局應保留需求主導計劃，以提供渠道讓小業主重建其樓宇。她關注到，作出修訂後是否令私人樓宇業主難以符合此項計劃下的經修訂申請要求及評分準則。麥議員詢問，需求主導計劃會否只是在名義上存在。發展局局長回應時表示情況並非如此。他解釋，在完成此項計劃的檢討後，市建局只曾接受兩輪申請(即第四及第五輪)。第五輪申請已於2016年5月截止。市建局現正評估所接獲的19份申請。由於在現階段仍未知市建局評估申請後會否選出該局會推展的任何項目，要政府當局根據經修訂申請要求及評分準則，就需求主導計劃是否有成效作出結論，實為言之尚早。

39. 陳恒鑞議員表示，當局在數年前推行需求主導計劃，是旨在讓物業業主主動提出重建其舊樓。但是，就有需要重建的樓宇而言，市建局卻未有以最能滿足相關居民訴求的方式推行此項計劃。受此項計劃下的項目所影響的人士，往往不能

繼續居於同區。他表示，政府當局應重新考慮他在較早前提出的方案，即政府當局及市建局應在將會進行重建項目的地區提供單位安置受有關項目影響的人士，並容許他們於其後遷回重建後的樓宇。

### 重建項目的進度

40. 陳鑑林議員以士丹頓街／永利街項目及衙前圍村項目為例，表示市建局由展開至完成其重建項目往往需要很長時間。考慮到市建局進行的重建項目涉及收回土地、就批准建築圖則提出申請，以及向城市規劃委員會提交發展圖則等各項程序，他詢問，政府當局會否採取措施協助市建局在較短時間內完成這些程序。

41. 發展局局長答稱，相關政府政策局／部門一直以來均竭盡所能協助市建局推展其項目，但市建局須按照相關的法例規定進行法定及收回土地的程序。他解釋，市建局進行的部分大型重建項目需經一段長時間才完成，主要是因為除了向業主收購物業外，該局亦擬制訂一些為受有關項目影響人士可接受的補償及安置安排。

42. 陳鑑林議員關注到當局推展K1項目的進度。他問及當局推行此項目的保育計劃及在項目用地進行建造工程的時間表。市區重建局總監(規劃及設計)馬昭智先生答稱，K1項目的保育計劃包括保存天后廟等文物構築物。市建局已建議發展一個以衙前圍村現存歷史元素為特色的保育公園。為確定村內是否有更多文物元素及文化遺蹟及其相關位置，市建局已委聘顧問在該村落的不同部分進行考古勘察。當局預期有關的勘察會在2016年年底完成。市建局其後會提交一份報告予古物諮詢委員會(下稱"古諮會")考慮。視乎古諮會的意見，市建局會與有關的私人發展商就於項目用地進行建造工程的時間表進行聯繫。

### 重建項目對現有居民和商戶的影響

43. 張超雄議員表示，市建局應採取以人為本的方法進行市區更新。鑒於該局在2015-2016年度錄

得295億元的資產淨值及45億元的淨營運盈餘，市民覺得市建局與私人發展商合作進行重建項目，只是旨在謀利。由於市建局在舊區的重建用地是用於興建豪宅，受影響的物業業主和租戶不可能繼續在原區居住。他認為，市建局與發展商合作進行衙前圍村重建項目，會對該村的文物遺產造成負面影響，並會摧毀該村的社區結構。

44. 考慮到市建局在2015-2016年度錄得45億元的淨營運盈餘，但市區更新的進度卻緩慢，馮檢基議員質疑，市建局有否充分利用其現有資源達到市區更新的目標。陳偉業議員表示，截至2016年3月31日，市建局的資產淨值較該局最初成立時的資產淨值高出數倍。他表示，儘管市建局經常強調其重建項目會出現嚴重虧損，該局在其重建項目錄得盈餘時卻從未作出解釋。

45. 發展局局長回應時表示，2015-2016年度錄得的大約45億元淨營運盈餘，來自市建局就6個在2014-2015年度已招標進行重建的項目收取的前期款項，以及攤分各個合營項目的售賣收益盈餘。因此，指市建局採取以利潤為本的方法進行市區更新並不公平。政府當局沒有要求市建局的運作須有所盈餘。市建局進行重建、樓宇復修、保育及活化工作的開支龐大。發展局局長表示，由香港房屋委員會(下稱"房委會")向市建局提供公共租住房屋(下稱"公屋")單位，以安置合資格的受影響居民，為一項既定的安排。市建局推行的重建項目不應令任何人無家可歸。市建局已提供撥款成立一個信託基金，就負責向受影響居民提供支援和意見的社區服務隊的各項活動提供資金。

46. 張超雄議員表示，部分受市建局重建項目影響而又符合資格入住公營房屋的租戶(包括居於觀塘協利大樓的租戶)，未獲安排入住公營房屋單位，或未獲編配同區或鄰近地區的公營房屋單位。他關注到，市建局有否妥為利用房委會提供的公營房屋單位安置受其重建項目影響的住戶。

47. 市區重建局行政總監答稱，根據房委會與市建局訂立的諒解備忘錄，房委會將會預留公屋單

位，以安置該等受市建局重建項目影響的合資格住戶。房委會每年會估計須在未來一年分配予市建局的各類單位數目。由於市建局重建項目的進度時有變化，市建局需要與房委員就須預留的公屋單位實際數目作出相應調節。市區重建局行政總監表示，市建局一直以來均竭盡所能，為受其重建項目影響的居民提供協助。他承諾會跟進張議員提出的事宜。

48. 馮檢基議員表示，受市建局重建項目影響的自住業主未有參加"樓換樓"計劃，因為市建局向他們提供的補償款額有限，他們可負擔的"樓換樓"單位若非在他們現居地區以外的地點提供，便是面積遠小於其現居單位。為鼓勵更多受影響業主參加"樓換樓"計劃，市建局應考慮提供一些與居者有其屋計劃(下稱"居屋")或夾心階層房屋計劃(下稱"夾屋")下的資助單位樓宇質素相若的"樓換樓"單位，令該等"樓換樓"單位與資助出售單位一樣，可按折扣價出售。

49. 發展局局長答稱，根據市建局提供的相關資料，大部分受影響居民選擇使用市建局提供的現金補償購買面積較其原來單位小的單位，然後保留餘下的款項作為積蓄。居屋或夾屋單位的售價可低於市價，是因為政府當局以有折扣的土地補價批出有關用地作提供該等單位的用途。市建局將提供的"樓換樓"單位只要是由私人擁有，以及並非資助單位，要市建局按低於市值的價格出售該等單位，或許並不切實可行。

50. 陳婉嫻議員表示，市民的印象是市建局自視為土地發展商，並只有興趣重建面積大的用地。她以衙前圍村重建項目為例，表示市建局在規劃及推展其重建項目時，並未以有效的方式解決該等受其項目影響的小商戶在重建後的地區保留地區經濟的需要，以及他們就重建對其生計所造成的影響所提出的關注事宜。

51. 市區重建局主席回應時表示，九龍城庇利街／榮光街發展項目為市建局以新的小社區發展模式進行市區更新的首步。在2016年6月，市建局

已推展另外3個分別位於鴻福街／銀漢街、鴻福街／啟明街及榮光街的項目。該等項目在庇利街／榮光街項目北面構成一個發展羣組。市建局就這些項目進行規劃時，認為不應在這些項目所在地區提供購物商場，使受影響商戶可在項目完成後恢復其商店的運作。此外，為改善有關地區的暢達度及交通流通的情況，當局將會在重建項目之間開通一條新道路。

52. 陳婉嫻議員表示，時裝設計師會前往俗稱"棚仔"的欽州街臨時小販市場找尋布料及配飾。政府當局已計劃把該等在上述小販市場經營的布販攤檔遷往另一幅用地。她及另外兩名議員(姚思榮議員及鍾國斌議員)曾建議，為盡量減少搬遷上述攤檔對相關業界(例如時裝設計業)造成的負面影響，政府當局應利用鄰近通州街天橋下的用地提供一個類似首爾東大門的時裝業中心，並應與市建局進行聯繫，以改善該天橋附近的市建局重建用地與海壇街之間的連接通道。陳議員認為，有關建議應會有助振興本土經濟活動。

53. 市區重建局主席答稱，市建局董事會已研究加強通州街與海壇街之間的連接通道的建議。為推行上述建議，市建局需更改將會在通州街與海壇街之間一幅用地進行的項目的設計。若然如此，有關項目將會延誤數年，以致在該用地興建住宅單位應付迫切房屋需求的速度減慢。由於有關項目的發展合約已批予中標者，在收購有關物業權益方面已花費相當多的時間和精力，市建局董事會認為，推行上述建議並不可行。

54. 姚思榮議員認為，各界已多次討論有關在市區舊區進行重建項目如何能有助促進香港的本土經濟活動及旅遊業的發展，政府當局應就此採取新的思維方式。除考慮陳婉嫻議員就盡量減少搬遷"棚仔"所造成的負面影響所提及的建議外，政府當局及市建局應制訂全盤計劃保留及活化深水埗及長沙灣的本土經濟活動，並更善用上述地點的旅遊資源。

55. 發展局局長察悉姚議員的意見。至於在上述地方發展一個時裝業中心的建議，政府當局在會議前已致函陳婉嫻議員以向她解釋，由於有關項目的發展合約已批出，要市建局大幅更改將於通州街與海壇街之間一幅用地進行的重建項目的設計，並不切實可行。

#### 復修

56. 事務委員會察悉，政府當局曾於2009年與市建局及香港房屋協會(下稱"房協")合作推行"樓宇更新大行動"，以提供津貼及技術支援協助舊樓業主進行維修工程。主席詢問，政府當局及市建局如何評估，"樓宇更新大行動"下的措施在加強物業業主在籌劃樓宇維修工程方面的知識是否有成效，以及有否善用有關津貼。

57. 市區重建局主管(樓宇復修)何志偉先生答稱，為協助物業業主盡量減低圍標的風險，市建局已為"樓宇更新大行動"的樓宇引入招標新安排，以確保招標程序公開和公平，並且不受干擾。市建局亦已安排獨立顧問就維修費用作出評估，供"樓宇更新大行動"樓宇的業主參考，使該等樓宇的業主在選出合適的標書前，可評估有關的投標價是否與市場水平相若。他表示，在引入招標新安排後，有興趣競投的承建商數目增加，競投者作出的估價亦較接近獨立專業人士作出的估價。

58. 胡志偉議員認為，考慮到"樓宇更新大行動"為市建局可用於支援業主進行樓宇維修及保養工程的其中一種方法，並可減少在工程採購階段出現的圍標風險，當局應繼續推行此項計劃。發展局局長回應時表示，"樓宇更新大行動"是當局在2009年一次過推行的一項特別措施。該項措施不但旨在協助舊樓業主進行樓宇維修工程，亦旨在為建造業界創造就業機會。鑒於目前建造業工人的供應趨於緊張，政府當局沒有計劃就"樓宇更新大行動"額外注入資金。胡議員認為，"樓宇更新大行動"可令很多舊樓業主得益，推行此項計劃的費用相對亦低。當局應繼續推行此項計劃。如有需要，政府當

局可控制根據"樓宇更新大行動"每年會獲得協助的樓宇數目。

59. 陳恒鎮議員認為，市建局或需大量資源接手房協在"樓宇維修綜合支援計劃"下負責進行的工作。他關注到，市建局是否有足夠資源應付額外的工作量，並維持按此項計劃提供服務的質素。他表示，市建局近日就打擊私人樓宇維修工程圍標行為採取的措施，為當局於早年制訂及其後已擱置的措施。市建局應委聘合適的人才制訂新及有效的方法處理有關復修及圍標的事宜。市區重建局主席答稱，市建局會採取新思維就保養及改善舊樓作出推廣，以及加強有關樓宇的消防安全。推行新措施會涉及各相關政府部門的工作。

#### 保育和活化文物

60. 事務委員會察悉，在2015年9月，市建局決定採用簡約的方案活化中環街市。姚思榮議員認為，政府當局及市建局應以全面的方式就中環街市用地日後的用途作出規劃。有關的活化方案應計及附近一帶的本土經濟活動及旅遊資源(例如荷里活道、元創方、半山的自動梯等)，並把該地點改造為旅遊熱點及景點。發展局局長察悉姚議員的意見。

#### 強制售賣以進行重建

61. 何俊仁議員表示，根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)，強制售賣的地段會透過拍賣而非以公開招標的方式出售。他察悉，在當局於過去5年發出強制售賣令的51宗個案當中，有50宗個案所涉及的地段是以底價售出。考慮到第545章可能適用於市建局的重建用地，何議員詢問，有人關注到，以強制售賣的方式出售地段的安排或會拉低有關地段的成交價，從而可能會令小業主可攤分的售賣收益減少，政府當局對此有何立場。他又詢問，政府當局會否在現屆政府任期完結前完成有關上述條例的檢討。

62. 發展局副秘書長(規劃及地政)2答稱，根據第545章，除了在若干情況下，當局已發出強制售

賣令的地段須以拍賣的方式出售。根據上述條例，有關的拍賣將會按土地審裁處訂定的底價進行，而有關的底價應計及相關地段的重新發展潛力。有關的紀錄顯示，進行相關拍賣的成交價迄今約為有關地段現有用途價值的兩倍。此情況顯示，上述條例所訂機制給予有關地段業主的權益若干保障。發展局局長表示，政府當局察悉何俊仁議員就上述條例提出的意見，並會直接聯絡何議員，以說明政府當局就此課題作出的考慮。他表示，政府當局一直檢視上述條例的實施情況，並會在現屆政府任期完結前就此事向立法會作出匯報。

## VI 文物保育措施進度報告

- (立法會CB(1)1034/15-16(03)號文件) —— 政府當局就文物保育措施進度報告提交的文件
- 立法會CB(1)1034/15-16(04)號文件 —— 立法會秘書處就文物保育措施擬備的文件(最新背景資料簡介)

### 其他相關文件

- (立法會CB(1)1051/15-16(02)號文件) —— 中西區關注組於2016年6月20日提交的意見書(只備英文本)
- 立法會CB(1)1051/15-16(03)號文件 —— 活現香港於2016年6月18日提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1051/15-16(04)號文件 —— 美港聯盟於2016年6月20日提交的意見書(只備英文本)

立法會CB(1)1056/15-16(01)——維港海濱關注組  
號文件  
於2016年6月20  
日提交的意見書  
(只備中文本))

63. 應主席邀請，發展局局長向委員匯報自政府當局於2015年6月向事務委員會提交上次報告後採取的多項文物保育措施的最新情況，有關詳情載於政府當局的文件(立法會CB(1)1034/15-16(03)號文件)。

#### 保育私人擁有的歷史建築

64. 事務委員會察悉，甘道23號的大宅為私人擁有的一級歷史建築。當局擬透過非原址換地的安排交換大宅對面的一幅用地，以保存該大宅。張超雄議員認為，有關換地安排並不恰當，讓發展商可透過在新用地興建豪宅賺取豐厚的利潤，因為該幅原為"綠化地帶"的新用地是按無須繳付土地補價的條件批出。他認為，此新發展項目會影響山脊線的景觀。

65. 陳志全議員察悉，根據古諮會發表的歷史建築保育政策檢討報告，古諮會並不建議強制購入或強制徵收私人擁有的歷史建築。報告亦建議政府當局提供財政資助，以便利私人業主適時保養及保護歷史建築。陳議員以拆卸灣仔同德押這幢三級歷史建築的個案為例，認為政府當局為保育一些具重建價值的歷史建築而向私人業主提供的經濟誘因，不及私人市場可提供的方案吸引。陳議員詢問，政府當局會否主動接觸有關的私人業主，就保育其歷史建築向他們提供經濟誘因。

66. 發展局局長答稱，政府當局設有內部機制監察法定古蹟／暫定古蹟或已獲評級／建議評級的歷史建築的拆卸／改建工程。在此機制下，假如屋宇署、地政總署及規劃署在執行日常職務時，知悉任何可能會威脅歷史建築的情況，便會立即通報發展局轄下的文物保育專員辦事處和康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(下稱"古蹟辦")。此監察機制讓文物保育專員辦事處和古蹟辦可及時

與有關私人業主採取跟進行動。然而，部分私人業主未必有興趣與政府當局商討保育方案。舉例而言，政府當局曾接觸同德押大樓的業主，以探討可行的保育方案，但該業主最終拒絕保育同德押。發展局局長又表示，政府當局會視乎個別情況，採取不同的方式保育私人擁有的歷史建築。當局會使用三維掃描和地圖／攝影測量，為已評級歷史建築備存紀錄。

### 歷史建築的評級和用途

67. 陳志全議員要求當局提供詳細資料，說明有市民不滿古諮會所確認的歷史建築評級時，就有關歷史建築重新評級的機制為何。發展局局長表示，根據現行機制，如市民新提供的資料為真確，古諮會可考慮覆核有關歷史建築的評級。

68. 陳偉業議員提到已租予商戶經營超級市場的舊赤柱警署。他關注到，歷史建築被用作與建築物格調不相協調的用途。張超雄議員表達類似的關注。他以在赤柱重置的美利樓為例，指該建築物的一部分被用作大型時裝店。陳議員認為，政府當局不應只是把政府擁有的歷史建築租予繳付最高昂租金的租戶，亦應在契約條款訂明有關歷史建築的用途。

69. 發展局局長表示，為善用政府擁有並具有高商業價值的歷史建築，政府產業署以招標形式出租這類建築。至於一些由政府擁有，但商業價值不大的歷史建築，發展局會考慮將之納入活化歷史建築夥伴計劃(下稱"活化計劃")內，邀請非牟利機構提交建議書，把這些已評級歷史建築活化再用。他察悉陳議員的意見。至於美利樓，該建築物被拆卸並在赤柱重組後不再是已評級歷史建築。

### 活化計劃的成效

70. 姚思榮議員支持活化歷史建築。姚議員提到，澳門議事亭前地和廣州上下九步行街兩個地方均成功活化，並表示與香港類似的項目比較，上述兩個城市活化項目的成績更為昭著。他詢問政府當

局在評估活化項目的成效時，除了在財政上達到自給自足外，有否制訂任何其他準則(例如提高到訪歷史建築的人流和歷史建築的知名度)。

71. 發展局副秘書長(工務)1表示，前活化歷史建築諮詢委員會按5項準則評審就活化計劃提交的建議書及評估所推行項目的成效。有關準則為：(a)彰顯歷史價值及重要性；(b)技術範疇；(c)社會價值及社會企業的營運；(d)財務可行性；以及(e)管理能力及其他考慮因素。

72. 主席詢問，截至目前，活化計劃的成果是否令人滿意。發展局副秘書長(工務)1答稱，在該計劃下推行的項目成績大致令人滿意。政府當局根據參與第一期活化計劃下各個項目的機構的表現，正與有關機構商討續約事宜。

#### 重組皇后碼頭

73. 張超雄議員提到維港海濱關注組提交的意見書(立法會CB(1)1056/15-16(01)號文件)，表示反對政府當局計劃在中環九號和十號碼頭之間重組皇后碼頭，而不是在原址重組。他表示，政府當局的計劃與文物保育的目的背道而馳。梁國雄議員認為，政府當局擬在中環九號和十號碼頭之間進行重組的方案不符公眾期望，因為擬議重組地點與皇后碼頭的原址距離太遠，亦遠離大會堂及愛丁堡廣場建築羣。陳婉嫻議員對政府當局提出在中環九號和十號碼頭之間重組皇后碼頭的計劃亦不表贊同。她促請政府當局聆聽市民就重組地點提出的不同意見。

74. 發展局局長表示，他曾在2016年6月15日的立法會會議上答覆陳家洛議員就政府當局的保育工作所提出的質詢，當中涉及重組皇后碼頭的事宜。他不同意梁議員指政府當局提出的重組方案不符公眾期望，並表示規劃署已在2007年及2008年就"中環新海濱城市設計研究"進行廣泛諮詢，包括就重組皇后碼頭的地點徵詢市民的意見。該項研究最終建議在中環九號和十號碼頭之間重組皇后碼頭，以資紀念並恢復其碼頭功能。此外，亦建議在

皇后碼頭的原址加入設計元素，以紀念皇后碼頭的歷史意義。政府當局其後建議在皇后碼頭原址興建一個新的露天廣場。該廣場的主要設計特色將包括：(a)以淺水水景設施勾劃出昔日的海岸線；(b)在皇后碼頭原址近露天廣場入口位置加建新簷篷，並建造上面刻有介紹舊皇后碼頭歷史的相片和文字的特色牆；及(c)透過地面鋪裝圖案以突顯現時面向旗桿和檢閱台的中軸線。

75. 發展局局長又表示，關於重組皇后碼頭的位置，政府當局並無偏聽民意。政府當局至今尚未敲定重組的地點。然而，如推翻當局在進行廣泛諮詢後就某事項作出的決定，將不會是有建設性的做法。

76. 郭家麒議員認為工程方面的限制，不應是妨礙皇后碼頭原址重組的一項因素，並促請政府當局在原址重組皇后碼頭。

77. 發展局局長答稱，土木工程拓展署表示，從工程角度而言，現時要在原址重組皇后碼頭是不切實際，因為原址重組工程會與現有或正在規劃的基建工程有所衝突，當中包括龍和道需重新定線，現有地下箱形暗渠需要作出修改，而計劃中多條港鐵線掉車隧道延展部分，以至將來中環新海濱的四號用地的發展都會受到嚴重制肘。此外，由於原址重組將涉及上述工程和額外的掉車隧道前期工程，造價預計會更為高昂。政府當局考慮原址重組方案時須計及此等相關因素。

78. 郭家麒議員表示，前發展局局長曾向一些要求原址重組皇后碼頭的年輕人表示有關建議可再作討論，是欺騙他們。他認為政府當局拒絕接納原址重組方案，反映當局試圖掩飾1997年前的香港歷史。發展局局長表示，郭議員的批評為毫無根據，所以他無意作出回應。

#### 其他關注事項

79. 郭家麒議員對政府當局拖延中環街市及景賢里的活化計劃表示遺憾。梁國雄議員促請政府

當局因應中區警署建築羣前已婚督察宿舍部分樓層倒塌的事件，即時檢討歷史建築(包括中環街市)的結構安全。

80. 發展局局長表示，在發生部分樓層倒塌事件後，屋宇署及其他相關政府部門已按風險為本的原則視察全港的歷史建築，包括中環街市。屋宇署視察各幢歷史建築後認為有關樓宇結構安全。

## **VII 調整土木工程拓展署轄下有關3項規例的收費**

(立法會CB(1)1038/15-16(01)——政府當局就調整土木工程拓展署有關《礦場(安全)規例》(285B章)、《危險品(一般)規例》(295B章)及《危險品(政府爆炸品倉庫)規例》(295D章)的服務收費提交的文件)

81. 應主席邀請，發展局首席助理秘書長(工務)2向委員簡介政府當局就調整土木工程拓展署26項服務收費所提出的建議。該等服務涉及礦場燃爆；危險品製造、儲存和燃爆；以及爆炸品儲存和運送(下稱"有關服務")。有關詳情載於政府當局的文件(立法會CB(1)1038/15-16(01)號文件)。

### 上述項目的收回成本水平

82. 主席察悉，實施擬議收費調整後，上述建議所涵蓋部分項目的收回成本水平，仍會低於收回全部成本的水平。他詢問，政府當局會否在短時間內再次建議調整上述項目的收費。

83. 發展局首席助理秘書長(工務)2答稱，實施擬議收費調整後，上述建議所涵蓋的部分收費項目的收回成本比率，將會是35%。若日後就這些項目

提供服務的成本沒有重大改變，政府當局會建議於未來數年分階段逐步調整收費水平，以收回全部成本。他表示，有關服務收費的擬議調整，是依循財經事務及庫務局發出的相關指引訂定。

#### 上述建議的影響

84. 副主席表示，政府當局適宜按收回全部成本的原則調整有關服務收費。他詢問，上述建議下的擬議費用增幅，會否增加有關服務使用者的營運成本，對他們經營業務構成困難。他進一步詢問，該等費用增幅所引致的財政負擔，最終會否轉嫁予消費者。

85. 發展局首席助理秘書長(工務)2答稱，受上述建議影響的有關服務使用者包括工程承建商、爆炸品供應商、礦場燃爆證書持有人及擁有或管理爆炸品儲存所的公司，而非普羅大眾。根據政府當局所作評估，就工程承建商及爆炸品供應商而言，根據上述建議所作的收費調整，將會引致工程成本在名義上增加。在120個礦場燃爆證書持有人當中，約有40個積極從事燃爆工程。考慮到他們現時收入水平，他們應可負擔當局就發出礦場燃爆證書建議的收費調整。

#### 服務電子化

86. 陳偉業議員詢問，在有關服務當中，是否有任何服務已電子化，以減省處理時間及使用者使用有關服務的成本。他表示，鑒於有關服務的性質及使用者的數目有限，政府當局應盡量把有關服務電子化，並鼓勵使用者以電子方式申請／使用有關服務。

87. 土木工程拓展署土力工程處副處長(九龍及新界)答稱，當局已進行開發工作，就有關服務大部分的標準申請(包括提貨和出貨單及爆炸品儲存)實施電子化。他表示，政府當局已就有關服務提高工作效率，並會繼續透過電子化簡化工序，以控制提供有關服務的成本。應注意的是，由於成本下降，在上述建議所涵蓋的26項有關服務的收費當

中，有兩項服務收費將會分別下調8%及9%。陳議員問及有關服務已實施電子化的比例，並表示政府當局日後應就有關服務電子化的進度，向事務委員會提供最新資料。土木工程拓展署土力工程處副處長(九龍及新界)回應時表示他手頭上並無上述資料，但同意當局應盡可能把所有程序電子化。然而，由於有關服務涉及爆炸品及燃爆安全，很多程序須涉及技術審核及正本文件的評核，故此不能以電子化取代有關程序。

## **VIII 其他事項**

88. 主席表示，是次會議為事務委員會於本屆立法會舉行的最後一次會議。他感謝各委員、政府當局及立法會秘書處對事務委員會工作的支持。

89. 議事完畢，會議於下午12時34分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2016年9月20日