

立法會
發展事務委員會

發展局局長就行政長官 2017 年施政報告作出簡報

2017 年 10 月 24 日發展事務委員會會議的跟進事項

應發展事務委員會的要求，提供以下補充資料：

(a) 政府當局會否考慮設立一個機制確保各政府政策局/部門轄下的閒置政府用地會適時交回規劃署，以改作合適的用途；

2. 如政策局或部門再沒需要使用其涉及過剩政府物業的土地，他們需儘早通知有關部門例如規劃署和地政總署並與有關部門跟進，以釋放該土地作適合的長遠及短期用途。如未能識別其他用家，視乎個別情況，尋求政府產業署協助，為有關過剩政府物業物色其他用途。

3. 此外，在政府多管齊下增加土地供應策略下的土地用途檢討工作，涵蓋現時未批租或撥用、作短期租約，或其他不同的短期或政府用途的政府土地。

4. 在過去幾年，政府透過持續檢討政府用地，釋放了一些土地作其他有價值用途，例如將前長沙灣郵政局大樓、前中間道及美利道停車場、前大連排道及汝州西街熟食小販市場作商業／商貿用途；前井財街街市、前興芳路員工宿舍，以及位於沙田碧田街和香粉寮街土地盤作私營或資助房屋用途等。

(b) 對於有發展商在取得一些舊樓的大部分業權後，於等待重建期間延遲保養及維修有關樓宇，政府當局會否有足夠資源執行巡查，以確保該等樓宇安全；

5. 屋宇署一直以風險為本為原則，有系統地處理樓宇失修及僭建物問題。然而單靠屋宇署的執法行動並不足以持續而有效地解決樓宇安全問題。業主須對其物業的樓宇安全和維修保養負上責任，而政府亦向負責任的業主提供協助和支持，並對樓宇失修欠妥及僭建物採取有序的執法行動。

6. 樓宇的定期檢驗和適時維修非常重要，而非待樓宇變得欠妥或危險才作出補救。為強化應對樓宇老化的工作並推動樓宇安全，屋宇署已於 2012 年 6 月 30 日全面實施強制驗樓計劃，秉持「預防勝於治療」理念從根源處理香港樓宇失修問題。有關法例授權屋宇署向樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（不超過三層高的住用樓宇除外）的業主發出法定通知，要求他們為其樓宇進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。有關的檢驗範圍涵蓋樓宇的外部構件、結構構件、防火安全構件、排水系統以及僭建物等。

7. 就屋宇署的工作而言，該署一直以多管齊下的方式處理樓宇失修及老化的情況，除了前文曾提及的強制驗樓計劃外，該署會跟進市民舉報以處理個別樓宇欠妥的個案，並透過發出法定命令，着令業主進行勘測或維修，妥善處理其樓宇失修及欠妥之處。

8. 此外，該署會以大規模行動的方式主動選取目標樓宇進行針對樓宇失修、欠妥及清拆僭建物的行動，並在有需要時發出法定命令，着令業主進行勘測及維修工程。

9. 就不遵從法定強制驗樓通知、勘測或維修命令，以及清拆僭建物命令的個案，該署會對相關業主提出檢控。該署亦會在樓宇或僭建物狀況構成迫切危險時，委聘顧問及政府承建商，代失責業主進行通知及命令所需的驗樓、勘測、維修及清拆工程，並於完工後向業主追討工程費、監督費及附加費。

10. 政府會不時檢討屋宇署的資源情況，以確保該署有足夠資源處理樓宇安全問題。

(c) 對於土地供應專責小組一名非官方成員建議，當局應把船灣淡水湖填平以提供土地作房屋用途，政府當局會如何考慮該項建議；

11. 土地供應專責小組於去年四月至九月進行為期五個月的公眾參與活動，邀請公眾就 18 個土地供應選項及其他土地供應議題發表意見，與各界共同討論選項的利弊和優次。填平部分船灣淡水湖作新市鎮發展是公眾參與活動中提出的其中一個概念性選項，但該選項獲得的支持不多，專責小組亦未有在其於 2018 年 12 月提交的報告中將其列為值得推展的選項，並已交代原因。政府認為沒有理由否定專責小組就此議題的考量。

(d) 關於公共屋邨或居者有其屋屋苑商場的業主未有按相關地契條款的規定提供社區或福利設施的個案，例如領展房地產投資信託基金("領展")旗下的雍盛商場，以及錦英苑商場(由一間向領展購入該商場的公司擁有)，政府當局會否及會如何就有關個案執法；及

12. 土地契約("地契")是政府與土地業權人簽定的私人契約。土地業權人須確保土地的使用符合相關地契條款。即使土地業權易手，相關責任亦適用於新土地業權人。一般而言，如確定有違反地契條款的情況，地政總署會採取適當的執行契約條款行動，包括向業權人發出警告信，要求糾正違契事項。若業權人於限期內未有作出糾正，地政總署會將警告信送交土地註冊處註冊，即俗稱「釘契」，並在有需要時採取進一步的執行契約條款行動，包括將有關土地重收或將有關物業的權益轉歸政府。

13. 根據錦英苑的地契條款，地段業主須於地段內提供一所不少於十四個課室及面積不少於 1,400 平方米的幼稚園。如須更改上述要求，業權

人須先徵得地政總署書面批准。

14. 根據雍盛苑(粉嶺上水市地段第 207 號)的地契條款，有關地段除作私人住宅用途(不包括附服務設施住宅)和商業、福利、教育及附屬設施用途外，不得作其他用途。如須更改任何上述用途，業權人須先徵得地政總署書面批准。

15. 直到目前為止，地政總署尚未發現錦英苑及雍盛苑有違反相關地契條款的情況。如發現違契情況，地政總署會採取適當的執行契約條款行動。

(e) 關於鼓勵私人發展商在其發展項目提供福利設施的新措施：(i)具體的詳情及實施時間表為何(包括將會涉及的私人發展商和發展項目數目及福利設施的種類)；及(ii)作為較佳的做法，政府當局會否考慮在賣地條款訂明提供此等設施的規定。

16. 鑑於有限的土地資源及殷切的福利服務需求，發展局一直與勞工及福利局("勞福局")協調，物色合適的賣地計劃用地，透過賣地條款要求私人發展商提供政府社福設施的樓面面積，以增加政府提供該等設施的靈活性和效率。相關的立法會事務委員會亦已獲悉獎券基金會預留撥款支付私人投標者按政府要求興建的社福設施項目的所涉費用。