

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1207/18-19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("事務委員會")在2018-2019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2019年7月3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2018-2019年度會期，事務委員會由37名委員組成。梁志祥議員及劉業強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. 土地短缺問題困擾香港多年。房屋發展用地供應嚴重短缺，引致物業價格飆升，以及公共租住房屋("公屋")輪候冊上申請人數眾多。根據差餉物業估價署於2019年6月公布的數字，

私人物業價格指數在2018年升至377.3的高位(較1999年的100增加277.3%)。截至2019年3月底，一般公屋申請人約有146 300名，其平均輪候時間為5.5年，超出香港房屋委員會("房委會")就輪候時間所訂目標，即一般申請人首次獲編配單位的時間平均約為3年。

5. 於本年度會期，事務委員會已在多次會議上就增加土地供應的措施進行深入討論；並曾在2018年12月19日的會議上考慮一項有關土木工程拓展署、地政總署、規劃署及政府產業署人手的人員編制建議，以就相關土地供應措施增加人手支援。

土地供應專責小組的建議

6. 土地供應專責小組("專責小組")¹於2018年4月至9月期間進行為期5個月的公眾參與活動，讓公眾就18個土地供應選項表達意見，²並在整合及研究所接獲的全部意見後，在2018年12月31日向政府提交題為《多管齊下 同心協力》的專責小組報告。³概括而言，專責小組認為，直到2046年的實際土地短缺量，應遠高於當局在2015年於《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》研究("《香港2030+研究》")預計的1 200公頃。鑒於土地短缺的問題刻不容緩，專責小組建議政府採取多管齊下的土地供應策略，同步推展各個短、中、長期的土地供應選項，以及透過開拓更多土地建立日後的土地儲備，並優先推行下列普遍獲社會支持的8個選項：

- (a) 3 個短中期選項：(i)棕地發展、(ii)利用私人的新界農地儲備，以及(iii)利用私人遊樂場地契約用地作其他用途；及
- (b) 5 個中長期選項：(i)維港以外近岸填海、(ii)發展東大嶼都會、(iii)利用岩洞及地下空間、(iv)於新界發展更多新發展區，以及(v)發展內河碼頭用地。

¹ 專責小組由行政長官在2017年8月委任，任期為18個月，由2017年9月1日開始。

² 詳情載列於上述公眾參與活動的專題網站：
<https://www.landforhongkong.hk/tc/index.php>

³ 專責小組報告的詳情載於：
<https://www.landforhongkong.hk/tc/views/index.php>

7. 政府於2019年2月20日宣布全面接納專責小組的建議，包括推行上述8個優先土地供應選項。當局會相應推行一套更健全及以願景帶動的土地供應策略，以持續增加土地供應，並以多管齊下的土地供應方式建立土地儲備、盡早就土地供應規劃進行一切所需的技術評估和研究，以及採取以基建主導及創造容量的方式，規劃和提供策略性運輸基建設施。

8. 事務委員會在2019年3月1日舉行特別會議，討論專責小組的報告及政府因應在報告中提出的建議所作的回應。委員就優先土地供應選項表達多項意見，當中局部發展粉嶺高爾夫球場用地及擬議在中部水域興建人工島成為討論的焦點。

9. 對於政府當局只計劃有限地收回佔地廣達172公頃而現時只有少數特權人士使用的粉嶺高爾夫球場當中的32公頃土地，部分委員表示失望，並批評政府當局沒有決心收回整個粉嶺高爾夫球場，以應付迫切的房屋需求。然而，另有其他委員認為，當局應保留整個粉嶺高爾夫球場，因為該高爾夫球場是本港可用於主辦國際高爾夫球錦標賽的唯一合規格場地，並具有生態及文物價值。

10. 政府當局表示，當局將於2019年下半年展開詳細技術研究，並計劃於2021年年初前完成，以確定發展粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東的32公頃土地，最多可提供多少個單位(以公營房屋為發展重點)；評估為支援此發展項目所需進行的基建工程範圍(包括運輸基建設施)；確定在環境和生態方面有何限制，並制定相關緩減措施；及制定推行計劃，當中包括落實時間表及相關成本。

11. 鑒於新界北已經有多項持續進行/已規劃的大型發展項目，包括粉嶺高爾夫球場發展項目，委員關注到配套交通基建設施的發展，能否適時應付該區不斷增加的需求。就此，事務委員會通過一項議案，促請政府當局盡快就增建連接新界和市區的公路和鐵路進行研究。

12. 政府當局表示，當局將進行交通影響評估，以研究在粉嶺高爾夫球場進行房屋發展的整體交通影響，並確定所需及可行的道路改善工程。就連接新界和市區的道路和鐵路而言，運輸及房屋局("運房局")計劃根據將會在《香港2030+研究》下制定的整體規劃大綱，推展《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》。

"明日大嶼願景"及有關中部水域人工島的研究

13. 行政長官在其2018年施政報告中公布"明日大嶼願景"項目。根據有關項目，當局會分階段在大嶼山和香港島之間的中部水域進行填海，以興建面積合共約為1 700公頃的人工島，並在島上建設一個住宅及商業新樞紐，提供26萬至40萬個住宅單位，其中70%為公營房屋，供70萬至110萬人居住。繼中區及九龍東後，上述人工島將會發展為香港第三個核心商業區，提供約34萬個多元化的就業機會。政府當局擬在未來20至30年落實"明日大嶼願景"。

14. 公眾關注到此項規模宏大的計劃會帶來的財政影響。政府當局回應時提供粗略的估算，預計擬於2019年或2020年展開研究的主要項目⁴的造價約為6,240億元(按2018年9月價格計算)。與此同時，政府當局引述香港測量師學會所作的估算，表示單計交椅洲人工島，已可帶來約9,740億元至11,430億元的賣地收入，因而足以令項目收支平衡。

15. 在2019年3月26日的事務委員會會議上，當局就撥款建議諮詢事務委員會，當中包括：按付款當日價格計算，估計所需費用為5億5,040萬元的中部水域人工島相關研究撥款建議；及設立10億元的大嶼山保育基金的建議。如撥款建議獲財務委員會("財委會")批准，政府當局計劃在2019年下半年展開研究，並在42個月內(即2023年年中)完成。根據上述時間表，首階段有關1 000公頃交椅洲人工島的填海工程會在2025年展開，首批居民將於2032年入伙。事務委員會已在2019年4月13日及27日舉行兩次特別會議，聽取203名個別人士/團體代表就上述課題表達意見。大部分出席會議的個別人士/團體代表均表示支持當局推展"明日大嶼願景"。

16. 委員對上述極具爭議性的發展計劃意見不一。部分委員表示支持當局透過推展"明日大嶼願景"建立土地儲備，以配合長遠的房屋和經濟需要。有關委員亦支持政府當局採取優先着手

⁴ 主要項目包括：

- (a) 兩個發展區的填海及基建工程，即交椅洲人工島及欣澳填海、龍鼓灘填海和屯門沿海地帶發展(包括內河碼頭)；及
- (b) 興建優先交通網絡，包括交椅洲至香港島運輸走廊(道路及鐵路)、交椅洲至大嶼山連接路、交椅洲至欣澳鐵路、西部海岸鐵路，以及P1公路及擴闊龍門路。

興建新策略性道路及鐵路網絡的方式，連接交椅洲人工島、港島西、北大嶼山及屯門沿海地帶。

17. 反對"明日大嶼願景"的委員擔心，高昂的費用會嚴重耗用財政儲備，以及對環境造成重大及不可逆轉的影響。他們亦質疑，政府當局提供的粗略估算數字有誤導公眾之嫌。此外，考慮到建築費用的趨勢及多項正在進行及最近完成的基建項目再三出現超支的情況，最終的造價或會遠遠超出有關估算費用。上述委員認為，政府當局反而應採納其他土地供應選項，例如發展棕地及收回私人農地和私人遊樂場地契約用地。

18. 政府當局表示，進行"明日大嶼願景"項目的時間會跨越20至30年。有關項目將會分階段推展，相關工程費用亦會在一段長時間內分期支付，因此不會對公帑造成過大的負擔。當局初步估計人工島的填海成本將約為每平方米13,000元至15,000元，與收回私人農地每平方米約為14,500元的成本大致相若。由於交椅洲人工島只會距離中環/上環約10公里，因此在人工島提供運輸基建所需的費用，應不會較提供基建支援新界一個新發展區所需的費用高昂。此外，在落實發展棕地的選項時，亦不應忽視有關重置正在該等土地上營運的棕地作業所構成的限制。政府當局會按多管齊下的土地供應策略，推展各個短、中、長期的土地供應選項。與此同時，政府當局亦會設立專項大嶼山保育基金，以支援大嶼山鄉郊的保育工作。

19. 為建立公眾對"明日大嶼願景"的信心，委員呼籲政府當局在即將進行的研究中，檢視此項目對環境、海洋生態和漁業的相關影響，以及有關的補救措施，並確定人工島對氣候變化和極端天氣情況的抵禦能力。政府當局推展"明日大嶼願景"時，應展開公眾參與活動，讓公眾體會"明日大嶼願景"的價值，同時亦可澄清誤會。

20. 在進行討論後，事務委員會通過一項議案，表示原則上支持當局進行有關中部水域人工島的研究。

古洞北及粉嶺北新發展區

21. 據政府當局所述，古洞北及粉嶺北新發展區連同新界其他新發展區項目，構成當局在中長期推行多管齊下土地供應策略的核心部分。事務委員會一直關注上述兩個新發展區的發展，以及當局為受影響人士作出的補償及安置安排。在2019年

1月22日的會議上，當局就發展項目的主體工程、詳細設計及特設特惠現金津貼撥款建議，徵詢事務委員會的意見。⁵委員察悉，古洞北及粉嶺北新發展區項目將會分兩個階段推行：在全面完成第一階段及餘下階段的發展後，將可提供合共約71 800個房屋單位(當中約48 500個或接近70%的單位為公營房屋單位)，並會提供約868 000平方米商業樓面面積。政府當局計劃在2019年下半年展開第一階段發展的收地及清拆工作。當局預計首批居民會在2023年開始入伙，而相關基建工程則會在2031年竣工。

22. 事務委員會大致上支持有關撥款建議，並促請政府當局加快推行這個已使用超過10年時間進行規劃、諮詢和準備工作的發展項目。委員察悉，整個發展項目將涉及根據《收回土地條例》(第124章)及其他法例收回約180公頃私人土地，以及清理約230公頃政府土地，因而會影響1 500個住戶(大約4 200人)，以及約440個業務經營者(包括棕地作業)。他們促請政府當局向受影響人士提供適當的補償和重置安排，以及所需的協助。委員尤其關注到，於同區分配新公屋(例如上水寶石湖邨)的單位予受影響住戶的進度和時間表。鑒於很多受影響住戶現時有飼養寵物，委員亦問及有關在安置該等住戶入住公屋單位後讓他們繼續飼養其寵物的恩恤安排。

23. 政府當局表示，就該等受第一階段發展影響的住戶而言，當局已於2018年7月開始進行詳細核實審查，以確定他們是否符合資格獲得經優化的一般補償及安置安排。有關的核實審查工作仍在進行。由於房委會將於短期內展開編配區內新落成公屋屋邨單位的工作，地政總署已邀請希望當局考慮編配他們入住這些單位的受影響住戶，在2019年3月8日或之前呈交相關證明文件。與此同時，地政總署亦已邀請受餘下各階段影響的住戶提交自願提早交還其寮屋構築物的申請。當局亦已委聘兩隊社工服務隊，為受影響人士提供協助。至於獲當局安置入住公屋後有關飼養寵物的安排，相關租戶應遵守既定的飼養寵物政策，但在特殊情況下，當局會酌情允許有殘疾的租戶飼養犬隻，以及需要犬隻陪伴以作為精神支柱的租戶飼養伴侶犬。

24. 事務委員會亦十分關注，石仔嶺花園會因為此發展項目而被清拆，當局會為居於石仔嶺花園15所私營安老院舍約900名長者院友作出甚麼安置安排。事務委員會並通過一項議案，要求政府當局確保受影響長者院友和安老院舍營運者可遷往古洞

⁵ 有關撥款建議已在2019年5月3日獲財委會批准。

北新發展區的新福利服務綜合大樓("綜合大樓")，並在清拆和重置方面作出無縫交接的安排。

25. 政府當局表示，當局正考慮為大約160名將會受第一期清拆工程影響的長者院友作出適當的過渡安排，包括安排他們遷入石仔嶺花園內其他不受第一期清拆工程影響的安老院舍空置宿位。綜合大樓內新合約安老院舍預計於2023年可投入服務。第二期清拆工程只會在所有合資格長者院友遷入上述安老院舍後才會進行。由社會福利署領導的一個跨部門工作小組，一直與現有營運者保持緊密聯繫，以確保就合資格的長者院友作出的過渡及遷置安排順利進行。石仔嶺花園的安老院舍現有營運者，可在綜合大樓內的新合約安老院舍公開招標時提交投標書。政府當局現正考慮，在制訂標書評審準則時，可否加入投標者就石仔嶺花園現有安老院舍的僱員和長者院友擬定的重置計劃。

26. 部分委員籲請政府當局聆聽受影響農戶提出的訴求，容許他們在遷入日後的農業園或其他政府土地後，在其農地上興建住用寮屋作住宅用途，讓他們得以維持耕住合一的模式。政府當局強調，現行寮屋管制政策禁止在政府土地上興建新的住用寮屋。然而，政府當局會容許農戶搭建留宿設施和貯物設施，以作貯物或相關的農耕用途，並提供歇息的地方供農戶管理農場和農作物。

27. 為適時應付因為進行新發展區發展項目而不斷增長的交通需求，委員促請政府當局確保興建北環線(及古洞站)時能配合有關的發展時間表。政府當局表示，相關公營房屋首批居民遷入的時間預期為2027年，古洞站的目標啟用時間將會與上述時間配合。

支援非政府機構使用空置政府用地的資助計劃

28. 有效地使用空置政府用地(包括政府土地上的空置校舍)為事務委員會持續關注的其中一項事宜。在2018年11月27日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介，當局建議開立新一筆為數10億元的非經常開支承擔額，用以實施一項向非政府機構提供財政支援的資助計劃，讓該等機構按短期租約在空置政府用地推行值得支持的項目。⁶

⁶ 此項撥款建議在2019年1月25日獲財委會批准。

29. 委員大致上支持該項資助計劃，並就若干實施細節提出建議。委員促請政府當局適時發出可透過短期租約申請租用的空置政府用地最新資料和告示，並確保在提交和審批資助計劃下的資助申請方面，有關的機制能保持簡單，以便值得支持的項目盡快展開。委員又認為，當局應把過渡性房屋和安老院舍列為此項資助計劃下用地的准許用途，以就有關項目提供資助。

30. 政府當局表示會保持有關處理資助申請的程序簡單，以及盡量減少官僚程序。此外，亦會研究可否簡化整個短期租約申請程序。目前，由地政總署負責管理、並可透過短期租約申請租用作社區、機構或非牟利用途的空置政府用地(包括空置校舍)的資料，已上載至"地理資訊地圖"網站，並且每兩星期作出更新。獲得相關政策局所需政策支持的项目(包括提供非牟利過渡性房屋和安老院舍的项目)，將會合資格獲得資助計劃下的資助。發展局會主持一個跨部門評審委員會，以審核申請及監督資助計劃的推行。

31. 為了令資助計劃對非政府機構更具吸引力，委員認為，當局應提供充足的資助。委員要求政府當局擴大相關資助範圍，不但涵蓋有關用地/校舍必須進行的復修工程，同時亦涵蓋內部裝修、購置傢俬和設備的費用，以及在有關用地/校舍的修復和維修工程進行期間，向有關的非政府機構提供租金寬免。亦有建議認為，一些規模較小的非政府機構或會難以預付費用進行修復和維修工程，當局應向該等機構提供協助。

32. 政府當局表示，雖然資助計劃並非旨在涵蓋內部裝修、購置傢俬和設備的費用，以及其他營運或經常開支，相關非政府機構可向關愛基金或獎券基金等其他資助計劃尋求財政資助。一般而言，如相關政策局給予政策支援，可根據有關短期租約批出象徵式(或優惠)租金。此外，儘管每筆獲批資助款項通常會以實報實銷形式分期發放，發展局會考慮根據經核證的工程合約、報價單及付款文件，靈活地發放所批出的資助。在推行資助計劃後，政府當局會在適當時就計劃進行檢討，以評估是否需要改善計劃的運作模式及其他細節(包括是否需要進一步撥款)。

活化工業大廈

33. 在2018年12月19日的事務委員會會議上，當局向委員簡介，政府當局計劃重啟在2010年至2016年推行的上一輪活化工業大廈計劃⁷，以及推行新措施更妥善運用現有工業大廈，以配合房屋、經濟及工業方面的需要，同時亦更有效處理關乎消防安全和違規用途的事宜。

34. 該等新措施的要點包括：(a)就整幢改裝的申請提供免收豁免書費用(時限為3年)，附加的條件是經改裝總樓面面積的10%須指定作政府指明的特定用途；(b)作為一項政策方針，放寬最高核准非住用地積比率，上限為20%，以提供誘因，推動該等建於1987年前、位於主要市區及新市鎮"住宅"地帶以外的工業大廈重建；(c)彈性處理有關規劃、地契和樓宇設計的規定，以便就整幢改裝作非工業用途的工業大廈，落實由民間主導的過渡性房屋建議；(d)放寬豁免書申請政策，以准許把有關單位用作文化藝術界、創意產業及創新科技界用途；(e)擴闊緩衝樓層的准許用途；及(f)就地契條款所訂的"倉庫"用途公布更廣闊的定義。

35. 委員歡迎當局提出擬議新措施。他們並詢問，此等新措施如何能有效地促進整幢改裝的工業大廈作非工業用途(例如有關文化藝術界和創意產業等用途)，以及用作推行由民間主導的非牟利過渡性房屋項目。

36. 委員建議，政府當局應考慮指明較高的總樓面面積作指定用途，以在整幢改裝的工業大廈容納更多藝術工作者。就此，政府當局表示，當局現正在供應指定樓面面積予非工業使用者及鼓勵業主整幢改裝其樓宇之間小心求取平衡。

37. 為了鼓勵工業大廈業主參與由民間主導的非牟利過渡性房屋項目，委員建議政府當局資助有關的改裝費用。就於工業大廈內推行的過渡性房屋項目而言，只有5年期或以下的項目在相關分區計劃大綱圖下屬於准許的用途，委員因而建議在推行項目的首段時間結束後，讓有關項目再續約5年。如此一來，推行有關項目對工業大廈業主而言便會更具成本效益。此外，事務委員會通過一項議案，促請政府研究透過關愛基金提供撥款，資助工

⁷ 據政府當局所述，根據上一輪活化計劃，當局合共批准了133宗整幢改裝和重建舊工業大廈的申請。

業大廈進行內部裝修，以提供過渡性房屋，並加入租約條款就租金水平設定上限。

38. 政府當局表示，根據新的活化計劃，可在已經或將會整幢改裝作非工業用途的部分或全幢工業大廈提供過渡性房屋單位。根據此項措施，建築事務監督可按《建築物條例》(第123章)行使其權力，豁免過渡性房屋單位符合若干有關住用建築物的要求。當局彈性實施上述建築物的要求，應已減少提供過渡性房屋單位所涉及的改裝費用。部分工業大廈業主已表示有興趣推行此等項目。運房局正主持一個提供一站式統籌支援的專責小組，以協助非政府機構推行非牟利過渡性房屋項目。該專責小組將會就過渡性房屋租金水平制訂合適的政策，以及研究每項建議的優點，並會考慮所有相關因素，例如在安全方面的事宜及對附近環境帶來的潛在影響。

推行措施提升建造工程的表現和支援建造業

39. 鑒於近年來工務工程項目造價過於高昂、超支和工程延誤等問題十分普遍，政府當局在2016年6月設立項目成本管理辦事處，以進行項目成本管理。為了加強成本管理和提升工務工程項目的表現，當局於2019年4月1日把項目成本管理辦事處升格和擴大，以成立項目策略及管控辦事處。

40. 在2018年11月27日的事務委員會會議上，當局就有關設立項目策略及管控辦事處所需開設首長級職位的人員編制建議諮詢委員。儘管大部分委員不反對該項人員編制建議，部分委員關注到，就工務工程項目而言，項目策略及管控辦事處如何能有效提升項目成本管理及遏止超支和工程延誤。若項目策略及管控辦事處認為某工務工程項目不符合成本效益，能否終止該工程項目的推展工作。鑒於根據服務經營權協議委託香港鐵路有限公司推展的部分鐵路項目近日接連出現建造工程有缺陷的事件，委員十分關注項目策略及管控辦事處如何及在何種程度上能介入有關此類項目的成本監察和項目管控工作。

41. 政府當局表示，項目策略及管控辦事處會使用項目監察系統，⁸由立項階段(即行將訂立丙級工程項目時)開始審視有關項目、於建造階段進行成本控制，以及持續監察項目的表現，直至項目完成為止。項目監察系統可提供用作預測的分析，以

⁸ 據政府當局所述，項目監察系統是當局參考逾600個於過去20年完成的項目的現金流量數據，並計及基本工程計劃項目所有典型特性後建立。

就正在進行的項目於成本及時間方面的表現作出預測，讓工務部門可預視挑戰或潛在的問題，並且向高層管理人員發出預警，以便有關人員在有需要時及早介入。至於透過服務經營權協議推展的項目，項目策略及管控辦事處將會與有關政策局和工務部門探討，如何在機制上讓項目策略及管控辦事處可加強有關此等項目的成本控制。

42. 委員亦曾研究有關預留6,950萬元設立主要項目精英學院，以及進行顧問研究以提升工務工程項目的表現及推展有關項目的能力的建議。他們質疑，為何主要項目精英學院在3年內只為150至200名人員提供培訓的成本如此高昂。他們又詢問，主要項目精英學院提供的培訓，會否與在行政長官2017年施政報告宣布設立的擬議公務員學院所提供的培訓重疊。

43. 政府當局表示，擬議主要項目精英學院會為主要工程項目領導人員(當中主要包括首長級薪級第2點或以上的首長級人員)提供有系統、可持續和現代化的高水平領導人才專業培訓。擬議公務員學院則為公務員提供一般培訓。當局就主要項目精英學院的運作經費作出估算時，曾參考其他司法管轄區(例如澳洲、新加坡和英國)的類似機構。⁹政府當局會委託顧問公司協助制訂課程要求和進行招標，以聘請合資格的專業機構提供相關培訓課程、制訂課程細節和甄選學員的準則。

44. 在2018年12月19日的事務委員會會議上，事務委員會支持一項估計2億1,440萬元的撥款建議，供屋宇署開發一個電子資料呈交及處理系統，以中央處理根據《建築物條例》呈交的電子建築圖則、文件和申請，¹⁰藉以改善當局處理該等文件的工作效率，以及鼓勵業界更廣泛和全面地使用建築信息模擬技術。建築信息模擬技術能以視像方式顯示設計，以改善施工程序的規劃和協調、減少浪費物料，以及預防安全隱患及避免作出實際上不可行的設計。

45. 在2019年5月28日的會議上，當局諮詢委員有關一項2億元的撥款建議，有關撥款旨在針對於人力方面有殷切需求的工

⁹ 據政府當局所述，類似機構包括澳洲的維多利亞項目辦事處(Office of Projects Victoria)、新加坡的公共項目管理中心(Centre for Public Projects Management)及英國的基建及項目管理局(Infrastructure and Projects Authority)。

¹⁰ 此項撥款建議在2019年2月1日獲財委會批准。

種加強培訓建造業工人。委員一致贊成上述建議，並促請政府當局聯同建造業議會緊密監察有關推行上述改善措施的進度，並在有需要時作出調整，以配合業界最新的人力需求。

優化升降機資助計劃

46. 於本年度會期，事務委員會繼續跟進政府在加強本港升降機安全方面進行的工作。委員普遍歡迎當局動用25億元推行"優化升降機資助計劃"，¹¹並在2018年10月23日的事務委員會會議上就相關推行細節表達多方面的意見。

47. 委員察悉，由市區重建局("市建局")負責管理的"優化升降機資助計劃"，旨在就私人住宅或綜合用途樓宇內未有裝設必要的安全裝置(即雙重制動系統、防止機廂不正常移動的裝置、防止機廂向上超速的裝置，以及機廂機械門鎖及門刀)的升降機，向有需要的樓宇業主提供財政資助，讓他們就相關升降機進行優化工程。有關資助會涵蓋合資格優化工程費用總額的60%，以及參與此計劃的樓宇自行聘請顧問的費用，資助上限為每部升降機50萬元。60歲或以上的合資格長者自住業主可獲他們已就合資格優化工程支付的全數費用，無須經過任何資產或入息審查，資助上限為每個住宅單位5萬元。

48. 委員認為，政府當局應擴大"優化升降機資助計劃"，以涵蓋更多需要優化的舊式升降機和協助更多有需要的樓宇業主。他們建議，當局應提高就合資格樓宇的住宅單位所設定的平均應課差餉租值上限，¹²以及增加"優化升降機資助計劃"下的撥款，以涵蓋更多樓宇。委員亦促請政府當局擴大資助範圍，以涵蓋居於"優化升降機資助計劃"不適用的樓宇的長者自住業主。事務委員會通過兩項議案，以提出相關建議。

49. 政府當局表示，根據在"優化升降機資助計劃"下建議的平均應課差餉租值，當局估計有大約13 000部升降機(當中約有一半機齡為30年以上)將會符合資格，但提高相關應課差餉租值上限，卻可能有違當局的政策原意，即協助更有需要的業主。該項25億元的"優化升降機資助計劃"，將足以在6年內優化約

¹¹ 此項撥款建議在2018年12月7日獲財委會批准。

¹² 政府當局建議就合資格樓宇住宅單位所設定的平均應課差餉租值上限為市區(包括沙田、葵青及荃灣區)的樓宇為每年162,000元，而新界(除沙田、葵青及荃灣區外的所有新界地區)的樓宇則為每年124,000元。

5 000部升降機。政府當局會在"優化升降機資助計劃"推出約兩年後檢討此項計劃的成效。就"優化升降機資助計劃"不適用的樓宇而言，相關長者自住業主可在適當的情況下按其他現有資助計劃(例如"長者維修自住物業津貼計劃"和"樓宇安全貸款計劃")尋求財政援助，以優化其舊式升降機。

50. 委員察悉，政府當局計劃在2019年首季季末接受市民就"優化升降機資助計劃"提出申請。¹³正在合資格樓宇進行的升降機優化工程如符合若干條件，其業主亦會合資格在"優化升降機資助計劃"下提出申請。

設立城市林務發展基金

51. 在2019年5月28日的會議上，當局諮詢事務委員會有關政府撥款2億元設立城市林務發展基金("該基金")的建議。該項建議旨在提升樹藝及園藝從業員的專業水平，以及加強妥善護養樹木的公眾教育和推廣工作。委員支持當局將會在該基金下推行的各項措施，當中包括：推行一項學習資助計劃以提供經濟誘因，鼓勵更多人報讀由本港職業訓練學院、大專院校及培訓機構開辦的樹藝課程；推行一項見習生計劃，向樹藝和樹木管理課程畢業生提供在職培訓；暫定在2020年至2024年期間每兩年舉辦一次國際城市林務研討會；及進行公眾教育及推廣活動。該等措施可促進樹藝及園藝業的專業發展、改善城市林務的質素、保障公眾安全和提高城市的宜居度。

52. 為了提升樹藝及園藝業的專業水準，以及更妥善保障公眾安全，事務委員會通過一項議案，促請政府當局考慮透過立法為業界頒布一個監管機制，以及為樹藝及園藝從業員推行註冊制度。政府當局回應時表示，當局對引入樹木管理法例的建議持審慎開放的態度，並會在考慮本港樹藝及園藝業發展的情況下，於適當時檢討有關引入相關法例的可行性和合適的時間。在此期間，政府當局會積極考慮為樹藝及園藝從業員引入一個註冊制度。

¹³ 首輪申請在2019年3月29日展開，並會在2019年7月31日結束。

文物保育

53. 於本年度會期，事務委員會繼續監察政府當局在保育和活化本港的文物地點和建築方面的工作。在2019年1月22日的會議上，事務委員會考慮有關文物保育措施的進度報告。

54. 委員曾就需否檢討本港的文物保育制度進行討論。鑒於在過去多年來有多幢私人擁有的歷史建築被業主拆卸以進行發展，部分委員關注到，在現有行政評級制度下，歷史建築欠缺法定保障。他們並促請當局修訂《古物及古蹟條例》(第53章)，以就獲得不同評級的歷史建築提供不同程度的法定保護。事務委員會就此項要求通過一項議案。委員又促請古物古蹟辦事處("古蹟辦")展開新一輪調查，以選出歷史建築進行評級，因為於1996年至2000年進行的上一輪調查只涵蓋於1950年以前而非之後落成的建築物。此外，有意見認為，應徹底改革在2007年頒布的文物保育政策，以同時提倡保存可移動的文物和景觀文物(包括珍貴樹木)，以及更廣泛採用"點、線、面"的方法保育和保護具獨特文物價值的選定建築群。

55. 政府當局認為，現行文物保育政策和立法制度一直為已評級歷史建築提供合適的保護，同時亦就需要尊重私有產權作出平衡。在過去多年來，政府當局已透過向相關業主提供合適的經濟誘因，成功保存多幢私人擁有的歷史建築物，包括全面保育、部分拆卸，以及寓保育於發展。除了現時已評級的歷史建築外，古物諮詢委員會一直就約300項新建議進行有關評級的評估工作，當中同時包括建於1950年代及1960年代的建築物。在保護珍貴樹木方面，當局已於地契內加入保育樹木的條款，規定土地業權人在砍伐其土地上的任何樹木前須向地政總署提出申請。至於"點、線、面"的保育方法，當局已採納此方法活化中區警署建築群及推行有關保育邵氏片場的寓保育於發展方案。當局已在保育歷史建築基金下提供撥款，邀請8所頒授學位的院校就"點、線、面"的保育方法進行主題研究。有關研究預期會在兩年時間內完成。

56. 委員關注到，超強颱風山竹於2018年9月襲港後，對歷史建築和古蹟造成的破壞及其後的相關修繕工作。他們察悉，古蹟辦已悉數檢查120項法定古蹟及協助進行所需的修繕工程，例如受損的中區都爹利街石階及煤氣路燈。

立法建議

有關《建築物條例》(第123章)下兩項附屬法例的技術性修訂

57. 在2019年2月26日的會議上，當局諮詢事務委員會有關修訂《建築物(建造)規例》(第123章，附屬法例B)¹⁴及《建築物(小型工程)規例》(第123章，附屬法例N)的立法建議。¹⁵

58. 委員察悉，修訂《建築物(建造)規例》，是旨在根據《建築物條例》就建築物、街道、建築工程及街道工程的設計和建造，實施一個以效能表現為本的建築物規管制度，以及提升相關標準。換言之，在切實可行的情況下，當局會在《建築物(建造)規例》，以效能表現為本的條文指明相關工程的目標和功能規定，而非訂明詳細的技術規定，讓建築的設計可更靈活，並方便業界採用具創意的建築技術。委員察悉，對《建築物(小型工程)規例》建議的修訂，主要旨在將更多小規模建築工程項目納入小型工程監管制度內，以便公眾合法地進行有關工程。

59. 委員原則上支持上述法例修訂建議，但他們十分關注當局擬就有關外牆、覆蓋層和幕牆的外露面(下稱"外部設施")的維修保養工程所作的規管。委員認為，僅在修訂後的《建築物(建造)規例》加入以效能表現為本的條文，強制規定須提供足夠的進出途徑以便維修保養外部設施，此做法並不足夠。為更妥善保障工人的安全，他們促請政府當局認真考慮禁止使用吊船進行此等工程，並規定如樓宇設計加入須進行維修保養的外部設施，便須設有進行工程的平台。

60. 政府當局回應時表示，儘管基於某些樓宇在設計上的實際維修保養需要，要完全禁止使用吊船進行外部設施的維修保養，或許並不切實可行，建築事務監督將會發出新作業守則，就外部設施的安全維修保養設計須符合經修訂《建築物(建造)規例》的新條文，頒布"視作滿足新條文"的規定。

¹⁴ 當局亦會對《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)和《建築物(通風系統)規例》(第123章，附屬法例J)作出相應修訂。就相關附屬法例提出的法例修訂建議須經立法會以先訂立後審議的程序處理。

¹⁵ 當局亦會對《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例F)和《建築物條例》附表8作出相應修訂。就相關附屬法例提出的法例修訂建議須經立法會以先訂立後審議的程序處理，而有關《建築物條例》附表8的修訂則須經立法會藉決議通過。

撥款和人員編制建議及委員曾討論的其他課題

61. 於本年度會期，事務委員會曾審議2019-2020年度基本工程儲備基金整體撥款¹⁶和有關多個工務計劃項目的撥款建議，當中包括：興建近港鐵九龍灣站B出口和位於深水埗深旺道與興華街西交界處的行人天橋；將軍澳第一期堆填區基礎設施工程；臨華街遊樂場及其鄰近範圍改善工程；有關啟德發展計劃基礎設施和額外區域供冷系統的工程；活化翠屏河；有關新界西南和東北綠化總綱圖的工程；及一些在各區進行的雨水排放和供水系統改善工程等。

62. 除了在本報告上文提及的人員編制建議外，政府當局亦曾就下列建議諮詢事務委員會：在機電工程署開設兩個總機電工程師常額職位的建議；及在土木工程拓展署開設一個政府工程師及一個總工程師的編外職位的建議。

63. 事務委員會在本年度會期內曾討論的其他課題包括：市建局的工作；擬議的東區走廊下之行人板道；及發展空間數據共享平台及三維數碼地。

監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會的工作

64. 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("聯合小組委員會")於本年度會期曾就多項事宜進行商議，當中包括西九龍文娛藝術區("西九文化區")在下列各方面的最新發展進度：戲曲中心；M+；藝術公園及自由空間；演藝綜合劇場；西九文化區2區；ACE發展組合；西九文化區計劃文化軟件的發展；西九文化區計劃的最新財務狀況；及西九文化區與鄰近地區的融合和連接的事宜。為了繼續就西九文化區計劃的推行情況進行監察工作，視乎上述兩個事務委員會委員的意見，聯合小組委員會將會尋求內務委員會批准，以在2019-2020年度會期繼續進行工作。

¹⁶ 此項撥款建議在2019年2月22日獲財委會批准。

會議

65. 截至2019年6月底為止，事務委員會在本年度的會期曾舉行合共13次會議，並會在2019年7月舉行另一次會議。聯合小組委員會曾舉行合共5次會議。

立法會秘書處
議會事務部1
2019年6月24日

立法會

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

2018-2019年度會期委員名單*

主席 梁志祥議員, SBS, MH, JP

副主席 劉業強議員, BBS, MH, JP

委員 石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
林健鋒議員, GBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, SBS, JP
馬逢國議員, SBS, JP
陳志全議員
陳恒鑾議員, BBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
張超雄議員
黃碧雲議員
葛珮帆議員, BBS, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
楊岳橋議員
尹兆堅議員
朱凱迪議員
何君堯議員, JP
何啟明議員
林卓廷議員
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH
陳淑莊議員

張國鈞議員, JP
許智峯議員
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
譚文豪議員
范國威議員
鄭泳舜議員, MH
謝偉銓議員, BBS

(總數：37 位委員)

秘書

盧慧欣女士

法律顧問

鄭喬丰女士

* 委員名單的變更載於附件。

發展事務委員會

委員名單的變更
(2018-2019年度)

議員	相關日期
黃定光議員, GBS, JP	至 2018 年 10 月 15 日
何俊賢議員, BBS	至 2018 年 10 月 15 日
黃國健議員, SBS, JP	至 2018 年 10 月 17 日
陸頌雄議員, JP	至 2018 年 10 月 17 日
蔣麗芸議員, SBS, JP	至 2018 年 10 月 21 日
陳健波議員, GBS, JP	至 2019 年 1 月 20 日
陳振英議員, JP	至 2019 年 1 月 20 日