

2009 年 4 月 28 日

討論文件

立法會發展事務委員會

建議在發展局開設一個 首長級乙級政務官編外職位

目的

本文件旨在徵詢委員對在發展局開設一個首長級乙級政務官(首長級薪級第 3 點) 編外職位，以出任發展機遇辦事處主任，開設期為 3 年，於二〇〇九年七月一日生效。正如財政司司長在其二〇〇九至一〇年度的財政預算案中公布，開設發展機遇辦事處的目的是就私營和非政府機構所提交的土地發展建議，向他們提供「一站式」及經協調的意見。

理由

便利私營機構發展

2. 正如財政司司長指出，公營部門只佔總體工程完成量約 30% 至 50%。這些私營建築項目對香港經濟貢獻很大，對滿足住屋和其他需求，以至創造就業機會等尤為重要。隨著金融海嘯的來臨，私營機構在建造業方面的投資漸見放緩。雖然政府仍會全力推動公營機構的基建發展，並就 2009 至 2010 年及以後年度預留了龐大的開支，但單憑公營部門的工程，未必能支撐建造業及其就業機會。我們必須設法鼓勵私營機構推行發展項目，以維持建造業及各界別的就業機會。我們認為，開設一個專責辦事處，擔當聯絡與協調角色，就這類項目的評審工作，在重點政策方面提供督導並協調政府相關各局及部門，有

助在其後階段更快和更有效率地處理發展項目建議。設立專責辦事處以便利私營機構發展亦可帶出正面訊息，鼓勵各界提出更具創意的項目。

發展過程

3. 市場現時對勾地表興趣不太濃厚，加上契約修訂／土地補價的商討進度亦漸放緩，私營機構在發展項目方面的投資難免會相應減少。雖然如此，根據探詢市場和業界不時向政府反映的意見顯示，項目倡議者必須接觸不同的政府機關，並須遵守各項法定程序，亦成爲窒礙發展的主要障礙。
4. 雖然項目倡議者明白和理解其發展項目建議在動工前，必須遵從法定程序，例如向城市規劃委員會申請規劃准許；進行不同的技術評估(例如交通影響評估、環境影響評估、空氣流通評估、歷史文物影響評估等)；提交建築圖則、契約修訂或換地等程序，但政府內部目前缺乏一個專責組別，負責通盤考慮項目建議的效益。項目倡議者亦覺得很難自行接觸各相關的局／部門，如能提供全面的處理方式，對發展項目，特別是牽涉多個部門的複雜項目會更有幫助。
5. 發展局明白，有意推行土地發展項目的私營機構必須接觸不同的政府部門，並須遵守各種法定程序，一些冗長的過程有時會帶來不明確因素，以致影響投資決定。項目倡議者亦曾多次投訴在行政及法定諮詢服務方面，獲給予的意見並不一致。非政府機構提出的發展或重建項目亦面對同樣的問題。雖然出現這種情況並非政府的本意，但各局和部門須依循本身獲賦予的職能與工作目標行事，故只能按其職責範疇就項目建議提供意見。不過，實際上，各項發展均須作出審慎的平衡，並顧及公眾利益。

設立發展機遇辦事處

6. 爲了抓緊發展機遇，尤其現正面對經濟逆轉之際，並為便利私營機構和非政府機構推動基建和建築發展項目，發展機遇辦事處會為項目倡議者提供「一站式」的諮詢及協調服務，協助他們推動那些對公眾具效益的土地發展項目。考慮到這類發展項目與土地有關，而且一般會涉及規劃、地政和建築事宜，屬於發展局的職務範疇，故在發展局設立發展機遇辦事處擔當協調和聯繫角色至為合宜。不過，倘若項目會影響政策，則實際的協調工作會跨越發展局及其屬下部門。
7. 需要政府提供經協調意見的非政府機構，對成立發展機遇辦事處反應正面，足見辦事處會帶來所預期的效益。自從行政長官在 2008 年 12 月 8 日的經濟機遇委員會第二次會議後，提出政府部門應積極配合慈善機構和志願團體的擴建或搬遷計劃後，我們已收到約 10 個社區建設項目，要求政府提供支援和意見。
8. 我們建議，要求發展機遇辦事處支援的項目應符合下述條件：
 - (a) 發展項目倡議者已擁有可供發展項目使用的土地，但就土地的擬議用途或須提出更改用途或相關的規劃申請，土地其後或須進行換地或修訂地契；不過，非政府機構的項目或可稍為彈性處理；以及
 - (b) 有關發展項目不可單純發展住宅，亦應包含其他方面的經濟元素，例如有利於旅遊、物流、服務、文物或自然環境保育及可供社區使用等元素。

9. 正如財政司司長所指，辦事處不會取代現行的法定程序、公眾諮詢和監管。發展機遇辦事處並非為尋求協助的項目倡議者提供「捷徑」。在適用的情況下，政府必定會根據既定政策，通常按十足市值向倡議者徵收土地補價和費用；不過，非政府機構的項目或可稍為彈性處理。

10. 至於非政府機構的項目，除須擁有土地外，有關項目不應引致政府有任何經常開支，但視乎項目的效益與需要，政府可就相關的建築工程提供非經常補助。有關的非政府機構應有良好往績，而且是以補助或財政自給方式提供公共服務的穩健機構，而其項目亦應得到相關決策局在政策上給予支持。

11. 關於上文第 8(b)段，我們得悉有人曾提出疑問，何以單純發展住宅的建議不能受惠於發展機遇辦事處，畢竟房地產一向是香港經濟的重要支柱。我們的回應是，成立發展機遇辦事處的目的是為協助推動具創意而性質較為複雜，涉及不同政策範疇的項目。發展機遇辦事處的首要重點工作應致力於推動綜合發展，而並非純粹住宅項目的單一發展，因後者的發展過程應較為簡單。此外，在公眾觀感方面，我們相信，如發展機遇辦事處提供的服務能以香港市民大眾的利益為依歸，而不是以地產商為服務對象，公眾會較為理解和支持成立發展機遇辦事處。事實上，發展機遇辦事處只是一個規模甚小的組織，必須審慎釐定各項須優先處理的工作。因此，我們認為發展機遇辦事處在運作初期宜先處理已明確訂立的要務。

12. 還有一個相關的要點，行政長官主持經濟機遇委員會第四次會議後公布，經檢討當前的國際及香港的經濟環境後，已鎖定了六項產業，即(1)檢測和認證；(2)醫療服務；(3)創新科技；(4)文化及創意產業；(5)環保產業及(6)教育服務，以探討這些產業的發展潛力，而「土地」是其中一項可研究作改進的範疇。

成立發展機遇辦事處可在這方面發揮作用。

13. 部分立法會議員在預算辯論時發言支持建議，我們甚感欣慰。此外，獲諮詢的持份者亦普遍贊成成立發展機遇辦事處。土地及建設諮詢委員會各成員一致支持有關建議，而方便營商諮詢委員會的樓宇施工前期工作小組亦對發展機遇辦事處的工作提出正面的意見。另有人對發展機遇辦事處選擇性地提供協助表示關注。對於這項關注，我們想在此強調，發展機遇辦事處並非批核機關，而是在整個發展過程中為項目倡議者提供支援和諮詢服務的專責組織。如前所述，所有項目倡議者仍須遵從現行的法定程序、公眾諮詢和規例。

14. 此外，為加強發展機遇辦事處的運作具透明度，以及盡早吸納公眾意見，我們建議擴大土地及建設諮詢委員會的職責，考慮個別土地發展項目的建議(詳情載於下文第 18 段)，發展機遇辦事處完全沒有任何可偏倚行事的空間。發展機遇辦事處會盡量利用其資源，協助推行各項符合上文第 8(a)和(b)段所述規定的發展項目建議。

發展機遇辦事處的擬議架構

15. 發展機遇辦事處會設在主要官員辦公室之下，以便辦事處可直接由發展局局長督導。如有需要，辦事處可透過發展局局長由政務司司長和財政司司長，甚至行政長官督導。發展局和主要官員辦公室的現行架構分別載於附件 1 和 附件 2。

16. 我們建議發展機遇辦事處運作 3 年。由於是新開設的辦事處，我們會在辦事處運作約 1 至 2 年後檢討其表現，然後才決定是否有需要長期設立發展機遇辦事處，這樣安排亦提供了彈性，可在較後階段按需要進一步完善發展機遇辦事處的架構和職能。

17. 我們建議開設一個屬首長級乙級政務官(首長級薪級第3點)的編外職位，擔任發展機遇辦事處的主任。有關人員已從不同的局／部門累積不少政策方面的實際經驗，故可在這方面發揮領導才能；接觸其他局／部門，並有效協調土地發展項目的處理工作。為協助發展機遇辦事處主管的工作，我們會以非公務員合約形式招聘兩名具相關專業背景(例如在城市規劃、產業測量、建築、工程或相關項目管理方面的知識)的項目總監，為期3年。小組亦包括一名在內部重行調撥的政務主任，以及開設一個一級私人秘書職位；亦會以非公務員合約形式招聘一名行政助理，為期3年。雖然發展機遇辦事處會保持小規模架構，但我們會向相關部門短期借調一批技術專業人員，以提供發展機遇辦事處所需的其他技術知識。主要官員辦公室的擬議架構載於附件3。

附件3

發展機遇辦事處的運作

18. 為了盡早讓公眾參與研究相關發展項目建議，我們將會重組土地及建設諮詢委員會，讓委員會為發展機遇辦事處的工作出謀獻策。土地及建設諮詢委員會是政府在規劃、土地及樓宇政策的諮詢組織，雖然非官方委員以個人身分獲委任，我們的一貫做法是邀請相關機構和專業團體提名以供考慮(附件4)。我們建議加強委員會的職能，以便委員會就個別項目對社會的效益，以及如何處理建議可能引起的關注事項提供意見。我們會把土地及建設諮詢委員會的名稱改為土地及發展諮詢委員會，並加強委員會的成員組合，廣納社會上不同層面的人士出任委員會成員，使委員會能了解市民大眾對某個發展項目的觀感，並就其相關效益提供意見，然後才按正常程序把發展項目交由不同的政府部門和法定組織處理。要求發展機遇辦事處協助的發展項目仍需按相關的法定和行政程序處理，以免政府被視為偏袒某個發展項目建議。

附件4

19. 具體而言，發展機遇辦事處負責：

(a) 提供發展項目申請過程的最新資訊

發展機遇辦事處會向相關政策局和部門蒐集有關政府政策和法定規定及程序的資訊，以便向私營機構投資者、非政府機構項目倡議者和公眾人士提供一致和最新的資訊。

(b) 便利私營機構發展

發展機遇辦事處會就發展項目的處理過程提供意見，並在這方面協調相關政策局和部門的工作。詳情如下：

- (i) 接收由私營機構和非政府機構項目倡議者倡議的發展項目建議；
- (ii) 在諮詢相關政策局和部門後就個別發展項目是否具效益進行初步評估；
- (iii) 在諮詢相關政策局和部門後向項目倡議者提供意見，以便其建議能符合政府政策、法定程序、公眾諮詢及其他規定的要求；以及
- (iv) 就需要跨局或跨部門合作與支援的項目協調相關政策局和部門的工作，並與其聯絡。

(c) 為土地及發展諮詢委員會提供服務

- (i) 接管由發展局轄下地政組為土地及發展諮詢委員會提供的秘書處服務；

- (ii) 把收到的發展項目建議轉交委員會考慮，以便委員會就擬議項目是否具效益，以及是否需要任何跟進措施以回應公眾的關注等方面提供意見；以及
- (iii) 把土地及發展諮詢委員會的意見轉達相關政策局和部門考慮，並跟進委員會認為值得推行的項目的處理過程。

(d) 加強社區參與

除與土地及發展諮詢委員會合作外，發展機遇辦事處亦會在公眾參與過程和程序方面，包括諮詢區議會和相關諮詢委員會，協助私營機構或非政府機構的項目倡議者。

需要開設一個編外首長級人員職位

20. 我們需要由首長級層次的人員提供專責支援，有效地領導其人員及與各相關政策局和部門合作。由於發展機遇辦事處的工作重要而敏感，加上將應付的項目建議複雜，牽涉多個政府部門，我們建議發展機遇辦事處由一名首長級乙級政務官(首長級薪級第 3 點)職級的人員擔任主任，這名主任在政策方面會具備所需的經驗，以有效擔當領導和協調的工作。熟悉政府制度亦有助他／她確定有關政策局及部門在個別發展項目建議中的相關角色與職責範圍。

21. 鑑於成立發展機遇辦事處的重點在於加強協調政府對非政府發展項目建議的回應，並提供專為促進和便利私營機構發展而設的服務，與發展局及其轄下部門的工作並無重複。所需的額外人手不多且有其必要。

附件 5

22. 發展機遇辦事處主任的擬議職責說明載於附件 5。

對財政的影響

23. 按薪級中點估計，擬設的發展機遇辦事處主任編外職位所需的額外年薪開支為 1,763,000 元。該職位的全年平均員工開支(包括薪金及間接費用)為 2,452,000 元。開設一個一級私人秘書的職位，按薪級中點估計的年薪開支及全年平均員工開支分別為 304,000 元及 424,000 元。至於以非公務員合約條件聘用的兩名項目總監和行政助理，年薪開支連同合約酬金約為 2,295,000 元。

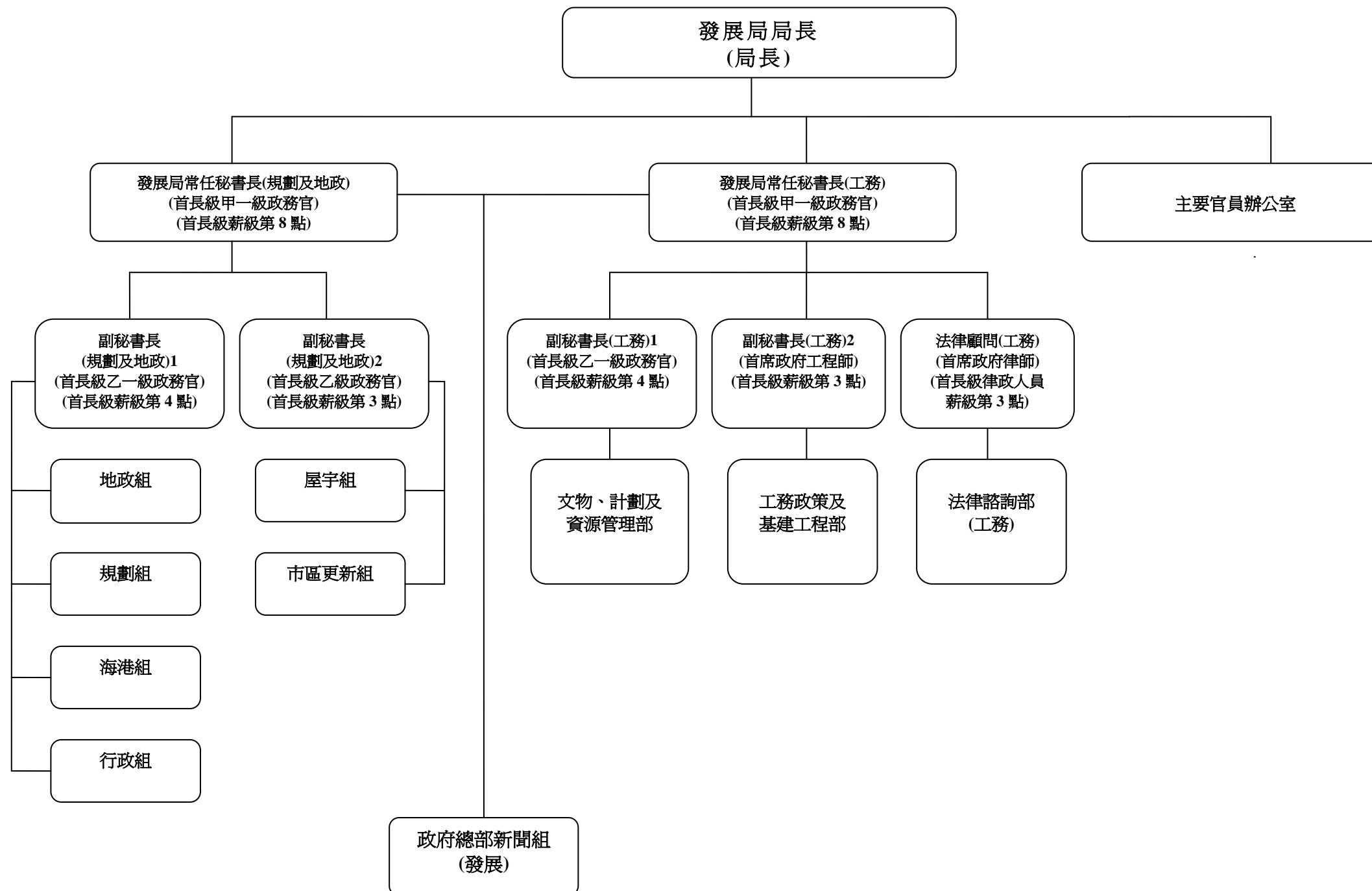
意見諮詢

24. 請委員就開設職位建議提出意見。如獲委員支持，我們會徵求財務委員會的人事編制小組委員會批准。

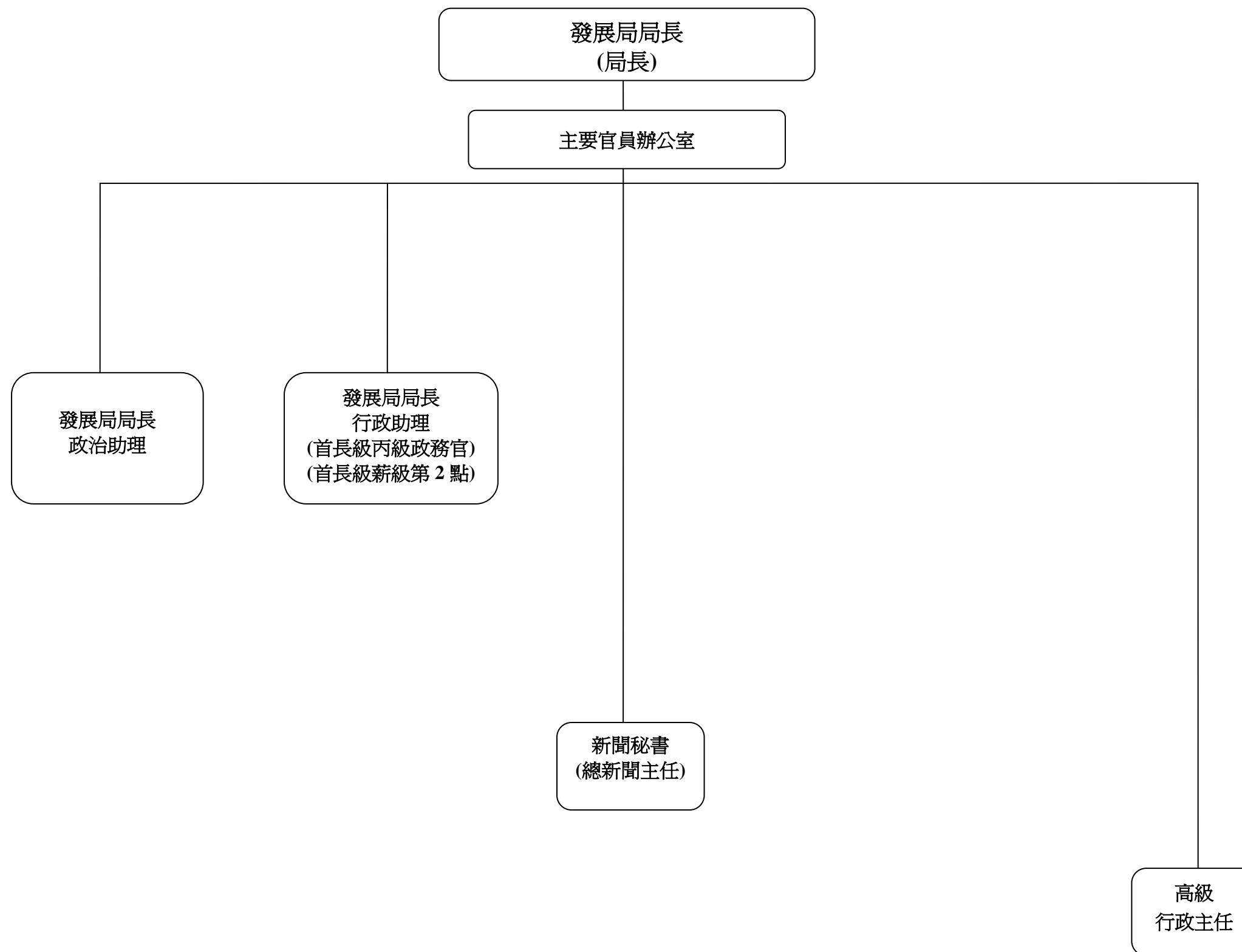
發展局

2009 年 4 月

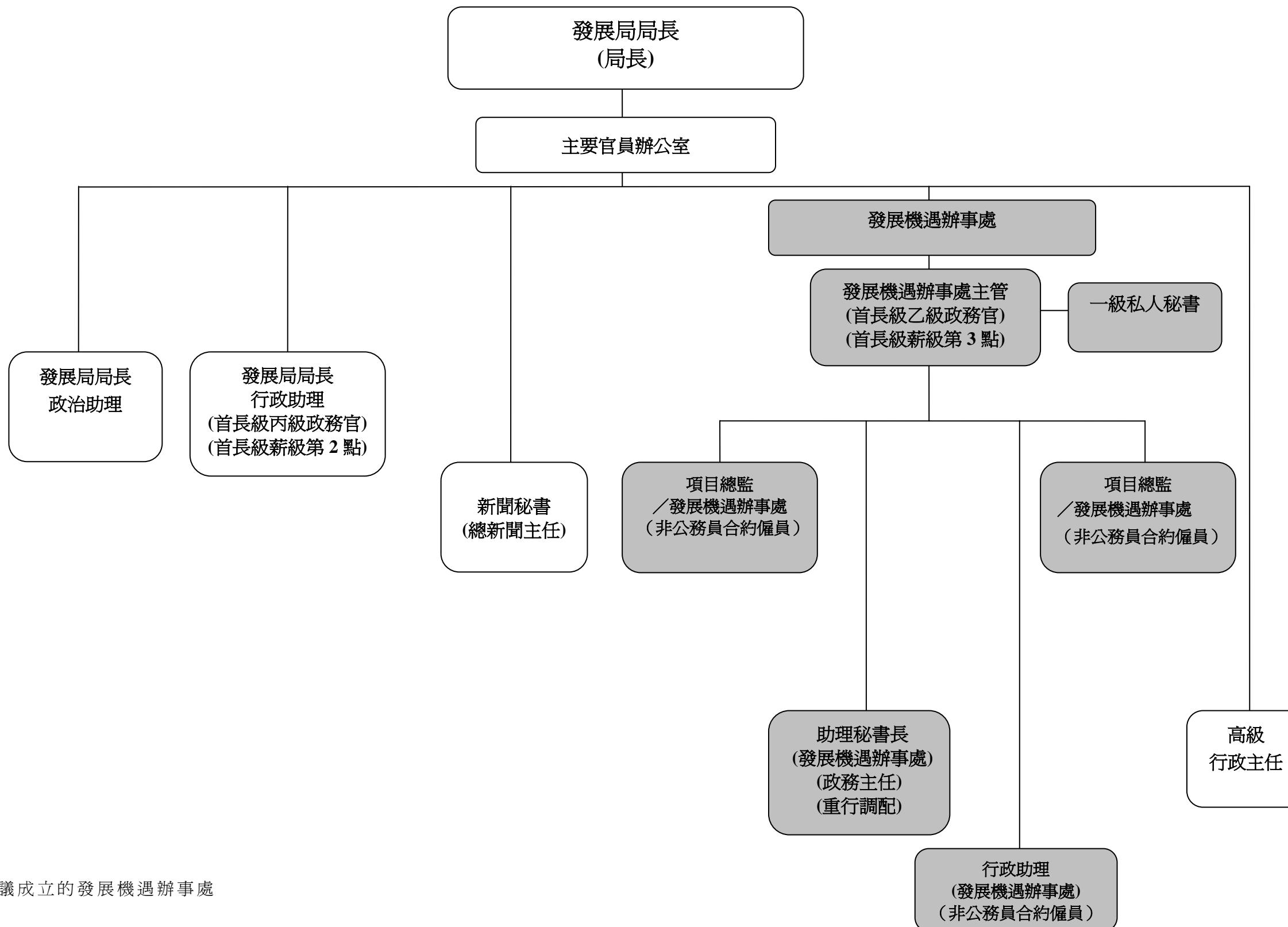
發展局現行組織圖



發展局主要官員辦公室現行組織圖



發展局主要官員辦公室建議組織圖



土地及建設諮詢委員會
(2007 年 4 月 1 日 - 2009 年 3 月 31 日)

提名非官方委員的專業團體：

香港建造商會
香港建築師學會
香港工程師學會
香港園境師學會
香港地產行政師學會
香港規劃師學會
香港測量師學會
香港地產建設商會

發展機遇辦事處主任 職責說明

職級 : 首長級乙級政務官(首長級薪級第 3 點)
直屬上司 : 發展局局長

主要職務和職責

1. 因應現行的政府政策和法定規定，監督就私人機構及非政府機構項目倡議者提出的土地發展項目申請的資料蒐集和分析工作。
2. 策導跨局和跨部門評審發展項目申請的協調工作，以及在諮詢相關政策局和部門後就個別項目是否具效益作初步評估。
3. 與項目倡議者會面和聯絡，以確定其建議的效益，特別是對提供就業機會和加強香港競爭力方面有所幫助。
4. 為土地及發展諮詢委員會提供服務，包括就發展機遇辦事處評估的項目諮詢該委員會。
5. 管理發展機遇辦事處，確保辦事處有效運作。