

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)397/09-10號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

### 發展事務委員會 會議紀要

日 期：2009年10月21日(星期三)  
時 間：上午9時30分  
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)  
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)  
何俊仁議員  
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
陳鑑林議員，SBS, JP  
梁劉柔芬議員，GBS, JP  
黃容根議員，SBS, JP  
霍震霆議員，GBS, JP  
石禮謙議員，SBS, JP  
張宇人議員，SBS, JP  
陳偉業議員  
王國興議員，MH  
李永達議員  
梁家傑議員，SC  
張學明議員，GBS, JP  
甘乃威議員，MH  
何秀蘭議員  
李慧琼議員  
陳淑莊議員  
梁美芬議員  
葉國謙議員，GBS, JP  
葉劉淑儀議員，GBS, JP  
譚偉豪議員，JP

**列席議員** : 劉健儀議員, GBS, JP  
劉慧卿議員, JP  
湯家驊議員, SC  
梁家騮議員  
潘佩璆議員

**缺席委員** : 黃宜弘議員, GBS

**出席公職人員** : **議程第I項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生, JP

發展局常任秘書長(工務)  
麥齊光先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1  
傅小慧女士, JP

發展局副秘書長(工務)1  
丁葉燕薇女士, JP

發展局發展機遇辦事處主任  
韋志成先生, JP

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
薛鳳鳴女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)7  
王兆宜先生

議會事務助理(1)7  
蕭靜娟女士

## I 發展局局長就行政長官2009-2010年度施政報告內的相關施政綱領作出簡報

(立法會CB(1)30/09-10(01)號——2009-2010年度  
文件 《施政報告》及  
施政綱領——  
有關發展局的  
措施)

### 發展局局長致詞

發展局局長就2009-2010年度《施政報告》及施政綱領內，在"發展基建 繁榮經濟"及"優質城市 優質生活"主題下發展局將會推展的主要措施，向委員作簡介。

2. 發展局局長指出，過去兩年，政府當局十分重視基建發展。為了應付日益嚴重的失業問題，在2008-2009年度推行的基建工程的主要目標便是開創就業。政府在基建工程的實際開支，由2007-2008年度的205億元，增至2008-2009年度的234億元。她有信心，2009-2010年度的實際開支可以完全達到預計的393億元。在2008-2009年度立法會會期，立法會批准了1,200億元的基本工程撥款，就中期而言，政府當局可把工務工程開支維持在高水平，並且高於經常被引述的每年平均為290億元的水平。

3. 為在建造業界提供更多就業機會，政府當局加大力度推行小型工程。由於2009年的天氣良好，防止山泥傾瀉工程比原定進度為快。在2009-2010年度，政府當局會尋求額外的1億元撥款，以改善斜坡安全，此舉可為建造工人創造職位。樓宇更新大行動(下稱"更新行動")的進展非常順利。更新行動獲撥款20億元，可在未來兩年加強約2 000幢目標建築物的結構安全，並開創約20 000個職位。政府當局付出努力，令建造業界的就業情況持續改善。建造業界的整體失業率已由金融海嘯後的12.7%，回落至最新季度的9.4%，而業內裝修及維修工人的失業數字，亦已由21.6%降至10.8%，減幅顯著。

4. 發展局局長表示，政府當局的土地供應政策會隨本港的經濟發展不時調整。一如行政長官在《施

政報告》所提出，政府當局察悉近期房地產價格波動，尤其是個別交易屢創新高，並會密切監察有關情況。如有需要，政府當局會輕微調整土地供應的安排。政府當局會繼續提供土地，以應付不同界別的需要。為此，當局已在葵涌預留數幅土地供物流業使用。為了支持促進本港醫療服務發展的政策，4幅位於南區、大埔、將軍澳及東涌的土地已預留作私家醫院的發展。至於教育方面，政府當局已物色兩幅用地(其中一幅位於何文田，另一幅則位於南區)，以發展自負盈虧的專上學院。

5. 發展局局長進一步表示，由發展局推展的一項主要措施為活化現有的工業大廈，藉以提供合適的土地和樓面，配合本港不斷轉變的經濟需要。當局會在稍後向事務委員會提供詳情，以供討論。

6. 發展局局長表示，政府當局會採取具體的步驟以加強本港各處地點的安全，包括加強升降機及斜坡的安全。就前者而言，《升降機及自動梯(安全)條例》(第327章)將予修訂。當局會實施排水工程，防止本港多處地方出現水浸。水管更換及修復計劃將會繼續推行。在城市規劃方面，政府當局現正檢討各分區計劃大綱圖。政府當局已就《市區重建策略》檢討諮詢公眾，並展開"優化建築設計——締造可持續建築環境"社會參與過程。關於樹木管理方面，政府當局已完成"樹木管理專責小組報告——人樹共融、綠滿家園"，並會尋求財務委員會批准在發展局轄下成立綠化、園境和樹木管理組。

7. 關於文物保育，發展局局長表示，政府當局已宣布41項位於6個水塘區內的水務設施建築列為古蹟，當局亦已設立大潭水務文物徑。古物諮詢委員會現正進行1 444幢歷史建築的擬議評級工作。就保育歷史建築而言，在私人方面，自2008年8月推出維修資助計劃以來，政府當局已批准5宗申請，並正處理另外6宗申請。政府當局在活化歷史建築伙伴計劃第一批歷史建築中，甄選了6個申請成功的機構，以活化6幢政府擁有的歷史建築。第二批歷史建築的申請將於2009年12月截止。

8. 發展局局長表示，"保育中環"的措施符合行政長官提出"進步發展觀"的概念，即達致經濟和社會

發展目標的同時，亦須保育文化和保護環境。政府當局會針對這項計劃，集中在優化海濱及文物保育兩方面。就前者而言，政府當局已安排進行實地考察，以期在展開進一步工作前，與委員討論有關發展計劃。

9. 發展局局長總結表示，政府當局將會在未來3個月專注推展下列政策措施——

- (a) 提升升降機安全，並制訂有關條例的修訂建議；
- (b) 善用工業大廈；
- (c) 加強推展啟德發展計劃；
- (d) "邊境禁區的土地規劃研究"；
- (e) "新界東北新發展區規劃及工程研究"；
- (f) "中環新海濱城市設計研究"；及
- (g) 私人發展項目內的公眾休憩空間。

#### 保育中環

10. 陳淑莊議員歡迎政府當局關於保育中環的措施，並表示公民黨的議員支持一併保育中區政府合署。關於在2009年完成的"中區政府合署歷史及建築價值審評"，她要求政府當局澄清是否基於財政壓力而釋出中區政府合署西座用地，以作商業重建用途。此外，她認為應原址重置皇后碼頭，並要求政府當局重新考慮有關決定。

11. 發展局局長澄清，上述顧問報告提及的財政壓力，是指就一般保育項目而言，須考慮的實際因素。最主要的挑戰反而是為須予保留的政府建築物，物色合適的用途。政府當局會為重建中區政府合署西座擬備整體規劃大綱，說明如何保留該區的綠化和低密度特色，同時亦容許作商業發展用途。至於皇后碼頭方面，她表示政府當局已在2009年8月公布關於在中環9號碼頭與10號碼頭之間的用地重置皇后碼頭的決定。

12. 甘乃威議員對於政府當局致力保育中環街市表示欣賞，並表示就推行保育歷史建築的工作而言，民主黨的議員支持保留一個"歷史城區"的概念，而非保留少數獨立的歷史建築。他詢問，政府當局會否考慮把中環變成一個"歷史城區"。此外，他關注到政府當局或會把現有的政府、機構或社區用地轉作住宅用途，因而令發展密度增加。他亦詢問關於香港聖公會的項目。

13. 發展局局長表示，政府當局會先從政府用地着手，保育中環。她解釋，政府當局釋出合適的前政府、機構或社區用地作私人發展的做法確立已久。事實上，勾地表內部分地段為用作紀律部隊宿舍的前政府、機構或社區用地。她樂見香港聖公會推行的項目與政府當局保育中環的工作配合。政府當局會在釐訂政府土地上的新發展項目的地積比率時審謹行事。

14. 劉秀成議員支持政府當局關於保育中環的各項措施，並認為政府當局應為中環制訂整體的保育計劃。發展局局長察悉劉議員的意見。

15. 梁劉柔芬議員十分讚賞政府當局關於保育中環各項的措施，並促請政府當局加強宣傳工作，向市民簡介各項保育計劃，以便收集市民的意見。發展局局長回應表示，政府當局會透過巡迴展覽等不同方式，加強宣傳工作。

#### 其他地區的發展

16. 關於政府當局計劃在黃竹坑興建私家醫院及大專院校一事，陳淑莊議員詢問，政府當局是否已為整個地區制訂總綱發展圖，以及是否已充分顧及香港仔隧道繁忙時間車輛擠塞所產生的交通問題。

17. 發展局局長相信，由於該兩幅土地旨在作同類發展用途，新發展項目不會在交通和其他方面，對黃竹坑構成不必要的壓力。她補充，擬建的南港島線會為黃竹坑及鄰近地區的發展注入新動力。

18. 梁美芬議員表示，雖然她欣賞亦支持政府當局致力保育中環，但她對於政府當局未能同樣看重如西九龍等其他地區的新發展項目及文物保育工作表示失望，並認為這樣有欠公允。政府當局將會花很多

功夫優化中環海濱，卻未能改善西九龍的海濱。她擔心，西鐵線南昌站的高密度發展項目會對整個西九龍區的生活環境，構成負面影響。

19. 發展局局長表示，政府當局非常重視西九龍的發展，目前進行的西九文化區公眾參與活動，稍後便會得出結果。

20. 李慧琼議員認為，市區發展的目的之一是活化舊區。然而，啟德發展區或未能有效地與周邊的九龍城、新蒲崗及土瓜灣等舊區連接，這樣會對啟德發展區原定對活化本土經濟所起的催化角色，構成了負面影響。她亦批評目前由不同政策局／部門負責推行啟德發展區內的項目有不足之處，並認為當局應成立一個指定辦事處，統籌整個計劃。至於西九龍方面，她轉達當地居民對西九文化區與周邊地區的連接的關注。她認為"保育中環"的概念可伸延至具文化和歷史意義的其他地點，例如廟街及油麻地鮮果批發市場。

21. 發展局局長表示，政府當局會採取地區為本的方式，藉由不同的催化作用進行活化。就西九龍而言，西九文化區會是推動轉型的力量。除此之外，深水埗現正推行多個保育項目，包括活化雷生春的項目。活化深水埗的工業大廈亦為本地紡織及成衣工業的發展創造良機。同樣地，啟德發展區將給予周邊地區良好機會，當局亦有計劃以不同方式(例如環保運輸系統)將啟德發展區與附近舊區連接起來。政府當局有意在土木工程拓展署九龍拓展署轄下成立一個指定辦事處，統籌啟德發展區內各項目。

### 土地供應

22. 何俊仁議員擔心土地供應有限會令物業價格高企，最終產生樓市泡沫。為了有效解決這問題，他認為政府當局需要恢復定期賣地。政府當局不應依靠市區重建局(下稱"市建局")及香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")解決問題，因為新建的住宅單位要數年後方可推出市場發售。他亦批評，透過勾地表制度供應土地已無法滿足市場需要。程序繁複，加上需要支付按金，令中小型發展商失去興趣從勾地表中取得土地，這樣更鞏固了大型發展商主宰市場的局面。

23. 發展局局長察悉何議員的意見，並表示政府當局會在未來數個月聽取社會人士的意見。她解釋，市建局及港鐵公司所提供的住宅單位需要一段時間方可推出市場，而透過賣地取得土地興建單位的情況也一樣。

24. 李永達議員相信物業價格由土地供應主宰，並批評政府當局解決土地短缺的問題，反應遲緩。他認為政府當局沒有理由繼續暫停由政府主導的賣地活動。

25. 發展局局長回應表示，政府當局現正密切監察房地產市場的情況，如有需要，將會採取必要的行動。賣地不可在短時間內解決有關問題。她補充，根據政府當局的數據，以一個面積45平方米的住宅單位，分20年償還按揭貸款計算，目前的置業負擔能力指數為住戶入息的34%，比起高峯期的90%低，而過去20年的平均指數為52.1%。政府當局會密切監察住宅單位的供求情況。

26. 王國興議員對於物業價格高企，中下階層置業困難一事甚為關注。他詢問政府當局會否恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋")，以及港鐵公司和市建局所提供的住宅單位是否足以應付社會人士的住屋需要。

27. 發展局局長澄清，她不適宜回答會否復建居屋的問題。發展局的職責是根據確定的政策方向，為不同政策局物色合適土地。在住宅單位供應方面，政府當局會致力輕微調節土地供應，並就住宅單位供應一事與市建局及港鐵公司聯絡。

28. 涂謹申議員指出，置業負擔能力指數目前為34%，可能帶有誤導成份，因為現時的按揭息率處於多年來的低水平。發展局局長察悉涂議員的意見。

### 文物保育

29. 劉慧卿議員歡迎政府當局計劃在敲定海濱發展計劃前，邀請委員進行實地視察，並希望在其他範疇的工作，政府當局整體也可依循同一方向行事。她認為政府當局在活化歷史建築／用地時，應避免把



有關地點變為高級購物中心，因為這樣違背了與廣大市民緬懷這些建築物歷史的原來目的。

30. 發展局局長在回應時表示，政府當局堅信在活化歷史建築／用地時，可供公眾使用往往是主要的考慮因素。就保育歷史建築(例如中環街市)而言，收入並非唯一的考慮因素。

31. 潘佩璆議員認為政府當局採取具體措施保育中環，令人鼓舞。他詢問，政府當局的工作會否伸延至其他地區，以及有否措施可確保廣大市民在保育項目的利益不會受損。

32. 發展局局長表示，推行保育項目的基本原則，是讓公眾參與並可供公眾使用。她舉舊大澳警署為例子。在改建為文物酒店後，該處約40%至50%的地方仍可讓公眾使用。

33. 至於中環以外的地區，發展局局長表示，政府當局現正採取地區為本的方式，活化本土經濟，當局會因應情況，積極諮詢區議會及私營機構。看到莊士敦道一帶的灣仔舊區進行活化，以及啟德發展區和黃竹坑的未來發展，令她感到鼓舞。保育啟德發展區內著名的龍津橋，會對旅遊業起正面的作用。

#### 活化工業大廈

34. 發展局局長在回應劉慧卿議員的詢問時澄清，她提出針對活化工業大廈的部分反對壓力的意見，並非強調個別發展商有所抗拒，實情是辦公室、商舖及服務行業的樓面大幅增加，自然會令商業租金有下調壓力，致令現時擁有辦公樓宇作出租用途的發展商關注。雖然目前市面有1 000萬平方米的私人辦公室樓面，另有1 000萬平方米的商業樓面供應，但活化工業大廈的建議有機會額外增加1 700萬平方米的樓面面積。她有信心有關建議可為香港經濟注入新動力、促進經濟重組、提供優質城市生活，以及開創職位。

35. 劉秀成議員支持政府當局活化工業大廈的建議。然而，他認為推行建議會困難重重。雖然政府當局建議把申請強制售賣土地的門檻由90%降至80%，但由於業權分散，重建工業大廈仍會有困難，

政府當局

而要取得全部擁有人同意，把工業大廈轉作商業或其他用途亦同樣困難。此外，他擔心工業大廈在改裝或重建後，租金可能會高得多，無可避免地妨礙創意經濟活動(包括經濟機遇委員會提出的6項優勢產業)的發展。他要求政府當局提供研究資料，述明與善用工業大廈有關的業權和租金水平等情況。

36. 發展局局長表示，政府當局察悉有關界別所作的回應，指工業大廈申請重建及改裝的門檻可能過高。然而，她指出有單一業權的工業大廈。至於改裝舊工業大廈方面，政府當局已聽取消防處的意見，即基於消防安全理由，消防處不建議把有關工業大廈局部改裝作商業用途，但其餘部分則保留作工業用途。

37. 陳鑑林議員歡迎政府當局活化工業大廈的建議，但他擔心整棟改裝須取得全部擁有人同意，實在非常困難。就這方面，他詢問若85%或以上的擁有人已同意改裝，則可否強制進行改裝。他促請政府當局縮短處理申請的時間。為了善用稀有土地資源，政府當局應考慮向發展商批給額外的寬免，以鼓勵發展商利用其發展項目內的地下空間。

38. 發展局局長重申，基於消防安全理由，樓宇整棟改裝須取得全部擁有人同意。她解釋，目前並無任何法律基礎，可把啟動為重新發展而強制售賣土地的機制的門檻延展至樓宇改裝。政府當局會構思便利申請人的方法和措施。她表示，工業大廈整棟改裝的做法直接，亦無須啟動城市規劃程序。有關工作主要由地政總署負責。

39. 涂謹申議員引述傳媒報道的一宗個案，指環境局局長涉嫌輸送利益。他關注到，行政長官在《施政報告》公布活化工業大廈的建議前，環境局局是否已獲悉有關建議。

40. 發展局局長表示，政府當局內部曾長時間討論活化工業大廈的各項措施，相關文件亦曾供有關政策局(包括環境局)傳閱，以便就有關建議對環境和持續發展的影響提出意見，但由於每個政策局也曾傳閱大量文件，她不能確定環境局局長有否親自處理此事。

41. 為了順利推行活化工業大廈的建議，梁劉柔芬議員促請政府當局派遣專業人員到工業大廈視察，以便取得有關工業大廈的第一手資料，並就如何改裝工業大廈向業主提出意見。發展局局長向委員保證，除利用不同的宣傳渠道外，政府當局還會與業界保持對話，瞭解其需要。

42. 關於活化工業大廈的措施方面，葉劉淑儀議員詢問，政府當局免收豁免費用，會否蒙受重大損失。鑒於這些工業大廈大部分由主要發展商擁有，她擔心政府當局的建議可能會令市民有官商勾結的印象。

43. 發展局局長回應表示，在過去四年，豁免費用每年只有1億元左右。雖然完全免收豁免費用的做法看似慷慨，但為了向工業大廈業主提供誘因，以便取得全部業主同意而進行整棟改裝；以及作為糾正現時業主以不符合規例的方式使用有關樓面情況的措施，這樣做既有需要亦合理。她相信改裝工業大廈有利於社會服務及宗教活動的發展。政府當局會在一年半內檢討有關情況。至於大部分工業大廈是否由大型發展商擁有一事，她表示政府當局並無這方面的詳細資料，但估計屬單一業權的工業大廈不超過10%。

44. 陳偉業議員不覺得行政長官《施政報告》特別吸引，但認為政府當局的活化工業大廈建議創新，亦具前瞻性，因為有關建議可為香港經濟發展注入新動力。他支持有關政策方向，但認為政府當局應考慮引入適當的修訂法例建議，以便在無須修訂地契的情況下更改用途。至於經改裝的工業大廈的准許用途，他認為由社會整體達成共識，實為重要。發展局局長回應表示，大部分的活化措施不涉及城市規劃程序。政府當局會致力簡化程序，協助合資格工業大廈的擁有人。

#### 新界的發展項目

45. 張學明議員詢問政府當局關於新界東北及洪水橋地區的發展計劃。發展局局長在回應時表示，開放邊境禁區會釋出約2 400公頃的土地，當局現正進行一項規劃研究，探討有關土地的用途。至於新界東北新發展區，初步發展大綱將於2009年最後一個季

度擬定，以供第二階段公眾參與之用，當局亦已參考發展天水圍新市鎮的經驗。至於洪水橋新發展區，有關發展圖則將取決於港深西部快速軌道的可行路線。當局現正進行有關路線的勘察研究。

46. 陳偉業議員認為，政府當局應考慮解除對農業地段的限制，把有關地段靈活撥作旅遊及娛樂等非農業用途。發展局局長回應表示，政府當局會在未來3個月向事務委員會簡介新界東北新發展區及邊境禁區的發展事宜。

#### 菜園村補償事宜

47. 梁家傑議員關注政府當局的有關決定，即把相關的補償由C區提升至A區，令菜園村收地補償由每平方呎433.75元增至每平方呎1,041元。他詢問此舉會否對小型屋宇政策造成影響。

48. 發展局局長回應表示，菜園村的補償安排與小型屋宇政策無關。菜園村的分區補償方案是由她本人主持的內部會議決定的。當局基於有關鐵路項目對全港也重要，便定出以A區作為補償。她向委員保證，為此目的所花的公帑有足夠的透明度。她在回應梁家傑議員的要求時同意提供資料，述明受廣深港高速鐵路香港段收地及清拆工作影響的分區補償金額的釐定機制，以及規劃及土地發展委員會作出有關決定的會議日期。

政府當局

## **II. 其他事項**

49. 議事完畢，會議於上午10時59分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2009年11月20日