

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1920/09-10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：2010年3月30日(星期二)
時 間：下午2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
黃宜弘議員，GBS
霍震霆議員，GBS, JP
石禮謙議員，SBS, JP
張宇人議員，SBS, JP
王國興議員，MH
李永達議員
張學明議員，GBS, JP
甘乃威議員，MH
李慧琼議員
梁美芬議員
葉國謙議員，GBS, JP
譚偉豪議員，JP

列席議員：葉偉明議員，MH

缺席委員：黃容根議員，SBS, JP
何秀蘭議員
葉劉淑儀議員，GBS, JP

出席公職人員： **議程第IV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

發展局副秘書長(工程)
林天星先生, JP

議程第V項

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局副秘書長(工務)1
丁葉燕薇女士, JP

發展局文物保育專員
陳積志先生

古物古蹟辦事處
執行秘書(古物古蹟)
明基全先生

議程第VI項

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局發展機遇辦事處主任
羅志康先生

應邀出席者： **議程第V項**

香港中華文化促進中心
主席
李焯芬教授

香港中華文化促進中心
副主席
黃景強博士

香港中華文化促進中心
署理總幹事兼項目總監
陳德忠先生

香港中華文化促進中心
總建築顧問(認可人士)
陳祖聲先生

香港中華文化促進中心
合作建築顧問
黃德明先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
王兆宜先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
冼柏榮先生

議會秘書(1)7
張渭忠先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1428/09-10 號——2009年12月14日
文件 發展事務委員會
與環境事務委員
會聯席會議的紀
要)

2009年12月14日的聯席會議的紀要獲確認
通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會 CB(1)1264/09-10(01)——Pass CHOW 及
及(02)號文件 Alex LEE分別於
2010年1月31日
及2010年2月1日
就香港會議展覽

- 中心停車場改作
汽車展銷場一事
提交的意見書
- 立法會 CB(1)1265/09-10(01)——進念·二十面體於
號文件 2010年2月23日
就活化中環街市
提交的意見書
- 立法會 CB(1)1268/09-10(01)——政府當局就
及(02)號文件 2010-2011年度
的申請售賣土地
表提交的文件及
有關的新聞公布
- 立法會 CB(1)1316/09-10(01)——港灣豪庭業主立
號文件 案法團於2010年
2月26日就申請
豁免向公眾開
放港灣豪庭的
公眾休憩空間
事宜致地政總
署署長的函件
- 立法會 CB(1)1376/09-10(01)——在立法會議員
號文件 與油尖旺區議
會議員於2009年
11月26日舉行的
會議席上就
油麻地區的發
展與文物保育
及活化政策提
出的事宜
- 立法會 CB(1)1389/09-10(01)——在立法會議員與
號文件 鄉議局議員於
2010年1月14日
舉行的會議席
上就重訂鄉郊
發展策略提出
的事宜
- 立法會 CB(1)1389/09-10(02)——在立法會議員與
號文件 鄉議局議員於
2010年1月14日
舉行的會議席
上就由邊境禁
區釋出及禁區

- 內的土地規劃發展策略提出的事宜
- 立法會 CB(1)1389/09-10(03)——在立法會議員與鄉議局議員於2010年1月14日舉行的會議席上就檢討《城市規劃條例》提出的事宜
號文件
- 立法會 CB(1)1389/09-10(04)——在立法會議員與鄉議局議員於2010年1月14日舉行的會議席上就"遺失地段"對享有土地權益人士造成的困擾提出的事宜
號文件
- 立法會 CB(1)1389/09-10(05)——在立法會議員與鄉議局議員於2010年1月14日舉行的會議席上就檢討《收回土地條例》第12(c)條及新界分區補償制度提出的事宜
號文件
- 立法會 CB(1)1446/09-10(01)——政府當局就13GB——蓮塘／香園圍口岸與相關工程提交的文件)
號文件

2. 委員察悉，事務委員會自2010年2月23日的會議後曾發出上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

- (立法會 CB(1)1447/09-10(01)——待議事項一覽表
號文件
- 立法會 CB(1)1447/09-10(02)——跟進行動一覽表
號文件
- 立法會 CB(1)1266/09-10(01)——王國興議員於2010年2月24日就市區重建局合

作發展重建項目的物業銷售方式發出的函件)

3. 委員同意在2010年4月27日的例會上討論下列事項 ——

(a) 基本工程計劃項目第8004QW號 —— "活化計劃 —— 改建雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心"及基本工程計劃項目第8007QW號 —— "活化計劃 —— 改建美荷樓為城市旅舍"；及

(b) 保育中環。

IV 發展局與財政預算案有關的措施

(立法會 CB(1)1447/09-10(03) —— 政府當局就2010號文件

至2011年度政府財政預算案與發展局相關的措施提交的文件

立法會FS17/09-10號文件 —— 資料研究及圖書館服務部擬備的有關"香港各界對2010至2011年度政府財政預算案與發展局相關的措施的意見的報導摘要(輯錄自2010年2月25日至3月26日期間的本地新聞報導)"的資料便覽)

4. 發展局局長重點提述政府當局各項有關加強建造業人員的培訓及改善建造業的工作文化的措施。政府當局稍後會就此方面向財務委員會提交撥款申請。當局需要及早作規劃，以應付業界的人力需求，因為大型的基建工程將於隨後數年逐一推出。鑒於建造業現時的失業率為7.3%，較整體失業率高，因此有需要在現時加強培訓工作以應付預期會出現的勞工短缺問題。

5. 發展局局長表示，建造業所面對的主要問題包括工人老化，以及具備專門技能的工人人手不足。在269 000名註冊建造業工人當中，超過36%的工人的年齡達50歲或以上，而年齡低於25歲的則只佔6%左右。大約60%的註冊工人屬一般勞工，並無專門技能。由於較大比重的建造工程均為土木工程項目，將會需要不同類別的技能，例如隧道工程、模板、爆破及渠務等工程所需的技能，但具備該等技能的工人的供應卻相當短缺。本港必須吸引更多年輕人加入建造業，以及提升工人的技術水平。為此，政府當局已在預算案內預留1億元，並預期建造業議會亦將會以其本身的資源，加強工人的培訓，以配合有關的措施。

6. 王國興議員察悉，政府當局將會推出總值超過400億元的工務工程，而該等工程將會推高對建造業工人的需求。政府當局應擔當牽頭的角色，吸引及培訓本地工人。他表示，若有任何舉措試圖引入外地勞工以應付日後可能出現的勞工短缺問題，本地勞工界將會強烈反對。葉偉明議員提出類似的關注，並表示各工會不會就此原則讓步。王議員建議，政府當局應與工會及業界團體合作，在例如東涌及天水圍等失業情況較為嚴重的地區，展開招聘活動。葉議員表示，即使本地工人並不具備某些工作所需的技能，政府當局應輸入有關的技術，而不是輸入外地的技術工人。

7. 發展局局長表示，政府當局與建造業界雙方均已同意，本地工人應優先獲得聘用。當局仍認為，吸引及培訓更多工人以應付預期會出現的勞工短缺問題，至為重要。另一方面，位於天水圍的訓練中心已於2009年9月啟用，其目的旨在接觸工人並把訓練設施遷移至接近工人的地區。同樣的策略亦適用於其他地區，例如將軍澳及東涌。由批地及平整土地開始，直至設立新的訓練中心並啟用，有關的工作只需要一段短時間便可完成。

8. 葉偉明議員對政府當局就提供更多培訓及建立建造業工人的形象所提出的措施表示歡迎，但亦表示當局需要更致力改善建築地盤的工業安全。他建議，發展局應與勞工及福利局合作，保障建造業工人的安全，尤其需要規管位於高地的建築活動。發展局亦應與建造業議會及公會合作，探討可如何為建造業工人專門設計一套退休計劃。

9. 發展局局長表示，在建造業界內推廣工業安全是首要的工作，而她會與勞工及福利局聯絡，研究有何措施應進一步予以推行。她表示，工業安全已經有很大幅度的改善。在過去10年間，建造業界整體的意外率已由每1 000名工人247.9宗下降至每1 000名工人61.4宗。透過更良好的監督工作及合約條款，工務工程的建築地盤的意外率改善情況尤其明顯。因此，就同一段時間而言，工務工程的建築地盤的意外率已由每1 000名工人50.8宗下降至12.5宗。建造業議會已為私營機構制訂安全指引，而有關的指引是以工務工程地盤的管理措施為藍本。倘該等指引未能奏效，政府當局或會考慮採取立法措施。至於為建造業工人專門設計一套退休計劃方面，發展局局長表示，工人的退休保障事宜並不屬於發展局的職責範疇。

10. 李永達議員表示，勾地表上大部分的土地均位於新界或離島區，而當局並無提供資料，說明當中有多少幅土地是劃定作住宅發展用途。他詢問，該等土地將會提供多少個新建的中小型住宅單位，而假如該等土地未獲勾出作出售，政府當局會否推出其中一些土地進行拍賣。

11. 發展局局長表示，位於元朗朗屏站附近的一幅土地並未納入勾地表，但將會以拍賣或招標形式出售，藉以增加中小型住宅單位用地的供應。政府當局過去並無相關的政策，在供拍賣或納入勾地表的住宅用地之中，劃定哪些用地應作中小型住宅發展之用。有關的估計是由部份人士根據土地的特質而作出的。因此，由政府當局告知委員勾地表上的住宅用地將會提供多少個中小型住宅單位，並非合適的做法。然而，經考慮規劃及其他因素後，發展局局長表示，本年度的勾地表所載的40多幅住宅用地，可提供超過9 000個單位。在該等單位中，有2 000個單位所位於的6幅用地即使未獲勾出作出售，當局亦會將之推出作公開拍賣。勾地表上兩幅分別位於東涌及粉嶺的大型住宅用地，均適合作中小型住宅發展之用。位於東涌的用地最近獲勾出作出售，將可提供約1 700個單位。

12. 李永達議員表示，政府當局以往曾發布有關房屋供應的滾進預測，但此做法似乎已經中斷。他詢問政府當局有否土地供應時間表，以及在未來數年供中小型住宅發展之用的土地所在位置。發展局局長表

示，有關房屋供應的預測現時由運輸及房屋局每季公布，而不是每年公布一次。

13. 李永達議員表示，每年的住宅單位供應量平均介乎11 000至14 000個，而過去10年每年的住宅單位需求則介乎19 000至20 000個。他詢問，發展局與運輸及房屋局應否合作，增加土地及房屋的供應量。

14. 發展局局長表示，該兩個政策局定期討論公營及私人房屋土地的供應量。當局將會展開選址工作，物色新土地供住宅發展之用。除勾地表上的60幅土地外，長遠而言，新發展區亦會提供新的土地。就中期而言，兩幅石礦場用地將於2015年可供使用。至於短期方面，政府當局現正檢討是否把工業用地轉作住宅發展，並會研究利用未盡其用的政府土地的方案。政府當局並未在土地供應量方面訂下任何目標。

15. 李慧琼議員表示，她收到社會人士對擬議擴大樓宇更新大行動的回應，並建議政府當局應先向委員作簡介，然後才就有關撥款建議尋求批准。發展局局長表示，她欣悉物業業主對樓宇安全及維修事宜的意識有所提高，並希望擴大樓宇更新大行動的建議，可鼓勵更多業主立案法團成立。

16. 李慧琼議員詢問，屋宇署會否檢討處理僭建物的政策以及私人物業分間房間問題。發展局局長表示，她正率領政府內部一個核心小組，研究樓宇安全措施，包括李議員所提出的事宜。該核心小組將會研究，在為期10年的優先清拆計劃於2011年3月完成後，當局應否及如何管制僭建物。此外，核心小組亦會研究私人樓宇天台僭建物及私人物業分間房間問題。就這方面，屋宇署現正研究私人物業分間房間對樓宇結構安全的影響，以及這情況應否受到控制。發展局局長預期，新的樓宇安全策略可於本年較後時間制訂。

17. 李慧琼議員詢問用以支持郵輪碼頭營運而規劃的啟德發展交通設施的進度，發展局局長在回應時表示，土木工程拓展署現正研究環保運輸系統的建議。然而，擬議系統未必需要在郵輪碼頭落成啟用前竣工，因為大部分旅客會乘坐旅遊巴士來往啟德發展區，而正在興建的連接道路網絡已足夠應付需求。

18. 葉國謙議員表示，許多舊樓僭建物已存在多年。在推行為期10年的優先清拆計劃時，業主如被命

令清拆僭建物，他們需要把建築物回復原狀，並遵從如消防裝置方面的最新屋宇裝備要求。根據他從社會人士所收到的回應，清拆行動不但未能解決樓宇安全問題，反而對業主及居民造成不必要的滋擾。

19. 發展局局長強調，按照相關的原則，建築事務監督擔當執法機構的工作，必須依據法律行事，規定所有僭建物須予清拆。當局在10年前決定，鑒於涉及的工作量龐大，只會優先清拆會構成即時危險或新搭建的僭建物。此政策將會貫徹執行，而其運作會否對業主或居民構成不便，並非主要的考慮因素。當局將會檢討針對僭建物的政策，而社會人士的意見則可在檢討時加以考慮。

20. 王國興議員察悉，多個建造工會、建造業議會，以及相關的個別人士，自發成立一項援助基金，向地盤嚴重事故的受害者家屬，提供即時援助。他建議，政府當局應支持公民社會所作的努力，並應呼籲企業或發展商支持該等措施，因為此舉有助改善建造業界的形象，並可吸引年青人投身建造業。

21. 發展局局長對於成立援助基金的做法表示讚賞，認為此舉展現政府當局一直推動的關懷文化。有關機構日後為援助基金舉辦籌募經費活動時，政府當局會加以協助。此外，政府當局亦會樹立榜樣，藉推行例如中期付款和提早發放保留金的安排等措施，改善承建商及分判商的現金周轉情況。該等新措施在2008底以短期方式推行，並延期至2010年年底。當局會考慮把有關安排訂為恒常的做法。

22. 王國興議員建議，當局應推行措施，鼓勵工人進一步提升其技能水平，以及提升其晉升機會。發展局局長表示，建造業議會訓練學院擬推行新的訓練計劃，以改善富經驗的建造工人的語言及管理技巧，以提升他們轉任督導人員甚至是承建商的機會。

V 文物保育措施的最新進展

(立法會 CB(1)1447/09-10(04)——政府當局就文物
號文件 保育措施進度報
告及活化歷史建
築伙伴計劃下將
前荔枝角醫院活

化為"饒宗頤文化館／香港文化傳承"提交的文件

立法會 CB(1)1447/09-10(05)——立法會秘書處擬備的關於文物保育的文件(背景資料簡介)

23. 發展局局長向委員簡介政府當局詳載於其文件(立法會CB(1)1447/09-10(04)號文件)的文物保育措施。她特別指出，第一期活化歷史建築伙伴計劃(下稱"活化計劃")所推行的措施，進展順利，而第二期活化計劃申請的評審工作亦已展開，評審結果將於2010年下半年公布。在私人領域方面，由於政府當局的努力，使位於薄扶林道128號的Jessville大宅以及位於太子道西179號樓高4層的店屋得以保存。當局已批准9宗維修資助計劃的申請，資助額約為720萬元，以協助私人擁有的歷史建築的業主進行維修工程。在2010年，政府當局的公眾參與及宣傳工作將會以社區推廣為主。當局會免費舉辦文物導賞團，對象為傷殘人士及天水圍等地區的低收入家庭。

前荔枝角醫院的活化計劃

24. 香港中華文化促進中心主席李焯芬教授表示，享負盛名的國學大師饒宗頤教授及其他國際學者均認為，中華文化現正全面復興。饒教授熱切期望在香港建立一個平台，推動中華文化的發展。就這方面，香港中華文化促進中心欣悉獲選定負責把前荔枝角醫院保育及活化為"香港文化傳承"，並將之命名為"饒宗頤文化館／香港文化傳承"(下稱"文化館")，以尊崇饒教授。該址環境幽靜翠綠，由20幢歷史建築組成，分成3個區域，為文化館擬作的用途提供一流的環境。香港中華文化促進中心計劃在2010年10月展開翻新文化館的工程，並於2010年6月完成。在發展文化館時，香港中華文化促進中心會秉持簡約原則，追求人與自然的和諧關係。

25. 葉國謙議員支持該項活化計劃，並詢問非經常性費用由原先預計的1億7,900萬元，增加至現時所估計的2億4,070萬元的原因。文物保育專員表示，為表對饒宗頤教授的尊崇，政府當局已決定把一個接待

室改為多個符合博物館規格的展覽廳。由於必須改動設計圖則，因而導致非經常性費用增加。香港中華文化促進中心總建築顧問(認可人士)陳祖聲先生補充，非經常性費用增加的另一個原因，是需要為破舊的建築物進行一連串改善工程，例如設置無障礙通道，使有關建築物符合現行的屋宇裝備要求。

26. 王國興議員對文化館日後營運的89個旅舍房間的入住率表示關注。梁劉柔芬議員認為，香港中華文化促進中心可把旅舍房間的設計、租賃及管理工 作，交由專業的酒店集團負責，以增加收入，長遠用作支持文化館的營運開支。香港中華文化促進中心署理總幹事兼項目總監陳德忠先生回應表示，舉辦國際文化交流計劃，以及為本地和交流生而設中華文化教育的一般課程，將會令文化館的住宿需求殷切。此外，把每個旅舍床位的價格定於90元的具競爭力水平，亦有助確保日後光顧的情況理想。

27. 何俊仁議員對該中心長遠而言的可持續發展提出詢問，香港中華文化促進中心副主席黃景強博士在回應時表示，文化館長遠的可持續發展是該中心在規劃文化館時的關注重點。關於這方面，該中心已就預計的經常收入和開支，進行詳細研究。文化館應可從各種收入來源，例如經營旅舍、開辦課程和交流計劃，以及餐飲和出租場地的收入等，達到收支平衡。預計該中心在首3年可能每年虧蝕不超過200萬元，該中心會成立基金向社會各界募捐，以支持文化館的營運，推動和發展中華文化。

活化計劃的撥款及各個項目的可持續性

28. 王國興議員關注活化計劃的成本影響，並詢問政府當局的撥款承擔額。甘乃威議員提述活化前荷李活道已婚警察宿舍及虎豹別墅的不同撥款安排，並詢問當局以公帑推行文物保育項目的準則。

29. 發展局局長表示，文物保育工作需要龐大的投資，以便保育後的歷史建築能符合現行的屋宇裝備要求。政府當局已經預留15億元以供推行活化政府所擁有的歷史建築之用。當局在決定是否動用公帑進行某一項目時，將會仔細研究有關建築物的商業價值、項目的可持續性，以及有關項目擬作的用途。為避免對政府構成長期的財政負擔，政府當局期望非政府機

構按照社會企業模式，並自行以可持續及自付盈虧的方式營運文物保育項目。此項要求已列入為遴選管理機構負責推行文物保育項目的考慮準則之一。

30. 為提高文物保育項目的可持續性，王國興議員認為必須把活化後的建築物與鄰近的旅遊景點連接起來。舉例而言，為吸引更多遊客，芳園書室的活化計劃可與推廣馬灣島的歷史遺跡(例如舊九龍海關)的工作配合。劉秀成議員建議，其中一個值得政府當局採用的做法，是在一處方便前往的地點展示所有文物保育項目的模型，以便旅客能更瞭解香港在保育歷史遺跡方面的工作，從而鼓勵他們前往參觀。

31. 文物保育專員回應表示，政府當局現正致力把文物保育與旅遊業結合，並將於本年內較後的時間舉行展覽，介紹18區各個寓保育於旅遊的項目。至於馬灣的個案，發展局局長表示，政府當局現正與荃灣區議會和一名發展商合作，在推行馬灣公園第二期發展計劃時，活化一條古老漁村。

及早頒布文物保育措施

32. 梁美芬議員支持保育文物，並促請政府當局一旦決定保存若干建築物和地點，便須在切實可行的情況下盡快通知受影響建築物的業主及公眾，使有關業主及有可能進行投資的人士可切合其需要和利益，提早作出合適的安排。政府當局亦應徵詢相關業主的意見及喜好，因為強制推行保育可能會遇到受影響人士的強烈反抗。

33. 發展局局長表示，政府當局可進一步加強諮詢當地社區及相關各方，以及制訂和頒布藍圖，在切實可行的情況下盡快指明會預留作重建、修復、保存及活化的建築物或地點，使相關人士及政府當局有足夠時間計劃未來。

保育中環

34. 葉國謙議員詢問，保育中環的擬議項目會否在推廣文化藝術方面與西九文化區有所重疊。儘管擬議項目分散於不同地點，但他認為該8個項目應發揮互補作用，在中環營造一致的效果。甘乃威議員強調，就保育中環而言，政府當局應採納保留"歷史名

城"的概念，而不是只保留中環少量互不關連的歷史建築。政府當局應推動社區參與，並進行深入研究，以評估該等保育項目對交通、生活環境及社區網絡所造成的影響。

35. 發展局局長表示，保育中環的8個項目每個均會擔當獨特的角色，在區內推廣文化藝術。政府當局將會在編定於2010年4月27日舉行的事務委員會會議席上，向事務委員會進一步簡介有關事宜。

其他事宜

36. 李永達議員認為，經活化的建築物的管理機構須主動聯絡建築物的使用者及租戶，並盡可能讓他們參與規劃過程，避免不必要的官僚規則和行政限制，窒礙了藝術創作。發展局局長表示，政府當局完全明白硬件與軟件對文化藝術設施的營運的重要性，並會敦促管理機構盡可能讓使用者及租戶參與活化後的歷史建築內各項設施的規劃及日常營運。

37. 陳鑑林議員對於市區重建局(下稱"市建局")在文物保育方面所擔當的角色表示關注，並認為政府當局應重新考慮市建局在文物保育方面所擔當的角色，以免出現不必要的糾紛。發展局局長表示，在《市區重建策略》檢討完成後，政府當局與市建局在保育歷史地點及建築物方面的職能與責任，將會有更清晰的分界。

38. 王國興議員認為，政府當局的文物保育措施亦應作為增加本地工人就業機會的途徑，並詢問當局將會在活化計劃下增加的職位數目。發展局副秘書長(工務)¹表示，在第一期活化計劃下的6個項目在建築階段將能創造967個職位，而在落成後則可創造285個全職及227個兼職職位。此外，類似舊大澳警署的精品酒店文物保育項目，亦會為舉辦與保育自然環境相關的本地旅遊及工作坊的人士創造職位。

VI 發展機遇辦事處的工作進度

(立法會 CB(1)1447/09-10(06)——政府當局就發展機遇辦事處工作進度報告提交的文件

立法會 CB(1)1447/09-10(07)——立法會秘書處擬
號文件 備的關於發展機
遇辦事處的文件
(背景資料簡介))

39. 發展局局長表示，發展機遇辦事處(下稱"辦事處")在2009年7月1日成立，為期3年，負責協助推行具有較廣泛經濟和社會效益的土地發展項目建議。辦事處正以有效的方式履行職能，專注於社會的服務需求。除在土地發展項目建議上擔當協調的諮詢角色外，辦事處自2009年7月起亦積極參與制訂活化工業大廈的措施。截至2010年3月，辦事處已收到49份土地發展項目建議，其中14份需提供更多詳情，或所需的地段尚未準備就緒。辦事處已為其餘的35份建議提供協助，當中9份已轉交土地及建設諮詢委員會(下稱"委員會")徵詢意見。至於其餘的26份建議，辦事處正積極協助項目倡議者與有關政策局及部門協調，然後才將建議提交委員會考慮。

40. 發展局局長強調，辦事處並非批核機關，而其所處理的建議仍須通過必要的審批機關或公眾諮詢程序。辦事處正擔當一站式的協調及諮詢角色，透過協調不同政策局及部門協助推行建議。辦事處固然歡迎來自非政府機構的建議，亦不會拒絕來自私人發展商的合資格建議。辦事處知悉社會對私人發展項目敏感，會極小心處理該等項目，並會維持高透明度。辦事處會在委員會審核建議後公布有關詳情。

對特定建議的意見

41. 王國興議員相當尊重辦事處，並就政府當局的文件(立法會CB(1)1447/09-10(06)號文件)附件D載列的9個已由委員會審核的項目，以及附件E所載列的26個仍在辦事處及相關政策局和部門研究的項目，詢問有關的詳情。對於附件E第7、10、22及33項有關屯門的地球村、元朗的社區中心及離島區的靈灰安置所的土地發展項目建議，他尤感興趣。

42. 發展局局長表示，雖然附件D內的9個項目已由委員會審核，但由於可能仍須作出若干更改和調整及修訂地契／補價，故並不保證該等項目最終可按原先建議進行。至於第7項香港大學把校舍改裝為學生宿舍的建議，以及第9項博寮港有限公司在南丫島進

行綜合發展項目的建議，她表示，基於政策、法律及其他考慮因素，這兩項建議不能按建議進行。就附件E的26個項目而言，鑒於所涉及的複雜性，可能需要一些時間才能將該等項目提交委員會。辦事處主任補充，附件E第7項是發展一個地球村及救援物資分發中心的建議，由一個現時以短期租約在某地方運作的非政府機構提出。辦事處正協助該機構與多個政策局討論，尋求政策支持，以及克服與城市規劃及土地用途有關的問題。第10項是一個宗教團體的發展建議，目的是在一幅毗連土地上發展一個社區中心，為其成員及當地社區提供服務。該項目涉及更改土地用途及城市規劃問題，有需要諮詢當地社區。辦事處曾就可行的未來路向提供意見予倡議者。第22及23項是持有土地的私人發展商提出的建議。就這兩個個案而言，辦事處正擔當協調者的角色，向各政府政策局及部門徵詢意見。有些問題是倡議者必須處理的，例如擬議更改土地用途及擬設的靈灰安置所對當地交通的影響。

43. 葉國謙議員表示，他對辦事處的工作進度感到滿意。對於當地社區期望容許香港大學把前漢華中學的校舍活化，用作學生宿舍(附件D第7項)，以保留集體回憶，他詢問辦事處會否作出回應。對於屋宇署決定不支持藉進行改建工程以活化該校的申請，何鍾泰議員亦表示關注。

44. 發展局局長表示，辦事處不能凌駕政府部門的法定權力。據她所瞭解，屋宇署曾研究該建議，認為倡議者難以透過加裝把有關的整幢建築物改為學生宿舍，因為這不能符合《建築物條例》的規定。基於角色關係，辦事處不能推翻屋宇署的決定。她澄清，辦事處的主要職能，是組織有關政策局及部門在規劃階段初期審視土地發展項目建議，以便值得支持的建議可以迅速而較平衡的方式進行，產生最大的社會價值。辦事處不會強迫政策局及部門接納其意見。辦事處雖然不會推翻政府政策局及部門的合法權限，但仍可協助探究法律容許的解決方案，以便透過加強協調來處理建議。

45. 發展局局長在回應何俊仁議員就有關在東區重建一個商業區(附件E第21項)的建議所提出的查詢時澄清，辦事處提供協助的焦點，是利便及早在項目區內提供更多公共空間。辦事處不會變成批核機關

批給豁免，或協助項目倡議者繞過必要的程序。這點已由一項在南丫島興建遊艇會、酒店及住宅的大型項目(附件D第9項)說明。辦事處已告知項目倡議者委員會關注項目涉及的規劃及地政事宜，以及項目對擬議發展地段的環境及生態影響。

其他事宜

46. 陳鑑林議員察悉，為住宅目的而在鄉郊地區發展土地，既耗費時間，程序又繁複。他詢問辦事處可否擔當更積極的角色，推展此類土地發展項目建議，作為紓緩本地房屋短缺的方法。發展局局長回應表示，成立辦事處的目的是處理具較廣泛社會及經濟價值的土地發展項目建議。辦事處不會處理純屬住宅性質的建議。發展局大概會繼續現時的工作，簡化及縮短土地發展過程。陳鑑林議員促請政府當局改善各政府政策局及部門之間的協調、靈活行事及提高效率，以促進香港的土地發展。

47. 何俊仁議員表示憂慮辦事處最終可能變成諮詢單位，向私人發展商提供免費意見及服務，以便他們可以在土地發展方面，帶領其提出的建議通過重重障礙。辦事處可能會變成超然的機構，在土地發展方面凌駕所有政府政策局及部門，尤其是規劃署。他又警告，辦事處應極其小心處理有關發展靈灰安置所的建議，因為此類項目可引致糾紛及對抗。此類項目雖非住宅性質，但可帶來厚利。

48. 發展局局長表示，由於會不時向事務委員會提交進度報告，辦事處的工作會受公眾監察。委員將會察悉，在委員會所考慮的辦事處項目中，無一是由一個主要發展商提出的。至於發展靈灰安置所，她表示城市規劃委員會規定，只可在特定地區設置靈灰安置所。在高度透明的城市規劃過程下，須就此類建議諮詢公眾。經營者亦須支付額外地價，才可開始營運。

49. 劉秀成議員表示，土地發展項目建議的倡議者須根據《城市規劃條例》(第131章)第16條的規定推展項目。需要成立辦事處處理某類土地發展項目建議，反映現行城市規劃及土地發展機制有不足之處。他表示質疑是否要有兩條渠道來處理土地發展項目

建議，並促請政府當局檢討現行城市規劃及土地發展機制，以其作出改善。

50. 發展局局長回應表示，政府當局會根據未來一、兩年時間所汲取的經驗檢討辦事處的工作。關於該兩條處理土地發展項目建議的渠道，她解釋，辦事處正在土地發展的前城市規劃階段運作。此後，辦事處會利便而非阻礙規劃過程。她補充，辦事處亦處理未必涉及城市規劃影響的建議。

51. 何鍾泰議員認為，就嘗試加快土地發展進程的工作而言，辦事處仍處於運作初期。他列舉在私人發展商參與下於不同地點發展長廊的成功經驗，並重點提述政府當局在若干土地發展項目與私營機構合作的重要性。發展局局長察悉何議員的意見，並表示對於涉及公私營機構聯合參與的發展項目，獲得有關政策局支持將極為重要。

52. 梁美芬議員詢問，辦事處可否承擔額外的責任，向來自己預留作重建之用的地區的居民提供意見及指導。發展局局長解釋，由於成立辦事處的目的是協助持有土地而建議又具有較廣泛社會及社區價值的倡議者，因此辦事處不適宜承擔梁議員所提及的責任。政府當局會在《市區重建策略》檢討期間，考慮是否有需要向受影響的居民提供意見及指導。

VII 其他事項

53. 議事完畢，會議於下午5時18分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年5月20日