

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2602/09-10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5月25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  
黃容根議員，SBS, 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  
何秀蘭議員  
李慧琼議員  
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  
梁家傑議員，SC  
陳淑莊議員  
陳偉業議員

列席議員：馮檢基議員, SBS, JP

缺席委員：霍震霆議員, 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

發展局首席助理秘書長(工務)3  
徐永華先生

水務署署長  
馬利德先生, JP

助理水務署署長／發展  
吳孟冬先生, JP

**議程第V項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, JP

發展局首席助理秘書長(工務)2  
黃銘滔先生, JP

土木工程拓展署  
九龍拓展處處長  
鄭慶業先生, JP

土木工程拓展署  
啟德辦事處專員  
鄧文彬先生

**議程第VI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(規劃及地政)2  
袁民忠先生, JP

### **議程第VII項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, JP

發展局首席助理秘書長  
(規劃及地政)5  
李啟榮先生

規劃署副署長／全港  
梁焯輝先生, JP

水務署署長  
馬利德先生, JP

助理水務署署長／發展  
吳孟冬先生, JP

土木工程拓展署  
總工程師／口岸工程  
陳振成先生

**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

## I 通過會議紀要及續議事項

(立法會 CB(1)1920/09-10 號——2010年3月30日  
文件 會議的紀要)

2010年3月30日會議的紀要獲確認通過。

### 甘乃威議員就"保育中環"擬議的議案

(立法會 CB(1)1797/09-10(01)——甘乃威議員於  
號文件 2010年4月27日  
會議席上就"保  
育中環"擬議的  
議案)

2. 事務委員會考慮甘乃威議員就"保育中環"擬議的議案，該議案的措辭如下：

"要求政府當局研究將中上環規劃及發展為歷史城區，並應就保育中環進行整體性的交通、環境及社會影響的評估。"

3. 葉國謙議員對將中上環發展為歷史城區的建議有所保留。雖然區內有眾多文物地點，能令人想起本港的歷史，但中上環是重要商業區，具有進一步發展的潛力。雖然他支持保育文物，但認為不宜把該區發展至成為歷史城區的程度，因為此舉會限制該區的發展。因此，他不支持此項議案。

4. 陳淑莊議員支持此項議案，並表示該議案只是要求政府當局研究有關將中上環發展為歷史城區的方案。保育與發展兩者並無抵觸，而在進行地區規劃工作時把歷史因素及文化遺產納入其中，有助保存地區網絡。由於有關研究會就應否在該區不同地方訂立發展限制(例如發展密度)，以平衡發展與保育的目標，因此該項研究對發展工作實有助益。此外，該項研究亦可評估保育措施在交通、環境及社會方面的影響。為保存現有的中區政府合署所進行的文物影響評估，可作為中環的保育項目的有用參考資料。

5. 議案付諸表決，一名委員贊成這項議案，11名委員反對。主席宣布，甘乃威議員的議案遭否決。

## II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)1817/09-10(01)——政府當局就向市區重建局的  
合作發展商及  
號文件 相關各方實施  
的規管樓宇銷售  
的措施於2010年  
5月3日提交的文件(新聞公報)

立法會CB(1)1882/09-10(01)——政府當局就  
號文件 "140CD——重建  
和修復一段  
由蒲崗村道至  
東光道的啟德  
明渠"撥款建議  
提交的文件

立法會CB(1)1942/09-10(01)——政府當局就  
號文件 "181WF——沙田  
濾水廠原地重  
置工程"撥款建  
議提交的文件)

6. 委員察悉，事務委員會自2010年4月27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)1919/09-10(01)——待議事項一覽  
號文件 表

立法會CB(1)1919/09-10(02)——跟進行動一覽  
號文件 表)

7. 委員同意在2010年6月22日的例會上討論下列事項——

(a) 市區重建局的工作；

- (b) 《升降機及自動梯(安全)條例》(第327章)修訂建議；及
- (c) 樓宇更新大行動 —— 進度和最新情況。

#### IV 推行全面水資源管理措施的進度

- (立法會CB(1)1919/09-10(03)——政府當局就推行全面水資源管理措施的進展提交的文件  
號文件
- 立法會CB(1)1919/09-10(04)——立法會秘書處就全面水資源管理擬備的文件(背景資料簡介)  
號文件
- 立法會CB(1)1986/09-10(01)——思匯政策研究所就流動資產——珠江流域和香港水資源安全和管理提交的意見書)  
號文件

8. 發展局局長表示，政府當局已於2008年就全面水資源管理策略諮詢發展事務委員會(下稱"事務委員會")，其後並推行多項全面水資源管理措施。她強調，食水是寶貴的資源，香港人應珍惜食水並跟隨全球的趨勢，推廣可持續用水。水務署署長表示，為進一步加強有關節約用水方面的公眾教育，當局已向社會各界廣為派發全面水資源管理策略小冊子。現時，香港的住宅用水量是每日人均約220公升，較全球平均每日人均約170公升為高。該220公升用水量包括了約130公升的食水，以及90公升的沖廁水，而當中大約80%的沖廁水來自海水。透過加強公眾教育，以及當局或會改變用水收費結構，應有空間讓香港人進一步減少耗水量。

9. 關於向年青一代推廣節約用水方面，水務署署長表示，政府當局為小學生舉辦了一項名為"節約用水，從家開始"的教育活動。此外，當局亦正為

中學生擬備一套有關供水的教材，作為通識課程的參考資料。至於市民大眾方面，除在傳媒播放宣傳聲帶及短片外，政府當局亦計劃取得額外的資源，設立專責小組負責處理與節約用水有關的事宜，以及成立一間公眾節約用水教育中心。政府當局亦會檢討各政府部門之間的主要用水者的用水模式，並會就此委聘顧問進行研究，以審視水務署的設施及例如公園和游泳池等其他政府設施的用水模式，藉以制訂節約用水指引。為推廣使用節約用水裝置，政府當局選擇沐浴花灑作為自願性質的"用水效益標籤計劃"的首項器具。除規定所有新建的政府樓宇必須使用節水器具外，政府當局亦已展開計劃，為政府樓宇和學校安裝節水器具。

10. 水務署署長進而表示，為進一步減少滲漏問題，政府當局已加快推行水管更換及修復計劃，有關計劃預期在2015年完成。就滲漏檢測而言，政府當局現正由以測漏為本的模式，轉移到以積極防止爆裂為本的模式。在這方面，水務署選定部分配水網絡，組成區域檢測區，並在選定位置安裝電磁流量計和水壓記錄儀，以便更有效檢測滲漏情況。政府當局亦會在2010年後期推出一項試驗計劃，以新技術檢測運作中帶壓水管的滲漏情況。有關技術所配備的儀器，包括閉路電視鏡頭或聲音感應器，用以檢查水管內部狀況。關於藉水壓管理以減少滲漏方面，政府當局將會在例如啟德等新發展區安裝流量調控式減壓閥。為擴大使用海水沖廁，政府當局已，薄扶林、元朗和天水圍地區在展開工程。政府當局亦已制訂"水塘轉運隧道計劃"，防止雨水流進大海，以及協助產生約250萬立方米的原水量。政府當局將會展開工程計劃，改善現有的引水道系統，以便有效地收集地表水。政府當局會繼續密切監察利用逆滲透技術淡化海水的最新發展，以確定在香港推行此方法是否符合成本效益。

#### 使用海水沖廁

11. 陳淑莊議員查詢使用海水沖廁的優點，以及此做法會否影響健康。她亦關注到，由使用食水轉為使用海水沖廁，會增加物業業主的財政負擔，

因為他們需要付款改裝喉管，置富區的業主便是一例。甘乃威議員亦表達類似的關注意見。水務署署長回應表示，使用海水沖廁的優點，在於可節省同等數量的食水，以供更合適的用途使用。他向委員保證，使用海水沖廁不會影響健康，因為有關的海水會先以氯氣處理。就置富區而言，每幢樓宇已經設有獨立的分配系統以連接供應海水的水管，但業主可能需要就殘舊的分配系統進行翻新工程。

12. 黃容根議員支持使用海水沖廁，並查詢有關的覆蓋率可否達致100%。陳偉業議員亦表達類似的關注意見。水務署署長在回應時解釋，雖然海水較食水便宜很多，把海水沖廁供應系統進一步擴展至其他地區，須視乎成本效益而定。政府當局現正考慮為例如上水和粉嶺等地區提供循環再用水作沖廁之用，作為替代措施。

### 再造水

13. 陳淑莊議員支持使用洗盥污水取代現行以食水作非飲用用途的做法。水務署署長表示，政府當局會在可行的情況下設法採取此做法，但並無計劃把洗盥污水的水質提升至食水水質。政府當局會透過公眾教育及宣傳活動，鼓勵使用洗盥污水。政府當局亦會研究在多層大廈進行洗盥污水循環再用及雨水集蓄的可行性。

14. 劉秀成議員對政府當局在再造水方面的工作表示關注，並詢問政府當局會否透過向發展商及業主提供誘因，以規定必須安裝再造水系統，並集中進行個別樓宇的循環再用水的處理及供應，以供一般家居用途之用。

15. 發展局局長表示，政府當局不會排除向發展商及業主提供誘因以便在其樓宇安裝再造水系統的可能性。水務署署長補充表示，政府當局現正就於多層大廈進行洗盥污水循環再用及雨水集蓄，展開一項顧問研究。政府當局會在取得有關的研究結果後，向各相關界別諮詢意見。至於有關處理及供應循環再用水的建議，政府當局認為，在個別大廈或屋苑於源頭處理循環再用水，是更為符合



成本效益的做法，而不是在例如政府的污水處理廠等集中處理設施內進行。

### 滲漏控制

16. 黃容根議員、陳偉業議員、甘乃威議員、陳鑑林議員及梁家傑議員認為，每年因滲漏而流失超過2億立方米食水不能接受，並詢問可否加快更換及修復水管工程計劃，以減少水管滲漏及爆裂的情況。他們認為，政府當局應採取進一步措施處理滲漏情況。為協助於初期偵察滲漏問題，陳偉業議員促請政府當局考慮豁免住戶首次要求檢查水錶的費用。甘乃威議員要求政府當局提供資料，說明在過去5年因水管滲漏或爆裂而流失的食水數量。由於私人屋邨亦可能會出現滲漏情況，梁家傑議員認為政府當局應把該等屋邨納入測漏範圍，並提供誘因，令他們進行定期水管檢查及維修。

(會後補註：政府當局的補充資料(立法會CB(1)2349/09-10(01)號文件)已於2010年6月30日送交委員參閱。)

17. 發展局局長表示，她會因應成本效益妥為考慮委員的建議。關於紓緩滲漏問題的措施，水務署署長表示，除旨在將漏水比率減至15%的更換及修復水管工程計劃外，政府當局亦會利用新科技，進一步加強滲漏監察及偵察，以便可及時進行維修。為達致更有效的水壓管理，以減少滲漏的可能性，會在新區安裝流量調控式減壓閥。政府當局預計該等地區的水管滲漏和爆裂情況將會顯著減少。水管爆裂已由2007-2008年度的1 800宗減至2009-2010年度的大約900宗，而並無任何明顯證據顯示，較早發展的市區有較多水管爆裂宗數。更換及修復水管工程計劃已經進行，每月平均更換超過30公里長的老化水管，而完成時間將難以進一步提早。政府當局會考慮上述建議，在特殊情況下豁免首次檢查水錶的費用。至於私人屋邨，水務署署長表示，政府當局已推行一項監察大型屋邨和鄉村用水量的試驗計劃，以找出私人水管的可能滲漏情況。

## 海水化淡

18. 陳偉業議員認為，就偏遠的海濱地區而言，政府當局應考慮利用太陽能，推廣小規模的海水化淡工程。這會在向該等地區供水方面節省大量公帑。水務署署長表示，政府當局曾考慮在大澳設立獨立的海水化淡廠的建議。基於涉及的成本高昂，政府當局已決定不跟進該建議。至於利用太陽能進行海水化淡方面，此舉需要大片土地，香港現時無法提供。政府當局會密切跟進最新的技術發展，研究可否在節約用水的措施中利用太陽能。

19. 何俊仁議員察悉利用逆滲透進行海水化淡的試驗計劃十分成功，並詢問政府當局是否有時間表在香港進行海水化淡。水務署署長表示，雖然逆滲透是一項獲肯定的技術，但與使用東江水比較，海水化淡仍是提供食水的遠較昂貴方法。政府當局會繼續監察最新的發展情況，而倘若生產成本可減至較可行的水平，便會進一步跟進海水化淡事宜。

## 其他事宜

20. 張宇人議員雖然表示支持水資源管理措施，但關注到污水附加費增加會對食品供應業造成不必要的困難。污水附加費的單位成本會由2008年的每立方米1.20元調整至2017年的2.92元。如計及水費、污水附加費及工商業污水附加費，2017年食肆用水的單位成本可以高達12元。政府當局應加強公眾教育，而非調整水費來推廣節約用水。政府當局察悉張議員的意見。

21. 水務署署長在回應梁家傑議員就用水效益標籤計劃所作查詢時表示，該計劃旨在加深公眾對食水作為寶貴資源的認識，以及推廣節水器具的使用。舉例而言，第1級及第4級沐浴花灑的標稱流量分別為每分鐘少於9.0公升及多於16.0公升。

22. 陳淑莊議員表示，她對於越來越多年青人自備食水感到鼓舞。政府當局可加強工作，以減少市民飲用瓶裝水。她亦欣悉政府當局正與香港綠色建築議會合作推廣綠色建築，並詢問透過各項大廈

維修資助計劃支援安裝節水器具是否可行。發展局局長表示，政府當局重視推廣綠色建築。鑒於香港89%的用電量與建築物有關，政府當局主力加強建築物能源效益。環境局及發展局會研究可否提供誘因，令建築物業主採取節約用水措施。政府當局已聯同香港綠色建築議會為有意重建或翻新舊工業大廈的業主制訂節約用水指引。政府當局亦已於2009年發出有關環保政府建築的聯合技術通告，規定所有新建政府建築物須使用節水器具等裝置。政府建築物及學校加裝節水器具的計劃將於2011年年底完成。至於瓶裝水方面，水務署署長表示，值得鼓勵年青一代以可再用瓶自備食水。

## V 啟德發展進度報告

(立法會CB(1)1919/09-10(05)——政府當局就啟德發展進度報告提交的文件

立法會CB(1)1986/09-10(06)——立法會秘書處就啟德發展計劃擬備的文件(最新背景資料簡介))

23. 發展局局長表示，啟德發展計劃是行政長官宣布的十大基建工程項目之一。當局獲立法會批准撥款後，現已展開總值超過120億元的工務工程項目，有關項目進展順利。公共房屋項目、郵輪碼頭及第一期的區域供冷系統，預計於2013年完成。她對於啟德發展計劃有助活化毗連的觀塘、黃大仙和九龍城一帶的腹地，充滿信心。

24. 發展局局長進一步表示，政府當局有意修訂相關的分區計劃大綱圖，以便原址保存龍津石橋遺跡(下稱"石橋")。土木工程拓展署啟德辦事處專員借助電腦投影片向委員作簡介，並表示當局已於2009年推展保育石橋的籌備工作。當局現正分兩個階段展開公眾參與活動，內容關於保育石橋，以及石橋與啟德發展計劃及附近地區的其他歷史地點的融合。在第一階段，當局會舉辦兩個工作坊，提供多個文物地點的歷史資料，並設導賞團，讓市民

能有充足的背景資料，以便參與規劃及設計的過程。在公眾參與活動第二階段制訂不同的保育計劃時，當局會考慮在第一階段所接獲的意見及建議。他預期整個公眾參與活動將於2010年年底結束。

(會後補註:關的簡介資料電子複本(立法會CB(1)2039/09-10(01)號文件)已於2010年5月26日以電子郵件方式送交委員參閱。)

### 保育龍津石橋

25. 王國興議員支持保育龍津石橋的建議。他建議可把石橋復修，讓水經橋下流過，回復原來風貌。他詢問，可否從保育後的石橋看到獅子山的山脊線，以及衙前圍村會否納入保存遺址網絡的範圍。由於興建石橋的原意是把海港與舊寨城連接起來，副主席詢問，當局會否把石橋回復原貌，連繫啟德發展區與九龍寨城公園。

26. 土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，當局在第二階段制訂各項計劃以諮詢公眾時，會就石橋如何與附近的其他歷史文物地點連接起來一事，徵詢公眾意見(包括委員的建議)。當局已保留觀景廊，以免獅子山山脊線的景觀被遮擋。關於衙前圍村方面，發展局局長表示，該村許多地段為私人所擁有，市區重建局正與有關擁有人合作，重新發展該區。有關項目現正處於收購階段，黃大仙區議會亦支持該項目。具有歷史意義的構築物會盡量保留。

27. 陳偉業議員歡迎保育石橋，但他表示具有相若歷史意義的八鄉利達橋未獲妥善保育。政府當局應貫徹一致推行保育工作。發展局局長表示，陳議員可提供更多資料，以便政府當局跟進此事。

28. 李慧琼議員建議，當局應蒐集更多關於九龍城的歷史背景資料，這樣有助保存社區人士的集體回憶。此外，當局亦應致力把石橋與其他具歷史價值的地點連接起來。發展局局長表示，政府當局已委託香港中文大學歷史系進行一項研究，探討九龍(包括九龍城及鑽石山)的歷史文物。有關研究將

深入闡釋各歷史地點應如何連接與融合，並預計於短期內完成。

### 環保運輸系統、道路基礎設施及地區的連接

29. 陳鑑林議員歡迎政府當局推行啟德發展計劃，尤其是保存文物資產的工作。陳議員及李慧琼議員詢問擬議的環保運輸系統可行性研究的進展，以及公眾可如何參與規劃的過程。陳議員表示，觀塘區議會議員希望擬議的環保運輸系統有助活化啟德發展區附近的舊區。他建議，政府當局應把當區區議會的意見納入可行性研究內，所制訂的發展方案便可回應區議會提出的關注事項。

30. 土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，當局已展開可行性研究，而連接啟德發展區與鄰近地區的環保運輸系統規模宏大。有關研究涵蓋工程、環境、財政及運作等事宜。顧問現正評估區議會議員提出的各項意見。當局會制訂多個定線方案，以便進一步諮詢公眾。發展局局長表示，雖然擬議的環保運輸系統在活化鄰近地區方面具可觀潛力，但該系統的財務可行性仍是最具挑戰的問題。

31. 副主席歡迎有關把D3及L13車輛通道沿前跑道內移的最新計劃，保存海濱以供市民享用。他詢問，連接啟德發展區與觀塘的擬議橋樑會否供車輛行駛。土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，就擬議環保運輸系統進行的顧問研究亦會探討如何達致地區連接的目標。有關方案包括環保運輸系統與行人天橋的綜合方案，或另外興建連接橋樑的方案。

32. 陳淑莊議員亦歡迎當局重新設計車輛通道，保存海濱以供市民享用。她建議利用連接啟德發展區的隧道及天橋，展示公眾藝術作品，並應藉此機會表揚創作這些藝術作品的人士。土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，政府當局會考慮舉辦公開比賽揀選藝術作品，並會表揚對提供這些藝術作品作貢獻的人士。土木工程拓展署九龍拓展處處長在回應陳議員的提問時表示，當局會在T2主幹路(即六號幹線的中段部分)的詳細設計階段進一步諮詢公眾。

33. 涂謹申議員詢問，擬議的環保運輸系統會否接駁沙中線及附近舊區。葉劉淑儀議員表示，部分居民關主到，建議更改沙田至中環線(下稱"沙中線")的路線對啟德發展計劃構成的影響。土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，建議更改沙中線的路線對啟德發展計劃的影響輕微。他補充，政府當局有意將環保運輸系統接駁沙中線，以及附近3個地區。此外，有關區議會在諮詢期間亦提出這樣的意見。政府當局會考慮有關意見，並在本年年底前制訂初步方案，展開進一步的諮詢工作。

#### 美化環境及綠化工作

34. 李慧琼議員詢問在施工期間，啟德發展計劃的綠化及美化環境工作。土木工程拓展署九龍拓展處處長在回應時表示，當局會在合適地點進行美化工程。土木工程拓展署啟德辦事處專員補充，可在施工期間於毗鄰太子道東的地方栽種樹木，再把樹木移植到啟德發展區內合適的地方，例如都會公園。

35. 李慧琼議員詢問，當局是否計劃在土瓜灣及紅磡海濱一帶興建長廊。發展局局長表示，位於觀塘長600米的海濱長廊的剩餘部分，預計將於觀塘公眾貨物裝卸區餘下泊位在2011年年中使用期限屆滿搬遷後才興建。關於其他海濱設施的規劃與發展，她表示當局會在海濱規劃事宜小組委員會舉行下次會議時提交一份文件，簡述當局就22個行動區訂立的短、中及長期措施。

36. 陳偉業議員批評，啟德發展區的海濱最理想之處已用作發展郵輪碼頭，而不是供市民享用。他亦認為，多用途體育館是一項嚴重的規劃錯誤。發展局局長澄清，啟德發展區的海濱許多地方，包括郵輪碼頭大樓的園景平台，均開放予公眾使用。郵輪碼頭營運合約內一項重要條件，便是須開放園景平台予公眾使用。

#### 促進市區重新發展

37. 陳偉業議員表示，政府當局先前規劃啟德發展區時，承諾會在該區預留土地，作為毗鄰舊區

(包括紅磡、土瓜灣及黃大仙)重建項目的緩衝區。然而，啟德發展區現時的規劃並無反映當局之前所作的承諾。

38. 副主席認同，政府當局的原意是把啟德發展區部分土地用作促進推行市區重建項目。但由於當局其後決定不會在啟德發展區附近填海，因此發展密度已經降低。關於這方面，他詢問啟德發展區現時的規劃人口的情況。

39. 涂謹申議員表示，據他瞭解，啟德發展區部分土地會用作為受舊區重建影響的居民提供臨時居所。他建議，政府當局應翻查紀錄，因為在其先前提交的文件中確曾納入有關目標。當時，有關的土地用途屬政府高層決定；而當時一些高級規劃官員也確認這是政府的意思。雖然發展密度因反對填海的決定而降低，令為滿足互有競爭的發展目標而供應的土地有所減少，但他不記得當局曾作任何明確的政策決定，建議會為其他目標而放棄這項目標。政府當局仍有機會重提之前所作出的承諾，除非政府當局首要做的是容許在啟德發展區興建豪宅。他詢問，政府當局會否在啟德發展區預留土地作為緩衝區，以滿足重建的需要。

40. 發展局局長表示，啟德發展區現時的規劃人口約為86 000，當局因應市民期望啟德發展區有較低的發展密度，並基於不填海的原則，而將發展密度降低及訂定目標人口。政府當局已指定啟德發展區的土地，用作興建公共租住房屋，但當局並無宣布該區餘下的土地，會全部撥作商業或私人住宅發展。當局亦沒有制訂政策目標，規定啟德發展計劃必須支援毗鄰舊區進行重建。啟德發展計劃已經歷許多轉變，她不察悉曾有這樣明確的政策目標。《市區重建策略》容許市區重建局向政府要求撥出土地，以推行其市區重建工作。政府當局準備探討可支援或促進舊區重建的機會，就推行這些工作而言，啟德發展計劃仍有餘地提供協助。

41. 陳偉業議員要求政府當局提供先前的文件及紀錄，以闡明政府當局是否曾有意利用啟德發展的其中一部分作為緩衝區，以促進鄰近的舊區推行重建項目，以及若當局曾經有此意圖，有關的目標

如何隨時間而改變。秘書處資料研究及圖書館服務部可協助搜尋先前此類文件(如有的話)。

(會後補註：政府當局的補充資料(立法會CB(1)2615/09-10(01)號文件)，以及由資料研究及圖書館服務部擬備的資料便覽(立法會FS28/09-10號文件)，已於2010年7月21日送交委員參閱。)

## VI 《市區重建策略》檢討 —— 第三階段公眾參與

(立法會CB(1)1919/09-10(07)——政府當局就《市區重建策略》檢討 —— 第三階段公眾參與提交的文件

立法會CB(1)1919/09-10(08)——立法會秘書處就《市區重建策略》檢討擬備的文件(最新背景資料簡介)

立法會CB(1)1986/09-10(02)——關注舊區住屋權益社工聯席就《市區重建策略》檢討於2010年5月14日提交的意見書)

42. 發展局局長表示，《市區重建策略》檢討工作已進入最後階段，市民就未來路向達成共識。政府當局會敲定經修訂的《市區重建策略》草擬本，徵詢公眾意見。發展局局長特別指出建議的宏觀方向，包括由上而下的市區更新公眾參與過程；設立市區更新諮詢平台，提供一個讓公眾參與的平台；市區重建局(下稱"市建局")另外擔當促進者的角色，協助組織業主重建其物業；以及樓換樓方案的額外選擇，而有關細節須再作研究。

### 一般事宜

43. 陳鑑林議員歡迎採用由下而上的規劃方式進行市區重建工作，並詢問《市區重建策略》檢討



將於何時完成，以及各項建議何時實施。發展局局長表示，建立共識階段將於2010年6月結束，但當局仍會與相關的持份者舉行多次諮詢會。當局將於2010年6月舉行會堂會議，象徵這個階段已經結束。市民將有機會表達意見，政府當局亦會就未來路向達成共識前，嘗試解決涉及現行政策及行政架構的技術事宜。之後，政府當局會在內部研究有關建議對政策及財務的影響，才尋求行政會議的批准。當局會在本年年底公布經修訂的《市區重建策略》草擬本，而新的《市區重建策略》應可在2011年上半年備妥。至於部分團體建議將諮詢期再延長12個月，她表示將諮詢期延長超過兩年並不可行。

44. 甘乃威議員讚揚政府當局的文件涵蓋範圍全面。雖然由下而上的市區重建規劃方式獲廣大市民支持，但由於市建局遭批評其運作並非以人為本，當局須進一步深入討論市建局實際上應如何運作。發展局局長察悉甘議員的意見。

45. 梁家傑議員詢問，當局會推行何種機制，確保當局會留意市民就市區更新提出的意見及建議；發展商曾否參與《市區重建策略》檢討的工作；以及現時有否提供渠道，讓他們提出關注事項。他亦詢問，在《市區重建策略》檢討內的擬議新方向及建議，是否適用於現正進行的項目。發展局局長表示，保存社區經濟及社交網絡等事宜，可早於規劃過程在市區更新諮詢平台進行討論。諮詢平台可透過與相關區議會建立合作伙伴關係，協助推行市區更新計劃。發展商在《市區重建策略》檢討中並無扮演任何積極的角色，但土地及建設諮詢委員會等相關諮詢委員會內有香港地產建設商會的代表。當局曾在《市區重建策略》檢討的不同階段徵詢上述委員會的意見，但並無接獲香港地產建設商會的反對意見。雖然已展開的市區更新項目應按計劃推行，但當局應在適當情況下改善現行安排。舉例而言，市建局曾讓受影響的業主優先購買重建項目的單位。至於順寧道重建項目，市建局已向不符合資格獲得安置的業主提供支援。

46. 梁美芬議員支持設立市區更新諮詢平台，並建議當局應設立一個由下而上的提名機制，令更

多關注和瞭解有關事宜的本地社區團體獲提名為該平台的成員。

47. 何俊仁議員表示，市建局的重建項目應更具透明度，其財務狀況(包括個別市區重建項目涉及的費用和收入)應予公開。

48. 李慧琼議員表示，在揀選重建計劃方面，市建局被批評欠缺透明度。物業業主曾嘗試尋求市建局協助進行重建，但往往未能得到積極的回應。市建局應向市民解釋該局所作決定及揀選的程序。樓宇狀況及業主意願，應為是否推行重建計劃的決定因素。

49. 發展局局長表示，當局可檢討應否把將予重建的下一個目標地點保密，直至進行凍結人口調查，但這並非特別關鍵之處，因為要找出將會進行重建的物業種類，實在並不困難。政府當局支持有關讓市建局將已完成項目的財政資料公開的建議。

50. 劉秀成議員表示，他接獲投訴，聲稱市建局低估了將予收回物業的面積，因此有關業主相信，他們已收取的補償比有權獲得的補償為少。他詢問，政府當局會否設立一套公正而持平的上訴機制，解決糾紛。發展局局長表示，政府當局現正與本地的仲裁及專業機構，共同研究處理有關個案的方法。

#### 樓換樓及鋪換鋪的補償安排

51. 陳鑑林議員表示，政府當局應澄清樓換樓補償方案的細節，因為很多人是在未瞭解細節的情況下支持有關方案的。為令更多市民支持日後的市區重建項目，他建議政府當局亦應構思其他補償方案，以紓解持份者對本身權益或會受損的疑慮。

52. 何秀蘭議員表示，樓換樓補償方案未必能解決業主的問題。鑒於被收回的物業及重建物業的價格相距甚遠，業主不大可能以收取的補償，負擔已落成重建項目的新單位。她建議，政府當局應構思其他更公平的方案。

53. 梁美芬議員從她曾處理的個案觀察所得，物業價格不斷攀升，已超越補償水平，許多受影響的居民無法負擔區內的相若單位。她建議，政府當局應研究提高津貼金額，以應付業主面對的特殊情況。

54. 馮檢基議員批評，當重建物業的單位比業主原有的單位為大，樓換樓的補償方案便不能落實執行。政府當局應興建特別種類的樓宇(類似香港房屋協會曾興建的夾心階層房屋)，在西九龍、東九龍、灣仔及西區提供單位，作為補償。

55. 甘乃威議員表示，部分物業業主批評樓換樓補償方案，因為有關方案未能照顧他們希望有面積相同的重置單位的需求。

56. 發展局局長表示，政府參與市區更新工作的目標，是改善舊區居民的生活。對業主而言，物業不論是進行重建或復修，仍是他們重要的資產，因此當局應顧及持份者的需要。在現行的《市區重建策略》檢討工作中，為受影響的業主提供重建及補償方案，實為重要的指導性原則。市民對讓業主參與重建及樓換樓補償方案的構思，有不同的詮釋。公眾參與活動已讓市民更集中討論有關構思，而制訂樓換樓補償方案的技術問題尚待研究，但受影響居民按照同區7年樓齡單位的價值獲得補償的基本原則，則維持不變。她強調，樓換樓補償方案可提供其他選擇，滿足業主獲取現金補償的願望，但該方案並非旨在增加給予受影響業主的補償額。

57. 葉劉淑儀議員原則上贊同樓換樓方案，但認為有關方案相當複雜，未能解決商戶所面對的問題。政府當局必須徹底解決有關問題，否則市建局的運作便不是以人為本。發展局局長表示，當局已努力，盡量讓受影響各方獲得同區安置，但其實許多業主感到興趣的，是收取現金補償以改善生活環境。

58. 甘乃威議員詢問，政府當局計劃如何讓受影響的商戶繼續經營。發展局局長表示，鋪換鋪補

償方案不切實際，而由於業務性質未必與環境配合，因此在重建項目內或許無法提供相若的鋪位。即使商戶可在重建項目內獲分配商鋪，他們仍須面對在施工期間物色臨時鋪位經營的問題。市區更新諮詢平台或可早於重建規劃階段，便能決定哪種特定的本地經濟活動可予保留。若已決定若干商鋪不會在重建項目保留，市建局便須向受影響的商戶提供支援。

59. 李慧琼議員促請政府當局重新審視鋪換鋪補償方案，即使在執行上有困難亦然。她表示，小商戶往往最受影響，因為特惠補償額不足以讓他們在區內重新經營。她建議，政府當局應考慮在公共街市空置鋪位重置有關商戶。發展局局長表示，政府當局現正研究各種方案，以協助受影響的商戶繼續經營業務。

60. 葉國謙議員提到政府當局的文件，有關文件表示，由市建局執行的重建項目，並不"涉及有關地段的重建價值"。他詢問，若重建價值不計算在內，當局如何鼓勵發展商與市建局合作發展其項目。發展局局長澄清，有關文件嘗試傳達的是，無論被收回物業的重建價值為何，樓換樓補償的價值必須按樓齡7年的同區單位的價值估算。

#### 市區重建局的角色

61. 甘乃威議員詢問，市建局建議的促進者角色，與近期關於為重新發展而降低強制售賣申請門檻的法例有何關連。發展局局長表示，當局是在花費數年時間進行公眾諮詢及調查後，才向立法會提交有關法例。此項法例修訂建議令地段的不分割份數擁有人更容易集合足夠的業權份數進行重建，這樣便與業主自發並由市建局促進推行的重建項目有關，因為市建局擔當促進者角色時不可依靠政府收回土地的權力。

62. 何俊仁議員表示，市建局身為重建項目的促進者，應保證小業主的物業可取得合理而公平的價格，租戶亦獲得適當的援助。他希望有關建議可盡快實行。他建議，市建局應該易名，以反映其新

角色。此外，市建局應提供社區設施，例如為長者而設的住宅單位，而不是只在重建項目內提供商場等商業設施。

63. 發展局局長表示，政府當局亦致力按計劃完成《市區重建策略》檢討的工作，並推行新的策略，以便賦予市建局新的使命及目標。她強調，業主須對於補償及安置事宜負責，在重建過程中，市建局只是一名促進者。在擔當執行者時，市建局行駛法定的權力，利用公共資源達致市區更新的目標，並負責安置受影響的居民；在擔當促進者時，市建局則在參與市場活動。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)提供法律架構，讓業主重建其物業。在這種模式下，業主可藉重建把其物業的地積比率盡量提高而受惠。因此，市建局不可運用其資源安置受影響的居民，有關責任應落在業主身上。市建局在以促進者的身份參與前，亦可就受影響居民的待遇訂立若干準則，供業主遵從。只有在市建局擔當執行者的情況下，才可在市建局項目內提供社區設施。市建局如擔當促進者的角色，便沒有權力要求物業業主放棄部分樓面面積，提供社區設施。關於市建局易名方面，她表示該局未必需要易名，因為重建及復修仍會是市建局工作的主幹，但《市區重建策略》或須易名，以反映把焦點放在市區更新的工作。

64. 李慧琼議員表示，雖然市建局擔當新角色的日期應盡快生效，但多數業主屬意市建局擔當執行者的角色。業主進行重建有困難，因為此舉需要持不同利益的業主達成共識。

65. 葉劉淑儀議員雖然質疑實際上能否執行，但對市建局擔當重建項目促進者的建議表示歡迎。她特別質疑，市建局如何鼓勵發展商參與無利可圖的重建項目。政府當局可能需要注資市建局，讓其擔當促進者的角色。

66. 陳鑑林議員表示，市建局擔當協助物業業主進行重建的促進者，不會被視作向發展商輸送利益。他建議，市建局應獲賦予適當權力，以擔當促進者的額外角色。

67. 劉秀成議員亦歡迎市建局擔當促進者角色的建議，因為這樣可向業主保證，其業權受到尊重，並表示當局應進一步闡釋有關機制。發展局局長表示，當局將在《市區重建策略》檢討內詳細闡釋關於市建局所擔當的促進者角色，讓市建局能在擔當新角色的情況下更有效地運作。她補充，市建局工作的主幹之一是復修樓宇。當屋宇署要求業主復修物業時，他們可諮詢市建局，而如認為適當，市建局或會建議業主重建其物業，因此成為過程中的促進者。劉議員表示，部分業主基於種種理由，可能選擇進行復修而非重建，當局應向他們提供不同的方案。發展局局長表示，在香港，業主只擁有某地段的不分割份數，一名業主無法在其他業主選擇復修物業的情況下，進行重建。

68. 梁美芬議員表示，許多舊區業主沒有能力自行組織起來重建其物業，市建局應更積極協助這些業主。她質疑，受影響的業主會否選擇夾心階層房屋作為補償，因為他們對重建有較高的期望。

69. 何秀蘭議員表示，除非物業快將被收回，否則大多數業主欠缺推動力自行組織起來重建其物業。她建議，除向市建局出售物業外，業主應有機會參與重建，但條件是業主同意妥善補償其租戶。

### 社區服務隊

70. 陳淑莊議員表示，社工關注若他們提供的服務繼續由市建局資助，他們身兼市區重建項目的倡議者及個案工作者，角色上可能會起衝突，但政府當局並無回應他們的關注事項。她詢問，當局會制訂何種措施，確保社工的獨立性。

71. 何秀蘭議員表達類似的關注，並表示社區服務隊內的社工因其互相衝突的雙重角色而備受壓力。一方面，他們提供的服務由市建局資助，但另一方面，他們的工作須為受影響居民着想。由於這些社工應獨立工作，她建議當局應成立一項基金，為社區服務隊提供資金。

72. 發展局局長表示，當局現正聯同營辦社區服務隊的機構，就社工擔心其身兼個案工作者及倡議者，角色上或會起衝突一事，進行研究。有關研究亦會探討社區服務隊內的社工如何參與當區的市區更新諮詢平台(舉例而言，他們應以個人身份，還是以其所屬服務機構代表的身份參與)。雖然，《市區重建策略》檢討內應強調社工在市區重建項目所擔當的角色，但有關角色不應與個案工作者的職能混為一談。

73. 何俊仁議員建議，社區服務隊可採取跟鄰舍層面社區發展計劃類似的運作模式，以回應受影響居民的需要，尤其是獨居長者或其他弱勢社羣的需要。發展局局長表示，市建局會回應受其項目影響的居民在社區支援方面的需要。當局現正進行研究，探討居於受市區重建影響的舊樓的弱勢社羣，在社區支援方面的需要。

#### 安置受影響的租戶

74. 馮檢基議員關注到，有受影響的租戶不獲分配公共租住房屋。在現行政策下，租戶必須在凍結人口調查時登記，並在收回土地期間仍然在受影響的物業居住，且符合申請資格，才可獲分配公共租住房屋單位。馮議員表示，租戶不應遵從一般的公共租住房屋申請資格，因為他們搬遷並非出於自願，而是基於重建需要收回土地。再者，他們不應等待實際收回土地時才獲分配公共租住房屋。

75. 陳淑莊議員表示，中西區區議會察悉同類問題，受港鐵西港島線影響的租戶被迫遷。政府當局應考慮修訂法例，堵塞漏洞。

76. 發展局局長表示，她察悉在深水埗的多宗個案，有租戶在進行凍結人口調查後，被業主迫遷，因而喪失安置的權利。這問題須予處理。此類事件情況罕見，至於業主為何在進行凍結人口調查後，強迫租戶遷出，剝奪他們獲安置的權利，但自己又不會從中得益，實在頗令人費解。雖然她不會評論個別個案，但當局需要進行更深入的調查以確

定是否有法律漏洞，以及是否需要為解決此事而修訂法例或調整政策。當局進行馬頭圍道／春田街重建項目時已作出改善，在市區重建局展開收地工作前，安排合資格的租戶揀選公共租住房屋單位。關於放寬受影響租戶申請公屋資格的建議，她表示公共租住房屋是珍貴的資源，租戶必須符合有關準則方可獲得安置，這樣是在所難免的。有關的合資格租戶已較循正常申請程序輪候，更快獲分配公共租住房屋。

77. 何秀蘭議員表示，《業主與租客(綜合)條例》(第7章)應予修訂，以免在進行凍結人口調查後，受影響的租戶被無理迫遷，而當局或須在新訂的城市規劃標準及規定中加入新的環保或節能措施。此外，《市區重建局條例》(第563章)亦可能需要作出修訂，容許審計署署長審查市建局的帳戶及營運情況。

78. 發展局局長表示，財務及法律方面的實施事宜會在較後階段處理，而牽涉範圍廣泛的事宜，例如新訂的規劃標準與規定、樓宇環保成效措施或業主與租戶的關係等，已超出《市區重建策略》檢討的範圍。

#### 追蹤研究

79. 梁家傑議員詢問，當局有否進行追蹤研究；若有的話，則研究結果為何。發展局局長表示，當局曾就深水埗及觀塘的重建項目進行追蹤研究。結果顯示，許多受影響的業主利用部分現金補償額，購買同區面積較小的舊樓單位，並保留餘下的收益，應付財政上的需要。這些業主大部分為長者，市區重建項目往往是要長者業主在退休時處理其財政問題。有關研究亦顯示出很多受影響居民擔心遷往新環境將不能適應，而表現得過分焦慮不安，但這些人士最後亦可融入新社區。

#### 公眾諮詢

80. 陳淑莊議員表示，她曾接獲一些建議，認為政府當局應舉行更多公聽會或諮詢會，以便公眾



就《市區重建策略》檢討提出關注事項。何秀蘭議員認為，事務委員會應舉行一次會議，以聽取公眾對《市區重建策略》檢討的意見。

81. 發展局局長表示，政府當局已準備好聆聽市民的意見，在現階段難以舉辦更多公眾論壇。當局會為專業團體舉辦諮詢會，蒐集專業人士的意見，令討論更加持平。她支持由事務委員會舉行公聽會，並準備好親自出席公聽會。

## VII 在粵港合作框架協議下與發展相關的事宜

(立法會CB(1)1755/09-10(01)——甘乃威議員於  
號文件

2010年4月26日  
就在粵港合作  
框架協議下與  
發展相關的事  
宜所發出的函  
件

立法會CB(1)1919/09-10(09)——政府當局就在  
號文件 "粵港合作框架  
協議"下與發展  
事務相關的事  
宜提交的文件

立法會CB(1)1919/09-10(10)——立法會秘書處  
號文件 就在粵港合作  
框架協議下與  
發展相關的事  
宜擬備的文件  
(背景資料簡介)

### 落馬洲河套地區的發展

82. 鑒於香港有大量高等教育學位，加上已有數幅土地(包括皇后山的一幅)預留供發展高等教育，葉劉淑儀議員質疑落馬洲河套地區(下稱"河套地區")是否適宜發展高等教育。她詢問河套地區的高等教育學位是否以非本地學生為對象，以及在該處營運的學術機構會否獲得政府資助。她告誡謂，進一步增加高等教育學位的數量，只會加劇大學畢業生的失業問題。她詢問政府當局會否考慮在河套

地區設立數據中心，而非發展高等教育。

83. 發展局局長表示，河套地區是10大基建項目之一。多年來，政府當局已與深圳當局合作做了大量工作。香港政府及深圳政府經諮詢兩地的主要持份者後，一致同意河套地區的擬議土地用途。除高等教育外，河套地區亦會用作高新科技研發和文化創意產業。相比之下，該兩幅指定用作高等教育發展的市區土地的面積則遠為細小。基於地勢多山，位於皇后山的地段只能提供數量有限的高等教育學位。至於數據中心，她相信可在商業地段或已活化的工廈提供。發展局首席助理秘書長(規劃及地政)補充，已有6間本地高等院校就河套地區的高等教育發展提交意見或建議。政府當局擬在2010年內制訂初步發展大綱圖，供公眾參與。

84. 葉劉淑儀議員歡迎政府當局就發展數據中心所建議的方案，但堅持政府當局應檢討河套地區的土地用途。鑒於情況急速轉變，甘乃威議員對河套地區發展高等教育同樣表示有所保留。政府當局察悉他們的意見。

#### 禁區及新界北的發展

85. 劉秀成議員詢問粵港合作框架協議(下稱"框架協議")會否涉及開放邊境禁區。他表示，鄉議局曾對邊境禁區所釋出土地的未來發展深表關注。就此，他認為政府當局應在發展與保育之間取得平衡。發展局局長回應時表示，邊境禁區所釋出土地的發展，主要是香港處理的工作。政府當局並無計劃在該處進行高密度發展，並會繼續就邊境禁區的發展諮詢有關持份者。

86. 何秀蘭議員對發展蓮塘／香園圍區、開放邊境禁區及落實新發展區，表示關注。她擔心該等地區的發展可能會對環境造成不利影響。政府當局如決定保持該等地區為低密度發展區，便應盡早制訂指引規管公私營發展。政府當局應與深圳政府溝通，以便協調兩地的發展。政府當局亦應制訂深思熟慮的計劃，將重置鄉村對當地環境的影響減至最少。

87. 發展局局長表示，政府當局正就擬議的古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺等新發展區及洪水橋新發展區工作。就前者而言，第二階段的公眾參與活動已告完成。就後者而言，詳細的規劃及工程研究尚未展開。至於邊境禁區所釋出的土地，考慮到深圳方面已高度發展，政府當局會審慎確保該等發展會得到適當規劃。在可見的未來，政府當局會致力採用低密度、保育及活化的方式發展該等地區，並會妥為諮詢立法會。至於何議員關注到重置竹園村可能會對環境造成影響，發展局局長向委員保證，政府當局會有整體計劃，並會在落實該項目前進行詳細研究。

88. 何秀蘭議員認為，政府當局應制訂新政策，列明新界非原居鄉村的重置安排。基於該等鄉村的非原居地位，村民在遷離鄉村方面所得到的待遇，遠較原居村民為差。發展局局長回應時表示，雖然政府當局在現階段不會承諾會進行政策檢討，但她同意非原居鄉村會是政府當局在發展新界時須解決的一項重大問題。

### 東江水的供應

89. 發展局局長回應甘乃威議員時解釋，框架協議就東江水所訂的合作措施，主要反映香港特區政府與廣東省政府在框架協議前簽訂的《從東江取水供給香港的協議》(下稱"供水協議")所訂的措施。水務署署長表示，水務署一直定期從廣東省水利廳及環境保護局接收水質監測資料。該等資料足以確保符合國家《地表水環境質量標準(GB 3838-2002)》的第II類水的標準。在框架協議下，廣東省政府計劃實施一系列改善措施加強水質監測。香港特區政府的工作，將會是在有需要時提供技術意見。政府當局會就此與廣東省當局保持聯繫。

### 其他事宜

90. 甘乃威議員詢問前海地區發展的詳情，並對香港投入此項發展的程度表示關注。發展局局長

回應時表示，雖然前海地區發展並非由發展局督導，但規劃署一直在該項目中向有關政策局提供支援。規劃署副署長／全港表示，前海地區發展將包括物流及服務界別。為利便此項發展，規劃署曾與深圳有關方面進行討論，並向其提供技術意見。

91. 劉秀成議員詢問落實《更緊密經貿關係安排》就香港的專業團體成員在內地提供服務所訂進一步措施的進度。發展局局長表示，此事由商務及經濟發展局進行，而由發展局在其職權範圍內的範疇提供支援。

## **VIII 其他事項**

92. 議事完畢，會議於下午6時38分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2010年7月23日