

2010年3月30日
討論文件

立法會發展事務委員會

發展機遇辦事處工作進度報告

目的

本文件是發展局發展機遇辦事處（辦事處）自二〇〇九年七月一日成立以來的第一個工作進度報告。

背景

2. 財政司司長在二〇〇九至一〇年度的財政預算案演辭中宣布，政府將在發展局下成立發展機遇辦事處，為非政府機構及私營機構的土地發展項目提供一站式諮詢及協調服務。辦事處的任務是便利推展非政府機構及私營機構的土地發展項目，從而創造就業，為香港經濟注入新動力。

辦事處的資源

3. 在獲得立法會發展事務委員會(2009年4月28日)、人事編制小組委員會(2009年5月27日)及財務委員會(2009年6月12日)通過後，發展機遇辦事處在2009年7月1日正式成立，為期3年。辦事處組織規模不大，只設有三個公務員職位，包括一名辦事處主任(有時限的首長級職位)、一名政務主任和一名私人秘書(有時限職位)；以及三個非公務員合約職位，包括兩名項目經理及一名行政助理。發展機遇辦事處的組織圖載於附件一。三名以非公務員合約形式聘用的員工須從私人市場招聘。至2009年10月，辦事處的所有職位空缺經已全數填補。發展機遇辦事處在2010-11財政年度獲得的撥款為450萬元，涵蓋六名職員的薪酬開支。

附件一

運作模式

4. 辦事處擔任中央協調和諮詢，透過協調不同的政府機關，協助發展項目的推展。辦事處會重點協助那些具創意、較複雜，並涉及不同政策範疇的擬議項目的規劃前期工作。辦事處亦會在較宏觀的層面上評估土地發展項目的經濟和社會效益，並協助推展那些具有廣泛效益的發展項目。

5. 不過，辦事處並非土地發展項目的批核機關。它不會取代任何法定審批機關或公眾諮詢程序。項目倡議者必須循正常途徑向有關當局申請必需的許可。如項目倡議者要與地政總署磋商土地補價，辦事處亦不會參與這些討論。

6. 公眾期望辦事處運作公正、透明。為符合這方面的訴求，辦事處會將所有處理的發展項目提交土地及建設諮詢委員會(委員會)，徵求委員的支持和意見。委員會就規劃、地政、樓宇及其他發展事宜的主要政策和程序向政府提供意見。二〇〇九年七月改組後，委員會的職權範圍已擴大至包括考慮由辦事處處理的個別發展項目(附件二)。委員會成員名單亦已擴展，涵蓋不同行業的人士，如法律、商界、教育、環境、社會服務、醫療服務及藝術文化界(附件三)。

附件二

附件三

便利社區及私營機構項目

協助項目類別

7. 正如政府要求增添人員編制的文件所言，辦事處要求尋求辦事處協助的發展項目符合下述條件，以確保辦事處能公正、一致地處理發展項目，以及更有效地運用辦事處的資源：

- (a) 由非政府機構提出的社區項目建議：
 - (i) 倡議者已取得擬議發展所需的土地，而其中並不

預計有重大掣肘，儘管倡議者或須申請規劃許可，或進行換地、修訂地契或私人協約批地等程序；

- (ii) 項目建議不應為政府帶來任何經常開支。若倡議者須為相關建築工程申請非經常補助，有關項目須符合個別資助計劃或信託方面的規定；
- (iii) 有關項目須遵循現行的土地補價政策；
- (iv) 該非政府機構應為穩健機構，並以補助或財政自給的方式提供社會服務，而且有良好的往績；
- (v) 有關項目已經進行初步規劃工作；以及
- (vi) 有關項目建議得到相關決策局的政策支持。

(b) 至於私營機構的發展項目建議：

- (i) 有關的項目建議不應純為住宅發展，而應能為香港帶來更廣泛的社會效益或有助增強香港的經濟競爭力；
- (ii) 倡議者已取得擬議發展或重建所需的土地，而其中並不涉及重大掣肘，儘管倡議者或須申請規劃許可，或進行修訂地契或其他地政程序，以推展項目；
- (iii) 有關項目須遵循現行的土地補價政策；
- (iv) 項目倡議者須負責項目的一切發展和運作開支；
- (v) 有關項目已經進行初步規劃工作；以及
- (vi) 如有需要，有關建議項目須得到相關決策局的政策支持。

8. 截至二〇一〇年三月，發展機遇辦事處已為 35 個符合上述條件的土地發展項目提供協助。辦事處已為當中 9 個項目釐清了主要關注事項，並協助有需要的項目倡議者制訂了繼續推展項目的可行方案。我們已將各個項目提交土地及建設諮詢委員會，徵求委員的意見和支持（**附件四**）。至於其他 26 個項目（**附件五**），辦事處正聯同倡議者及相關決策局和部門積極考慮和處理。由於某些項目較為複雜，可能需時較久方能提交土地及建設諮詢委員會徵詢意見。根據項目

附件四

附件五

倡議者的計劃書，如所有以上項目順利完成，涉及的總資本成本將達 73 億元(土地補價不計算在內)。這些項目涉及的總樓面面積約為 108 萬平方米，並將在興建及營運期間分別創造 18 100 及 6 500 個就業機會¹。我們亦處理了 14 個項目查詢，這些查詢一般都尚未擬定具體項目建議，或尚未取得所需土地。

一站式諮詢及協調服務

9. 辦事處為發展項目提供以下協助：
 - (a) 分析擬議項目的裨益並協調各政府決策局及部門的意見；
 - (b) 於規劃前期釐清主要關注事項，並協助項目倡議者制訂可行的應對方案；及
 - (c) 將建議項目提交土地及建設諮詢委員會，徵求委員的支持和意見，並向項目倡議者建議推展其項目的可行方向。

10. 收到符合辦事處服務條件的擬議項目後，辦事處會初步分析項目建議，包括擬議項目的技術可行性及需要哪些政府決策局及部門的支持。辦事處會聯絡相關決策局及部門，為項目倡議者提供經協調的意見，使項目倡議者無須游走於不同的政府部門。這通常牽涉大量的協調工作，包括安排項目倡議者向有關部門解說擬議項目、聯絡有關決策局及部門舉行工作會議，討論建議項目涉及的主要事項等。舉例而言，我們在協助一個非政府機構的地區總部原址重建項目時，曾與規劃署多番討論建築物的高度及地積比率；又與運輸署商討了擬議重建項目的泊車及裝貨/卸貨設施要求。透過辦事處的協調，項目倡議者最終提出了一個符合規劃署與運輸署要求的計劃。

11. 另一個反映辦事處跨部門協調工作成效的例子，是一個商業中心翻新及重建項目涉及的地區改善工程。擬議項目

¹ 不過，並非所有項目倡議者均準備公開有關資料，而辦事處亦無查核倡議者提供資料的準確性。

包括改善當區交通和行人流通，以及改善一個公共空間的工程，因而涉及多個政府部門的職權範圍，如運輸署、路政署、地政總署、屋宇署和康樂及文化事務署。在辦事處協調下，項目倡議者能與相關部門直接溝通，研究如何處理有關交通、土地行政及樓宇事宜，從而修訂其擬議計劃。我們樂於向各位匯報這個結果亦符合相關區議會的期望。

12. 除協調各決策局和部門的意見外，辦事處亦會因應部門的回應，向項目倡議者建議推展項目的可行方向。例如，我們正協助一項教堂擴建項目，其中一個主要問題是擴建部份的泊車設施要求。辦事處協助澄清了運輸署的意見，並向項目倡議者建議處理這些意見的可行方向。除了擔任政府部門與項目倡議者之間的溝通橋樑外，辦事處的政策及專業人員亦藉著他們的專業知識和對政府運作的了解，協助項目倡議者尋求切實解決問題的方法。

13. 至於比較複雜並涉及主要政策或技術問題的項目，我們未必能夠一次過解決所有問題，或制訂清晰的推展項目方案。但辦事處會致力盡早釐清有關這些項目的主要關注，以便項目倡議者可探究解決方案，並適當地修改擬議計劃。事實上，成立辦事處其中一個作用，便是在項目倡議者向相關批核機關正式提交申請前，及早就主要關注事項提出意見，從而使項目倡議者能更有效運用他們的時間和精力。舉例而言，就一項工業大廈整幢改裝的項目，辦事處協助了倡議者與規劃署討論擬議改裝用途、建築物高度和所需技術評估。透過辦事處的協調，倡議者修改了擬議計劃，降低了建築物高度，並將現有建築物的部份地界後移，以創造規劃增益。

14. 若在辦事處的協助下，項目倡議者已就項目的主要關注事項制訂出可行的解決方案，我們會把這些項目建議提交土地及建設諮詢委員會，徵求委員的意見和支持。委員會的成員具備多樣的專業知識，視野廣闊，他們可在宏觀的層面考慮項目的整體社會和經濟裨益，並為辦事處可如何協助推展這些項目提供寶貴指引。

15. 若我們預見某些項目在推行上會遇到根本困難，或需更多進一步的細節方可支持該發展項目，我們會盡早向項目倡議者提供意見，供其進一步考慮。例如，在一個遊艇會、酒店及住宅的綜合發展項目上，我們整合了各政府部門的意見，以及土地及建設諮詢委員會對擬議項目的關注，並將這些意見轉達給項目倡議者。由於辦事處並非土地發展項目的必經程序，而項目倡議者可自行決定是否利用辦事處的協調服務，項目倡議者亦可選擇直接向法定批核機關提交申請、正式提交發展項目作公眾諮詢，或暫時不再繼續該發展項目。

善用工業大廈

16. 除了協助個別的發展項目外，辦事處亦會處理那些有關推展土地發展項目的政策事宜。雖然我們不會純粹爲了便利推展某個項目而改變現行政策，但辦事處會在適當情況下就一些對發展有較大影響的政策事宜尋求較高層次的督導。

17. 在過去數月，辦事處協助發展局局長制訂了一套政策措施，以促進重建和鼓勵整幢改裝舊工業大廈。由於這個課題牽涉規劃、地政和屋宇等多個政策範疇，所以由辦事處負責聯同相關部門合力制訂這些政策措施。此外，辦事處亦有協助推展幾個工廈的整幢改裝項目。我們所得的經驗，亦有助落實這方面的政策工作。

18. 自有關的政策措施在二〇〇九至一〇年《施政報告》中宣布以來，辦事處會晤了不同的持份者，向他們解釋有關措施，並邀請他們提出意見和建議，確保這些措施能順利推行。迄今，我們已出席或舉辦了超過 30 個會議、研討會和午餐會，包括立法會發展事務委員會、區議會、土地及建設諮詢委員會、專業學會、工商界組織等。爲了加深公眾對政策措施的認識，辦事處印製了

宣傳資料和開設了專題網站，介紹新措施下的申請資格、申請程序和常見問題等。我們亦已處理了超過 100 項公眾查詢，並在適當情況下直接給予回應。

19. 爲了確保能在 2010 年 4 月 1 日順利落實有關的政策措施，辦事處一直與相關的政策局和部門合力協調各項實施細節。與持份者會晤期間，我們接獲不少優化擬議措施的寶貴意見和建議，當中有些需要政府內部作進一步審議和協調。舉例來說，很多持份者都提出，在部份改裝後的工廈提供裝貨/卸貨及泊車位設施，可能會存在困難，因爲商業大廈與工廈在這方面的規劃標準分別頗大²。

20. 我們已與運輸及房屋局和運輸署跟進這方面的事宜，並樂於向各位匯報運輸及房屋局與運輸署願意考慮現有工廈在這方面的限制，靈活處理有關事宜，以利便這些工廈可根據在 2010 年 4 月 1 日起實施的政策措施進行整幢改裝。如申請整幢改裝的工廈業主，確實難以在改裝工廈內提供規劃標準規定的泊車位數，運輸當局已原則上同意可接納較低的泊車位供應。在考慮是否批准有關樓宇提供較少的泊車位時，運輸當局會考慮提出申請的大廈所在範圍內的客觀運輸情況，包括該範圍內是否有公共運輸服務、額外的泊車位數目和非法泊車的問題是否嚴重。

未來計劃

21. 只要項目倡議者有意使用我們的服務，而其項目亦符合使用有關服務的資格，發展機遇辦事處會繼續爲那些具有較廣泛社會或經濟效益的土地發展項目提供諮詢或協調支援。我們亦會繼續協調活化工廈政策措施的實

² 根據《香港規劃標準與準則》，辦公室和商業大廈需要提供的泊車位較工廈爲高。相關的規劃標準如下：

- 工業大廈 - 每 600 至 1200 平方米總樓面面積闢設 1 個泊車位
- 商業大廈 - 每 150 至 300 平方米總樓面面積闢設 1 個泊車位

一些現有工廈未必可透過整幢改裝達致較高的要求。

施工作，並留意其他有助推展土地發展項目的政策事宜。

22. 當成立發展機遇辦事處時，我們已承諾會在辦事處運作一至兩年後檢討其成效，然後才決定是否需要長期設立這個辦事處。為了能汲取更多經驗，並蒐集更多回應，方才評估辦事處的成效，我們計劃在 2011-12 年度進行有關檢討。

徵詢意見

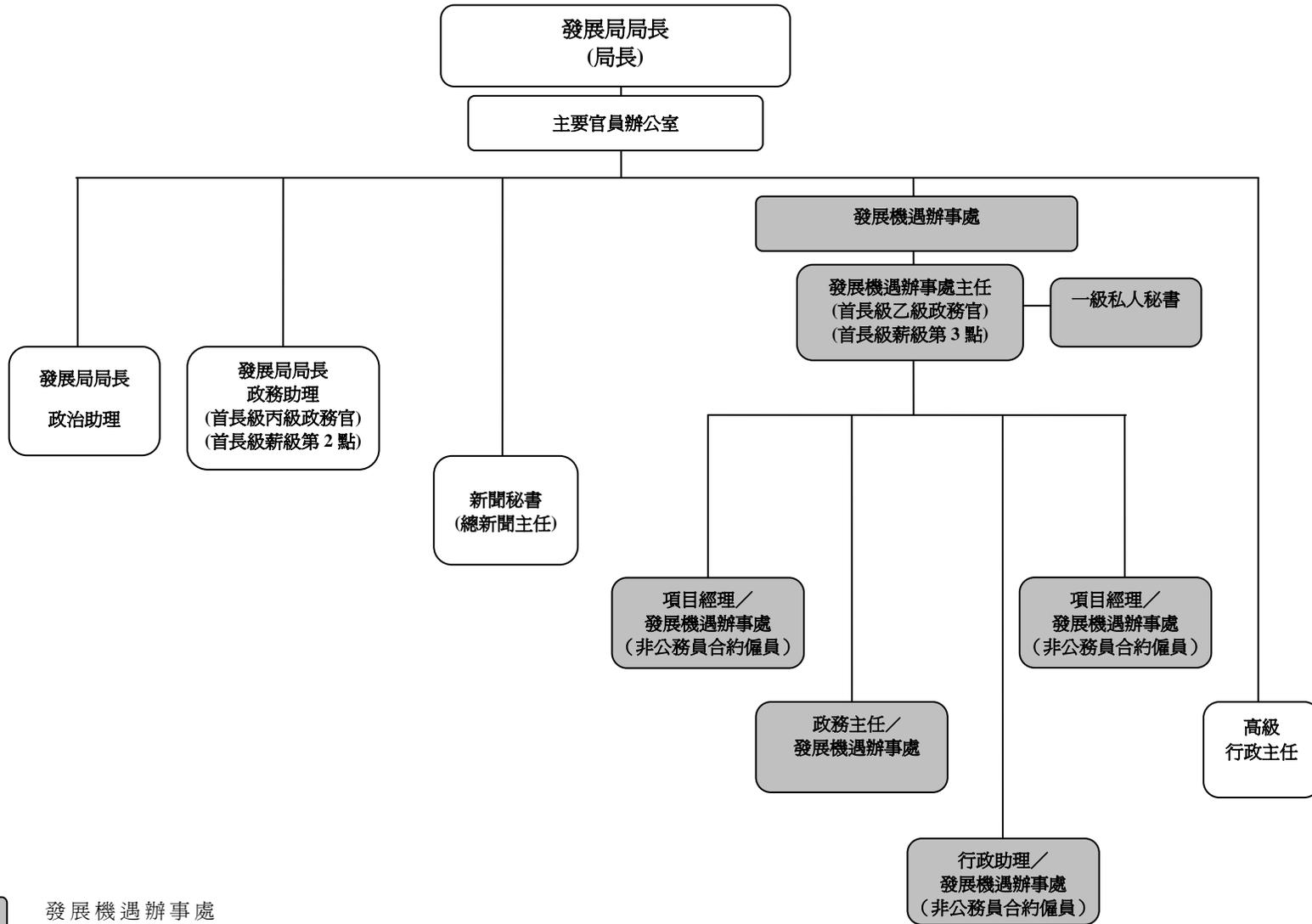
23. 請委員備悉發展機遇辦事處的工作進度。

發展機遇辦事處

發展局

二〇一〇年三月

發展局發展機遇辦事處組織圖



註釋

發展機遇辦事處

土地及建設諮詢委員會

職權範圍

就下列事項，通過發展局局長向政府提供意見：

- (甲) 有關規劃、土地和樓宇事項的政策和程序；
- (乙) 由非政府機構或私人機構的倡議者提出，具較廣泛經濟或社會價值的特定發展建議及項目；以及
- (丙) 與以上(甲)和(乙)項有關的任何其他發展事項。

土地及建設諮詢委員會

委員名單

(二〇〇九年七月一日至二〇一二年六月三十日)

(甲) 主席：

廖長城先生

(乙) 當然委員：

發展局局長

屋宇署署長

地政總署署長

規劃署署長

政府經濟顧問

(丙) 個別委任的非官方成員(由專業團體和業界提名)：

陳劍安先生 (香港規劃師學會)

朱沛坤工程師 (香港工程師學會)

劉興達先生 (香港園境師學會)

劉炯林先生 (香港建築師學會)

梁志堅先生 (香港地產建設商會)

黃天祥先生 (香港建造商會)

鄔滿海先生 (香港地產行政師學會)

余錦雄先生 (香港測量師學會)

(丁) 個別委任的非官方成員(其他)：

范黃志寧博士

高永文醫生

郭琳廣先生

羅致光博士

李行偉教授

雷添良先生

黃友嘉博士

邱榮光博士

葉滿華先生

茹國烈先生

袁映麗女士

提交土地及建設諮詢委員會的項目

(截至二〇一〇年三月)

	項目	預計可達致的經濟和社會效益	土地及建設諮詢委員會的建議和意見
社區項目			
1	香港紅十字會 - 搬遷總部至油尖旺區	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 使有關機構能繼續向社區提供全面的服務 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員支持這個項目，並認為國際救援是一項重要工作，值得政府支持
2	香港童軍總會 - 原址重建灣仔區的分區中心	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 除了繼續提供童軍活動方面的現有行政和培訓設施外，增設用以培訓童軍和青年的領袖和藝術才能的社區設施 ➤ 為該區居民提供康樂設施 ➤ 促進海外與內地青年的交流 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員備悉發展局向項目倡議者提供的意見和協調工作*
3	香港童軍總會 - 原址重建東區的地區總部	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 擴展現有的青年發展服務 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員支持這個項目，並建議應鼓勵香港童軍總會開放一些設施給社區人士使用
4	香港基督教女青年會 - 原址重建九龍城區的九龍會所和柏顏露斯賓館	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新增社會服務和提升現有服務的質素，例如家庭健康促進中心、住宿照顧服務、長者日間護理中心 ➤ 經擴建和現代化的宿舍會成為提供培訓和宿位的院舍，並可為該處畢業的人士提供就業機會 ➤ 院舍可為旅客提供住宿地方 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員備悉發展局向項目倡議者提供的意見和協調工作*
5	東華三院 - 原址重建南區的戴麟趾安老院	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提升服務水準，並提供更多元化的服務，以切合長者的需要，例如長者住宿照顧、長者日間護理中心、康復和醫療服務 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員備悉發展局向項目倡議者提供的意見和協調工作*

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	
6	香港聖公會 - 原址重建中西區的建築群	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 保育並活化文物建築供市民參觀 ➤ 促進該區的藝術文化 ➤ 加強社區服務，例如宗教、社會、醫療和健康服務 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員支持這個項目，並備悉它在「保育中環」計劃裏的意義
7	香港大學 - 把中西區的校舍重建或改裝為學生宿舍	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 可應付學生宿位短缺問題 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員備悉，發展機遇辦事處將會告知項目倡議者進行改建會遇到的掣肘，而重建乃可行方案

私營機構項目

8	華潤物業有限公司 - 華潤大廈翻新和重建工程及灣仔區的相關改善工程	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 改善灣仔北的車輛和行人流通，並紓緩該處交通擠塞情況 ➤ 擬議改善港灣道花園的工程，可提供優質的休憩空間 ➤ 辦公室大樓經翻新後可提高能源效益 ➤ 酒店發展可滿足商務旅客和遊客在住宿方面的上升需求 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員考慮到項目可改善灣仔北的車輛和行人流通，故支持建議的相關改善工程 ➤ 委員考慮到港灣道花園改善工程可提供優質休憩空間供公眾享用，故支持該建議
9	博寮港有限公司 - 在離島區興建遊艇會、酒店及住宅綜合發展項目	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提供在香港舉辦國際帆船比賽的設施，提升香港作為國際盛事之都的角色 ➤ 促進旅遊業 ➤ 促進水上活動 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員認為該項目或可有助提高香港國際盛事之都的地位和進一步推廣水上活動發展，但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

* 我們一般會就發展機遇辦事處(辦事處)直接處理的擬議項目徵求土地及建設諮詢委員會的支持和意見。至於那些在辦事處成立以前提出，而主要由發展局其他辦事處協助的項目，我們會邀請委員會備悉發展局為項目提供的協調服務。

發展機遇辦事處積極協助之項目*

(截至二〇一〇年三月)

	項目	地區
社區項目		
1	搬遷一家非政府機構的總部	油尖旺
2	搬遷一家博物館	中西區
3	搬遷一座教堂	九龍城
4	擴建一座教堂	北區
5	重建一組教會建築物	灣仔
6	發展一所中華文化藝術學院	黃大仙
7	發展一個地球村及為國際救援而設的物資分發中心	屯門
8	擴建一間留宿兒童中心	北區
9	原址重建一座社會服務中心	中西區
10	發展一間社區中心	元朗
11	重建一間社會服務中心	荃灣
12	一間社區服務中心的改善工程	灣仔
13	發展一個青年營	北區
14	原址重建一個海員俱樂部	油尖旺
15	搬遷一所特殊學校	南區
私營機構項目		
16	發展一間私家醫院	西貢

17	擴建一間私家醫院	灣仔
18	工廈整幢改裝	觀塘
19	工廈整幢改裝	觀塘
20	工廈整幢改裝	葵青
21	重建一個商業區	東區
22	發展靈灰安置所	離島
23	發展靈灰安置所	離島
24	發展一間水療渡假旅館	大埔
25	自然保育及發展	大埔
26	發展一所國際學校	西貢

* 我們認為已經土地及建設諮詢委員會考慮的項目可以披露項目名稱及具體內容。對於仍處於較早階段的項目，我們避免披露有關項目的名稱及細節，因為這對項目倡議者來說可能屬商業敏感資料。