

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2431/09-10號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本報告旨在匯報發展事務委員會在2009年10月至2010年6月期間的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2010年7月7日立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、並在2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日及2008年7月2日修訂的一項決議案，成立發展事務委員會，負責監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於附錄I。

3. 2009-2010年度會期的事務委員會由25名委員組成。劉皇發議員及劉秀成議員分別獲選為事務委員會正、副主席。事務委員會的委員名單載於附錄II。

事務委員會的主要工作

市區重建策略

4. 政府當局在2008年7月展開《市區重建策略》檢討。該項檢討分3階段進行，即"第一階段——構想"、"第二階段——公眾參與"及"第三階段——建立共識"。政府當局在2010年2月23日及2010年5月25日向事務委員會簡介《市區重建策略》檢討的進展。會上曾討論的事宜包括使用新的方式及透過新的媒體蒐集社區意見、相關區議會展開的地區願景研究、關於6個亞洲城市的市區更新經驗的研究及5項專題研究，以及《市區重建策略》檢討督導委員會就市區更新的未來路向所提出的10個初步取向。

5. 事務委員會委員普遍支持《市區重建策略》檢討的整體原則及方向，並同意當局應提供更多市區更新及補償方案。委員所提出的建議包括預先支付現金予受影響的業主以應付臨時住宿費用，然後在重建物業中給予業主一個同樣面積的單位，並讓店舖經營者可在重建區內以優惠租金繼續經營。另一個做法，是給予受影響的業主較現有物業價值高2至3倍的補償或一個等值的物業單位，但條件是業主放棄索取重建利潤。現有的街市的空置檔位或可幫助小商戶繼續經營，而受影響租戶的權益則應得到保障。當局應設立機制，解決涉及補償事宜的爭議。政府當局表示，當局會制訂不同的補償方案，以供考慮。部分委員認為，政府當局應採用宏觀的規劃角度，除保育有關地區的文物建築外，亦應保存該區的特色與活動。為評估市區重建計劃的影響，當局應進行追蹤研究。此外，當局有需要檢討負責提供協助予受影響居民的社會服務隊的職能和撥款安排，而《市區重建策略》檢討亦須研究日後應如何適當地向市區重建局(下稱"市建局")授予權力及提供資金。

6. 部分委員建議引入較公平的機制，讓受影響的物業業主可在重建項目完成後分享利潤，而從重建中賺取厚利的發展商則應被徵收類似暴利稅的費用，以便把利潤分配予受影響的物業業主。此外，亦有委員對市建局個別重建項目的財務資料的透明度表示關注。政府當局表示，當局會考慮市建局可如何協助小業主重建其物業，條件是不會對市建局的其他措施造成影響，但亦須視乎是否有資源可供使用。至於受影響居民面對的住屋問題，有建議認為當局可在原區提供公共租住房屋予受影響的居民。然而，一名事務委員會委員認為，倘能充分解決交通問題及社區設施等事宜，把受影響的居民遷往另一地區會是可以接受的安排。在2010年6月，政府當局向事務委員會匯報市建局的工作進展及來年工作計劃，而市建局亦公布了已完成的重建項目的財務資料。

樓宇

樓宇安全

7. 在2010年1月29日馬頭圍道樓宇倒塌事故發生後，樓宇安全的問題備受公眾廣泛關注。為處理遍布全港的舊樓的安全問題，事務委員會曾於2010年2月與政府討論有關的事宜。此外，事務委員會委員亦察悉政府當局就推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃所提出的建議。委員雖然支持政府當局應加強解決樓宇安全問題的措施，但亦認為有關定期進行檢驗和修葺的要

求，不應對物業業主(尤其是舊樓的長者業主)造成不必要的滋擾，因為有關的業主可能缺乏所需的財力及技術知識以安排定期進行維修。政府當局應確保相關業主可得到清晰的資料和全面的支援，並應與市建局協調，以避免揀選已納入重建項目的樓宇，不致令工作有所重複。

8. 事務委員會成立樓宇安全及相關事宜小組委員會，負責研究下列課題：加強樓宇檢驗及維修、加強監管樓宇維修、就違規改建工程加強執法及罰則、鼓勵業主進行樓宇維修、加強公眾教育，以及研究舊區更新所涉及的樓宇安全與相關配套事宜。在2010年4月，政府當局向小組委員會簡介馬頭圍道45號J樓宇倒塌調查報告。小組委員會促請政府當局公布有關塌樓事故肇因的進一步詳情。

9. 關於日後就遏止違例建築工程(下稱"違建工程")所採取的執法策略方面，委員察悉，政府當局將會繼續根據現行針對違建工程的執法政策處理違建工程。該政策於2001年4月公布，旨在達致保障公眾安全及控制違建工程問題等目標，並同時善用現有的資源。根據該項政策，當局會優先清拆違建工程。對生命或財產構成明顯或即時危險的違建工程、個別的大型違建工程，以及新的違建工程等，均會優先清拆。

10. 部分委員建議，政府當局應向業主提供專業意見，以確保清拆行動安全，並在業主之間統籌清拆行動，以便在一次行動中清拆所有違建工程，而有關費用可由業主分擔。政府當局解釋，政府當局可就遏止違建工程做多少工作，始終是資源問題。在優先清拆政策以外採取的任何執法行動，均會開立一個先例，而該先例須有政策支持。

11. 政府當局與香港房屋協會及市建局合作，推行總計20億元的"樓宇更新大行動"(下稱"更新行動")，提供津貼以及一站式技術支援，協助殘舊及失修樓宇的業主進行維修和保養工程。在2010年1月26日會議席上，政府當局向委員簡介更新行動的進展，並就下列事宜徵詢委員的意見：在尚有餘款的情況下選擇目標樓宇的準則，以及若決定應支援更多設有業主立案法團的目標樓宇，是否應放寬現行的準則，例如"住用單位數目不多於400個"的準則。

12. 部分委員認為，政府當局應尋求更多資源，以開展另一輪的更新行動，並應考慮放寬關於"樓宇的住用單位數目不多於400個"的資格準則，以便更多樓宇(包括住用單位數目多於400個的樓宇)能受惠於更新行動。除加快進行更新行動下的維修工程

外，委員亦建議，當局應讓香港房屋協會、專業學會、認可的專業人士及社會企業，參與處理在成立業主立案法團方面有困難的目標樓宇日後的管理工作。在2010年6月，政府當局向事務委員會簡介更新行動的進展，以及建議放寬關於"樓宇的住用單位數目不多於400個"的資格準則，並尋求額外撥款5億元，以展開另一輪的更新行動。事務委員會委員普遍支持政府當局所提出的各項建議。

升降機安全

13. 在私人樓宇和租住公屋大廈發生的升降機意外，令公眾關注是否有需要加強有關升降機安全的現行規管制度。在2009年10月27日的會議席上，政府當局向委員匯報各項就加強升降機安全提出的改善措施的最新情況，並徵詢委員對建議修訂《升降機及自動梯(安全)條例》(第327章)的意見。有關修訂所涵蓋的部分範圍包括升降機／自動梯工人註冊制度、提高註冊升降機／自動梯工程師的資格要求，以及罰則水平。

14. 事務委員會委員歡迎政府當局提出修訂法例的建議，並促請政府當局聽取工會的意見，例如規定最少須由兩名工人進行升降機保養的指定工作以加強工作安全。部分委員建議透過提供持續教育課程以提升升降機及自動梯工程師的資格，以及舉辦分享會，讓有關人員能與該界別的老行尊及學者交流。他們亦建議當局把升降機工程定為一門特定學科、教導業主立案法團認識升降機的保養要求，以便他們選擇及監察升降機承建商，以及向業主立案法團提供以地區為本的諮詢服務。在2010年6月，政府當局向委員簡介就建議修訂法例進行公眾諮詢的結果，以及政府當局所建議的未來路向。事務委員會委員支持政府當局提出有關加強升降機安全的建議。

啟德發展計劃及優化海濱

15. 事務委員會在本年度會期繼續監察所涉面積達320公頃的啟德發展計劃的進展。政府當局在2010年5月向事務委員會匯報啟德發展計劃的推展進度。事務委員會委員歡迎政府當局的建議，把道路移離海濱，以便在啟德發展區海濱用地一帶提供更多空間，供市民進行消閒活動。啟德發展區與附近舊區應妥善連接及融合，協助這些舊區進行活化，政府當局亦應使用建議的環保運輸系統。部分委員認為，政府當局應利用推行啟德發展計劃的機會，協助附近的舊區進行重建。政府當局向委員保證，建議的環保運輸系統及行人連接路能為啟德發展區內提

供妥善的連接，並能把啟德發展區與附近的舊區妥善連接起來，而啟德發展區將會有助鄰近舊區的活化發展。

16. 事務委員會轄下成立的海濱規劃事宜小組委員會在本年度會期繼續其工作，並與政府當局討論多項課題，包括中環新海濱的城市設計大綱，以及位於九龍的海濱地區的行人通道連接安排。為能更清楚瞭解政府當局的優化海濱措施與現行的限制，以及取得更多有關選定設施的營運、設計特色及管理模式等方面的資料，小組委員會分別在2009年11月及2010年1月舉行兩次實地視察，其中一個曾視察的地點是位於啟德發展區附近的觀塘海濱長廊。小組委員會現正就進行職務訪問展開準備工作，以研究選定城市在海濱規劃及管理方面的經驗。

文物保育

17. 政府當局在2010年3月及2010年4月向委員簡介其文物保育工作的主要措施的推行進度，包括法定古蹟的宣布、1 444幢歷史建築的評級，以及活化歷史建築伙伴計劃(下稱"活化計劃")下的項目，並就把前荔枝角醫院活化為"饒宗頤文化館／香港文化傳承、改建雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心，以及改建美荷樓為城市旅舍等撥款建議，徵詢委員的意見。

18. 部分委員對活化計劃的成本影響以及動用公帑推行文物保育項目的準則提出關注，並建議有關項目應與鄰近的旅遊景點連接起來，長遠而言提高有關項目的可持續性。政府當局可在一處方便前往的地點展示所有文物保育項目的模型，鼓勵旅客前往參觀。此外，政府當局亦應在切實可行的情況下盡快頒布文物保育措施，以及諮詢受影響的業主。經活化的建築物的管理機構須主動聯絡使用者及租戶，並盡可能讓他們參與規劃過程。中環的多個保育項目應發揮互補作用，營造一致的效果。政府當局應採納保留"歷史城區"的概念，而不是只保留數幢互不關連的歷史建築。此外，政府當局亦應進行研究，評估該等保育措施所造成的影響。

私人發展項目內的公眾休憩空間

19. 政府當局曾於上年度立法會會期向委員簡介當局就私人發展項目內的公眾休憩空間進行的檢討的初步結果和建議，並就多項政策及運作事宜與未來路向，徵詢委員的意見。在2010年1月26日，政府當局向委員簡介有關設計和管理私人發展項目內的公眾休憩空間的優化安排，以及一套有關該等公眾休憩空間的設計及管理的擬議指引。事務委員會委員普遍支持有關安

排，不再規定須在位於住宅發展項目內的私人土地提供公眾休憩空間，並表示支持政府當局彈性處理公眾休憩空間的做法。雖然有部分委員認為相關指引已顯示在處理公眾休憩空間方面大有進步，但部分其他委員則認為有關的管理指引應更為簡單及清晰。此外，亦有意見關注管理指引的成效，以及申請豁免須取得住宅發展項目內所有業主同意等事宜。當局可闡設不同種類的公眾休憩空間以配合不同的要求，而界線及使用條件等資料應顯示於公眾休憩空間的入口。就增加供應公眾休憩空間的長遠措施而言，政府當局應把空地轉為公眾休憩空間，以減低城市密度。此舉雖然會減少政府收入，但這是社會整體須付出的代價。

善用工業大廈配合香港不斷轉變的經濟和社會需要

20. 在2009年10月，政府當局向事務委員會簡介當局的擬議措施，透過強制售賣、修改契約條款及改裝大廈等方式，善用指定的舊工業大廈。事務委員會委員促請政府當局推行適當的保障措施，以防有人利用有關措施謀取暴利。雖然有部分委員認為有關措施有助改善舊工業區的外觀和環境，但部分其他委員則憂慮該等措施會導致工業廠房租金上升。

規劃及工程研究

21. 在2009年11月，政府當局向事務委員會簡介名為邊境禁區土地規劃研究的顧問研究所建議的發展計劃草圖。事務委員會委員促請政府當局以審慎而均衡的方式規劃由邊境禁區騰出的土地。此外，政府當局亦向事務委員會簡介新界東北新發展區規劃及工程研究。事務委員會委員認為，新發展區與附近地區應有妥善的連接、發展規模適中，而當局應提供合適的遷移安排，以及適時提供社區設施以配合住宅發展項目的推展。

環保建築

22. 在2009年12月14日，事務委員會與環境事務委員會舉行聯席會議，討論關於環保建築的課題。政府當局向委員簡介當局在推動環保建築方面的措施和工作。為提升建築物的環保表現及能源效益，政府當局會採取多元化的政策及各項措施，例如訂立強制性標準、為私人及非政府界別提供經濟支援以推動環保建築、採用國際的作業方式為基準，以及與專業界別合作推動良好作業方式。

23. 部分委員認為，政府當局推行節能措施時，應有全面的規劃和目標。關乎環保建築的事宜應從較廣闊的角度考慮，而

政府當局應在建築設計方面容許有更多的彈性。此外，政府當局亦應加強推廣環保建築物料、環保和節能措施，並考慮提供這方面的誘因。有建議認為應為新發展項目訂立綠化比率的標準。政府當局應考慮要求公共租住屋邨以及香港鐵路有限公司和市區重建局的發展項目，均遵從香港綠色建築議會的標準。

香港特別行政區支援四川地震災區重建工作

24. 在2009年11月24日，政府當局向事務委員會簡介香港特別行政區支援四川地震災區重建工作，有關的支援工作的經費來自支援四川地震災區重建工作信託基金。政府當局匯報，除工程複雜的項目(如綿茂公路，以及臥龍自然保護區項目中的地質災害治理與防治)外，其他項目預計可於3年內完成。政府當局已聘請獨立專業顧問，以回應各界就各項由香港特別行政區支付費用的項目的監察事宜提出的關注。獨立專業顧問報告及監理工程師報告均存放於發展局，供議員參閱。政府當局表示，當局會密切監察信託基金的使用，以及按照個別項目的實際進展發放款項，確保款項用得其所。

25. 部分委員關注到，若獨立專業顧問的工作量過重，可能會影響其工作質素。他們亦關注竣工項目的驗證工作所採用的驗證標準。部分其他委員認為，援建項目的設施採用國家標準，做法合理。至於其他省／市援建的項目的質素可否提升，政府當局解釋，雖然港方會與內地分享項目管理的經驗，但港方的參與範圍不會擴展至其他省／市援建的項目。為方便監管港方援建的項目，有委員建議為內地民眾設立一套舉報機制。委員認為，政府當局提供援建項目的詳細報告實屬重要。

財務建議及其他措施

26. 事務委員會在2009年10月聽取發展局局長就行政長官2009-2010年度施政報告內的相關政策措施所作簡報。在本年度立法會會期內，事務委員會亦聽取了政府當局就多項財務建議及其他措施所作簡報，當中包括發展局與財政預算案有關的措施、加強推行啓德發展計劃及開設一個首長級薪級第2點職位的建議，以及推行全面水資源管理措施的進度。

聯合小組委員會

27. 在事務委員會與民政事務委員會轄下成立的監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會曾商議多項事宜，包括西九文化區計劃第一階段公眾參與活動、發展文化軟件以配合西

九文化區計劃、西九文化區管理局聘請高級行政人員的事宜，以及廣深港高速鐵路西九龍總站對西九文化區的影響。

28. 在事務委員會與司法及法律事務委員會轄下成立的研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會曾商議多項事宜，包括強制更正規則、釐定土地界線、有關賦權土地註冊處處長可在《土地註冊條例》(第128章)下註冊一項抗轉換警告書以處理已知擁有權不確定的個案的建議，以及與就《土地業權條例》(第585章)擬備修訂建議的工作相關的其他事宜。

舉行的會議

29. 在2009年10月至2010年6月底期間，事務委員會共舉行了12次會議，包括1次與環境事務委員會舉行的聯席會議。在同一期間內，事務委員會轄下各小組委員會及聯合小組委員會則合共舉行了9次會議。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年7月2日

發展事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

附錄II

發展事務委員會

2009-2010年度委員名單

主席 劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP

副主席 劉秀成議員，SBS, JP

委員

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
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
何秀蘭議員
李慧琼議員, JP
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
(至2010年1月28日)(於2010年5月19日再次加入)
陳淑莊議員
(至2010年1月28日)(於2010年5月18日再次加入)
陳偉業議員
(至2010年1月28日)(於2010年5月19日再次加入)

(合共： 25名委員)

秘書 王兆宜先生

法律顧問 盧詠儀小姐