

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2691/10-11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：2011年4月20日(星期三)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉秀成議員, SBS, JP (主席)  
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
黃宜弘議員, GBS  
石禮謙議員, SBS, JP  
張宇人議員, SBS, JP  
馮檢基議員, 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  
謝偉俊議員  
陳淑莊議員

其他出席議員：黃國健議員, BBS

缺席委員：何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
梁劉柔芬議員, GBS, JP  
黃容根議員, SBS, JP

霍震霆議員, GBS, JP  
梁家傑議員, SC  
陳偉業議員

**出席公職人員：** **議程第IV項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局副秘書長(工務)2  
林天星先生, JP

水務署署長  
馬利德先生, JP

水務署總工程師／發展2  
麥成章先生

**議程第V項**

*政府當局代表*

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局文物保育專員  
蔡亮女士

建築署總建築師／2  
李可堅先生

建築署總工程策劃經理102  
何超凡先生

*同心教育文化慈善基金會有限公司代表*

主席  
馮紹波先生

原創坊管理有限公司主席  
朱裕倫先生

原創坊管理有限公司總幹事  
葉文光先生

香港理工大學副校長(學術發展)  
阮偉華教授

香港設計中心行政總裁  
利德裕博士

職業訓練局首席企業顧問(發展)  
盧李愛蓮女士

### **議程第VI項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局副秘書長(工務)2  
林天星先生, JP

渠務署助理署長／設計拓展  
陳建光先生

渠務署總工程師／排水工程  
陸偉雄先生

### **議程第VII項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局副秘書長(工務)2  
林天星先生, JP

土木工程拓展署  
啟德辦事處專員  
鄧文彬先生

土木工程拓展署  
九龍拓展處副處長  
李關小娟女士

## **議程第VIII項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局發展機遇辦事處主任  
羅志康先生, JP

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
司徒少華女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)4  
鍾蕙玲女士

高級議會秘書(1)9  
張渭忠先生

議會事務助理(1)4  
蕭靜娟女士

---

### 經辦人／部門

#### **I 通過會議紀要**

(立法會CB(1)1910/10-11號—— 2010年12月10日  
文件 發展事務委員會  
與房屋事務委  
員會聯席會議的  
紀要)

2010年12月10日發展事務委員會與房屋事  
務委員會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)1892/10-11(01)—— 在立法會議員與  
號文件 九龍城區議會議  
員於2011年1月  
6日舉行的會議  
上提出關於九龍  
城舊區重建安排  
的事宜)

- 立法會CB(1)1892/10-11(02)—— 在立法會議員與九龍城區議會議員於2011年1月6日舉行的會議上提出關於規劃酒吧經營專區以紓減酒吧噪音擾民問題的事宜
- 立法會CB(1)1892/10-11(03)—— 在立法會議員與九龍城區議會議員於2011年1月6日舉行的會議上提出關於協助舊樓業主改善"五無樓宇"的大廈管理問題的事宜)

2. 委員察悉秘書處自2011年3月29日的會議後發出了上述資料文件。

### III 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)1909/10-11(01)—— 待議事項一覽表號文件
- 立法會CB(1)1909/10-11(02)—— 跟進行動一覽表號文件
- 立法會CB(1)1873/10-11(01)—— 潘佩璆議員在2011年4月1日就建議討論水管爆裂問題的來函)

3. 委員同意在編定於2011年5月24日下午2時30分至6時舉行的例會上，討論下列事項 ——

- (a) 工程計劃編號7712CL —— 東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究；
- (b) 工務工程編號3194SC及6078TI —— 提供位於前北角邨用地東面部分的政府、機構或社區設施；

- (c) 藉填海及發展岩洞增加土地供應；
- (d) "善用香港地下空間"研究結果；及
- (e) 制訂新界綠化總綱圖。

4. 陳淑莊議員及李永達議員提述申訴專員於2011年4月19日發表的有關政府當局對新界豁免管制屋宇的違例建築工程(下稱"僭建物")所採取的執法策略的調查報告，並建議盡快在事務委員會會議上討論此事。張學明議員表示，鄉議局與政府當局的工作小組已成立了一段時間，負責研究如何理順新界豁免管制屋宇的僭建物。他認為，事務委員會在相關各方制訂處理新界豁免管制屋宇僭建物的建議後才討論此事，會更有意義。

(會後補註:上述有關"新界豁免管制屋宇的違例建築工程"的項目已於2011年6月28日的事務委員會會議上討論。)

5. 陳淑莊議員建議，事務委員會應討論樹木管理辦事處的工作。當局於2010年在發展局工務科轄下成立樹木管理辦事處，以推行樹木管理政策。她特別有興趣知道當局會為即將來臨的風季進行哪些關於樹木管理的準備工作。

(會後補註:政府當局提供的樹木管理辦事處工作進度報告載於立法會CB(1)2225/10-11(02)號文件，並已於2011年5月18日送交委員參閱。該項目已編定於事務委員會2011年7月份的例會上討論。)

6. 梁美芬議員建議事務委員會進一步討論與西北九龍填海區第六號地盤有關的規劃事宜，因為上次在2010年12月舉行的發展事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上，委員沒有足夠時間討論此事，而深水埗居民亦不滿有關安排。她重申，居民主要關注的是當局不在該地盤興建大會堂，服務深水埗居民。她建議邀請民政事務局局长參與有關討論。

7. 主席表示，他會與政府當局討論上述建議。主席亦告知委員，潘佩璆議員已向他發出函件，指鑒於近期在青衣及跑馬地發生水管爆裂事故，建議事務委員會討論水管爆裂及相關維修和保養工程的事宜。他向事務委員會表示，議員在2011年3月16日立法會會議上提出的一項書面質詢中，以及在2011年3月財務委員會(下稱"財委會")特別會議的工務環節進行討論期間，亦曾提出有關事宜。委員贊同要求政府當局提供關於該課題的資料文件，然後事務委員會再考慮是否需要在會議上進行討論。

(會後補註：政府當局就維修及更換老化水管及臨時供水安排提供的資料文件載於立法會CB(1)2225/10-11(01)號文件，並已於2011年5月18日送交委員參閱。該項目已編定於事務委員會2011年7月份的例會上討論。)

#### IV 購買及改裝工廈作為水務署辦事處

(立法會CB(1)1909/10-11(03)——政府當局就購買及改裝工廈作水務署設施提交的文件)

8. 發展局局長向委員簡介政府當局的建議，即購買及改裝新界西一幢工業大廈，用作現時位於旺角洗衣街的水務署新界西辦事處，以及設立全新的水資源教育中心。她表示，有關建議旨在支持在2009-2010年施政報告宣布的多項措施，透過重建和整幢改裝空置或使用率偏低的工業大廈，推動活化舊工業大廈的工作。財政司司長亦在2010-2011年度財政預算案中宣布，政府當局現正研究購買一幢工業大廈，作為水務署新界西辦事處。

9. 發展局局長特別提到搬遷水務署新界西辦事處會帶來以下好處 ——

(a) 在釋放使用率偏低的工業大廈的潛力作高增值用途方面，樹立榜樣；

- (b) 騰出位於旺角的黃金地段，可改善交通問題，並可在區內提供其他設施；
- (c) 示範在改裝現有工業大廈時，按照香港綠色建築議會頒布的指引，採用環保建築設計及措施；
- (d) 把現時的水務署元朗分處併入水務署新界西辦事處內，提升水務署在運作和保養工作方面的效率，以及將分區辦事處遷往其服務的地區；及
- (e) 成立香港首個水資源教育中心，供市民使用。

她表示，估計這個項目所需的總費用為7億6,880萬元，其中1億7,800萬元及3億8,490萬元分別用作購買工業大廈，以及在工業大廈進行改裝和裝修工程。如獲事務委員會支持，政府當局將於2011年第二季向工務小組委員會及財委會申請撥款，以推展有關項目。政府當局計劃在2012年完成購買工業大廈的工作，並於2015年年底完成改裝及裝修工程。

#### 物色及購買合適的工業大廈

10. 王國興議員支持有關建議，因為有關建議可帶來上述好處，以及令新界西更加興旺和得到更多發展機會，但他關注到政府當局於新界西購買一幢工業大廈的計劃公布後，區內工業大廈的價格將會攀升，因而令有關項目的成本增加。他又詢問，符合政府當局文件所載準則而可供政府當局購買的新界西工業大廈的供應情況如何，他並認為，有關供應量對樓價有直接影響。他關注到，財委會批准用作購買工業大廈的撥款，可能不足以支付有關費用。

11. 葉國謙議員詢問，若購買工業大廈的費用最終高於預算的1億7,800萬元，當局會否調撥工業大廈改裝和裝修工程的估計費用來填補差額，以及



若改裝工程的預算減少後不足以支付改裝工程的費用，有關建議會否終止。

12. 發展局局長表示推行有關項目並非易事，政府當局亦知道推行有關項目所面對的挑戰。在購買工業大廈方面，政府當局會聘請顧問提供各種有關服務，包括物色適合購入的工業大廈，以及與目標樓宇的業主商議價格。初步進行的市場研究結果顯示，新界西有符合準則的合適工業大廈。雖然部分合適的工業大廈現正由業主或租戶使用，但當局制訂推行有關項目的時間表時，已顧及在展開改裝工程前現有租戶遷出工業大廈所需的時間這項因素。當局會在財委會批准撥款建議後委任顧問。一如政府當局的文件所述，工業大廈的購買價和改裝費用是互相關聯的，因為購買質素較佳的工業大廈雖然所需的費用較高，但改裝所需的費用則較低，反之亦然。若購買工業大廈的實際價格最終高於預算的1億7,800萬元，當局會調撥該項目的撥款來填補差額。若購買價遠超預算金額，政府當局便須評估有關建議的成本效益。如有需要，政府當局會要求財委會追加撥款支付額外費用，或考慮撤回有關項目。此外，政府當局會在敲定工業大廈的購買價時，就有關項目的預算進行檢討。

### 環保建築設計

13. 李永達議員認為，預算以每平方米10,600元的價格購買工業大廈，屬於適度的預算。他指出，改裝成為水務署新界西辦事處的工業大廈，在環保建築設計方面，會在本港起示範作用。他敦促進行改裝的工業大廈的裝修工程應符合香港綠色建築議會頒布的所有環保建築設計規定，藉此樹立良好榜樣，供商界效法。他籲請政府當局在改裝工業大廈時，致力達到獲取香港綠色建築議會"BEAM Plus"綠色建築標籤計劃下白金或金的評級的目標。

14. 水務署署長表示，政府當局計劃在改裝已購入的工業大廈時，示範採用環保建築設計及措施，包括應用可再生能源技術和符合能源效益的裝置，並提供太陽能光伏板和太陽能熱水系統等環保

設施。當局亦會藉此機會透過在大廈設置節約用水裝置，包括洗盥污水回用系統、雨水集蓄系統及節水器具，教育大廈的訪客節約用水。雖然政府當局的目標是獲取香港綠色建築議會"BEAM Plus"綠色建築標籤計劃下銀或銅的評級，但會致力取得更理想的成績。然而，應該注意的是，能否取得較高的評級可能會受制於所購入的工業大廈的原有建築設計及地點。發展局局長補充，取得香港綠色建築議會"BEAM Plus"綠色建築標籤計劃下白金或金的評級與否，很可能受地理環境限制，但她向委員保證，政府當局會竭盡所能，達致最佳的建築環保表現，為在改裝樓宇時納入環保措施樹立榜樣。

15. 由於改裝舊工業大廈所費不菲，李永達議員表示，如有需要，他會支持增加改裝工程的預算。主席表示，採用環保建築設計不一定花費龐大，而大廈業主應明白有關設計會帶來長遠利益，包括節省能源和改善環境。

#### 重新發展位於旺角的水務署新界西辦事處現址

16. 葉國謙議員要求政府當局澄清，若有關的搬遷計劃擱置，水務署新界西辦事處旺角現址的用地會否騰出，以便推行旺角購物區地區改善計劃(下稱"地區改善計劃")。

17. 梁美芬議員表示，將水務署新界西辦事處遷往新界西好處甚多，包括可紓緩旺角的交通問題，以及為新界西帶來經濟利益。再者，市民亦非常歡迎和期待當局將水務署新界西辦事處現址的用地騰出，因此她促請政府當局盡快推展有關計劃。由於推行地區改善計劃須搬遷現時毗鄰水務署新界西辦事處的食物環境衛生署(下稱"食環署")辦事處和臨時停車場，以便騰出土地興建一個區域公共運輸總站，將現時的中途巴士站和公共運輸設施站遷往該總站，梁議員詢問食環署搬遷辦事處的計劃及時間表為何。

18. 發展局局長確認，有關建議正是為了推行地區改善計劃。地區改善計劃的初步設計包括在該用地興建一個公共運輸總站，上蓋則為商業發展

項目並有大範圍的休憩空間供市民享用，而推行有關計劃須搬遷水務署新界西辦事處和食環署辦事處。若未能購買一幢工業大廈以搬遷水務署新界西辦事處，政府當局會考慮興建一幢新的政府大樓，以供設置水務署新界西辦事處及全新的水資源教育中心。與改裝已購入的工業大廈作上述用途相比，推行此方案需時較長。她補充，若工務小組委員會和財委會於2011年第二季批准有關建議，購買工業大廈的工作預計於2012年完成，而已購入的大廈的設計和改裝工程則會在2015年年底完成。不過，上述時間表會視乎不同階段的工作進展而定。

19. 關於騰出位於旺角的食環署辦事處用地方面，發展局副秘書長(工務)2表示，食環署現正與相關部門討論，積極在西九龍物色合適的用地，供搬遷辦事處之用，以期在2015年或2016年騰出旺角的用地，配合推行地區改善計劃的工作。

#### 把其他政府辦事處遷往工業大廈的計劃

20. 王國興議員詢問，政府當局有否制訂計劃，把其他政府辦事處遷往使用率偏低的工業大廈。

21. 發展局局長表示，該項目對現時位於政府大樓及租用商業單位的其他政策局和部門在考慮將辦事處遷往工業大廈，以便活化舊工業大廈和騰出珍貴的土地作其他用途時，有實際的參考價值。雖然發展局會與其他政策局和部門分享從該項目取得的經驗，但有關政策局和部門會因應個別情況，研究是否推展同類的搬遷計劃。至於發展局轄下各個部門，由於屋宇署的辦事處現時分布各區，而且大部分辦事處設於租用樓宇內，因此當局認為屋宇署適合搬遷。然而，在考慮屋宇署的搬遷事宜時，當局必須物色一個較接近中心地帶和交通便利的地點，方便主要的客戶(包括建築專業人士和市民大眾)。她表示，數年前當屋宇署總部由中環遷往旺角現址時，該署的客戶曾對搬遷一事表示關注。當局從搬遷水務署新界西辦事處取得的經驗，可為屋宇署提供有用的參考。

22. 主席總結就此事項進行的討論。他表示，事務委員會普遍支持政府當局的建議，購買及改裝一幢工業大廈，用作水務署新界西辦事處及設立全新的水資源教育中心。

**V 工務工程編號3400IO——荷李活道前已婚警察宿舍改造為標誌性的創意中心**

(立法會CB(1)1909/10-11(04)——政府當局就  
號文件  
400IO——改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心提交的文件

立法會CB(1)1909/10-11(05)——立法會秘書處就  
號文件  
保育中環——荷李活道前已婚警察宿舍擬備的文件(背景資料簡介)

23. 發展局局長向委員簡介政府當局的建議，把荷李活道前已婚警察宿舍(下稱"警察宿舍")改造為標誌性的創意中心。行政長官在2007-2008年施政報告宣布將警察宿舍用地從供申請售賣土地一覽表(下稱"勾地表")中剔出，為期一年，待各界提出活化該用地的建議。在2008年2月至5月進行為期3個月的公眾參與活動後，行政長官在2008-2009年施政報告宣布，當局決定將該用地從勾地表中剔除及進行活化，作創意產業和教育用途。政府當局於2010年3月就改造前警察宿舍為標誌性的創意中心，邀請非牟利團體提交建議書。在所收到的活化建議中，以同心教育文化慈善基金會有限公司(下稱"同心基金")所提關於將該用地改造為"原創坊"的建議最能夠實踐有關項目的目標，即保育文物、推廣創意產業及提供鄰舍休憩用地，故此在經過具競爭性的甄選程序後，該建議最終獲選。為推展有關項目，建築署會負責進行相關工務計劃下的保育和活化工程，保育這個具歷史價值的地點，並提供配套設施，以符合現今的要求及切合"原創坊"項目的

實際功能要求。同心基金已同意投入1億1,000萬元，包括1,700萬元用於政府工程，以及9,300萬元用於內部翻新工程、購買家具和設備、聘請員工及支付日後營運所需的費用。

24. 建築署總建築師／2借助電腦投影片，向委員簡介"原創坊"項目。他特別提到以下各點——

- (a) 警察宿舍用地面積約6 100平方米，位於鴨巴甸街35號，四周分別為荷李活道、士丹頓街、鴨巴甸街及城皇街。在1889年，該用地是中央書院的校舍，而該校舍於1948年拆卸，以騰出地方興建警察宿舍。
- (b) 在活化工程完成後，"原創坊"將為年青設計工作者提供130個工作室、6間供訪港交流的設計工作者使用的住宿房舍，以及為設計工作者而設的創意資源中心，提供相關知識和市場資訊及業務發展方面的指導。此外亦會架空建造名為*"i-Cube"*的室內多用途創意活動和展覽廳，這個設施的樓底甚高，可供舉辦各種推廣和交流活動。
- (c) 頂層會設有一個面積約900平方米而樓底甚高的餐廳／茶座，兩幢宿舍大樓之間的高層上空會加建輕盈的透明天篷，其他樓層亦會設有餐飲設施。該天篷及*"i-Cube"*將額外提供1 000平方米的有蓋空間，供在中庭舉辦靜態活動。
- (d) 除了在*"i-Cube"*天台闢設約600平方米的空中花園外，亦會提供兩處面積約1 000平方米的美化休憩用地，供公眾享用。
- (e) 為彰顯警察宿舍用地的歷史價值，該用地的地底會設置地下詮釋區，展示前中央書院的遺跡及詮釋警察宿舍用

地的歷史。

- (f) 建築署會保留該用地四周的毛石擋土牆、花崗石柱和基座，以及該用地內的18棵樹木(大部分為石牆樹)。

### "原創坊"項目在財政上的可行性

25. 李永達議員對"原創坊"項目在財政上的可行性表示關注。根據深水埗賽馬會創意藝術中心的經驗，他表示透過宣傳"原創坊"來吸引訪客非常重要。他詢問，同心基金是否已為發展"原創坊"確立清晰的定位，以及是否已物色目標團體推廣當中的設施。

26. 發展局局長表示，"原創坊"位於中環，非常接近荷李活道一帶的文化創意產業商戶，以及蘇豪和蘭桂坊地區多采多姿的文化景觀，故此在吸引訪客和遊客方面較賽馬會創意藝術中心優勝。此外，"原創坊"會與附近的其他歷史地點和建築產生協同效應，推動有關用地成為獨一無二的標誌性文化創意中心。雖然政府當局承認非牟利團體在推行文物活化項目時，要長期維持在財政上可行會有困難，但由於同心基金已同意投入1億1,000萬元支持有關項目的翻新工程和營運開支，並已承諾將其所佔的業務盈餘再投放在項目日後的營運上，因此"原創坊"項目有其優勝之處。

27. 原創坊管理有限公司總幹事葉文光先生表示，"原創坊"非常接近中環，加上附近地區營造的文化創意和文物氛圍，因此是改造為標誌性創意中心的最理想地點。同心基金將投入大量資金推廣"原創坊"項目，以吸引更多訪客和遊客，並會與香港理工大學、香港設計中心及職業訓練局轄下的香港知專設計學院緊密合作，全年在"原創坊"舉辦各項計劃／活動。作為鼓勵非牟利團體在"原創坊"舉行與設計／文化有關的計劃／活動的誘因，該等團體租用場地只會被收取可應付基本開支的象徵式費用。同心基金鼓勵在"原創坊"經營業務的設計工作者以開放的形式經營，促進創意群體與訪客之間的交流，以及在工作室展示和銷售他們製作的創意產

品。至於餐飲設施方面，該項目會引入菜色特別的特色食肆，以吸引訪客。

28. 陳淑莊議員關注到，由於同心基金會提供誘因，例如為新進設計工作者和創意行業的創業人士提供優惠租金，吸引他們使用"原創坊"的設施，因此該項目須倚重餐飲商戶的收入，作為收入的主要來源。她擔心，為了維持在財政上的可行程度，"原創坊"會提供過多餐飲設施，成為一個"商業"場所，而食物和飲品的價格亦會訂在區內居民和訪客負擔不來的水平。李永達議員表達類似的關注，並表示賽馬會創意藝術中心內的餐廳／茶座的顧客甚少，令人懷疑其在財政上是否可行。

29. 同心教育文化慈善基金會有限公司主席馮紹波先生承認，對同心基金而言，推行"原創坊"項目是一項挑戰。現時的計劃是將"原創坊"大部分工作室租予本地新進設計工作者和創意行業的創業人士。資深和較知名的設計工作者亦歡迎加入，但他們所享有的租金折扣率會較年青和新進設計工作者為低，因此須支付較高的租金。他重申，同心基金十分重視吸引訪客前往"原創坊"參觀，令"原創坊"成為一個推廣創意產業的理想場所；集購物、娛樂、認識歷史、學習文化和體驗文化這些元素於一身的具吸引力地點；以及交流創意構思的平台。他亦相信，在"原創坊"出售的部分食物和飲品的價格會訂於年青設計工作者可負擔的水平。在3個協辦機構及其他支援組織的支持下，同心基金有信心能夠把"原創坊"推廣為標誌性的創意中心，以及維持其在財政上的可行程度。葉文光先生補充，同心基金會公開邀請有興趣營運"原創坊"各項設施的各方提交申請，並會成立一個獨立委員會，以公平而公開的方式評審有關申請，揀選最合適的申請者。

#### 支援新進設計工作者

30. 葉國謙議員讚揚政府當局致力透過"原創坊"項目推廣創意產業。他舉出北京798藝術區的成功例子，強調"原創坊"以多元方式營運來配合不同創意產業的需要，以及藉展示和銷售創意產品來推廣創意產業的重要性。葉文光先生贊同有關意見，

並確認"原創坊"的其中一個目標，便是透過支持本地年青設計工作者和創意行業的創業人士創業，推廣創意產業。

31. 葉國謙議員詢問同心基金揀選"原創坊"工作室的租戶的計劃，以及向新進設計工作者提供優惠租金助其拓展業務的政策。

32. 馮紹波先生表示，"原創坊"項目的其中一個主要目標，是協助那些資金和所獲資助通常有限的本地年青和新進設計工作者在本港創業。為此，同心基金會盡量提供相關的支援措施，包括安排業務管理和市場策略方面的培訓，以及就保障知識產權提供法律意見。此外，由本地著名設計師和創意行業的創業人士出任導師，向年青和新進設計工作者提供意見和指導的"導師計劃"，亦是同心基金鼓勵推行的計劃。至於可租用到"原創坊"的工作室並在一段時間後可獨立經營業務的設計工作者，同心基金會鼓勵他們遷出工作室，以騰出地方予本地其他新進設計工作者使用。葉文光先生補充，由於年青設計工作者可獲租金折扣優惠，因此來自"原創坊"商業單位(包括餐飲設施)的租金收入，大部分會用來補貼從年青設計工作者所收取的低廉租金收入。香港理工大學、香港設計中心及職業訓練局轄下的香港知專設計學院亦會提供意見或服務，協助年青設計工作者創業。

#### "原創坊"的設計

33. 陳淑莊議員詢問，設於頂部的"i-Cube"和透明天篷會否影響"原創坊"休憩用地的空氣流通。建築署總建築師／2表示，"i-Cube"設於4樓，連接兩幢宿舍大樓，而天篷則建於6樓，兩者之間有足夠的淨空高度。上述兩個構築物不會阻礙通風。此外，由兩幢宿舍大樓原有單位改建成的工作室的設計亦可使空氣充分流通。

34. 建築署總建築師／2回應陳淑莊議員所提"原創坊"對區內交通造成不利影響的關注時表示，政府當局已就該項目進行交通影響評估，相關報告已獲運輸署接納。



35. 何秀蘭議員認為，單靠設計工作者和藝術工作者在"原創坊"展示和銷售創意產品來向市民大眾推廣創意產業並不足夠，讓訪客參與產品的創造和製作過程，大家互相交流，這樣才重要。鑒於前警察宿舍的設計是作住宅用途，她詢問"原創坊"的設計可否配合設計工作者和藝術工作者裝設他們在現場製作產品所使用的重型工業設備和工具。她促請同心基金留意設計工作者的需要，並在該用地設置工場，令製作產品的工作可在"原創坊"進行。

36. 葉文光先生及職業訓練局首席企業顧問(發展)盧李愛蓮女士回應時表示，"原創坊"主要是一個讓設計工作者和創意行業的創業人士將策劃和設計產品的過程展示於人前的地方。雖然涉及使用重型設備和工具的大型或複雜製作程序不會在"原創坊"進行，因為有意見關注到進行此類製作程序可能會對環境造成不利影響，令區內人士受到滋擾，但製作簡單的手工藝則可在"原創坊"進行。為了協助設計工作者製作創意產品，創意資源中心會針對在工廠或其他地方生產設計工作者所設計的產品方面，協助他們建立網絡連繫。

#### 該用地的文物和樹木保育工作

37. 委員詢問當局如何保護位於"原創坊"用地的前中央書院地下遺跡。葉國謙議員察悉，警察宿舍旁的地下公廁有超過90年歷史，並已列為二級文物建築。他詢問"原創坊"項目會否對該文物建築造成影響，並認為若情況可行，當局應保存整個公廁。

38. 建築署總建築師／2表示，建築署一直就保存"原創坊"項目內的古蹟一事，與古物古蹟辦事處(下稱"古蹟辦")保持密切聯繫。他表示，建築署可能會展開進一步的挖掘工程，而挖掘深度會超過古蹟辦於2007年進行的同類工程的挖掘深度。建築署會就挖掘方案徵詢古蹟辦的意見，在進行工程時亦會非常謹慎。若在挖掘過程中有任何考古發現，會即時通知古蹟辦。關於鴨巴甸街及士丹頓街交界的地下公廁，建築署總建築師／2指出，該公廁已停用多年。隨着"原創坊"啟用，預計行人流量將會增

加，因此運輸署已建議把毗連"原創坊"的一幅牆拆卸，以便擴闊鴨巴甸街的行人路，達至更妥善地管理交通及令行人更加安全的目標。建築署已於2011年3月要求古物諮詢委員會批給許可，以進行有關工程。待該用地的行人路改善工程完成後，當局會非常小心地把有關公廁恢復原狀。

39. 陳淑莊議員詢問，建築署會採取甚麼措施保護該用地的石牆樹。建築署總建築師／2回應時表示，建築署已就保育在該用地發現的所有石牆樹一事，徵詢樹木專家的意見。當局會格外小心，確保在進行保育和活化工程期間，石牆樹不會受到破壞。舉例而言，當局除了聘請樹木專家，就在進行挖掘工程的整段期間如何妥善管理石牆樹提供意見外，亦會要求工人在施工時加倍留心，以免對石牆樹的根部造成影響。

#### 向工務小組委員會及財委會提交"原創坊"項目的撥款建議

40. 甘乃威議員表示，民主黨的中西區區議會議員強烈反對"原創坊"項目。他對政府當局的文件並無提及上述區議會議員提出反對感到失望，並譴責政府當局向立法會隱瞞有關資料。他亦重申與該項目有關而受到關注的問題，包括該項目未能反映鄰近地區的獨有特色、沒有與附近的蘇豪和蘭桂坊地區連接起來，以及無法滿足區內人士對提供更多設施予區內居民和團體使用的要求，而這方面的設施包括供業主立案法團舉辦活動的地方。此外，他關注到"原創坊"啟用後會令區內出現交通擠塞，以及因行人流量增加而對公眾安全構成威脅的問題。

41. 發展局局長表示，"原創坊"項目是政府當局與中西區區議會為保存和改造前警察宿舍，經過多年的艱辛工作，共同努力所取得的豐碩成果。她對於區議會支持此項目表示感激，即使她知悉部分區議會議員曾提出不同意見。她又不同意委員的見解，認為政府當局意圖向立法會隱瞞不同的意見。她表示，政府當局已接納中西區區議會所提關於在該項目提供更多鄰舍休憩用地的意見，而該項目所提供的美化休憩用地已超出中西區區議會的要

求。至於甘議員所提的意見，即在"原創坊"預留若干設施供區內人士使用，發展局局長表示此舉未必可行，因為"原創坊"目前的定位是一個標誌性創意中心，但市區重建局(下稱"市建局")在附近推行的卑利街／嘉咸街重建項目(即H18項目)會提供社區會堂等社區設施，而該項目會在數年後竣工。

42. 甘乃威議員對政府當局的解釋不表信服，並懷疑該項目可否與附近地區的文物、文化和旅遊景點產生協同效應。他重申對撥款建議有所保留。其他議員則普遍支持政府當局向工務小組委員會及財委會提交撥款建議。

## VI 160CD —— 跑馬地地下蓄洪計劃

(立法會CB(1)1798/10-11(01)——政府當局就  
號文件 "160CD —— 跑  
馬地地下蓄洪計  
劃"撥款建議提  
交的文件)

43. 發展局局長表示，跑馬地地下蓄洪計劃的工程範圍包括在跑馬地遊樂場建造一個地下蓄洪池和一所泵房，並進行相關排水工程，以紓緩跑馬地和鄰近地區的水浸問題。這是當局持續致力令本港成為一個優質而安全的城市所進行的工作之一。由於大坑東蓄洪計劃和上環雨水泵房分別成功紓緩了旺角和上環的水浸問題，因此政府當局會在跑馬地採用類似的蓄洪方法。

44. 渠務署助理署長／設計拓展補充，在特大暴雨期間，跑馬地及附近一帶交通繁忙和人口稠密的地方(包括成和道、黃泥涌道和摩利臣山道)均曾發生嚴重水浸。要沿現有排水渠走線進行大規模擴闊工程以紓緩水浸問題有一定限制，因為這會涉及大規模掘路工程，不但對公眾造成嚴重滋擾，而且由於某些地點的地底公用設施已相當密集，實際上亦不可行。實施地下蓄洪計劃是控制區內水浸問題的最可行方法。跑馬地遊樂場是區內的最低點，就土地用途和水力學觀點而言，是實施地下蓄洪計劃的最理想地點。蓄洪池的容量為6萬立方米，相等

於24個標準泳池的體積。當局預計，在蓄洪池建成後，跑馬地和鄰近地區的主排水系統設計容量，將可足以抵禦50年一遇的暴雨。

45. 渠務署助理署長／設計拓展又表示，跑馬地地下蓄洪計劃的建造工程會分兩個階段進行。第一階段工程預計於2011年年底展開，包括興建約半個地下蓄洪池、一條雙管道箱形暗渠、雙管式排水管、一個進人井和一個靜水池，當中包括由香港賽馬會(下稱"馬會")進行的部分工程，該等設施將於2015年年初啟用。餘下工程則會在第二階段進行，於2018年年初完成。按付款當日價格計算，擬議工程所需的費用為10億6,580萬元。若按2010年9月的價格計算，則為7億8,630萬元。

#### 跑馬地地下蓄洪計劃下的工程及與灣仔區內各雨水收集設施和排水系統配合的事宜

46. 陳淑莊議員察悉，興建中的港島西雨水排放隧道會由大坑經跑馬地延伸至數碼港，她詢問當局為何需要在跑馬地地下蓄洪計劃下建造擬議的地下蓄洪池。她認為，政府當局應提供更多資料，說明港島西雨水排放隧道及跑馬地地下蓄洪計劃所發揮的作用，以及兩者會如何配合，紓緩跑馬地區的水浸問題。她察悉，雖然位於大坑東的地下蓄洪池體積大於在跑馬地地下蓄洪計劃下建造的地下蓄洪池，但在特大暴雨期間，旺角仍然會出現水浸，儘管程度較為輕微。因此，政府當局指跑馬地地下蓄洪計劃的設施的設計容量足以抵禦50年一遇的暴雨，實在令人懷疑。

47. 甘乃威議員指出，上環雨水泵房啟用兩年多以來一直能有效紓緩上環的水浸問題。他要求當局提供資料，說明跑馬地地下蓄洪計劃覆蓋哪些地方，以及該計劃是否只為跑馬地馬場附近的低窪地區而設。

48. 渠務署助理署長／設計拓展解釋，當局會採用三管齊下的方法，防止跑馬地及鄰近地區出現水浸。首先，預計在2012年啟用位於上游的港島西雨水排放隧道，會截住跑馬地上游集水區所收集的

雨水，再於數碼港附近排放出大海。其次，在中游部分，當遇上特大暴雨時，集水區所收集的部分雨水會被分流至擬議蓄洪池暫時儲存，以防止現有排水網絡不勝負荷，尤其是位於水浸黑點(例如成和道、黃泥涌道、摩利臣山道、立德里和跑馬地遊樂場)的排水網絡。在暴雨過後，儲存在蓄洪池的雨水會排放至堅拿道的地底箱形暗渠，再排放至維多利亞港。最後，當局會在中游進行改善工程，以改善灣仔現有的排水網絡。簡言之，港島西雨水排放隧道處理跑馬地上游的集水區的雨水，而跑馬地地下蓄洪計劃則是當局在中游處理跑馬地的水浸問題的三管齊下措施的主要部分。

49. 何秀蘭議員提述兩年前位於馬場東南面的金山花園發生的水浸事件，並詢問當局會否進行排水改善工程，有效地將在金山花園和附近地方收集到的雨水分流至擬議蓄洪池。她強調，增加跑馬地上游水浸黑點的排水網絡的容量非常重要，並要求政府當局提供資料，說明跑馬地地下蓄洪計劃集水區的排水系統，如何與擬議蓄洪池互相配合。

50. 渠務署總工程師／排水工程解釋，跑馬地地下蓄洪計劃的集水區主要涵蓋跑馬地半山和較低的地方。在特大暴雨期間，該等集水區所收集的雨水會經現有排水網絡，分流至地勢較低的擬議蓄洪池暫時儲存。在特大暴雨過後，儲存在蓄洪池的雨水會排放至堅拿道的地底箱形暗渠，再排放至大海。

51. 渠務署助理署長／設計拓展補充，作為解決跑馬地和鄰近地區水浸問題的三管齊下方法的一部分，新建的港島西雨水排放隧道會收集半山區上游部分的雨水。這會令來自跑馬地集水區的雨水流量減少約三分之一。因此，中游的現有排水系統可妥善處理有關地區餘下的雨水量。

52. 主席詢問，當局在虎豹別墅附近敷設的新排水渠，是否供跑馬地地下蓄洪計劃的集水區收集雨水之用。渠務署助理署長／設計拓展答稱，該條收集雨水的渠道正是港島西雨水排放隧道的一個主要截流點。至於就金山花園附近地方採取的防洪

措施，他表示當局已改善有關地方的排水系統。政府當局將在會後提供更多詳細資料。

(會後補註：政府當局已在補充資料文件(立法會CB(1)2220/10-11(01)號文件)中提供有關資料，包括跑馬地地下蓄洪計劃集水區的詳情、雨水收集設施與集水區內的排水系統配合的事宜，以及金山花園和附近地方的排水改善工程。該份補充資料文件已於2011年5月18日送交委員參閱。)

53. 陳淑莊議員關注將會在跑馬地遊樂場建造的新泵房對附近環境造成的影響。由於在會議上提交的泵房圖則(立法會CB(1)2007/10-11(02)號文件)並無註明泵房的體積，她要求當局在會後提供補充資料。

54. 渠務署總工程師／排水工程向委員保證，泵房的高度不會超逾跑馬地遊樂場內現有建築物(例如現時由康樂及文化事務署提供的更衣室)的高度。他補充，當局已就建造泵房一事諮詢馬會，馬會並無提出反對。

(會後補註：政府當局已在補充資料文件(立法會CB(1)2220/10-11(01)號文件)中，提供關於泵房的體積的資料。)

55. 葉國謙議員指出，在進行跑馬地地下蓄洪計劃的建造工程時，馬會與渠務署之間互相配合非常重要，因為這樣可對在賽道及馬會其他設施進行的活動所造成的妨礙減至最少。他詢問，渠務署在進行有關工程時會如何與馬會配合。

56. 渠務署助理署長／設計拓展表示，渠務署一直與馬會緊密配合，而馬會亦已提出自費進行部分工程，以示支持有關工程計劃，並確保有關計劃和橫越賽道及於賽道附近敷設排水渠的工程完全符合馬會的要求，以及施工時間不會與賽馬活動撞期。馬會將負責敷設橫越賽道地底的3段雙管道箱形暗渠及相關排水渠，並支付有關工程的費用。政府當局的文件隨附的地圖顯示了箱形暗渠各相關

渠段的位置。有關的建造工程在編排上會盡量減低對賽馬活動的影響。

57. 甘乃威議員指出，上環蓄洪池位處海旁附近，因此該蓄洪池所收集的雨水很快便可排放至維多利亞港。然而，擬議的跑馬地蓄洪池所收集的雨水須先泵至堅拿道的現有地底箱形暗渠，然後才排放至維多利亞港。他關注到，該箱形暗渠的容量是否足以容納來自跑馬地蓄洪池的雨水，若否，則堅拿道可能會出現水浸。

58. 渠務署總工程師／排水工程表示，上環蓄洪池的容量為9 000立方米，遠遠少於擬議跑馬地蓄洪池的容量，即6萬立方米。上環蓄洪池及跑馬地蓄洪池的功能各有不同，前者用作儲存雨水及防止海水在漲潮時溢流至低窪地區，後者則用作暫時儲存雨水，以便在稍後將雨水排放至維多利亞港。根據跑馬地地下蓄洪計劃，在暴雨過後，儲存在蓄洪池的雨水只會經堅拿道的現有箱形暗渠排放至大海。該箱形暗渠有足夠的容量，讓雨水由蓄洪池流向大海。

#### 對跑馬地遊樂場的活動的影響

59. 陳淑莊議員、葉國謙議員及甘乃威議員關注到，在進行跑馬地地下蓄洪計劃相關建造工程期間，跑馬地遊樂場需要關閉。他們詢問，當局有否就關閉跑馬地遊樂場的安排充分諮詢馬會及相關體育機構，以及在施工期間會否有其他場地可供舉辦體育活動。

60. 渠務署總工程師／排水工程表示，政府當局已就跑馬地地下蓄洪計劃及因應推行有關計劃而暫時關閉跑馬地遊樂場內各球場的安排，諮詢馬會、香港足球總會及香港欖球總會。建造工程會分個兩階段進行，而當局不會在同一時間關閉超過3個球場，以盡量減少對跑馬地遊樂場的體育活動造成的妨礙。上述機構均支持有關計劃，亦同意就關閉場地作出的擬議安排。

(會後補註:政府當局已在補充資料文件(立法會CB(1)2220/10-11(01)號文件)中提供進一步資料,說明當局為盡量減少在施工期間妨礙跑馬地遊樂場的體育活動而採取的措施。)

### 對跑馬地交通情況的影響

61. 考慮到養和醫院重建工程及跑馬地遊樂場附近的一些住宅重建項目快將展開,加上跑馬地地下蓄洪計劃的工程,陳淑莊議員極為關注跑馬地的交通擠塞問題將會惡化。她建議當局將跑馬地地下蓄洪計劃工程項目所產生的交通量,分流至遠離區內主幹路和主要交匯處的地方。

62. 渠務署總工程師／排水工程回應時表示,政府當局已就跑馬地地下蓄洪計劃的建造工程可能會對交通造成的影響諮詢灣仔區議會,並已在2010年年底和2011年年初(即在西區海底隧道加價前和加價後)進行兩次交通影響評估。評估結果顯示,在兩次評估相隔的一段時間,跑馬地的交通流量並無重大變化,繁忙時間依然出現交通擠塞。為盡量減少施工期間可能對區內交通造成的妨礙,運送建築廢物的工作只會在非繁忙時間(即星期一至五上午9時30分至下午5時及星期六上午8時至中午12時)進行。當局估計,在施工的高峰期,每小時最多會有15輛運泥車運作。他強調,政府當局會與灣仔區議會保持密切聯繫,就施工期間的交通情況進行檢討。此外,當局會成立交通管理聯絡小組,負責審核和檢討擬議的臨時交通安排,包括為應付養和醫院重建工程所帶來的額外交通量(如有的話)而設的安排。

63. 陳淑莊議員又詢問,當局在進行交通影響評估時,是否已考慮養和醫院最新的重建計劃預計會令交通流量增加此一因素。她要求政府當局在會後就此事提供補充資料。

(會後補註:政府當局已在補充資料文件(立法會CB(1)2220/10-11(01)號文件)中,提供有關該項目的交通影響評估的進一步資料。)



其他事宜

64. 涂謹申議員十分欣賞當局採用地下蓄洪計劃來解決旺角的水浸問題。他極力建議當局表揚提出上述解決方案的人員。他察悉政府當局現正探討善用本港地下空間的方法，作為增加可供發展的土地供應量的一種策略，並認為政府當局或可考慮應否把地下蓄洪池用地改作其他用途，以善用地下空間這項珍貴的土地資源。

65. 渠務署助理署長／設計拓展回應時表示，利用蓄洪方法解決水浸問題，是由顧問、水力學方面的權威及渠務署共同提出的。大坑東蓄洪計劃涉及在大坑東遊樂場地底建造一個地下蓄洪池和輸水系統，這個設計由香港大學一名教授監督制訂，而該名教授亦因為這個工程項目而獲得國際獎項。除了大坑東的工程項目外，渠務署亦有其他優質的工程項目獲得國際和本地認可。渠務署助理署長／設計拓展表示，當局在考慮善用地下空間時，認為興建地下蓄洪池是解決低窪地區水浸問題的最佳方法，因為在人口稠密、交通繁忙及地底公用設施已相當密集的低窪地區，要沿現有排水渠走線進行大規模擴闊工程，實在困難重重。遊樂場面積龐大，地面上亦沒有樓宇發展項目和其他設施，因此是建造地下蓄洪池的最理想地點。他補充，擬議的跑馬地地下蓄洪池只佔跑馬地遊樂場地下空間的30%，而餘下的地下空間亦可作其他用途。

66. 關於政府當局表示在跑馬地地下蓄洪計劃完成後，相關設施的設計容量足以抵禦50年一遇的暴雨，李永達議員指出，其實本港過往不時發生嚴重水浸，並建議政府當局以更簡單易明的方式，表達"50年一遇的暴雨"的擬議涵義。此外，他認為雖然地下蓄洪池等新防洪設施可有助盡量減低發生水浸的機會，但政府當局仍須繼續進行其他範疇的防洪工作，例如妥善維修排水管及提升處理緊急情況的效率和成效。

67. 渠務署助理署長／設計拓展回應時表示，排水系統的容量足以抵禦50年一遇的暴雨，是指排

水系統按照國際標準設計，並已顧及預計降雨量及出現這種暴雨的或然率的因素。50年一遇的暴雨並不代表是每50年出現一次的暴雨。每小時降雨量130毫米是這種暴雨的另一種描述方式，而若降雨量達到每小時70毫米，黑色暴雨警告便會發出。在渠務署所採取的應變措施方面，他表示香港天文台一旦發出紅色暴雨警告，渠務署的緊急控制中心便會開始運作。渠務署人員會在中心候命，當接獲水浸報告後會即時採取跟進行動。

68. 主席及何秀蘭議員關注政府當局會採取甚麼措施，處置掘出的物料及工程項目產生的建築廢物(包括接收這些廢物的公眾填料接收設施和堆填區)，以及有何方法盡量減少從工地運走廢物時可能對附近居民造成的滋擾。委員要求政府當局在會後提供相關措施的資料。

(會後補註：政府當局已在補充資料文件(立法會CB(1)2220/10-11(01)號文件)中，提供有關處置建築廢物的安排的資料。)

#### 向工務小組委員會提交撥款建議

69. 主席總結有關討論。他詢問委員是否支持政府當局就擬議項目向工務小組委員會申請撥款。委員大致支持有關項目，但表示政府當局應提供委員所要求的補充資料，然後才將撥款建議提交工務小組委員會考慮。

### **VII 啟德發展計劃進度報告**

(立法會CB(1)1862/10-11(01)——政府當局就"啟德發展計劃進度報告"撥款建議提交的文件)

70. 發展局局長表示，立法會在2009年及2010年批出一筆合共126億元的撥款，以推展多個與啟德發展計劃有關的項目。該等項目包括第一階段的工程，例如郵輪碼頭。政府當局的文件旨在介紹啟德發展計劃的最新情況，以及請事務委員會支持把

3個工務計劃項目提升為甲級，估計所需費用為11億6,500萬元。該3個工務計劃項目如下：

- (a) 465CL —— 處理啟德明渠進口道及觀塘避風塘的受污染沉積物；
- (b) 469CL —— 興建前啟德機場北面停機坪的第二期基礎設施；及
- (c) 711CL —— 在新郵輪碼頭大樓頂部重置南面停機坪現有的雷達。

71. 她補充，政府當局現時亦進行與保育龍津石橋有關的設計工作，並會制訂有關把黃大仙與啟德之間的一段啟德明渠轉化為啟德河的設計概念。

#### 啟德發展計劃的土地供應

72. 李永達議員關注到，政府當局很遲才會在啟德發展區提供房屋發展用地。他注意到啟德發展區的房屋用地只會在2014年之後提供，加上鑒於市區土地的供應甚少，他促請政府當局審慎行事，盡早在啟德發展區提供新的用地，供興建私人發展項目。他又問及政府當局未來各年在香港提供住宅發展用地的時間表，以及政府當局有否制訂任何涵蓋一段固定時間的計劃，例如為期5年的行動計劃。

73. 發展局局長表示，中期而言，啟德發展區的土地將會是香港房屋用地的其中一個主要來源。為加快在2014年前供應私人住宅發展用地，政府當局已將興建第二期基礎設施的時間表提前，以配合住宅用地及其鄰近範圍的發展(即469CL號工務計劃項目)。除了現正在啟德發展區興建一個公共屋邨，政府當局亦已在北面停機坪預留一幅用地，供市建局興建新的《市區重建策略》下的“樓換樓”計劃單位。關於啟德發展區住宅發展用地的長遠供應，她表示政府當局現正進行詳細規劃，當中顧及的因素包括保育龍津石橋及改善市民前往啟德海濱地區的暢達程度。她表示，啟德發展區的面積約為320公頃，將可提供約3萬個房屋單位，供大概9萬人居住。在房屋發展用地的長遠供應方面，發展

局局長表示，政府當局現正檢討其計劃，以制訂一個更切實可行的啟德發展區房屋用地供應時間表，並會就此事向事務委員會作出簡報。

74. 鑒於香港的土地有限，李永達議員強調，政府當局在發展啟德發展區的用地時必須非常謹慎，令市區有穩定的土地供應作發展之用，這點十分重要。為免大型發展商壟斷住宅發展項目，他促請政府當局在啟德發展區提供面積較細的用地，以便小型發展商亦可參與有關的發展過程。

#### 龍津石橋及啟德河

75. 黃國健議員支持政府當局把黃大仙與啟德之間的一段啟德明渠轉化為啟德河的計劃，令該處成為具吸引力的綠化河道走廊，連接新舊市區。他建議政府當局在推行有關項目時，應設法加入更多"本土經濟元素"，例如沿河兩岸設置露天咖啡座及相關的公共設施，供市民享用。在保育龍津石橋方面，他認為政府當局應考慮興建一條文物徑，把石橋與附近的其他歷史地點和古蹟(包括九龍寨城公園)連接起來。

76. 啟德辦事處專員感謝黃議員的意見。關於保育啟德發展區的文物及改善啟德明渠的措施，他表示政府當局一直透過進行廣泛的公眾參與活動，以及舉辦包括展覽、講座及工作坊等各種活動，就保育龍津石橋及美化啟德明渠的建議，收集公眾的意見。在龍津石橋方面，當局建議設置一條25米闊的保育長廊和一條穿越太子道東的行人隧道，以便更直接地連接九龍寨城公園。這項建議深受該區的居民歡迎。至於長2.4公里的啟德明渠，政府當局計劃把該明渠轉化為一條具特色的綠化河道，在兩旁設置景觀美化、行人及康樂設施。他補充，當局會在該河道的上游加強綠化，而河道的下游較闊，有潛力設置各式各樣的文娛康樂設施供市民享用。政府當局現正考慮啟德河不同的設計概念的可行性，包括沿河岸設置單車徑及街頭表演場地。有關的設計概念會在稍後進行的第二階段公眾參與活動中討論。

### 在啟德發展區興建體育場館

77. 葉國謙議員詢問，政府當局所提有關在啟德發展區興建體育場館的建議的進展。發展局局長表示，在2007年核准的啟德分區計劃大綱圖包括興建一個體育場館。她表示，有關項目屬民政事務局的職權範圍，而為了配合香港鐵路有限公司沙田至中環線的發展，民政事務局計劃在2021年左右，即啟德發展計劃最後一個階段興建該體育場館。

### 啟德海濱地區的臭味問題

78. 梁美芬議員雖然歡迎政府當局致力清理啟德明渠進口道及觀塘避風塘的受污染沉積物，但她對於嚴重污染的海水及土瓜灣和紅磡海濱的臭味引致的問題深表關注。她提述香港公開大學(下稱"公開大學")最近進行的一項研究顯示，在土瓜灣海心公園附近抽取的海水樣本的大腸桿菌含量是可接受水平以上的377倍。她表示這個水平不可接受，並強調政府當局必須即時採取措施處理有關問題，作為推展啟德發展計劃不可或缺的一部分。

79. 啟德辦事處專員表示，政府當局非常重視啟德發展計劃的工程對附近的維多利亞港海水的水質造成的影響，並已設立19個監測站，以便抽取樣本監測水質。他表示，政府當局亦關注公開大學的研究結果，因為有關結果與政府當局取得的調查結果不符。他向委員保證，政府當局會致力研究土瓜灣海濱地區的臭味問題，以及確定可能引致臭味問題的原因。他表示，渠務署會跟進把污水渠非法接駁至雨水渠，令未經處理的污水排放至維多利亞港的問題，而環境保護署會在有需要時採取執法行動。海事處則會負責清理海上的垃圾。

### 就工務計劃項目進行的環境影響評估

80. 涂謹申議員申報利益，表明他是市建局董事會非執行董事。因應高等法院近日在一宗針對就興建港珠澳大橋而進行的本地工程項目的環境影響評估(下稱"環評")報告提出司法覆核的個案中，裁定申請人勝訴，涂議員關注法院的判決對其他涉

及環評研究的工務計劃項目的影響，並詢問政府當局有否就啟德發展計劃各個項目的環評研究進行檢討，看看是否需要採取任何跟進行動。

81. 發展局局長表示，她無法就涂議員的問題提供具體答案，因為環境局現正考慮法院的判決，政府當局需要一些時間制訂未來路向。她表示，政府當局一直以審慎和嚴謹的方式，以及根據相關法例的規定，就工程項目進行環評研究。她又向委員保證，政府當局不會輕視該司法覆核個案，並會評估其對工程項目已完成的環評研究的影響。涂議員表示，政府當局在決定是否就法院的判決提出上訴時，必須考慮就受影響的環評研究採取適合的跟進行動。

82. 主席總結就此事項進行的討論。他表示，委員普遍支持政府當局的建議，就該3個工務計劃項日向工務小組委員會及財委會提交撥款申請。

#### VIII 活化工業大廈 —— 進度報告及中期檢討

(立法會CB(1)1909/10-11(06)—— 政府當局就活化工業大廈 ——

進度報告及中期

檢討提交的文件

立法會CB(1)1909/10-11(07)—— 立法會秘書處就

活化工業大廈擬備的文件(背景資料簡介))

83. 發展局局長表示，政府當局已就一籃子新措施展開中期檢討，而這些措施是根據活化空置及使用率偏低的工業大廈的政策，於2010年4月1日起推出的。檢討的目的是確定在政策或推行方面有哪些事宜需要處理，以鼓勵及利便善用現有工業大廈，配合香港不斷轉變的社會及經濟需要。政府當局旨在於2011年下半年完成檢討工作。她在是次會議上主動向委員簡介實施新措施的最新進度，以便及早徵詢委員對檢討範圍和方向的意見，並讓檢討工作可以與事務委員會互動的形式進行。政府當局會在較後階段向事務委員會匯報檢討結果。

84. 發展局局長匯報，截至2011年3月底，政府當局共接獲37宗整幢改裝工業大廈的申請及10宗重建工業大廈的申請，當中13宗整幢改裝申請和7宗重建申請已獲批准。鑒於新措施只實施了一年，加上重建或整幢改裝舊工業大廈受到該等大廈業權分散所局限，政府當局認為至今的反應及進度令人鼓舞。她指出，地政總署已成立一個專責小組，集中處理根據新措施提出的申請，而發展機遇辦事處亦一直為改裝或重建項目提供一站式諮詢及協調服務。其他政府部門(包括屋宇署及運輸署)亦額外制訂了利便整幢改裝工業大廈的措施。

85. 關於重建或整幢改裝使用率偏低的工業大廈的局限，發展局局長表示，業權分散仍是主要障礙，而至今所接獲的申請數目不多，亦是基於這個原因。她表示，在引入活化舊工業大廈的政策措施前，持份者已認為政府當局應容許工業大廈局部或逐層改裝。然而，政府當局關注到工業大廈作工業及商業混合用途會導致消防安全問題，故並無把該建議納入一籃子新措施內。

86. 至於持份者對新措施的初步意見，發展局局長表示，大部分意見均聚焦於與整幢改裝及現有的各方面限制有關的問題上。舉例而言，有人建議放寬現時在改裝後必須保留建築物構架的規定；容許申請人在大廈其他部分(包括在現有建築物外殼以外)加建，以補償在改裝時損失的總樓面面積；以及放寬在改裝後的工業大廈提供上落客貨及泊車設施的要求等。政府當局會透過舉辦專題小組討論及研討會，繼續評估持份者的意見。她歡迎委員對有關的政策措施及新措施有哪些地方可予改善表達意見。

#### 處理工業大廈業權分散的措施

87. 李永達議員並不認為，實施新措施的進度顯示舊工業大廈業主的反應令人鼓舞。鑒於新措施應可帶來好處，例如大廈的物業價值增加及免繳豁免費用，他認為應該有更多申請。他指出，舊工業大廈業權分散仍是進行整幢改裝的主要障礙，因為

整幢改裝的申請須由大廈所有業主聯合提出，而要取得所有業主同意或有困難，故他促請政府當局探討容許舊工業大廈局部改裝的建議。他雖然瞭解大廈作工業及商業混合用途會引起消防安全問題，但指出不少工業大廈已有此類混合用途，當中有單位改為商業活動處所，例如工作室及陳列室。他強調，發展局有需要與消防處研究消防安全問題，以期制訂解決辦法，利便工業大廈局部改裝，藉此處理工業大廈業權分散所帶來的問題。否則，當局將難以達致有關政策措施的目標，騰出潛在土地資源以配合社會和經濟需要。

88. 發展局局長承認，業權分散是整幢改裝舊工業大廈的主要障礙。近年工業大廈涉及傷亡的嚴重火警事故顯示，工業大廈作混合用途會引致消防安全問題，她重申對此表示關注，並強調政府當局在活化舊工業大廈時，不會為了經濟利益而危及公眾安全。她又提到在一些個案中，城市規劃委員會批准了工業大廈若干樓層的更改用途申請，是因為這些大廈設有樓層作為"隔火層"，解決了消防安全問題。不過，這樣的安排未必獲得大廈有關樓層的業主同意。她補充，當局有必要規定改裝工業大廈須取得所有業主同意，因為在進行改裝後，改裝的部分無法在大廈的整段使用期或現行契約期間內還原。有關規定旨在防止大廈作混合用途可能會造成的問題，例如火警危險。她向委員保證，政府當局會致力在更廣泛的層面上思考，研究改善一籃子措施的建議／提議，以克服所發現的障礙。

89. 李永達議員引述香港房屋委員會(下稱"房委會")的經驗，建議政府當局考慮聘請消防安全顧問，研究是否有空間提升工業大廈的消防安全措施，以容許在工業大廈進行局部改裝，作工業及其他混合用途。有關措施可包括行政安排、增加消防安全裝置及提升大廈管理。主席表示，主要的消防安全問題與在大廈提供走火通道有關。

#### 文化創意產業使用工業大廈

90. 何秀蘭議員提述一群文化工作者要求政府當局善用工業大廈，以便騰出土地，以舉辦及發展



文化創意活動。她表示，很多文化工作者已在工業大廈設立工作室、工作坊或排練室，因為他們需要較廣濶的空間運作，而且無法負擔商業大廈的高昂租金。然而，使用工業大廈舉辦藝術文化活動或製造相關產品，被視為違反大廈的准許用途。據她所知，就工業大廈作混合用途提出的主要關注，關乎大廈內非工業機構使用者在火警時的逃生問題，因為非工業機構的顧客是大廈的訪客，與租戶或租戶在大廈內工作的僱員不同，他們並不熟悉大廈的環境，更遑論大廈的走火路線。為處理這個問題，該群文化工作者曾建議政府當局考慮提升作混合用途的工業大廈的消防安全措施，例如規定大廈的管理公司改善火警逃生路線的標誌及指示。

91. 何秀蘭議員進一步表示，文化工作者已特別指出，隨着西九文化區各項藝術表演設施啟用，政府當局有需要留意藝術文化支援活動對工作空間的需求會日益增加。據該群文化工作者所述，進行此類支援活動合共需要超過180萬平方呎的地方。另一方面，何議員轉述文化工作者對工業大廈單位租金自2009-2010年施政報告宣布活化舊工業大廈的新政策後大幅攀升表示關注。此外，租用工業大廈單位的文化工作者已投資金錢為單位進行裝修工程，以切合其特別需要，例如就錄音室安裝隔音間隔，以及就舞蹈室鋪設合適地板。這些文化工作者大多無法負擔經常遷往新工作地方的費用。為處理商業大廈寬敞的單位不足及高昂租金造成壓力的問題，何議員促請政府當局以低廉的租金，提供房委會所興建的空置分層工廠大廈，供文化工作者使用。她重申，如果缺乏負擔得來的工作場地，文化創意產業難以繼續發展。此外，當局亦應考慮把空置的小學校舍改裝，供文化工作者使用。何議員希望，透過各部門同心協力，可把合適的土地及樓面空間改裝，以支持文化創意產業。主席贊同何議員的意見，認為應善用空置的政府處所，提升寶貴的土地資源的用途。

92. 發展局局長重申，利便舊工業大廈重建或整幢改裝的新措施會提供合適的土地和樓面空間，配合香港的經濟和社會需要，包括提供更多負

擔得來的工作場地，進行文化創意產業活動。文化創意產業是香港具有明顯優勢的6項產業之一，其增長對西九文化區的發展十分重要，亦會提升香港的競爭力。

93. 至於就工業大廈單位租金增加提出的關注，發展局局長表示，香港藝術發展局於2010年就"使用工廠大廈進行藝術活動的現況及需求"所進行的調查結果顯示，在一些使用工業單位的藝術工作者正面對租金增加之際，其他使用不同類型單位的行業亦同樣感到租金普遍上升。她表示，政府當局注意到有工業大廈業主願意把單位租予藝術工作者及文化工作者作為工作坊。在有需要時，有關的政府部門可作出轉介。關於處理工業大廈作混合用途所導致的消防安全問題的建議，發展局局長表示，政府當局會在不危及公眾安全的情況下，致力探討可行的解決辦法。至於有關使用房委會所興建的空置工廠大廈的建議，發展局局長表示，一籃子新措施並無涵蓋房委會的分層工廠大廈。她表示，房委會將會把現有的分層工廠大廈重建為公共租住房屋，以滿足對公共房屋日益增加的需求。政府當局會探討其他方法，應付創意產業對負擔得來的工作場地的需要。

## **IX 其他事項**

94. 議事完畢，會議於下午5時47分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年7月11日