

立法會發展事務委員會

二零一零至一一年《施政報告》及施政綱領  
有關發展局的措施

引言

行政長官在二零一零年十月十三日發表題為「民心我心 同舟共濟 繁榮共享」的二零一零至一一年《施政報告》。施政綱領闡列了香港特別行政區政府推行的新措施和持續推行的措施。本文件詳述由發展局推展的各項措施。

《施政報告》及施政綱領中的措施

2. 發展局主要負責推展「發展基建 繁榮經濟」及「優質城市 優質生活」兩項主題的工作。**附件1**載有二零一零至一一年施政綱領所載有關發展局的所有新措施及持續推行的措施摘要，當中的主要項目會在下文各段作重點闡述。

(A) 「發展基建 繁榮經濟」主題下的措施

(I) 活化工廈措施的最新進展

3. 一籃子的新措施已於二零一零年四月一日開始實施，而地政總署亦已在總部成立一個專責小組，集中處理所有工廈重建及整幢改裝的申請。截至二零一零年九月底，地政總署共接獲29宗在新措施下重建（6宗）和整幢改裝（23宗）工廈的申請。

4. 我們為新措施設定了3年時間，讓業主提出申請。如早前承諾，我們將於來年進行中期檢討，務求新措施能推動善用現有工廈，地盡其用，配合香港不斷轉變的社會及經濟需要。

(II) 土地供應

5. 為增加可興建私人房屋的土地供應，我們將繼續以勾地表制度為主軸，輔以政府以拍賣或招標主動賣地。不僅如此，我們將審視現有土地用途或開拓土地來源。例如，我們已完成全港工業用地的研究，並建議把大約三十公頃土地改作住宅用途。我們亦降低了為重新發展而強制售賣的門檻，以促成更多舊樓重建。中長期而言，啓德發展區及新界北部新發展區將提供更多土地，以滿足房屋需求。我們亦將於短期內就安達臣道、藍地及前南丫島石礦場用地陸續展開規劃研究，以便適時提供土地作房屋發展。在敲定與港珠澳大橋相關的基建項目的詳細規劃後，我們便會盡快就東涌地區的進一步發展建議展開可行性研究。

6. 政府的政策是確保樓市健康平穩發展。為此，在未來十年內，平均每年需提供可興建約二萬個私人住宅單位的土地。正如行政長官強調，這並非建屋量的硬指標，目的是政府在一段時間內累積一定的土地儲備，務使房地產市場有平穩的土地供應，特別是需要準備足夠的土地以興建中小型住宅單位，藉以穩定這類樓宇的價格。私人房屋土地的供應包括政府出售的土地、私人發展商提出的土地契約修訂和土地交換、毋須補地價的私人重建項目，以及香港鐵路有限公司(港鐵公司)及市區重建局(市建局)的土地招標項目。

7. 為了達致上述目標，財政司司長會主持一個「房屋用地供應督導小組」，統籌各部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題，確保房屋用地有穩定及充足的供應。

8. 為增加中小型單位的供應，我們已預留一幅位於前元朗邨的土地作嘗試，透過賣地條款指定單位的最低數目及面積限制，興建該類型單位。我們準備在年底前招標。我們會汲取有關經驗，探討應用於其他用地的可行性。

9. 此外，我們會與港鐵公司和市建局商討，在其西鐵物業項目及市區重建項目中，盡量多興建中小型單位。

10. 過去數十年，香港一直靠移山填海來滿足人口和發展方面的需要。我們已承諾，為興建中環灣仔繞道而在中環及灣仔進行的最後一期填海工程完成後，不再在維多利亞港進行填海工程。長遠來說，為了提供更多土地，我們會邀請公眾討論在維多利亞港以外地方進行適度填海的建議。另外，土木工程拓展署現正就香港地下空間的使用進行研究。儘管岩洞和地下空間不適合作房屋發展之用，但仍可作其他用途，例如需求殷切公眾爭相使用的公共及儲存設施。

### (III) 基建項目的政府開支

11. 二零一零至一一年度基本工程開支表現，令人滿意，預計能完全符合原來預算的496億元，較二零零八至零九年度234億元的實際開支有顯著改善，亦較二零零九至一零年度的453億元開支進一步有所增加。

12. 我們正繼續推展本局政策範疇下的各項重大基建工程。在啓德發展計劃方面，我們於二零一零年三月成立一個專責的啓德辦事處，帶領和監督與啓德發展計劃相關項目的協調和推展工作。第一期發展的建築工程現正進行得如火如荼，包括租住公屋、郵輪碼頭大樓及首個泊位和配套基礎設施等工程，並預期於二零一三年年中完工。為了推展啓德的其他發展項目，現正為北面停機

坪的基礎設施工程及啓德明渠的生物除污處理工程進行詳細設計工作，亦會於二零一一年年初，繼續為保育龍津石橋遺蹟和啓德河計劃舉辦公眾參與活動。

13. 在落馬洲河套(河套區)方面，港深兩地政府在二零零九年六月共同開展了規劃及工程研究。在互惠互利的基礎上，探討在河套區發展以高等教育為主，輔以高新科技研發和文化創意產業用途的可行性。我們的目標是在二零一二年完成該研究。

14. 在新發展區方面，我們已展開了新界東北新發展區(古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺)的規劃及工程研究。新界東北新發展區將會提供土地應付長遠住屋和其他土地用途的需求，預計研究會在二零一一年完成。洪水橋新發展區的規劃及工程研究亦正在籌備中，以預備在二零一一年展開。

15. 至於蓮塘／香園圍口岸計劃，為受計劃影響的竹園村興建重置區的工程已如期於二零一零年八月展開。口岸的勘測和初步設計工作在二零一零年年底會大致完成。如撥款獲得批准，我們便會展開土木工程的詳細設計工作。

16. 至於其他有助改善市民生活環境的大型工程項目，亦取得良好進展，包括在港島、荃灣和荔枝角的三項雨水排放隧道工程，以及第 1、第 2 及第 3 階段更換及修復水管計劃。

#### (IV) 創造就業

17. 除繼續推展大型基本工程計劃外，我們亦着力推展更多小型工程，以期為建造業創造更多就業機會，再加上在樓宇更新大行動下進行的樓宇維修工程，建造業的失業率因此由二零零九年二月至四月高峰期的 12.8%，下降至二零一零年六月至八月的 7%，累計跌幅為 5.8%。未來數年，基本工程開支每年仍會處於非常高的水平，預計超過 500 億元，因而可為建造業創造更多就業機會。

#### (V) 建造業的人力資源供應

18. 發展局及建造業議會(議會)已完成預測往後數年建造業專業人員、督導人員及工人供應情況的研究，並建議多項人力策略和措施，以期更妥善應付建造業未來的人力需求。研究結果顯示，大部分與建造業相關的專業界別在人手方面應不會出現重大問題，但勞工方面則正面臨工人年齡偏高和技術錯配的情況，而監工的需求也非常殷切。

19. 鑑於未來數年建造業人手需求會不斷增加，我們有需要維持足夠的人手供應，並提升現有勞動人口的技術水平和競爭力。為

此，我們已獲立法會財務委員會批准一筆 1 億元的一次過撥款，其中大部分撥款將用於資助議會加強對有意加入建造業的新血和本地在職業內人士的培訓和工藝測試，以及增加修讀議會成人短期課程及建造業監工／技術員課程學員的培訓津貼。此舉將有助培訓多技能的建造業勞工，以提升工人的流動性和競爭力，配合日後各種不同的需要。發展局會與議會及其他持份者，利用餘下撥款共同加強推廣和宣傳工作，以吸引更多人加入建造業。

20. 我們會繼續與議會及業界持份者合作，評估上述措施的成效，並會密切監察人手的供求情況。對於正面臨嚴重人手短缺的工種，我們會考慮在公共工程合約內加入條款，鼓勵承建商採用機械化的建築方法。

## **(B) 「優質城市 優質生活」主題下的措施**

### **(I) 《市區重建策略》檢討**

21. 根據《市區重建局條例》(第563章)第20條，當局在二零零一年十一月公布《市區重建策略》。市建局在擬備業務綱領草案時，已依循《市區重建策略》所訂定的指引。由於市區更新涉及許多複雜的社會及經濟課題，而這些課題與市民的價值觀及對生活質素的訴求息息相關，並隨時日改變，發展局局長在二零零八年七月宣布就《市區重建策略》進行為期兩年的全面檢討，務求與時並進，因應需要作出改變，以確保《市區重建策略》可繼續反映社會各界在市區更新課題上的訴求和優次。

22. 檢討過程分為三個階段，分別是「構想」、「公眾參與」及「建立共識」階段。為期兩年的檢討由發展局局長擔任主席及包括十位非官方成員組成的督導委員會負責監察。在檢討過程中，我們出席了立法會發展事務委員會七次會議，聽取議員和公眾的意見。

23. 一如我們向立法會發展事務委員會的匯報，督導委員會就檢討歸納出十項主要建議，並於二零一零年五月公布有關建議以建立共識。這些建議獲得公眾廣泛支持。我們按照持份者的意見，優化了這些主要建議，並已適當地把這些建議納入經修訂的《市區重建策略》擬稿內。

24. 為協助及確保經修訂的《市區重建策略》得以有效推行，我們：

- (a) 將以九龍城作為成立「市區更新地區諮詢平台」(「諮詢平台」)的試點，因為該區有不少失修樓宇，而市建

局曾在該區進行的項目為數不多；

- (b) 把啓德發展區內一或兩幅房屋用地批給市建局，興建新的實而不華的單位，以推展「樓換樓」計劃；以及
- (c) 設立一個由市建局注資五億元的市區更新信託基金，用以資助(i)「諮詢平台」所進行的各項活動；(ii)聘用社區服務隊所需的費用，以便向受市建局推行的重建項目影響的人士提供協助及建議；以及資助(iii)由市建局以外的其他團體在市區更新範圍內進行文物保育及地區活化工作的申請。

25. 主要建議及進一步措施的詳情另文載於立法會參考資料摘要。我們將公布經修訂的《市區重建策略》擬稿，以進行為期兩個月的公眾諮詢，直至二零一零年十二月十三日，及後於二零一一年年初予以公布。

## (II) 為重新發展而強制售賣土地下的小業主提供支援

26. 《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(《公告》)於二零一零年四月一日生效。自《公告》生效以來，香港房屋協會(房協)透過轄下十個物業管理諮詢中心，向小業主和對課題有興趣的市民，就根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)(《條例》)進行的強制售賣程序提供免費資訊服務。為宣傳上述資訊服務，房協最近出版了有關的小冊子(見附件2)，並已向全港各業主立案法團和互助委員會派發。

27. 截至二零一零年九月二十五日，房協透過其資訊服務共處理了163宗查詢，大部分查詢與向土地審裁處提出強制售賣土地申請的申請門檻和程序有關。若房協的前線人員未能圓滿解答有關《條例》運作的問題，房協會把有關查詢轉介香港測量師學會徵詢其專業意見。香港測量師學會亦會視乎需要為小業主舉辦公開講座。

28. 為回應議員在審議《公告》時所提出的建議，我們現正與律政司和聯合調解專線辦事處有限公司緊密合作，計劃在本年年底前設立一個有關處理強制售賣土地個案的調解先導計劃。這項計劃旨在協助為重新發展而根據第545章提出強制售賣土地申請所涉及的各方或打算提出這類申請的人士進行屬自願性質的調解。

29. 為了向舊樓長者小業主提供進一步的協助，我們會試行委聘社會福利機構，向這些長者業主提供外展服務，向他們講解物業收購的一般做法和根據第545章進行強制售賣的程序；並會按他們的意願，將其個案轉介測量師等專業人士徵求意見。

30. 為加強宣傳和公眾教育，協助小業主瞭解其權益，以及提醒他們在發展商向其提出自願收購或強制售賣時須當心的事項，我們計劃在本年稍後時間推出一輯介紹第545章的短片，以簡單易明的方法闡釋收購及／或強制售賣土地和物業的程序，讓舊樓業主認識他們的權益及可獲得的支援和協助。

### (III) 加強本港樓宇安全

31. 樓宇安全問題相當複雜，並涉及多個不同的範疇。政府及整個社會必須各盡己責，立即採取行動，解決樓宇失修問題。在馬頭圍道45J號的樓宇倒塌事件後，我們已完成對本港樓宇安全政策的全面檢討。根據本港樓宇的最新狀況，及在致力與各持份者發揮最大的協同效應的前提下，我們將採用一套多管齊下的新手法，涵蓋四個主要範疇，即：(a)立法；(b)執法；(c)對業主的支援及協助；以及(d)宣傳及公眾教育。

32. 上述措施的詳情另載於立法會參考資料摘要內。

### (IV) 締造優質及可持續建築環境

33. 為了回應市民對本港建築環境的質素及可持續性的日益關注，特別對是有關樓宇體積及高度、空氣流通、樓宇綠化和能源效益等事宜的關注，可持續發展委員會進行了一項為期四個月，名為「優化建築設計 締造可持續建築環境」的社會參與過程。是次社會參與過程顯示了維持現狀並不可行的清晰訴求。為實踐行政長官就進步發展觀所作的承諾，我們建議一套全面的措施以改善建築環境，包括：

- (a) *可持續建築設計指引*：訂立有關樓宇間距、後移及綠化的要求，以促進空氣流通及紓緩都市熱島效應；
- (b) *總樓面面積寬免*：設立可獲總樓面面積寬免的整體上限，並減少給予個別環保/完善生活設施及停車場的總樓面面積寬免，以控制樓宇的體積及高度；以及
- (c) *建築物的能源效益*：引入措施以提升建築物能源效益的標準。

34. 上述措施及實施安排的詳情另載於立法會參考資料摘要內。

### (V) 優化海濱

35. 我們會繼續加強海濱規劃的工作及落實優化海濱措施，讓市民享用海濱。在二零一零年已完成的優化海濱項目包括觀塘海濱花園第一期、上環中山紀念公園的公園部分、沿前北角邨東面用

地的臨時海濱長廊及青衣東北公園。此外，為使市民能早日享用中環海濱，使海旁更具朝氣，我們已開展七號用地海濱長廊前期工程<sup>1</sup>（工程預計在二零一二年年初完成），並已開始四號用地發展的規劃<sup>2</sup>。另外，有關海濱指示標誌計劃及海濱標誌設計比賽的工作亦正在進行中。豎立的新指示標誌及海濱標誌有助增加維港兩岸海濱的通達性。我們會繼續與新成立的海濱事務委員會合作，該委員會延續前共建維港委員會的工作。

#### (VI) 保育中環

36. 行政長官在其二零零九至一零年《施政報告》中宣布「保育中環」措施，當中包括八項饒富創意的計劃，藉以保育中環區內不少社會、歷史及建築特色，同時為這個地區注入新生命和活力。這些項目的實施進度載於附件 3。

#### (VII) 文物保育

37. 過去一年，除了推行「保育中環」措施下的文物保育項目外，我們的其他文物保育措施亦進展良好。在政府方面 -

- (a) 第一期活化歷史建築夥伴計劃(活化計劃)的全部六個活化項目已取得撥款，以推行項目。至於將前北九龍裁判法院活化為薩凡納藝術設計(香港)學院的工程，已於二零一零年七月完成，該學院亦已於二零一零年九月開始運作。而將舊大澳警署活化為精品酒店的工程，亦已於二零一零年三月展開，並會於二零一一年八月完成。芳園書室、前荔枝角醫院、雷生春和美荷樓的地盤工程預計於今年年底展開，並會於二零一一至一二年完成；
- (b) 我們已於二零一零年九月公布第二期活化計劃的結果，並選出三個由非牟利機構提出的項目，以保育和活化舊大埔警署、藍屋建築群和石屋；以及
- (c) 自二零零九年三月公布古物古蹟辦事處對 1 444 幢歷史建築的初步評級建議以來，我們接獲公眾及業主約 960 項回應(包括口頭或書面意見)。截至二零一零年九月為止，古物諮詢委員會(古諮會)已確定超過 1 000 幢歷史建築的評級，並會就確定餘下歷史建築的評級事宜，繼續與業主商討及進行相關工作。古諮會會按部就班地進

---

<sup>1</sup> 七號用地將提供擁有包括廣場和觀景台等中心景點的連綿的海濱長廊。

<sup>2</sup> 四號用地擬闢建「海濱廣場」，以提供與海濱有關的商業及休閒用途，使海濱長廊更富吸引力，為海旁提供公眾匯聚點，從而增添海濱活力及締造不同的海濱體驗。

行評級工作，並會彈性考慮公眾要求評級的新項目。

38. 在私人方面 -

- (a) 自維修資助計劃於二零零八年八月推出以來，我們已批准了九宗申請，並正處理另外七宗；以及
- (b) 在當局批准略為放寬地積比率的情況下，位於太子道西179號樓高四層的店屋(三級歷史建築)的前面部分，將會按寓保育於酒店發展的建議加以保留。獲保留建築部分的二樓會改建為展覽場地，展示有關建築物及該區歷史的資料，供市民免費參觀。

39. 文物保育專員辦事處在二零一零年舉辦了連串公眾教育計劃及活動，旨在鼓勵更多不同的社區團體參與文物保育工作，例如現正舉辦的連串以低收入家庭及殘疾人士為對象的文物導賞團。此外，亦會於二零一零年十二月舉辦巡迴展覽，以推廣文物旅遊。我們在來年會繼續這些工作。

(VIII) 綠化、園境及樹木管理

40. 按照二零零九年六月發表的《樹木管理專責小組報告 - 人樹共融 綠滿家園》的建議，發展局於二零一零年三月在工務科之下成立綠化、園境及樹木管理組，倡導新的策略性綠化、園境及樹木管理政策，使香港持續發展更綠化的環境。

41. 綠化、園境及樹木管理組轄下設有綠化及園境辦事處和樹木管理辦事處。綠化及園境辦事處負責在中央層面統籌政府的綠化及園境規劃和設計工作，樹木管理辦事處則負責倡導樹木管理部門和社會大眾以專業手法管理樹木。兩個辦事處各有本身的工作重點和需優先處理的職務，而同時會緊密合作，以通盤手法推動綠化工作，包括在上游為新種植物預留足夠的生長空間、適當選擇種植的品種、採用優質園境設計和種植方法等，以及在下流妥善護養植物，並會以保障公眾安全為首要考慮因素。

42. 政府極重視提升樹木管理部門樹木管理工作的質素，以更有效保障公眾安全。除了透過加強訓練、研究和頒布良好作業方式，以提高樹木護理工作的專業水平外，樹木管理辦事處亦會加強抽查樹木管理部門擬備的樹木檢查記錄，並實地抽查樹木。我們會在雨季過後繼續進行樹木風險管理工作，並會優先處理位於車流高及人流高地區的樹木。

43. 鑑於香港樹木極多，我們會透過與區議會、學校及非政府機構合作，加強社區參與監察全港樹木。我們會在各區為居民、互助委員會和業主立案法團等舉辦培訓研討會，並會籲請康樂及文



化事務署的綠化大使和護樹義工支持落實這方面的工作。此外，我們現正與非政府機構緊密合作，爭取學生和年青人支持政府在地區層面的樹木管理工作。

#### (IX) 升降機安全

44. 近年發生了多宗升降機事故，令市民更加關注升降機安全。為此，我們實施了多管齊下的改善措施，以提高升降機的安全。這些措施包括加強《升降機工程實務守則》、披露承建商的工作表現、加強巡查和加強宣傳。我們會繼續監察升降機的操作及保養情況，以及各項改善措施的實施進度。

45. 爲了進一步加強升降機及自動梯的安全，我們現正草擬新的條例草案，以期於二零一一年提交立法會審議，並會在新法例頒布實施後廢除《升降機及自動梯(安全)條例》(第327章)。有關的立法建議包括爲升降機及自動梯工人引入註冊制度、提高註冊升降機及自動梯工程師的資格要求、簡化規管程序和提高罰則及制裁水平。我們在早前進行公眾諮詢時，已取得市民普遍支持這些立法建議。

#### (X) 全面水資源管理

46. 食水是珍貴的資源。從可持續的觀點來看，節約用水是確保香港人有可靠和足夠食水供應的基本因素。有鑑於此，我們在二零零八年推出全面水資源管理策略，目的是以綜合、跨界別及可持續發展的模式，管理用水的供求。

47. 在用水需求管理方面，我們已加強有關節約用水的公眾教育。除其他措施外，我們亦一直推行自願參與的「用水效益標籤計劃」，以加強公眾對用水裝置及器具的耗水量和用水效益的意識，方便他們正確選擇具用水效益的產品，從而節約用水。我們正分期實施該計劃，範圍涵蓋不同的用水裝置及器具。首階段計劃針對淋浴花灑，已於二零零九年九月推出；第二階段爲水龍頭，亦已於今年九月推出；而下階段則針對洗衣機，並將會在二零一一年年初實施。

#### (XI) 防洪

48. 我們將會繼續致力提供防洪基礎設施，並會制定一套防洪計劃，在跑馬地馬場內興建一座地下蓄洪池，以減低跑馬地及鄰近地區的水浸風險。我們在進行這個項目時，會借鑑旺角和上環的蓄洪計劃。我們計劃於二零一零至一一立法年度向立法會申請所需撥款。

#### (XII) 建築的可持續發展 - 低碳建築

49. 氣候變化為全球各行各業帶來前所未見的挑戰，建築業亦不例外。為了減少建築工程的溫室氣體排放，並樹立良好榜樣，我們計劃進行一項有關在進行公共工程項目時採用低碳建築措施的研究。

## 總結

50. 我們歡迎委員給予意見，我們承諾會與立法會緊密合作，致力推展發展局的政策措施。在未來三個月，我們的目標是與發展事務委員會和樓宇安全及相關事宜小組委員會進一步討論下述事宜：

- 《市區重建策略》檢討
- 中區政府合署西座重建計劃
- 落馬洲河套地區發展規劃及工程研究 - 勘查研究 - 初步發展大綱圖及第一階段公眾參與
- 加強樓宇安全的一系列措施（包括整合各項向業主提供財政支援的計劃）
- 各文物保育項目的進展
- 啓德發展進度報告
- 蓮塘／香園圍口岸與相關工程 - 詳細勘測和設計工作

發展局

二零一零年十月十三日

## 二零一零至一一年施政綱領 有關發展局的措施一覽表

下文臚列了二零一零至一一年施政綱領所載由發展局推展的措施。我們有12項新措施和42項持續推行的措施，主要屬於「發展基建 繁榮經濟」及「優質城市 優質生活」兩大主題。

### 發展基建 繁榮經濟

#### 新措施

我們會推行下列措施：

- 與內地有關當局緊密合作，在《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》（《安排》）框架下，爭取在廣東省以先行先試方式，進一步放寬香港企業在廣東省開展建築及相關工程業務的市場准入條件。

#### 持續推行的措施

我們正推行下列措施：

- 繼續推行一籃子的新措施，加快私人工業大廈的全幢改裝或重建，以提供合用的樓面和土地，配合本港不斷轉變的經濟和社會需要。這些措施將施行至二零一三年三月三十一日，而我們會在來年評估新措施的成效。
- 進行策略性規劃和技術研究，藉着加強及有計劃使用岩洞，有效善用地下空間，以促進香港的可持續發展。
- 在重大基建方面，繼續提升我們解決跨局及跨部門事宜的能力，盡早讓公眾參與，以及處理可能影響重大基建項目進度的策略性事宜。
- 與建造業議會及主要持份者合作監察建造業的人力資源狀況，並落實多項策略，加強業內各範疇的人力資源，以應付未來基建工程項目推展時的需求。
- 就蓮塘／香園圍口岸及其客運大樓和連接道路網絡，繼續進行詳細工程研究及初步設計。
- 繼續進行新界東北新發展區規劃及工程研究（包括古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區），以期滿足將來的房屋及其他土地用途需求。研究預期在二零一一年完成。此外，我們定下目標，在二零一一年展開洪水橋新發展區的研究。

- 透過「港深邊界區發展聯合專責小組」與深圳市政府緊密合作，共同進行落馬洲河套地區發展規劃及工程研究，探討以高等教育為主，輔以高新科技研發設施和文化及創意產業，發展落馬洲河套地區的可行性，我們的目標是在二零一二年完成有關研究。專責小組會繼續督導其他跨界發展事宜（如邊境通道和邊界區發展）的進一步研究和規劃工作。
- 繼續透過高層次緊密監察，全力推行發展香港經濟必需的大型基建項目，並設立啓德辦事處，專責領導及監督啓德發展計劃的協調和推展工作。
- 繼續與建造業議會緊密合作，跟進提升建造業水平的各項措施，特別是推廣工地安全的措施。
- 與建造業工人註冊管理局緊密合作，以協助推行建造業工人註冊及分階段實施禁止條文。
- 加強與內地有關當局合作，以協助本地建造業藉着《安排》拓展商機及擴大專業資格互認的範圍，並與內地城市就大學畢業見習生調派訓練計劃繼續合作，以鼓勵人才交流及加強合作。
- 繼續與主要持份者商討，使《土地業權條例》的擬議修訂更完善。
- 根據經修訂的「大嶼山發展概念計劃」，按部就班落實有關大澳的建議，配合大嶼山平衡而協調的發展。
- 繼續與香港房屋協會合作，務求天水圍第 115 區的長者住屋計劃取得成果，並於天水圍第 112 區餘下部分，推行香港房屋協會的短期用地計劃，包括興建一所由職業訓練局營運的職業訓練中心。

## **優質城市 優質生活**

### **新措施**

我們會推行下列措施：

- 在為期兩年的大型公眾參與討論的基礎上，制訂新的《市區重建策略》，並在敲定新的策略前就擬議文本諮詢公眾。
- 設立市區更新地區諮詢平台試點，推行由下而上及地區為本的城市更新模式。
- 推出調解機制先導計劃，鼓勵根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）提出強制售賣土地業權作重建用途申請所涉及的各方，以及考慮提出該等申請的人士，嘗試以調解方式解決爭議。

- 修訂法例，以提升廣告招牌及分間單位的安全水平。
- 針對僭建物採取嚴厲的執法行動，並有效率地回應有關違反《建築物條例》的投訴。
- 與香港房屋協會及市區重建局合作，為大廈業主提供一站式全面樓宇保養諮詢及支援服務。
- 推行一系列措施改善建築設計，以締造優質及可持續的建築環境。
- 與區議會、學校及非政府機構合作，加強社區參與監察全港樹木狀況，以保障公眾安全。
- 設立教育中心，向社會提供教育資源，以加強宣傳節約用水。
- 制訂防洪計劃，以興建一座地下蓄洪池，緩減跑馬地及鄰近地區的水浸風險。
- 展開有關進行公共工程項目時採用低碳建造措施的研究。

## 持續推行的措施

我們正推行下列措施：

- 現正評選將荷李活道前已婚警察宿舍（即中央書院遺址）改造成為具標誌性創意中心的建議書。我們會與中選的非牟利機構及本港創意產業界緊密合作，推展該項活化計劃。
- 採用全方位方式，持續改善綠化、園境和樹木管理機制。措施包括上游的優質園境規劃及設計以至下游的專業植物護養、有效督導及統籌各部門的樹木管理工作、提升專業水平，以及加強社區參與。
- 繼續監察經改善的小型工程推展制度的效率和成效。
- 草擬法案，以加強升降機及自動梯的安全，新條例將取代現行的《升降機及自動梯（安全）條例》（第327章）。
- 繼續推行「用水效益標籤計劃」，以加深公眾對節約用水的認識，並方便用戶選擇具用水效益的水務裝置及器具。
- 與中選的非牟利機構緊密合作，落實與「活化歷史建築伙伴計劃」第一批及第二批建築物相關的項目。
- 就活化及再利用虎豹別墅着手進行商業招標。

- 根據經修訂的概念設計，繼續與香港賽馬會以伙伴合作關係推展保育和活化中區警署建築羣。
- 繼續在新界發展全面單車徑網絡，以改善市民生活質素。
- 為全面更換及修復水管計劃，繼續致力推展詳細設計及建造工程。
- 繼續進行16段明渠的覆蓋及／或綠化工程，務求不遲於二零一四年完成，以改善附近的居住環境。
- 進行元朗市中心明渠改善工程的初步設計工作，以提升當地環境質素和明渠的生態價值。
- 在公共工程項目中，繼續推廣使用具能源效益的裝備及再生能源系統。
- 推展市區餘下地區的綠化總綱圖建議的綠化工程，以及展開新界綠化總綱圖的預備工作。
- 公布及推廣清晰可行的指引，務求在私人發展項目內提供優質的公眾休憩用地。
- 發展一套以效能為準的規管制度，以促進現代和創新的樓宇設計。
- 根據《2008年建築物（修訂）條例》及《建築物（小型工程）規例》，實施小型工程監管制度，以簡化處理於私人樓宇進行該等工程的法定程序，改善樓宇規管和樓宇安全。
- 在審議就引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而擬訂的《2010年建築物（修訂）條例草案》過程中，與立法會緊密合作，立法規定私人樓宇業主定期檢查樓宇和窗戶，以期盡早推行該兩項計劃。
- 繼續與香港房屋協會及市區重建局（市建局）緊密合作，協助有需要的業主進行維修及保養工程，包括推行25億元的「樓宇更新大行動」。我們亦繼續透過公眾教育與宣傳，以及專業團體的參與，加強私人樓宇的管理及維修工作。
- 推行防洪計劃以提升易受洪水威脅地方的防洪水平，以及於二零一一年完成檢討新界北區及新界西北區雨水排放整體計劃的工作。
- 繼續進行「長遠防治山泥傾瀉計劃」，以鞏固和美化政府人造斜坡，緩減已知有潛在危險的天然山坡的山泥傾瀉風險，以及為私人斜坡進行安全篩選研究。

- 就灣仔和旺角地區改善計劃繼續與市建局緊密合作，以保留區內特色，以及美化該兩個地區。
- 爲了改善居住環境，我們會繼續檢討分區計劃大綱圖，在有充分理據的情況下，加入高度限制和訂定／修訂有關的規劃參數，以減低發展密度。
- 就減低西鐵元朗站物業發展密度，敲定有關的修改方案。
- 與海濱事務委員會及廣大市民同心協力，加強海濱的規劃工作和落實優化海濱的措施，使海濱可供市民及遊客享用；並確保規劃、土地用途及城市設計，貫徹保護維多利亞港的目標。
- 透過發展機遇辦事處，爲非政府機構和私營企業的建議土地發展項目提供一站式諮詢和協調服務。對象是可爲香港帶來更廣泛的經濟及社會利益的項目。

## **發展民主 提升管治**

### **持續推行的措施**

我們正推行下列措施：

- 繼續檢討小型屋宇政策，以期擬訂初步建議作更深入討論，並繼續落實一套加快處理小型屋宇申請的精簡程序。
- 繼續在港島西及南區地政處推行以專責小組形式處理契約修訂和換地申請的計劃；在地政總署總部集中處理高效益個案的土地補價釐定工作；以及繼續尋找方法以加快處理土地交易。



## 物業管理諮詢中心地址及電話

|      |                               |             |
|------|-------------------------------|-------------|
| 中區   | 香港中環皇后大道中99號中環中心地下5A室         | ☎ 2839 7533 |
| 西區   | 香港上環差館上街8號尚雅苑地下C舖             | ☎ 2839 7183 |
| 東區   | 香港西灣河筲箕灣道250號御景軒地下C舖          | ☎ 2839 7480 |
| 深水埗  | 九龍深水埗海壇街163號D銀海大廈地下           | ☎ 2839 7186 |
| 大角嘴  | 九龍大角嘴通州街28號頌賢花園商場1號舖          | ☎ 2839 7171 |
| 油尖旺  | 九龍油麻地眾坊街60號梁顯利油麻地社區中心5字樓      | ☎ 2839 7185 |
| 土瓜灣  | 九龍紅磡馬頭圍道156-162號天富大廈地下B舖      | ☎ 2839 7456 |
| 荃灣   | 新界荃灣沙咀道141-169號滿樂大廈福至樓地下169號舖 | ☎ 2839 7184 |
| 大埔   | 新界大埔懷義街11-13號地下               | ☎ 2839 7400 |
| 元朗   | 新界元朗大棠路41-59號金朗大廈6號舖          | ☎ 2839 7128 |
| 總辦事處 | 九龍大角嘴通州街28號頌賢花園商場3號舖          | ☎ 2839 7188 |

免責條款：在本單張所提及的資訊服務下，房協物業管理諮詢中心(諮詢中心)並非提供法律或專業意見之機構，因此，諮詢中心無意提供任何法律或專業諮詢服務或就個別個案提供任何意見或批評。諮詢中心只能就閣下之提問提供一般性的資訊服務。如閣下的問題是關於個別個案的具體情況，閣下應尋求獨立之法律及專業意見。閣下使用諮詢中心之服務，或依賴諮詢中心提供的資訊，須自行承擔風險。諮詢中心不確保所提供之資料之準確性，亦不承擔任何有關諮詢中心所提供之資料而引致之法律責任。



HONG KONG  
HOUSING SOCIETY  
香港房屋協會

# 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》 (第545章)資訊服務





## 資訊服務內容

2010年4月1日，立法會通過《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(《公告》)，就《公告》中指明的3種類別地段，申請強制售賣門檻由擁有業權的90%降低至80%。3種類別地段為

- (i) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上；
- (ii) 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；以及
- (iii) 地段並非位於工業地帶，而地段上所有樓宇均屬工業大廈及樓齡均達30年或以上。

在香港，一幢普通樓宇的設計使用年限為50年。根據屋宇署資料，香港現時約有4,000幢樓宇樓齡達50年或以上，估計在未來10年間，每年會再有超過500幢樓宇到達50年樓齡，市區老化的速度會急劇加快。

鑑於進行市區重建備受爭議及困難重重，政府期望透過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提高私人物業重新發展的能力，以解決樓宇老化及失修問題，並配合香港不斷轉變的經濟需要。

為加強業主對有關條例的了解，香港房屋協會(房協)在香港測量師學會提供專業支援的情況下，就強制收購程序及其他相關事宜提供免費資訊服務，資訊範圍包括條例涵蓋受影響物業的類別和範圍、強制售賣機制、不分割業權的定義、物業估值的準則、拍賣物業的定價機制、拍賣物業收益的分配及安排、小業主的權益、土地審裁處的程序及上訴機制及土地審裁處/法庭具代表性的審判案例的中文譯本等。

## 下載參考資料

有關條例的參考資料，市民可於房協轄下10個「物業管理諮詢中心」查詢，或透過以下網址下載：

網址：<http://bmms.hkhs.com>

## 參考資料\*

1. 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)
2. 《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》
3. 香港測量師學會
  - 建築測量公司名單
  - 產業測量公司名單
4. 香港律師公會 - 香港律師行名單
5. 《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》立法會參考資料摘要
6. 有關土地強制售賣具代表性的法庭案例的中文譯本(全文及撮要)
7. 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的
  - 強制拍賣流程
  - 多數份數業主申請售賣令流程
8. 香港測量師學會 - 「強制售賣」概覽 2009年4月第一版(修訂中)
9. 2010年8月2日地產代理監管局就地產代理參與收購舊樓發出執業通告

\* 上述的參考資料將會不時修訂、更改或更新。

請於網址<http://bmms.hkhs.com>瀏覽或下載最新參考資訊。

## **保育中環：進度報告**

「保育中環」措施所包括的八項計劃的進度如下：

**(a) 中環新海濱**

我們計劃以公私營合作模式，把一號和二號用地打造成獨特的文娛樞紐和多元化用途區，並發展低層建築作展覽、零售、娛樂、文娛及社區用途，藉此善用私營界別的創意和專門知識，並確保公眾可享用有關發展項目。一號和二號用地的發展需要一段時間才可落實，因為這兩幅用地有不同部分須進行中環灣仔繞道的相關工程，直至二零一五年七月。

**(b) 中環街市**

活化中環街市的籌備工作正如期進行。市建局在二零一零年八月完成了街市大樓的結構勘察評估，並向屋宇署提交報告以供審核。同時，市建局亦已完成大樓的保育原則及定義特徵元素顧問研究，為未來活化和保育街市大樓的工作提供了指引。

「城中綠洲」社區諮詢委員會於二零一零年七月及九月分別與專業學會及中西區區議會攜手舉行工作坊，就活化街市大樓蒐集專業人士和持份者的意見。所有公眾參與活動預料可於二零一零年十月完成，結果亦會同時就緒。

**(c) 前中央書院原址(即荷李活道前已婚警察宿舍)**

二零一零年三月，發展局聯同商務及經濟發展局邀請非牟利團體提交建議書，改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性的創意中心。活化歷史建築諮詢委員會現正評審所收到的建議書，而我們擬於二零一零年年底公布獲選的營運機構。我們會與獲選的營運機構及本地創意



產業界緊密合作，以落實這個項目。

(d) 中區警署建築群

二零一零年十月十一日，政府聯同香港賽馬會(馬會)公布中區警署建築群的修訂設計。這份修訂設計既尊重該用地的文物價值，又能顧及市民的意見和關注、符合建築物的高度限制，以及在財政上能夠自給自足。馬會會着手推展這個項目，而政府亦會按需要給予協助。政府與馬會慈善信託基金將會以一份諒解備忘錄訂明雙方在該項目推展及營運階段的合作模式、條款及條件。

(e) 中區政府合署

我們已擬訂西座大樓用地的重建計劃，目的是要「回復一個綠色中環」。我們會在西座大樓用地的東面部分興建一個面積約 6 800 平方米的公眾公園。這個公園會把香港禮賓府天然綠化山坡一直伸延至雪廠街和炮台里，把中環的廣闊綠化網絡連成一體。西座大樓用地的西端會用以興建甲級寫字樓／商業大廈，以助應付中環商業區在甲級寫字樓方面的需求。商業大廈建於平台上，其面向皇后大道中及雪廠街的部分將以合適的植被覆蓋，以便與炮台里的翠綠斜坡相呼應。

我們已在二零一零年九月就西座大樓用地的重建計劃展開為期兩個月的公眾諮詢活動，並會因應所得的公眾意見檢討重建計劃，然後才向城市規劃委員會提交中環分區計劃大綱圖的修訂。

(f) 美利大廈

為預備把美利大廈改裝作酒店用途，我們已於二零一零年七月修訂中區分區計劃大綱圖，把該用地改劃為「其他指定用途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶。城市規劃委員會會根據法定程序，考慮在該分區計劃大綱圖供市民查閱期間所收到該用地的有關申述。當局並已訂定多項發展要求，以保存美利大廈的建築優點；保育要求亦會在招標條款中詳細列明。我

們將以公開招標的形式邀請有興趣的人士提交標書，並配合美利大廈現有使用者遷往添馬艦的新政府總部的時間表。我們將會在本地和海外就招標進行有關宣傳。

(g) 前法國海外傳道會大樓

前法國海外傳道會大樓最快要到二零一四年才可騰出以活化再用，我們歡迎各界就該大樓的最適切活化用途提出意見。

(h) 香港聖公會建築群

這項寓保育於發展的項目涉及更改土地契約的指定土地用途。聖公會現正擬定這項發展項目的設計，並擬備修訂土地契約的申請。倘若通過各項所需的批准，聖公會預計工程會在二零一一年年中展開，並在二零一五年完成。