

2010年12月16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)的第2份工作進度報告，旨在匯報辦事處在過去8個月的工作情況。

背景

2. 辦事處在2009年7月成立，旨在提供一個有效平台，讓相關的政策局和部門可一同評估個別擬議土地發展項目的效益，並向值得推展的項目提供一站式的諮詢及協調服務。辦事處為可取得其一站式服務的擬議項目，訂立了準則，其中包括－

- (a) 項目倡議者應已取得擬議發展項目所需土地，不過，對由慈善及志願團體建議的項目或可稍為彈性處理；
- (b) 有關發展項目不應是純住宅發展，而應包含其他較宏觀社會或經濟價值的元素，例如有利於旅遊、物流、服務、文物或自然環境保育及社區服務等。

可取得辦事處一站式服務的項目的詳細準則載於附件一。

3. 辦事處並非審批機關，不會取代現有法定程序、規例或公眾諮詢。經辦事處處理的所有擬議項目必須符合相關法定規例及根據既定政府程序繳付有關費用及土地補價。我們的構思是成立一個專責機構，在規劃前期向項目倡議者提供支援及意見，好使土地發展項目在其後階段，由於主要關注事項已經釐清和得到妥善處理，可更快推展。不過，是否尋求辦事處的協助以推展其擬議項目，完全由個別項目倡議者自行決定。

4. 當我們在 2009 年 4 月諮詢立法會發展事務委員會有關成立辦事處的事宜時，曾闡述辦事處下列擬議職能：

- (a) 鼓勵及便利非政府及私營機構的土地發展項目的推展，尤其是別具創意的項目，以創造就業機會及對經濟作出貢獻；
- (b) 較宏觀地評估個別擬議土地發展項目的效益；以及
- (c) 透過較專注的政策督導及強化跨局和跨部門協調工作，加快發展程序。

5. 土地及建設諮詢委員會（委員會）就規劃、土地、樓宇及相關發展事宜的主要政策和程序向政府提供意見。委員會的職權範圍及成員名單已予擴大，以便委員會可就經由辦事處處理、具較廣泛經濟或社會效益的土地發展項目，向政府提供意見。若有需要，委員會亦會就如何處理由於這些擬議項目而產生的關注，向政府提供意見。委員會的職權範圍和成員名單載於附件二。

6. 為加強辦事處工作的透明度，我們會將所有經由辦事處處理的擬議土地發展項目提交委員會，徵求委員的支持和意見。我們會在每次委員會會議後發出新聞稿，概述委員會對擬議項目的主要意見和建議。此外，我們亦定期向立法會發展事務委員會匯報辦事處的工作進度。

7. 除了協助個別土地發展項目外，辦事處亦會處理那些可能有礙土地發展項目推展的政策事宜。辦事處會在適當情況下展開研究，並協助制訂政策方案解決有關事宜，例如辦事處參與了鼓勵透過重建和整幢改裝活化使用率偏低舊工廈措施的制訂，並跟進其落實情況。另一較近期例子則是為財政司司長主持的房屋用地供應督導小組提供秘書處服務。

辦事處的資源

8. 辦事處在 2009 年 7 月 1 日成立，以有時限的方式運作，為期 3 年。發展局已承諾在 2011 至 12 年度檢討這全新開設辦事處的表現和成效，然後才決定有否需要長期設立這個辦

事處，而若有需要長期設立的話，辦事處的架構和職能是否須調整。

9. 發展機遇辦事處組織規模不大，目前有六名職員，包括三個公務員職位及三個非公務員合約職位。我們在去年亦會向相關部門短期借調專業人員，加強辦事處的專業知識。辦事處在 2010 至 11 財政年度獲得的撥款預算為 450 萬元，涵蓋六名職員的薪酬開支。

10. 辦事處內的三個公務員職位，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）。而三個非公務員合約職位則包括兩名項目經理及一名行政助理。該兩名項目經理是透過公開招聘，由土地發展行業中合資格專業人士出任。此舉旨在引入私人市場的規劃及推展土地發展項目專業經驗，幫助辦事處能儘早釐清擬議項目中隱藏的挑戰，加快項目的落實。

促進土地發展項目

初步結果

11. 截至 2010 年 11 月底為止，辦事處已處理或正在處理 40 個擬議土地發展項目，這些項目皆符合辦事處提供一站式諮詢及協調服務的條件。辦事處已為當中 17 個項目釐清了主要關注事項，並聯同項目倡議者和相關部門認定了解決關注事項的可行方向（項目內容詳見附件三）。我們已將這 17 個擬議項目提交土地及建設諮詢委員會，徵求委員的意見和支持。表一概述了委員會考慮這些項目的結果。

表一 向委員會提交的項目數目

	在 2009 年 7 月 至 2010 年 11 月 期間提交的項 目數目	當中屬於在 2010 年 4 月至 2010 年 11 月期 間提交的項目 數目
向委員會提交的項 目數目：		
- 支持	17 (13)	9 (6)
- 不支持	(4)	(3)

12. 在獲得委員會支持的 13 個項目中，7 個已完成規劃階段工作，獲歸類為已完成項目，而其餘 6 個項目則仍需辦事處進一步協助。至於該 4 個不獲委員會支持的擬議項目，鑑於委員會和辦事處並非審批機關，有關項目倡議者可自行決定是否繼續推展項目。項目倡議者可選擇依循有關法定程序，直接向相關審批機關（例如城市規劃委員會）提交其項目建議。

13. 辦事處現時正在協助另外 19 個擬議項目（項目簡介載於附件四），但這些項目尚未提交委員會徵求意見。辦事處正協助這些項目的倡議者與各相關決策局和部門聯絡，處理待決事宜。此外，辦事處亦正在處理 11 個可能符合一站式服務準則的項目查詢，但有關項目倡議者須先多做籌備工夫（例如擬備初步發展計劃），然後辦事處才能協助推展這些擬議項目。

觀察所得

14. 我們在審視上文第 4 段所提述的辦事處主要職能後，有以下觀察所得。

鼓勵及便利土地發展項目的推展，以創造就業機會及對經濟作出貢獻

15. 2008 年年底金融海嘯後，私營機構在土地發展項目方面的投資漸見放緩，政府遂決定成立發展機遇辦事處，作為其中一項應對措施。我們認為，開設一個專責辦事處在發展過程中向項目倡議者提供支援和意見，有助鼓勵及加快推展非政府發展項目，從而惠及經濟、滿足社會各種需要，及創造就業機會。

16. 自 2009 年 7 月成立以來，發展機遇辦事處一直協助推展多項具較廣泛社會或經濟利益的土地發展項目。這些項目種類繁多，載於表二。

表二 經辦事處處理的擬議土地發展項目的性質

	項目數目
社會福利設施	6
非政府機構的總部及地域中心	5
教堂及相關設施	5
博物館／展覽場地／藝術及創意工業	5
酒店及賓館	4
教育及相關設施	3
靈灰安置所	3
地區改善計劃	3
私家醫院	2
體育及康樂設施	2
遊艇會及相關設施	1
自然保育及相關發展	1
總計	40

17. 根據項目倡議者提供的資料顯示，13個獲得委員會支持的土地發展項目所涉及的總資本投資額達120億元（土地補價未計算在內）。這些項目涉及的總樓面面積達530 000平方米，並將在興建及營運期間分別創造8 800個及4 300個就業機會¹。

較宏觀地評估個別擬議土地發展項目的效益

18. 通過辦事處提供一站式的聯繫及諮詢服務，當局可較宏觀地全面評估個別土地發展項目的社會及經濟效益，並找出可實現這些效益的應對方案。

¹ 須注意的是，並非所有項目倡議者均準備公開有關資料，而辦事處亦沒有查核倡議者所提供之資料的準確性。

19. 擬議整幢改裝位於油塘的一幢現有工業大廈是其中一個例子²。把這幢工廈改裝作酒店暨商業用途，可提供一個有效平台，供本地企業推廣其產品。除了提供商業樓面展覽貨辦外，經改裝的工廈亦會為海外買家提供會議場地、餐飲設施、夜宿及其他支援設施（例如臨時貯存、包裝和運輸服務等）。此舉旨在為本地供應商提供一個常設場地，使他們可隨時向準海外買家展示及推廣其產品。

20. 擬議改裝使用率偏低的工廈作較具經濟效益的用途，符合政府鼓勵活化舊工廈的政策。與重建相比，整幢改裝是一個較符合可持續發展和環保原則的方案。

21. 此外，該現有工業大廈伸延至油塘灣海旁，佔用了擬議連接東九龍海濱用地的海濱長廊的位置。辦事處利用這工廈擬議整幢改裝的機會，協助取得大廈業主同意，把位於海旁的大廈界線移後 20 米，以騰出地方闢建海濱長廊，供公眾享用。該業主亦獲准在現有大廈頂層加建兩層，以補償因擬議大廈後移而損失的樓面面積。而該大廈的新高度亦符合當區分區計劃大綱圖所設定的法定限制。這是一個可明顯取得規劃增益的個案，而最終的安排亦為項目倡議者和公眾帶來雙贏。

22. 另外一個例子，是香港大學（港大）建議把位於堅尼地城的一所前中學校舍改裝為研究生宿舍。擬議整幢改裝計劃能以較環保的方法，為大學提供需求甚殷的大學學生宿位，並有助維持鄰近歷史建築的文物氛圍。

23. 港大原來的改裝計劃，是保存整幢前中學校舍作宿舍用途。雖然土地及建設諮詢委員會認同擬議改裝所帶來的效益，但亦注意到擬議方案未能符合《建築物條例》的相關規定（即地積比率和上蓋面積的規定）。在備悉委員會的意見後，辦事處繼續協助港大與相關部門聯繫，以訂出一個可回應有關關注的修訂計劃。港大其後提出修訂計劃，移除現有建築物的部分結構，並在地面建造庭院，以回應《建築物條例》的要求，並同時維持原來計劃中的宿位數目。這項修訂改裝計劃已獲土地及建設諮詢委員會支持和有關當局接納。

² 由於這個項目位處「綜合發展區」，因此不符合鼓勵工廈整幢改裝新措施的資格。這些新措施只適用於位於「工業」、「商業」及「其他指定用途（商貿）」地帶的工業大廈。

透過較專注的政策督導及強化跨局和跨部門協調工作，加快發展程序

24. 辦事處的成立是為了協助項目倡議者克服因土地發展項目涉及不同政策範疇而常要面對的障礙。辦事處提供一站式諮詢和協調服務，以便利聯繫項目倡議者及協調各部門對擬議項目的意見。這可提高處理申請的行政效率，從而加快落實發展項目。

25. 相關例子是香港海事博物館擬議從赤柱美利樓現址遷往位於中環海旁的八號碼頭，並進行擴建。這發展項目涵蓋多個政策範圍，並須經由不同的法定機關審批。在政策方面，擬議項目涉及推廣私營博物館的文化政策（屬於民政事務局政策範圍）以及優化海濱事宜（屬於發展局政策範圍）。

26. 另一方面，改裝一個現有中環渡輪碼頭的部份樓面作博物館用途，須得到城規會許可，而項目倡議者亦須及早與持份者（包括海濱事務委員會及中西區區議會）接觸，爭取他們的支持。在技術層面，擬議改裝渡輪碼頭構築物作博物館的工程須經詳細評估，以確保改裝後的建築物能符合有關建築規例、消防安全和環保的要求。由於碼頭構築物原來並非設計作博物館用途，有關改裝必須採納具創意的改建工程和管理安排，又須尊重私營博物館按照國際博物館標準的營運要求。

27. 作為專責聯繫及協調的機構，辦事處安排和促進博物館與不同政府部門之間的磋商，以鎖定項目可能面對的挑戰，並及早尋求解決方案，確保擬議項目能在緊逼的時間表下順利推行。這項目現已取得土地及建設諮詢委員會及各主要持份者的普遍支持，及所需的法定機關批准。

檢討辦事處的工作成果

28. 辦事處於 2009 年 7 月成立時，我們承諾會檢討辦事處的表現，才決定是否有需要長期設立這個辦事處，及其工作範圍、資源和組織架構有否需要調整。我們計劃於 2011 年進行檢討，屆時我們將已累積足夠的經驗和回應，可適當地評估辦事處的表現和成效。與此同時，我們高興得悉一些項目

倡議者或其專業團隊亦曾就辦事處的工作加以讚許。

活化舊工業大廈

活化措施

29. 辦事處一直負責統籌制訂和落實措施，鼓勵重建及整幢改裝舊工業大廈。行政長官已於 2009 至 10 年《施政報告》中宣布了一籃子新措施，而這些措施亦已於 2010 年 4 月 1 日正式實施。主要措施包括－

- (a) 降低樓齡達 30 年或以上的工廈，在《土地（為重新發展而強制售賣）條例》下申請強制售賣令的門檻，由 90% 業權降至 80%。這些工廈應位於非工業地帶；
- (b) 批准特別契約修訂及以「按實補價」的原則評定土地補價，即按最佳用途及重建項目的擬議發展規模評定土地補價；
- (c) 讓修訂契約以重建工廈的業主，可選擇按固定利率分期按年攤付 80% 的土地補價，最長可以分 5 年；以及
- (d) 容許業主申請免繳豁免費用，在現有工廈的整段使用期內或直至現行契約期屆滿前，改變現有大廈的用途，兩個日期以較早者為準。這些工廈的樓齡應為 15 年或以上，並位於「工業」、「商業」或「其他指明用途（商貿）」（商貿）地帶。

30. 根據新措施提出的所有重建或整幢改裝申請，必須於 2010 年 4 月 1 日起計的 3 年內遞交。地政總署已在其總部成立一個專責小組，集中處理根據新措施提出的所有申請。

初步結果

31. 截至 2010 年 11 月底為止，地政總署已接獲 36 宗根據新措施提出的活化舊工廈申請，其中 28 宗屬整幢改裝，8 宗屬重建。大部分申請整幢改裝的工廈位於觀塘、葵涌及九龍灣，而申請重建的工廈主要在觀塘和油塘。

32. 在 36 宗活化申請中，截至 2010 年 11 月底，有 11 宗申請已獲批准，包括 8 宗整幢改裝和 3 宗重建。獲批整幢改裝的工廈大部分位於觀塘及九龍灣，這些工廈主要改裝作商業用途，例如辦公室、食肆、零售和提供直接服務。獲批重建的工廈則位於油塘和觀塘，主要作住宅及商業用途。

33. 大部分申請整幢改裝工廈的業主均有工業背景，他們主要從事製造成衣、電子產品和家庭用品。至於申請重建工廈的業主，其背景則較多元化。以上資料與我們的分析一致，即很多工廈的業主都是工業家而非地產商。由於過去數十年的經濟轉型，許多傳統生產程序已遷離香港，因此這些工廈樓面已不再用作支持製造業活動。

觀察所得

34. 在過去數月，發展機遇辦事處一直跟進新措施的推行情況。我們亦正與各持份者會面，以蒐集他們對新措施推行情況的意見。以下是我們初步觀察所得：

精簡審批程序

35. 相比由各分區地政處處理重建或整幢改裝現有工廈的申請，由地政總署總部的專責小組集中處理根據新措施提出的申請，令審批程序更為精簡。另一方面，免收成功申請整幢改裝工廈豁免費用的安排，令處理有關申請的時間大為縮短，因為在這安排下地政總署無須評估有關的豁免費用，因此亦排除了工廈業主可能對有關豁免費用的金額提出異議其中涉及的時間。

活化舊工業區

36. 雖然在相關規劃地帶內很多工廈整幢改裝後的新用途，均無須再取得規劃許可，但有些新用途仍須先取得城規會的批准，例如改裝整幢位於「工業」地帶的工廈作「辦公室」和「商店及服務行業」用途，及改裝整幢位於「商貿」地帶的工廈作「酒店」用途。自 2009 年 10 月行政長官宣布一籃子活化措施以來，城規會已收到 14 宗整幢改裝現有工廈的規劃申請，相比提出新措施之前的 5 年內，只收到 3 宗同類申請，數目明顯增多。由此可見不少工廈業主正在部署通

過整幢改裝改變其工廈的用途，這有助加快舊工業區的更新步伐，並為這些地區帶來新經濟活動。

上落客貨設施及泊車位

37. 大部分整幢改裝申請一般遇到的障礙，是大廈改裝後提供泊車位的要求，因為辦公室及商業大廈的泊車位要求一般較工廈的要求高四倍³。反之，工廈的上落客貨設施要求通常較辦公室或商業大廈的為高。

38. 我們理解要現有工廈改裝後完全符合泊車位要求，有一定實際困難，所以已聯同運輸及房屋局和運輸署一起研究有關問題。正如我們早前匯報，運輸當局已同意考慮到現有工廈的地盤限制，酌情處理有關要求，便利這些工廈進行整幢改裝。簡而言之，只要改裝後的工廈能符合新用途要求的上落客貨設施標準的下限，運輸當局願意接納較低的泊車位供應，前題是有關大廈確實難以按規劃標準提供泊車位數目。在考慮是否酌情接納較低的泊車位數目，運輸當局會考慮－

- (a) 改裝大廈的公共交通接駁；
- (b) 該範圍內是否有額外的泊車位；以及
- (c) 該範圍內的非法泊車問題。

39. 我們得悉，已獲批整幢改裝的 8 幢工廈，均未能全按照規劃標準提供要求的泊車位數目，而 2 幢獲批改裝的工廈更因地盤限制，只能在大廈地盤內提供上落客貨設施，而未能提供任何泊車位。

³ 根據《香港規劃標準與準則》，辦公室和商業大廈的泊車位要求較工廈為高。相關的規劃標準如下：

- 工業大廈－每 600 至 1 200 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

由於地盤限制，大部分現有工廈很難通過改裝工程達致較高的泊車位要求。

活化措施的中期檢討

40. 我們原訂於 2011 年年底前就新措施的成效及推行問題進行中期檢討。考慮到部分大廈業主、專業團體和其他持份者對如何進一步改善一籃子措施的意見和建議，我們已決定提前在本年底展開檢討工作。

41. 我們一直與不同持份者會面，以蒐集他們對現行措施可予改善地方的意見。我們收到的部分初步意見包括：在改裝後必須保留原來建築物構架的現行規定是否過於嚴緊；應否進一步鼓勵工廈業主在進行改裝工程時，實現規劃增益（例如將現有建築物的界線後移）；可否透過在大廈其他地方加建以補償在改裝時損失的樓面面積；應否鼓勵在整幢改裝的工廈採用綠色建築設計和設施。我們會仔細考慮所收到的全部意見和回應，並計劃在 2011 年下旬向本委員會提交下一份工作進度報告時，匯報我們的檢討結果。

徵詢意見

42. 請委員備悉發展機遇辦事處的工作進度。

發展局發展機遇辦事處
2010 年 12 月

要求發展機遇辦事處提供協助項目 須符合的準則

（甲）由非政府機構提出的擬議社區項目 —

- (一) 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；
- (二) 擬議項目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基金的規定；
- (三) 有關項目須遵循現行的土地補價政策；
- (四) 有關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；
- (五) 有關項目已經進行初步規劃工作；以及
- (六) 有關擬議項目得到相關決策局的政策支持。

（乙）由私營機構提出的擬議發展項目 —

- （一）有關擬議項目不應為純住宅發展項目，而應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；
- （二）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；
- （三）有關項目須遵循現行的土地補價政策；
- （四）項目倡議者須負責項目的一切發展和運作開支；
- （五）有關項目已經進行初步規劃工作；以及
- （六）如有需要，有關建議項目須得到相關決策局的政策支持。

發展機遇辦事處
發展局
二〇一〇年十二月

附件二

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。

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)
劉炳林先生 (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)
鄒滿海先生 (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

二〇〇九年七月至二〇一〇年十一月期間

提交土地及建設諮詢委員會徵詢意見的項目

項目	預期經濟和社會效益	土地及建設諮詢委員會的意見和建議
獲土地及建設諮詢委員會支持的項目		
1 香港童軍總會 - 原址重建灣仔區的分區中心 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提供新增場地作領袖培訓、童軍活動和行政工作 ➤ 為當區居民提供康樂設施 ➤ 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諮詢和協調工作
2 東華三院 - 原址重建南區的戴麟趾安老院 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提供更優質和多元化的服務，例如長者住宿照顧、長者日間護理、復康和醫療服務，以切合長者的需要 ➤ 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諮詢和協調工作
3 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 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新增設施有助提升現有服務質素，例如家庭健康促進中心、住宿照顧服務和長者日間護理中心 ➤ 經擴建的賓館可提供實習培訓場地，並為完成培訓學員提供就業機會 ➤ 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諮詢和協調工作
4 香港紅十字會 - 搬遷總部至西九龍 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 讓機構繼續為社區提供全面的服務 ➤ 提供額外樓面，配合其發展需要 ➤ 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
5 香港童軍總會 - 原址重建東區的地區總部 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 擴展現有的青年發展事務 ➤ 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，並建議香港童軍總會應開放部份新設施供社區人士使用
6 香港聖公會 - 原址重建位於中區的建築群	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 保育並活化文物建築供市民參觀 ➤ 促進地區藝術文化 ➤ 加強社區服務，如宗教、社會、醫 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員支持這個項目，並備悉它在「保育中環」計劃的意義

		<p>療和保健服務</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	
7	華潤物業有限公司 – 華潤大廈翻新和重建工程及相關的灣仔地區改善工程	<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 ➤ 改善港灣道花園可提供優質的休憩空間 ➤ 新酒店可回應商務旅客和遊客的住宿需求 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員支持建議的相關改善工程，因為它可改善灣仔北的車輛和行人流通 ➤ 委員支持港灣道花園改善工程，以提供優質休憩空間供公眾享用
8	永明國際集團有限公司 – 整幢改裝一座在油塘的工業大廈作商業展銷和酒店用途 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提供一個平台供本地商家推廣商品，其中包括商務酒店、商業展銷場地和相關設施予海外買家使用 ➤ 移後建築物，以騰出土地沿油塘灣興建海濱長廊，供公眾享用 ➤ 整體上配合政府鼓勵透過整幢改裝善用現有工業大廈的政策 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員考慮到項目能提供一個常設商業展銷場地，帶來額外的經濟效益，故支持該項目 ➤ 委員歡迎項目倡議人把建築物後移，騰出空間興建海濱長廊 ➤ 委員認同以整幢改裝方式提供所需場地較符合環保及可持續發展原則
9	香港大學 – 把一幢位於中西區的前中學校舍改裝為學生宿舍 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 回應大學學生宿位短缺問題 ➤ 以較快和較環保的方法提供所需的宿位 ➤ 有助保存周邊歷史建築物的氛圍 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員支持修訂的改裝計劃 ➤ 委員備悉經修訂後計劃能以較符合環保原則方法提供額外大學生宿位，又有助保存周邊歷史建築的氛圍
10	九龍城浸信會 – 把現位於亞皆老街的教會大樓搬遷往黃大仙區東利道	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 讓教會擴展其宗教及社區服務 ➤ 教會在亞皆老街現址日後可改作住宅發展，回應房屋用地需求 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 考慮到搬遷計劃所帶來的經濟和社會效益，委員支持該項目
11	香港海事博物館 – 從赤柱搬遷及擴充現有博物館至位處中環海濱的八號碼頭	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 推廣香港獨特的海事歷史和文物 ➤ 在維多利亞港海旁設置海事博物館，配合得宜，並可吸引市民前往海濱 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員普遍支持該項目，並認為有助展示香港這個主要港口城市的豐富海事歷史和文物

12	香港清水灣醫院有限公司 — 在西貢清水灣興建私營綜合醫院	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 與政府推動私營醫療發展的政策相配合 ➤ 有助改善現時公私營醫療服務失衡的情況 ➤ 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，認為項目有助加強香港私營醫療發展及對社區有裨益
13	太古坊控股有限公司 — 在鰂魚涌前工業區進行重建和相關地區改善計劃	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在不增加整體樓面總面積的前提下，通過重建、改善街道設施和提供額外休憩用地，為這前工業區注入新動力 ➤ 擬議的景觀廊和通風廊將有助改善當區的空氣流通及景觀 ➤ 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，因為擬議重建計劃可提供額外甲級寫字樓，支持香港的經濟發展 ➤ 姧員歡迎更多位於地面的休憩空間，供社區享用，並建議項目倡議人應透過有效安排，確保公眾能享用擬議的休憩空間 ➤ 委員亦建議政府在項目重建時，應保障政府在該地區物業的權益

不獲土地及建設諮詢委員會支持的項目，而發展機遇辦事處已停止提供協助

14	博寮港有限公司 – 在南丫島興建遊艇會、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 ➤ 擬建的水療酒店渡假設施將對旅遊業有裨益 ➤ 提供訓練場地予精英水上運動員 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員認同該項目可帶來的經濟效益，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環境及生態的影響 ➤ 委員同意發展機遇辦事處應停止提供一站式服務予該項目
15	仁展有限公司—在大嶼南建設靈灰安置所	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有助紓緩公私營骨灰龕位供應不足的問題及減少新界殮葬區土地需求 ➤ 部分骨灰龕位會移交政府分配予公眾人士 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員得悉該項目面對規劃、地政、交通配套等複雜問題，而認為該項目難以推展 ➤ 委員同意發展機遇辦事處應停止提供一站式服務予該項目
16	建世投資有限公司—在東涌建設靈灰安置所	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 項目可幫助回應私營骨灰龕位供應緊張的問題 ➤ 在施工和運作階段為東涌帶來新經濟活動和創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員得悉該項目面對規劃、地政、交通配套等複雜問題，而認為該項目難以推展 ➤ 委員對在擬議發展地盤內

			<p>曾進行未經許可的工地平整工程及移除植物的活動表示強烈關注</p> <p>➤ 委員同意發展機遇辦事處應停止提供一站式服務予該項目</p>
17	譽德萊教育機構有限公司 — 在西貢興建一所設有住宿設施的國際學校	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有助回應日益增加的國際學校學位需求 ➤ 擬建學校將是一個理想學習地理和生態科學的地方，而學校亦歡迎公眾人士前往參觀 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<p>➤ 委員不支持該計劃，認為方案與周遭環境不協調，並關注該項目可能對該處的特別風貌和具較高自然保育價值的郊野環境帶來不良影響</p> <p>➤ 委員同意發展機遇辦事處應停止提供一站式服務予該項目</p>

備註

1. “已完成”的項目是指那些已完成規劃階段工作，而現時並沒有主要問題需發展機遇辦事處協助的項目。
2. 項目編號 1-7 和 14 於二〇〇九年七月至二〇一〇年三月期間提交土地及建設諮詢委員會徵詢意見。
3. 項目編號 8-13 和 15-17 於二〇一〇年四月至二〇一〇年十一月期間提交土地及建設諮詢委員會徵詢意見。

**尚未提交土地及建設諮詢委員會徵詢意見的項目
(截至二〇一〇年十一月底)**

(甲) 繼續需要協助的項目

	項目	地區
社區項目		
1	擴建教堂	北區
2	教會會堂和前校舍原址重建	灣仔
3	發展中華文化藝術學院	黃大仙
4	發展地球村及國際救援物資分發中心	屯門
5	擴建兒童村	北區
6	原址重建傷殘人士服務中心	南區
7	原址重建社會服務中心	荃灣
8	婦女服務中心改善工程	灣仔
9	發展一個協助濫用精神藥物青年的營地	北區
10	原址重建海員俱樂部及相關設施	油尖旺
11	發展作體育和康樂用途的射擊場地	屯門
12	發展一個推廣建築設計的場所	中西區
13	翻新接待各國訪港海軍設施	灣仔
私營機構項目		
14	擴建私家醫院	灣仔

15	工廈整幢改裝作文化創意產業用途	觀塘
16	發展水療渡假村及附設公共休憩設施	大埔
17	地區改善計劃	灣仔
18	發展設有教育和訪客中心的有機農場	元朗
19	工廈整幢改裝作社區和商業用途	南區

(乙) 未能進一步推行的項目

	項目	地區
1	搬遷一所特殊學校 (項目倡議人未能取得相關政策局支持其批地申請)	南區
2	自然保育及發展 (項目倡議人未能取得相關政策局支持其換地申請)	大埔
3	擴建教會和社區中心 (項目倡議人主動撤回擬議項目)	元朗
4	工廈整幢改裝作靈灰安置所用途 (項目倡議人主動撤回擬議項目)	葵青

備註：

我們認為可以披露經由土地及建設諮詢委員會考慮的項目名稱及具體內容。但對於仍處於較早規劃階段的項目，我們應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於商業敏感資料。