

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)735/10-11(09)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2010年12月16日舉行的會議

關於發展機遇辦事處的最新背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於在2009年7月1日於發展局轄下成立的發展機遇辦事處的背景資料，並綜述議員在過往就有關課題進行討論期間提出的關注事項及意見。

背景

2. 政府當局成立發展機遇辦事處的計劃，在財政司司長於2009年2月25日發表的2009-2010年度財政預算案演辭內首次提及，當中顯示在2009年之前的10年期間，公營部門所完成的建築工程只佔總體建築工程完成量約30%至50%。政府當局認為，私營建築項目對香港經濟的貢獻舉足輕重，對滿足住屋和其他需求，以至創造就業機會亦然。隨着金融海嘯在2008年年底爆發，私營機構在建造業方面的投資有所減少。雖然政府當局會繼續全力推動公營部門的基建發展，但單憑公營部門的工程，未必能夠支撐整個建造業及業內的就業機會。因此，政府當局認為有必要鼓勵私營機構推行發展項目，以維持建造業及經濟體系中各個界別的就業機會。

3. 根據政府當局就2009年4月28日的會議向發展事務委員會(下稱"事務委員會")提交的文件，窒礙發展的主要障礙在於項目倡議者對於要接觸不同的政府機關並遵守各項法定程序，往往感到困難重重。雖然項目倡議者理解其發展項目在動工前，必須經過各項法定程序，例如向城市規劃委員會尋求規劃許

可、提交建築圖則，以及進行契約修訂或換地等程序，但現時沒有一個專責組別，負責從整體的角度考慮擬議項目的效益。項目倡議者亦發覺難以自行與各個相關的政策局／部門接觸。倘政府當局能以全面的方式處理這方面的問題，對發展項目會更有幫助，尤以牽涉多個部門的較複雜的項目為然。

4. 政府當局因此認為，開設一個專責辦事處擔當聯絡與協調的角色，可在私人發展項目建議的評審工作上，聚焦地就政策作出督導及加強政府相關政策局與部門之間的協調，同時亦有助有效率地處理該等建議。為更加抓緊發展機遇及利便私營機構和非政府機構進行基建和建築發展項目，政府當局決定成立發展機遇辦事處，就推動各項被視為對整個社會有裨益的土地發展項目建議，提供一站式的諮詢及協調服務。

5. 政府當局在2009年4月28日的會議上，向事務委員會簡介當局成立發展機遇辦事處的建議。按照人事編制小組委員會在2009年5月27日作出的建議，財務委員會在2009年6月12日批准政府當局的建議。

發展機遇辦事處的職權範圍

6. 政府當局表示，要求發展機遇辦事處支援的項目應符合下述準則：

- (a) 提出項目的倡議者已擁有土地，但可能須就擬議項目的土地用途提出改劃用途或城市規劃申請，而其後或須進行換地或修訂契約，但非政府機構的項目或可稍為彈性處理；及
- (b) 有關項目不應純粹用作發展住宅，亦應包含具有更大經濟價值的元素，例如有利於旅遊、物流、服務、文物或自然保育，以及可供社區使用(長者服務、宗教用途或體育)等的元素。

7. 發展機遇辦事處不會取代現行的法定程序、公眾諮詢和監管。在適用的情況下，倡議者必須根據政府的既定政策，通常按十足市值繳付土地補價和費用。發展機遇辦事處並非批核機關，而是一個專責組織，就私營機構和非政府機構所提交的土地發展項目建議，向其提供一站式及經協調的意見。經濟機

遇委員會已經鎖定6項經濟產業¹，而成立發展機遇辦事處可在進一步推動這些經濟產業的發展項目方面發揮作用。

8. 發展機遇辦事處的具體職責如下 ——

(a) 執行接收土地發展項目建議的第一站工作

發展機遇辦事處接收項目建議，並出席簡介會，以便更加瞭解有關的項目建議，並確定項目建議對政策和實際工作的影響，以及涉及的相關政策局和部門；

(b) 聯繫各政策局和部門

發展機遇辦事處因應有關政府政策和法定規定及程序的最新資訊，蒐集和分析項目建議，以便向項目倡議者提供經協調的綜合意見；及

(c) 為土地及建設諮詢委員會提供服務²

發展機遇辦事處為土地及建設諮詢委員會提供秘書處服務。發展機遇辦事處把接獲的發展項目建議，連同初步評估及相關政策局和部門的意見，轉交土地及建設諮詢委員會考慮，以便該委員會就擬議項目是否具有效益，以及是否需要採取任何跟進措施以處理公眾關注的事項提供意見。發展機遇辦事處亦向政府的相關政策局和部門及項目倡議者轉達土地及建設諮詢委員會的意見，以供考慮。

發展機遇辦事處的工作進展

9. 在2010年3月30日，政府當局向事務委員會簡介發展機遇辦事處自成立以來的工作進展。截至2010年3月，發展機遇辦

¹ 該6項經濟產業為：(1)檢測和認證、(2)醫療服務、(3)創新科技、(4)文化及創意產業、(5)環保產業，以及(6)教育服務。

² 土地及建設諮詢委員會屬諮詢組織，就與規劃、土地及樓宇事宜有關的政策和程序，向政府提供意見，以及就非政府機構或私營機構的倡議者所提出，而且具更大經濟或社會價值的特定發展建議和項目，向政府提供意見。土地及建設諮詢委員會由1名非官方委員擔任主席，成員主要由非官方委員組成。所有非官方委員以個人身份獲委任，部分委員由相關專業和行業組織提名。

事處已為35個符合準則的擬議土地發展項目提供協助。發展機遇辦事處已就當中9個項目釐清主要問題，並在適用的情況下聯同項目倡議者制訂切實可行的方案，推展有關項目。發展機遇辦事處已向土地及建設諮詢委員會匯報該9個項目，以徵詢該委員會的意見和尋求該委員會的支持。至於其他26個項目，發展機遇辦事處當時正聯同項目倡議者及相關政策局和部門予以考慮。

10. 根據項目倡議者的計劃書，若該35個項目順利推行，所涉及的資本成本約為73億元(土地補價不計算在內)。這些項目的總樓面面積約為108萬平方米，並會在建造及營運階段分別創造18 100個及6 500個職位³。

11. 此外，發展機遇辦事處亦處理了與14個項目有關的查詢，這些項目的具體項目建議尚未擬定，或尚未取得所需土地。

議員在過往進行討論期間提出的關注事項及意見

12. 在2009年4月至6月期間，議員曾在事務委員會、人事編制小組委員會及財務委員會的會議上，就成立發展機遇辦事處的建議提出下列關注事項及意見 ——

- (a) 不同政府部門之間協調不足，政府當局應從根本着手解決有關問題；
- (b) 就發展機遇辦事處處理的項目訂定的準則，在設計上應做到沒有可被項目倡議者利用的餘地；
- (c) 有必要確保發展機遇辦事處公平地提供服務及進行工作，並維持其服務及工作的透明度，以及須為來自所有界別的倡議者提供一個公平公正的競爭環境；及
- (d) 政府當局應考慮如何評估發展機遇辦事處的成效，以及有關的檢討會否由獨立委員會進行。

³ 須注意的是，並非所有項目倡議者均準備公開有關資料，而發展機遇辦事處亦沒有查核倡議者所提供的資料是否準確。

13. 在2010年3月30日，政府當局向事務委員會簡介發展機遇辦事處的工作進展，現把委員在事務委員會會議上提出的關注事項及意見撮錄如下。

在鄉郊地區發展土地作住宅用途

14. 一名委員詢問，發展機遇辦事處可否擔當更積極的角色，促進在鄉郊地區發展土地作住宅用途，以紓緩本地房屋短缺的情況。發展局局長表示，成立發展機遇辦事處的目的是處理具更大社會及經濟價值的土地發展項目建議，該辦事處不會處理純屬住宅性質的建議。發展局大體上會繼續現時的工作，簡化及縮短土地發展過程。該名委員促請政府當局改善政府各政策局及部門之間的協調、靈活行事及提高效率，以促進香港的土地發展。

向發展商提供意見

15. 一名委員憂慮，發展機遇辦事處最終可能變成一個諮詢單位，向私人發展商提供免費意見及服務，以便他們可以在土地發展方面，使其提出的建議通過重重障礙。發展機遇辦事處可能會變成一個超然的機構，在土地發展方面凌駕政府所有政策局和部門，尤其是規劃署。該名委員又警告，發展機遇辦事處在處理有關發展靈灰安置所的建議時應極度小心，因為此類項目可引致糾紛及對抗。此類項目雖然並非住宅性質，但可帶來豐厚利潤。

16. 發展局局長表示，由於當局會不時向事務委員會提交進度報告，發展機遇辦事處的工作會受公眾監察。在土地及建設諮詢委員會所考慮的發展機遇辦事處項目中，沒有一個是由主要發展商提出的。至於發展靈灰安置所，她表示城市規劃委員會規定只可在特定地區設置靈灰安置所。在透明度甚高的城市規劃過程中，當局須就此類建議諮詢公眾。

雙重處理程序

17. 由於土地發展項目建議的倡議者須根據《城市規劃條例》(第131章)的規定推展項目，一名委員認為，當局成立發展機遇辦事處反映了現行城市規劃及土地發展機制有不足之處。該名委員懷疑是否需要有兩種渠道來處理土地發展項目建議，並促請政府當局檢討現行城市規劃及土地發展機制。

18. 發展局局長表示，政府當局會根據在未來一、兩年所汲取的經驗，檢討發展機遇辦事處的工作。發展機遇辦事處在土地發展方面的工作屬於前城市規劃階段的工作，展開之後會利便而非阻礙規劃過程。此外，發展機遇辦事處亦處理對城市規劃未必有影響的建議。

公私營機構合作發展土地

19. 一名委員指出政府當局在若干土地發展項目與私營機構合作的重要性。發展局局長表示，對於涉及公營及私營機構共同參與的發展項目，獲得有關政策局的支持將極為重要，發展機遇辦事處能在這方面擔當一個角色。

海濱規劃事宜小組委員會會議

20. 在2010年7月2日的海濱規劃事宜小組委員會會議上，一名委員認為，發展機遇辦事處應擔當更主動的角色，徹底跟進各項發展建議。小組委員會會在2010-2011年度會期內，跟進並討論發展機遇辦事處在促進海濱發展方面的角色。

最新發展

21. 政府當局會在2010年12月16日向事務委員會簡介發展機遇辦事處的工作進展。

相關文件

22. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年12月9日

附錄

發展機遇辦事處

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2009年4月28日	<p>政府當局就"建議在發展局開設一個首長級乙級政務官編外職位"提交的文件(立法會CB(1)1347/08-09(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0428cb1-1347-6-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2336/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090428.pdf</p>
人事編制 小組委員會 財務委員會	2009年5月27日	<p>政府當局就"建議由2009年7月1日起，在政府總部發展局規劃地政科轄下發展局局長辦公室開設一個首長級乙級政務官編外職位(首長級薪級第3點)，為期3年，掌管新的發展機遇辦事處"提交的文件(EC(2009-10)6) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/esc/papers/e09-06c.pdf</p>
	2009年6月12日	<p>會議紀要(立法會ESC43/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/esc/minutes/esc20090527.pdf</p> <p>會議紀要(立法會FC5/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090612.pdf</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2010年3月30日	<p>政府當局就"發展機遇辦事處工作進度報告"提交的文件(立法會CB(1)1447/09-10(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0330cb1-1447-6-c.pdf</p> <p>會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100330.pdf</p>
海濱規劃事宜小組委員會	2010年7月2日	<p>會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/dev_hfp/minutes/hfp20100702.pdf</p>
海濱規劃事宜小組委員會	2010年9月24日	<p>會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/dev_hfp/minutes/hfp20100924.pdf</p>