

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2676/10-11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2010年10月至2011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2011年7月13日的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，以及在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和公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 2010-2011年度會期的事務委員會由25名委員組成。劉秀成議員及劉皇發議員分別獲選為事務委員會的正、副主席。事務委員會的委員名單載於**附錄II**。

#### 主要工作

##### 市區重建策略

4. 事務委員會曾在2010年10月26日的會議上與政府當局討論新的《市區重建策略》擬稿，並於2010年11月及12月舉行兩次特別會議，與約47名團體代表會晤，聽取他們對新的《市區重建策略》的意見。新的《市區重建策略》列出當局在2008年年中至2010年年中期間進行3階段的公眾參與活動後，就市區重建局(下稱"市建局")的未來工作所定的主要方向。

5. 事務委員會委員及團體代表(包括區議員、專業及社區服務團體)大致支持新的《市區重建策略》和有關的3項新措施，藉以加強以"由下而上"方式開展市區更新的規劃工作，但他們亦提出多項關注。就設立市區更新地區諮詢平台(下稱"諮詢平台")的新措施而言，部分委員及團體代表認為，諮詢平台應由區議會負責運作或應包括有關地區的所有民選區議員，而成員則應包括相關專業人士及居民團體。他們強烈建議，當局應容許諮詢平台討論有關強制售賣個別地段作重新發展的收購建議，並促請政府當局盡快在深水埗、大角咀及旺角等舊區設立更多諮詢平台。至於市區更新信託基金方面，部分團體代表歡迎當局設立該基金，用以資助社區服務隊的運作，但他們建議該基金的信託委員會成員應包括舊區居民、非政府地區組織的代表、專業機構及相關政府部門。

6. 關於對受影響樓宇業主作出的補償安排，部分委員及團體代表(例如樓宇業主團體)雖然支持"樓換樓"方案，但他們促請政府當局考慮以"呎換呎"作出補償，讓受影響業主可獲得的重置單位，面積不小於原有單位。在"樓換樓"補償方案方面，市建局應向受影響業主支付獲給予單位的價值與其所應享有的現金補償之間的差額。另一方面，當局應向受重建項目影響的商戶提供"鋪換鋪"補償，因為現金補償不足以讓商戶在原區購置新鋪。至於受市區更新項目影響但無法在同區另覓合適鋪位的小商戶，應獲給予額外特惠金。

7. 鑒於市建局的工作是重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育，委員及團體代表(包括社區服務團體及居民團體)認為，在進行重建項目時，財政自給及財務上是否可行的考慮均不應是規範市建局的主要因素。市建局應利用重建的地段提供政府設施和社區設施，以及經營社會企業的處所。當局應制訂獨立有效的機制，以監察市建局的工作。市建局亦應提高其運作的透明度，包括披露更多有關補償評估及重建項目盈虧情況的資料。他們亦關注到，經修訂的《市區重建策略》內沒有關於定期檢討《市區重建策略》的陳述。

8. 政府當局承諾考慮委員及團體代表提出的意見和建議，並表示諮詢平台內會有分區委員會委員，他們可反映當地社區的意見，而諮詢平台會舉辦多項公眾參與活動，收集公眾對重建措施的意見。至於"鋪換鋪"補償，政府當局解釋，此方案無法釋除商戶對不中斷營業的關注。市建局的工作是盡量為商戶提供協助，以便他們在附近地區重新營業。在監察市建局的工作方面，市建局除每年須向立法會匯報其工作外，亦提高了

運作的透明度，包括就所完成的每一項目公布更多財政資料。為釋除委員對可否定期檢討《市區重建策略》的疑慮，政府當局同意在經修訂的《市區重建策略》中加入關於日後檢討該策略的陳述。

9. 新的《市區重建策略》於2011年2月24日頒布。在2011年6月，政府當局向事務委員會匯報市建局的工作進度及下年度的工作計劃。部分委員促請市建局加強其在重建中所擔當的促進者角色及加大力度推廣需求主導模式，協助樓宇業主提出聯合出售其地段進行重建的建議。部分委員強調，市建局在進行重建時，必須納入活化本土經濟及保留個別地區獨有特色的措施，這點非常重要。委員認為，市建局應盡早展開諮詢地區居民及團體的工作，以制訂各項重建措施，而政府當局應考慮在啟德提供更多土地，供市建局興建單位以推行"樓換樓"計劃。

## 樓宇安全

### *違例建築工程的管制*

10. 在2011年5月及6月期間發生的多宗火警(包括在馬頭圍一幢舊樓發生的致命火警)、屯門一幢工業大廈的簷篷倒塌事件，以及多層大廈的違例建築工程(下稱"僭建物")引致的事故，反映了與樓宇有關的種種問題，並再次敲響警號，喚起政府當局加強在提升樓宇安全方面的工作，特別是管制僭建物的工作。事務委員會曾在2011年6月20日舉行特別會議，與政府當局討論就處理僭建物問題採取的跟進行動及加強措施。事務委員會委員注意到，政府當局自2011年4月1日開始採取新方法，擴大"須予以取締"的僭建物的涵蓋範圍。他們促請政府當局必須更新作業備考，釐清哪些工程視作違例建築工程，以及向樓宇業主重點指出他們有責任清拆僭建物。雖然委員促請政府當局採取更嚴厲的執法行動，但強調當局在清拆僭建物前必須為受影響的租戶作出適合的安置安排，這點十分重要。對於內部改建工程及分間單位引起的樓宇安全問題，事務委員會委員深表關注。他們促請政府當局收緊對關乎建造分間單位的建築工程的管制，以及改善相關部門在向業主(特別是居住在沒有業主立案法團、沒有管理及沒有維修保養的樓宇的業主)提供協助和支援方面的協調。為了顯示政府當局有決心處理樓宇安全問題，以及令各項加強措施發揮更大成效，部分委員建議政府當局考慮成立一個高層次的跨政策局及跨部門專責小組，處理有關事宜，包括制訂全面的政策及具體行動計劃。政府當局察悉委員的意見及建議。除了繼續採取多管齊下的方法，透過立法、執

法、向業主提供支援和協助，以及宣傳和教育來加強樓宇安全外，政府當局亦計劃提交條例草案，以便屋宇署可向法庭申請手令，進入個別處所採取執法行動，打擊涉及樓宇安全的問題，例如與分間單位有關的內部建築工程。此外，政府當局會就小型工程監管制度提出法例修訂建議，把分間單位涉及的主要工程項目(包括豎設或改動建築物內的間隔牆、加設或改動建築物內的地台及開鑿通往走火通道的洞口等)，納入小型工程監管制度的適用範圍。

11. 申訴專員在2011年4月發表有關政府當局對新界豁免管制屋宇的僭建物所採取的執法行動的調查報告，該報告令公眾廣泛關注到政府當局以不同手法處理新界豁免管制屋宇的僭建物與其他樓宇的僭建物。事務委員會曾在2011年6月28日的會議上，與政府當局討論規管新界豁免管制屋宇僭建物的事宜。委員察悉，考慮到確保樓宇安全及符合現行法例規定這個大前提，政府當局建議以"分類規管、按序處理"的手法，務實地處理新界豁免管制屋宇的僭建物。在這項建議下，政府當局首先會向那些對生命財產構成明顯威脅或即時危險的新界豁免管制屋宇僭建物，以及正在施工或新建成的新界豁免管制屋宇僭建物採取執法行動。第二，沒有迫切危險但違例情況嚴重和具有較高潛在風險的現有僭建物會列為首輪目標僭建物處理，當中包括樓高4層或以上的村屋，以及沒有取得豁免證明書便興建的屋宇等。第三，當局會就其他現有僭建物引入登記計劃，在處理首輪目標僭建物後，分階段處理此類僭建物。若現有僭建物在"指定日期"前建成，當局會考慮為其辦理登記。最後，新界豁免管制屋宇現有和新建的環保設施及完善生活設施可予保留，在日後亦可加建此類設施，無須取得政府當局的批准。

12. 部分委員雖然注意到新界豁免管制屋宇的規管架構有別於市區樓宇的規管架構，但強調在處理僭建物問題時，政府當局必須以公平的方式及採取與處理其他樓宇一致的手法，處理新界豁免管制屋宇，以恪守樓宇安全方面的政策及保障公眾利益。他們要求政府當局以堅定不移的態度，對新界豁免管制屋宇的僭建物採取執法行動，並促請政府當局就實施擬議執法計劃制訂確實時間表和計算所需資源。其他委員承認，新界豁免管制屋宇的規管架構背後牽涉歷史原因，而該等屋宇的僭建物通常規模細小，因此過往並非政府當局優先採取執法行動的對象。他們促請政府當局務實地處理新界豁免管制屋宇的僭建物、有秩序和循序漸進地採取執法行動，以及向受影響各方提供所需協助，包括財政資助及安置和重建安排。他們又要求政府當局與鄉議局合作，解決相關問題。部分委員亦建議政府當

局就相關條例是否適用於根據集體官批地契批准興建的村屋，徵詢法律意見，以釐清該等屋宇是否受有關條例所訂的高度及面積管制所規限。

### *樓宇更新大行動*

13. 在2009年3月，政府當局與香港房屋協會(下稱"房協")及市建局合作，推出"樓宇更新大行動"(下稱"更新行動")，提供津貼及一站式技術支援，協助殘舊失修樓宇的業主為樓宇的公用地方進行維修工程。政府已向更新行動注資22億元，而另外共3億元的注資，則由房協和市建局平均分擔。

14. 在2011年3月29日的事務委員會會議上，政府當局請事務委員會支持一項撥款建議，向更新行動再撥款10億元。部分委員關注到，由於中西區唐樓單位的佔用許可證註明該等單位為"商用單位"，故住在該等樓宇的長者自住業主於更新行動下，只可獲得每個單位最多16,000元的津貼。為釋除此方面的疑慮，政府當局同意考慮更靈活地推行更新行動，以協助這批物業業主。部分委員察悉，當局共發現48宗涉嫌違反更新行動規定的個案，並關注到建築顧問或承建商在進行維修工程時有不當及違規行為。政府當局表示已實施監管措施，防範在進行維修工程時出現貪污和違規的情況。大部分的違規個案關乎沒有遵從更新行動的程序規定，屬無心之失，而房協及市建局已發出警告信，要求有關人士糾正違規行為。

### *樓宇安全及相關事宜小組委員會*

15. 在馬頭圍道45號J的樓宇倒塌事件發生後，事務委員會於2010年2月成立樓宇安全及相關事宜小組委員會，負責研究下列課題：加強樓宇安全、監管樓宇維修保養、對違規改建工程的執法及罰則、鼓勵業主進行樓宇維修保養，以及加強公眾教育等。在本年度會期，小組委員會曾與政府當局舉行兩次會議，討論一系列為加強樓宇安全而新制訂的多管齊下措施、重組屋宇署以推行該等措施的建議，以及整合各項有關樓宇保養及維修的財政資助計劃。

### 啟德發展計劃及優化海濱措施

#### *啟德發展計劃的進度*

16. 事務委員會繼續監察啟德發展計劃的進度。政府當局於2011年4月向事務委員會匯報啟德發展計劃的實施進度，並要求

委員支持3個項目的撥款建議。該3個項目為469CL號工程計劃(為配合啟德發展計劃住宅用地的發展而在啟德機場北面停機坪進行的基礎設施)、465CL號工程計劃(啟德明渠進口道及觀塘避風塘的改善工程)及711CL號工程計劃(前跑道南面發展項目的前期基礎設施工程)。雖然事務委員會察悉啟德發展計劃的各個重要項目如期進行,但部分委員關注到,住宅用地要遲至2014年才提供。他們認為政府當局應加快推出住宅用地,並提供不同面積的用地,讓不同規模的發展商均可參與發展,避免出現大發展商壟斷的情況。在保育龍津石橋的工作方面,委員支持有關建造保育長廊展示石橋遺跡的建議。關於將現有的啟德明渠轉化為啟德河,以提供一條連接新舊市區的綠化河道走廊的擬議改善工程,委員亦表示支持。部分委員建議在工程計劃中加入更多本土經濟元素,例如沿河兩岸設置露天咖啡座及休憩設施等,以供市民享用。然而,委員亦強調政府當局須解決海濱地區的臭味問題,並監察該處的水質,讓市民可享用該地區。

#### *海濱規劃事宜小組委員會*

17. 在事務委員會轄下成立的海濱規劃事宜小組委員會於本年度會期繼續工作。小組委員會的一個訪問團曾於2011年4月24日至5月1日期間前往波士頓、紐約及溫哥華進行職務訪問,以研究該3個城市的海濱發展策略及海濱項目的規劃和管理,並就在該等範疇上的主要挑戰及機遇,與相關各方交換意見。訪問團認為此行取得豐碩成果,對小組委員會研究及監察維多利亞港兩岸海濱地帶的規劃、土地用途和相關事宜大有助益。小組委員會於2011年7月9日與海濱事務委員會舉行非正式交流會,分享在是次職務訪問中取得的經驗。

#### 增加土地供應作發展用途的措施

18. 鑒於近年私人住宅物業價格不斷飆升,事務委員會一直監察私人房屋發展用地的供應在應付社會對房屋的需求及確保物業市場平穩發展方面的情況。事務委員會亦曾於2010年12月10日與房屋事務委員會舉行聯席會議,討論房屋土地的供應。

19. 對於政府當局計劃在未來10年提供土地,以供每年興建2萬個私人住宅單位,部分委員認為政府當局不應單靠勾地表作為政府土地供應的來源,而應考慮重新拍賣土地,同時探討其他供應土地以發展房屋的方法,例如填海、加快制訂啟德發展計劃和發展新界北部的其他新發展區,以及發展安達臣道石礦場的用地。為提高房屋發展用地供應的透明度,並保障物業買家的利益,政府當局應提供更多資料,說明有多少土地可供興

建私人住宅單位，以及可在短期、中期及長期興建的住宅單位數目，並指定發展商完成發展項目的時間，防止發展商囤積土地。

20. 財政司司長在發表2011-2012年度財政預算案演詞時宣布，政府會撥出約3億元，於未來幾年就在維多利亞港以外填海及岩洞發展進行有關的研究和公眾參與活動。有關研究為開發土地資源的策略途徑，以應付未來的發展需要。在岩洞發展方面，政府當局於2011年3月完成"善用香港地下空間"顧問研究。研究指出，作為香港可持續發展策略的一部分，善用岩洞可帶來很大的機遇和利益。

21. 政府當局於2011年5月24日向事務委員會簡介其就填海和岩洞發展進行研究及公眾參與活動的計劃，以及有關善用地下空間的研究結果。委員雖然支持政府當局展開有關研究，但察悉當中所涉及的爭議，並強調當局須就有關問題深入諮詢公眾。事務委員會委員認為，政府當局應就不同發展用途的土地供應制訂一個工作計劃，為期5年或10年，作為土地供應的藍圖。政府當局表示，公眾參與活動會分為兩個階段，於2011年第三季正式展開，預期於2012年年底完成，目標是制訂一張填海選址清單，以便分階段實施填海工程，並訂定一個長遠策略，有系統地將合適的地面設施遷入岩洞。

## 文物保育

### *文物保育措施的進展*

22. 政府當局於2010年11月向事務委員會簡介其在文物保育工作方面的主要措施的進展，包括中區警署建築羣的修訂設計；舊大埔警署、藍屋建築群及侯王廟新村石屋的活化計劃；將虎豹別墅此歷史地點活化作為商業用途的建議方式；以及景賢里的翻新工程。關於透過商業招標方式活化虎豹別墅的建議，雖然事務委員會察悉政府當局試圖藉此令活化歷史建築的安排多元化，但部分委員關注到，一旦將該地點交由私人發展商管理，以後便無法實施有效的管制。政府當局向委員保證，當局會制訂嚴格的保育指引，規定獲選的營運者必須遵從。營運者會以租約形式營運活化後的設施，並須讓公眾參觀有關的歷史建築。

23. 關於就保育文物地點及建築進行的工作，委員促請政府當局按"點、線、面"的方式推展文物保育項目，並尋求不同合作夥伴(包括市建局及區域組織)的協助，以期提高推行項目的成效

及效率。他們又強調，政府當局教育歷史建築所在的私人土地的擁有人其在保養歷史建築方面有何法律權利與義務，並積極與擁有人溝通，令他們支持文物保育措施，均非常重要。

### *活化荷李活道前已婚警察宿舍*

24. 政府當局曾於2011年4月就活化荷李活道前已婚警察宿舍(下稱"警察宿舍")，將其改造為標誌性創意中心的撥款建議諮詢事務委員會。委員察悉，建築署會進行在該項工務計劃之下的保育及活化工作，預計成本為5億6,010萬元，而該項目的營辦者同心教育文化慈善基金會有限公司則會投入1億1,000萬元，以供進行政府工程、購買家具及設備，以及支付日後的營辦費用。部分委員關注到該項目是否可行，並強調營辦者須宣傳該項目("原創坊")以吸引遊客，這點至為重要。為促進創意產業界與遊客之間的互動交流，部分委員建議，除透過展示及營銷創意產品以推廣創意產業外，亦應容許簡單手工藝的製作者到場製作產品，讓遊客參與產品的創作及製造工序，與製作者進行交流。為突顯前警察宿舍的歷史價值，委員歡迎建造地下詮釋區以展示前中央書院遺跡的建議，以及政府當局保留該處的石牆樹的決定。

### *重建中區政府合署西座*

25. 在2010年10月，政府當局就將中區政府合署西座重建為公眾休憩用地和一幢設有甲級寫字樓及購物商場的商業大廈此項擬議計劃，諮詢事務委員會。政府當局亦透過舉行展覽，以及為中西區區議會和專業團體舉辦簡報會等活動，邀請公眾就該計劃發表意見。事務委員會曾於2010年11月23日與關注團體舉行特別會議，聽取他們對重建計劃的意見。

26. 政府當局表示，重建計劃會有以下優點：提供更多綠化用地、改善中環的行人連繫網絡，以及提供嚴重短缺的甲級寫字樓用地作經濟發展用途。不過，部分委員及團體(例如保育團體)對拆卸中區政府合署西座深表關注。鑒於政府山是一個在政治、宗教及軍事方面均具重要價值的地方，亦是市民集體回憶的標誌，他們促請政府當局保留政府山，撤回拆卸中區政府合署西座的計劃。部分委員建議把中區政府合署西座改為檔案館，展示本港過去與未來的基建發展。多個重建及環境關注團體亦強烈反對將有關用地售予私人發展商，並擔心擬興建的多層商業大廈會產生"屏風效應"、增加交通流量及令空氣質素惡化，對中環的環境帶來負面影響。



27. 另一方面，部分委員和專業團體及重建關注組織則支持重建計劃。他們認為，香港在挑選最佳的歷史地點／建築物作保育用途時，態度應非常嚴謹，而在中區政府合署建築群中，東座及中座較西座具有更高的歷史和建築價值，故將之保留已能達致保育目的。委員及部分重建關注組織對當局提供公眾休憩用地表示歡迎，但促請政府當局考慮保留該用地的擁有權。他們雖然支持透過重建計劃提供更多甲級寫字樓，以填補存在已久的不足，但對在該用地興建購物商場卻有所保留。此外，他們建議把整幅西座大樓用地改為公眾休憩用地。

28. 政府當局強調，重建計劃不但能夠提供更多甲級寫字樓和面積約6 800平方米的休憩用地，亦可改善中環區內的行人道路網絡，故此已在"保育"與"發展"之間取得適當平衡。為加強對未來發展項目的管制，當局會在中區分區計劃大綱圖上，將西座大樓用地改劃為綜合發展區，而私人發展項目須受一套發展參數規限，包括高度限制為主水平基準以上150米。商業大廈的發展商須提交總綱發展藍圖，亦須就擬議發展項目提交環境及交通影響評估結果，供城市規劃委員會考慮，以確保新發展項目與周圍環境互相協調。因應委員及團體代表的意見，政府當局答允重新考慮興建購物商場的計劃和各項建議，包括在有關計劃中提供公用設施，以及保留公眾休憩用地的擁有權，避免出现私人發展商濫用用地及管理不善的情況。

### *視察文物保育地點*

29. 為協助委員更清楚瞭解政府當局的文物保育工作和已完成或擬議的主要活化項目，事務委員會於2010年10月至2011年6月期間曾實地視察薩凡納藝術設計學院香港分校(即前北九龍裁判法院大樓)、虎豹別墅、1881 Heritage(即前水警總部建築群)和景賢里。

### 活化舊工業大廈

30. 政府當局在2010年4月制訂一系列新措施，鼓勵重建及整幢改裝私人舊工業大廈，以便善用這類工業大廈，提供土地及樓面空間，支持本港不斷轉變的經濟和社會需要。在2011年4月，政府當局向事務委員會匯報推行各項新措施的最新情況，並就旨在找出可予改善之處及日後可能作出修訂的方向而進行的中期檢討，徵詢委員的意見。

31. 事務委員會委員察悉，截至2011年3月底，當局只接獲47宗申請。他們認為，政府當局應考慮放寬規定，促進舊工業

大廈進行重建及改裝，例如容許改裝工業大廈部分地方，以及工業大廈作工業及商業的混合用途，藉以解決舊工業大廈業權分散的問題。為處理工業大廈內各種混合用途所引致的消防安全問題，委員促請政府當局考慮加強消防安全措施，包括安裝額外的消防安全裝置、為大廈使用者設置清晰指示火警逃生方向的標誌，以及改善大廈的管理。為了讓文化創意產業可以低廉租金，租用工業大廈廣闊的樓面空間設立工作室，部分委員建議將新措施的適用範圍擴大，涵蓋由香港房屋委員會興建但現時空置的分層工廠大廈。政府當局承諾會考慮委員的意見，並在2011年年底匯報有關檢討的結果。

32. 為支持活化舊工業大廈的政策措施，政府當局請事務委員會支持一項為數7億6,880萬元的撥款建議，以便於新界西購買及改裝一幢工業大廈，用作現時位於旺角洗衣街的水務署新界西辦事處，以及成立全新的水資源教育中心。當局會按照香港綠色建築議會頒布的指引，改裝購入的大廈，作為在改裝現有工業大廈時應用環保建築設計和措施的一種示範。事務委員會支持上述建議，並促請政府當局盡快推展有關計劃，因為將水務署新界西辦事處遷往新界西，不僅會為該區帶來經濟利益，而騰出現址亦可滿足旺角居民對盡早改善區內環境及交通問題的期望。為了在採用環保建築設計和保養措施方面向商界樹立良好榜樣，部分委員促請政府當局在改裝大廈時作出努力，以獲取香港綠色建築議會的"BEAM plus"綠色建築標籤計劃下的白金／金評級為目標。此外，部分委員認為，政府當局有需要制訂計劃，把政府辦事處遷往使用率低的工業大廈。

### 締造優質及可持續建築環境的措施

33. 政府當局於2010年10月向事務委員會簡介政府為締造優質及可持續建築環境而推行的一系列新措施。有關措施涵蓋的主要範疇包括制訂可持續建築設計要求、推廣建築物能源效益、收緊總樓面面積寬免政策，以及提供更多物業市場的資料和提高物業市場的透明度。當局再於2011年3月匯報推行有關措施的進展。事務委員會歡迎當局盡早推行有關措施，以釋除公眾對新建樓宇的體積造成的環境影響及"發水樓"問題的疑慮，並滿足社會人士對在新建樓宇設置更多環保和完善生活設施的期望。事務委員會察悉，當局會透過制訂新的作業備考或修訂現有作業備考推行上述措施，而政府當局已徵詢建造業界的持份者對作業備考擬稿的意見，並已修訂作業備考擬稿。作業備考的最終版本已於2011年1月31日發布，並於2011年4月1日起生效。

34. 事務委員會部分委員對於政府當局某項安排深表關注。根據有關安排，政府當局會按現行的總樓面面積寬免政策，處理發展商在2011年4月1日後提交的經修訂建築圖則。這樣等同給予發展商最後機會，從"發水樓"賺取利潤。政府當局強調，修訂相關的作業備考以容許重新提交建築圖則，是為了處理建造業界關注的事宜，即在2011年3月31日或之前提交的建築圖則不獲批准的理由若與總樓面面積寬免無關，而重新提交的圖則卻須受總樓面面積寬免方面的新政策規範，未免有欠公允。政府當局向委員保證，發展商可於原有圖則不獲批准後的6個月內，重新提交經修訂的建築圖則一次，以便當局按照現行的總樓面面積寬免政策處理經修訂的建築圖則，而重新提交的圖則必須對相關部門在該圖則初次提交時所提的意見作出回應，方會視作是一份重新提交的圖則。在審核建築圖則時，相關部門的人員會以專業而公平的方式執行職務。

35. 至於就發展項目內的停車場提供總樓面面積寬免方面，部分委員對建於地面上的停車場所獲的寬免表示關注。政府當局解釋，有關的作業備考已釐清合資格獲批給總樓面面積寬免的"地下停車場"的涵義。政府當局亦向委員保證，在考慮就特殊情況向停車場批給總樓面面積寬免時，建築事務監督會小心判斷。

36. 為向物業買家提供更多關於發展項目獲批給的總樓面面積寬免的資料，並防止發展商從"發水樓"牟取暴利，委員建議政府當局應要求發展商列出實用樓面面積及露台和會所等設施的地價，以及分項列出實用樓面面積和其他設施的價格。政府當局表示，發展商須在售樓說明書內加入與環保設施的總樓面面積寬免有關的資料。此外，發展商須在建築圖則上列明在2010年9月1日或之後遞交佔用許可證申請的發展項目獲批給的所有總樓面面積寬免的詳細分項資料。待發展項目完成後，有關資料的摘要亦會在屋宇署的網站公布。

37. 部分委員建議，政府當局應邀請公共機構(例如香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")),在推行發展項目時遵從總樓面面積寬免的新政策下較嚴格的規則，即使相關的建築圖則已獲得批准，藉此樹立良好榜樣，讓發展商效法。政府當局在2011年2月公布，當局決定要求港鐵公司重新設計6個西鐵物業發展項目，以符合新的建築設計規定，從而改善樓宇間距和通透度、通風及綠化覆蓋率，為居民和附近地方帶來裨益。

## 與建造業有關的事宜

38. 當局在2010年11月23日及2011年6月28日的會議上，向事務委員會簡介建造業議會和建造業工人註冊管理局的工作，以及將兩個機構合併的立法建議。事務委員會委員普遍支持有關的合併建議，因為該建議可帶來以下益處：令建造業擁有單一的法定機構、確保建造業有一致的政策及工作優先次序、加強該兩機構的行政和運作效率，以及提供機會把建造業工人所需的各張建造業相關工作證合而為一。委員強調當局有需要制訂一套妥善的機制，監察合併後的機構的工作，以及確保在合併過程中現有僱員的法定權利及權益得到保障。政府當局計劃在2011年年底向立法會提交修訂條例草案。

39. 在2011年2月22日的會議上，政府當局向事務委員會匯報建造業人力的最新情況，以及當局為應付人力需求所進行的相關工作。事務委員會察悉，當局公布的建造業失業率已由金融海嘯後高峰期的12.8%，降至2011年2月底的4.5%。部分委員關注到建造業面對技術錯配及工人老化問題，並促請政府當局加大力度推廣建造業的形象，並改善建造地盤的工作環境，以期吸引更多人(特別是年青人)投身建造業。由於建造業的人力需求不斷上升，委員建議政府當局制訂建造業的未來10年人力供應預測，並探討預測的人力供應如何能切合將予動工的大型建造項目對工人的需求。

## 規劃和工程研究及基礎設施項目

40. 在本年度會期內，當局曾就多項關乎規劃和工程研究及提供基礎設施的建議諮詢事務委員會，然後才把有關建議提交工務小組委員會及財務委員會考慮。

41. 關於當局建議把681CL號工程計劃(屯門第54區的土地平整、道路及渠務工程第二期)提升為甲級，以便在屯門發展一幅土地，於2016年提供大概5 000個公共租住房屋單位，部分委員認為，在涉及收地補償及連接有關公屋發展項目與鄰近各個鐵路站的行人路的設計的爭議獲解決前，政府當局不宜向工務小組委員會及財務委員會提交撥款建議。然而，其他委員認為，相關基礎建設工程應盡快展開，因為市民對公共房屋的需求甚殷。事務委員會普遍支持這項工程計劃。

42. 至於733CL號工程計劃(洪水橋新發展區檢討研究)，事務委員會察悉，政府當局計劃在2011年8月展開有關研究，以便在2014年8月完成，並會分3個階段就擬議發展項目展開公眾參

與活動。事務委員會委員普遍支持有關計劃，以滿足本港的長遠發展需要，包括提供房屋土地配合人口增長。委員亦建議，有關研究須涵蓋對是否需要收地作出評估，以及探討處理各種相關困難的策略。至於委員關注到公眾參與活動分3個階段進行，可能會阻礙洪水橋新發展區計劃的進度，政府當局保證會在不損及研究質素和公眾參與活動的完整性的情況下，盡量加快有關過程。

43. 在2008年9月18日，香港政府及深圳市政府共同宣布蓮塘／香園圍口岸項目。該口岸將於2018年啟用，並會採用"兩地兩檢"的運作模式。在2010年10月21日及12月16日的會議上，當局分別向事務委員會簡介蓮塘／香園圍口岸發展計劃，以及就進行詳細設計和土地勘測工程提出的撥款建議。委員提出的主要意見及關注事項，包括需要在新口岸提供24小時跨境清關服務；旅客應可駕車或乘搭公共交通工具，不用持有禁區通行證，便能前往新口岸；須在新口岸提供足夠的泊車位；粉嶺及附近地區現有的交通網絡負荷過量的問題；蓮塘／香園圍口岸計劃對環境的影響；以及有關計劃的竣工時間表等。

44. 關於政府當局建議把737CL號工程計劃(大小磨刀以南污染泥卸置設施的挖掘、管理及覆蓋工程)提升為甲級，部分委員對該項工程有所保留。他們關注到新卸置設施會對附近水域及海洋生物的環境造成不利影響，以及受影響漁民的補償事宜。委員促請政府當局進一步諮詢相關區議會和漁業團體，以及提供資料，述明擬議設施可能會對附近地區的環境和生態所造成的影響，然後才向工務小組委員會及財務委員會提交有關建議。

45. 政府當局亦徵詢了委員對以下工程計劃的意見：把160CD號工程計劃提升為甲級，以便在跑馬地遊樂場建造一個地下蓄洪池並進行相關排水工程；把7712CL號工程計劃提升為甲級，用以進行東涌餘下發展的規劃及工程研究和相關的工地勘測工程；以及3194SC及6078TI號工程計劃，即以整合的方式在預定於2011-2012年度出售的前北角邨用地東面部分興建一所社區會堂及一個有蓋公共交通總站作為公眾設施。事務委員會支持上述工程計劃，並促請政府當局盡快展開有關計劃，以及處理地區人士在實施有關計劃的過程中所關注的問題。

#### 事務委員會曾商議的其他主要事項

46. 因應市民對當局於2010年11月在波老道批出額外土地予外交部的關注，事務委員會曾在2011年1月25日的會議上，與

政府當局討論以私人協約方式批出政府土地的政策。雖然部分委員認為批地予外交部既合理亦合法，但亦有部分委員促請政府當局必須制訂一個更公開和更具透明度的私人協約批地機制。他們建議，當局應公開有關資料，包括批核準則及釐定象徵式地價款額所考慮的因素。

47. 在2010年12月，政府當局向事務委員會簡介落馬洲河套地區(下稱"河套地區")發展規劃及工程研究的進展，以及當局會展開公眾諮詢活動，收集公眾對有關地區的初步發展大綱圖的意見。部分委員強調，在進行發展的同時亦必須保存河套地區的自然環境。委員亦建議政府當局容許在有關地區發展住宅項目及推廣旅遊業。

48. 當局在2011年2月向事務委員會簡介《環珠江口宜居灣區建設重點行動計劃》研究(下稱"灣區研究")。灣區研究是由香港、廣東及澳門三方政府合作進行的一項研究，旨在把有關地區發展為大珠江三角洲地區內一個既有優質生活，又有利經濟發展的核心地區。部分委員關注到，灣區研究初步結果的諮詢期甚短，以及香港在跨界發展中"被規劃"。政府當局解釋，灣區研究所提及的本港規劃建議和項目均為香港政府在過往所作研究中提出的建議。政府當局又向委員保證，在推展該等規劃建議和項目時，當局會顧及香港的情況，並會依循推行工程項目的既定機制行事，包括遵從必要的法定程序、進行公眾諮詢及向立法會申請所需撥款。

49. 在2011年5月，政府當局徵詢事務委員會對制訂新界綠化總綱圖的意見。委員讚賞政府當局致力在市區推行各項綠化措施，並對制訂新界綠化總綱圖的建議表示歡迎。由於新界面積廣闊和環境寬敞，委員促請政府當局考慮在新界推行大型綠化計劃，反映有關地區的獨有特色，以及栽種適合本港氣候和土壤的不同品种植物。

#### 各個聯合小組委員會的工作

50. 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，包括西九文化區管理局行政總裁的請辭及招聘事宜、西九文化區計劃第二階段公眾參與活動結果及甄選概念圖則方案、公眾對該計劃的最新發展的期望，以及發展文化軟件以推展西九文化區的事宜。

51. 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的事宜，包括在《土地業權條例》(第585章)下提供的更正及彌償安排、制訂兩階段轉換機制並對更正及彌償安排作出修改的建議，以及政府當局就實施《土地業權條例》的擬議未來路向展開公眾諮詢工作的計劃。

#### 舉行的會議

52. 在2010年10月至2011年6月底期間，事務委員會共舉行了16次會議，包括1次與房屋事務委員會舉行的聯席會議。在同一期間內，事務委員會轄下各個小組委員會及聯合小組委員會則合共舉行了7次會議。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年7月7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。



發展事務委員會

2010-2011年度立法會會期委員名單

<b>主席</b>	劉秀成議員, SBS, JP
<b>副主席</b>	劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
<b>委員</b>	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 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, JP 葉國謙議員, GBS, JP 葉劉淑儀議員, GBS, JP 謝偉俊議員, JP 梁家傑議員, SC 陳淑莊議員 陳偉業議員

(總數：25名委員)

**秘書** 司徒少華女士

**法律顧問** 盧詠儀小姐