

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2599/11-12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：2012年6月28日(星期四)  
時 間：上午8時30分  
地 點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：劉秀成議員, SBS, JP (主席)  
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  
黃容根議員, SBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
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  
林大輝議員, BBS, 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

缺席委員：劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)  
霍震霆議員, GBS, JP

**出席公職人員** : **議程第III項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4  
蘇翠影女士

**議程第IV項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5  
區潔英女士

署理規劃署副署長／全港  
黃偉民先生

規劃署總城市規劃師／規劃研究  
張綺薇女士

土木工程拓展署  
新界西及北拓展處處長  
黃銘滔先生, JP

土木工程拓展署  
署理總工程師／工程2(新界西及北)  
洪日平先生

**議程第V項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)1  
鍾瑞琦女士

地政總署署長  
譚贛蘭女士, JP

地政總署副署長(專業事務)  
羅思善先生, JP

地政總署助理署長(九龍)  
林惠霞女士

地政總署  
助理署長／法律事務／九龍及新界西  
林梁曼華女士

地政總署總產業測量師(估價組)  
慕容漢先生

地政總署地政專員(九龍西區地政處)  
黎啟泰先生

### **議程第VI項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2  
李若愚先生

規劃署助理署長／特別職務  
李志苗女士

康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)  
明基全先生

## **議程第VII項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2  
鄭偉源先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3  
趙必明先生

屋宇署署長  
區載佳先生, JP

屋宇署副署長  
許少偉先生

地政總署署長  
譚贛蘭女士, JP

## **應邀出席人士：議程第III項**

市區重建局主席  
張震遠先生, GBS, JP

市區重建局行政總監  
羅義坤先生, JP

市區重建局執行董事(行動及項目監督)  
林志良先生

市區重建局執行董事(規劃及項目監督)  
譚小瑩女士, JP

市區重建局企業策劃總經理  
畢仲明先生

**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

議會秘書(1)4  
莫穎琛小姐

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)2208/11-12號—— 2012年3月27日  
文件 會議的紀要)

2012年3月27日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—— 陳偉業議員及李  
CB(1)2043/11-12(01) 、 永達議員就候任  
(02)、(03)及(4)號文件 行政長官建議的  
規劃地政及工務  
範疇的政府總部  
新組織架構的來  
函及事務委員會  
主席的覆函

立法會CB(1)2114/11-12(01)—— 申訴部在2012年  
號文件 6月1日就關於把  
搬遷沙田污水處  
理廠往岩洞的事  
宜轉交事務委員  
會考慮的便箋

立法會CB(1)2121/11-12(01)—— 申訴部在2012年  
及(02)號文件 5月31日及6月4  
日就關於把新界  
小型屋宇相關事  
宜轉交事務委員  
會跟進的便箋

經辦人／部門

- 立法會CB(1)2165/11-12(01)—— 在立法會議員與黃大仙區議會議員於2012年5月24日舉行的會議上提出關於牛池灣村寮屋區用地的長遠發展計劃的事宜  
號文件
- 立法會CB(1)2210/11-12(01)—— 政府當局就香港特別行政區支援四川地震災後重建工作進展報告提交的文件  
號文件
- 立法會CB(1)2207/11-12(10)—— 政府當局就東涌新市鎮發展擴展計劃第一階段公眾參與提交的文件  
號文件
- 立法會CB(1)2207/11-12(11)—— 立法會秘書處就東涌新市鎮發展擴展計劃擬備的文件(背景資料簡介)  
號文件
- 立法會CB(1)2207/11-12(12)—— 政府當局就安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究——建議發展大綱草圖提交的文件  
號文件
- 立法會CB(1)2207/11-12(13)—— 立法會秘書處就安達臣道石礦場未來土地用途擬備的文件(背景資料簡介)  
號文件
- 立法會CB(1)2246/11-12(01)—— 甘乃威議員於2012年6月5日就中區警署建築羣發掘的考古發現致事務委員會主席的函件及政府當局的回應  
及(02)號文件

2. 委員察悉秘書處自2012年5月22日的會議後發出的上述資料文件。

### III 市區重建局的工作

(立法會CB(1)2207/11-12(01)——政府當局就市區重建局的工作提交的文件  
號文件

立法會CB(1)2207/11-12(02)——立法會秘書處就市區重建局的工作擬備的文件(最新背景資料簡介)  
號文件

3. 發展局局長表示，市區重建局(下稱"市建局")在過去多年已全面落實新《市區重建策略》下的所有主要措施，而新的《市區重建策略》是在為期兩年有公眾參與的檢討工作後，於2011年2月24日頒布的。於2012-2013年度，按財政司司長在財政預算案中所宣布，市建局在獲政府當局邀請後，會以先導計劃的形式推行工業樓宇重建項目。重建使用率偏低的工業樓宇，會釋放更多土地作住宅及商業用途。已獲市建局董事會批准的工業樓宇收購政策及處理住客的方式，載於政府當局的文件附件的附錄二。市建局會考慮事務委員會委員可能會有的任何意見，並按照上述政策及方式進行先導計劃，以便在2012-2013年度推行一至兩個工業樓宇重建項目。

4. 市建局主席向委員簡介市建局截至2012年3月31日止年度(下稱"2011-2012年度")的工作。他扼要講述下列各點 ——

#### 重建

- (a) 在2011-2012年度，市建局自行提出及開展了兩個新重建項目，分別是九龍城道／上鄉道項目及新填地街／山東街項目。概括而言，市建局自2001年成立以來，已進行或繼續推行合共55個重建項目，提供19 700個新單

位；75 000平方米的用地，作政府、機構或社區用途；37 000平方米的公眾休憩用地及120 000平方米作其他用途。透過重建項目，市建局改善了約34 000個先前居住環境欠佳的住戶的生活條件。

### 復修

- (b) 在2011-2012年度，市建局在與香港房屋協會(下稱"房協")共同管理的樓宇維修綜合支援計劃下，協助復修約300幢樓宇。市建局會繼續與政府及房協合作，推行樓宇更新大行動。在此計劃下，市建局會提供技術及財政援助，於來年復修約1 300幢舊樓，令約60 000名物業業主受惠。

### 保育及活化

- (c) 就城中綠洲(前身為中環街市)而言，市建局於2011年11月根據公眾對該項目設計的意見、街市大樓的結構勘察及定義特徵元素研究的結果，批出總建築設計大綱。市建局正於茂蘿街／巴路士街推行保育暨活化項目。為了維持卑利街／嘉咸街重建項目毗鄰街市市集的活力，市建局舉辦了一連串的推廣及宣傳活動，約有90名商戶及小販參加。在旺角，市建局正提升5條主題街道的地方特色。市建局亦會繼續收購太子道西／園藝街及上海街／亞皆老街兩個保育騎樓建築樓群項目的物業權益。

### 新《市區重建策略》下的措施

- (d) 市建局在2011年7月推出"需求主導重建項目先導計劃"。在該計劃下，物業業主可藉提交申請，邀請市建局重建其建議用地，自發開展重建項目。在



首輪申請中，市建局接獲25宗申請，並挑選了其中3個項目，而這3個項目已在2012年4月全部開展。市建局已於2012年6月開始邀請項目的第二輪申請。

- (e) 除擔當"執行者"的角色外，新《市區重建策略》亦要求市建局擔當"促進者"角色，協助業權分散的樓宇業主集合業權，開展重建項目。市建局成立了市區重建中介服務有限公司，負責執行"中介服務先導計劃"的相關工作。自該先導計劃於2011年7月推出以來，該公司已收到5份申請，其中2份已獲接納，而其餘3則未能符合申請要求。
- (f) 市建局已推出"樓換樓"計劃，讓新《市區重建策略》於2011年2月24日公布後開展的市建局重建項目的住宅自住業主，可以"樓換樓"作為現金補償及特惠津貼以外的選擇。這些住宅自住業主可以原址"樓換樓"方式購買未來發展項目的單位，或啟德發展區(下稱"啟德")為"樓換樓"計劃預留的單位。首兩個獲提供此項選擇的是北帝街／新山道項目及福榮街項目。啟德的"樓換樓"單位預計在2014-2015年度預售，並在2016-2017年度入伙。由於"樓換樓"計劃發展需時，預期要到啟德首批"樓換樓"單位將近落成時，自住業主才會對該計劃有興趣。
- (g) 市建局在大角咀設立"市建一站通"資源中心。該中心在2012年4月投入運作，將會協助市建局推廣其樓宇復修及重建措施，尤其是加強對希望為大廈籌備復修工程的業主立案法團和業主的支援服務；為申請樓宇維修綜合支援計劃下各項資助、貸款及津貼的業主提供更貼身的服務；以及提供市建局其他項目的資訊。

- (h) 為增加舊區的活力，市建局已於2011年10月推出"藝術文化融入舊區夥伴項目：先導計劃"，鼓勵非政府機構與市建局合作舉辦藝術活動，讓社區人士積極參與。市建局在太子道西收購的一個空置舖位已批予一間非政府機構提供藝術教育服務。此外，市建局在永利街預留了一幢購置樓宇，推出其首個"藝術家駐場"計劃。
- (i) 市區更新信託基金於2011年8月由市建局提供5億元撥款成立。該基金為市區更新地區諮詢平台(下稱"諮詢平台")進行的規劃及相關研究、協助受市建局重建項目影響居民提供協助的社區服務隊，以及參與文物保育和地區活化的非政府機構及其他持分者，提供獨立資金來源。

5. 關於市建局2012-2013年度的工作計劃，市建局主席表示，市建局會繼續致力落實其願景，進行新《市區重建策略》下的各項措施，在香港締造優質和朝氣勃勃的市區生活環境。為應付2012-2013至2016-2017年度業務綱領所載的一切重建、復修、保育及活化項目的費用，所招致的總開支估計約為250億元。5年期業務綱領包括10個重建項目、每年一至兩個"需求主導項目"及"促進者項目"。在復修方面，市建局會發揮更大作用。市建局會逐步接手房協的復修工作，先在2013年接管九龍區的復修責任，然後於2015年擴及全港市區。市建局亦會參與推行政府的強制驗樓計劃，為市建局的樓宇復修服務區內收到屋宇署驗樓通知的合資格樓宇業主，提供首次驗樓的全額資助，但資助金額設有上限。市建局會按要求，提供一系列技術支援及意見，協助有需要的業主安排驗樓及維修工程，以符合法定要求。就此，市建局已於2012-2013年度預留資金，資助約270幢樓宇或8 640個單位。一如發展局局長所提及，市建局將於來年推行一項先導計劃，就工業樓宇展開一至兩個重建項目。

6. 市建局行政總監向委員簡介市建局的財政狀況。他表示，截至2012年3月31日，市建局的資產淨值為218億元，當中包括政府注資的合共100億元，以及從營運得來的累積盈餘118億元。他扼要表示，市建局獲政府豁免補地價。如沒有此項豁免，市建局的總累積盈餘將會減少55億元。在每年的營運盈餘／虧損方面，2011-2012年度錄得26億元淨營運盈餘，主要是由於物業市道暢旺。然而，物業價格高企對市建局購買重建用地上物業的財政承擔構成影響。雖然於未來5年進行的大量工作計劃的估計開支將達250億元，但市建局會繼續謹慎及認真地維持穩健的財政狀況。如有需要，市建局會作出新的向外融資安排。

### 重建失修樓宇

7. 陳偉業議員高興見到，自《市區重建策略》檢討完成後，市建局在推行市區重建的工作有所改善。特別要指出的是，他支持"樓換樓"計劃，以及市建局致力增加社區設施及舉辦文化／藝術活動，以提高舊區居民的生活質素。不過，他對未被市建局重建計劃涵蓋的舊住宅區的居住環境持續惡化，感到關注。他建議市建局應與有關政府部門合作，在該等地區進行美化及改善工程。

8. 發展局局長回應時表示，除自行提出開展重建項目外，市建局亦擔當新的角色，協助"需求主導項目"及"促進者項目"在重建物業時滿足失修樓宇業主的需要。就市建局自行提出開展的項目而言，政府當局旨在地區層面制訂市區更新計劃，然後才進行新的個別發展項目。就此，當局已在九龍城設立首個諮詢平台。諮詢平台將以全面及綜合的方式，向政府當局建議以地區為本的市區更新工作，包括更新及重建範圍、保育目標及執行模式。在這個過程中，諮詢平台會邀請社區人士參與，並會進行多項規劃及相關研究，包括社會影響評估。發展局局長補充，由於與復修破落地區有關的社區工作需要不同政府部門配合，政府當局應研究如何加強民政事務總署在此方面的協調角色。

9. 陳鑑林議員及黃容根議員表示欣賞市建局致力推行舊區更新，並高興察悉有關工作獲得公眾不斷支持。黃議員認同舊區物業業主的主要關注是有一個安全的居住地方，並詢問市建局如何可回應此項關注。

10. 市建局行政總監答稱，市建局會繼續推行各類重建項目，以改善舊區物業業主的生活條件。對於受該等項目影響的租戶，如他們符合香港房屋委員會及房協的資格準則的協助，當局便會作出安排，安置他們入住公共租住房屋。黃容根議員強調，政府當局有需要在市區加快公共房屋供應，以滿足公眾需求及受市區更新項目影響的居民的需

11. 發展局局長感謝委員支持市建局的工作。她表示，《市區重建策略》檢討着重"以人為先，地區為本，與民共議"的市區更新工作方針，近年已令公眾多加支持市建局的工作。此外，私人機構積極收購舊物業重建，過去兩年亦對市區更新有所貢獻。

12. 何鍾泰議員認為，市區老化是所有先進城市所面對的普遍問題。他高興見到香港的市區更進展良好。他指出海外城市有很多公營部門與私營機構合作(下稱"公私營合作")推行市區重建項目的成功例子時，促請政府當局及市建局廣泛採用此模式。

13. 市建局主席表示，公私營合作適用於很多市建局重建項目。在收購某重建用地的物業權益後，市建局會向發展商招標發展該用地，以期分擔發展成本，以及利用私人機構在設計、建造及出售新物業方面的經驗。此外，私人機構曾參與市建局的活化、保育及文化項目。他向委員保證，市建局會繼續採用公私營合作模式推行項目。

14. 主席讚揚市建局，特別是在採納新《市區重建策略》後及與復修舊樓有關的工作。他詢問在"需求主導重建項目先導計劃"及"中介服務先導計劃"下進行的項目數量少的原因，以及政府當局有否

計劃檢討以7年樓齡的假設重置單位為基礎的補償及自置居所津貼。

15. 發展局局長表示，對市建局及私人發展商而言，重建項目所遇到的一大障礙，便是因樓宇／地段的業權分散，而難以收購足夠的物業權益。事實上，在"中介服務先導計劃"下收到的5份申請中，有3份未能符合業權份額方面的申請要求。很常出現的情況是，樓宇上層住宅單位的業主歡迎發展商收購其物業重建，以改善其居住環境，但地下店鋪東主／租客則反對收購，或要求極高價格。市建局已致力釋除店鋪東主／租客的疑慮，例如在切實可行的情況下協助他們在同區物色合適處所，讓他們可繼續經營。

16. 至於物業業主獲得的現金補償，鑒於在為期兩年的《市區重建策略》檢討公眾諮詢中持份者普遍支持繼續現有的補償安排，發展局局長表示，此階段並無迫切需要檢討此事。她進一步解釋，在新的《市區重建策略》下，受到於2011年2月24日或之後開展的市建局重建項目影響的自住業主，可選擇參加"樓換樓"計劃，作為接受現金補償以外的選擇。此外，市建局推出了"出租住宅物業長者業主體恤津貼"，容許依靠租金收入維持生計的合資格長者業主收取接近80%自置居所津貼的補償，而一般補助津貼金額則相等於50%的自置居所津貼。

### 樓宇管理

17. 陳偉業議員強調，市建局有需要加強其角色，協助沒有業主立案法團及樓宇管理服務的舊樓物業業主進行樓宇保養工程，例如統籌業主集資進行緊急維修工程。陳鑑林議員強烈建議政府當局考慮立法規定樓宇業主須聘請服務供應商妥善管理及保養樓宇。他亦相信，市建局有能力向該等樓宇提供樓宇管理服務。主席補充，為了取得經濟效益，可聘用同一服務供應商管理同區的一組樓宇。

18. 發展局局長承認，政府當局於2010年為加強樓宇安全而採用的多管齊下措施，主要專注於樓宇工程方面，並同意有需要研究高層次的跨政策局

合作，以確保沒有業主立案法團的住宅樓宇獲得妥善管理。至於協助物業業主安排緊急維修工程，她認為非政府機構可以社會企業的形式經營，發揮作用，而這可在諮詢平台作進一步探討。

### 重建工業樓宇

19. 主席歡迎政府當局的新措施，邀請市建局構思一項先導計劃，以重建工業樓宇。依他之見，此措施不但會加快市區更新，也可更善用土地資源。發展局局長回應時表示，在匯集工業樓宇的物業權益作重建時，市建局會面對業權分散所造成的困難。為向工業物業的業主提供經濟誘因接受市建局收購，市建局會根據物業的"現有用途價值"(會參考公開市場可資比較的成交價評估)向該等業主作出補償。政府當局的文件載有該先導計劃的進一步詳情。發展局局長強調，政府當局及市建局會考慮委員的意見，並會盡快推出該計劃。

## **IV 新界東北新發展區規劃及工程研究 —— 建議發展大綱圖及第三階段公眾參與**

(立法會CB(1)2207/11-12(03)——政府當局就新界東北新發展區規劃及工程研究 —— 建議發展大綱圖及第三階段公眾參與提交的文件

立法會CB(1)2207/11-12(04)——立法會秘書處就新界東北新發展區擬備的文件(最新背景資料簡介))

20. 發展局局長強調，政府於過去數年致力就香港各類型發展開拓土地資源。有關工作包括進行土地用途研究和檢討，當中涉及約2 500公頃土地，以增加中期和長期的土地供應，並制訂短期措施，以釋放工業用地、"政府、機構或社區"用地和新界

沒有植被的綠化地帶，作房屋及其他用途。當局正研究重劃及釋出共約30幅"政府、機構或社區"用地，作房屋發展。

21. 發展局局長向委員簡介就新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱"該研究")的最新進展。該研究涵蓋3個新發展區，即古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺，採用了3個階段的公眾參與活動。第一階段公眾參與旨在徵詢公眾對新發展區的願景及期望，而第二階段公眾參與則就新發展區的初步發展大綱圖諮詢公眾。這兩個階段的活動已分別在2009年年初及2010年年初結束。第三階段公眾參與在2012年6月中至2012年8月底推出，旨在收集公眾對新發展區建議發展大綱圖的意見。建議發展大綱圖是在考慮第一及第二階段公眾參與收集所得的公眾意見後制訂的，以反映新發展區的擬議土地用途。發展局局長扼要講述建議發展大綱圖的下列要點 ——

- (a) 與在第二階段公眾參與下公布的初步發展大綱圖比較，古洞北及粉嶺北新發展區用地的"住宅發展密度第2區"和"住宅發展密度第3區"的地積比率，已分別由3倍及1倍增加至3.5倍及2倍。在增加倍數及對初步發展大綱圖作出其他更改後，便可多提供8 000個房屋單位，將這3個新發展區的單位供應總數增至53 800個，容納約151 600人。就坪輦／打鼓嶺新發展區而言，如長遠有鐵路服務，其發展密度便會有增加的空間。
- (b) 新發展區由於鄰近多個現有和新口岸及深圳，可發展來支援範圍廣泛的經濟活動，並可提供約52 100個就業機會，支援區內需要。
- (c) 在新發展區內，約43%新住宅單位規劃作公共租住房屋(下稱"公屋")，而餘下的57%則供興建各類型私人房屋，從而達致均衡的房屋類型比例。當局會在

規劃作私人房屋的用地中，物色合適的地點發展新居者有其屋計劃(下稱"居屋")。

- (d) 為了在新發展區創造綠化生活環境，當局會就城市規劃、都市設計及運輸採取全面措施。這包括把塋原核心地帶約37公頃具高生態價值的土地指定為一個自然生態公園，由政府推行，並會在落成後交由漁農自然護理署(下稱"漁護署")管理。
- (e) 在新發展區的發展模式方面，政府當局曾研究採用公營部門與私營機構合作(下稱"公私營合作")模式的可行性。不過，在仔細考慮過於第一及第二階段公眾參與中收集的公眾意見及平衡所有相關考慮因素後，政府當局認為曾用作發展現有新市鎮的"傳統新市鎮發展模式"較為可取。此模式會確保適時進行多項發展項目，提供配套基建和公共設施，讓發展項目同步和互相配合。根據這個模式，政府會負責收地和清拆所有規劃作公共工程項目、公共房屋和私人發展的私人土地。政府亦會進行土地平整工程及提供基礎設施，然後再撥出土地作各種用途，包括在市場批出規劃作私人發展的土地。
- (f) 為協助保存現有社區的鄰舍關係，並提供更多可供選擇的安置方案，當局已在古洞北新發展區預留一幅約3.2公頃的用地，供發展公共房屋(可能包括資助房屋)，以便在同區安置受新發展區項目影響的合資格住戶。與此同時，政府當局正檢討現有賠償及安置安排，協助清拆工作順利進行，以實施大型公共工程項目(例如新發展區)及相關基建發展項目。當局計劃在新



發展區前期工程展開前，於2012年年底前完成檢討工作。

- (g) 該3個新發展區會分階段發展。在完成所需的法定及撥款審批程序後，當局預計會在2017年開始建造工程，在2022年有首批人口遷入。整個新發展區項目預計會在2031年完成。

### 推行新發展區的發展模式

22. 張學明議員欣賞政府當局致力舉辦不同公眾參與活動接觸公眾，並希望該研究會為將於新界進行的其他土地用途研究樹立良好榜樣。他亦高興察悉，政府當局已因應公眾及持份者的意見，對新發展區的規劃及推行作出適當修訂。這包括為善用土地資源而增加新發展區的發展密度，以及保留自然環境。這兩點是民主建港協進聯盟及鄉議局提出的，使新發展區內公共及私人房屋發展比例保持均衡，並保留塱原部分具高生態價值的土地以發展為一個自然生態公園。鑒於新發展區超過50%的土地屬私人業權，張議員詢問政府當局為何決定不採用公私營合作模式吸引私人機構參與新發展區項目。

23. 石禮謙議員表示，他原則上支持發展該3個新發展區，但卻認為政府當局應尊重《基本法》所訂的私人產權，並與各持份者／土地業權人溝通，瞭解他們對發展新發展區的期望，以及研究讓私人參與新發展區項目的可行性。

24. 梁美芬議員贊同上述意見時亦認為，政府當局應與新發展區項目所涉及的不同持份者加強溝通，以免日後收地時引起訴訟。她又建議政府當局考慮成立專家小組，成員包括不同持份者及法律專業人士，負責研究在新界收地推行公共工程事宜所引起的關注事項。

25. 陳偉業議員表示支持發展該3個新發展區。他察悉，傳統新市鎮發展模式或可讓當局得以適時發展新發展區，但關注到如此模式可能會把新發展區變成另一個荃灣海壩村，讓政府當局在不利

私人土地業權人利益的情況下，收地和清拆私人土地作商業發展。陳議員提到《第三階段公眾參與摘要》時進一步指出，古洞北一大幅規劃作私人房屋發展的土地由一名大地產發展商擁有。他認為，有關的土地用途規劃可能會令公眾懷疑政府政策向物業發展商傾斜，以及“政府與個別物業發展商或財團之間存在勾結或利益輸送”。為了在不同界別的利益之間求取適當平衡，陳議員詢問政府當局會否考慮邀請物業發展商／土地業權人與政府聯合推行部分新發展區項目，並設定私人發展商須興建的公屋單位。

26. 黃容根議員認為，政府當局應致力在私人與公眾利益之間保持適當平衡。他關注到，如新發展區項目的發展採用公私營合作模式，而倘若私人發展商最終無法收購發展該項目所需的私人土地，便可能會指責政府犯錯。

27. 涂謹申議員表示，在土地用途規劃及收地事宜上，公眾利益與個別人士利益之間出現衝突，並不罕見。他雖然表示支持就新發展區項目採用傳統新市鎮發展模式，以便在個別人士利益與公眾利益之間取得平衡，但詢問如收購／擁有新發展區重大物業權益以參與該項目的發展商／土地業權人的發展建議相當配合建議發展大綱圖的擬議土地用途，政府當局會否考慮確定他們的利益。為方便就發展模式作出決定，他亦建議政府當局把傳統模式及公私營合作模式的推行時間安排作一比較。

28. 何鍾泰議員認為傳統模式適合發展新發展區項目。他認為，政府當局應避免在收地發展方面與土地業權人發生衝突和爭議，並強調向土地業權人及受影響人士提供合理補償的重要性。

29. 馮檢基議員表示，他反對強制性徵用私人土地，剝奪土地業權人自行發展土地的權利。他指出，採用傳統新市鎮發展模式發展新發展區項目，讓政府徵用私人土地及在市場出售規劃作私人發展的用地，並無分別，因為政府其實是在不同發展商／土地業權人之間輸送利益。關於給受影響土地

業權人的補償，馮議員認為，這方面應顧及土地的潛在發展價值。

30. 由於該研究已到了最後公眾諮詢階段，加上《第三階段公眾參與摘要》所載的實施安排，李永達議員告誡，如政府當局考慮對新發展區項目的發展模式作出更改，有關過程便應有高透明度，並就會採用的模式再諮詢公眾。否則，政府會被指向發展商或財團輸送利益。鑒於公眾對新發展區項目的發展模式有爭議，李議員又促請政府當局向公眾解釋新界土地發展的不同實施模式或方式的優點和缺點，以紓解公眾對政府可能與個別物業發展商或財團勾結的疑慮。

31. 關於新發展區項目的發展模式，發展局常任秘書長(規劃及地政)重申，考慮到該3個新發展區的私人土地面積龐大，以及在第一及第二階段公眾參與中收集的公眾意見，政府當局認為就推行該項目而言，傳統模式較為可取。他解釋，在傳統模式下，政府當局會帶頭發展，徵用所需的私人土地，清拆和平整用地作各項發展。此模式會確保新發展區會有更適時和均衡的發展，有適當比例的房屋及適時提供基建設施。政府亦會按照有關法例及政策，補償及／或安置受清拆影響的合資格居民，以確保對所有人都公平，以及該項目會如期發展。

32. 至於對土地用途規劃及徵用私人土地的關注，發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，政府會按照《城市規劃條例》(第131章)及擬議發展項目與周邊土地用途的協調程度，考慮某用地的最恰當及適當用途。在這個過程中，土地擁有權屬於哪個發展商或財團，並非相關考慮因素。他補充，在根據傳統新市鎮發展模式推行新發展區項目時，政府所收回及清拆的私人土地，會在適當情況下透過招標或公開拍賣方式在市場出售。因此，不應存在“政府與個別物業發展商或財團勾結”或任何“利益輸送”的問題。

33. 在私人發展商選擇發展其在新發展區擁有的用地方面，發展局局長表示，在推行方面，很大程度上要視乎個別發展商／土地業權人的決定，而

政府無法在推行時間上發揮任何作用。在推展私人發展項目時，發展商／土地業權人會首先收購一幅具發展潛力的用地，當中可能包括數幅由不同業權人持有的土地，並在有關的分區計劃大綱圖下劃作不同用途。發展商亦會負責發展基建設施，以支援發展項目。此外，發展商亦未必能收購整幅用地，而在部分小面積土地仍由其他人擁有的情況下發展土地，會有困難。如發展項目需更改土地用途，發展商便須獲得城市規劃委員會(下稱"城規會")批准。考慮到發展商／土地業權人處理法定城市規劃程序及其他問題所需的籌備時間冗長，政府當局認為公私營合作模式不適合發展新發展項目，因為政府不會為確保該項目能如期完成，而控制進行私人發展項目的時間安排。發展局局長表示，雖然採用傳統新市鎮發展模式或會有遭私人土地業權人提出法律挑戰的風險，但在第一及第二階段公眾參與所收集的大多數意見均支持此模式。發展商／土地業權人會就收地獲得補償。至於涂議員的建議，即政府當局應邀請已收購／擁有新發展區內若干土地的發展商／土地業權人參與新發展區項目，發展局局長表示，難以就此設定物業權益的適當門檻。鑒於發展新界私人土地涉及的敏感及複雜程度，她告誡，要政府當局利用收地權力就公私營合作模式徵集土地的建議，可能令公眾懷疑政府與商界之間"利益輸送"，亦不大可能會獲社會整體接受。

政府當局

34. 發展局局長表示，根據《收回土地條例》(第124章)，政府當局可收回土地作公共用途，而將於新發展區進行的收地工作會是一例。在推行新發展區項目時，可否就公私營合作模式留有某種彈性，將視乎有關機制如何能回應對適時提供房屋供應(包括新居屋單位)的需要，以及不會令公眾覺得政府與發展商勾結。她表示，政府當局在推行新發展區項目(包括將採用的發展模式時)，會考慮委員的意見。為回應委員的關注事項，發展局局長表示，政府當局會就此議題(包括新發展區項目的發展模式)擬備資料文件，並會在適當時向事務委員會作出匯報。

農地的保育

35. 關於把塱原核心地帶發展為自然生態公園的建議，黃容根議員詢問政府當局會如何確保地帶內的當地農業可持續發展，包括繼續進行有機耕種活動。

36. 發展局局長表示，自然生態公園將會是政府日後收回私人土地後進行的項目，並會交由漁農署管理。由於塱原的生態價值與現時濕耕的做法息息相關，政府當局會進一步研究自然生態公園如何可支援耕種活動，以及提高該地帶的生態價值。

"綠化地帶"

37. 張學明議員指出，《城市規劃條例》並無訂定條文，就因根據該條例作出的規劃決定而影響發展的土地業權人作出補償，以及如屬收地，只有土地業權人才獲得補償。鑒於在新發展區劃為綠化地帶推廣自然環境保育的土地面積龐大，張議員對綠化地帶分區對土地業權人的影響表示關注。

38. 署理規劃署副署長／全港表示，新發展區內綠化地帶的總面積約為117公頃，當中111公頃於古洞北，而6公頃位於坪輦／打鼓嶺。有關土地屬於政府土地，以多山地形為主。更改綠化地帶的土地用途，須按照《城市規劃條例》獲城規會批准。

延長公眾諮詢期

39. 張學明議員指出，由於部分業權人居於海外，新發展區內私人土地的業權或會分散。他建議政府當局延長第三階段公眾參與諮詢期，讓土地業權人有充分時間表達意見。馮檢基議員認為，一個有系統而完備的公眾參與活動，對大型及複雜的項目的順利推展，至為關鍵。陳鑑林議員同意，較長的諮詢期會方便更詳盡地商議具爭議性的事宜，例如提供補償及受清拆影響居民的安置安排，以及讓當局就日後順利推展新發展區項目作準備，但他認為就該項目取得法定及撥款批准的程序則不應有延誤。

40. 發展局局長回應時表示，第一及第二階段公眾參與主要關於對新發展區及初步發展大綱圖的願景及期望，而第三階段公眾參與則着重建議發展大綱圖所載的發展建議及實施詳情。她表示，該研究包括土地用途規劃及擬備相關基礎建設工程，而鑒於須遵從法定要求，該項目的時間安排緊迫。發展局局長認為，目前的諮詢期約為兩個半月，至2012年8月31日結束，是適當的安排。政府當局承認該研究涉及不同持份者的利益，會在第三階段公眾參與結束後繼續聆聽意見，並會考慮另行安排與持份者討論與推行新發展區有關的事宜。政府當局會在適當時就其後安排聯絡鄉議局及相關的鄉事委員會。

#### 新發展區的發展密度

41. 陳鑑林議員詢問政府當局會否考慮把新發展區內私人發展項目的地積比率放寬至例如5.5倍或6倍，以便提高發展商對該項目的興趣。發展局局長回應時表示，由於目前新發展區內的私人土地大部分是棄置農地及用作露天貯物，建議發展大綱圖的擬議地積比率，會提供足夠誘因在新發展區進行私人發展。

42. 陳議員詢問當局在推行新發展區時會否考慮向私人土地業權人發出發展土地權利(類似先前的甲種及乙種換地權益書制度)，發展局常任秘書長(規劃及地政)回應時表示，政府當局並無計劃恢復發展土地權利機制，因為新發展區內不會有足夠土地可供贖回。他重申，在傳統新市鎮發展模式下，政府會收回及清拆所有規劃作發展的私人土地，並會根據現行政策補償／安置受影響的各方。

#### 在新發展區興建小型屋宇

43. 梁家傑議員詢問，合資格原居村民在新發展區興建小型屋宇會否對新發展區項目有影響。發展局局長表示，新界有超過600條認可鄉村，而"認可鄉村範圍"是指環繞認可鄉村周圍指定距離的地方，只可在這個範圍內興建小型屋宇。她表示，新發展區有3條認可鄉村，全部不受新發展區工程影

響。河上鄉村的"鄉村式發展"地帶的面積已在其"認可鄉村範圍"的邊界內稍為擴展，但其餘兩條認可鄉村的"鄉村式發展"地帶的面積卻大致上維持不變。

44. 主席總結就此項目進行的討論，並要求政府當局考慮委員所表達的意見，並繼續向他們匯報新界東北3個新發展區的發展進度。

## V 海運碼頭地段所涉及的換地政策

(立法會CB(1)2207/11-12(05)——政府當局就海運碼頭地段所涉及的換地政策提交的文件

立法會CB(1)2207/11-12(06)——9名立法會議員於2012年6月6日發出的函件

立法會CB(1)2207/11-12(07)——李永達議員於2012年6月8日發出的函件

立法會IN33/11-12號文件 —— 立法會秘書處就有關重批海運大廈地段的背景資料及香港各界就事件提出的意見及關注事項擬備的文件(資料摘要))

45. 發展局局長請委員留意李華明議員在2012年6月20日的立法會會議上就海運碼頭地段所涉換地提出的口頭質詢及政府當局的回應。發展局局長及地政總署署長表示，政府當局不宜披露與九倉有關海運碼頭地段所涉及換地的談判詳情，尤其是地政總署評估補地價的詳情，以免損害政府作為批出土地契約人身份的立場。

## 延長沒有續期權利的租契的政策及土地補價評估機制

46. 陳鑑林議員就管轄延長沒有續期權利的租契的現行政策及評估土地契約續期的補價機制，作

出查詢。發展局局長強調，評估須向政府繳付補地價的工作，由地政總署一隊專業人員進行。為確保補地價能反映所涉土地的市場價值，地政總署會考慮與有關用地的成本及收入方面相關的多項因素和該用地上的發展／樓宇，並會密切監察市場的情況和變動。地政總署署長補充，地政總署設有處理修訂土地契約(包括換地)的既定安排，而根據這項安排，署方會配派兩組人員，分別制訂新租契的條款和條件，以及評估承租人須繳付的補地價，以便維持地政總署在此方面工作的獨立性和公信力。

47. 至於延長沒有續期權利的租契的現行政策，地政總署署長表示，土地契約是一份政府以批出土地契約人(即地主)身份與承租人(即土地業權人)之間的合約，載有條款及條件，包括用地的用途及發展。如承租人在租契屆滿時申請續期，政府會以批出土地契約人的身份，行使獨有酌情權予以或不予以續期。在現有租契的年期內，承租人如欲更改所租用地的用途，或將之發展至超越現行租契容許的條款及條件的範圍，便須申請修訂租契。政府身為地主，可行使獨有酌情權批准修訂租契，但須受政府所加諸包括補地價(如適用)在內的條款及條件規限。地政總署署長進一步解釋，如修訂租契的個案不涉及改變或重劃有關土地契約所涵蓋地段的邊界，政府一般會發出批約修訂書批准修訂租契，訂明正修訂的條件及其他租契條件一般維持不變。至於其他涉及重新調整地段邊界或合併地段的個案，租契條件的修訂則會以交回及重批(即換地)作出，而新租契年期一般會由重批當日起計50年。

48. 地政總署署長就海運碼頭地段表示，九倉在2008年正式向地政總署提交原址換地的申請，交回該地段以換取政府重批該地段及自1995年已以短期租約形式租予九倉的一幅政府土地(該幅土地租予九倉作螺旋式汽車斜路，作為另一條通往海運大廈停車場的汽車通道，以改善該處的交通流量)。九倉在申請中表明，如此換地申請並不影響九倉的意見，即其有權在海運碼頭租契(下稱"該租契")於2012年6月16日屆滿時，獲免補地價續期50年。政府表明不同意九倉的意見，即其有權將租契續期。地政總署只準備考慮換地，租期為21年。九倉和地



政總署繼而進入冗長的談判過程。最後，九倉於2012年6月4日接納地政總署的建議，以十足市值繳付79億元補地價，再加上每年繳付相等於換地協議中重批海運碼頭地段應課差餉租值3%的地租，租期為21年。地政總署署長補充，九倉屬意50年租期，但遭地政總署拒絕，因為署方認為郵輪業正在發展及轉變，50年租期實在太長。

#### 以招標或拍賣方式賣地

49. 李永達議員表示，海運碼頭地段所涉及的換地安排備受公眾爭議，而公眾對政府當局決定不將海運碼頭地段招標或拍賣，反而與九倉達成換地協議，亦深表懷疑。李議員雖然尊重地政總署人員評估補地價的專業精神，但亦關注到此事頗有主觀及武斷成份，而政府當局應安排將海運碼頭地段招標或拍賣，以提高出售過程的透明度，並消除公眾對政府與九倉在此事上輸送利益的疑問。鑒於有傳媒報道地政總署前署長曾於2005年建議政府在租契屆滿後將海運碼頭地段招標，李議員詢問政府當局有否考慮該建議。

50. 地政總署署長回應時表示，地政總署曾翻查紀錄，但並無發現地政總署前署長曾公開建議在租契屆滿後，以公開招標方式出售海運碼頭地段。李議員提及的傳媒報道，大概是參考了法律文件中與九倉於2005提出聲稱有權獲免補地價將該租契續期50年的司法覆核案件有關的資料。地政總署署長澄清，以公開招標方式出售海運碼頭地段的建議，是在當時地政總署一名助理署長於2004年10月(以批出土地契約人的身份)致九倉的信件中見到的。一名發展商(並非九倉)於2005年2月致函地政總署，就傳媒所報道的招標建議作出查詢。律政司代表地政總署正式回覆該發展商，指出海運碼頭地段的續期事宜已交由法庭處理，而政府不會評論此事，但保留權利在其認為適當時作出評論。於2007年7月的聆訊中，在海運碼頭地段租契續期的司法覆核案件中代表政府的大律師指出，以公開招標方式出售該地段的建議並非政府的決定，而是當時的地政總署署長所作的"提示"。

51. 涂謹申議員贊同李永達議員的意見，認為海運碼頭地段應以招標或拍賣的方式出售，因為市場有準郵輪碼頭營運商，而且來自海運大廈營運的利潤豐厚，會吸引地產發展商。他亦關注到，海運碼頭地段的換地安排會樹立壞榜樣，讓其他承租人可利用冗長的法律程序作為手段，防止政府將地段招標或拍賣，並可能會令公眾懷疑政府的政策向物業發展商或財團傾斜。

52. 發展局局長強調，在處理海運碼頭地段的換地時，政府曾考慮其他方案，包括公開招標，而最後認為21年期的換地安排是適當的做法，因為此舉可消除郵輪業對海運大廈的運作可能受阻的憂慮，並確保海運大廈可繼續營運。此外，九倉將興建的4層高大樓會提供政府辦公地方及更佳的郵輪碼頭設施，包括出入境和海關辦事處、檢疫區及行李處理區等。

53. 地政總署署長補充，鑒於在啟德新碼頭首個泊位於2013年年中啟用前，海運大廈仍是唯一的郵輪碼頭；該地段已租予九倉至2012年6月16日；以及九倉不但在購物商場有現有店舖租戶，亦有郵輪營辦商使用郵輪碼頭及相關設施，如海運碼頭地段以招標或拍賣方式出售，政府便未必可確保郵輪碼頭服務不會在2012年6月中至2013年年中中斷。由於政府致力將香港發展為主要的地區郵輪樞紐，暫停郵輪碼頭服務會對旅遊業造成災難性影響。

54. 鑒於政府曾研究包括將海運碼頭地段公開招標的方案，甘乃威議員詢問，政府最後在哪個階段認為與九倉達成的21年期換地安排較其他方案恰當。

55. 地政總署署長提述政府當局的文件第7段時重申，於2008年7月，九倉在不損害其立場(即其有權獲免補地價就該租契續期50年)的基礎下，向地政總署申請交回海運碼頭地段，以換取重批該地段及一幅毗鄰政府土地的用地。其後，九倉與有關政府政策局／部門遂在不損害雙方權益的基礎上，商討海運碼頭地段的換地條款及條件和九倉的其他

義務。在2009年年底及2010年年初，地區地政會議亦討論該申請及有關政府政策局／部門的意見。其後於2010年7月，地政總署向九倉提出換地的暫定基本條款及條件，然後雙方繼續就補地價談判。九倉到2012年6月4日才接納地政總署具約束力的基本條款建議，當中包括詳細的條款、條件及補地價金額。

56. 地政總署署長強調，在冗長的談判期間，政府當局一直堅持九倉須繳付十足市值補地價。在考慮九倉的議價能力時，應留意的是，九倉知悉該租契於2012年6月16日屆滿，而在屆滿日臨近時自然更關注到要令現有店舖租戶和郵輪營辦商安心。對於有關政府當局與九倉談判時把自己置於較不利的位置及九倉提出的司法覆核影響了政府就該租契所作決定的指稱，地政總署署長作出否定。

57. 甘乃威議員並不信服政府當局的解釋。他依然認為，憂慮海運大廈運作可能受阻對本地旅遊業帶來的負面影響，已動搖政府與九倉的談判立場。地政總署署長不同意，並且強調，基於海運大廈的現有租戶及其他商業考慮因素，九倉渴望訂立換地協議。九倉於2012年6月4日接納建議，見證了政府的議價能力。

58. 陳偉業議員承認，該地段的個案涉及敏感及複雜的事宜，而政府當局在處理此個案時遇到困難。他記得，經濟事務委員會在數年前討論興建啟德郵輪碼頭時，其委員已認為應在九倉的租契屆滿後，將海運碼頭地段公開招標。他當時的印象是，政府傾向就海運碼頭地段進行國際招標，以期加強香港的郵輪碼頭服務及其在全球郵輪業的競爭力。因此，陳議員表示，他對政府當局與九倉達成協議，再將該租契續期21年，表示失望。

59. 發展局局長表示，經濟事務委員會就海運大廈及新啟德郵輪碼頭的運作及租賃安排進行的商議，並非海運碼頭地段換地安排的考慮因素。然而，政府當局已考慮旅遊事務專員的意見，即在海運碼頭地段換地後，應提升海運大廈的郵輪碼頭設

施，包括改善出入境和海關辦事處、檢疫區及行李處理區。

### 土地契約條款及條件的上訴機制

60. 來自地產及建造界功能界別的石禮謙議員聲明，九倉是該界別的選民之一。石議員提述政府當局的文件第6段時察悉，政府與九倉的談判於2003年6月展開，關乎九倉就該租契與政府的第二次續期，而其他土地契約亦有類似安排。依他之見，對於政府當局刻意選擇不將海運碼頭地段公開招標，以便向九倉重批租約的指稱，並無證據證明屬實。鑒於九倉須繳交79億元的十足市值補地價，石議員詢問有否任何上訴機制，讓承租人就租契的條款及條件(例如須向政府繳付的市值補地價)提出上訴。

61. 地政總署署長表示，九倉於1991年就該租契續租21年至2012年6月16日，一筆過繳納4億元。雖然九倉認為有權獲免補地價續租50年，但地政總署拒絕其租契續期申請，並只同意就換地進行談判。鑒於政府堅持以十足市值補地價換地21年，談判便一如預期般拖長了。九倉在租契臨近屆滿時，同意繳交79億元的十足市值補地價，再加上每年繳付相等於在新換地租契下重批該地段應課差餉租值3%的地租。地政總署署長進一步表示，地政總署設有內部上訴制度，而九倉曾就79億元補地價提出上訴，但告失敗。鑒於政府當局的解釋，石議員建議政府當局考慮制訂調解計劃，協助政府與承租人就補地價達成共識。

### 海運碼頭地段的毗鄰土地

62. 陳淑莊議員從立法會秘書處擬備的資料摘要(該摘要綜述了各界就海運碼頭地段的換地安排提出的意見及關注事項)第5.5段得悉，九倉擁有海運碼頭地段毗鄰的一幅土地，租約年期為999年，而公眾前往海運大廈，便須經過該幅土地。她對新換地租契簽立後公眾出入該幅土地的情況表示關注。

63. 關於政府當局的文件所夾附的批出地役權契據，地政總署署長向委員保證，政府當局已與九倉商定，在換地條件所訂的21年租期中，公眾經毗鄰土地出入海運大廈，在任何時間均會暢通無阻。

以公開招標方式批出土地契約

64. 李永達議員認為，海運大廈的換地個案顯示，政府當局有需要就批出土地契約制訂更全面的政策。為確保政府有充足時間在現行租契屆滿後將地段招標或拍賣作準備，並讓現有承租人作出過渡性安排，他促請政府當局應把租契屆滿日視為底線，就準備工作訂出適當的時間表。

65. 涂謹申議員認為，對九倉來說，來自海運大廈商業處所的利潤，遠較經營郵輪碼頭的利潤吸引。他表示，政府日後如計劃將海運碼頭地段公開招標，便應提供足夠時間，讓新營辦商接手海運大廈的運作，以便在切實可行的範圍內，盡量減少對旅客及郵輪碼頭服務的干擾。

66. 地政總署署長重申，政府一直堅持九倉須就換地條件所訂的21年期新租契繳交十足市值補地價，而該租契的補地價是由地政總署的專業人員依照專業估價原則評估。當局曾考慮換地以外的其他方案，包括公開招標，但鑒於相關考慮因素及有關情況，包括海運碼頭地段已租予九倉至2012年6月16日及啟德新碼頭首個泊位要到2013年年中才會啟用，當局認為換地是適當途徑。日後在換地條件所訂的21年期租契屆滿時，有關情況則未必會相同。

(主席命令休息5分鐘。)

(會議於上午11時40分恢復舉行。)

## **VI 前中區政府合署西座的重建計劃**

(立法會CB(1)2207/11-12(08)——政府當局就前中區政府合署西座重建計劃提交的文件)

立法會CB(1)2207/11-12(09)號文件	——	甘乃威議員於2012年6月12日發出的函件
立法會FS27/11-12號文件	——	立法會秘書處就有關中區政府合署保育事宜的報道摘要(輯錄自2012年5月1日至2012年6月25日期間的報道)擬備的文件(資料便覽)
(立法會CB(1)2215/11-12(01)號文件	——	立法會秘書處就前中區政府合署西座的重建計劃擬備的文件(最新背景資料簡介))

67. 為使委員有足夠時間討論此事項，主席建議會議直接進入答問環節，委員表示贊同。委員察悉，會議席上提交了來自多個團體(包括政府山關注組)的意見書，表達對重建前中區政府合署的意見。

#### 宣布重建前中區政府合署西座的修訂實施計劃

68. 對於發展局局長何以選擇在古物諮詢委員會(下稱"古諮會")在2012年6月14日下午舉行會議討論其評審委員會就前中區政府合署3幢建築物(即中座、東座及西座)的文物價值所建議的擬議評級前，於同日上午宣布重建前中區政府合署西座的修訂實施計劃，甘乃威議員質疑表示。他認為，政府當局的行動已影響古諮會就此事的決定，並關注到古諮會最終可能變成政府當局的橡皮圖章。

69. 李永達議員提出類似意見。他表示，既然當局正徵詢公眾對古諮會就前中區政府合署用地及該3幢建築物所作擬議評級的意見，他認為政府當局不宜在現階段宣布其重建西座的最後計劃。他表示，就前中區政府合署用地及該3幢建築物評級的事件(下稱"該事件")已顯示，政府當局不尊重古

諮會的工作，亦不接受公眾對重建前中區政府合署的意見。

70. 發展局局長認為，在重建西座方面，社會有不信任和抹黑言論，實屬不幸。她表示，自2009年起便已有有關重建前中區政府合署的公眾討論，並請委員參閱有關重建計劃的主要事件時序表(政府當局的文件附件B)。她扼要表示，政府當局的立場，即保留中座及東座供律政司使用，以及拆卸和重建西座，早於2009年10月行政長官在2009-2010年度施政報告公布"保育中環"措施時，已眾所周知。自此，政府當局一直重申此既定立場，並曾在多個場合向事務委員會及市民多番解釋其對相關事宜的立場。因此，她強調，並不存在政府會試圖影響古諮會就前中區政府合署用地及該3幢建築物的擬議評級所作任何決定的問題。

71. 發展局局長亦否定有關政府當局在該事件中向古諮會施加不必要壓力的指稱。她解釋，及早於2012年6月14日披露西座重建計劃的修訂實施計劃，擬回應部分市民最近就政府放棄西座用地擁有權所表達的關注。她確認，保存中區政府合署整幅用地擁有權的完整性，是政府保留西座用地擁有權的主要考慮因素。

72. 至於重建西座，發展局局長強調，政府當局已因應主要的公眾意見，適當地優化了實施計劃。這包括擴大公眾休憩用地(落成後會由康樂及文化事務署管理及保養)、從重建計劃中刪除擬議購物中心，以及減少新辦公大樓的泊車位數目。此外，政府已放棄於較早前提出將部分"政府、機構或社區"用地改劃為"綜合發展區"的建議，並會保留西座用地的擁有權作辦公室發展，從而保存前中區政府合署整幅用地的完整性。她表示，有關的專業團體，包括香港城市設計學會、香港規劃師學會、香港工程師學會及香港園境師學會，均支持拆卸和重建西座，並認為該項目符合香港整體公眾利益，以及在文物保育、經濟發展與社區設施需要之間取得合理的平衡。

73. 根據西座用地的修訂重建計劃，發展局局長指出，西座的上蓋面積(現時約為2 520平方米)將會減少46%至1 350平方米，以便在上中區闢設一幅擴大了的公眾休憩用地，作為"市肺"。該幅擴大了的公眾休憩用地會把炮台里的天然綠化山坡連接，一直伸延至香港禮賓府，與中區的廣闊綠化網絡連成一體。

前中區政府合署的擬議評級

74. 甘乃威議員詢問當局為何就該3幢位於前中區政府合署用地的建築物作個別評級，以及為何就前中區政府合署用地作分開評級，而非就整個政府山作單一評級。他指出，香港其他歷史建築的評級工作與前中區政府合署的評級不同，當中只就某用地的整組建築作出一個評級。

75. 發展局局長表示，古諮會把同一用地內的歷史建築物／構築物作個別評估的情況，並不罕見。舉例而言，中區警署建築群及聖公會建築群中每幢歷史建築物／構築物已按本身的優點獲得評估，並根據其文物價值獲得不同評級。同樣情況亦適用於舊鯉魚門軍營(即現時的鯉魚門公園及度假村)。對於整個建築群只得一個評級的用地，例如景賢里和何東花園，當局會就當中文物價值較低的建築物／構築物考慮其他方式，包括翻新、重建及拆卸。

採用"建造、營運及移交"方式

76. 甘乃威議員從修訂實施計劃得悉，政府當局會以"建造、營運及移交"的公私營夥伴方式重建西座。他詢問當局曾否採用"建造、營運及移交"這個普遍用於發展運輸基建及香港4條主要收費隧道的方式，來推行建造項目。

77. 發展局局長表示，"建造、營運及移交"方式雖然主要用作發展運輸基建，但亦有其他涉及土地發展項目的例子。舉例而言，香港會所大廈(下稱"該大廈")的重建工作，是由私人機構採用"建造、營運及移交"方式進行的，而根據這個方式，香港會



所向私人發展商批出合約，興建及營運該大廈。承建商負責營運該大廈，以換取一段指定期間的財務利益(例如租金收入)。該"建造、營運及移交"合約已告屆滿，而該大廈亦已交回香港會所。

78. 石禮謙議員表示，他支持拆卸西座，並採用"建造、營運及移交"方式重建該用地。他認為，文物保育應該認同過去的傳統及文化，並不應一刀切禁止拆卸歷史建築物及興建新建築物。他雖然知悉社會相當關注"地產霸權"，但卻希望公眾及立法會議員會專注於重建項目的潛在經濟利益。石議員根據他過往在古諮會的經驗，確定古諮會在進行工作方面是自主的，並一直以公正及不偏不倚的態度處理西座的重建工作。

79. 梁劉柔芬議員亦支持重建西座。鑒於中區的發展密度已相當高，她認為有需要提供更多休憩用地及綠化地帶，供公眾及區內工作的人士享用。梁劉柔芬議員認為，政府大幅減少西座用地的上蓋面積，來釋出更多地方提供公眾休憩用地，已積極回應社會部分人士的關注事項。政府無可能滿足到社會時有差異的所有期望和利益。亦為中西區區議會議員的葉國謙議員表示，中西區區議會大多數議員均支持該重建項目。

80. 陳淑莊議員對政府拆卸及重建西座的立場表示失望。陳議員提到在會議席上提交的意見書時指出，政府山及前中區政府合署百多年來都是香港政府的象徵，而該3幢建築物又具有獨特的建築風格和歷史意義，不同的保育關注組及專業團體的代表一直不遺餘力，促請政府全面保育政府山及前中區政府合署。然而，政府當局並無聽取公眾意見。陳議員雖然欣賞政府當局過去數年致力推廣文物保育，但強烈促請政府重新考慮西座的重建計劃，以保留西座用地及放棄前中區政府合署整幅用地的重建計劃。

81. 發展局局長感謝委員認同政府當局致力推行文物保育。她扼要表示，依據行政長官於2007年宣布的文物保育政策聲明，政府有責任以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地

點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。她重申，拆卸及重建西座並非地產發展項目，但卻在提供更多和更佳休憩用地供公眾享用與保留中區政府合署用地過百年歷史的較有價值建築特色兩者之間，取得適當平衡。該重建項目提供獨一無二的機會，在上中區闢設新的公眾休憩用地、提升綠化鄰舍，以及提供一幢新的建築物滿足辦公室和社區需要。政府如保留西座用地的擁有權，便會全面保育整座政府山的擁有權。就以保育前已婚警察宿舍及中央街市為例，發展局局長強調，政府當局一直小心聆聽各關注組的意見，並對各保育計劃作出適當的修訂。

### 公眾參與西座的重建工作

82. 陳鑑林議員支持重建西座，並認為修訂計劃已在保育、經齊發展與中區甲級寫字樓供應之間，求取適當平衡。他同意政府當局的意見，認為拆卸文物價值較低的西座，可在中區提供更大及更寬敞的公眾休憩用地供公眾享用，並會提升中座及東座的綠化鄰舍。鑒於政府當局計劃在2013年上半年就"建造、營運及移交"方式公開招標，陳議員詢問政府當局會否考慮就重建西座舉辦公眾參與活動，例如設計比賽。

83. 石禮謙議員提出類似意見時，促請政府當局參考新加坡政府的做法，就西座的重建計劃舉辦設計比賽，然後才就該項目招標，並強調政府當局有需要與公眾密切聯繫，以便香港各行各業的人均可分享他們對西座用地的規劃和設計的期望。

84. 發展局局長表示，政府高度重視公共工程項目的規劃和設計，並曾在推行多項公共工程項目中採用"設計及建造"模式，以便就項目的設計工作和建造工程一次過招標。在添馬艦新政府總部大樓及立法會綜合大樓的發展項目中，邀請中選的投標者提出設計方案諮詢公眾，旨在把添馬艦用地發展為香港突顯城市核心的標記，便是近期一個"設計及建造"模式的例子。發展局局長強調，由於牟利並非重建西座的目的之一，故在招標工作中當局會在該項目的質素和技術方面作出適當考慮。至於就重建西

座舉辦設計比賽的建議，政府當局會研究該建議的可行性，而倘若跟進，便會制訂詳細安排(例如設立評審機制)作進一步考慮。

議案

85. 主席請委員留意下述在會議席上提交由甘乃威議員提出並獲涂謹申議員附議的議案 ——

"本事務委員會要求政府不應拆卸前中區政府合署西座，以全面保育政府山。"

(譯文)

"That the Panel demands that the Government should not demolish the West Wing of former Central Government Offices for the conservation of the Government Hill in its entirety."

86. 主席裁定該議案與該議程項目相關，並請出席的委員考慮應否予以處理。委員同意處理該議案，並將之付諸表決。石禮謙議員要求把表決鐘響起5分鐘，通知委員參與表決。涂謹申議員要求進行點名表決。除不行使表決權的主席外，在出席的其他委員中，7名投票支持，而6名投票反對該議案。主席宣布該議案獲得通過。個別委員的投票結果如下 ——

*贊成：*

李永達議員	梁家傑議員
涂謹申議員	何秀蘭議員
馮檢基議員	陳淑莊議員
甘乃威議員	
(7名委員)	

*反對：*

石禮謙議員	陳鑑林議員
葉劉淑儀議員	葉國謙議員
林大輝議員	劉柔芬議員
梁	
(6名委員)	

(會後補註：議案措辭已於2012年6月29日隨立法會CB(1)2282/11-12號文件送交委員。)

87. 因應部分委員就某事務委員會進行表決作出的查詢，秘書請委員參閱《事務委員會主席手冊》(下稱"手冊")第3.24段，當中訂明"當委員就某項議題進行表決時，若贊成者多於反對者，該項議題會視作獲得通過。根據慣常做法，放棄表決的委員數目亦會記錄在案，但在決定表決結果時該數目並不計算在內。"至於主席的表決權，秘書表示，手冊第3.31段規定，"主席或主持會議的委員如擬就在事務委員會內討論的事宜行使其原有表決權，則該項表決權必須與該事務委員會其他委員的表決權同一時間行使，否則即視作放棄就有關事宜表決的權利。"(手冊這項條文採納自立法會《議事規則》第79A(3)條。)

(主席建議把會議延長15分鐘至下午1時15分結束，並無委員反對。)

## VII 就公眾近日極為關注的違例建築工程個案採取的執法策略

- (立法會CB(1)2245/11-12(01)—— 政府當局就公眾近日極為關注的違例建築工程個案採取的執法策略提交的文件
- 立法會CB(1)2245/11-12(02)—— 李永達議員於2012年6月22日致事務委員會主席的函件
- 立法會CB(1)2245/11-12(03)—— 李永達議員於2012年6月25日致屋宇署署長的函件
- 立法會FS28/11-12號文件 —— 立法會秘書處就有關公眾極為關注的違例

建築工程個案  
的報道摘要(輯  
錄自2012年6月  
21日至2012年6  
月26日期間的  
報道)擬備的文  
件(資料便覽))

88. 主席表示，由於該議程項目涉及具爭議性的課題，有關該項目的商議將以逐字紀錄本記錄。委員表示贊同。

(有關商議的逐字紀錄本載於**附錄**。)

### **VIII 其他事項**

89. 議事完畢，會議於下午1時15分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年9月19日