

2012 年 1 月 16 日
討論文件

立法會發展事務委員會

檢討發展局發展機遇辦事處的工作成效

目的

本文件檢討發展局發展機遇辦事處(辦事處)的工作進度和成效，辦事處的三年開設時限將於 2012 年 6 月底屆滿，本文亦就其未來路向提出建議。

背景

任務及職能

2. 2008 年年底金融海嘯後，私營機構在土地發展項目的投資放緩，政府成立辦事處作為回應，目標是設立一個專責機構，為具有較廣泛社會和經濟效益的非政府土地發展項目提供一站式諮詢及協調服務。我們希望透過鼓勵私營和非政府機構的土地發展項目及協助這些項目早日落實，從而創造就業。

3. 在立法會財務委員會通過於辦事處開設一個辦事處主任職位（首長級薪金第三點的首長級人員）後，我們成立了辦事處，初步運作三年，至 2012 年 6 月 30 日。發展局一直定期向立法會發展事務委員會匯報辦事處的工作¹，並承諾先檢討其工作成效，才決定有否需要長期設立這辦事處，及調整其工作範圍和組織架構。

檢討準則

4. 在答覆 2010 年立法會財務委員會特別會議的問題時，我們告知財務委員會，辦事處的檢討會包括以下事項：

¹ 辦事處於 2009 年 7 月成立以來，分別於 2010 年 3 月、2010 年 12 月和 2011 年 11 月，向發展事務委員會提交了三份工作進度報告。

- (a) 辦事處在提供一站式諮詢及協調服務，以助推展土地發展項目的成效；
- (b) 在處理可能影響土地發展項目落實的政策事宜方面的貢獻。

5. 雖然我們明白在評估辦事處的工作成效時應從質素方面考慮，我們亦提出檢討會包括若干量化結果，包括辦事處：

- (a) 處理的項目查詢數目；
- (b) 處理的擬議項目數目；
- (c) 曾協助並已向土地及建設諮詢委員會(委員會)²提交建議，尋求支持的擬議項目數目；
- (d) 這些擬議項目落實後所涉及的投資金額及可創造的就業職位數目。

辦事處的資源

6. 辦事處組織規模不大，只設有七個職位，，包括四個公務員職位及三個非公務員合約職位。辦事處的組織圖載於附件一。辦事處的經常開支主要是員工薪酬。在 2010-11 年度，辦事處的修訂預算為 450 萬元。辦事處主任及其秘書的職位均為公務員編外職位，為期三年；政務主任的職位是由發展局規劃地政科內部調配；而高級政務主任的職位亦是一公務員編外職位，於 2010 年 12 月增設，為房屋用地工作提供額外支援³。

7. 至於三個非公務員合約職位，包括兩名項目經理及一名行政助理。兩名項目經理的職位均透過公開招聘，由私營部門中合資格專業人士出任。這三個職位均屬有時限合約，為期三年，

² 土地及建設諮詢委員會是一個就有關規劃、土地和樓宇事項的政策和程序向政府提出意見的諮詢組織。委員會的職責已經擴大至包括就辦事處所處理的個別擬議土地發展項目向政府提供意見。委員會的成員包括由與土地發展有關的專業學會及商會提名的代表，以及多名來自廣泛經濟行業及社會服務背景的學者、專家及專業人士。

³ 增添該高級政務主任的編外職位是為了加強辦事處為財政司司長領導的房屋用地供應督導小組提供秘書處支援的能力。

以配合辦事處的開設時限。設立目的是引入私營機構在規劃及推展土地發展項目方面的第一手專業經驗。

評估辦事處的成效

量化評估

處理的項目

8. 截至 2011 年 12 月底為止，辦事處已完成或正在處理 51 個擬議土地發展項目，這些項目都符合取得辦事處一站式諮詢及協調服務準則。辦事處提供服務的準則載於附件二。

9. 在 51 個擬議項目中，有 30 個由非政府機構提出，21 個則由私營機構倡議者提出。該 30 個由非政府機構提出的擬議項目大部分由穩健的非政府機構或往績良好的慈善機構提出，而該 21 個由私營機構提出的擬議土地發展項目則由不同規模的機構提出，其中大部分是中小型公司。表一顯示經辦事處處理的擬議土地發展項目的廣泛性質。

表一： 擬議發展項目性質分類

	項目數目
非政府機構的總部及地區中心	7
教育及相關設施	6
宗教機構及相關設施	6
博物館／展覽場地／藝術及創意工業	6
社會福利設施	5
酒店及賓館	5
地區改善計劃	4
靈灰安置所	4
體育及康樂設施	3
私家醫院	3
遊艇會及相關發展	1
自然保育及相關發展	1
總計：	51

有具體進展的項目

10. 雖然要量化辦事處的工作表現和成果殊非易事，但截至2011年12月底，辦事處於過去兩年半所收到並符合其服務準則的擬議土地發展項目中，約63%(即51個項目中的32個)已取得具體進展。辦事處已把這些項目提交委員會，以徵求委員的意見或向其報告情況⁴。

11. 在32個已提交委員會徵求意見或報告情況的土地發展項目中，委員會建議政府支持其中21個，以及不支持另外四個。委員會亦備悉其餘七個擬議項目，基於不同原因未能推行⁵。表二概述了截至2011年12月底，辦事處所收到並符合其服務準則的擬議土地發展項目的情況。

表二： 截至2011年12月底符合服務準則的擬議發展項目的進度

已提交委員會徵求意見的項目數目	25
(獲支持的項目)	(21)
(不獲支持的項目)	(4)
委員會已備悉未能進一步推展的項目數目	7
尚未提交委員會的項目數目	19
總計：	51

附件三載列已提交委員會徵求意見的25個擬議項目的經濟和社會效益、委員會的意見及其最新進展。

12. 在21個委員會建議政府支持的擬議項目中，有16個已取得所需的政府許可，並已歸類為已完成項目，而其餘五個項目則仍需辦事處進一步協助。截至2011年12月底，21個已獲委員會支持的項目中，有十個須取得城市規劃委員會(城規會)的規劃許可，而當中七個已取得有關的規劃許可⁶，另外三個則正在準備提出規劃申請。

⁴ 對於那些已經釐清主要問題及應對方法並取得具體進展的擬議土地發展項目，辦事處會把項目提交委員會徵求意見。至於那些未能進一步推行的擬議發展項目，辦事處則會向委員會報告項目的情況。

⁵ 在這七個項目中，有三個未能取得相關政策局支持批出推展擬議項目所需土地；有兩個項目由倡議者主動撤回；有一個項目因為情況有變，倡議者決定不進一步推行項目；有一個項目則因為倡議者未能就大廈改裝計劃取得其他業主同意，而未能進一步推行。

⁶ 一名項目倡議人因欲修訂其已獲批的發展計劃，正申請進一步的規劃許可。

13. 至於委員會不建議政府支持的四個擬議項目，有關倡議者可自行決定是否繼續推展其項目。由於委員會和辦事處並非審批機關，項目倡議者可根據現行法定或行政程序，直接向相關審批機關(如城規會)提交其擬議項目。

14. 與此同時，辦事處正積極辦理其餘 19 個擬議發展項目(項目簡介載於附件四)。辦事處正協助這些倡議者與各相關局和部門溝通，以釐清項目可能面對的挑戰和應對方法。這些項目將適時地提交委員會徵求意見或匯報情況。

收到的項目查詢

15. 此外，辦事處亦收到另外 26 個土地發展項目查詢。經辦事處和項目倡議者的初步討論後，發現當中有 15 個項目並不符合辦事處的一站式諮詢及協調服務準則。雖然其餘 11 個項目可能符合辦事處的服務準則，但有關倡議者須先多做籌備工作(例如準備具體的發展計劃)，然後辦事處才能協助推展有關項目，並邀請相關政府部門提供意見。

投資及創造就業

16. 根據項目倡議者提供的資料⁷，21 個獲委員會向政府建議支持的土地發展項目，如全面落實，涉及的總樓面面積達 590 000 平方米，總資本投資額達 139 億元(土地補價未計算在內)。這些項目將刺激經濟，並可在施工期內為建造業及相關行業創造約 11 000 個就業機會，以及在營運期內為有關的行業創造 4 900 個長期職位。

工作品質評估

17. 我們在 2009 年 4 月諮詢發展事務委員會有關成立辦事處事宜時，曾闡述辦事處下列主要職能：

- (a) 鼓勵及便利土地發展項目的推展，尤其是別具創意的項目，以創造就業機會及支持經濟發展；

⁷ 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的資料。

- (b) 提倡以較宏觀和全面的角度評估個別擬議土地發展項目的效益；
- (c) 透過較專注的政策督導及跨局跨部門協調，加快擬議項目規劃前期的工作。

鼓勵及便利土地發展項目的推展，以發展經濟及創造就業

18. 如上文第 16 段所述，辦事處的一站式諮詢及協調服務有助鼓勵及便利推展具有較廣泛社會和經濟效益的土地發展項目。雖然要證明有關項目若沒有辦事處的服務，是否仍可順利推展並非易事，但項目倡議者和他們的專業顧問都普遍認為辦事處的協調工作加快了項目的推展。

19. 在委員會建議政府支持的 21 個擬議發展項目中，除了非政府機構總部和福利設施外，亦有多個項目屬於由行政長官領導的經濟機遇委員會於金融海嘯後提出的香港六大優勢產業，包括教育設施、私家醫院和供藝術及創意產業使用的設施。順利落實這些項目有助促進相關產業發展。

較宏觀地評估個別擬議項目的效益

20. 一些較新穎和別具創意的擬議土地發展項目，往往需要以較宏觀和全面的角度去評估它們的社會及經濟效益。這些項目一般都會涉及多於一個政策局或部門。辦事處通常是聽取這些項目倡議的第一站，亦會提供一個平台，讓各相關政策局和部門一同全面地評估個別擬議項目的社會及經濟效益。在今天政府部門精細分工的情況下，項目倡議者都甚為欣賞這種首站及一站式安排。實際上，個別政策局和部門都專注其本身的使命及目標，但通過辦事處這個平台，各部門可以更宏觀的角度處理發展項目，尤其是那些較複雜並跨越傳統部門權限的項目。這安排的獨特優點可見於以下兩個經由辦事處協助的項目。

21. 例子一是擬議重建一個在何文田即將空置的校舍。該校舍是由項目倡議者於近五十年前，透過公開投標買入。鑑於學生人口下降，倡議者已取得教育局的同意，於本學年結束後終止在該處辦學。因此倡議者須策劃將校址改作其他用途，以適應不斷轉變的社會需要和善用珍貴的土地資源。

22. 倡議者向辦事處尋求協助，並指出他們準備把該址部份撥作公共用途，尤其是體育用途。辦事處會為倡議者諮詢多個相關政策局和部門，並安排討論，包括民政事務局、教育局、康樂及文化事務署、規劃署、屋宇署、運輸署、環境保護署、土木工程拓展署和地政署。倡議者最終訂出了一個發展方案，重建上述校舍作體育訓練設施和住宅。倡議者會根據使用者的要求設計體育訓練設施和負責所有工程，並以象徵式租金把建成的體育訓練設施租予三個體育總會，作訓練運動員之用。這項目提供的專用訓練設施，可以讓三個體育總會更有系統地發展不同梯次的運動員，提升他們在國際賽事的表現，並透過舉辦更多不同程度的訓練課程和比賽，培育更多運動員。

23. 另一個例子是香港建築中心擬議在一個位於中環的天橋交接處下，興建一所建築設計推廣中心。該中心旨在加強教育公眾對建築設計的欣賞，並為本地及來自海外的文化旅遊提供一個新景點。這個擬議發展項目展示了一個創意地善用未盡用的市區空間，更可優化附近環境。辦事處在這個項目上擔當了倡導角色，協助倡議者取得政策支持，並提供一站式諮詢及協調服務，協助倡議者處理相關部門，包括規劃署、地政署、運輸署、路政署、環境保護署和中西區民政事務處，就項目提出的技術事宜。

24. 然而，辦事處作為發展局內的一個單元，而非審批機關，並不會超越相關政策局的政策立場。此外，辦事處亦會處理一些土地發展項目，由於它們涉及種種困難，委員會認為政府不應支持有關項目。委員會更在考慮到辦事處的資源有限，同意辦事處不應再為有關項目提供一站式服務。辦事處會把有關項目的問題如實向倡議者反映。我們認為即使在這種情況下，辦事處提供的一站式諮詢和協調服務對倡議者依然有一定價值，因為經整合的部門意見可以使倡議者對項目現時的可行性和有待處理的事項有更清晰的了解，有利他們進一步推展有關項目。

增加行政效率及加快落實項目

25. 設立辦事處是為了協助項目倡議者克服土地發展項目常因涉及不同政策範疇和技術評估而產生的障礙。據業界反映，項目倡議者對於要自行識別及接觸所有相關局和部門或會感到困惑，而所需的時間及不明朗因素亦往往窒礙了一些別具創意的發

展項目。由一個專責機構提供一站式協調服務，有助促進項目倡議者與相關部門的溝通，並加強協調政府對項目的全面回應，提高行政效率，從而加快落實項目。

26. 擬議將一幢位於火炭的空置工業大廈改裝為飲食業教育中心的項目是闡釋辦事處在這方面的好例子。擬議的教育中心項目必須在指定時間內完成，因為項目倡議者須於 2012 年夏天或之前，取得一切所需的規劃許可和改變工廈用途的特別豁免書，及完成改裝工程，好讓教育中心能準備好迎接 2012 至 13 學年的收生工作。

27. 倡議者於 2011 年 1 月首度接觸辦事處，並於同年 3 月提交正式發展計劃。有鑑於項目的預定時間表緊迫，辦事處協助倡議者在短期內完成與所有相關部門(涵蓋教育、城市規劃、運輸、消防、地政及屋宇範疇)的諮詢，以便倡議者能在三個月內釐清有關事項及應對方法，使該項目得以在 2011 年 5 月提交委員會徵求意見。該項目已按計劃時限取得必需的規劃、土地及樓宇方面的許可，而工程預期可在本年 6 月完成。

影響土地發展項目落實的制度事宜

28. 在協助推展個別擬議土地發展項目的過程中，辦事處可能會遇到一些妨礙土地發展項目落實的制度事宜。除了協助推展個別擬議土地發展項目外，辦事處亦會視乎情況，更全面地處理有關的政策事宜。

29. 由於辦事處與項目倡議者及政府以外的專業顧問合作緊密，辦事處可較具體掌握可能妨礙發展過程的事宜。當有關事宜在制度上對不同項目倡議者帶來挑戰時，辦事處會協助制訂及協調政策，以應對有關挑戰，從而協助推展有關發展項目。在這種情況下，不論有關擬議項目是否由辦事處提供一站式協助，新政策及措施對所有擬議發展項目同樣適用。

活化舊工業大廈

30. 辦事處一直負責統籌制訂和落實措施，鼓勵和便利透過重建及整幢改裝活化舊工廈。此舉目的在於鼓勵善用現時使用率偏低的工廈，以提供適用的樓面空間，配合香港不斷轉變的社會

及經濟需要。行政長官在 2009-10 年《施政報告》中，宣布了一籃子有時限措施，而有關措施已於 2010 年 4 月 1 日正式實施。行政長官更在 2011-12 年《施政報告》中，宣布優化措施，並把有關措施的申請期延長三年至 2016 年 3 月 31 日止。

前工業區的地域性更新

31. 辦事處亦協助制訂措施，加快一些前工業區的地域性轉型和更新，包括改劃位於荃灣的前工業區作住宅用途，和制訂「起動九龍東」計劃，把啓德地區及位於觀塘和九龍灣的前工業區轉型為一個新商業區。

房屋土地供應

32. 此外，辦事處亦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。除了為督導小組提供一般秘書處服務及統籌跟進工作外，辦事處亦利用其促進土地發展項目的知識和經驗，協助多個西鐵房屋發展用地修訂發展藍圖，使其符合可持續建築環境的新指引，並早日用作房屋發展。

由規劃前期服務到落實階段的支援

33. 在成立之初，辦事處主要專注於在擬議土地發展項目的規劃前期提供一站式諮詢及協調服務。然而，我們在協助推展項目的經驗顯示，有時即使擬議項目已經提交委員會並已獲得城規會的規劃許可，辦事處仍須繼續為項目提供支援，例如項目倡議者須符合某些城市規劃許可條件，而其中涉及跨部門的協調工作。

34. 另一些時候，項目倡議者可能需要辦事處進一步協助與相關部門商討項目的落實工作，例如移交政府土地以進行地區改善工程，以及為解決一般建築圖則申請涉及的事宜與各政府部門聯絡。視乎項目的實際需求及其效益，辦事處會在有需要時，在完成規劃前期工作後，繼續協助項目推展。不過，辦事處不會參與項目倡議者與地政總署，以私人業主身份，就契約修訂／換地的討論及相關的土地補價磋商。

檢討辦事處的運作模式

組織架構及人手

35. 設立辦事處是為了在規劃前期便利土地發展項目的推展。辦事處為項目所釐清的主要發展事項大部分都與規劃、土地及樓宇有關，雖然由於優質城市生活的概念於城市規劃考慮上日益受到關注，運輸和環境事宜的重要性亦日增。因此我們認為把辦事處設於發展局之內至為合宜兼具效益。現時，把辦事處置於主要官員辦公室下，雖然可能會在主要官員繁多政策和政治工作之上再添負荷，但此安排可讓辦事處直接向主要官員尋求政策督導，並提升倡議者對辦事處的信任，這些方面效益明顯。

36. 辦事處的組織規模不大，除了提供支援的秘書職系人員外，辦事處由一名首長級乙級政務官(首長級薪級第3點)出任主管，並另有兩名政務主任及兩名來自土地發展界別的專業人士(一名建築師和一名產業測量師)⁸。這個組合應可兼備一般和專業知識，讓辦事處可更有效和暢順地與項目倡議者就其擬議發展項目進行聯繫。非公務員合約人員從私營機構所引入的知識及經驗，有助辦事處更清楚了解私營機構項目倡議者處事的優次及所面對的挑戰，而團隊中的公務員行政人員則可幫助項目倡議者熟識政府制度、蒐集所需資料及按序與適當機關洽商。辦事處整個團隊的合作，可儘早釐清與擬議發展項目有關的主要挑戰，及因應有關挑戰制訂切實可行的應對方法。

服務準則

37. 要取得辦事處的一站式服務須符合兩個主要服務準則，即倡議者已取得落實擬議發展項目所需的土地，及有關擬議項目不應為純住宅發展項目，而應具較廣泛社會及經濟效益，例如支持有意義的社會服務或可加強某些經濟行業的競爭力。有意見認為，要求項目倡議者已取得所需土地的準則可能過嚴，而且房屋發展也是一項重要的社會需要，因此辦事處不應拒絕協助有關項目。

⁸ 非公務員合約的行政助理職位自2011年年中懸空後，沒作填補。

要求具備所需土地

38. 由於 2008 年年底金融海嘯後經濟情況嚴峻，加上辦事處的資源有限，我們須要訂定概括性的服務準則，讓辦事處可集中有限資源，儘早協助可為社會帶來最大裨益的擬議土地發展項目。為此，要求倡議者須已取得所需土地實屬恰當，尤其私營機構亦可向辦事處要求提供一站式服務。這項土地要求可剔除那些無法於短期內落實的擬議項目，亦為不同項目倡議者可否要求辦事處提供服務，設立一個客觀準則。雖然如此，辦事處對於非政府機構提出的非牟利項目，會彈性處理這項準則，讓那些已得到相關政策局明確政策支持的社區項目，可申請政府撥地。

要求不應為純住宅發展

39. 基於政策原意是鼓勵別具創意的土地發展項目，辦事處並不會為純住宅發展項目提供一站式服務。這裏的關鍵是「純住宅」。事實上，辦事處亦有協助推展有住宅成分的擬議發展項目，例如重建跑馬地一座教堂暨學校建築物作教堂、安老院及老人宿舍；重建一幅即將空置的學校用地為體育訓練設施及住宅。這些項目均已提交委員會討論，而委員會亦已建議政府支持有關項目。

40. 就純住宅發展項目而言，這些項目通常並不涉及全新的發展模式或程序，而是可按既定的做法及程序，申請所需的許可。此外，在私人市場上亦有眾多這些項目可用的專業及顧問服務。由於辦事處人力資源有限，我們相信不為純住宅發展項目提供服務的準則是適當的。

透明度和問責性

41. 自辦事處成立以來，我們對辦事處工作的透明度和問責性都非常重視。不過，我們亦明白有需要在這些公民社會的價值和保護由辦事處處理的擬議發展項目中可能存有的敏感商業資料之間，取得平衡。

42. 我們已採取下述措施，以加強透明度和問責性：

- (a) 辦事處的一站式服務準則及為加強辦事處所處理的項目的透明度的有關安排，已在發展局的網站上公布。項目

倡議者必須在項目表格上簽署，以確認其已明白及接納公開資料的安排，辦事處才會處理有關擬議發展項目。

- (b) 所有符合基本服務準則的擬議土地發展項目都會提交委員會，以徵求委員的意見或向其報告項目情況。對於一些已具可行發展計劃的擬議項目，辦事處會請委員會就政府應否支持項目提出意見。當委員認為提交委員會的項目，可能與他們存在個人或金錢上利益衝突時，委員必須向主席申報有關利益，再由主席決定有關委員是否需要於討論有關項目時避席。所有委員申報的利益均會於記錄在會議紀錄上。對那些因為缺乏政策支持或其他原因而未能推展的擬議發展項目，辦事處會準備資料文件，讓委員備悉項目的基本資料，以及項目未能進一步推行的原因。辦事處亦會定期向委員會提交報告，匯報其正在處理的項目查詢，以及未能符合服務準則的項目查詢。
- (c) 我們會在每次委員會會議後即日發出新聞稿，概述會議所討論的主要事項，包括提交委員會徵求意見的擬議發展項目，以及委員提出的意見。
- (d) 辦事處會定期向立法會發展事務委員會提交工作進度報告，概述由辦事處處理的擬議發展項目、項目的效益及委員會的意見。自辦事處於 2009 年 7 月成立以來，我們至今共提交了三份工作報告。該三份報告分別於 2010 年 3 月、2010 年 12 月及 2011 年 11 月提交本事務委員會。

考慮及建議

43. 作為政府於金融海嘯後的一項應對措施，我們相信辦事處已達到為土地發展項目提供適切協助的目標。部份透過辦事處工作浮現的政策事宜現正循政策發展處理，有關房屋用地供應的工作則應交回發展局下相關的政策小組辦理，而非由主要官員辦公室直接處理。因此，我們並不建議在 2012 年 6 月底後，延續辦事處的運作。辦事處會致力完成目前仍在處理中的項目。

44. 考慮到發展局目前的工作優次、現有的資源和不斷轉變的經濟環境，我們對辦事處於 2012 年 7 月 1 日運作期屆滿後不作

延續，有以下建議：

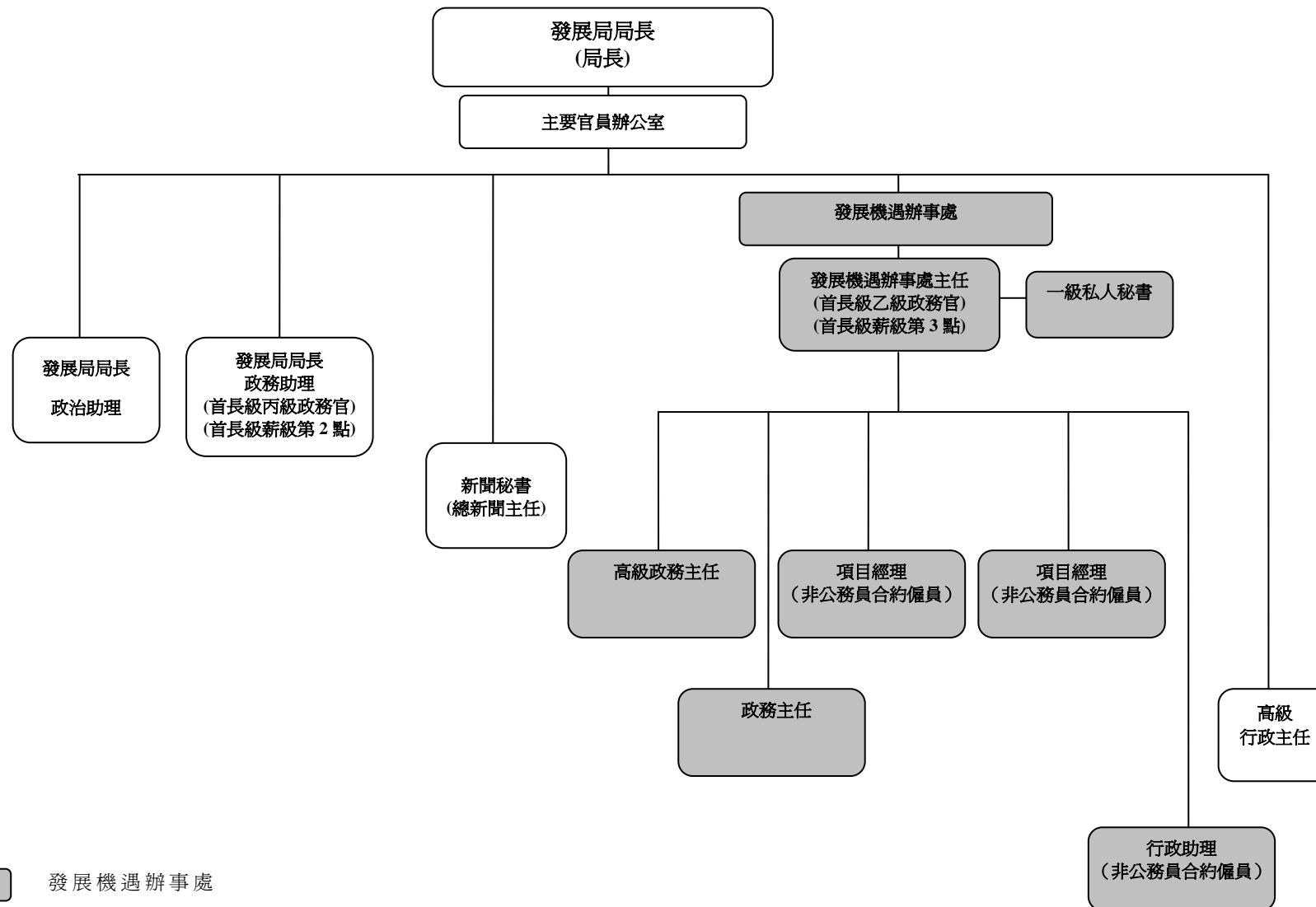
- (a) 與活化工業大廈、前工業區地域性轉型有關的政策事宜，以及為房屋用地供應督導小組和土地及建設諮詢委員會提供的秘書處服務，應轉交發展局規劃地政科負責。規劃地政科的人手及工作架構所需的變動，會在另一份發展事務委員會文件內交代。
- (b) 現時由辦事處提供協助推展別具效益的擬議土地發展項目的服務，將由發展局內的相關政策組及視乎情況由其轄下部門負責。舉例來說，新設的九龍東發展辦事處會為九龍東地區的土地發展項目提供一站式的促進服務；具特別倡導角色的政策組(例如海港組、文物保育專員辦事處)會按其政策目標，促進有關土地發展項目的推展；其他政策組及部門，特別是規劃署，亦會按辦事處成立之前的做法，協助推展具效益的土地發展項目。

徵詢意見

45. 請委員就本報告，尤其是上文第 44 段所載的建議提出意見。

發展局
2011 年 12 月

發展局發展機遇辦事處組織圖



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

- （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

- （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。

二〇〇九年七月至二〇一一年十二月期間

提交土地及建設諮詢委員會徵詢意見的土地發展項目

項目	預期經濟和社會效益	土地及建設諮詢委員會的意見	最新進展
(甲) 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服務 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 原有分區中心已於 2011 年 1 月拆卸 ➤ 建築圖則已獲批 ➤ 倡議者正準備有關工程的招標文件
2 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"> ➤ 提供新設施提升現有服務質素，例如促進家庭健康、住宿照顧和長者日間護理 ➤ 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服務 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 由於建築成本和土地補價上漲，倡議者決定放棄重建上址，並改為改裝現有建築物
3 東華三院 – 原址重建位於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，例如住宿照顧、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服務 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者已向屋宇署提交建築圖則申請審批

4	香港聖公會 – 原址重建位於中區的建築群 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 保育四棟歷史建築並開放給市民 ➤ 加強社區服務，如福利、醫療、教育和宗教服務 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員支持項目，並備悉它在「保育中環」計劃中的重要性 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 項目的建築圖則已獲批 ➤ 倡議者現正跟進項目的土地行政事宜
5	香港紅十字會 – 搬遷總部至油尖旺區 (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，配合機構的發展需要 ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 行政會議於 2011 年 7 月通過擬議的非原址換地申請 ➤ 倡議者現正跟進項目的土地行政事宜
6	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 ➤ 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"> ➤ 委員支持經修訂的改裝計劃 ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 城市規劃委員會於 2010 年 10 月發出規劃許可 ➤ 建築圖則已獲批 ➤ 倡議者正準備招聘顧問公司 ➤ 工程將於 2012 年中展開
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 ➤ 改善港灣道花園為更優質的休憩空間 ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 港灣道花園改善工程計劃將於 2012 年初完成 ➤ 擬議的酒店發展建築圖則已獲批 ➤ 倡議者現正跟進項目的土地行政事宜

8	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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 城市規劃委員會同意修訂於分區大綱圖上的高度限制 ➤ 建築圖則已獲批
9	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企業推廣商品，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"> ➤ 委員考慮到擬議的常設商業展銷場地能帶來經濟效益，故支持該項目 ➤ 委員歡迎項目倡議者把建築物後移，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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者於 2010 年 9 月取得把工業大廈改裝至酒店的規劃許可 ➤ 倡議者現正向城市規劃委員會就擬議於海濱長廊加建的登岸梯級申請規劃許可
10	九龍城浸信會 – 把現位於亞皆老街的教會大樓遷往黃大仙區東利道 (已完成)*	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者現正跟進項目的土地行政事宜
11	香港海事博物館 – 從赤柱搬遷現有博物館至位處中環海濱的八號碼頭並加以擴充 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 推廣香港獨特的海事歷史和文物 ➤ 在維多利亞港海濱設置海事博物館，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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建築圖則於 2010 年 11 月獲批 ➤ 城市規劃委員會於 2011 年 1 月就項目發出規劃許可 ➤ 立法會的財務委員會於 2011 年 1 月通過項目興建和營運費用的資助申請 ➤ 工程已於 2011 年 8 月展開

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 (已完成)*	<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，認為有助加強香港私營醫療發展及對地區有裨益 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 城市規劃委員會於 2011 年 5 月就項目發出規劃許可 ➤ 倡議者現正跟進項目的土地行政事宜
13	太古坊控股有限公司 — 在東區的前工業區進行重建和相關地區改善計劃 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在不增加整體總樓面面積的前提下，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 ➤ 委員歡迎更多位於地面的休憩空間，供社區享用，並建議項目倡議者應透過有效安排，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的物業權益 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 城市規劃委員會已於 2011 年 3 月發出規劃許可
14	香港明愛 — 重建位於荃灣區的社會福利服務中心 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 經重建的社區中心將提供額外樓面，提供更優質的社福設施予有需要的人士 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 考慮到項目所帶來的各種經濟和社會效益，委員支持該項目 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者現正跟進項目的土地行政事宜
15	協成行有限公司 — 整幢改裝一座位於南區的工業大廈作商業及文化創意用途 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提供經正式改裝的樓面支持本地藝術及創意產業 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員歡迎和支持這個整幢改裝項目，認為項目能配合黃竹坑一帶的更新和轉型 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者現正修訂改裝方案，並計劃申請活化工業大廈措施下的特別豁免書

16	天主教香港教區 — 擴建位於北區的一座教堂 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 鼓勵保育富文物價值的聖若瑟堂 ➤ 新建的多用途禮堂、活動室和綠化休憩空間將於適合時段提供予社區使用 ➤ 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，認為項目能保育歷史建築，並帶來經濟及社會效益 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者正在跟進項目的土地行政事宜
17	香港建築中心 — 在中西區興建建築設計推廣中心	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 推廣建築設計欣賞 ➤ 增添一個富香港特色的新文化旅遊點 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員原則上支持這個項目 ➤ 委員讚賞項目能創新地善用天橋下未盡用的空間 ➤ 委員建議項目倡議者就方案的管理及運作方面，作出更詳盡的考慮 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者正準備向城市規劃委員會提交規劃申請 ➤ 倡議者將提交擬議項目給海濱事務委員會於 2012 年 1 月討論
18	稻香管理有限公司 — 整幢改裝一座位於沙田的工業大廈作飲食業教育中心 (已完成)*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有助回應飲食業員工的培訓需求 ➤ 善用空置工廈，配合火炭區的更新轉型 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 考慮到項目所帶來的各種經濟和社會效益，委員支持該項目 ➤ 委員對倡議者的創意，和以私人資源改裝整幢工廈作教育用途表示讚賞 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者於 2011 年 6 月取得改裝項目的規劃許可 ➤ 倡議者已取得活化工廈措施下，改裝工業大廈的特別豁免書 ➤ 項目的改裝建築圖則已獲批 ➤ 工程已於 2011 年 11 月展開
19	基督復臨安息日會港澳區會 — 重建位於灣仔的教堂及前中學校舍	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 為長者提供更多住宿選擇和家居照顧及支援服務 ➤ 保存現有教堂建築物中具有獨特設計特色的構件 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 考慮到項目所帶來的各種經濟和社會效益，委員支持該項目 ➤ 委員備悉項目可提供額外樓面，供教會活動和長者住宿照顧服務之用 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者現正準備規劃申請

20	NMC有限公司 — 在九龍城發展體育訓練中心和住宅	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 為三個體育總會的運動員提供專用訓練設施 ➤ 善用即將空置的校舍作體育訓練和住宅用途 ➤ 在施工和運作階段均可創造就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 委員原則上支持這個項目，認為項目有助紓緩目前三個體育總會面對的訓練場地不足問題 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者現正準備規劃申請和向屋宇署遞交諮詢圖則
21	賽血女修會 — 在北區擴建兒童村	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 為兒童村提供更多場地使它能更好地服務村內兒童及其家庭 ➤ 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，認為項目可回應兒童村的長遠發展需要 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者現正準備建築圖則申請
(乙)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				
22	博寮港有限公司 - 在離島區興建遊艇會、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潛在經濟效益，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的環境及生態影響 ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 城市規劃委員會於 2011 年 12 月拒絕了倡議者提交的修訂分區大綱圖和補充資料申請
23	仁展有限公司 — 在離島區興建靈灰安置所	<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，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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡議者於 2011 年 8 月向城市規劃委員會提交修訂分區大綱圖的申請，其後於 2011 年 12 月撤回上述申請

24	建世投資有限公司— 在離島區興建靈灰安置所	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 項目有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的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，認為該項目難以推展 ➤ 委員對在擬議發展地盤內可能會進行未經許可的工地平整工程及移除植物表示強烈關注 ➤ 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 	
25	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，而學校亦會開放予公眾人士 ➤ 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 ➤ 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 	

備註

* “已完成”的項目是指那些已取得所需的政府許可，而現時並沒有主要問題需發展機遇辦事處協助的項目。

尙未提交土地及建設諮詢委員會徵詢意見的查詢項目
(截至二〇一一年十二月三十一日)

	發展項目	地區
社區項目		
1	發展中華文化藝術學院	黃大仙
2	發展地球村及國際救援物資分發中心	屯門
3	原址重建傷殘人士社會福利服務中心	南區
4	社會服務中心改善工程	灣仔
5	發展一個協助濫用精神科藥物青年的營地	北區
6	原址重建從業員俱樂部及相關設施	油尖旺
7	發展體育和康樂設施	屯門
8	翻新接待各國訪港海軍和公眾的康樂設施	灣仔
9	重建非政府機構設施	灣仔
10	發展靈灰安置所	元朗
11	擴建大學校舍	九龍城
12	重建社會服務中心	觀塘
13	發展非政府機構總部	九龍城
私營機構項目		
14	重建和擴建私家醫院	灣仔
15	發展水療渡假村及附設公共休憩設施	大埔

16	發展設有教育和訪客中心的有機農場	元朗
17	發展渡假酒店	離島
18	地區改善計劃	灣仔
19	發展戶外表演場地	中西區

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。對於未曾提交土地及建設諮詢委員會考慮的項目，我們避免披露有關項目的細節，因為項目倡議者可能須修訂有關項目，而其中可能涉及敏感商業資料。