

資料文件

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)自 2009 年 7 月成立以來的第三份工作進度報告，重點匯報辦事處由 2010 年 12 月至 2011 年 10 月的工作情況。

背景

2. 辦事處在 2009 年 7 月 1 日成立，旨在為具較廣泛經濟或社會效益的土地發展項目提供一站式諮詢及協調服務。辦事處會協助合資格的項目倡議者諮詢及協調政府各局和部門對擬議土地發展項目的意見及回應。此舉是為了儘早釐清項目的問題，並找尋可行方法，推展具特別效益的項目。

3. 要求辦事處提供一站式諮詢及協調服務的擬議土地發展項目，須符合一定準則(附件一)，當中包括－

- (a) 項目倡議者應已取得推展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) 擬議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、醫療服務、社區服務、藝術和創意工業、或文物或自然保育等。

4. 辦事處並非土地發展項目的審批機關，亦不會取代任何現有法定程序或公眾諮詢。所有項目倡議者均須透過一般途徑從有關當局取得所需批准。如須繳付土地補價及有關費用，則必須按照既定政府程序繳付，辦事處並不會參與評訂地價。項目倡議者可自行決定是否要求辦事處協助推展其擬議項目。

5. 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事宜，並曾闡述辦事處下列主要職能：

- (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) 提倡以較宏觀和全面的方式評估個別擬議土地發展項目的效益；
- (c) 通過較專注的政策督導及跨部門協調，加快項目規劃前期的工作。

6. 為加強辦事處工作的透明度及儘早吸納社會各界意見，我們會將所有由辦事處處理的擬議土地發展項目提交土地及建設諮詢委員會(委員會)，徵求委員的支持和意見。委員會的職權範圍和成員名單載於附件二。委員會就有關規劃、土地、樓宇及其他發展事宜的主要政策和程序，向政府提出意見。委員會亦就所有由辦事處處理的土地發展項目，從較宏觀角度考慮它們的經濟或社會效益。為回應公眾對透明度的期望，我們會在每次委員會會議後發出新聞稿，概述委員會的主要意見和建議。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. 除了為土地發展項目提供一站式諮詢及協調服務外，辦事處亦會釐清可能阻礙項目推展的政策事宜。辦事處會在適當情況下研究有關的政策事宜，並協助制訂政策方案回應：例如制訂和檢討鼓勵重建和整幢改裝使用率偏低的舊工業大廈的措施；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。

辦事處的資源

8. 辦事處是以有時限的方式運作，為期 3 年，直至 2012 年 6 月 30 日。辦事處的組織規模不大，包括四個公務員職位及三個非公務員合約職位¹。該四個公務員職位包括一名辦事

¹ 於 2010 年 12 月，辦事處增設了一個高級政務主任編外職位，為辦事處就房屋用地供應督導小組的秘書處工作提供額外支援。

處主任(有時限的首長級職位)、一名高級政務主任、一名政務主任和一名私人秘書。

9. 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。該兩名項目經理是通過公開招聘，由土地發展行業中的合資格專業人士出任。他們為辦事處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，並協助辦事處儘早釐清擬議土地發展項目的挑戰和應對方法，從而加快項目的推展。

10. 發展局已承諾在 2011-12 年度檢討辦事處的表現和成效，以決定是否有需要長期設立這個辦事處；如是，則有否需要調整辦事處的組織架構、職能和資源。

促進土地發展項目

初步結果

11. 截至 2011 年 10 月底為止，辦事處已處理或正在處理 48 個土地發展項目，這些項目皆符合辦事處提供一站式諮詢及協調服務準則，其中大部分(佔 48 個項目中的 28 個)是非政府機構項目。辦事處已為其中 23 個項目釐清了主要關注事項，並就大部分項目來說，已找到解決有關事項的可行方法，使倡議者可推展有關項目(項目內容詳見附件三)。我們已將這 23 個擬議項目提交委員會，徵求委員的意見和支持。表一概述了委員會就項目向政府提出的意見。

表一 - 向委員會提交的項目數目

| | 在 2009 年 7 月 至 2011 年 10 月 期間提交 | (在 2010 年 12 月 至 2011 年 10 月 期間提交) |
|----------------|---------------------------------------|--|
| 委員會就項目的意 見： | 23 | (6) |
| - 支持 | (19) | (6) |
| - 不支持 | (4) | (0) |

12. 在獲得委員會支持的 19 個項目中，有 15 個已完成規劃程序，並已歸類為已完成項目，而其餘四個項目則仍需辦事處進一步協助。至於四個不獲委員會支持的項目，由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其項目²。

13. 辦事處現時正在協助另外 18 個土地發展項目，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相關政策局和部門聯絡，處理待決事宜。此外，有七個項目，基於多種原因令辦事處未能為倡議者提供進一步協助，其中包括倡議者主動撤回項目或項目未能取得相關政策局支持。辦事處已向委員會報告這七個項目的情況，項目簡介載於附件四。

14. 此外，辦事處正在處理 14 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，例如準備具體的發展計劃，然後辦事處才能協助推展這些擬議項目。

觀察所得

15. 在審視上文第五段所提述的辦事處主要職能後，有以下觀察。

鼓勵及便利土地發展項目的推展，以創造就業及發展經濟

16. 辦事處於 2008 年年底金融海嘯後成立，旨在鼓勵及便利非政府機構及私人項目倡議者提出的土地發展項目。由於這類發展項目常常涉及規劃、土地及樓宇事宜，辦事處以一個專責機關形式，在規劃前期向項目倡議者提供便利和意見，以鼓勵及加快推展非政府土地發展項目，從而惠及經濟、創造就業以及滿足社會各種需要。

17. 自 2009 年 7 月成立以來，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，項目性質詳載於表二。

² 四個不獲委員會支持的項目中，有兩個在經倡議者修訂後，已向城市規劃委員會提交有關申請。

表二 - 經辦事處處理的擬議土地發展項目的性質

| | 項目數目 |
|------------------|------|
| 非政府機構的總部及地區中心 | 6 |
| 教育及相關設施 | 6 |
| 宗教機構及相關設施 | 6 |
| 社會福利設施 | 5 |
| 博物館／展覽場地／藝術及創意工業 | 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 | 2 |
| 遊艇會及相關發展 | 1 |
| 自然保育及相關發展 | 1 |
| 總計 | 48 |

18. 根據項目倡議者提供的資料顯示，19 個獲委員會向政府建議支持的土地發展項目，如全面落實，涉及的總資本投資額達 135 億元(土地補價未計算在內)。這些項目涉及的總樓面面積達 580 000 平方米，並將在興建及營運期間分別創造 10 600 個及 4 800 個就業機會³。

提倡較宏觀和全面地評估個別擬議土地發展項目的效益

19. 一些較新穎和具創意的土地發展項目，往往需要以較宏觀和全面的角度去評估項目的效益。辦事處會為符合服務準則的項目提供一站式諮詢和協調服務，並提供一個平台，讓各相關政策局和部門較宏觀地全面評估擬議項目的社會及經濟效益。

20. 一個近期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，興建一個建築設計推廣中心。該中心旨在加強建築設計欣賞的公眾教育，並為本地及來自海外的文化旅遊提供一個新景點。這個擬議發展項目亦展示了如何創意地善用使

³ 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。

用率偏低的市區空間，並優化地區環境。辦事處在此項目上擔當了倡導者的角色，促進倡議者取得政策支持，並提供一站式諮詢和協調服務，釐清相關部門就項目提出的技術意見。

21. 粉嶺聖若瑟堂的擬議擴建工程是辦事處如何提倡全面評估土地發展項目效益的另一個例子。天主教香港教區建議擴建聖若瑟堂，增添設施，滿足當區教友日增的集會需要。項目倡議者亦同意開放部分設施供公眾使用。此外，擬議項目可保存獲評為三級歷史建築的現有教堂，這與政府為保育私人擁有歷史建築提供經濟誘因的政策一致。辦事處亦協助倡議者取得與支持宗教團體和文物保育方面有關的政策支持。

通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

22. 辦事處的設立是為了協助項目倡議者克服因土地發展項目常涉及不同政策範疇和技術評估而產生的障礙。辦事處提供一站式諮詢和協調服務，促進倡議者與相關政府部門溝通，並協調各部門就擬議項目的意見。此舉目的在於加強協調政府對擬議發展項目的回應和行政效率，從而加快落實項目。

23. 火炭一幢工業大廈擬議改裝作飲食業教育中心便是其中一個例子。這項目的倡議者出資進行改裝工程，並與相關教育機構合作，為飲食業從業員提供專業訓練。

24. 這個整幢改裝項目必須在指定時間內完成，因為倡議者須於 2012 年夏天或之前，取得相關的規劃許可、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 2012-13 學年的收生工作。倡議者於 2011 年初接觸辦事處，有鑑於項目的時間緊逼，辦事處於數個月內促進了倡議者與相關政府部門的諮詢，並釐清有關事項(包括教育、城市規劃、運輸、消防和樓宇方面)，以便倡議者能在計劃時限內完成規劃申請和其他必需程序。這個項目現在已進入落實階段。

25. 另外一個例子是跑馬地一座教堂暨學校建築物擬議重建作教堂暨宿舍及安老院的計劃。此重建項目可提供必需的設施應付教會日增的宗教活動、保存獲評為三級歷史建築物的教堂的獨特設計構件，及提供額外設施回應對長期護理安老服務

急增的需求。

26. 這個項目涉及多個政策局和不同的技術意見，包括城市規劃、運輸、渠務和文物保育等層面。辦事處為倡議者提供了一站式諮詢和協調服務，讓倡議者釐清所有主要事項，並與相關政府部門直接磋商，探討方法解決有關事宜。透過多方共同努力，倡議者最終制訂了一個有關各方都認同的重建方案。以上例子闡釋了辦事處擔當促進者，提供專注的政策督導並強化跨局和跨部門協調的工作。

檢討辦事處的工作成果

27. 辦事處於成立後會運作 3 年。我們承諾會檢討辦事處的工作，以決定有否需要長期設立這個辦事處，及有否需要調整其工作範圍、資源和架構。

28. 辦事處至今運作超過兩年，我們已累積足夠的經驗和意見，以檢討其表現和成效。我們已經開始了檢討工作，我們將會評估辦事處工作的成績，並考慮不斷轉變的經濟環境和發展局工作的優先次序，以決定辦事處的未來路向。我們計劃於 2012 年的第一季向本委員會匯報檢討結果。

活化舊工業大廈

29. 辦事處一直負責統籌制訂和落實措施，鼓勵和便利重建及整幢改裝舊工廈（「活化措施」）。我們在今年四月曾向此事務委員會匯報活化措施的推行情況，包括告知委員發展局當時正進行中期檢討檢視措施內容和總結實施經驗，務求鼓勵善用現有工廈。我們亦就現行活化措施可予檢討的地方徵詢委員意見，並承諾在完成檢討後向事務委員會匯報結果。

中期檢討結果

30. 正如行政長官在其 2011-12 施政報告中宣布，活化措施的中期檢討已在今年九月完成。我們亦已在 2011 年 10 月 12 日發出立法會參考資料摘要「利便重建和整幢改裝舊工業大廈措施的中期檢討」，詳列中期檢討的結果。扼要而言，經仔細考慮持份者的意見，政府決定推出下列優化措施—

- (a) 就根據活化措施提出整幢改裝的申請而言，確認在改裝工廈的主要天台層設置獲豁免計入總樓面面積的公用設施（如升降機機房），將不會視作增加建築物的高度；同樣地，在改裝工廈外部安裝覆蓋層或幕牆，亦不會視作增加建築物的體積；
- (b) 容許對改裝工廈的現有構架作小規模改動，包括改動建築物的內外部結構，前提是拆卸外部結構的範圍不得超過現有大廈總樓面面積的 10%，及大廈改裝後的總樓面面積不得增加；
- (c) 鼓勵新整幢改裝申請參與「BEAM Plus」評估，但申請人無須取得特定的評級；以及
- (d) 延長活化措施申請期三年，即截止申請日期由 2013 年 3 月 31 日延至 2016 年 3 月 31 日。

31. 上述(a)至(c)項將適用於所有在 2012 年 4 月 1 日或以後提交的合資格整幢改裝申請。因應中期檢討的結果，地政總署正修訂有關作業備考，並會在稍後時間公布。

實施情況

32. 截至今年十月底，地政總署共接獲 63 宗根據活化措施提出的申請，其中 52 宗屬整幢改裝，11 宗屬拆卸重建。在這些申請中，36 宗已獲批，包括 26 宗整幢改裝及 10 宗重建，合共可提供約 38 萬平方米經改裝或新建的樓面作非工業用途⁴。

整幢改裝

33. 在 52 宗接獲的整幢改裝申請中，地政總署已批准其中 26 宗⁵，並正處理另外 21 宗。已獲批的整幢改裝申請的地區分

⁴ 這總數包含所有獲批申請的總樓面面積，但撇除其中五宗在批出後由申請人主動撤回的申請。

⁵ 在 26 宗獲批的整幢改裝申請中，十宗已簽立特別豁免書，13 宗有待進一步處理，及三宗申請人在取得批准後基於商業考慮而主動撤回申請。獲批整幢改裝申請個案在完成處理及簽立後會在土地註冊處註冊，有關已簽立及註冊的個案詳情，例如地點及用途，可在地政總署網頁取得。

布情況載於表三，這些申請大部份位於觀塘及九龍灣，而改裝後的主要新用途包括辦公室、食肆、零售和服務行業，以及酒店。

表三 - 整幢改裝申請的地區分布

| | 接獲申請 | 獲批申請 |
|-----------|-----------|-----------|
| 香港 | 2 | 2 |
| 九龍 | 35 | 18 |
| 新界 | 15 | 6 |
| 總數 | 52 | 26 |

34. 餘下的整幢改裝申請中，三宗已被拒絕，原因包括有關大廈並非位處整幢改裝申請適用的三種指定規劃地帶（即「工業」、「商業」及「其他指明用途」註明「商貿」（「商貿」）地帶）；以及申請涉及更改現有建築物構架及增加樓宇高度或體積。

35. 另外兩宗申請則在地政總署處理途中由申請人主動撤回，其中一宗是基於該地段的土地業權問題，另一宗則由於改裝後的擬議用途尚未取得規劃許可。

拆卸重建

36. 在 11 宗接獲的重建申請中，地政總署已批准其中十宗⁶，並正處理餘下一宗。已獲批的重建申請的地區分布情況載於表四，這些申請多位於觀塘、油塘及長沙灣，而重建後的新用途包括住宅、商業及酒店。

表四 - 重建申請的地區分布

| | 接獲申請 | 獲批申請 |
|-----------|-----------|-----------|
| 香港 | 1 | 1 |
| 九龍 | 8 | 8 |
| 新界 | 2 | 1 |
| 總數 | 11 | 10 |

⁶ 在十宗獲批的重建申請中，一宗已簽立有關土地文件，七宗有待進一步處理，及兩宗申請人在取得批准後基於其他考慮而主動撤回申請。獲批重建申請個案在完成處理及簽立後會在土地註冊處註冊，有關已簽立及註冊的個案詳情，例如地點、用途及地價，可在地政總署網頁取得。

37. 有別於整幢改裝申請，獲批的重建項目必須在接納有關契約修訂的土地補價後才可開展，而業主有可能基於投資考慮改變重建的決定。

規劃申請

38. 整幢改裝工廈的擬議新用途必須符合相關規劃地帶的准許用途。雖然在相關規劃地帶內，不少新用途均屬「經常准許」，無須申請規劃許可，但亦有若干新用途，例如「工業」地帶內的「辦公室」和「商店及服務行業」用途，以及「商貿」地帶內的「酒店」用途，仍須先取得城市規劃委員會的規劃許可。

39. 自 2009 年 10 月公布活化措施至 2011 年 10 月底，城市規劃委員會共接獲 30 宗整幢改裝現有工廈的規劃申請，相較公布措施前的五年內只收到三宗同類申請，數目明顯增多。由此可見，不少工廈業主正部署透過整幢改裝，改變其現有工廈的用途。這有助加快香港舊工業區的更新步伐，並為這些地區注入新的經濟活動。

總結

40. 請委員備悉發展機遇辦事處的工作進度。我們會繼續提供一站式的諮詢及協調服務，推展對香港社會和經濟有裨益的土地發展項目，以及統籌落實工廈活化措施，包括中期檢討提出的多項優化措施。我們將在有關辦事處工作的總結完成後，向此事務委員會匯報總結所得和辦事處的未來方向。

發展局發展機遇辦事處
2011 年 11 月

附件一

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。

* * * * *

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)
劉炯林先生 (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

二〇〇九年七月至二〇一一年十月期間

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 | 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，倡議者正重新檢視項目的財務安排 |
| 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 ➤ 地政總署和倡議者現正處理有關的土地行政事宜 |
| 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於 2012 年頭完成 ➤ 擬議的酒店發展建築圖則已獲通過 |

| | | | | |
|----|---|--|--|---|
| 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 | <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"> ➤ 倡議者正在申請新會址的地段和準備項目的建築圖則 |
| 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 ➤ 倡議者現正與地政總署跟進有關的土地行政事宜 |
| 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"> ➤ 倡議者正與地政總署跟進有關的土地行政事宜 |
| 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"> ➤ 倡議者正在跟進有關的土地行政事宜 |
| 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 |
| 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 ➤ 倡議者正循活化工廈措施，為改變現有工廈用途申請特別豁免書 ➤ 倡議者已向屋宇署提交建築圖則以作審批 |
| 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 |

| (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 | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 20 | 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"> ➤ 倡議者已向城市規劃委員會提交修訂分區大綱圖的申請和補充資料。城規會計劃於 2011 年 11 月考慮上述申請 |
| 21 | 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 |
| 22 | 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 | |

| | | | | |
|----|----------------------------------|--|--|--|
| 23 | 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

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 1-13 和 20-23 於 2009 年 7 月至 2010 年 11 月期間提交土地及建設諮詢委員會徵詢意見。
3. 項目編號 14-19 於 2010 年 12 月至 2011 年 10 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
(截至二〇一一年十月三十一日)**

(甲) 處理中的項目 (尚未提交土地及建設諮詢委員會)

| | 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 | 擴建兒童村 | 北區 |
| 4 | 原址重建傷殘人士社會福利服務中心 | 南區 |
| 5 | 婦女服務中心改善工程 | 灣仔 |
| 6 | 發展一個協助濫用精神科藥物青年的營地 | 北區 |
| 7 | 原址重建海員俱樂部及相關設施 | 油尖旺 |
| 8 | 發展體育和康樂設施 | 屯門 |
| 9 | 翻新接待各國訪港海軍和公眾的康樂設施 | 灣仔 |
| 10 | 重建非政府機構設施 | 灣仔 |
| 11 | 發展靈灰安置所 | 元朗 |
| 12 | 擴建大學校舍 | 九龍城 |
| 私營機構項目 | | |
| 13 | 重建和擴建私家醫院 | 灣仔 |
| 14 | 發展水療渡假村及附設公共休憩設施 | 大埔 |

| | | |
|----|------------------|-----|
| 15 | 發展設有教育和訪客中心的有機農場 | 元朗 |
| 16 | 發展體育訓練設施和住宅 | 九龍城 |
| 17 | 發展渡假酒店 | 離島 |
| 18 | 地區改善計劃 | 灣仔 |

(乙) 未能進一步推行的項目(土地及建設諮詢委員會備悉有關資料文件)

| | 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 (項目倡議人主動撤回擬議項目) | 葵青 |
| 5 | 工廈整幢改裝作藝術和創意用途 (項目倡議人未有提供具體改裝方案) | 觀塘 |
| 6 | 地區改善計劃 (項目倡議人主動撤回擬議項目) | 灣仔 |
| 7 | 發展廟宇及相關設施 (項目倡議人未能取得相關政策局支持其換地申請) | 西貢 |

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。