

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2315/11-12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2011年10月至2012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2012年7月11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、並於2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日和2008年7月2日修訂的決議，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、工務計劃及其他與工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於**附錄I**。

3. 2011-2012年度會期的事務委員會由23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

開拓土地資源的措施

4. 事務委員會一直監察政府在土地供應方面的工作，以維持穩定的環境，令香港得以在各方面均持續健康發展。事務委員會曾在2011年10月及12月的會議上，討論行政長官在2011-2012年度施政報告中宣布的6項開拓土地資源的措施。該

6項措施包括：(a)釋放約60公頃工業用地作非工業用途；(b)探討在維多利亞港(下稱"維港")以外進行適度填海；(c)積極研究利用岩洞重新安置現有公共設施，以騰出原有用地作房屋及其他用途；(d)研究新界沒有植被或已荒廢的"綠化地帶"的用途；(e)檢討作"政府、機構或社區"用途的土地，以避免這些土地未被善用，並研究減低政府公用設施對周邊土地發展造成的限制；及(f)研究把約150公頃位於北區和元朗現時主要用作工場或臨時倉庫的農地作房屋發展用途。透過探討該等措施，政府當局的目標是確保供應的土地每年平均能提供約4萬個各類住宅單位。

5. 事務委員會委員普遍歡迎政府當局推行上述措施，以加快土地供應作房屋發展用途，並累積土地儲備。他們又支持政府當局提出由2012年4月起開設一個為期5年的總城市規劃師編外職位的建議，以領導規劃署新成立的房屋及辦公室用地供應組、負責監督各項旨在增加土地供應的規劃措施的推行情況、解決推出用地及批地的相關問題及負責有關房屋用地研究的公眾參與活動。部分委員指出，當局應同樣重視每項措施，以便各種來源的土地得以平衡發展，這點非常重要。然而，委員關注到建議的措施有部分只能夠物色到面積細小的土地作發展之用，其效用將不及當局過去採取的策略，例如大規模填海和發展新市鎮。此外，事務委員會委員強調，當局須在自然保育與發展土地以應付房屋需求之間取得平衡，並建議提高偏遠地區和啟德的發展密度，以應付對房屋的殷切需求。

在維港以外填海及岩洞發展

6. 政府當局指出，在維港以外填海可有效開拓大量土地資源，並有助處置剩餘的建築填料及污染泥。考慮到填海及岩洞發展方案在社會上引起的爭議，事務委員會於2012年3月10日舉行特別會議，與70個團體／個別人士會面，聽取他們對該等建議措施的意見。此外，事務委員會曾就此事接獲59份意見書。雖然有部分意見支持在維港以外填海及岩洞發展，以增加土地供應，但有部分團體／個別人士由於擔心填海對環境及海洋生態帶來負面影響而表示反對。亦有團體／個別人士反對在某些地點(例如烏溪沙、屯門第27區、長洲及坪洲)填海。此外，部分團體強調，政府當局應就填海所得土地的日後用途作前瞻性規劃，這點非常重要。政府當局強調，在維港以外填海是開拓土地資源的多項措施之一，並會與2011-2012年度施政報告所包括的其他措施一併探討。當局澄清，在2012年1月公布的25個可能的填海地點是應要求提出，以便公眾就選址準則進行討論。政

府當局進一步保證，對於在第一階段公眾參與中收集所得的所有意見，尤其是有關採用具體措施及選址準則的指導原則的意見，當局將會仔細研究，務求就可行的填海及岩洞發展地點擬備清單，以供暫定於2012年第三季進行的第二階段公眾參與活動作諮詢用途。

7. 另一方面，關於岩洞發展，政府當局曾於2012年3月27日與事務委員會討論有關岩洞發展長遠策略研究的建議，以及搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性研究。委員歡迎當局盡早就本港的岩洞發展展開策略研究。他們認為，政府當局在決定岩洞的用途時，不應只考慮地理和地質因素，還應考慮社會訴求、城市規劃因素及可能地點周邊環境的獨特性。由於發展地下空間可能會破壞地底下的自然環境，而地下設施在運作時，往往會在照明和通風方面耗用大量能源，因此，有關的策略研究必須詳細探討每一個環節，在過程中應深入諮詢公眾，並讓公眾全面知悉研究的結果。政府當局同意，外國岩洞的某些用途未必適合本港的需要或環境。政府當局向委員保證，會考慮社會大眾就善用岩洞和地下空間所提出的訴求，以切合香港的特殊需要。

8. 至於搬遷沙田污水處理廠往岩洞的擬議可行性研究，事務委員會委員察悉，位於女婆山的初步選址附近的富安花園的居民極為關注有關建議，以及新的污水處理廠日後的運作可能產生的各項問題，包括空氣污染、氣味排放、交通擠塞及與岩洞工程有關的爆破工程等。事務委員會委員促請政府當局與有關居民作進一步商討，向他們提供更多有關該建議的資料，以及安排居民參觀位處岩洞內的政府設施，讓他們加深瞭解該等設施對環境及交通帶來的影響。政府當局亦應考慮調整位於女婆山的新污水處理廠的通風口的位置，以紓解居民的疑慮。部分委員認為，當局在訂定落實岩洞發展措施的整體策略之前，不宜強行實施個別搬遷計劃。他們相信，當局就岩洞發展提供政策指引，將可讓有關各方全面瞭解選擇合適岩洞作發展用途時所採用的準則、確定搬遷哪些設施往岩洞時所依據的準則，以及搬遷所帶來的裨益；這樣反而有助建立共識，並為實施個別設施的搬遷計劃爭取支持。政府當局承諾會再次接觸富安花園的居民，並會安排居民參觀位處岩洞內的政府設施。當局向委員保證，搬遷沙田污水處理廠的可行性研究，將包括諮詢當地社區，以及探討各項可行措施，以釋除居民的疑慮。

研究把農地轉作房屋發展用途的可行性

9. 為研究可否把約150公頃位於北區和元朗現時主要用作工場或臨時倉庫的農地改作房屋發展用途，政府當局於2012年5月22日尋求事務委員會支持進行元朗南房屋用地規劃及工程研究的建議。根據該建議，有關研究將會檢討元朗公路以南由鄉郊土地構成的兩處地方的發展潛力，希望覓得房屋用地，作私人及公共房屋用途，並進行相關的基礎設施改善工程以作配合。雖然委員普遍支持進行擬議研究，但他們認為，該項研究的範圍應涵蓋下述事宜：放寬有關土地的地積比率作住宅發展用地、在落實發展方案時進行公私營合作，以及可持續發展。部分委員指出，若發展元朗南的房屋用地需要收地，政府當局應確保適時檢討向受影響住戶作出的安置及補償安排，以顧及他們的訴求。政府當局回應時表示，正就此作全面的政策檢討。

安達臣道石礦場的未來土地用途

10. 安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究是政府當局多項旨在增加房屋用地的措施下的其中一個項目。安達臣道石礦場將於2015年中止營運，原址於2016年完成復修工程後，將提供一幅約40公頃的平台，可作發展之用。政府當局認為，該處擁有獨特的地貌，又可飽覽九龍東及維港的壯麗景色，除可為2萬至3萬人提供居所外，亦極具發展岩洞和旅遊業的潛力。政府當局在2011年11月為規劃研究展開為期3個月的第一階段社區參與活動，並就該項研究下的初步土地用途方案諮詢事務委員會。

11. 位於安達臣道的鄰近公共房屋發展計劃及石礦場用地的推算人口分別約為48 000人及30 000人，考慮到這些推算人口帶來的交通需要，事務委員會委員極為關注該區日後的道路網絡的容量，是否足以容納新發展項目所新增的交通流量，以及新發展區與觀塘市中心之間的交通接駁。部分委員促請政府當局因應安達臣道及石礦場用地發展計劃日後的人口，審慎策劃有關的道路交通安排。政府當局表示，擬議改善措施，加上計劃在九龍東興建的其他道路基礎設施，將有效改善交通情況，並可容納有關發展計劃將會產生的額外交通流量。在規劃研究的下一階段，當局將會進行詳細交通影響評估，以制訂實質的交通改善計劃。

12. 事務委員會部分委員察悉石礦場用地有獨特的地貌及地質特色，他們認為該用地適合發展旅遊業及與岩洞相關的康樂設施，以及展示與石礦場的地質及歷史有關的歷史和教育材料。政府當局向委員保證，當局會充分尊重有關用地的歷史，並會在詳細設計階段考慮他們的建議。

13. 政府當局在2012年6月提交一份資料文件，向委員匯報於第一階段社區參與活動所收集的公眾意見，以及當局為石礦場用地制訂的建議發展大綱圖。

起動九龍東及啟德發展

把九龍東轉型為另一個核心商業區

14. 把九龍東(包括啟德發展區、觀塘和九龍灣)轉型為另一個核心商業區，在未來20年提供約達400萬平方米的辦公地方，是行政長官在2011-2012年度施政報告宣布的措施之一，以支持香港的經濟發展。政府當局曾於2011年12月19日向事務委員會簡報有關此項措施的概念總綱計劃。

15. 事務委員會委員普遍歡迎政府當局推行措施，將九龍東轉型為另一個核心商業區，以增加在本港需求甚殷的寫字樓的供應。他們又支持發展局成立一個全新而跨界別的九龍東發展辦事處，負責引領、督導、監督和監察將九龍東轉型的工作。委員強調，除了獲日後的九龍東發展辦事處提供行政支援外，起動九龍東項目得到當局在政策上給予全力支持，對解決因重新發展舊工業大廈可能引致的問題亦非常重要。委員又促請政府當局讓私營機構和非政府機構參與推展起動九龍東項目，並解決有關居民的安置需要及受發展項目影響的商戶可能面對的生計問題。

16. 事務委員會部分委員認為，九龍東以外的多個舊工業區亦具備潛力進行活化。在揀選工業區進行活化或轉型時，政府當局必須讓市民和工業大廈業主知悉當局在這方面的計劃和時間表，這樣才對各方公平。亦有委員建議，政府當局應研究由市區重建局(下稱"市建局")參與重新發展舊工業大廈的可行性。

17. 政府當局強調，在活化前工業區方面，政府當局並無忽略九龍東以外的地區的發展潛力，現正就有關地區進行規劃和道路交通改善研究。鑒於啟德發展區目前的發展情況，加上私

營機構已在九龍灣和觀塘開拓約140萬平方米的辦公地方，論發展密度和多元程度，九龍東有其優勢。關於市建局的角色，雖然政府當局認為，市建局的法定職能是進行重建項目，以改善舊區居民的居住環境，但當局對於將市建局的角色擴大至承擔重新發展舊工業大廈的工作持開放態度。

九龍東環保連接系統

18. 根據九龍東核心商業區概念總綱計劃，當局將透過建造環保連接系統(下稱"連接系統")，把啟德發展區、觀塘及九龍灣與現時香港鐵路(下稱"港鐵")觀塘線及日後的沙田至中環線(下稱"沙中線")連接起來，以加強區內和區外的連繫。在2012年4月，政府當局向事務委員會簡報有關在九龍東興建連接系統的可行性研究的初步結果及正在進行的公眾諮詢活動。該可行性研究建議在九龍東採用高架單軌列車作為連接系統，以配合該另一核心商業區的發展。擬建的連接系統是一條低載客量的9公里長鐵路線，設有12個車站，連接港鐵九龍灣站與啟德發展區，再與沙中線啟德站交匯，然後沿舊機場跑道，經跑道末端的觀塘連接橋(擬興建連接啟德與觀塘的橋梁)橫跨觀塘避風塘，以港鐵觀塘站為終點。

19. 雖然事務委員會委員讚賞政府當局致力進行該可行性研究，但部分委員關注到，擬建的連接系統的基本建設費用高達120億元(按2010年價格計算)，而預測回報率則相當低，只有+1%，長遠而言，該系統的營運將依賴政府全數補貼。其他委員認為，連接系統項目應作為一項基建投資，旨在帶來無法量化的經濟效益，政府當局應進行詳細研究，以檢視其建設費用。

20. 事務委員會部分委員建議，政府當局應提出其他交通選項，例如環保巴士，並提供詳細資料及分析各個選項在財政上的可行性，以方便市民在公眾參與活動的過程中討論。政府當局指出，其對於應否以在路面行走的環保交通模式取代單軌鐵路系統持開放態度，並會就各種交通模式廣泛諮詢公眾。與高架單軌系統比較，環保巴士在有關地區的腹地會佔用較多道路空間。鑒於連接系統的實施需要相當長的籌建時間，中期而言，環保巴士是連接啟德發展區與九龍東其他地方的較為可取的交通工具。

21. 根據初步方案，擬建的觀塘連接橋是連接系統的重要組成部分，將橫跨觀塘避風塘入口，其建議的垂直淨空高度為海

平面以上21米。建議的垂直淨空高度將令高桅杆船隻無法使用觀塘避風塘。部分委員認為，不應為興建觀塘連接橋而犧牲本地船舶業的利益，尤其是在惡劣天氣下使用觀塘避風塘關乎公眾安全。他們促請當局，若未能定出滿意的安排，讓高桅杆船隻可在其他合適的避風塘停泊，當局不應在觀塘避風塘實施高度限制。政府當局向委員保證，當局不會為推展一項工務工程而損害某個界別的利益。此外，當局會在2012年年中展開一項調查和一項研究，探討各方皆可接受的可行替代措施。

22. 事務委員會部分委員察悉，郵輪碼頭首個泊位將於2013年啟用，而啟德發展區第一期公共房屋發展項目的居民亦於同年遷入，但連接系統初步預計的啟用日期則為2023年，鑒於兩者相距時間甚長，委員強烈建議政府當局考慮分階段落實連接系統，以配合九龍東的發展。

啟德明渠重建及改善工程

23. 現時的啟德明渠是一條主要排水道，收集東九龍一帶的雨水。這條明渠在數十年前與舊啟德機場一併興建，現已不符合當前的防洪標準。另一方面，政府當局計劃重建及改善由黃大仙起的整段啟德明渠，使之成為一個特色城市景觀及特殊綠化河道(啟德河)，為社區提供文娛與公共活動場地。政府當局於2012年4月尋求事務委員會支持重建及改善啟德明渠的建議。雖然委員普遍支持該建議，但有部分委員強調，政府當局應避免在旱季為維持啟德河河水不斷流動而耗用大量能源。政府當局表示，啟德河即使在旱季也不會乾涸，因為啟德河的排水系統不僅收集天然雨水，亦收集來自大埔及沙田污水處理廠的經處理污水，然後再排入維港。

樓宇安全

為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而制定的附屬法例

24. 為應付本港的長期樓宇失修問題，政府當局於2010年2月向立法會提交《2010年建築物(修訂)條例草案》，以分別根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，要求業主就其樓宇及其樓宇的窗戶進行定期檢驗和修葺工程。該條例草案於2011年6月獲通過成為《2011年建築物(修訂)條例》。政府當局曾於2011年10月向事務委員會簡介為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而建議的附屬法例。該等附屬法例的要點包括該兩項計劃下的程序規

定；就強制驗樓計劃註冊為註冊檢驗人員；強制驗窗計劃下的合資格人士的資格及代表；訂明檢驗及訂明修葺的涵蓋範圍及標準；以及自願遵守規定。部分委員關注到，在實施有關計劃以便為破舊樓宇進行訂明檢驗及修葺工作的初始階段，市場上的註冊檢驗人員及合資格人士可能會有短缺情況，因而可能導致樓宇檢驗及修葺費用飆升。他們籲請政府當局聯同香港房屋協會(下稱"房協")及市建局，向有需要的業主提供技術意見和財政支援，並向他們清楚說明委任註冊檢驗人員和承建商的招標程序。部分委員建議，政府當局應確保民政事務總署會協助沒有成立業主立案法團的樓宇業主，遵從根據該兩項計劃發出的法定通知。政府當局表示，大量合資格的專業人員有興趣承接該兩項計劃下的檢驗及修葺工程。當局會密切監察註冊檢驗人員及合資格承建商的數目，確保該等人員在市場上供應充裕。在協助樓宇業主進行該兩項計劃下的訂明檢驗及修葺方面，政府當局表示，當局一直與房協及市建局作出安排，向有關業主提供"一站式"的技術意見和支援，包括委任註冊檢驗人員和註冊承建商的招標程序，以及如何管理這些人士以監察其表現。此外，當局會推出宣傳和公眾教育活動，以推廣該兩項計劃。

將與分間單位有關的工程納入小型工程監管制度的立法建議

25. 違例分間樓宇單位所引致的樓宇安全及管理問題近年來引起市民廣泛關注。該等問題包括令樓宇負荷過重，因而影響其結構安全；因水管及排水渠的施工質素差劣引致的滲水問題；阻礙消防通道；滋擾鄰居；以及環境衛生欠佳等。為了在立法層面解決這些問題，政府當局於2011年11月向立法會提交《2011年建築物法例(修訂)條例草案》，賦權建築事務監督可就不符合由規例訂立的結構穩定性、公眾衛生或消防安全方面的標準的建築工程，向法庭申請手令進入處所，以便屋宇署進行執法。此外，政府當局建議修訂《建築物(小型工程)規例》，把小型工程監管制度擴大至涵蓋常見的分間樓宇單位工程，使有關工程須由訂明註冊承建商進行，並在有需要時由訂明建築專業人士負責監管。如此一來，樓宇業主將可透過合法、簡單、安全而又方便的途徑進行小規模建築工程(包括分間樓宇單位工程)，從而大大減少需要當局採取執法行動的違例建築工程(下稱"違建工程")的數量。

26. 政府當局於2012年2月28日的會議上向事務委員會簡介建議對《建築物(小型工程)規例》作出修訂的詳情。部分委員對政府當局假定每個內設3間獨立間隔房的分間樓宇單位的結構

屬安全表示質疑，並認為政府當局忽視了其他因素，例如有關單位的大小和居住人數，這些因素可能會影響樓宇的總荷載和走火通道。政府當局表示，其在擬定立法建議的詳情時，已小心評估增設間隔牆及加厚地台等工程對樓宇整體結構和總荷載的影響，而當局對相關建築工程的技術規格會有詳細的規定。委員促請政府當局確保屋宇署有足夠人手採取有效的執法行動；接聽為樓宇業主和市民而設的查詢和投訴熱線；加快就設立全港分間樓宇單位資料庫進行的工作；以及對違法行為施加適當的罰則，以產生足夠的阻嚇作用。部分委員認為，解決分間單位問題的根本方法是加快興建公共房屋。有委員建議地產代理監管局考慮在分間樓宇單位業主與租戶簽訂的租賃協議中加入法定條款，規定地產代理必須確認，與分間單位有關的建築工程由訂明建築專業人士／訂明註冊承建商進行，而有關工程符合小型工程監管制度的規定。

就處理公眾極為關注的違例建築工程個案採取的執法策略

27. 在2012年2月及6月期間，在屋宇進行違建工程的問題引發公眾熱烈辯論。事務委員會曾於2012年3月15日和6月28日與政府當局討論處理該等個案所採取的執法策略。委員在會上表達多項關注，包括屋宇署可如何防止可能出現的漏洞，即專業人士可在提交建築圖則時徵求批准進行超出安全規定的打樁工程，以便日後興建非法地庫；屋宇署會否不論有關處所的業主的身份，亦不偏不倚地對所有違建工程採取執法行動；政府當局根據《建築物條例》(第123章)採取執法及檢控行動時所遇到的困難。政府當局表示，根據現行的建築圖則審批程序，某項擬議的發展項目是否有可能在落成後進行非法改建，並非屋宇署可根據《建築物條例》予以考慮的因素。雖然屋宇署會要求建築專業人士證明，其設計符合最低結構規定，但不能基於擬議設計會否可能為日後非法改建(包括興建違例地庫)預留空間而拒批建築圖則。政府當局向委員保證，現行執法政策一般會考慮違建工程的風險程度，而屋宇署一直根據這個執法政策，針對違建工程採取執法行動。違建工程所在物業的業主的社會地位及物業的價值並非屋宇署在採取執法行動時的考慮因素。政府當局認同有需要適時修訂《建築物條例》，以反映不斷變化的社會環境。

文物保育

前中區政府合署西座的擬議重建計劃

28. 根據由海外專家在2009年9月完成的文物顧問研究，政府當局計劃將前中區政府合署中座及東座保留，供律政司使用，並將西座拆卸作商業用途。西座現時的覆蓋範圍有部分將改建為花園，以保留現時的綠化環境。政府當局於2011年9月至12月就前中區政府合署西座的重建計劃進行為期3個月的公眾諮詢，並於2011年11月向事務委員會簡報經修訂的西座重建計劃。根據經修訂的計劃，擬提供的公眾休憩用地面積將會擴大，但購物商場的建議則不予考慮。政府當局已邀請證券及期貨事務監察委員會和香港交易及結算所有限公司考慮成為辦公大樓內的主要租戶，以提升中環作為核心金融區的形象。西座用地會以公開招標方式出售。政府當局會採用"雙封套制"招標，在評估標書時，除價格外亦會適當地考慮技術和設計範疇。

29. 雖然事務委員會部分委員支持經修訂的重建計劃，因為該計劃既可紓緩中環甲級辦公用地嚴重短缺的問題，同時亦提供約7 600平方米的額外公眾休憩用地，但其他委員則反對政府當局將"政府山"一部分出售的計劃。部分委員察悉，在2009年就前中區政府合署完成的文物顧問研究較着重有關樓宇的建築和歷史方面，他們促請政府當局考慮委聘獨立顧問就前中區政府合署進行一項更全面並涵蓋有關樓宇其他方面的評審工作，以及根據評審結果進行另一輪公眾諮詢。政府當局澄清，前中區政府合署從未獲列入香港的已評級歷史建築名單。當局堅持認為，當局主動委託顧問就前中區政府合署進行的文物顧問研究既詳盡又全面，當局沒有計劃就西座用地進行另一次評審。古物諮詢委員會(下稱"古諮會")於2011年11月23日的會議上，同意優先處理前中區政府合署建築羣的評級工作，而評級工作將由為1 444幢歷史建築進行評審的同一專家小組進行。古諮會在最後決定有關建築物的評級時，會考慮專家小組的意見。在2012年2月28日的事務委員會會議上，政府當局進一步表示，古物事務監督決定是否保存西座時，古諮會的評級並非唯一考慮因素，亦會考慮各種因素，包括在2009年進行的文物顧問研究。

30. 至於市民前往重建用地的通道問題，事務委員會部分委員建議，除了提供大型公眾休憩用地外，政府當局應致力為市民提供通道前往其他範圍，例如辦公大樓的天台及空中花園。當局應提供會議室及展覽場地等公用設施，讓市民以合理費用

使用該等設施。透過這樣的安排，政府當局將會向社會人士傳達明確信息，表明中環是屬於全港市民的地方。

31. 在2012年6月28日，政府當局向事務委員會簡介重建西座的修訂實施方案。根據有關方案，當局會以"建造、營運及移交"的公私營夥伴方式重建西座大樓。政府會保留該幅用地的擁有權，而透過公開招標選出的"建造、營運及移交"合約中標者會負責重建項目的融資、設計、建造工作及營運新大樓，並在"建造、營運及移交"協議有效期間獲取租金收益。該協議有效期預計不會超過30年。政府當局解釋，提出有關方案旨在釋除部分社會人士對西座用地由發展商擁有的疑慮。古諮會於2012年6月14日初步建議把整個前中區政府合署用地、中座及東座評為一級歷史建築，而西座則評為二級歷史建築。部分委員對政府當局計劃拆卸西座大樓，深表關注。事務委員會於2012年6月28日的會議上通過以下議案——

"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。"

文物保育措施進度報告

32. 政府當局於2012年2月向事務委員會簡報文物保育措施的最新進度，包括就活化歷史建築伙伴計劃(下稱"活化計劃")第三期活化項目(活化景賢里、必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院及虎豹別墅)邀請提交建議書，以及為設立法定文物信託基金的可行性、相關的架構及實施計劃展開顧問研究。

33. 事務委員會部分委員關注到，已評級的歷史建築欠缺法定保護，並促請政府當局檢討相關法例，如此一來，除了法定古蹟外，已評級的歷史建築亦可得到適當的法律保護。其他委員強調，政府當局必須制訂清晰政策，向私人物業業主提供經濟誘因(例如現金補償或換地安排)，而非按個別個案的情況提出不同類別和程度的經濟誘因。政府當局表示，在尊重私有產權的大前提下，當局一直向擁有歷史建築的私人業主提供適合的經濟誘因，以鼓勵或換取他們保育這些屬私有產權的歷史建築，而現時已有一套既定的等級制度，以供當局與古蹟／歷史建築的業主進行磋商。

34. 事務委員會部分委員籲請政府當局在宣布法定古蹟的過程中加入公眾參與的環節，包括就向相關業主提供不同形式

和程度的補償釐訂準則。其他委員建議，為推展文物保育工作，政府當局應編製資料，闡述其處理文物保育相關事宜的經驗及各種處理方案，供相關各方參考。

與水務有關的事宜

東江水的供應及水資源的管理

35. 東江水2009至2011年供水協議於2011年年底期滿。政府當局在2011年10月25日向事務委員會簡介與廣東省當局達成的2012至2014年供水新協議；為支付購買東江水的額外費用而向財務委員會(下稱"財委會")申請撥款3,540萬元的建議；以及根據全面水資源管理策略而採取的節約用水措施。

36. 雖然事務委員會大部分委員支持在新的東江水供水協議中保留以統包總額方式購買東江水，即每年購買東江水的費用是一個固定數額，根據8億2,000萬立方米這個每年固定供水量上限釐定，但他們認為，香港作為珠江三角洲地區一個負責任的食水使用者，應探討其他供水來源，以應付本身的需求，並為氣候變化及雨量少等不可預計的情況作好準備。委員亦建議，就水務署的節約用水推廣計劃，訂立進取而可量化的目標。政府當局承諾，當全面調查住宅和非住宅用戶用水模式和習慣的工作完成後，會就節約用水方面訂定具體而可接受的指標。

將軍澳海水化淡廠規劃和勘測研究

37. 在2012年4月17日，政府當局就提交給工務小組委員會和財委會的撥款建議，尋求事務委員會的支持。該撥款建議旨在進行研究，探討在將軍澳第137區興建一座中型海水化淡廠的可行性和成本效益。事務委員會委員普遍支持政府當局提交有關建議，作為發展另一供水來源的途徑。委員注意到，海水化淡成本高昂，他們建議政府當局密切監察，以確定成本是否有下調的空間。他們亦促請政府當局加強節約用水的公眾教育、控制水管滲漏，以及防止食水管爆裂。

新政府總部及立法會綜合大樓發現退伍軍人桿菌所引起與新樓宇供水系統有關的事宜

38. 鑒於新政府總部及立法會綜合大樓在2012年年初發現退伍軍人桿菌，政府當局獲邀向事務委員會簡介其監察新樓宇

食水質量的工作。就2012年1月有新聞報道指，在住戶抽取的水樣本中，約15%發現退伍軍人桿菌，委員對此表示深切關注。雖然退伍軍人症與水樣本中的退伍軍人桿菌濃度並無科學關聯，但委員認為，政府當局有必要檢討和更新為水喉匠和消費者訂立的現行指引，以堵塞在確保食水質量方面的任何遺漏之處。預防退伍軍人病症委員會(下稱"預防委員會")亦宜加強對退伍軍人症採取的預防措施，而政府當局亦應率先實施這些措施。部分委員強調，政府當局有需要透過監察水冷／供水系統的建造、清潔和保養，以及加強教育市民採取措施減少供水中的退伍軍人桿菌，以防止退伍軍人病症蔓延。部分委員注意到，在約60萬個公屋住戶中，只有46萬戶參加了大廈優質食水認可計劃，他們認為，政府當局應考慮把這項計劃推廣至所有公屋住戶、政府樓宇及法定機構的建築物。

39. 政府當局同意與相關行業協會磋商，以檢討現行指引；加強有關課題的公眾教育；把委員的意見和關注轉達預防委員會考慮；以及與建築署及房屋署聯絡，以推動各方參與大廈優質食水認可計劃。

與建造業有關的事宜

建造業人力的進一步投資

40. 隨着政府當局推行其策略，透過基建發展推動經濟增長和創造就業機會，政府基本工程的開支由2007-2008年度的205億元，增加至2012-2013年度預計的623億元。受惠於工務工程計劃的實施，建造業的失業率已大幅下降，由2009年2月至4月金融海嘯後的12.8%高峰，回落至2011年10月至12月的5.2%。然而，建造業正面臨人手老化和技術錯配的問題。在2011年12月底，在大約287 000名註冊建造業工人中，約有40%在50歲以上，而25歲以下的則只佔約6%。在技術水平方面，約60%的建築工人註冊為沒有技能的普通工人。為確保上述基建發展工程能有效進行及如期竣工，政府當局尋求事務委員會支持下述撥款建議：在財委會於2010年5月批准撥款1億元之後，再一筆過撥款2億2,000萬元，以強化政府當局及業界機構在增加建造業人手供應方面的工作。

41. 事務委員會委員雖然普遍支持提供額外撥款，讓政府當局和業界機構加強建造業培訓課程、增加對學員的培訓津貼，以及推廣建造業的形象以吸引新人投身建築業界，但他們指

出，工資和福利問題，包括拖欠工資、收入不穩定、工作環境惡劣、工業意外和意外發生後補償不足等，都令年輕一代無意投身建造業。委員促請政府當局採取有效措施，應對這些問題。

42. 政府當局表示，為改善建築工地的工作環境，已要求工務工程承建商提升工地安全和改善工地的整潔。當局亦明白有需要加強工作，以提升建築地盤的安全程度，並向工人推廣安全的工作模式和文化。過去10年，政府當局逐步推行了多項措施，包括發出良好作業方式指引等，務求達至建造業情況持續改善的目標。上述指引涵蓋分判、支薪，以及在建築地盤聘用勞資關係員等事宜，適用於工務工程項目的承建商。政府當局表示，建造業議會現正研究將有關指引的適用範圍擴大至涵蓋私人合約項目；政府當局亦同意，考慮將有關指引現時涵蓋的重要事項(例如支薪)定為法例規定下的強制要求。

修訂《建造業議會條例》及《肺塵埃沉着病及間皮瘤(補償)條例》

43. 在2012年5月，政府當局就下述建議徵詢委員的意見：就施加於建造工程的徵款率而言，調低《肺塵埃沉着病及間皮瘤(補償)條例》(第360章)的徵款率0.1%至0.15%，並同步提高《建造業議會條例》(第587章)的徵款率0.1%至0.5%。對這兩項條例下的徵款率同時作出調整，可抵銷對建造工程徵款所造成的影響，但同時為建造業議會帶來更多資源，以便推行各項新措施，吸引更多新人投身建造業，並為建造業工人加強培訓課程。根據《肺塵埃沉着病及間皮瘤(補償)條例》成立的肺塵埃沉着病補償基金，向因患上肺塵埃沉着病及間皮瘤以致喪失工作能力的人士，及因該等疾病死亡人士的家人提供補償。肺塵埃沉着病補償基金的盈餘已超過10億元。對《肺塵埃沉着病及間皮瘤(補償)條例》所訂徵款率擬作的下調，不會削弱肺塵埃沉着病補償基金的財政能力。事務委員會委員支持政府當局的建議。部分委員籲請建造業議會利用新增收入，為涉及向僱主提出訴訟的工人提供法律援助。部分委員促請政府當局更新各條例下就補償而規定的職業病範圍，以確保在職業健康方面，法例為工人提供足夠的保障。

規劃和工程研究及基建設施項目

44. 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撥款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委會考慮。除本報告之前部分提及的

可行性及規劃研究外，事務委員會曾討論的部分其他主要規劃／工程研究及基建項目，綜述於下文各段。

45. 定於2018年啟用的蓮塘／香園圍口岸(下稱"新口岸")，將會是港深之間第七個陸路口岸，亦是一項策略性基建項目，可滿足日益頻繁的跨境交通需求。在2011年11月，政府當局向事務委員會匯報新口岸發展的最新進度，並尋求委員支持撥款建議，以便將工務項目第13GB號工程(蓮塘／香園圍口岸與相關工程)的一部分提升為甲級，以進行重置邊界巡邏通路和相關保安設施的工程。政府當局亦向委員簡述為清拆竹園村及擬議新口岸連接路沿線兩旁住用搭建物所作的特別安置安排。於2012年4月，政府當局尋求事務委員會支持就新口岸工程項目進行地盤平整及基建工程而提出的另一項撥款建議，以及專為受口岸工程計劃影響的合資格住戶發放特設特惠津貼的撥款建議，估計該項建議所需費用為2億1,100萬元。

46. 事務委員會委員普遍支持政府當局的建議，但就受新口岸工程項目下收地及清拆影響的村民的安置及補償安排而言，委員關注到，為竹園村採取的"平房方案"及其他安置安排，以及特設特惠津貼，會否適用於日後受新界發展項目影響的居民。政府當局強調，當局考慮到菜園村及竹園村的特殊情況，以及廣深港高速鐵路及新口岸如期竣工的策略意義，才對該兩條村作出有關的特別安排。該等特別安置安排、特設特惠津貼及經提高的農地賠償率，並不會自動適用於其他工務工程項目。然而，政府當局察悉，現時對受清拆鄉村及寮屋影響的居民所作的補償及安置安排，仍可進一步改善。因此，發展局已開展此方面的檢討。政府當局會在適當時間向事務委員會匯報檢討結果。委員強調以公平且具透明度的方式制訂補償及安置安排極其重要，他們促請政府當局盡快完成檢討。

47. 有關通往新口岸的設施方面，對於政府當局決定採用讓行人和車輛直達新口岸的設計，委員表示歡迎，他們建議當局盡可能在其他現有口岸採用相同安排，盡量方便使用者。委員注意到，新口岸附近地區連接多個運輸網絡，道路系統亦有所改善，該處極有潛力作房屋發展，他們呼籲政府當局探討能否將新口岸附近地區發展為一個新市鎮。政府當局表示，2011-2012年度施政報告已提出以多管齊下的方式開拓土地資源，並答允會因應這些方式考慮委員提出的建議。

48. 事務委員會於2011年12月與政府當局討論下述撥款建議：將268RS號工程計劃(荃灣至屯門單車徑)的一部分提升為甲級，為荃灣至汀九的單車徑進行詳細設計和工地勘測工程，以及為汀九至屯門的新單車徑走線進行檢討工作。委員雖然普遍支持該建議，但鑒於曾有深井及掃管笏一些私人住宅屋苑的居民就單車徑的擬議走線引起的公眾安全問題和對居住環境造成的負面影響表示關注，他們促請政府當局處理有關情況。部分委員建議，政府當局應改善屯門現有各條單車徑的連接點、聘請專業人士為單車徑沿途的匯合中心設計園景布置，並沿線提供急救站、公廁等配套設施。政府當局察悉委員的建議，並承諾會加緊與區內居民接觸，以制訂一條各方皆可接受的單車徑走線。

49. 就政府當局建議將4152CD號工程計劃(林村河上游、社山河、大埔河上游、坪朗和官坑雨水排放系統改善工程)的核准預算費增加1億4,190萬元，事務委員會委員表示支持，但他們提出警告，指出政府當局須在進行該項工程期間加緊監察工作，防止再有致命的水浸事件發生。部分委員指出，應保留該等河流的自然景觀，並應進行綠化工程，例如沿河種植適當品種的樹木，以助鞏固河岸，防止氾濫。政府當局察悉委員的意見。

其他曾商議的主要課題

發展機遇辦事處的工作

50. 於2008年年底發生金融海嘯後，私營機構在土地發展項目的投資放緩，為回應此問題，政府於2009年年中在發展局轄下成立了發展機遇辦事處(下稱"辦事處")。政府當局認為，透過鼓勵私營及非政府機構的土地發展項目，並協助這些項目早日落實，將有助創造就業機會。辦事處成立後，一直為具有較廣泛社會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。鑒於辦事處的開設時限於2012年6月屆滿，政府當局曾於2012年1月向事務委員會簡報其對辦事處工作成效的檢討結果及終止辦事處運作的決定。政府當局建議在發展局轄下的規劃地政科設立一個首長級丙級政務官職位，以接掌辦事處的部分職責(包括監督鼓勵活化舊工業大廈措施的推行情況、協調政策措施以促進前工業區的地域性更新，以及為土地及建設諮詢委員會提供秘書處支援服務)，並就該建議諮詢委員。事務委員會對辦事處的工作成績表示讚許，但部分委員關注到，辦事處停止運作後，相關政策局／部門未能繼承辦事處在推展土地發展

項目方面的熱誠及成效。他們強調，政府當局有需要繼續提供一站式諮詢及協調服務，協助項目倡議者推展具效益的土地發展建議項目。政府當局表示，辦事處停止運作後，個別政策局會協調屬其政策範疇的土地發展建議項目，履行其作為主導政策局的職責。當局向委員保證，辦事處會與各政策局／部門分享經驗，讓該等政策局／部門有更佳準備，為項目倡議者提供相同的支援服務。事務委員會部分委員認為，辦事處不僅應與政策局／部門分享經驗，亦應與私營機構的建築專業人士分享，而下一屆政府應認真考慮重設辦事處提供有關服務的好處。

《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的修訂建議

51. 政府當局於2012年2月就修訂《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的建議諮詢事務委員會。有關修訂旨在令該規例更切合時代需要，以及提升有關私人樓宇衛生設備、水管裝置和排水工程的標準。根據有關建議，當局會採納1:1.5的比例估算處所內男性和女性人數(取代現時1:1的比例)，從而提升女性衛生設備供應的標準。落實修訂建議後，預期商場／百貨公司、電影院和公眾娛樂場所的女性衛生設備將分別增加60%、160%和150%。事務委員會委員歡迎增加公眾場所女廁及廁內廁格數目的建議。部分委員建議，男性和女性衛生設備的比例應為1:2，務求更進一步改善女性衛生設備的數量。部分委員認為，在制訂關於提供男性和女性衛生設備的標準時，政府當局應顧及男性和女性使用衛生設備的時間長短不同，以及各類場所可容納的使用人數。一名委員提出警告，指出把現時用作估算公眾場所男性和女性人數的比例由1:1改為1:1.5，可能會涉及法律問題，尤其是擬議比例可能會觸發男女不平等的爭議，因為採用擬議比例預計只讓女性衛生設備的供應獲得改善，因而改變了輪候使用男女廁所的平均時間。委員要求政府當局提供資料，闡明從法律角度，此項擬議改善措施會否構成性別歧視。

增加司法人手以應付強制土地售賣申請數目不斷上升的情況

52. 政府當局於2012年4月17日尋求事務委員會支持下述建議：在土地審裁處開設兩個司法職位，以助應付因根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)提交土地審裁處的強制售賣申請數目不斷上升而增加的工作量。當局向委員匯報為支援小業主而提供的兩項先導計劃的最新進展：一項計劃旨在推

行調解服務，另一項計劃則為長者提供外展服務。委員普遍對該建議並無異議，但部分委員關注到，若等候土地審裁處聆訊案件的時間縮短，小業主便須更快在不情願的情況下按強制售賣規定出售名下物業。其他委員促請政府當局檢討降低強制售賣申請門檻所造成的影響，並對受強制售賣土地影響的個別業主進行追蹤調查，以評估新政策在改善居住環境及解決樓宇失修問題方面對小業主帶來多少裨益。委員強調須在重新發展破舊樓宇以釋放土地資源與保障小業主權益兩者之間求取平衡，並促請政府當局加強宣傳調解先導計劃，以協助業主。

落馬洲河套地區的發展

53. 香港及深圳兩地政府於2008年年初同意為發展落馬洲河套地區成為一個特別合作區域共同開展規劃及工程可行性研究。根據2008年年中的公眾參與活動的結果，兩地政府已同意河套地區發展以高等教育為主，輔以高新科技研發和文化創意產業的用途。政府當局於2010年12月就為該研究的第一階段公眾參與發表的河套地區初步發展大綱圖及初步發展方案諮詢事務委員會。政府當局於2012年5月22日就建議發展大綱圖及第二階段公眾參與徵詢事務委員會的意見。因應第一階段公眾參與所接獲的公眾意見，當局優化了建議發展大綱圖，當中包括為劃作高新科技研發及文化創意產業用途的用地提供彈性，容許土地用途靈活互換，以切合不斷轉變的情況。此外，將劃作高新科技研發／文化創意產業、教育及商業用途用地的最高建築物高度降低，而不影響整體發展密度。事務委員會部分委員提出警告，指出政府當局必須防範土地契約條款被濫用，以免該發展項目成為地產項目。政府當局向委員保證，該發展項目的執行、融資及管理安排均會在立法會討論，落實過程具高透明度。香港與深圳兩地政府均承諾會本着非牟利原則發展河套地區。所有土地規劃及批租土地程序均會按香港法律規定執行。

曾舉行的會議

54. 在本年度立法會會期，事務委員會曾先後舉行合共14次會議，與政府當局討論共42項在事務委員會職權範圍下關乎不同政策及措施的事項。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年7月5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

2011-2012年度立法會會期委員名單

主席	劉秀成議員, SBS, JP
副主席	劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
委員	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 霍震霆議員, GBS, 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, SBS, 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：23名委員)
秘書	司徒少華女士
法律顧問	盧詠儀小姐