

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)214/14-15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：2014年6月24日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
謝偉銓議員(副主席)
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
劉慧卿議員，JP
馮檢基議員，SBS, JP
何秀蘭議員
林大輝議員，SBS, JP
陳克勤議員，JP
陳健波議員，BBS, JP
梁美芬議員，SBS, JP
葉國謙議員，GBS, JP
葉劉淑儀議員，GBS, JP
梁家傑議員，SC
陳偉業議員
田北辰議員，BBS, JP
田北俊議員，GBS, JP
胡志偉議員，MH
姚思榮議員
范國威議員
陳志全議員
陳恒鑾議員
陳婉嫻議員，SBS, JP
麥美娟議員，JP
郭家麒議員

張超雄議員
蔣麗芸議員, JP
盧偉國議員, BBS, MH, JP

列席議員 : 毛孟靜議員
黃碧雲議員

缺席委員 : 石禮謙議員, GBS, JP
梁國雄議員
陳家洛議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP

出席公職人員 : **議程第III項**

發展局局長
陳茂波先生, MH, 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)4
蘇翠影女士

議程第IV項

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局副秘書長(工務)1
林啟忠先生, JP

發展局文物保育專員
高慧君女士

康樂及文化事務署
執行秘書(古物古蹟)
明基全先生

路政署總工程師／鐵路拓展1-3
楊港生先生

應邀出席者 : **議程第III項**

市區重建局
主席
蘇慶和先生, JP

市區重建局
行政總監
譚小瑩女士, JP

市區重建局
執行董事(商務及行動)
鄭啟華先生

市區重建局
收購及遷置總監
黃偉權先生

市區重建局
樓宇復修總經理
鄧堃霖先生

議程第IV項

古物諮詢委員會主席
林筱魯先生, JP

香港鐵路有限公司
高級統籌工程師
胡嘉麟先生

香港環境資源管理顧問有限公司
項目經理
王珮琪女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
鍾蕙玲女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
朱漢儒先生

議會事務助理(1)6
蕭靜娟女士

文書事務助理(1)6
羅佳真小姐

經辦人／部門

I 自上次會議後發出的資料文件

- (立法會 CB(1)1518/13-14 (01)號文件) —— 政府當局因應范國威議員及郭家麒議員分別於2014年4月10日及5月20日就有關在沙中線地盤發現歷史遺蹟的事宜發出的函件(立法會 CB(1)1259/13-14(01) 及 CB(1)1479/13-14(01)號文件)所作的回應
- 立法會 CB(1)1578/13-14 (01)號文件 —— 政府當局因應陳家洛議員及郭家麒議員於2014年4月29日就有關西鐵元朗站物業發展項目的規劃事宜發出的函件(立法會 CB(1)1341/13-14(01)號文件)所作的回應
- 立法會 CB(1)1629/13-14 (01)號文件 —— 政府當局就調整機電工程署轄下有關《架空纜車(安全)條例》下的收費的建議提交的文件)

委員察悉秘書處自上次會議後發出了上述資料文件。

II 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)1623/13-14 —— 待議事項一覽表
(01)號文件

立法會 CB(1)1623/13-14 —— 跟進行動一覽表
(02)號文件

2. 主席提醒委員，事務委員會已編定於2014年7月7日(星期一)下午2時30分舉行特別會議討論4個議項。會議的預告及議程已於2014年6月6日送交委員。

3. 委員同意在編定於2014年7月16日(星期三)上午9時至11時舉行的下次例會上討論政府當局建議的項目，即"工務計劃項目第065TR號 —— 九龍東環保連接系統 —— 詳細可行性研究"。

(會後補註：由於時間所限，原定在2014年6月24日會議上討論的項目(即"工務計劃項目第13GB號 —— 蓮塘／香園圍口岸與相關工程 —— 口岸建築及相關設施的最新進展")已押後至2014年7月16日舉行的會議討論。應政府當局要求，並經主席同意，2014年7月16日會議的議程已加入"補地價仲裁先導計劃"的新增項目。為了讓委員有更多時間進行討論，該次會議已延長至下午12時15分結束。秘書處已分別在2014年6月30日及7月14日透過立法會CB(1)1720/13-14及CB(1)1794/13-14號文件告知委員有關上述會議安排。)

III 市區重建局的工作

(立法會 CB(1)1623/13-14 —— 政府當局就市區重建局的工作提交的文件
(03)號文件

立法會 CB(1)1623/13-14 —— 立法會秘書處就
(04)號文件 關於市區重建局
的工作擬備的文
件(最新背景資
料簡介)

4. 發展局局長扼要講述市區重建局(下稱"市建局")在2013-2014年度的工作，以及市建局正就"需求主導重建項目先導計劃"(下稱"需求主導計劃")進行檢討的背景。

5. 市建局主席表示，在2013-2014年度，市建局5年來首次錄得23億元的淨營運虧損。市建局估計在2014年4月1日至2019年3月31日的5年內需要合共約330億元的開支(不包括一般營運費用)，以應付2014-2015至2018-2019年度業務綱領內全部項目的費用。上述營運虧損由3個主要因素所引致，包括(i)調高將重建的用地地積比率的空間有限；(ii)物業市場疲弱；及(iii)重建成本高昂，包括向將重建物業(尤其是臨街店鋪)的自用業主作出的補償款額高昂，以及建築成本不斷上升。儘管市建局的財政狀況仍然穩健，當局預期市建局日後會面對艱巨的挑戰。因此，市建局已在2014年4月成立一個專責委員會(下稱"專責委員會")，負責監督就需求主導計劃的基本元素進行檢討工作等事宜。當局曾徵詢3個區議會和市建局轄下7個分區諮詢委員會的意見。當檢討得出結果，並按需要對該計劃作出合適的調整後，市建局會根據該計劃接受第四輪申請。他歡迎委員就該計劃表達意見。

6. 市建局行政總監以電腦投影片向委員簡介市建局在2013-2014年度的工作、未來的工作計劃及就需求主導計劃進行檢討工作的詳情。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本已於2014年6月25日以電子郵件方式隨立法會CB(1)1682/13-14(01)號文件送交委員。)

市區更新的方針

7. 郭家麒議員對市建局的市區更新工作步伐緩慢表示失望。他表示，市建局的重建項目往往破壞重建區以往的社區結構，因為受影響物業業主無法負擔重建後定價高昂的物業及遷回該等地區。參考外國的例子，他建議市建局考慮採用建屋合作社的模式進行重建。根據此重建模式，市建局會協助重建項目的有關業主，該等業主則會負責重建成本，並會獲得若干形式的財政支援，例如獲提供逆向按揭或租金津貼。擁有重建後物業的業主將會獲得重建項目所產生的任何利潤。

8. 副主席亦建議，市建局應考慮邀請受影響業主參與重建項目，並分擔有關的成本及虧損／分享有關的利潤。然而，若落實此重建模式，當局必須審慎行事，因為受影響業主不擬因為投資重建項目而蒙受任何損失。

9. 市建局主席強調，市建局致力解決本港市區嚴重老化的問題，而進行重建項目絕非以賺取利潤為目的。專責委員會除了檢討需求主導計劃外，亦會考慮為原有社區的受影響業主作出安置安排。至於委員建議的合作模式，市建局主席認為在財政上不大可行，因為藉重建調高某用地的發展密度的空間有限。他表示，根據現行的規劃政策，一幢地積比率可能遠高於10倍的市區舊樓，只能重建為住宅及商業部分地積比率分別為7.5倍及1.5倍的新樓宇。

10. 陳克勤議員指出，由於市建局大部分重建項目是與私人發展商合作進行，重建後的物業價格定於超出普羅市民所能負擔的高水平。因此，中下階層可能無法負擔重建區的新單位。他們別無選擇，只有遷出市區。他建議，市建局應考慮與香港房屋協會(下稱"房協")合作，將市區舊樓重建為向中下階層提供的資助房屋。他又詢問，市建局會如何回應長遠房屋策略督導委員會的建議，即市建局應提供更多中小型單位。

11. 陳婉嫻議員建議，市建局在推展重建項目時，可與房協及建屋合作社合作，為特定目標羣組(例如長者)提供房屋。

12. 市建局主席答稱，雖然發展資助房屋屬於運輸及房屋局的職權範圍，但市建局在擔當提供資助房屋的角色方面採取開放的態度。他表示，在多個重建項目中，市建局曾要求發展商提供約400至500平方呎的中小型單位。專責委員會將研究市建局在提供資助房屋單位方面的角色。他表示，深水埗近期一個重建項目的單位平均價格定於每平方呎1萬元以下，屬於市民較能負擔的水平。

13. 發展局局長表示，市建局獲准自行推展重建項目，即不委聘私人發展商為合作發展夥伴。然而，合適的重建方針會由市建局董事會權衡兩者的利弊後決定。此外，亦沒有任何規定禁止市建局與房協合作在某幅用地進行重建，以提供資助房屋單位或為特定羣組而設的單位。提供資助房屋屬於運輸及房屋局的職權範圍。

就需求主導計劃進行的檢討工作

14. 事務委員會察悉，專責委員會已確定可進一步研究有關需求主導計劃的下列事宜：(a)可否提高業主同意申請的門檻，以確保需求主導項目一開始便已取得最大的支持；以及下列做法是否可行：(b)提高申請地盤面積最低要求，以盡量提升重建的規劃增益；及(c)要求日後的申請人申報其申請所涵蓋的樓宇是否有任何未執行維修令；如有的話，有關申請在篩選過程中會被扣減分數。

15. 副主席表示，由於香港有大量舊樓，市建局在市區更新方面擔當舉足輕重的角色。他認為，需求主導計劃是有助舊樓重建的可取方法，因為物業業主會主動提出開展重建項目，而非被動地接受重建。鑒於過去3年根據該計劃批准的申請數目不多，他曾促請政府當局進行檢討。他同意，鑒於市建局的工作應該是更新面積較龐大的土地，而非興建"牙籤樓"，因此當局應檢討現時定於400平方米的申請地盤面積最低要求。

16. 關於市建局建議要求日後的申請人申報其申請所涵蓋的樓宇是否有任何未執行的維修令，毛孟靜議員認為，市建局應以更體諒的態度處理一些物業業主未能安排樓宇維修工程的個案。她表示，該等樓宇大多沒有成立業主立案法團(下稱"法團")，而業主大部分為需要協助的長者。

17. 何秀蘭議員表示，市建局以不合理的低價收購物業以進行重建，藉此獲取豐厚的利潤，卻令有關物業的業主蒙受損失。她建議，需求主導計劃的檢討工作應涵蓋向臨街店舖及住宅單位業主作出的補償。她指出，倘若受影響店舖的業主只是在市建局提出收購建議前的數年才購入有關店舖，該局向業主提出的收購價可能遠低於購入該店舖的價格。

18. 市建局行政總監解釋，關於該等受市建局重建項目影響的物業，當局向自用業主提出的收購建議，是按同區7年樓齡的重置單位價值計算。此比率大約為受影響物業市值的兩倍，可讓自用業主在相若地區購買重置物業。她表示，鑒於物業價格在物業市道暢旺時會上升，在市道疲弱時則會下跌，因此不宜將收購價與重建後的物業售價作出比較。若市道暢旺，受影響業主購入的重置單位亦可受惠，其物業價值會上升。她補充，在第一輪申請選定的一個項目中，一名持有某地段逾20%不可分割份數的店舖業主所作出的決定，對項目能否成功落實至為關鍵。市建局在第二輪申請時從此個案汲取教訓，已要求任何佔相關地段逾20%不可分割份數的業主必須為其中一名申請人。

19. 涂謹申議員申報他是市建局的非執行董事。他表示，需求主導計劃是2011年推出的新《市區重建策略》所訂的一項建議，而新《市區重建策略》是經過為期數年的廣泛諮詢後制訂。首份《市區重建策略》的檢討工作由發展局領導。他質疑，當局有何理據在該計劃落實約3年後便進行檢討工作。他又質疑，在這3年期間，除了出現新任行政長官、新任發展局局長和新任市建局主席外，並沒有任何重大變動令該計劃在財政上不可行。他促請發展局局長及市建局主席考慮對現行重建政策作

出任何修改時，堅守2011年《市區重建策略》"以人為先"的原則。涂議員認為，市建局的計劃若與根據新《市區重建策略》所頒布的原則有關，任何相關檢討工作便應由發展局局長而非市建局領導，發展局局長應拿出勇氣這樣做。

20. 發展局局長表示，涂謹申議員針對個別官員作出的評論既非必要，亦不公平。他表示，需求主導計劃是以先導計劃的形式推出。由於已開展的8個項目至今均錄得財政虧損，政府當局及市建局認為是適當時機，在開始接受另一輪申請前，就如何優化該計劃進行檢討工作。政府當局並無就檢討工作訂定任何框架，對日後應如何推展該計劃亦沒有任何既定立場。

21. 市建局主席表示，追溯至2011年，當需求主導計劃尚未推行時，建築成本遠低於現時的成本。儘管物業價格當時已有不斷上揚的趨勢，第一輪需求主導項目所引致的財政虧損款額不大。不過，鑒於建築成本現時為每平方呎4,000元，加上須向受影響物業業主支付巨額的補償，估計需求主導項目的財政虧損將會持續上升。因此，當局有必要就該計劃進行檢討工作。

補償問題及檢討新《市區重建策略》的需要

22. 儘管陳婉嫻議員表示支持市建局近年的工作，例如推出"樓換樓"計劃，但她認為部分有關市區更新的問題懸而未決，例如有關補償款額的問題及樓上住宅單位與臨街店鋪業主對重建持相反立場。她表示，市建局前線人員在處理受影響業主及佔用人的訴求時越來越官僚。

23. 發展局局長答稱，在落實重建項目時，無可避免會有部分持份者對補償款額表示不滿。他表示，他經常在每半個月舉行一次的例會上與市建局主席及其高層團隊交流意見。他觀察到，市建局人員已十分努力履行市區更新的任務，並已在切實可行的情況下盡其所能向受影響人士提供協助。

24. 毛孟靜議員關注到，在重建項目中，市建局向臨街店鋪業主及住宅單位業主提出的收購建議差距甚大。她表示，由於零售業務暢旺，在某些個案中，臨街店鋪的收購價佔重建項目總收購成本的40%。另一方面，受同一項目影響的住宅單位業主對有關的收購價及補償款額卻完全未能感到滿意。她詢問，政府當局會否檢討收購政策。

25. 市建局主席回應時表示，向受重建項目影響的物業業主提出的收購建議是按照財務委員會在2001年就收回市區土地所批准的原則釐定，大部分業主覺得收購價可以接受。

26. 張超雄議員表示，市建局在過去13年已累積數額龐大的財政儲備。儘管市建局的任務是透過採取"以人為先"的原則進行市區更新工作，以改善舊區的環境及居民的生活環境，但受影響業主並不能受惠於重建項目。政府當局獲授權根據《收回土地條例》(第124章)收回物業權益作市區更新用途。至今並無業主就市建局提出的補償款額成功向土地審裁處提出上訴。由於重建後的物業價格超出他們所能負擔的水平，這些受影響物業業主不能遷回重建區居住。他質疑，市建局的工作如何能改善舊區居民的生活環境及提高"樓換樓"計劃的成效。他促請政府當局盡快就新的《市區重建策略》進行檢討。

27. 發展局局長表示，新的《市區重建策略》是經當局進行歷時超過兩年的數輪公眾諮詢活動後制訂。在現階段，政府當局並無計劃就《市區重建策略》進行全面檢討，因為大部分根據2011年《市區重建策略》推行的新措施只處於試行階段。

28. 胡志偉議員認為，發展局局長表示政府當局不會在現階段檢討《市區重建策略》，是未能掌握關於市區更新工作的民情。胡議員以土瓜灣"十三街"為例，表示區內的物業業主與市建局雙方均同意應重建該等舊樓，但只因當局認為該項目在財政上不可行而沒有推展。他詢問，政府當局會如何推展市建局因財政理由而拒絕推行的重建項目。他建議，政府當局應研究有關要求香港房屋委員會協助

將該等樓宇重建為資助房屋的可行性。發展局局長表示，2011年《市區重建策略》是在進行歷時兩年的廣泛公眾諮詢後制訂，因此在現階段並無需要檢討當中所列有關市建局在市區更新工作方面的角色。至於有關落實2011年《市區重建策略》所列建議的步伐及詳情，發展局局長承認有可進一步改善的空間。

29. 葉劉淑儀議員認為，鑒於現時為市區更新工作提供導向的原則承襲自前殖民地政府的"大市場、小政府"原則，即借助土地價值為市建局的運作提供資金，因此當局有必要檢討《市區重建策略》及市建局的營運模式。她認為，機構不時因市況逆轉而蒙受損失，此情況並非罕見。只要市建局的任務是改善舊區的環境及區內居民的生活環境，一旦確定某個舊區應進行重建，成本因素不應是市建局的首要關注事項。

30. 梁家傑議員表示，頒布新的《市區重建策略》，是基於過往的策略未能回應市民的訴求。因此，市民抱有很高的期望，希望在2011年《市區重建策略》落實後，市建局的市區更新工作會有所改善。然而，"樓換樓"計劃、需求主導計劃及中介服務的成功個案數目不多，顯示市建局在這3年的工作未有達致任何具體的成果。他提議政府當局應檢討推行2011年《市區重建策略》所建議的各項新措施是否有效。

31. 發展局局長表示，當局推行2011年《市區重建策略》所建議的新措施大約只有兩年半，故此需要時間整合經驗，以找出任何可予改善之處。他認為，要全面檢討2011年《市區重建策略》實屬言之尚早。就個別措施而言，市建局已開始檢討需求主導計劃。他認為，這是訂定未來路向的審慎做法。他又表示，政府當局正就九龍城市區更新地區諮詢平台提交的"九龍城市區更新計劃"進行內部研究。上述所有檢討及研究均需時進行。市建局主席補充，專責委員會將參考處理3輪申請所得的經驗，檢討需求主導計劃，以期作出改善。當局亦正進行另一項有關加強市建局擔當中介角色的檢討工作。

32. 陳偉業議員表示，市民對市區更新工作的期望及訴求一直不斷改變。政府當局斷定無須在現階段檢討新的《市區重建策略》，此做法不能接受。他表示，市建局主席為房協工作時，房協曾因財政理由而犧牲公眾利益，放棄荃灣的重建項目，他對此感到失望。鑒於政府當局向市建局注資100億元，是旨在令市建局能推展沒有利潤的重建項目，市建局不應逃避責任，拒絕進行一些被視為沒有財政收益的重建項目。他促請市建局在市區更新過程中堅守"以人為先"的原則，並保存本土價值。

33. 市建局主席澄清，當年由前土地發展公司規劃的荃灣項目出現財政虧損，因此政府當局詢問房協是否願意接手該項目。房協考慮當時的資源狀況後決定不接手有關項目。

公務員建屋合作社計劃

34. 何秀蘭議員建議，政府當局及市建局應積極考慮重建數十年前根據公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃興建的樓宇。這些樓宇大部分是層數較少的樓宇，可透過重建增加地積比率。依她之見，重建這些樓宇的主要障礙在於若重新發展有關土地，政府當局與業主不能就須向政府支付的補地價金額達成共識。她促請市建局與地政總署聯繫，以解決有關問題。胡志偉議員詢問，就重建合作社樓宇所徵收的補地價金額進行討論時，市建局會否擔當促進者的角色。副主席亦表達類似的意見，並建議當局應考慮重建合作社樓宇。

35. 發展局局長向委員表示，政府當局仍在進行有關重建合作社樓宇的檢討工作，當中涉及的問題複雜。就部分合作社用地而言，可提高發展密度的空間亦有限。根據初步評估，重建合作社樓宇將涉及以公帑提供補貼。由於這些樓宇的狀況大部分較其他私人舊樓的狀況良好，政府當局須考慮有限的公共資源如何能最用其所。有人亦關注到，當局是否向合作社單位的業主提供雙重補貼。政府當局將繼續進行檢討，稍後會向事務委員會匯報有關的結果。

市區重建局的財政狀況

36. 盧偉國議員提到，市建局主席表示，提高將重新發展的用地地積比率的空間只是有限，此情況可能導致新項目出現財政虧損。他促請政府當局檢討有關處理本港舊樓重建工作的長遠政策。短期而言，當局可考慮改善規劃參數，例如放寬地積比率及高度限制，使重建項目在財政上更為可行。

37. 發展局局長回應時表示，有關的分區計劃大綱圖已指明規劃參數。若單為市建局放寬這些參數，對其他發展商並不公平。然而，當局可透過法定城市規劃程序對該等參數作出微調。

38. 郭家麒議員表示，市建局的復修舊樓工作很可能會導致財政虧損。他詢問，政府當局會否透過注資向市建局提供財政支援。毛孟靜議員詢問，市建局會否要求政府當局提供此類支援。

39. 蔣麗芸議員申報她是市建局的非執行董事。她關注到，市建局是否不會承接一些可能導致虧損的新重建項目。鑒於本港的舊樓數目很多，她對市建局進行重建工作的步伐緩慢表示擔憂。她要求政府當局檢討市建局的角色及定位。她認為，只要市區更新工作可為社區帶來裨益，政府當局便應就市建局在此方面的工作提供所需的財政支援。

40. 市建局主席回應時表示，政府當局就重建項目的用地批准市建局獲豁免補地價，已是一種財政支援。由於市建局長遠須按財政自給的基礎運作，市建局董事會並無考慮要求政府當局進一步注入資本基金。目前，市建局的財政狀況仍然穩健，截至2014年3月31日為止的資產淨值為239億元。

41. 發展局局長強調，市區更新是一個持續改善舊區環境及居民生活環境的過程。政府當局會繼續向市建局提供所需的支援，讓市建局可履行重建舊區及復修舊樓的職能。

42. 姚思榮議員詢問，未來5年重建項目所需的330億元開支是否包括就建築成本可能增加作出的

撥備，以及市建局有否估計未來5年的虧損。他詢問，除了發行債券及要求政府當局提供支援外，市建局還會採用哪些措施解決其財政問題。

43. 市建局主席表示，330億元是未來5年收購及相關成本的估計金額。然而，鑒於兩個大型項目(包括觀塘市中心計劃(第二及第三發展區)和深水埗海壇街項目)會於本年度進行招標，預計市建局的現金流量將會改善。鑒於涉及多項因素，因此難以預測未來5年的營運虧損(如有的話)。

44. 陳偉業議員憶述，在土地發展公司仍在運作時，政府當局曾作出安排，向該公司提供"連繫地盤"，以有效連繫兩個項目(一個有利可圖與一個無利可圖)的推展工作。他促請政府當局及市建局考慮恢復此安排。

復修舊樓

45. 郭家麒議員表示，本港的舊樓數目以每年增加500幢的速度不斷上升。市區老化問題嚴重。他詢問，政府當局有否為市建局復修所有舊樓訂定時間表，並質疑市建局是否有足夠資源進行有關工作。

46. 鑒於市建局在復修舊樓方面的工作很可能會錄得財政虧損，副主席促請政府當局檢視市建局在這方面擔當的角色。

47. 發展局副秘書長(規劃及地政)2表示，政府當局採用多管齊下的方式加強香港的樓宇安全。本港樓宇大部分是混凝土樓宇，設計使用年限為50至60年。若定期進行保養，這些樓宇仍能維持良好狀況。政府當局一直鼓勵業主保養其物業，包括推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。由屋宇署、房協及市建局管理的多個資助計劃亦可協助舊樓業主進行保養工程。

48. 蔣麗芸議員察悉，市建局將於2015年接手房協就保養私人舊樓提供支援的工作。她關注到，上述工作會為市建局前線人員增加的工作量及該

局須增加的人手。她促請市建局就如何符合強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的要求，向物業業主提供協助，例如在區內設立提供支援的資源中心。

49. 何秀蘭議員促請市建局加強向物業業主或法團提供協助，以監察承建商的樓宇保養工程。

50. 市建局行政總監強調，市建局聘用逾100名人員參與進行的樓宇復修工作是該局的主要工作範疇。復修服務的範圍涵蓋香港島的一部分、九龍、葵青及荃灣。隨着房協的樓宇復修工作在2015年移交市建局，服務範圍將擴展至涵蓋全香港。根據強制驗樓計劃／強制驗窗計劃，如發現任何單位須進行保養，市建局會向有關的物業業主提供協助。雖然市建局行政總監同意，額外的工作量會對市建局的人力資源構成壓力，但她向委員保證，市建局會優先處理一些較為緊急的個案。

防止圍標活動的措施

51. 胡志偉議員表示，多項由市建局及政府當局推出的樓宇保養計劃同時推行，已令樓宇保養工程成為利潤十分豐厚的生意。部分無良承建商採取圍標的做法推高投標價。他詢問，市建局會否直接向物業業主或法團提供服務，以監察樓宇保養承建商的工作。胡議員表示，據他所知，願意承接監察保養工程的認可人士數目頗為有限。何秀蘭議員亦表達類似的關注，並促請市建局加強向物業業主或法團提供的支援服務，在投標評估過程中協助他們，以免出現圍標的情況。

52. 市建局行政總監表示，鑒於過往投標活動的若干違規情況，市建局已就樓宇更新大行動的合約實施新的投標程序，並已委聘一間會計師行監督投標活動，以確保有關活動具透明度和公平。若投標過程恰當，不但可加強承建商之間的競爭，亦能減少圍標的機會。她關注到，若市建局擔當認可人士在監察保養工程方面的角色，市建局將需要大量的額外資源。她認為，市建局只應提供諮詢方面的協助。

53. 葉劉淑儀議員轉達部分市民的意見，他們認為透過"樓宇復修資訊通"(當中包括認可人士及註冊檢驗人員名單)向物業業主提供的協助有限。物業業主在安排樓宇保養工程時所面對的主要困難是建造業界人手短缺。她要求當局提供詳細資料，說明根據市建局推出的新投標安排進行招標時的反應如何。

54. 市建局樓宇復修總經理表示，由於過往的投標過程由認可人士監督，有人關注到，認可人士與樓宇保養承建商、樓宇管理公司或法團成員之間會否存在利益衝突。根據為樓宇更新大行動的樓宇聘用維修工程承建商的新投標安排，獨立會計師行已取代認可人士收取、開啟及記錄復修項目的意向書、分發投標文件，以及收集和開啟交回的標書。截至3月底，24幢樓宇已採用這些新安排，在每個個案中表示有意投標的承建商數目增加至少3倍。至今，在所有根據新投標安排交回及開啟標書的個案中，部分出價是在市建局委聘的獨立測量顧問所估計的工程價值範圍內。當局認為，有關的結果令人鼓舞。

活化及保育文物

55. 陳志全議員認為，雖然市建局活化項目"動漫基地"的訪客數目甚多，亦曾獲得香港建築師學會的獎項，但該項目並不成功。由香港藝術中心管理的"動漫基地"，建築成本為3億元，首年營運已錄得虧損。據傳媒報道，展覽場地的租用率低於50%。由於展品並不吸引，加上就場地進行的宣傳不足，只有少數市民知道該地方存在。他問及市建局在活化項目擔當的角色、"動漫基地"的保養成本和安排，以及市建局會如何確保該場地的收支能達致平衡。

56. 市建局行政總監表示，"動漫基地"是一個保育項目，採用漫畫作為活化主題。該項目是保育舊樓以達到新樓標準的典範。由於"動漫基地"在不足一年間已接待25萬名訪客，市建局和營運者會繼續致力向市民推廣該場地。當局亦會採取措施提高

展覽場地的租用率。在如何令該場地的財政狀況達到平衡方面，她表示不應計及市建局的資本支出。

57. 毛孟靜議員以灣仔的情況為例，她承認市建局的市區更新工作令部分舊區的面貌煥然一新。不過，她對於目睹舊區的特色在重建過程中消失表示失望。

58. 姚思榮議員詢問，市建局會否考慮保育某條街道或某個地區，並使之成為旅遊景點。市建局行政總監回應時表示，嘉咸街重建項目會包括一條歷史街道。沿着該條街道，較高的樓宇將會向後移，讓層數較少的樓宇可設於前方。部分傳統品牌會獲邀請在重建區營運。至於太子道西的保育項目，臨街店鋪會出租予花店，以配合花墟的商業活動，而上面的樓層將作藝術及文化用途，藉此維持區內的特色。

59. 陳婉嫻議員強調，在協助舊區更新時，市建局的責任是發展該區，保留區內的特色，並增加本地經濟的活力。

60. 市建局行政總監表示，在推展重建項目時，市建局致力保留區內的特色。舉例而言，利東街會發展為行人專用區，設有保留原有布局及氣氛的露天場地。利東街臨街店鋪的部分前經營者會獲邀請在新發展項目中重設其業務。市建局亦已指定在嘉咸街項目興建一個新街市，以容納一直在區內經營的新鮮食品店鋪。

IV 歷史建築保育政策檢討、文物保育措施進度報告及有關保存在工地發現的歷史遺蹟的政策

(立法會CB(1)1623/13-14 —— 政府當局就歷史建築保育政策檢討、文物保育措施進度報告及有關保存在工地發現的歷史遺蹟的政策提交的文件)

立法會 CB(1)1623/13-14 —— 立法會秘書處
(06)號文件 就關於文物保育措施及保存在工地發現的歷史遺蹟的政策擬備的文件(最新背景資料簡介)

61. 發展局局長簡介各項文物保育措施的進度、歷史建築保育政策檢討(下稱"保育政策檢討")、保育香港考古文物的現行措施及有關在沙田至中環線(下稱"沙中線")土瓜灣站工地發現歷史遺蹟的事宜。有關的詳情載於政府當局的文件(立法會 CB(1)1623/13-14(05)號文件)。各政府官員以電腦投影片作出簡介：古物諮詢委員會主席向委員簡介保育政策檢討；發展局副秘書長(工務)1向委員匯報自當局於2013年2月向事務委員會作出上一次的報告後有關多項文物保育措施的最新情況；康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)則向委員簡介有關在沙中線土瓜灣站工地的考古發現詳情。

(在政府當局及古物諮詢委員會主席作出簡介期間，陳偉業議員及麥美娟議員分別請主席留意會議的法定人數不足。根據《內務守則》第24(h)條，主席命令鳴響傳召鐘傳召委員。其後會議有足夠的法定人數。)

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本已於2014年6月25日以電子郵件方式隨立法會 CB(1)1682/13-14(02)、(03)及(04)號文件送交委員。)

在土瓜灣站的考古發現

62. 毛孟靜議員請政府當局就一個團體的要求作出回應。該團體要求當局把該等在土瓜灣站工地發現的考古遺蹟指定為暫定古蹟、增加在該工地進行考古工作的透明度，以及聘請更多考古專家進行古物古蹟辦事處(下稱"古蹟辦")的工作。她又提及

有關在考古遺蹟附近安裝板樁的新聞報道。她關注到，安裝及操作板樁會否對該等遺蹟造成影響。她要求當局確定，土瓜灣站的建造工程會否在完成考古和發掘工程後恢復進行。

63. 發展局局長表示，一般而言，當私人擁有的已評級歷史建築物面對即將被拆卸或損毀的威脅時，當局才會宣布該建築物為暫定古蹟。在有關的宣布有效期間，政府當局會與擁有人商定可接受的保育方法。此安排並不適用於在土瓜灣站工地的考古發現。在現正進行考古工作的範圍內，除與考古發掘有關的工程外，香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")已暫停其他建造工程。港鐵公司只會在無須再進行考古工作的範圍恢復進行建造工程。

64. 發展局局長又表示，政府當局同意有需要增加相關考古工作的透明度。運輸及房屋局和發展局均認同，土瓜灣站的考古發現具重要文物價值。上述兩個政策局已成立一個聯合聯絡小組，以監察相關考古工作的發展情況。古蹟辦每月會向發展局及古物諮詢委員會(下稱"古諮會")報告在該工地進行考古發掘的進度。有關的報告已上載互聯網。由於古諮會舉行的為公開會議，其文件及會議紀要亦可在古諮會的網頁瀏覽，市民可得悉有關的發展。路政署總工程師／鐵路拓展1-3補充，有關的考古發掘工程現正進行，並預期會在2014年第三季完成。當局會在完成現場考古工作後訂定保育方案及措施。考古工作及發現無可避免令有關的建造工程有所延誤，實際的影響須在進行詳細評估後確定。

65. 范國威議員指出，環境保護署署長在2012年2月審批有關沙中線的環境影響評估(下稱"環評")報告，並在2012年10月發出考古調查及發掘牌照。他質疑，為何根據該牌照進行考古調查及發掘的範圍並不涵蓋沙中線整個建造工地。由於在指定的考古調查及發掘範圍外已發現多個考古遺蹟，他詢問政府當局汲取了甚麼教訓。此外，環境保護署署長發出的牌照並不涵蓋所有可能有考古遺蹟的範圍，她應否就此負責。

66. 康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)解釋，當局是根據手頭上的資料為訂定考古調查及發掘的研究範圍進行準備工作。土瓜灣站環評文物影響評估所涵蓋的範圍，是參考該建造工地的舊照片、地圖和地貌特色及實地調查的結果後訂定。根據現有資料，環評報告建議當局在聖山前址東北的位置進行考古調查及發掘工作。在進行發掘工程期間，有關人員在將會開挖隧道入口豎井所在位置的另一工地發現約500個宋代錢幣。政府當局已作出指示，把該工地列入考古觀察。如發現任何遺蹟，有關的建造工程應暫停。由於其後亦在該工地發現不同的遺蹟，政府當局已要求港鐵公司擴大考古調查及發掘範圍，以涵蓋土瓜灣站整個建造工地。

67. 范國威議員詢問，考古調查及發掘範圍可否擴大至土瓜灣站工地以外的範圍。康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)表示，政府當局須優先進行的工作，是調查和發掘在土瓜灣站工地的考古遺蹟，以制訂保存計劃。古蹟辦繼而會考慮是否有必要擴大考古調查及發掘範圍。古物諮詢委員會主席回應范議員的提問時補充，該牌照所涵蓋的範圍，較進行建造工程或將會進行建造工程的工地為大。由於有人關注到，有關的考古工作會引致沙中線通車的時間有所延誤，當局會優先完成在該建造工地內進行的考古工作。

68. 黃碧雲議員表示，她曾建議港鐵公司修訂土瓜灣站的設計，使沙中線可在有關的考古遺蹟下經過，並可在建於土瓜灣站旁的一個博物館展出有關的宋元遺蹟。如此一來，便不會對沙中線的建造工程造成嚴重延誤，亦可保存有關的遺蹟及開放予公眾參觀。她要求當局提供資料，說明古諮會、古蹟辦及發展局如何致力監察港鐵公司委聘的顧問所進行的考古工作。她詢問，哪一方會就是否原址保存有關遺蹟(例如古井及引水槽)作出最終的決定。

69. 發展局局長表示，古蹟辦負責監察有關考古工作的進度。古蹟辦會進行實地視察，以檢視所發現的任何遺蹟，並會研究就暫時保存該等遺蹟所建議的方法。此外，亦會就有關的發現向古諮會提

交報告。如有需要，亦會安排古諮會主席及成員實地視察該等遺蹟。發展局和運輸及房屋局成立的聯合聯絡小組會確保在保存有關遺蹟之餘，對建造沙中線的影響亦會減至最低。在完成有關的考古工作後，古蹟辦會與港鐵公司委聘的考古顧問合作，以評估有關遺蹟的文物價值，並會在諮詢古諮會的情況下就長遠的保存方法提出建議。政府當局繼而會就如何保存有關遺蹟作出最終的決定。

70. 康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)補充，在有需要時，當局會邀請相關的專家就考古結果提供意見。發展局局長又表示，儘管有關的考古學家由港鐵公司委聘，他們是獨立的專業人士。他作出一個比喻，表示該公司與考古學家之間的關係，有若一間公司與受其委聘的核數師之間的關係。

71. 姚思榮議員表示，雖然最理想的情況是在土瓜灣站原址保存在該工地發現的考古遺蹟，當局須在保存歷史遺蹟及對公眾造成的影響之間求取平衡。如能在一個博物館保存該等遺蹟讓公眾參觀，將會更為方便。他以美利樓的個案為例，表示有成功的先例是以重置的方式更妥善保存舊建築物。他問及政府當局採取甚麼準則決定應否原址保存某些考古遺蹟。

72. 蔣麗芸議員引述一項傳媒報道，當中指有一些考古專家建議，在不停土瓜灣站的前提下，沙中線便可在無須經長時間延誤的情況下通車。她轉達土瓜灣居民提出的關注事宜。他們擔心，路面交通服務在沙中線通車後減少，會對他們造成嚴重不便。她要求政府當局聽取上述意見，並要求沙中線應在土瓜灣站落成後才通車。

保育未評級歷史建築物

73. 麥美娟議員提到新界一些現正規劃的新發展區。她關注到，本地有部分歷史悠久及具豐富文化價值的未評級歷史建築物(例如元朗南的一座道觀(金蘭觀))在發展過程中會被拆卸。她促請政府當局在規劃過程中保育該等建築物。

74. 發展局局長表示，就處理未評級歷史建築物制訂劃一的政策並不可行。當局須因應每宗個案的情況作出考慮。一般的原則是除非有絕對的需要，否則任何歷史建築物均不應被拆卸。他承諾會把麥議員就保存金蘭觀提出的意見轉達相關部門考慮。康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)補充，有關本港已評級歷史建築物的名單，已送交相關部門(例如屋宇署、規劃署及地政總署)。如土地發展建議會影響任何已評級歷史建築物，相關部門會與古蹟辦聯絡，以制訂緩解措施。

文物信託基金

75. 涂謹申議員對有關設立文物信託基金的事宜未有進展表示失望。他表示，在前任發展局局長在任時已曾就此事進行討論。然而，根據保育政策檢討，有關此事的諮詢仍在進行。他認為，當局有必要決定應否成立一個文物信託基金，以使用公帑購買私人擁有的歷史建築。他詢問，政府當局對此事有否本身的看法。他認為，政府當局應提出一項建議，以便公眾進行討論。

76. 發展局局長表示，前發展局局長曾委聘顧問就成立文物信託基金進行研究。有關研究的報告已上載互聯網。該報告建議政府當局成立一個初步注資9億元的信託基金。他表示，在滿足社會對保護及維修私人擁有歷史建築的訴求方面，此筆款項似乎偏少。由於文物信託基金可成為保育私人擁有歷史建築的主要元素，該顧問報告提述的一些事宜須經進一步討論及諮詢。因此，相關事宜已納入有關歷史建築的現行檢討內。公眾須就是否成立一個信託基金及須向該信託基金注入多少公帑達成共識。

77. 古物諮詢委員會主席補充，發展局已在2013年2月邀請古諮會進行該項保育政策檢討，而有關文物信託基金的顧問報告亦在兩個月後發表。古諮會認為，如須在同一期間分別進行兩項諮詢(一項有關文物保育政策，另一項則有關成立一個文物信託基金)，會令公眾感到混淆。因此，有關成立一個文物信託基金的事宜已納入保育政策檢討內。

78. 胡志偉議員表示，由於在使用公帑購買私人擁有歷史建築方面，市民仍未達成共識，現時討論須向文物信託基金注入多少款項為言之尚早。他建議，在此期間，政府當局應分配資源予古蹟辦及古諮會加強教育和宣傳活動，以就保育歷史建築進行推廣，以及加強就古蹟和已評級歷史建築物進行維修工程。古物諮詢委員會主席表示，根據保育政策檢討，當局邀請公眾就下列事宜表達意見：當局應否成立一個文物信託基金；如須成立該基金，其職能和權力為何。

79. 副主席認為，根據保育政策檢討諮詢文件就文物信託基金須擔當的角色所提出的建議，該基金的角色會過於被動。他建議，鑒於該信託基金或可產生足以讓基金持續運作的收入，政府當局應參考外國在政府資助不多的情況下運作信託基金的經驗。他認為，文物保育不應成為社會的負擔。

有關具考古價值遺址的資料

80. 蔣麗芸議員詢問，政府當局有否保存本港所有具考古價值遺址的資料，以及在私人建造工地發現考古遺蹟時，如何能確保當局會獲得通報。康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)解釋，政府當局曾在1980及1990年代進行一項全港調查，以確定哪些地點具考古價值，並於其後編製一個名單，載列本港208處具考古價值的地點。該名單已送交相關政府部門參考，以便該等部門在工程項目或發展建議處於初步規劃階段時，盡早就保護考古遺址作出考慮。每個遺址的詳細資料已存放在古蹟辦的圖書館內。上述名單定期更新，亦可在古蹟辦的網址瀏覽。古蹟辦及其他涉及工務工程的政府部門，會密切監察在該等遺址進行工務或私人工程項目，對歷史遺蹟可能造成的任何影響。

古蹟宣布制度

81. 對於保育政策檢討的諮詢文件未有建議設立機制把已評級歷史建築物的評級提升為法定古蹟，胡志偉議員表示失望。他察悉，政府當局已就宣布數個建築物為古蹟的建議諮詢古諮會。就此，

他促請當局即時採取行動宣布該等建築物為古蹟，以根據《古物及古蹟條例》(第53章)保護該等建築物。

82. 古物諮詢委員會主席表示，關於設立機制把一級歷史建築改列為法定古蹟，各界須就應否及須使用多少公帑保存私人擁有的歷史建築進行討論。目前，把歷史建築評級是一項行政措施。根據保育政策檢討，當局諮詢公眾，藉此了解他們認為需否給予相關評級制度法定效力，以加強保護歷史建築。此等法定效力會對私有產權構成影響。根據維修資助計劃(下稱"資助計劃")，私人擁有的已評級歷史建築擁有人可申請資助，使該等歷史建築不致因為日久失修而變得殘舊破損。資助額上限為每項申請100萬元。接受資助的擁有人須遵守若干條件，但有關的歷史建築不會自動被改列為古蹟。根據保育政策檢討，當局就優化資助計劃諮詢公眾。蔣麗芸議員促請政府當局檢討資助計劃下的100萬元資助額上限是否足夠。

政府當局的文物保育工作的成本效益

83. 姚思榮議員表示，公眾普遍支持政府當局為保育文物價值高的建築物而進行的工作，但當局須提供資料說明有關工作的成效。他問及政府當局每年在保育古蹟及活化已評級歷史建築物方面的開支，以及參觀該等建築物的訪客數目。政府當局同意提供下列資料，分項列明有關法定古蹟、"活化歷史建築伙伴計劃"(下稱"活化計劃")下的歷史建築及由古蹟辦管理的其他歷史建築於過去3年每年

- (a) 在修葺、維修及管理有關古蹟／歷史建築方面的開支；及
- (b) 參觀該等地方的訪客數目。

(會後補註：政府當局提供的補充資料已在2014年7月10日隨立法會CB(1)1782/13-14(01)號文件送交委員。)

84. 發展局局長表示，文物保育涉及的資源包括換地、根據活化計劃提供的財政資助及古蹟和歷史建築的維修費用。隨着活化計劃第一期下的6個項目開幕，訪客的數目會穩步上升。政府當局會繼續舉辦宣傳及公眾教育活動，例如每年舉行的"古蹟周遊樂"活動，以吸引更多訪客遊覽該等古蹟及歷史建築。部分古蹟及歷史建築可透過預約的方式或在開放日期間向公眾開放。

85. 副主席要求政府當局加強其文物保育工作的透明度，例如提供資料說明有關在此方面使用的公帑。就物業被宣布為法定古蹟的情況而言，由於沒有準則讓政府當局可用作計算當局須向相關擁有人作出補償的基礎，他促請政府當局考慮制訂該等準則。他關注到，如活化計劃下的項目在財政上不能持續，政府當局便須就其運作提供資助。

活化歷史建築伙伴計劃

86. 陳志全議員問及政府當局在活化歷史建築方面擔當的角色。舉例而言，他詢問政府當局會如何就荷李活道前已婚警察宿舍項目(下稱"元創方")的運作進行評估。據傳媒報道，當局已就"元創方"項目使用逾4億元公帑。他認為，該項目是否有成效，不應以訪客數目作為單一指標，因為當局亦應考慮"元創方"店舖的生意額。他詢問，政府當局會如何確保公帑是以物有所值及符合成本效益的方式運用。對於在活化計劃下的歷史建築經營業務的人士，政府當局亦應向他們提供所需的協助。

87. 古物諮詢委員會主席答稱，根據活化計劃，歷史建築會妥為活化再用。政府當局會考慮非牟利機構就活化政府擁有的選定歷史建築所提交的各份建議書，並會採納5項主要準則評估及審議有關建議書，當中包括：彰顯歷史價值及重要性；技術範疇；財務可行性；社會價值及社會企業的營運；管理能力；及其他考慮因素。自活化計劃第一期下的6個項目向公眾開放以來，市民的反應理想。政府當局會與活化有關建築物的獲選營辦機構簽訂租賃協議，清楚訂明在營運期間須予監察的參數。該營辦機構須定期向政府當局提交業務報告。

88. 發展局局長補充，活化計劃每個項目所需的資源均不相同。就"元創方"提供的撥款主要用於改善該建築物的設施，以符合現行建築物規例的要求。活化歷史建築諮詢委員會會監察此計劃下各項目的運作情況。"元創方"提供超過100個工作室讓本地設計師租用。此外，為吸引更多訪客，亦會舉辦特別的活動。他相信，假以時日，"元創方"的營辦機構必可汲取經驗，改善在該建築物內經營的業務。

下白泥碉堡

89. 蔣麗芸議員以位於下白泥政府土地的碉堡為例。該碉堡為法定古蹟，現時由市民佔用。她問及有多少古蹟／已評級歷史建築有類似情況。她詢問，該碉堡破舊失修，須即時進行維修，政府當局會如何處理此情況。主席要求政府當局小心查證相關土地紀錄，以確定該碉堡的業權。

90. 康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)表示，蔣議員引述的個案涉及一間已登記的的寮屋。該個案獨一無二，並無其他類似的情況。在宣布該碉堡為法定古蹟前，政府當局已小心查證相關土地紀錄，當中顯示有關土地為政府土地。當局已徵詢律政司的意見。律政司並沒有就有關土地的業權提出其他意見。儘管該碉堡並不向公眾開放，當局已在該碉堡前設置展板，展示其背景資料。政府當局已準備為該碉堡進行維修工程，而進行該等工程須獲得相關佔用人合作。政府當局已和相關佔用人會面，亦須在進行維修工程前解決某些問題。蔣議員促請政府當局與相關佔用人討論有關事宜，以便盡快進行有關的維修工程，以及開放該碉堡予公眾參觀。

91. 主席詢問，政府當局會否考慮安置該碉堡的佔用人，以便進行有關的維修工程，康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)回應時表示，該碉堡為一間已登記寮屋，當局須按現行政策作出安置安排。古蹟辦的責任是進行維修工程，以修復該碉堡失修的地方。發展局局長察悉主席的建議，並表示他會進一步研究有關個案。

V 其他事項

92. 由於時間所限，主席建議把有關"工務計劃項目第13GB號——蓮塘／香園圍口岸與相關工程——口岸建築及相關設施的最新進展"的項目押後至已編定於2014年7月16日舉行的會議討論。委員表示贊成。

93. 議事完畢，會議於下午6時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年11月12日