

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1286/14-15號文件  
(此份會議紀要業經政府當局  
審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV

### 發展事務委員會 會議紀要

日 期：2015年6月23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：謝偉銓議員, BBS(主席)  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
劉慧卿議員, JP  
石禮謙議員, GBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
何秀蘭議員, JP  
陳克勤議員, JP  
陳健波議員, BBS, 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  
梁國雄議員  
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, JP  
陳家洛議員  
陳婉嫻議員, SBS, JP

梁志祥議員, BBS, MH, JP  
麥美娟議員, JP  
張超雄議員  
葛珮帆議員, JP  
盧偉國議員, BBS, MH, JP

**列席議員** : 梁耀忠議員  
蔣麗芸議員, JP

**缺席委員** : 劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP(副主席)

**出席公職人員** : **議程第IV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V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)  
蕭麗娟女士

**應邀出席者** : **議程第IV項**

市區重建局主席  
蘇慶和先生, JP

市區重建局行政總監  
林濬先生, BBS, JP

市區重建局執行董事(商務及行動)  
鄭啟華先生

市區重建局總監(收購及遷置)  
黃偉權先生

市區重建局主管(樓宇復修)  
鄧堃霖先生

**議程第V項**

古物諮詢委員會主席  
林筱魯先生, JP

**列席秘書** : 總議會秘書(1)2  
鍾蕙玲女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)2  
彭惠健先生

高級議會秘書(1)6  
周嘉榮先生

議會秘書(1)2  
劉美琪女士

議會事務助理(1)2  
蕭靜娟女士

## I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)985/14-15 —— 2015年3月24日  
號文件 會議的紀要)

2015年3月24日例會的紀要獲確認通過。

## II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會 CB(1)885/14-15(01) —— 在立法會議員  
號文件 與灣仔區議會  
議員於2015年  
4月30日舉行的  
會議上就完善  
招牌監管制度  
提出的事宜

立法會 CB(1)909/14-15(01) —— 在立法會議員  
號文件 與離島區議會  
議員於2015年  
5月14日舉行的  
會議上就維修  
及重建公眾碼  
頭提出的事宜

立法會 CB(1)959/14-15(01) —— 在立法會議員與  
號文件 鄉議局議員於  
2015年2月5日舉  
行的會議上就新  
界土地的規劃和  
發展問題提出的  
事宜

立法會 CB(1)993/14-15(01) —— 政府當局就調整  
號文件 水務署轄下與民  
生無關的收費提  
交的文件

立法會 CB(1)994/14-15(01) —— 政府當局就重  
號文件 置運輸署驗車  
中心往青衣提  
交的文件

- 立法會 CB(1)1007/14-15 (01)號文件 —— 在立法會議員與大埔區議會議員於2015年1月22日舉行的會議上就提供泊車位的政策提出的事宜
- 立法會 CB(1)1014/14-15 (01)號文件 —— 政府當局因應灣仔區議會主席於2015年5月13日就監管違例招牌發出的函件(立法會CB(1)865/14-15(01)號文件)作出的回應)

2. 委員察悉，秘書處自上次會議後發出了上述資料文件。

3. 陳家洛議員提到政府當局就調整水務署轄下與民生無關的收費提交的文件(立法會CB(1)993/14-15(01)號文件)。他認為委員應在事務委員會會議上討論該文件所載的立法建議。主席表示，有關建議將編定於下次例會上討論。

### III 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)987/14-15(01)號文件 —— 待議事項一覽表)
- 立法會CB(1)987/14-15(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

4. 委員同意在編定於2015年7月22日(星期三)下午2時30分舉行的下次例會上討論政府當局建議的下列項目 ——

- (a) 工務計劃項目第259RS號 —— 連接新界西北及新界東北的單車徑 —— 屯門至上水段(餘下工程)；及

(b) 調整水務署轄下與民生無關的收費。

(會後補註：按照委員在會議上所商定，由於時間所限，有關"洪水橋新發展區規劃及工程研究——建議發展大綱圖及第三階段社區參與"的討論已押後至2015年7月22日的會議上進行。委員曾建議進行海外職務訪問，以研究有關發展海水化淡的事宜。此外，亦建議在事務委員會轄下成立一個小組委員會，以研究有關公務員建屋合作社計劃下的樓宇重建的事宜。經主席同意，該等建議已列為7月22日會議的討論事項。該會議將延長15分鐘至下午5時30分結束。秘書處已於2015年7月20日透過立法會CB(1)1129/14-15號文件告知委員有關上述安排。)

5. 主席提醒委員，事務委員會已定於2015年7月16日(星期四)上午9時30分至11時30分舉行一次特別會議，以聽取各界就"促進公務員建屋合作社計劃下的樓宇重建"表達意見。有關會議的議程已在2015年6月3日隨立法會CB(1)938/14-15號文件發給委員。

(會後補註：考慮到將出席上述會議的團體代表數目，並經主席同意，該特別會議已延長至下午1時。秘書處已於2015年7月8日透過立法會CB(1)1081/14-15號文件告知委員有關上述安排。)

#### IV 市區重建局的工作

(立法會CB(1)987/14-15(03)——政府當局就市區重建局的工作提交的文件

立法會CB(1)987/14-15(04)——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)

其他相關文件

(立法會 CB(1)1027/14-15 —— 舊區街坊自主促進組於2015年6月22日提交的意見書)

6. 委員察悉由一個關注團體提交的上述意見書。

7. 發展局局長表示，自當局在2011年2月24日公布《市區重建策略》(下稱"2011年《市區重建策略》")以來，市區重建局(下稱"市建局")已採用"以人為先，地區為本，與民共議"的工作方針推行市區更新。根據2011年《市區重建策略》及《市區重建局條例》(第563章)的有關規定，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。截至2015年3月31日，市建局的資產淨值為250億元(包括政府注資的100億元)，未償還債券總額為46億元。根據評估，26個市建局項目在批地時獲政府豁免繳付土地補價的總額達143億元。有關款額會隨市建局日後開展的重建項目數量而增加。市建局估計需要合共約290億元的款額(不包括營運成本)，以應付第14份業務綱領(2015-2016至2019-2020年度)內全部項目所需的開支。

8. 發展局局長提到當局在2015年5月提交事務委員會的文件(立法會 CB(1)846/14-15(01)號文件)，當中列出政府當局就近月有關市建局的角色及工作方針、其財政、收購和補償政策等關注事項所作的回應。他強調，政府當局並無計劃改變市建局的定位、推行2011年《市區重建策略》的方針、市建局的補償和特惠金政策，以及政府對市建局的財務安排所作的承擔。他表示，在市建局前行政總監近日請辭後，市建局已委託顧問協助招聘新的行政總監。

9. 市區重建局主席蘇慶和先生表示，與市建局於2013-2014年度錄得的23億元淨營運虧損比較，該局在2014-2015年度錄得約11億元的淨營運盈餘。儘管市建局的財政狀況有所改善，但由於重建

項目的補償支出龐大，而能增加的地積比率通常甚為有限，加上建造價格持續高企，因此預期更多重建項目可能會招致財政虧損。在需求主導重建項目先導計劃(下稱"需求主導計劃")下，一個項目所招致的平均虧損預計約為3億元。雖然市建局會繼續緊守理財紀律，但該局或須重新考慮應如何以可持續的方式推展其工作，藉此為社區帶來更大的裨益。市區重建局行政總監林濬先生其後向委員簡介市建局在2014-2015年度的工作及未來的工作計劃。

### 市區重建局的角色及定位

10. 田北辰議員表示，據報於2015年3月提出請辭的市建局前行政總監曾表示，她與市建局主席在市建局的理念、使命和方向上存在分歧，她亦不認同市建局應擔當一個徵集及供應土地予發展商的經紀角色。在有關的報道刊登後，市民關注到市建局的角色及定位有否任何改變。他認為，有別於私人發展商，市建局應堅守2011年《市區重建策略》"以人為先"的原則，不應只推行有利可圖的項目。他詢問，市建局須否賺取最多利潤及累積盈餘，抑或只須達到收支平衡。

11. 發展局局長答稱，賺取最多利潤從來不是市建局的目標。雖然重建發展作為市建局的其中一項核心業務可產生盈餘，但其他業務(例如樓宇復修、在市建局項目範圍內保存具歷史價值的建築及活化地區)均為非牟利，可能會招致財政虧損。政府當局沒有規定市建局的運作必須帶來盈餘。然而，為了確保市建局長遠而言可財政自給，該局有必要考慮其重建項目可取得的財政回報，以期為該局的其他工作提供支援。

12. 范國威議員表示，有意見認為自現任市建局主席上任以來，市建局由原來的一間公營機構變成地產發展商，並採用以利潤為本的方針推行市區更新。他察悉，由於就5個重建項目(包括需求主導計劃下的3個項目)作出虧損撥備，市建局的財政狀況在2013-2014年度由7億4,000萬元盈餘轉變為23億元虧損。他詢問，市建局採用哪些準則決定應否作出虧損撥備。他關注到，市建局在陳述其財政



狀況時有否採用呈報方面的技倆，藉此以盡量減少虧損作為理由，推展較少需求主導計劃下的項目。他又詢問，在2014-2015年度錄得約11億元淨營運盈餘，是否與市建局作出的虧損撥備有關。

13. 市區重建局主席回覆表示，市建局的財務報告已由獨立審計師核證。在2013-2014年度錄得23億元淨營運虧損，主要是因為在觀塘市中心項目第二及第三發展區和海壇街／桂林街／北河街的重建項目原定於2013-2014年度進行招標，但因進行居民搬遷工作時遇到困難而有所延誤。在2014-2015年度，約11億元的淨營運盈餘主要來自較早前幾個市建局項目攤分的盈餘和另外數個於2014-2015年度招標的項目，以及在2014-2015年度的撥回虧損撥備。他表示，市建局會繼續推展需求主導計劃下的重建項目，並會在2015年7月開始接受第四輪申請。

14. 發展局局長表示，有關市建局在陳述其財政數字時採用呈報方面的技倆，這項指稱為毫無根據。作出虧損撥備的做法符合適用的國際會計準則。他向委員保證，市建局會繼續推行2011年《市區重建策略》下的措施。他以大角咀槐樹街重建項目為例，在該項目下所建的住宅單位只會有大約69個。他表示，雖然市建局預期該項目會招致約7億7,000萬元的虧損，但該局仍會推展有關項目。

15. 姚思榮議員認為，作為一個公營機構，市建局應採取在財政上可持續的方式運作，而政府當局應向公眾清楚說明市建局的角色和定位。馮檢基議員憶述，為協助市建局的市區更新計劃長遠達到自負盈虧，財務委員會已在2002年批准政府當局向市建局注資100億元的建議。他質疑，為何市建局在財政上能否得以持續再次成為關注事項。

16. 涂謹申議員表示，他曾擔任土地發展公司非執行董事6年，亦曾擔任市建局前非執行董事6年。他認為，政府當局一直期望藉着政府的財政支援(包括就市建局的重建地段和安置用地豁免該局繳付土地補價及注資100億元)，市建局可達致收支平衡，並持有100億元的現金結餘。為達到此期

望，市建局須確保其項目整體而言在財政上為可行。因此，該局可能無法推展可為社區帶來重大裨益但或許不會產生良好財政回報的需求主導項目。他表示，市建局的工作可為社區帶來裨益，其重建發展及樓宇復修工作有助解決市區老化的問題；改善已建設環境；在重建區提供更多社區設施；並及時協助破舊樓宇進行維修及保養，否則該等樓宇可能會對公眾安全構成威脅。此外，買賣重建的單位會為政府帶來印花稅收入。他詢問政府當局日後會否接受下列情況：市建局達到收支平衡，但所持現金結餘少於100億元。

17. 發展局局長回覆表示，政府認為市建局適宜繼續按自負盈虧的長遠目標推展其工作。除了注資100億元及土地補價優惠外，市建局亦數度獲提供"連繫地盤"，讓市建局能有效連繫兩個重建項目(一個有利可圖與一個無利可圖)的推展工作。此外，一如2012-2013年度財政預算案所述，若檢討工廈重建先導計劃後，當局確定市建局在重建工廈方面的長遠承擔，政府當局會考慮向市建局注資，讓該局可重建工廈。

18. 陳偉業議員表示，當局在過去20多年完成了多個財政收益豐厚的重建項目。就餘下須進行重建的樓宇用地而言，大部分的重建收益將會有限。另一方面，受市建局重建項目影響的居民甚感不滿。鑒於現任市建局主席在領匯管理有限公司、香港鐵路有限公司及香港房屋協會(下稱"房協")任職的紀錄，亦有見於發展局局長如何推展新界東北新發展區項目，他沒有信心市建局在他們的領導下會採用以人為本的工作方針推行市區更新。他認為，當局應廢除市建局，以免對社會造成更大損害。

19. 發展局局長表示，陳偉業議員留意到目前市區餘下舊樓的重建潛力有限，是客觀的看法。他表示，市建局不應以零碎的方式重建個別舊樓，反而應在日後推展一些範圍更大的重建項目，以收到更大的規劃效益，令社會可以得益。

20. 梁國雄議員表示，考慮到現任市建局主席只對有利可圖的項目感興趣，而即使發展局局長在2013年知悉張震遠先生正面對私人財務問題，但當時仍支持再度委任張先生為市建局主席，他對發展局局長及市建局主席能以適當的方式為香港推行市區更新工作並無信心。發展局局長表示，他不會就毫無根據的指控作出回應。

21. 麥美娟議員申報，她是市建局非執行董事。她表示，市建局如何推行2011年《市區重建策略》下的措施應由市建局董事會決定，而不是由任何個別人士決定。董事會成員擁有共同的信念(即該局應繼續採用人為本的方式推行市區更新)是至關重要的。她認為，發展局局長及市建局主席應向市民大眾清楚說明董事會的角色，並在日後採取措施加強其角色。

22. 發展局局長回覆表示，有關的法例已清楚列明市建局董事會的角色。他察悉麥議員關於需要加強董事會角色的意見，並會考慮把有關建議轉達市建局董事會，以供日後討論。市區重建局主席表示，市建局的重大決定一直是由董事會而不是個別人員作出。在他擔任此職位後，董事會曾舉行多次集思會，考慮該局的未來發展。

#### 市區更新的方針

23. 蔣麗芸議員申報，她是市建局非執行董事。她認為，為了改善市區環境，市建局的目標應集中於更新面積較龐大的土地，而非興建"牙籤樓"。鑒於市建局所面對的挑戰，政府當局應向市建局清楚說明當局會否就市建局一些有助市區更新的措施增加其財政支援。

24. 胡志偉議員申報，他是市建局非執行董事。他表示，市區更新工作的主要目的是為破舊樓宇的居民改善居住環境，並解決市區老化的問題，讓整個社區能從市區更新獲益。他認為，重建大範圍的土地會對有關的當地社區帶來根本的改變，可能會引起更多爭議。由於推行規模較大的項目通常

曠日持久，亦須進行大量工作，會對市建局的資源構成較沉重的壓力，因此風險較高。

25. 陳鑑林議員表示，他是市建局前非執行董事。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該計劃下的項目。他建議，市建局的中介服務先導計劃應與需求主導計劃相輔相成，讓市建局可協助符合需求主導計劃申請資格的物業業主，物色有意為有關物業推展重建項目的私人發展商。若重建這些樓宇的工作能按市場機制進行，市建局便無須處理集合業權、補償及安置安排等問題。

26. 胡志偉議員表示，市建局的中文名稱可能給市民的印象是，其工作焦點集中在拆卸樓宇、收購物業和處理補償等事宜，全部均具爭議性。他建議，政府當局可考慮更改市建局的中文名稱，以反映該局在市區更新方面的角色並非限於重建發展。

27. 發展局局長表示，他同意市區更新所涉及的活動範圍較重建發展更廣泛。根據2011年《市區重建策略》，市建局會繼續以"重建發展"和"樓宇復修"為其核心業務。

28. 梁國雄議員認為，本港市區更新工作的焦點一直放在有關樓宇用地的遷置及拆卸工作，以協助私人發展商推展利潤豐厚的發展項目，直至2011年《市區重建策略》公布後，才強調市建局的核心業務應包括"重建發展"和"樓宇復修"。

29. 陳婉嫻議員表示，市建局應繼續解決本港的市區老化問題，並更努力處理因更新較舊地區而引起的具爭議性問題。她強調，該局不應擔當物業發展商的角色。儘管面對財政困難，市建局應繼續推展2011年《市區重建策略》下的全部4項措施，即重建發展、樓宇復修、活化及保育，而不應把這些措施下的工作外判予私人公司。陳議員以市建局就重建觀塘市中心進行的工作為例，認為發展局應與有關政府部門合作，就推展市區更新計劃及滿足受重建項目影響人士的需要和訴求方面，協助市建局克服可能會面對的困難。

30. 發展局局長表示，市建局會繼續採用"以人為先，地區為本，與民共議"的工作方針推行市區更新。市建局提供撥款，成立了一個信託基金，為社區服務隊進行的多項活動提供資金。社區服務隊負責為該等受市建局重建項目影響的居民提供支援和意見。

#### 重建項目對現有居民及商戶的影響

31. 張超雄議員表示，市建局的重建項目往往破壞了重建區現有社區的社會結構，因為市建局向受有關項目影響的自住物業業主提出的收購建議並不足以讓自住業主在同區購買重置單位。自住業主別無選擇，只有遷出重建區。市民的印象是，市建局與私人發展商合作推展重建項目只為圖利，對現有居民的安置需要和小商戶的生計置之不理。梁耀忠議員及何秀蘭議員表示，儘管市建局的市區更新工作令部分舊區的面貌煥然一新，但物業已被收購作重建的大部分單位業主無法遷回重建區居住，因為已重建的物業價格超出了他們所能負擔的範圍。

32. 市區重建局主席回應時表示，市建局一直按照既定的政策，向受重建項目影響的人士提供補償。關於該等受市建局重建項目影響的物業，當局向自住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。此比率大約為舊有住宅單位市值的兩倍，應足以讓自住業主在鄰近地區購買重置物業。若受重建項目影響的租戶符合公共房屋的申請資格，他們可選擇申請由香港房屋委員會(下稱"房委會")或房協提供的公共房屋單位。至於不符合有關資格的租戶，市建局會向他們提供特惠金，金額相等於其處所應課差餉租值的三倍。

33. 發展局局長表示，由於市建局的重建項目由規劃至完成通常需時甚久，在物業價格有上升的趨勢時，出售已重建的物業自然會產生盈餘。市建局所賺取的盈餘會用於資助市建局的樓宇復修、活化和保育工作，以及在需求主導計劃下招致虧損的項目。至於市建局的補償安排，有意見認為，鑒於目前的市道，若市建局提供的補償繼續按同區7年

樓齡的重置單位價值計算，其重建計劃在財政上可能不能持續。他表示，除了委聘私人發展商作為其重建項目的合作發展夥伴，市建局亦自行推展部分項目。市建局自行推展的項目包括啟德發展區及馬頭圍道／春田街項目等例子。

34. 梁耀忠議員認為，市建局要履行其任務，為居於殘破舊區內的居民改善居住環境，便應為基層市民提供他們能負擔的房屋，例如租住的居所。發展局局長表示，如重建後建造的單位只用作租賃用途，有關的項目或許不能達致收支平衡。

35. 蔣麗芸議員關注到，由於市建局會以招標方式把其部分重建項目批予私人發展商，投標者或會採取圍標的做法，把投標價壓至遠低於市建局向受影響居民所提供收購價的水平。市區重建局主席答稱，市建局透過招標把其重建項目批予發展商，此做法會有助紓緩該局須承受的市場風險。在決定市建局項目的投標價時，發展商需考慮各項因素，例如項目用地的土地價值、建造價格、物業市場風險等。由於投標過程通常具競爭性，進行圍標的機會不大。

36. 何秀蘭議員憶述，前發展局局長曾承諾要求市建局就受影響物業業主進行一項追蹤調查，以了解市建局進行收購對他們有何影響。她問及有關調查的結果。她又詢問，市建局會否進行一項追蹤調查，以更清楚了解市建局進行收購，對於受其重建項目影響的租戶有何影響。市區重建局總監(收購及遷置)黃偉權先生答稱，進行有關的追蹤調查，是為了了解該等已離開項目用地的居民的情況。根據追蹤所得的自住業主資料，大部分受影響居民選擇使用市建局提供的現金補償購買較其原來單位新的一些二手單位，然後保存餘下的款項作為積蓄。至於受市建局重建項目影響的租戶，該局一直有追蹤已遷入公共房屋單位及已接受特惠現金津貼的租戶數目。

37. 何秀蘭議員要求當局澄清，根據市建局的"樓換樓"先導計劃，市建局是否不會向受其重建項目影響的住宅自住業主免費提供重置單位，而只是會讓該等業主優先選購新發展項目的單位。市區重

建局執行董事(商務及行動)鄭啟華先生答稱，根據"樓換樓"計劃，受影響的自住業主可選擇使用市建局向其提供的現金補償及特惠津貼，在已預留作"樓換樓"計劃用途的啟德發展計劃用地購買一個單位。

38. 何秀蘭議員詢問，受市建局重建項目影響的物業業主可獲的補償款額是否與啟德"樓換樓"計劃單位的售價相若。主席詢問，市建局提出收購建議時，會否向受影響的物業業主清楚說明啟德"樓換樓"計劃單位的售價。市區重建局執行董事(商務及行動)回應時解釋，在展開一個新的重建項目時，市建局會根據當時的市場價格，評估可讓受影響業主購買的啟德"樓換樓"計劃單位的價格。一俟市建局釐定有關價格並獲受影響業主接受，有關價格即會凍結在該水平。

39. 張超雄議員表示，市建局已提供4幢樓宇(包括必發臺、麗珠大廈、豉油街12號及順成大廈)安置受重建項目影響的居民。他質疑，市建局會否及如何充分利用該等樓宇協助有迫切住屋需要的人士。市區重建局主席答稱，市建局正探討有何方法更善用該4幢樓宇，以協助一些受遷置工作影響，但又不符合資格入住房委會或房協提供的公共房屋單位的有需要人士。他承諾會提供資料，說明該等樓宇分別有多少個房屋單位及各自的空置率為何。

(會後補註：政府當局的補充資料(立法會CB(1)1210/14-15(01)號文件)已在2015年8月27日送交委員。)

40. 梁耀忠議員關注到，政府當局針對工業大廈的分間單位採取行動時，會為受影響佔用人作出甚麼安置安排。他詢問，市建局已收購但尚未就重建進行招標工作的樓宇，可否暫時用作安置該等受影響的佔用人。發展局局長答稱，由於被市建局選中以進行重建的樓宇通常破舊失修，亦可能有欠妥的問題及違例建築工程。該等樓宇或許不適宜作住宅用途。

## 復修

41. 馮檢基議員認為，市建局須加快其市區更新及樓宇復修項目。儘管市建局的復修工作對社區有利，但有關的工作不會產生可用以應付相關工作費用的收入。他詢問，政府當局會否承擔有關復修工作的費用。

42. 葉國謙議員表示，他是市建局前非執行董事。他認為，物業業主在籌劃樓宇的保養工程時欠缺專業知識，引致圍標的問題出現。他詢問，市建局有何計劃設立一個有關樓宇維修／保養工程價格的資料庫，以便公眾參考相關資料。

43. 市區重建局主席表示，在2014年年初，市建局已推出一個名為"樓宇復修資訊通"的網站，讓擬進行樓宇保養工程的人士可獲得有用的資訊。當局亦已在大角咀同時就市區重建及樓宇復修設立一站式服務中心。為了推廣樓宇復修，當局已定期舉辦講座及公眾簡介會。截至2015年3月底，市建局已協助1 260幢樓宇進行復修，當中包括48 500個單位。儘管注入"樓宇更新大行動"計劃的撥款會在一至兩年內用罄，復修將繼續是市建局其中一項核心活動。該局會接手所有以往由房協根據樓宇維修綜合支援計劃管理的樓宇復修服務區，並會為全港提供服務。

44. 陳恒鑾議員表示，復修是市建局其中一項核心活動。隨着當局引入旨在遏止圍標做法的招標新安排，亦有助市建局加強此方面的工作。考慮到市建局或需要動用大量資源以接手房協根據樓宇維修綜合支援計劃進行的工作，他詢問，該局會否調配更多人手資源應付額外的工作。

45. 梁志祥議員認為，市建局應制訂措施減低就樓宇維修及保養工程進行圍標的機會。他詢問，市建局會否考慮成立一間公司，為物業業主提供顧問服務，例如協助他們評審有關保養樓宇的標書。



46. 市區重建局主席答稱，他會考慮梁議員的建議。他表示，市建局會繼續根據樓宇維修綜合支援計劃向物業業主提供協助，例如協助他們成立業主立案法團，以便管理及保養樓宇。由於根據樓宇維修綜合支援計劃提供的協助，主要會以技術意見的方式提供，推行有關計劃不會對市建局構成沉重的財政壓力。他向委員保證，市建局會一直留意，接手房協在樓宇復修方面的工作，需要多少人手資源，並會按需要增撥資源應付額外的工作量。

47. 事務委員會察悉，市建局去年已就需求主導計劃進行檢討。就該項計劃作出的其中一項修訂，是在挑選項目的過程中更着重樓宇的狀況。一項申請所涉及的樓宇若附有由屋宇署發出但未執行的維修令，在評審中會獲較低分。陳鑑林議員關注到，有關修訂會否令重建破舊樓宇的步伐減慢。他認為，市建局須優先重建該等樓宇，使有關的業主無需尋求政府就樓宇保養工程提供資助。

48. 市區重建局主席答稱，市建局一直以來均妥為顧及有需要加快重建破舊失修的樓宇。在修訂需求主導計劃後，在審評申請時，有關樓宇的狀況會佔總分數的50%。上述安排旨在清楚表明，市建局不鼓勵業主藉着透過此項計劃尋求重建而忽視保養其樓宇的責任。

#### 保育及活化文物

49. 事務委員會察悉，市建局在2013年已就活化中環街市計劃取得城市規劃委員會批准。該項計劃是根據當時的"城中綠洲"社區諮詢委員會進行公眾參與活動的結果制訂。葉國謙議員問及該項活化項目的進度，以及市建局會否因應財政預算緊絀而更改上述項目原來的設計。陳家洛議員表示，該活化項目已拖延多時。有關注認為，5億元的擬議財政預算是否足以讓當局可按原來的計劃推展有關項目。鑒於財政預算緊絀，一些社區團體曾與市建局會面，以討論有關簡化活化項目設計的方案。他詢問，市建局會否及如何推展有關項目。

50. 市區重建局主席答稱，市建局會繼續進行活化中環街市的項目，並會致力盡量增加有關項目對普羅市民可帶來的裨益。該局現正重新檢視項目細節，以理順根據原來5億元的預算須進行的工程，並會考慮部分社區團體就修訂此項目的設計所提出的建議。陳家洛議員表示，有公眾關注到，市建局會放棄這項活化計劃，而政府當局又會把項目用地售予私人發展商。他促請政府當局及市建局向公眾交代經修訂設計的詳情，以及盡早推行此項目。

51. 陳鑑林議員及姚思榮議員認為，政府當局及市建局應竭盡所能，制訂一個可行的方案，以着手在設有財政預算上限的情況下，活化該幅閒置已有一段長時間的中環街市用地。姚議員強調，活化項目須產生足夠收入以維持本身的經常開支，以及應付適當保養有關建築物所需的費用。他認為，如有關項目的用地只用作提供綠化及休閒用地，是浪費土地資源。他以活化上環西港城的個案為例，指有關的活化項目把該建築物改造為購物及餐飲熱點。他表示，政府當局應確保活化項目不會只是回應當區居民及環保團體的訴求，亦會達到收支平衡，令有關項目不會對政府當局或市建局構成財政負擔。

52. 市區重建局主席答稱，市建局會致力確保活化中環街市的項目能財政自給。如此一來，除當局已就項目預留的財政撥款外，該局日後便無需進一步資助該項目。發展局局長表示，政府當局一直以來均讓市建局自由籌劃及設計活化中環街市項目。有關項目的進度早前因為司法覆核申請而受阻。他提到發展局轄下的活化歷史建築伙伴計劃時表示，部分已根據該項計劃進行活化的歷史建築能按自負盈虧的原則運作。

53. 陳家洛議員關注到，士丹頓街／永利街重建項目的進度緩慢。他表示，該項目用地的樓宇狀況隨時日而一直惡化。考慮到市建局或需更多時間收購區內其餘的物業權益，他詢問，在此期間，市建局會否協助單位業主進行維修及保養工程。

54. 市區重建局主席答稱，儘管市建局負責該局已收購單位的保養工作，保養其他單位的工作須由有關的業主自行主動展開。陳議員表示，由於市建局已收購的區內物業權益只是約為一半，而市建局亦需要一些時間收購其餘的單位，該局應就維修及保養尚未收購的單位的事宜，積極與有關的業主聯繫。主席要求政府當局察悉和考慮陳議員的意見。

#### 資助出售單位

55. 麥美娟議員表示支持政府當局推行新措施，請市建局參與興建資助出售單位，以協助紓緩房屋短缺的問題。她認為，為釋除普羅市民及市建局人員的疑慮，政府當局應澄清，當局是否預期市建局須長期推行有關措施，並應澄清相關的財務安排。

56. 葉國謙議員詢問，鑒於市建局的職責主要是進行市區更新及樓宇復修，在興建資助出售單位方面，該局的角色與房委會的角色會有何分別。陳恒鑾議員表示，儘管市建局預期該局會財政緊絀，政府當局卻委託市建局處理更多工作，包括協助興建資助出售單位。他質疑，持續擴大市建局的工作範圍，會否減慢重建破舊樓宇的步伐。他指出，市建局已超過10年沒有在荃灣推行任何重建項目。他詢問，市建局有否就該區擬定任何重建計劃。

57. 發展局局長回應時表示，一如2015年施政報告所公布，政府當局已邀請市建局及其他公營或非牟利機構探討有何方法增加資助出售單位的供應。在進行商議後，市建局的董事會同意把啟德發展區煥然壹居部分單位改作資助出售單位，並會進一步考慮可否在馬頭圍道／春田街的重建項目用地興建資助出售單位。他表示，如有需要，政府當局會考慮作出適當的財務安排，讓市建局推行有關的措施。

58. 胡志偉議員認為，如政府當局期望市建局持續在興建資助出售單位方面提供協助，便應制訂長遠計劃，在財政上支援市建局推行有關措施。發展局局長答允考慮胡議員的意見。

59. 馮檢基議員詢問，市建局、房委會、房協及平民屋宇有限公司會否合作重建大坑西邨。發展局局長答稱，馮議員提述的機構會另行探討方法增加資助出售單位的供應。市建局不會在重建大坑西邨方面擔當任何角色。

[在下午4時28分，主席建議，由於時間所限，有關"洪水橋新發展區規劃及工程研究——建議發展大綱圖及第三階段社區參與"的項目，會押後至已編定於2015年7月22日舉行的會議上討論。]

#### 市區重建局的衡工量值研究及組織架構檢討

60. 事務委員會察悉，市建局已委聘獨立顧問麥肯錫公司(下稱"麥肯錫")進行衡工量值研究及組織架構檢討。范國威議員表示，有關注認為，上述顧問報告會否成為市建局主席對該局作出重大改變的依據，例如把該局在收購土地方面的某些工作外判予私人發展商(即田生地產有限公司)，並裁減大量市建局人員等。

61. 主席表示，他接獲一項由范國威議員就該份顧問報告提出的議案。擬議議案已在會議上提交。他表示，擬議議案與議程項目直接相關，他稍後會請委員考慮是否處理該議案。

62. 范國威議員表示，考慮到市建局以往一直就其市區更新策略諮詢立法會，他提出一項議案，促請市建局在接納麥肯錫顧問報告的建議前，先向立法會提交該份報告及諮詢立法會。

63. 發展局局長表示，他曾在一次立法會的委員會會議上表示，由2009-2010年度至2013-2014年度，市建局的人員已增加約40%，而該局的營運開支則增加約40%至50%。市建局在2013-2014年度錄得23億元的淨營運虧損。市建局已要求當局將其借貸限額由60億元大幅增加至80億元。鑒於上述情況，政府建議市建局委聘獨立顧問公司進行一項研究，以檢討該局在運作方面的節省程度、效率和效益，並進行組織架構檢討。受市建局董事會委託的顧問公司，已於2015年4月向市建局董事會提交其最後報告擬稿。董

事會向政府當局匯報其檢討結果前會考慮顧問公司的建議。由於該顧問報告包含有關市建局內部組織架構及運作的敏感資料，發展局局長表示，他對於向立法會提交該份報告有所保留。

64. 張超雄議員表示，市建局是一個公帑資助的法定機構。他認為，市建局應向公眾公開該顧問報告。

65. 麥美娟議員及陳鑑林議員表示，他們不贊同范國威議員的意見，即市建局在決定是否接納該顧問報告提出的建議前應向立法會提交該報告。他們認為，由於麥肯錫是由市建局的董事會委聘，是否接納有關的建議應由董事會本身決定。陳議員認為，即使董事會接納有關建議，市建局仍須根據2011年《市區重建策略》及《市區重建局條例》的相關規定繼續進行其工作。

66. 胡志偉議員察悉，部分委員在會議上質疑市建局會否委聘田生地產有限公司進行該局的收購工作。他認為，政府當局有必要澄清有關的疑問。市區重建局主席回應時表示，市建局沒有計劃把其收購工作外判予田生地產有限公司或其他機構。市建局應否把任何服務外判，是由董事會而非市建局主席自行決定。胡議員詢問，市建局是否不論顧問報告的結果及建議為何，仍會按照2011年《市區重建策略》繼續其市區更新的工作。發展局局長回應時表示，政府當局沒有計劃改變在2011年頒布的《市區重建策略》。市建局委聘獨立顧問公司，是為探討如何以更有效益的方式推行有關策略。

67. 范國威議員表示，鑒於發展局局長在會議上就該份顧問報告發表的言論，他會提出一項新的議案，以取代原來的議案。

68. 在下午4時51分，主席命令會議暫停10分鐘至下午5時01分，以便他考慮范議員提出的新議案，以及傳召委員到場。



員會主席向委員簡介歷史建築保育政策檢討(下稱"政策檢討")的結果。有關詳情載於政府當局的文件(立法會CB(1)987/14-15(05)號文件)。

### 政府當局的歷史建築保育工作是否有成效

73. 陳家洛議員引述拆卸私人擁有的歷史建築(例如何東花園及東方紗廠)的個案為例，認為政府當局的現行措施(包括監察歷史建築的拆卸／改建工程的內部機制、非法定的歷史建築評級制度，以及依法宣布某幢建築為暫定古蹟)並不足以保存這些建築。他詢問，若情況需要，政府當局會否考慮暫緩處理發展／重建私人擁有的歷史建築的申請，以便有更多時間就該等建築制訂各方均可接受的保育方案。

74. 發展局副秘書長(工務)1解釋，政府當局設有一個內部機制，監察私人擁有的歷史建築的拆卸／改建工程。在此機制下，如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請、查詢或進行定期巡查時，知悉任何情況可能會威脅由私人擁有的歷史建築，便會立即通報發展局文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處(下稱"古蹟辦")。文物保育專員辦事處及古蹟辦會主動聯絡有關的業主，以探討可行的保育方案，並鼓勵他們透過"寓保育於發展"的方法保育其歷史建築。此外，古物事務監督可將面臨拆卸／改建威脅的一級歷史建築宣布為暫定古蹟，為期12個月，以便有時間與業主討論可行的保育方案。如在此期間進行任何拆卸／改建工程，須獲古物事務監督批准。

75. 陳家洛議員建議，政府當局應透過鼓勵古蹟辦的專家就保存面臨威脅的歷史建築發表其專業意見，加強古蹟辦在內部監察制度下的角色。他又認為，古物諮詢委員會(下稱"古諮會")的委員就保育歷史建築向政府當局提供意見時，應更着重古物和古蹟的文物價值，而不是其他考慮因素。

76. 古物諮詢委員會主席解釋，雖然古物和古蹟的文物價值通常是古諮會的考慮基礎，但古諮會的個別委員提出建議時，會作出其獨立判斷，並會

考慮所有相關因素。關於會否及如何保存歷史建築，會由政府作出最終的決定。

77. 主席以山頂盧吉道27號歷史大宅改建為酒店所引起的爭議為例。他認為，保育歷史建築的現行政策往往無法做到既可切合公眾的期望，又能尊重歷史建築私人業主的發展權。主席詢問，政府當局會否考慮提出新的誘因，以鼓勵私人業主保存其建築。

78. 發展局局長表示，現時的經濟誘因(例如放寬地積比率及換地等)屬於補償性質，因此往往不足以吸引某些私人業主保存其建築。政府當局一直探討能否讓有關當局享有較大的彈性，可根據歷史建築的評級推出誘因方案。

#### 歷史建築保育政策檢討

79. 主席察悉，政府當局已成立專責小組跟進古諮會就政策檢討提出的建議。他問及專責小組的成員組合和落實有關建議的時間表。

80. 發展局副秘書長(工務)1回覆表示，專責小組由相關政府政策局／部門的官員組成，當局亦會邀請測量師、工程師及建築師等專業團體的代表參與。專責小組會定期舉行會議，討論有關政策檢討的建議。

#### 活化歷史建築夥伴計劃

81. 盧偉國議員提到前荔枝角醫院活化為饒宗頤文化館的例子。他表示讚賞政府當局在推行活化歷史建築夥伴計劃(下稱"活化計劃")方面所作出的努力。盧議員要求當局提供資料，說明政府當局如何能監察參與團體的工作，以確保這些團體可履行保存有關歷史建築的責任，並以自負盈虧的形式運作。他又詢問，若參與團體在營運活化項目時面對財政上的困難，政府當局是否有任何應變措施，可向這些團體提供協助。



82. 發展局副秘書長(工務)<sup>1</sup>表示，在活化計劃下，政府當局會與非牟利機構合作攜手活化由政府擁有的歷史建築，供市民大眾享用。在申請階段，選定的非牟利機構須提供有關其業務計劃的詳情，當中包括於營運業務的第三年在財政上達到自負盈虧的計劃。此外，當局已實施多項監察措施，確保活化項目順利推行和運作。這些監察措施包括要求非牟利機構符合若干準則(技術範疇、管理能力等)，並在個別項目開始運作後由文物保育專員辦事處定期作出檢討。然而，若在監察的過程中，政府當局留意到活化計劃下有部分項目的運作未能取得預期的成果，政府當局會向有關的非牟利機構提供所需支援。

### 保育歷史建築

83. 就保育前中區政府合署而言，陳家洛議員促請政府當局在是否保存當時的政府所豎設的欄柵及閘門的問題上，就公眾期望當局能加強向市民開放政府合署與政府當局的運作需要求取平衡。陳議員認為，保存前中區政府合署西座對保持政府山的完整性至關重要，亦符合"點、線、面"的保育方法。他促請政府當局藉此機會推廣以"點、線、面"的方法進行文物保育的概念。

84. 古物諮詢委員會主席回覆表示，在考慮歷史建築的文物價值或其特色時，市民大眾可能意見分歧，而古諮會各委員之間亦可能有不同意見。古諮會採用開放及透明的方式檢討有關專家評估的結果。古諮會在有需要時會舉行特別會議，讓公眾參與討論有關保存歷史建築的事宜。至於有關前中區政府合署的欄柵及閘門的問題，從文物保育角度來看，某幢建築在特定的時間所加添的特色反映當時的歷史背景。儘管如此，就前中區政府合署作出文物影響評估所得的結論是，那些欄柵及閘門可以移除，而政府當局並不堅持將其保留。

85. 陳家洛議員提到審計署署長第六十號報告書第1章(即有關政府當局對古蹟及歷史建築物的保育工作)，並詢問古諮會有否訂定時間表，以敲定當局尚未確定的歷史建築評級，包括由中國人民解放

軍駐香港部隊(下稱"駐港部隊")管理的軍事用地及構築物。

86. 發展局副秘書長(工務)1表示，一如今年在財務委員會一次特別會議上所解釋，發展局已透過保安局就相關評級工作與駐港部隊聯絡。駐港部隊會就有關工作與政府當局合作。他補充，就駐港部隊管理的用地作出評級的安排，與當局就該等並非由政府擁有的歷史建築作出評級的安排相似。

(在下午5時39分，主席指示把會議延長15分鐘，讓委員有更多時間討論此議項。)

### 保存歷史遺蹟

87. 陳家洛議員表示關注當局建議重置夏慤道食水抽水站(下稱"抽水站")至香港公園附近的選址(下稱"擬議選址")，因為擬議選址內有一段具有逾150年歷史的古老石牆。陳議員察悉，該石牆的位置並非為人所熟知，並詢問是否基於此原因，就擬議重置項目進行文物影響評估所得的結論是，該石牆的價值只具中度的重要性。若是如此，政府當局應加強其宣傳工作，以提高市民對該石牆的文物價值的認識。

88. 發展局副秘書長(工務)1表示，鑒於事務委員會委員對重置抽水站至擬議選址所表達的關注，政府當局現正檢討擬議項目的迫切性及探討其他可行方案。政府當局會告知事務委員會有關檢討的最新結果。古物諮詢委員會主席表示，古諮會在確定某歷史地點的文物價值時，不會計及公眾對有關地點的認識程度。舉例而言，雖然跑馬地的馬場先難友紀念碑並非為市民大眾所熟知，但政府當局在古諮會的支持下，會將該紀念碑宣布為古蹟。至於何東花園和景賢里，古諮會認為，何東花園的文物價值較景賢里的文物價值為高，因此一致支持把該地點宣布為古蹟。不過，由於公眾對景賢里的認知程度較高，因此保存景賢里較廣為市民所支持。

89. 盧偉國議員認為，由於該段在香港公園苗圃內的古老石牆結構鬆散，政府當局建議在展開抽水站的建造工程前暫時遷移該石牆，其後再把石牆復原，是保存該石牆的可取方法。盧議員提到沙田至中環線(下稱"沙中線")土瓜灣站的考古發現，以及與保存這些遺蹟相關的費用(包括沙中線建造工程延誤所招致的費用)。他認為，當局應在保存於工地發現的歷史遺蹟與有關的保存工作所產生的費用之間求取平衡。發展局局長察悉盧議員的意見。

## **VI 其他事項**

90. 議事完畢，會議於下午5時51分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2015年10月5日