

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1512/20-21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：2021年9月28日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：盧偉國議員, SBS, MH, JP (主席)
劉國勳議員, MH, JP (副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, SBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, SBS, JP
馬逢國議員, GBS, JP
陳恒鑾議員, BBS, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
廖長江議員, GBS, JP
何君堯議員, JP
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH
劉業強議員, BBS, MH, JP
鄭泳舜議員, MH, JP
謝偉銓議員, BBS, JP

列席議員：邵家輝議員, JP

缺席委員：張國鈞議員, JP

出席公職人員：**議程第II項**

發展局局長
黃偉綸先生, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)1
丘卓恒先生, JP

發展局
助理秘書長(海港)1
魏麗盈女士

議程第III項

發展局局長
黃偉綸先生, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)2
蔡梅芬女士

議程第IV項

發展局
常任秘書長(規劃及地政)
甯漢豪女士, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)7
廖俊傑先生

發展局
助理秘書長(規劃)4
洪建樂先生

地政總署
副署長/專業事務
慕容漢先生, JP

規劃署
助理署長/委員會
任雅薇女士, JP

議程第V項

發展局
首席助理秘書長(工務)2
陳志豪先生

發展局
助理秘書長(工務政策2)5
鄭毓文先生

土木工程拓展署
土力工程處處長
張偉文博士, JP

土木工程拓展署
總土力工程師/港島
岑家華先生

應邀出席人士：議程第III項

市區重建局
行政總監
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

市區重建局
執行董事(商務)
潘信榮先生

市區重建局
總監(規劃及設計)
區俊豪先生

市區重建局
總經理(規劃及設計)
麥中傑先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)2
何潔屏女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)10
周嘉榮先生

議會秘書(1)2
石慧雯女士

議會事務助理(1)2
蕭靜娟女士

經辦人/部門

2021年10月13日的政策簡報會

主席提醒委員，事務委員會將於 2021 年 10 月 13 日(星期三)上午 9 時至 10 時 30 分舉行會議，以聽取發展局局長簡介行政長官 2021 年施政報告內有關發展局的政策措施。

(會後補註：由於天文台在 2021 年 10 月 13 日發出 8 號熱帶氣旋警告信號，上述政策簡報會已改於 2021 年 10 月 25 日(星期一)上午 10 時 45 分至下午 12 時 15 分舉行。秘書處於 2021 年 10 月 15 日發出立法會 CB(1)1426/20-21 號文件，告知委員有關經重訂的會議安排。)

I 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)1280/20-21(01)號——政府當局就
文件 推展土地供應策略的周年報告提交的文件)

2. 委員察悉，秘書處自2021年8月24日舉行的上次會議後發出了上述資料文件。

II 修訂《保護海港條例》(第531章)的擬議議員法案

(立法會 CB(1)1271/20-21(01) —— 麥美娟議員
號文件(修訂本)

於2021年8月
27日就其修
訂《保護海港
條例》
(第531章)的
擬議議員
法案發出的
函件(當中夾
附法案草
擬本)

立法會 CB(1)1347/20-21(01) —— 麥美娟議員
號文件

就《2021年保
護海港(修
訂)條例草
案》提供的
立法會參考
資料摘要(當
中夾附法案
草擬本))

其他相關文件

(立法會 CB(1)1353/20-21(01) —— 保護海港協
號文件 會提交的意
見書(只備
英文本)

立法會 CB(1)1370/20-21(01) —— 徐嘉慎先生
號文件

於2021年9月
27日提交的
意見書(只備
英文本))

3. 應主席所請，麥美娟議員向委員簡介，她打算以議員法案的形式向立法會提交《2021年保護海港(修訂)條例草案》("條例草案")。該條例草案旨在修訂《保護海港條例》(第531章)，以設立中央海港範圍；確保海港內的非填海工程可順利進行；及豁免中央海港範圍以外就公共用途所作的填海工程受《保護海港條例》所限。條例草案的詳情載於麥議員於2021年8月27日發出的函件(立法會

CB(1)1271/20-21(01)號文件)(只備中文本)及麥議員提供的立法會參考資料摘要(立法會CB(1)1347/20-21(01)號文件)。

4. 關於條例草案的背景和目的，麥議員表示：

- (a) 《保護海港條例》於1997年獲制定為法例，藉設定不准在中央海港內進行填海工程的推定，以達致保護和保存海港的目的，而《保護海港條例》當時界定中央海港範圍為"東面——以一直線由九龍灣傍紅磡東南處之末端劃至香港島北角北處之末端。西面——以《西區海底隧道條例》(第436章)中第2條所訂定之最東隧道管道所經之處為準劃線。";
- (b) 《保護海港條例》於1999年作出修訂，以把須保護和保留的範圍由維多利亞港("維港")的中央部分(即中央海港)擴大至涵蓋整個維港(即海港)，就如《釋義及通則條例》(第1章)附表3所訂，當中界定海港的界線為"東面界線—由小酒灣尖最西端起，畫一直線至阿公岩尖(有時稱為公岩)最西端為止；西面界線—由香港島最西之點起，畫一直線至青洲最西之點，然後由該點畫一直線至青衣島最東南之點，再沿青衣島東海岸線及北海岸線畫至青衣島最西端，續由該處以直線向正北畫至大陸。";
- (c) 經修訂的《保護海港條例》及終審法院於2004年裁定在海港進行的填海工程須符合凌駕性公眾需要測試的判決(FACV No. 14/2003)("終審法院判決")，均令政府難以推行項目以善用海濱；及

- (d) 條例草案旨在修訂《保護海港條例》，以設立中央海港範圍，而有關範圍的界線與1997年制定的《保護海港條例》所列中央海港範圍相同，當中訂明填海不能在有關界線內進行，令海港的核心部分不會受條例草案下的擬議修訂所影響。至於中央海港以外的填海工程，條例草案則旨在訂明，如行政長官會同行政會議決定須為公共用途而進行有關填海工程，相關填海工程可獲豁免，無須受《保護海港條例》的條文所限。

5. 麥議員接着就社會對條例草案存有的若干誤解作出澄清：

- (a) 條例草案的用意是放寬《保護海港條例》的硬性規定，以便推行對公眾有裨益的海濱項目。在條例草案通過後，目前有關不准在海港內進行填海工程的法律推定(即《保護海港條例》第3(1)條)會維持不變；
- (b) 條例草案的目的並非容許在維港任意填海，在條例草案下就《保護海港條例》作出的修訂，亦不會引致任意填海的結果出現。根據條例草案下的建議，經行政長官會同行政會議豁免，可在中央海港範圍外進行的填海，仍須符合《城市規劃條例》(第131章)及《環境影響評估條例》(第499章)下的相關規定；
- (c) 值得注意的是，儘管保護海港協會在其意見書(立法會CB(1)1353/20-21(01)號文件)(只備英文本)中表示反對條例草案，該協會曾於2011年發出一份文件("該文件")，建議就應如何應用終審法院判決，對在海港填海採取相稱性的原則。保護海港協會時任主席於同年發出

聲明，表示"該文件的目的是，是識別終審法院判決中'凌駕性'一詞所需要考慮的因素。'凌駕性'一詞對政府及公眾帶來困惑，因此政府停止所有新的(包括可能提升公眾享用海港)填海建議"。麥議員重申，考慮到有關注認為，終審法院判決阻礙政府推行一些值得推展的項目，條例草案旨在促進一些利民的海濱項目推行；及

- (d) 保護海港協會在其意見書中表示，引入條例草案修訂《保護海港條例》或許為沒有必要，因為一項由謝偉俊議員於2021年3月17日的立法會會議上動議，有關"研究修訂《保護海港條例》及落實觀塘避風塘填海工程"的議案被否決。然而，應指出的是，儘管曾就議案發言的議員(包括她本人)對於推行觀塘避風塘的填海工程表示有保留，他們的共識是，當局應檢視《保護海港條例》。

議員表達的意見和關注

6. 主席表示，根據既定的程序，有意提交法案的議員，須事先就該法案擬稿諮詢相關的立法會事務委員會。他會首先讓議員就條例草案表達意見，然後會邀請政府當局就有關意見作出綜合回應。

就擬議議員法案進行諮詢

7. 謝偉銓議員表示，他是海濱事務委員會的委員。他認為，維港是本港寶貴的資產。鑒於《保護海港條例》在保護維港方面擔當重要的角色，應讓各界就檢視已實施超過20年的《保護海港條例》的建議，進行公開討論。此外，除了就條例草案諮詢立法會事務委員會外，亦須廣泛諮詢專業團體和公眾。

8. 邵家輝議員(一名非委員的議員)及謝偉俊議員同意,《保護海港條例》有必要作出修訂。謝議員進一步澄清,他在2021年3月17日的立法會會議上所動議議案的措辭是,研究及適當修訂《保護海港條例》,以便探討觀塘避風塘填海計劃。該議案的目的並非旨在呼籲當局立即填海。上述議案遭屬不同黨派的議員以不同理由否決。

《保護海港條例》及終審法院於2004年所作判決的影響

9. 副主席認為,當局有必要修訂《保護海港條例》,以便當局在維港推行對公眾有裨益的海濱項目。他認為,由於終審法院判決就凌駕性的公眾需要測試訂定嚴苛的要求,相關政府政策局/部門或許難以判斷其擬議項目能否符合有關測試的準則,亦可能因為懼怕須承擔有關責任而不願作出相關判斷。就此,副主席詢問,當局會否引入一個行政機制,由行政長官會同行政會議決定是否有凌駕性的公眾需要就某項目填海;若會,或許便沒有必要按條例草案所建議,透過設立中央海港範圍縮減受保護的海港範圍,因為根據行政長官會同行政會議的決定,只是有凌駕性公眾需要及對公眾有裨益的填海項目才可進行。

10. 葉劉淑儀議員和謝偉銓議員關注到,《保護海港條例》及終審法院的判決對發展的影響。他們詢問,自《保護海港條例》於1997年獲制定以來,有多少個已計劃在維港推行的項目受條例所影響(包括出現延誤或被擱置的項目),以及因此而須就相關項目額外付出的費用和時間。

11. 主席表示,建造業運用複雜的技術,令須就中環及灣仔繞道項目進行的臨時填海工程,符合凌駕性公眾需要測試的準則。副主席詢問,於2021年8月24日的事務委員會上次會議上,委員曾討論有關推行工務計劃項目第873TH號(興建東區走廊下之行人板道)的項目。此項目會否受《保護海港條例》影響。

12. 馬逢國議員表示，儘管當局有需要保護維港，但《保護海港條例》下嚴苛的條文，引致公共開支增加及市民不能從若干與海濱相關項目中受惠等問題。因此，當局應考慮修訂現有《保護海港條例》。馬議員同意按條例草案的建議，設立中央海港範圍，把受保護的範圍恢復至該條例在1997年獲制定時所訂的範圍(即中央海港)。謝偉俊議員贊同馬議員的意見。

13. 馬逢國議員亦關注到，政府當局會否因為考慮到終審法院的判決而對於在維港推行項目裹足不前。他認為，值得考慮放寬終審法院的判決就凌駕性的公眾需要測試所作的規定。他並建議，當局在有關測試下亦應計及相關項目對經濟和社會的貢獻等因素。謝偉俊議員及葉劉淑儀議員對上述測試的要求嚴苛表達類似的關注。謝議員質疑，如終審法院的判決偏離《保護海港條例》的立法原意，政府當局為何沒有主動修訂《保護海港條例》。

賦權行政長官會同行政會議決定需否為公共用途而進行填海工程

14. 關於在條例草案下賦權行政長官會同行政會議決定需否為公共用途填海的擬議條文，馬逢國議員詢問，行政長官會同行政會議在作出上述決定前須考慮的因素為何、當局如何界定公共用途及有關的執行機制為何。他認為，上述事宜須經進一步討論，以在社會上達成共識。因此，當局應盡快進行公眾諮詢。謝偉俊議員贊同馬議員的意見。他並關注到，如採用上述擬議條文，當局會難在發展與保護海港之間求取平衡。他認為，就將會提出的修訂作出決定前，政府當局應全面檢視《保護海港條例》，以及諮詢相關持份者，而非倉促審議條例草案。

政府當局的回應

15. 發展局局長就議員表達的意見及關注作出綜合回應如下：

- (a) 對於麥美娟議員有意為香港的未來提出條例草案以修訂《保護海港條例》，政府當局表示感謝。法律草擬專員近日已向麥議員簽發證明書，表示條例草案符合相關規定及香港法例的一般格式。根據既定的程序，麥議員須以書面徵求立法會主席的意見；如立法會主席認為條例草案涉及政府政策，麥議員便須尋求行政長官對提出該法案的書面同意；
- (b) 在第七屆立法會將會有空間檢視《保護海港條例》及相關事宜，當局會在時機成熟時邀請議員和公眾參與對現行法例和行政措施提出的任何擬議修訂。然而，作出有關修訂的目的不應該是為方便填海，以提供土地出售或發展房屋，而是主要為改善海濱的通達性和提供公共空間；
- (c) 為改善海濱的通達性和增加公共空間，當局將會進行兩個涉及在維港填海的項目，即東區走廊下之行人板道及橫跨觀塘避風塘並設置自動行人輸送帶的行人及單車天橋。有關行人板道項目的撥款建議已獲事務委員會支持和工務小組委員會通過，並且會在2021年10月8日的財務委員會("財委會")會議提交財委會批准。有關擬議行人及單車天橋的撥款建議預計會在2024年提交財委會；及
- (d) 自終審法院於2004年作出判決，訂明有關在海港填海的規定後，政府當局在依循有關規定方面已累積經驗。舉例而言，當局已就行人板道項目完成《說明符合"凌駕性公眾需要的測試準則"的具有力和令人信服的資料報告》，證實該項目符合相關測試的準則。政府當局有信心，擬議行人及單車天橋項目亦可符合有關測試準則。

結語

16. 主席表示，麥美娟議員研究條例草案的日後路向時可考慮議員的意見。

[在下午2時45分，主席表示他會就委員的提問"劃線"，並且會容許已示意發言的委員提問。在下午2時57分，他再次提醒委員有關其指示。]

III 市區重建局油麻地及旺角地區研究

(立法會 CB(1)1347/20-21(02)—— 政府當局就
號文件 市區重建局

油麻地及旺
角地區研究
提交的文件

立法會 CB(1)1347/20-21(03)—— 立法會秘書
號文件 處就市區重

建局進行的
油麻地及旺
角地區研究
擬備的文件
(背景資料簡
介))

其他相關文件

(立法會CB(1)1371/20-21(01)—— 舊區街坊自
號文件 主促進組於

2021年9月
27日提交的
意見書(只備
中文本))

17. 應主席所請，發展局局長簡介市區重建局油麻地及旺角地區研究("油旺地區研究")，並表示政府當局將會與市區重建局("市建局")合作，共同敲定油旺地區研究提出的建議和規劃工具的執行詳情。市區重建局總經理(規劃及設計)隨後以電腦投影片向委員簡介油旺地區研究的結果和建議的詳情。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會 CB(1)1039/20-21(02) 號文件)(只備中文本)已於2021年6月22日以電子郵件方式送交委員。)

為油麻地和旺角兩區實施市區更新大綱發展概念藍圖的成本及時間表

18. 鄭泳舜議員申報他是市建局董事會非執行董事。鄭議員、副主席及何君堯議員表示支持當局引入新的規劃工具，以提高財務可行性和吸引私營機構參與實施油旺地區研究就油麻地和旺角兩區("油旺地區")建議的市區更新大綱發展概念藍圖("概念藍圖")。考慮到重建項目的規模龐大，上述委員建議政府當局及市建局就實施概念藍圖進行統籌工作，並鼓勵私營機構更廣泛參與，以期加快市區更新的步伐。

19. 發展局局長回應時表示，概念藍圖已勾劃油旺地區市區更新工作的規劃願景。鑒於重建項目的規模龐大，若要在私營機構不參與的情況下，由政府當局或市建局獨力推行在概念藍圖提出的所有項目，是不切實際的。他補充，儘管市建局擔當促進者的角色以牽頭發展 5 個擬議發展節點，推行在概念藍圖提出的項目時，亦須私營機構參與。

20. 副主席、麥美娟議員及葉劉淑儀議員支持油旺地區研究就油旺地區市區更新工作所建議的方向。這些委員關注到，整個概念藍圖需要一段相當長的時間方可實現。他們詢問，政府當局有否就實施概念藍圖訂定時間表。梁美芬議員建議市建局考慮透過發行債券，為概念藍圖所建議的重建項目提供資金，以提高油旺地區重建項目的財務可行性。

21. 發展局局長表示，政府當局及市建局計劃在 2022 年就執行新的規劃工具(例如地積比率轉移、在整合街區內進行地盤整合及住用和非住用地積比率互換)展開準備工作，當中會涉及對相關分區計劃大綱圖作出修訂及頒布相關指引。當局接着會

陸續進行在概念藍圖建議的項目。發展局局長進一步表示，在現階段就實施整個概念藍圖訂定時間表，並不切合實際的情況。在實施概念藍圖方面，政府會配合市建局的有關工作，而私營機構的參與亦能加快實施進度。有關做法會類似當局逐步落實在 2014 年就九龍城頒布的市區更新計劃，當局迄今已進行 7 個更新項目，在 4 000 個新單位當中，半數會在 2025-2026 年度落成。市區重建局行政總監補充，油旺地區的更新項目會分為 3 類，即(i)由市建局主導並將會納入市建局業務綱領的發展建議方案；(ii)由私人市場主導的發展建議方案；及(iii)由政府當局主導的公共設施發展項目。

22. 謝偉銓議員申報他是市建局董事會非執行董事。謝議員認為，由於近年對商舖的需求持續減少，因此當局有空間降低油旺地區重建項目的最高非住用地積比率。他建議，只要整體地積比率維持在相關分區計劃大綱圖容許的上限之內，藉此降低的非住用地積比率可轉為住用地積比率，以增加重建後地區的住宅單位供應。發展局局長察悉謝議員的建議，並表示市建局已在油旺地區研究中提出類似的建議。

油麻地和旺角兩區的人口密度

23. 主席察悉，市建局起步時會在概念藍圖"正"方案的基礎上展開工作，並視乎資源和土地供應情況，逐步向"零"或"負"方案的最終目標邁進。鑒於大部分新發展區仍未可供居民遷入，主席詢問，當局如何能實現"零"或"負"方案的目標。根據有關方案，人口最多可減少 30%(即"負"方案)。主席認為，政府當局及市建局應清楚說明，降低油旺地區人口密度是否更新計劃的主要目標。謝偉銓議員亦關注到，鑒於大部分市民均較喜歡居於市區，政府當局/市建局如何能降低油旺地區的人口密度。

24. 市區重建局行政總監回應時表示，在起步時採用概念藍圖"正"方案(即增加住用及非住用總樓面面積，而人口上限則維持在目前 213 000 人的水平)，能減低市建局的財政負擔。他進一步指出，概念藍圖是一個動態的模型。日後若市民渴望擁有

更寬敞的居住環境，概念藍圖可以因應不斷轉變的情況逐步調節至"零"或"負"方案。發展局局長補充，交椅洲人工島及新界北發展項目日後將會提供大面積的新土地作發展用途。隨着當局推行在適當時亦可應用於全港其他地區的轉移地積比率擬議新規劃工具，日後或有可能轉移油旺地區用地的地積比率至新發展區，令上述兩區的人口密度得以降低。他認為，市建局在起初的階段採用概念藍圖"正"方案作為油旺地區的規劃願景為恰當的做法。

新的發展節點

25. 邵家輝議員察悉，油麻地果欄將會發展為概念藍圖其中一個擬議發展節點。根據概念藍圖，當局建議把現時油麻地果欄的批發作業遷往毗鄰的巧翔街一幢新建多層大廈，其上蓋會進行商業發展項目。邵議員提到，果欄經營者要求當局在油麻地果欄現址毗鄰的用地，新建一幢設有停車場的多層大廈，並指定有關大廈只會用作重置果欄批發商。他表示，相關經營者不支持政府當局及市建局所提出的方案。邵議員批評政府當局及市建局在公布有關方案前，沒有諮詢果欄經營者。梁美芬議員亦促請政府當局及市建局就油麻地果欄日後的發展主動諮詢果欄經營者。

26. 發展局局長表示，行政長官在2018年宣布，政府當局計劃保育和活化油麻地果欄。為推展上述計劃，民政事務局委託市建局就活化油麻地果欄進行可行性研究，有關研究的報告已完成及在其後於2020年3月呈交民政事務局。民政事務局在制訂油麻地果欄活化計劃時會顧及有關研究的結果和建議，以期令油麻地區的規劃得以更為全面。發展局局長表示會把邵議員的意見轉達民政事務局。他並補充，在推行油旺地區研究建議的任何項目前，當局會諮詢相關持份者。

27. 至於在旺角東的水渠道城市水道擬議發展節點，梁美芬議員促請政府當局妥善管理該水道，以防水道發出臭味。發展局局長回應時表示，政府當局在推展水渠道城市水道發展節點項目時，會確保花墟徑水渠的水質達致可接受的水平。

28. 鄭泳舜議員問及落實上述 5 個發展節點的時間表。發展局局長回應時表示，該 5 個項目不會同步進行。在訂定有關落實上述 5 個發展節點的優先次序前，市建局將會進行諮詢。

29. 謝偉銓議員強調有必要妥善保養市區舊區的舊樓，並認為市建局推展概念藍圖所載的大型市區更新計劃時，亦應同時繼續推動有關復修油旺地區舊樓的工作。他亦詢問，油旺地區研究為何沒有探討可否在油旺地區引入新的集體運輸系統。

30. 發展局局長表示，政府當局明白樓宇復修的重要性。他並向委員保證，市建局會繼續推行相關計劃，例如樓宇更新大行動 2.0 及消防安全改善工程資助計劃。他補充，運輸及房屋局("運房局")已展開《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》，以探討全港鐵路及主要幹道基建的布局。上述策略性研究將會探討是否需要在油旺地區引入新的集體運輸系統。

在油麻地和旺角兩區提供可負擔的房屋

31. 鄭泳舜議員及麥美娟議員指出，不少基層住戶現時居於油旺地區的舊樓。他們關注到，對於受概念藍圖下重建項目影響的住戶，當局會作出甚麼補償及安置安排。鄭議員及麥議員察悉，市建局會物色合適用地，以"首置房屋"的形式發展可負擔的房屋。他們詢問，當局日後是否亦會在進行油旺地區研究的地區提供其他形式的資助房屋，包括公共租住房屋及過渡性房屋，讓受影響的基層住戶可獲原區安置。

32. 發展局局長表示，鑒於涉及收購成本，市建局以"首置房屋"的形式提供可負擔的房屋，在財政上會較為可行。發展局會與運房局聯繫，以研究可否在油旺地區提供資助房屋，例如公共租住房屋及居者有其屋計劃的單位。至於就上述兩區受市區更新影響的住戶作出的安置安排，發展局局長表示，香港房屋協會已開始在啟德發展專用安置屋邨。該等屋邨會為該等受市建局各市區更新項目

影響的住戶提供約 1 000 個單位。當局亦已在九龍城預留另一幅用地作同一用途，並預計會提供另外 1 000 個單位。首批專用安置屋邨將會在 2025-2026 年度落成。此外，在市區就有剩餘地積比率的舊社區設施進行重建時，政府當局亦會根據"一地多用"的原則，探討在該等設施上蓋發展專用安置屋邨是否可行。

其他意見及關注

33. 何君堯議員建議把強制售賣土地的門檻由現時 80%降至 60%，方便私人發展商為重新發展舊樓而就強制售賣提出申請，從而加快油旺地區的更新步伐。發展局局長表示，儘管相關事宜不屬目前的討論事項範圍，他察悉何議員的建議。

IV 活化工業大廈的進展

(立法會 CB(1)1347/20-21(04)—— 政府當局就
號文件 活化工業大廈的進展提交的文件

立法會 CB(1)1347/20-21(05)—— 立法會秘書
號文件 處就活化工業大廈擬備的文件(最新背景資料簡介)

34. 應主席所請，發展局常任秘書長(規劃及地政)以電腦投影片向委員簡介各項促進工業大廈("工廈")活化措施的推行進度。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會 CB(1)1376/20-21(02)號文件)(只備中文本)已於2021年9月28日以電子郵件方式送交委員。)

整幢改裝工業大廈作過渡性房屋用途

35. 副主席察悉，政府當局自 2018 年起已推出一籃子措施以促進工廈活化，包括旨在促成於整幢改裝的工廈落實民間主導過渡性房屋的建議。然而，當局至今只接獲 1 宗改裝整幢工廈以提供過渡性房屋單位的地契豁免書申請。副主席詢問，政府當局有否研究有何原因令市場反應有限，他並建議政府當局考慮調整有關措施以提高其成效。他進一步建議，政府當局應考慮提供誘因或利便措施，以鼓勵位於適當地點的工廈重建為永久性房屋單位，務求增加房屋供應。

36. 田北辰議員亦質疑，有關鼓勵整幢改裝工廈作過渡性房屋用途的措施是否有成效。田議員指出，由於所涉改裝費用高昂及難以就該等項目收回成本，業主沒有很大誘因把其工廈改裝作過渡性房屋。他建議政府當局應考慮全額資助相關改裝費用。主席表示，儘管至今接獲的地契豁免書申請不多，相關措施可在改裝工廈作過渡性房屋的政策上提供彈性。

37. 發展局常任秘書長(規劃及地政)解釋，政府當局已推出各項措施，鼓勵整幢改裝私人擁有的工廈作過渡性房屋用途，以及解除以往的相關限制。舉例而言，屋宇署已頒布《在住用建築物推行過渡性房屋措施申請特別變通或豁免的指引》，並會考慮就地積比率、通風、採光等規定，為過渡性房屋項目批予若干豁免。此外，整幢改裝工廈作過渡性房屋用途會被視為獲准許的臨時用途，因此無須另行向城市規劃委員會提出申請。運輸及房屋局的支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃("資助計劃")，則可提供資助予工廈業主把其工廈改裝作過渡性房屋。在 2020 年 12 月，資助計劃評審委員會批出一筆為數 6,150 萬元的資助，以把觀塘一幢工廈改裝作過渡性房屋。

38. 發展局常任秘書長(規劃及地政)亦察悉，願意就重建或改裝工廈作出龐大投資的私人業主，或會寧願把經重建/經改裝的樓宇作永久用途(例如商業、工業或住宅用途)，而非作過渡性房屋用途，

這是可以理解。部分私人業主亦可能會在意，若把整幢改裝的工廈作過渡性房屋用途，會否影響日後將有關工廈作其他用途的市場價值。

39. 發展局常任秘書長(規劃及地政)進一步表示，除了促成過渡性房屋項目外，政府當局一直持續把合適的工業用地改劃作商業或住宅用途，藉以實現多項目標，例如增加房屋供應，當中包括進行公營房屋發展項目。她補充，在空置政府土地或私人土地興建過渡性房屋單位，是供應過渡性房屋的一個主要來源。

工廈重建"標準金額"補地價先導計劃

40. 副主席詢問，在工廈重建"標準金額"補地價先導計劃("先導計劃")下，當局如何釐定適用於契約修訂的標準金額。副主席察悉，自當局於2021年3月推出先導計劃以來，已有5名申請人選擇按標準金額評估土地補價。他詢問，在同期接獲的所有相關申請中，按標準金額評估土地補價的工廈重建個案的比例為何。此外，他認為，就農地/商業土地改作住宅用途而言，在傳統的方式下，土地擁有人須與政府就所須支付的土地補價進行冗長的商議程序，此情況不利於提早供應土地作發展房屋的用途。就此，副主席建議，政府當局應考慮把按標準金額徵收土地補價的安排，擴展至上述土地發展項目，容許相關土地擁有人選擇按傳統的方式或標準金額評估土地補價，以期加快發展房屋。

41. 發展局常任秘書長(規劃及地政)答稱，當局推出先導計劃，是旨在加大力度就重建舊工廈加快修訂契約的程序。儘管到是次會議舉行時，政府當局仍未決定按標準金額徵收土地補價的安排是否能擴展至其他土地申請，當局將會繼續監察市場的反應。至今，市場對適用於重建工廈的先導計劃的反應令人鼓舞。

42. 地政總署副署長/專業事務補充，適用於契約修訂的標準金額，將按政府當局就本港5大區的其中一區(有關地段所在的地區)所訂的標準金額

計算。由於就所有個案而言，按標準金額評估的土地補價，未必均低於按傳統方式評估的土地補價，部分申請人不會選擇按標準金額評估土地補價。他表示，由於須作出回覆的限期仍未屆滿，約有10宗工廈重建個案的申請人仍未就將會選擇的評估土地補價方案作出決定。在申請人選擇按標準金額評估土地補價的5宗申請當中，有4宗已獲當局接納，其中3宗個案已完成補地價，並已幾近完成處理1宗個案。

V "長遠防治山泥傾瀉計劃"的進展

(立法會 CB(1)1347/20-21(06)—— 政府當局就
號文件 "長遠防治山
泥傾瀉計劃"
的進展提交
的文件

立法會 CB(1)1347/20-21(07)—— 立法會秘書
號文件 處就長遠防
治山泥傾瀉
計劃擬備的
文件(最新背
景資料簡介))

43. 應主席邀請，土木工程拓展署土力工程處處長以電腦投影片向委員簡介長遠防治山泥傾瀉計劃("防治計劃")的進展，以及推行防治計劃時所應用的創新科技，詳情載於政府當局的文件(立法會 CB(1)1376/20-21(03)號文件)。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會 CB(1)1376/20-21(03)號文件)(只備中文本)已於2021年9月28日以電子郵件方式送交委員。)

善用科技以提高長遠防治山泥傾瀉計劃的成效

44. 麥美娟議員表示，山泥傾瀉問題一直影響大嶼山的主要道路，不但造成道路阻塞，亦嚴重阻礙居民往返大嶼山。儘管當局在防治計劃下完成若干防治山泥傾瀉及緩減工程後，有關情況近年已有所

改善，麥議員詢問政府當局會否制定所需措施，在極端天氣情況下(例如持續暴雨)監察有關斜坡的狀況，以預測和防止山泥傾瀉的情況發生。鑒於山泥傾瀉為長久以來影響大嶼山居民的問題，麥議員促請政府當局就大嶼山主要道路沿線的斜坡進行更深入的山泥傾瀉風險研究，並着力推展相關的防治山泥傾瀉及緩減工程。

45. 發展局首席助理秘書長(工務)2表示，就嶼南道沿線70個已登記的斜坡而言，當中有58個斜坡已在防治計劃下進行鞏固工程，該等斜坡主要影響避雨亭或巴士站等設施，其餘斜坡的山泥傾瀉風險程度則屬中等。政府當局會按照防治計劃的風險評級系統對這些斜坡進行評估，並按照評級表所列的優先次序，為相關斜坡進行必要的防治山泥傾瀉及緩減工程。土木工程拓展署土力工程處處長補充，政府當局透過應用創新科技，識別靠近重要交通走廊且有潛在危險的天然山坡，以在防治計劃下處理。他表示，政府當局利用人工智能技術、航拍照片及衛星照片進行山泥傾瀉風險評估，便可加快針對有潛在危險的斜坡進行風險評級的程序，從而有助當局設計相關的防治山泥傾瀉及緩減工程。除了嶼南道外，政府當局亦在北大嶼山公路沿線有潛在危險的天然山坡設置泥石壩和柔性防護網，以緩減山泥傾瀉風險。

46. 柯創盛議員讚揚政府當局落實防治計劃，以解決本港的山泥傾瀉問題，並認為防治計劃的進度良好。柯議員詢問，創新科技的應用如何能為防治計劃優化設計流程和增加其成本效益。

47. 土木工程拓展署土力工程處處長表示，政府當局利用創新科技加快設計和推展防治山泥傾瀉及緩減工程。舉例而言，當局利用"建築信息模擬"和衛星照片處理複雜的地形，以及優化防治山泥傾瀉及緩減工程的設計。政府當局亦與本地一個研究機構合作，嘗試在防治山泥傾瀉及緩減工程中應用創新的自壓實回填物料，以提高施工效率和改善回填的質量。相對於採用傳統重新壓實方法時需進行費時的壓實程序和大量的現場測試，當局採用上述自壓實回填物料，已節省大量時間和成本。

48. 柯創盛議員詢問，政府當局長遠有何策略解決山泥傾瀉和維修斜坡的問題。土木工程拓展署土力工程處處長回應時表示，由於無法完全消除山泥傾瀉的風險，政府當局會繼續推行防治計劃。長遠而言，政府當局的目標是把本港的山泥傾瀉風險控制在合理的低水平。他表示，以1977年人造斜坡的整體山泥傾瀉風險為基準，現時的山泥傾瀉風險水平已大幅減至低於上述基準的25%。

私人斜坡的維修責任

49. 柯創盛議員察悉，政府當局會為私人人造斜坡進行安全篩選研究。他詢問，如當局發現經檢驗的私人斜坡不合標準，會否向有關業主發出危險斜坡修葺令("修葺令")。他亦問及有多少張修葺令未獲遵從。

50. 發展局首席助理秘書長(工務)2匯報，如某私人斜坡在防治計劃的風險評級系統下被評為有危險，屋宇署會發出修葺令，要求有關斜坡的業主進行勘測，以及按需要修葺有關斜坡。截至2021年7月底，當局正在處理537張修葺令，當中有大約280宗個案的勘測正在進行，或正由認可人士或註冊岩土工程師就有關個案擬定工程方案。屋宇署已就約200宗個案委聘承建商代失責的業主進行所需的工程。33宗個案正處於檢控/上訴階段，以釐清有關維修斜坡的責任，另有13宗個案正涉及委任認可人士/註冊岩土工程師跟進有關斜坡修葺工程。

51. 主席關注到，為了遵從修葺令，私人斜坡的業主進行所需的斜坡修葺工程時面對財政和技術困難。他問及政府當局向相關斜坡的業主所提供的支援。

52. 發展局首席助理秘書長(工務)2表示，土力工程處已設立社區諮詢服務組，主動為私人斜坡業主提供社區諮詢服務，以期協助他們履行維修斜坡的責任及遵從修葺令。土力工程處亦已出版一份指南，題為《處理"危險斜坡修葺令"簡易指南》，當中以簡易

的方式逐步說明私人斜坡業主如何履行修葺令的要求。土木工程拓展署土力工程處處長補充，土力工程處在地區層面向私人斜坡業主提供支援，定期為物業管理公司舉辦簡介會，分享有關如何遵從修葺令的資訊，並透過電話查詢熱線服務向市民提供技術方面的意見。

VI 其他事項

53. 主席告知委員，秘書處將會把事務委員會2020-2021年度會期的報告擬稿送交委員省覽。該報告將於2021年10月20日提交立法會。

(會後補註：事務委員會的報告擬稿(立法會CB(1)1380/20-21(01)號文件)已於2021年9月30日以電子郵件方式送交委員，而該報告(立法會CB(1)1382/20-21號文件)已於2021年10月20日的立法會會議席上提交。)

54. 議事完畢，會議於下午4時59分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2021年12月22日