

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)803/2023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：2023年6月27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, JP(主席)  
劉國勳議員, MH, JP(副主席)  
葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP  
田北辰議員, BBS, JP  
盧偉國議員, GBS, MH, JP  
劉業強議員, BBS, MH, JP  
江玉歡議員  
李鎮強議員  
吳秋北議員, SBS  
周文港議員  
林素蔚議員  
林筱魯議員, SBS, JP  
洪雯議員  
梁熙議員  
陳月明議員, MH  
陳學鋒議員, MH, JP  
鄧家彪議員, BBS, JP  
龍漢標議員

缺席委員：李慧琼議員, GBS, JP  
李浩然議員, MH, JP

## 出席公職人員：議程第III項

發展局副秘書長(工務)2

黃恩諾先生, JP

發展局首席助理秘書長(工務)2

陳志豪先生

發展局總助理秘書長(工務)3

陳子明先生

土木工程拓展署東拓展處處長

梁中立先生, JP

土木工程拓展署總工程師/東5

麥健明先生

康樂及文化事務署助理署長(康樂事務)1

黃有權先生

規劃署九龍規劃專員

黎萬寬女士

## 議程第IV項

發展局局長

甯漢豪女士, JP

發展局副秘書長(工務)2

黃恩諾先生, JP

發展局首席助理秘書長(工務)3

黃國輝先生

水務署署長

邱國鼎先生, JP

水務署助理署長/新界

尤孝賢先生

差餉物業估價署助理署長(專責事務)

詹婉珊女士, JP

## **議程第V項**

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
何珮玲女士, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)7  
余妍蓓女士

地政總署助理署長(專業事務2)  
盧珮瑤女士

**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)2  
鄧素秋小姐

議會事務助理(1)2  
張婉霞女士

---

經辦人/部門

(會議過程索引載於**附錄**。)

### **I. 自上次會議後發出的資料文件**

委員察悉，秘書處自 2023 年 5 月 23 日舉行上次會議後並無發出任何資料文件。

### **II. 下次會議的討論事項**

(立法會 CB(1)688/—— 待議事項一覽表  
2023(01)號文件

立法會 CB(1)688/—— 跟進行動一覽表)  
2023(02)號文件

2. 委員同意，下次例會將於 2023 年 7 月 25 日(星期二)下午 2 時 30 分舉行，以討論政府當局建議的下列項目：

- (a) 工務計劃項目第 9370WF 號——中區低地食水供應改善工程；及工務計劃項目第 9374WF 號——內壁為瀝青保護層的食水水管改善工程——第一批優先處理水管；
- (b) 市區重建局的工作；及
- (c) 文物保育措施進度年度報告。

(會後補註：例會的議程於2023年6月28日隨立法會 CB(1)735/2023 號文件送交委員。隨後應政府當局要求，並經主席同意，該議程已作出修訂，上述(a)項修訂為“工務計劃項目第 370WF 號——中區低地食水供應改善工程”。秘書處已於2023年7月18日透過立法會 CB(1)801/2023號文件告知委員有關上述修訂。)

### **III. 工務計劃項目第469CL號——啟德發展計劃——啟德機場北面停機坪的基礎設施**

(立法會 CB(1)688/——政府當局就工務計劃項目第 469CL 號——啟德發展計劃——啟德機場北面停機坪的基礎設施提交的文件  
立法會 CB(1)718/——李慧琼議員於2023年6月26日就工務計劃項目第 469CL 號——啟德發展計劃——啟德機場北面停機坪的基礎設施發出的函件(只備中文本))

3. 政府當局借助電腦投影片，向事務委員會簡介把工務計劃項目第469CL號的一部分提升為甲級的建議。按付款當日價格計算，初步估計所需費用約為3億6,850萬元，用以在啟德發展區第2區建造3幅相連的休憩用地(即OS3b、OS4和OS5)，以及在啟德車站廣場與世運道之間一段的啟德河河道兩岸建造休憩用地(即OS6)。

(會後補註：電腦投影片資料的電子複本於2023年6月27日隨立法會CB(1)728/2023(01)號文件以電子郵件方式送交委員。)

4. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就現正討論的議題發言前，應披露與該等議題有關的直接或間接金錢利益的性質。

5. 洪雯議員申報，她任職的公司有參與啟德發展區的項目。

#### 啟德發展區的各项發展

6. 委員就啟德發展區的各项發展提出以下問題和意見：

- (a) 鑒於啟德發展區多項地面及地底的工程(例如世運道的“簡約公屋”項目、啟德地下購物街、龍津石橋保育長廊)正在施工，而有關工程範圍交錯重疊，並涉及龍津石橋的保育工作，當局會否指定一個政府部門協調有關工程；
- (b) 就當局研究多時後，才決定改以“多元組合”模式推展九龍東環保連接系統，有委員表示失望，並促請當局考慮在九龍東引入綠色智能集體運輸系統(如“雲巴”)；及

(c) 啟德地下購物街的發展時間表。

7. 政府當局作出的回應如下：

(a) 土木工程拓展署(“土拓署”)轄下的啟德辦事處負責統籌啟德發展區各項工程的推展，以協調有關工程能按時、按序完成，並保存區內的歷史文化遺蹟；

(b) “多元組合”模式的九龍東環保連接系統包括加強九龍東公共交通服務，並採用電動車輛行駛區內新增巴士/專線小巴路線、發展自動行人道網絡、興建行人及單車使用者共用的共融通道、建造高架園景平台以連接港鐵觀塘站，以及在啟德發展區設置“水上的士”站。當局正逐步落實該環保連接系統下的各項設施，並會在“多元組合”模式的環保連接系統的基礎上，繼續考慮內地及世界各地綠色智能集體運輸系統的最新技術發展，探討優化該環保連接系統的空間，以提升區內交通運輸網絡的效能、成本效益及可持續性；及

(c) 啟德地下購物街全長約 1 500 米，當中近啟德站約 400 米會於 2023 及 2024 年相繼落成和啟用，餘下約 1 100 米預計於 2025 至 2029 年間及其後陸續落成。

#### 啟德發展區休憩用地的設計、建造及管理

8. 委員就啟德發展區休憩用地的設計、建造及管理提出以下問題和意見：

- (a) 擬議工程範圍內的 4 幅休憩用地 (即 OS3b、OS4、OS5 和 OS6) 是否有足夠的避雨及遮蔭設施，以及當局會否考慮在有蓋座椅上加裝風扇，並設置太陽能光伏板，利用太陽能驅動風扇以助散熱；
- (b) 當局會否考慮舉辦設計比賽，邀請業界為該 4 幅擬議休憩用地提出創新的設計建議；
- (c) 該等休憩用地近啟德河的位置會否用作舉行親水活動，以及當局如何確保行人和單車使用者安全使用休憩用地內的共融通道；
- (d) 鑒於該等鄰近民居的休憩用地日後會用作展覽及舉行活動，當局會如何平衡居民生活及休憩用地使用者的需要，以及如何應付有關活動所帶來的人流、車流；
- (e) 上述擬議休憩用地會否預留空間以興建啟德地下購物街，避免日後需反覆開掘；
- (f) 鑒於啟德發展區(包括啟德河)擁有豐富的歷史內涵，當局會否考慮在上述擬議休憩用地展示啟德一帶的歷史；
- (g) 擬議工程預計產生的非惰性建築廢物當中各種物料所佔的比例，及有關廢物會否運往屯門的 Y·PARK(林·區)處理；
- (h) 就當局會在擬議工程的合約內訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，以控制施工期間的噪音，當局

預計在實施有關措施後，工地附近的噪音分貝水平為何；及

- (i) 就李慧琼議員來函(立法會CB(1)718/2023(01)號文件)提及另一幅不在擬議工程範圍內的休憩用地OS6a，當局應考慮交由土拓署設計及建造該休憩用地，而非康樂及文化事務署(“康文署”)，以盡快完成有關工程，改善蚊蟲滋生的問題及區內的通達性。作為臨時措施，當局亦應開放休憩用地OS6a內的通道，供區內居民使用。

9. 政府當局作出的回應如下：

- (a) 上述4幅擬議休憩用地合共設有約350個座位，當中約160個會安裝設有太陽能光伏板的上蓋或在樹蔭下。如有需要，當局日後可增加設有上蓋或在樹蔭下的座位數目。當局亦會考慮在設有太陽能光伏板的有蓋座椅上加裝風扇的建議；
- (b) 土拓署曾於2014年舉辦啟德河概念設計比賽，邀請業界及公眾人士就啟德發展區內的啟德河段提供設計概念，作為日後工程的參考，並會繼續聆聽當區區議會就擬議休憩用地提出的意見；
- (c) 當局會在擬議休憩用地OS6興建3個採用層級式設計的觀景台，以便公眾人士可於啟德河進行親水活動。然而，由於啟德河為東九龍主要的排洪設施，為保障公眾人士的安全，當局會在啟德河沿岸興建圍欄；



- (d) 當局會透過有法律效力的使用規則、在現場設置指示牌和地面標示引導行人和單車使用者保持距離，及發布共融通道使用者注意事項，以管理啟德發展區內的共融通道，而當局會主要以勸諭為主進行規管；
- (e) 擬議休憩用地會設有洗手間及飲水機等設施供市民使用，而擬議休憩用地內的行人通道及共融通道亦有助加強區內的通達性；
- (f) 擬議休憩用地會連接啟德地下購物街，並已預留接駁位，避免日後需反覆開掘；
- (g) 當局會把啟德發展區的公共空間規劃作不同用途，以配合各處的主題特色。舉例而言，啟德車站廣場及龍津石橋保育長廊等會設有展示啟德一帶歷史的設施，而4幅擬議休憩用地則主要作靜態休閒之用；
- (h) 在施工階段，當局會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施供政府批核。而擬議工程所產生的非惰性建築廢物主要為雜草及施工產生的廢物，當局會在施工階段再與環境保護署聯絡，考慮當中是否可運往 Y·PARK(林·區)處置；
- (i) 由於擬議工程主要涉及挖掘及重鋪地面的工作，當局預計工程不會產生大量噪音，而承建商進行高噪音建築工程時，亦需使用滅音器或減音器，及豎設隔音板或隔音罩，以減少對附近居民造成的滋擾；及

- (j) 康文署會根據“體育及康樂設施十年發展藍圖”推展多項康體設施或就有關設施(包括休憩用地 OS6a)進行可行性研究。至於中期方案，當局會以“先開放、後優化”的形式發展休憩用地 OS6a，由土拓署透過小型工程項目，在休憩用地 OS6a 設置座椅、並建造休憩區、行人及單車共用的共融通道等設施，並務求盡快開放設施予公眾使用，以加強區內的通達性及防止蚊蟲滋生。有關設施落成後將交由康文署管理，而康文署會在推展休憩用地 OS6a 的可行性研究時考慮中期方案內的設施，並會諮詢地區人士，適量地優化日後的配置。

- 政府當局 10. 應委員要求，政府當局會提供下述資料：  
(a)啟德發展區各項興建中及擬議興建的綠化及休憩設施(包括但不限於休憩用地 OS3b、OS4、OS5、OS6 和 OS6a)的落成/預計落成開放予公眾使用的時間表；及(b)負責管理上述綠化及休憩設施的政府部門名單。

向工務小組委員會提交撥款建議

11. 主席總結時表示，委員普遍支持政府當局把撥款建議提交工務小組委員會考慮。

**IV. 水務設施(修訂)條例草案2023**

(立法會 CB(1)688/—— 政府當局就水務設施(修訂)條例草案 2023 提交的文件)

12. 政府當局借助電腦投影片，向事務委員會簡介為加強水務監督處理濫收水費情況的執法權力而就《水務設施條例》(第 102 章)及《水務設施規例》(第 102A 章)提出的修訂建議(“修例建議”)。

(會後補註：電腦投影片資料的電子複本於 2023 年 6 月 27 日隨立法會 CB(1)728/2023(02)號文件(只備中文本)以電子郵件方式送交委員。)

13. 副主席、田北辰議員、盧偉國議員、周文港議員、林筱魯議員、陳月明議員、陳學鋒議員、鄧家彪議員及龍漢標議員表示支持修例建議。

#### 修例建議的範圍

14. 委員就修例建議的範圍及有關濫收水費的規管制度的執行細節，提出以下質詢及意見：

- (a) 委員認為政府當局嚴格執行《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 IVA 部，已足以規管分間單位(俗稱“劏房”)業主向租戶收取水費的事宜。當局應闡釋提出修例建議以重複施加規管收取水費的條文的原因；
- (b) 委員指出加強執法效能的修訂建議已賦權水務署和差餉物業估價署(“估價署”)互通有關濫收水費的資料，修訂建議生效後，水務署將可透過估價署取得涉及濫收水費的處所的資料(包括租約)作調查之用，相關人士理應無須同時向兩個政府部門提供資料。就此，委員詢問是否仍有需要在修例建議中加入相關人士必須向水務監督提交資料的規定；
- (c) 建議除授權水務署及估價署就調查濫收水費個案交換資料外，當局應進一步將資料互聯互通的安排擴展至負責其他不同專責範疇的執法部門，以同時加強針對其他違規行為

的執法效能。舉例而言，水務署可提供申請供水的用戶資料予地政總署跟進非法佔用土地作棕地作業的個案；屋宇署亦可將在巡查樓宇時發現經營劏房的處所的資料交予估價署以供處理涉嫌違反《業主與租客(綜合)條例》的個案；

- (d) 籲請政府當局在日後檢視《水務設施條例》及相關法例時，考慮加入條文，以確保供水帳戶的註冊用戶為合法土地/處所佔用人及沒有違契情況，從而透過規管供水，加強土地管制；及
- (e) 住宅用戶的水費一般是每 4 個月結算一次，並按用水量以漸進式收費率計算。就此，委員詢問相關法例是否容許業主在接獲水費單前，自行估算並按月向租戶預收水費。

15. 政府當局作出的回應如下：

- (a) 《業主與租客(綜合)條例》和是次修例建議的涵蓋範圍不同，前者所規管的租賃須在 2022 年 1 月 22 日當日或之後開始，而後者則不受此限制。此外，修例建議亦可處理劏房以外的其他處所涉及之濫收水費問題；
- (b) 有關“取得文件和資料的權力”的修訂建議是賦予水務監督按執行職務的需要直接向有關人士取得資料的權力，包括取得與調查濫收水費有關而估價署未有收集的資料；
- (c) 發展局轄下的規劃署、地政總署及屋宇署有互通與發展事宜相關資料的現行機制。當局察悉委員的意見，

並將研究如何擴大資料互聯互通的範圍，從而加強執管工作。倘若政府部門之間未能互通資料是礙於法例上的限制，當局會檢視有否需要考慮修訂相關法例；及

- (d) 當局將跟進委員就業主在用水周期內透過估算向租戶預收水費的做法所提出的關注，研究應否有需要透過修例作出規範。然而，當局強調最理想的做法是為劏房戶安裝水務署的獨立水錶以量度個別租戶的用水量並按水費單收費。

### 濫收水費的罰則

16. 委員認為政府當局應就濫收水費施加更嚴厲的罰則，並提出以下問題及建議：

- (a) 擬議的濫收水費罰則水平過低(即首次被定罪的罰款為第 3 級(10,000 元)，而第二次或其後再被定罪的罰款為第 4 級(25,000 元))。有意見認為可跟隨非法取水的罰則，一經定罪，即可處罰款最高 25,000 元，並更嚴厲懲處重犯個案(例如將罰款增加至 50,000 元)。此外，有委員建議一併檢視及相應提高《業主與租客(綜合)條例》中有關濫收水費的罰則；
- (b) 委員察悉如未能按要求在指定限期前向水務監督提交所需資料的往後每天須額外罰款 1,000 元，並詢問上述指定限期為期多久及以何原則訂定該限期；
- (c) 委員認為應強化擬議條文的規定，確保被裁定濫收水費的人士必須向付款人退還多收的金額，而非如現

時擬議條文所述只讓法庭可以作出有關命令；及

- (d) 過往大部分懷疑濫收水費的投訴皆因為投訴人不願作證或未能提供相關資料而沒有足夠證據提出檢控，在修例後亦有可能有租戶不願舉報提供虛假資料的業主，影響執法成效。就此，有委員建議政府當局在修例建議中加入條文，就業主強迫曾作證或舉報違規情況的租戶遷離處所以作報復的行為施加嚴厲罰則。

17. 政府當局作出的回應如下：

- (a) 經參考《水務設施條例》下就各種罪行所訂的罰則及其他相關法例(包括《業主與租客(綜合)條例》下與濫收公用事業服務費用相關罪行的罰則)，並根據罪行的嚴重程度而釐定罰則水平須達致相稱及一致性，當局認為擬議的罰則水平合適。此外，由於非法取水有引致污染食水的風險，罪行的後果比較嚴重，因此罰則水平相對較高。此外，考慮到過往成功定罪的濫收水費個案，涉案人士濫收的金額每月約為數十元，而被罰款為 1,000 元至 5,000 元不等，當局認為擬議的罰則水平有一定阻嚇作用；
- (b) 是次修例除加強罰則外，另一目的是針對過往蒐證和調查方面的困難而加強當局的執法權力，憑藉要求相關人士必須按法定要求提交資料的規定，發揮阻嚇作用打擊濫收水費。參考其他法例要求取得類近資料的規定，修訂建議提出任何人若無合理辯解而不遵從水務監督的

要求提供資料，即屬違法，並建議處以第 3 級罰款(10,000 元)，以及若在指定限期後仍未提交所需資料，則從指定限期後起計算每天額外罰款 1,000 元。當局現階段擬考慮將有關限期定為 14 天至 1 個月；

- (c) 當局察悉委員認為相關條文的用字應更明確規定被裁定濫收水費的人士必須向付款人退還多收的金額，會跟進有關意見；及
- (d) 透過修例實施新措施強制有關涉事人士(包括業主和租戶等)向水務監督提交資料，變相令租客舉證成為遵從法例要求的行為，有助減低業主可能對租戶施加的壓力。

### 執法行動

18. 委員關注政府當局如何提升執法效能，並提出以下問題及意見：

- (a) 水務署除處理濫收水費的投訴個案外，有否進行主動巡查。若有，巡查的對象是否包括未按法定要求向估價署提交租賃通知書的劏房。此外，在以往處理懷疑濫收水費投訴個案時，有否同時跟進相關處所在其他範疇(例如繳付印花稅及建築工程等)的違規情況；
- (b) 政府當局預計需否增加人手，以落實在修例後加強採取執法行動；
- (c) 委員認為在劏房安裝獨立水錶，是避免業主向租戶收回水費時發生爭議的有效方法。然而政府當局在協助劏房安裝獨立水錶的工作成效

不彰。委員就此建議當局加強在有關方面的宣傳工作；

- (d) 委員問及有否技術上的限制令部分劏房不能安裝獨立水錶。長遠而言，當局會否將安裝獨立水電錶設定為經營劏房的基本條件。此外，有意見指當局可考慮在相關法例內列明業主向租戶要求分攤水費時所採用的款額計算方法，以減少爭拗；及
- (e) 委員詢問政府當局引進自動讀錶系統的進展，並建議當局大規模推廣安裝智能水錶，以助調查及偵察濫收水費的情況。

19. 政府當局作出的回應如下：

- (a) 自 2021 年 5 月起，《2021 年水務設施(水務設施規例)(修訂)條例》生效後，水務署和估價署共聯合造訪了超過 4,300 個劏房戶，打擊濫收水費的違法行為。當局除了跟進舉報個案，亦會到不同地區主動巡查以識別濫收水費的違規情況，巡查目標包括業主未向估價署遞交租賃通知書的劏房戶。過往亦有例子是舉報個案雖未能提供涉事劏房戶的準確地址，當局亦就個案巡查整幢大廈，以調查潛在的濫收水費個案。如在調查期間，當局發現有關處所涉嫌違反《水務設施條例》以外的其他法例或規定，亦會向相關的執法部門反映情況；
- (b) 是次修例將加強當局的蒐證權力及增加罰則，從而提升執法效能及減少濫收水費的情況，因為修例建議強制有關人士提供資料，亦有助



減少目前透過勸籲尋求相關人士作證的聯絡工作。當局已成立專責隊伍(由約 35 名人員組成)，以應付修例後所預計與執法相關所增加的工作量；

- (c) 為鼓勵劏房業主為分間單位申請安裝獨立水錶計劃(“該計劃”)，2023-2024 年度財政預算案公布，就在該計劃下安裝的每個水錶所繳付的水費按金(400 元)及提供水錶費用(120 元)已獲豁免。為進一步協助劏房安裝獨立水錶，水務署已協調關注劏房問題的社會服務機構和水喉業協會，合辦義工服務計劃，為劏房戶免費安裝獨立水錶。當局備悉委員對劏房安裝獨立水錶的進度的關注，並會繼續加強宣傳推廣，呼籲劏房業主安裝獨立水錶。當局期望在增加罰則及提升執法等多管齊下的措施落實後，業主會主動申請安裝獨立水錶，以避免因誤收水費而觸犯法例；
- (d) 考慮到強制劏房安裝獨立水錶可能會令劏房業主把相關費用轉嫁予租戶；而且某些位於老舊建築物的劏房，由於樓宇老舊或公用地方過於狹小，對安裝獨立水錶工程亦構成技術上的限制，因此當局認為修例加強執法權力，從而推動業主自願安裝獨立水錶是打擊濫收水費的合適方法。此外，由於用水量按個別用戶的習慣而定，以任何客觀原則訂定標準水費攤分方法也有一定爭議性，所以劏房安裝獨立水錶，讓每個獨立水錶獲發獨立水費單供繳交水費為最公平的攤分水費依據；及

- (e) 至於智能水錶的應用，當局會考慮在水務署人員難以進入單位抄讀水錶的劏房戶，安裝可在一定範圍內提供遙距讀錶功能的智能水錶。另外，在引進自動讀錶系統的整體進展上，當局正留意智能水錶在採用無線電通訊技術方面的最新發展，並於合適地點進行測試。當局會審視有關科技的發展情況，探討於現有樓宇引進採用無線電通訊技術的自動讀錶系統是否可行，以採用可靠和具成本效益的方案，加快安裝智能水錶。

### 宣傳教育

20. 委員提出，政府當局必須加強宣傳及教育工作，讓地產代理監管局、地產代理組織、業主和租戶得悉修訂條例下的各項強化措施及規定，並清楚提醒租戶切勿提交或協助業主提供虛假資料，以免負上刑事責任。政府當局表示將加強向相關人士和組織宣傳及介紹修訂條例下的新規定，特別是業主必須妥善保存及按法定要求提交租戶付還水費的相關文件及資料，並提醒業主及租戶切勿以身試法干犯有關使用虛假文件的刑事罪行。

### **V. 資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地2022-2023財政年度進度報告**

(立法會 CB(1)688/—— 政府當局就資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地進度報告提交的文件  
2023(05)號文件

立法會 CB(1)688/—— 立法會秘書處就有關支援非政府機構善用空置  
2023(06)號文件

政府用地的資助  
計劃擬備的文件  
(最新背景資料  
簡介))

21. 政府當局借助電腦投影片，向事務委員會簡介就支援非政府機構善用空置政府用地而設的資助計劃(“資助計劃”)在 2022-2023 財政年度的推展情況。

(會後補註：電腦投影片資料的電子複本於 2023 年 6 月 27 日隨立法會 CB(1)728/2023(03)號文件(只備中文本)以電子郵件方式送交委員。)

22. 林筱魯議員申報，他所屬的社區組織有於政府用地上推行項目。

#### 資助計劃及空置政府用地的最新情況

23. 多位委員對政府當局支援非政府機構善用空置政府用地表示支持，並作出以下提問及建議：

- (a) 委員察悉截至 2023 年 3 月底，在資助計劃下已批出合共約為 5 億 1,200 萬元的資助上限(佔 10 億元總撥款額逾一半)，並建議當局盡快評估資助計劃的成效，以訂定未來路向；
- (b) 委員指出仍有可作社區、團體或非牟利用途的約 530 幅空置政府用地(包括空置校舍)待合資格機構申請使用。就此，當局有否分析該等用地缺乏吸引力的原因，例如土地的面積零碎或不規則、資助上限不敷應付必須的基本復修工程，以及缺乏接駁道路等。此外，有意見認為當局應從速規劃空置校舍的用途

(特別是位於市區及鄰近民居的校舍)，以更有效運用土地資源；

- (c) 對非政府機構而言，闢設車輛通道的成本高昂，當局有否考慮由政府按各用地的位置規劃及興建道路，以增加非政府機構使用該等用地的可行性。若採用此方案，當局預計可駁通多少幅空置用地的對外交通；
- (d) 委員認為各空置政府用地的環境及情況不一，所需的工程規模亦有差異，因此建議資助計劃就個別用地的實際情況設定資助上限，而非劃一以 6,000 萬元為限，從而加強支援規模較小的非政府機構在有關用地推展項目；及
- (e) 鑒於有不少仍待申請使用的空置用地位於鄉郊地方，委員建議當局放寬申請資助計劃的資格以涵蓋鄉事委員會及村委會等鄉村組織，一方面可有助善用土地推廣鄉郊文化，另一方面亦可支援沒有村公所的鄉村推行惠及村民的項目。

24. 政府當局作出的回應如下：

- (a) 地政總署批予非政府機構或社會企業租用空置政府用地的短期租約由 2015 年至 2018 年間合共 19 宗增加至最近 4 年的 73 宗，其中 25 宗推行的項目獲資助計劃撥款支援。資助計劃至今批出的款額已佔資助計劃下 10 億元撥款逾半，當中未包括支援 9 個核准項目進行建築工程的撥款。有見及此，當局會於 2023 年下半年檢視資助計劃的成效及執行

細節，以擬定資助計劃日後的運作安排，過程中會考慮議員的意見；

- (b) 在空置政府用地的面積方面，大部分獲資助項目(約 7 成)所處用地的面積在 1 000 平方米以上，而在約 460 幅空置政府用地(不包括空置校舍)中，只有約 100 幅的面積為 1 000 平方米以上。當局備悉委員建議為使用空置用地創造更多有利條件的意見，在檢視資助計劃時會同時作相關考慮。此外，有意使用鄉郊空置政府用地的鄉事委員會亦可與當局聯絡，以探討有關安排；及
- (c) 自 2011 年實施中央調配機制，規劃署已先後檢視 256 幅由教育局確認不再需要分配作學校用途的空置校舍用地，當中 43 幅可供申請作社區、機構或非牟利短期用途。地政總署已在“地理資訊地圖”網站發布有關空置校舍用地的資料，以供非政府機構及社會企業申請租用。

#### 為申請機構提供的支援

25. 委員就政府當局如何能為推行社區項目的非政府機構提供更到位的支援，提出以下質詢及意見：

- (a) 委員反映當局要求申請機構提交補充資料的程序繁複，機構往往要分別聯絡不同政府部門了解情況及提交文件。他們籲請當局保持處理資助申請的機制簡單及盡量減省流程，並為申請機構策劃項目的前期工作提供更完善的支援，包括就擬在不同用地推行項目而需要考慮

聘用的顧問服務及所需提交的文件提供指引；

- (b) 委員以用作過渡房屋的摩星嶺域多利道用地(項目獲資助金額740萬元)為例,指出如項目運作年期有限,並不符合成本效益。此外,用作非牟利食物製作中心的沙田插桅杆村用地(項目獲資助金額6,000萬元)所需興建的設施規模較大,申請機構亦需尋求其他財政支援。就該等涉及大額投資的項目,當局在租約續期安排上會否為申請機構提供一定保障,讓其安心投放有關資源。委員並詢問當局有否為撥作臨時用途的政府用地設定用作該等用途的期限;及
- (c) 對於在劃為鄉村式發展地帶的用地(例如沙田插桅杆村用地)推行的項目,當局會否協助有關非政府機構向城市規劃委員會(“城規會”)申請改變土地用途的規劃許可。

26. 政府當局作出的回應如下：

- (a) 發展局已在資助計劃下成立一個專責小組,盡量為支援非政府機構推行項目提供“一條龍”服務。在有需要時,專責小組可協調相關機構與不同政府部門的聯絡工作,並就策劃工程的前期工作提供初步意見;
- (b) 根據現行做法,地政總署通過直接批地的方式批出的短期租約固定租期一般不多於5年。某些個案如有政策理據,則固定租期可長達7年,及後視乎情況可按月或按季續租。委員在問題中指出的兩個項目的

用地(即摩星嶺域多利道及沙田插桅杆村)，均無需即時用作永久或其他臨時用途，因此預計可在租約期滿後續租。當局補充，有意推行社區項目的非政府機構或社會企業，可考慮過往有不少例子是承租人透過短期租約期滿後續期而得以在有關用地推行有相當延續性的項目，從而評估投放資源在空置政府用地推行項目是否物有所值；及

- (c) 一般來說，非政府機構或社會企業不需要就不多於 5 年使用政府位於市區的空置用地作臨時用途向城規會申請規劃許可。

#### 評審申請的準則

27. 委員就政府當局在評審申請資助的項目時須考慮的因素，提出以下意見：

- (a) 既然資助的項目是以短期形式租用該等撥作臨時用途的用地上推行，當局應考慮因應項目的臨時性質，合理地調低施工標準(例如防火及部分建築結構標準)，以減低因為工程須符合永久設施的技術要求而不必要地增加項目的所需資金；及
- (b) 當局在審批項目時，必須適當處理用地附近居民的關注事項，考慮工程期間及項目運作後對地區環境及治安可能帶來的影響(特別是寧靜的鄉村環境)。

28. 政府當局表示在評審工程的技術範疇時會盡量提供彈性，確保項目符合運作需要及節約的原則。此外，根據過往經驗，透過與當地社區加強溝通，向鄰近居民解說項目帶來的裨益，並盡量

調整施工時間以減低對居民的影響，相關的非政府機構皆可以與社區就項目達成共識。

### 其他關注

29. 委員詢問於葵涌業成街及荃灣海興路與海角街交界處兩幅用地推展的過渡房屋項目有否在資助計劃及“支援非政府機構推行過渡房屋項目的資助計劃”(“過渡房屋計劃”)下獲得雙重資助。政府當局解釋，該兩個過渡房屋項目在前運輸及房屋局於2020年3月獲批撥款推出過渡房屋計劃前，在資助計劃下獲撥款進行前期工程，包括詳細設計及土地勘測，其後的建築工程費用，由過渡房屋計劃所設的機制審批及處理，並不會就相同的工程範疇獲重複資助。

*[在下午5時15分，主席指示把會議延長15分鐘，讓議員完成討論此項目。]*

## **VI. 其他事項**

30. 議事完畢，會議於下午5時16分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1暨公共申訴辦事處  
2023年7月19日



**發展事務委員會  
會議過程**

日期：2023年6月27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

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
<b>議程第 I 項——自上次會議後發出的資料文件</b>			
<b>議程第 II 項——下次會議的討論事項</b>			
<a href="#">000344</a> - <a href="#">000511</a>	主席	2023 年 7 月 25 日會議的討論事項	
<b>議程第 III 項——工務計劃項目第 469CL 號——啟德發展計劃——啟德機場北面停機坪的基礎設施</b>			
<a href="#">000512</a> - <a href="#">001229</a>	主席 政府當局	政府當局作出簡介 [ 立法會 CB(1)688/2023(03) 及 CB(1)728/2023(01)號文件]	
<a href="#">001230</a> - <a href="#">001913</a>	主席 周文港議員 政府當局	為擬議休憩用地舉辦設計比賽  擬議休憩用地會否用作舉行親水活動  確保行人和單車使用者安全使用 擬議休憩用地內的共融通道  平衡居民生活及擬議休憩用地使用 者的需要	
<a href="#">001914</a> - <a href="#">002501</a>	主席 盧偉國議員 政府當局	在九龍東引入綠色智能集體運輸 系統	
<a href="#">002502</a> - <a href="#">003124</a>	主席 林筱魯議員 政府當局	啟德發展區各項綠化及休憩設施的 落成/預計落成開放予公眾使用的 時間表，及管理有關設施的政府 部門  擬議休憩用地的避雨及遮蔭設施	政府當局 (參閱會議 紀要第 10 段)
<a href="#">003125</a> - <a href="#">003655</a>	主席 副主席 政府當局	就李慧琼議員來函(立法會 CB(1)718/2023(01)號文件)提出的 關注事項作出跟進	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
<a href="#">003656</a> – <a href="#">004151</a>	主席 吳秋北議員 政府當局	擬議休憩用地會否預留空間以興建啟德地下購物街，以及該地下購物街的發展時間表  擬議工程預計產生的非惰性建築廢物會否運往 Y·PARK(林·區)處理	
<a href="#">004152</a> – <a href="#">004730</a>	主席 洪雯議員 政府當局	會否有政府部門協調啟德發展區的各项工程  在擬議休憩用地展示啟德一帶的歷史	
<a href="#">004731</a> – <a href="#">005203</a>	主席 政府當局	就李慧琼議員來函(立法會CB(1)718/2023(01)號文件)提出的關注事項作出跟進  實施噪音緩解措施後，工地附近的噪音分貝水平	
<a href="#">005204</a> – <a href="#">005236</a>	主席	總結	
<b>議程第 IV 項——水務設施(修訂)條例草案 2023</b>			
<a href="#">005237</a> – <a href="#">005949</a>	主席 政府當局	政府當局作出簡介 [立法會 CB(1)728/2023(02) 及 CB(1)688/2023(04)號文件]	
<a href="#">005950</a> – <a href="#">010437</a>	主席 陳月明議員 政府當局	透過規管供水，加強土地管制	
<a href="#">010438</a> – <a href="#">011225</a>	主席 田北辰議員 政府當局	在修例加強政府部門資料互通後，是否仍有需要加入相關人士必須向水務監督提交資料的法定要求  會否考慮在相關法例內列明分攤水費的標準計算方法  提高濫收水費重犯個案的罰則	
<a href="#">011226</a> – <a href="#">011806</a>	主席 周文港議員 政府當局	提高濫收水費的罰則  就分間單位(俗稱“劏房”)業主強迫曾作證或舉報違規情況的租戶遷離處所施加嚴厲罰則	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>就修訂條例下的各項強化措施及規定，加強宣傳及教育工作</p> <p>釐清會被視為濫收水費的情況</p>	
<p><a href="#">011807</a> - <a href="#">012504</a></p>	<p>主席 副主席 政府當局</p>	<p>如何防範相關人士提供虛假資料</p> <p>水務監督要求相關人士提交資料的指定限期為期多久及以何原則訂定該限期</p> <p>擴展政府部門資料互通的安排，以加強土地管制</p>	
<p><a href="#">012505</a> - <a href="#">012832</a></p>	<p>主席 盧偉國議員 政府當局</p>	<p>加強宣傳及推廣在劏房安裝獨立水錶</p>	
<p><a href="#">012833</a> - <a href="#">013350</a></p>	<p>主席 陳學鋒議員 政府當局</p>	<p>修訂法例後執法工作的人手安排</p> <p>擴展政府部門資料互通的安排，以更有效規管劏房的租賃</p> <p>會否進行主動巡查，以識別濫收水費的個案</p>	
<p><a href="#">013351</a> - <a href="#">014128</a></p>	<p>主席 鄧家彪議員 政府當局</p>	<p>相關法例是否容許業主在接獲水費單前要求租戶預繳水費</p> <p>主動巡查的目標</p> <p>處理懷疑濫收水費的投訴時，有否一併跟進有關劏房的其他違規情況</p>	
<p><a href="#">014129</a> - <a href="#">014545</a></p>	<p>主席 林筱魯議員 政府當局</p>	<p>釐清業主可否在接獲水費單前要求租戶預繳水費</p> <p>加強宣傳及推廣在劏房安裝獨立水錶</p> <p>引進自動讀錶系統的進度</p> <p>加強宣傳教育，提醒相關人士切勿提供虛假資料</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
<a href="#">014546</a> - <a href="#">015336</a>	主席 江玉歡議員 政府當局	建議政府當局嚴格執行《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IVA部，打擊濫收水費  一併提高是次修例建議和《業主與租客(綜合)條例》中有關濫收水費的罰則  長遠來說，會否強制為劏房安裝獨立水錶	
<a href="#">015337</a> - <a href="#">015635</a>	主席 龍漢標議員 政府當局	安裝獨立水錶的技術限制  強化擬議條文的規定，確保被裁定濫收水費的人士必須向付款人退還多收的金額	
<a href="#">015636</a> - <a href="#">020107</a>	主席 李鎮強議員 政府當局	加強推廣智慧水錶  提升濫收水費的罰則，與非法取水的罪行看齊	
<a href="#">020108</a> - <a href="#">020211</a>	主席	總結	
<b>議程第V項——資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地 2022-2023財政年度進度報告</b>			
<a href="#">020212</a> - <a href="#">021518</a>	主席 政府當局	政府當局作出簡介 [立法會CB(1)728/2023(03)及CB(1)688/2023(05)號文件]	
<a href="#">021519</a> - <a href="#">022110</a>	主席 劉業強議員 政府當局	就個別空置政府用地的情況，調高資助上限  盡快評估就支援非政府機構善用空置政府用地而設的資助計劃(“資助計劃”)的成效，以訂定未來路向  放寬資助計劃的申請資格以涵蓋鄉村組織	
<a href="#">022111</a> - <a href="#">022613</a>	主席 陳月明議員 政府當局	簡化申請流程  審批項目時，考慮受影響居民的關注事項，特別是對鄉村的環境及治安帶來的影響	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		放寬資助計劃的申請資格以涵蓋鄉村組織	
<a href="#">022614</a> – <a href="#">023137</a>	主席 田北辰議員 政府當局	分析部分空置政府用地對非政府機構缺乏吸引力的原因  研究由政府興建道路駁通多幅空置用地的可行性	
<a href="#">023138</a> – <a href="#">023718</a>	主席 林筱魯議員 政府當局	為申請機構策劃項目的前期工作提供更完善的支援  因應項目的臨時性質，合理地調低施工標準	
<a href="#">023719</a> – <a href="#">024304</a>	主席 洪雯議員 政府當局	從速規劃空置校舍的用途  撥作臨時用途的政府用地的使用期限及相關項目的成本效益  對過渡房屋項目提供的資助	
<a href="#">024305</a> – <a href="#">024940</a>	主席 龍漢標議員 政府當局	短期租約的續期安排及建設工程規模較大的項目的投資風險  有否就非政府機構向城市規劃委員會申請改變土地用途的規劃許可提供協助	
<a href="#">024941</a> – <a href="#">024950</a>	主席	總結	
<b>議程第 VI 項——其他事項</b>			
<a href="#">024951</a> – <a href="#">025000</a>	主席	結語	

立法會秘書處  
 議會事務部1暨公共申訴辦事處  
 2023年7月19日