

立法會
發展事務委員會
會議紀要

日期 : 2024年7月15日(星期一)
時間 : 上午9時
地點 : 立法會綜合大樓會議室2A

出席名單

出席議員及官員、應邀出席者和列席秘書及職員名單載於附錄1。

(會議程序的逐字紀錄本載於附錄2。)

I. 自上次會議後發出的資料文件

自上次會議後，秘書處曾向事務委員會發出5份報告/資料文件(立法會CB(1)892/2024、CB(1)899/2024(01)、CB(1)899/2024(02)、CB(1)1034/2024(01)及CB(1)1034/2024(02)號文件)。

II. 下次會議的討論事項

2. 事務委員會同意於2024年10月22日(星期二)舉行的下次例會討論以下事項：

- (a) 與更新及精簡強拍制度相關的撥款申請；及
- (b) 牛潭尾的發展建議。

III. 工程計劃項目第4399DS號——搬遷沙田污水處理廠往岩洞

3. 政府當局就搬遷沙田污水處理廠往岩洞工程計劃餘下部分的撥款建議徵詢事務委員會的意見。擬議工程估計所需費用約為156億4,840萬元(按付款當日價格計算)。

4. 事務委員會就項目進行討論，政府當局就議員的意見和提問作出回應。曾發言的議員包括(按發言次序)：周文港議員、葉劉淑儀議員、陳月明議員、林素蔚議員、洪雯議員、李世榮議員、陳恒鑽議員、易志明議員及劉業強議員。

跟進行動

5. 事務委員會支持政府當局把上述撥款建議提交工務小組委員會審議，並就多項事宜提出關注，包括有否進一步下調擬議工程成本的空間、沙田污水處理廠遷往岩洞後對附近環境帶來的影響，以及該廠房現址騰空後的用途等。

6. 應事務委員會的要求，政府當局會就政府於2022-2023財政年度在污水處理服務費計劃下所得收入是否足以抵銷同期的污水處理服務操作和維修成本(共約11.2億元)提供補充資料。

IV. 市區重建局的工作

7. 政府當局及市區重建局(“市建局”)向事務委員會簡介市建局於2023-2024年度的工作進度及其2024-2025年度的業務計劃。

8. 事務委員會就項目進行討論，政府當局就議員的意見和提問作出回應。曾發言的議員包括(按發言次序)：洪雯議員、劉國勳議員、周文港議員、陳學鋒議員、林素蔚議員、林筱魯議員(副主席)、江玉歡議員、李慧琼議員、鄧家彪議員、盧偉國議員(主席)、龍漢標議員及吳秋北議員。

跟進行動

9. 議員肯定市建局的工作，但關注在本港樓宇急速老化的情況下，市建局有何整體策略及有否足夠財政能力持續推展重建項目。議員關注個別重建項目的進展，以及如何加強市建局在樓宇復修和文物保育方面的工作。政府當局察悉議員就此項目提出的意見。

V. 精簡與發展相關的行政程序

10. 政府當局向事務委員會簡介當局近期就精簡與發展相關的行政程序所推行的措施。

11. 事務委員會就項目進行討論，政府當局就議員的意見和提問作出回應。曾發言的議員包括(按發言次序)：陳月明議員、謝偉銓議員、洪雯議員、劉國勳議員、龍漢標議員、林筱魯議員(副主席)、吳秋北議員、盧偉國議員(主席)及易志明議員。

跟進行動

12. 議員歡迎政府當局就精簡與發展相關行政程序所推行的措施，尤其是確保政府官員採取“促進者”思維處理審批工作。議員認為當局除推行該等措施外，亦應善用科技發展電子政務，和設立具體機制推動官員改變其處事思維，才能達致精簡行政程序的效果。政府當局察悉議員就此項目提出的意見。

VI. 其他事項

13. 議事完畢，會議於下午12時09分結束。

立法會秘書處

議會事務部

2024年7月31日

立法會
發展事務委員會
會議

日期 : 2024年7月15日(星期一)
時間 : 上午9時
地點 : 立法會綜合大樓會議室2A

出席情況

出席(事務委員會委員)

盧偉國議員, GBS, MH, JP (主席)
林筱魯議員, SBS, JP (副主席)
葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, GBS, JP
陳恒鑽議員, BBS, JP
劉國勳議員, MH, JP
劉業強議員, SBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS, JP
吳秋北議員, SBS, JP
周文港議員, JP
林素蔚議員
洪雲議員
梁熙議員
陳月明議員, MH
陳學鋒議員, MH, JP
張欣宇議員
鄧家彪議員, BBS, JP
龍漢標議員

缺席(事務委員會委員)

姚柏良議員, MH, JP

列席(非事務委員會委員)

李慧琼議員, GBS, JP

鄭泳舜議員, MH, JP

江玉歡議員

李世榮議員, MH, JP

出席官員

議程第III項

發展局副局長林智文先生, JP

發展局副秘書長(工務)2陳志豪先生, JP

發展局首席助理秘書長(工務)2石建騰先生

渠務署署長莫永昌先生, JP

渠務署總工程師/岩洞工程梁家聰先生

議程第IV項

發展局局長甯漢豪女士, JP

副秘書長(規劃及地政)2蔡梅芬女士, JP

首席助理秘書長(規劃及地政)4周雪梅女士

議程第V項

發展局副局長林智文先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2蔡梅芬女士, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2區穎恩女士

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)6(署理)莊欣怡女士

應邀出席者

議程第IV項

市區重建局主席周松崗先生, GBM, GBS, JP

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)區俊豪先生

市區重建局執行董事(營運)方雪原女士

市區重建局總監(樓宇復修)王思敬先生

市區重建局總監(財務)許冠華先生

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(研究及資訊部)周嘉榮先生

高級議會秘書(1)2羅雲珊女士

議會秘書(1)2歐陽蔚嵒先生

議會事務助理(1)2張婉霞女士

附錄 2
Appendix 2

立法會發展事務委員會會議
逐字紀錄本

Panel on Development of the Legislative Council
Verbatim record of meeting

日 期 : 2024年7月15日(星期一)
Date: Monday, 15 July 2024

時 間 : 上午9時至下午12時09分
Time: 9:00 am to 12:09 pm

地 點 : 立法會綜合大樓會議室2A
Venue: Conference Room 2A of the
Legislative Council Complex

主席：各位早晨，我們已經有足夠的法定人數，也到了開會時間。歡迎各位出席發展事務委員會今天上午的會議。由於今天會使用“要求發言”系統，所以請委員就座之後不要轉換座位。

議程項目I是自上次會議後發出的資料文件。自上次會議後發出的資料文件已載列在議程上，當中包括兩份有關調整政府服務收費的資料文件。委員如果認為在有關的附屬法例刊登憲報之前，應該先行在事務委員會會議上討論資料文件所載的建議，請在7月19日(本星期五)或之前通知秘書處。另亦請委員察悉，本事務委員會轄下研究與海濱相關的政策事宜小組委員會已經完成工作，並向事務委員會提交了報告。

下一項議程(議程項目II)是下次會議的討論事項。請大家參閱立法會CB(1)1018/2024(01)號文件，即待議事項一覽表，以及CB(1)1018/2024(02)號文件，即跟進行動一覽表。下次例會日期為2024年10月22日(星期二)下午2時30分，在這次例會上，政府當局建議討論兩項議題：(一)、與更新及精簡強拍制度相關的撥款申請，以及(二)、牛潭尾的發展建議。請問委員是否同意在下次會議討論上述議題？大家同意，沒有意見，我們便進入下一項議程。

議程項目III是工程計劃項目第4399DS號——搬遷沙田污水處理廠往岩洞，相關文件已載列在議程上。請政府官員進入會議室。

本項目涉及撥款建議。請委員注意，根據《議事規則》第83A條的規定，如有委員就其有直接或間接金錢利益的議題發言，請委員要在披露有關利益的性質下，才可以發言。有意提問的委員可以按下“要求發言”按鈕。

歡迎政府代表出席會議。在請政府代表簡介文件之前，我要先請副主席暫且主持接下來的會議，因為我要前往出席行管會會議。請副主席林筱魯議員上來。

哪一位發言？副局長先來開場白？有請。

發展局副局長：多謝主席，各位議員早晨。我們今次前來是為了沙田污水處理廠搬往岩洞的餘下階段撥款申請。此階段的撥款主要是用來更換污水處理設施和興建兩幢工場大樓，都

是更新現有污水處理廠本身設施的工作。讓我稍為交代整個項目的背景供議員參考。

整個沙田污水處理廠在1982年開始運作，過幾年後便運作了50年，所以我們有需要就污水處理廠進行大規模的翻新或重建。問題是，如進行重建，沙田這個位置是有人煙的，發展已很成熟，所以要找一個適當地方興建新設施以替代舊有設施。由於設施本身正在運作，我們不可以拆卸重建，要先找地方興建新設施，所以比較困難。當時我們在對面的女婆山找到岩洞，是一個適合的選址。

我們明白，議員自當時起已對岩洞的造價有關注，數年前我們已向議會作出交代，估算為400億元至500億元。但經過同事努力優化之後，現在整個項目的造價，包括現在申請的撥款，應該只需要350多億元。另外，這個造價所帶來的裨益，除了讓我們解決了翻新或重建沙田污水處理廠的土地需求問題外，還有另一方面。雖然我們的氣味處理做得很好，但畢竟是露天設施，所以附近民居偶爾會投訴氣味造成滋擾。搬往岩洞之後，氣味處理會更好。該處騰空出來之後，其附近是科學園，如果可以連接上我們建議中的一項填海發展，可以作為科學園或創科用途，對於社會的整體經濟發展也有很大裨益。總的來說，就整個項目而言，我想指出，我們花錢進行項目是物有所值的。有關這個階段的撥款申請細節，我請渠務署同事為大家介紹。

渠務署總工程師/岩洞工程：多謝副主席。我現在向大家介紹今次項目的整體詳情。今次是把沙田污水處理廠搬入岩洞的餘下工程，即4399DS的餘下部分。從這張投影片可見，現有的沙田污水處理廠在城門河口，佔地28公頃，是全港最大的二級污水處理廠。這個項目是建議把它搬往對面女婆山的岩洞，佔地14公頃。

正如副局長剛才說，整個項目有幾個主要好處。首先，岩洞作為一個天然屏障，可以讓我們更有效地管理氣味，改善地區的環境，以及提升周邊地方的發展潛力。另外，正如剛才所說，沙田污水處理廠在1982年已經投入服務，很快接近50年。我們可借此機會引進一些新的污水處理技術，以提升污水處理效能。另一個好處是，可以騰出沙田污水處理廠28公頃的現址，作為有利民生及日後創科用途。

整個搬遷計劃分4個階段推展。首3個階段先前已得到立法會批准，並已在進行當中。第一階段前期工作已在2022年4月完成，現正進行第二、第三階段工程，主要包括挖掘岩洞和興建通風系統。

這次我們建議提升為甲級的部分是餘下工程，是在岩洞中興建污水處理設施。這張示意圖顯示整個項目的推展時間表，第二、第三階段的項目現正如火如荼全力推展，我們的目標是希望在2026年，主體岩洞可以挖掘完成，然後把工地交付出來進行餘下工作，在岩洞中興建污水處理設施，目標是在2029年，整個岩洞污水處理廠完成並投入運作，隨即可以拆卸現有沙田污水處理廠，目標是在2031年騰出該28公頃土地。

從這些照片可見，工程現正在全速進行，大約200萬立方米體積的岩洞現正進展順利，我們已經挖掘超過一半。至於第三階段工程興建通風設施，在連接隧道入口的地基工程也已展開。

接下來介紹今次建議提升為甲級的餘下工程部分包括了甚麼。首先，在岩洞中興建一個二級污水處理廠，其每日處理量是34萬立方米。同時，我們也會在主連接隧道入口興建兩幢工場大樓。另外，當整個岩洞污水處理廠建成之後，便要拆卸現有沙田污水處理廠。

接下來我介紹整個岩洞污水處理廠的布局。這岩洞不是一個大洞，而是一個七縱四橫的隧道系統。從畫面可見，棕色部分是未來岩洞一些主要的行車道和連接隧道。而污水處理設施是綠色和紅色的部分。這4條相同的綠色部分是提供二級污水處理的設施。在整個污水處理過程產生的污泥，便會到達中間紅色的部分進行污泥處理。

這是日後整個岩洞污水處理廠的切面圖，大家看到了。以污泥處理設施為例，它位於中間的岩洞，體積非常巨大，高度達32米，高度超逾7輛雙層巴士，並有32米闊。幾個處理污水和污泥的岩洞的布局都分為3部分，即上、中、下3層。底層主要是一些污水處理設施、沉澱池、反應池等；中層有一些機電設施和同事的工作空間；而頂層是整個岩洞的通風系統、屋宇裝備和消防設備等。

接下來介紹整個污水處理設施的分布。畫面右下角可看到何謂七縱四橫。藍色部分是一級污水處理的部分，主要目的是沉澱和隔篩，將一些體積較大的固體物質從污水中剔除。我們這次會建造大約16台斜板式沉澱池，令整個一級處理過程比較有效率。

完成一級處理便到二級處理，即生物處理設施。大家看到在七縱四橫中，中間的4條是進行污水處理的岩洞，有關技術主要是攝取和分解污水中的有機物，以及進一步除去懸浮固體。我們會在整個岩洞中建造大約20台移動床生物膜反應器，是一項比較新的污水處理技術。

談完污水，便要談談整個過程之中產生的污泥，即中央藍色部分的污泥處理岩洞。它的目的分為兩部分，第一是將污泥透過6台離心機進行第一步濃縮，然後由20台液壓過濾裝置將污泥脫水，令其水分低於70%，之後便可運往屯門T・Park[源・區]進行焚化。

我借此機會介紹，在整個工程推展的這一段時間，我們已採用的一些新技術。在整個工程中，我們已全面推行數碼化工地管理，盡量做到管理過程無紙化。特別一提，在岩洞中，我們有自己的5G系統，雖然在岩洞的環境，但所有同事都不必攜帶任何紙本入內工作，全部工作都可以在網上做到。

另外正如剛才介紹，我們這次引入密集式的污水處理技術，其中一個是移動床生物膜反應器，這是比較新的、在香港首次利用的污水處理技術，令整個佔地面積得以縮小。

另外，我們的餘下工程是在岩洞中興建污水處理設施，這些工程會大量採用組裝合成法，甚至機電裝備合成法，目的是把在岩洞中施工的時間縮短，以及簡化一些複雜組件的裝配過程。

工程自2019年開始至今，一直與社區保持聯絡，並定期到區議會進行匯報。我們去年組織了一次考察活動，讓立法會議員到岩洞考察。除此之外，我們也定期藉社區聯絡小組與附近居民保持聯絡，希望使我們的工程做得更好。

這次我們申請提升為甲級的餘下工程部分，如得到立法會同意及批准，我們希望在明年第一季或之前展開餘下工程，在

岩洞內建造污水處理設施。

在整個項目中，本階段的整體估算大約為稍多於156億元。剛才說了，整個項目分幾個階段進行，這個表回顧整個項目的造價。在第一階段工程於2018年申請撥款的時候，正如副局長剛才簡短提到，先前的估算為400億元至500億元。但經過過去幾年分階段進行，我們深化了設計，並且分階段進行，引入了更多競爭，根據現時最新的估算，連同今次建議的餘下項目最複雜的部分，即興建污水處理廠所需的156億元，整個項目現在的造價下調至大約350多億元。

我今天的介紹到此為止，多謝副主席。

副主席：謝謝。各位同事，因為今天3個議程項目都比較吃重，現在有7位同事、8位同事按下了按鈕，我在時間控制上會嚴格一些，以4分鐘為限。[\[001937\]](#)

我讀出名單：周文港議員、葉劉淑儀議員、陳月明議員、林素蔚議員、洪雯議員、李世榮議員、陳恒鑽議員和易志明議員，先請周文港議員。

周文港議員：多謝副主席。這個污水處理廠項目無疑是重要的，也知道有關數字，正如你們說，即使不把它搬入岩洞，原址重建的代價都相差不遠。[\[002009\]](#)

我想問，我留意到渠務署在2022-2023年度的污水處理服務經營帳目中說到，當年的經營及維修開支大概是11.2億元，較上一個年度增加8%。我想問，當中提到，沙田污水處理廠屬於大型二級處理設施，而全港有6個這樣的設施，是否意味這6個設施總共的經營及維修開支是11.2億元？還是只是限於沙田一處？這是第一個問題。

第二，有否計算過，當設施建成之後，設施全換成新的，是否可降低每年的營運成本？有否估算過？此外，我想問，政府一年的排污費收入大概有多少，是否可以cover剛才說污水處理服務的經營及維修開支這筆帳？

最後，經歷了這次把整個污水處理廠搬入岩洞之後，政府應已知道發展岩洞的成本大概可到甚麼程度，以及為着善用

土地資源，其效益為何。通過這次經驗，當局有否找到一些辦法，日後將大型基建搬入岩洞的時候，可以進一步壓縮成本，或者找到一些方法之類？謝謝副主席。

發展局副局長：多謝副主席。第一個問題問到詳細數字，稍後交由部門同事作答，另外幾個問題，我會說說。第一，當廠房搬入岩洞後，*recurrent*(經常)開支會否減低，這個可能有點難以直接比較。此話怎講？現在的生物處理技術，是不去動它，讓生物、細菌接觸到有機物，把它消化掉，所以慢一點，因為是不動的。現在處理污水要17至20個小時，即在廠中經17至20個小時才清理掉。將來的移動床則是電動的，生物膜是移動的，於是接觸到有機物的機會就加大，消化過程也加快，因此在將來，污水經10個小時已能從廠中排出來，可見處理更有效率。當然，由原先的不動改為電動，這方面增加了一些經營上的開支。但是，我們現時一些新污水處理廠重建，譬如元朗或石湖墟，都是使用這些新技術，雖然它要用電，但對於整個效率有幫助，對排污、處理污水有幫助。

再說說對土地利用有甚麼益處。首先，一間正在運作的污水處理廠，不可能將它拆卸停工，接着再建一間新的來代替，必須在舊廠運作期間，建一些新的設施，待新設施建好，可以運作，才將舊廠關閉。在此過程中，需要尋找土地資源以處理新的設施。以這個位置來說，附近都是一些已發展的地方，要找新的地方興建設施，基本上是很難的。

周文港議員：副局長，剛才你說的第二條問題，我沒有問過。

發展局副局長：Sorry，我可能聽錯了，不好意思。

周文港議員：我問的是，經今次發展岩洞，吸收了這次經驗，[\[002357\]](#)日後有甚麼方法可以壓縮成本？

發展局副局長：明白，不好意思，對不起，聽錯了。這是在較後期的事。(計時器響起)這是第一個大型的岩洞發展，在較後期，我們在安達臣道另有兩個cavern development(岩洞發展)，讓我解釋，其造價與沙田原本相比，比估算降低了，因為我們

一直做優化，令成本更有效益。

至於第一個問題，讓部門同事回答。

副主席：還有排污費的問題。

發展局副局長：排污費是環境及生態局的範疇，根據污染者自付的原則制訂，我手邊沒有數據，去年的情況如何，讓我們在會議後補充，好嗎？

副主席：好。第一個問題是否請署長回應？

渠務署署長：多謝副主席，議員剛才問到經常開支。沙田廠在過去一、兩年，大概是2億多元，11億元應該是加上其他污水處理廠的。多謝副主席。

副主席：葉劉淑儀議員。

葉劉淑儀議員：多謝副主席。對沙田居民來說，將污水處理廠搬入岩洞，當然有好處。據我了解，釋放的土地有28公頃，將來會用作科技用途，希望能與大埔的科技園透過交通設施連結。不過，根據我在港島區的經驗，居民都十分害怕那些科技設施，實驗室會不會跑出甚麼氣體、細菌，這是第一個問題，將來這方面可否確保。雖然不是你負責，那是創科局的工作。設立科技設施的時候，要充分聽取居民的意見，這是第一個問題。

第二個問題，很高興聽見你們說，本來估計400億元、500億元的開支，壓縮到300多億元，當然我們不知道你們先前是否把數字說多了。但無論如何，仍高興聽見你們說用了更有競爭的方法。更有競爭的方法是甚麼？我不是工程師，只知道有這麼多設施，你們是整個系統買下，還是分別向不同國家、不同供應商購買？我想了解情況，如何增加競爭。

發展局副局長：多謝葉劉淑儀議員的提問。第一，關於將來的發展要聽取民意，我們一定會這樣做。創科及工業局已委託科技園公司進行一項初步研究，探討該用地如用作創科用途，可怎樣利用，預計今年內會完成研究，我們會適時向公眾交代情況。至於現時，科學園旁邊本身都有住宅，若問到會不會令附近地方有污染，我相信這是可以處理的。

葉劉淑儀議員：不過它只是做科研，不是正式進行製造。但如果連結起來是正式進行製造，那又不同了。

發展局副局長：這個我們會留意，議員可以放心。回到競爭的問題，一般來說，我們的tender process、投標過程是十分有競爭性的。因此，也會出現回標價比我們原本估計的價錢還低一點的情況。詳細操作方面，我讓渠務署同事介紹。

渠務署署長：多謝副主席。首先，我們是分階段推展的。試想象，300多億元若只分一個階段或兩個階段推行，每一個工程項目或合約的價值便會很高，競爭就會減少，這是第一點。

第二，我們近年研究一些不同的採購方法，也參考了外國的成功例子，可能引入所謂直接採購。例如一些大型基建涉及的，我們是污水處理廠，技術成分很高，對於一些機械、組件之類，我們會考慮引入直接採購這個新概念，希望減省中間一些不必要的開支，令成本適當地降低，多謝副主席。

葉劉淑儀議員：這些看來是十分複雜的系統，你不需要整個系統購買，對嗎？不必要這樣做吧？

渠務署署長：系統當然很大，有污水處理，也有污泥處理，包括濃縮和脫水。我們可以將一個系統適度地分為2至3個主要部分，分開採購也是可以的，外國都有相關的成功經驗。

副主席：還有否跟進？

葉劉淑儀議員：沒有問題。

副主席：陳月明議員。

陳月明議員：謝謝副主席。沙田岩洞污水處理廠，我印象中已經幾次前來議會申請撥款，今次雖然是最後一次，但仍高達156億元，連同早前撥款，一個岩洞工程和騰空原有28公頃土地的成本，頗為驚人，要400億元。[\[002857\]](#)

副主席，對於這類“斬件式”的申請撥款做法，我原本沒有太大反應，但沙田岩洞工程，感覺是“洗濕了頭”，到今天最後階段，我相信各位議員只可以含淚支持。如果政府一開始就說這個岩洞需要300億元至400億元，我相信議員都會重點研究項目收回的成本和可能性，以及其他建議的技術和想法。我發言希望局方日後若再提交岩洞工程項目，不要再用“斬件式”的做法，多謝副主席。

發展局副局長：多謝陳月明議員的意見。我想指出，這個項目不只是為了騰空那28公頃的土地，這固然是它的裨益之，但正如剛才說，該廠1982年已經運作，幾年後已達50年。一般來說，或者以我們身邊一些年紀那麼久的廠來說，都需要翻新重建。我剛才也說了，附近的確沒有適合的地方，岩洞是一個很好的地方，讓我們解決土地需求、氣味控制的問題。[\[003005\]](#)

至於“斬件式”方面，我們早期來議會申請撥款時已介紹，在很早期，估算為400億元至500億元，當時我們曾向議會交代整個項目的大概造價。分階段申請撥款有一個好處，舉例說，我們第一階段申請是在2018-2019年度，但有些合約，是到今天才履行的。當我們更實際地掌握情況，詳細設計做得好一點，比較貼近招標時，價錢會比較準確。因此採用分階段的方式，第一令價錢更加準確，此外也方便議會監察我們。我們早期亦說了，整個項目造價為400億元至500億元，但現在經過優化，只需350多億元，多謝副主席。

副主席：陳議員有否跟進？

陳月明議員：OK，沒有了。

副主席：林素蔚議員。

林素蔚議員：多謝副主席。作為當區直選議員，我繼續支持這個項目的撥款。今次工程是建設該設施的工場大樓和對污水處理廠原址進行還原。我想問副局長，坦白說，剛才報告了施工的進度，能不能縮短年期，盡早騰空原址那28公頃土地？坦白說，那28公頃土地，正如先前說，科學園擴建作科技用途，但是騰出的廠房現址，我們沙田、馬鞍山缺乏的，是醫療用地，會否考慮因應市民所需，將騰出的28公頃，當中興建一些綜合服務設施大樓，包括普通科門診、專科門診或地區康健中心等？沙田沒有地區康健中心，只有地區康健站。

另外，剛才說到，科技園公司會就污水處理廠用地進行初步研究，說今年會完成，而今年已過了大半，現在是7月，我想問研究進度為何，進度是否有點慢。你知道，馬鞍山居民正在反映，科學園填海導致馬鞍山居民有很多聲音，副局長也知道的。會否及早公布發展藍圖？我相信當區居民十分關注。

另外，這次工程涉及156億元，主要是設施的興建，是否已經考慮搬入岩洞之後需要的空間、設施更新等問題？是否已“一站式”解決了？

最後，關於工程和社區共融的問題。工地旁邊是“富”安花園，一河之隔、靠得很近，很多行山人士都經過。我想問搬遷之後的噪音、環境污染等，會否有影響，以及當地居民有否參與。我clarify，是“富”安花園才對。會否考慮當地社區參與和社會效益呢？多謝副主席。

副主席：議員提出5個問題。

發展局副局長：多謝副主席。5個問題。第一，可否把整個工程再縮短，現在已進行得很快，當然會爭取做得再快一些，但有些事情仍要解釋。現時岩洞正在興建，岩洞大約於2026年才建成。完成了岩洞，才可在內設置污水處理設施，我們希望2029年新廠可以運作，因此可供放置水缸的時間只有3年多。

稍後可讓渠務署同事講解一些比較數據，對於這麼大型、每日處理34萬立方米，在香港而言屬非常大型的污水處理設施，這3年是一個很緊湊的programme。

在2029年新廠開始運作後，才可以清拆舊廠。舊廠本身處理污水有污染泥土，我們需要做一些除污，要處理泥土，進行拆卸，還有下面很多管道要重整。在該兩年時間內，我們一般做土地平整工作，包括除污，算起來速度是很快的。稍後渠務署同事可以再補充。但是，我們仍會爭取盡快做。

第二問題關於GIC，即社區設施，我們是知悉的。這28公頃，在我們的構思之中，如果旁邊的馬料水填海做得到，有60公頃，合起來便有80多公頃的地方。(計時器響起)正因如此，科學園正在做此研究。就此，我們看得出有契機，除創科之外，也可以提供土地解決社區需求。待研究做好，得出結果，與大家分享時也會聆聽大家意見。今天你的聲音我們已知悉。

林素蔚議員：研究何時有結果？居民向我追問。

發展局副局長：正想回答。該處地方大，有80多公頃，因此即使做得很快，都要在今年年底才有。他們正爭取，要得出結果，屆時再向大家適時分享。

另外，有關這次申請的156億元，我們已說了，項目分4個階段申請，這次的156億元包括全部搬遷，包括拆卸現有廠房，然後獲得一塊可以發展的土地，全部包括在內。

最後有關富安花園，我們一直與地區人士有溝通。特別就富安花園而言，可請渠務署同事補充一下。

副主席：署長。

渠務署署長：多謝副主席。先說施工期。施工期，一般來說，這麼大型的污水處理廠，由交付土地至落成投入使用，大約需要5年時間。另外，拆廠和做土地除污預計需要兩年時間，總共是7年。因此，以2025年展開工程計算，最快到2032年才可落成，以騰出該塊土地。但是，我們已把它提早一年，即是2031

年。我們的加快措施包括：第一，同步招標，這是一種已獲廣泛使用的方法。另外，我們很多工作是場外預製，採用DfMA(可供製造及裝配的設計)和組裝合成(MiC)技術，希望將工期再縮短。將來視乎原址土地污染的程度，如果程度理想，比預期少，時間還有機會縮短。

另外，我想交代我們與附近的居民的睦鄰關係如何。剛才提到富安花園，此外還有漁民新村的居民，都與我們定期有緊密聯繫。我們一直做工程，一直有諮詢他們的意見，也有聆聽他們的聲音。我們進行了許多工作，岩洞也有些爆破，他們比較關心震盪和聲音、噪音的問題。一直以來，我們都能與他們解決所有問題。到目前為止，我相信他們滿意我們工程的進度和我們實施的措施。多謝副主席。

發展局副局長：副主席，我好像還有一個問題未及回答，對不起。議員問新廠對行山人士有否影響。設施在岩洞內，正好減低影響，因為聲音、氣味都在岩洞內，更受到控制。所以，對附近環境沒有大影響。謝謝。

林素蔚議員：多謝副主席。

副主席：洪雯議員。

洪雯議員：多謝副主席。副局長帶來一些正面的消息，當初預算是400億元至500億元，今天告訴我們，減少至355.7億元，是一個正面的消息，但是我想說，這仍然是一個天價項目。我給大家一些數字作參考。如果我們比較，這個項目造地28公頃，重建一個污水處理廠，是一個單一項目，比較洪水橋/廈村新發展區的發展，其造地是280公頃，是它的10倍。其整個造地包括甚麼呢？整個新發展區的主要道路、食水、污水的所有基礎設施，還包括一個區域供冷系統，合共全部撥款是多少呢？315億元，比這個單一項目還便宜。所以，這仍然是一個天價項目。

過往財政充裕的時候批出這樣的天價項目。但是，如果今天才來申請撥款，我肯定是投反對票的。我想促請局方進一步審視未來有否再節省成本的空間，把355億元再往下壓的可能

性，請局方繼續努力。

第二，我想問，28公頃造地，最終騰出用地是在2031年。但是，新田科技城中有300公頃土地用來做創科，300公頃，是這個的11倍，而且最早於2026年便有土地供應。我想問，會否因為當中這5年的時間差，未來的公司大多只往新田科技城一處跑？有見及此，沙田這一幅騰出的28公頃用地，有沒有plan B？如果新田科技城未來吸收了大量的科技園，該處形成一個clustering effect (群聚效應)，這幅用地有沒有另一個規劃的考慮呢？謝謝。

副主席：副局長。

發展局副局長：多謝。首先，如果只談28公頃土地要那麼昂貴的價錢，聽上去是很高昂，我認為要說清楚，就整個項目而言，獲得28公頃用地是side benefits，可能是一個好處，但推動整件事的最大好處，是我們需要重建或翻新一個多運作幾年便會達到50年的舊污水處理廠，所以這不獨是一個造地項目，而是一個排污設施更新的項目，騰出土地，則是它帶來的一個好處。

我們研究過不同方案，正如我剛才解釋，一間污水處理廠正在運行，是不能停止、拆掉重建的，必須要找地方處理。無論如何，一定要找一個地點興建新的設施，就此，岩洞的方案正可一舉數得。第一，可騰出地面空間土地；第二，可更好地控制氣味。所以，若着眼於成本效益，我認為應從全體大局看它對當區、土地發展，以至整個城市布局的好處。

議員說的，我們明白，時間上可能與新田科技城不同。不過我想指出，第一，這幅土地本身於2031年才能騰出，但當局的構思包括填海，我們現正審視這方面，有可能會提早。

另一件事是議員剛才說的群聚效應。這幅用地特別接近科學園，而科學園現時也正有需要擴充。所以我們相信，在這個地點做創科是有吸引力的，因為有科學園在。

壓縮成本方面，我們有做到(計時器響起)。首先，渠務署內部會審視成本，另外亦有PSGO(項目策略及管控處)，即俗稱的“成本辦”。我們會仔細研究設計成本，確定最有效益的才

會提交立法會申請撥款。多謝副主席。

洪雯議員：副主席，我想補充一句，洪水橋/廈村造地的315億元是包括全區的基礎設施，甚至加上區域供冷系統，不是只是造地。

副主席：可否回應這個意見？署長。

渠務署署長：多謝副主席。這一點必須澄清。洪水橋是分階段推展的，不久前申請了315億元。洪水橋將來人口會增加，需要興建新的污水處理廠，位置在現有新圍廠房旁邊，該項工程項目的造價，這次未反映出來，原因是先收地，然後造地，做工地平整，也要做除污，需要大約兩年時間。所以，我們有條件分階段申請撥款，而315億元則未包括洪水橋將來新建污水處理廠的造價。以上是需要澄清的一點。多謝副主席。

副主席：李世榮議員。

李世榮議員：多謝副主席。這項工程，從我本人在區議會到現在，經歷10多年的跟進，樂見它一步一步向前進展。過往我們比較擔心幾個問題，知道搬進岩洞之後，我想了解有關的排氣方面。搬進女婆山後，附近最近的是梅子林村，以至亞公角、漁民新村、大水坑村和富安花園，排氣管會在甚麼位置？將來排氣的方向如何？說實在的，現時的污水處理廠，大家行經T6橋，偶然會聞到氣味，鞍泰區寧泰路一帶的居民經常反映有異味飄到屋苑，所以我比較關注排氣，這是第一點。

第二，除排氣之外，便是排水。你們會否處理排水？是否排入沙田海？居民都很擔心，寧泰路對開的沙田海似乎每隔不久出現污水跡象，排水會如何處理？會否影響沙田海的水質？

除了上述兩個問題，有關這28公頃土地，將來騰出來，我想當局備悉，我們當區很希望能打造第二個沙田市中心。現時的沙田市中心，大家知道已經擁擠不堪，無論車流、人流都超出負荷，很希望可以分擔一下。

另外，屆時做規劃時，很希望能包括T6橋，我知道它會擴闊，但是，我經常對當局說，大學站往馬料水方向，不，是馬鞍山往大學站方向才對，希望有分支線直接連結馬場，這樣可解決交通問題。這一點，希望當局將來規劃時可以備悉。

再說這28公頃，我明白，當局希望用來做創科，但是，正如剛才有同事說，將來亦有新田科技城，究竟是否有必要填海繼續做創科？還是原來新田科技城已足夠，因此可放過這個地方，不需要填海呢？以上幾個問題。

副主席：好的。

發展局副局長：首先是排氣的問題。從這裏可見，原廠房是露天的，在“3”字的位置，很接近民居，尤其是對面的錦泰苑和富安花園，但將來的排氣不在這裏，請看投影片“1”字的位置，“1”字位置的下方，被圖片遮擋處，再往南面一點，我們會在山上興建一個排氣口，亦有氣味控制。與現時相比，將來的距離是1.25至1.55公里，即比先前遠，排氣口也經過氣味控制，加上距離更遠，對於當區居民來說，氣味的滋擾應該會更少。還有，它是在山上、在高空排出來的，只是這裏被圖片恰好遮擋着。

有關排水，這座污水處理廠的正常狀況，除非是緊急、不可預見的狀況，否則都是排出啟德河。將來搬進女婆山後亦是同一安排。正因如此，過往撥款申請包括興建一段管道，將來由新廠駁到原先的管道，流出啟德河。水是排出啟德河。

另外，察悉議員就發展的意見，謝謝，我們會備悉。創科方面，我們一直與創新科技及工業局溝通，他們站在創科立場（計時器響起），認為這個地方做創科發展值得研究。以上是我的回應。多謝副主席。

副主席：陳恒鑽議員。

陳恒鑽議員：多謝副主席。剛才聽副局長說，這個項目能省錢，那是好事。我們有時經過沙田污水處理廠，或者昂船洲污水處

理廠，都聞到很大氣味。當區居民已忍受了很多年，有機會搬進山洞內，又處理了臭味，又有些土地可以發展，這些年來，我們一直很支持這類項目。

我今天想把提問的範圍擴大一些。政府在2017年已公布岩洞發展計劃，有48個岩洞區，有6個有機會發展，有些是污水處理廠，有些是食水配水庫。當中關於把污水處理廠搬入岩洞，並不是每個人都支持，例如深井污水處理廠，當局想搬入岩洞，但該處已說好了會發展物業，當區居民十分關注，主要是搬入之後，物業的發展會為深井帶來更多的車流。深井一直有塞車問題，將來還發展岩洞，可能在很久遠的將來。我們也知道深井一帶會有一條11號幹線，有了11號幹線後，可以疏導部分屯門的車流，包括青山公路的車子，如有接口接上11號幹線，便有助疏導深井的交通，這樣當區居民就不會太擔心這類問題。這些事要提前做，將來當局如果單說把污水處理廠搬入岩洞，人們會反對，但如果先把交通處理好，人們又可能會贊成。就此，當局推展這類項目的時候，可否看得更長遠一點，有些事情甚至可以提前去做。我是從一個較大的範圍提出一個問題，單就本項目而言，我沒有甚麼意見，反之，有關發展該6個岩洞區，有些事情可否現在就及早展開商談？當11號幹線拍板之後，便很難回頭，也無法再興建支路做接駁，希望你們留意這類民意，謝謝。

副主席：副局長。

發展局副局長：多謝陳議員的意見或提問。讓我這樣說，第一，就搬遷其他現有設施往岩洞，我們正在研究中，若得出結論，我們會和大家適時分享。陳議員帶出的是一個更廣闊課題，就是我們考慮發展的時候，應該及早考慮，例如與基建的配合。11號幹線正由路政署進行研究和設計。一直以來，他們做設計時都會和我們緊密合作，如有新發展和有需要，我們都會研究如何 accommodate(容納)其發展。我們的規劃、土地發展或基建規劃工作都是互相配合的，多謝副主席。

副主席：易志明議員。Sorry，你有跟進是嗎？

陳恒鑽議員：是的，我有跟進。多謝副局長說會及早考慮，以 [\[005113\]](#)

進行規劃、跟進。我們很想支持你們這些項目，不過有時候，由不同部門負責產生出不同的效果。路政署跟進11號幹線，而深井的污水處理廠就是由你們的部門跟進，當中涉及交通等各方面，希望你們將來有機會，不論是渠務署署長，或者是副局長也好，希望你們幫幫忙。路政署一直向深井居民說，沒法子，(計時器響起)不會建支路連接上去。現在有了污水處理廠這件事，你又想將來得到當區居民支持，現時便要費時間做工夫，謝謝。

發展局副局長：簡單回應，我們與不同部門、不同政策局都有很緊密的協作。就剛才說的深井個案，有機會時讓我們與議員交換意見。

副主席：易志明議員。

易志明議員：謝謝副主席。副局長剛才介紹，這個污水處理廠運作接近50年，有需要重建，既然有一個岩洞，就因利成便讓你搬過去，我當然支持。剛才你的同事介紹，在整個項目中，就施工管理和基建建設，都引入了新的技術。我想，市民最關注污水處理廠引入的新技術，不外乎是排水，還有排污和排氣這兩方面。但你沒有向我們說明當中的比較。剛才我聽到“密集處理法”等，我不甚明白，如果可以很簡單介紹，便請簡單說說，否則，便請你在會議後補充資料。

我想問，是否有否一些數據或指標性的東西，讓人知道，現時污水處理廠排出來的是二級水，將來工程完成，便成為一級水，是更好的。氣味，剛才各位議員都有談到，還是有的，但將來下降多少百分比呢？我希望讓大家有點概念，這樣較好。

大家記得，去年休會期，我們到內地參觀，到訪一個污水處理廠，進入後基本上沒有氣味，當然那是讓我們進入去看的那一層。我們能否預期將來也是如此？副局長。

發展局副局長：多謝副主席。首先有關氣味，量化資料可能由渠務署同事補充，我們知道的是，將來會大有改善。污水處理廠現址在投影片這裏“3”字的位置，而且露天，氣味放出來，是無法控制的，可能對面的住宅有時會聞到，他們覺得有點氣

[\[005216\]](#)

[\[005336\]](#)

味。當搬入岩洞後，圖中未能涵蓋的這處地方，會有一個排氣口，氣體集中收集，經除味才排出。排氣口在“1”字位置的下方，再往南面的方向，在高山上排氣，遠離民居很多，因此大大減低，這是控制方面。

副主席：易志明議員。

易志明議員：副局長，我知道距離拉遠、高度提高，理論上對居民影響減少，這個我明白。我想問，就整個新廠而言，在除臭方面有些甚麼新技術，令它由原來的100變為50呢？有沒有？

發展局副局長：這一點或者由渠務署同事等一會兒補充。另外關於除污方面，污水的處理，將來新建的是二級廠，根據排污規劃，經二級處理的水可以排出啟德河，而新廠的效率會高出很多。剛才提到，現有廠房的舊技術，水停留在該廠17至20小時才能處理好並排出，將來只需要10小時，效率上加快了一半。就氣味的數據，且看渠務署同事有否補充。

副主席：署長。

渠務署署長：就除氣味的問題，先說客觀環境，讓大家先了解。[[005506](#)] 現有沙田污水處理廠是40年前的設計，很多沉澱池沒有改過。我們為部分加蓋，那是先前的優化工作之一，但事實上有些大水缸、沉澱池，結構上承受不了新的重量，因此不能加蓋，以致需要做大量工夫以控制氣味。將來搬進岩洞之後，山體便成為天然屏障，加上如副局長所說遠離民居，以及在高位排放，在稀釋度等方面都比現在的污水處理廠好得多。

至於外加的新技術是甚麼呢？在除臭方面，採用了生物滴濾氣系統和活性炭，這些不算是全新的，不過與40年前比較就是新的。關於氣味這方面，如上述。

排水方面，新的污水處理廠，在排水量、排水的水質和排水點方面，和舊廠沒有分別(計時器響起)。大家請不要忘記，近年維港的水質指標達標率已達到90%或以上，比起淨化海港

計劃投入使用之前，是大大改善的，包括大腸桿菌、非離子氨氮成分和其他參數。從維港水質看，就算沙田廠經過這麼多年的使用，水是經啟德河排出維港的，根據舊的排水的標準，維港的水質仍相當好，所以我們認為沒有必要再提升排放水質的標準而令相關營運成本增加。儘管如此，維港水質已相當良好，並持續改善，多謝副主席。

副主席：多謝。劉業強議員。

劉業強議員：副主席。沙田污水處理廠在1982年投入運作，已超過40年，廠房空間有限，我想翻新是沒可能的，所以大家都支持重新建廠，做到一舉兩得，有天然屏障和人工岩洞，可減低污水產生的氣味，減少對居民的影響。由於它是封閉式，我想問，會否有污水堵塞、泄漏等問題？如果有這些問題，有沒有幾個不同的安全方案處理？

第二，我也擔心交通問題。這項工程十分龐大，污水處理廠又連接這個隧道的入口，有兩幢工場大樓。在施工期間會否影響附近富安花園、大水坑村的交通？我不知道這問題是否已有人提出。如果有影響，有甚麼方案處理？謝謝。

副主席：副局長。

發展局副局長：多謝副主席。多謝劉議員的問題。首先，如果我沒有理解錯，是關於廠房本身出問題，不論是露天還是搬進岩洞之後，擔心它當中有否壞掉甚麼。請放心，第一，我們有後備設施；第二，露天廠房和在岩洞內的廠房，在運作和應急上，除了技術上有更新，兩者沒有大分別。查看過去數年沙田污水處理廠的資料，若問有否因故障而令污水排出來，答案是沒有發生過。這一點可以讓渠務處同事補充。

另一方面，興建岩洞的工程已進行數年，我們從現況得知，對附近的交通沒有造成影響。我們很小心規劃工程車輛的出入和爆破的時間，因此對附近的交通沒有造成不良影響。多謝副主席。

副主席：還有一點時間。李世榮議員，你可以作第二輪發言，我給予3分鐘時間，好嗎？

李世榮議員：多謝副主席。我還想關注這張圖中1、2、3這3個地方。“2”字顯示的是我們說的73區，我想知道，將來工程搬入岩洞之後，73區是否全部用作本項工程？按照規劃，73區這裏，現在有單車公園，康文署也應該計劃好在該處有一個水上活動中心，我想問清楚，這些設施是否仍在規劃之中？73區在現時工程期間，感謝渠務署上次和我一起做該區的現場視察，該處有些臨時停車場，可以停100多輛車子，他們早前向我查詢，表示為了本工程，可能要收回這個停車場，這樣便沒有了泊車的地方。渠務署和我們商討和一同視察後，確定停車位可以保留，就此，車主讓我多謝渠務署的協助。回到剛才的問題，將來73區會全部被使用嗎？原本規劃的，特別是水上活動中心，是否仍然存在呢？多謝副主席。[005929]

副主席：副局長，有關73區。

發展局副局長：我交給部門講解細節的問題，謝謝。[010045]

副主席：署長。

渠務署署長：多謝副主席。在73區，我們現時使用的地方是作為一個臨時工地，以便鋪設喉管，完成之後，我們會交還出來，換言之我們不會永久佔用73區內的土地，多謝副主席。

副主席：沒有進一步發言和問題，我便請委員表示是否支持當局將撥款建議提交工務小組委員會考慮。(沒有委員表示反對)[010106]

我看不到有反對，我們通過把撥款建議提交工務小組委員會考慮。多謝各位官員。

我們進入下一個議程項目，即市區重建局的工作。我們請政府官員進入會議室。有興趣發言的同事可以現在按按鈕。

我們首先歡迎政府和市建局的代表出席會議，我先請局長發言。

發展局局長：副主席，各位委員，市建局每年都向立法會發展事務委員會介紹他們過去一年的工作和未來一年的工作計劃。所以在今年，我們同樣邀請了市建局和我們在這次事務委員會會議上向大家作出介紹。

市建局的文件已交代得相當清楚，我不必詳述。在此，我借這個場景感謝市建局團隊過去一年積極協助政府推展兩大核心業務，即重建發展和樓宇維修的工作。重建發展方面，市建局在政府鼓勵下，近年越來越多運用“規劃主導”模式進行舊區重建。所謂規劃主導，是就個別舊區先進行較大規模的規劃研究，積極探討有何具體方案可提升該舊區的重建潛力，從而提高重建項目的商業可行性並吸引私營機構參與。

過去幾年，市建局先後完成油麻地及旺角地區研究的大範圍規劃工作，也開展了深水埗和荃灣這兩個地區的類似研究，後者的兩項研究在今年稍後陸續會有初步建議出台。完成規劃研究後，工作並不停止，以油旺的規劃研究為例，完成後政府與市建局合力在地區引入一些規劃工具，包括我們先後引入地積比率轉移，在同區內由一個地盤轉移到另一個地盤，也有一些稱為整合街區的重建項目，即是不只重建某地段，而是連同附近的街道合併做發展。另外，就住用和非住用地積比率，容許有一定彈性以進行互換。種種措施都是希望激活重建市場，鼓勵不同人士參與。

其中一個很重要的項目，就是市建局在油旺規劃研究完成後於油旺區內開展的首個項目，相信市建局會在稍後的介紹中提到。市建局啟動了花墟、洗衣街一帶的首階段項目，希望有承先啟後的作用。我還希望突顯一點，就是市建局作為中介服務的角色。市建局在2011年成立了全資附屬公司——市區重建中介服務有限公司，提供服務以鼓勵和協助聯合出售。我特別要提出這一點，因為立法會法案委員會近日完成了審議強拍條例草案，議員在審議階段常常提到，如何能協助小業主自己組織起來聯絡有興趣的發展商，而不只是等待發展商來找他們。這方面，市建局透過我剛才說的中介服務，發揮了促進者的角色，在文件中有交代，他們希望將來小業主能更容易獲得這項服務，稍後讓市建局向大家介紹。

最後我想說說，仍是與強拍條例有關的，多謝市建局接受政府的邀請，在日後發展局成立的一個強拍條例小業主專責辦事處下，市建局會成立一個強拍條例小業主支援中心，以公司的模式運作，但是向發展局負責，務求為受強拍影響的小業主提供支援，希望在今年8月內成立。

市建局第二個很重要的工作是樓宇維修。幾個月前，我們曾前來立法會事務委員會向大家匯報，市建局應政府的邀請和推動，加強了這方面的工作，包括為業主預審一些顧問公司和承建商，以及擬備標準範本的招標名單。如果業主未曾做過招標，市建局甚至會介入，替他們做招標。當然，最後是否接受標書，始終是由私人業主自行決定，但希望委員知悉，市建局在其能力範圍之內，能做的都已做到。

另外，在發展局的領導和協調下，市建局、屋宇署和民政事務處成立的常設會議現正繼續運作，就一些需要重點鼓勵進行樓宇維修的大廈，協調優先次序和支援次序。

最後我想說，近年社會和議會對於市建局的財政狀況表達關注。我們明白，基於業務性質，市建局每年的盈餘或財政狀況無可避免受到外圍和本地經濟環境、房地產市場的波動，以及該局展開的項目的進程影響，這些因素都會影響該局的財政狀況，所以現金流方面有一定的挑戰。

不過，市建局整體財務狀況穩健，其長期信貸評級獲標準普爾評為AA+，前景非常穩定，具備良好的條件以借貸方式集資。因此，政府去年已根據市建局條例，批准市建局將借款上限由原來的60億元增加至250億元。市建局正運用增加的上限作出借貸部署。

另外，我們給市建局的支援，除了早年注入100億元的資本外，每次市建局推行項目，都是免補地價的。免補地價是一種財政支援，在過去這段時間，透過這種方式，累計的支援達到了250多億元。近年還有另一種方式，政府把政府用地免地價交給市建局，以便與該局附近的項目一起發展。土地是一種資源，我們會在這幾方面繼續協助市建局做好他們的工作。

(主席恢復主持會議。)

主席，稍後我會請周主席作簡單介紹，然後市建局團隊韋總監和政府發展局的團隊會回應大家的問題。

主席：多謝局長。現在請周松崗主席簡介市建局在2023-2024年度的工作和下一個財政年度的計劃。請周主席。

市區重建局主席：主席，各位委員，今天我和同事向大家報告市建局在2023-2024年度的工作重點。在過去一年，全球經濟環境複雜多變，利率持續高企，令香港的經濟和樓市在疫後的復蘇步伐遜於預期，而私人發展商的投地策略偏向審慎，這些因素對市建局的財政收入造成壓力。在上個財政年度，市建局只有九龍城盛德街/馬頭涌道一個項目招標，項目在招標期間正值樓市下行，中標價遠低於收購的成本，出現了高買低賣的情況，項目錄得近15億元的虧損。項目帶來的前期款項連同其他收入，在扣除重建項目的發展成本、推行樓宇復修、保育和活化等業務支出後，市建局去年錄得約8億3,000萬元的營運虧損，加上需要為多個已經開展的項目作出約31億元的資產減值撥備，全年的淨虧損是39億元，而資產淨值維持在464億元。

面對此環境，市建局仍然迎難而上，持續有序履行市區更新的工作，達成多項工作目標。首先在重建方面，我們在3月啟動了洗衣街/花墟道發展計劃，是油旺研究後首個市區更新項目。除了改善舊區居民的居住環境及解決地區性的問題外，也希望保持花墟的特色，並構建一個更好的營商和居住環境。此項目也實踐了善用土地資源、盡用土地潛力的原則，利用政府土地和老舊社區設施用地納入重建範圍，達至更大的規劃裨益，令市建局在持續推動市區更新的同時，也維持財政自給的能力。

至於九龍城衙前圍道/賈炳達道的發展項目，市建局在上一個年度展開賈炳達道公園的活化工程，以及在今年4月，向超過1 000名業主發出收購建議。同時，我們也為項目中的特色商戶制訂回遷方案和過渡安排，致力保存九龍城區的特色。至於觀塘市中心最後一期項目招標，市建局引入“垂直城市”的規劃概念，以混合發展模式增加項目的彈性和吸引力。有關修訂土地用途的工作，已經在今年4月得到城規會同意，現正等待行政長官會同行政會議審批。

在推廣樓宇復修方面，市建局協助政府執行多項樓宇復修和改善樓宇安全的資助計劃，截至今年6月底，已經審批超過21 000宗申請個案，超過70萬個住宅單位受惠於資助計劃，涉及資助金額超過28億元。市建局除了向業主提供技術和財政支援，協助業主履行樓宇復修的責任，也配合施政報告提出的檢視樓宇更新大行動2.0的工作流程，協助及推進法團更有效籌建維修工程，減少延誤。市建局並在今年4月自資推出一個全新的預防性維修資助計劃，向樓齡較新的樓宇業主灌輸預防勝於治療的維修保養知識，及早為大廈制訂周期性的保養計劃，並且做好財政儲備，減慢樓宇老化的速度。此外，市建局支持政府的房屋和土地政策，我們在去年推售煥然懿居第三座260個首置單位給合資格人士申請，最後售出173個單位，佔總數的三分之二。我們將與政府商討仍未出售單位的銷售安排，適時推出市場。

至於大坑西邨的重建項目，將會提供大約2 000個首置單位，預期在2030/31年完成。連同靠背壘道公務員建屋合作社樓宇重建試點項目的950個首置單位，在未來數年，這3個市建局項目合共可提供約3 200個首置單位，滿足部分市民的置業需要。

市建局應政府委託，為發展局轄下的強拍條例小業主專責辦事處成立一間獨立運作的支援中心，為小業主提供支援服務，預計在8月開始運作。另外，因應強拍門檻的調整，我們也正在研究優化我們轄下的聯售服務計劃，加強協助業主集合土地業權作聯合出售，有利舊區更新。

要令市區更新工作持之以恆，並且有資源協助政府執行各項措施，市建局必須從多方面爭取資源。財政司司長在去年提升市建局的借貸上限至250億元。按照程序，我們在上月發出發售通函(offering circular)，並準備在今年度發行債券，以及向銀團貸款，雙線進行，取得資金以維持市區發展的步伐。此外，政府也給予市建局土地資源，支持我們策劃更具發展潛力和規劃裨益的項目。未來一年，面對外圍的環境複雜多變，市建局會適時調整策略和步伐，應對市場變化帶來的挑戰，也會秉持善用資源、盡用資源的原則，有序推動市區更新的工作。多謝主席。

主席：多謝周主席的發言。現時已按按鈕表示有意發言的議員 [\[011806\]](#)

名單，我讀出來：洪雯議員、劉國勳議員、周文港議員、陳學鋒議員、林素蔚議員、林筱魯副主席、非委員的江玉歡議員，接着是陳恒鑽議員、李慧琼議員、鄧家彪議員、我本人和龍漢標議員。每人發問連同回答4分鐘。先請洪雯議員。

洪雯議員：多謝主席。長期以來，市建局的運作模式就是收購舊樓，然後原址拆樓和建樓，但現時高息環境，樓價和地價都下行，租務市場又萎縮，對其營收模式帶來打擊。周主席剛才也說，上個年度只有九龍城盛德街一個項目招標，批出價是19.3億元，高買低賣虧損15億元。結果市建局2022-2023年度虧損35.3億元，2023-2024年度虧損39.2億元，連續兩年錄得虧損。該局說已制訂融資計劃，今年會發債和進行銀團貸款，局長剛才說，政府已批准市建局的貸款上限從60億元增至250億元，以及豁免重建地盤的補地價。

不過我認為，一些大刀闊斧的改革對市建局來說是事在必行的。去年我曾在立法會提出兩項建議供政府考慮，第一是檢討7年樓齡的補償機制，有些區域的市民願意接受更高樓齡的補償，譬如10年，甚至15年，以換取早點進行重建，但目前沒有機制處理這種情況，局方去年承認有檢討空間，我想問現時進展如何，這是第一。

第二，我建議擴大地積比率轉移地理範圍，現在是同區轉移，其實可以考慮擴大到不同分區之間的轉移，用區外有利可圖的項目來補貼區內的重建項目。此外，我建議這種轉移的地積比率可以作為類似一種credit，可以在市場上交易，有利於盤活舊區的舊樓，提供誘因給市場參與舊區的重建。我想跟進，對於我以前提出的這兩項建議，局方有否考慮和評估呢？另外，局方有否研究其他改革方案？謝謝。

主席：請局長。

發展局局長：主席，這兩個問題，讓我作為政府代表回應。第一，關於會否檢視7年樓齡，現階段我們未曾開始這個檢視，原因是，在過去這段時間，我們希望集中處理強拍門檻，而降低強拍門檻，是為了鼓勵私人市場的重建。另外，市建局將會開展多個大型重建項目。大家知道，市建局之所以有時能比私

人市場跑快一些，多少與它7年樓齡的補償標準有關，你可以說，那是稍為優惠的安排。我們都希望它能在這個稍為優惠的安排下，加快啟動舊區的大型項目，這對於在整個區域激發私人參與有幫助。政府表示希望加快重建，如果我們另方面又檢討7年樓齡，恐怕會造成互相抵觸的信息。不過，我們也知道，在適當時候這是需要研究的，當強拍門檻降低了一段時間，視乎情況如何，我們到時會再適時檢討。

第二，關於地積比率轉移，我們現時已做了第一步，確實是局限在油旺地區規劃研究中的地段(計時器響起)，由一個地盤轉移到另一個地盤。除此之外，我們已開始另一個研究，探討如何善用新發展的土地以鼓勵重建，我們會在這個場景中研究跨區地積比率轉移的安排，希望明年上半年能提出建議供大家討論。

主席：下一位是劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝主席。我先是受到李慧琼議員的委託，雖然她也在旁，但她排得較後，她很着急要詢問“十三街”的重建。“十三街”的很多街坊，我相信周主席都知道，每次他們都很着急要詢問“十三街”的重建進度。我相信李慧琼議員稍後還會補充詢問詳情。[012310]

然後是我本人的提問。先前你們公布，市建局連續兩年錄得虧損，雖然政府已有免補地價等一系列措施，但仍錄得虧損。然後你們說，今年可能要做不少收購，而收購和建築成本支出大約是643億元，但現時你們只有180億元現金儲備，一定不夠應付這些開支，你們表示會在市場上融資，包括發債和銀團貸款。我首先想問，就你們的借錢計劃或融資計劃，有沒有更詳細一點的資料？第二，連年虧損，現在又要借錢，有否影響你們隨後的收購進度，或者計劃會否有些調整呢？

主席：哪一位回答？韋志成總監。

市區重建局行政總監：我完全明白大家關注“十三街”重建，市建局一直都關注“十三街”重建，但類似“十三街”這類規模龐大、重整規劃空間小的項目，不獨是“十三街”。以“十三街”為[012449]

例，樓市雖然下行，但現今的收購資金仍達到250億元，所以推動這類規模如此龐大的項目，需要認真檢討當時的財務情況和市場環境。我們會繼續關注“十三街”的重建。

第二，關於我們資金短缺，我們剛開展了發債工作，市建局主席剛才也提到，在2024年6月，我們已在聯交所登記發行通告，在過去一兩個星期，我們在香港接觸了香港的銀行和投資者、澳門和新加坡的銀行和投資者，以介紹我們市建局。主要原因是，自2014年至今，市建局並無向外發債，所以我們首先要介紹市建局。我們希望經過這個介紹後，可作為一個非交易的路演，到9月時會是第一個窗口，我們有機會與市場探討當時的發債環境是否適合，如果適合，9月可能成為第一個正式發行債券的時間。其後如有需要，我們大約會在明年年初進行第二次發行。多謝主席。

主席：劉國勳議員。

劉國勳議員：我有問到，我明白你們會發債和融資，我想問，發債和融資的金額，你們預計為多少？觀乎全球現時的經濟狀況，特別是香港的房地產，我剛才還問到，你們有沒有可能調整你們的收購計劃，還是一邊虧本一邊還繼續做下去呢？ [012626]

主席：韋總監。

市區重建局行政總監：主席，我們經常調整我們項目收購和推展的時間表，當然要視乎不同的環境，即市場和財務環境等。說到我們發債和融資的金額，未來這兩、三年(計時器響起)，估計可能需要100億元至150億元這個範圍，但仍必須視乎利率走勢，才能決定規模為何。

主席：下一位是周文.....

市區重建局主席：主席，可否容許我補充一句？

[012727]

主席：好的，周主席，可以。

市區重建局主席：回應剛才劉議員的問題，已公布的項目，我們必定盡量去做，不會“走數”，會盡量完成它們，但未公布的項目，便要視乎未來的財政狀況而調整。

主席：下一位是周文港議員。

周文港議員：多謝主席。社區重建確實是一個老大難的問題，發展又受市況影響，市況不好又會影響整個市區重建的部署。剛才我了解到，你們的財政連虧兩年，但已盡了努力。我也知道，很多不同地區，包括剛才有兩、三位議員提到，對市區重建有各自的意願。剛才洪雯議員提的建議也不錯，可以降低成本，也可以盡快起動。如果當局未加以考慮的話，那麼有甚麼其他好辦法，可以向我們介紹？還有甚麼可以整體加快市區重建項目啟動速度的法子？

第二，煥然懿居第三座開售，我們知道第一座銷情很好，現在的市況卻這樣，加上還有些呎價1萬元以下樓盤出現，對你們的衝擊不小。你們可否調整一下購買資格呢？例如折扣率、入息限制或資產審查的規定，從而找到更多買家群體，以加快散貨？

最後，市區重建局也負責管理消防資助計劃，這方面隨着現時《消防安全(建築物)條例》的修訂，預計會有很多業主申請上述資助，市建局是否有專隊跟進呢？謝謝主席。

主席：3個問題，局長。

發展局局長：主席，消防資助計劃方面，稍後請韋總監說說。[\[012930\]](#) 關於第一組問題，我們如何幫助市建局做好或做更多重建工作，剛才談到7年樓齡的檢討，我已坦言，現時我們未有這個計劃，但我們知道這個7年樓齡的補償標準已實行了一段時間，我們會因應形勢而行。而在目前，我們會用上多種手段，除了剛才說借貸上限已經提升，讓市建局善用這個上限外，土地方面，我們必定會抓緊機會，將一些市建局計劃做重建的項

目附近的政府土地交給市建局發展，這樣可令該發展的商業回報提升。還有些規劃手段，地積比率轉移能否跨區等，我們相信，明年如有相關建議出台，會對市建局有幫助。

簡而言之，我們會從規劃手段、拆牆鬆綁方面入手，如果這些手段可行，不僅市建局用得着，私人發展商做重建時都應該會用得着。我請韋總監說說消防資助方面。

主席：煥然懿居及消防資助的問題，韋總監。

市區重建局行政總監：有關煥然懿居未賣出的單位，資格準則並非由市建局訂立，而是與居屋掛鉤，所以我們要和房屋局研究該資助計劃的申請資格是否需要調整，亦要視乎市況的發展，才能決定剩下來的單位何時可以發售。[\[013106\]](#)

至於消防方面，不獨消防，為着政府這幾項樓宇復修資助計劃，我們都有專隊應付。多謝主席。

主席：下一位是陳學鋒議員。

陳學鋒議員：多謝主席。URA的工作很全面，包括復修、重建、保育各方面。但是我想，市民最近較關注的是發債，剛才很多同事問發債的問題，大家都擔心在如今的樓市狀況下，你發的債是否有能力償還，會否變成一個財政黑洞、越借越多。都說“還得到先好借”，你能還得到嗎？這是大家比較關心的，尤其是樓市下行時，很多大發展商本身借貸都可能有較大問題，你再這樣發債，這是否可持續呢？希望聽你們說說。[\[013139\]](#)

第二，從這份報告可見，有些項目的成效不十分顯著。《市區重建策略》在2011年檢討過，至今過了10多年，有否考慮重新再檢討一下？此話怎講？例如聯售，從聯售報告可見，做了42幢，只有1幢成功，效率很低，有這樣的情況。另外還有“樓換樓”安排，2011年至今才有52個單位做樓換樓，也是例子。當然我們明白，給予市民較多選擇是一件好事，但做了10多年，現在應該有了基本上的方向，有沒有計劃進行《市區重建策略》的更新，放下一些效率好像不那麼好的項目，換成一些有效率的，令你們的發展可以可持續呢？

另外在規劃上，我剛才聽到地積比率轉移等各方面，當局有否考慮，我知道局長早前曾表示，交椅洲填海發展為市區重建提供十分重要的土地支援，如今延遲推動交椅洲發展的策略，會否影響整個發展方向，尤其是市區更新方面？

最後，民建聯早前提出了一項政策倡議。事實上，目前很多舊樓面對失修問題，政府向有關樓宇發出很多命令，但業主確實沒有能力自行處理。現在市建局很幫忙地推出了“招標妥”，但即使有“招標妥”，有關樓宇也需要成立法團，由法團挑選承辦商才行，很多“三無大廈”根本沒有條件這樣做。我知道當局已把第二類別樓宇包括在內，能否擴大至容許市建局直接為有關樓宇選定AP(authorized persons)，讓他們監督整個維修進度，以提高舊樓復修的效率？我提出以上幾個問題。

主席：局長。

發展局局長：主席，第一個問題關於市建局發債的還款能力，我稍後請韋總監回應，我嘗試回應其他問題。關於政府會否考慮檢討2011年的《市區重建策略》，大家留意到該策略提到的不同環節，例如地區規劃主導、規劃先行、聯售服務等等。就這些方面，過去一兩年，我們採用單項形式“開file”，邀請市建局進行檢討，政府亦會出台措施。舉例說，聯售服務方面，隨着強拍條例的調整，參與聯售服務的門檻將會降低，以讓更多業主可以參與。換言之，我們並不會留待該策略已進行全面閉門檢討，而是當前就個別環節推出新措施。當個別環節(計時器響起)穩定下來，我們可以再更新該策略，我察悉議員就這方面表述的意見。

此外，關於我們啟動研究，探討利用包括交椅洲的新土地支援市區重建，即使交椅洲填海計劃稍為推遲，但並沒有影響我們進行這項研究，因為交椅洲只是提供一個場景，我們進行這項研究須建基於一些假設，假設利用交椅洲的新土地，但事實上，北部都會區也有很多新土地。我們作出這些假設，目的是希望提出建議，包括我剛才提到地積比率轉移，甚至我們可以考慮，日後在這些新土地上投地，是否要與市區重建掛鈎；是否有需要推出措施，鼓勵現居於舊區的居民遷往新發展土地，從而騰出他們的住宅樓宇予不願意遷離原區但受到重建

影響的居民；我們的研究會考慮這些環節。

說到這裏，讓我稍停，將時間交給行政總監作回應。

主席：請韋總監。

市區重建局行政總監：很簡單回答，市建局現時有180億元，[\[013718\]](#)我們可以不借貸，只利用這180億元落實較少項目，我們仍可以繼續推動舊區更新。大家都明白，現時我們的更新步伐追不上老化速度，所以才決定爭取額外資源，擴大我們的工作。

雖然財政司司長容許市建局的借貸上限達到250億元，這並不代表我們的借貸額必定高達250億元，須視乎市況和利率走勢才決定借貸額。市建局主席剛才說，我們會繼續推展已啟動的項目，已啟動的項目不需要達到借貸上限。我們會按照市場走勢決定借貸額。多謝主席。

主席：下一位是林素蔚議員。

林素蔚議員：多謝主席。我關心市建局就歷史文化保育等方面的工作。透過具有歷史文化或建築學價值的建築物和地點，並結合每區的不同特色，例如灣仔茂蘿街、巴路士街、位於旺角超過50年樓齡的長寧大廈，進行外牆decoration等工作，都得到市民的積極評價。就此，我想問，當局會否考慮以文化創意為主題，優化相應市區的建築物和地點，例如西營盤壁畫等，結合每個區域的特色，增設“打卡點”，以深化“無處不旅遊”的理念，主席。

第二，就市區重建工作方面，我們應該借鑒外國經驗，例如新加坡的URA，他們不單主力於建築修復，也有外牆保育，營造概念。除了着眼於文化特色外，新加坡URA亦側重活化工作，提供工作、生活和娛樂空間。因此，在舊區重建方面，我想問，市區重建局會否考慮借鑒新加坡或相關地區的成熟經驗，因地制宜地實施，例如旺角的叢林外牆也是“打卡點”，會否積極考慮在其他地方做到每區都有“打卡點”，“無處不旅遊”？謝謝主席。

主席：局長，這個問題……

發展局局長：主席，我請韋總監回應。

主席：請韋總監。

市區重建局行政總監：多謝林素蔚議員的建議。市建局有所謂 [014006]
4個R，即是重建、復修、活化和保育。重建和復修是我們的核
心業務，另外兩個是我們的輔助業務。因此，我們不會特別針
對活化和保育單獨進行工作，我們會做的是，就重建項目或在
大規模復修項目的附近，我們現正嘗試所謂“融合策略”。

以九龍城為例，如果大家有留意，我們正在九龍城街市進
行很大規模的重建項目，我們在附近物色了一個小區，大約有
40幢樓宇，在該區開始推動樓宇復修，從外牆以至街景，我們
希望投放資源為該區帶來改變，希望能夠做到剛才林素蔚議
員提到的效果。完成這個項目後，我們會檢討成效，研究可否
在其他重建項目附近繼續這樣做，我們會繼續考慮這方面，多
謝主席。

主席：沒有跟進問題？

林素蔚議員：沒有，謝謝主席。

主席：林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。市建局面對的財政困難和挑戰，很多 [014113]
同事已提過，我不再重複。我想針對兩個問題，第一，利用發
債處理周期性，尤其是現金流不足的問題，我絕對支持，這一點毫無疑問。不過，考慮到整體環境，我們需要思想一下，我
希望政府或市建局就以下問題作出回應：究竟我們是否面對
一個結構性問題？結構性問題並非純粹市場的問題，現實來說，舊區的環境經過多年重建，加上有很多規範，大致上，可

以說是無利可圖。否則，政府或市建局也不需要做這麼多轉移等工作。長遠而言，我期望，一方面，我們的土地供應趨向穩定充足，這影響到市區重建對於市場的相對吸引力會有所轉變，這是長遠的結構轉變，我暫且不說這是問題，但這方面的轉變必然存在。面對這些結構性問題，投入和收益比例必定不可能與過去20年地產市道一直上漲的情況一樣。第一點，我想問，當局就這方面有甚麼想法和對策？我察悉局長十分清楚表示，現在尚未是檢討7年樓齡基礎的適當時機，但長遠來說，當局亦需要有整體對策，這是第一點。

第二方面，就中短期情況而言，這十分受外圍環境、息口、投資氣氛影響。我留意到市建局推出幾個項目招標，市場估計個別項目達10億、20多億元，反應不俗。至於一些大體量項目，便不只是關乎市建局是否願意推動，即使推出來，市場反應也是問題，市場亦面對融資困難。當局如何令市場有更好反應，有能力與市建局合作做好這些項目，積極參與投標呢？我想知道市建局或政府有甚麼對策，多謝。

主席：首先請局長回應。

發展局局長：主席，不好意思，剛才麥克風收音不清。

主席：明白，知道。

發展局局長：現在收音清楚嗎？

主席：現在清楚。

發展局局長：關於市建局面對現金流問題，議員剛才說，這可能並非一時，而是結構性問題。我請市建局主席和韋總監稍後與大家分享他們的看法，說說是否如此。 [014412]

現實情況是，市建局的前期投入確實很龐大，到進行發展的時候，並非所有人都有水晶球可以預見當時市場的情況，如果不景氣的話，確實會出現很大落差。因此，任何招數，不可

以獨沽一味，發債只是其中一項。我剛才提到，我們希望透過豁免補地價向市建局主動提供土地。事實上，提供土地有助市建局解決現金流短缺的問題，亦不會對政府構成現金流壓力。如果要求政府注資，我認為在現時須(計時器響起)嚴守財政紀律的情況下，這樣做比較困難。我們一直以來都有造地，所以土地是我們的可用資源之一。

我們的規劃手段、地積比率轉移等，皆務求增加個別重建項目的可行性和經濟回報，所以我們會運用上述所有手段，但除此之外，我們可否更多利用其他辦法？是否存在結構性問題？我請韋總監和市建局主席回應。

主席：請韋總監。

市區重建局行政總監：長遠來說，我們認為需要有長遠對策。[\[014553\]](#)
我提到，就長遠對策而言，最重要是進行樓宇復修，不只是舊樓，我們亦應考慮是否需要延長新建樓宇的設計壽命，以減輕未來重建的壓力。現時樓宇狀況仍然良好的樓宇，能夠做好復修的話，同樣可以減輕長遠壓力。

針對不能透過復修方式處理的樓宇，應怎樣處理？數年前，市建局提出“規劃主導”，目的是將舊區未用盡的重建潛力釋放出來。雖然局長剛才提到，利用新土地支持舊區更新非常重要，但我們亦提倡“一地多用”，善用市區效率低的道路，將它重新規劃；將老舊的政府設施納入市建局的重建項目範圍內等。這些措施能增加市建局項目的回報。

第二個問題關於大規模項目面對的困局，我們是同意的，所以我們現時規劃新項目時，會將項目分拆，盡量增加項目規模的合理性。招標條款方面，我們現正研究修改招標條款，令項目更有吸引力，多謝主席。

主席：下一位是江玉歡議員。

江玉歡議員：多謝主席容許我發言。我首先想提出一個意見，有關聆聽市民和讓市民參與市區重建的工作。陳學鋒議員剛才為“十三街”發言，我知道李慧琼議員亦為“十三街”重建項目

着急，早前十分感謝發展局方面作出安排，讓我們與市建局的代表開會。除了“十三街”十分迫切外，我最近會見了花墟道的部分業主，他們非常渴望參與重建，卻不獲納入計劃內，當中我看見 number 很大，38至48號整列街道的業主都十分希望能夠參與重建。我早前已致函市建局，但不知道他們的考慮結果為何。不要緊，我並非要求你們現在回覆我，我只想提出一點，在整個市區重建過程中，在聆聽市民意見及讓市民參與其中方面，我希望能夠做得更好，以上是我表達的意見。

第二，關於聯售方面，我看到文件提述，聯售即集體出售，是由業主主導的重建方式。過往多年以來，聯售似乎無法取得應有效果。我們看見市區的舊樓這麼多，為何聯售做得這麼緩慢呢？我想問政府當局和發展局，現時聯售由市建局牽頭，但市建局牽頭時缺乏工具，它只有門檻或一腔熱誠，但聯售做得好，必須有配套，可能要由政府較高層次，例如由發展局出手，包括可能需要制訂有關聯售的系統、法例、機制。局長會否考慮聯售方面的做法？我知道強拍條例已經修改，但畢竟，聯售和強拍兩者有不同之處，發展局會否考慮清楚，要改變做法，由更高層次的發展局負責加強聯售工作，做好多方面的配套工作，以加快聯售進展呢？

此外，我認為“聯廈聯管”是非常好的提議，可以幫助很多沒有法團的樓宇，特別是“三無大廈”的管理。不過，我留意到文件提及，需要打破很多法律規限，包括現行第344章以及大廈公契。局長會否考慮就這方面修改機制或法例？多謝主席。

主席：先請局長回應。

發展局局長：主席，第一組問題關於與業主溝通的工作、重建範圍有多大，我稍後請韋總監回應。[\[015027\]](#)

關於聯售服務方面，文件提到，市建局未來會降低業主參與的門檻，如果40%業主願意參與，便可以啟動聯絡市建局的中介公司。過去來說，雖然大家剛才提到，數字顯示只有一宗成功個案，但數字亦顯示，有27宗個案進入聯售階段，不過，當中很多個案，有17宗個案的業主最終無法達到強拍門檻，意味着即使遊說他們，他們最終都未有參與。部分個案其實已經抵壘，達到強拍門檻，但業主不滿意底價(計時器響起)，最終

都不成功。我們希望日後隨着強拍門檻降低，業主較容易參與聯售，他們可以更早聯絡市建局的中介公司，我們會觀察進展。基本上，現時如果業主想參與，他們只須支付很少費用。這方面，感謝市建局在背後提供支援，當然宣傳教育也很重要。江議員希望我們更進一步進入立法狀態，我們會首先觀察加強行政工作後效果為何，然後再檢視是否有需要立法。

至於“聯廈聯管”，這是指物業聯合聘用一間管理公司。現時市建局的試點始終是已經成立業主立案法團的大廈，成立立法團後，協助該等大廈物色一間管理公司，一併管理附近一組樓宇。這方面，由於涉及大廈管理，負責的政策局是民政及青年事務局，我們會與他們密切聯絡，如果成效理想，希望可以制度化推而廣之。

主席：請韋總監補充。

市區重建局行政總監：多謝主席。剛才江玉歡議員提到讓市民參與舊區更新，原則上我完全同意。不過大家明白，舊區更新問題非常嚴重，不能夠單靠市建局，如果發覺有機會讓市場參與，我們盡量不會將有關地區納入市建局的更新範圍。

為了讓市民更多參與，希望議員留意到，就荃灣和深水埗的地區規劃研究，我們在早期已經讓市民參與其中，我們發信致函受影響範圍內的業主和相關租客，徵求他們的意見。分析他們的意見後，我們將有關意見納入重新規劃這兩個舊區的考慮，由當時起已經開始讓他們參與其中。

至於剛才江玉歡議員提到涉及花墟的兩個特別個案，即使進入法定程序，當我們申請規劃批准時，如果市民希望某地區可納入重建範圍，他們可以向城規會提出意見，讓我們予以考慮，多謝主席。

主席：下一位委員發言前，我要在這裏“劃線”，因為我們還有一個議程項目，目前這個議程的討論將會超時，所以我要“劃線”。接下來是李慧琼議員，陳恒鑽議員不在席，請你先發言。

李慧琼議員：多謝主席。市區更新以至加快重建步伐，市民對

[\[015400\]](#)

[\[015422\]](#)

此非常殷切，這個擔子落在局長身上。在局長帶領下，局方有很多想法，包括即將在立法會討論的降低強拍門檻，以及市建局要肩負的責任。我作為服務舊區多年的議員，很明白市民對於舊區重建的渴求，特別是“十三街”，多謝劉國勳議員在每一次會議都提出。

不過，如果單靠市建局，鑑於其限制，我認為並不容易。第一，現時的經濟狀況，第二，市建局是法定機構，既要肩負社會責任，同時要兼顧財政狀況。因此，我希望局長幫忙，正如剛才其他議員所說，由於市區更新的任務越來越大，但很多或部分地段，以“十三街”為例，首先他們渴望重建已久，不過，20多年來都未獲選中，原因有很多，第一，其地段佔地龐大；第二，當中有很多地鋪，不容易處理；第三，它本身規劃作CDA (Comprehensive Development Area)用途，即使降低強拍門檻，我估計它亦未必能夠受惠，因為它的面積龐大。所以我懇請局長，既然進行調研，包括地積比率轉移、未來檢討聯合出售計劃，那麼可否挑選一些市民非常渴求重建的地段進行研究，讓有關地段有機會獲納入當局的研究，如果能夠得出結果，以它們作為先行先試，以加快重建步伐，例如將“十三街”納入你剛才說有關地積比率轉移的研究項目。我估計如果單靠市建局現時的財政狀況，確實不容易要求市建局啟動“十三街”項目，不過，市民有很強烈的渴望。

你應該理解，居住該區的居民的確很困苦，面對樓宇失修等各種問題。局長可否承諾將該區納入調研項目？當然可能還有其他類似“十三街”的情況，政府有責任了解最有迫切需要重建的地段，我們是否有條件進行調研，構思一些新辦法，幫助他們達成重建願望呢？

主席：局長。

發展局局長：主席，我知道各位議員希望早日啟動“十三街”的重建，這個願望很確切，我們聽得清楚的。就整個九龍城區而言，大家可見過去市建局完成研究後，已陸續推出各項目，另一個正在推展的大型項目是“五街”，“十三街”的規模較“五街”大數倍，按先後次序，希望大家理解為何我們的發展項目尚未推展到該區。

剛才議員提到，不論誰進場，市建局或私人發展商也好，都需要有誘因，以提升項目的可能性。“十三街”作為一個場景，以研究如何引用規劃工具，我們一定願意將它視為一個場景做工夫，以上是我的正面回應。

李慧琼議員：多謝局長。我很期待你仔細研究這個場景。

我相信除了“十三街”外，可能有其他類似的項目(計時器響起)，我很期待局長幫忙，為居民帶來重建的機會和希望。

主席：下一位是鄧家彪議員。

鄧家彪議員：多謝主席。市建局除了促進市區重建外，也提供很多服務，市區居民對此十分肯定。其中之一是協助法團處理很多重要的大型維修事務，以及推廣很重要的法例或知識等。10多年來的經營，成為了社區的好夥伴，其角色轉變很值得稱讚。當然背後需要成本，聘請大量優秀的同事才能落實有關工作。

市區重建涉及一個很複雜的地方，我們過去理解，市區土地比較珍貴、具有價值，所以善用這些土地作更好發展，並提供不錯的賠償方式和方案，希望各方都受惠。但要說一個有衝擊性的問題：第一，觀乎現時土地價值的走勢；第二，隨着整個社會很有共識，要加強香港和深圳的結合，創造更高產值，包括對北部都會區的重視，大家會聯想到，市區的土地價值是否仍如昔日那麼高呢？我們一定要思考這方面。

我作為九龍東的議員，特別關注九龍東CBD的發展，我很希望社會各界高度重視、高度預期九龍東的土地價值是不錯的。觀塘市中心第四、五期發展區重建項目曾出現流標，經過重新研究後，局方預期觀塘裕民坊第四、五期的招標情況為何？局方有否就市場反應進行調研或交流？時間表為何？局方有沒有信心透過該項目，重振或提升九龍東CBD的價值？謝謝。

主席：局長？請韋總監。

市區重建局行政總監：關於觀塘的項目，我們做了很多工夫，議員都明白，我們加入了住宅項目，減少非住宅用途的樓面面積，並增加整體樓面面積25%。我們曾與香港的發展商進行溝通，整體上，他們歡迎我們做了上述工夫，我們現正研究招標文件或招標條款是否還有優化空間。完成這些工夫後，我們希望在今年年底或明年初，如果市場容許的話，我們屆時會再次招標。當然，須視乎市場走勢和利率走勢，才決定最終的招標時間，多謝主席。

鄧家彪議員：主席，我希望提出更具體的問題。你預期該項目只會“打個平手”，還是可以為市建局帶來不錯的收益，幫助其他項目？

市區重建局行政總監：主席，我不會對此作出預測，我們暫時不會就個別項目作出預測，我們會留意市建局的5年計劃的整體回報。多謝主席。

主席：輪到我本人提問，對於市建局的工作和成效，我有很高評價。剛才韋總監提到市建局幾方面的工作，包括重建、維修、活化和保育，各方面都有成效。基本上，市建局是市民信賴的組織，這是可喜的事，我亦致以感謝。

今天可見，市建局成為了舊樓問題的“萬事通”，政府推出維修、驗樓、各方面的基金，甚至“聯廈聯管”先導計劃，全部都委託給市建局辦，我認為他們的工作能力驚人。不過，在重建方面，市建局過往有很多非常傑出的項目，做出好成績，然而，擔子太重和太大，今天看來，我認為市建局有點“巧婦難為無米炊”。

另一方面，市建局還代政府進行了很多舊區整體規劃的工作，例如油麻地及旺角地區研究，這份文件很值得細閱，做得很好。還有其他舊區，一直陸續進行研究，政府似乎再次將重新規劃這些重要舊區的任務交給市建局。

我們確實不得不面對舊區的重建問題，隨着時間過去，實際上，問題越來越嚴重。每過一年，樓齡又增加一歲。除了具有很高歷史和保育價值的樓宇需要千方百計進行保育外，其

[020051]

[020155]

他樓宇始終面對重建問題，不可能千秋萬代存在。如需重建，的確不是從單幢樓宇着手，而需要針對整個片區。

我的問題是，我相信剛才很多委員都關注整體舊區重建的問題，例如，完成了這麼好的報告、這麼重要的文件，即油麻地及旺角地區研究，如何予以落實呢？陸續會有其他研究，是否有可行方案把內容落實呢？剛才局長說，新發展的土地可能提供契機，有時候需要騰出空間才可以進行重建。不過，這些片區現時的地積比率等，如果其重建價值和商業價值不高，是做不了的。局長面對的問題並非單靠市建局，而是如何利用整個市場力量解決問題，市建局是一個很重要的角色，也提供了很多幫助，但確實需要有整體策略和整體時間表才行，局長。

發展局局長：主席，正如主席所說，我們近年的確將更多工作交給市建局處理，這是有原因的，並非純粹因為政府不想做，而委託市建局去做。市建局是政府很重要的夥伴，一個法定機構，由市建局一併進行大片的社區規劃，它最清楚執行期間會遇到甚麼問題，而不是政府閉門(計時器響起)進行規劃，所以我們認為這是更具效益的方向。

市建局完成規劃後，會告訴我們需要甚麼拆牆鬆綁的措施，才能令市場有興趣參與，包括剛才主席提到，個別地段已經用盡了地積比率，那怎麼辦？重建時，我們是否一成不變，採用更進取的地積比率，甚至壓低比率，以做好城市設計？我們在油旺地區正是開創了先河，修訂了規劃大綱圖，讓項目在重建時可按現時的密度興建，甚至容許商業大廈的興建密度較現有的密度更高。這也有招來批評：為何進行市區重建會增加密度？原因正是，如果容許個別地段增加密度，而減低其他地段的密度，或可提高其市場可行性。就這些手段，我們委託市建局正在深水埗和荃灣進行地區規劃研究，期待市建局向我們建議同類甚至更多手段，讓我們採納在整體規劃政策上。

主席：我們知道現時有一些具體工作，相關工作一直進行，立法會也會全面配合，例如修訂強拍條例，這些工作都是相關的，但始終需要有一套整體計劃，今天我們暫時還未看出來。以油旺地區為例，提出了不錯的意見，但推行方面，我相信並非一兩次會議可以解決，我們一定會繼續關注。多謝局長。

下一位是龍漢標議員。

龍漢標議員：多謝主席。主席，市區樓宇的老化問題實在很嚴重，2023年底，超過1萬幢樓宇的樓齡超過50年，每年數目增加620幢。整個市區重建必定不能單靠市建局，一定要“兩條腿走路”，除了市建局外，還要利用私人市場的力量。政府為此準備在星期三恢復二讀《2023年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》，我相信這項條例草案獲三讀通過已經毫無懸念。我留意到，市建局去年在油旺區的district study提出一籃子規劃工具，其中一項是地積比率轉移，我看到文件上說，當局將於2025年中檢討這項先行先試計劃。我想知道截至今天，計劃實施了一年，其成效如何？有甚麼可與我們分享？政府是否有意將計劃擴展至油旺以外的地區？以上是第一個問題。

第二個問題，也是關於“兩條腿走路”，我看到文件上說，市區更新，說的應該是urban “renewal”，與”regeneration”有所區別，市區更新包括重建和復修。按市建局的現行策略，重建所得的現金流會用於補貼復修方面的工作。長遠來說，我認為這未必是可持續的方式，市建局會否考慮在復修方面進行cost recovery，收回部分成本？兩個問題，主席。

主席：請局長。

發展局局長：主席，第一個問題關於地積比率轉移，現時的試點局限於油旺地區。日後在深水埗或荃灣，我們都會考慮這項措施，甚至正如我剛才說，我們現正檢視有何更多規劃手段鼓勵重建。我們亦會探討跨區地積比率轉移的措施，而非局限於應用在某區的規劃，可以跨區，我們會探討這方面。油旺地區暫時未有地積比率轉移的個案，這是由於去年出台有關措施後，樓市始終處於淡靜期，重建並不活躍，所以暫時未有個案。不過，既然大家認為工具有用，我們不宜這麼快便就其成功與否下定論，畢竟關係到市場(計時器響起)。

至於市區更新方面，稍後我交給韋總監回應，而我則提出一點，市建局進行樓宇復修工作，有很多資源來自政府。過去多年，我們推出了不同資助計劃，資助額合共達190億元。而

市建局協助政府做統籌工作時，他們幫忙自行負責行政費用，計入他們的帳目中。但當然，除了政府出資的資助計劃外，市建局亦利用自己的資源推行先導計劃。我想強調，當局並非期望市建局將重建所得的資金用於復修工作，政府會繼續承擔金錢上的主體責任。

主席：韋總監，有沒有補充？

市區重建局行政總監：我唯一補充的是，我們的原意並非透過重建補貼復修，我們的目的是推動業主承擔維修責任。因此，最近我們提出預防性維修資助計劃，目的是希望業主自己承擔應有的責任。多謝主席。[\[021321\]](#)

主席：下一位是吳秋北議員。

吳秋北議員：多謝主席。主席，剛才很多同事都讚揚市建局的工作，本人亦很認同，市建局在大廈維修和舊區重建方面有一定成績。現時樓宇老化確實非常嚴峻，很多舊區都是如此。第一個問題，我想知道，市建局會否為各區進行評估，制訂先後緩急的處理方案，尤其是整片舊區，市建局希望復修舊區還是進行重建呢？能否為有關規劃制訂時間表？我接觸的地區，港島有好幾個地區，例如北角區、筲箕灣區，這些地方都有整片舊區，土瓜灣、油尖旺區也有，剛才亦提到“十三街”。不同地區有不同特點，如何施策，應該讓公眾有更多認識，讓大家有所預期。[\[021342\]](#)

此外，我想提出幾個問題。大坑西邨項目被卡住，問題何在？按文件所述，計劃在年底清場，但截至6月，2%居民尚未遷出，有何預案以跟進有關工作？

另外一個問題，現時試行“聯廈聯管”措施，當局有否觀察試行成效如何？如何將所涉及的成效更好地與民政方面結合，以推廣至涵蓋“三無大廈”呢？我暫且說到這裏。

主席：請韋總監。

市區重建局行政總監：第一個問題關於時間表，除了油麻地、旺角、深水埗和荃灣的大規模地區更新研究外，市建局亦有進行較小規模的地區更新研究。市建局內部建立了所謂規劃儲備，即進行規劃研究而建立的儲備，我們會為這些儲備進行技術性和可行性研究，然後從規劃儲備中挑選可行性高的項目作為項目儲備。大家都明白，有關何時啟動項目，一般是保密的。至於時間表，地區規劃研究的整體研究結果是公開的，所以市民會知道整體規劃為何，但我們暫時難以在此告知市民全部時間表。

至於大坑西邨，目前仍有25個住戶需要遷出，我在此強調，大坑西邨居民的遷移工作並非由市建局負責，而是由香港平民屋宇有限公司負責(計時器響起)。25個住戶中有4個正在等候恩恤安置或入住過渡性房屋，至於餘下21個住戶，我相信香港平民屋宇有限公司會透過法律途徑進行，希望今年第四季度能夠完成清拆，然後交由市建局進行下一步的工作。

“聯廈聯管”方面，4幢大廈參加了“聯廈聯管”計劃，我們亦已為他們安排招標，現正評估標書。成效方面，則須待物色管理公司後，才能得知成效有多大，稍後我們會向公眾介紹。我們希望得出成效之後，可向相關政策局和政府部門推廣有關經驗。管理大廈並非市建局的核心業務，不過我們今次借助復修工作，推出這項先導計劃。多謝主席。

主席：謝謝。議員已經完成提問和提出意見，這個項目的討論現在結束，多謝官員出席這個環節的會議，特別感謝周松崗主席和韋志成總監，我認為市民會嘉許你們的工作，多謝。

現在我們進入下一項議程，即議程項目V“精簡與發展相關的行政程序”。相關文件已載列於議程上，請政府同事進入會議室。委員如果想提問，現在可以按下“要求發言”的按鈕。

請大家坐好，首先歡迎政府代表出席會議。先請副局長作開場發言，然後會有投影片介紹。

發展局副局長：多謝主席。今天向各位議員介紹我們就精簡與發展相關的行政審批程序方面的工作。首先，為了提速提效，在2018年開始，發展局轄下已成立精簡發展管制督導小組(“督

[\[021630\]](#)

[\[021850\]](#)

[\[022026\]](#)

導小組”),這是政府的內部小組，以推動部門內部盡量精簡行政審批程序。早期只限於發展局轄下的部門，我們於2020年擴大督導小組的範圍，將非發展局轄下的部門亦包括在內。

在精簡程序方面，一方面，政府內部需要推行，另一方面，我們也很看重業界的意見，以及他們回饋給我們的建議。因此，我們在土地及建設諮詢委員會轄下成立了聯合小組委員會，這是就精簡程序特別進行討論和交流的平台，當中有10個專業和業界團體的代表。

近年來，去年我們已推動精簡法定程序，修訂了相關條例，但大家從事土地發展都知道，除了法定程序外，整個發展過程亦涉及很多審批程序，不同階段有不同情況，就這方面，我們不停地做工夫。自2019年，在我剛才提到的督導小組成立之後，截至2021年，當局推行了11方面的精簡措施，文件亦有介紹。近兩年，我們亦推出了各項精簡措施，我不在此詳細介紹，如果議員有興趣，稍後我可以詳細向大家講解。不過，我們一直推行精簡措施時，我們發現到，業界亦有意見，最重要的是心態問題，即處理上的思維問題。

我們現在準備發出一份新通告，透過新通告呼籲涉及審批工作的各部門同事和部門以“促進者”而非所謂regulator，以facilitator(促進者)的思維處理申請。此外，我們希望使其制度化，所以我們會在新通告內，呼籲各政策局和部門在監管工作中，在仍然維持公眾利益、安全或各方面因素下，也要考慮有沒有優化或精簡空間。我們亦在circular(通告)中提供指導原則和良好作業方式作為例子，希望鼓勵部門在這方面多做工作。

首先，我們會明文要求各部門重新檢視現時負責監管的行政事項，以前可能由於某種情況，他們需要監管有關事項，但我們會要求部門審視，到了今天，基於目前狀況，當時要求監管的理據和情況是否已有所改變、是否還值得監管、是否仍是具根本性、必要性，以及與其工作有相關性的監管事項。就某事項，如果我們認為監管或批准過程仍有需要，除了部門自行處理有關工作外，要探討可否採用認可專業人士(即業界人士)自行認證或獨立查核機制。如果部門完成檢視其監管事項後發現，第一，需要繼續監管；第二，認為部門仍需要自己負責，難以利用所謂自行認證的安排處理，我們仍希望並要求部門就這方面推出措施，協助申請人通過申請審批的過程。

在歸納了一些經驗及與業界商討後，我們在投影片列出12個主要方向，作為對部門的要求。我們希望透過這張通告，列出政策方向和指導方向，要求部門就不同方向制訂具體措施，因為每宗審批個案五花八門，涉及很多不同狀況，所以我們希望部門秉持原則自行處理。

讓我簡單介紹，此處的(a)項，我們希望部門就處理時間提供承諾，業界總希望有確定性，時間長短是一個問題，如果時間上能夠有清晰框架，便可方便業界規劃自己的工作。

第二項，提交文件時，申請人總希望我們要求部門盡量提供指南、常見問題和清單，以便申請人準備申請時已經預早準備好充足文件，無須重新提交或提供補充資料。

下一項，如果處理程序當中有重複程序，我們希望部門減省重複的程序。不同的程序，我們會要求部門積極探討同步處理，不必完成第一步才開始第二步，而是第一步尚未完成，第二步已可開始，從而節省時間。

下一項，遞交申請時，部門可能會要求申請人提交不同的評估或資料，我們要求部門檢討，有關資料或評估是否有必要在提交申請時提供，還是可以在不影響作出主要決定的情況下，以附加條件方式或容許稍後提供，從而令工作更有效率。

下一項，是業界認為很有幫助的，希望部門能夠做到，而有些部門已經推行，亦希望能進一步推廣的，就是設立呈交正式申請前的查詢/工作坊機制，讓申請人明白提交申請時須符合的要求，或需要特別注意的事項。

下一項，我們希望處理申請的部門與申請人之間建立有效的溝通渠道，有時同事不在崗位上或者放假，其他同事亦可協助處理，不僅溝通，還可以提供意見和指引。

下一項，我們希望部門一次過向申請人提供意見，或要求他提交更多資料，避免分開幾次給予不同意見，例如有5個事項，便應一次過全部說清，避免回過頭來又額外增加一些新事項，除非情況有變。希望可以一次過向他提供所有意見，讓申請人可以全面處理他們的關注事項。

下一項，由於發展過程往往歷時數年，由遞交申請、審批

至竣工，可能歷時4、5年，我們要求部門在整個過程中保持一致性。部門的意見，除非情況清楚有變或有很特別的理據，否則應該盡量保持一致性，以免數年後要求有變，令申請人無所適從。

下一項，我們做審批或給予批准時，往往有附加條件。近年，我們在規劃方面做了工夫，要小心審視附加條件是否與審批的政策範疇相關，或者是否受其他條例或機制所監管。如果是這樣，或許不應加入，以免有太多條件，是其他機制亦能處理的，或者根本與申請事項的政策範疇未必完全相關。

下一項，以往有業界人士反映，申請被否決，僅獲告知申請遭拒或不符合某條例或指引。我們希望，今後否決申請時，能給予更具體、更明確的理由。如果有關事宜並非不能解決，而是有辦法解決的，甚至應該向申請人提供方向，方便他們修改建議，處理部門關注的事項。

下一項，工序和材料的應用，是以往積累下來的經驗，不過，時至今日，我們着重創新，希望部門設立明確機制，以推動和促進接受創新的理念、程序、物料、方法等各方面。

還有一項很重要，前線同事處理某些事項時，可能需要作出修改或來回數遍，我們認為應該設立機制，如果某些事情經過一番處理仍未能完全解決，應該適時盡早向上級反映，盡早取得指示以作處理，令整件事情來得更暢順。

我剛才提到，我們要求部門就上述12個方向制訂具體措施，以推動精簡程序。當然，公布這份通告是一個步驟，最重要的是監察通告內的建議如何落到實處。第一，我們要求負責審批的政策局和部門必須指派一名首長級人員負責督導和監察推動剛才所說精簡程序的措施以及思維變革。另外，我們亦要求指定首長級人員每半年向我剛才提到的精簡發展管制督導小組匯報落實通告的進展。我們亦會盡量利用剛才我提到的聯合小組委員會(簡稱JSC)，這是我們與業界進行恆常溝通的機制，雙方就推動精簡程序的工作交換意見或提出建議。一如既往，我們會與業界一直保持不同形式的溝通，盡量推動精簡行政程序。

我重申一點，我們希望在今個月發出這份通告，要求部門在不影響公眾安全和基本問題下，盡量簡化和精簡審批程序。

我的介紹到此為止，很樂意聽取議員的意見，多謝。

主席：現在我讀出已按按鈕發言的委員名單：陳月明議員、謝偉銓議員、洪雯議員、劉國勳議員、林筱魯副主席、龍漢標議員、吳秋北議員、我本人和易志明議員，一共9位。我預計9位委員發言完畢後，會議時間亦差不多用盡，亦有可能需要稍為延長會議。

首先請陳月明議員。

陳月明議員：謝謝主席。我發言支持政府繼去年的立法工作後，繼續精簡與發展相關的行政程序，也很歡迎文件指出政府兼具規管者和促進者的角色，採取更積極的態度跟進發展工作。

我想提出兩項意見。第一，關於部門的人手問題，過往在協助處理小型屋宇重建個案及違法佔用土地的執管方面，我發現分區地政處的人手嚴重不足，可能只有數人處理整個地區的小型屋宇申請。請副局長說說，檢討部門人手安排會否有助加快相關程序。

第二，運用科技和智慧平台加快效率，文件提到一系列從申請人角度出發的改善建議，包括處理申請、頒布及履行處理時間和服務承諾。政府正推動智慧政府，在碼頭我們亦推動智慧港口，我認為處理發展方面，政府可考慮引入科技支援或設立智能工作平台以加快程序。一方面，申請人可以查看進度和聯絡方式，另一方面，有份處理審批的部門也可查看須處理的工作和服務承諾，不只增加透明度，加強溝通，亦有機會加快效率。多謝主席。

主席：林副局長。

發展局副局長：多謝陳議員的意見。首先，人手安排是較大的課題，不過，我相信精簡程序是有幫助的。減省無須審批的事項或由業界自行審批事項，令整個發展程序更流暢，某程度上，可節省監管人手，使人手可用於處理社會更有需要或更能滿足市民需求的事情。精簡程序本身未必涉及人手安排，但如

果做得好，對於部門來說，人手調配會更有彈性，可以利用有限人手，畢竟資源有限，處理更急切或ad hoc(突發)的事項。針對剛才議員提到小型屋宇、佔用土地等方面，我回去向部門反映，這始終涉及整個部門的人手安排，是比較大的課題。

第二，運用科技方面，我是同意的，我們亦鼓勵部門運用新科技精簡程序。舉個例子，未必屬於精簡程序的，但某程度上也算得上，屋宇署剛在6月底開始全面實施ESH(Electronic Submission Hub)，即利用電子系統呈交建築圖則，讓各部門即時收到圖則，以便加快處理，亦更有效率。運用創新科技也是我們的方向，多謝議員的意見。

主席：沒有跟進問題。下一位是謝偉銓議員。

謝偉銓議員：多謝主席。政府或副局長剛才表示，本月將會發出通告，在程序方面，提升很多事項的效果，對此我一定支持。我們和業界就有關事宜已經討論多年，我記得起碼8年前已提出要精簡多個範疇。我認為，尤其是在思維方面，多做工作是重要的，否則，發出指引後，最終做不到效果，反而弄巧反拙，這是業界向我反映的情況。

我想了解幾個問題，並提出相關意見。第一，就本月發出的指引，不知道會否要求就現有個案作出解釋，起碼說明有關情況。主席，我曾接觸不只一宗個案，每次追問當局，當局給予的答覆都是正在處理中。當局會否就現有個案解釋現時的處理進度，或告知申請人現時的處理情況，以及時間如何？既然當局已承諾處理時間，能否履行？這是第一點。

第二點，正如副局長所說，部分申請個案可能需時3、4年甚至更長時間，希望當局在中期階段通知申請人處理情況，否則他們只好呆等。我接觸到一些個案詢問土地使用情況，2、3年的情況都一樣，從來不知道他在做甚麼，我甚至懷疑他沒有做事，希望拖延時間不用處理。我認為有此需要。

此外是內部方面。你剛才已提到須向督導小組匯報，而在內部，則應設立機制，假如上司發現員工的服務承諾不達標，例如處理申請的時間規定為6個月，6個月內無法完成，當然你需要向申請人解釋理由為何，而內部是否亦應有所處理？內

部才更為熟悉情況，申請人反而有顧忌，怕激化問題，令個案處理得更慢。內部有否監督或督導，以判斷理由是否充分？處理時間出現延誤，上司更為熟悉有關程序或情況，當局有沒有就這方面設立機制？否則，申請人可能不敢表達不滿，效果就變得不好。多謝主席。

主席：請副局長。

發展局副局長：多謝謝議員的意見。我們與業界溝通時亦察悉這方面的意見。我們的觀點，文件可能寫得比較簡單，不能寫得太複雜，我們希望做到的是，投影片所載的12個方向是一套組合拳，不同方向下的措施各有作用。例如訂立時間線，部門可能要公布時間線，既已公布出來，部門內部便有責任履行或留意。正如投影片所載12個方向的最後一項，部門應設立機制，就未能解決的問題(計時器響起)，當部門首長或高層發現有個案的處理出現延誤，或者經常要來回處理幾次，我希望部門可以設立機制，部門主動escalate(提升)事件向高層尋求指示。

發出這份通告後，我們會上載至網頁，某程度上，客觀效果是部門有責任遵從通告的精神、指示和方向做事，讓他們感到有壓力處理這方面。上述12個方向已涵蓋到，在某些情況下，不要讓事情拖延太久，如果某些事情卡住或解決不了，應盡早請示上級，前線同事可能鑒於職權問題，未必能處理比較大的事項。這一點，我們絕對相信對剛才說的情況有所幫助。

謝偉銓議員：主席，會否處理現有個案？

[024034]

發展局副局長：這樣說吧，我們正處理政策方向的問題。據我的經驗，現時他們已經要向上級請示部分個案，但在通告發出後，更是明文規定，要求部門盡早提出具體措施。我與各位議員經常接觸，如果你們認為某些個案局方有需要參與或審視，也可以向我們反映。

謝偉銓議員：主席，我希望，就正在處理的申請或已處理很長時間、石沉大海的個案，政府可否要求有關部門提供最新情況

和履行處理時間？否則，只顧及新個案，對現有個案沒有作用，人們已經不耐煩，我認為這些個案更需要一個說法。

發展局副局長：可以。我們可以提醒部門，現有個案亦應盡早解決。

主席：謝謝。下一位是洪雯議員。

洪雯議員：多謝主席。

主席：4分鐘。

洪雯議員：去年我們完成了重要的修例，精簡了土地發展的法定程序，我和很多同事都提出，接下來的重要工作就是精簡政府的行政審批程序。今次發展局向立法會提交的文件，從中我看得出局方的決心，不過，如何讓改革能夠落地和發揮效用是一個難題。我認為最主要目標是，改變前線公務員同事害怕犯錯的思維方式和行為模式。我有親身經歷，部分公務員同事審批項目時很僵化，甚至對工作守則有很荒謬的理解，力求自己零風險，而項目能否落實與他們沒有關係。政府現在提出希望部門以促進者的思維處理申請，希望同事三思而後行，從申請人的角度思考等等，對此我表示認同。不過，閱讀整份文件後，我認為它提供的是指導性原則，內容類似內部通告或員工守則，當局要求相關30多個部門的公務員三思而後行，從申請人的角度來思考，似乎是紙上談兵，我們需要實際機制改變這種公務員文化，讓同事有擔當、敢做事。

我提出幾項建議供局方參考。第一，我建議針對每一種類型的項目，指派一個部門作為項目統籌機構，甚至指派一名官員擔當類似項目經理的角色，由他協調不同部門的意見，避免各部門的意見互相抵觸，令申請機構無所適從。

第二，我建議明確訂明政府在收到申請後提供回應的時限，以及可以提出意見的次數。例如必須一次過提出所有意見，而不是每次提出一部分，回頭又再提出另一部分。上次修例時，當局為市民作出申述的次數設定了法定限制，即1.25輪。

政府審批的次數是否也有所限制呢？

第三，我建議建立一個上訴機制，類似立法會的公共申訴辦事處，讓項目申請人就延誤個案提出上訴，由政策局作出跟進，對追求零風險而拖慢項目發展的公務員發出警告甚至處以懲罰，以上建議供局方參考。

主席：幾個建議，副局長。

發展局副局長：多謝洪議員的意見，以上都是業界的關注事宜。可以這樣說，第一，這份文件牽涉文化上的改變。我本人也是從規劃署做管制事務出身，我相信部門同事未必想阻止事情發生，而是沒有高層政策明文規定他們可採取促進者思維，所以他們可能有顧慮。因此，我希望透過這份通告說明政府的態度，讓同事無後顧之憂，可以採取促進者思維推展工作。

剛才提到幾點，包括是否設有機制協調部門意見及各方面等。現時我們亦設有機制，例如超過500個住宅單位的大型項目，發展局轄下成立的項目促進辦事處會協調部門之間的工作，以推動項目。將來這份circular(通告)發出後，某程度上，我們有機制要求審批部門以及所有參與項目的相關部門參加工作坊/查詢，該協調機制有助申請人(計時器響起)知道部門之間不存在不同意見。

此外，議員剛才說得對，我們其中一項要求是全面詳盡提供所有意見，我們希望部門一次過提供所有意見。至於回頭再提供意見，除非你認為出現新狀況，才可以這樣做，否則，我們要求部門一次過給予所有意見，部門需要哪些資料，都要一次過提出。

上訴機制方面，正如我剛才所說，我們最終希望部門內部按照機制主動行事，不一定靠申請人，因為申請人可能有顧慮，部門要主動查找無法解決的個案，呈交予高層作定奪，這對部分個案有幫助。雖然算不上是上訴機制，但起碼就某些處理時間過長的個案，或者來來回回處理了幾次後需要重新辦理的、遭否決幾次後需要重新辦理的個案，高層對此可以作出定奪。畢竟某些項目可能本身無法通過審批或者完全不可行，

起碼盡早通知申請人，省卻大家來回處理幾次的過程，浪費大家的時間。多謝主席。

主席：還有6位議員示意發言，請大家抓緊時間，每人4分鐘，發問連同回答。我現在要“劃線”，不過，在席議員應該有機會提問。劉國勳議員，4分鐘。

劉國勳議員：多謝主席。我一直推動政府拆牆鬆綁，今次精簡與發展相關的行政程序，我非常支持。過往我曾提出要壓縮規劃發展程序，我想問，這份改變審批文化的指引，是否因應我年初在立法會提出降低建造成本和時間的議案，局長在回應中承諾的其中一項措施？這是第一個問題。

第二個問題，我認同政府必須從思維上着手改變文化，由純粹監管者變為既是監管者、亦是促進者的角色，這是重要的。不過，我認為在思維方面，除了促進者外，還要有更多思維，例如大局思維。舉例而言，在北部都會區的發展當中，負責規劃的部門和其他各部門，都應該知道政府的整體施政方針和目標。另外，可能還要有另有一個思維，明白現時北部都會區已經不是新界比較偏僻的地方，而是一個都市，這些思維會改變他們作出的審批決定。

我列舉一些更具體的例子，過去規劃部門有所謂容忍政策，過往有些發展，新法例出台後仍然容許它們存在，但當局只容忍這些獲容忍的東西維持現狀，如想作出改變而提出優化方案，當局不會接受，因為這將改變現行的容忍政策。我認為在改變思維方面，不但要擔當促進者的角色，更需要有大局觀，並與時並進作出改變，這是第二點。

第三，我想提醒局方，發出指引後，部門會否就此作出具體回應或公布有關措施？過去當局提出不少改變，均出現“上有政策，下有對策”。舉個例子，在規劃和城規方面，一些申請可能經常申請延期(defer)，當局規定只可以申請兩次defer，但部門recount(重新計算)，不用延期方式辦，反而重新做過，有很多對策。我想問，如何避免“當局上有指引，部門下有對策”的情況？正如我剛才問，會否公布措施以告知公眾？例如地政總署，我很支持剛才提到的專業認證，屋宇署和地政總署日後採用自行認證可達到甚麼程度，會否公布讓市民和業界

知悉？舉例說，是否可以透過自行認證審批圖則？地政總署審批圖則的工作是否可以做到專業認證？我想知道當局下一步會否公布更具體的措施。

主席：你的問題比較長，請副局長回應。

發展局副局長：第一，我簡單回應，這份通告是當日局長回應 [\[025044\]](#) 時指出的其中一項新措施，我記得是關於同一件事。

第二，關於大局觀，我相信大型項目，包括議員特別提到的北部都會區，我們已另設協調機制，例如我們成立了北部都會區統籌辦事處，協調不同部門推動和加速北部都會區的發展。

至於議員的擔心，不如我這樣演繹：發出通告後，如何落實當中的內容？我們在當中特別提到監察機制(計時器響起)，我們希望由部門的首長級人員負責有關工作，他須向督導小組作出交代。業界也可以透過聯合小組委員會向我們回饋執行情況，如果發現落實情況有欠順暢，我們可以透過機制進行自我改善，或者要求部門採取措施。有關自行認證的任何措施，均會對外公布，通常我們會透過practice notes(作業備考)等公開文件，多謝。

主席：我請林筱魯副主席代為主持會議。接下來亦輪到他提問。[\[025152\]](#)

(副主席林筱魯議員代為主持會議。)

副主席：我讓其他同事先發言。龍漢標議員。

龍漢標議員：多謝副主席。一直以來，精簡與發展相關的行政程序是業界的訴求，我們知道當局將於本月發出這份通告，對業界而言，這簡直是music to our ears，我代表業界感謝局方。[\[025215\]](#)

現在討論的是規管者和促進者這兩個角色如何互相配合，可以形容為一場“文化大革命”。除這份通告外，我認為應該有其他管理措施加以配合。例如當局會否為員工的工作表現制

訂指標，比如說，負責審批工作的人員每年須成功審批多少個項目，作為一個指標。在任何制度下，如果未有就工作表現具體說明獎勵或罰則，是無法很快看見成效的，以上是第一項建議。

第二項建議，當局促進精簡行政措施，需要有開放性和透明度，我鼓勵政府更多利用電子政務，例如以電子方式追蹤每宗個案，申請人可以在網上查閱個案的進度，以致除了內部有管制官員監察外，申請人也可以從外部監察個案進度，這有助整個制度的推行。

最後，我認為最重要的是，除了促進者和監管者的角色外，政府亦擔當大地主的角色，1981年的恒華昌judgment確認了這一點，自此以後，政府往往可以大地主的身份掩蓋其身負的其他角色。我舉一個例子，2014年Fully Profit的judgment就“house”的定義，政府表示這已經是終審決議，“house”必須受這些限制，政府放棄了大地主的角色，政府其實可以更改interpretation，並非只因法院就“house”作出了定義，就要完全終止所有包含“house”條款的地契所涉樓宇的重建。我想提醒政府應妥善利用其大地主角色，促進整個發展流程。

副主席：副局長。

發展局副局長：多謝主席，多謝龍議員的意見。第一，你問及可否以審批文化作為員工的評核指標。可以這麼說，如果同事並非負責審批工作，便難以量度他們的表現。第二，當局亦難以就審批個案的數目作出規定，因為有些建議可能確實不可行，反而我們認為(計時器響起)有兩個原則：第一，應管則管；第二，如果有關事宜確實需要受管制，必須協助他們處理。如果項目不可行，我們應盡早通知申請人，讓他們改變方向。

我們同意推動開放性電子政務，我剛才提到，屋宇署的ESH可讓申請人知悉申請的處理進度。我們會進一步鼓勵部門善用電子政務。

第三，剛才提到的個案，我手邊沒有詳細資料，但請你放心，我們一直與業界坦誠交換意見，如果可以拆牆鬆綁，便希望盡量拆牆鬆綁，亦希望可以提速、提效、提質、提量，我們

日後可就不同個案與大家再作討論，多謝主席。

龍漢標議員：主席，我想補充一句，Fully Profit並非個別個案，而是2014年法庭作出判決，判定了包含“house”定義的地契，如需要進行重建，則必須興建house，因而導致幾乎所有牽涉到“house”的地契的併購重建全部停頓下來。我想說的是，政府可以利用其業主身份，不需要完全按法院的判決辦，可以發出新指引，以上是我的提議。

發展局副局長：多謝龍議員，我們察悉你的意見，多謝。

(主席恢復主持會議。)

主席：我宣布會議延長15分鐘，稍後可能還會進一步延長，因為還有4位委員輪候發言，首先是林筱魯副主席。[\[025755\]](#)

林筱魯議員：多謝主席。從業界角度也好、公眾角度也好，我們的發展項目面對3大問題：整個程序繁複、重複和反覆，這次發展局主動提出這項改革，我讚賞局方有“周處除三害”的氣魄，非常好。[\[025806\]](#)

就很多細節，我相信日後還有機會繼續深化討論，但整體來說，我想提出兩個主要觀點。第一，我們需通過作業備考或指引以引導修改程序的工作，尤其是不同層級負責決策的同事，指導他們如何作出決定，無論是簡化程序或其他。不過，綜觀現有系統，並非沒有作業備考或指引，而是有很多。在這情況下，我期望當局在減省流程的過程中，定期進行檢視，應減則減，有些指引確實有需要增加，尤其是我認為需要增加政策指引。政策指引不只是針對部門的決策，有時候很多流程需要經過法定或非法定諮詢機構，都會導致過多的延誤。

第二方面，發展項目無可避免涉及跨部門的決策判斷，針對個別部門，當然可以更有效地推動，但針對跨部門的決策，我們往往要假設同事解決不了時，就會自動將個案呈上來，當然這是一個方法，至於從考核和考勤角度，很多同事已經說了，我不再重複。不過，如果可以賦予決策層所謂“召回”個案的權力，我認為在制度上，可以讓中下層的決策同事更加清晰。如果某些決策無法達標或超越某些範圍，他們遇到困難，

或者長時間拖延或出現判斷失誤，我假設高層在科技方面也好或各方面也好，應該有足夠手段召回該等項目的決策，希望局方可予以考慮，多謝主席。

主席：副局長。

發展局副局長：第一，就作業備考方面，我是同意的，我們要求重新檢視和審核很多事項，這包括作業備考，往往由於時間轉變而越來越落後，我們會要求部門做這方面的工作。另外，議員建議增加政策指引，某程度上，這份通告正是一份政策指引，以說明當局的主要立場。

第二個問題，我相信林議員的意思是，某些個案可能涉及跨部門，很複雜亦無法解決，需要有所謂call in或召回機制。投影片所載12個方向的最後一項是要求部門把久未獲處理的個案提升到上級，正是針對這一點。現時也有此做法(計時器響起)，如果個案有需要，部門首長可以提升到政府內部委員會作定奪，跨部門的不同意見亦可以處理到。我們看見的情況反而是，前線同事往往拖慢了處理時間，他們未必敢把個案提交到高層，所以我們希望利用上述12個方向的最後一項，設立機制將這些case盡早提交上去引起高層關注，類似議員說的，未必是召回，但起碼可以引起他們注意和給予指示解決問題，多謝。

主席：下一位是吳秋北議員。

吳秋北議員：多謝主席。我歡迎局方在精簡程序方面，尤其是改變整個文化，這是非常重要的，如果文化不改變，就難以推動精簡程序。但我們知道文化的根源，其實是程序形成了文化。因此，從改變思維着手，仍不得不檢視哪些相關程序可以並行處理，哪些可以壓縮，我認為始終需要加強這些工作，並不是只處理主觀方面。我想問，當局預計新措施的成效為何？按照當局的指引，正常審批個案，十分順暢那些，時間可以壓縮到多少？這才有指標性，訂立措施後，可以壓縮時間，方可證明措施成功。否則，程序永遠指導整個文化，謝謝。

主席：副局長。

發展局副局長：多謝主席。吳議員的問題，我相信可以歸納為如何量度這份通告是否成功或其成效。首先，這與法定程序有些不同，法定程序的時間十分清晰，從事建造業的人士清楚，整個發展過程有不同階段，也須經過很多不同行政審批，大至地契申請CC(即滿意紙)，小至審批物料，各方面都有。如要規定時限，我們現時確實難以如此量化。不過我們認為，起碼作為政策方向，可以通知部門同事：第一，正如吳議員所說，必須精簡、壓縮步驟，程序不能重複，以及盡量平行進行。時間方面，我認為最重要是審批時間用得其所，避免處理不需要審批的事項，或純粹重複同一個步驟。有別於法定程序，目前我們未能告知大家實際上可縮減多少時間，但我們請大家放心，我們會定期透過JSC取得業界同事的回饋，現時大多是業界人士向我們反映哪方面需時較長。時間長短有時並非問題，問題是確定性或能否平行進行，我們希望業界向我們反映措施的成效，不過，我們亦同意要留意通告的落實情況，多謝吳議員。

主席：沒有跟進問題？輪到本人提問。一貫以來，政府很多行政程序都是以監管和管制為目的。舉個例子，陸路口岸的整體布局和設計都是以管制為目標，以前不會提倡便民、利民，前往皇崗口岸，首先需在香港口岸乘搭黃巴，完成通關手續後再乘坐黃巴到對岸，這是十分不合理的。今天這份關於精簡與發展相關的行政程序的文件，我認為最可取的地方是改變思維，改為強調促進者角色的重要性，我認為這一點最為可取。

過往很不幸地曾出現事故，例如工程事故，研究結果或獨立調查委員會得出的結論必然有一項指出監管不足，有需要進一步加強監管。而發展情況是，已加上去的，沒有官員有膽量刪減。今次當局提出減省和優化程序，我們必然大力支持。

舉另一個例子，去年有大批道路工程承建商，主要是中小型承建商，他們不滿道路工程的時間往往拖得很長，他們有時被迫要準備好施工，卻不能讓工人上班工作，因為工程可能進入了某個審批程序，原來整項工程並非審批一次便可，而是逐個部分進行審批。至於負責審批的部門，要跑遍路政署、運輸署以至當區警署，因為警署需要詢問受影響的居民和商戶是否同意有關項目。可想而知，一項道路工程逐個部分進行反覆

和多重審批，確實拖得很慢。

今次建議其中一項十分可取，非常強調從申請人的角度思考，申請人是希望完成和做好工作的。如何真正做到拆牆鬆綁？既要制度化，卻不可放棄管制監管，這方面仍然有需要的，但同時要發揮促進者的角色，切實從申請人的角度思考。

我的問題十分簡單，發展局轄下成立了項目成本管理辦事處，該辦事處就工程成本昂貴的原因進行深入研究，兩者之間，我認為應該有關聯的。從檢討工程成本，會否突顯某些程序出現重複和不合理情況，或者無必要地延長了工程時間？大家有否就這方面進行互動？

發展局副局長：多謝主席。你說得對，我們並非放棄監管，而是管得其所，值得監管的地方才監管，並為申請人提供協助。我相信該辦事處(簡稱為成本辦)的工作可能與我們類似，但角度和切入點稍有不同。成本辦主要檢視工程的施工、物料、設計等各方面是否具成本效益，令成本更有效益，達致壓縮成本的作用(計時器響起)。我們認為兩者有所不同，第一，我們是希望精簡程序，減省時間自然可降低成本，兩者的效果是一樣的，但我們認為切入點稍有不同。我們政策的大方向是，正如你所說，部分監管事項可能當時的確有理據，我們則希望檢討如今是否仍然有需要。因此，我們會更宏觀地檢討整個監管機制、設計或制度，時至今日是否仍然有理據。以上是我的回應，多謝主席。

主席：我知道成本辦的工作目標和方向有所不同，但很可能與行政程序有關係，因為成本辦檢視工程時，可能發現某些工程的時間拖長，成本有所增加，這可能與程序有關，所以我認為你們應該就這方面進行互動。

發展局副局長：多謝主席。我補充一下，成本辦和督導小組都是在發展局轄下，我們有進行溝通，多謝你的意見，我們會跟進。

主席：謝謝。接下來最後一位發言的是易志明議員。

易志明議員：謝謝主席。副局長，我認同龍議員剛才所用的形容詞，當局這次推出的指導原則非常具革命性，當中很多items，我們過往曾向政府建議一些處事方法，很高興你們今天推行有關措施。

我想問，當局如何保證落實有關措施？如果做得到，我是完全支持的，因為這些正是我們的要求。

主席：副局長。

發展局副局長：多謝易議員的意見。我認為這份通告說明當局的立場固然重要，更重要或長期重要的環節是監察機制。督導小組由我主持，我會邀請部門向我匯報就上述12個方向落實的工作，最重要的是部門的未來計劃以及將推行的具體措施。大家有經驗都知道，審批工作五花八門，很難一刀切，但我希望各部門就這些方向制訂具體措施，也讓大家知道。剛才我說了，除了政府內部外，我們亦接受外部監察，一方面，公眾可閱覽這份通告，大家會詢問部門做了甚麼工作；另方面，我們有JSC(聯合小組委員會)，當中有業界代表，我們會定期開會，可檢視部門的表現和工作進度。此外，大家都可能接觸過，我與業界透過不同形式進行溝通，他們回饋了很多意見給我們，我們從多方面取得不同資訊，以檢視措施的推行效果。

易志明議員：主席，非常好，我知道原來副局長是負責人，我會聯絡你。

發展局副局長：隨時歡迎。

主席：我們完成了這個項目的討論，多謝各位政府同事出席本次會議。[\[031254\]](#)

下一項議程項目是“其他事項”，我並沒有其他事項提出。如果各位沒有其他事項提出，我宣布今天會議結束。謝謝。
