

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1656/2024號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會 向立法會提交的報告

### 目的

本報告旨在匯報發展事務委員會（“事務委員會”）在2024年會期的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2024年12月18日的立法會會議席上提交議員省覽。

### 事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過、並於2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日、2008年7月2日和2022年10月26日修訂的決議，成立事務委員會，負責監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於[附錄1](#)。

3. 在2024年會期，事務委員會由20名委員組成。**盧偉國議員**及**林筱魯議員**分別獲選為事務委員會的主席及副主席。事務委員會的委員名單載於[附錄2](#)。

### 主要工作

#### 增加土地供應

4. 土地房屋是關乎經濟民生的重要課題。增加土地和房屋供應，為香港的長遠發展創容賦能，是本屆政府的施政重點。在2024年會期內，政府當局曾就多項與土地發展相關的

計劃和工務工程項目徵詢事務委員會的意見，當中包括多個北部都會區（“北都”）的大型發展項目。

### 新田科技城

5. **新田科技城是北都的旗艦項目**，連同河套區佔地共約600公頃，當中一半屬創科用地。新田科技城將提供約160 000個就業機會、約50 000個住宅單位，以及完善的交通配套和社區設施，成為一個集產業發展、生態保育和宜居環境於一身的現代化新發展區。在2024年10月22日的事務委員會會議上，政府當局就以下撥款申請徵詢事務委員會的意見：(a)**新田科技城第一期第一階段工程——工地平整和基礎設施**，初步估計所需費用約為300億元(按付款當日價格計算)；及(b)**建立三寶樹濕地保育公園——第一期詳細設計**，估計所需費用為8,490萬元(按付款當日價格計算)。<sup>1</sup>

6. **委員支持政府當局全力推進與發展新田科技城相關的工程項目。**<sup>2</sup>然而，委員非常關注新田科技城第一期第一階段工程的造價高達300億元，並要求當局**研究工程造價有否下調空間**。

7. 政府當局表示，新田科技城第一期第一階段工程將平整158公頃土地，佔新田科技城總發展面積29%，除了產出創科用地外，部分平整土地會用以建造道路及其他基礎設施包括排水、排污及供水系統等，以支援整個新田科技城的發展。撥款建議的300億元為初步估計的工程費用，當局會繼續研究工程費用有否下調空間。

8. 委員就新田科技城的發展規劃提供多方面的建議，包括**創科用地的准許用途應提供較大彈性**，以配合不同創科領域的企業進駐及發展；當局應適當考慮擬建**公營及私營房屋的比例或數量**，以配合在新田科技城工作的創科人才的需要。委員亦促請當局在發展新田科技城的同時，**改善區內的交通**

---

<sup>1</sup> 有關撥款建議(即[PWSC\(2024-25\)16](#))於2024年11月25日獲工務小組委員會通過。

<sup>2</sup> 新田科技城第一期第一階段工程的撥款建議包括在灣仔北海濱用地興建展館介紹包括北部都會區及交椅洲人工島等大型建設計劃，有關展館的建造費約為6億至7億元。委員要求當局把興建展館的工程分拆為一項獨立的撥款建議提交予工務小組委員會審議。

**連接及排污系統等基礎設施**，以惠及現有原居民鄉村的村民。此外，亦有委員關注一名市民就新田/落馬洲發展提出的**司法覆核案件**對當局推進與發展新田科技城相關的工程項目的影響。

9. 政府當局表示，有關司法覆核的爭議主要是針對填塘對生態的影響，而新田科技城第一期第一階段工程並不包括填塘工程。當局在有關新田科技城的建造合約內會加上特訂條款，以處理可能會出現的不同情況，盡量保障政府的利益，以及把有關司法覆核的判決可能對工程的影響減至最低。當局備悉委員就新田科技城的發展規劃和基礎設施提出的意見。

10. 委員察悉，政府當局一直秉持“發展與保育並存”的理念，規劃新田科技城的發展。**委員支持當局設立三寶樹濕地保育公園**（“保育公園”），以提升北部都會區的生態質素和生物多樣性。委員建議，擬議保育公園的設計應致力突顯香港自然生態秀麗的風采，以提升大眾對生態保育的關注及自覺性，並為市民和遊客提供豐富的生態旅遊體驗，增加香港郊外的魅力。委員又詢問擬議保育公園就**提升水產養殖效益的功能**。

11. 政府當局表示，擬議保育公園的主題為“生物多樣性與水產養殖和諧共存”，透過積極優化園內的一些魚塘和濕地，提升后海灣一帶濕地系統的生態功能，保育雀鳥和提升生物多樣性。保育公園亦會推行高密度、高科技和高產量的現代化養殖操作，長遠提升本地漁產品的產量、效能和品質，增加經濟效益，並為業界創造就業機會。

#### *流浮山/尖鼻咀/白泥一帶(流浮山)的發展建議*

12. 根據2023年10月底公布的《北部都會區行動綱領》，流浮山、尖鼻咀及白泥一帶（統稱“流浮山”）將會是洪水橋/厦村新發展區的擴展部分。在2024年2月27日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介流浮山以**數碼科技樞紐及休閒生態旅遊**為兩大發展主題的發展建議。在行政長官2024年施政報告中，當局宣布會把尖鼻咀和白泥發展為**生態旅遊節點**，並計劃在2025年第一季邀請市場就有關建議提交參與發展意向書。

13. 委員歡迎政府當局研究透過“**片區開發**”的發展模式落實流浮山部分地區的發展方案，並促請當局引入私營界別投資

相關的基建和發展項目。委員認為在“片區開發”的發展模式下，當局把土地批予私人發展商進行平整和發展並承擔有關工程費用，此舉將有助減省公帑開支。委員又促請當局**改善流浮山對外及內部交通聯繫**。

14. 政府當局表示會研究透過“片區開發”的發展模式，引入私營界別發展與數碼科技樞紐及生態旅遊有關地區的可行性，藉此提早展開流浮山相關產業用地的建造工程和改善政府的現金流。當局又表示，龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究，以及流浮山下一階段的勘查研究，會探討如何改善深灣路、稔灣路及流浮山區內的道路網絡。此外，計劃興建的洪水橋/厦村新發展區P1路完工後，車輛可經該公路由港深西部通道前往流浮山各處。

15. 委員強調，政府當局在規劃流浮山的土地用途時，應**平衡保育與發展**的需要，以善用該區優美的自然環境。就政府當局建議評估流浮山海鮮市場的旅遊潛力，包括研究保留該海鮮市場並進行原址改善工程，委員促請當局**協助海鮮市場的商戶繼續經營**。

16. 政府當局表示，尖鼻咀和白泥會發展為生態旅遊節點，當中興建的旅遊配套設施(如酒店/度假村、生態旅舍)均在擬議海岸保護公園範圍之外，其所在之處的生態價值較低。當局又會與流浮山海鮮市場的商會接觸，以商討海鮮市場的原址改善計劃。

17. 有委員關注，**流浮山數碼科技樞紐的定位**與本港其他科技園區(如新田科技城和數碼港)及作為現代服務業及創新科技中心的深圳南山區/前海合作區的定位有何分別，以實現**錯位發展**。

18. 政府當局表示，洪水橋/厦村新發展區可利用本港國際化及採用普通法的優勢發展成高端專業服務和物流樞紐，與深圳南山區/前海合作區在相關領域推動合作，以達致優勢互補；而有別於新田科技城以發展成創新科技發展集群樞紐的定位，流浮山數碼科技樞紐會集中發展應用科技的解決方案。

## 古洞北/粉嶺北新發展區的撥款申請—餘下階段發展地盤平整和基礎設施工程

19. 古洞北/粉嶺北新發展區是北都內首個進入建造階段的新發展區。在2024年3月26日的事務委員會會議上，政府當局就**古洞北/粉嶺北新發展區餘下階段發展<sup>3</sup>的地盤平整和基礎設施工程的撥款建議**，徵詢事務委員會的意見。該工程初步估計所需費用為**325億1,840萬元(按付款當日價格計算)**，事務委員會支持把有關建議提交工務小組委員會考慮。<sup>4</sup>

20. 委員關注在目前政府財政緊絀的情況下，當局**是否有足夠的財政能力**完成古洞北/粉嶺北新發展區的發展。委員建議當局以“片區開發”的模式進行發展，藉此**引入私營界別參與發展**以改善政府的現金流。

21. 政府當局表示已審視各項工務工程的緩急優次，籌劃已經相對成熟的項目(如古洞北/粉嶺北新發展區餘下階段發展的地盤平整及基礎設施工程)會按計劃繼續推展。在行政長官2024年施政報告中，當局宣布會試行“片區開發”模式，由投得項目的發展商綜合開發，並已分別在新田科技城、洪水橋/厦村和粉嶺北3個新發展區各物色一個佔地10至20公頃的片區作為試點，預期在2024年年底前開始展開市場意向調查，並爭取2025年內為首個片區正式招標。

22. 委員察悉，政府當局為進行古洞北/粉嶺北新發展區餘下階段的發展，需收回及清理約112公頃的私人土地及約157公頃的政府土地。委員要求當局**妥善安置和補償受影響的住戶和業務經營者**，<sup>5</sup>包括藉檢視新發展區內數幅原擬作創新科技相關用途用地的機會，研究在這些用地興建**多層現代產業大樓**，或另覓土地設**產業園區**，以重置受影響的業務經營者。委員認為，新界北發展能提供較充裕的土地，以完善和加強當局支援受發展影響的棕地作業延續營運和升級轉型的政策

---

<sup>3</sup> 古洞北/粉嶺北新發展區的總發展面積為320公頃，分兩階段進行：第一階段(73公頃)和餘下階段(247公頃)。第一階段發展的地盤平整和基礎設施工程已於2019年展開。

<sup>4</sup> 有關撥款建議(即[PWSC\(2024-25\)6](#))於2024年6月5日獲工務小組委員會通過，並於2024年6月28日獲財務委員會批准。

<sup>5</sup> 根據清拆前登記所得的資料，合共1 065個住戶及313個業務經營者受影響。

和措施。至於為建造業而設的產業園區，有意見認為具備水路運輸優勢的**屯門內河碼頭一帶**是合適的選址。

23. 政府當局表示正全力處理受影響土地業權人、住戶及業務經營者的安置和補償事宜，並盡量在清拆工作開始前為所有合資格人士提供安置安排和發放補償。當局又表示會考慮在合適用地發展多層現代產業大樓以容納部分受影響的業務經營者。就委員建議在屯門內河碼頭一帶闢設建造業產業園區，當局會在正進行的龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究中一併檢視和考慮。

### *加強版傳統新市鎮發展模式下的修訂安排*

24. 在2023年施政報告中，行政長官公布政府會**擴大加強版傳統新市鎮發展模式**（“加強版模式”）至所有新發展區，並優化執行安排，包括擴展換地安排至**指定的產業用地和私營社區/福利設施用地**，以及促成已擁有發展用地內**九成或以上**私人土地的土地業權人作統一發展。<sup>6</sup>在2024年1月23日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介**“加強版模式”下原址換地的修訂安排**（“修訂安排”）。據政府當局表示，修訂安排是在維持政府主導發展和保障受影響住戶利益的前提下，更好善用市場力量為北都提速和帶來更整全發展。

25. 委員認為，政府當局應向公眾解說在**決定可供申請換地的指定發展用地時所採用的原則**，並讓公眾清楚知悉哪些為可供申請換地的指定用地。亦有意見認為當局除發出作業備考外，亦應透過更多渠道（包括北都的專題網站）**盡早發布原址換地安排的資訊及細節**。

26. 政府當局解釋，原址換地安排只適用於新發展區內規劃作私人發展的用地，當局會為各新發展區制訂及公布發展大綱圖，提供全面的規劃框架。另外，當局在發出載列原址換地申請的詳細安排的作業備考時，會附有圖則顯示相關新發展區內可供申請換地的指定發展用地。

27. 委員指出，制訂分區計劃大綱圖及發展大綱圖過程耗時，為配合產業主導的政策及推動發展，**政府當局應在規劃土地用途時提供更大彈性**，並在處理原址換地申請時檢視已劃定

---

<sup>6</sup> 政府當局隨後於2023年12月28日發出立法會參考資料摘要和作業備考，公布於同日生效的“加強版模式”的修訂換地安排詳情。

的規劃用途，以及考慮切合最新的實際社會需要但未必完全符合較早時訂定的規劃意向的申請。

28. 政府當局表示，就日後的新發展區用地(例如新田科技城內的創科用地)，會盡量在分區計劃大綱圖上容納更廣泛的准許用途，以提供更大彈性。此外，當局會跟進委員的意見，研究在執行細節上為換地申請人提供更大靈活性的可行性。

29. 委員察悉在修訂安排下，政府當局可因應已擁有指定發展用地內九成或以上私人土地的土地業權人所作的原址換地申請，收回餘下一成或以下的第三方土地，再批予業權人作統一發展。就此，委員詢問當局就收地有何諮詢程序。委員並關注如第三方土地涉及祖堂地，**收回土地安排是否符合《基本法》第四十條有關保護原居村民合法傳統權益的規定**。

30. 政府當局回覆，政府收回私人土地(包括祖堂地)並通過換地推展新發展區符合《收回土地條例》(第124章)下所定的“公共用途”。當局在決定運用法定權力收回私人土地時會按機制向土地業權人發放補償，符合《基本法》有關依法保護私有財產權的要求。此外，當局除會就收回土地諮詢區議會外，亦會按法例下的機制處理相關人士提出的申述/反對意見。

## 大嶼山的保育和發展

### *南大嶼生態康樂走廊研究建議*

31. 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處(“辦事處”)於2020年按《可持續大嶼藍圖》中的“**北發展、南保育**”總體規劃原則，制訂了《大嶼山保育及康樂總綱圖》，當中提出構建“南大嶼生態康樂走廊”，進一步提升南大嶼海岸一帶的生態康樂潛力。在2024年5月28日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介有關在**南大嶼構建生態康樂走廊**的研究建議。在行政長官2024年施政報告中，當局宣布會加快建設“南大嶼生態康樂走廊”以推動生態旅遊發展，並計劃在2025年第一季邀請市場就有關建議提交參與發展意向書。

32. 委員認為，政府當局應以**更進取的思維**規劃南大嶼生態康樂走廊，利用整個大嶼山豐富的天然和歷史文化資源作生態旅遊及可持續康樂用途，把大嶼山建設為綜合度假區以成為香港旅遊的新引擎，落實“**香港無處不旅遊**”的理念。就此，委



員建議當局採取“**基建先行，創造容量**”的發展策略，大力改善連接大嶼山南北的交通，開拓南大嶼的旅遊潛力。委員認為若當局以“兩隧一橋”方案<sup>7</sup>改善南北大嶼的交通，南大嶼的旅客接待能力應較當局現時所估計<sup>8</sup>的**大大提升**。

33. 委員又關注現時南大嶼對外的**陸上及水上交通配套不足**，影響本地居民及旅客到訪當地的意欲，並就此提出多項改善建議。在陸上交通方面，委員建議擴闊南大嶼的道路、引入綠色運輸系統、增加泊車位，以及取消向公眾人士收取有關申請大嶼山封閉道路通行許可證的費用以方便“自駕遊”。至於水上交通，委員認為應增建新碼頭及改善現有碼頭(如提升塘福老舊碼頭的設施)，以促進島嶼旅遊的發展。

34. 政府當局認同大嶼山南北的旅遊資源各有特色，並表示正就改善大嶼山的南北道路接駁方案進行可行性研究，當局會在有關研究於2025年年中完成後交代研究結果。此外，為確保南大嶼的生態環境不受破壞及旅客有更好的旅遊體驗，當局在發展生態康樂走廊時，會顧及南大嶼的接待能力並深入探討各項控制旅客數目的措施(如網上預約制)。當局又表示會在南大嶼作為自然保育的規劃意向向下建議改善南大嶼的交通配套，並會考慮委員提出的各項建議。

35. 委員促請當局**積極深化及盡快落實**南大嶼生態康樂走廊建議內的各個項目和措施。有委員建議有關旅遊的項目應以**高端旅遊**作定位(如興建度假酒店和標誌性設施)，當局亦可考慮以**公私營協作模式**推展南大嶼生態康樂走廊建議內的若干項目。

---

<sup>7</sup> 土木工程拓展署於2022年6月完成《檢視大嶼山的交通運輸基建網絡及旅客接待能力的研究》，有關研究的建議包括在大嶼山東部建造一條新行車隧道連接梅窩和愉景灣的現有道路/隧道，或建造一條新行車隧道直接連接梅窩和小蠔灣；在大嶼山西部建造一條新行車隧道連接石壁及大澳，及/或高架行車橋來改善比較陡峭和多彎狹窄的羌山道部分路段，改善由南面到大澳的接駁。上述建議被統稱為“兩隧一橋”。

<sup>8</sup> 政府當局估計，當南大嶼生態康樂走廊的擬建設施落成使用後，旅客在假日到訪當地的人數將由現時每天平均約2 700人增加約4 000至6 000人。



36. 政府當局表示，自2017年公布可持續大嶼藍圖後，當局已於大嶼山完成多項康樂及旅遊設施的項目。<sup>9</sup>是次建議是上述藍圖的深化工作，當局會爭取資源，期望於未來一至兩年內在生態康樂走廊展開可於短期內見效的項目。<sup>10</sup>當局又表示會以創新思維發展南大嶼生態康樂走廊，並會考慮讓市場參與例如優質度假住宿設施等市場有興趣的項目，藉此推動有關項目產業化及可持續發展。

## 市區重建

37. 市區更新一直是事務委員會關注的課題。事務委員會在2024年7月15日的會議上聽取有關**市區重建局(“市建局”)工作進度**的簡介。

38. 在重建發展方面，委員對市建局推動舊區更新的工作予以肯定。為加快重建項目的推展，委員建議**檢討“同區7年樓齡”的補償機制**(即按同區7年樓齡的假設重置單位的價值為計算基礎)，以及把**同區地積比率轉移**的安排擴大至**容許跨區轉移**。委員又建議更新於2011年公布的《市區重建策略》，包括**檢討部分現行措施**(如聯合出售服務及“樓換樓”安排)，以及針對不同舊區的情況進行全面評估，然後因應緩急先後制訂相應市區更新策略，並**引入市場力量**參與重建。

39. 就加快推展重建項目的措施而言，政府當局表示會把重建項目附近的政府、機構或社區用地交予市建局一併發展，藉此策劃更具發展潛力和規劃裨益的項目，以及提升項目的價值及回報。此外，當局會研究利用規劃工具鼓勵私營機構參與重建(包括就有關跨區地積比率轉移的安排進行研究，以期於2025年提出建議)，以及檢視如何優化《市區重建策略》下的個別措施。然而，當局現階段無意調整“同區7年樓齡”的補償機制，以免影響當局希望加快市區重建的政策目標。當局擬在《2023年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》<sup>11</sup>下有關降低強制售賣申請門檻的建議落實後，視乎情況適時檢討上

---

<sup>9</sup> 有關項目包括南大嶼山越野單車徑建造工程、昂坪環境美化工程及銀礦灣沙灘改善工程。

<sup>10</sup> 例如優化長沙的海灘設施，以及興建水口的教育中心和石壁的休閒活動空間。

<sup>11</sup> 《2023年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》於2024年7月17日的立法會會議上獲通過。

述補償機制。當局預期強制售賣申請門檻降低後，業主會較容易參與聯合出售，而市建局亦會適時檢視有關服務的安排。

40. 市建局表示會透過在不同地區進行規劃研究，並將可行性較高的項目納入項目儲備，以便適時推展。而長遠對策最重要是進行樓宇復修，鼓勵和協助業主為狀況良好的樓宇做好預防性維修，以減輕未來重建的壓力。至於未能透過復修方式處理的樓宇，市建局會透過“規劃主導”的模式以釋放未用盡的重建潛力，以及藉“一地多用”和修改招標條款等方式增加項目的吸引力，持續推動市區更新。

41. 委員察悉，市建局在2022-2023及2023-2024財政年度分別錄得約35.3億元及39.2億元的虧損。他們關注在本港樓宇急速老化及樓市下行的情況下，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。委員又問及**市建局融資計劃**的詳情。

42. 政府當局指出已豁免市建局就其重建項目地盤補地價，以及批准將市建局的借款上限由60億元提高至250億元，讓市建局有足夠資金推展各項工作。市建局表示會於2024-2025財政年度發行債券及透過銀團貸款進行融資，預計發債及融資金額介乎100億至150億元。市建局會繼續推展各項已啟動的重建項目，並視乎未來的財政狀況，適時開展其他重建項目。

43. 鑒於不少業主沒有能力自行處理舊樓復修的工作，尤其是“三無大廈”，<sup>12</sup>委員建議市建局加強**推廣及支援該等業主進行樓宇保養和維修**。委員並歡迎市建局在九龍城“小區復修”先導計劃下試行“**聯廈聯管**”的管理模式，安排區內4幢單幢式舊樓業主共同聘用1間物業管理公司，以助提升有關樓宇的管理水平。政府當局察悉委員的意見，並表示“聯廈聯管”的管理模式若試行效果理想，當局希望把有關模式制度化及推而廣之。

## 文物保育

44. 在2024年會期內，事務委員會繼續監察政府當局保育及活化本港文物地點及建築的工作。事務委員會在2024年6月

---

<sup>12</sup> “三無大廈”泛指沒有業主立案法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司管理的大廈。

25日的會議上聽取當局匯報各項**文物保育措施的最新推行情況**。

45. 委員認為，政府當局應在保育歷史建築之餘同時**活化**有關建築、讓公眾加深了解歷史建築的**背景及文物價值**，以及善用網上、社交媒體和空間數據共享平台等途徑**推廣**歷史建築。委員亦建議當局透過**跨部門的協作**物色和推廣具旅遊潛力的歷史景點、設立機制揀選有關景點，以及把不同歷史景點串連成旅遊路線，以**推動本地的文物旅遊**。

46. 政府當局表示，政府擁有的歷史建築已在可行的情況下開放予公眾參觀，當局亦會研究如何利用這些歷史建築的旅遊潛力。至於由私人擁有的歷史建築，當局會按實際情況與個別業主商討開放有關建築予公眾參觀，以及探討透過虛擬導覽讓公眾認識有關建築。此外，發展局會與其他政府部門及公營機構(例如旅遊事務署、旅遊發展局)合作做好旅遊配套和宣傳工作(包括利用歷史建築開拓旅遊路線、善用網上、社交媒體和空間數據共享平台作推廣)，以加強本港旅遊的吸引力。

47. 委員認為，政府當局應容許**商業機構**參與活化歷史建築，讓這些建築以可持續的商業模式營運。委員又察悉，當局透過**歷史建築維修資助計劃**向私人擁有已評級歷史建築的業主提供資助，以進行小型維修工程。委員關注到，該計劃可**如何協助業主修葺部分失修的歷史建築及鼓勵業主保留這些建築內具歷史價值的設施**。

48. 政府當局表示，活化歷史建築伙伴計劃(“活化計劃”)<sup>13</sup>已由第七期開始容許非牟利機構夥拍非慈善團體提交聯合申請，以便非慈善團體可在申請階段參與構思如何營運日後會被活化的歷史建築。此外，當局已於2024年1月就歷史建築維修資助計劃推出優化措施(包括提高資助金額上限、採取措施防止顧問公司惡性低價競爭，以及加強與業主和顧問溝通以解決技術問題)，並加強主動接觸私人業主以鼓勵他們申請資助進行維修。

---

<sup>13</sup> 活化計劃於2008年推出，旨在保存政府擁有的歷史建築，並以創新的方法，予以善用。目前，7期共24幢政府擁有的歷史建築已被納入計劃。

49. 政府當局並就**活化計劃第六期兩個項目(即芳園書室及白樓)**<sup>14</sup>的撥款建議，徵詢事務委員會的意見。事務委員會不反對當局把有關的撥款建議提交工務小組委員會審議，並促請當局加快推展有關項目。

### 採用先進建築技術

50. 政府當局在2024年4月23日的會議上向事務委員會簡介**推動建造業採用先進建築技術**(包括“組裝合成”建築法、<sup>15</sup>建造業數碼化及加強建造業的應用研發等)的策略及措施。委員認同採用先進建築技術可協助建造業應對勞動人口高齡化及人力短缺、建造成本偏高、生產力下降及工地安全表現等挑戰。

51. 委員關注到，“**組裝合成**”建築法如何提升建造業的**生產力和成本效益**(例如可節省多少建造業人手和建築成本)，以及政府當局會如何協助建造業從業員轉型至使用新建築技術。

52. 政府當局表示，根據香港大學就兩項已完成並採用“組裝合成”建築法的項目<sup>16</sup>進行的研究，採用“組裝合成”建築法的施工時間比傳統建築方法縮短約30%至50%，工地生產力提升100%至400%，建築成本最少降低10%。研究結果顯示採用此建築法後，由於工地生產力提升，所需的工人數目及相應的工資開支會減少。當局相信隨着更多項目採用“組裝合成”建築法，建築成本有進一步下調的空間。政府當局又表示，採用先進建築技術有助紓緩建造業正面對的人力短缺問題，當局亦會與香港建造學院及相關學會合作加強培訓從業員，以推動“組裝合成”建築專業化的發展。

53. 委員指出，現時採用“組裝合成”建築法的項目多為政府、公營及非政府機構的項目，而涉及私人發展的項目為數不

---

<sup>14</sup> 該兩個項目的活化建議如下：

- (a) 由香港基督少年軍把位於馬灣的芳園書室活化為創學芳園；及
- (b) 由國史教育(香港)有限公司把位於荃灣的白樓活化為國史教育中心悠悠館。

<sup>15</sup> “組裝合成”建築法將傳統建築過程從工地轉移到廠房進行，以“先裝後嵌”的概念，在廠房預先製作獨立組件，包括結構、室內裝修、機電裝置等，然後將已完成的組件運送至工地，再進行組裝成為建築物。

<sup>16</sup> 即香港科學園的“創新斗室”及消防處百勝角已婚人員宿舍兩個項目。

多。委員促請政府當局**完善相關的法規及提供誘因**以鼓勵私人發展商採用“組裝合成”建築法(例如協助發展商藉採用此有助減少碳排放的綠色建築法降低有關項目的借貸成本，以及為採用此建築法的舊契項目提供總樓面面積寬免)。

54. 政府當局指出，由於“組裝合成”組件須預先在廠房製造，未必符合私人發展商希望在項目設計及建造期間保留彈性以因應市場轉變而隨時作出改動的要求，加上“組裝合成”建築法屬較嶄新的建築方法，私人發展項目現時仍較少採用。為帶領業界採用“組裝合成”建築法，當局會以身作則，在多個政府、公營及非政府機構的項目採用此建築法；成立跨部門的督導委員會，統籌“組裝合成”等高效建築技術的發展及精簡相關的審批程序，為業界拆牆鬆綁；以及考慮為採用此建築法的舊契項目提供總樓面面積寬免。

55. 就政府當局正試行在工務工程的招標文件中將建築信息模擬模型<sup>17</sup>成為工程合約的一部分，並計劃於2024年內在工務工程全面推行有關安排，委員關注**市場是否已經準備就緒**，不會出現有投標者因不符合相關要求而未能參與競投，導致**工務工程成本受到影響**的情況。

56. 政府當局表示，由於現時大部分工務工程已採用建築信息模擬技術，因此上述安排不會對參與有關工程的承建商構成壓力。至於私營界別的工程方面，當局擬於2029年強制該界別全面採用建築信息模擬技術擬備和呈交建築圖則，以便業界有足夠時間作準備。

### 精簡與發展相關的行政程序

57. 發展局轄下的**精簡發展管制督導小組**負責全面檢視政府各個範疇的發展審批程序，以及理順各政策局/部門就政府和私營發展項目所訂定與發展相關的規定，以加快土地及房屋發展過程和促進供應。政府當局在2024年7月15日的會議上向事務委員會簡介**精簡與發展相關的行政程序**的進展。

58. 委員察悉，政府當局精簡工作的大原則建基於同時兼具“**規管者**”和“**促進者**”的角色。在不影響審批部門履行相關法

---

<sup>17</sup> 建築信息模擬技術是在工程項目的規劃、設計、施工和運作階段中產生及管理建築物數據的程序。此技術應用多維度建築信息模擬軟件和統一數據結構，以提高團隊協作和生產力。

例框架訂明的規管職能的前提下，當局的目標是建立一個更**簡單、便捷及可預期的發展程序**。發展局向所有參與發展過程的政策局/部門發出通告以強調“促進者”思維的重要性，並臚列指導原則和良好作業方式，以及制度化有關便利措施。委員關注該等措施的成效，並認為當局應設立**具體機制及措施**以推動官員改變其處事思維，才能達致精簡行政程序的效果。

59. 政府當局表示，有關通告旨在臚列官員在處理與發展相關的申請個案時，應如何在文化及思維上作出改變的方向。當中特別提及政策局/部門在確保發展管制基準的同時，亦需從申請人的角度出發並落實措施推動進程，讓有關發展項目得以盡早落實。

60. 政府當局又表示，通告提出的其中一項良好作業方式是當局會就申請個案的處理時間作出服務承諾。當局亦會不時檢視作業備考の規定及與發展相關的程序，以切合當前的發展需要。在協調部門意見方面，通告提出為申請人設立呈交申請前查詢/工作坊的機制，讓申請人可藉此機會了解不同政策局/部門的意見。發展局已成立多個辦事處協調不同部門的工作。<sup>18</sup>通告亦會要求政策局/部門設立內部機制，以便處理官員可就未能及時解決的個案向上級尋求指示。當局會定期與持份者(包括土地及建設諮詢委員會轄下由專業團體和業界代表組成的聯合小組委員會)會晤，交代當局落實通告所訂政策方向的進展。

61. 有委員認為，政府官員不單須擔當“促進者”的角色，亦應具備**兼顧大局及與時並進**的思維，以推動發展。當局亦應授權專業人士在更多的施工程序上進行**自行認證**，以提升審批效率。

62. 政府當局表示，通告會要求政策局/部門訂定機制以鼓勵採用創新理念，以及檢視審批工作可否採用自行認證安排，以分擔政府處理個案的工作量；若可，當局會發出相關作業備考，以便業界查閱。

---

<sup>18</sup> 例如項目促進辦事處以加快大型私人住宅項目的審批工作，以及北部都會區統籌辦事處以推動北部都會區的發展。

## 立法建議

### *推進《保護海港條例》(第531章)修例建議籌備工作的進展*

63. 政府當局自2023年3月向事務委員會簡介有關修訂《保護海港條例》(第531章)的建議後，進行了為期數月的公眾參與活動。在2024年6月25日的事務委員會會議上，當局向委員簡介推進籌備修例建議工作的進展。委員**普遍支持**當局提出的**修例方向**，以及當局因應在公眾參與活動期間收到的意見而**微調的修例建議**。當局計劃於2024年年內向立法會提交《保護海港條例》的修訂條例草案。

64. 據政府當局表示，修例是為了提升海濱暢達性、優化海濱地帶供市民享用或強化海港功能。就此，委員詢問，《保護海港條例》**會否訂明政府不會在海港內進行填海，以供賣地或房屋發展的政策意向**。

65. 當局表示，《保護海港條例》已訂明海港內填海均受“不可填海推定”(“推定”)的約束，而當局亦已在不同場合表明不會在海港範圍進行大規模填海造地以作房屋、商業或工業等發展。行政長官會同行政會議在作出有關決定時必定會參照上述政策意向，當局無意在《保護海港條例》內再另行訂明該政策意向。

66. 根據政府當局現時的修例建議，海港改善工程如屬《保護海港條例》新增附表的14類指定的構築物、設施或裝置，只要其與填海相關的面積不超過0.8公頃，並得到財政司司長批出豁免，其涉及的填海便可獲豁免於“推定”，以便利推展有關工程。委員詢問，修例建議會否同時**規範填海範圍的形狀**，以防過度向海港中伸延，或**規定有關構築物、設施或裝置不可多於某個數目**，以防海濱有太多同類設施。

67. 政府當局表示，修例建議會訂出相關的面積上限，但無意限制填海範圍的形狀或指定構築物、設施或裝置的數目，以保留適當的靈活性。財政司司長在決定是否批出豁免時，會考慮有關工程是否合乎公眾利益等因素。

68. 根據政府當局現時的修例建議，每項可獲豁免於“推定”的非永久性填海的總時限會訂為最多7年，並容許填海倡議人向財政司司長申請延長時限1次，以不超過1年為限。委員關



注到，當局會**如何監管非永久性填海**，確保相關工程能如期完成。他們又建議在《保護海港條例》訂明填海倡議人在非永久性填海無法如期完成的情況下須如何善後，以及就有關情況引入**阻嚇性罰則**。

69. 政府當局表示，為加強對非永久性填海工程進度的監管，以及讓當局盡早知悉問題和介入，當局會引入行政措施，要求填海倡議人每年提交進度報告。當局亦會在進一步敲定修例方案時，考慮委員就非永久性填海一旦無法如期完成時須如何善後及引入阻嚇性罰則所提出的各項建議。

#### 事務委員會舉行的會議和曾討論的其他撥款/人事編制建議及課題

70. **在2024年1月16日至11月26日期間，事務委員會共舉行10次會議。**在此期間，除上文各段提及的撥款建議外，事務委員會亦曾討論其他工務計劃項目的撥款建議。這些項目包括：洪水橋/厦村新發展區撥款申請；黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程；旺角、黃大仙、觀塘、九龍城、港島東區、沙田及西貢，以及大埔雨水排放系統改善計劃；搬遷沙田污水處理廠往岩洞工程；以及東涌新市鎮擴展——工地平整及基礎建設工程(第二階段)。

71. 此外，政府當局亦曾就一項有關把屋宇署1個首長級薪級第1點編外職位(總屋宇測量師/總結構工程師)轉為常額職位的人事編制建議徵詢事務委員會的意見。事務委員會曾討論的其他課題包括擴大土地契約修訂標準金額補地價的安排；加強樓宇安全維修計劃的執行安排；鼓勵長者友善樓宇設計的建議；牛潭尾的發展建議；以及可持續大嶼辦事處在大嶼山推行各項措施的工作進度。

72. **事務委員會已於2024年12月18日編訂會議**，聽取當局簡介有關修訂《建築物條例》(第123章)的建議。當局亦會就2025-2026年度基本工程儲備基金的整體撥款申請徵詢委員的意見。

## 研究與海濱相關的政策事宜小組委員會

73. 在事務委員會轄下成立的**研究與海濱相關的政策事宜小組委員會**(“小組委員會”)<sup>19</sup>在2024年1月至4月期間舉行了兩次會議，討論海濱場地的運作和管理模式，以及當局在《保護海港條例》的法例修訂工作完成後擬推展的海港改善工程。小組委員會於2024年4月完成工作，並於同年6月向事務委員會提交報告。<sup>20</sup>

立法會秘書處  
議會事務部  
2024年12月5日

---

<sup>19</sup> 小組委員會於2023年5月展開工作，在2023年會期內舉行了3次會議和進行了一次本地考察。

<sup>20</sup> 詳情請參閱小組委員會[報告](#)。

**立法會**

**發展事務委員會**

**職權範圍**

1. 監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

**發展事務委員會**

**2024年會期委員名單**

**主席** 盧偉國議員, GBS, MH, JP

**副主席** 林筱魯議員, SBS, JP

**委員** 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  
陳恒鑌議員, 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  
姚柏良議員, MH, JP  
洪雯議員  
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

(總數：20名委員)

**秘書** 何潔屏女士

**法律顧問** 鄭喬丰女士