

**Legislative Council
Panel on Development
Minutes of meeting**

Date	:	Tuesday, 23 April 2024
Time	:	8:30 am
Venue	:	Conference Room 3 of the Legislative Council Complex

Attendance

The attendance of Members and public officers, and of the Clerk and staff in attendance is in [Appendix 1](#).

(The **verbatim record** of proceedings is in [Appendix 2](#).)

I. Information paper(s) issued since the last meeting

No information paper had been issued since the last meeting.

II. Items for discussion at the next meeting

2. The Panel agreed to discuss the following items at the next regular meeting scheduled for Tuesday, 28 May 2024:

- (a) South Lantau Eco-recreation Corridor; and
- (b) Drainage improvement in Mong Kok, Wong Tai Sin, Kwun Tong, Kowloon City, Eastern District, Sha Tin and Sai Kung, and Tai Po.

III. Adoption of advanced construction technologies

3. The Administration briefed the Panel on its strategies and initiatives to promote the adoption of advanced construction technologies in the construction industry.

4. The Panel discussed the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr Stanley NG, Mr LAU Kwok-fan, Mr Andrew LAM (Deputy Chairman), Mr YIU Pak-leung, Mr CHAN Han-pan, Mr Frankie YICK, Ir Dr LO Wai- kwok (Chairman), Dr CHOW Man-kong, Dr Wendy HONG and Mr Louis LOONG.

Follow-up actions

5. The Panel supported the Administration's work to promote the adoption of advanced construction technologies in the construction industry and expressed views on measures to drive further adoption of advanced construction technologies by the sector. Such measures included strengthening the supply chain of Modular Integrated Construction ("MiC"), application of Building Information Modelling technology, and the establishment of the Building Testing and Research Institute led by the Government. Members also urged the Administration to provide more incentives to encourage the adoption of MiC in private development projects.

6. At the request of the Panel, the Administration would provide supplementary information on the latest number of projects approved and the amount of subsidies granted under the Construction Innovation and Technology Fund, and the areas of advanced construction technology involved in the relevant projects.

IV. PWP Item No. 7870CL—Site formation and infrastructure works for public housing development at Ngau Chi Wan Village, Wong Tai Sin

7. The Administration consulted the Panel on the funding proposal for the site formation and infrastructure works for the public housing development at Ngau Chi Wan Village, Wong Tai Sin ("NCWV development"). The cost of the proposed works was initially estimated to be about \$106.3 million in money-of-the-day prices.

8. The Panel discussed the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Dr CHOW Man-kong, Mr Andrew LAM (Deputy Chairman), Mr LAU Kwok-fan, Mr YIU Pak-leung, Ir Dr LO Wai- kwok (Chairman) and Mr Louis LOONG.

Follow-up actions

9. The Administration took note of Members' concerns about the funding proposal, including the rehousing and compensation arrangements for the affected residents and the impacts on the nearby traffic during the implementation of the proposed works and after the completion of NCWV development. Members also urged the Administration to compress the construction time of the proposed works and deliver the formed land to the Hong Kong Housing Society as early as possible to enable the early completion of the relevant public housing development. The Panel supported the Administration's submission of the above funding proposal to the Public Works Subcommittee for consideration.

V. Any other business

10. There being no other business, the meeting ended at 10:32 am.

Council Business Division 1 and Public Complaints Office

Legislative Council Secretariat

10 May 2024

**Legislative Council
Panel on Development
Meeting**

Date	:	Tuesday, 23 April 2024
Time	:	8:30 am
Venue	:	Conference Room 3 of the Legislative Council Complex

Attendance

Present (Panel members)

Ir Dr Hon LO Wai-kwok, GBS, MH, JP (Chairman)
Hon Andrew LAM Siu-lo, SBS, JP (Deputy Chairman)
Hon Michael TIEN Puk-sun, BBS, JP
Hon Frankie YICK Chi-ming, GBS, JP
Hon CHAN Han-pan, BBS, JP
Hon LAU Kwok-fan, MH, JP
Hon Kenneth LAU Ip-keung, SBS, MH, JP
Hon Tony TSE Wai-chuen, BBS, JP
Hon Stanley NG Chau-pei, SBS, JP
Dr Hon CHOW Man-kong
Hon LAM So-wai
Hon YIU Pak-leung, MH, JP
Dr Hon Wendy HONG Wen
Hon Edward LEUNG Hei
Hon CHAN Hok-fung, MH, JP
Hon Louis LOONG Hon-biu

Absent (Panel members)

Hon Mrs Regina IP LAU Suk-yee, GBM, GBS, JP
Hon CHAN Yuet-ming, MH
Ir Hon Gary ZHANG Xinyu
Hon TANG Ka-piu, BBS, JP

Public Officers attending

Agenda item III

Ms Bernadette LINN, JP
Secretary for Development

Mr Ricky LAU Chun-kit, JP
Permanent Secretary for Development (Works)

Mr Joseph LO Kwok-kuen
Head of Project Strategy and Governance Office, Development Bureau

Mr Frankie FUNG Yiu-man
Principal Assistant Secretary for Development (Project Capability and Strategy)

Agenda item IV

Ms Doris HO Pui-ling, JP
Permanent Secretary for Development (Planning & Lands)

Mr Gary POON Wai-wing, JP
Deputy Secretary for Development (Planning & Lands)¹

Ms Louisa YAN Mei-ling
Principal Assistant Secretary for Development (Planning & Lands)²

Mr Edmund CHAN Ping-wa
Deputy Project Manager (South)
Civil Engineering and Development Department

Mr Clarence YEUNG Chong-tak
Chief Engineer/South 1, Civil Engineering and Development Department

Mr Tommy CHEN Kin-tung
Chief Estate Surveyor (Acquisition Section), Lands Department

Ms Vivian LAI Man-foon
District Planning Officer/Kowloon, Planning Department

Clerk in attendance

Ms Connie HO, Chief Council Secretary (1)²

Staff in attendance

Mr Raymond CHOW, Senior Council Secretary (1)⁸

Mr William AU-YEUNG, Council Secretary (1)²

Ms Haley CHEUNG, Legislative Assistant (1)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4月23日(星期二)
Date: Tuesday, 23 April 2024

時 間： 上午8時30分至10時32分
Time: 8:30 am to 10:32 am

地 點： 立法會綜合大樓會議室3
Venue: Conference Room 3 of the
Legislative Council Complex

主席：各位早晨，我們已有足夠法定人數，亦到了開會時間，會議現在開始。

[[000337](#)]

多謝各位出席發展事務委員會今天上午舉行的會議。議程第I項是自上次會議後發出的資料文件，自上次會議後，秘書處並沒有發出任何資料文件。

議程第II項是下次會議的討論事項，請大家參閱立法會CB(1)480/2024(01)號文件(待議事項一覽表)，以及立法會CB(1)480/2024(02)號文件(跟進行動一覽表)。

下次例會將於2024年5月28日(星期二)下午2時30分舉行。政府當局建議討論以下兩項議題：第一項是“南大嶼生態康樂走廊”，而第二項是“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”。

請問委員是否同意下一次會議討論上述議題？委員就此沒有意見。

進入下一個議程項目，議程第III項是“採用先進建築技術”，相關文件已載列在議程上。請相關政府官員進入會議室。

有意提問的委員現在可以按下“要求發言”按鈕。

歡迎政府代表出席會議。先請局長作開場發言，然後會有投影片介紹這份文件，先請甯漢豪局長。

發展局局長：主席、各位委員，首先，因為這個議題與建造業有關，所以主席，請容許政府在這裏，先就今天凌晨沙田一個渠務署清理渠管工程引致兩名工人死亡的嚴重工業意外表示深切哀悼，也希望傷者早日康復，因為當中另有兩位傷者，不過應該沒有大礙。

[[000549](#)]

渠務署署長剛剛發出新聞公報，表示署方作為看管工程的一方，會調查事件，勞工處也會進行調查，現時有關的清理渠務工程已停止。為審慎起見，署方今天亦會停止所有同類清洗地底渠管的工程，確保所有有關承建商，以及他們的工人明白有關工序。

署方的其中一個調查方向，是按理在清理渠管時，工人應

無需進入沙井，在地面高壓噴水便可，為何會在沙井出現工人死亡事故？這是其中一個調查方向。在這裏希望向死者表示哀悼，也向他們的家人表示慰問，我們會全力協助，也會在事件調查後作出相應跟進。

回到今天這個與建造業有關的議題，我首先想表明，整個推動“組裝合成”建築技術或其他先進技術，是有兩個策略目標。第一個目標，是應對香港本身的建造量，未來的建造量龐大，我們人手並不足夠，並希望精簡時間，壓縮成本，而採用這些先進技術，有助達到這些方面的要求，也有助改善工地安全，因為是場外預製。

第二個策略目標與我們的經濟和產業發展有關。建造業向來是香港有一定成績的行業，既然我們能夠配合先進的技術，我們覺得可以與廣東省有關城市合作，令整個先進技術成為大灣區的優勢產業。具體來說，內地十分專注製造方面，而香港可以在研發、海外經銷方面發揮作用，令這些組裝合成組件不單照顧香港的需要、照顧其他大灣區城市的需要，還可以出口到其他國家，發揮雙重作用。說明了上述兩項後，我請同事介紹未來有些甚麼具體措施，以達到我剛才說的兩個策略目標。

主席：開始介紹前，我和委員得悉今天凌晨發生那麼嚴重的工業意外，導致兩名工人死亡，我們同樣表示非常難過，也敦促有關部門做好相關善後工作，並且必須要做好調查，以及再次重申，如何預防日後再發生這樣的悲劇。

[001000]

實際上，近年造成人命傷亡的工業意外，大致有幾個主要原因，一是進入密閉場地工作，二是從高處墮下，另外是被高處墮下的物件擊中。行業行事多年，對這些已有十分清晰的指引、十分清晰的方法，能做到安全，為何還是發生事故？我要再次重申，整個行業必須建立安全文化，無論是資方、管理者、前線工友，一定要做足各方面的安全措施，不要讓這些悲劇再發生。我也多次呼籲，很簡單的口號：停一停，想一想，進行某些工作前，應該花少許時間看清楚，是否各方面的工夫都已做好準備，可以安全行事，這是相當重要的。

請簡介今天採用先進建築技術的投影片，謝謝。

發展局首席助理秘書長(項目推展及策略)：主席，早晨，接下來我們會向各位委員介紹政府推動建造業採用先進建築技術的情況，特別是組裝合成建築法(“MiC”)的策略和措施。

剛才局長也提到，香港建造業正面對不同的挑戰，尤其是人口高齡化及人力短缺、工地安全等。所以，發展局在2018年推動“建造業2.0”，透過創新、專業化和年輕化等措施，推動先進技術和推行革新。

創新方面，發展局為應對這些挑戰，推出了多項策略及措施，推動業界積極採用創新先進技術，包括建造業數碼化、組裝合成建築法等高效建築方法，以及一些應用科研的研發方向。

建造業數碼化方面，我們也正全力推動建造業數碼化，發展局也成立了跨部門專責小組，領導和推動在工務工程應用數碼科技。特別是組裝合成建築法，我們稱它為高效建築方法，用“先裝後嵌”的概念，一切盡量先在廠房造好，包括組件、結構等，再運到工地，以減省工地人手需求，以及提高工地安全和更好保護周邊環境。

因應MiC，發展局也成立了高效建築督導委員會，專責跟進關於組裝合成的相關審批、精簡審批或為業界拆牆鬆綁等事宜。

2023年施政報告為進一步推動組裝合成建築法，制訂和落實了一系列加強組件供應鏈的措施，例如推行組裝合成生產商的品質認證系統，促進與大灣區供應鏈的協作，也推動私營業界特別採用組裝合成，減少人力需求。

在今年財政預算案，為推動組裝合成作為大灣區優勢產業之一，我們會促進組裝合成組件的生產、出入口便利和外銷能力，也會研究投資組裝合成供應鏈的可行性。

當中我們制訂8項短期措施，以下很快向大家簡介。第一是每年公布年度整體需求，我們會在每年定期公布組裝合成的年度整體需求，預告未來5年預計推出的組裝合成項目，供業界參考，希望幫助業界預先規劃。

第二是直接採購組件，為降低承建商的風險，政府會在合

適的項目直接向製造商購買組裝合成組件，提高項目成本效益。建築署在今年第二季度也以第二批簡約公屋項目作為試點，直接採購組裝合成組件，並考慮在其他工務工程項目例如學校、宿舍試行。

第三是實施製造商認證計劃。我們已委託香港品質保證局制訂組裝合成製造商認證計劃，旨在促進製造商在製造和交付過程中採用優質管理方法，提供品質保證，確保產品生產過程和質量的穩定性。

第四是推動更廣泛採用組裝合成建築法，當中我們過去也提出多項措施，包括樓面面積寬免、高度寬免，也透過建造業創新及科技基金提供資金資助業界。發展局也成立了組裝合成專責辦公室，向業界提供技術支援，加強與有關部門協作，這些都有助推動私營業界採用組裝合成建築法。

第五是推動與內地合作，我們現正積極與廣東省政府交流和協作，優化執行和法規環節的相互合作，制訂有利於組裝合成供應鏈的策略，以建立完善的產業生態圈。在今年1月，我們在惠州舉辦了一個組裝合成供應鏈大會，在3月亦與省住建廳簽署合作意向書，深化粵港建築和相關工程服務領域合作交流，包括推動大灣區組裝合成建築產業協同發展。

第六是有關組件通關安排。政府將為業界提供與稅務、通關相關的資訊和指引，讓他們更容易了解現行便利措施，促進組件在大灣區生產的稅務和跨境運送有更便利的安排。

最後一頁介紹的短期措施是鼓勵更多技術創新，我們透過檢討建造業創新及科技基金的資助框架，檢視顧問和承建商在組裝合成項目的資助範圍，以進一步鼓勵他們在組裝合成技術的創新。

最後是加強培訓，我們會評估本地組裝合成相關資訊，包括資源和專業人員、建築工人、建築設備等，以便適時作出部署，希望發展適合的培訓計劃，推動組裝合成建築專業化發展，致力提高行業的專業水準和效率。

至於長期措施，我們有4項，讓我簡短說明。第一是定期評估生態圈的發展。我們會定期評估組裝合成建築的最新發展，以及相關資源的情況，評估範圍包括組裝合成組件的需求及大

灣區組裝合成生產基地的產能。

第二是研究投資供應鏈，我們將委託顧問或大學開展研究投資組裝合成供應鏈的工作，預計今年可完成。研究範圍包括投資組裝合成供應鏈的機遇、研究投資風險和回報、投資的形式和規模對組裝合成產業發展和整體經濟帶來的益處等。

第三是建立認可公共工程組裝合成製造商名冊，我們在實施組裝合成製造商認證計劃後，也會在公共工程承建商名冊下建立組裝合成製造商名冊，以便利工務工程採購組裝合成組件和確保組件的品質標準。

最後是預留土地發展組裝合成產業，我們會在北部都會區預留15公頃土地，並研究在龍鼓灣填海區進一步開發土地。土地主要用作組裝合成檢測認證、技術研發、生產和儲存等用途，幫助組裝合成組件出口到海外，有助國家“一帶一路”的發展，和促進組裝合成成為香港的優勢產業。我們相信以上的短、長期措施可強化組裝合成供應鏈，促進大灣區的合作，並推動組裝合成建築產業化。

最後，我們也想說明一個促進行業創新的重要措施。2024-2025年度財政預算案提出，政府今年會成立建築研發及測試中心，推動整個行業加強創新應用。為此，我們一直在準備成立的工作，該中心計劃在今年開始運作，為創新物料、建造方法和技術等進行研發、制訂標準、提供測試和發出認證，帶領建造業界創新和吸引研發人才在香港發展，以及透過與大灣區和政府之間的合作，促進大灣區的互聯互通和融合發展，打造“灣區標準”品牌，共同將大灣區發展成為全國其中一個最先進建築科技的地區。

主席，我今天的簡介到此為止。

主席：謝謝。我首先申報，剛才提到為評估相關組裝合成製造商，有一個認證計劃，是委託香港品質保證局的，而我是香港品質保證局的前主席，現時是名譽主席，但沒有金錢利益。 [002052]

現時已按按鈕提問的委員，連同我有7位，我讀出次序：吳秋北議員、劉國勳議員、林筱魯副主席、姚柏良議員、陳恒鑌議員、易志明議員和我。每人4分鐘，發問連同回答，好嗎？

先請吳秋北議員。

吳秋北議員：多謝主席。主席，我就沙田渠務工程意外表示哀悼和慰問。工聯會職安健協會和建造業工會亦會全力協助受影響的工友。 [002140]

我對今天的議題有3方面的問題。第一是運用MiC，根據港大一項研究，是可減省成本和各種材料，但我們看不到文件談到有關工人方面，人力減少多少，以及有否數據？如果工友減少了，這些工友的工作會受到甚麼影響？會否有相應的培訓幫助他們轉換或適應現時新的運作模式？這是第一個問題。

第二個問題，現時有70多個公私營項目使用MiC，這70多個項目，在政府的評估上，算多還是算少？是否普遍？這些項目中，住宅、學校或其他公共設施、寫字樓，是否都有運用？分別數目是多少？能否提供？

第三，我們現時有資源資助這些運作，鼓勵業界運用這些新技術，現時批出了多少宗申請？批出總額有多少？這3方面的問題，謝謝。

主席：局長。

發展局局長：主席。有3個問題，第二個關於現時70個項目的分布，以及第三個關於批出多少資助鼓勵這方面的創新，我稍後請同事回應。 [002347]

關於第一個問題，正如文件第11段提到，現時港大只替我們進行了兩個項目的研究，而該兩個都是已完成的項目，發覺工地生產力提升了1至4倍。生產力提升，意味着對於工人的需求減少。由於將會有更多工程落成，至今應約有30個這些項目落成，我們希望研究可以涵蓋較多項目，讓我們知道對於工人生產力和時間的影響，進而做再全面一點的分析。

回應吳議員剛才的問題，我不擔心影響工人生計，因為當我們說未來幾年建造業需要4萬多人手，我們輸入外勞，給自己訂下的配額是12 000人，為何中間有差額？正是希望要透過一些先進的建造技術和培訓去補充，所以這項措施是幫助我們應

對工人短缺，是不會令工人沒有工作。當然，我們也要做好培訓，讓我們的工人可以適應新工序。

接下來那兩條問題，我請同事回應。

主席：接着是常任秘書長。(計時器響起)

發展局常任秘書長(工務)：謝謝主席。剛才吳議員提到我們有70項組裝合成工程，當中的分布，約有20項是政府工程，即建築署工程，另有59項是公營或非政府機構工程，1項是私人發展工程項目，當中有住宅、醫院和宿舍等工程。 [002542]

至於建造業創新及科技基金，我們在2018年注資10億元，在2022年再增加12億元，總共有22億元資金。到了今天，我們應已批出稍多於一半，批出11億多元的資金，約有3 000多個項目的申請獲批准，涉及接近1 200間企業，六成是中小企。組裝合成方面，約批出1億8,000萬元的基金款項。主席，謝謝。

主席：謝謝。下一位是劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝主席。今天這個議程，我覺得題目可能不夠準確，說是採用先進建築技術，但似乎整份文件主要關乎香港組裝合成建築法的發展路向，似乎較多集中討論組裝合成。 [002654]

組裝合成建築法，香港現時似乎越來越多採用，也越來越成熟，所以對於政府採取短、中、長期措施，我是支持的，我特別支持有關認證的計劃和建立名冊，因為只有開放予越來越多製造商參與或供應，而市場上越來越多採用組裝合成，令其規範化或標準化，成本才會下降，所以我是支持的。

但對於文件所述，關於中央採購和發展產業，我卻有不同意見。首先，對於中央直接採購，原則上我是支持的，但我有點擔心，過去政府有一套採購程序，如果政府直接採購，會否因此反而令時間增加和成本上升？既然要直接採購，政府可能要調派一隊人專門辦理，首先要留意市場上哪個供應商較合適等，可能需要一隊人。既然推行中央採購組裝合成組件，我建議政府直接一點，更進一步全面在工務工程物料上進行中央採

購和建立中央儲備，我相信會更有效。組裝合成只是其中一個物料，或組件的一部分，希望政府整體上能在工務工程擴大到全面由中央採購工程物料。這方面，我想效益會更大。

第二，關於發展產業等，我不是想潑冷水，不過我有少許保留。採用組裝合成最大的好處，可能是節省地方和人手，這在內地很有優勢，但回到香港，土地成本較貴，工資也較高，這個優勢似乎是沒有了。當然，是否要有部分地方預留用作中轉空間，從內地運送到來時，有地方存放，或在供應鏈當中進行研發，我覺得是可以的。所以，就算政府要發展產業也好，或提供土地也好，都不要預計有太大數量，可能在整個市場當中，假設整體是100%，政府做的佔一成左右，或推動當中的核心研發，便已足夠，不需要大量去做。實際上，組裝合成有很多項目，場外“開料”，即預製組件，香港已很成熟，如果政府要投資，如此廣泛，應如何選擇？再者，如果政府投資某一間工廠，日後是否所有工務工程也要使用這間工廠，還是繼續在市場上物色？總括而言，對於政府要投資在組裝合成當中，可能往後會產生很多問題，宜考慮清楚。(計時器響起)

主席：委員提問要精簡，你已用完4分鐘。請局長。

發展局局長：主席，簡短回應。關於第一個有關中央採購的問題，的確我們不會只停留在中央採購組裝合成組件，發展局現時另外正進行一項檢視工作，有關如何控制成本。整體來說，中央採購工務工程物料，是我們一個研究方向。

[003103]

第二，我們說預留土地在香港推行組裝合成產業，我們想澄清，我們深知香港沒有作為製造基地的優勢，因為我們本身的土地緊絀。但始終，如果我們想扶持這個產業，將其發揚光大，便要進行研發，的確最好自己有生產設施，但主力不是放在生產。儲存方面，根據我們現時掌握的意見，組裝合成的優勢往往在於其實時性，物流安排來得合時和快捷，儲存設施如果理想，應不需要很多，但就此我們會好好部署，現時初步說的15公頃不是一個大數目。

投資方面，完全是因為政府知道工務工程本身數量龐大，我們自己需要很多物料、很多科技支援，若自己進行投資，可能會令我們有優勢。現在是先做研究，但如何投資，的確要從

長計議，我估計稍後待研究完成，會再向委員交代。

主席：下一位是林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。總體方向上，我一定支持，但承接劉國勳議員剛才所說，始終先進建築技術不止於組裝合成建築法，對嗎？機電組裝，也是建築模擬技術。我期望往後推動整個先進建築技術時，能看到當局如何連結這些先進板塊。這是重要的，無論對於我們自己的內在市場，或是推動整個產業發展。 [003258]

我先說推動產業發展，如果我們推動不了整體產業發展，即使單看組裝合成法，往後價格下調的空間亦有限。雖然現時說建設公屋有五成會採用組裝合成法，但在私人應用方面，很多法規也未完全完善。我明白當局一直在推進，但對於吸引私人發展商應用，加速完善法規是一個十分重要的部分。香港市場始終很小，如果要推動外地應用，至少我現時不掌握、也未能得知我們的組裝合成法對於外地市場究竟有多適用。始終大家面對的不單是市場環境，實際建造法規等各方面也會有差異。坦白說，以現時香港組裝合成組件的價格，如果要向發展中國家推廣，我大膽地說是完全沒有競爭力。

話說回來，我們要借助自己的環境來創造條件。在研發和測試方面，我們都要大力推動。所以，我很高興知道當局設立建築研發及測試中心負責推動。但其要做的工作很多，我也完全同意必須訂立標準、“對標”、檢測、認證，亦須盡快做。在推動方面，我看到當局方向正確，但當中有很多細微之處，政府或要辛苦一點、加緊步伐才行。譬如說到龍鼓灘項目，當然需時較長，填海完成或是5、6年後，對於我們需要大量供應公營房屋，其實裨益未必很大。我覺得需要進一步把這方面的整體策略弄清晰，才能幫助建設整個產業。

主席，我表達意見為主，希望局方能加倍努力及參考。

主席：局長有否簡短回應？

發展局局長：主席，我簡單回應關於我們如何將產業推出海外。

這一定不能由香港單方面進行。我們感到鼓舞的就是像文件所說，我們已在本年3月與廣東省政府簽署合作意向書，大家有共同意願(計時器響起)以內地為生產基地，就香港如何在品質認證和出口銷售方面協作，我們會深化有關合作，就此一定要大家合力才行。

主席：下一位是姚柏良議員，4分鐘。

姚柏良議員：多謝主席。主席，當然沒有委員反對採用先進的建築技術，我們一直覺得、香港過往經驗亦顯示，香港所有工務工程給人的感覺是非常昂貴、超級昂貴，效率也不見得快。現時我們缺乏人手，根據建築署的建築工程投標價格指數，過去10多年已上升接近3倍。所以，我們需要而且必要透過先進的建築技術包括組裝合成法，令建築成本下降及提升效率。市民近一兩年普遍較多聽到“組裝合成法”這個名詞，理解就是加快建屋的效率和進度。但目前而言，政府在工務工程採用此技術的整體情況和比例是如何？私人市場目前情況又是如何？我都希望局長簡介一下。

[003722]

另外，大家常覺得組裝合成一定能加快效率和降低成本，但事實是否如此？就此可否也解釋一下？你說把內地作為組件生產基地，未來希望能夠扶持其發展，令其成為產業，此方向很好，但正如林筱魯議員所說，如果純粹是為滿足香港的需要而推動此產業，在市場上是否真正可持續和有競爭力？大家也會有此關注。我的問題和意見如上，謝謝。

主席：請局長。

發展局局長：主席，關於我們現時如何評估組裝合成技術的成效，包括就工地安全的成效，我稍後或請常任秘書長說明。關於議員第一個問題，即私營項目現時是否廣泛採用，坦白說，答案為否。我們知道的是，現時只有兩個私營住宅項目使用或準備使用此技術。據我們與發展商的溝通得知，他們主要有兩個顧慮，第一是此方法較新穎，他們希望先觀望。在這方面，如果政府做到帶頭作用，再加上現時建造業人手不足，我希望能形成推動力量。

[003930]

第二，私營工程通常希望在設計上更具彈性，即是說，即使已開始興建，若中途想轉變，想要變成興建大單位或小單位，則採用組裝合成或對其造成局限，因為組件是預製的，一旦下訂單，未必容易改變，當中存在客觀限制。我現在請常任秘書長回答。

主席：請常任秘書長發言。

發展局常任秘書長(工務)：謝謝主席。我們提升建造業生產力和改善工地安全等，會朝兩個方向進行，一個是數碼化，另一個是採用先進製造方法，將工地工作盡量放在工廠做。這樣一方面能提升生產力、減少人手，並能採用更好品質的材料，另外在環保方面亦有好處，以及能全天候在工廠工作，減少受天氣影響(計時器響起)的機會。 [004054]

組裝合成建築法符合上述情況。我們在2018年引入這個新建築法，港大曾就兩個項目，即科學園的“創新斗室”，即是Innocell，以及建築署在將軍澳百勝角的宿舍進行研究，結論是在時間和成本等方面，組裝合成建築法也比傳統做法好得多。你試想象，我們不需要在現場釘板、紮鐵、灌漿、裝修，而是全部在工廠做好，只要送到現場吊運上去，安裝妥當便行。這樣大概能節省三成現場時間。局長剛才都說過，現場人手也減少很多，大約能減省100%至400%人手。

另外，在成本方面，初期而言因為數量問題，成本較傳統方法便宜約10%，接下來若數量有所增加，一如剛才林議員所說，我們若增加推動採用標準化設計，節省空間將會更大。多謝主席。

主席：下一位是陳恒鏞議員。

陳恒鏞議員：多謝主席。我贊成進一步推動組裝合成建築法。組裝合成的確有其優勢，其對於標準化的建設和整個工程亦有幫助。今天這份文件也說到，當局會就組裝合成建築法進行認證和制訂標準，這很重要，因為制訂標準和認證，對於日後能否成功推動組裝合成建築法很重要，我贊成這點。 [004248]

就進一步推動認證，當局會否成立認證、甚至檢測部門，就香港的工料進行進一步審視，令香港建立工料的“准入名冊”，無須每個地盤分別就工料進行測試及認證。若A地盤和B地盤所用的工料相同，卻要費時失事地把工料送往認證，會令工作流程變慢。若能藉此機會成立有關檢測部門，我也希望同時建立香港認證工料的統一名冊，令列入名冊的工務工程工料能在其他地盤使用。若能做到，對於建築業界會有較大幫助。

文件說到會預留土地，促進本地組裝合成產業發展。關於本地的組裝合成產業，因為我們沒有工廠，所以我們好像沒有本地的組裝合成產業。當局打算如何使用這些土地？譬如是否在動工時讓運來的組裝合成組件臨時存放，抑或打算在此直接生產？當局打算如何使用有關土地？政府對此有甚麼想法？

主席：局長。

發展局局長：主席，我回應第一個問題，接着第二個關於預留土地用途的問題，我請常任秘書長回答。第一個問題是關於認證，首先，我多謝議員支持我們委託香港品質保證局協辦此事。關於如何能夠中央統籌其他建造物料的測試，我們本年成立的建築研發及測試中心有助此事。現時各承建商會自行將工料送往不同測試中心做測試。我們現時的方向就是，政府成立建築研發及測試中心，以政府全資擁有公司的形式面世。我們希望日後能鼓勵業界盡量通過此測試中心，由該中心統籌所有測試工作。這對於我們往後能否做到剛才陳議員所說的統一測試程序和測試清單，肯定有幫助。為何我們要成立建築研發及測試中心？觀乎海外和內地，通常有一個獨立機構進行有關工作，而有關機構亦與政府有很大聯繫，因為若有政府的(計時器響起)“Q嘜”，認受性會較高。

[004509]

主席：請常任秘書長。

陳恒鏞議員：請回答關於土地問題。

發展局常任秘書長(工務)：多謝主席。我簡單說明我們現時的構思。我們希望利用土地做多方面工作，不單是生產。因為我

[004658]

們看的是一個產業，將來的研發工作會很多。舉例而言，關於如何具體接駁構件，我們要不斷優化設計。設計之餘，亦要測試，所以此用地亦可用於進行測試工作。另外我們進行工程項目時，需要放置樣辦，看看實質做出來的效果怎樣。放置樣辦時，如果工程項目較多，所需要的土地亦較多。此外也有儲存需求，因為我們將來主要的生產基地在大灣區，所以貨件會從內地運到香港。如果有需要暫時存放，我們便需要土地。至於生產方面，正如剛才局長說，我們希望香港設有生產基地，不過我們看其比例不會很高。有關工作主要是在這幾方面。

主席：下一位是易志明議員。

易志明議員：謝謝主席。我想向局長請教幾個問題，文件第5段提到政府正在試行在工務工程招標文件中，將BIM(建築信息模擬)模型成為工程合約的一部分，並計劃於今年在工務工程全面推展。我個人支持BIM建造方法，但全面推行時，市場(即承建商)是否已就緒？若否，會否出現合資格投標者數量減少的情況？這樣會影響工務工程的成本，這是第一個問題。 [004809]

第二個問題關於剛才常任秘書長提到，採用此方法的時間能縮短30%至50%，工地生產力提升100%至400%，是非常驚人的數字。但是，建築成本只是最少降低10%。我覺得此數字不合乎比例，我希望你們日後進一步印證。如果你希望私營發展商能多點採納，你一定要令他信服成本會大幅下降、有吸引力，此其一。

第二，文件第10段提到，這些創新的建造方法有很多好處，但卻沒提到對碳排放有否幫助。整個工地建造過程時間縮短、人手需求減少，一定有助減少碳排放，你亦應該在港大的研究中量度。完成後，會否就此連結金融界？例如推動綠色建造法後項目取得借款的成本較低，可加強對私營營辦商的誘因，我希望政府考慮。

另外，關於用地，你們提到運送組裝合成工件有很多限制，一旦超過某個闊度便要向運輸署申請運送特長、特闊物品的准許，午夜運送更需要人手escort才能運送，香港地盤面積小，也不能放置。有很多技術性問題。所以我同意你們在龍鼓灘填海地盤預留用地，盡量從近海的地方運輸，最好以最短的陸路距

離送往site。如果設於北都，便要利用漫長的公路運輸工件往不同區域，困難便很大，成本也相當高。

主席：局長。

發展局局長：主席。議員提到希望我們能深化建築成本和碳排放分析，我們希望日後可做得更多，我們會注意就已完成工程進行比較，對於環境、減少碳排放一定有幫助，我們會加以量化。

[005048]

關於BIM，現時很大比例的工務工程已經採用BIM，所以我們相信對於工務工程承建商不構成壓力。至於私營工程方面，我們在早幾個月已提出路線圖，希望私營工程項目在2029年能全面運用BIM提交圖則，當中涉及好幾年時間，我們希望足夠讓業界準備。

最後，關於組裝合成和物流安排，我們一直進行的工作是，發展局設有專責小組幫助個別項目，包括剛才議員說到“闊度”，專責小組會審視組件的闊度能否行走某條道路、能否發出特別審批等(計時器響起)，如此打通框架。至於日後能否提供指引加以說明，以便無須每個項目逐一理順，這也是我們將會做的其中一個工作。

主席：謝謝。接着到本人提問。剛才有委員指出，先進建築技術不止於MiC，這是正確的，譬如應用BIM亦是先進的建築技術，另外香港在特殊鋼材，即高強鋼方面的研究也很出色，也有實質應用，就是在將軍澳跨灣大橋。這些都是在香港實質應用先進建築技術的例子，我們都有興趣知道。我建議，剛才常任秘書長就建造業創新及科技基金的批撥狀況向我們提供了一些數字，亦提到已經批出3 000多個項目，當局可否提供補充文件，分析獲批的項目屬於哪些先進建築技術範疇？這可提供客觀印證，說明我們在這方面的發展路向或先進技術的應用情況如何。我不要求就剛才你說的BIM等另外做大文章，這樣費的工夫太多，只分析基金目前批撥的項目，已是很好的資料。

[005226]

第二，有關MiC，當然此名詞的流行是這幾年的事，但實際上廣義的組裝合成法在香港已運用多年，香港很久以來已運用模組化建築方法興建公屋，在公路上有時會看見有開斗貨車運

載鋼筋水泥組件，到地盤便會被吊運並組裝，像砌積木一樣。此方法運用已久。最近說的MiC，市民感覺上就是由一個一個貨櫃砌成一個居住單位，廣義來看，這是很好的應用。其中，很多地盤都確實改變了做法，不限於在地盤紮鐵，更會在地盤以外的地方預製鋼筋組件，令地盤減省很多人力，這是值得推廣的建築技術。這方面也確實涉及用地問題，譬如剛才我提到香港也有預製鋼筋工廠，但它們也面臨被迫遷，我也不止一次反映此業界困局，我希望當局能盡快協助解決土地問題。

我曾提及而值得再重提的一件事，是今天的文件也說到的建造業產業園用地。屯門內河碼頭相當適合，特別是MiC組件從內地運來，該處既然設有碼頭，很方便，因為水路、陸路運輸並用才能完成整個流程。以上是我的幾個意見，謝謝。局長有否簡單回應？

發展局局長：主席。關於最後你提議選址屯門內河碼頭(計時器響起)，我們現時正進行龍鼓灘填海和屯門西的重新規劃。那麼建造業產業園設於該處哪個位置？我們會在研究時深化，並一併考慮屯門西。 [005629]

主席：謝謝。

發展局局長：另外關於預製鋼筋，你曾好幾次提及有關用地問題。現時我們有短期安排，包括考慮安排設於現有創新園，我們會與有關業界跟進具體詳情。

主席：另外，當局能提供我建議的補充文件嗎？謝謝。

發展局局長：當然可以。

主席：接着下一位是周文港議員，4分鐘。

周文港議員：多謝主席，早晨，局長。MiC建築法是其中一種建築方法，如果能提升效率、節省成本和改變現時人力供應老 [005727]

化情況，確是好事，但問題是文件提到，工地的生產力提升了100%至400%，但建築成本最少降低10%，就節省成本方面的估算是否太保守？

還有，我們做這麼多工作，都是希望達到上述目標。現時很多MiC工程主要都是工務工程，私人項目不是很多，甚至很罕見。當局有否了解業界在這方面有甚麼疑慮或困難？

此外有關技術的提升，我的比喻未必恰當，但應該類似升級換代，由汽油車變成電動車。現時譬如在新加坡，其在發展行業方面也很積極協助工人轉型。在新方法下，當局如何幫助業界和工人轉型？

另外得知當局投資供應鏈，即是政府希望由自己投資，可能在內地投資廠房。政府會否成立一間公營公司管理？還是另有辦法？又或者只投資資金？當局有否評估，如果確實由政府參與，對於建築業界有甚麼影響或衝擊？

最後一件事，工務工程應該大規模應用MiC，但香港除了大型的市鎮建設之外，例如北部都會區之外，市區重建經常是每一座進行，空間很狹窄，吊運安裝也有困難，不是這麼容易做到。所以我贊成剛才主席所說，有些用地，尤其是供應傳統物料的用地，依然重要。當局如何維持業界和社會在這方面的既有需求？一如我所說，MiC只是其中一種建造方法，如果發展新市鎮，逐件組件吊運並沒有問題，但進行市區重建的話，空間如此狹窄，車輛也不能駛入，如何吊運？這個亦是問題。當局同樣要關注傳統物料供應用地。謝謝主席。

主席：請局長。

發展局局長：主席。關於生產力和成本，剛才有另一位議員都提到，好像不成正比，我稍後請常任秘書長回應。至於如何協助工人轉型或適應新技術，我們剛才提到的短期措施是其中一個環節，我們會與建造業議會和培訓機構合作，希望合力做好這方面的工作。總結而言，運用先進技術對於工人的工作環境和福祉，始終是好事。

[010013]

關於投資供應鏈，我們現時仍然正進行內部研究，現時主要構想是金錢投資，但具體情況仍要等待研究有初步結果，才

能與大家分享。我們推動組裝合成建築法時，明白到並非要一刀切，亦知道原本較密集的地方，其限制或會較多。當然，對於限制多的情況，(計時器響起)在日後集中研發時，將會是我們要研究的環節，要研究如何衝破有關限制；若不能衝破，其他技術亦會繼續適用。

我現在請常任秘書長回答。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(工務)：多謝主席。幾位議員均關心此話題，[010149]所以我或用多些時間解釋。我們曾邀請香港大學就較早期的兩個項目進行研究，看到組裝合成在幾方面發揮優勢，包括生產力。此生產力是指在場內的生產力，即是在工地的生產力，能節省1倍至4倍，工人數目減少，對成本有幫助。但是人力開支只佔整體建造成本的一個百分比，每項工程不同，大概是三、四成。而且由於項目是比較早期進行，所涉建築方法較新，而內地廠房供應是否足夠等，也會影響成本效益。至於未來，我們正與香港大學討論是否再替我們進行研究，因為到今天為止，已有20至30個已完成項目採用了組裝合成建築法。因應數據增加，我們會研究成本方面的情況如何。謝謝主席。

主席：然後便能深入分析，一方面因應數據更多，另一方面也[010258]因應幾個不同範疇分析其對地盤本身的好處，亦分析其對整個供應鏈的影響。我們也樂見稍後有相關報告予我們參考。謝謝。

現在有兩位委員加入要提問，是洪雯議員和龍漢標議員，接着劉國勳議員亦希望第二次提問。完成這幾個提問後，我們要完結這項議程，因為接着還有一項議程。

洪雯議員，4分鐘。

洪雯議員：多謝主席。局方分析了組裝合成建築法的優勢，我想請局方客觀講解它的劣勢和壞處，譬如質量問題。早前我看到新聞，元朗錦田過渡性房屋項目“恒莆新苑”和土瓜灣過渡性房屋項目“樂屋”都出現漏水問題，這是否歸咎於預製組件本身的問題抑或是施工問題？如果是預製組件的問題，供應商有沒[010337]

有提供售後服務協助進行維修，抑或政府須承擔維修責任呢？這是第一個問題。

第二，剛才同事提到，使用組裝合成建築法其實存在局限，我認為，第一，大規模使用同一個組件，成本才會便宜，因為有規模效應。私人工程項目的設計通常比較有個性，每一個組件的使用量不多的情況下，成本會否反而更昂貴呢？另外，利用組裝合成建築法建成的房屋，如果想改動間隔或打通幾個房間，會否很困難呢？砌起來之後，會否令牆身厚度增加而減少了實用空間呢？此外，這種建築方法對地盤的地形和儲存空間都有需求，是否適用於所有項目呢？局方會否推出指引，列明這種建築方法適用於哪類地盤和工程項目呢？如果社會大規模採用而效益不佳，反而會造成浪費。

第三，關於重用的問題，房屋局早前帶我們參觀“南昌220”的組件重用於其他地方的情況。“南昌220”很特別，建成和投入使用的整個過程只有兩年，當中有很多單位從未有人入住，很多單位是全新的。房屋局帶我們去看那些重用組件，我觀察到幾乎是沒有使用過。我一直有一個疑問，如何拆除曾使用的污水渠、廁所和鋅盆，然後重新安裝呢？裏面有很多污垢，我請教過專業人士，他們表示重用隨時較購買新設施更昂貴，當局從建築專業方面的角度，如何判斷未來重用的價值呢？謝謝。

主席：局長。

發展局局長：主席，我簡單回應有甚麼壞處。關於指引或重用方面，我請常任秘書長回應。 [010611]

壞處方面，我們暫時知悉、較明顯的是，第一，設計上的彈性，這是客觀事實。正因如此，我剛才提到，現時採用這種建築方法的私人住宅項目不多，因為如果你已經預訂了組件，最後又想隨着市場走勢而改動單位的間隔，彈性會有所減少。當然，在任何情況下，我們希望平衡不同考慮因素後才決定採用哪種方法，因時制宜，並非所有事情都要一刀切。如果對工人、工地、環保和時間方面均有好處，我認為這種建築方法有值得考慮的地方。

至於我們會否稍後推出具體指引，以及對重用方面的安排

有否擔心，我請常任秘書長回應。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(工務)：多謝主席。指引方面，我們有一份關於如何使用組裝合成建築法的指引，供工務部門的同事參考(計時器響起)。過去幾年，我們累積了經驗，發現在某些情況下，組裝合成建築法的適用程度較高，某些情況下則比較不理想。因此，我們即將在短期內推出經更新的指引，就此方面，說明我們認為可以應用於哪類項目，按每個工地和實際項目的情況，哪類項目可以考慮使用組裝合成建築法。 [010727]

此外，關於重用方面，如果是永久物業，當然不需要考慮重用的問題，現在討論的主要是臨時設施。臨時設施方面，我發現組裝合成的重用率比較高，曾使用的渠道、管道等，更換後亦可以重用於該單位。你們也看到很多隔離設施開始陸續按需要拆卸重用，可以在不同地方重用，舉例而言，工地內有很多寫字樓，可以重用這些組裝合成的單元。多謝主席。

主席：下一位是龍漢標議員，4分鐘。

龍漢標議員：主席，今天的文件主要介紹BIM和MiC，我想講講私營市場對於這兩方面的看法。就BIM而言，REDA最近已經commit於2029年全面使用，當中固然有部分會員感到擔心，但仍認為這對整個業界是好事，也盡力去做。 [010900]

至於為何私營項目並不那麼廣泛採用MiC，局長和很多同事剛才提過，由於地盤面積和市場急劇轉變等因素，我想提出一點，現時採用BIM有GFA方面的concession，但實際上，提供的誘因不大，因為BIM建造的牆身等會比較厚，但這好像.....

主席：MiC。

龍漢標議員：.....不是一個大問題，工程人員會為每個項目作計算。不過在誘因方面，如果我沒有記錯，現在未能銜接到舊

契，因為舊的land lease中沒有GFA concession的provision，可能未能受惠於這些誘因。因此，局方可以就這方面考慮一下，廣泛推動採用MiC時，舊契也不可以忽略。

最後，我想指出一點，BIM、MiC均源於“建造業2.0”作為起步點，當中提出除了專業化、創新外，還有年輕化，雖然這並非今日的議題，我仍想問局方推動行業年輕化的進度為何。多謝主席。

主席：請局長回應。

發展局局長：主席，首先，多謝議員表示私營市場對BIM和MiC [011156] 有一定支持。關於龍議員剛才提到，為組裝合成提供10%的樓面面積寬免，而舊契中好像沒有這項條款，我們稍後會正面回應這一點，我們希望能夠一併處理舊契，大家一視同仁，讓有關寬免真正發揮催化作用。

關於年輕化方面，近一兩年，我們希望專注加強整個建造業的創新及使用科技方面的工作，時下年青人喜歡這些意念，才會加入這個行業。就年輕化而言，我們近期看見成功招聘了一些年輕人(計時器響起)加入建造業，無論是前線或中層職位。我們會繼續努力，組裝合成是其中一個催化器。

主席：接下來是最後一位議員，第二次提問的劉國勳議員，3分鐘。

劉國勳議員：多謝主席。我簡單提問，剛才主席和其他同事都 [011321] 提到，現時就香港土地而言，我認為15公頃並不算多。不過，我們更應該關注的是現時建造業中，很多施工物料、供應等都需要場地，所以我希望藉着今日的機會說說，例如混凝土或預製鋼筋等，現時場地越來越少，隨着收地等不同因素。我希望除了關注日後政府特別物色土地落實組裝合成外，更應該留意組裝合成是否需要利用本地的用地。並非必須，但由於混凝土有時間限制，無論距離或地點都有限制，我認為政府反而應該更加注意這些方面。

此外，組裝合成的預製組件非常廣泛，希望當局可以給予

支持。事實上，我認為政府更應該投資在研發方面，正如剛才提到，將軍澳跨灣大橋的高強鋼等都是理工大學的研發成果，我認為這些成果更值得政府支持，並與大學合作進行研發。事實上，對於是否投資整個產業，我是有保留的。政府表示交由大學進行研究，我認為政府應該在進行研究前，評估是否適合介入或投資，政府要首先就此作出決定。如果純粹因為行業有機會賺錢、有商機便投資，可以投資的建造產業有很多。因此，我認為政府應該首先決定是否合適投資，然後再研究細節，這樣會比較合適。

最後，我非常支持政府實驗室進行驗證和認證工作，但我希望可以做到一點，以助香港降低建築成本。現時很多不同材料(例如鋼筋)在A地盤經驗證後可以使用，運到B地盤後可能需要重新進行驗證，增加了很多工序、工夫，並增加了成本。我希望未來將specification或標準統一化後，只要某廠的出品獲認證，無論在A、B、C、D地盤都可以使用，這樣可以進一步降低成本，以上是我的意見，多謝。

主席：就以上意見，如有需要，局長可以簡短回應。

發展局局長：主席，首先，我們想表明，照顧建造業的土地(討時器響起)需要，組裝合成一定不是終點。剛才議員提到混凝土廠房的需要，以及現時整體支援建造業的棕地作業，有關如何將它們遷入多層產業大樓，最近我們表示，在古洞北、粉嶺北騰空了一些工業用地，希望集中興建建造業的多層產業大樓。龍鼓灘填海即將開展，我們一定不會放棄探討在當中設立建造業產業園的方向。至於建築研發及測試中心的運作和貢獻，我們備悉議員的意見，該中心將於今年成立，我們希望實現這個方向。

主席：多謝局長，多謝常任秘書長和相關政府同事。我們完成這個項目的討論，我們當然支持建造業繼續發展先進技術，同時提升生產力，降低成本。實際上，如果有更多預製形式在地盤操作，其實會更加安全，在多方面有好處，多謝各位。 [011720]

我們進入下一個議程項目，議程第IV項是工程計劃項目第7870CL號——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，相關文件已載列在議程上。請相關政府代表進入會議室。

我提醒大家，由於這個項目涉及撥款建議，請大家注意，根據《議事規則》第83A條規定，如果有委員要就其有直接或間接金錢利益的議題發言，該委員須在披露有關利益的性質後才可以發言。大家如果想就這個項目發言，可以按下“要求發言”按鈕，多謝各位同事。

歡迎各位，首先，請常任秘書長作開場發言，並借助投影片介紹這個項目。謝謝。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝主席。今天向大家介紹有關黃大仙牛池灣村公營房屋發展項目之工地平整及基礎設施工程的撥款申請。首先，我介紹這個項目的背景，然後請土木工程拓展署的同事講解工程細節，委員應該大概知道，牛池灣村是較早前建議重建的3個市區寮屋區之一，我們希望在地點便利的市區地帶興建公營房屋。除了牛池灣村外，其餘兩個市區寮屋區是茶果嶺村和竹園聯合村，這兩個項目的工程均已經開展。去年財委會批准茶果嶺村項目的工程撥款，至於竹園聯合村項目，由於工程規模較小，所以我們可以動用基本工程儲備基金下的整體撥款，支付有關工程費用。

[011859]

有關牛池灣村發展項目，其土地面積約2.2公頃，可以供應2 700個公營房屋單位。工程方面，由土拓署負責進行土地平整和提供基礎設施(包括道路優化工程)，然後有關土地將交予香港房屋協會興建公營房屋和其他社區配套設施。這個項目的城規程序已經完成，當中部分私人土地已於去年年底復歸政府，地政總署的同事現正處理安置賠償問題。

我們計劃將這些土地分為兩個階段，由地政總署交給土拓署進行工程。第一期的平整工程預計在2026年完成，屆時可以將土地交予房協興建2 700個單位中的1 200個，預計可於2031年第四季入伙。第二期的工地平整完成後，預計在2028年交予房協興建其餘1 500個單位，預計可於2033年第一季入伙。

正如剛才所說，除發展房屋外，我們希望這個項目可以保留一些值得保留的文化遺產，稍後土拓署的同事都會提到萬佛堂，我們會原址保留和活化。整筆工程費用現時估算為1億630

萬元，推展這個重建項目的目標，一方面希望增加公營房屋供應，另一方面，希望透過補償安置，讓合資格的寮屋居民上樓，改善他們的居住環境。我們希望得到議員的支持，如果議員支持的話，我們下一步會將這個項目提交到工務小組委員會。現在我將時間交給土拓署的同事，向大家詳細講解工程內容。

主席：謝謝。準備了投影片，利用投影片進行介紹。

土木工程拓展署總工程師/南1：主席、委員，各位委員好。今次介紹的項目是提升7870CL號工程計劃項目，以推展牛池灣村公營房屋發展項目的工地平整和基礎設施工程。我在此簡單介紹3個市區寮屋區的最新發展。 [012323]

茶果嶺村於去年6月獲批撥款後，我們已經隨即展開第一期的工程。而竹園聯合村，我們透過丁級工程項目推展，並已在2023年12月將第一期的工地交予房協興建房屋，現時申請撥款的是牛池灣村發展項目。圖中黃色部分是將會進行工地平整的地方，總面積接近2.2公頃，其中1.7公頃用作房屋發展用地，其餘則用作公共休憩用地和道路工程。項目也涵蓋相關附屬工程，包括排水、排污、供水和土地除污等，以提供所需的基礎設施。除此之外，灰色部分是建議的道路改善工程，包括在斧山道迴旋處和龍翔道近龍池徑一段。

在牛池灣村發展項目內，橙色方格的部分，是現時被評定為三級歷史建築的萬佛堂，我們將會原址保留，由房協進行活化。至於在斧山道迴旋處的改善工程，因應我們在諮詢過程中收到的地方意見和觀察到的交通情況，我們建議將現時斧山道一段的行人路改建為行車道，從而讓經斧山道南行往龍翔道的車輛不再需要經過該迴旋處，就可以直接駛入龍翔道。而在龍翔道近龍池徑一段，我們收回部分土地後，將會重置一個新的小巴士站，將小巴士站往後移，從而延長近龍池徑一段的東行慢車線。我們曾經就有關項目進行簡介會，並諮詢黃大仙區議員，他們普遍表示支持這個項目。

道路工程刊憲方面，我們在2022年11月刊憲，收到1份反對通知書，經過我們解釋後，有關人士已經無條件撤回該份反對通知書。有關項目的授權公告已在2023年3月刊憲，相關分區計劃大綱草圖也在2023年4月獲批。

如果獲得委員支持，進展順利，我們預計在2024年年中開展相關項目，在2026年至2028年之間分階段完成，交由房協興建房屋。項目總費用為1億630萬元，如果獲得委員支持，我們稍後會提交工務小組委員會和向立法會財務委員會申請撥款，多謝。

主席：謝謝。現在有4位委員按下“要求發言”按鈕。周文港議員、林筱魯副主席、劉國勳議員和姚柏良議員。每人4分鐘，周文港議員。 [012733]

周文港議員：多謝主席。牛池灣村項目是很便利的，從彩虹地鐵站出來，兩邊都十分方便。項目亦鄰近新清水灣道，該道路是往來西貢、九龍灣、觀塘的主要道路，如何確保工程期間交通不受影響，這會影響整個九龍東的交通，當局需要認真思考，加上房屋數量將大幅增加。剛才提到萬佛堂，而在周邊地方，沒記錯的話，附近清水灣道8號對面應該還有一座聖若瑟安老院，那個項目好像很久了，將這些地方整合一下，對於新清水灣道的整體流量、人流以至整體社區設施需求，是否可以做得更好呢？ [012746]

此外，居民的安置補償方面，我發現文件中沒有交代，但我在財委會特別會議的書面問題提到，地政總署回覆表示，受影響住戶有580戶，當中只有14%，即80戶已經登記。不過，他們在今年年底很快就要搬走，八成住戶尚未完成安置登記，不知道原因為何？當局可否交代一下？

最後，與茶果嶺的個案一樣，安置等各方面有很多工作需要處理，能否避免重複茶果嶺的個案，例如搬遷兩次或各散東西的情況，包括“雙非”兒童無法登記的問題，當局可否同時更妥善處理這些問題呢？謝謝主席。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員提出的幾個問題，稍後我請土拓署的同事介紹交通情況，尤其是進行工程時，如何減低對周邊交通的影響。 [012934]

首先，我介紹一下社區設施，這個重建項目給我們一個良好契機以改善當區的設施。在這個發展項目中，我們會預留5%總住用樓面面積作社福設施用途，當中有幼兒中心，也有長者住宿或其他中心的設施。此外，我們將興建一個社區會堂，以及幼稚園、休憩空間，並按照人口撥出所需的休憩空間，我們會抓緊機會改善社區設施。

剛才議員提到附近有另一間安老院，當中有一些已經被評級的構築物，該項目屬於私人發展項目，項目現正興建中，如果我沒有記錯，大概可於2028年、2029年入伙。

至於安置補償方面，剛才議員說得對，受這個項目影響的住戶數目是580戶，當中第一期受影響的住戶為260戶。聚焦來看，這260戶是首批遷出的住戶，他們應該須於今年年底或明年年初遷出。我們現時成功聯絡了超過兩成的住戶，協助他們提交資料，以審核他們的資格。地政總署的同事會按時間表處理，知道他們是首批遷出的住戶(計時器響起)，同事會在未來幾個月盡量接觸他們。

我聽到議員關注安置安排，請議員放心，回顧茶果嶺第一期的經驗，有30多戶已經上樓，大部分已經上樓的住戶，接近30戶可以在觀塘區原區上樓，主要是房委會的公屋。我們與房屋署合作，希望受寮屋發展影響的居民盡量可以在他們心目中的區域，大部分是市區，如果合資格的話，可以得到安置。我將時間交給土拓署的同事。

主席：請楊先生，不，請陳炳華先生。

土木工程拓展署南拓展處副處長：多謝主席，多謝議員的提問。[013247]
我明白大家關注交通安排，這項工程大致上有兩個主要道路工程，一個在斧山道，另一個在龍翔道。臨時交通安排方面，我們會考慮分階段進行，避免影響現時的交通情況。我們也會諮詢運輸署和警方，在實施臨時交通安排前，我們會與他們商討，確保不會影響現時的交通流量。另外，我們會在非繁忙時間實施一些臨時交通安排，譬如在龍翔道，會涉及搬遷一些巴士站或小巴士站。我們會確保小巴服務或巴士服務不會受到影響。而路燈，又或者sign gantry，即交通指示牌，如果真的需要搬遷，

我們會在非繁忙時間才處理，以確保交通不會受到影響，多謝議員。

主席：下一位是林筱魯副主席。

林筱魯議員：多謝主席。我有兩個問題，首先要讚賞當局借助 [\[013421\]](#) 本工程，已預備進行交通改善工程，這一定是好事。

我留意到文件中的交通改善工程時間表，當中提到以小型工程定期合約進行，另外關於龍翔道一段，卻沒有交代用甚麼形式和時間為何，這是第一個問題，我想先了解，會否比主體工程早很多？

第二，有關安置的問題，文件上有些數字我想弄清楚。剛才常任秘書長說，以戶數來說，580戶受影響，加上30個商業戶，總數是610，但寮屋的數目是950。單看這兩組數字，是否意味有些寮屋沒有人或沒有商業用途，而不需要安置處理？此其一。此外，有關受影響住戶上樓的安排，我知道當局目前還在接觸他們，但有否估算有多少人會選擇房協的專用安置屋邨，有多少人仍歸房委會處理？如果歸房委會處理，有甚麼選擇？多謝主席。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：請土拓署陳副處長稍後解答 [\[013555\]](#) 有關交通改善措施和用甚麼合約進行工程的問題。

我先說安置。受影響的住戶有580個，業務經營者有30個，構築物的數目是950，我想當中有議員提到的情況，可能有些是空置，也可能是一個住戶佔用多於一個構築物。

至於上樓的安排，現時的安排是這樣的：合資格的，可以通過經濟審查，以選擇房委會的住房；如果不想接受經濟審查，想免經濟審查，可以選房協。但是，房協最早位於啟德的專用安置屋邨要到2026年才落成，在這個過渡期間，我們得到房委會方面的合作，讓受影響居民選擇房委會或房協在附近或其他較遠地方的出租公屋。

牛池灣村的情況不清楚，現時有數字的是茶果嶺村。像剛才所說，我們了解到若然要選擇，他們似乎傾向選擇房委會的出租公屋，因為供應多，尤其是在東九龍。不過也有一定數目已經表示，日後會選擇房協的專用安置屋邨。我剛才說專用安置屋邨最快要到2026年才建好，屆時那些一向選擇房委會的，都可以再選擇是搬到專用安置屋邨，還是留在房委會的住房，這是給予受影響居民的選擇權。我把時間交給土拓署說交通的情況(計時器響起)。

主席：副處長陳炳華先生。

土木工程拓展署南拓展處副處長：多謝主席。就斧山道的道路改善工程，我們的確聽到區議員或當區市民的聲音，所以我們是採用小型工程定期合約進行，在獲得撥款之後，就馬上開展工程。 [013825]

至於龍翔道方面，因為工程涉及搬遷小巴士站，從靠南位置搬到靠北位置，也要設置一個小巴停車處、即lay-by，當中會涉及小量私人土地，因此要到第二期收地之後，才可以興建這個lay-by、即小巴停車處。總括而言，預計龍翔道的工程大概在2026年才開始，我們會連同土地平整的工程項目一併招標，即是把平整工程和龍翔道的道路工程拼作一份稍為大型的合約，在今年下半年招標。

主席：下一位是劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝主席。我對這項工地平整及基礎設施工程基本上沒有甚麼大意見，也表示支持。但是，我想查詢安置補償的事宜，想借此機會，就現時整體的安置補償提出一些意見。相信常任秘書長知道，我一直跟進安置補償的事宜，經我手處理的個案都不少。 [013949]

第一，我知道這個工程有一個位於啟德的專用安置屋邨。回顧過去的經驗，無論是新界東北的百和路、古洞，還是洪水橋/廈村的安置房，收地或上樓的時間往往與安置屋邨的入伙時間有差距。我想問，本項目的這個時間差距有多大？

第二，當局有一個很好的做法，這個做法我有份爭取回來的，就是現時可提供免經濟審查和經濟審查這兩種方式，接受經濟審查的可以獲分配房委會的住房。我不知道，剛才你說獲分配房委會住房的，是否全部都通過經濟審查。事實上，收地工作除發展局外，也涉及房屋署、房屋局，標準不是十分一致。負責安置補償的同事是屬於新發展區的一組人，但房屋局的工作是由另一組人去做，於是有時口徑不一。我想問，以往因為要等待專用安置屋邨而出現時間差，房委會可以調出單位給免經濟審查的，但最近我得知在新界東北或新界，一些房屋局的工程涉及收地，他們說：不行，要去專用安置屋邨，或者房委會要進行經濟審查。我想問，免經濟審查的安排是否已經不能過渡至房委會單位？我想了解。

第二，有關賠償，2018年有一個更新版的寮屋賠償安排，由60萬元增至120萬元，我希望當局的計算做得清晰一些，特別是面積，過去經常沒有到屋裏看，沒有記下有兩層樓，但事實上，有些房子有閣樓，如作兩層計算，對賠償有很大影響，但提供佐證卻比較繁複，我希望這方面可以作一些簡化，令賠償盡快交到住戶手中。以上兩個方面。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的幾個問題。先說牛池灣村，議員說的時間差問題。牛池灣村受影響居民要分兩批遷出，第一批正如剛才所說，應該在今年年底或明年年初，第二批應在下一年的下半年，換言之，都要在2025年年底前遷出。屆時啟德的專用安置屋邨未興建好，所以受影響的居民(目前數字是580戶)如合資格，就應該用到我們的過渡性安排。如此便連帶回答議員的第二個問題，我們現時的政策仍然是這樣的：除非專用安置屋邨已完全建好(計時器響起)，做到無縫交接，否則便會出現如議員所說的時間差，我們要借用現時房委會或房協的出租公屋，在過渡期安置這些受影響的居民。當中會包括一些選擇房委會住房的居民，包括一些免經濟審查的。議員剛才說，信息方面似乎不是十分清晰，或者你可以在會議後告訴我們是哪一個項目，讓我們與相關部門再溝通弄清楚。

[014254]

議員最後的問題是關於面積，過去也聽你說過這個問題。

畢竟我們是用公帑作出賠償，要有一定證據支持應獲賠償的面積。可是，如果真的找不到證據，地政總署的同事十分樂意與受影響居民討論，嘗試找出還有沒有其他辦法。我們盡量以有商有量的方法處理這些問題。

主席：謝謝，下一位是姚柏良議員。

姚柏良議員：多謝主席。主席，我除了和其他同事一樣關注妥善安置補償之外，還關注另外兩點。第一個是交通問題，大家知道，龍翔道往觀塘方向接近彩虹邨天橋，以至左方的清水灣道，正是這個交匯點，向來都是九龍東交通一個最令人頭痛的問題。本工程對道路未必有太大影響，但是關於搬遷小巴士站，希望能充分考慮到上述因素，不要令當區交通進一步惡化，這是第一個建議。

[[014520](#)]

第二，我一直十分關注對文物的影響，也得知局方對於獲評為三級歷史建築的萬佛堂，會採取原址保留和活化的方向，這是非常好的，我非常認同。未來房協負責這個活化項目，不知道到目前為止，有沒有一些具體的計劃或方向。與此同時，我亦關注區內是否還有一些未獲評級，但是頗為有歷史、有故事的建築，能不能在整個房屋發展計劃中盡量保留一些舊日的足跡？我們都希望能保留可說是碩果僅存的城中村，繼茶果嶺村之後，還有沒有甚麼可以盡量保留，讓未來社區可以做到新舊交融，又可保留一些歷史和足跡，令曾在這裏居住的村民或我們的很多過去回憶能保留在社區裏。以上是我關注的事項。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的兩個提問，稍後請土拓署的同事說說交通方面，尤其是搬遷小巴士站時，我們正是希望做到議員剛才說的目標，希望搬遷小巴士站時至少不要令當地交通惡化。稍後讓土拓署的同事再詳細解釋。

[[014728](#)]

我處理文物的問題。萬佛堂獲評為三級歷史建築，房協會原址保留它，在規劃上留有一個緩衝地區外，它周遭的發展、周遭屋邨的設計，房協都會因應萬佛堂的位置作出配合。至於房協目前就萬佛堂的初步計劃，他們希望能善用這個地方，一

個十分初步的想法是，考慮能否利用作為咖啡廳等。

另外，剛才議員提到當中有些未被評級的建築物。可否請土拓署同事翻到一張backup slide，顯示你們帶一群建築師巡視該處的房屋的。對了，是這一張。在第二期發展的區域，根據考古發現，原來該處是牛池灣村最先有人跡的地方。(計時器響起)所以，我們會在該處一帶進行考古觀察，看看地底還會不會找到文物，那是在展開工程前要做的工作。

另外，該處有一些這類型的房屋，那些花崗石磚和青磚，我們都認為有部分值得保留。所以在清拆這些構築物時，我們會很小心，保留值得保留的磚瓦，然後交給房協，考慮日後的發展如何可以融入其設計之中。

我把時間交給土拓署同事。

主席：有請陳先生。

土木工程拓展署南拓展處副處長：多謝主席。多謝議員提問。[015011]
我們已進行交通影響評估，無論在建造期間或建造完成後，以至房協的房屋入伙，我們也務求不會對於現時的交通情況造成負面的影響。更有甚者，譬如在斧山道，我們發現還有點改善。

至於龍翔道方面，我們在整個布局或考慮時，理解有些市民會乘坐小巴前往西貢。現時搬遷的位置是由南面搬到北面，從地鐵站上來，到新小巴站的步行距離大約為50、60米，大約1分鐘的時間，所以我們相信影響不會太大。多謝主席。

主席：多謝。輪到本人提問。本工程項目的工程量不大，大約為1億600萬元，不過工期比較長。雖然有分期，即是在2026年把第一期土地交給房協興建1 200個單位，以及到2028年把第二期交給房協興建1 500個單位。有沒有辦法可以壓縮一些？能早一步提供多一些單位，當然是比較好的。為何整個工期攤分得那麼長？能否盡量再縮減？請常任秘書長。[015109]

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝主席。你的觀察是很正確的，本工程的工程量不高，稍後土拓署的同事可以再解釋，

這個地盤最高和最低的位置只相差6米，因此不需要太長時間進行土地平整。不過土拓署稍後也可以解釋，為何第一期工程需要一年時間，那是因為需要除污。另外第二期工程需要的時間可能更長一點，那是因為需要做剛才說的考古觀察。

我交給土拓署同事詳細說明。

主席：有請陳先生。

土木工程拓展署南拓展處副處長：多謝主席。先說第一期工程，[\[015240\]](#)地盤的較北面，要進行一些土地淨化。根據紀錄，以及過往歷史，該處曾有漂染廠使用過，加上可能有些舊車房，目前有些車房在該處運作，我們相信該處會有些污染物。

在私人土地方面，我們未必能即時進入採集樣本，但是在政府土地方面，我們已經進行一些investigation，即已採集樣本，並且能確定，該範圍內有些重金屬。根據環保署的規定，我們要做除污的工作。當收回土地後，我們會立即採集泥土樣本，並確定必須進行除污的範圍，然後利用最常用的方法，用水泥混合一些泥土，確保固化之後就不會再受污染。整個過程相信大約要一年多的時間。正如文件所述，我們預計在2025年年初展開工程，並預計在2026年，即一年多時間，便可交給房協。

至於第二期，土地平整工程在南面，正如剛才說，因應情況，我們事先要做HIA，即heritage impact assessment(文物影響評估)，房協方面就要做一個watching brief，即是它在挖掘泥土時，需要做一些考古的監察和記錄。我們也會配合房協的工作，在清拆寮屋時，尤其是構築物的foundation(計時器響起)，我們未必可以大手進行，要用一些比較輕巧的工具或機械進行挖掘，因此在時間上，目前的估計是大約兩年。雖然如此，在未來的工程招標上，我們會在招標文件中，要求投標者設法加快完成工程，如果他們能加快，我們在投標過程中會給他們加分，以提供誘因促使整個工程能加快完成，然後交給房協。多謝主席。

主席：多謝。希望可以盡量壓縮。1億元左右的工程量，做到2028年，真的有點長。剛才陳先生已解釋為何有些特別的問題，[\[015611\]](#)

但我仍希望能一一拆解，壓縮時間，早一天讓房協興建單位，當然是最理想，多謝。

然後到龍漢標議員，然後是劉國勳議員，還有第二次提問。如再沒有其他委員提問，我們可以在10時30分前完成這個項目。若然還未完成討論，容許我把時間再延長一點，好嗎？

首先是龍漢標議員。

龍漢標議員：多謝主席。主席，我同意你的看法，就是1億6,300萬元不是一項大工程。 [015658]

主席：不，1億600萬元而已，不是6,000萬元。

龍漢標議員：可以盡量壓縮一些。我反而關注，當局完成平整和基建工程，就會交給房協，而文件的Annex 3說到一些key development parameters (主要發展參數)，當然，我知道，在現階段，房協可能未有整體的規劃，只是一些很粗略的，譬如7.5的domestic plot ratio (住用地積比率)，興建3座等。但是，這個地盤有2.2公頃，說小不小，說大不大，在規劃上，如何能做得較好？我的意思是，這裏說有3座住宅大樓，還有一些GIC (政府、機構或社區)設施，有community hall，有kindergarten，各樣事物。我不知道這些GIC facilities是否一個free standing的建築物，還是在一個大樓之下的podium？當局現在能全新規劃，是可以利用這2.2公頃土地提供open space，可能要日後看到detailed design才可，不過，從現時來說，我認為可盡量利用這2.2公頃。如果是free standing的，根據OZP(分區計劃大綱圖)，GIC的plot ratio(地積比率)應該可以較高，對嗎？我只不過留意到這一點，而提出我的看法。

在剛才的討論中我想加上一個caveat，1億多元的工程的數量不是大，但我仍希望提到工務小組委員會時能看到justification，這並不是一個blanket approval。多謝主席。

主席：請常任秘書長。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的意見。首先，完全同意議員和主席所說，我們會盡力壓縮整個工程的時間。

[015957]

另外，議員希望我們善用這2.2公頃的地方，除提供住宅之外，也要做好公共設施5%的設計。現階段，房協未有詳細的設計，大家看到的圖片都是很初步的概念，我們可以把議員的意見帶給房協。

房協以往做公營房屋的設計，往往會把公共設施、GIC和住宅的樓層盡量融合(計時器響起)，有可能住宅會蓋在GIC之上。剛才議員提到將這些GIC自己獨立成一座，也是另一個可以考慮的構思，我們會交給房協在下一步做詳細設計時考慮。

主席：然後到第二次提問的劉國勳議員，3分鐘。

劉國勳議員：多謝主席。我只想釐清少許問題。剛才我問到，專用安置屋邨有時間差，常任秘書長回答說，仍然可以用免經濟審查的方式處理過渡安排，以分配房委會的住房。但是，當有了安置屋邨，居民是否沒有了這個選項？還是有一個選項，可以讓他選擇專用安置屋邨，但是說實話，專用安置屋邨未必有合適的單位，如果他不選擇安置屋邨，可否在房委會或房協其他新屋邨中提供合適的單位，購買或租住也可，能否有此安排讓他們有更多選擇？

[020128]

最近在新界東北餘下階段，正好遇到這個問題。百和路準備有，配合剛完成的收地，時間很吻合，有些人似乎得到信息，以為既然有安置屋邨，他就不可以用免經濟審查的方式獲分配房委會住房。我想釐清，這是否真實的情況？如果是，我希望這件事可以開放出來討論。說實話，我有點擔心，專用安置屋邨未必能100%符合他們的需要，特別是單位的戶數的類型，包括2至3人戶、3至4人戶之類，有其局限。常任秘書長。

主席：常任秘書長，有請。

發展局常任秘書長(規劃及地政)：多謝議員的意見。政策已經制訂，我們容許一些受影響的居民免經濟審查入住房委會的出租公屋，是一個過渡安排。這個過渡安排會何時完結呢？就是

[020312]

當房協的專用安置屋邨能提供住房供應，那麼過渡安排就會完結。過去我們在財委會的解釋也是這樣，也是政府內部與房委的一個協議，我們希望沿這個方向行事。

議員說不是所有人都想去專用安置屋邨，這一點我們是明白的。但畢竟，我們有政策上的安排，很難在現階段貿然改變，我們反而覺得，應該要做好的工作，是設法使專用安置屋邨做得更好，正如議員剛才說，例如單位(計時器響起)的大小和配置是否能切合受影響居民得需求。這方面我們正在研究。

劉國勳議員：明白。我認為政策需要有適當的延長。比如古洞，你說已經開始，但我覺得沒有，已開始的只有百和路，古洞的安置屋邨未開始，我覺得政策上還有點模糊，希望過去的政策可以延續，讓居民有更好的選擇。多謝。

主席：謝謝。各位的提問完成了。我一直聽，並沒有委員反對這個工程項目。做土地平整、基建設施以讓房協興建公營房屋，大家都支持的。我們支持當局將文件提交工務小組委員會考慮，謝謝。本項目的討論結束，多謝出席的官員。 [020504]

下一個議程項目是其他事項，我沒有其他事項提出。如果委員也沒有其他事項提出，我宣布今日的會議結束，謝謝。
