立法會
Legislative Council

立法會CB(1)233/08-09號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔　號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會
會議紀要

日　期　：**2008年10月22日(星期三)**
時　間　：**上午9時30分**
地　點　：**立法會大樓會議室A**

出席委員　：劉皇發議員,大紫荊勳賢, GBS, JP (主席)
劉秀成議員, SBS, JP (副主席)
何俊仁議員
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
黃容根議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
陳偉業議員
李永達議員
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員
李慧琼議員
陳淑莊議員
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
譚偉豪議員, JP

列席議員　：王國興議員, MH
黃國健議員, BBS
葉偉明議員, MH
潘佩璆議員

缺席委員 ：涂謹申議員
黃宜弘議員, GBS
霍震霆議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
梁美芬議員

出席公職人員：**<u>議程第I項</u>**

發展局局長
林鄭月娥女士

發展局常任秘書長(工務)
麥齊光先生, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生, JP

建築署署長
余熾鏗先生, JP

路政署署長
韋志成先生, JP

列席秘書 ：總議會秘書(1)4
薛鳳鳴女士

列席職員 ：高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

<u>經辦人／部門</u>

I 發展局局長就行政長官2008至2009年施政報告內的相關施政綱領作出簡報
(立法會CB(1)55/08-09(01)號文件 —— 2008至2009年《施政報告》及施政綱領 —— 有關發展局的措施)

<u>發展局局長致詞</u>

<u>發展局局長</u>就2008-2009年《施政報告》及施政綱領內關於發展局的措施的摘要向委員作簡介。她表示，由於工程項目的進度加快，本財政年度的基本工程

項目總開支，將由原先估計的218億元增加至230億元，或是較2007-2008年度的開支多12%。雖然要到2009年2月才得出2009-2010財政年度的開支水平，但她樂觀認為有關開支將會有更大幅度的增長。在2007-2008年度內，獲工務小組委員會及財務委員會支持的基本工程項目(不包括給予西九文化區管理局的一筆過撥款)共有81個，估計總開支達471億元，較2006-2007年度的總開支262億元有顯著的增長。

2. 至於來年面對的挑戰方面，發展局局長表示，首項挑戰是在基建項目動工前的規劃階段涉及繁多的法定程序，而決策局與政府部門亦須多作協調。因此，發展局計劃利用獲提供的一些額外資源，加強其高層次的能力，以進行該等協調工作。第二項挑戰是建築成本激增，導致核准工程預算不足。然而，她亦承認，雖然全面的評估尚待進行，但金融危機或會緩減建築成本的升幅。市場指標顯示，燃料及部分材料的價格下跌。第三項挑戰是建築業的人力供應，包括專業人員及建築工人。政府當局現正就如何輸入優才及為本地工人提供更多培訓進行研究。

3. 發展局局長表示，發展局的另一個工作範疇是達至"優質城市 優質生活"的目標，包括須確保城市的安全，提供更多優質的休憩用地，保護海港及文物保育等工作。前荷李活道已婚警察宿舍的用地已從申請售賣土地表(下稱"勾地表")中剔出，政府當局會就如何妥善運用該幅用地進行廣泛諮詢。

4. 發展局局長在提及公眾普遍希望加快推行工務工程時表示，政府當局希望藉此機會向委員簡介需要增加核准工程預算的項目，並在工務小組委員會及財務委員會的第一次會議席上提交有關的撥款申請，尋求議員的支持，以便有關項目能按計劃展開。核准工程預算有所增加，完全因為價格上升所引致，工程項目的範圍並無改變。建築成本上漲，可在材料價格指標、建築署的投標價格指標及其他市場指標反映出來。有關成本上漲已造成兩個問題。第一，合約中訂有價格調整條文而正在施工的工程項目(第28(a)段所載的25個工程項目)，缺乏足夠資金，用以應付因高通脹所引起的價格波動；第二，招標中的工程項目(第28(b)段所載的8個工程項目)所收回的投標報價高於核准工程預算。工程項目不獲額外撥款便無法施工。另有2個工程項目尚待招標，但鑒於招標價格上漲，政府當局預計核准工程預算將不敷應用。因此，有需要向工務小組委員會及財務委員會提交增加35個工程項目預算的撥款申請。政府當局會密切監察目前金融海嘯對建築成本及其他方面所造成的影響。

經辦人／部門

基建發展

基建項目的政府開支及本地就業

5. 鑒於工務工程項目在建築業的工程中佔主要的份額，王國興議員關注當局會如何善用每年預留予工務工程項目的290億元，以紓緩建造業失業嚴重的情況。由於十大基建項目仍處於規劃階段，他詢問何時會落實有關項目，以及政府當局在落實項目前如何處理失業的情況。關於建築成本，他詢問政府當局倘金融海嘯導致日後的招標價格下降，當局會否調低預算。

6. 發展局局長在回應時表示，加快基建項目的進度以振興經濟及創造就業機會，是一項共同目標。有關的290億元撥款並非上限，未來數年的開支或會超過有關數目。政府當局一直在簡化工作程序，以加快工程項目的進度。此外，財政司司長獲財務委員會轉授權力批准丁級工程項目的金額上限，由1,500提升至2,100萬，因此可加快推展80多個工程項目。在2008-2009年度，預算開支為230億元，她有信心2009-2010年度的開支會有更大的增長。由於規劃工作需時，當局並無意在緊迫的時限下推展例如新發展區等項目。她承諾提供落實十大基建項目的表間表，並表示推展的工務工程項目不限於十大基建項目。倘若招標價格下降，政府當局會調整預留予核准工程項目的撥款。建築成本下降，有利當局推展更多的工務工程項目。

政府當局

7. 何鍾泰議員表示，在過去數年，建築成本的波動很大，他先前亦曾建議政府當局應在工程預算中預留足夠的應急費用。他表示支持就撥款不足的項目追加撥款，以便有關項目得以施工。他亦促請政府當局推行更多中小型的工程項目。發展局局長在回應時表示，涵蓋應急費用的工程預算，是按照客觀的招標價格指標及宏觀經濟數據估算。政府當局不會高估或低估有關預算。

8. 李永達議員表示，添馬艦發展工程的若干預製組件規定須在本地生產。雖然香港須遵從世界貿易組織《政府採購協定》的規定，但鑒於目前的經濟氣候，政府當局在推展基建項目時應盡量保障本地建造工人的就業機會。發展局局長在回應時表示察悉李議員的意見，政府當局會盡力透過推展基建項目以振興本港的經濟。在這過程中，政府當局會恪守香港引以為傲的慣常做法。

9. 葉劉淑儀議員詢問，政府當局推展振興經濟的基建項目時，是否需要輸入大量的非本地工人。發展局局長表示，建造業的失業率仍是6.7%，而註冊建造工人

共有260 000人，政府當局現時並無計劃輸入非本地工人。在規劃基建項目時，為本地工人創造就業機會是優先考慮的因素。《建造業工人註冊條例》實施後，政府當局可蒐集有關本地工人數目及技能的資料。即使日後需要非本地工人，需要的也會是具備本地工作人口無法提供的專門技能的工人。

10. 劉秀成議員欣悉政府當局已採取加快推展工務工程項目的措施，並表示支持政府當局採取適當行動以應付建造成本的波動。發展局局長在回應劉議員的提問時表示，工程合約中訂有價格調整條文，是為了應付材料價格及勞工成本的波動，而根據有關機制，價格可往上或往下作出調整。政府當局在去年承諾會透過加快施工前規劃階段的工作，改善公眾諮詢的程序及進一步加強決策局與政府部門的協調，縮短推展工務工程項目的時間。

十項重大基建工程及其他大型工程項目的進展情況

11. 張學明議員詢問，新發展區的規劃研究會否包括研究新發展區的發展模式，例如公私營機構合作模式。鑒於"三合一"新發展區毗鄰擬議蓮塘／香園圍口岸，以及後者鄰近地區的發展潛力，他詢問政府當局會否就新發展區及擬議口岸一併進行規劃研究。由於交通基建及附屬設施須根據服務的人口規劃，他詢問"三合一"新發展區的規劃研究是否以先前擬議的100 000人口作為研究基礎。

12. 發展局局長在回應時表示，由於新發展區內很多地段為私人所擁有的地段，新發展區的規劃研究將會包括發展模式的研究。位於擬議蓮塘／香園圍口岸的發展項目、"三合一"新發展區、從邊境禁區釋出的土地及落馬洲河套區，在某程度上是互有關連的。除了提供過境設施，擬議蓮塘／香園圍口岸亦有助於新界北的發展，相關的連接路會令"三合一"新發展區受惠。因此，事務委員會的實地視察活動的建議行程，會包括參觀上述地點及邊境禁區的一些文物地點。新發展區的發展密度屬於中等，規模較過往的新市鎮小，當局亦會在規劃研究中探討新發展區合適的人口數目。

13. 劉慧卿議員對於政府當局會協助安排前往擬議蓮塘／香園圍口岸進行實地視察，表示高興。她亦希望視察範圍可包括深圳一方的地點。

14. 陳偉業議員認為，政府當局應盡快落實"三合一"新發展區及提供更多公營租住房屋，因為市民對租住

公屋的需求很大，而且物色合適用地亦越來越困難。發展局局長在回應時表示，她察覺物色合適用地興建租住公屋存在困難，部分原因是各區居民提出意見。發展局與運輸及房屋局會盡力處理有關情況。發展新發展區須有充足的時間籌劃，才可達至進行優質且平衡的發展這個目標。

15. 何鍾泰議員詢問，除落馬洲河套區外，港深邊界區發展聯合專責小組會否監察與深圳相關的其他項目。他關注啟德發展計劃的進度，並要求政府當局盡快向委員提供有關實施情況的最新資料。他認為政府當局利用本身的資源興建郵輪碼頭，做法正確，但他關注政府當局是否有足夠經驗管理有關項目。

16. 發展局局長表示，在現階段，港深邊界區發展聯合專責小組主要集中處理落馬洲河套區及擬議蓮塘／香園圍口岸的發展事宜。現時，另有一個負責監察跨界運輸基建項目的港深聯合專責小組，但有關事宜屬於運輸及房屋局的職責範圍。關於啟德發展計劃，除郵輪碼頭外，總成本達24億多元的其他工程項目，將會在本財政年度內提交工務小組委員會考慮。當局會在適當時候就撥款建議諮詢事務委員會。

17. 陳鑑林議員表示，政府當局應向委員簡介啟德發展計劃的擬議項目，例如多用途體育館、連接觀塘與舊跑道末端的天橋及地區醫院的最新進展。他亦關注政府當局如何處理啟德明渠進口道的環境問題。他認為，當局應為落實啟德發展計劃項目訂出清晰的時間表。

18. 發展局常任秘書長(工務)在回應時表示，啟德發展計劃已進入實施階段，多項工程亦已經展開。政府當局備有分階段完成啟德發展計劃的藍圖。第一階段將於2013年完成，工程包括郵輪碼頭項目第一期及興建部分政府設施；第二階段將於2016年完成，當中包括興建郵輪碼頭的主大樓。整個啟德發展計劃預計於2021年完成。政府當局會在擬備詳細的實施計劃後才提交撥款建議。現時，政府當局正研究天橋連接系統的可行性，並已為多用途體育館擬備多項建議。關於啟德明渠進口道，以至整個啟德發展計劃，他表示有關的環境影響評估工作快將完成，預計環境影響評估報告會在2008年10月底前提交環境保護署考慮，並於其後展示以供公眾查閱。環境影響評估報告獲得通過後，當局會發出環境許可證予即將展開的各項工程。在2008-2009立法年度內，政府當局會提交5項工程的撥款申請，包括10億元用於部分基建項目，以及14億元用於地區供冷系統。

"優質城市 優質生活"主題下的措施

優化海濱

19. 何鍾泰議員認為，在海港兩岸發展連貫的海濱長廊的進度緩慢。發展局局長解釋，維多利亞港是一個工作海港，海旁一帶的公共設施、公眾貨物裝卸區及私人發展項目，均會對興建連貫不斷的海濱長廊構成阻礙。政府當局會逐步處理這些難題。

可持續的建築環境

20. 何鍾泰議員詢問，政府當局會否實施建築物能源效益守則，並維持有關推廣在私人發展項目內加入環保設施的政策。發展局局長在回答時表示，實施建築物能源效益守則屬於環境局局長的職責範圍，而屋宇署將會配合環境局進行有關工作。有關在私人發展項目內加入環保設施的檢討，是一項複雜的工作，政府當局須在各方的利益之間求取平衡。政府當局將會在2008年年底就如何推展有關事宜向事務委員會匯報。

21. 李永達議員表示，政府當局把海濱用地列入勾地表之前，應先檢討所有海濱用地(例如荃灣的海濱用地)的地積比率。雖然降低地積比率會令政府的收入減少，但倘若市民可有更多休憩用地、低密度的居住環境及更怡人的海濱，他們是會願意付出代價的。

22. 劉秀成議員認為，在尖沙咀施加高度限制一事上，政府當局缺乏立體的城市規劃角度。他認為，在規劃過程中，應讓公眾有更多機會參與。當局應設有整個香港的模型，使公眾從高度、密度及空氣流通等方面，了解香港的城市規劃。

23. 發展局局長在回應時表示，由2008-2009年度開始，政府當局將會進行空氣流通評估，而倘若理據充分，則即使會影響地價，以及有關分區計劃大綱圖批准較高的地積比率，政府當局也會降低勾地表用地的地積比率。過去一年，就施加合適的發展規限進行的分區計劃大綱圖檢討進展迅速，但在減低發展密度及施加高度限制方面惹來部分行業的投訴。誠然，社會上意見分歧，政府當局正面對兩難的局面。社會各界需要就有關事宜多作討論，尤其須討論港鐵站上蓋交通便利的物業發展項目。就這方面，政府當局會就西鐵南昌站及元朗站已規劃的物業發展項目的檢討工作，向事務委員會匯報。

24. 關於檢討分區計劃大綱圖，陳淑莊議員詢問，在檢討過程中，當局會考慮哪些因素。她認為，評估報告應具前瞻性及全面，內容須包括交通影響評估及空氣流通評估。有關評估應定期進行，由發展商進行的小型交通研究並不足夠。她特別關注到即將在港島西半山進行的7個發展項目所造成的影響。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，政府當局有足夠資源就某個地區的發展密度展開檢討工作時，便會進行交通影響評估。發展局會邀請運輸署在這方面提供協助。然而，若城市規劃委員會對海濱用地施加高度限制，則可能無須進行交通影響評估，因為發展密度不一定會受影響。

25. 關於為私人發展項目進行交通影響評估及空氣流通評估，葉劉淑儀議員認為，有關評估應由政府當局而非由發展商進行，因為後者可能會以對其有利的方式進行評估。鑒於要為大量私人發展項目進行評估所費不菲，政府當局可委託獨立機構(例如大學)進行評估，費用則由有關發展商支付。就京華道一項大型商業發展項目而言，她詢問城市規劃委員會何以在有關用地的總綱發展藍圖尚待批准之時，便考慮有關規劃申請。

26. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，規劃署會為大型的政府出售用地及綜合發展區，進行空氣流通評估及交通研究。此外，並非所有發展項目均須經城市規劃委員會批准。就需要取得批准的規劃申請而言，現時有全面的機制，用以審批有關申請。政府當局亦有審批契約修訂申請的機制，並在審批過程中諮詢有關政府部門。如有需要，政府當局會要求發展商進行空氣流通評估、交通研究，甚至視覺影響評估。政府當局會審核有關評估的結果。雖然發展商有權以准許的地積比率進行發展，但當地社區的意見亦須考慮。就大型發展項目而言，政府當局會先尋求區議會的意見，然後才下結論。最終的發展圖則將視乎各項研究的結果而定，亦通常會在相關各方的利益之間求取平衡。

27. 關於優質生活方面，劉慧卿議員表示，由香港大學就施政報告進行的民意調查顯示，約60%的受訪者認為政府當局不可提升市民的生活質素。就此，她詢問政府當局會如何促進公眾就香港應如何發展以達致較佳生活質素一事進行討論。她表示，政府的諮詢委員會欠缺足夠的市民代表參與，並詢問在制訂政策的過程中，政府當局會如何加強公眾的參與。

28. 發展局局長在回應時表示，政府當局會聆聽市民的意見，鼓勵市民就相關事宜作理性的討論。業主的發展權應予尊重和考慮，以便求取平衡。至於公眾參與

方面，可持續發展委員會提供讓公眾參與的平台。此外，其他委員會(例如城市規劃委員會及共建維港委員會)的成員包括不同界別的代表。

文物保育

29. 陳偉業議員支持政府當局提出的活化措施，並表示除了歷史建築外，活化的範圍可擴展至旅遊點及主題景點，例如張保仔洞。天水圍第112區的擬議項目是一個不錯的項目。大型發展商不應壟斷整個項目，但他們亦不應受到歧視。有關建議的評估準則，應可確保各方有公平的競爭環境，令本地經濟受惠應是首要的關注事項。

30. 關於活化歷史建築，發展局局長表示，營運者將會是社會企業，而政府當局現正進行"活化歷史建築伙伴計劃"下首批申請的審批工作。政府當局會就獲選的建議書諮詢事務委員會。天水圍第112區的項目旨在為該區的經濟注入活力元素，政府的收入並非首要的關注事項。她同意工程投標應有公平的競爭。政府當局會循推廣旅遊點及主題景點的方向，推行活化措施，包括大澳及屯門河的改善工程及活化灣仔舊區。

31. 陳淑莊議員欣悉前中央書院遺址已從勾地表中剔出。中西區區議會希望有關遺址得以保存。對於陳議員支持政府當局處理前中央書院遺址的做法，發展局局長表示感謝。

其他事宜

換地政策

32. 陳淑莊議員關注與合和中心二期項目相關的換地政策事宜。發展局局長表示，政府當局須尊重有關發展商的發展權，亦須保持政府政策的施行持續連貫。當局現正與有關發展商討論如何盡量改善合和中心二期項目。

工程進行的方式

33. 劉秀成議員表示，政府當局應檢討以設計連建造方式作為進行建造工程的標準模式。他認為將設計及建造兩個階段分開，有助於取得更準確的招標預算，設計亦會較為理想。發展局常任秘書長(工務)在回應時表示，建造工程採用何種方式進行，視乎有關工程的實際內容而定，政府當局會選擇最合適的方式進行工程。

促進私人發展項目的發展

34. 劉秀成議員詢問，當局可否加快私人發展項目的審批程序。發展局局長表示，在本年度，政府當局會考慮引入加快審批規劃、契約修訂及建築申請程序的措施，以便促進私營機構所進行的工程項目，並推動投資。

社會影響評估

35. 何秀蘭議員詢問，在落實發展項目或進行龐大地區的規劃工作時，政府當局會否進行社會影響評估。除市區重建項目外，她不察覺有相關的評估進行。舉例而言，自興建港鐵西港島線的消息公布後，西區的租金攀升，許多基層市民因無法負擔租金而須遷出。在落實有關鐵路項目前，政府當局應制訂緩解措施，例如增加區內的公營出租房屋的數目。在落實大型發展項目前，各決策局應瞭解正反兩面的影響，並訂出緩解措施。

36. 發展局局長在回應時表示，市區重建項目涉及拆卸和重置，對居民的就業情況及社區網絡造成影響，須按《市區重建策略》的規定進行社會影響評估。由政府主導並須經行政會議批准的大型項目，亦會進行社會影響評估。舉例而言，發展新的地區(例如新發展區)時，社會影響評估已納入相關的規劃研究內，但很難為已發展地區每一個發展項目進行社會影響評估。

37. 劉慧卿議員促請政府官員提高對重要課題(例如官員離職後就業等事宜)的敏感度，並讚揚發展局常任秘書長(工務)在這方面的表現。

II 其他事項

逾期參加事務委員會

38. 委員同意葉劉淑儀議員加入事務委員會的申請。

39. 議事完畢，會議於上午10時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年11月24日