

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)484/17-18號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會 特別會議紀要

日 期：2017年10月31日(星期二)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：張宇人議員, GBS, JP(主席)
劉業強議員, BBS, MH, JP(副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
林健鋒議員, GBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
陳健波議員, BBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
黃國健議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, SBS, JP
胡志偉議員, MH
陳志全議員
陳恒鑾議員, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
黃碧雲議員
盧偉國議員, SBS, MH, JP
楊岳橋議員
尹兆堅議員
朱凱迪議員

何君堯議員, JP
何啟明議員
林卓廷議員
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH
陳振英議員
陳淑莊議員
張國鈞議員, JP
許智峯議員
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
鄭俊宇議員
譚文豪議員

列席議員 : 郭偉強議員, JP

缺席委員 : 謝偉俊議員, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
張超雄議員

出席公職人員 : **議程第II項**

發展局常任秘書長(規劃及地政)
甯漢豪女士, JP

發展局署理副秘書長(規劃及地政)2
施金獎先生

議程第 III 項

發展局常任秘書長(工務)
韓志強先生, JP

發展局副秘書長(工務)1
林錦平女士, JP

發展局文物保育專員
任浩晨先生

發展局總助理秘書長(工務)2
李康年先生

康樂及文化事務署
執行秘書(古物古蹟)
蕭麗娟女士

議程第 IV 項

發展局首席助理秘書長(工務)2
陳福耀先生

發展局助理秘書長(基建統籌)1
郭俊偉先生

土木工程拓展署
土力工程處副處長(九龍及新界)
蔡廣賢先生

議程第 V 項

發展局首席助理秘書長(工務)4
梁立基先生

機電工程署
助理署長/氣體及一般法例
彭耀雄先生

機電工程署
總機電工程師/一般法例
張劍清先生

應邀出席者 : 議程第II項

市區重建局

主席
蘇慶和先生, JP

行政總監
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

執行董事(營運)
鄭啟華先生

執行董事(商務)
馬昭智先生

總監(樓宇復修)
何志偉先生

總監(規劃及設計)
區俊豪先生

議程第 III 項

大坑火龍文化館有限公司
項目經理
湯錦權先生

伍秉堅(香港)有限公司
副總監
馮世昌先生

薄鳧林牧場有限公司
董事
郭志德先生

馬海(建築顧問)有限公司
執行董事
冼嘉聰先生

畚色園何東夫人醫局生態研習中心有限公司
董事
陳郁傑博士

列席秘書 : 總議會秘書(1)2
盧慧欣女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
容佩雲女士

高級議會秘書(1)6
周嘉榮先生

議會秘書(1)2
李嬾梅女士

議會事務助理(1)2
蕭靜娟女士

經辦人/部門

I 2017年10月24日政策簡報會的續議事項

田北辰議員提出的議案

(立法會 CB(1)117/17-18(01)——田北辰議員所
號文件 提議案的措辭)

主席表示，在2017年10月24日的政策簡報會上，田北辰議員動議一項與"發展局局長就行政長官2017年施政報告作出簡報"的議項相關的議案。主席認為，該項議案與議程項目直接相關，而委員亦同意處理該項議案。然而，由於會議時間不足，議案未有在該次會議上付諸表決。委員同意在是次會議上就該項議案進行表決。

2. 葉劉淑儀議員察悉，田議員在其議案建議研究大規模填海以增加土地供應的可行性，但她指出，政府當局一直以來均有進行各個近岸填海項目。因此，她問及提出此項議案的意義為何。田北辰議員解釋，他在此項議案建議當局研究在維港以外的一處單一地點進行大規模填海，基本上與在不同地點進行較小規模的填海項目並不相同。

3. 主席隨後把田北辰議員的下列議案付諸表決：

"香港土地供應不足，土地供應專責小組指香港未來30年欠缺最少1200公頃的土地，惟近年香港填海的面積只佔整體可發展土地總面積的7%；故此，本會促請政府盡快研究維港以外進行單一地點大規模填海造地的可行性，以多管齊下方式解決土

地供應不足的問題，配合香港未來的發展。”

4. 應委員要求，主席命令進行點名表決。表決鐘聲響起 5 分鐘。10 名委員表決贊成及 8 名委員表決反對此議題。沒有委員棄權。個別委員所作的表決如下：

贊成

劉業強議員(副主席)	黃國健議員
田北辰議員	麥美娟議員
何君堯議員	何啟明議員
柯創盛議員	陳振英議員
張國鈞議員	劉國勳議員

(10 名委員)

反對

胡志偉議員	陳志全議員
郭家麒議員	黃碧雲議員
朱凱迪議員	林卓廷議員
陳淑莊議員	譚文豪議員

(8 名委員)

棄權

(0 名委員)

5. 主席宣布議案獲通過。

(會後補註：上述獲通過議案的措辭(立法會 CB(1)172/17-18(01)號文件)已於 2017 年 11 月 2 日送交委員。)

II 市區重建局的工作

(立法會 CB(1)117/17-18(02)——政府當局就市區
號文件 重建局的工作提交的文件

立法會 CB(1)117/17-18(03)——立法會秘書處就
號文件 《市區重建策略》及市區重建局的工作擬備的文件
(最新背景資料簡

介))

相關文件

- (立法會CB(1)148/17-18(01)—— 崇慶里/桂香街
號文件 重建關注組於
2017年10月29日
提交的意見書
- 立法會CB(1)153/17-18(01)—— 鶴園春田商住大
號文件 聯盟於2017年
10月30日提交的
意見書
- 立法會CB(1)153/17-18(02)—— 舊區街坊自主促
號文件 進組於2017年
10月30日提交的
意見書
- 立法會CB(1)153/17-18(03)—— 社區文化關注、
號文件 土家(土瓜灣故
事館)及紅土社
區達人於2017年
10月27日提交的
聯署意見書
- 立法會CB(1)153/17-18(04)—— 土瓜灣重建項目
號文件 KC9-KC13 受影
響非住宅租戶關
注組於2017年
10月27日提交的
意見書)

6. 應主席所請，發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，政府當局一直支持市區重建局("市建局")以"重建發展"和"樓宇復修"為該局兩項核心業務。在各項措施當中，她重點提到，市建局已就油麻地及旺角區展開一項研究("油旺地區規劃研究")，以探討更具成效的方法處理市區老化問題。她又告知委員，政府當局計劃推行"樓宇更新大行動 2.0"。此項計劃旨在為居於舊樓的自住業主提供技術及財政支援，令該等樓宇得以符合"強制驗樓計劃"下的規定。政府當局建議委託市建局擔任"樓宇更新大行動 2.0"的推行機構，並會在未來一次事務委員會會議上向委員簡介上述新計劃的詳情。

7. 市區重建局主席向委員簡報市建局在2016-2017年度進行的工作。

(會後補註：市建局主席的講辭(立法會CB(1)181/17-18(01)號文件)(只備中文本)已於2017年11月3日送交委員。)

重建

由市區重建局主動提出開展的項目

8. 胡志偉議員及陳淑莊議員表示，在市建局與私人發展商合作進行的重建項目中所提供的房屋單位，大部分均為昂貴的豪宅單位。胡議員及陳議員詢問，政府當局及市建局會否考慮檢討市建局的角色，讓該局承擔更多社會責任，利用收回的土地按"首次置業貸款計劃"及"夾心階層房屋計劃"興建資助出售單位，或普羅市民將可負擔的非豪華設計私人房屋，以重建置業階梯。應主席要求，政府當局/市建局會因應胡議員及陳議員的意見提供書面回應。

(會後補註：政府當局提供的書面回應(立法會CB(1)306/17-18(01)號文件)已在2017年11月30日送交委員。)

9. 麥美娟議員作出申報，表明她是市建局董事會的非執行董事，並擁有一個鄰近市建局重建項目地盤的物業。麥議員及何啟明議員建議，市建局應考慮日後與香港房屋委員會("房委會")或香港房屋協會("房協")合作，在其重建項目發展公營房屋單位，以向基層市民供應更多房屋。

10. 發展局常任秘書長(規劃及地政)回應時表示，市建局須確保其市區更新計劃可持續推展。儘管賺取最多利潤從來都不是市建局的目標，在重建項目發展公營房屋會令市建局的工作範圍出現根本性改變，可能會對市建局財政自給的營運模式帶來影響。儘管如此，政府當局近日已提出"混合發展"的構思，即在私人發展項目同時設計和建造私人及資助房屋單位。考慮到按上述構思進一步推行的發

展項目，以及讓市建局按財政自給的基礎推行市區更新計劃的政策目標，政府當局或會與市建局探討日後是否有空間在合適的重建項目興建不同類型的房屋。

11. 胡志偉議員詢問，市建局會否預留該局擁有的一些空置住宅單位，供已輪候公共租住房屋多年的家庭或有需要的住戶作為過渡性住房。

12. 市區重建局行政總監回應時表示，市建局擁有的住宅單位大部分為該局收購作重建項目的單位。該等單位普遍破舊失修。若要維修作房屋用途，亦不符合經濟效益。市建局亦擁有 4 幢合共有 502 個單位的安置大廈。該等單位一般會用作中轉房屋，讓受市建局重建項目影響的住宅租戶在符合資格入住公共租住房屋前居住。為支援政府的社區房屋措施，市建局已計劃提供上述安置大廈當中的 62 個單位，用作提供過渡性社區房屋予有需要的基層住戶。

13. 朱凱迪議員關注到，自 2016 年以來，市建局在土瓜灣展開 5 個重建項目，受該等項目影響的樓宇當中有大量分間單位，當局會向該等單位的租戶提供甚麼協助。

14. 市區重建局行政總監解釋，如該等租戶不合資格入住公營房屋單位，市建局可編配他們入住 4 幢安置大廈的空置單位。合資格入住公營房屋的租戶，則可選擇由房委會或房協提供的公營房屋單位。他又表示，市建局已增加向受重建項目影響租戶所提供的補償。

油旺地區規劃研究

15. 黃碧雲議員及陳淑莊議員要求當局闡明油旺地區規劃研究的目標和主要工作。考慮到油旺地區規劃研究或會涉及收購物業的敏感資料，麥美娟議員認為，政府當局及市建局披露該項研究的詳情時須審慎行事。陳振英議員十分希望能確保，當局會根據油旺地區規劃研究，為該等地區制

訂一個在財務上可持續的市區更新大綱發展概念藍圖。

16. 市區重建局行政總監回應時表示，油旺地區規劃研究剛在2017年5月展開，以就市區更新探討及發展新的方向和整全策略。他解釋，市建局明白傳統的市區更新方式在應付市區老化問題方面存在局限，並旨在將重點從傳統按項目進行單幢式重建的模式，轉移至訂有市區更新大綱圖的小區發展模式。市建局會以油旺地區規劃研究得出的結果及所提出的建議作為基礎，尋求更具效益和效率的方法推動市區更新。政府當局/市建局已承諾會提供進一步的資料，以詳細說明上述研究的目標及主要工作。

(會後補註：政府當局提供的書面回應(立法會 CB(1)306/17-18(01) 號文件)已在2017年11月30日送交委員。)

17. 朱凱迪議員及黃碧雲議員認為，事務委員會應舉行一次會特別會議，以聽取市民就市區更新表達意見。麥美娟議員表示，市建局作為一個公營機構，應聽取市民就該局推行市區更新項目的工作所表達的意見。主席察悉委員的意見。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，當局會在油旺地區規劃研究中進行公眾參與活動，以就市區更新蒐集市民的意見。

"需求主導"重建項目先導計劃

18. 黃碧雲議員察悉並表示十分關注，在"需求主導"重建項目先導計劃("需求主導"計劃)第五輪申請於2016年5月截止後，市建局已暫停該項計劃。她提到，一個在大角咀的項目獲市建局批准按"需求主導"計劃推行，但近日因為未能符合80%的先決條件(即每個群組中接納市建局所提收購建議的不分割份數少於80%)而告中止。她關注到，私人樓宇的業主要符合"需求主導"計劃的現行申請及評分準則是否變得困難。

19. 市區重建局主席回應時表示，在"需求主導"計劃下批准的項目規模較小。市建局發現，該局近日接獲的申請無助實踐上述計劃的目標。因此，市建局認為有必要檢討在"需求主導"計劃下重建的現行模式是否可以持續。市建局會藉着進行油旺地區規劃研究的機會檢討"需求主導"計劃。

披露重建項目的資料

20. 朱凱迪議員促請市建局披露更多有關已完成重建項目的詳盡財務資料，例如個別項目的收購及補償成本、售樓收益、出租商業部分的租金收入等。朱議員又建議，市建局應在其網站公開所有擬議重建項目的社會影響評估報告及發展計劃草圖，以便公眾查閱。市區重建局行政總監察悉朱凱迪議員的意見。

重建工業大廈

21. 譚文豪議員問及工業樓宇重建項目先導計劃下汝洲西街項目(IB-2)的重建計劃詳情。市區重建局行政總監回應時表示，有關地盤已劃作"其他指定用途"只適用於"商貿"的用途。市建局自 2013 年 12 月開始一直持續就上述項目進行收購工作，約 67% 的業主已接受市建局提出的收購建議。市建局現正探討如何能更妥善運用所收購的單位。

22. 譚文豪議員進一步詢問，在市建局收購汝洲西街項目相關工業大廈的部分物業業權後，該大廈的業主有否進行樓宇保養工程，而市建局又有否支付相關工程的費用。市區重建局行政總監答允在會議後就譚議員的問題提供書面回應。

(會後補註：政府當局提供的書面回應(立法會 CB(1)306/17-18(01) 號文件)已在 2017年11月30日送交委員。)

樓宇復修

"招標妥"樓宇復修促進服務計劃

23. 林卓廷議員詢問，市建局會否考慮擴大"招標妥"樓宇復修促進服務計劃("招標妥"計劃)的涵蓋範圍，以就進行樓宇復修工程協助私人樓宇業主立案法團委聘顧問提供服務，包括安排一名獨立顧問提供專業及技術方面的意見，以及就招標項目的市價作出評估。陳恒鑽議員詢問，除"招標妥"計劃外，市建局如何能加強打擊有關樓宇保養工程的圍標情況。委員要求政府當局/市建局在會議後就林議員及陳議員的提問提供書面回應。

(會後補註：政府當局提供的書面回應(立法會 CB(1)306/17-18(01) 號文件)已在 2017年11月30日送交委員。)

24. 陳恒鑽議員認為，為加快舊區重建及更有效解決市區老化問題，市建局應檢討其補償機制，以及引入更多具吸引力和可持續的模式(例如"項目股份制"的模式)推展重建項目。市區重建局行政總監察悉陳議員的意見。

活化和保育

25. 郭偉強議員詢問，有關中環街市的最新活化計劃為何。他認為，活化後的中環街市應提供市民可負擔的零售設施和食肆，而非昂貴的品牌店舖。

26. 市區重建局行政總監回應時表示，當局推展中環街市活化項目時，會以公眾於當局在 2009 年至 2011 年期間進行廣泛公眾參與活動期間所取得的共識作為基礎。活化後的中環街市將會作多元化的用途，讓公眾可享用，其營運模式將以提供各式各樣的大眾化貨品和服務為目標，同時亦會提供綠化及公共空間。市區重建局行政總監又表示，市建局董事會已於其轄下成立一個委員會，就相關推展事宜提供意見。該委員會將會適當地採納在進行公眾參與活動期間就如何運作及管理活化後的中環

街市所提出的意見。此外，當局亦已展開一項顧問研究，以制訂詳細的運作安排。市建局在適當時會定期向相關持份者交代有關進度。

27. 郭偉強議員察悉，西港城的佔用年期已獲地政總署批准延長兩年至 2019 年 2 月。就此，他促請市建局在實際可行的情況下盡早為保育西港城制訂更妥善的未來計劃。市區重建局行政總監察悉郭議員的意見。

財務事宜

28. 麥美娟議員表示，儘管重建項目可為市建局帶來收入，該局的其他活動(包括樓宇復修及保育具文物價值的建築物)並非旨在圖利，可能會引致虧損。她籲請政府當局除注資 100 億元外，亦在有需要時向市建局提供財政支援。陳振英議員詢問，市建局會否考慮發行綠色債券為其重建項目提供資金。

29. 市區重建局行政總監回應時表示，市建局已制訂合適的向外融資安排，以確保該局有足夠資金應付未來數年大量工作計劃的需要，並會定期檢討有關安排。市建局目前沒有計劃發行綠色債券。

[在下午 5 時 16 分，應主席所請，副主席接手主持會議。]

委員提出的議案

30. 副主席表示，他接獲兩項由委員提出的議案，當中一項由胡志偉議員及尹兆堅議員提出，而另一項則由陳恒鑞議員提出。麥美娟議員已就胡議員及尹議員的議案提出修正案。副主席認為，擬議議案及就有關議案提出的修正案，與委員正討論的議程項目直接相關。委員同意在會議上處理上述議案及修正案。副主席作出命令，表決鐘鳴響 5 分鐘。

胡志偉議員及尹兆堅議員提出的議案及
麥美娟議員提出的修正案

31. 麥美娟議員解釋，她提出修正案是旨在建議市建局除根據原議案所建議按首次置業貸款計劃和夾心階層房屋計劃發展房屋單位外，亦利用在其市區更新項目下收回的土地，在市區為基層市民發展公營房屋。胡志偉議員回應時表示，發展公營房屋應屬於房委會的職權範圍。由胡志偉議員及尹兆堅議員提出，並經麥美娟議員修正的議案措辭如下：

"《市局重建局條例》列明市建局的宗旨是要「改善香港的住屋水平」，以及「更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要」。因此，本會促請政府：

檢討市建局的角色、相關政策及條例，利用市建局於收回的土地發展公營房屋(包括：興建出租公屋、居屋、綠置居、首置或夾心階層住屋)，讓市建局承擔更多社會責任，回應社會上對不同住屋的需求，重建房屋置業階梯。"

32. 副主席把麥美娟議員的修正案付諸表決。應委員要求，副主席命令進行點名表決。16名委員表決贊成及6名委員表決反對此項修正案。沒有委員棄權。個別委員所作的表決如下：

贊成：

陳克勤議員
梁美芬議員
陳恒鑾議員
盧偉國議員
朱凱迪議員
何啟明議員
陳振英議員
劉國勳議員
(16名委員)

陳健波議員
田北辰議員
麥美娟議員
楊岳橋議員
何君堯議員
周浩鼎議員
陳淑莊議員
譚文豪議員

反對：

胡志偉議員
尹兆堅議員
許智峯議員
(6名委員)

黃碧雲議員
林卓廷議員
鄭俊宇議員

棄權：

(0名委員)

33. 副主席宣布麥美娟議員就胡志偉議員及尹兆堅議員的議案所提出的修正案獲通過。委員同意，事務委員會無須就應已視作獲通過的經修正原議案另行表決。

陳恒鑾議員提出的議案

34. 陳恒鑾議員讀出其議案：

"本會要求市建局檢討重建賠償機制，引入更多具吸引力和可持續發展的模式，例如以項目股份制等發展模式，以加速舊區重建工作。"

35. 副主席把議案付諸表決。應委員要求，副主席命令進行點名表決。16名委員表決贊成及沒有委員表決反對此項議案。6名委員棄權。個別委員所作的表決如下：

贊成：

陳克勤議員
梁美芬議員
陳志全議員
麥美娟議員
楊岳橋議員
何啟明議員
陳振英議員
劉國勳議員
(16名委員)

陳健波議員
田北辰議員
陳恒鑾議員
盧偉國議員
何君堯議員
周浩鼎議員
陳淑莊議員
譚文豪議員

反對：

(0名委員)

棄權：

黃碧雲議員

尹兆堅議員

朱凱迪議員

林卓廷議員

許智峯議員

鄭俊宇議員

(6名委員)

36. 副主席宣布上述議案獲通過。

37. 秘書回應盧偉國議員的查詢時解釋，在委員就某事項進行表決之前，若按主席指示或應事務委員會某位委員的要求，可鳴響表決鐘，但《議事規則》或《內務守則》均沒有條文規定事務委員會每次進行點名表決前鳴響點名表決鐘。

麥美娟議員提出的議案

38. 麥美娟議員讀出其議案：

"鑑於本港樓宇未來迅速老化，市區更新有需要加快進行，然而現時市建局受制於財政收支平衡及樓宇復修項目，都令重建步伐減慢，而項目亦因謀求利潤而產生各種問題。

就此，本會要求政府檢討重建政策，包括檢討《市區重建策略》，並就市建局的角色、使命、職能、土地使用方式作出檢視、從而令市建局收回的土地能作更有效及公平的運用。此外，本會亦要求市建局檢討重建賠償方案，引入更多具吸引力和可持續發展的模式，以加速舊區重建。"

39. 副主席把議案付諸表決。議案在委員進行表決後獲通過。

(會後補註：上述獲通過的3項議案的措辭(立法會CB(1)172/17-18(02)至(04)號文件)已於2017年11月2日送交委員。政府當局就該等議案作出的回應(立法會

CB(1)305/17-18(01)號文件)已於 2017 年 11 月 30 日送交委員。)

III 文物保育措施進度報告

(立法會 CB(1)117/17-18——政府當局就文物保育措施進度報告提交的文件

立法會 CB(1)117/17-18——立法會秘書處就文物保育措施擬備的文件 (最新背景資料簡介)

相關文件

立法會 CB(1)163/17-18——中西區關注組於 2017 年 10 月 31 日提交的意見書)

40. 應副主席邀請，發展局常任秘書長(工務)向委員簡介政府當局各項文物保育措施的最新進度。他表示，在 2017-2018 年度會期，政府當局會就活化歷史建築伙伴計劃("活化計劃")下 3 個第四期項目(即書館街 12 號、舊牛奶公司高級職員宿舍，以及何東夫人醫局)，尋求工務小組委員會及財務委員會批准撥款。發展局文物保育專員以電腦投影片進一步闡述相關措施。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會 CB(1)160/17-18(01)號文件)已於 2017 年 11 月 1 日以電子郵件方式送交委員。)

41. 副主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第 83A 條，他們就課題發言前，應披露與現正討論的課題有關的直接或間接金錢利益的性質。

42. 對於發展局局長及發展局副局長均沒有出席會議回應委員就文物保育措施提出的問題，陳淑莊議員表示失望。發展局常任秘書長(工務)轉

告委員，由於發展局局長及發展局副局長另有公務在身，因此未能出席會議。他表示，發展局局長現時不在本港。

保育私人擁有的已評級歷史建築

紅樓

43. 何君堯議員十分關注，在宣布把紅樓列為暫定古蹟 12 個月的限期於 2018 年 3 月屆滿後，當局會如何保育紅樓。他強調，政府當局有迫切需要完成有關評估紅樓文物價值的工作，尤其須考慮其歷史意義。他詢問，古物古蹟辦事處("古蹟辦")現時進行有關評估的進度及總結評估的時間表為何。朱凱迪議員亦提出類似的關注，並詢問，政府當局能否確保，紅樓的業主在取得維修資助計劃下的資助進行紅樓的維修工程後，在 10 年內不會拆卸紅樓或轉讓紅樓的業權。

44. 康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)回應時表示，古蹟辦一直致力深入評估紅樓的文物價值，以及檢視不同來源的所有現存資料及任何新資料。評估工作不單會涵蓋實體建築物的建築價值，亦會涵蓋關乎該建築物的歷史及社會價值的所有相關因素。古蹟辦會盡快完成有關評估，以及根據既定程序向古物諮詢委員會("古諮會")提交有關紅樓的最新評估報告。

45. 在與紅樓的業主進行聯繫方面，發展局常任秘書長(工務)表示，於過去數月，文物保育專員辦事處和古蹟辦一直與紅樓業主代表積極為紅樓探討"寓保育於發展"的方案，並且已達成共識，業主將會保留紅樓，不會將之拆卸。此外，他表示當局現正處理業主就維修資助計劃提出的申請。按維修資助計劃的條款，業主在完成相關維修工程後的 10 年內，不得拆卸紅樓或轉讓紅樓的業權。

46. 對於政府當局致力與相關業主進行聯繫，以就紅樓訂定"寓保育於發展"的方案及避免紅樓被拆卸，副主席表示讚賞。儘管如此，他認為在保育私人擁有的歷史建築方面，當局有必要檢討現行機

制的成效。鑒於有大量歷史建築須予以保育，他擔心歷史建築會成為相關業主或發展商要求政府賠償或換地的談判籌碼，以致對公帑造成沉重的負擔。他進一步詢問，在保育私人擁有的歷史建築方面，政府當局會如何在保障私有產權與妥善運用公帑之間取得平衡。

47. 發展局常任秘書長(工務)強調，根據現行文物保育政策，政府認同在尊重私有產權的大前提下，當局會提供合適的經濟誘因鼓勵私人業主保育他們所擁有的歷史建築。為此，政府將會與有關業主探討"寓保育於發展"方案，以鼓勵他們保育其歷史建築。以往曾有多個運用此方式成功保育歷史建築的個案，例如景賢里(司徒拔道45號)及Jessville大宅(薄扶林道128號)等。根據過往經驗，相關業主普遍了解到有需要保育其歷史建築。

"保育中環"措施下的香港聖公會中環建築群

48. 陳淑莊議員詢問，有關修訂香港聖公會中環建築群("中環地段")原有"寓保育於發展"建議及在上述用地發展一幢設有300個床位的25層高非牟利私營醫院的詳情為何。她質疑，香港聖公會有何理據在經修訂的建議中，把將興建的總樓面面積從48 000平方米增至50 959平方米，以發展如此大型的醫院。此外，當局又有否適當評估上述發展對鄰近地區帶來的相關交通影響。她進一步詢問，香港聖公會在畢拉山金文泰道地段進行的相關原址換地是否已經完成。

49. 發展局常任秘書長(工務)及發展局文物保育專員解釋，香港聖公會已一直與中西區區議會及當區居民就中環地段的重建計劃交換意見，並於2013年3月首次向中西區區議會提出為發展私營醫院而修訂原有建議的構思。在2017年年初，香港聖公會就經修訂的建議諮詢中西區區議會，區議員普遍認同有需要在該區發展一所非牟利的私營醫院。香港聖公會釐定醫院的發展規模時，是以取得所需的規模經濟效益為目標。鑒於發展醫院對鄰近地區的車流及人流可能造成的影響，香港聖公會已進行或將會適時進行相關評估，以達至有關政府部

政府當局

門滿意的程度。應陳淑莊議員的要求，政府當局同意提供進一步回應，說明在中環地段內擬議發展上述25層高私營醫院的理據。

香港佑寧堂

50. 朱凱迪議員要求政府當局採取緊急行動，保育正面臨拆卸威脅的香港佑寧堂(其聖所及鐘樓均被評為三級歷史建築)。他對於古蹟辦只要求保育某些部分而非全幢教堂建築物感到失望。他質疑政府當局有否就保育該教堂與相關教會領袖聯絡。

51. 發展局常任秘書長(工務)表示，城市規劃委員會("城規會")於大約10年前已批准香港佑寧堂的規劃申請。根據城規會施加的規劃許可附帶條件，上述教會已同意保留該教堂的若干歷史項目，以納入新的發展內，以及提供照片及建築方面的紀錄。政府當局自2014年起已一直積極與有關業主探討保育方案。他表示，古蹟辦會監察上述教堂的重建過程，以及確保所保留的項目會納入新的發展內。康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)補充，應上述教會部分成員大約在2017年9月提出的要求，古諮會正覆檢就該教堂作出的評級。朱凱迪議員要求政府當局提供進一步的回應，說明當局會否與該教會的領袖聯繫，以要求對方考慮公眾的要求，在等待古諮會就該教堂重新評級期間，暫停該教堂的重建計劃。

政府當局

有關宣布法定古蹟制度的改善建議

52. 陳淑莊議員表示現時的文物保育政策聲明過於簡略。儘管文物保育措施在很多地方(包括中國內地)已有改進，當局多年來仍沒有檢討相關政策。

53. 陳志全議員問及政府當局會如何從保育紅樓的經驗汲取教訓。他詢問，政府當局會否考慮改善現有監察機制，包括就須密切監察的歷史建築擬定一份名單，令當局可迅速採取行動，防止有關建築物被損毀或拆卸。他亦詢問，關於就宣布一級歷史建築為古蹟所進行的文物價值評估，是否有任何量度相關進度的準則，以及古蹟辦如何能加快相關進度。

54. 發展局常任秘書長(工務)表示，政府當局已設立一個內部機制，監察法定古蹟/暫定古蹟或已獲評級/建議評級的歷史建築的拆卸/改建工程。在此機制下，屋宇署、地政總署及規劃署一旦收到有關拆卸或重建任何私人擁有已評級歷史建築的查詢或計劃，便會立即通報文物保育專員辦事處及古蹟辦。文物保育專員辦事處及古蹟辦隨後會與相關業主作出跟進。就如紅樓的個案，在當局察覺到有違例建築工程可能會損壞該建築物時，已即時採取行動。他表示，歷史建築的評級工作屬行政性質，但古蹟的宣布涉及仔細評估有關歷史建築是否已達到可宣布為古蹟的"高門檻"。此外，就私人擁有的建築而言，當局實際上會與相關業主達成協議，然後才會宣布有關建築物為古蹟。

55. 朱凱迪議員質疑當局評估歷史建築是否已達到可宣布為古蹟的"高門檻"時所採用的準則。舉例而言，他質疑為何位於中環地段內的會督府(屬於一級歷史建築)的歷史雖然較屬於法定古蹟的香港禮賓府的歷史悠久，當局卻沒有將之宣布為古蹟。他察悉，由於25項現有已評級歷史建築已被拆卸或大幅改動，當局因而沒有進一步處理有關評估。他要求政府當局說明，儘管在已設立監察機制的情況下，有關建築物是在何時仍遭拆卸或改動。

56. 許智峯議員亦批評，古蹟辦沒有說明有關宣布一項歷史建築為古蹟與否的原因，就歷史建築所作的評估欠缺透明度。他對於政府當局沒有決心保育歷史建築感到失望。政府當局在多個案中均後知後覺，直至相關建築物已破舊失修或甚至有被拆卸的危險，又或有關個案是由一些保育團體提出並已引致公眾廣泛關注，當局才有所行動。他亦指出，公眾的觀感是，很多歷史建築被拆卸，是為市區重建讓路。他促請政府當局檢討文物保育政策及歷史建築評估機制有何不足，包括檢討古諮會的組成，以確保該會進行的評估充分反映專家的意見。

57. 對於有意見認為，就保育歷史建築而言，政府當局既未盡力，在採取主動方面亦有不足，發展局常任秘書長(工務)表示無法贊同此看法。事實上，文物保育專員辦事處及古蹟辦就歷史建築的

文物價值進行專業及獨立的評估工作時，已不遺餘力。自2005年起，古諮會已採用6項準則(即歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度以及罕有程度)評估歷史建築的文物價值。古諮會進行評估時，亦會徵詢獨立的歷史建築評審小組的意見，以及考慮在諮詢公眾期間從市民及有關建築物的業主取得的意見和額外資料。古諮會討論歷史建築評級的會議向公眾公開。他進一步表示，由於古諮會在不久之前(2014年年底)才完成有關歷史建築保育政策的檢討，政府當局認為在現階段無須進行另一次檢討。

58. 劉國勳議員關注到，由於缺乏具吸引力的誘因，很多歷史建築的私人業主對於同意宣布他們擁有的歷史建築為古蹟的建議會有所猶豫。很多業主會寧願在其歷史建築物被宣布為古蹟前，向發展商出售有關建築。他建議政府當局參考當局預留10億元以促進偏遠鄉郊可持續發展的措施，考慮設立一個專項基金，以促進私人擁有已評級歷史建築的保育工作。

59. 發展局常任秘書長(工務)表示，古諮會在2015年發表的"歷史建築保育政策檢討報告"建議，由於社會上意見分歧，當局不應採納以公帑購買或收回私人擁有歷史建築的方案。反之，上述報告建議政府當局應提供合適的經濟誘因(例如稍為放寬地積比率)，以便利私人業主保育其建築物。

結論

60. 事務委員會不反對政府當局把活化計劃下3個第四期項目的撥款建議提交工務小組委員會考慮。

IV 調整土木工程拓展署就《礦場(安全)規例》(第285B章)、《危險品(一般)規例》(第295B章)及《危險品(政府爆炸品倉庫)規例》(第295D章)的服務收費

(立法會CB(1)1163/16-17(01)——政府當局就調整土木工程拓

展署有關《礦場(安全)規例》(第285B章)、《危險品(一般)規例》(第295B章)及《危險品(政府爆炸品倉庫)規例》(第295D章)的服務收費提交的文件)

61. 應副主席所請，發展局首席助理秘書長(工務)2向委員簡介，政府當局擬就土木工程拓展署在(a)礦場燃爆、(b)危險品製造、貯存和燃爆，以及(c)爆炸品貯存和運送方面所提供的27項服務，調整其中26項服務的收費。這些收費項目不會直接影響民生或一般營商活動。他告知委員，政府當局打算在未來數月進行相關的法例修訂工作。

62. 何君堯議員指出，該26項收費上次是在不久之前的2017年1月1日調高。然而，他察悉，即使實施是次加費建議，多個項目的成本收回率仍會偏低，他對此表示失望。鑒於這些收費項目並非直接關乎民生，他建議政府當局考慮按較大幅度調高有關收費，以一次過收回全部成本。

63. 發展局首席助理秘書長(工務)2解釋，為達到收回全部成本的目標，政府當局以循序漸進的方式調整收費，避免費用急增，令業界不能接受。為配合這方式，當局每年檢討收費水平，並按需要作出調整。

64. 譚文豪議員支持當局增加上述收費。不過，他認為，若過於頻密地進行相關立法工作，以實施收費調整安排，會頗為費時，亦不符合成本效益。他建議政府當局探討可否改為每2至3年調整收費一次。發展局首席助理秘書長(工務)2答允把譚議員的建議轉交相關政府部門考慮。

V 《升降機及自動梯條例》(第618章)附表16第14、15、19、20、21、23、25及26條有關註冊工程師及註冊工程人員認可資歷的生效日期公告
(立法會CB(1)1167/16-17(01)——政府當局就《升降機及自動梯條例》(第618章)附表16第14、15、19、20、21、23、25及26條有關註冊工程師及註冊工程人員認可資歷的生效日期公告提交的文件)

65. 應副主席所請，發展局首席助理秘書長(工務)⁴向委員簡述，《升降機及自動梯條例》(第618章)("《條例》")於2012年制定，以作出多項規定，包括加強從事升降機及自動梯工程的人士的註冊的制度。在《條例》制定後，政府當局作出過渡性安排，以實施提升後的資歷要求，讓升降機/自動梯工程師及工程人員根據《條例》註冊。

66. 發展局首席助理秘書長(工務)⁴進一步表示，鑒於業界相關人員的資歷將逐步提升，政府當局計劃藉生效日期公告實施《條例》附表16第14、15、19、20、21、23、25及26條，從而逐步淘汰上述過渡性安排("逐步淘汰安排")。政府當局文件第3.1及3.2段詳述該等在過渡性安排下獲認可，但在有關生效日期公告根據《條例》發出後將被廢除的資歷。他告知委員，政府當局打算在2018年年初，向立法會提交該等生效日期通告，以進行先訂立後審議的程序。

67. 何君堯議員及譚文豪議員同樣關注逐步淘汰安排對現有註冊升降機/自動梯工程師的影響。何議員詢問，現時有多少名註冊升降機/自動梯工程師是使用高級文憑、高級證書或同等學歷(即在逐步淘汰安排下將不再獲認可的註冊資歷)申請註冊。譚議員詢問，《條例》於2012年制定後，有否任何非學位持有人以高級文憑、高級證書或同等學

歷註冊成為升降機/自動梯工程師。他擔心逐步淘汰安排會遭到反對。

68. 發展局首席助理秘書長(工務)4解釋，如註冊工程師在上述資歷被廢除前，以該等資歷根據《條例》獲得註冊，有關註冊將依然有效。機電工程署助理署長/氣體及一般法例補充，當《條例》於2012年12月實施時，業界已清楚了解廢除以高級文憑、高級證書或同等學歷註冊為註冊升降機/自動梯工程師的時間表。政府當局察悉，自《條例》實施後，以高級文憑/高級證書資歷註冊為升降機/自動梯工程師的新增人數一直減少，並於2016年跌至零。當局至今並未知悉有人對逐步淘汰安排提出反對。

69. 譚文豪議員進一步詢問，如某人只取得高級文憑、高級證書或同等學歷，但在海外國家已是一名專業工程師，有關人士可否透過香港與相關海外國家互認資歷的方法，在逐步淘汰安排實施後，仍然符合資格在香港註冊成為註冊升降機/自動梯工程師。

70. 發展局首席助理秘書長(工務)4及機電工程署助理署長/氣體及一般法例表示，根據《條例》，《工程師註冊條例》(第409章)所指的註冊專業工程師如具備不少於兩年與升降機/自動梯工程相關的工作經驗，可申請註冊為註冊升降機/自動梯工程師。香港工程師學會與若干海外專業團體達成互認協議。有關海外團體的專業成員可成為香港工程師學會的會員，並在香港註冊成為註冊專業工程師。逐步淘汰安排實施後，這個註冊途徑將維持不變。應譚文豪議員要求，政府當局答允就上述的註冊安排提供書面解釋。

(會後補註：政府當局的書面回應(立法會CB(1)222/17-18(01)號文件)已於2017年11月16日送交委員。)

VI 其他事項

71. 議事完畢，會議於下午 6 時 52 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018年1月15日