

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)718/17-18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 會議紀要

日 期：2017年12月20日(星期三)
時 間：下午2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, GBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, 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
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
張超雄議員
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 : 黃國健議員, SBS, JP
何君堯議員, JP

出席公職人員 : **議程第III項**

發展局
副秘書長(規劃及地政)2
羅淦華先生, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)4
施金獎先生

土木工程拓展署
南拓展處處長
彭雅妮女士, JP

土木工程拓展署
總工程師/南1
李偉文先生

議程第 IV 項

發展局局長
黃偉綸先生, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)2
羅淦華先生, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)3
蔡雪蓉女士

屋宇署署長
張天祥先生, JP

屋宇署
總屋宇測量師/強制驗樓 2
朱婉雯女士

議程第 V 項

發展局副局長
廖振新先生, JP

發展局
副秘書長(規劃及地政)1
何珮玲女士, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)5
鍾文傑先生

地政總署
助理署長(專業事務 3)
(地政處總部)
張家樂先生

地政總署
總產業測量師(土地徵用組)
趙莉莉女士

規劃署副署長/全港
李志苗女士, JP

土木工程拓展署
西拓展處副處長
方學誠先生

土木工程拓展署
總工程師/西 4
陳子浩先生

應邀出席者 : **議程第IV項**

市區重建局行政總監
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

市區重建局樓宇復修總監
何志偉先生

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 自上次會議後發出的資料文件

(立法會 CB(1)318/17-18(01) —— 朱凱迪議員於
號文件 2017 年 11 月
30 日就橫洲公

共房屋發展的
工地平整及基
礎設施工程發
出的函件
立法會 CB(1)339/17-18(01) —— 葉劉淑儀議員
號文件 於 2017 年 12 月
8 日就樹木管理
發出的函件)

委員察悉，秘書處自 2017 年 11 月 28 日的
會議後發出了上述資料文件。

*[當會議開始時，由於主席缺席，副主席代
為主持會議。在下午 3 時 13 分，主席恢復
主持會議。]*

II 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)343/17-18(01) —— 待議事項一
號文件 覽表
立法會 CB(1)343/17-18(02) —— 跟進行動一
號文件 覽表)

2. 委員同意，事務委員會將於2018年1月23日
舉行的下次例會討論下列項目：

- (a) 工務計劃項目第 196WC 號 —— 建設
智管網；
- (b) 工務計劃項目第 355WF 號 —— 為上水
及粉嶺新房屋發展項目供水；
- (c) 工務計劃項目第 365WF 號 —— 小蠔灣
濾水廠擴展工程；及
- (d) 工務計劃項目第 201WC 號 —— 搬遷
鑽石山食水及海水配水庫往岩洞。

3. 陳淑莊議員提到葉劉淑儀議員就樹木管理
發出的一封函件(立法會 CB(1)339/17-18(01) 號
文件)及"待議事項一覽表"(立法會

CB(1)343/17-18(01)號文件)的一個相關項目。她建議，事務委員會應盡早(最理想是在暴雨及颱風季節前)討論相關課題。

(會後補註：由於會議的時間不足，主席建議事務委員會在2018年1月23日舉行的下次例會繼續討論有關"洪水橋新發展區計劃的實施安排"(是次會議的議項V)。委員贊同主席的建議。)

III 工務計劃項目第163TB號——觀塘市中心重建計劃——興建分層行人連接系統

(立法會CB(1)343/17-18(03)——政府當局就工務計劃項目163TB號(部分)——觀塘市中心重建計劃——興建分層行人連接系統——橫跨協和街近協和街/物華街交界處的行人天橋提交的文件)

4. 應副主席所請，發展局副秘書長(規劃及地政)向委員簡介有關提升工務計劃項目第163TB號"觀塘市中心重建計劃——興建分層行人連接系統"的一部分為甲級的撥款建議，以落實有關興建橫跨協和街近協和街/物華街交界處行人天橋("擬議行人天橋")的建議；按付款當日價格計算，估計所需費用約為1億5,350萬元。土木工程拓展署南拓展處處長繼而以電腦投影片向委員簡介此項工程計劃的詳情，包括預計費用的分項數字及相關時間表。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)384/17-18(01)號文件)已於2017年12月21日以電子郵件方式送交委員。)

5. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就課題發言前，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。

就建造費用高昂表達的關注

6. 陳淑莊議員表示不會反對此項建議。然而，她關注到，擬議行人天橋的主橋身只得39米長，但建造費用卻高達1億5,350萬元。她希望政府當局能盡量嘗試降低有關造價。陳議員發現，近年建造的部分行人天橋的費用水平偏高，其中一個例子是西九文化區的擬議藝術廣場天橋，該行人天橋的單位價格(按每平方米的建造費用計算)特別高昂。與之相比，於數年前為連接港鐵荃灣西站至港鐵荃灣站而興建的一條行人天橋的單位價格卻低得多。雖然她察悉，行人天橋的單位價格會取決於技術困難及地盤狀況等各項因素，但她詢問，擬議行人天橋的單位價格是否處於合理水平。劉國勳議員表達類似的意見。他要求當局就擬議行人天橋的建造費用高昂提供理據。

7. 土木工程拓展署南拓展處處長回應時澄清，除了該彎曲設計的39米長主橋身外，預計費用亦涵蓋有關建造兩條分別約為6米及13米長的支橋、一部升降機和一條樓梯、附屬工程(包括建造行人路、排水與公用設施工程、園景美化工程和相關的機電工程)及環境緩解措施等費用。她表示，擬議行人天橋的費用亦包括地基。地基的費用(例如樁柱數目和深度)會視乎土地勘測結果顯示的地底情況而定。此外，當局估算此工程計劃的費用時，已計及的另一項因素是在繁忙路段進行建造工程較為複雜。她補充，當局只會採用普通建築物料建造有關橋樑。總括而言，她強調，擬議行人天橋每平方米約40萬元的單位價格是按工料清單所載的合計費用計算，與類似的政府行人天橋的單位價格相若。與此同時，政府當局在建造該行人天橋期間，會盡最大努力控制成本。

8. 柯創盛議員質疑，政府當局有否就擬議行人天橋考慮其他設計方案，例如並排有關升降機及

樓梯，以共用主橋身的同一空間及縮短支橋，從而減少建造費用。梁志祥議員認為，政府當局可探討其他用地方案，以減低附屬工程的費用。鑒於預計費用高昂，他個人不會支持此項建議。

政府當局

9. 土木工程拓展署南拓展處處長表示，政府當局已審慎地考慮其他建造方案，以期控制建造成本。關於柯議員提述的方案，她解釋，在技術上存在的限制為，倘若並排興建有關升降機及樓梯，沿物華街的行人路或許不能擴闊至足以同時容納上述升降機及樓梯。應副主席所請，政府當局同意以書面方式就柯議員的建議作進一步回應。

政府當局

10. 陳志全議員表示，他尚未決定是否支持此項建議。他指出，工務計劃項目第163TB號第一階段(即月華街行人連接系統)的建造費用按付款當日價格計算只是約為9,500萬元。他要求政府當局解釋，為何就擬議行人天橋所作的費用估算遠高於上述款額。

與市區重建局共同分擔費用

11. 鑒於擬議行人天橋將會與一條由市區重建局("市建局")興建、並接駁至觀塘市中心重建計劃主地盤及觀月·樺峯的行人天橋連接，成為一組綜合行人天橋系統，部分委員(包括陳志全議員、胡志偉議員、譚文豪議員、郭家麒議員及柯創盛議員)詢問：(a)政府當局會否要求市建局或參與觀塘市中心重建計劃的發展商分擔擬議行人天橋的建造費用；(b)擬議行人天橋的估計使用人數，以及當中為觀月·樺峯居民所佔的比例為何；(c)擬議行人天橋及其升降機所招致的經常開支(包括年度維修保養費用)，以及市建局會否以(b)所載比例為基礎，按比例分擔有關費用；及(d)就上述兩條行人天橋每平方米的建造費用所作的比較。

12. 發展局副秘書長(規劃及地政)2解釋，附設一部升降機的擬議行人天橋會改善月華街與鄰近地方的連繫，以及為長者、殘疾人士及於觀月·樺峯內的觀塘社區健康中心大樓的使用者提供一條無障礙分層通道。他指出，目前每日有超過5 000人

政府當局

到訪觀塘社區健康中心，當中過半數為長者或殘疾人士。因此政府當局認為，由政府承擔擬議行人天橋的建造費用，而市建局則承擔直接與觀塘市中心重建計劃主地盤及觀月·樺峯連接的行人天橋的建造費用，是恰當的安排。政府當局同意提供書面回應，以進一步回應委員提出的上述事宜。

13. 譚文豪議員及郭家麒議員對政府當局所作解釋依然未感信服。譚議員指出，前往觀塘社區健康中心的人士反而可使用現有的地面行人過路處。他及郭議員認為，由於觀月·樺峯的居民將會是擬議行人天橋的其中一些主要使用者，當局應要求市建局分擔相關建造及維修費用的相應部分。對於當局使用公帑為觀月·樺峯建造一條行人天橋，郭議員表示失望。陳淑莊議員亦關注到上述做法會否成為常態，即社區設施只要是位於私人發展項目內，當局便會動用公帑為有關私人發展項目建造行人天橋。

14. 發展局副秘書長(規劃及地政)2重申，擬議行人天橋會為觀塘社區提供一條前往觀塘社區健康中心大樓的更便捷通道。此外，擬議行人天橋會接駁至觀月·樺峯基座平台的一條行人連接通道。該連接通道會全日向公眾開放，並會改善月華街與鄰近地方的連繫。因此，擬議項目適宜以工務計劃項目的形式推展，由政府承擔有關的建造費用。發展局副秘書長(規劃及地政)2指出，擬議行人天橋會開放予所有市民使用。要區分潛在使用者的身份，以及識別當中有多少為觀月·樺峯居民，並非切合實際的做法。

15. 盧偉國議員表示，屬香港經濟民生聯盟的委員支持此項建議。他認為，只要擬議行人天橋能加強觀塘市中心的連繫，從而令普羅市民得以受惠，由政府支付有關建造費用為適當的做法。主席亦表示，屬自由黨的委員支持此項建議。

推展建造工程的時間表及工程的影響

16. 何啟明議員表明，屬香港工會聯合會的委員支持此項建議。何議員察悉，由市建局興建的行

人天橋即將在2017年第四季左右落成。他質疑，政府當局為何未有提早作出籌劃，以適時提交擬議行人天橋的撥款建議，令該兩條行人天橋落成的時間可互相配合。

17. 土木工程拓展署南拓展處處長答稱，政府當局一直有就推展上述兩個行人天橋系統的時間表，與市建局保持緊密聯繫。鑒於在施工期間會對鄰近道路的交通造成的影響，政府當局認為，較恰當的做法是避免同時推行該兩個行人天橋項目。因此，當局已計劃在2018年第二季開始就擬議行人天橋施工，以期在2022年第二季完成有關工程。

18. 盧偉國議員促請政府當局採取適當的措施，以在施工期間盡量減低建造工程對行人及交通所造成的影響。政府當局察悉其意見。

為擬議行人天橋提供通道設施

19. 梁志祥議員建議，儘管自動梯的成本通常較高，政府當局可考慮以自動梯取代樓梯，以為行人天橋使用者提供更方便易達的通道設施。譚文豪議員亦提出類似的建議。

20. 土木工程拓展署南拓展處處長回應時表示，為配合行人天橋部分使用者的需要，此行人天橋將會設有一部載重量為900公斤、最多可容納12個人的升降機。乘搭一程升降機將需時約兩分鐘。至於提供自動梯的建議，她表示，即使設有自動梯，仍須同時提供樓梯作為標準設施；若然提供自動梯，政府當局將須確保會有足夠空間在沿物華街的行人路同時設置一組樓梯及自動梯，以及相關設計須符合成本效益。儘管如此，發展局副秘書長(規劃及地政)2察悉委員的意見，並承諾政府當局會研究同時為擬議行人天橋提供一組樓梯及自動梯的建議是否可行。

21. 胡志偉議員認為，當局應移除現有的地面行人過路處，重新導引行人使用擬議行人天橋，以達到人車分隔的目的。他又表示，如當局提供一條自動梯，便會有更多行人使用該行人天橋。胡議員

政府當局

進一步表示，透過取消現有的地面行人過路處，便可減少在三叉路口中央的安全島面積，以提供更多空間作擴闊沿物華街行人路的用途，從而騰出地方提供一組樓梯及自動梯。然而，胡議員察悉，政府當局已決定保留該地面行人過路處。他對此感到失望，並促請政府當局再三考慮有關決定。他又要求政府當局以書面作出回應，說明沿物華街行人路的闊度；建造擬議行人天橋的樓梯後，有關行人路會剩餘多少空間；以及為擬議行人天橋提供一組自動梯及樓梯是否可行。

IV 樓宇更新大行動 2.0

(立法會 CB(1)343/17-18(04)——政府當局就樓宇更新大行動 2.0 提交的文件)

立法會 CB(1)343/17-18(05)——立法會秘書處就樓宇更新大行動擬備的文件(最新背景資料簡介)

22. 發展局副秘書長(規劃及地政)2表明，政府當局計劃以30億元推出"樓宇更新大行動2.0"，為有需要的業主提供直接的技術及財政支援，以進行強制驗樓計劃下的訂明檢驗及修葺工程。市區重建局("市建局")作為政府的合作夥伴，會管理"樓宇更新大行動2.0"。他以電腦投影片向委員簡述相關詳情。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)384/17-18(02)號文件)已於2017年12月21日以電子郵件方式送交委員。)

23. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就課題發言前，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。

合資格樓宇

24. 郭偉強議員詢問，政府當局會否考慮增加當局就參加樓宇的平均應課差餉租值所定的擬議上限(即市區(包括沙田、葵青及荃灣區)樓宇每年不得超過162,000元，而新界(除沙田、葵青及荃灣區外的整個新界區)樓宇則不得超過124,000元)，以涵蓋更多樓宇。林卓廷議員促請政府當局考慮在"樓宇更新大行動2.0"下涵蓋中產階級的住宅樓宇。

25. 發展局局長回應時表示，政府當局一直秉持的原則是，維修主要為樓宇業主的責任。在上述前題下，以及為確保公共資源用得其所，政府當局會集中為有需要的業主提供適切的支援，以協助他們履行妥善保養其樓宇的責任。考慮到較舊的樓宇，尤其是為經濟狀況較差人士提供居所的樓宇，較容易出現失修的情況，政府當局已建議就參加樓宇設定目前的平均應課差餉租值上限，該上限將會涵蓋約八成樓齡為50年或以上的樓宇。政府當局將聯同市建局不時檢討該上限，以維持真實價值。

26. 何啟明議員指出，部分高齡"三無"大廈的業主由於欠缺組織能力及/或技術知識，在遵從強制驗樓計劃下的通知進行檢驗及修葺工程方面，可能會有實際困難。他詢問，該等業主可否主動要求當局把其樓宇列為"樓宇更新大行動2.0"下的第二類別樓宇，以便屋宇署採取跟進行動。

27. 屋宇署署長回應時解釋，第二類別樓宇是指一些由屋宇署選出的樓宇，該等樓宇仍未遵辦在強制驗樓計劃下發出的通知，而相關業主亦難以就樓宇公用部分自行籌組訂明檢驗及修葺工程。屋宇署會主動挑選該等樓宇，並根據風險評估訂定優次，以代業主進行他們未有為遵從通知而進行的工程。

28. 石禮謙議員及易志明議員分別表明，屬香港經濟民生聯盟及屬自由黨的委員支持當局推行"樓宇更新大行動2.0"。石議員要求政府當局提供有關評估前"樓宇更新大行動"成效的資料，包括比較(a)目標樓宇數目；(b)接獲申請數目及所涉樓宇數

目相對於(c)最終根據"樓宇更新大行動"獲提供協助的樓宇數目；以及就(a)及(b)之間存在落差的原因所作的分析。發展局局長承諾提供所需的資料。

(會後補註：政府當局的補充資料(立法會CB(1)577/17-18(01)號文件)已在2018年2月7日送交委員。)

目標受惠對象及津貼水平

29. 郭偉強議員歡迎政府當局建議就年滿60歲或以上的合資格長者申請人訂定較高的津貼額，讓他們獲資助全數費用，以每個單位5萬元為上限。然而，他詢問，當局會否亦按"樓宇更新大行動2.0"為出租住宅單位以獲取租金收入的物業業主提供津貼。

30. 譚文豪議員指出，一些長者把其住宅單位的業權轉移給其子女，但仍居於有關單位內。他要求當局澄清，在上述情況下，為年滿60歲或以上的合資格長者業主提供的較高津貼額是否仍會適用。

31. 發展局局長回應時表示，為確保公共資源會分配予較有需要的人，當局建議，"樓宇更新大行動2.0"下的津貼基本上只會向住宅單位的自住業主發放。因此，出租其單位以獲取租金收入的物業業主一般不會獲得當局提供津貼。就物業由60歲以下的人士擁有的情況而言，包括單位是由現有業主60歲以上的年長父母把業權轉移給現有業主，而有關業主的年長父母亦為有關單位主要佔用人的情況，根據"樓宇更新大行動2.0"提供的津貼，將會是有關費用的八成，以每個單位4萬元為上限。

32. 鄭松泰議員促請政府當局考慮亦向獲發"殘疾人士登記證"的合資格申請人提供款額較高的津貼(即有關費用的全部，以每個單位5萬元為上限)。張超雄議員贊同鄭議員的意見。發展局局長回應時表示，政府當局會就"樓宇更新大行動2.0"的推行進行檢討，然後才在2020年左右邀請市民提出第二輪申請。他察悉張議員及鄭議員的意見，並表示政府當局會在進行檢討時考慮委員的建議。

推行計劃

33. 郭偉強議員關注到，在"樓宇更新大行動2.0"的財政支援下，更多物業業主會願意為其樓宇進行修葺工程，此情況會令樓宇修葺及保養工程的需求增加，引致建築費用上升。他促請政府當局調節在"樓宇更新大行動2.0"下展開修葺工程的步伐，以免在市場造成負面影響。

34. 劉國勳議員表示支持當局推行"樓宇更新大行動2.0"。他建議政府當局考慮把"樓宇更新大行動2.0"訂為一項恆常的計劃，令各合資格樓宇的修葺工程可分散在一段較長的時間進行。麥美娟議員作出申報，表明她是市建局董事會非執行董事。她表示支持當局推行"樓宇更新大行動2.0"，並贊成劉國勳議員的建議。

35. 發展局局長回應時表示，政府當局亦有考慮到，樓宇修葺及保養工程的需求飆升，可能會對市場造成過大的壓力。因此，當局建議，將獲"樓宇更新大行動2.0"資助的大約2 500幢樓宇的檢驗及修葺工程，會適當地分布在5年期內的不同時間展開。政府當局在2020年左右進行檢討時，會考慮日後路向，包括是否延長"樓宇更新大行動2.0"至一段較長的時間，或將之訂為一項恆常的計劃。

36. 麥美娟議員促請政府當局在有需要時向市建局提供更多財政支援，以協助市建局應付因為管理"樓宇更新大行動2.0"而增加的工作量及開支。林卓廷議員及黃碧雲議員亦認為，政府當局應提供足夠財政支援讓市建局聘請獨立顧問在參與樓宇進行實地檢驗，從而查核有否在當局提供津貼的情況下仍未進行的修葺工程。

37. 發展局局長回應時表示，市建局會以其本身的資源應付有關營運"樓宇更新大行動2.0"的人手、辦公地方及外判獨立顧問服務的相關費用。當局可在2020年左右進行檢討時重新研究相關安排。市區重建局行政總監表示，市建局現時有足夠資源應付"樓宇更新大行動2.0"的管理費用。

38. 何啟明議員指出，市建局亦會獲委任為保安局於2018年推出的"消防安全改善工程資助計劃"的管理機構，以資助舊式商住樓宇的業主進行提升消防安全的措施。因此，何議員詢問，市建局會否及會如何協助物業業主同時按"樓宇更新大行動2.0"及"消防安全改善工程資助計劃"申請津貼。市區重建局行政總監答稱，市建局會作出適當的安排，以便合資格樓宇的業主一次過就上述兩項計劃提出申請。

監察工程的質素

39. 陳恒鑾議員及譚文豪議員問及屋宇署在監察由"樓宇更新大行動2.0"資助的工程質素方面的角色。發展局局長回應時強調，在"樓宇更新大行動2.0"下提供的津貼應主要用於進行強制驗樓計劃訂明的檢驗及修葺工程。屋宇署署長補充，根據強制驗樓計劃，法例規定須委聘一名註冊承建商在一名註冊檢驗人員監督下進行相關修葺工程，而該註冊檢驗人員不得同時擔任註冊承建商。作為強制驗樓計劃監察機制的一部分，屋宇署會查核已完成的個案。若出現任何導致違反《建築物條例》(第123章)的違規情況，又或出於註冊承建商或註冊檢驗人員的專業失當或疏忽而導致違規情況，屋宇署可根據《建築物條例》對註冊承建商或註冊檢驗人員提出檢控及/或採取紀律處分行動。

防止圍標的措施

40. 陳振英議員、劉國勳議員、陳恒鑾議員、郭家麒議員及林卓廷議員十分關注，進行"樓宇更新大行動2.0"下的樓宇修葺及保養項目的顧問或承建商可能有貪污及圍標的情況。陳振英議員及陳恒鑾議員促請政府當局及市建局就進行修葺工程及跟進顧問和工程合約的招標事宜，向物業業主提供更多資料和協助。劉國勳議員詢問，當局將會就"樓宇更新大行動2.0"制訂甚麼措施，以防止就樓宇修葺合約圍標的情況出現。郭家麒議員認為，政府當局應介紹顧問予參加"樓宇更新大行動2.0"的樓宇業主，從而避免顧問及承建商之間合謀的情況出現。林卓廷議員表示，市建局應擴大"招標妥"樓宇

復修促進服務計劃("招標妥"計劃)的涵蓋範圍，以協助私人樓宇的業主立案法團就進行樓宇修葺及保養工程採購顧問服務。

41. 麥美娟議員認為，如當局會制訂適當的預防措施，便無須過於擔心推行"樓宇更新大行動2.0"必然會令有關樓宇修葺及保養工程的圍標問題惡化。

42. 發展局局長重申，由樓宇業主承擔為其樓宇協調及統籌樓宇修葺及保養工程的基本責任，是較為恰當的做法。他向委員保證，除了就樓宇維修合約進行打擊圍標的定期工作外，當局亦會就"樓宇更新大行動2.0"制訂新措施。第一類別參加樓宇的業主須參加市建局的"招標妥"計劃。"招標妥"計劃將提供相關資料，包括就所收回的標書是否物有所值進行的評估，讓業主能在清楚了解有關情況下，就其樓宇須進行的修葺工程作出決定。所有參加"樓宇更新大行動2.0"的樓宇亦會自動登記為參加警方推行的"復安居"計劃的樓宇。該項計劃將提供的服務包括一條供市民查詢及舉報罪案的熱線，以及有關樓宇修葺工程的公眾教育資料等。

43. 市區重建局行政總監表示，現時的"招標妥"計劃只適用於採購工程合約。市建局現正考慮如何能向業主提供更多額外資料，以協助業主判斷其顧問標書的價格是否合理。市建局亦正聯同持份者探討把"招標妥"計劃的電子招標平台擴展至涵蓋採購顧問服務的可行性。

44. 陳恒鑾議員要求政府當局提供書面回應，以進一步闡明及令委員信服，為防止有關樓宇修葺合約的圍標活動，當局現時採取的措施及將會就"樓宇更新大行動2.0"制訂的措施(包括"招標妥"計劃)，如何能有效打擊圍標問題及杜絕顧問與承建商合謀的情況。

(會後補註：政府當局的補充資料(立法會CB(1)577/17-18(01)號文件)已在2018年2月7日送交委員。)

45. 鄭松泰議員提到政府當局文件(立法會CB(1)343/17-18(04)號文件)附件A第14段所述的30宗服務提供者涉嫌違規的個案。他問及該等涉嫌違規個案中的圍標個案數目。發展局局長及屋宇署署長澄清，上述涉嫌違規個案實際上是與違反《建築物條例》下有關強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的法定要求有關，而並非關乎圍標。

46. 鄭松泰議員要求政府當局提供所接獲有關"樓宇更新大行動"樓宇修葺合約的涉嫌圍標個案統計數字；當中已處理的個案數目及相關定罪數目。

(會後補註：政府當局的補充資料(立法會CB(1)577/17-18(01)號文件)已在2018年2月7日送交委員。)

47. 張超雄議員及黃碧雲議員表示支持當局推行"樓宇更新大行動2.0"。張議員要求市建局透過向合資格業主提供有關一般樓宇修葺工程的參考價格，給予他們更多支援。黃議員建議市建局推出一個承建商表現評分制度。

48. 市區重建局行政總監回應時表示，市建局計畫在2018年下半年推出一個樓宇復修平台。該項措施有相關專業團體、學會、政府部門和執法機構的參與，旨在向業主及參加者提供一個一站式平台。市建局現正擬備有關採購顧問及工程合約的實務指引和標準標書及合約文件的範本、一般樓宇修葺工程參考費用，以及服務提供者的名冊，並將分階段於該平台推出。市區重建局行政總監補充，考慮到《競爭條例》(第619章)已制定為法例，市建局在披露有關樓宇修葺工程的費用時須小心謹慎。

49. 陳恒鑾議員要求政府當局/市建局提供，將推出的樓宇復修平台會向物業業主提供支援服務的詳情。

(會後補註：政府當局的補充資料(立法會CB(1)577/17-18(01)號文件)已在2018年2月7日送交委員。)

V 洪水橋新發展區計劃的實施安排

(立法會 CB(1)817/16-17 —— 政府當局就洪水橋新發展區計劃的實施安排提交的文件)
(08)號文件

立法會 CB(1)343/17-18 —— 立法會秘書處就洪水橋新發展區計劃的實施安排擬備的文件(最新背景資料簡介)
(06)號文件

其他相關文件

(立法會 CB(1)1422/16-17 —— 何俊賢議員於
(01)號文件 2017年6月26日就有關洪水橋新發展區計劃實施安排發出的函件

立法會 CB(1)1422/16-17 —— 政府當局因應何俊賢議員於2017年6月26日就有關洪水橋新發展區計劃實施安排發出的函件(立法會 CB(1)1422/16-17 (01)號文件)所作的回應
(02)號文件

立法會 CB(1)332/17-18 —— 關注洪水橋新發展區聯盟於2017年12月2日提交的意見書)
(01)號文件

50. 鑒於可供與會者討論此議程項目的所餘時間不足，主席建議作出下列安排：給予委員時間就此項目發言及提問，而政府當局則須在會議後以書面回應，而非在是次會議席上作出回應；倘若未能完成有關討論，則會把項目延後至定於2018年1月

23日舉行的事務委員會下次例會上處理。主席亦表示，他已接獲兩項分別由朱凱迪議員及劉國勳議員就此議程項目提出的議案。他認為，該兩項議案與此議程項目直接相關，因此他建議在下次例會上處理該兩項議案。委員表示贊同。

政府當局作出簡介

51. 應主席邀請，發展局副局長接着向委員簡介，洪水橋新發展區將會成為香港一個中長期的主要土地供應來源，可額外提供61 000個房屋單位。當局會將之定位為新界西北的"區域經濟及文娛樞紐"，提供大約15萬個職位。發展局首席助理秘書長(規劃及地政)以電腦投影片向委員簡介有關實施安排，包括洪水橋新發展區計劃的特設補償及安置安排。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)384/17-18(03)號文件)已於2017年12月21日以電子郵件方式送交委員。)

委員提出的問題及關注事宜

整體土地用途規劃

52. 林健鋒議員認為，為發展洪水橋新發展區為新界西北的"區域經濟及文娛樞紐"，以及使相關公共運輸導向發展規劃能帶來最大效益，政府當局應考慮放寬鄰近擬議洪水橋鐵路站商業核心區內的地積比率及高度限制，以善用土地、凝聚大量商業活動，以及容納一幢適當高度的地標建築物。林議員及梁志祥議員詢問，鄰近擬議洪水橋鐵路站的部分發展用地面積過大，政府當局會否考慮將之分拆為較細小的用地，以便進行不同規模的發展項目。

53. 易志明議員認為，當局應把現時位於擬議洪水橋鐵路站旁預留作教育及相關用途的用地進一步北移，以連接企業及科技園的用地，從而令這些接近交通樞紐的黃金地段可騰出作其他用途。

54. 朱凱迪議員詢問，政府當局會如何處理洪福邨居民就當局計劃在洪福邨外設置大型垃圾收集站所表達的關注。他亦關注到，政府當局會否答允橋頭圍原居村民的要求，調低面向該村的規劃區第 19B 區內的擬建高樓大廈的高度。

55. 石禮謙議員認為，與其把目標定得過高(即透過多元化土地用途令人口及就業達到自給自足)，政府當局應重新考慮把洪水橋新發展區房屋土地用途規劃列為優先處理的工作。

鄉村式發展

56. 郭家麒議員揣測，政府當局是否為有助興建小型屋宇而增加洪水橋新發展區"鄉村式發展"地帶的面積，令發展更多公營房屋的目標受影響；就此，他促請政府當局說明在1999年至2017年期間，洪水橋新發展區內的"鄉村式發展"地帶及"鄉村範圍"界線的變化分別為何。

房屋組合

57. 鄭俊宇議員質疑，當局就洪水橋新發展區建議的公私營房屋比例(即51:49)為何未達長遠房屋策略所建議的比例(即60:40)。他進一步詢問，將會在洪水橋新發展區69.44公頃"住宅(甲類)"土地內發展的公共租住房屋單位、首次置業先導計劃單位及"綠表置居計劃"單位的特定比例為何。

運輸基礎設施

58. 林健鋒議員詢問，政府當局會如何改善連接洪水橋新發展區核心商業區的交通網絡及避免可能出現交通擠塞。鄭俊宇議員亦詢問，政府當局有否評估往來擬議洪水橋鐵路站及遠離該鐵路站的屋苑所需的時間。

59. 梁志祥議員關注到，新界西北的道路網絡(例如后海灣幹線)能否應付洪水橋新發展區帶來的預期交通增長。他促請政府當局考慮以隧道形式重

置天影路；以及在洪水橋新發展區內預留合適的用地，在有需要時配合新重型鐵路的發展，以直接連接新界西北與市區。此外，他要求政府當局提供有關設置服務洪水橋新發展區環保運輸服務研究的最新詳情，包括當局是否認為全自動無人駕駛鐵路系統可行及上述擬議環保運輸服務會否在地面行駛。

為受影響住戶作出的安排

60. 劉國勳議員表示，政府當局若同意採取"先安置、後發展"的模式收回土地進行發展，並就安置受影響人士豁免他們遵守有關接受入息及資產審查的規定，屬民主建港協進聯盟的委員才會考慮支持洪水橋新發展區計劃。根據政府當局考慮契約修訂申請時所依循的準則，進行原址換地時擬交出的用地面積必須不少於4 000平方米，劉議員及梁志祥議員呼籲政府當局放寬上述過於嚴謹的準則。

61. 麥美娟議員表示，儘管她歡迎當局在洪水橋新發展區計劃下提供公共房屋單位，她認為政府當局應檢討有關的安置方案，並提供更多能滿足所有受影響居民(包括有關原居/非原居村民)特定需要的可接受方案，以及在達成雙方可同意的安排前，押後任何清拆行動。朱凱迪議員進一步詢問，對於受到洪水橋新發展區計劃影響的非原居村民，政府當局會否為他們提供原址安置的選擇。

62. 石禮謙議員質疑，政府當局有否評估是否可能有人提出司法覆核申請，以《基本法》第一百零五條所訂為理由，挑戰政府收回私人土地進行發展的決定；並因應此情況，考慮採取不同方式，鼓勵私人參與發展項目。

63. 副主席認為，對於因為發展項目而受收回土地影響的所有原居及非原居村民，政府當局應加強工作，以作出適當的安排及與他們進行緊密溝通，以避免出現糾紛。

為受影響棕地作業作出的安排

64. 麥美娟議員、梁志祥議員及鄭俊宇議員詢問，關於受洪水橋新發展區計劃影響的棕地作業重置安排，政府當局有否及如何積極邀請相關持份者參與及徵求他們同意。他們強調，就當局以多層大廈或在適當地點以其他善用土地的方式所作的重置安排，政府當局應與受影響棕地作業經營者進行聯繫。

65. 易志明議員質疑，政府當局是否透過表示"我們不排除為部分實際運作上未能遷入多層樓宇的棕地作業提供適合空地的可能性"，在安置洪水橋新發展區現有190公頃棕地作業的工作上採取倒退的做法。他詢問，將會遷入多層大廈及需要在合適的空地安置的現有棕地作業的數目分別為何。

66. 易志明議員進一步詢問，政府當局會否檢討延展後特惠津貼的建議(即至少須於同一個地段經營達10年的資格規定)，以同時亦計算遷往同區另一個地段前的經營年期。一些分租契租出人並非業務經營者，但已在棕地作出投資。鑒於他們在建議下不會獲得發放延展後特惠津貼，易議員呼籲政府當局檢討相關安排。

加強版傳統新市鎮發展模式

67. 鄭俊宇議員詢問，自前行政長官公布"加強版傳統新市鎮發展模式"以來，當局有否就此模式推出任何最新安排。有關批准私人土地業權人原址換地，朱凱迪議員認為，政府當局應規定須在重新批出的用地發展資助房屋，而非只是發展私營房屋。

提供就業機會

68. 郭家麒議員及朱凱迪議員要求政府當局提供下列資料：(a)政府當局如何推算出洪水橋新發展區將會提供大約15萬個職位的詳細闡釋，並載述相關詳情(包括有關職位的種類及有關就業機會在2024年至2038年分階段提供的情況)；及(b)相關的行業研究報告，以顯示洪水橋新發展區的經濟活動

會如何創造所推算的就業機會，足以應付當區居民的需要。

[在下午4時29分，主席命令把會議延長15分鐘。]

結語

政府當局

69. 主席要求政府當局就委員提出的上述問題及關注事宜提供書面回應。主席表示，他會在下次例會撥出約半小時，讓仍未就此項目發言的委員發言，以及處理在此項目下提出的議案。

VI 其他事項

70. 議事完畢，會議於下午5時12分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2018年3月20日