

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)843/2022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2022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2022年12月7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2022年會期，事務委員會由19名委員組成。謝偉銓議員及劉國勳議員分別獲選為事務委員會的正副主席。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. 政府採用多管齊下的土地供應策略，以解決迫切的房屋問題。在2022年會期內，政府當局曾向事務委員會匯報其

在增加土地供應方面的最新工作進展，¹亦曾就多項落實土地發展措施的撥款及立法建議諮詢事務委員會。

北部都會區發展策略

5. 北部都會區覆蓋元朗區和北區兩個地方行政區，總面積約300平方公里。北部都會區包括天水圍、元朗及粉嶺/上水等已發展成熟的新市鎮及其相鄰鄉郊地區，以及6個處於不同規劃及發展階段的新發展區和發展樞紐。²整個北部都會區發展完成後，連同元朗區和北區現有的390 000個住宅單位，總住宅單位數目將達905 000至926 000個，可容納約250萬人居住。

6. 委員普遍支持發展北部都會區，並認為香港和深圳應在規劃及發展北部都會區方面加強合作。就此，委員詢問香港與深圳共同發展及共用北部都會區的運輸及公用事業基建設施是否可行。

7. 政府當局表示，在行政長官/各司長的督導下，香港與內地(包括廣東及深圳)當局有多層次的合作。具體而言，北部都會區發展策略在確立“雙城三圈”³空間概念時，已考慮香港與深圳的空間位置。各相關政策局與深圳的對應單位已成立專責工作小組，以推進發展與北部都會區相關的特定項目(例如連接洪水橋和前海的擬建港深西部鐵路)。委員欣悉，正如《2022年施政報告》所宣布，行政長官將親自領導督導委員會，指導北部都會區的發展。發展局將於2023年在轄下成立專責部門，主導和統籌所涉各部門的工作。

8. 部分委員關注到，北部都會區內的擬議鐵路項目(例如港深西部鐵路)能否適時落成，以配合北部都會區的發展。亦有意見認為，政府當局應考慮把北部都會區內的厭惡性設施遷往其他地方，並把相關用地撥作創新科技(“創科”)發展等其他用途。

¹ 政府當局於2022年6月向事務委員會提交題為“推展土地供應策略的周年報告”的資料文件([立法會CB\(1\)412/2022\(01\)號文件](#))。

² 北部都會區覆蓋的新發展區和發展樞紐為古洞北/粉嶺北、洪水橋/廈村、元朗南、新田/落馬洲、文錦渡及新界北新市鎮。

³ “三圈”包括深圳灣優質發展圈，港深緊密互動圈和大鵬灣/印洲塘生態康樂旅遊圈。

9. 政府當局表示已採取運輸基建先行模式推行大型發展項目。至於在沙嶺墳場興建骨灰安置所、火葬場及有關設施的建議，政府當局最終決定繼續興建骨灰安置所，並加入美化元素，但不會興建火葬場及殯儀館。此外，北部都會區內會有超過 200 公頃土地用作創科發展。

元朗南發展

10. 元朗南發展⁴定位為元朗新市鎮的擴展部分，佔地約 224 公頃。元朗南發展將會是其中一個主要土地供應來源，以應付香港中長期的房屋需要。在 2022 年 4 月 26 日的事務委員會會議上，政府當局就下列項目的撥款建議諮詢委員：(a) 為配合元朗南第一期發展而進行的工地平整及基礎設施工程(涵蓋第一階段工程及第二甲階段工程)；及(b) 為配合元朗南第二期發展及第三期發展的一部分，就第二乙階段及第三階段的工地平整及基礎設施工程進行詳細設計及工地勘測。⁵

11. 委員支持上述撥款建議，並促請政府當局精簡相關程序(例如合併元朗南發展後續各期的工程)，以加快元朗南的發展。政府當局表示仍在進行增加發展規模檢討，以研究增加元朗南第三期發展的地積比率，但已把第三期發展一部分(佔地約 65 公頃)的詳細設計納入撥款建議，從而加快發展進度。

12. 儘管政府當局會在擬議工程計劃下進行各項道路改善工程，部分委員質疑，元朗南發展能否單靠道路交通系統應付區內居民及棕地作業經營者的交通需求。他們促請政府當局在區內發展集體運輸系統(例如鐵路)。

13. 政府當局表示會秉持基建先行的原則推展元朗南發展。元朗南第一期發展涉及大量道路改善工程，共耗資逾 40 億元，而更多運輸基建工程會在第二期及第三期發展進行。政府當局亦會推展多條鐵路及主要幹道的規劃/發展工作，以

⁴ 元朗南發展大致位處元朗公路、公庵路及大欖郊野公園之間，主要涵蓋唐人新村及大棠地區。元朗南發展區亦是北部都會區內的主要土地發展地區之一。

⁵ 相關撥款建議(即 [PWSC\(2022-23\)6](#))於 2022 年 5 月 17 日獲工務小組委員會通過，並於 2022 年 6 月 10 日獲財務委員會(“財委會”)批准。

滿足新發展區的交通需求。舉例而言，當局將於元朗南預留土地發展擬議環保運輸服務。⁶

14. 委員指出，部分露天棕地作業無法遷往擬建的多層樓宇。他們促請政府當局採取“先搬遷、後收地”的政策，以確保受影響的棕地作業無縫搬遷。有委員建議，政府當局應考慮發展多層樓宇作飼養禽畜用途，並協助受影響的禽畜飼養農場將運作升級轉型。委員亦促請政府當局原區安置受影響的住戶。

15. 政府當局表示，當局會在現行政策下向受影響的棕地作業提供金錢補償，並會在規劃申請和地政程序方面便利經營者搬遷。當局將按照現行安排，補償及/或安置受元朗南第一期發展影響的住戶，包括為他們提供免經濟狀況審查的安置選項。相關政策局和部門會研究如何協助受政府項目影響的零散禽畜飼養農場搬遷和整合，並將其運作現代化。

發展岩洞——搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞

16. 政府一直探討藉發展岩洞為香港開拓土地資源，並以岩洞發展作為長遠可行的土地供應來源。在2022年4月26日的事務委員會會議上，委員討論政府當局提出的撥款建議，即為搬遷現有鑽石山食水及海水配水庫（“鑽石山配水庫”）及相關設施往岩洞而推展建造工程，從而騰出鑽石山配水庫現址作房屋及其他社區設施用途。委員支持當局把有關撥款建議提交工務小組委員會考慮。⁷

17. 部分委員察悉，搬遷計劃將釋放4公頃土地，估計費用高達23億3,420萬元，而擬議發展的2,500個房屋單位將需約10年建成。就此，他們質疑工程計劃是否符合成本效益。部分委員指出，黃大仙長期面對急症服務不足及嚴重交通擠塞的

⁶ 洪水橋/廈村新發展區與鄰近地區環保運輸服務可行性研究（“該研究”）現正分兩個階段進行。第一階段研究旨在為洪水橋/廈村新發展區構思規劃周全的環保運輸服務網路，探討與元朗南發展連接的可行性，以及評估及篩選適合用作環保運輸服務的環保公共運輸模式。當局將於第二階段研究進行進一步評估，以敲定建議的環保運輸服務方案。政府當局於2019年12月16日的事務委員會會議上向委員簡報第一階段研究的結果及建議。

⁷ 相關撥款建議於2022年10月26日獲工務小組委員會通過，並於2022年11月25日獲財委會批准。

問題。他們促請政府當局就騰出用地制訂建屋以外的發展計劃，以滿足社區內的醫療和交通需求。

18. 政府當局解釋，儘管岩洞發展所需的資本投資較高，但這個土地發展方法能夠在發展成熟的市區環境釋放土地作其他有利社區的用途，具有無可比擬的效益。政府當局亦表示，部分騰出的用地會用作興建東華三院黃大仙醫院已規劃的擴建部分。當局將於下一階段工程為所騰出的用地進行土地平整及基建設施工程的詳細設計，屆時將考慮當區居民有關改善道路和提供社區設施的訴求及諮詢持份者。

19. 委員關注到擬議工程計劃的爆破工序導致附近構築物沉降及礫石墜落的風險，並促請政府當局實施額外的安全防範及緩解措施，以保障受影響地區內居民的安全。

20. 政府當局表示，擬議工程將於深入基岩最少110米之處進行，與距離最近的翠竹花園相隔230米。當局已完成工地勘測、礫石測量及詳細評估，以確保爆破工程不會影響附近的樓宇、斜坡和礫石。此外，當局會實施嚴格的監察機制，以處理擬議建造工程引致的沉降及爆破震盪。當局亦會在整段施工期間持續與相關居民保持緊密溝通。

精簡與發展相關的法定程序的法例修訂建議

21. 在2022年3月22日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介當局對精簡與發展相關的法定程序的一系列法例修訂建議的最新構思。相關法定程序受《城市規劃條例》(第131章)、《收回土地條例》(第124章)、《前濱及海床(填海工程)條例》(第127章)、《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)及《鐵路條例》(第519章)規管。⁸ 該等建議是政府當局加快供應可發展土地工作的一部分，以滿足市民對可用作

⁸ 另外，前環境局於2022年3月28日的環境事務委員會會議上，向環境事務委員會簡介該局就受《環境影響評估條例》(第499章)規管的程序進行的檢討。相關建議載於 [立法會CB\(1\)94/2022\(02\)號文件](#)。政府當局亦會就《城市規劃條例》中部分有關執行管制的條文提出修訂，以加強保護具高生態價值但面對發展壓力及環境破壞的鄉郊地區。

建屋及其他有利社區發展用途的土地的持續需求。⁹ 據政府當局所述，倘法例修訂建議得以落實，預計“生地”變成“熟地”所需的時間可縮短約兩年至兩年半。委員普遍支持政府當局的建議。

22. 為了縮短制訂圖則程序，政府當局建議修訂《城市規劃條例》，授權城市規劃委員會（“城規會”）只有在成員希望就所收到的個別申述作出查究時，才邀請個別申述人出席會議回答提問。¹⁰ 部分委員認為此建議不理想，因為在制訂圖則程序中，市民應享有在城規會舉行的公聽會議上表達意見的權利，而一些受影響人士（例如鄉郊地區的村民）或難以透過書面方式充分表達自己的意見。政府當局表示，視乎有何進一步的法律意見，根據現時的建議，城規會日後會以考慮公眾提交的書面意見為主。然而，如城規會成員認為有需要，會邀請個別申述人出席城規會的會議口頭回應詢問。

23. 委員亦察悉，政府當局現正考慮的建議之一，是把可根據《城市規劃條例》第12A條提出改劃申請的各方，限於申請地點現時的土地擁有人（或獲該擁有人同意的任何人）或相關公職人員或公共機構。¹¹ 就此，委員關注到，若公眾不能引用《城市規劃條例》第12A條就改劃土地用途的事宜提出意見，會否有其他途徑供公眾表達意見及讓政府當局處理他們的關注事項。政府當局表示，根據現時的建議，公眾日後仍可向城規會提交書面意見，就改劃土地用途的事宜表達意見。如有需要，城規會會邀請申述人出席相關會議。

⁹ 該等法例修訂建議可歸納為5大方向，即(a)精簡及縮短若干法定時限；(b)避免重覆執行性質相近的程序；(c)明確授權政府部門可同步進行不同程序；(d)理順不合時宜或不清晰的安排；及(e)精簡各項程序以更有效運用公共資源。

¹⁰ 據政府當局所述，現時的制訂圖則程序涉及多個步驟，包括城規會在不同階段邀請任何人提交申述、就申述提交意見及提交進一步申述，整個過程可長達17個月。城規會就草圖作出決定前，須花大量時間處理所收到的申述或意見，以及於公聽會議上聆聽所表達的意見。

¹¹ 在現行安排下，任何人均可根據《城市規劃條例》第12A條提交改劃申請。據政府當局所述，這些申請可能會導致申請所涉的土地在規劃格局上出現重大改變。

24. 部分委員詢問當局有何理據修訂《前濱及海床(填海工程)條例》及《收回土地條例》，以容許同步進行多項與發展相關的不同程序。政府當局回應時表示，在上述條例中明確授權可同步進行多項程序，是有理據支持和恰當的做法。當局以《前濱及海床(填海工程)條例》的擬議修訂為例，解釋在確立填海需要後，應同步進行填海工程和處理擬議填海土地的法定圖則，因為填海土地的位置和大小並不取決於該土地的詳細土地用途。容許該兩項程序同步進行，可令填海工程提前至少9個月開展。¹²

受政府項目影響的土地業權人及業務經營者的補償安排

25. 政府近年持續加強收地力度，以滿足社會對土地供應的需求及推展各項社區改善項目。社會一直期望政府在收地及清理土地時，公平合理地處理受影響人士的關注事宜，並讓有關工作得以順利推展。在2022年5月10日的事務委員會特別會議上，政府當局向事務委員會簡介有關理順受政府項目影響的土地業權人及業務經營者的補償安排的建議。委員普遍支持有關建議。¹³

26. 委員察悉，政府當局的建議包括把“特惠分區補償制度”(“分區補償制度”)現有的4個分區級別理順為兩個級別，即第一級別(涉及收回作發展用途的土地，¹⁴ 補償率定於現行分區補償制度下甲區的水平，大致上涵蓋現行分區補償制度甲區和乙區下的土地用途)，以及第二級別(涉及收回作非發展用途(包括與鄉郊改善及保育有關的用途)的土地，補償率訂於第一級別補償率的50%，大致上涵蓋現行分區補償制度丙區和丁區下的土地用途)。就此，委員詢問當局按第二級別補償率就收回作非發展用途的土地提供補償的理據為何。部分委員指出，當局計劃在北部都會區收回約700公頃私人濕地和魚塘作保育用途。他們詢問，收回土地作保育用途的政策詳情。

¹² 假設按相關建議精簡後的制訂圖則程序將壓縮至9個月。

¹³ 相關撥款建議(即 [FCR\(2022-23\)10](#))於2022年5月27日獲財委會批准。

¹⁴ 該等土地包括新發展區和涵蓋住宅/經濟發展等其他發展用途(包括其附屬用途)的土地，或超越為當地鄉村改善鄉郊而提供的公共設施。

鑒於就收回作保育用途的土地增加補償金額的建議涉及重大財政影響，他們亦質疑這項建議是否合理使用公帑的做法。

27. 政府當局解釋，把分區補償制度理順為兩個級別的建議是為了簡化補償安排，而把第二級別補償率定於第一級別補償率的50%，則是為了讓兩個級別之間維持合理差距。收回作非發展用途的土地的業權人按上述建議獲發的補償金額，將較按現行丙區補償率就鄉郊改善工程一般可獲發的特惠補償高出兩成。前環境局(現為環境及生態局)已牽頭制訂與收地作保育用途相關的政策，並即將展開相關顧問研究。

28. 委員察悉，提供特惠補償是政府就收回的私人土地提供法定補償以外的行政選項。他們詢問，政府當局會否亦檢討法定補償機制。據政府當局所述，政府收回土地時，相關土地業權人可選擇接受法定或特惠補償。倘雙方無法就法定補償金額達成協議，受影響土地業權人或政府可把有關補償申索轉交土地審裁處作最終裁定。當局認為現行法定補償機制是合理安排。然而，當局會繼續就有關事宜聽取公眾意見。

29. 委員關注受政府項目影響的棕地作業在搬遷上遇到的困難，特別是涉及使用重型機械而無法在多層樓宇操作的棕地作業。鑒於棕地作業在支援香港各項經濟活動方面擔當重要角色，委員促請政府當局協助重置受影響的作業。有意見認為，長遠而言，隨着新發展區日後會提供更多土地，政府當局應確保受影響的棕地作業無縫搬遷。

30. 政府當局表示目前主要會向受影響的棕地作業提供金錢補償。重置不會是當局所提方案的一部分，但當局會盡可能協助作業搬遷。此外，當局會透過局限性招標出租空置政府用地，讓受影響的作業以短期租約方式承租。當局不會排除在日後有足夠土地供應時推出其他措施支援這些作業。

起動九龍東措施的進度

31. 政府當局於2011年宣布推出起動九龍東措施，首要目的是促進九龍東¹⁵轉型為另一個核心商業區，以維持香港的經濟發展。在2022年3月22日的事務委員會會議上，委員聽取政府當局簡介起動九龍東政策措施的進展，並審議進一步延續起動九龍東辦事處運作5年的建議及相關的人員編制建議。¹⁶

32. 部分委員支持把九龍東定位為另一個核心商業區，但關注在疫情下在家工作漸趨普及，對商業樓面面積需求會有何影響。有意見認為，政府當局應進行相關評估，並相應調整九龍東商業樓面面積的供應量。

33. 政府當局表示，根據《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》報告，甲級寫字樓用地預計會短缺約17公頃。若計及正在興建或已獲批的項目，九龍東商業樓面面積的總供應量於未來數年將增至約390萬平方米。儘管現階段疫情對商業樓面面積需求造成的影響仍未清晰，政府當局會密切監察情況，並致力確保商業樓面面積供應量穩定。

34. 委員促請政府當局加緊改善九龍東的交通狀況。他們尤其關注海濱道和區內舊區的交通擠塞問題，以及啟德發展區的主要設施(例如啟德郵輪碼頭)與九龍東其他地區的連繫。有意見認為，政府當局應考慮重新研究興建單元高架模式的環保連接系統(“連接系統”)，或探討在區內推行其他方案，以改善九龍東的交通狀況。

35. 政府當局表示，起動九龍東辦事處已落實多項短中期改善方案，以改善九龍東的連繫、易行度及流動性。為了改善九龍東的交通問題，當局已推展多項短期措施(例如在開源道與觀塘道路口的迴旋處進行改善工程)及長遠措施(例如興建D3路和六號幹線)。政府當局又表示，一如當局在2021年1月的

¹⁵ 九龍東由啟德發展區連同九龍灣商貿區和觀塘商貿區組成，總面積約488公頃，而工作人口則約28萬。在2017年，起動九龍東措施延伸至佔地約26公頃的新蒲崗商貿區。

¹⁶ 相關人員編制建議(即[EC\(2022-23\)1](#))旨在重新開設1個首席政府城市規劃師(首長級薪級第3點)作為起動九龍東專員，以及1個政府建築師(首長級薪級第2點)作為起動九龍東副專員的編外職位，為期約5年至2027年3月31日止。該人員編制建議於2022年5月4日獲人事編制小組委員會通過，並於2022年5月27日獲財委會批准。

事務委員會會議上所匯報，連接系統的詳細可行性研究建議在九龍東推展“多元組合”模式的連接系統。¹⁷

36. 部分委員促請起動九龍東辦事處加強與地政總署協調，以縮短處理地契修訂申請的時間，從而加快九龍東舊工業大廈(“工廈”)的重建。政府當局表示，起動九龍東辦事處已就超過130個發展項目提供一站式諮詢服務，並統籌政府相關政策局及部門在這些項目的工作。此外，當局就重建舊工廈推行以標準金額補地價的先導計劃(“該先導計劃”)，有助加快完成地契修訂程序。起動九龍東辦事處將繼續為相關各方提供一站式促進服務，並探討是否有需要進一步優化該先導計劃。

37. 委員支持進一步延續起動九龍東辦事處運作5年的建議，並詢問政府當局會否考慮優化該辦事處的組織架構。政府當局表示，由於調派一名首席政府城市規劃師和一名政府建築師領導一支跨專業界別隊伍，已證實有能力處理起動九龍東辦事處多方面的工作，因此該辦事處在延續運作後，將大致維持現有的人員編制。儘管如此，政府當局會考慮調整起動九龍東辦事處的公務員與非公務員合約僱員的比例。

大嶼山的發展及保育

38. 在2022年會期內，事務委員會繼續監察可持續大嶼辦事處的工作。¹⁸ 事務委員會在2022年7月12日的會議上聽取政府當局簡介可持續大嶼辦事處推展工作的進度，並且支持有關進行大澳改善工程的撥款建議；該項建議旨在改善區內的連繫、提供休憩用地和公眾停車場，以及美化環境。

¹⁷ “多元組合”模式的連接系統包含多種相互兼容、具環保元素的措施，以加強區內的連繫。相關措施包括：(a)加強九龍東公共交通服務，並採用電動車輛行駛區內新增巴士/專線小巴路線；(b)發展自動行人道網絡串連啟德前跑道區、九龍灣行動區和觀塘行動區；(c)打造貫通啟德發展區內海濱長廊和休憩用地的共融通道，供行人與單車共用；(d)建造高架園景平台，以連接觀塘站；及(e)在啟德發展區設置“水上的士”站。

¹⁸ 可持續大嶼辦事處是於2017年在土木工程拓展署轄下成立的一站式辦事處，負責就大嶼山各項短期、中期及較長期的發展及保育計劃和地區改善項目，進行規劃、研究/評估、設計、招標及落實的工作。

39. 委員關注政府當局將如何推廣大嶼山的主題旅遊，以惠及當地社區和環境，以及大嶼山的運輸及遊客基礎設施能否應付當區居民及旅客的需要。他們認為，當局應採取更全面和具前瞻性的方式發展這些基礎設施，並兼顧大嶼山的發展和保育需要。亦有意見建議，當局應考慮提供另一條連接道路以連通東涌，以及一條直接連通東涌與大澳的連接道路，而不應興建與現時北大嶼山公路並行的P1公路。

40. 政府當局表示，根據大嶼山“北發展、南保育”的總體原則，當局已制訂《大嶼山保育及康樂總綱圖》，當中包括在大嶼山發展5個主題(例如生態康樂走廊及生態文化走廊)。此外，《檢視大嶼山的交通運輸基建網絡及旅客接待能力的研究》提出以下建議：以5個可能的道路網絡優化方案(包括改善東涌與大澳之間的道路連接)，加強車輛來往南北大嶼的暢達度；改善水上交通服務，以輔助陸路交通服務；及在南大嶼提供多元化的可持續休閒和康樂活動設施。政府當局會進一步研究上述建議。

41. 政府當局補充，北大嶼山公路及屯門至赤鱸角連接路是大嶼山現時兩條對外的連接道路。鑒於北大嶼山公路交通擠塞的情況在2031年後預料會變得嚴重，P1公路(東涌至大蠔段)的建造工程已經展開，並會在2026年完成，而P1公路(大蠔至欣澳段)的研究則正在進行，目標是在2030年建成此路段。當局在設計P1公路時會考慮委員就該公路走線表達的意見。

42. 部分委員關注到運輸基礎設施的發展可否與居民遷入東涌新市鎮擴展部分的時間配合。他們促請政府當局加快推行大嶼山的擬議道路及鐵路發展項目。當局解釋，除興建東涌新市鎮擴展部分的新道路及P1公路(大蠔至欣澳段)外，當局亦會推展東涌綫延綫工程，而東涌新市鎮擴展部分的各個發展項目會位於沿此鐵路延綫的新港鐵站500米半徑範圍內。上述道路及鐵路發展項目將於2030年前完成，其他社區設施亦會如期落成。

43. 委員建議政府當局利便各方就大嶼山的鄉村及其他相關地方進行文化及歷史研究。政府當局回應時表示會透過大嶼山保育基金資助各組織及地區人士進行這類研究。可持續大嶼辦事處亦正就大嶼山的鄉村進行研究，以期建立一個文化及歷史資料庫。

市區重建局的工作

44. 市區更新一直是事務委員會關注的課題。事務委員會在2022年7月12日的會議上聽取有關市區重建局(“市建局”)工作進度的簡介。

45. 委員讚揚市建局在市區更新及樓宇復修方面的工作，但關注市建局在財政上是否有能力推展更多重建項目。他們建議，市建局應與私營機構合作推動大型重建項目。政府當局表示，根據油麻地及旺角地區研究提出的建議，當局與市建局已着手分階段推出措施(例如新規劃工具)，以期提供經濟誘因，鼓勵私營機構參與市區更新項目。

46. 委員促請新一屆政府清楚闡明其整體市區更新政策，並詢問市建局在市區更新方面的角色和定位。有意見建議把市建局重建單位的若干比例指定用作資助房屋或青年宿舍，讓社會不同階層的人士可受惠於重建。然而，部分委員認為市建局應善用其資源改善舊樓/舊區的環境，而非把焦點轉移到提供資助房屋。鑒於人口老化，亦有意見認為市建局應提供為長者度身訂造的住宅單位。

47. 政府當局表示，新一屆政府會致力在土地發展工作方面提速、提量、提質和提效。根據《市區重建局條例》(第563章)，市建局負有更良好地利用失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要的職責。在市建局財政自給的營運模式下，收購所得的私人舊樓主要重建為私營房屋。即使如此，在資源許可的情況下，市建局會考慮在其重建項目中提供“首置”及長者住屋等資助出售房屋單位。然而，提供資助房屋不屬市建局的主要工作範疇。

48. 委員建議，政府當局應在新發展區及交椅洲人工島預留部分土地用作調遷地點，以安置受市區更新項目影響的租戶，從而有助加快舊區的重建。委員亦關注市建局將如何在保育和重建兩者之間取得平衡，並認為在重建過程中應盡量保存當區特色。

49. 政府當局回應時表示會向市建局提供所需支援，以助其推展工作，並探索各種促進舊區重建的方案。當局會在市區興建專用安置屋邨安置受影響的租戶。市建局表示，在適當

情況下，會在重建過程中保存建築物，以保留當區特色。舉例而言，九龍城的重建項目已納入保育元素。

文物保育

50. 在2022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2022年7月12日的會議上聽取當局簡介推行各項文物保育措施的進展。

51. 對於1950年至1959年落成的建築物的評級工作取得進展，委員表示歡迎。他們並促請政府當局加快工作，以確定較近期落成的建築物的文物價值。部分委員建議，政府應加強各政策局(例如發展局和文化體育及旅遊局)之間的合作，同時保育歷史建築和提升文化軟件，以說好香港故事。他們又認為，各政策局共同努力，會有助保育不屬歷史建築評級制度涵蓋範圍的歷史地標。

52. 政府當局答稱在2009年開始為1 444幢建築物評級，這些建築物是從主要在1950年前落成的建築物中選出，預計評級工作會在2023年完成。鑒於評級過程需時甚長，因此在將評級範圍擴展至較近期落成的建築物時，以建於1950年至1959年的建築物為開端，是務實地逐步推展保育歷史建築工作的做法。此外，政府當局表示致力探討以跨政策局的合作機制，推行糅合歷史建築及文化遺產相連互補元素的措施。

53. 部分委員察悉，前北九龍裁判法院自上一個項目在2020年6月停止營運後已空置超過兩年，而政府當局仍在評審在第六期活化歷史建築伙伴計劃(“活化計劃”)下有關活化再用前北九龍裁判法院的申請。他們關注當局是否預期活化計劃的項目會長期營運。他們又詢問當局會否檢視活化計劃的項目的可持續性。

54. 政府當局答稱，就在活化計劃下活化的已評級歷史建築而言，在一般情況下租期為3年，並可續期，使建築物的用途不會因某特定項目而永久受到局限，而是可隨着時間因應其他創新意念而轉變。然而，當局設有機制監察負責營運項目的非牟利機構的表現，包括要求這些機構向政府當局提交年度報告，以確保有效推行項目。

55. 部分委員詢問，政府當局有否計劃檢討《古物及古蹟條例》(第53章)，以期為歷史建築提供更好的法定保護。當局回應稱，在推行保護機制以保育歷史建築時，不論有關機制是由《古物及古蹟條例》訂明，還是根據行政評級制度設立，當局都需要經過長時間與相關建築物的業主商議。考慮到在評級制度下所取得的成果，當局沒有計劃在短期內修訂《古物及古蹟條例》，因為任何收緊法定規定的舉措對物業業主而言都具爭議，如考慮不周，可導致預期之外的後果。

事務委員會曾討論的其他撥款/人員編制/立法建議及課題

56. 除上文各段提及的撥款建議外，事務委員會在2022年會期內亦審議了多項有關其他工務計劃項目的撥款建議。這些項目包括：在四美街興建地區休憩用地、體育館及公眾停車場；在西營盤東邊街北興建休憩用地；觀塘行動區發展的基建設施工程；近港鐵九龍灣站A出口的行人天橋項目；在安達臣道石礦場(地盤G2)興建聯用大樓；在新界及離島偏遠地方推行的7項碼頭改善工程計劃；¹⁹ 以及分別在港島南部、尖沙咀、觀塘及元朗推行的雨水排放系統改善計劃。²⁰

57. 關於人員編制建議，除上文第31段提及的建議外，²¹ 政府當局亦就在屋宇署開設1個總屋宇測量師/總結構工程師編外職位(首長級薪級第1點)，以及在發展局規劃及地政科重設1個首長級編外職位的建議，徵詢事務委員會的意見。

58. 至於立法建議，政府當局建議降低《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)下的申請門檻和精簡該條例下的法律程序，以便利重建發展，並徵詢事務委員會的意見。委員

¹⁹ 將會進行改善工程的7個碼頭為：大埔三門仔村碼頭及深涌碼頭、大嶼山二澳碼頭及馬灣涌碼頭、南丫島榕樹灣公眾碼頭、馬灣石仔灣碼頭，以及西貢糧船灣碼頭。

²⁰ 政府當局建議在元朗進行3項工程計劃，當中包括：(a)元朗市明渠改善工程(市區中心段)；(b)元朗區雨水排放系統改善工程；及(c)元朗防洪壩計劃。

²¹ 即建議重新開設1個首席政府城市規劃師(首長級薪級第3點)作為起動九龍東專員，以及1個政府建築師(首長級薪級第2點)作為起動九龍東副專員的編外職位。

察悉，政府當局計劃在2023年下半年向立法會提出相關修訂法案。

59. 在2022年會期內，政府當局亦向事務委員會簡介有關發展多層工業樓宇以便整合棕地作業及協助棕地作業經營者搬遷的建議，並報告相關市場意向調查的結果。

舉行的會議

60. 在2022年1月25日至11月22日期間，事務委員會共舉行9次會議，包括以視像會議形式在2022年2月10日、3月22日及4月26日舉行3次會議。事務委員會亦訂於2022年12月19日舉行會議，聽取政府當局簡介有關2023-2024年度基本工程儲備基金整體撥款申請；中部水域人工島研究的最新進展；以及為先行在新批租土地實施業權註冊制度而建議對《土地業權條例》(第585章)作出的修訂。

立法會秘書處

議會事務部1及公共申訴辦事處

2022年11月29日

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

2022年會期委員名單*

主席	謝偉銓議員, BBS, JP
副主席	劉國勳議員, MH, JP
委員	李慧琼議員, GBS, JP 田北辰議員, BBS, JP 盧偉國議員, GBS, MH, JP 劉業強議員, BBS, MH, JP 江玉歡議員 李鎮強議員 吳秋北議員, SBS 林順潮議員, JP 林筱魯議員, SBS, JP 洪雯議員 梁熙議員 陳月明議員, MH 陳家珮議員, MH 陳學鋒議員, MH, JP 黃元山議員 霍啟剛議員, JP 龍漢標議員

(總數：19名委員)

秘書 何潔屏女士

法律顧問 鄭喬丰女士

* 委員名單的變更載於附件。

發展事務委員會

委員名單的變更
(2022年會期)

議員	相關日期
麥美娟議員, BBS, JP	至2022年6月18日