

## 索引

審核二零二三至二四年度開支預算  
管制人員對立法會議員補充問題的答覆

局長：發展局局長

第 12 節會議

綜合檔案名稱：DEVB(PL)-2S-c1.docx

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
<a href="#">S- DEVB(PL)001</a>	S018	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">S- DEVB(PL)002</a>	S019	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">SV- DEVB(PL)001</a>	SV006	謝偉銓	138	(2) 屋宇、地政及規劃

管制人員的答覆

(問題編號：S018)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (700) 一般非經常開支  
(項目802 樓宇更新大行動 2.0)

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

1. 根據政府的回覆及數據顯示，樓宇更新大行動2.0資助計劃推行以來，屋宇署按風險評估結果挑選的第二類別樓宇資助數目，截至2022年年底，共有1 311幢樓宇被挑選，但已完成訂明修葺工程的樓宇，只有248幢，佔19%。在較多個案的油尖旺及深水埗區，前者有356幢大廈被挑選，只有40幢完成修葺，後者325幢大廈被挑選，只有83幢大廈完成修葺。請說明九龍西這兩區第一類及第二類樓宇未完成修葺個案的詳情，包括按年說明申請獲批時間、工程延誤原因。
2. 針對第二類別樓宇，當局是否有檢視樓宇修葺工程延誤的影響，特別是對樓宇結構安全的影響，如有，詳情為何？
3. 當局是否有計劃督促有關樓宇修葺工程，可以加快推展？
4. 有鑑於政府正計劃修訂法例，降低私人住宅申請強拍門檻，以加快舊區重建，樓齡達50年或以上，又少於70年的私人樓宇，強拍門檻由八成業權份數支持，降至不少於七成；樓齡達70年或以上的私人樓宇，強拍門檻則由八成業權份數支持，降至不少於六成。請以18區詳列30年、40年、50年、60年、70年、80年或以上樓齡大廈數目。

提問人：鄭泳舜議員

答覆：

樓宇更新大行動2.0(2.0行動)為應課差餉租值較低的舊樓提供財政及技術支援，以遵從強制驗樓計劃的規定。2.0行動涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為業主有意根據強制驗樓計劃自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇。

第二類別涉及接獲強制驗樓通知但仍未遵辦、而有關業主難以自行籌組並進行所需檢驗及修葺工程的樓宇。屋宇署將會按風險主動挑選第二類別樓宇，行使其法定權力代業主進行所需檢驗及修葺工程，並於事後向相關業主追討有關費用。就各提問的答覆如下。

1. 市區重建局和屋宇署沒有備存關於油尖旺及深水埗區尚未完成修葺工程的第一類別和第二類別樓宇個案的現成資料。一般而言，修葺工程的竣工時間視乎多項因素而定，包括樓宇大小、詳細勘察的要求及複雜程度、修葺工程的範圍和規模，以及可能遇到的進出通道問題。舉例說，舊樓的修葺工程可能涉及糾正欠妥的排水渠和重鋪地下渠管，而這些工程性質複雜並需較長時間完成。疫情亦導致工程進度出現一定程度的延誤，原因包括工人染疫，以及社交距離措施／在家工作安排令工作流程受阻。
2. 就第二類別樓宇而言，屋宇署會委聘外判顧問公司及政府承建商，代有籌組困難的業主進行訂明檢驗及修葺工程。當第二類別樓宇經合約分配予顧問公司後，顧問公司在任何階段均會密切監察樓宇的狀況。一旦發現有任何迫切危險，政府承建商會在顧問公司的監督下立即安排緊急工程，以保障公眾安全。
3. 屋宇署一直密切監察顧問公司及政府承建商的表現，以確保訂明檢驗及修葺工程適時完成。屋宇署亦訂明程序，加快拆卸棚架，以減少對市民造成不便。為應付進出通道問題，屋宇署有調派署內的社區服務隊，加強與業主／住戶溝通，以便就進出通道作安排和減少代辦工程進行期間遇到的阻力。隨着實施上述措施，加上疫情逐漸消退，我們相信修葺工程將會加快步伐，而我們亦會繼續探討各種方法，推動修葺工程的進行。
4. 截至2022年年底，私人住宅和綜合用途樓宇按30年或以上樓齡組別的地區分布表列如下：

	30-39年	40-49年	50-59年	60-69年	70年或以上	總計
中西區	457	559	672	226	103	2 017
東區	374	310	199	150	28	1 061
九龍城	434	515	527	580	206	2 262
葵青	86	118	23	0	4	231
觀塘	110	138	181	8	0	437
北區	190	134	165	25	42	556
離島	378	362	28	2	0	770
西貢	913	691	115	0	0	1 719
深水埗	272	368	518	318	71	1 547
沙田	639	142	46	4	0	831
南區	852	639	220	97	110	1 918
大埔	1 051	548	66	2	8	1 675

	<b>30-39年</b>	<b>40-49年</b>	<b>50-59年</b>	<b>60-69年</b>	<b>70年或以上</b>	<b>總計</b>
荃灣	174	109	187	42	5	517
屯門	312	264	8	2	0	586
灣仔	259	432	684	315	100	1 790
黃大仙	39	54	166	8	2	269
油尖旺	149	385	916	527	114	2 091
元朗	1 428	534	63	0	57	2 082
<b>總計</b>	<b>8 117</b>	<b>6 302</b>	<b>4 784</b>	<b>2 306</b>	<b>850</b>	<b>22 359</b>

我們並無為樓齡80年以上的樓宇另存記錄。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S019)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

1. 在政府支持下，市建局正推動舊區重建計劃，包括推展油旺研究及深水埗及荃灣地區規劃研究。由於兩區重建開支龐大，根據政府回覆，當局已邀請市建局提交建議，提高市建局借款上限，來解決融資問題。當局是否可告知本委員會，是否有為三個舊區重建研究及落實，制訂一個合理的時間表？如有，詳情為何；如否，原因為何；
2. 在融資方面，當局是否有考慮其他新的模式，以加快這三個舊區的重建工作？如有，詳情為何？

提問人：鄭泳舜議員

答覆：

1. 市區重建局(市建局)於2021年9月完成「油麻地及旺角地區研究」(油旺地區研究)，當中建議的市區更新大綱發展概念藍圖屬規劃願景，為日後逐步改劃相關的分區計劃大綱圖，以及考慮市建局或私營機構就發展建議提交的規劃申請時，提供指引。至於油旺地區研究建議的5個發展節點(節點)，這些節點均為大型市區更新概念藍圖，落實這些節點定必需要進行詳盡及全面的技術評估，並會涉及複雜的規劃程序及大量資源。為支持規劃願景及鼓勵私營機構參與推展有關節點，一如政府在DEVB(PL)019號答覆所述，發展局一直與相關部門及市建局緊密合作，落實油旺地區研究建議的新規劃工具。我們預計在2023年年中完成旺角分區計劃大綱圖的相關改劃建議。我們正致力在2023年年中就油麻地分區計劃大綱圖提出類似的改劃建議，並公布城市規劃委員會規劃指引，以推行地積比率轉移的試驗計劃。政府會考慮每項建議的成熟程度，繼續以「成熟一項推一項」的方式推展油旺地區研究的建議。

至於分別於2022年第三和第四季展開的深水埗及荃灣地區研究，政府會在切實可行的情況下，考慮是否可就落實有關研究所提的建議制訂時間表。

2. DEVB(PL)019號答覆已載列政府迄今對市建局財政上的支持，以及政府計劃提高市建局的借款上限，以提高市建局的財政能力，應付未來數年落實多個大型重建項目的需要。此外，市建局近年在合適的重建項目中一併整合附近的「政府、機構或社區」用地。這種整合用地的做法不但可締造重置及提升公共設施的機會，也可增加重建項目的整體發展潛力。此舉亦是政府對市建局財政上的一種支持方式，我們會繼續適時沿用此支持方式。同時，為鼓勵更多私人發展商參與市區重建，政府計劃在2023年下半年將修訂條例草案提交予立法會，以更新及精簡《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)下的強制售賣制度。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：SV006)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

「香港理工大學綠化平台研究」的項目在轉交發展局跟進後的進展如何？

提問人：謝偉銓議員

答覆：

香港理工大學(理大)開展的綠化平台項目發展研究(研究)為2019年度行政長官社會資助計劃的項目之一。理大在獲得香港賽馬會慈善信託基金的撥款後，於2020年11月委託顧問進行研究，以確立在紅磡海底隧道收費廣場上興建綠化平台的技術可行性。

前政策創新與統籌辦事處(創新辦)一直為創新項目提供「首站和一站式」項目諮詢及統籌服務，協助項目倡議者與相關部門聯繫。該研究為前創新辦協助推展的「首站和一站式」項目之一。鑑於前創新辦已於2022年7月1日停止運作，該研究已轉交發展局跟進。

該研究旨在細化綠化平台的設計，並且透過進行一系列涵蓋交通、環境、渠務及消防安全等範疇的評估，確立其技術可行性。研究亦會透過接觸不同持份者收集社區意見。研究下的各項技術評估已告完成，而有關方案亦已因應各持份者的意見而進一步深化。發展局自2022年7月起一直就該研究下的擬議建議及跟進行動與理大保持聯繫。理大現正總結該研究，期望能夠於2023年內完成。

- 完 -