

# 立法會發展事務委員會

## 二零零九至一零年《施政報告》及施政綱領 有關發展局的措施

### 引言

行政長官在二零零九年十月十四日發表題為「羣策創新天」的二零零九至一零年《施政報告》。施政綱領小冊子，臚列了香港特別行政區政府推行的新措施和持續推行的措施。本文件詳述由發展局推展的各項措施。

### 《施政報告》及施政綱領中的措施

2. 發展局主要負責推展「發展基建 繁榮經濟」及「優質城市優質生活」兩項主題的工作。此外，我們亦致力提升公共管治，以及改善向市民提供的服務。**附件1**載有二零零九至一零年施政綱領小冊子所載有關發展局的所有新措施及持續推行的措施摘要，當中的主要項目會在下文各段作重點闡述。

#### (A) 「發展基建 繁榮經濟」主題下的措施

##### (I) 工業大廈

3. 由於經濟轉型，本港不少工業大廈已經空置或未盡其用。同時，違規使用工業大廈(例如用途不符合規劃意向或土地契約條件，或兩者都不符)的情況非常普遍，以致經常出現一幢大廈同時作工、商業用途。這個情況值得關注，原因是工業活動往往帶來較高消防風險，與吸引大量顧客的商業活動難以兼容。

4. 行政長官在二零零九至一零年度的《施政報告》中宣布多項措施，以加快現有工業大廈的轉型，藉以提供合適的土地和樓面，配合本港不斷轉變的經濟和社會需要(包括六項經濟產業的需要)。為鼓勵重建及整幢改裝現有的工業大廈，政府會：

- (a) 降低位於非工業地帶而樓齡達 30 年或以上的工業大廈向土地審裁處申請強制售賣土地作重新發展的申請門檻，由業主須持有樓宇 90%業權降低至持有 80%業權；
- (b) 容許按特別契約修訂，以便為位於非工業地帶的工業大廈重建而評估地價時，可按照重建項目的最佳用途及擬議的重新發展密度來評定(即「按實補價」)；
- (c) 容許透過修訂契約作重建的業主，選擇以分期付款方式，按固定利率分五年攤付地價；
- (d) 容許選擇改裝而非重建工業大廈的業主，可以免繳豁免費用，在該樓宇的可使用年期內，或在現行契約期屆滿前，申請更改樓宇用途；條件是整幢樓宇均須進行有關改裝(即整幢改裝)，該樓宇的樓齡必須符合規定，而改裝項目已獲批規劃許可。

這些措施的詳情及實施安排另載於立法會參考資料摘要內。

## (II) 土地供應

5. 政府的政策是透過穩定而充足的土地供應，滿足社會各界的需要，藉以推動香港穩步發展。雖然去年發生金融海嘯，但物業市場已逐漸回穩，並日趨蓬勃。然而，近日個別成交創新高，而新樓宇單位供應相對較少，這現象已引起市民的關注。正如行政長官所公布，我們會密切監察市場情況，並在有需要時優化土地供應的安排。

6. 為了配合經濟機遇委員會提出的六項優勢產業，除透過活化工業樓宇提供所需的空間外，我們會繼續物色可供發展有關產業的用地。舉例來說，我們已劃定四幅用以興建醫院的用地，以配合在香港發展醫療服務的政策。在教育方面，我們已物色了兩幅宜於興建高等院校的用地。

7. 香港大廈林立，善用地下空間可為市區提供發展所需的用地。利用岩洞設置環境、安全及保安方面有特別考慮的設施，也是符合成本效益的做法。我們現正就地下空間的規劃發展進行策

略性規劃及技術研究，目的是透過倡議善用岩洞，促進可持續和多元發展。我們期望能提供具創意和可持續的解決方法，以紓緩香港土地短缺的壓力，並配合特定設施的需要，尤其是市區的設施。

### (III) 基建項目的政府開支

8. 二零零九至一零年度基本工程開支表現，完全符合原來預算的 393 億元，令人滿意，較二零零八至零九年度 234 億元的實際開支有顯著改善。

9. 在我們職責範圍內的各項重大基建工程，進展良好。啓德發展計劃第一期發展，包括擬議郵輪碼頭的首個泊位、跑道公園、政府合署和公共房屋發展，所需的基建工程已於二零零九年七月展開。當局將於二零零九至一零年立法會會期內，就土地平整工程及郵輪碼頭大樓的建造工程申請撥款。

10. 在落馬洲河套(河套區)方面，香港與深圳政府初步認為河套區可以高等教育為主，輔以高新科技研發設施和文化創意產業。雙方已共同展開全面研究，探討在互惠互利的基礎上發展河套區的可行性。

11. 在新發展區方面，我們已展開新界東北新發展區(古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺)的規劃及工程研究，初步發展大綱圖可於二零零九年第四季就緒，以便進行第二階段公眾參與。我們會參考為深港西部快速軌道可能以支線連接洪水橋的進一步研究所得的結果，檢討洪水橋發展區規劃及工程研究的展開日期。

12. 至於其他有助改善市民生活環境的大型工程項目，亦取得良好進展，包括在港島、荃灣和荔枝角的三項雨水排放隧道工程；以及第 1、第 2 及第 3 階段更換及修復水管計劃。我們亦已加快橫越主要道路水管的擬議更換及修復工程，例如在紅色幹道的擬議工程，以防再發生類似二零零九年八月告士打道的爆水管事件。

#### (IV) 創造就業

13. 除繼續推展大型基本工程計劃外，我們亦會着力推展更多小型工程，以期為建造業創造更多就業機會。

##### *小型工程項目*

14. 整體撥款所資助的小型工程項目，亦取得良好進展，特別是由於二零零九年的天氣較好，山泥傾瀉防治工程的進度比預期快。土木工程拓展署計劃在二零零九至一零年度進行更多山泥傾瀉防治工程，並會在二零零九至一零年度在總目 705 分目 5001BX 防止山泥傾瀉計劃(整體撥款)項下，申請 1 億元額外撥款。我們會先諮詢事務委員會的意見，然後向工務小組委員會及財務委員會申請撥款。這些額外工程將可進一步鞏固斜坡安全，亦可為建造業提供更多就業機會。

##### *樓宇更新大行動*

15. 為達致紓緩樓宇維修保養行業的失業情況及改善樓宇安全的雙重目標，政府與香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)攜手合作，在二零零九年五月七日推出「樓宇更新大行動」。

16. 由於大廈業主對「樓宇更新大行動」反應十分熱烈，財務委員會在二零零九年七月三日為這項計劃額外撥款 10 億元，使有關的預算總額達 20 億元(即由政府撥出 17 億元；房協與市建局各自撥出 1 億 5,000 萬元)。我們估計「樓宇更新大行動」可為約 2 000 幢目標樓宇的業主提供支援，並為建築和維修工人及相關的專業和技術人員創造 2 萬個職位。

17. 截至二零零九年九月三十日，房協與市建局已原則上批准 442 幢樓宇成為合資格的第一類別目標樓宇(即已設立業主立案法團的樓宇)。部分業主立案法團已在二零零九年第三季展開有關工程。我們至今亦已選定 460 幢樓宇為第二類別的目標樓宇(即組織維修工程上有困難的樓宇)。如業主無法統籌有關的維修工程，屋宇署會為這些樓宇進行工程。截至二零零九年九月三十日，屋宇署已為 69 幢列為第二類別的目標樓宇展開維修工程，並為建造業的專業和技術人員及工人創造了約 1 060 個職位。

## (V) 建造業的人力資源供應

18. 隨着基本工程計劃開支的急速上升，我們有需要確保我們擁有推展工程所需的能力，包括建造業能夠供應足夠的專業及督導人員和建築工人。

19. 有關專業人員方面，我們已委託顧問進行研究，結果顯示大部分與建造業相關的專業界別於未來數年在人手方面應不會出現重大問題。儘管如此。我們已擴大本局之下的畢業生專業訓練計劃的名額，並增加計劃的吸引力，以培訓更多年青的專業人員。我們也樂見私營機構亦已採取相類措施，以吸引新人加入。

20. 至於勞工／督導人員方面，建造業議會已委託顧問進行相類的研究，以評估和預測未來數年建造業工人和督導人員／技術人員的供求情況。雖然該項研究仍未作最後定稿，但建造業議會已實施多項措施，加強建造業工人的培訓，以處理技術錯配、建造業工人老化，以及年輕一代不願意加入建造業等潛在問題。建造業議會已採取多項措施，包括推出建造業青年就業計劃，以吸引年青一代加入。另外，亦與承建商合作推出特定工種（例如隧道鑽挖操作及爆破工作）的培訓課程。此外，隨着位於天水圍第112區的新訓練中心於二零零九年九月啓用，建造業議會亦已提升其培訓能力。

21. 與此同時，我們會繼續與建造業議會和業界持份者合作，以監察建造業人手的供求情況。

## (B) 「**優質城市 優質生活**」主題下的措施

### (I) 優化海濱

22. 我們會繼續加強海濱規劃的工作，並落實優化海濱措施，讓市民享用海濱。已完成或將在二零零九年完成的優化海濱項目包括大環山公園(海濱長廊)的美化工程、上環大笪地的海濱公園及沿觀塘公眾貨物裝卸區的200米海濱長廊。我們會繼續物色和推展優化海濱的新措施，例如紅磡海濱長廊的初步發展計劃，有關長廊將在2010年年初動工，並在年底竣工。我們會繼續確保規劃、土地用途和城市設計能貫徹政府在保護維港的目標，並讓市民盡早參與海濱的規劃、設計以至發展。

## (II) 保育中環

23. 中環見證香港由小漁村開發成亞洲國際都會的發展。今日的中環，是香港的行政中心和眾多本地、內地及國際金融和商業機構的所在地。行政長官在其二零零九至一零年《施政報告》中宣布多項饒富創意的計劃，目的在於為我們的子孫後代保育中環，以及將本港這個獨一無二的地區提升更高的台階。這些工程計劃均依照行政長官「進步發展觀」的概念，秉承政府對優化海濱和保育文物的承諾，並倡議增加綠化和連繫。這些計劃將可保育中環區內不少社會、歷史及建築特色，同時為這地區注入新生命和活力。

24. 保育中環措施包括下列八項指定計劃。**附件 2**載有相關的小冊子。

### (a) *中環新海濱一號用地和二號用地*

一如共建維港委員會所建議，我們會大幅降低一號用地和二號用地（即毗連中環四號至六號碼頭的“綜合發展區”及毗連國際金融中心二期的“商業”用地）的發展密度，讓市民可欣賞到維港更開闊的壯麗景色；並把因而減少的樓面面積轉撥至五號用地（即中信大廈以北的政府、機構或社區用地）。按照經修訂的設計概念，該處將會建設大型園景平台以連接商業中心區和新海濱。我們不會把一號和二號用地當作商業用地出售作寫字樓／酒店用途，而是以公私營合作方式把這兩幅用地打造成獨特的文娛樞紐和多元化用途區，並發展低層建築作展覽、零售、娛樂、文娛及社區用途，供大眾享用。

### (b) *中環街市*

我們將邀請市建局修復及活化中環街市成為「城中綠洲」，為中環鬧市增添極為需要的休憩空間及綠化環境，供中環上班一族、居民和市民大眾享用。新的地標將為四層高、集資訊與消閒於一身的地方，設有大型書店、食肆、休憩處、數碼資訊站、文化藝術活動中庭，以及約 1 000 平方米的天台花園。

(c) 前中央書院原址(即前荷李活道已婚警察宿舍)

我們會邀請有興趣的機構或企業提交建議，把該址改建和活化為創意產業的樞紐，提供展覽館、藝術及設計創作室、辦公室或各種與創意產業相關作業的商舖、創意產業的教育和培訓中心、海外到訪藝術家的旅舍等設施。而該址亦會包括一個中央書院遺址展覽中心及遺蹟展示區。

(d) 中區警署建築群

香港賽馬會注意到市民在二零零七年至二零零八年為期六個月的公眾參與期間所提出的意見，現正積極與其顧問修訂建築群的設計，以減低擬議新建築物的高度和體積。

(e) 中區政府合署建築群

我們最近完成了一項有關中區政府合署大樓的文物顧問研究。顧問研究的摘要、結論和建議已上載古物古蹟辦事處(古蹟辦)網頁(網址：[www.amo.gov.hk](http://www.amo.gov.hk))。根據顧問研究建議，中座及東座大樓將會保留作合適的再用，而新的用途將會配合其原來的設計，並對其原為政府總部的所在地表示尊重。政府已決定把這兩幢大樓分配給律政司使用，以重置現時位於金鐘道政府合署的辦公室。至於歷史及建築價值較低的西座大樓，則會拆卸作商業用途，我們會把部分土地重新發展為公園，以保護現有的綠化環境，並會制訂合適的高度限制及公眾通道的要求，以供未來發展之用。

(f) 美利大廈

由於美利大廈處於優越位置，毗鄰山頂纜車站及香港公園，而且對於位處市中心的高級酒店有龐大需求，因此美利大廈很有潛力改建成酒店。進行改裝也是更符合環保的做法。我們打算以公開招標方式批出美利大廈，並在投標條件加入保育規定。

(g) *前法國海外傳道會大樓*

前法國海外傳道會大樓現用作終審法院大樓。二零一一年年底，立法會將遷入位於添馬艦的新政府總部大樓，屆時，終審法院將會遷入前高等法院大樓，而前法國海外傳道會大樓將會空置。我們歡迎各界就該幢被列為法定古蹟的大樓的最適切活化用途提出意見，並預期會以公開的程序推展有關計劃。

(h) *香港聖公會建築群*

香港聖公會擬議重建轄下位於中環下亞厘畢道的建築群，以提供更多非牟利性質的社區服務。香港聖公會將保存建築群內四幢現有歷史建築，即會督府、聖保羅堂、前教堂禮賓樓及舊基恩小學。

(III) 綠化、園境及樹木管理

25. 按照二零零九年六月二十九日發表的《樹木管理專責小組報告——人樹共融 綠滿家園》(報告書)的建議，發展局將會肩負有關綠化、園境和樹木管理的整體政策責任。我們計劃在發展局工務科成立綠化、園境和樹木管理組，督導其轄下的綠化及園境辦事處和樹木管理辦事處，以便全方位地推行關於綠化、園境和樹木管理的政策工作和執行工作，確保更有效統籌相關部門的工作，並提昇在樹木管理方面的專業及技術水平。在擬設的綠化、園境和樹木管理組的督導下，各有關部門將會改善樹木風險評估的安排、加強培訓，以及推廣社區參與和公眾教育。

26. 我們在二零零九年七月二十八日，向立法會發展事務委員會簡介報告書的建議，並就設立擬議的綠化、園境及樹木管理組的人事編制建議諮詢委員。我們計劃於短期內提請人事編制小組委員會及財務委員會通過有關建議。

(IV) 文物保育

27. 去年，我們在文物保育的多個範疇取得良好進展。在政府方面：

- (a) 我們在第一期活化歷史建築伙伴計劃下，甄選了六個申請機構，以活化六幢政府擁有的歷史建築。在二零零九年七月獲財務委員會批准撥款後，把舊大澳警署修復為文物酒店的地盤工程快將展開，以期在二零一一年年中竣工。我們會在二零零九年十月至二零一零年六月期間，就芳園書室、荔枝角醫院、雷生春及美荷樓的修復工程申請撥款。至於毋需政府撥款資助的北九龍裁判法院項目，修復工程預期於二零零九年十一月展開，並於二零一零年八月完成；
- (b) 我們於二零零九年八月推出第二期活化歷史建築伙伴計劃。五幢歷史建築(即舊大埔警署、藍屋建築群、前粉嶺裁判法院、王屋村古屋及石屋)的申請將於二零零九年十二月底截止；
- (c) 自二零零九年三月十九日公布古蹟辦對 1 444 幢歷史建築的初步評級建議以來，我們接獲公眾及業主約 560 項回應(包括口頭或書面意見)。古物諮詢委員會現正研究初步的評級和接獲的意見，以期在二零零九年年底前就第一批歷史建築作最後評級。過程中如有需要，古物諮詢委員會再諮詢專家小組的意見；以及
- (d) 二零零九年九月，我們根據《古物及古蹟條例》宣布 41 項位於 6 個水塘區(即薄扶林水塘、黃泥涌水塘、九龍水塘、香港仔水塘、城門(銀禧)水塘和大潭水塘群)內的水務設施建築列為古蹟，永久保護。水務署已同時設立大潭水務文物徑，以推廣公眾享用這些設施。

28. 在私人方面：

- (a) 自二零零八年八月推出維修資助計劃以來，我們已批准 5 宗申請，並正處理另外 6 宗申請；以及
- (b) 為提供經濟誘因，落實保育私人歷史建築的政策，行政長官會同行政會議於二零零九年九月批准局部撤銷薄扶林的發展限制，以提供誘因，推動三級歷史建築“Jessville 大宅”的發展。根據這個“寓保育於發展”的

計劃，Jessville 會保留並活化為住客會所，並會安排開放給公眾參觀。

29. 文物保育專員辦事處在二零零九年推行了多項公眾參與及宣傳活動，對象為青少年及學生。我們會繼續這方面的工作。二零一零年的專題活動是社區外展工作，目的是在地區層面把區內的建築文物連合起來。

#### (V) 小型工程推展制度

30. 近日公眾對政府建築物和設施的保養維修工程表示關注，因為很多服務都是經由政府建築物提供予公眾的。有見及此，我們已成立跨部門專責小組，檢討各工務部門現行的小型工程推展制度。專責小組會研究現行制度的各主要方面，包括服務的推展模式、工程的優次及管理、工程進度的監察、工程質素的監控，以及改善與用戶部門和與市民之間的溝通。我們稍後會制定改善現行工程推展制度的建議，以提升效率和成效。

#### (VI) 升降機安全

31. 近日發生的升降機事故，引起不少公眾對於必須改善本港升降機安全的關注。為此，我們自去年十一月起實施了多管齊下的改善措施，包括加強《升降機安全實務守則》、改善升降機保養服務的採購安排、加強巡查、加強宣傳及公布嚴重升降機事故。我們會密切監察各項改善措施的實施進度。

32. 另外，我們已成立兩個專責小組，成員包括升降機承建商協會及職工會的代表，以檢討是否需要加強法定架構，並制訂《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)的修訂建議。有關建議包括為升降機及自動梯工人引入註冊制度、提高升降機及自動梯工程師的資格要求、檢討條例下的罰則和制裁行動、簡化紀律處分程序、就違規行為發出通知書，以及檢討安全標籤和定期檢查證書的規格和張貼規定。我們會在二零零九年十一月起展開為期三個月的公眾諮詢，以便及早修訂條例，以提升本港升降機的安全。

(VII) 自願參與「用水效益標籤計劃」

33. 食水是珍貴的資源。從可持續的觀點來看，節約用水是確保香港人有可靠和足夠食水供應的基本因素。有鑑於此，我們在二零零八年推出全面水資源管理策略，目的是以綜合、跨界別及可持續發展的模式，管理用水的供求。

34. 在用水需求管理方面，我們已加強有關節約用水的公眾教育。除其他措施外，我們會推行自願參與的「用水效益標籤計劃」，以加強公眾對用水裝置及器具的耗水量和用水效益的意識，方便他們正確選擇具用水效益的產品，從而節約用水。該計劃將會就不同的用水裝置及器具分期實施，首階段計劃已於本年推出，為淋浴花灑推行用水效益標籤；下階段計劃將會涵蓋水龍頭和洗衣機，並會在二零一零年實施。

## 總結

35. 我們歡迎委員給予意見，我們承諾會與立法會緊密合作，致力推展發展局政策措施。在未來三個月，我們的目標是與發展事務委員會和該委員會轄下的海濱規劃事宜小組委員會進一步討論下述事宜：

- 提升本港升降機安全，並制訂《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)的修訂建議
- 善用工業大廈，以配合本港經濟和社會轉變的需要
- 加強推展啓德發展計劃及擬議開設一個首長級薪級第 2 點職位
- 「邊境禁區的土地規劃研究」
- 「新界東北新發展區規劃及工程研究」
- 「中環新海濱城市設計研究」
- 私人發展項目內的公眾休憩空間

發展局

二零零九年十月十五日