

# 立法會發展事務委員會

## 二零一一至一二年《施政報告》及施政綱領 有關發展局的措施

### 引言

行政長官在二零一一年十月十二日發表題為「繼往開來」的二零一一至一二年《施政報告》。《施政報告》夾附施政綱領及「第三屆香港特別行政區政府主要施政成果」小冊子(施政成果小冊子)。施政綱領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。本文件匯報發展局所取得的施政成果及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行政長官為第三屆香港特別行政區政府訂定的「發展基建 繁榮經濟」及「優質城市 優質生活」兩項主題的工作。附件 1載有施政成果小冊子摘要所載有關發展局至今為止的工作進度。附件 2載有二零一一至一二年施政綱領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。

### 「發展基建 繁榮經濟」

#### (I) 基建發展

3. 二零一一至一二年度基本工程開支表現令人滿意，達至約 580 億元，為歷來最高，較二零零七至零八年度 205 億元的實際開支有大幅改善，亦較二零一零至一一年度的 498 億元開支有顯著的增加。

4. 我們正繼續推展本局政策範疇下的各項重大基建工程。在啓德

發展計劃方面，第一期發展的工程，包括興建租住公屋、郵輪碼頭大樓及配套基建設施等，正如期進行，預計會於二零一三年年中完成。繼二零一一年六月獲批撥款後，為北面停機坪住宅用地進行的基礎設施工程及啓德明渠的生物除污處理工程，已於二零一一年七月展開。

5. 至於蓮塘／香園圍口岸(口岸)計劃，為受計劃影響的竹園村興建重置區的工程正進行得如火如荼，預計會於二零一二年年初完成。工地平整工程及通往口岸連接路的詳細設計已於二零一一年三月展開。如撥款獲得批准，預計工程會於二零一三年年初展開。二零一一年九月初，港深兩地政府在口岸聯檢大樓概念設計國際競賽頒獎典禮上，聯合公布了得獎作品。我們會繼續與深圳當局聯繫，以推展聯檢大樓的設計。為方便乘客及車輛直達口岸，口岸內將增闢多項設施，包括公共停車場、私家車乘客上落處及行人隧道。

6. 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、更換及修復水管計劃，以及長遠防治山泥傾瀉計劃下的斜坡改善工程。

7. 港深兩地政府在二零零九年共同開展了「落馬洲河套地區規劃及工程研究」，旨在探討在河套地區發展以高等教育為主，輔以高新科技研發和文化創意產業用途的可行性。港深兩地在二零一零年年底／二零一一年年初同步舉行了第一階段公眾參與活動，研究現時進展良好。我們的目標是在二零一三年完成該研究。

8. 我們已展開了新界東北新發展區(包括古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區)的規劃及工程研究。新界東北新發展區將會提供土地應付長遠住屋和其他土地用途的未來需求，預計研究會在二零一三年完成。

9. 洪水橋新發展區的規劃及工程研究亦在二零一一年八月展開。我們的目標是在二零一四年完成該研究。

10. 除繼續推展大型基本工程計劃外，我們亦着力推展更多小型工程，以期為建造業創造更多就業機會，再加上在「樓宇更新大行動」(更新行動)下進行的樓宇維修工程，建造業的失業率因此由二零零九年二月至四月高峰期的 12.8%，下降至二零一一年第三季的 4.2%，是 13 年以來最低的失業率，同時反映出業界的人手漸趨緊絀。

11. 根據已規劃的基建計劃，我們預期未來數年每年的基本工程開支均會超過 600 億元，因而為建造業創造更多就業機會，亦進一步令這個行業的勞工市場人手緊絀。

12. 為確保能適時及有效地推展大型基建計劃，我們需要維持和培養一支人數足夠而且具備多種技能的建造業隊伍。為此，我們已獲立法會財務委員會批准一筆 1 億元的一次過撥款，其後，我們與建造業議會(議會)及其他主要業界持份者合作，加強對有意投身建造業的新血和在職業內人士的培訓和工藝測試，並進行更多推廣和宣傳工作，以吸引更多加入建造業。

13. 自從各項措施在二零一零年九月起分階段實施以來，我們在建造業人力方面的投資初步已見成效，情況令人鼓舞。在加強培訓計劃下，有更多人士投身建造業，特別是於二零一零年九月推出「強化建造業人力訓練計劃」之後，截至二零一一年九月底，已有大約 600 名學員參與該項計劃，並有超過半數人完成有關培訓。差不多全部學員都是新入行的，當中超過六成學員的年齡在 35 歲以下，顯示有更多青年人願意加入建造業。

14. 議會會繼續加強在培訓及工藝測試方面的工作，以確保業界有

一支夠熟練且具備多種技能的隊伍。鑑於市場對建造業工人的需求越來越殷切，加上工人需要時間以累積經驗，才能成為熟練技工，我們現正與議會緊密合作，通過探索各種不同的培訓模式，協助議會建立培訓能力。除了傳統的課堂講授外，議會在「承建商合作培訓計劃」亦取得良好進展，參與計劃的承建商會為建築工人提供實地訓練。

15. 鑑於未來的公共工程項目及私營機構的建造工程項目數量不少，我們會與其他主要持份者(包括議會、承建商和工會)合作，密切監察建造業的人力資源狀況及各項措施的成效，以合適的方法應付人手方面的需求。

## (II) 土地供應

### (a) 二零一一至一二年度的賣地計劃及持續的土地用途規劃工作

16. 我們繼續採用勾地表制度和政府主動賣地雙管齊下的安排增加土地供應。在二零一一年四月至十二月的三個季度，政府通過拍賣或招標主動推售的 21 幅住宅用地，以及一幅被成功勾出後通過拍賣售出的住宅用地，總共可提供約 7 400 個單位。繼今年年初售出前元朗邨「限呎樓」用地後，我們在本年度的賣地計劃中亦納入了 5 幅「限呎樓」用地作公開招標。我們已售出當中的 3 幅。這 4 幅「限呎樓」用地(連同前元朗邨「限呎樓」用地)，將可提供不少於 3 220 個中小型單位。為更好地確保單位供應數量，我們已在 3 幅面積較大的用地的賣地條款中，加入發展商須提供單位最低數目的要求，這些用地共可提供不少於 2 100 個單位。我們亦將在另外兩幅於十二月招標的用地加入相同的限量要求。

17. 除售賣政府土地外，鐵路物業發展項目一向是房屋土地的重要來源，特別是在提供中小型單位方面。位於南昌、荃灣西站五區(灣畔)、荃灣西站五區(城畔)和朗屏(北)的四個西鐵項目將提供共 7 471 個單位，包括 4 932 個(66%)中小型單位。南昌項目正進行招標，而我們現時的目標是於本季為該兩個荃灣西站五區項目招標。另外，我們就朗屏(北)西鐵項目進行的法定程序工作亦進展良好。

18. 總括而言，在二零一一至一二財政年度的首三季，通過政府主動賣地供應的土地、上述三個西鐵項目、市區重建項目、須修訂契約／換地的房屋發展項目，以及私人發展項目(無須修訂契約／換地)，將可提供約 20 000 個單位。

19. 新發展區的發展是十項大型基建工程之一，將會提供土地以應付本港長遠的房屋和其他土地用途的需求。新發展區的規劃工作正在進行中。預計新界東北新發展區及洪水橋新發展區所提供的土地最早可分別於二零一八年和二零二一年作發展用途。我們已於二零一一年七月獲立法會批准撥款，以展開東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究，俾便推展已規劃的東涌新市鎮餘下地區的發展及應付本港長遠的房屋需求。我們已就安達臣道石礦場用地展開規劃研究，並正就有關的住宅發展方案進行為期三個月的公眾諮詢。

(b) 增加房屋土地供應的措施

(i) 工業用地分區研究

20. 去年，規劃署完成了最新的「全港工業用地分區研究」。該研究旨在檢討「工業」和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內尚未進行發展的工業用地，並了解這兩個地帶內現有私人工業樓宇的使用情況，以探討更善用珍貴的土地資源的方法。該研究建議把大約 30 公頃的工業用地改劃作住宅用途，這有助增加房屋土地供應。

21. 建議改劃作住宅用途的用地分別位於荃灣、元朗、火炭、小瀝源、屯門、大角咀及粉嶺。當中的 5 幅（約 6.7 公頃）政府土地可供賣地或作公屋發展，並將提供共約 6 470 個單位（包括約 2 270 個私人單位及 4 200 個公屋單位）。餘下的 11 幅（約 22.7 公頃）私人土地則可提供約 14 260 個單位，但重建日期須由私人市場決定。

(ii) 檢討「綠化地帶」的土地用途

22. 隨着時間過去，劃作「綠化地帶」的部分用地的狀況可能已經改變，當中部分沒有植被、荒廢或已平整，因此失去其原有功能。作為增加房屋土地供應的措施，規劃署現正全面檢討各分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的土地用途。檢討的目的是理順劃作「綠化地帶」土地的界線，並物色可能適合作房屋發展或其他用途的土地。現時，當局已物色 15 幅總面積約為 50 公頃的土地作進一步技術評估，從而評估這些土地作住宅發展的潛力。這些土地大部分屬政府擁有。

(iii) 檢討政府、機構或社區用地

23. 對於劃作「政府、機構或社區」用途的用地，規劃署會不時與相關各局／部門檢討是否需要保留該等用地作預留用途。如某幅用地

因政策或實施計劃有變而無須保留作預留用途，規劃署會考慮該幅用地是否適合作其他用途，包括作住宅發展，並會按情況作出跟進。如認為有此需要，規劃署會根據《城市規劃條例》尋求修訂有關用地的土地用途。我們亦會考慮現時被私人公用事業設施佔用並具潛力發展房屋的用地。

(iv) 進一步研究具潛力發展房屋的用地

24. 此外，我們現正研究如何提升破落的鄉郊工業區及已荒廢的農地的發展潛力，以落實有關用地為優先發展區，並通過收回土地方式把有關用地作公共房屋發展，及提供所需的基礎建設，以作私人房屋發展。我們已物色 4 幅位於古洞南、元朗南、粉嶺／上水第 30 區用地及缸瓦甫具潛力發展房屋的用地作有關用途，有關用地的總面積共約 150 公頃。規劃署和土木工程拓展署會在二零一二年年底左右就上述選址展開相關的規劃／工程研究。

(v) 在維多利亞港以外填海及發展岩洞

25. 在二零一一至一二年度《財政預算案演詞》中，財政司司長宣布會在未來數年投放約 3 億元，就在維港以外填海和發展岩洞以增加土地供應進行研究和公眾參與活動。隨後，我們於二零一一年五月向發展事務委員會簡介計劃進行的研究和公眾參與活動。

26. 我們已於二零一一年三月完成善用地下空間的研究，並於同年五月向發展事務委員會匯報主要研究結果。建議的主要措施包括就搬遷政府設施進行詳細的可行性研究，特別是有關搬遷現有沙田污水處理廠、摩星嶺食水主配水庫及堅尼地城食水配水庫至岩洞，以騰出土地作其他有利及相配的用途，以及就岩洞發展的長遠策略進行研究。

我們會徵詢發展事務委員會，為進行上述研究的撥款申請尋求支持。

27. 我們已於二零一一年七月展開一項顧問研究，為公眾參與活動提供技術支援，讓參與討論的市民能在事前取得相關資料。我們已向城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會及轄下的規劃小組委員會簡介我們的公眾參與計劃，亦已於二零一一年七月向所有區議會發出資料文件。為蒐集公眾對上述填海及發展岩洞計劃的初步意見和主要關注事項，我們曾為相關智囊組織、商會和環保團體舉行聚焦小組討論會，亦曾在二零一一年八月和九月期間與個別學術界人士及專業人士進行討論。我們正着手進行初步技術研究，包括在全港物色合適地點填海和發展岩洞。我們計劃於二零一一年年底展開公眾參與活動及諮詢發展事務委員會。

### (III) 九龍東轉型

28. 香港是亞太區的主要金融和商業中心，地位穩固，惟在優質商業設施，特別是辦公室供應方面，嚴重求過於供。國家「十二五」規劃表明支持香港鞏固其作為國際金融、貿易、航運中心的地位，亦支持香港發展成為國際資產管理中心和離岸人民幣業務中心，香港在全球的影響力將日益增大。

29. 過去十年，越來越多跨國公司在香港設立區域總部和區域辦事處，這種趨勢持續不斷。區域總部和區域辦事處的數目由一九九七年的 2 514 間上升至二零一零年的 3 638 間，升幅達 45%。儘管需求殷切，但本港所有辦公室的總樓面面積只有輕微增長，由二零零零年的 1 214 萬平方米增至二零一零年的 1 429 萬平方米，增幅僅 18%。為了充分利用內地迅速發展的機遇，並維持香港主要金融和商業中心的地位，穩定而充足的優質辦公室供應至為關鍵。

30. 我們已將總共 14 幅商業／商貿用地納入二零一一至一二年度的賣地計劃內。這些用地將可提供約 60 萬平方米的總樓面面積(視乎量度結果而定)。在本年年底前，我們會出售 6 幅商業／商貿用地，共提供約 30 萬平方米的總樓面面積。我們會繼續物色更多合適的用地作商業發展。

31. 根據《香港 2030：規劃遠景與策略》研究的建議，當局應採取適當的規劃措施，以支持長遠的經濟增長。我們會繼續落實研究建議，整合及提升現有的商業中心區，並同時開拓商業中心區外的優質辦公室樞紐。具體建議包括通過騰出無須設於黃金地段的政府辦公地方，以及在都會區內具策略性的地點(例如啓德和西九龍)發展新辦公室羣，以增加寫字樓用地的供應。至於其他一般商業用地的需求(包括非黃金地段的寫字樓及傳統工業／貨倉用途)，亦會通過活化舊工業區和發展黃金地段以外的其他辦公室羣予以應付。

32. 九龍東地區包括啓德發展區、觀塘和九龍灣。由於本港製造業在八十年代大規模北移，加上機場在九十年代遷至赤鱸角，留下大量的工業大廈未有被充分使用。由於香港傳統的商業中心區已無法應付這些公司對優質辦公室的需求，一些私人發展商憑着敏銳的市場觸覺，把握時機，率先在九龍東進行發展，興建了一些高級的商業大廈和購物中心。區內已有約 140 萬平方米的辦公室落成。

33. 在二零一一至一二年《施政報告》中，行政長官宣布會採用富遠見、相互協調的綜合模式，加快把九龍東轉型為另一個具吸引力的商業區，以支持香港的經濟發展。具體而言，有關的工作將涉及土地用途檢討、城市設計、加強連繫及相關的基建設施。

(a) 九龍東概念總綱計劃

34. 爲了令這個前工業區順利轉型爲另一個主要商業中心區，基建工程和設施必須妥善設計，並與九龍東的整體環境、規劃和城市設計意念相配合。爲此，規劃署制訂了一份九龍東商業區的概念總綱計劃，並採用了方便暢達、嶄新面貌、優良設計和多元發展等策略－

(a) 方便暢達－我們構思興建環保連接系統，連接九龍灣、啓德發展區和觀塘，並會加設行人設施，例如行人天橋網絡和更寬闊的行人路。我們會就建議的高架單軌鐵路和其他環保連接系統諮詢公眾。有關環保連接系統初步研究結果的公眾諮詢詳情載於下文第 39 段。

(b) 以優良的城市設計，塑造該區的嶄新面貌－我們會改善街道景觀、綠化設施和公眾休憩用地，並會充分把握機會，在寬闊而連貫的海濱長廊塑造該區的嶄新面貌。

(c) 多元發展－九龍灣和觀塘將主要作辦公室和商業用途，除了通過毗鄰的啓德發展提供旅遊、體育和康樂設施外，我們亦會在九龍灣和觀塘區內的適當地點發展其他用途，例如臨街店舖、海濱咖啡座、設於碼頭的食肆和娛樂設施、遊艇停泊區和水上活動設施，以增添該區的朝氣活力，特別是在辦公時間後爲該區注入生氣。

35. 總括而言，規劃大綱圖有助將九龍東轉型爲一個方便暢達、面貌煥然一新、設計優良而又多元發展的地區。將九龍東轉型爲一個充滿活力的商業區，是政府在經濟轉型下爲把握新機遇而提出的建議。我們會令九龍東成爲更吸引商業活動的地方，使香港人受惠，亦令香港作爲全球金融和商貿中心的地位得以持續。

(b) 成立一個九龍東發展辦事處

36. 為落實這項重要措施，發展局會成立一個新的九龍東發展辦事處，負責引領、督導、監督和監管九龍東轉型的工作，並會倡議我們為九龍東所訂的目標，同時亦會邀請持份者和普羅大眾參與其事。這個辦事處會把區內私營機構所提出的計劃集中研究，並負責策導這項對本港極為重要的策略性發展項目。

37. 九龍東發展辦事處會負責宣傳九龍東概念總綱計劃，並為由私營機構提出有利九龍東發展或轉型成為現代化主要商業區的土地發展建議，提供一站式的諮詢和協調服務。此外，亦會為該區的基建發展提供方向，特別是負責項目管理、協調其他項目、帶領各方解決銜接問題和要求上的分歧，並密切監察相關項目的進度。

38. 政府會邀請公眾(包括相關的區議會和各持份者)參與總綱計劃的制訂工作，好讓各項改善建議能如期實施。為此，九龍東發展辦事處會為新計劃和項目，制訂全面而一致的公共關係和公眾參與策略，並會居中協調，以妥善回應公眾的要求和期望。我們正研究九龍東發展辦事處的理想架構，包括其與土木工程拓展署轄下九龍拓展處的啓德辦事處之間的角色，以及合適的人手編制。當我們有進一部資料後，便會諮詢發展事務委員會的意見，以便日後呈交立法會財務委員會轄下人事編制小組委員會考慮。

(c) 環保連接系統初步研究結果的公眾諮詢詳情

39. 為促進九龍東轉型，實有必要加強和改善區內連繫。我們已於二零零九年十二月委聘顧問進行「啓德環保連接系統可行性研究」，以實現啓德發展區的環保願景，並改善與毗鄰地區的連繫。研究結果顯示，在啓德發展區以至九龍東興建高架單軌鐵路，由於全港獨有，

故能吸引遊客及締造協同效應以帶動毗鄰地區的發展。由於這項涉及運輸模式的設施會帶來多方面的影響，我們認為在作出決定前有需要徵詢公眾意見，包括是否以路面的環保交通工具取代。無論如何，在環保鐵路連接系統啓用前，也要提供路面的環保交通工具，為初期遷入啓德發展區的居民提供服務。為配合公眾參與活動，我們計劃向發展事務委員會匯報有關結果，並打算在二零一二年下半年把蒐集到的公眾意見，再次徵詢發展事務委員會。

#### (IV) 活化工業大廈的中期檢討

40. 行政長官在二零零九至一零年《施政報告》中，宣布一籃子措施，便利舊工業大廈進行重建和整幢改裝，以提供合適的樓面，配合香港不斷轉變的社會和經濟需要。

41. 這些活化措施已於二零一零年四月一日起正式實施，而落實措施的進度良好。截至二零一一年九月底，地政總署共接獲 63 宗申請，並批出其中 35 宗，以整幢改裝申請為主。獲批的申請可提供合共 38 萬平方米經改裝或全新的總樓面面積。

42. 我們在二零一零年底至二零一一年九月期間，就一籃子活化措施進行中期檢討，並與不同持份者會面，蒐集他們對措施的意見和可作改善的地方。持份者普遍支持活化措施，但亦有建議一些可作優化的地方，以鼓勵更多和更優質的整幢改裝項目。

43. 經詳細考慮所有收集的意見後，我們決定推出下列優化措施－

- (a) 確認在經整幢改裝工業大廈的主要天台層設置獲豁免計入總樓面面積的公用設施(例如升降機機房)，從符合活化措施的申請準則角度而言，將不會視作增加建築物的高度。而在

經整幢改裝工業大廈外部安裝覆蓋層或幕牆，亦不會視作增加建築物的體積；

(b) 容許小規模改動建築物的現有構架，包括在現有大廈外殼內改動內外結構，條件是：拆卸外部結構的範圍不得超過現有大廈總樓面面積的 10%；以及大廈改裝後的總樓面面積不得增加；

(c) 鼓勵根據活化措施提交新整幢改裝的申請人參與「BEAM Plus」評估(但申請人無須取得特定的評級)；以及

(d) 延長根據活化措施提交申請的限期 3 年，即截止申請日期由二零一三年三月三十一日延至二零一六年三月三十一日。

44. 作為檢討的一部分，我們亦曾研究容許在現有建築物外殼以外加建新總樓面面積，以補回因整幢改裝工程而損失的總樓面面積(但前提是不增加總樓面面積)。但我們決定不引入這項建議，因為我們必須維持整幢改裝和重建之間的清晰分野，而這項建議可能被視為容許無須繳付土地補價而間接進行重建。我們認為免收豁免費的安排已提供足夠誘因予合資格的整幢改裝申請(在現行活化措施下，業主可免繳豁免費用，在現有工業大廈的整段使用期內或現行契約期內，改變這些大廈用途，兩個日期以較早者為準)，而其他容許業主補回因改裝工程而失去的總樓面面積的額外誘因，難有充分理據支持。

45. 現行活化措施的中期檢討結果和優化措施詳情，另載於有關立法會參考資料摘要。

購買及改裝工廈作水務署設施

46. 政府正牽頭落實活化工廈的措施。我們已向立法會申請撥款，以購買及改裝一幢工廈作水務署新界西辦事處，以便騰出旺角現有的貴重用地作更具效益的用途。此外，該改裝工廈會設置一個水資源教育中心，加強節約用水的公眾教育。我們會在該改裝工廈加設節能／節水裝置和器具，以樹立榜樣，並在活化工廈時，着力推廣環保建築設計。水務署已聘請顧問，為購買合適的工廈提供相關服務。

(V) 支援香港建築及相關工程專業人士在內地經營業務

47. 近年，內地經濟穩步增長，加上建造業發展蓬勃，為香港的建築及相關工程專業人士提供了不少商機。我們一直協助建造業的持份者藉着《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》（《安排》）取得的優惠待遇，以進入內地市場。

48. 自《安排》於二零零三年簽訂以來，本港的建造業共獲得 29 項優惠，並有 1 225 名建築及相關工程專業人士(分屬六個專業：建築師、結構工程師、規劃師、產業測量師、工料測量師和建築測量師)通過專業資格互認的機制，取得內地同業的專業資格。這些專業人士可以在全國各地註冊和執業(工料測量師)，又或根據各個先行先試計劃，在廣東省註冊和執業(建築師、結構工程師、規劃師和建築測量師)。

49. 在二零一一年八月，中央政府宣布向香港的服務提供者開放內地市場。根據有關計劃，已通過資格互認機制取得內地專業資格的香港建築及相關工程專業人士，均可在廣東省註冊和執業，並享有與內地擁有相同專業資格專業人士同等待遇。這些優惠措施有助本地建造業的專業人員在內地執業及設立公司。我們正與內地當局緊密合作，在《安排》的框架下，確保先行先試計劃有效實施，讓香港建築及相關工程專業人士能在廣東省註冊和執業。

## 「優質城市 優質生活」

### (I) 落實新的《市區重建策略》

50. 在二零零八年七月至二零一零年七月期間，我們進行了為期兩年的廣泛公眾參與過程。在過程中取得廣泛共識的基礎上，我們制訂了新的《市區重建策略》。新策略已於二零一一年二月二十四日生效。我們已全面推展所有在新《市區重建策略》內的主要新措施－

- (a) 在二零一一年六月，我們在九龍城區成立第一個「市區更新地區諮詢平台」（「諮詢平台」），採取地區為本、與民共議的方式推展市區更新工作。九龍城「諮詢平台」已舉行了兩次會議，並確立了來年的工作計劃，包括盡快推行地區規劃研究和社會影響評估，以及盡早進行公眾參與；
- (b) 我們已成立由市區重建局(市建局)撥款 5 億元設立的「市區更新信託基金」。基金已開始運作，並將提供獨立的經費來源，以資助向受市建局執行的重建項目影響居民提供協助的社區服務隊的運作；資助由「諮詢平台」建議的社會影響評估及其他相關規劃研究，以加強地區層面市區更新的規劃，以及資助由非政府組織及其他持份者提議的在市區更新範圍內進行的文物保育及地區活化項目。市區更新基金有限公司已於二零一一年八月十五日註冊成立為一所獨立擔保有限公司。該公司是基金的信託人，並將進行為達成基金宗旨的活動；
- (c) 市建局已公布其擔任「促進者」角色及執行「需求主導」重建模式這兩項促進市區重建的新計劃的詳情，並於二零一一年七月二十六日開始接受有興趣的業主的申請。為配合市建

局的籌劃工作，「需求主導」重建項目的申請將於二零一一年十月三十一日截止。至於「促進者」計劃服務則全年接受申請，不設期限；

(d) 市建局已推出「樓換樓」計劃，為受該局開展的重建項目影響的自住業主，提供現金補償以外的另一個選擇；及

(e) 我們正籌備於二零一二年上半年把啓德發展區的一幅指定用地交予市建局以推行「樓換樓」計劃。這批「樓換樓」單位預計會於二零一六年入伙。

## (II) 締造優質及可持續建築環境

51. 為回應公眾對建築環境的質素及可持續性以及所謂「發水樓」問題的日益關注，行政長官在其二零一零至一一年《施政報告》中宣布，我們會收緊就私人樓宇提供總樓面面積寬免的政策，以及引進優質及可持續建築設計的準則，例如要求新建樓宇加入樓宇分隔或增加建築物的通透度、樓宇後移和綠化等設計元素。

52. 屋宇署就總共 15 份為落實新措施而擬備的新訂／修訂作業備考擬稿，諮詢了建築業界的持份者和土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會。考慮到業界表達的實際關注，並為引入環保樓宇設施提供較大空間，屋宇署對作業備考的擬稿作出了一些修改，並於二零一一年一月三十一日發布作業備考的最終版本。新規定適用於二零一一年四月一日或以後所遞交的建築圖則。我們會繼續監察落實該一系列措施。

## (III) 文物保育

53. 除了推行「保育中環」<sup>1</sup> 的文物保育項目外，我們的其他文物保育措施亦進展良好。在政府方面 —

- (a) 第一期活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)的六個活化項目當中，前北九龍裁判法院已活化為薩凡納藝術設計(香港)學院，該學院已於二零一零年九月開始營運。其餘五個項目預計會由二零一一至二零一二年陸續開始營運；
- (b) 至於第二期活化計劃下有關舊大埔警署、藍屋建築群和石屋的活化項目，我們擬於二零一一年年底至二零一二年上半年期間向立法會工務小組委員會和財務委員會申請撥款；
- (c) 我們已於二零一一年十月七日推出第三期活化計劃。活化四幢歷史建築(即景賢里、必列啫士街街市、虎豹別墅和前粉嶺裁判法院)的申請將於二零一二年二月截止；
- (d) 截至二零一一年九月為止，古物諮詢委員會(古諮會)已確定 1 185 幢歷史建築<sup>2</sup> 的評級。古諮會會繼續為歷史建築評級，並首先敲定已納入 1 444 幢歷史建築名單內餘下項目的評級，然後處理由公眾建議作出評級的新增項目／類別<sup>3</sup>；以及
- (e) 古物事務監督於二零一一年六月宣布把下白泥五十五號碶

---

<sup>1</sup> 行政長官在其二零零九至一零年《施政報告》中宣布「保育中環」措施，當中包括八項饒富創意的項目，藉以保育中環區內不少文化、歷史及建築特色，同時為這個地區注入新生命和活力。這些項目的實施進度載於附件 3。

<sup>2</sup> 這數字包括新增的建議評級項目，以及已納入香港 1 444 幢歷史建築名單的歷史建築，當局曾於二零零九年三月至九月期間就該名單所列建築物的建議評級諮詢公眾。

<sup>3</sup> 若有切實需要及早作出評級，古諮會將會靈活地提前討論個別新增項目的評級。

堡列為法定古蹟，使本港法定古蹟的總數增至 99 個。此外，古物事務監督於二零一一年一月把何東花園列為暫定古蹟，讓何東花園得到為期 12 個月的法定保護，同時亦讓古物事務監督有更多時間考慮應否把何東花園列為法定古蹟。

54. 在私人方面－

(a) 自維修資助計劃於二零零八年八月推出以來，我們已批准了 14 宗申請，而截至二零一一年九月為止，另外有 15 宗申請正在處理當中；

(b) 行政長官會同行政會議已批准就下亞厘畢道香港聖公會中環建築群的地段的契約修訂及香港聖公會於畢拉山金文泰道另一地段的原址換地徵收象徵式地價，以保育香港聖公會中環建築群內的四幢歷史建築。當該寓保育於發展的項目完成後，香港聖公會可提供更多元化的社區服務，而且亦可增加中環建築群向公眾開放的程度，讓公眾人士可以更好地欣賞該四幢歷史建築，社會可因而受惠；以及

(c) 自何東花園如上文第 53(e)段所述被列為暫定古蹟後，我們一直積極與何東花園的業主商討保育方案，務求既能兼顧文物保育的目標而同時尊重私人業權。

55. 去年，文物保育專員辦事處舉辦了連串公眾教育計劃及活動，旨在鼓勵更多不同的社區團體參與文物保育工作，例如由二零一零年十二月起舉辦文物旅遊博覽，展示香港富特色的文物建築；於二零一一年四月及五月為市民大眾和持份者舉辦景賢里開放日，以及為配合辛亥革命一百周年紀念，於二零一一年下半年舉辦講座和導賞團。我

們亦正籌辦於二零一一年十二月十二日至十三日舉行的國際文物保育會議，預計會吸引逾 400 名本地及外地人士參加。

#### (IV) 加強本港樓宇安全

56. 行政長官在二零一零至一一年《施政報告》中宣布一套多管齊下的新模式，以進一步加強本港樓宇安全，當中涵蓋立法、執法、對業主的支援及協助，以及宣傳和公眾教育。我們已在過去一年通過及落實多項加強樓宇安全的重要立法建議。小型工程監管制度已從二零一零年十二月起全面實施，而為強制驗樓計劃及強制驗窗計劃提供法律框架的《2011 年建築物(修訂)條例》已於本年六月獲通過。在本立法年度，我們將提交一項附屬法例，以列明強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的運作細則，並提交一條條例草案，實施多項新措施，以加強建築事務監督的執法權力，阻嚇不遵從法例的情況，並鼓勵業主承擔本身的責任，保養和維修其物業。我們於二零一一年五月向立法會提交《升降機及自動梯條例草案》，現正與立法會緊密合作審核該條例草案，目的是盡快加強對升降機及自動梯安全的規管。

57. 屋宇署自二零一一年四月起實施了新的僭建物執法政策，擴大須即時取締的僭建物涵蓋範圍，以涵蓋絕大部分位於樓宇外部的僭建物。屋宇署亦已展開大規模行動處理分間單位。我們亦從二零一一年起展開一項全港清點行動，清點所有位於樓宇外部的僭建物，為未來的執法行動及政策制定建立一個有用的資料庫。

58. 至於新界豁免管制屋宇上的僭建物，我們已公布將通過循序漸進的策略，有系統地加強對上述屋宇現存僭建物的執法工作。我們會根據僭建物違例的嚴重程度、對建築及公眾安全構成的風險，將現存的僭建物歸納分類，並會採取相應的措施，按序逐步予以取締。我們現正籌劃有關方案的執行細節。在未來數月，我們會向新界村民展開

廣泛宣傳，加強他們有關僭建物對佔用人及公眾安全構成風險的意識，並就可附建於有關屋宇的構築物和設施提供明確指引。隨後，我們將積極取締那些違例情況嚴重和對樓宇及公眾安全具較高潛在風險的現存僭建物(即使這些僭建物並未構成迫切危險)。對其他違例情況較輕及潛在風險較低的僭建物，我們將會推出一項僭建物申報及安全檢核計劃，以遏止新建僭建物的出現。

59. 我們一直與香港房屋協會(房協)和市建局緊密合作，協助有需要的業主進行維修和保養工程。經完成全面的檢討後，房協和市建局轄下多個財政支援計劃已於二零一一年四月整合為「樓宇維修綜合支援計劃」。在該計劃下，所有有需要的業主會獲提供一站式服務，亦可向該兩個機構任何一個遞交各項由政府撥款的計劃的申請。在過去一年，我們亦繼續推行更新行動。撥款總額達 35 億元的更新行動將資助超過 3 000 幢樓宇的業主保養他們的樓宇，並共創造逾 6 萬個就業機會。

60. 我們舉辦了大規模的公眾教育運動，在本港培養樓宇安全的文化。除了通過「社會監察」計劃，動員公眾舉報樓宇安全問題外，我們亦以創新及度身訂造的宣傳渠道傳遞有關樓宇安全的信息。

#### (V) 全面水資源管理

61. 我們於二零零八年公布推行全面水資源管理策略，這是一項為平衡原水供求而制訂的長遠策略，以配合香港的可持續發展。過去數年，我們致力教育市民特別是學童節約用水，我們將加強教育公眾節約用水，並設立水資源教育中心，向公眾示範各類節水措施、供水方法和處理技術、滲漏探測方法及水壓管理技術等。此外，我們亦一直推行自願參與的「用水效益標籤計劃」，以助市民正確選擇節約用水的器具，從而達致節約用水的目的。我們正進行用水研究，以找出家

庭用戶一般的用水模式，以推廣可持續用水。我們計劃擴大對服務行業及商界的宣傳工作，而這些界別的用水量佔全港總用水量的四分之一。我們亦會舉辦推廣活動，例如參觀、講座、節水運動和比賽，以提高市民節約用水的意識。

62. 分階段進行的水管更換及修復計劃，進展良好。該計劃是要更換／修復約 3 000 公里老化的水管。第 1 及第 2 階段的工程已大致完成，而第 3 及第 4 階段的工程則在積極進行。截至二零一一年九月底，已更換／修復共 1 649 公里的水管，水管爆裂的宗數已由二零零零至零一年度高峰期約 2 500 宗，回落至二零一零至一一年度的 609 宗。水管滲漏率亦由二零零一年的 25%，下降至二零一一年的 20%。我們計劃在二零一二年年初展開水管更換及修復計劃餘下各期工程，以便於二零一五年完成整個計劃。

63. 現時的東江水供港協議將於二零一一年年底屆滿。我們會向委員簡介二零一二至一四年間東江水的供水安排、對財政的影響及我們向立法會財務委員會申請追加撥款以支付二零一一至一二年度東江水費用的建議。

64. 為開拓多元的食水供應來源，我們會緊貼海水化淡技術的最新發展，而有見於過去數年科技進步令海水化淡的成本下降，我們正密切留意這個潛在供水來源的經濟可行性。我們已在將軍澳預留一幅土地，並會就在該址興建海水化淡廠進行可行性研究。

65. 全面水資源管理策略下其中一項主要措施，是積極考慮使用再造水作非飲用用途，以減少對食水的需求。為此，我們正在新界東北部的上水、粉嶺及新發展區研究使用再造水作沖廁及其他非飲用用途。

## (VI) 防洪

66. 雨水排放整體計劃是我們為減少區域性水浸風險及提供全面解決方法而採取的策略。計劃下所進行的研究旨在檢視和找出研究範圍內現有雨水排放系統及相關設施的不足之處。該計劃的檢討，將可提供一個區域性評估，當中已計及區內的最新發展。我們會檢討東九龍及西九龍的雨水排放整體計劃，以評估這些地區現有排水系統的表現，並建議長遠及短期的改善措施，以減低水浸風險。

67. 我們一直推行防洪計劃，包括三項雨水排放隧道工程計劃，並會在二零一二年展開在跑馬地的地下蓄洪池建造工程，以提高易受水浸影響地區的防洪水平。我們亦會進行研究，以評估靠近民居的河道的水浸風險，並會為這些居民設計一個警報系統。

## (VII) 建築的可持續發展－零碳排放建築物

68. 為減低建造業的溫室氣體排放，並樹立良好榜樣，我們在二零一一年六月着手進行一項採用低碳建造措施的研究。研究會首先釐定各個典型建造工序的溫室氣體排放量，然後擬定良好作業守則，以減低排放。研究獲業界支持和參與，而我們亦深感欣慰。

69. 建築物用電佔全港耗電量約 90%，並佔全港溫室氣體排放量 60%。為配合全球氣候轉變的挑戰及香港的可持續發展，以低碳排放甚至零碳排放方式進行建造工程是我們的主要措施。為倡導這方面的工作，我們正與議會合作，把議會在九龍灣的前培訓場地發展為公眾休憩用地，主題為「低碳生活」，有關計劃包括建造園景區及零碳排放建築物。這幅優質的公眾休憩用地，將可配合政府活化及把九龍東轉型為本港另一個商業中心區的新政策。

70. 設置該零碳排放建築物的目的，是作為可供國際及本地建造業借鑒的建築物，能做到所輸出的可再生能源可以抵銷建築物的溫室氣體排放量，節能表現遠勝海外同類的建築物。該零碳排放建築物會採用適用於本港家居及辦公室環境的各類節能及低碳建築設計及技術，目的是要提高公眾的意識，從而過低碳及可持續的生活。建造中的園景區及零碳排放建築物亦會提供優質的公眾休憩用地，以供在附近辦公的人士及居民享用，並可成為重要的旅遊景點。我們預期可於二零一二年年中開放該零碳排放建築物及公眾休憩用地。

## 總結

71. 我們歡迎委員給予意見，我們承諾會與立法會緊密合作，致力推展發展局的政策措施。在未來三個月，我們的目標是與發展事務委員會進一步討論下述事宜：

- 訂立推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的附屬法例
- 東江供水
- 中區政府合署西座重建計劃
- 蓮塘／香園圍口岸與相關工程
- 藉填海及發展岩洞增加土地供應 — 第一期公眾參與活動
- 有關發展環保連接系統以提升與九龍東的連接研究

發展局

二零一一年十月十二日