

# 立法會發展事務委員會

## 二零零八至零九年《施政報告》及施政綱領 有關發展局的措施

### 引言

行政長官在二零零八年十月十五日發表題為「迎接新挑戰」的二零零八至零九年《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。

2. 鑑於委員關注到基本工程項目的進度，特別是過去一年的建築成本大幅上漲，故此，我們藉此機會盡早向委員匯報哪些經核准工程項目的核准工程預算須予提升，以便支付合約准予的合約價格調整，又或使已經招標的工程項目得以施工（見第 28 至 32 段）。如獲得委員支持，我們會在二零零八年十一月七日的工務小組委員會今年度首次會議上提交撥款申請，然後再提請二零零八年十一月二十一日財務委員會會議，以免對這些經核准工程項目造成阻礙或延誤。

### 《施政報告》及施政綱領中的措施

3. 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**載有二零零八至零九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。

## **基建發展作為香港發展的動力**

### **基建項目的政府開支**

4. 相信各委員已知悉，我們曾在二零零七年十月二十三日向委員會作簡報，當時的關注是基本工程計劃的開支水平偏低。我們隨後亦解釋，基本工程計劃開支由二零零四至零五年度高峰期的 314 億元開始下降，是由於數項已規劃的大型工程項目（例如啓德發展計劃、中環灣仔繞道，以及灣仔發展計劃第二期），均需要較長時間完成法定程序，以及進行包括公眾參與等有關籌備工作而沒有如期開展。二零零七至零八年度的基本工程計劃實際開支只有 205 億元，是過去十年以來最少的一年。

5. 為履行行政長官所作出致力推動基建發展的承諾，發展局及其轄下各工務部門，竭力加快現有工程項目的進度，以及各小型工程項目的推展。在各方面的共同努力下，截至二零零八年八月底的基本工程計劃開支表現，令人滿意。目前，我們預期二零零八至零九年度的工程總開支，約達 230 億元，較二零零八至零九年度預算原先估計的 218 億元多出 12 億元，或較二零零七至零八年度的開支多出 12%。目前，各工務部門正在為二零零九至二零一零年度的預算草案編訂來年各工程項目的預算開支，與此同時，我們預期二零零九至二零一零年度的基本工程項目開支將會有更大幅的增長。

### **十項重大基建工程及其他大型工程項目的進展情況**

6. 過去一年，當局已致力推展行政長官在二零零七至零八年《施政報告》中公布的十項重大基建工程（十大基建）的籌劃工作。工程施工期間會為建造業創造大量職位。十大基建的其中三項，即新發展區、落馬洲河套區及啓德發展計劃，現正由發展局予以推展。我們藉此機會，向委員匯報這三個項目的最新情況：

**(a) 新發展區**

7. 我們已在二零零八年六月展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」，以制定發展藍圖，為推行包括古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺的「三合一」新發展區內各項發展提供指引。現行的目標是為新發展區提供所需的基建設施，以配合預計在二零一九年首批遷入的人口。該研究的第一階段公眾參與會在本年年底進行。我們的目標是在二零一一年完成新界東北新發展區的研究。

8. 至於位於洪水橋的另一個新發展區，我們現時正就已規劃的鐵路基建概括影響進行初步研究，而研究的範圍包括這個新發展區。有關研究可為洪水橋新發展區的規劃及工程研究提供資料。我們計劃在二零零九年年中展開這項規劃及工程研究，在二零一二年完成。不過，這些發展區是為配合未來十年的人口增長而規劃的，我們應按原定時間表推展有關的規劃工作，而不應只是為了增加基本工程開支而加快步伐。

**(b) 落馬洲河套**

9. 我們已與深圳市政府成立聯合工作小組，名為「港深邊界區發展聯合專責小組」，以加速進行邊界區一帶的規劃及發展研究工作。港深兩地曾在本年六、七月期間分別就落馬洲河套地區的未來發展用途舉行公眾參與活動，以蒐集公眾意見，專責小組已在二零零八年九月十八日的會議上聽取了所得結果的匯報。

10. 正如行政長官在《施政報告》中表示，港深兩地受訪者均支持高等教育、高科技研發及創意工業等可行用途。兩地政府會以此為基礎，在未來幾個月與主要持份者進行更深入討論，以期可敲定土地的具體用途及發展模式。我們會在本年年底向立法會申請撥款，以便可在明年年中左右展開全面的規劃研究。

**(c) 啓德發展**

11. 啓德發展計劃已進入落實階段。在政府決定斥資興建郵輪碼頭後，我們已展開郵輪碼頭泊位及相關土地平整工程的籌備工作。我們的目標，是分別於二零零九年年初及二零一零年年初展開詳細設計及建造工程，以便在二零一三年年中啓用首個泊位。至於郵輪碼頭大樓，我們會同步進行其設計及建造工作，以縮短所需時間。我們計劃在二零一五年年初完成一所設施齊備的大樓。據我們所知，商務及經濟發展局會另行就發展郵輪碼頭一事向委員簡介。

12. 另一方面，我們快將完成基建工程的設計，以配合公共房屋及啓德政府辦公大樓的發展。我們擬於二零零九年年中動工，並於二零一三年年初完成有關的工程。鑑於啓德發展計劃的面積和規模龐大，發展局對計劃的實施進行監管，並已制定數項工程項目組合，以確保工程得以順利和有效推展。繼立法會去年批准一個工程項目後，我們打算再為另外五個工程項目尋求總數約 24 億元的撥款。

**其他大型工程項目**

13. 除了十大基建外，其他大型工程項目的規劃工作亦一直取得良好進展。舉例來說，我們會與深圳政府合作推行蓮塘／香園圍口岸工程計劃。該計劃於二零一八年完成時，將可大大改善過境交通。我們已在港深邊界區發展聯合專責小組之下，成立一個專責小組監督計劃實施。我們稍後會尋求立法會支持撥款，以便展開勘察和初步設計研究。其他正在積極規劃的大型工程項目包括：

- (i) 西港島線；
- (ii) 淨化海港計劃第二期甲；
- (iii) 新「3+3+4」學制下的各項校園改善工程項目；
- (iv) 中環灣仔繞道及灣仔發展計劃第二期；

- (v) 舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程；
- (vi) 污泥處理設施；
- (vii) 中九龍幹線；
- (viii) 跨灣連接路及將軍澳藍田隧道；
- (ix) 更換及修復水管工程第4階段；以及
- (x) 大埔濾水廠擴建工程。

這些工程項目展開後，基本工程計劃開支在未來數年便會增加。

### ***建造業推展工程的能力***

14. 由於基本工程計劃開支急速上升的時期已到來，我們實須確保我們擁有推展工程所需的能力，包括建造業的整體勞工供應量，以及政府內部或顧問可提供的專業及督導人員。

15. 關於建造業的勞工情況方面，雖然最新一季（二零零八年五月至七月）的失業率仍然維持於 6.7%，但擴充基本工程計劃將可提供更多就業機會，故此我們須前瞻未來，以研究或會出現的技術錯配（例如各類工作所需的工人種類），以及在有需要時加強培訓。此外，我們亦須處理其他問題，例如建造業工人老化，以及年輕一代不願意加入建造業等。就此而言，建造業議會現正進行研究，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。發展局亦已委託顧問進行一項相關研究，對象為建造業的專業人員。這兩項研究均包括諮詢建造業的持份者。研究結果將提供給有關方面，並在有需要時提交發展事務委員會，用以制定出一套最能符合未來需要的策略。

16. 關於政府本身的工程推展能力，發展局現正評估情況。我們初步認為施工前的階段經常會出現困難和延誤，因此有需要加強高層

的策略性統籌工作，使困難可得到快速解決，而工程項目可按既定的時間安排得以實施，以配合社會的需要。在進行這項工作時，我們會先行審視調配現有資源的可能性。若需要額外資源，我們會按既定的機制，向立法會尋求批准。

## **「優質城市 優質生活」主題下的措施**

### **優化海濱**

17. 維多利亞港是香港重要的天然資產。因應公眾對優化維港供公眾享用的殷切期望，以及市民對海濱發展日益關注，我們會投入額外資源，以加強海濱規劃政策及優化海濱措施的推行。我們會採取以下具體措施：

- (a) 在規劃地政科成立專責隊伍，由一名首席助理秘書長擔任主管，以處理與海濱有關的規劃及土地事宜；
- (b) 盡量開放更多空置的政府土地（包括現時以短期租約租出的合適用地），以便發展連貫不斷的海濱長廊；
- (c) 物色可行的臨時及即時優化海濱項目，以便盡早落成供公眾享用；
- (d) 統籌在海濱規劃方面的跨部門工作；以及
- (e) 在訂定及實施長遠和即時優化海濱項目方面，按需要加強區議會、共建維港委員會及公眾的參與。

### **文物保育**

18. 未來數年，文物保育會繼續是發展局的工作重點。自二零零七至零八年《施政報告》公布新的文物保育政策，以及一系列推動文物保育的措施後，政府已成立文物保育專員辦事處，並在多個範疇取得良好進展。

19. 在政府方面：

- (a) 我們已就所有新基本工程項目推行文物影響評估機制。此舉可確保文物地點免受影響，但倘若影響屬無可避免，必須把有關影響減至最低和制定緩減措施；
- (b) 我們已推行「活化歷史建築伙伴計劃」。該計劃旨在向非牟利機構提供財政援助，以便把選定的歷史建築活化再用。該計劃的反應非常熱烈，我們就首批七幢政府擁有的歷史建築共收到 114 份申請。當局已成立活化歷史建築諮詢委員會，成員包括相關專業人士和專家，負責審議有關申請。預計本年年底便可完成首批歷史建築的審批工作。我們會尋求立法會批准，從行政長官在二零零七至零八年《施政報告》中預留的 10 億元中撥款，以便推行成功申請的計劃。此外，我們正籌劃就該計劃推出第二批歷史建築；
- (c) 我們已完成有關《古物及古蹟條例》(第 53 章)(該條例)所訂的古蹟宣布制度與古物諮詢委員會(古諮會)的評級制度間的關係的檢討，並正就未來路向與古諮會進行討論；
- (d) 我們的目標，是在本年年底前，完成有關約 1 440 幢歷史建築的全面評級工作，並就檢討結果諮詢古諮會；
- (e) 過去一年，我們已根據該條例，把三幢歷史建築(瑪利諾修院學校、景賢里及青洲燈塔建築群)宣布為古蹟，予以永久保護。至於位處薄扶林道 128 號的歷史建築(Jessville)，雖然我們在該建築被古諮會列為三級歷史建

築時，已撤銷其暫定古蹟的資格，但我們現正就寓發展於保育的可行建議與有關業主進行商討；以及

- (f) 我們已就海外地區採用建築規範，以便活化再用歷史建築的做法，以及海外地區活化歷史建築的經驗，進行研究。我們會視乎情況，把有關做法和經驗應用於我們的文物保育工作。

20. 在私人方面：

- (a) 我們已在景賢里個案中，首次應用有關提供經濟誘因的政策，透過與業主進行非原址換地，以保育私人擁有的歷史建築。目前，事件的進展良好，待城市規劃程序完成後，便可進行批地工作；與此同時，該址正在一名內地專家的督導下進行修復工程；以及
- (b) 我們已推出一項資助計劃，以便維修私人擁有的已評級的歷史建築。在該計劃下，獲資助的業主須把建築物作適度開放予市民參觀。

21. 由於文物保育專員辦事處負起聯絡中樞點的工作，使我們得以加強各項文物保育計劃的公眾參與工作及討論。我們於二零零八年一月至五月期間，推出宣傳和公眾參與運動，所舉辦的活動包括展覽、研討會、攝影比賽等。此外，我們亦開設了專用的文物保育網站 ([www.heritage.gov.hk](http://www.heritage.gov.hk))，以及出版雙月通訊「活化@Heritage」，以加強與市民大眾的有效聯繫。

22. 在來年我們會推展下列主要的文物保育和活化項目：



(a) 中央書院（即前荷李活道已婚警察宿舍舊址）

去年，我們曾就該址包括其歷史價值、發展潛力和限制，以及該區的周圍環境等事宜進行多項研究。我們於二零零八年二月至五月期間進行推動公眾參與的工作，並接獲各界就如何善用該址的寶貴意見。行政長官已在《施政報告》中公布該址將永久不予銷售，並會推動公眾找出最佳方法以活化該址作教育和創意工業用途及同時反映該址的歷史價值。我們擬在明年進行邀請意願書的工作或舉辦公開發設計比賽，邀請私人機構、專業人士及有意營運的機構就如何最佳地活化再用該址，提出創新的建議；

(b) 中區警署建築群

在香港賽馬會（馬會）於二零零七年十月至二零零八年四月期間進行了為期六個月的公眾參與工作後，當局與馬會訂立伙伴合作關係，以便在多個規範的基礎上，推展保育和活化中區警署建築群項目。馬會現正與其建築師合作就新建築物提交一份修訂概念設計。這份設計會回應在公眾參與期間市民所表達對新建築物的關注。有關工程項目須進行法定程序，包括根據《城市規劃條例》及《環境影響評估條例》的程序，市民將有機會表達意見；以及

(c) 歷史建築的商業用途

我們亦會就如何善用具有商業潛力的歷史建築，探討各種方案。我們特別計劃邀請私人營運者，就活化再用虎豹別墅提交意願書。其中一個可能用途，是把該址用作酒類相關設施，以助推廣香港酒業的發展。

## **可持續的建築環境**

23. 我們一方面致力回應公眾對樓宇體積及高度的關注，另一方面積極探討環保與可持續的樓宇設施、設計與標準所帶來的效益。相關的政府部門已詳細檢討在樓宇提供環保設施的現行安排，亦檢討了根據《建築物條例》豁免計算總樓面面積是否需要設定上限。我們已進行多項調查和研究，以評估現時豁免計算總樓面面積的成效和公眾對環保設施政策的看法。我們亦已委聘顧問進行研究，就提升都市居住環境的可持續樓宇設計的設施提供意見。由於有關課題複雜，而且對本港的建築環境有廣泛的影響，我們認為在作出任何改變之前，必須邀請公眾參與有關過程。我們計劃與可持續發展委員會合作推展公眾參與過程，以便找出最可取的方案。

## **私人發展項目內的公眾休憩空間**

24. 鑑於市民近日對私人發展項目內公眾設施尤其是休憩空間的提供、管理及運作表示關注，發展局正因應公眾意見檢討有關政策，及政策實行方面的事宜。我們擬探討一套機制，使私人發展項目內提供的公眾休憩空間在位置、佈局、設計與園景方面盡可能滿足市民的訴求。我們正尋求方法，以確保有關業權人公正而有效地履行其義務，管理和維修保養該等設施，並把設施開放給公眾使用。

25. 為提高透明度，並讓公眾人士能得悉並享用私人發展項目內的公眾設施，發展局已發放第二份私人發展項目的名單，這些發展項目的業權人須根據土地契約或「撥出私有地方供公眾使用的契約」(公用契約)，在其項目內提供及管理各項公眾設施。一俟準備就緒，我們會公布載有較早期或新落成發展項目的最新名單。

## 核准工程預算有所增加

### 建築成本激增

26. 我們留意到自二零零七年年中開始，建築材料價格逐步上漲。附件 2載有材料價格上漲趨勢的圖表。舉例來說，在二零零八年七月，鋼筋的成本指數已較二零零八年一月、二零零七年七月及二零零七年一月（即在半年、一年及一年半之間），分別上升 48%、90% 及 150%。

27. 這些材料價格及整體勞工成本的增幅，已在投標價中反映。建築署編訂的政府樓宇工程投標價格指數<sup>1</sup>顯示，二零零八年第二季的指數較上一季上升了 14%，較過去 12 個月則上升了 48%。此外，由房屋委員會編訂的投標價格指數，亦反映了大致相若的增幅（二零零八年第二季較上一季上升了 11%，較過去 12 個月則上升了 42%）。

附件 3載有投標價格指數的上升趨勢。

28. 材料價格及勞工成本的上漲，已造成兩個問題：合約中訂有價格調整條文而正在施工的工程項目缺乏足夠資金，用以應付價格的波動，而招標中的工程所收回的投標報價遠高於核准工程預算。我們須立即處理這些問題，使工程的施工不會受阻，而合約的批出亦不會延誤。現時整體的情況如下：

- (a) 有 25 項已開始施工的工程項目，其核准工程預算的原定價格調整，不足以支付已上漲的勞工及材料價格；

---

<sup>1</sup> 投標價格指數由建築署按照經接納標書的資料每季編訂一次。

(b) 有 8 項尚未施工的工程項目，其投標報價遠高於原來預算，故其核准項目預算須予提升，然後工程項目才可施工；以及

(c) 有 2 項尚未施工而急需上馬的工程項目將於二零零八年十一月招標，而根據現行市場趨勢（即投標價格急劇上升），其核准項目預算須予提升，然後工程項目才可施工。

29. 關於 28(a)段，有關工程項目載於**附件 4**。這些工程訂有合約條文，可根據工資及材料價格的變動，調整政府土木工程及建築合約所支付的款項。訂定合約價格條文的目的，是把基本工程合約的風險，由作為聘用人的政府與承建商公平分擔。按合約價格調整所支付的款項，是根據建造業工資及材料成本指數在投標時與支付款項時這些指數當時價值的差額，按每項成本指數預設的相對比例而計算出來。由於材料價格急劇上漲，因合約價格調整而支付的款項近年已大幅上升。這 25 個工程項目的核准工程預算原本的价格調整撥款，現已不足以支付已增加的合約價格調整，因此，這 25 個工程項目的核准工程預算須予增加，以彌補不足之數。

30. 附件 5 載有提交工務小組委員會由二零零零年三月開始，由固定價格轉為按付款當日價格計算的工程費用價格調整因素摘錄。二零零一年四月至二零零四年三月期間的價格調整因素主要為負數，使價格調整亦為負數。其後採用的價格調整因素相當溫和，不足以應付合約價格急劇上漲所須支付的款項。舉例來說，6711TH 工程計劃 — 八號幹線-青衣至長沙灣段的價格調整預留撥款為 1 億 2,310 萬元的負數（即在工程項目獲准時預計材料價格會下降）。在材料價格急劇上漲後，預計按合約價格調整所需的最新款額為 12 億 3,000 萬元。我們現建議把核准工程預算增加 6 億元，而餘下按合約價格調整所需的額外款項，將以工程項目的應急費用抵銷。另一個例子是 8051MM 工程計劃 — 威爾斯親王醫院擴建大樓，在有關工務

小組委員會文件的價格調整預留撥款為 1 億 2,490 萬元。預計按合約價格調整所需的最新款額須為 4 億 1,390 萬元，因此須增加 2 億 8,860 萬元。

31. 至於第 28 (b)方面，相關的工程項目清單載於**附件 6**。目前，共有七項建築工程及一項道路工程須提升核准工程預算才可施工。就這些工程項目而言，各工務部門均已仔細審議每個工程項目的細節，並總結認為在現行市場情況下，相信即使重新招標，但在核准工程預算的規限下，亦難以吸引任何理想的標書。相反，重新招標會令工程項目延誤最少六至九個月，情況極不理想。這情況對於因政策所需的教育設施，又或是為地區居民而設的康樂設施（例如東涌游泳池），更為明顯。

32. 至於第 28 (c)方面，相關的工程項目清單載於**附件 7**。這兩項工程項目已開展了地基工程，並會在二零零八年十一月招標承建主要工程。根據最新的投標價格指數及招標前估算，這兩項大學校園發展計劃的核准工程預算須予以提升，才可動工進行主要建造工程。鑑於有迫切需要改善香港大學及香港中文大學的校園設施，故當局支持有關院校的建議，同步進行招標及尋求提升核准工程預算。

33. 待徵詢委員的意見後，我們建議在十一月七日的工務小組委員會會議上提交提升這三類工程項目的核准工程預算的撥款申請，以供考慮，以免進一步延誤這些工程項目的進度。

34. 展望將來，近日的金融海嘯或會影響建築成本，特別是材料價格。我們會密切監察有關情況。

## 總結

35. 歡迎委員給予意見，我們承諾會與立法會緊密合作，致力在未來四年推展發展局各項重點工作。此外，亦歡迎委員就提升三類甲級工程的核准工程預算的建議，提出意見。此舉可讓我們及早尋求工務小組委員會／財務委員會的批准。

發展局

二零零八年十月十五日