

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)。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

二零零九至一零年施政綱領小冊子 有關發展局的措施一覽表

下文臚列了二零零九至一零年施政綱領小冊子所載由發展局推展的措施。我們有 6 項新措施和 42 項持續推行的措施，主要屬於「發展基建 繁榮經濟」及「優質城市 優質生活」兩大主題。

發展基建 繁榮經濟

新措施

我們會推行下列措施：

- 推行政策措施，加快私人工業大廈的全幢改裝或重建，特別是位於非工業區的舊工廈，以提供可用的土地和樓面，配合本港不斷轉變的經濟和社會需要。
- 展開策略性規劃和技術研究，以便有計劃地開發地下空間，藉此推廣善用岩洞，以促進香港的可持續發展。

持續推行的措施

我們正推行下列措施：

- 在重大基建方面，提升我們在解決跨局及跨部門事宜的能力，推行高度的公眾參與，以及處理可能影響重大基建項目進度的策略性事宜。
- 檢討建造業各範疇的人力資源策略，以應付未來基建工程項目推展時的需求。
- 就蓮塘／香園圍口岸的設計，包括客運大樓及連接道路網等，繼續進行詳細工程研究。
- 進行新界東北新發展區規劃及工程研究（包括古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區），以期滿足將來的房屋及其他土地用途需

求，並就洪水橋新發展區研究進行準備工作。我們的目標是在二零一一年完成有關新界東北新發展區的研究。

- 透過「港深邊界區發展聯合專責小組」與深圳市政府緊密合作，共同進行研究，探討以高等教育為主，輔以高新科技研發設施和文化及創意產業，發展落馬洲河套區的可行性。專責小組會繼續督導其他跨界發展事宜（如邊境通道和邊境地區發展）的進一步研究和規劃工作。
- 為縮減邊境禁區的覆蓋範圍，推行所需立法和行政措施，以及為被剔出禁區的土地制訂發展計劃圖。
- 透過高層次緊密監察，全力推行發展香港經濟必需的大型基建項目，例如啓德發展計劃。
- 繼續與建造業議會緊密合作，跟進提升建造業水平的各項措施，特別是推廣工地安全的措施。
- 與建造業議會合作，繼續全面檢討建造業的人力資源狀況。
- 與建造業工人註冊管理局緊密合作，以協助推行建造工人註冊及分階段實施禁止條文。
- 加強與內地有關當局合作，以協助本地建造業藉着《安排》拓展商機及推動專業資格互認工作，並與內地城市就大學畢業見習生調派訓練計劃繼續合作，以鼓勵人才交流及加強合作。
- 在考慮主要持份者的意見後，完善對《土地業權條例》的擬議修訂，以期於二零一零年內把有關修訂提交立法會審議。
- 按部就班落實經修訂的「大嶼山發展概念計劃」所載建議，以實現使大嶼山得到平衡而協調的發展的願景。
- 監察在勾地表內以試驗計劃形式推出的「限作酒店發展」用地，以鼓勵業界興建酒店，支持香港旅遊業發展。
- 與香港房屋協會及建造業議會合作，務求在天水圍第 115 區發展長者住屋計劃，以及在第 112 區興建建造業工人訓練中心方面，取得成果。至於天水圍第 112 區餘下部分，我們繼續積極考慮其他可善用該地的方案，為天水圍區的居民創造更多就業機會。

優質城市 優質生活

新措施

我們會推行下列措施：

- 在發展局成立綠化、園境及樹木管理組，監督轄下綠化及園境辦事處和樹木管理辦事處，讓涉及綠化、園境和樹木管理的決策和執行工作可採用全方位方式推行，確保更有效統籌相關部門保育樹木的工作，並提供更專業的樹木管理意見和服務。
- 檢討現時推展小型工程的制度，以提高服務效率及成效。
- 提出修訂《升降機及自動梯（安全）條例》的建議，以加強升降機及自動梯的安全。
- 推行自願參與的「用水效益標籤計劃」，以加深公眾對節約用水的認識，並方便用戶選擇具用水效益的水務裝置及器具。

持續推行的措施

我們正推行下列措施：

- 與六個中選的非牟利機構緊密合作，落實與「活化歷史建築伙伴計劃」第一批建築物相關的項目。
- 推出「活化歷史建築伙伴計劃」第二批建築物，讓非牟利機構以營運社會企業形式，將五幢歷史建築加以活化再利用。
- 就活化及再利用虎豹別墅籌劃商業招標。
- 與香港賽馬會以伙伴合作關係推展保育和活化中區警署建築羣。
- 着手邀請非牟利機構提交建議，以活化再利用前中央書院遺址（即前荷李活道已婚警察宿舍）作推廣創意產業的用途。
- 繼續在新界發展全面單車徑網絡，以改善市民生活質素。
- 為全面更換及修復水管計劃，繼續致力推展詳細設計及建造工程。

- 繼續進行 16 段明渠的覆蓋及／或綠化工程，務求不遲於二零一四年完成，以改善附近的居住環境。
- 展開元朗市中心明渠改善工程的初步設計工作，以提升當地環境質素和明渠的生態價值。
- 在公共工程項目中，繼續推廣使用具能源效益的裝備及再生能源系統。
- 推展市區餘下地區的《綠化總綱圖》建議的綠化工程，隨後展開新界《綠化總綱圖》的預備工作。
- 完成有關在私人發展項目內提供公眾休憩空間的政策檢討，包括公布關於在這類項目內營運公眾休憩空間的擬議管理指引。
- 與可持續發展委員會合作，就採取適當措施減低建築物的體積並締造更佳和更能持續的建築環境，諮詢公眾。
- 發展一套以效能為準的規管制度，以促進現代和創新的樓宇設計。
- 根據《2008 年建築物（修訂）條例》及《建築物（小型工程）規例》，實施小型工程監管制度，以簡化處理該等工程的法定程序，改善樓宇規管和樓宇安全。
- 就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃擬訂條例草案，規定私人樓宇業主定期檢查樓宇和窗戶，並於二零零九至一零年度向立法會提交有關條例草案。
- 與香港房屋協會及市區重建局（市建局）緊密合作，推行 20 億元的「樓宇更新大行動」，協助破舊目標樓宇的業主進行維修及保養工程。此外，繼續透過公眾教育、宣傳及專業團體的參與，加強私人樓宇的管理及維修工作。
- 推行防洪計劃以提升易受洪水威脅地方的防洪水平，以及於二零一一年年初完成檢討新界北區及新界西北區雨水排放整體計劃的工作。
- 展開「長遠防治山泥傾瀉計劃」，包括鞏固人造斜坡及有潛在風險的自然山坡，以銜接完滿結束的「防止山泥傾瀉計劃」。

- 就灣仔和旺角地區改善計劃與市建局緊密合作，以保留區內特色，以及美化該兩個地區。
- 爲了改善居住環境，我們會繼續在有充分理據的情況下，在所有分區計劃大綱圖加入清晰的地積比率／總樓面面積、覆蓋率及／或建築物高度的發展限制。
- 就減低西鐵元朗站物業發展密度，敲定有關的修改方案。
- 透過公眾參與，加強海濱的規劃工作和落實優化海濱的措施，使海濱可供市民及遊客享用；並確保規劃、土地用途及城市設計，貫徹保護及美化維多利亞港的目標。
- 繼續推展《市區重建策略》檢討，以期在二零一零年年中或之前完成檢討和建立共識。
- 透過新成立的發展機遇辦事處，爲非政府機構和私營企業的土地發展建議項目提供一站式諮詢和統籌服務。這些項目會爲社區帶來更廣泛的經濟及社會利益。

發展民主 提升管治

持續推行的措施

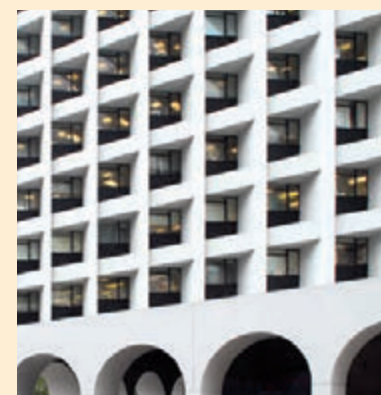
我們正推行下列措施：

- 繼續檢討小型屋宇政策，以期擬訂初步建議作更深入討論，並繼續落實一套加快處理小型屋宇申請的精簡程序。
- 繼續在港島西及南區地政處推行以專責小組形式處理契約修訂和換地申請的計劃；在地政總署總部集中處理「高效益」個案的土地補價釐定工作；以及繼續尋找方法以加快處理土地交易。

美利大廈

簡史

美利大廈位於中環的優越位置，由當時的工務局設計。建築物於1969年竣工。這幢27層的建築物是當時最高的政府建築物。



建築特色

美利大廈的窗口方位經過精心設計，以防止過多的直射陽光進入，此設計於1994年贏得「建築物能源效益獎」的優異獎。美利大廈周邊被主要幹道及道路圍繞，建築物另一出色的設計是其行車通道巧妙地與陡峭的紅棉路連接。

建議用途



當美利大廈現時的寫字樓於2011年年底遷往添馬艦的新政府總部大樓後，美利大廈將會空出。鑑於建築物處於優越位置，毗鄰山頂纜車及香港公園，以及市中心對高級酒店的龐大需求，美利大廈很有潛力改建成酒店。經過適當的改建工程及添加相關附屬設施後，新酒店將會成為海外遊客極佳的選擇。改裝也是更符合環保的方案。



前法國海外傳道會大樓 (現為終審法院大樓)

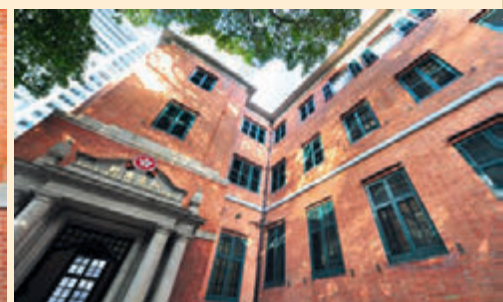
簡史

前法國海外傳道會大樓曾於1843年至1846年作為香港總督官邸。傳道會大樓於1953年轉售予香港政府，並曾用作不同政府部門的辦事處，直至1997年，該址成為終審法院的座落地。



建築特色

前法國海外傳道會大樓以花崗石及紅磚蓋成，屬新古典風格建築。由於其歷史意義，大樓於1989年根據《古物及古蹟條例》被列為法定古蹟。



建議用途

2011年年底，立法會將遷入位於添馬艦的新政府總部大樓。屆時，舊高等法院大樓會進行裝修，而終審法院將會遷入裝修後的舊高等法院大樓。這座前法國海外傳道會大樓將於數年後空出作活化再用。當局歡迎各界就該大樓最適切的活化用途提供意見，並預期會以公開的程序推展有關計劃。



www.devb.gov.hk



附件 2

保育中環
己丑選堂



發展局

我們的「中環」

若我們能走過時光隧道，返回19世紀初的時空，我們將難以想像當日人煙稀少，背靠群山峻嶺，面向天然海港的香港島北岸一片狹窄土地，將會成為亞洲國際都會的核心地帶。

當香港於1841年成為殖民地時，現稱「中環」一帶曾被稱為「維多利亞城」。發展首先由軍事設施和行政中心開始，緊接而來的是商人和傳教士，而中環亦日漸發展為各行各業人士的

聚合點。透過多次的發展、重建和填海工程，中環得以不斷成長壯大。完善的公路和鐵路網絡將中環聯繫到城市的每一角落，以及我們的國際機場。

中環不足二百年的歷史，見證香港的高速發展，由小漁村開發成轉口港，由製造業中心轉變成服務業中心，以至今日的國際大都會和環球金融中心。中環在香港的發展過程中一直擔當政治、法律、軍事、商業、金融、

教育、文化、旅遊、宗教和生活的心臟和樞紐。今日的中環，是香港的行政中心和眾多國際及內地金融和商業機構的所在地。儘管眾多奪目的高樓大廈不斷落成，不少昔日的建築和特色仍獲得保留，這一切融合和演變成為我們今日獨一無二的中環風格。

經過超過一個世紀的驚人發展，我們現正站在十字路口，需要思考如何將中環帶往更高的台階。持續發展經濟一直是香港賴以

成功的因素，我們需要繼續為發展鋪路，但與此同時我們亦要為子孫後裔適當保育我們珍貴和獨特的文物遺產，使我們的下一代能為我們留給他們的一切感到自豪。

依照「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系，我們集合了一系列饒富創意的項目，以延續中環的傳奇。



中環新海濱

|簡史|

中環新海濱的土地經由填海取得，彌足珍貴，標誌着中環最終的海岸線。維多利亞港是舉世知名的勝景，而中環正位處這個香港標誌的中心點。經廣泛的公眾討論後，我們已準備就緒，向廣大市民介紹中環新海濱城市設計大綱，特別是位於國際金融中心第二期與公眾碼頭之間兩幅主要用地的設計藍圖。

|一號和二號用地的設計概念|

共建維港委員會已達成共識，降低一號用地（即毗連四號至六號碼頭的綜合發展區用地）和二號用地（即國際金融中心二期以北的商業用地）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）。經修訂的設計概念透過建設大型園景平台連接商業中心區和新海濱，以切合有關的期望。



|建議用途|

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。

中環街市

|簡史|

中環街市的前身，是早年為居於中環一帶華人開設的廣州市場。在香港的歷史檔案中，中環街市一直是中西文化和新舊交替的匯聚點。

古物諮詢委員會在1990年中環街市列為三級歷史建築。在1994年，部分的中環街市改建作中環購物廊，成為半山自動扶梯的起點。中環街市在2003年3月正式停止運作。

|建築特色|

中環街市在1939年建成，是當時盛行的現代簡約主義的建築例子，亦是後期藝術裝飾主義衍生出來的一門風格。街市大樓的特色是簡單的橫向線型，而整個建築設計是從大樓的實用功能出發。

|建議用途|

市區重建局會活化中環街市成為「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，並為中環上班族提供一個時尚的消閒去處。

街市大樓享有地利之便。市民可從德輔道中、皇后大道中及半山自動扶梯直達街市大樓。活化後的中環街市會變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。



中區警署建築群

|簡史|

中區警署建築群是英國殖民地時期初期至近年的香港法治、司法及懲教綜合中心。該建築群由三組宏偉的建築物組成，即中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄。中區警署的建築物於1864年至1919年間建成。前中央裁判司署及域多利監獄分別建於1914年及1841年。大部分域多利監獄的原本建築物在第二次世界大戰期間被炸毀。

|建築特色|

中區警署建築群內的建築物，組成一群標誌着香港早期法治的歷史建築。就建築學而言，建築物主要為維多利亞/愛德華式殖民地風格，並代表著僅存於城市中心的19世紀後期至20世紀初期的建築群。就其歷史重要性，中區警署建築群內的建築物在1995年根據《古物及古蹟條例》被列為法定古蹟。



|建議用途|

香港賽馬會（馬會）與政府以伙伴合作關係，共同推展保育和活化中區警署建築群的工作，將之發展為結集歷史建築、文化藝術及旅遊的中心，以供市民享用。建築群將會提供藝廊及劇場等設施，以在本港推廣現代視覺及表演藝術。

馬會注意到市民在2007/08年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概念設計，以減低擬議新建築物的高度和體積。

荷李活道已婚警察宿舍

|簡史|

荷李活道已婚警察宿舍座落荷李活道/士丹頓街「蘇豪區」一帶，毗鄰孫中山史蹟徑，前身是前中央書院的校址。建成於1889年的中央書院是第一所為公眾提供高小和中學西式教育的官校，標誌著香港公共教育的發展新階段。

在第二次世界大戰期間，該校舍受到嚴重破壞，並於1948年拆卸以興建已婚警察宿舍。荷李活道已婚警察宿舍是首所為包括華人的已婚員佐級人員提供的住所，藉以提升前綫警員的士氣。

|建築特色|

從建築而言，這兩座已婚警察宿舍反映朝向當時的現代建築主義，簡單地滿足了功能上的要求，而建造方式和選料方面則反映當年的建築時尚。鑑於其建築特色，把這兩座已婚警察宿舍建築保留，並予以活化再用，以惠及社群，乃是最理想的安排。

|建議用途|

荷李活道已婚警察宿舍現址已選定作為活化和推廣創意產業用途。經適當地改造，該處可成為創意產業地標，提供包括展覽館、創作室、辦公室或商舖供應廣告、設計、藝術、電影及錄影、數碼娛樂、音樂、電視及電台製作、印刷及出版等的創作室或辦公室；教育和培訓中心、海外到訪藝術家的旅舍等用途，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。



香港聖公會建築群的重新發展

|簡史|

香港聖公會建築群為重要的宗教地標，座落於恬靜地段，離熙攘的蘭桂坊只有數百米。建築群包括四幢重要的歷史建築：會督府（始建於1848年）、聖保羅堂（1911年）、前教堂禮賓樓（又稱馬丁樓，1919年）及原為聖保羅書院（1851年）南翼的舊基恩小學。

前三幢現為或擬議為一級歷史建築，最後一幢為擬議三級歷史建築。

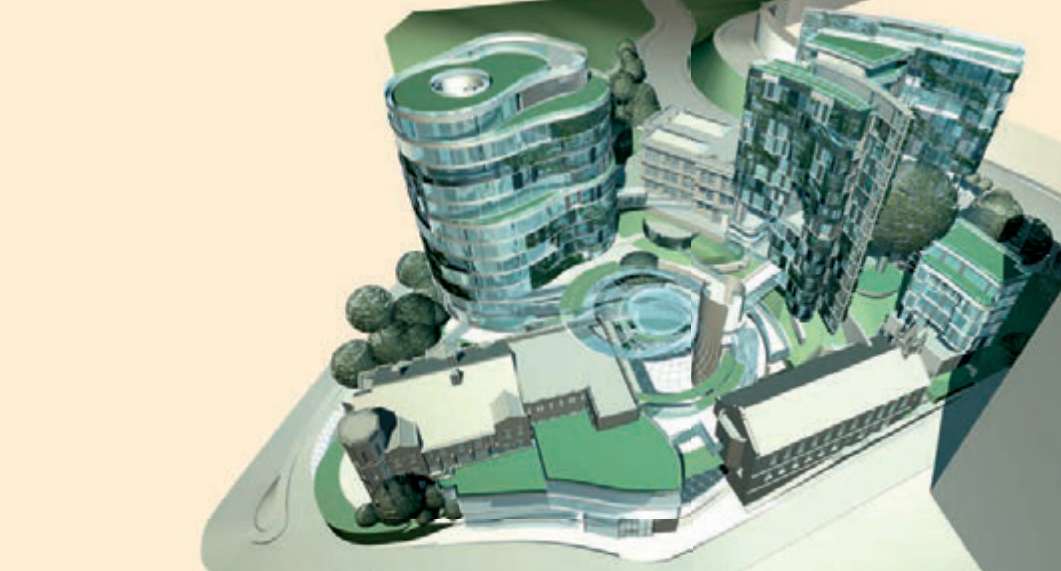
|建築特色|

香港聖公會建築群位於中環的重要地段。該四幢歷史建築均具重要組合及社會價值。會督府現時是香港聖公會教省辦事處，而聖保羅堂至今仍為一所教堂作崇拜用途。第二次世界大戰的日佔時期，這教堂曾被徵用作日軍憲兵訓練學校。

前教堂禮賓樓樓高三層，大樓先後成為多位傳教士的居所，當中包括著名作家韓素音。舊基恩小學原為聖保羅書院的一部分。聖保羅書院為一所歷史悠久的英文學校，曾培訓中國傳教士及基督教教師。在1953年，雖然部分建築已遭拆毀，但基恩小學仍沿用該處作為臨時校舍。建築物現正由香港聖公會明華神學院使用。

|建議用途|

香港聖公會將會重建該建築群，並保存四幢歷史建築。該會將會興建一幢全新綜合社區大樓，向社區提供更多非牟利社區服務。整項重建計劃均以非牟利為基礎，透過擴展社區服務及兼顧文物保育，為社區帶來極大裨益。



中區政府合署建築群

|簡史|

中區政府合署建築群的三幢大樓均為戰後樓宇，分三階段建成：東座於1954年落成；中座及立法局會議廳於1956年落成；西座則在1959年落成。立法局於1985年遷往現址後，中座新翼亦於1989年擴建而成。座落下亞厘畢道的西座在1998年進行了大規模的改建。

|建築特色|

大樓均為低矮建築物，位處草木蔥鬱的環境。建築群表現出20世紀初至中期盛行的實用主義建築風格特色。多年來，三幢大樓的外部都曾經改建，包括加建樓層和改變裝飾等。三幢大樓中，以中座細緻的裝飾處理最具建築特色；而西座則設計上平平無奇，建築價值較低。毗鄰的香港禮賓府及其他歷史建築，增添了此地點的歷史和文化價值。

|建議用途|

隨著現時中區政府合署的辦公室於2011年底遷往添馬艦新政府總部，這三幢大樓將會空置。根據新近完成的文物顧問研究，中座及東座兩幢大樓將會保留作適當的再用，而新的用途必須配合其原來的設計，及對其原為政府總部的所在地以示尊重。將這兩幢大樓分配給律政司作辦公室用途，是一個極佳的安排。歷史價值及建築特色較低的西座大樓則會被拆卸作商業用途，部分土地會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。

