

## 第VII章：規劃地政

---

7.1 規劃地政局局長蕭炯柱先生應主席邀請，介紹2001至02年度規劃地政局的政策大綱，以及重點講述3個優先範疇，即香港的長遠規劃策略，改善樓宇及招牌的安全和及早維修，以及加快市區重建計劃(附錄V-6)。

### 控制土地供應

7.2 劉炳章議員提到，地政總署署長最近公布政府有意撥地予房屋委員會(下稱“房委會”)，讓房委會尋找私人發展商合資發展房屋計劃。根據當局的構思，在這些合資計劃下，30%的房屋單位會指定為公共房屋(下稱“公屋”)單位，餘下的單位則屬於私人單位，推出市場發售。他關注到，政府將無法控制撥予房委會的土地的發展步伐，因此，該項建議與政府供應足夠土地以保持物業市場穩定的一貫政策並不一致。

7.3 地政總署署長澄清，該項建議只適用於房委會正考慮重建的屋邨之間的政府土地，目的是促進整區的綜合發展。他向議員保證，政府當局無意將“供申請售賣土地一覽表”上的土地撥予房委會。至於30%的比例，地政總署署長澄清，該比例只是例子，旨在說明如何在混合式房屋計劃中實行單位分配。地政總署署長回應劉炳章議員的進一步詢問時表示，該項建議所涉及的土地價格，或會隨每個個案增減，目前尚未有明確的規定。他強調，有關的政策局仍在考慮該項建議。

7.4 規劃地政局局長表示，為提高透明度及保持物業市場穩定，政府當局將會在明年作出努力，主動促進私人發展商與擁有土地的公共團體之間的協調，並就供應土地的時間及有關土地的位置提供明確的資料。

7.5 地政總署署長回應劉慧卿議員的質詢時澄清，他在前一日舉行的記者招待會上，只是表達自己對物業市場的意見，並非鼓勵任何人置業。市民應自行決定是否在此時置業。

### 市區重建計劃

7.6 譚耀宗議員促請政府當局預留土地興建公屋單位，以安置受市區重建計劃影響的長者。規劃地政局局長表示，擬議成立的市區重建局(下稱“市建局”)將推行一項為期20年的計劃，包括在9個目標區進行的200個市區重建項目，以及25個土地發展公司(下稱“土發公司”)未完成的項目。將9個目標區集合重建的新策略，將會使市建局獲得充足的土地資源，並可更靈活地與安置安排的代理(房委會及房屋協會)合作，就安置受影響租戶制訂興建租住公屋的計劃。當局預期市建局作出安置安排時，會諮詢有關人士。

7.7 劉炳章議員察悉，在地政總署分目003項下的一筆14,775,000元撥款，將用作支付負責管理土發公司或日後成立的市建局轄下重建計劃的清理土地工作的30名員工的薪金，當局將會向土發公司或市建局(視何者適用而定)收回該筆款項。他關注到，土發公司是否已作出承諾，即使市建局不會成立，該公司仍會償付該等開支。地政總署署長證實，當局已作出安排，只要土發公司仍然運作，便須向地政總署支付市區重建工程的開支。

### 小型屋宇申請

7.8 鄧兆棠議員質疑，當局在2000至01年度實際共批准1 400宗小型屋宇申請，為何在2001至02年度的目標，只是批准1 200宗申請。地政總署署長解釋，地政總署的目標，是每年處理1 200宗小型屋宇申請。不過，獲批准申請的最終數目，須視乎鄉村擴展區的供應量而定。此外，處理申請所需時間的長短，亦取決於個案的複雜程度。地政總署署長認為，以基準數字作為2000至01年度的目標，是實事求是的做法。鄧議員反駁地政總署的決定，並且指出，若按照此進度，將需10年以上才能完成處理餘下的15 000宗申請。他要求政府當局增撥人力資源，加快處理申請。地政總署署長指出，鑒於政府的零增長政策，該署不擬增聘職員處理小型屋宇申請。然而，地政總署將改善審批制度，加強此方面的效率。

## 第VII章：規劃地政

---

7.9 地政總署署長回應鄧兆棠議員的進一步提問時表示，當局曾以試驗形式外判處理小型屋宇申請的工作，讓鄉村居民自行聯絡私人土地測量師及律師，但由於沒有村民循此途徑提出申請，該項計劃已告吹。

7.10 規劃地政局局長回應劉慧卿議員時表示，當局已完成檢討新界小型屋宇政策下的現行審批準則。現行按鄉村土地供應量審批小型屋宇申請的政策，將維持不變。然而，政府當局仍在考慮應否修訂小型屋宇申請的現行資格準則，以及一旦決定修訂，應採取甚麼適當程序實施該等改動。由於此等問題會影響新界的土地用途規劃，政府當局正諮詢有關團體，包括鄉議局。他向委員保證，當局會在適當時候徵詢公眾的意見。

### 清理私人土地上的環境黑點

7.11 楊孝華議員察悉，地政總署的清理環境專責組負責清理私人土地及政府土地上的環境黑點。他要求當局澄清，如私人土地的業權人不合作或聯絡不上，政府當局將會採取甚麼行動。地政總署署長表示，該專責組無權在未得註冊業權人的准許下進入私人土地。然而，到目前為止，該專責組執行的清理私人土地黑點工作進度良好。業權人一般都會合作，並願意在其地盆進行改善工程。楊孝華議員查詢改善工程的類別，地政總署署長回應時表示，當局通常在地段界線進行美化環境工程，並會進行改善排水工程。政府當局經常與有關業權人合作，向他們提供意見。

### 逆權管有政府土地

7.12 涂謹申議員詢問，關於政府土地未經授權長期被他人佔用的嚴重程度，政府當局是否有任何資料。據他所知，若佔用人持續及不受干預地管有及佔用一片土地(例如店舖前的土地或後巷)達20年，可聲稱逆權管有。涂議員促請政府當局採取執法行動，收回該等土地，如當局未有此類佔用行為的紀錄，則應開始整理資料。地政總署署長承諾查證有否存備所需資料。然而他指出，因人力資源所限，地政總署無法監察每一幅政府

土地，確保不會有違例建築物從店鋪伸展到行人道或後巷。一般而言，當局會根據投訴採取清拆行動。

### 區內規劃問題的諮詢工作

7.13 陳偉業議員讚賞政府當局就長遠的規劃策略，例如“香港2030——規劃遠景與策略”研究，進行廣泛諮詢，但他認為當局應撥出更多資源以進行區內規劃問題的諮詢工作。他指出，受規劃建議影響的居民，往往不知悉當局已在憲報刊登對城市規劃分區計劃大綱圖作出的修訂，至他們得悉任何或會影響他們的改劃用途地帶計劃時，通常已經太遲。陳偉業議員詢問，當局會否採取任何行動，更主動地諮詢受影響的居民。

7.14 規劃署署長表示，當局根據既定的程序，就城市規劃分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢有關的區議會，並將其意見提交城市規劃委員會考慮。公眾亦可循既定的法律程序，就分區計劃大綱圖建議提出意見。至於根據《城市規劃條例》(第131章)第16條提出的申請，並無法律條文訂明有關的諮詢程序。規劃署通常會透過民政事務總署的有關民政事務專員，取得區內人士的意見。陳偉業議員指出，當局經常在規劃建議生效前不久才諮詢受影響的居民和有關的區議員。他促請政府當局改善區內規劃問題的諮詢機制。單仲偕議員認為，鑒於2000至01年度為城市規劃資訊服務及地區規劃提供的撥款相當龐大，分別達2,050萬元及2億3,610萬元，政府當局應有充足的資源進行諮詢。然而，規劃署署長指出，就根據《城市規劃條例》第16條提出的申請所進行的公眾諮詢範圍有限，因為根據該條例，政府當局無權披露此類申請的資料。單議員認為，政府當局應參照就酒牌申請向居民及區內團體進行諮詢的程序，改善現時的情況。

7.15 規劃地政局局長回應時承諾，會在2001年3月27日與18個區議會的議員會面時跟進委員的關注事項，並會研究各種方法，以期在現行法律下改善有關規劃問題的諮詢機制。

### 樓宇安全及維修

7.16 何鍾泰議員提到，1999至2000年度屋宇署獲提供9,000萬元撥款開設47個職位，用以加強清拆違例建築物的行動。他關注新增的職位中並無工程師職位。他詢問，2001至02年度預算中為增聘員工而預留的撥款，是否已包括確保清拆行動進行期間結構安全的專業職系員工。屋宇署署長澄清，該47個新增職位，原擬為2000年及以後的防火規格工作而開設。他證實，現時的預算已為防火規格組及清拆組預留開設工程師職位的撥款。

7.17 屋宇署署長回應何鍾泰議員及劉炳章議員時表示，政府當局在決定新增職位屬何等職系才屬適當時，會考慮該等職位的工作要求及有關員工協會的意見。

### 屋宇維修統籌試驗計劃

7.18 葉國謙議員詢問屋宇維修統籌試驗計劃的進度，屋宇署署長回應時表示，自從該計劃於2000年11月實施以來，在150幢獲揀選樓宇當中，已有141幢樓宇的業主獲通知所須進行的改善／修葺工程的詳情。此外，當局與40幢獲揀選樓宇的業主立案法團舉行過41次會議，向業主簡介所須進行的改善／修葺工程的程度、範圍及性質。雖然有3幢獲揀選樓宇的業主已委聘認可人士進行所須工程，但當局已向不合作的業主發出32項清拆令。

7.19 屋宇署署長回應葉國謙議員時表示，該150幢獲揀選樓宇全部均已成立業主立案法團。檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管補充，全港共有40 000幢私人樓宇，其中約8 000幢已成立業主立案法團，另約1 000幢則已成立其他形式的業主／租戶組織。葉議員關注到，絕大部分私人樓宇並無業主立案法團統籌所須進行的改善／修葺工程。檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管表示，就此方面，政府當局已引入多項措施以協助業主。舉例而言，2000年6月制訂的《2000年建築物管理(修訂)條例》，旨在促進業主立案法團的成立。民政事務總署成立

## 第VII章：規劃地政

---

的大廈管理統籌小組，則負責協助業主組織業主立案法團，並就樓宇維修問題向他們提供意見。

7.20 關於為有關業主提供的財政援助，檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管表示，當局將於2001年4月向財務委員會提交建議，將現有的計劃(即改善樓宇安全貸款計劃及改善消防安全貸款計劃)合併。新的改善樓宇安全綜合貸款計劃的承擔額為7億元，用以協助業主進行維修及改善樓宇安全。根據新的綜合計劃，申請手續將會簡化，資格準則亦會放寬。

### 屋宇署服務外判

7.21 陳婉嫻議員察悉，屋宇署將於2001至02年度外判部分有關違例建築物的執法工程，她關注屋宇署如何監察承辦商提供的服務質素，以及會否在合約內訂明合理的薪金及聘用條件，以保障工人的利益。屋宇署署長回應時指出，為使屋宇署可靈活採取針對違例建築物的執法行動，該署將利用2001至02年度獲提供的約25%額外資源，委聘私人承辦商視察及監督違例建築物的清拆工作。第一步是批出3份涉及香港、九龍及新界的小規模外判工程合約。承辦商須聘請專業及技術員工，確保服務質素。當局預期承辦商將須提供合理的薪金及聘用條件，吸引及挽留具備所需資格的員工。屋宇署會根據所得經驗檢討情況，然後才將大規模的工程外判。

7.22 應陳婉嫻議員的要求，屋宇署署長答應以書面提供意見。

### 擬議的燈籠洲危險品碇泊處

7.23 黃容根議員質疑，儘管漁民組織及荃灣區議會已提出反對，政府當局為何仍繼續研究把荃灣危險品碇泊處遷往燈籠洲的建議。拓展署署長表示，擬議的燈籠洲危險品碇泊處，屬荃灣海灣進一步填海工程的一部分。政府當局正在考慮有關的區議會及漁民組織的意見，稍後將會決定未來的路向。