

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)699/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日 期：2001年1月8日(星期一)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會會議廳

出席委員：鄧兆棠議員, JP (主席)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP
霍震霆議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP

其他出席議員：陳鑑林議員
劉江華議員
馮檢基議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

工務局副局長(工務政策)
陳永生先生, JP

水務署助理署長(設計及建設)
梁孟釗先生

水務署總工程師(工程管理)
吳孟冬先生

工務局總助理局長(技術事務)(署任)
彭偉成先生

參與議程第V項的討論

規劃地政局首席助理局長(規劃)
鄭鍾偉先生

拓展署
新界北拓展處處長
曹德光先生

拓展署
署理總工程師(天水圍及白石角)
廖振新先生

參與議程第VI項的討論

規劃地政局
檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管
余黎青萍女士, JP

規劃地政局
檢討樓宇安全及預防性維修專責小組成員
蔡傑銘先生

屋宇署署長
梁展文先生, JP

規劃地政局助理局長(屋宇)
陳洪傑先生

房屋署
總房屋事務經理(行動)
李鏡森先生

列席秘書 : 總主任(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)352/00-01號文件)

2000年11月6日會議的紀要獲得確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列資料文件：

(a) 2000年10月25日工務小組委員會會議紀要所收錄有關水管更換及修復工程第1階段第1期的部分(立法會CB(1)263/00-01號文件)；及

(b) 2001至02年度基本工程儲備基金整體撥款(立法會CB(1)414/00-01號文件)。

3. 主席請委員注意，政府當局會把有關基本工程儲備基金的文件提交工務小組委員會，供小組委員會在2001年1月10日的會議上審議。

III. 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)367/00-01(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)367/00-01(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

2001年2月5日的例會

4. 委員同意在2001年2月5日事務委員會下次會議上，討論下列事項：

(a) 新界東南發展策略檢討研究第三階段公眾諮詢；

(b) 深圳河治理計劃第III期工程；及

(c) 推行擬議水務署客戶服務及發單系統。

2001年2月9日的聯席會議

5. 委員亦同意在2001年2月9日上午9時與環境事務委員會舉行聯席會議，聽取政府當局就21世紀可持續發展研究向委員作出匯報。

其他擬議討論事項

秘書

6. 陳偉業議員關注鐵路發展項目的收地事宜及補償安排。他表示，交通事務委員會轄下研究和推行鐵路發展計劃有關的事宜小組委員會在最近舉行的會議上，亦曾提出此關注事項。他建議與交通事務委員會舉行聯席會議討論此事。主席指示秘書跟進陳議員的建議。

(會後補註：經主席及陳偉業議員同意，上述事項已列入事務委員會的待議事項一覽表。待有關小組委員會確定其職權範圍後，事務委員會會考慮是否需要與交通事務委員會舉行聯席會議。)

IV. 水管更換及修復工程第1階段第2期(勘測顧問研究)
(立法會CB(1)367/00-01(03)號文件)

7. 水務署助理署長(設計及建設)向委員簡介政府當局的文件，當中載述建議為老化水管進行更換及修復工程的背景、理由、費用、工程範圍及施工計劃。他又表示，政府當局打算在2001年2月徵求工務小組委員會批准，把擬議工程的一部分提升為甲級工程，稱為“水管更換及修復工程第1階段第2期——勘測”，以便委聘工程顧問就擬議工程進行勘測及影響評估。

因水管發生故障而流失食水

8. 何鍾泰議員、葉國謙議員及黃容根議員支持政府當局實施水管更換及修復計劃。他們從政府當局的文件得悉，在該項建議為期20年的計劃完成後，每年因水管發生故障而流失的食水會減至1億8 000萬立方米。但他們認為這個流失率仍然相當高。工務局副局長(工務政策)回應葉議員及黃議員時指出，在本港現時全長5 700公里的水管中，有3 000公里水管將按該計劃進行更換及修復工程。估計餘下2 700公里的老化水管及在計劃初期建成的新水管發生故障，是導致日後每年流失1億8 000萬立方米食水的主要原因。

9. 水務署助理署長(設計及建設)回應何鍾泰議員的查詢時表示，現時本港每年流失的食水為2億2 000萬立方米，約佔2000年本港耗水量(9億1 000萬立方米)的25%。假設每年耗水量在20年內增加20%，在擬議計劃完成後每年流失的食水大概會佔每年耗水量的15%。這個百分比不高於海外大城市在此方面的百分比。關於流失食水在財政上造成的影響，水務署助理署長(設計及建設)

表示，向內地購買東江水的費用為每立方米3元，而現時每年流失食水所造成的損失約為6億6 000萬元，在20年計劃完成後則為5億4 000萬元左右。

10. 鑒於流失食水在財政及社會兩方面均構成重大影響，何鍾泰議員促請政府當局加快進行有關計劃。工務局副局長(工務政策)回應時指出，根據在1997年完成的地下資產管理研究，全港水管約有45%已敷設了30年或以上，即將到達使用年限。考慮到在財政及社會兩方面的影響，地下資產管理研究得出的結論是，分20年更換及修復長約3 000公里的老化水管，是最具成本效益的做法。

製造水管物料的種類

11. 陳偉業議員關注到在擬議工程中敷設的水管會用何種物料製造。他表示，據他所知，現時在另外一些國家使用的高密度聚乙烯管較本港使用的石棉水泥管更加堅固耐用，亦更能承受車輛經過所造成的壓力。水務署助理署長(設計及建設)及水務署總工程師(工程管理)回應時表示，鑒於自五、六十年代起廣泛使用的鍍鋅鐵管及石棉水泥管均有問題，政府當局邀請了工程第1階段第1期的顧問研究採用哪種製管物料最為適合，並就此提出建議，以期減少水管滲漏及爆裂的問題。根據有關顧問進行研究的結果，政府當局將在擬議工程中採用防滲漏及抗腐蝕的中密度聚乙烯管，以及有內搪保護層的球墨鑄鐵管及軟鋼管。水務署總工程師(工程管理)回應主席時表示，使用中密度聚乙烯管較使用高密度聚乙烯管更具成本效益。

12. 劉炳章議員詢問食水管及鹹水管會否同樣採用聚乙烯管；若會採用聚乙烯管，政府當局有否就使用此類水管對健康構成的影響進行研究。水務署助理署長(設計及建設)證實聚乙烯管同時適合輸送食水及鹹水。他表示一些海外國家使用聚乙烯管已有一段長時間，而本港由1995年開始亦逐步使用此類水管，至今從未遇到任何問題。

擬議工程對公眾的影響

13. 劉江華議員提及政府當局的文件第10段時指出，建議中的顧問研究主要集中評估技術事宜。他強調必須盡量減少擬議工程對公眾造成的不便。因此，依他之見，建議顧問工作的範圍亦應包括研究各項措施，以確保：

- (a) 預先向受影響居民作出適當通知；
- (b) 在切實可行範圍內盡量縮短暫停供水的時間；
- (c) 按照工作程序表進行工程並如期完工；
- (d) 與其他工務部門及公用事業機構在進行掘路工程方面作出有效協調；及
- (e) 定出擬議工程引致水管滲漏及爆裂的補償安排及應變計劃。

葉國謙議員對此亦表關注，並認為當局應為此設立處理機制。

14. 工務局副局長(工務政策)向委員保證，當局會就擬議工程徵詢有關區議會的意見，並會預先向受影響居民發出通知。同時，當局亦會要求顧問探討有何有效及快捷的方法進行水管更換及修復工程，務求盡量減少對公眾造成的不便。把新換水管接駁至供水網絡須暫停食水供應，但通常會在8小時內恢復供水。若發生水管爆裂事件，水務署會調派運載食水的車輛前往受影響地區。承建商知道本身有責任投保，承保範圍應包括有關工程引致水浸而令受影響的居民及商業經營者蒙受損失的補償事宜。工務局副局長(工務政策)又指出，承建商須按合約指明的完工日期完成工程；若工程出現延誤，有關承建商會被罰款。在此方面，政府當局曾在2000年11月6日就掘路工程的建議收費及處罰制度，徵詢規劃地政及工程事務委員會的意見。在擬議制度下，挖掘准許證申請人須繳付許可證的簽發及續期費用。路政署會透過電腦化公用設施管理系統，處理政府部門或公用事業機構提出的挖掘准許證申請。

15. 劉江華議員認為工務局副局長(工務政策)提到的現行安排並不足夠。鑒於擬議水管更換及修復工程規模龐大，進行起來需時甚久，劉議員重申其觀點，指建議顧問工作的範圍應包括研究上文第13段所述5方面的措施。工務局副局長(工務政策)向委員保證，政府當局會要求顧問深入研究這5方面的事宜，並會承擔整體責任，確保有效地協調和監管擬議工程。

16. 涂謹申議員認為政府當局的文件應載列交通影響評估的資料。水務署助理署長(設計及建設)表示，交通影響評估會納入擬議顧問研究的範圍內。

擬議工程的人手需求

17. 譚耀宗議員贊成進行擬議工程，但他詢問水務署有否估計若起用內部人員進行建議中的顧問工作，在此方面需要多少人手。水務署助理署長(設計及建設)回答時表示，鑒於擬議工程規模龐大，而且性質複雜，建議中的顧問工作須在頗短時間內動用大量人手進行。然而，水務署並無足夠內部資源進行建議中所有工程，因為該署亦有其他已計劃的工程需要進行。他告知委員，為數800萬元的勘測及影響評估顧問費用，是按專業人員40個人工作月及技術人員40個人工作月的人手需求計算。他表示政府當局將在提交工務小組委員會的文件中，提供所需費用的詳細分項數字。

V. 元朗至屯門走廊：洪水橋商住區工程

(立法會CB(1)367/00-01(04)號文件 —— 政府當局提供的文件)

18. 規劃地政局首席助理局長(規劃)利用視像器材，向委員介紹建議的洪水橋商住區道路改善及相關工程第II階段。

擬議道路工程的進度

19. 主席、劉炳章議員及譚耀宗議員支持擬議道路工程。陳偉業議員察悉，有關工務計劃第2期的道路工程定於2001年11月展開，預期在2003年5月完成；而該計劃第3期的道路工程則會在2004年年初展開，預期在2006年年中完成。規劃地政局首席助理局長(規劃)回應陳議員建議提前進行工務計劃第3期的工程時表示，整項工程計劃的時間表是經考慮多項因素(例如交通情況)後定出的。在主席要求下，規劃地政局首席助理局長(規劃)答允考慮陳議員的建議。

政府當局

擬議道路工程引致的收地行動

20. 譚耀宗議員及陳偉業議員查詢第II階段工程是否需要收回私人土地；若要收回土地，有關各方有否提出反對。規劃地政局首席助理局長(規劃)表示，政府當局希望有關的道路工程盡可能不影響附近居民，故此在設計工程時，已盡量減少收回私人土地的需要。在此情況下，該項工務計劃第1期的工程只須收回少量位於田廈路和田心路的私人土地。上述工程共涉及80宗收地個案，至今約有60宗的居民／商舖東主接受了政府當局提出的安排。地政總署會繼續與餘下有關各方聯絡。規劃地政

局首席助理局長(規劃)回應陳偉業議員時表示，政府當局將在提交工務小組委員會的文件中提供收地方面的資料。

洪水橋新市鎮發展

21. 規劃地政局首席助理局長(規劃)回應陳偉業議員時表示，擬議道路工程與洪水橋新市鎮發展計劃並無關連。事實上，政府當局尚未就該發展計劃定出確實方案。不過，進行有關道路工程的地點並非位於擬建的洪水橋新市鎮中央。

貨櫃車造成的交通擠塞及其他問題

22. 委員關注貨櫃車從屏廈路駛往田廈路造成交通擠塞的問題。規劃地政局首席助理局長(規劃)就此表示，待拓展署於2001年年中在屏廈路與洪天路之間興建行車天橋後，此問題將可得到紓解。

23. 規劃地政局首席助理局長(規劃)回應涂謹申議員的查詢時表示，政府當局現正計劃對廈村西北面用作存放貨櫃的土地作出更佳安排，並會在研究洪水橋新市鎮發展時一併研究此事。

24. 劉炳章議員及陳偉業議員關注到各條道路與住宅區相距甚近，有關居民可能會因此而受影響。劉議員建議政府當局採取適當措施，減輕貨櫃車在路上行走時產生的震盪。規劃地政局首席助理局長(規劃)答允把此建議轉達有關部門考慮。然而，他指出建議進行的道路改善工程會包括加厚路面，同時亦會增建行人路，以擴闊行車道路與住宅區的距離。

政府當局

VI. 樓宇安全及適時維修 —— 對付違例僭建

(立法會CB(1)367/00-01(05)號文件 —— 政府當局提供的文件

立法會CB(1)367/00-01(06)號文件 —— 政府當局提供的小冊子)

25. 規劃地政局檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管(下稱“專責小組主管”)表示，專責小組的3項主要工作之一，是研究對付違例僭建的方法。在檢討有關法例及執行該等法例的政策和慣例後，專責小組制訂了多項對付違例僭建的方案。除立法會議員外，當局亦會就有關建議徵詢區議會及相關團體的意見。專責小組主管向議員一再保證，政府是有決心和誠意解決問題的，並

會齊心對付違例僭建。在議員及公眾支持下，政府有信心專責小組的建議將可有效解決問題。

26. 規劃地政局檢討樓宇安全及預防性維修專責小組成員利用電腦投影片，向議員講述資料文件及小冊子所載對付違例僭建的各項擬議措施的要點。

政府的決心

27. 議員欣悉政府決心對付違例僭建。專責小組主管及屋宇署署長回應議員時證實，政府會全力處理此問題，並會就此向立法會提出撥款申請。為加強執法行動，屋宇署會研究把部分清拆工程外判予私人機構是否符合成本效益。不過，執法行動有多大成效，在很大程度上視乎有關業主是否合作。馮檢基議員強調在此方面教育市民的重要性。專責小組主管表示，當局建議舉辦多媒體公眾教育課程，向各界人士傳達清楚的信息。該等信息會重複發放，並會不時更新。

把勸諭信提升為法定警告通知

28. 關於把勸諭信提升為法定警告通知的建議，譚耀宗議員要求當局澄清“法定警告通知”與“法定清拆令”的分別。專責小組主管表示，現時屋宇署會先向有關業主發出勸諭信，勸諭他們清拆僭建物。就需要“優先處理”的僭建物而言，屋宇署會作出跟進，對有關僭建物發出法定清拆令，當中指明清拆該等僭建物的期限。然而，過往經驗顯示，由於勸諭信不具法律效力，而政府當局又往往需要一段時間，才能對“暫緩處理”的僭建物採取執法行動，因此僭建物的業主一般並不重視該等信件。在此情況下，發出勸諭信並無實際作用。由於“暫緩處理”的僭建物可能會逐漸對公眾構成危險，故不應低估該等僭建物的潛在危險。有見及此，專責小組建議把勸諭信提升為法定警告通知，而此項通知可在物業業權文件中註明，藉以提醒準買家，並對有意轉讓該等物業的人士產生阻嚇作用。

29. 專責小組主管回應譚耀宗議員時表示，在發出法定警告通知前，屋宇署會先透過該署的屋宇維修統籌主任及試行的屋宇維修統籌計劃，與有關業主聯絡，勸諭他們清拆僭建物，並在此方面向他們提供協助。

30. 涂謹申議員對可在物業業權文件中註明法定警告通知的建議表示關注。鑒於該建議會對物業轉讓造成影響，而且牽涉複雜的問題，他認為當局應作深入考慮。例如，就搭建在單位外牆的僭建物而言，若外牆不屬單

位的一部分，該等僭建物的法定警告通知應否在有關單位的業權文件中註明；若僭建物搭建在樓宇的公共地方，該等僭建物的法定警告通知又應否在有關樓宇所有單位的業權文件中註明。專責小組主管澄清，僭建物的法定警告通知只限在個別有關單位的業權文件中註明；而即使已如此註明法定警告通知，有關單位亦不會不准轉讓。陳鑑林議員及馮檢基議員認為，把僭建物的法定警告通知註明於物業業權文件未必有用，尤其是在有關業主無意出售物業的時候。

禁止轉讓及出租天台非法搭建物

31. 關於專責小組建議認真考慮禁止轉讓及出租天台搭建物，涂謹申議員質疑處理天台非法搭建物的方式為何有別於其他各類僭建物。專責小組主管及屋宇署署長回應時指出，天台非法搭建物是一項存在已久的社會問題，必須予以解決。有些在單梯樓宇天台的搭建物，在樓宇發生火警時會阻塞主要的逃生地方。此外，該等搭建物大部分均作住宅用途。鑒於天台非法搭建物會對住戶的生命構成威脅，若當局繼續容許買賣該等搭建物，未免於理不合。涂謹申議員對此並不信服。他指出，在其他各類僭建物中，有些也是作住宅用途，因而同樣對住戶的生命構成威脅，例如非法搭建的露台。他促請政府當局慎重考慮對天台非法搭建物及其他各類僭建物採取不同的處理方針，是否公平合理的做法。

在轉讓物業前證明物業“並無僭建物”

32. 陳偉業議員及涂謹申議員反對當局建議規定業主須在轉讓物業前，委聘建築專業人士證明其物業“外牆並無僭建物”。他們認為把作出證明的責任加諸業主身上並不公平。然而，何鍾泰議員支持有關建議。馮檢基議員對該建議亦表支持，但認為不應要業主承擔所需費用。專責小組主管感謝議員關注此事。她指出，正如政府當局的文件所述，當局十分歡迎議員就此項建議提出意見。就馮議員關注的事項而言，專責小組主管表示政府當局可考慮修改有關建議，以節省業主所須支付的財務費用，例如規定業主就其物業作出聲明，而不用委聘建築專業人士證明其物業沒有僭建物。

政府當局

33. 陳偉業議員認為大部分建議均針對舊樓業主。他詢問政府當局會否同時加強對豪宅尤其是高級政府官員住宅的僭建物採取執法行動。專責小組主管澄清有關建議並非針對某類人士。她向議員保證，當局會對所有僭建物採取適當的執法行動，不論該等僭建物的業主是誰。

樓宇評級計劃

34. 關於建議中的樓宇評級計劃，劉炳章議員指出，地產代理及保險公司可能會經常參考個別樓宇獲得的評級，因此，政府當局有責任確保樓宇評級定期更新。專責小組主管回應時表示，她預期該計劃會在自願參與的基礎上運作。當局會鼓勵有關業主在其樓宇進行維修保養後，聘請適當的專業機構為其樓宇作出獨立評級。預計參與該計劃的業主會積極維修樓宇，使樓宇維持良好狀況。

在天台非法搭建物清拆行動中受影響住客的安置安排

35. 議員贊同有需要清拆天台非法搭建物，但認為政府當局應在進行清拆前為受影響住客作出適當的安置安排，以免他們變成無家可歸。專責小組主管表示，房屋署會向單梯樓宇天台非法搭建物的所有合資格住客提供適合的中轉房屋或租住公屋單位。該署已承諾在此方面配合屋宇署的清拆計劃。她向議員保證，政府當局不會令任何受影響的住客無家可歸。同時，政府的政策是鼓勵天台住客及早在輪候公屋登記冊上登記。馮檢基議員指出，現時只有天水圍等郊區有中轉房屋單位。他建議當局在市區如沙田或荃灣增建此類單位。他又認為天台非法搭建物的住客應獲准在輪候公屋登記冊上登記，以配合等候清拆非法搭建物的時間。

36. 房屋署總房屋事務經理(行動)回應時表示，在清拆天台非法搭建物方面，房屋署負責協助屋宇署聯絡受影響的住客，並為他們作出安置安排。根據現行政策，受影響住客若符合安置資格準則，將獲安置入住中轉房屋或公屋單位。有關資格準則包括須在港連續住滿7年，以及在過去兩年不得擁有任何物業等。受影響住客亦可按情況所需，申請購買居者有其屋計劃、自置居所貸款計劃或可租可買計劃的單位。

37. 陳偉業議員及馮檢基議員不滿政府當局的答覆，並強調當局應妥善策劃安置安排，以配合清拆行動。他們促請政府當局考慮是否需要修改安置政策，以便為受影響住客作出適當安排。葉國謙議員又認為有需要研究現行安置資格準則。根據有關準則，若受影響住客同時是天台非法搭建物的業主，他們身為物業業主便沒有資格接受安置。房屋署總房屋事務經理(行動)指出，現行安置政策適用於所有在各類清拆行動中受影響的住戶，當局不宜為那些受清拆天台非法搭建物影響的住客另訂一套安置政策。

38. 陳偉業議員對政府當局的回應表示失望，並建議與房屋事務委員會舉行聯席會議討論此事。其他委員贊同其建議。

(會後補註：事務委員會定於2001年2月27日與房屋事務委員會舉行聯席會議，討論在天台非法搭建物清拆行動中受影響住客的安置安排。)

其他事項

39. 劉皇發議員關注到租戶未經業主同意便在物業內搭建僭建物的情況。劉炳章議員亦指出，在若干情況下，業主並不知道其物業某部分是前業主所建的僭建物。他們建議政府當局研究如何處理該等情況。

政府當局

VII. 其他事項

40. 議事完畢，會議在下午1時05分結束。

立法會秘書處
2001年2月13日