

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局
香港花園道美利大廈



Housing, Planning and Lands
Bureau
Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HPLB(CR)(PL) 1-150/34 (2005) Pt. 7
來函檔號 Your Ref.

電話：28486297
傳真：2899 2916

[傳真：2537 1204]

香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

衡工量值式的審計結果
審計署署長報告書(第四十五號報告書)
第 3 章：西灣河土地發展項目

本年 12 月 2 日來信收悉。

現提供所需資料如下：

- (a) 房屋及規劃地政局負責制訂有關規劃、地政及建築物方面的政策，規劃署、地政總署與屋宇署則會按照該等政策及相關法例履行職務。局方不會參與部門的日常運作，亦不會影響部門首長根據法例行使權力。不過，有關部門若遇到牽涉政策的問題時，會徵詢局方的意見。

局方明白，對於參與土地及樓宇發展項目批核程序的各個部門，其互相之間的協調與合作是十分重要。為此，局方已在不同層面設立不同參與機制，包括：

- 除了藉通信來解決問題外，局方亦會召開內部會議、四個部門(屋宇署、地政總署、規劃署及土木工程拓展署)首長會議

等來加以處理這些問題；以及

- 部門之間亦有指定的討論渠道來改善協調，例如「重組發展程序專責小組」(Task Force on Re-engineering the Development Process)，以及「物業發展批核程序檢討工作小組」(Working Group on Reviewing the Property Development Approval Process)。

「重組發展程序專責小組」在 2002 年 1 月成立，主席由屋宇署署長擔任，成員包括屋宇署、地政總署與規劃署的高層人員。專責小組的目標是訂出一套實施計劃，以精簡申請規劃、批地及建築許可的程序。局方又在 2004 年 10 月成立「物業發展批核程序檢討工作小組」。工作小組的主要職能是考慮一切與整體簡化和理順物業發展批核程序有關的事宜，特別是需要局方督導和協調的事宜。

我們會繼續透過上述機制和渠道協調各部門之間的工作，以增強溝通和合作，並會不時檢討這些安排和作出改善。

- (b) 規劃署在一九九八年根據多項規劃假設，為西灣河土地擬備了一個「住宅／商業／政府、機構或社區」混合發展的假定計劃。根據假定計劃的估計住用總樓面面積(85 720 平方米)及參照毗鄰當時正在興建中的住宅發展(即逸濤灣)而假設的平均單位面積(85 平方米)，假定計劃的估計單位數目為 1 008 個。按當時的每個佔用單位的估計平均人數為 3.5 人來估計，西灣河土地的計劃人口為 3 528 人。

假定計劃只是根據一組規劃假設而作出一些粗略的估計。發展商可以視乎市場的需求，彈性地決定住宅和商業用途總樓面面積的適當組合和不同單位面積的組合。在西灣河發展中，發展商選擇不在該土地上提供商業樓面空間，而平均的單位面積亦較小(67 平方米)。當整體住用總樓面面積加大後，在西灣河土地上提供的單位數目亦隨之增加至 2 020 個。

由於近年的住戶人數有持續下降的趨勢，每個佔用單位的估計平均人數亦相應降低。根據最新的規劃估計，有關發展每個佔用單位的人數為 2.58 人，而按此計算的人口則約為 5 212 人。這數字較一九九八年的原先估計數字 3 528 人多出 1 684 人。

在此須指出，若發展商決定把相同的住用總樓面面積建為數量較少但面積較大的單位，該發展的人口便會減少。

(c) 社區及教育設施的提供

西灣河土地的人口較假定計劃的原先估計人口為高，但與此同時，鰂魚涌地區的整體人口則逐漸下降。該區在二零零一年的人口為 133 522 人，而根據最新的估計，該區在二零一六年的計劃人口為 125 200 人。人口減少的主要原因是住戶人口有下降趨勢。

根據《香港規劃標準與準則》，計劃提供的社區和教育設施，除了中學和一些青年及老人設施外，應達到足以符合《香港規劃標準與準則》規定的數量。

在提供中學方面，不足之數可由毗鄰地區(如北角)的中學彌補，而這做法亦符合《香港規劃標準與準則》。至於青年及老人設施，西灣河土地附近一塊約 2 000 平方米的政府、機構或社區用地已預留作提供社區設施之用，以應付該區的需求。此外，由於這些設施的規模細小而且設於樓宇之內，它們可設在私人的商業或商住建築物內。

附件 A 的附表顯示《香港規劃標準與準則》的規定及鰂魚涌地區現有和計劃提供的社區及教育設施。

(d) 我們會盡快另外提供這部份的回應。

(e) 政府房舍是在政府租契中使用的一個術語。該術語是指承租人將會提供的設施或房舍，並當政府提出要求時根據租契的規定將有關設施或房舍撥還給政府。政府房舍可作多種用途－住宅單位連停車場、學校、幼稚園、安老院、社會服務中心、休憩用地及公共交通總站等。

《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條規管須計算在建築樓面面積內的地方，而《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條則規定作某幾類用途的地方可以不計算在建築樓面面積內。這兩條規例均無提及政府房舍或私人房舍。但是，假如有關房舍是用作《建築

物（規劃）規例》第 23(3)(b) 條所列的用途，例如擬純粹用於停泊汽車、汽車上落客貨、垃圾房、為電訊及廣播服務而設的接達設施等，則有關房舍可以不計算在建築樓面面積內。

有關公共交通總站不計算在建築樓面面積內的問題亦曾在西灣河的個案中進行討論。詳情載列於二零零一年八月一日及二零零一年十月二十二日舉行的建築事務監督會議的會議記錄內。

由於時間所限，我們的回應集中於公共交通總站。自二零零一年十月起，屋宇署根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條的規定批准了五宗個案，將公共交通總站不計算在建築樓面面積內。在所有這些個案中，有關的租契已列明公共交通總站不計算在建築樓面面積內。此外，租契亦已指明建築樓面面積的上限。這些個案的一覽表載列附件 B。

- (f) (i) 建築事務監督會議由屋宇署署長擔任主席，委員包括屋宇署副署長、助理署長／支援、負責有關個案的助理署長以及另一名以輪流方式出席的助理署長，而屋宇署技術支援組的一名人員則出任建築事務監督會議的秘書。政府其他有關部門的代表及負責有關個案的總屋宇測量師亦會以列席者身分出席該會議。

二零零一年八月一日召開的建築事務監督會議，如會議記錄的第 2 段解釋，是一次擴大了成員層面的會議。

由於二零零一年十月二十二日的建築事務監督會議只屬一次常規會議，所以規劃署的代表並非以委員身份出席該次會議。

- (ii) 建築事務監督會議的秘書已完成查索，但未有發現任何邀請地政總署出席二零零一年十月二十二日的建築事務監督會議的書面記錄。當時的秘書亦記憶不及究竟地政總署的代表有無獲邀出席，抑或地政總署代表曾表示未能出席該次會議。在這方面，邀請其他部門代表出席會議通常均是以電話方式進行，並於其後用便箋或電郵確認建築事務監督會議的日期及地點。

假如地政總署的代表獲邀出席二零零一年十月二十二日的建築事務監督會議，情況會如規劃署的代表一樣，他會以列席者而非委員的身分出席會議。

因應政府帳目委員會委員在上次會議的要求，地政總署已查核其檔案記錄，但未有發現任何記錄顯示地政總署曾獲邀出席於二零零一年十月二十二日召開的建築事務監督會議。我們已聯絡當時負責處理本個案的所有有關人員，他們均表示記憶不及接獲屋宇署任何形式的邀請出席上述會議。

- (g) 按屋宇署的要求，以外界觀察員身份出席二零零一年八月一日及二零零一年十月二十二日建築事務監督會議的雷震寰教授所提供的履歷表載於附件 C。
- (h) 我們會盡快另外提供這部份的回應。
- (i) (i) 為幫助了解西灣河個案，我們現先解釋建築事務監督會議的運作程序：

- 有關的總屋宇測量師闡述個案；
- 主席、委員及列席者就事件給予意見；及
- 主席作為建築事務監督，就問題作出決定。

因此，委員（包括張孝威先生）均就問題發表個人意見，而主席作為建築事務監督，在聽取委員及列席者的意見後作出決定。沒有委員就建築事務監督應作出何種決定會向他提供任何提議或建議。

委員及列席者所發表的意見會記錄於會議記錄。就本個案而言，有關意見記錄於建築事務監督會議二零零一年十月二十二日會議記錄的第 4、5 及 6 段。

張考威先生經考慮當時就本個案所徵詢的法律意見(二零零一年十月二十二日舉行的建築事務監督會議的會議記錄第 2 段)及有關的考慮因素(會議記錄第 5 段)後，所提出的意見是

(正如本個案其他委員的意見一樣)：公共交通總站可以不計算在建築樓面面積內。該會議記錄摘錄現載於附件 D，以便委員參閱。此外，在考慮到雖然最近五年的發展項目的公共交通總站均計算在建築樓面面積內，但自一九八零年以來的其他個案的情況卻並非一致，所以主席已在二零零一年八月一日的建築事務監督會議中指示須徵詢法律意見，以便澄清事件。

- (ii) 根據上文第(i)(i)段的理據，張孝威先生及另外三名委員在會上的意見是：公共交通總站可不計算在建築樓面面積內。
 - (iii) 委員與主席在開會時所發表的意見並無分歧。主席在聽取委員連同列席者的意見後，決定不把公共交通總站計算在建築樓面面積內。
- (j) 有關認可人士於二零零一年七月四日至十月二十三日期間提交建築圖則的經過現摘錄於附件 E。

就認可人士為何就因應政府房舍在計算建築樓面面積方面會在短時間內提供不同處理方法的建築圖則的問題，我們希望指出，認可人士有權在任何他認為適當的時間提交不同的建築建議計劃，以供屋宇署審批。由於在二零零一年八月一日舉行的建築事務監督會議就如何處理公共交通總站一事延遲作出決定，認可人士所提交不把公共交通總站計入建築樓面面積內的圖則 A 在法定到期日應已不獲批准。但是，認可人士在二零零一年八月三日撤回圖則 A 及再次提交與圖則 A 相同的圖則 B，令到期日期得以實際上延長。認可人士其後修訂圖則 B 把公共交通總站計算在建築樓面面積內。

屋宇署分別於二零零一年九月二十四日及九月二十六日收到由認可人士自發提交的圖則 C 及補充資料。認可人士此舉目的是跟進二零零一年八月一日的建築事務監督會議所提出有關公共交通總站尚待解決的事宜。


在二零零一年八月二日至九月二十二日期間導致變化的主要事件如下：

- (a) 認可人士於二零零一年八月三日撤回圖則 A，並提交圖則 B；
- (b) 圖則 B 稍後被修改，將公共交通總站計算在建築樓面面積內；以及
- (c) 圖則 B 在二零零一年九月一日獲得批准。

至於屋宇署職員與認可人士／發展商有否在二零零一年八月二日至九月二十二日期間就本個案進行任何接觸，除附件 E 所記錄的事件外，該名認可人士及有關的總屋宇測量師亦曾於二零零一年八月二日會面，期間該名認可人士表示希望撤回已提交的圖則 A，而他亦於二零零一年八月三日撤回該份圖則。

房屋及規劃地政局局長

(陳天柱代行)

 (代署)

二零零五年十二月七日

副本送：

屋宇署署長	(經辦人：張孝威先生)	[傳真：2868 0793]
地政總署署長	(經辦人：劉勵超先生)	[傳真：2525 4960]
規劃署署長	(經辦人：馮志強先生)	[傳真：2877 0389]
建築署署長	(經辦人：余熾鏗先生)	[傳真：2810 7341]
審計署署長	(經辦人：鄧國斌先生)	[傳真：2583 9063]
財經事務及庫務局局長	(經辦人：郭立誠先生)	[傳真：2523 5722]
梁展文先生		[傳真：2870 1737]

***委員會秘書附註： 附件 A、B 及 D 並無在此隨附。**

附件 D 的內容載於附錄 18。

雷震寰先生的工作履歷

期間	任職機構/職位
1968年至1969年	香港房屋委員會
1969年至1970年	利安顧問有限公司
1971年至1973年	海外工作
1973年至1976年	香港政府房屋署 — 建築師
1977年至1987年	海外工作
1988年至1998年	關善明建築師事務所有限公司 — 董事
1998年至2002年	香港中文大學建築學系 — 建築系教授
2002年至現在	希慎興業有限公司 — 高級顧問

在各評議會及委員會的服務

團體名稱	擔任職位	由	至
城市規劃委員會	委員	1.4.2000	31.3.2006
上訴審裁處（建築物）	委員	1.12.2003 16.1.1995	30.11.2006 30.11.2000
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	委員	1.4.2000	31.3.2006
認可人士註冊事務委員團	委員	1.1998	12.2001
認可人士註冊事務委員團 B	委員	1.1998	12.2001
稅務上訴委員會	委員	1.11.1998	30.6.2004
建造業諮詢委員會轄下資源委員會	委員	30.9.1999	31.3.2002
Special Selection Board, Tamar Development Board	委員	2002	2004
土地及建設諮詢委員會轄下 規劃小組委員會	委員	12.1992 3.5.1999	11.1994 31.3.2003
香港房屋協會轄下 審核委員會	委員	2005年中	現在

有關西灣河個案的審計報告

二零零一年七月至十月期間提交建築圖則始末

日期	事件
4.7.2001	屋宇署收到建築圖則（圖則 A）要求審批，其中公共交通總站不計算在建築樓面面積內。有關審批圖則 A 的法定到期日期為二零零一年八月二日。
1.8.2001	第一次建築事務監督會議。待徵詢法律意見，延緩作出公共交通總站不計算在建築樓面面積內的決定。
2.8.2001	屋宇署收到認可人士的來信，表示有意修訂圖則 A。
3.8.2001	屋宇署收到認可人士日期為二零零一年八月一日的來信，確認撤回圖則 A 及再提交同樣的圖則為圖則 B。有關審批圖則 B 的法定到期日期為二零零一年九月一日。其後，認可人士就圖則 B 作出多項修訂，其中包括將公共交通總站計算在建築樓面面積內。修訂圖則為慣常做法，並不影響圖則 B 的地位。
1.9.2001	屋宇署批准圖則 B，公共交通總站計算在建築樓面面積內。

日期	事件
24.9.2001	屋宇署收到認可人士日期為二零零一年九月二十二日的來信，連同公共交通總站 不計算在建築樓面面積內 的修訂圖則（圖則 C）。有關審批圖則 C 的法定到期日期為二零零一年十月二十三日。
26.9.2001	認可人士把一份文件、公共交通總站研究報告、法律意見及其他資料提交屋宇署，作為支持其在圖則 C 所作的申請，即公共交通總站 不計算在建築樓面面積內 。
22.10.2001	第二次建築事務監督會議 。會上決定公共交通總站可以 不計算在建築樓面面積內 。
23.10.2001	屋宇署批出圖則 C，公共交通總站 不計算在建築樓面面積內 。