

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1324/05-06號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日 期：2006年2月28日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
田北俊議員，GBS, JP
何俊仁議員
何鍾泰議員，S.B.St.J., JP
涂謹申議員
黃容根議員，JP
蔡素玉議員，JP
石禮謙議員，JP
陳偉業議員
李國英議員，MH
梁家傑議員，SC
郭家麒議員
張學明議員，SBS, JP

缺席委員：劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
霍震霆議員，GBS, JP
李永達議員
林偉強議員，BBS, JP

出席公職人員：議程第IV項

房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)
劉吳惠蘭女士

地政總署署長
劉勵超先生

地政總署首席地政主任(鄉村改善及
契約執行／土地管制組)
林華勝先生

議程第V項

環境運輸及工務局首席助理秘書長(工務)2
黃銘滔先生

土木工程拓展署助理署長(行政)
鄭慶業先生

土木工程拓展署高級園境師
伍芷筠女士

議程第VI項

環境運輸及工務局首席助理秘書長(工務)3
陳兆安先生

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
吳志豪先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
薛鳳鳴女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

I 通過會議紀要

- (立法會CB(1)860/05-06號文件 —— 2005年11月22日與環境事務委員會舉行的聯席會議的紀要)
- 立法會CB(1)952/05-06號文件 —— 2005年12月20日會議的紀要)

2005年11月22日與環境事務委員會舉行的聯席會議及2005年12月20日舉行的例會的紀要獲得確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

- (立法會CB(1)898/05-06(01)號文件 —— 公屋諮詢熱線就強制驗樓計劃提交的意見書)
- 立法會CB(1)956/05-06號文件 —— 政府當局提供的關於“92CD —— 元朗、錦田、牛潭尾及天水圍雨水排放系統改善計劃第1階段第2B期 —— 錦田”的資料文件)

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出的上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)951/05-06(01)號文件 —— 待議事項一覽表)
- 立法會CB(1)951/05-06(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員察悉，政府當局沒有就編定於2006年3月28日舉行的下次會議提出任何討論事項。委員同意討論郭家麒議員在2006年1月24日舉行的上次會議所建議的“恢復定期拍賣土地”議項。黃容根議員建議在下次會議討論“邊境禁區土地使用問題”一事。鑒於保安局現正帶頭重劃邊境禁區，委員同意秘書與政府當局及保安事務委員會探討就該項目進行討論的適當時間，以及若情況合適的話，本事務委員會可於何時與保安事務委員會舉行一次聯席會議以討論此事。

IV 處理小型屋宇申請及檢討小型屋宇政策

(立法會CB(1)951/05-06(03)號文件——政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)986/05-06(01)號文件——立法會秘書處擬備的關於“處理小型屋宇申請及檢討小型屋宇政策”的背景資料簡介)

小型屋宇政策的背景

4. 房屋及規劃地政局局長扼要提述政府當局文件的重點，向委員簡介處理小型屋宇申請及小型屋宇政策檢討的情況。

5. 主席表示，政府當局應澄清小型屋宇政策的歷史背景。他指出，政府當局在七十年代推行小型屋宇政策，藉以滿足原居民的住屋需求，就如推行租住公屋(下稱“公屋”)政策以滿足非原居民的住屋需求一樣。他進一步指出，本身不擁有任何物業的原居民若持有所屬氏族祖堂物業小部分業權，便沒有資格申請公屋。然而，差不多每個原居民均在某種形式上屬於祖或堂的成員。因此，小型屋宇政策並非原居民的特權，而是求取平衡的雙管齊下房屋政策的一部分。他表示，公屋申請人的平均輪候時間已縮短至3年，但小型屋宇申請人的輪候時間卻越來越長，某些極端個案甚至會長達17年之久，此情況實在有欠公平。若政府當局澄清此政策的歷史背景，公眾將會支持要求政府當局加快處理小型屋宇的申請。

6. 房屋及規劃地政局局長解釋，在推行公屋政策初期，由於資源所限，政府當局優先在市區及新界的新市鎮(例如沙田及屯門)興建公屋。在過去多年，公屋的涵蓋範圍已擴展至例如大埔及粉嶺等非常接近原居民村落的地區。部分原居民以往對申請公屋有保留，是因為公屋單位與他們所屬的村落距離甚遠。至於申請公屋的資格，他澄清謂申請公屋的資格並非只限於非原居民，原居民只要符合例如入息及資產方面的相關規定，便有資格申請公屋。他指出，與申請小型屋宇的資格有關的問題或許並非單是政策問題，因為《基本法》第四十條訂明，原居民的合法傳統權益會獲得保護。申請小型屋宇的資格是否屬於合法傳統權益仍是一個備受爭議的問題。因此，政府當局必需審慎處理此事，亦需要更多時間釐清各項複雜問題。

與小型屋宇發展有關的法律及政策事宜

7. 何俊仁議員認同《基本法》對原居民的合法傳統權益的保護，但亦表示關注小型屋宇的申請資格是否原居民男丁的永久權利，以及該政策有否涉及性別歧視等問題。他又關注到興建小型屋宇所引起的糾紛，例如環境及通行權等問題。他詢問政府當局會否在小型屋宇政策檢討內加入性別歧視的問題，以及是否可以就小型屋宇申請資格定出一個截算日期，以解決該項永久權利的問題。

8. 房屋及規劃地政局局長在回答時指出，根據《基本法》，原居民的合法傳統權益不受任何條件限制。因此，要持續為小型屋宇發展提供土地，對政府當局而言是一項挑戰。政府當局雖然已有一些初步意見，但在現階段把該等意見提出討論則屬言之過早。在解決有關問題的過程中，仍有許多複雜事項尚待處理。至於性別歧視的問題，政府當局亦已有一些初步意見，但鑒於當中涉及的眾多考慮因素及爭拗，現時尚未可就該問題進行討論。他未能確定小型屋宇政策檢討是否可就該等基本問題找出解決方法。

9. 郭家麒議員指出房屋政策自1972年以後有很多改變，並詢問政府當局可在何種程度改變該項不合時宜的小型屋宇政策。他表示，若小型屋宇政策不作改變，他對於長遠而言社會能否滿足合資格原居民對興建小型屋宇的需求極有保留。

10. 房屋及規劃地政局局長表示，如有需要，相關政策可由行政會議在進行廣泛諮詢後批准作出改變，但小型屋宇政策的主要問題在於原居民的合法傳統權益根據《基本法》第四十條的規定受到保護。在這情況下，如何以可持續形式滿足對小型屋宇發展的需求才是問題的癥結。政府當局現時可以做的，是在政策層面解決有關問題，藉善用現有土地資源發展小型屋宇(例如容許多層式屋宇發展)爭取更多時間，以便尋找適當的方案解決此根深蒂固的問題。他在回答郭家麒議員進一步提出的問題時表示，政府當局一直有就多項事宜進行法律資料研究，當中涉及關乎《基本法》所訂的原居民的合法傳統權益、性別歧視、以及與小型屋宇政策有關的其他問題。他承認，要在短時間內得出實質解決方案，對政府當局而言會是一項很大的挑戰。

11. 陳偉業議員指出，小型屋宇政策原本的精神是滿足原居民的住屋需求，但小型屋宇發展卻逐漸變成部分原居民及發展商的牟利工具。此外，建造小型屋宇亦引發許多問題，例如環境問題和涉及操控建築工程等罪

行。他認為政府當局應制訂全面的計劃，以便解決與推行小型屋宇政策有關的問題。可行的措施或會包括就小型屋宇申請資格定出一個截算日期、處理性別歧視的問題、加快處理申請、保護原居民免受欺壓、為鄉村發展提供較完善的規劃，以及解決鄉村的環境問題等。他詢問政府當局在這方面會採取甚麼行動。

12. 房屋及規劃地政局局長指出，政府當局已就解決部分的問題提出若干措施，例如規定小型屋宇申請人須作出法定聲明，以示他們沒有私下安排把他們在小型屋宇政策之下獲得的權益售予其他人士。政府當局現正與鄉議局商討如何跟進該事。房屋及規劃地政局局長進一步表示，若真的能就小型屋宇申請資格定出一個截算日期，則原居民在小型屋宇政策之下獲得的權益將不會是永久的權益。然而，原居民在小型屋宇政策之下獲得的權益，是否《基本法》第四十條保護的原居民合法傳統權益的其中之一，是問題癥結所在。由於涉及法律原則，此事並非他本人或鄉議局能夠單獨解決。政府當局亦須考慮所有利益相關者的意見，以及與鄉議局作進一步的討論。他希望政府當局可以有系統地吸納各方人士的建議來進行公眾諮詢。作為初步構思，政府當局可讓有關各方討論所有相關事宜，並嘗試尋求共識，就未來的工作制定方向。此舉可定出若干範疇，以便找出現有的困難，並可刺激思維，構想處理有關情況的方法。

13. 何俊仁議員雖然同意應滿足原居民的住屋需求，但卻認為保留小型屋宇政策對現今的非原居民而言並不公平。政府當局應制訂框架，並提出建議以解決小型屋宇政策所引起的問題。政府當局應就多項事宜進行研究，包括應否就原居民及非原居民推行兩套不同的房屋政策、應否就小型屋宇申請資格定出一個截算日期、女性原居民應否享有小型屋宇，以及出售小型屋宇或小型屋宇申請資格的問題。

14. 郭家麒議員指出，政府當局應修訂小型屋宇政策以解決有關的問題。只要所作出的修訂均屬合理，公眾定會給予支持。他認為出售小型屋宇申請資格以圖利大有問題，因為此舉偏離了小型屋宇政策的原意。他詢問政府當局，當局是否可從法律的角度禁止出售該等資格。

15. 房屋及規劃地政局局長澄清，原居民若符合相關的資格準則，亦可申請公屋。至於出售小型屋宇，他指出，問題關鍵在於小型屋宇申請資格是否屬於合法傳統權益，而《基本法》並無訂明小型屋宇是否可供出售。現時，當局已在政策層面上對小型屋宇施行若干售賣限

制，而興建於原居民擁有的土地上的小型屋宇的售賣限制，與興建於政府透過私人協約方式批出的土地上的小型屋宇的限制並不相同。

16. 主席表示，小型屋宇是自資建造，因此應屬私人物業，但公屋卻是以公帑興建。

處理小型屋宇申請

17. 張學明議員要求政府當局澄清，地政總署現時承諾每年處理2 300宗小型屋宇申請，此數字與每年實際批建的個案宗數有何關聯，因為申請人較關注批建個案宗數而非處理個案宗數。

18. 地政總署署長在回答時澄清，以往每年處理1 200宗個案的服務承諾是指批建個案的宗數。鑒於部分小型屋宇申請雖然獲得處理，但卻由於種種原因最終不獲批准或不獲批建，地政總署近年進行了一次檢討及修訂其服務承諾，透過採用每年處理的個案宗數，更準確地反映署方在處理小型屋宇申請方面的工作量。

19. 張學明議員指出，批建及處理的個案宗數近年均有所下降，他因此要求政府當局給予解釋，並詢問政府當局可否提供處理小型屋宇申請的每個步驟所需要的時間。他又詢問，若處理及批建的個案宗數持續下降，政府當局如何能夠加快處理小型屋宇申請。

20. 地政總署署長解釋，以往許多小型屋宇申請均十分簡單直接。然而，有關的申請已因為種種原因變得愈來愈繁複，例如原居民擁有並可供小型屋宇發展的土地愈來愈少，導致土地業權、地盤限制及環境等問題愈趨複雜。他以涉及集水地區的個案為例，指出有關的問題並沒有即時的解決方法。處理及解決上述問題其實需要更多的時間，但地政總署的人力資源在近年卻遭縮減。為求在各種限制下加快處理小型屋宇申請，政府當局已採取步驟加強各相關部門在例如緊急車輛通道等問題上的內部溝通，以便可著手處理有待審批的個案。地政總署會積極採取主動，處理村民就小型屋宇申請提出的反對，而非留待村民自行解決。要此項工作取得成功，必須獲相關反對者同意公開其反對者身分。至於處理小型屋宇申請各個步驟所需要的時間，則須視乎多項因素而定，例如個別地區有待處理的個案宗數，以及申請人所提供的資料是否齊全等。粗略估計，每份申請輪候處理的時間可能介乎1至3年。查核申請資格及土地情況和進行實地視察可能需要大約6個星期。諮詢相關政府部門可能又需要一個月左右。若在張貼反對通知書後沒有接獲任何反

對，有關申請便可在大約一個月內呈交分區地政處會議。如有反對意見，相關個案便未必會即時處理。他在回答主席的詢問時表示，政府當局會諮詢鄉議局及就可否在未取得反對者同意的情況下向第三者披露反對者的身分徵詢法律意見，然後才推行處理反對意見的建議機制。

21. 張學明議員認同在處理小型屋宇申請的後期階段可能出現較複雜的情況，並指出現時的問題在於每份申請輪候處理的時間會因為地區不同而有很大的差別。他認為政府當局應重新調配人手，盡量使不同地區的輪候處理時間大致相同。

22. 地政總署署長在回答時表示，輪候時間有差別是因為不同地區的申請數目各有不同。他舉例指出，屯門的輪候名單上只有一份申請，但大埔的輪候名單上卻有300多份申請。數年前，地政總署曾派遣特別小隊到有申請積壓的地區協助處理簡單的申請。然而，由於該等申請變得愈來愈複雜，特別小隊再無法有效履行其原本的職能。就有較多申請的大埔區而言，地政總署已透過在內部重新調配人手，投放更多資源處理小型屋宇申請。他同意不同地區之間的審核時間不應有太大差別。

鄉村擴展區計劃

23. 關於鄉村擴展區範圍內的小型屋宇發展，何俊仁議員建議政府當局在推行該計劃前應先諮詢有關的區議會，以顧及相關區議會的意見及釋除其疑慮。房屋及規劃地政局局長在回答時表示，政府當局一直按照慣常諮詢程序徵詢區議會及立法會的意見。雖然鄉村擴展區未必可以持續形式解決小型屋宇發展需求持續增加的問題，但政府當局正不斷尋找措施(例如容許多層式屋宇發展)，以善用有限的土地資源。

24. 房屋及規劃地政局局長在回答黃容根議員提出的一項相若問題時表示，小型屋宇只限建3層高。政府當局正探討是否可以提高興建小型屋宇的土地的發展密度，從而提供更多住宅單位以滿足有關需求。政府當局會與鄉議局進行討論，進一步詳細探討這個初步構思。

25. 郭家麒議員擔心，容許在鄉村擴展區作多層式屋宇發展仍不能滿足對小型屋宇發展的長遠需求，因為合資格的原居民人數可能會不斷增加。他詢問在鄉村擴展區可提供的小型屋宇單位的數目。房屋及規劃地政局局長表示，政府當局仍在估計在鄉村擴展區可建造的小型屋宇單位的數目。

與小型屋宇發展有關的規劃事宜

26. 陳偉業議員建議，為避免出現由小型屋宇發展所引起的規劃及環境問題，政府當局應制訂法定的鄉村分區規劃圖，清楚界定規劃圖則涵蓋範圍內各幅土地的核准用途。政府當局繼而可根據相關的鄉村分區規劃圖評核個別申請。小型屋宇申請的許多複雜問題及村民之間的糾紛均可藉制訂鄉村分區規劃圖而得以避免。

27. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)(下稱“房屋及規劃地政局常任秘書長”)指出，為新界制訂的法定分區計劃大綱圖已劃定若干“鄉村式發展”地帶供小型屋宇發展。性質複雜並需要城市劃委員會給予批准的小型屋宇申請通常涉及“鄉村式發展”地帶以外的土地，例如在保育區內的土地。涉及鄉村範圍土地內的小型屋宇發展通常屬於簡單情況。但她承認，分區計劃大綱圖所載資料的詳細程度並不足以清楚界定“鄉村式發展”地帶某個範圍內所獲准許的設施及構築物(例如道路或樓宇)。若資源及情況許可，政府當局會盡量在切實可行情況下考慮採用有助改善鄉村規劃的建議。

V 推行中環及尖沙咀綠化總綱圖的相關短期綠化措施
(立法會CB(1)951/05-06(04)號文件——政府當局提供的資料文件)

28. 土木工程拓展署助理署長(行政)(下稱“土木工程拓展署助理署長”)以電腦投影片資料介紹推行中環及尖沙咀綠化總綱圖的相關短期綠化措施的情況。

(會後補註：在會議席上提交的電腦投影片介紹資料其後已於2006年3月1日隨立法會CB(1)1011/05-06號文件送交委員參閱。)

29. 蔡素玉議員對有關建議表示支持，並表示不同地區應採用不同的綠化主題，以營造個別地區本身的特色，並應把垂直栽種模式進行綠化列為短期綠化措施之一。她又建議政府當局在推行綠化總綱圖的早期階段邀請各個區議會提供意見。至於推行綠化總綱圖每平方米1,400元的平均費用，她詢問當中有否包括任何顧問費。

30. 土木工程拓展署助理署長在回答時表示，每份綠化總綱圖均有一個主題，用以營造相關地區的特色。政府當局會物色機會，以小規模垂直栽種模式作為短期綠化措施之一，而大規模垂直栽種模式則作為中期綠化措施。政府當局會檢討現時推行綠化總綱圖的諮詢機

制，包括如何在早期階段取得區議會的意見。就蔡議員所指的平均費用，他表示，顧問費用並未包括在內。關於以垂直栽種模式進行綠化的事宜，環境運輸及工務局首席助理秘書長(工務)2(下稱“環境運輸及工務局首席助理秘書長2”)補充，將來會有兩類以垂直栽種模式進行綠化的措施。性質較為簡單的垂直栽種模式可在現階段推行，較複雜的模式(例如垂直栽種涉及大面積牆身日後維修保養的事宜)則會在下一個階段推行。

31. 陳偉業議員表示，他會支持相關建議，前提是個別地區的特定主題已包括於綠化總綱圖之內，而當中已指明每個主題將會採用的樹木、灌木及其他植物；政府當局在推行綠化總綱圖時會盡量選用本地的植物品種；以及各項綠化措施是最自然的措施，因為過度美化修飾可能適得其反及帶來視覺污染。土木工程拓展署助理署長重申，各份綠化總綱圖已設立特定的主題，並會盡量採用本地的植物品種，以反映各相關指定地點的主題和設計都是採用最恰當的模式。

32. 黃容根議員贊同蔡素玉議員及陳偉業議員的意見。他補充，在推行綠化總綱圖時，全港18區均應包括在內，並應各具本身特色，就像內地所推行的情況一樣。至於諮詢機制，他表示，政府當局可先行諮詢各個區議會，然後才徵詢事務委員會對推行綠化總綱圖的意見。

33. 環境運輸及工務局首席助理秘書長2在回答時解釋，現階段政府當局會先在市區推行綠化總綱圖，日後則視乎情況是否適當而把綠化總綱圖的涵蓋範圍擴展至新界的已建設地區。在推行綠化總綱圖時，每區均會有一個主題，以營造該區的特色。政府當局同意，在推行綠化總綱圖的早期階段邀請各區區議會提供意見有其可取之處，並會研究在日後的諮詢機制中加入有關的安排。政府當局會在適當時候向事務委員會匯報推行綠化總綱圖的工作進展。

34. 主席表示，秘書處會把事務委員會委員所提出的意見會轉交工務小組委員會。

VI 工務計劃項目第9174WC號 —— 更換及修復水管工程第1階段第2期
(立法會CB(1)951/05-06(05)號文件 —— 政府當局提供的資料文件)

35. 環境運輸及工務局首席助理秘書長(工務)3(下稱“環境運輸及工務局首席助理秘書長3”)向委員簡介工

務計劃項目第9174WC號——更換及修復水管工程第1階段第2期的背景。水務署助理署長／設計及建設(下稱“水務署助理署長”)繼而以電腦投影片資料介紹有關建議的詳情。

(會後補註：在會議席上提交的電腦投影片介紹資料其後已於2006年3月1日隨立法會CB(1)1011/05-06號文件送交委員參閱。)

36. 黃容根議員表示他原則上支持有關建議。然而，鑒於擬議工程需要3年半時間方可完成，他詢問政府當局會否考慮加快進行上述工程計劃，藉以推前完工日期。

37. 環境運輸及工務局首席助理秘書長3指出，上述工程計劃在編排上須確保有關工程開展時，不會對區內交通造成任何不良影響。政府當局會根據推行該等工程時所取得的經驗，研究是否可加快於較後階段進行的工程。

38. 蔡素玉議員贊同黃容根議員的意見，並希望擬議工程可提早完成。她對擬用作更換及修復水管的物料的耐用程度表示關注，並詢問擬採用的水管物料的使用年限。

39. 環境運輸及工務局首席助理秘書長3在回答時表示，政府當局會密切監察上述工程計劃，並會在切實可行情況下加快進行有關工程。至於擬採用的水管物料的耐用程度，水務署助理署長指出，以耐用程度而言，擬議工程將會採用的水管物料會較六十年代及七十年代所使用的水管物料優勝，使用年限估計約有50至60年。在完成更換及修復水管的擬議工程後，相關地區的水管的更換及修復週期將可加長。

40. 主席表示，秘書處會把事務委員會委員所提出的意見轉交工務小組委員會。

VII 其他事項

41. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年4月24日