

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)454/06-07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 特別會議紀要

日 期：2006年10月20日(星期五)
時 間：上午10時40分
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
田北俊議員，GBS, JP
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
黃容根議員，JP
劉健儀議員，GBS, JP
蔡素玉議員，JP
霍震霆議員，GBS, JP
陳偉業議員
方剛議員，JP
李永達議員
李國英議員，MH, JP
林偉強議員，SBS, JP
郭家麒議員
張學明議員，SBS, JP

列席議員：王國興議員，MH

缺席委員：何俊仁議員
呂明華議員，SBS, JP
陳智思議員，GBS, JP
梁劉柔芬議員，SBS, JP
石禮謙議員，JP
梁家傑議員，SC

出席公職人員：議程第I項

環境運輸及工務局局長
廖秀冬博士, JP

環境運輸及工務局
常任秘書長(工務)
麥齊光先生, JP

環境運輸及工務局
副秘書長(工務)1
王榮珍女士, JP

環境運輸及工務局
副秘書長(工務)2
韋志成先生, JP

議程第II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

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

屋宇署署長
張孝威先生

房屋及規劃地政局
副秘書長(規劃及地政)1
葉文輝先生

房屋及規劃地政局
副秘書長(規劃及地政)2
聶世蘭女士

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)4
宋沛賢先生

議會秘書(1)1
葉紫珊女士

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 環境運輸及工務局局長就行政長官2006-2007年施政報告內的相關施政綱領作出簡報

(立法會CB(1)19/06-07(01)號文件——環境運輸及工務局的施政綱領)

應主席之邀請，環境運輸及工務局局長向議員簡介環境運輸及工務局在2006-2007年施政綱領中提出與工務範疇有關的新措施，以及2005-2006年施政綱領中持續推行的措施所取得的進展。

(會後補註：環境運輸及工務局局長的發言稿已在2006年10月23日隨立法會CB(1)136/06-07號文件送交委員參閱。)

公共工程的工資保障

2. 王國興議員提述政府當局的文件(立法會CB(1)19/06-07(01)號文件)所載列各項用以監察及管制工人支薪情況和減少無增值的公共工程多層分判的新措施，並詢問政府當局有否計劃把該等措施擴展至整個建造業。王議員亦提述房屋委員會(下稱"房委會")的"來索即付擔保書"規定。根據有關規定，承建商須購買價值相當於合約總額3%至10%的"來索即付擔保書"，在業經證實的欠薪個案中，該等擔保書會用來直接向工人發放欠薪。他認為"來索即付擔保書"規定是一項有效的措施，並詢問政府當局會否考慮把該項措施應用於公共工程合約。

3. 環境運輸及工務局局長在回應時解釋，過去數年，政府當局已採取循序漸進的措施，加強工資保障。因應德信建築有限公司的欠薪事件，政府當局已在所有編定於2006年5月起招標的新公共工程合約中，實施一系列保障措施。在研究把該等措施擴展至整個建造業前，政府當局必須考慮有關各方的反應，檢討該等措施的成效。

4. 關於房委會現正實施的"來索即付擔保書"規定，環境運輸及工務局副秘書長(工務)²表示，政府當局早在2002年已研究是否適合在公共工程合約中實施"來索即付擔保書"規定。在充分研究各項保障措施的優劣之處後，政府當局決定採取一個更全面的方法，處理欠薪問題。他指出，房委會目前主要依循有關的法定規定，保證在欠薪個案中會向工人支付兩個月的欠薪，而現時在公共工程合約中實施的保障措施，則保證會向工人悉數支付欠薪。因此，政府當局認為，在各項保障措施全面實施後，應該沒有需要實施"來索即付擔保書"規定。儘管如此，政府當局會密切監察有關情況，並會因應房委會的經驗，研究是否適合就公共工程採用"來索即付擔保書"規定。

5. 李國英議員指出，在承建商正在清盤或遭人清盤的情況下，政府當局就公共工程所採取的措施將不能發揮作用，因為所有申索(包括就工人的欠薪提出的申索)均受制於破產清盤法。"來索即付擔保書"規定旨在消除破產清盤法的限制，保證工人獲發欠薪，即使承建商正在清盤或遭人呈請清盤。因此，他認為亦應在公共工程中採用"來索即付擔保書"規定。環境運輸及工務局局長在回應時強調，政府當局會考慮所有可行措施，處理欠薪問題，並會因應房委會的經驗，檢討是否適合就公共工程合約採用"來索即付擔保書"規定。

6. 李國英議員從政府當局的文件中得悉涉及公共工程合約的欠薪糾紛事件不斷增加，他詢問該等事件為數多少及有多嚴重。環境運輸及工務局副秘書長(工務)²澄清，政府當局察覺到涉及公共工程合約的欠薪糾紛事件有不斷增加的趨勢，因此在2006年年初實施一系列工資保障措施。他手上並無相關數字，但指出公共工程只佔全港所有建造工程的2至3%左右。雖然這個比例甚低，但政府當局認為其致力防止公共工程合約出現欠薪糾紛的工作，有助於在建造業推廣良好作業方式。

7. 陳鑑林議員認為多層分判是欠薪糾紛事件的根源，並詢問政府當局有否制訂任何措施，從根本處理問題。環境運輸及工務局局長在回應時表示，政府當局相當重視處理建造業多層分判這種沿用已久的既定做法所引起的問題。在公共工程中，政府當局已保持警覺，監察分判情況。有關措施包括禁止把特定的工程部分分判、限制特定工種及工序的分判層數，以及對支薪紀錄欠佳的承建商作出行政處分。此外，各層分判商的資料須在分判商註冊制度下記錄在案。

8. 劉秀成議員提述委任勞資關係主任的措施，並詢問把委任勞資關係主任的責任撥歸顧問公司的理據。環境運輸及工務局副秘書長(工務)2解釋，政府當局原先建議由公共工程合約項目的承建商委任勞資關係主任。經考慮工會及業界對勞資關係主任須監察其僱主的支薪情況可能引起的弊處所提出的意見後，政府當局已修改有關措施，規定由有關的顧問公司委任勞資關係主任。他澄清，有關安排不會導致顧問公司須為承建商拖欠的工資負責。

協助建造業的措施

9. 劉秀成議員詢問加快實施公共工程的進展及措施，環境運輸及工務局常任秘書長(工務)在回應時解釋，作為一個發展完善的城市，香港的基建發展步伐在赤鱘角香港國際機場等大型工程及相關基礎設施落成後已相對減慢。為對公共投資步伐緩慢的情況作出補救，他表示政府當局已計劃增加明年的甲級工程數目。為方便進行比較，在2004-2005年度及2005-2006年度提交工務小組委員會的公共工程數目，分別為48及58項。在2006-2007年度則會增至超過100項。

10. 劉秀成議員關注建造業從業員在內地獨立地進行其專業活動時所遇到的困難，並詢問政府當局在這方面所提供的協助為何。環境運輸及工務局局長答稱，在過去4個階段的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(下稱"《安排》")中，政府當局已為香港的建造業取得多項開放市場措施，使本地承建商及顧問公司可在內地開展業務。政府當局的角色是為開放市場作好準備，而由私營機構自行開拓商業機會。鑒於香港與內地的政治及社會體制並不相同，她認為香港的專業人士與內地人士或機構以夥伴形式開展業務，是務實的做法。政府當局會繼續協助工業界人士盡量利用《安排》所給予的優惠，在內地開拓商機。

就用水量發單

11. 王國興議員表示，去年他接獲不少市民投訴水費單出錯，並詢問當局改善水費發單系統的措施為何。環境運輸及工務局局長及環境運輸及工務局副秘書長(工務)1表示，政府當局一直定期檢討水務署的水費發單系統。研發客戶服務及發單系統的工作已在最近完成。雖然在系統開始運作的初期出現了一些問題，但情況已逐步改善。為確保水錶所記錄的用水量正確，水務署已設立機制，檢查客戶的用水量有否出現任何大幅波動。水務署會透過不同方法提醒客戶注意，包括在確定出現

異常情況時發出通知書，以及在需要時採取跟進行動，進行實地視察。她又解釋，在某些個案中，水費單出錯是水錶損壞等技術因素，又或是水錶模糊不清以致看錯讀數等人為錯誤所致。雖然她指出該等個案的數目只佔水費單總數一個很小的百分比，但她向議員保證，政府當局一直小心跟進每宗個案。

有利環保的發展

12. 陳偉業議員表示，與珠江三角洲一帶成功推行綠化策略的內地城市相比，香港在綠化及美化以水泥建造的行人天橋及行車道方面，仍有不少改善空間。環境運輸及工務局局長在回應時表示，政府當局已透過實施策略性綠化計劃，力求提高香港的居住環境質素，並致力盡量利用在公共工程中進行綠化的機會，以及發出指引供承建商遵守。綠化行人天橋及行車道的工作已循序漸進地展開。去年，當局種植的植物超過1 100萬棵。她指出，大部分內地城市的面積較香港大，因此有較多地方進行綠化。此外，由於該等城市在最近數十年才開始進行城市發展，故可運用強調綠化的現代發展概念。反之，香港現有已建設市區環境的特點是以水泥建造的建築物和構築物密度高，以及地下公用設施擠迫，這種環境對於推行綠化造成了很大限制。為確保綠化工作可持續進行，政府當局會分階段制訂綠化總綱圖，目標是用大約4年時間完成市區大部分地區的綠化總綱圖。她向議員保證，政府當局會繼續透過執行全面的綠化策略，致力進行綠化工作。

13. 陳偉業議員指出，在大型基建工程中進行的綠化工程所使用的植物，約有70%至80%為外國品種。他關注到政府當局是否優先使用本土植物品種，以及如何釐定使用本土植物品種的優先次序。環境運輸及工務局局長解釋，外國植物品種不一定具侵佔性，把外國植物品種引入香港，是為了幫助改善本地生態。舉例而言，約於一個世紀前被引入香港的台灣相思，是一種生長迅速的植物品種，不但可有效減少水土流失，同時可發揮固氮作用，令周圍植物的土壤更加肥沃。另一方面，政府當局一直不遺餘力，保護本土植物品種。然而，部分本土植物品種很容易受傳染病感染。舉例而言，現時除了大嶼山外，山松樹已絕跡香港，這是因為地理上的分隔令大嶼山的山松樹沒有受到感染。為保護這個植物品種，政府當局一直致力找尋拯救山松樹的方法。

14. 蔡素玉議員表示，雖然政府當局近年種植了大量樹木，但她懷疑該等樹木大部分均種植於郊野公園，或用來替代在公共工程中被砍伐的樹木。她促請當局加快進行綠化工程，並在未來數年內把工程範圍擴展至包

括元朗、屯門及荃灣等新市鎮。在選擇植物方面，她認為應沿行人天橋種植爬牆虎，並詢問這方面的資料。她又提述她在3年前曾建議提出關於保護古樹名木的私人條例草案，並表示雖然她的建議與政府當局的政策相符，但政府當局在沒有充分理據的情況下一直否決她的建議。

15. 環境運輸及工務局局長在回應時表示，鑒於香港的市區和郊區相當接近，綠化工程的範圍難免會涵蓋郊野公園。事實上，過去數年，香港在綠化方面取得很好的成果。舉例而言，洛杉磯用了多年時間種植100萬棵樹木，但香港在2004-2005年度便種植了1 400萬棵樹木、灌木和時花，而在2005-2006年度亦另外種植了1 100萬棵。她表示，當局已在多處種植爬牆虎。關於蔡議員建議就保護古樹名木提出議員條例草案，她澄清政府當局從來無意不尊重有關建議。政府當局反而認為，以行政措施處理此事應該更具成本效益。在此方面，當局已為保護古樹設立古樹名木冊，以及制訂全面的保護計劃。

防止山泥傾瀉措施

16. 陳鑑林議員提述政府當局的資料文件第48段，當中指出某些採用舊有工程技術建造的斜坡(亦即在70年代後期和80年代建造而沒有採用鞏固工程技術的斜坡)因出現惡化或不穩定跡象，以致對社區構成威脅，已經納入防止山泥傾瀉計劃，以便進行勘察和必要的改善工程。他關注到該等斜坡會對鄰近居民構成風險，並要求政府當局提供該等斜坡的資料。環境運輸及工務局常任秘書長(工務)在回應時解釋，政府當局會定期視察及保養所有政府斜坡，包括採用舊有工程技術建造的斜坡，以期制訂適合的防止山泥傾瀉策略和計劃。他答允在會後向委員提供採用舊有工程技術建造的斜坡的資料。他闡釋，在土木工程拓展署掌管下進行的現有防止山泥傾瀉計劃，旨在改善斜坡安全，預計在2010年或之前完成。土木工程拓展署過去多年一直積極進行改善人造斜坡安全的工程。由於最近的發展已逐步轉為天然山坡，故政府當局已篩選超過1 500幅曾發生過山泥傾瀉的天然山坡，以便因應需要展開進一步勘察及風險緩解工作。

(會後補註：政府當局的書面回覆(立法會CB(1)242/06-07(01)號文件)已在2006年11月7日發給委員。)

港珠澳大橋

17. 李永達議員詢問港珠澳大橋工程計劃的進展。他亦關注到若港珠澳大橋工程計劃一如報章所報道出現延誤，本港的運輸基建發展會否受到影響，以致需要作出調整。

18. 環境運輸及工務局局長在回應時指出，港珠澳大橋工程計劃目前仍處於籌備階段，尚未成為一項公共工程。港珠澳大橋是首項由內地及兩個在"一國兩制"原則管治下的特別行政區合作進行的大型跨境工程計劃。香港、廣東、澳門三地的政府及有關當局已成立港珠澳大橋前期工作協調小組(下稱"協調小組")，處理從未遇過的問題。為確保成功建造港珠澳大橋，有關方面已就26項相關事宜進行全面的可行性研究。除了建造事宜外，另外兩項關於口岸設置及融資安排的事宜亦須妥善處理。在口岸設置方面，協調小組已同意採納"三地三檢"模式。因此，關於口岸設置具體方案及選址安排的可行性研究必須重新進行。在融資安排方面，工程預算費用須根據港珠澳大橋的建造計劃計算，因此不能在一個較早的階段準確計算出來。港珠澳大橋工程計劃甚為複雜、工程造價龐大、必須在各方政府合作下進行，鑒於以上因素以及其區域性影響，現時難以定下該項工程計劃的實施時間表。關於境內的運輸基建工程，環境運輸及工務局局長向議員保證，政府當局會密切監察港珠澳大橋的進展，並會因應境內的發展，計劃興建相關的運輸基礎設施。

II. 房屋及規劃地政局局長就行政長官2006-2007年施政報告內的相關施政綱領作出簡報

(立法會CB(1)19/06-07(02)號文件——二零零六至零七年施政綱領——有關房屋及規劃地政局的措施)

19. 應主席之請，房屋及規劃地政局局長向議員簡介在2006-2007年施政綱領中屬於房屋及規劃地政局職權範圍的4項新措施，以及12項持續推行的措施。

(會後補註：房屋及規劃地政局局長的發言稿已在2006年10月23日隨立法會CB(1)136/06-07號文件送交委員參閱。)

發展邊境禁區

20. 蔡素玉議員表示，她知道深圳當局有興趣在其中一個具發展潛力的邊境地區，例如深圳河河套區或沙頭角，為創意工業發展一個特別工業區。她詢問政府當局有否任何計劃進行這樣的發展。房屋及規劃地政局局長及房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)表示，政府當局已與深圳當局成立一個聯合研究小組，探討發展落馬州河套區的可行性。該處的泥土受到污染及鄰近一個天然濕地，是進行發展的一大限制。有鑒於此，若要繼續在該處進行發展，必須首先進行環境影響評估研究。與此同時，政府當局現正進行一項全面的規劃研究，探討將被剔出邊境禁區的地區的發展潛力和限制。他們向委員保證，邊境地區的規劃會與政府其他政策局的政策措施互相配合，而若情況適合，政府當局會就發展邊境地區的事宜，與深圳當局聯絡。

興建東部通道

21. 李國英議員提述有關與深圳市政府就興建東部通道(蓮塘／香園圍口岸)進行聯合研究，以確立興建東部通道的需求、功能和效益，並會同步在香港境內就該條新通道展開內部研究的新措施。他指出，粉嶺與沙頭角之間的現有連接道路，是香港與深圳之間的陸路運輸主要通道之一，而該道路的交通流量一直不斷增加。在香港園圍設立新的跨境口岸，會令粉嶺與沙頭角之間的交通進一步增加。然而，該條現有連接道路甚為狹窄，過去多年曾發生多宗致命意外。因此，他詢問政府會否考慮擴闊粉嶺與沙頭角之間的現有連接道路，又或是興建另一條道路，把兩地連接起來。

22. 房屋及規劃地政局局長及規劃署署長在回應時表示，東部通道的規劃研究集中探討位於蓮塘／香園圍的新跨境口岸的相關規劃、環境、交通和工程事宜，包括就該口岸與主要公路的連接路進行研究。關於粉嶺與沙頭角之間的連接道路，該道路的容車量及所屬範圍日後的用途，會在邊境禁區的規劃研究中探討。

發展大嶼山

23. 王國興議員關注到，雖然行政長官曾在其施政報告中提及在東涌發展社區和康樂設施，但政府並無計劃加快進行有關工程。舉例說，就在東涌興建公立醫院一事而言，政府不會在2008年之前展開有關的建造工程。他又關注到政府的施政綱領並無提及發展大嶼山。他尤其關注大嶼山南部的發展，並詢問進行相關規劃的情況如何。

24. 房屋及規劃地政局局長答稱，即使東涌的現有人口未能完全符合在區內興建一間地區醫院的慣常標準，政府仍然計劃在該區興建一間醫院。關於大嶼山的發展，規劃署署長表示，規劃署現正評估有關各方就《大嶼山發展概念計劃》提出的意見。經修訂的概念計劃預計最遲在2006年年底或2007年年初公布。她指出，實施該計劃各項建議的時間，將視乎各有關政策局的工作計劃，以及有否資金可供使用而定。

啟德發展計劃

25. 陳鑑林議員提述政府當局的承諾，亦即除了現正進行的中環填海計劃第III期、灣仔發展計劃第II期及啟德發展計劃外，日後不會再在維港範圍內填海。他詢問政府當局在制訂啟德發展計劃以諮詢公眾時，為何一直以"零填海"作為假設，儘管進行小規模的填海可能會令啟德範圍有更好的發展。

26. 房屋及規劃地政局局長解釋，根據終審法院在2004年1月9日作出的裁決，在維多利亞港進行的任何填海工程，必須符合"有凌駕性公眾需要測試"的準則。這項裁決亦適用於啟德發展計劃。為了證明有充分理由在維多利亞港進行填海，政府當局必須探討採取其他合理方法的可行性。因此，即使啟德明渠進口道的污染問題備受關注，政府當局仍一直根據"零填海"的方案，就啟德發展計劃進行規劃。

小型屋宇申請

27. 陳鑑林議員詢問有何措施，加快處理小型屋宇申請。房屋及規劃地政局局長答稱，在與鄉議局進行討論後，地政總署已精簡處理小型屋宇申請的程序，並調派更多人手處理小型屋宇申請，務求每年處理不少於2 300宗申請，以及在1年內開始處理所有新申請。政府當局會密切監察有關情況，並會與鄉議局攜手處理不時遇到的問題。

私營機構參與市區重建

28. 陳鑑林議員詢問關於根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)指明把3個強制售賣地段類別的申請門檻調低的建議的進展。房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)表示，就該項建議進行的公眾諮詢工作已經完成，而公眾對該項建議意見分歧。政府現正分析收集所得的意見，目標是得出一個可在保障私人產業權益及利便私營機構參與市區重建兩者之間取得平衡的

建議。政府當局會就此事向事務委員會作出匯報，並計劃在今個立法會會期內，向立法會提交有關的立法建議。

協助作出環保建築設計的措施

29. 蔡素玉議員詢問當局將會採取甚麼措施，鼓勵作出環保的建築設計，包括有助節約能源的設計、使用可再生能源、隔音裝置、廢物分類，以及使用天然光和環保建築物料。

30. 屋宇署署長在回應時表示，為推廣建造環保及創新的建築物，政府一直有提供誘因，透過豁免把環保設施計入樓面總面積，鼓勵在建築發展項目中納入露台及共用空中花園等環保設施。屋宇署現正檢討目前提供的各項誘因，以及與規劃署共同研究其他可行措施，當中會緊記一點，就是必須在推廣環保設計及有關措施對建築發展項目的體積、高度和密度所造成的影響兩者之間求取平衡。屋宇署亦與環境保護署攜手進行了一項研究，探討強制規定在建築物安裝垃圾分類設施的可行性，而環境保護署會在短期內公布一項相關建議。

加快進行建築前審批程序

31. 劉秀成議員詢問政府當局會採取甚麼措施，加快進行建築發展項目的建築前審批程序。房屋及規劃地政局局長在回應時表示，由於牽涉數個部門，而每個部門有本身的職責範圍，故當局已作出努力，務求更妥善地協調這項工作，以及精簡／結合有關程序。當局已發出通用作業備考等指示性文件，以期進一步改善該制度。由於申請人提供的資料不足，審批過程有時會出現延誤。房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)補充，當局已成立方便營商諮詢委員會，並已委聘顧問研究此事。有關的顧問報告將於本年年底或之前完成，供有關各方考慮。

32. 何鍾泰議員表示，事務委員會最近一次討論私人審批建築申請的建議是在2006年7月。即使有關各方提出反對，在臨時建造業統籌委員會轄下成立的專責小組已委聘顧問研究此事。在該次事務委員會會議上，不少有關專業協會及公務員員工協會均反對該項建議。他詢問顧問報告將於何時完成，以及政府當局在處理該項建議前，會否向事務委員會作出匯報。何議員指出，現行審批制度多年來一直有效率及有效地運作，不少海外機關亦曾前來香港研究該制度。與上述建議有關的主要事項之一，是私營界別認證人的獨立性，特別是鑒於香港

的建造界人數不多。基於可能出現的後果，他認為政府應非常小心處理此事。

33. 屋宇署署長在回應時表示，上述顧問報告已接近完成，並會首先提交有關的委員會考慮。他指出，與私人審批建築申請的建議有關的各項事宜，例如私營界別認證人的獨立性、承保範圍及公眾對該制度的信心，將須首先處理。政府察悉有關行業持保留態度，並會在處理上述建議時考慮有關各方的意見。

優化海濱區

34. 郭家麒議員認為，即使香港仍有大面積的土地可供進行發展，但香港市民仍承受高地價政策之苦，而不少家庭須住在細小的單位。過去多年，一般市民的居住環境均較前為差。他詢問政府在明年會採取甚麼措施，把香港發展得更好，特別是優化堅尼地城至北角海濱區的措施。

35. 房屋及規劃地政局局長表示，在"小政府、大市場"的政策下，政府已制訂政策，協助市場為市民發展一個良好的居住環境，而要政府的政策發揮作用是需要時間的。政府已制訂優化海濱工程的計劃，範圍涵蓋中環及灣仔區。然而，部分發展工程不可在有關填海工程完成前展開。

36. 郭家麒議員表示，私人發展商以賺取盈利為目標，預期他們會為香港市民建立一個良好的居住環境，根本不切實際。他詢問政府當局進行了甚麼工作，改善無須填海的海濱區的環境，以及公眾前往海濱區的暢達程度。房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，政府當局一直與共建維港委員會及有關區議會緊密合作，制訂優化海濱區的措施。舉例說，當局現正進行中環及灣仔海旁地區的環境改善工程。

閒置農地的使用

37. 陳偉業議員指出，不少發展商購入了天水圍、屯門及元朗等地區的農地，多年後仍不進行發展。很多農地擁有人已不再在其土地上耕種，但他們認為要向城市規劃委員會(下稱"城規會")申請更改其土地的用途，不但費用昂貴，而且相當費時，結果令不少土地閒置不用。他以水牛會建議在貝澳設立水牛村為例，表示城規會基於村民反對該項工程計劃，故並無批准有關建議，而村民反對的原因，很可能是他們不會從該項工程計劃中得到任何利益。他認為，若城規會可更靈活地批准把農地

更改為康樂及其他有價值的用途，將會創造一個"三贏"局面，因為政府和土地擁有人均可從有關土地賺取收入，而公眾亦可有更多地方進行康樂活動。

38. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時解釋，城規會有一個透明度高及客觀的制度，考慮任何規劃申請，包括更改土地用途的申請。在考慮該類申請時，城規會會顧及所有相關因素，包括有關建議對環境的影響和當地人士的意見。事實上，城規會過去曾批准不少該類建議。

商舖擴建物未經許可延伸至行人路面的問題

39. 涂謹申議員關注延伸至行人路面的商舖擴建物未經許可佔用政府土地的問題。他指出，如有人持續及不受干預地管有及佔用一片土地達20年，便可聲稱逆權管有。他要求政府當局加強採取執法行動，收回該等土地，並進行全面調查，確定該問題在本港有多嚴重。房屋及規劃地政局局長在回應時表示，政府已針對舖面擴建物阻礙行人路面的情況採取執法行動。他表示，政府當局會提供資料，說明政府在打擊此問題方面進行的工作，以及去年成功清拆地面商舖違例附建物的個案數目。

(會後補註：政府當局的書面回覆(立法會CB(1)270/06-07(01)號文件)已在2006年11月15日發給委員。)

申請售賣土地表制度下的勾地機制

40. 田北俊議員關注到，在上半個財政年度，政府至今只售出了兩幅面積細小的土地，這可能會令政府的收入減少。他詢問政府會否考慮進一步調低申請售賣土地表制度的現有規定。根據現有規定，勾地的出價必須達到土地的經評估公開市場價值的80%，該土地的拍賣或招標方會啟動。他認為這不會影響政府的收入，因為該等土地最終會以市價發售。

41. 房屋及規劃地政局局長解釋，政府的土地收入不只來自賣地，亦來自就修訂契約／換地所繳付的地價。除了申請售賣土地表上可供出售的土地外，兩間鐵路公司及市區重建局亦提供機會，進行物業發展計劃。發展商亦透過收購私人土地，建立本身的土地儲備。當局是在與物業發展界進行討論後，於2005年6月把勾地的出價下限定為土地的經評估公開市場價值的80%，以便從申請售賣土地表勾出土地。進一步調低該下限會拖長出價過程，可能會引致其他不良影響。田北俊議員認為，

經辦人／部門

調低上述下限可提供更多土地作公開拍賣，他亦相信出價過程不會被拖長太多。房屋及規劃地政局局長表示他察悉這點，但不同意有關建議。

III. 其他事項

42. 議事完畢，會議於下午12時10分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年12月7日