

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2122/06-07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 會議紀要

日 期：2007年5月22日(星期二)
時 間：下午2時30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
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
呂明華議員，SBS, JP
涂謹申議員
陳智思議員，GBS, JP
陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，SBS, JP
劉健儀議員，GBS, JP
蔡素玉議員，JP
霍震霆議員，GBS, JP
石禮謙議員，JP
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

缺席委員：黃容根議員，JP
陳偉業議員
梁家傑議員，SC

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

房屋及規劃地政局
副秘書長(規劃及地政)2
聶世蘭女士

屋宇署署長
張孝威先生

議程第V項

房屋及規劃地政局
副秘書長(規劃及地政)1
譚贛蘭女士

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

地政總署
助理署長(總部)
林潤棠先生

議程第VI項

環境運輸及工務局
首席助理秘書長(工務)
陳潤祥先生

土木工程拓展署
土木工程處副處長(工程及環境管理)
韓志強先生

土木工程拓展署
總工程師／填料管理
葉桂恆先生

土木工程拓展署
高級工程師／工程4
陳振成先生

議程第VII項

房屋及規劃地政局
副秘書長(規劃及地政)2
聶世蘭女士

房屋及規劃地政局
首席助理秘書長(規劃及地政)3
杜永恒先生

土地註冊處處長
蘇啟龍先生

土地註冊處
副首席律師
黃小雲女士

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)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)3
盧惠銀小姐

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)1641/06-07號文件 —— 2007年3月27日
會議的紀要)

2007年3月27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

(立法會CB(1)1442/06-07(01)號文件 —— 政府當局提供的
關於"460CL ——
大埔發展計劃——
第12區(部分)及第
39區的土地開拓
及提供公共設施
工程第2期剩餘工
程"的資料文件
立法會CB(1)1619/06-07(01)號文件 —— 政府當局提供的
關於"45WS ——
新界西北區海水
供水計劃"的資料
文件

立法會CB(1)1619/06-07(02)號文件——政府當局提供的關於"109CD ——大埔雨水排放系統改善工程"的資料文件

立法會CB(1)1639/06-07(01)號文件——政府當局提供的關於"工務計劃項目第723CL號——白石角發展計劃基礎設施工程第2D階段——L3號及L7號道路工程"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)1643/06-07(01)號文件——待議事項一覽表
立法會CB(1)1643/06-07(02)號文件——跟進行動一覽表)

3. 關於李永達議員、郭家麒議員及梁家傑議員在立法會CB(1)1680/06-07(01)號文件中提出的要求，李永達議員認為，由於古物諮詢委員會(下稱"古諮會")最近把皇后碼頭評定為一級歷史建築物，事務委員會應再討論保留皇后碼頭的安排。鑒於注意到工務小組委員會會在2007年5月23日再次討論保留皇后碼頭的撥款建議，他表示他會反對該項撥款建議，並希望該項建議會被否決。

4. 石禮謙議員質疑事務委員會是否必須再討論保留皇后碼頭的安排，因為事務委員會過去已多次討論此事。他又指出，文物評審事宜不屬規劃地政及工程事務委員會的職權範圍。若民政事務委員會討論此事，可邀請規劃地政及工程事務委員會的委員出席有關會議。他建議李永達議員可要求民政事務委員會討論此事。

5. 劉秀成議員表示，由於古諮會現正進行改革，有關法例可能會作修訂。在政府按建議重組架構後，文物保護將屬發展局的職權範圍，當中會出現不少轉變。立法會應留意各項新發展。

6. 秘書表示，民政事務委員會一直在其職權範圍內跟進與文物保護政策有關的事宜。

7. 主席提述劉健儀議員在今個立法會會期開始時曾建議請委員考慮提前2007年7月例會的日期，並就應否

把該次會議的日期提前至2007年7月17日徵詢委員的意見。經討論後，委員決定維持在原訂日期(亦即2007年7月24日)舉行會議。

IV 強制驗樓計劃公眾諮詢

(立法會CB(1)1643/06-07(03)號文件——政府當局提供的資料文件)

8. 房屋及規劃地政局局長表示，政府當局已進行了兩輪樓宇管理及維修公眾諮詢，而社會的共識是業主應負起維修樓宇的責任，包括承擔相關費用。民意同時支持推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。政府當局已在切實可行範圍內盡量採納公眾人士的意見，以及把建議中的7年驗樓周期改為10年。在驗窗方面，建議中的3年檢驗周期會改為5年，而目標樓宇的樓齡會由5年放寬至10年。政府當局擬容許更多合資格的專業人士擔任強制驗樓計劃下的樓宇檢驗人員。政府當局已取得香港房屋協會(下稱"房協")的支持，為年長及有需要的業主提供財政和技術援助，例如資助首次驗樓費用和提供貸款，並會考慮提供靈活的還款方法。強制驗樓計劃和強制驗窗計劃會確保樓宇和公眾安全、改善整體居住環境和推動可持續發展。該兩項計劃亦會惠及個別物業業主，因為經妥善維修的樓宇的市值會上升，有關業主亦可較輕易地以較低的保費，為其樓宇投保。政府當局會盡快提交相關法例，供立法會審議。

9. 李永達議員感謝政府當局接納民主黨在2006年提出的多項意見，包括向有需要的業主提供首次驗樓資助，以及在房協的支持下向合資格的業主提供財政及技術援助。然而，他擔心即使房協提供財政援助，部分年長的物業業主依然不能負擔維修費用。他詢問房協可否先行支付維修費用，然後在土地註冊處把該筆費用登記在業權上，令業主或他／她的繼承人在有關物業售出時須償還該筆費用。關於增加樓宇檢驗人員的數目，他對於部分小型檢樓公司的質素及部分檢驗人員的專門知識表示關注。他詢問當局會否設立任何機制，監察檢驗人員的質素。

10. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，李議員就年長業主提出的建議會對房協造成長遠的財政負擔。政府當局認為應按個別情況，向有需要的業主提供財政援助，而房協會盡量向該等業主提供援助。關於樓宇檢驗人員，增加檢驗人員的數目將可提供更多選擇、加強競爭和降低檢驗費用。在現行建議下，屋宇署會根據《建築物條例》(第123章)設立樓宇檢驗人員名冊，確保對檢驗人員作出妥善規管和監察，以及提高向公眾問責的程度。

11. 田北俊議員表示，自由黨原則上支持政府當局的建議，但關注到在樓宇維修各方面具備全面知識的樓宇檢驗人員及專業維修人員短缺的問題。目前，物業業主經常遇到在繳付大量金錢進行若干維修工程後，方發覺該等維修工程已引致其他維修問題的情況。他促請政府當局注意該等事宜。在揀選目標樓宇進行檢驗方面，政府當局應為將會進行檢驗的樓宇編定優先次序。由於業主較關注可改善其物業內部狀況的內部維修工程，他促請政府當局優先進行會對公眾安全構成影響的外部維修工程，例如外牆及窗戶的維修工程。當局就外部維修工程提供的財政援助，因而應該相應較高。

12. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，在揀選目標樓宇每年進行檢驗時，公眾安全將會是首要的考慮因素。當局會就揀選目標樓宇訂立公平而具透明度的機制和客觀準則，在過程中會諮詢有關區議會和專業人士。當局每季會揀選約500幢樓宇，並會在驗樓前給予業主6個月時間進行準備工作。目前，屋宇署會發出修葺令，就那些對公眾構成危險的樓宇採取執法行動。影響公眾安全的樓宇的公用地方會優先檢驗，例如外牆和構築物。至於有需要的業主，房協亦會提供財政援助，以便業主在情況適合時進行內部維修工程。

13. 石禮謙議員支持政府當局的建議，但認同很多受影響的業主並不富有。部分業主依靠收取名下物業的租金維生，收入僅足糊口。即使房協會就首次驗樓提供財政援助，該等業主仍不能負擔維修費用。這繼而會影響舊區的租戶，因為維修費用可能會轉嫁至他們身上。雖然建議中的強制驗樓計劃有其優點，但現時在法例中已訂明措施，對樓宇維修作出規管，故該計劃只不過是加快進行樓宇維修的一項額外措施。正因如此，當局在推行該計劃時，應充分考慮業主的負擔能力。由於目標樓宇可能亦是市區重建局(下稱"市建局")會重建的樓宇，故當局在日後推行強制驗樓計劃時應與市建局的工作好好協調，避免出現若干樓宇可能會在維修工程展開後不久列為市建局的重建項目，又或是部分業主因預計名下樓宇會重建而拒絕進行維修工程，但市建局最終沒有把該等樓宇列為其重建項目的情況。市建局應首先承擔列為其重建項目的目標樓宇的公用地方維修費用，繼而在稍後收回該等費用。他又對於該計劃的推行細節，例如對付拒絕繳付所需費用的業主的措施表示關注。若樓宇外部會優先進行維修，他擔心殘舊的樓宇的內部狀況會變差。當局在推行有關建議時應訂立足夠輔助措施，避免令社會失去和諧。

14. 郭家麒議員表示，雖然強制驗樓計劃和強制驗窗計劃背後的原則是好的，但若該兩項計劃對市民造成過度困難，便會變得不受歡迎。他對於在檢控不合作的業主時如何界定其蓄意違反檢驗和維修令表示關注。要對業主有否負擔能力及是否蓄意違規兩種情況作出區分，可能會有困難。他擔心房協在陷入財政困難時，會停止提供財政援助。他詢問政府當局會否承諾房協、市建局或部分其他組織會向有需要的業主提供援助，以及若沒有組織會提供該等援助，政府當局會擔當甚麼角色。他指出年長的業主可能會發覺難以負擔維修費用，並詢問當局有何措施協助他們。他又詢問進行檢驗和維修的估計費用為何。

15. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時強調，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃旨在鼓勵業主定期維修其樓宇，而不是懲罰那些不能負擔維修費用的業主。委員將有機會詳細審議相關立法建議的條文。當局只會針對那些並無合理辯解而蓄意妨礙必要的檢驗或維修工程的人作出懲罰。關於由房協提供財政援助，因應房協的經驗、過往表現和財政狀況，政府當局對房協充滿信心。估計每名住戶將須繳付的首次驗樓費用約為400至2,400元，視乎單位的狀況而定，而維修費用則約為5,000至40,000元。整幢樓宇的維修費用估計介乎30萬至400萬元。驗窗費用約為400元，一般維修費用則約為500元。更換所有窗戶等複雜工程的費用約為18,000元。雖然業主須承擔維修保養其物業的最終責任，但政府當局會盡力協助有需要的業主。

16. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)強調，政府當局完全明白年長及經濟能力較差的業主所面對的情況，並會考慮採取措施協助他們，例如准許有需要的業主在售出名下物業後償還貸款，或在他們可以負擔時償還貸款。該等措施將具有彈性，而且方便業主。政府當局承認業主未必會自願為樓宇進行維修。透過各界同心合力，政府當局有信心可解決推行上的各項事宜。雖然市建局一直進行樓宇修復計劃，但現時已有不少困難而具挑戰性的市區重建項目需要處理。經考慮資源及人手方面的限制後，市建局應集中處理其5年計劃下的市區重建項目。根據現行建議，房協會協助政府推行該兩項計劃。

17. 何鍾泰議員表示，強制驗樓的建議在大約8年前已經提出，而且已討論過數次。此事的關鍵在於考慮到業主對進行維修的情緒反應及進行維修是否合理。他尤其關注到樓宇外牆的僭建物及招牌會危害安全。由於經妥善維修的樓宇的價值將會上升，業主應承擔維修費

用。就首次驗樓提供財政援助，是出於考慮到業主對進行維修的情緒反應，而不是進行維修是否合理。他完全明白推行強制驗樓計劃既困難又複雜，尤以沒有成立業主立案法團(下稱"法團")的樓宇為然，但政府當局的工作無疑是一個好開始。政府當局已進行廣泛的諮詢工作。他認為合資格的樓宇檢驗人員不會出現短缺情況。他詢問政府當局有否就哪類專業人士可擔當樓宇檢驗人員的角色，徵詢專業團體的意見。

18. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示當局已進行了兩輪諮詢，而立法會、區議會及專業團體亦就此事進行了廣泛討論，詳情可參閱當局提交的諮詢報告書。政府當局會繼續收集和採納更多意見。屋宇署署長補充，政府當局已諮詢專業團體，初步想法是根據《建築師註冊條例》(第408章)、《工程師註冊條例》(第409章)或《測量師註冊條例》(第417章)註冊並具有相關經驗的專業建築師、屋宇測量師、結構工程師、屋宇工程師及土木工程師，可視為合資格擔當樓宇檢驗人員。政府當局會繼續與專業團體討論有關詳情。

19. 劉健儀議員表示，推行強制驗樓計劃是一項好的政策，儘管在過程中會遇到不少困難。她同意把檢驗周期定為10年，但亦聽到一些意見指7年的周期對業主造成的負擔較輕，因為若驗樓周期較短，維修工程的規模亦會較細。她詢問該等意見是否有證據支持，以及政府當局有否就此事進行研究。她關注到該計劃會如何在沒有成立法團的舊樓推行。她認為政府當局應要求市建局重建殘舊的樓宇，而不是根據有關計劃維修該等樓宇。當局應就檢驗樓齡為30年或以上的樓宇編定優先次序，並給予較舊的樓宇一個較先的次序。若樓宇檢驗人員的數目太少，只有很少維修工程可在一段指定時間內進行，而維修費用亦會十分昂貴。她促請政府當局增加檢驗人員的數目，令公眾無須繳付高昂的維修費用。

20. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，若樓宇一直有妥善維修而當局把檢驗周期定為7年，需要進行維修的項目可能會較少，維修費用亦會較低。然而，由於不少較舊的樓宇必須進行妥善維修，因此較適宜把檢驗周期定為10年。到底應以7年還是10年為周期，牽涉到求取適當平衡的問題。由於協助沒有成立法團的舊樓的業主履行其責任十分重要，房協會協助業主成立法團。若部分樓宇因種種實際原因而未能成立法團，房協仍會靈活地提供協助。在揀選目標樓宇時，樓宇狀況會成為一項重要的準則，因為部分樓齡介乎30至40年的樓宇，其狀況依然可以很好。揀選目標樓宇的過程將具透明度，令業主不會因覺得受到壓力而抗拒該

計劃。市建局一直進行重建破舊樓宇的項目，這繼續會是市建局所進行的其中一個範疇的工作。

21. 何俊仁議員支持向有需要的業主(特別是年長的業主)提供財政援助及還款期長的貸款，但當局應設立甄別機制，因為部分富有的人可能會購買舊樓作投資用途，希望在舊樓重建時獲得賠償。他認為應拆卸僭建物，因為沒有理由為僭建物進行維修工程。由於法團和物業有僭建物的業主可能會引起衝突，政府當局應加強就需要強制檢驗的樓宇的僭建物採取執法行動。樓宇維修是一件複雜的事宜，當局應在每區設立物業管理諮詢中心，為業主提供實用的意見和資料。當局亦應設立排解糾紛機制，處理維修工程引起的各類糾紛。

22. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示會設有甄別機制，確保只會向有真正需要的業主提供財政援助。關於物業管理諮詢中心，房協已開設9個中心，為業主提供支援，政府當局歡迎開設更多中心。屋宇署及民政事務總署亦會繼續向業主提供援助。政府當局已考慮關於設立專責排解糾紛機制的構思，排解與樓宇管理及維修有關的糾紛。鑒於減省法律代表基本上會令人關注到法律代表權及可能在人權方面的造成的影響，政府當局認為現時透過土地審裁處排解糾紛的機制是恰當的。政府當局會繼續研究設立一個簡單的排解糾紛機制的可行性。

23. 關於清拆目標樓宇的僭建物，房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)和屋宇署署長表示，根據現行建議，強制驗樓計劃的範圍不包括清拆僭建物。屋宇署會按照現行政策，為清拆僭建物編定優先次序。在推行強制驗樓計劃後，樓宇檢驗人員會向屋宇署匯報樓宇是否有僭建物及所發現的僭建物的狀況，屋宇署繼而會按照其現行政策，決定如何處理該等僭建物。若須即時採取行動，屋宇署會向有關業主發出清拆令，法團無須採取行動。除了構成即時危險的新僭建物和現有僭建物外，屋宇署亦會要求業主清拆妨礙維修工程的僭建物。

24. 劉秀成議員關注到，公眾未必知道檢驗和維修費用的報價是否合理。在進行驗樓和維修工程方面應訂立清晰的指引，而政府當局應擬備檢驗和維修費用的預算，供業主參考。雖然這未必是最好的方法，但把檢驗和維修合併為一項工作進行，也許是一個可行辦法。這方面最主要的事宜是市建局必須確定哪些樓宇應進行重建，而應進行重建的樓宇便不應列為強制驗樓計劃下的目標樓宇。當局應訓練更多人員，協助合資格的專業人士進行工作。如有需要，在進行樓宇其他部分(例如外牆)

的維修工程前，應檢驗及修葺樓宇結構。諮詢中心非常重要，因為專業人士可透過那些中心向公眾提供關於驗樓及維修的詳細資料，加深公眾的了解。他詢問在推行強制驗樓計劃之前，該計劃會否有一段試行期。

25. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，香港測量師學會已同意公布檢驗和修葺工程收費水平指南，供業主參考。由於實際費用將視乎樓宇狀況而定，收費水平指南只可提供一個具指示作用的價格幅度。另外，政府當局會確保與市建局好好協調，避免把屬於市建局重建項目的樓宇列入強制驗樓計劃。政府部門與房協過去一直積極協助業主進行樓宇維修。因此，在相關法例通過之後，政府當局及房協會有足夠經驗推行強制驗樓計劃。屋宇署署長表示，屋宇署現正擬備詳細指引，內容包括檢驗項目、工作程序和維修標準，供樓宇檢驗人員、承建商及公眾參考。有關指引亦會作為訂定收費水平指南的基礎。至於有複雜結構問題的樓宇，有關指引亦會訂明樓宇檢驗人員應諮詢註冊結構工程師。

26. 蔡素玉議員歡迎把檢驗周期定為10年，但關注到在檢驗和維修費用方面出現爭議可能會引起衝突。由於檢驗費用較易估計，她詢問當局可否提供一個具指示作用的驗樓價目表。由於預計與樓宇維修有關的糾紛數目將會很多，她對於政府當局不會設立一個專責排解糾紛機制表示失望，並促請政府當局重新考慮此事。除了費用方面的考慮因素外，等候土地審裁處處理個案的時間亦相當長，在此方面必須緊記業主只有6個月的時間為驗樓作準備。她要求當局說明合資格獲得房協的財政援助的準則，並擔心只有很少數的有需要業主可從中受惠。她認為有關準則應寬鬆而具透明度。

27. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，當局會提供各個檢驗和修葺項目的收費水平指南，供業主參考。政府當局會與廉政公署合作，確定在推行該兩項擬議計劃方面有何反貪措施。關於排解糾紛機制，雖然委託法律代表可能需要較高費用並令程序更加複雜，但亦應該尊重業主委託法律代表的權利。司法機構現正探討有何可行措施，簡化土地審裁處處理糾紛個案的程序。

28. 陳鑑林議員歡迎擬議計劃，因為該兩項計劃可協助舊區的物業業主進行妥善維修。由於不少舊樓均有僭建物，採用現時基於安全方面的考慮因素來衡量僭建物是否需要即時清拆的政策，可能會產生很多問題，因為在驗樓後進行的維修工程可能需要首先清拆僭建物。

他認為目標樓宇的僭建物一律應該清拆，不論該等僭建物會否構成即時危險。當局應加強教育工作，讓業主知悉他們有責任管理及維修樓宇，而不應把政府提供協助視作理所當然。部分業主只關心樓宇的內部維修，認為樓宇的外部維修並非他們的責任。部分業主甚至不理會滲水對下層單位住戶造成滋擾的問題。就不少舊樓而言，法團可能會在首次樓宇維修工程完成後停止運作，因為該等樓宇的大部分居民均是長者、新移民、經濟能力較差的人或未必能夠與本地居民好好溝通的非本地人士。該等居民未必會主動妥善管理樓宇，而且亦可能沒有這方面的經驗和知識。當局應制訂輔助措施，以補該兩項計劃之不足，而業主應在政府當局提供首次援助後，繼續妥善維修及管理其樓宇。

29. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時認同最理想是借助推行強制驗樓計劃的機會清拆所有僭建物。然而，這項安排可能會令個別業主與法團之間產生不少衝突。該等衝突會影響強制驗樓計劃的推行，而且會耽誤必須進行的修葺工程。在決定不把清拆所有僭建物列為強制驗樓計劃其中一項規定時，政府當局已藉着求取適當平衡以務實的方式處理此事，並非純粹考慮有關安排是否可取。她又認同應進行足夠的公眾教育工作，令社會更加注意樓宇管理及維修。樓宇管理是一項基本事宜，民政事務總署會繼續推廣。最近制定的《2007年建築物管理(修訂)條例》在此方面或有幫助。政府當局亦會與區議會合作，推廣對樓宇進行妥善管理。

30. 涂謹申議員表示，透過房協就首次驗樓提供資助，顯示出政府當局有意就樓宇維修與公眾合作。他建議除了財政援助外，房協亦應就首次驗樓提供技術意見，以確定須進行哪些維修工程，並說服業主該等工程事實上確有需要。當局亦應與市建局互相協調，編定重建無須花費大筆費用進行維修的破舊樓宇的優先次序。除了市建局外，政府當局應促請房協考慮重建該等樓宇，因為房協已備有部分該等樓宇的詳細檢驗報告。

31. 房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，房協會就樓宇檢驗人員指明的修葺項目提供技術意見。至於是重建抑或維修樓宇，業主會在取得充分資料後按個別情況作出決定。由於市建局現時已有不少市區重建項目需要處理，若須進行更多項目，必須考慮資源和人手方面的限制。政府當局會注意涂謹申議員的意見，以作進一步考慮。房屋及規劃地政局局長補充，該兩項計劃的細節可在立法過程中跟進。他建議政府當局蒐集委員的意見和關注事項，方便日後就此事進行討論。

V 城市規劃委員會為訂立發展限制而對分區計劃大綱圖作出的修訂

(立法會CB(1)1643/06-07(04)號文件——政府當局提供的資料文件)

立法會CB(1)1643/06-07(05)號文件——立法會秘書處擬備的關於“城市規劃委員會為訂立發展限制而對分區計劃大綱圖作出的修訂”的背景資料簡介)

32. 由於就議程第IV項進行的討論超時，委員同意押後至另一會議討論議程第V項。

VI 工務工程編號657CL——葵涌焚化爐建築物、構築物及煙鹵拆卸工程

(立法會CB(1)1643/06-07(06)號文件——政府當局提供的資料文件)

33. 土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)向委員簡介政府當局的建議的詳情。有關工程計劃屬《環境影響評估條例》(第499章)附表2所訂的指定工程項目，必須就進行工程申領環境許可證。有關的環境影響評估報告已在2002年1月獲環境保護署批准，而環境保護署已在2002年3月1日發出環境許可證。環境影響評估及其後進行的工地勘測結果顯示，葵涌焚化爐範圍內的建築物、構築物及煙鹵均受到含有石棉及／或二噁啞的物料污染。地下泥土亦受到重金屬和碳氫化合物污染。工程計劃的範圍包括清除含有石棉和二噁啞的物料、拆卸建築結構和煙鹵、進行土地除污工程、採取環境影響緩解措施，以及進行環境監察和審核計劃。政府當局會透過實施合約所訂的緩解措施，控制噪音、塵埃、工地流出的水所造成的滋擾和化學廢物的處理，以符合既定的標準和指引。當局亦會委聘獨立環境查核人進行環境監察和審核，確保適時和有效地實施各項建議的緩解措施。政府當局已在2007年4月17日諮詢葵青區議會，該區議會強烈要求當局早日展開該項工程計劃。政府當局會向葵青區議會匯報該項工程計劃的進展。政府當局擬在2007年6月請工務小組委員會批准一筆為數1億9,100萬元的撥款，以便可在2007年10月展開工程。

34. 蔡素玉議員認為應盡快拆卸廢置的焚化爐。她支持政府當局的建議，並詢問當局會在何時拆卸堅尼地城焚化爐。她詢問政府當局會如何處理在葵涌焚化爐存在的含

二噁呷物料。她詢問政府當局會在青衣焚化爐處理含二噁呷的物料，一如財利船廠用地的情況，抑或會在一個將於原址興建的專用焚化爐處理該類物料。她又詢問若選擇採用青衣焚化爐處理該類物料，當局有否進行諮詢。她又問及就運送含二噁呷的物料作出的交通安排。

35. 土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)在回應時表示，當局在諮詢房屋事務委員會後亦會向工務小組委員會提交有關拆卸堅尼地城焚化爐的撥款建議，供小組委員會在2007年6月6日的會議上考慮。拆卸工程會在2007年9月或10月展開。關於處理在葵涌焚化爐灰燼倉發現的含二噁呷物料，他解釋該類物料首先會在一個負壓力的環境中清除，繼而會與混凝土混合將其穩定，並會進行毒性滲濾測試，以評估混合物的穩定程度。若發覺混合物狀況穩定，含二噁呷的物料很可能會經海路運往堆填區。

36. 鑒於注意到土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)作出上述解釋，蔡素玉議員詢問就葵涌焚化爐採取的處理方法為何有別於就財利船廠用地採取的處理方法，亦即焚化方法。她對於在堆填區處置含二噁呷物料的做法表示關注，因為二噁呷會留在土地，日後可能會釋放出來。她詢問若就葵涌焚化爐採取的處理方法最終發覺成效未如理想，當局有何應變安排。

37. 土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)在回應時解釋，就不同工程項目採取甚麼處理方法，將視個別情況而定。就財利船廠用地而言，當局所發現的含二噁呷物料數量相當龐大。至於葵涌焚化爐，只有該焚化爐的灰燼倉受到污染，含二噁呷物料的數量亦少得多，故處理方法並不相同。根據環境許可證的規定，若處理含二噁呷物料的方法符合毒性滲濾測試所規定的十億分之一毒性等數標準，則屬可以接受，在此情況下將無須進行焚化。根據環境影響評估報告，若就葵涌焚化爐採取的處理方法不能符合堆填區的處置規定，焚化將會是最後採用的方法。

38. 何鍾泰議員作出申報，表明葵涌焚化爐是他在30多年前進行的工程之一。他認同政府當局的意見，亦即處理含二噁呷物料有不同方法，焚化只是其中之一。他不支持採用焚化方法，並同意這應只作為最後採用的方法。他指出，由於葵涌焚化爐的含二噁呷物料在灰燼倉發現，故可輕易處理。政府當局採用的處理方法是最容易及便宜的方法。關於拆卸煙囪，他詢問政府當局會否採用爆破方法，因為這種方法較為便宜，而且在煙囪的較低部分切割厚厚的混凝土將會是一項困難的工作。

39. 土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)在回應時解釋，根據環境許可證的規定，葵涌焚化爐的煙囪不可用爆破方法拆卸，因為煙囪與青葵公路及葵涌基本污水處理廠十分接近，分別只相距約30米及10米。當局須在10米以上的高度採用切割方法，而在10米或低於10米的高度則可採用氣壓切斷法。因此，政府當局會採用切割方法拆卸煙囪，並已預留足夠時間進行有關工程。

40. 劉秀成議員認為，由於環保方面的規定，拆卸葵涌焚化爐是一項非常昂貴及費時的工程。雖然工程預算已納入各項工程和措施，以符合環保方面的規定，但他促請政府當局確保工程預算在公眾看來是合理的。

41. 土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)在回應時解釋，工地存在需要首先清除、處理及處置的含石棉和二噁英物料是施工時間長的原因。鑒於鄰近青葵公路及葵涌基本污水處理廠，在拆卸煙囪時亦須格外謹慎。由於地下泥土受重金屬和碳氫化合物污染，故必須進行除污工程。當局需要額外時間進行除污工程，因為工地接近海旁，而且重金屬和碳氫化合物是在地底深處發現。再者，葵青區議會及公眾人士亦相當關注該項工程計劃的拆卸及除污工程可能對環境造成的影響。由於需要專業人員監督工程和監察工程在環境方面的表現，顧問費用將會因駐工地人員開支較高而相應提高。

42. 由於委員並無就政府當局的建議提出其他意見，主席感謝政府當局及結束此事的討論。

VII 保留土地註冊處4個首長級編外職位的建議

(立法會CB(1)1643/06-07(07)號文件——政府當局提供的資料文件)

43. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2表示，政府當局的建議旨在請委員支持保留土地註冊處4個首長級編外職位，以便進行自《土地業權條例》(第585章)在2004年制定後的跟進工作，以及在《土地業權條例》生效之前的準備工作。鑒於有關工作的規模、複雜程度及牽涉的工作量，政府當局建議把上述4個首長級編外職位的開設期延長36個月。

44. 土地註冊處處長繼而向委員簡介政府當局的建議的詳情。他表示，政府當局的文件首部分匯報當局自《土地業權條例》制定後進行的跟進工作的進展，第二部分則載有保留上述4個首長級編外職位的建議。政府當局計劃在2007年6月向人事編制小組委員會提交有關的人員編制建議。政府當局一直致力令土地業權註冊制度盡量清楚明

確並具有成效，以及在一開始時便設立一個方便使用和運作上簡單直接的制度。在《土地業權條例》於2004年7月制定之前，當局估計最少需要兩年時間進行制定《土地業權條例》後所需的檢討工作，以及《土地業權條例》生效前的準備工作。雖然有關檢討不會對實施土地業權註冊制度的基本原則和方法帶來改變，但由於在檢討過程中發現了若干其他主要問題，故當局所得的結論是在《土地業權條例》生效前必須制定修訂條例草案。

45. 土地註冊處處長強調，不少發現了的問題已有解決方案，該等解決方案已納入送交有關各方審閱的《土地業權(修訂)條例草案》工作草擬本。然而，現時仍剩下一些事宜需要處理及與有關各方討論，方可發出最後草擬本。政府當局擬完成《土地業權(修訂)條例草案》及相關附屬法例的草擬工作，在2008年臨近結束時提交立法會審議。除了法律工作外，政府當局現正盡量進行其他準備工作，例如資訊科技發展、公共資訊架構、專業教育、轉換契據註冊紀錄，以及擬備表格、契諾和其他文件(包括電子表格、契諾和文件)，供律師置評及試用。他預計有關的法案委員會需要大概一年時間，進行與《土地業權(修訂)條例草案》有關的工作，而在《土地業權(修訂)條例草案》制定後剩下的工作，例如制定附屬法例、啟用資訊科技系統及展開專業和公眾教育的工作，將另外需要一年完成。轉換現有契據註冊紀錄的工作會在《土地業權條例》生效當日起計第12年完結之前完成。他強調必須徹底地進行與《土地業權條例》有關的工作，以及全面諮詢有關各方。在這些工作完成之前，他不會就《土地業權條例》的生效日期提出建議。

46. 何鍾泰議員表示，土地業權是非常複雜的事宜，政府當局顯然嚴重低估了此事所帶來的工作量及其複雜程度。政府當局應從此事汲取教訓。他明白到進行查冊及設立一個新制度需要很多時間，故他接納政府當局就有需要保留4個首長級編外職位作出的解釋，並支持政府當局的建議。他促請政府當局盡快擬備《土地業權(修訂)條例草案》，供立法會審議。

47. 土地註冊處處長在回應時表示，他接納何鍾泰議員的意見。雖然他在2004年沒有預計到有關工作需要如此長的時間完成，但他有責任解決所發現的各項問題。他感謝何鍾泰議員支持政府當局的建議。

48. 陳鑑林議員原則上支持政府當局的建議，並促請政府當局在該4個首長級編外職位為期36個月的延長開設期期間，盡最大努力完成與《土地業權條例》有關的檢討及其他工作。

49. 劉秀成議員詢問轉換現有契據註冊紀錄的安排，並要求當局解釋為何需要12年時間方可完成轉換現有契據註冊紀錄的工作。

50. 土地註冊處處長在回應時解釋，在2004年商定的安排是延遲轉換現有土地的契據註冊紀錄。在《土地業權條例》生效後，新土地或重新批出的土地會直接納入新制度的規管範圍。在該等土地地段上發展的物業於售出時，亦會納入新制度的規管範圍。所有現有土地會繼續受土地註冊制度規管，但《土地業權條例》載有條文，為契據註冊紀錄上的現有土地轉制作好準備。除了若干註冊紀錄外，所有契據註冊紀錄會在《土地業權條例》生效當日起計第12年完結時自動轉制。至於轉制所需的時間，他承認這是一段很長的時間。然而，作為一項比較資料，他指出英國在1867年已開始進行類似工作，預計有關工作將於2015年完成。在新南威爾斯州，即使在1863年實施了土地業權制度，部分土地依然受舊制度規管。政府當局現正設法確保在轉制前有足夠時間，讓聲稱擁有權益的各方提出他們的個案，以及讓政府當局澄清相關事宜。在90年代提出的原有建議是在一年內完成轉制，但有人卻深切關注到這項安排太過突然。容許有12年時間進行轉制是合理的時間範圍。

51. 由於委員並無就政府當局的建議提出其他意見，主席感謝土地註冊處處長進行了大量與《土地業權條例》有關的工作，特別是與鄉議局進行了多次討論。

VIII 其他事項

52. 議事完畢，會議於下午5時結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年7月18日