

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)350/07-08號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

### 發展事務委員會 會議紀要

日 期：2007年10月23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  
涂謹申議員  
陳鑑林議員，SBS, JP  
梁劉柔芬議員，GBS, JP  
黃宜弘議員，GBS  
劉健儀議員，GBS, JP  
蔡素玉議員，JP  
石禮謙議員，SBS, JP  
陳偉業議員  
李永達議員  
梁家傑議員，SC  
郭家麒議員  
張學明議員，SBS, JP

列席議員：陳婉嫻議員，SBS, JP  
詹培忠議員

缺席委員：何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP  
霍震霆議員，GBS, JP  
林偉強議員，SBS, JP

**出席公職人員：議程第V及VI項**

發展局局長  
林鄭月娥女士

發展局常任秘書長(工務)  
麥齊光先生

發展局副秘書長(工務)1  
王榮珍女士

**議程第VII項**

地政總署署長  
譚贛蘭女士

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)1  
黃淑嫻女士

屋宇署副署長  
區載佳先生

沙田地政署地政專員  
吳月齡女士

高級產業測量師／特別職務(產業管理組)  
鄭可禮先生

**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

議會秘書(1)1  
葉紫珊女士

議會事務助理(1)7  
蕭靜娟女士

**I. 通過會議紀要及續議事項**

(立法會CB(1)85/07-08號文件 —— 2007年10月11日會議的紀要)

2007年10月11日會議的紀要獲得確認通過。

2. 主席就檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會的未來路向，徵詢委員的意見。
3. 梁家傑議員表示，仍有一些例如填海工程等尚待完成的事項須予監察。若沒有小組委員會，事務委員會在跟進有關事宜時，便會處於被動位置。
4. 石禮謙議員表示，中環海濱的規劃及相關事宜的監察工作可由事務委員會接手處理。在有需要時，政府當局可向事務委員會簡報該等事宜。他認為，就中環新海濱城市設計研究而言，政府當局應向事務委員會簡介在該項研究第二階段公眾參與下提出的設計建議。
5. 秘書表示，政府當局表示有意於2008年1月向小組委員會簡報中環新海濱城市設計研究第二階段公眾參與的推展情況。至於添馬艦發展工程，政府當局表示可在正式批出工程的設計及建造合約後，提供進一步詳情。
6. 委員同意，小組委員會無需繼續工作。主席表示，事務委員會在有需要時會跟進各待議事項。

**II. 自2007年7月24日會議後發出的資料文件**

(立法會CB(1)2235/06-07(01)及——中環H18業主關注組於2007年7月15日就市區重建項目的相關費用津貼及自置居所津貼致市區重建局的函件及市區重建局於2007年7月27日發出的覆函  
(02)號文件

立法會CB(1)2259/06-07(01)號——政府當局於2007年8月1日就地基工程設計及地盤平整工程設計的地盤勘測工作致市民蔡炳榮的覆函

- 立法會 CB(1)2293/06-07(01)及(02)號文件——申訴部就與屏風效應及出售大角咀海輝道某地段有關的事宜發出的轉介便箋
- 立法會 CB(1)2313/06-07(01)號文件——政府當局就2007年5月10日立法會議員與元朗區議會議員舉行的會議上所提出的有關元朗和天水圍區的綠化措施的事宜作出的回應
- 立法會 CB(1)2318/06-07(01)號文件——共創我們的海港區於2007年8月30日就保留嘉咸街、卑利街及結志街的露天市集一事提交的意見書
- 立法會 CB(1)2325/06-07(01)號文件——市區重建局對共創我們的海港區於2007年8月30日就保留嘉咸街、卑利街及結志街的露天市集一事發出的函件所作的回應
- 立法會 CB(1)2333/06-07(01)號文件——郭家麒議員及梁家傑議員要求事務委員會就他們對中環填海計劃第三期的法律訴訟與P2路的設計及走線所提出的問題徵詢立法會法律顧問的意見而於2007年5月11日發出的函件
- 立法會 CB(1)2333/06-07(02)號文件——法律顧問對郭家麒議員及梁家傑議員提出的問題的意見
- 立法會 CB(1)2353/06-07(01)號文件——申訴部就市區重建政策發出的轉介便箋

- 立法會 CB(1)2385/06-07(01)號文件——政府當局就2007年5月10日立法會議員與元朗區議會議員舉行的會議上所提出的有關元朗區的土地用途規劃事宜作出的回應
- 立法會 CB(1)2426/06-07(01)號文件——共建維港委員會在2007年9月28日為告知委員該委員會現已頒布獲通過的《海港規劃指引》發出的函件
- 立法會 CB(1)2441/06-07(01)、(02)及(03)號文件——深水埗區議會議員在2007年6月7日與立法會議員舉行的會議上提出的有關板間房規管問題的事宜及政府當局的回應
- 立法會 CB(1)70/07-08(01)號文件——政府當局提供的關於108CD——西九龍雨水排放系統改善計劃——荔枝角雨水轉運計劃的文件
- 立法會 CB(1)70/07-08(02)號文件——政府當局提供的關於138CD——觀塘佐敦谷、青衣藍澄灣、旺角花墟道及深水埗東京街明渠覆蓋工程的文件
- 立法會 CB(1)70/07-08(03)號文件——政府當局提供的關於46WS——沙田海水供應系統提升工程的文件
- 立法會 CB(1)86/07-08(01)號文件——政府當局提供的關於沙田濾水廠重置計劃的文件)

7. 委員察悉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)84/07-08 (01)號文件 —— 待議事項一覽表  
立法會CB(1)84/07-08(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

8. 委員察悉，政府當局並無提出任何事項在2007年11月的下次例會上討論。主席表示，委員如有意提出事項供11月的會議討論，可在本周內告知秘書。

### IV. 就成立小組委員會研究與市區重建有關的事宜提出的建議

(立法會CB(1)84/07-08(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備的關於就成立小組委員會研究與市區重建有關的事宜提出的建議的文件)

9. 主席表示，政府當局已表示會檢討市區重建策略，並會在妥備檢討時間表時予以提供。委員應注意到，在民政事務委員會之下已成立一個文物保護小組委員會，而倘若成立小組委員會研究與市區重建有關的事宜，便可能會有若干重疊。委員亦要承擔更多工作。

10. 陳偉業議員指出，市區重建方面的衝突和糾紛正逐步升級，而某些事宜，例如土地用途規劃及補償政策等，均屬事務委員會的職權範圍。市區重建策略在超過10年前制訂，是時候進行檢討。然而，考慮到市區重建局(下稱"市建局")的管理層將有變動，他會將其建議押後，而委員可在市建局的新行政總監上任後，於2007年12月或2008年1月予以重新考慮。

11. 石禮謙議員同意暫時無需考慮成立小組委員會，因為政府當局已表明會與市建局檢討市區重建策略。應讓政府當局及市建局有多些時間專注實際的重建工作。事務委員會可繼續留意與市區重建有關的事宜。

12. 田北俊議員贊同石禮謙議員的意見，並進一步指出，如在事務委員會會議上討論市區重建事宜，事務委員會所有委員均可參與。成立小組委員會將進一步增加委員的工作量。

13. 陳鑑林議員表示，讓政府當局及市建局把工作焦點集中在實際的市區重建工作，是務實的做法，因為市區重建是長遠工作，況且政府當局已同意檢討市區重建策略。他促請政府當局盡快進行檢討。

14. 陳婉嫻議員表示，有關市區重建的現行法例有問題。她雖非事務委員會的委員，但認為最好成立小組委員會，研究與市區重建有關的事宜。

15. 主席在總結時指出，暫時無需成立小組委員會研究市區重建事宜。事務委員會在有需要時會繼續跟進有關事宜。

16. 關於事務委員會就檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會的未來路向所作的決定，郭家麒議員表示，有關添馬艦發展工程與中環新海濱的融合事宜和中環新海濱城市設計研究，須予跟進。沒有小組委員會，事務委員會的工作亦勢必增加。

## V. 基本工程計劃開支報告及分析

(立法會CB(1)84/07-08(04)號文件 —— 政府當局提供的資料文件)

17. 應主席的邀請，發展局局長向委員簡述立法會CB(1)84/07-08(04)號文件有關基本工程計劃開支的重點。

### 討論

#### *落實10項重大基建工程*

18. 陳婉嫻議員表示，議員曾多番促請政府當局加快落實基本工程項目，尤其是兩個前市政局遺留下來的康樂及文化設施工程計劃。她注意到當局只可將規劃所需的籌備時間提早數月，對此感到失望。她提到沙田至中環線項目時指出，該項目已耽誤10年。該項目雖屬應最早落實的重大工程之一，但其建造工程只會在2010年左右展開。就此，她詢問政府當局會否採取措施，加快落實該10項重大基建工程；若否，有何其他措施可在展開該等項目之前填補此開支差距。

19. 張學明議員表示支持進行該10項重大基建工程，以促進本港的經濟發展。然而，他關注到2007-2008年度施政報告並無提及部分其他重要的基建工程(例如北環線等)，並詢問此方面的最新進展。

20. 發展局局長在答覆時澄清，雖然發展局旨在協調基建工程的落實工作，但在工程部門接手有關工作前，基本工程項目由開始至提出撥款建議階段的推展工作，是由有關的政策局負責的。基本運輸建設項目屬運輸及房屋局局長的職權範圍。

21. 關於規劃工程所需的籌備時間，發展局常任秘書長(工務)表示，就中型土木工程項目而言，當局會採取措施，縮減／簡化各項行政程序，以縮短規劃所需的籌備時間。該等措施包括在進行有關招標工作之同時，將撥款建議提交議員審批；在工程項目規劃初期讓公眾參與；以及縮短處理技術可行性說明書等所需的時間。如此，就涉及《環境影響評估條例》(第499章)所訂法定程序的中型土木工程項目而言，規劃所需的籌備時間將由45個月縮短至少於40個月。發展局局長表示，鑒於有需要按照《環境影響評估條例》及《城市規劃條例》(第131章)所指明的法定程序推展項目，加上處理反對意見等事宜所需的時間，無法進一步縮短時間。然而，政府當局計劃在工程項目初期讓公眾參與，以期及早就未來路向達成共識。

22. 陳偉業議員批評在該10項重大基建工程中，大部分並非新訂項目，而且政府當局尚須披露該等項目的落實細節。據傳媒的傳聞報道，該等項目總值1,000億元，因此他要求當局澄清就該等項目預留的財政承擔。他亦就政府當局內部推展該等項目的協調機制提出詢問。

23. 發展局局長在答覆時表示，該10項重大基建工程的工程費用總額估計約為2,500億元。就該等項目的工程費用作出估計，其準確程度會因規劃階段不同而有所偏差。該10項工程會分開進行，而每項工程都會有本身的落實時間。關於政府當局推展該等項目的協調機制，她表示其負責港深共同開發河套、啟德發展計劃及新發展區；民政事務局局長負責西九龍文娛藝術區計劃；而運輸及房屋局局長則負責其餘6項工程。委員可在有關的事務委員會會議上，與有關的政策局局長跟進個別工程項目的進展情況。

24. 石禮謙議員表示，新發展區包含多幅私人土地，因而需較長的籌備時間作項目規劃。他認為該項目相當值得跟進，並促請政府當局迅速進行有關規劃工作。

25. 發展局局長表示，政府當局已開始就協調用途(例如非污染的工業用途)，與有興趣發展新發展區的人士討論。她表示，有關討論具建設性，並可協助政府制訂新發展區的發展計劃。

#### 及早讓公眾參與

26. 田北俊議員表示支持落實該10項重大基建工程的措施，但關注到該等項目的落實工作會因在不同階段所表達的分歧意見而被延誤。他舉出中環灣仔繞道及灣仔發展計劃第二期等項目作為例子。



27. 發展局局長答稱，藉着近年在處理有關某些大型項目的爭議(尤其是有關政府的落實計劃能否滿足及符合有關法例規定的爭議)所汲取的經驗，政府當局在處理大型工程項目方面，現時更加熟練。政府當局警覺到，應在項目初期讓公眾參與，以爭取更多社會人士的共識，以免在工程項目規劃的較後階段才出現重大意見分歧，以致延誤工程。她以新發展區項目為例表示，政府當局會與有關的區議會及人士討論，以便及早處理與土地權、土地使用及自然護理等有關的各項問題。

28. 郭家麒議員表示，政府所用的現行公眾諮詢機制，例如城市規劃委員會(下稱"城規會")所採用的機制，並不方便市民，亦未能鼓勵公眾表達意見。他促請政府當局訂定較佳機制，向有關各方徵詢意見。發展局局長在答覆時承認，政府當局仍需在"公眾參與"方面多加學習，以達致與民規劃的目的。她堅稱，政府當局日後會在項目初期諮詢公眾，並會在制訂政策及策略方面，力求讓公眾或有關各方參與。舉例而言，發展局最近曾並會繼續舉辦公眾論壇，以評估公眾對文物保護的意見。

29. 郭家麒議員進一步表示，現在是時候檢討《城市規劃條例》的條文及城規會所採用的諮詢機制。城規會的運作模式過於複雜，普羅大眾難以向此法定規劃當局表達意見。此外，民政事務局及民政事務專員所進行的公眾諮詢，例如有關保留天星碼頭及皇后碼頭的安排的諮詢工作，在處理公眾關注的問題上並不見效。

30. 李永達議員表示，在過去10年，公眾對工務工程計劃日益關注。因此，在項目規劃及落實的過程中，不同界別多加質疑及提出反對，已大大影響對項目施工年期的預計。他建議政府當局制訂具體措施，以便在落實工程項目方面，確保可妥為傳達公眾意見，並可達致社會共識。

31. 發展局局長表示，一般來說，在工程的構思及策略性規劃階段，都有較大空間容納不同的需要和期望，而在較後期接獲的反對意見則會帶來重大影響，例如項目修訂、申索及司法程序等。她以啟德發展計劃為例，說明當局曾進行約60次簡介會廣徵民意，得到市民對有關新分區計劃大綱草圖的正面回應。該分區計劃大綱圖預期於2007年11月獲得通過，從而按計劃進行啟德發展的工程項目。有鑒於此及其他類似經驗，政府當局日後的工程項目將及早讓公眾參與。發展局常任秘書長(工務)提述政府當局為2007年6月1日財務委員會會議提供的文件，當中顯示工程計劃的流程(FCRI(2007-08)2附件)，並表示在初期，工程計劃的財務承擔少而修改機會

大。因此，政府當局會力求及早徵詢公眾意見，並在規劃中盡量融入所收集的意見，以確保項目能順利推行。

32. 李永達議員察悉政府當局的回應，並要求政府當局確認日後所有的大型工程項目均會致力進行廣泛的公眾諮詢。發展局局長表示，一般而言，政府當局會致力透過進行全面的公眾諮詢以凝聚社會共識。雖然如此，應容許當局在考慮個別項目的有關情況(例如公眾關注的規模和層面)時留有一定程度的彈性。

33. 蔡素玉議員歡迎政府當局讓公眾在工程項目初期參與其事的建議。然而，她批評西九龍文娛藝術區計劃的規劃方向，指當局在諮詢公眾前已決定把有關用地作文化藝術發展用途。她認為諮詢的範圍應包括土地用途的問題，若可在初期解決這項基本問題，便很有可能避免在較後階段才出現工程延誤的情況。

34. 發展局局長在答覆時指出，工程延誤並非往往與工程計劃工地的土地用途出現意見分歧有關。舉例而言，由於政府和市民對《保護海港條例》有不同的詮釋，因而令灣仔發展計劃和啟德發展計劃出現延誤，而沙田濾水廠重置計劃出現延誤的原因，則與有關方面反對採用公私營合作模式有關。政府當局會採取務實的方向，並以合理和理性的方式釋除公眾的疑慮。

35. 梁家傑議員表示，他欣賞政府當局在工程項目的初期便讓公眾參與的做法，但卻關注到此做法會否及如何應用於西九龍文娛藝術區計劃。在西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會於同日較早前舉行的會議上，政府當局曾表示，在2008年年初，當局將修訂涵蓋西九龍文娛藝術區用地的分區計劃大綱圖，以納入多項相關的發展規範；而西九龍文娛藝術區管理局將於2008年成立，其任務之一就是制訂西九龍文娛藝術區的總綱發展藍圖。他表示，小組委員會委員和市民殷切期望能參與決定西九龍文娛藝術區內各種土地用途的設計和布局，但出席上述小組委員會會議的政府官員卻未有解決這項關注問題。鑒於發展局負責有關的規劃工作，他要求當局提供這方面的資料。

36. 發展局局長在答覆時表示，她認為西九龍文娛藝術區計劃正是公眾作出參與的好例子。在2006年4月，行政長官委任核心文化藝術設施諮詢委員會(下稱"諮詢委員會")及其轄下3個小組，重新審視和在適當情況下再確定核心文化藝術設施的需要。經過廣泛諮詢所有相關團體及與他們深入討論，諮詢委員會於2007年6月向行政長官提交其報告。在2007年9月12日，政府宣布諮詢委員會的建議，並展開為期3個月的公眾參與活動。在考慮所接獲

的意見後，政府當局會擬備一份意見書提交予城規會，用以修訂分區計劃大綱草圖，以期納入西九龍文娛藝術區的發展規範。當局亦會根據《城市規劃條例》的條文，就有關的發展規範展開公眾諮詢程序。此外亦會進行另一輪的公眾諮詢，以收集市民對西九龍文娛藝術區內各種土地用途的布局的意見，該等布局將載於日後的西九龍文娛藝術區管理局所制訂的總綱發展藍圖，供城規會審批。她促請公眾積極參與所有這類的公眾參與活動。

37. 梁家傑議員察悉政府當局早前表示已就推展啟德發展計劃舉辦約60場簡介會，他要求政府當局確認不會對西九龍文娛藝術區計劃進行同一規模的公眾參與活動。

38. 發展局局長在回應時表示，她不可以代表民政事務局或日後的西九龍文娛藝術區管理局講述制訂總綱發展藍圖的過程將如何讓公眾參與其中。雖然如此，她相信當局會鼓勵西九龍文娛藝術區管理局讓公眾廣泛參與其中。她在回應梁議員的進一步詢問時確認，只有在城規會核准有關的總綱發展藍圖後，西九龍文娛藝術區的整個規劃過程才算完成。

39. 郭家麒議員認為，政府當局一直只着眼於文化藝術設施和財務安排，並不注重如何規劃和發展西九龍文娛藝術區計劃的用地。他指出，進行西九龍填海的原意是要提供土地，以紓緩九龍的較高人口密度及在九龍興建一個中央公園。雖然政府當局表示在西九龍文娛藝術區的各個階段均會讓公眾作出參與，但他對於土地用途這項基本問題從未成為公眾討論的焦點所在感到失望。

40. 發展局局長表示，她不適宜回應委員對民政事務局就西九龍文娛藝術區計劃進行的公眾參與活動所提出的關注。據她所知，現時主要是徵詢公眾對計劃的規模有何意見。一如她在先前所述，當局會在較後的兩個階段就計劃的規劃問題諮詢公眾。

41. 郭家麒議員進一步詢問當局會用多少時間就規劃事宜進行兩個階段的公眾參與活動，發展局局長在答覆時表示，有關為納入西九龍文娛藝術區佔地40公頃的工地面積的發展規範而對相關分區計劃大綱圖作出的修訂，城規會將按照其既定機制公布和進行公眾參與活動。至於制訂西九龍文娛藝術區的總綱發展藍圖，有關工作將處理不同土地用途的布局，公眾參與的工作將由西九龍文娛藝術區管理局負責。她表示，為確保城市規劃程序得以順利完成，預期西九龍文娛藝術區管理局將在提交總綱發展藍圖予城規會之前，進行全面的公眾諮詢。

### 環境影響評估程序

42. 石禮謙議員關注到近年基本工程計劃的推展工作嚴重受阻，導致建造業的失業率高企，他認為應檢討推展基本工程計劃的現行機制，尤以《環評條例》規定的程序為然。發展局局長在回應時表示，《環評條例》規定政府當局必須回應在公眾查閱期間接獲的每項反對意見，儘管此舉或會令部分基本工程計劃的推展日期有所延誤。她歡迎市民就應否檢討現行機制提出意見。

43. 蔡素玉議員表示，為了保護環境，進行環評工作是值得的。然而，她察悉部分環評工作(例如已為塋原完成的環評)卻受到市民廣泛抨擊。她建議，雖然工程項目的倡議者必須進行環評，但政府當局亦可委聘獨立的機構，例如環境問題諮詢委員會(下稱"環諮會")，為特定的項目進行環評，以提高該等評估的公信力。

44. 發展局常任秘書長澄清，環諮會是一個法定諮詢機構，其成立的目的包括收取及研究環評報告，以及向環境保護署提供意見作進一步處理。沒有明確跡象顯示由工程項目倡議者進行環評的安排削弱了評估的公信力。他知道部分環評(例如為后海灣進行的環評)受市民歡迎。自從於1998年採用環評後，政府當局已建立有效的機制，為評估工作提供指引。

### 推展其他基建工程項目

45. 張學明議員要求當局提供資料，說明大嶼山發展計劃的未來路向，並詢問財政司司長是否仍然負責有關事宜。發展局局長澄清，由前任財政司司長擔任主席的大嶼山發展專責小組已完成其工作，為大嶼山提供了整體的規劃框架。作為一項持續進行的工作，相關政策局和部門將落實經修訂的"大嶼山發展概念計劃"所載的建議。發展局現正推展其中兩項相關建議，一項與梅窩有關，另一項則與大澳有關。

### 由發展局統籌工務工程項目

46. 石禮謙議員認為，政府當局應借助私營機構來幫助刺激本港經濟和改善人們的生活。就此，他建議政府當局制訂一些可為私人發展商提供誘因的措施，例如鼓勵私人發展商收地，而在無須降低地積比率的情況下減少屏風式建築物的措施。郭家麒議員提述內地國家領導人所提倡的"科學發展觀"的理念以及行政長官提倡的"進步發展觀"的理念，並詢問政府當局在籌劃香港的未來時，會如何致力在發展與其他重要的社會經濟範疇(尤以文物保護為然)之間取得適當的平衡。

47. 發展局局長在答覆時表示，重組後的發展局現時設有規劃、地政和工務各部門，以及負責文物事宜的辦事處。成立發展局的目的，是要確保能更妥善統籌工務工程，以及在發展與其他社會經濟範疇方面取得平衡。雖然發展局在推動工務工程時將加強其內部統籌工作，但政府當局亦有既定的機制，以處理跨越不同政策範疇的事宜。舉例而言，由政務司司長出任主席的政策委員會負責統籌各項政策；發展局、環境局及運輸及房屋局的政策局局長和常任秘書長最近設立了一個機制，讓他們可就一些跨政策局的事宜交換意見。關於鼓勵私營機構進行基建工程項目的工作，她引述行政長官二零零七至零八年施政報告，並表示對商界而言，政府既是規管者，也是服務提供者。為提高建造業和物業發展市場的效率，政府當局將加快私營工程的規劃和審批程序。此外亦會探索可進一步優化規劃、地政和樓宇建設申請的審批程序和過程。

#### *對香港經濟的影響*

48. 田北俊議員指出，由於近年沒有足夠的建造工程，建造業已出現萎縮的情況，他質疑政府當局有否評估本地是否有足夠的市場參與者及人力資源，以應付未來數年的大型基建工程項目。

49. 發展局局長在答覆時提述政府經濟顧問進行的經濟影響評估，指出推行該10項大型基建工程項目不大可能令香港出現過度的通脹壓力。她闡述，首先當局會按照不同的時間表推展工程項目。此外，儘管香港近期的失業率已降至4%，但建造業的失業率仍維持在8%左右。因此，建造業將可吸納由建議中的基建工程項目所衍生的工程。雖然如此，政府當局注意到必需從宏觀的角度，密切監察由政府措施所帶來的經濟影響。

50. 石禮謙議員表示，在過去數年，每年的基本工程計劃開支均低於當局預留的290億元，而建造業一直促請當局推展更多建造工程，以紓緩建造業工人的失業問題。建造業歡迎行政長官提出推行10項大型基建工程項目的建議。他希望這些工程項目的具體時間表及財政承擔額可於不久後備妥。

51. 發展局局長在答覆時表示，政府重視紓緩建造業工人的失業問題。除了大型基建工程項目之外，政府當局亦計劃推展多項小型工務工程，例如興建單車徑、加建明渠上蓋、更換及修復水管工程等，以改善城市環境的質素。由於推展這些工程項目可能會為廣大市民所歡迎，預期當局可從速推行這些工程項目。

52. 主席在總結時促請政府當局日後在推展基本工程項目時，採納委員提出的意見。

## VI. 提升丁級工程項目授權上限建議

(立法會CB(1)84/07-08(05)號文件——政府當局提供的資料文件)

53. 應主席的邀請，發展局局長向委員簡介當局所提出的建議，亦即把授予財政司司長批准基本工程項目計劃下丁級工程項目的權力上限，由1,500萬元提升至2,100萬元。她解釋，現行上限已經沿用超過12年。為應付通脹調整，實有需要維持有關授權的實際價值和達到利便推行小型基本工程計劃項目的原定目標。視乎委員有何意見，政府當局計劃盡快把現行建議提請財務委員會批准。

### 討論

54. 田北俊議員憶述委員曾在2007年6月1日的財務委員會會議上，反對政府當局先前提出把授權上限由1,500萬元提升至3,000萬元的建議，對於政府當局採納了議員的建議及修改建議的授權上限，他表示欣賞。他表示，自由黨的議員支持政府當局提出的現行建議。石禮謙議員、梁家傑議員、李永達議員及郭家麒議員均表示支持有關建議。石禮謙議員亦表示，他會支持政府當局所提出，有關把授權上限提升至3,000萬元的原來建議，使更多建造工程計劃得以加快推行。

55. 發展局局長感謝委員支持政府當局的建議，並表示授權上限獲得提升，將可利便當局推行更多小型工務工程項目。

56. 劉秀成議員要求當局提供資料，說明若授權上限提升至2,100萬元及3,000萬元，將可分別增加多少項丁級工程項目。發展局常任秘書長表示，若授權上限提升至2,100萬元，政府可額外批准29項工程項目，並在今個財政年度從速推行該等工程項目。由於政府當局只建議把授權上限提升至2,100萬元，故他手邊並無有關價值介乎2,100萬元與3,000萬元之間的工程項目資料。

57. 郭家麒議員詢問擬推行的丁級工程項目的整體情況，以及該29項新增的工程項目是否包括兩個前市政局遺留下來的任何工程計劃。發展局常任秘書長表示，與2007-2008年度的總財政承擔額相比，在建議的權力上限獲提升後，丁級工程項目在2008-2009年度的總財政承

撥額將增加1.5億元至2億元。一如過往數年的情況，政府當局將於不久後就整體撥款分目下將於2008-2009年度推展的丁級工程項目向工務小組委員會提交撥款建議。政府當局會在撥款建議內每個開支分目項下特別提出首10個工程項目，並會提供整份一覽表，供議員查閱。

## VII. 涉及短期租約的土地行政及樓宇規管事宜

(立法會CB(1)84/07-08(06)號文件 —— 政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)84/07-08(07)號文件 —— 立法會秘書處擬備的關於涉及短期租約的土地行政及樓宇規管事宜的背景資料簡介

立法會CB(1)23/07-08(01)號文件 —— 李永達議員於2007年10月5日的來函)

58. 地政總署署長借助電腦投影片以闡述政府當局文件(立法會CB(1)84/07-08(06)號文件)的要點。她並向委員提供與短期租約有關的下述最新數字：117宗違反租約的情況已獲租戶自行糾正、18份短期租約已被終止，5份短期租約將會被終止，而663名租戶已獲發警告信，5宗違反租約的情況已經納入規範，另有224宗規範申請正在處理當中。她亦澄清文件第6段提述的政府帳目委員會報告書應為第四十八號報告書，而該文件附件B第6段中"最近"一詞應為"其後"。

(會後補註：電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)122/06-07號文件)其後已於2007年10月24日送交委員。關於地政總署署長於上文提述在立法會CB(1)84/07-08(06)號文件的錯誤，由立法會秘書處備存的有關紀錄已在會後作出修正。)

59. 李永達議員認為，儘管當時的地政總署署長曾承諾就短期租約的管理進行檢討，並會增加巡查次數以偵查是否有違約情況，但該署似乎並沒有從過往的事件中汲取教訓。他詢問，鑒於不少短期租約土地處偏僻的地方，地政總署有沒有能力進行巡查。關於紅橋里事件，他質疑地政總署為何在過往曾經出現違約的情況下，仍然批准批出新的短期租約。他尤其關注一些情況，就是藉違例建築工程而非法佔用政府土地獲地政總署納入規範的情況。他相信普羅市民亦會覺得難以明白和接受這些情況，尤以涉及知名人士的情況為然。他所得

的印象是，地政總署在偵查富有的短期租約租戶的違約情況行動緩慢，但在清拆貧窮的寮屋居民所搭建的違例建築工程方面卻行動迅速。在日益都市化和地價越來越高的情況下，土地行政工作已變得更加複雜。免費使用土地是非法佔用土地的一項強大經濟誘因。地政總署應在完成有關檢討後，就其對短期租約的管理所作出的建議諮詢立法會的意見。

60. 地政總署署長在回應時表示，關於紅橋里事件，由於過往曾出現違約情況，地政總署已定期作出巡查。2002年的違約情況涉及在前短期租約第1062號築有搭建物以及增加佔用面積。其後，地政總署批准以短期租約第1233號取代前短期租約第1062號，以涵蓋該處既有的搭建物及增加的租約範圍。其後在2005年進行的一次巡查中，地政處發現租約範圍有所擴大，並築有新的搭建物。經地政處發出警告後，租戶已拆除大部分增建的搭建物。上述個案已轉交沙田區地政會議(下稱“地政會議”)進行覆檢。上述個案亦已送交有關部門傳閱，而經進行實地視察並發現有新的侵佔政府土地的情況後，地政會議已於2007年10月18日討論有關個案。其後，沙田地政專員致函有關租戶，要求他糾正所有侵佔政府土地的情況，而沙田地政專員保留採取法律行動或終止該短期租約的權利。在現有的資源下，地政總署無法委派地政總署職員對每幅短期租約土地進行每年至少一次的巡查。為處理有關問題，署方已進行外判工作的可行性研究，而現時亦正按照律政司的意見，就外判巡查工作一事籌備招標工作。她理解規範的概念或許較難明白，但這卻是管理短期租約的一個務實方向，而且亦與現行政策一致。在批准納入規範前，地政總署會考慮有關土地是否適宜撥予其他政府部門或轉讓予任何其他人士使用，而有關的規範申請將會送交有關部門置評。有關的租戶須額外繳交先前非法佔用土地期間的租金。地政總署現正就短期租約的管理進行檢討，而大方向是鼓勵租戶徵求當局在事前作出批准，因而減少規範的需要。地政總署予人偏私的印象可能與傳媒對涉及若干租戶的一些規範個案作出較多篇幅的報道有關。事實上，在審批規範申請時並無任何偏私的情況。不論租戶的財政狀況為何，地政總署亦會一視同仁。當局在處理寮屋和非法佔用政府土地方面訂有不同的政策。當局是根據先前所作的調查進行寮屋清拆行動，在截數日期後搭建的寮屋將按照劃一的程序進行清拆。

61. 蔡素玉議員問及有關的執法程序，地政總署署長在答覆時表示，在接獲該署於巡查後7天內發出的警告信後，有關的租戶將獲給予28天糾正有關的違約情況。若租



戶在署方再次巡查時仍未糾正有關的違約情況，署方會發出另一封警告信，而租戶將獲給予14天糾正有關的違約情況。若有關租戶在沒有任何合理辯解下仍然沒有糾正有關的違約情況，地政總署便會展開終止租約的程序。

62. 蔡素玉議員建議，為減少進行實地視察所需的資源，可比較由地政總署在不同時期拍下的航攝照片，以協助偵查是否涉及非法佔用政府土地。她認為許多此類個案均是透過向傳媒作出投訴而揭發。地政總署署長表示，地政總署一向有利用航攝照片來幫助偵查違約情況。然而，進行實地視察是必須的(尤以涉及終止短期租約或收回政府土地的個案為然)，以便獲取有關違約情況的真實資料。地政總署須處理大量涉及非法佔用政府土地的個案，並會再次研究如何利用航攝照片，以期進一步利便土地行政工作。

63. 張學明議員指出，新界村屋附近有很多面積較小的政府土地，部分土地已被村民長期使用。若該等土地被圍欄圍起，地政總署便會提出提控。雖然村民或會希望提交短期租約的申請，但合共約1萬元的行政費用對該等面積較小的土地而言是十分昂貴的。這使村民放棄提交有關申請。既然該等土地對政府沒有多大用途，他詢問政府當局會否考慮調低有關的行政費用，作為對村民的誘因。由於由租金所增加的收入可抵銷行政費用收入的減少，因此政府的收入將不會受到影響。此舉亦可利便政府進行土地行政工作，並減低與政府土地有關的環境衛生問題。

64. 地政總署署長在回應時表示，9,360元的現有行政費用是按照收回成本的原則來釐定的。地政總署鼓勵有關人士徵求事先批准，而非具追溯效力的規範。她會與其他相關部門討論張學明議員的建議。

65. 陳偉業議員表示，短期租約涵蓋的土地數目眾多，並涉及多項歷史因素，在處理短期租約的違規個案時採取劃一的手法未必恰當。他建議可在新的短期租約或在續約時加入就作出違約情況所訂的嚴厲罰款條文。此舉可令政府當局免於被指偏私。政府當局可考慮對短期租約的土地進行分析，並把該等已租予有關租戶一段長時間而對政府亦沒有多大用途的土地出售。租戶因而可善用有關土地，而政府亦可獲得額外的收入。政府當局應推行易於管理卻又具足夠阻嚇力的措施，例如施加罰款，以打擊非法使用政府土地的情況。然而，社會人士對在各種情況下執法的意見各有不同，要在該等意見之間取得適當的平衡也許並不容易，政府必須小心行事。

66. 地政總署署長在回應時表示，要在執法時取得適當的平衡實在很難。雖然有些情況可能需要採取較嚴厲或較寬鬆的執法，但是為不同人士制訂不同的政策會有困難。至於引入罰款條文，地政總署已考慮有關建議。然而，地政總署作為短期租約的地主的此一法律地位，與任何私人地主的情況相若，而法律意見是實行有關建議會有困難。她會與其同事進一步研究此事。

67. 劉秀成議員詢問政府當局會如何統籌城市規劃委員會(下稱"城規會")和規劃署的工作，因為上述兩者均會處理與改變土地用途有關的事宜。他亦詢問有關使用已完成規劃的土地的程序。地政總署和規劃署應有良好的協調，以免出現由土地用途不協調而引致的環境問題，例如新界的露天貨櫃存放場。在規劃過程中對土地業權的擁有權作出考慮，亦有助解決涉及土地用途的違規情況。

68. 地政總署署長在回應時表示，地政總署、規劃署和城規會三者之間維持緊密的聯繫。經考慮規劃意向後，政府土地將透過拍賣或招標方式出售、用作長遠用途，例如興建醫院或學校，或以短期租約形式作短期用途。私人土地的建議用途若為契約條件所容許，但與規劃意向不一致的，地政總署並無任何有效理據反對城規會批准改變土地用途。若建議用途既非契約條件所容許，亦與規劃意向不一致的，署方會與有關部門進行協商，但須事先取得城規會的批准。若城規會批准改變土地用途，地政總署一般會發出短期豁免書或進行契約修訂的程序。關於露天貨櫃存放場一事，不少這類土地的契約條件並無禁止作此用途。在給予規劃許可前，城規會會考慮可能造成的環境、交通及其他影響，並會顧及地政總署就契約條件及土地行政所提出的意見。

69. 石禮謙議員對地政總署執法偏私的意見不表同意。他認為地政總署在執法方面行動迅速，而他亦樂於看見地政總署已對政府帳目委員會的建議作出回應。他支持地政總署外判其工作，並表示在外判工作時，應清楚指明有關的工作範圍，確保不會對妥善履行地政總署的法定職能造成影響。他建議簡化提交規範申請的程序。劃一的行政費用應適用於所有人士，而有關費用不應過高。

70. 地政總署署長在回應時表示，地政總署在釐定外判工作的工作範圍時會採取審慎的做法。在此方面，地政總署亦會從屋宇署的外判經驗中取經。為應付有關的工作量，地政總署會致力精簡其工作程序。

71. 主席認為規範化是一項合理的措施，並認同應調低行政費用的意見，因為大部分村民並不富有。政府亦可考慮以低地價出售部分短期租約土地或未經許可下佔用的土地(如該等土地對政府的用途不大)。至於外判工作方面，地政總署應審慎處理外判工作後可能出現的濫用權力問題。

72. 關於主席表示非法佔用私人土地的情況或較佔用政府土地的情況更為嚴重，石禮謙議員詢問政府當局會如何處理該等情況。

73. 地政總署署長在回應時表示，私人土地的業主有責任管理他們的土地。政府當局已就此事徵詢法律意見，並得悉有關的業主應諮詢其法律顧問，而若土地被非法侵佔，便應採取適當的行動。

#### **VIII.其他事項**

74. 議事完畢，會議於下午5時10分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2007年11月30日