

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1374/08-09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 特別會議紀要

日 期： 2009年2月16日(星期一)  
時 間： 上午9時  
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)  
何俊仁議員  
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP  
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  
劉慧卿議員，JP  
陳偉業議員  
李永達議員  
梁家傑議員，SC  
張學明議員，SBS, JP  
甘乃威議員，MH  
何秀蘭議員  
李慧琼議員  
陳淑莊議員  
梁美芬議員  
葉國謙議員，GBS, JP

列席議員： 王國興議員，MH  
梁國雄議員

**缺席委員** : 黃容根議員, SBS, JP  
霍震霆議員, GBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP  
譚偉豪議員, JP

**出席公職人員** : **議程第I項**

發展局局長, JP  
林鄭月娥女士

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
楊立門先生, JP

地政總署署長  
譚贛蘭女士, JP

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士, JP

發展局局長政治助理  
張文韜先生

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)1  
黃淑嫻女士

**議程第II項**

發展局副秘書長(規劃及地政)2  
袁民忠先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3  
杜永恆先生

屋宇署副署長  
林少棠先生

屋宇署助理署長  
彭達材先生

**應邀出席者** : **議程第I項**

離島區議會

副主席  
周轉香女士

公民黨

環境及可持續發展政策支部主席  
郭榮臻先生

香港測量師學會

產業測量組主席  
潘永祥博士

產業測量組義務秘書  
溫偉明先生

個別人土

離島區議會議員  
林有嫻女士

個別人土

離島區議會議員  
容詠嫦女士

香港建築師學會

副會長  
黃錦星先生

本地事務部副主席  
何建威先生

藍天海岸第一期業主附屬委員會

主席  
周德光先生

本土行動

成員  
朱凱迪先生

綠怡居業主立案法團

主席  
劉卓然先生

委員  
劉舜強先生

民主黨

九龍西支部主席  
林浩揚先生

個別人土

陳美玉小姐

個別人土

何偉麟先生

個別人土

黃麗燕女士

欣榮花園業主立案法團

主席  
梁福培先生

司庫  
應美琪小姐

碧堤半島業主委員會

代表  
何錦興先生

代表  
譚永森先生

獅子山學會

發展經理  
李云弦先生

研究部總監  
孫柏文先生

香港園境師學會

前會長  
劉興達先生

會員  
劉詠芝小姐

香港建築中心

主席  
吳家賢小姐

助理中心經理  
曾栢添先生

香港規劃師學會

副會長  
陳劍安先生

好戲量

主席  
賴恩慈小姐

藝術總監  
楊秉基先生

**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

---

經辦人／部門

**I 私人發展項目內的公眾設施**

(立法會CB(1)319/08-09(03)號文件——政府當局就私人發展項目內提供的公眾設施提交的文件

- 立法會CB(1)367/08-09(01)號文件 —— 政府當局就私人發展項目內提供的公眾設施提交的文件(補充文件)
- 立法會CB(1)319/08-09(04)號文件 —— 立法會秘書處就私人發展項目內的公眾設施擬備的文件(背景資料簡介)
- 立法會CB(1)611/08-09號文件 —— 2008年12月8日特別會議的紀要)

主席邀請團體代表陳述意見。

團體代表陳述意見

離島區議會

2. 離島區議會副主席周轉香女士表示，離島區議會曾就有關議題徵詢部分東涌物業業主的意見，而最受爭議的個案是映灣園與藍天海岸之間的行人道。由於相關業主不清楚瞭解他們須承擔有關費用，有關安排對他們並不公平。此外，他們亦須負擔保安方面的額外開支。政府當局應適當處理此事。至於政府土地上的公眾休憩空間，業主對現行安排並無特別意見，希望現狀維持不變。若政府當局收回有關公眾休憩空間及增添設施，會涉及額外資源，新增的設施甚至可能會對居民造成更多滋擾。

公民黨

(立法會CB(1)761/08-09(01)號文件)

3. 公民黨環境及可持續發展政策支部主席郭榮臻先生陳述意見，詳情載於相關意見書。

香港測量師學會

4. 香港測量師學會產業測量組主席潘永祥博士歡迎政府當局迅速採取行動，解決有關問題。然

而，對於政府當局向港灣豪庭業主批給豁免的建議有所保留，因為其他發展項目的業主亦受類似的困擾及面對同樣的保安問題。政府當局應考慮所有持份者的權利及感受，否則會給其他業主一個印象，即設計欠佳的公眾休憩空間可獲豁免讓公眾使用，設計良好的公眾休憩空間便沒有如此安排。若政府當局決定採用這種方法，便應釐定合適的豁免費用，並考慮在附近地方另闢公眾休憩空間，作為補償。

離島區議會議員林有嫻女士  
(立法會CB(1)761/08-09(02)號文件)

5. 離島區議會議員林有嫻女士陳述意見，詳情載於相關意見書。

離島區議會議員容詠嫦女士  
(立法會CB(1)761/08-09(03)號文件)

6. 離島區議會議員容詠嫦女士陳述意見，詳情載於相關意見書。

香港建築師學會  
(立法會CB(1)1037/08-09(01)號文件在會議後於2009年3月13日發給委員)

7. 香港建築師學會副會長黃錦星先生歡迎政府當局處理私人發展項目內公眾休憩空間所依從的方向，例如日後會改善公眾休憩空間的設計及便利使用程度。他促請政府當局讓持份者參與制訂公眾休憩空間設計與管理指引的過程，並且盡快實施有關指引。公眾休憩空間的規劃尚有改善餘地，除重視數量之外，亦須同樣重視公眾休憩空間的質素。由於舊區的公眾休憩空間分布零散，政府當局可考慮把有關空間連繫起來。紐約及倫敦等海外城市均有長遠策略，把不同的公眾休憩空間連繫起來。香港應加強這方面的工作。

藍天海岸第一期業主附屬委員會  
(立法會CB(1)761/08-09(04)號文件)

8. 藍天海岸第一期業主附屬委員會主席周德光先生陳述意見，詳情載於相關意見書。

*本土行動*

(立法會CB(1)810/08-09(02)號文件在會議後於2009年2月17日發給委員)

9. 本土行動成員朱凱迪先生陳述意見，詳情載於相關意見書。

*綠怡居業主立案法團*

(立法會CB(1)761/08-09(05)號文件)

10. 綠怡居業主立案法團主席劉卓然先生陳述意見，詳情載於相關意見書。他補充，另有7個私人發展項目的業主亦與港灣豪庭業主面對同樣的問題。

*民主黨*

(立法會CB(1)779/08-09(01)號文件)

11. 民主黨九龍西支部主席林浩揚先生陳述意見，詳情載於相關意見書。

*陳美玉小姐*

(立法會CB(1)761/08-09(06)號文件)

12. 陳美玉小姐陳述意見，詳情載於相關意見書。她補充，私人發展項目內的公眾休憩空間會引起保安及衛生問題。

*何偉麟先生*

(立法會CB(1)761/08-09(07)號文件)

13. 何偉麟先生陳述意見，詳情載於相關意見書。他對於政府當局在此事上的立場、當局作決定時所依據的準則，以及政府當局有否為解決這問題制訂任何時間表等事宜表示關注。

*黃麗燕女士*

14. 黃麗燕女士表示，藍天海岸的業主被有關發展商誤導，因為他們購買單位時，對有關公眾休憩空間須開放予市民使用並不知情。若他們希望採取補救措施以解決保安問題，便須負擔額外費用。政府當局應考慮容許業主把平台下面的通道開放予公眾使用，以換取平台上現有的公眾休憩空間只供業主私人使用，這樣



便可締造雙贏局面。此外，由於面積廣闊，現有的公眾休憩空間可分為兩個部分，一部分供私人使用，另一部分則予公眾使用。現時已設有樓梯及升降機供公眾使用，因此政府當局不應硬性執行地契條款，要求藍天海岸的管理公司把自動電梯也開放予公眾使用。

欣榮花園業主立案法團  
(立法會CB(1)761/08-09(08)號文件)

15. 欣榮花園業主立案法團主席梁福培先生陳述意見，詳情載於相關意見書。他補充，其屋苑的公用地方較公眾休憩空間容易管理。就後者的管理工作而言，有時候需要香港警務處提供協助。

碧堤半島業主委員會  
(立法會CB(1)761/08-09(09)號文件)

16. 碧堤半島業主委員會代表何錦興先生陳述意見，詳情載於相關意見書。

獅子山學會  
(立法會CB(1)761/08-09(10)號文件)

17. 獅子山學會研究部總監孫柏文先生陳述意見，詳情載於相關意見書。他補充，發展商為提供公眾設施所承擔的費用應反映在政府帳目內。發展商如須提供公眾設施，賣地收益自然會減少。政府當局應賦予物業管理公司類似香港鐵路公司的權力以管理其發展項目內公眾休憩空間。政府當局為公眾設施所作的規劃往往未如理想。在某些個案中，私人發展項目內的公眾休憩空間可進行的活動，比在政府土地上可進行的活動限制更少。私人管理公司可把公眾休憩空間管理得更好。

香港園境師學會  
(立法會CB(1)823/08-09(01)號文件在會議後於2009年2月17日發給委員)

18. 香港園境師學會前會長劉興達先生陳述意見，詳情載於相關意見書。他補充，當局應清楚劃分公共空間與休憩空間。《香港規劃標準與準則》所指的是有關提供休憩空間的標準。現時出現問題，是因為私人發展項目內的公眾休憩空間往往要彌補舊區休憩空間的不足。政府當局應加強落實綠色基礎建

設，私人發展項目內的公眾休憩空間的需求便會減少。公眾休憩空間的設計應顧及目標使用者的需要，並且清楚界定有關需要，令設計可與公眾休憩空間日後的管理工作配合。在決定使用何種管理方式前，應先釐定公眾休憩空間的預定用途。政府當局及相關各方應按照公眾休憩空間的規劃意向，與區議會公開討論公眾休憩空間的設計及設施。

*香港建築中心*

(立法會CB(1)810/08-09(01)號文件在會議後於2009年2月17日發給委員)

19. 香港建築中心主席吳家賢小姐陳述意見，詳情載於相關意見書。

*香港規劃師學會*

20. 香港規劃師學會副會長陳劍安先生表示，香港規劃師學會原則上支持有關政策，特別是在缺乏公眾休憩空間的地區推行政策。政府當局應在舊區的私人發展項目內提供容易可達的公眾休憩空間。當在私人及政府土地上提供公眾休憩空間的措施推行了一段合理時間後，政府當局應透過公認的機制接管有關管理工作。要相關業主永久承擔責任，實在有欠公允。在有充足公眾休憩空間的新規劃地區，不應推行有關在私人發展項目內提供公眾休憩空間的措施。若私人商業發展項目的相關發展商願意肩負管理責任，則在有關發展項目內提供公眾休憩空間，屬可以接受。政府當局應就管理公眾休憩空間制訂清晰和實質的指引。公眾休憩空間須因應個別情況來設計和管理。香港規劃師學會不贊同政府當局的立場，即決策局／政府部門日後不會建議城市規劃委員會(下稱“城規會”)接受或要求提供由私人管理的公眾休憩空間，因為有關安排過於僵化。

*好戲量*

21. 好戲量主席賴恩慈小姐表示，與其訂立不合理的管理和保安規定，倒不如考慮允許在私人發展項目內的公眾休憩空間進行更多活動，營造更多自由、富活力的地區。她關注私人管理公司所訂立的規定，因為採用不正確的管理模式，會對可舉行的活動構成限制，阻礙如旺角行人區等自由、富活力的地區的發

展。舉例而言，有些規定訂明不可玩遊戲和祈禱。她認為這類規定超越了香港法律。

### 發展局局長所作簡報及回應

22. 發展局局長表示，政府當局尊重市民的知情權，因此當局已在政府網站分階段公布有關私人發展項目內的公眾設施(包括公眾休憩空間)的資料。最後一批資料將於2009年上半年公布。目前，由43個私人發展項目提供的47個公眾休憩空間中，有14個位於政府土地，有32個位於私人土地，餘下1個則位於政府和私人土地。一般預期，公共運輸交匯處、政府和公用設施，以及私人發展項目內的公眾通道等公眾設施，不會有任何重大問題。就私人發展項目內的公眾休憩空間而言，令人關注的主要事項，是業主須承擔管理和維修費用，以及如何在公眾使用與私人權利兩方面取得平衡。她就如何才可得出結論及對未來路向達致共識，徵詢事務委員會委員的意見。

23. 發展局局長繼而表示，城規會對日後在私人發展項目內提供公眾休憩空間一事的立場，載於政府當局提交的文件(立法會CB(1)319/08-09(03)號文件)第20段。當局仍可按特別情況，建議在私人發展項目內提供公眾休憩空間。就東涌的公眾休憩空間而言，最簡單的解決方法是由政府收回有關空間，但相關區議會及業主立案法團卻持不同意見。如要解決這問題，便需要再作討論。至於港灣豪庭方面，當局批給豁免只是其中一個可行解決方法。市民對有關方案亦意見紛紜，當局須為每宗個案釐訂豁免費用。政府當局會根據事務委員會同意的客觀準則來作決定。對於區議會可蒐集持份者就各可行解決方法的意見，以協助政府當局推展有關工作，她表示贊同。在藍天海岸另闢公眾通道的建議，是一個既包容又切實的解決方法。至於團體代表所提到的其他特定個案，例如愉景灣的公眾休憩空間，發展局局長倘能取得詳情便會跟進有關事宜。

### 討論

#### 公眾休憩空間的設計

24. 劉秀成議員對於政府當局就如何推展有關事宜徵詢委員的意見，表示支持。香港這城市人煙稠

密，如何令私人發展項目內的公眾休憩空間惠及公眾，至為重要。政府當局應檢討《香港規劃標準與準則》，因為只就休憩用地訂立量化的標準並不足夠，休憩用地的質素亦重要。就相關的8宗個案而言，公眾休憩空間原來的設計是關鍵所在，因為公眾休憩空間的設計可影響其管理方式。從建築學角度來看，休憩空間可分為公眾休憩空間、半公眾休憩空間、私人休憩空間及半私人休憩空間。在設計階段未能分辨不同種類的休憩用地，才會產生現時的問題。當局應清晰界定休憩用地，以便日後管理。有關問題可以透過城市規劃獲得解決，因為設計欠佳的休憩用地難以管理。然而，城規會並無任何專責工作小組，研究休憩空間的設計。香港地產建設商會已在其意見書(立法會CB(1)761/08-09(12)號文件)中回應多項公眾關注的事宜。他相信發展商願意合作，並籲請相關各方以公平、和諧的方式解決歷史問題。

25. 發展局局長贊同推行綜合發展項目時需要公私營界別合作。政府當局會考慮有關成立一個專責小組以研究各項設計事宜的建議。政府當局已聘請顧問，負責制訂管理公眾休憩空間的指引，而有關指引將會顧及設計方面的因素。

26. 梁家傑議員認為，政府當局應檢討《香港規劃標準與準則》內有關提供休憩空間的規定，並透過公眾參與活動制訂管理公眾休憩空間的指引。相關政府部門之間應加強合作。規劃署及城規會應互相協調，採取更包容的態度，落實提供設計優良的公眾休憩空間。政府當局應聘請專業人士設計公眾休憩空間，加強與區議會及持份者的溝通。他提述公民黨的意見書(立法會CB(1)761/08-09(01)號文件)，並詢問政府當局若依從意見書所載的4個方向，預期會有何種困難。

27. 發展局局長回應表示，公民黨與政府當局對4個方向的大原則其實沒有太大分別。實施各項措施的時間，須視乎政府當局的工作時間表而定。政府當局會定期檢討《香港規劃標準與準則》，藉以加強實施該準則的工作。她同意區議會及公眾應在公眾休憩空間的設計工作參與更多。舉例而言，灣仔區議會獲發展商邀請，參與為其於灣仔的新發展項目內兩個公眾休憩空間的設計工作而成立的委員會。政府當局亦會提名政府與非政府代表，加入發展商就管理馬灣公

園成立的諮詢委員會。負責批准相關公眾休憩空間的設計的官員受到批評，實在有欠公允，因為他們的原意是因應個別個案的情況為社區提供更多休憩空間。不然的話，官員在日後想採取主動行事時也會有所猶疑。政府當局的政策會與時並進。

28. 陳偉業議員表示，部分私人發展項目內的公眾休憩空間只提供少量設施，以免對居民構成滋擾。部分私人發展項目的業主甚至把公眾休憩空間的現有設施移走，阻止公眾使用。問題的重點是如何在業主與附近居民兩者的利益之間求取平衡。他建議應設立一個獨立機制，讓公眾參與裁定須提供何種設施，並詢問當局會否就每個公眾休憩空間項目諮詢區議會。

29. 發展局局長回應表示，區議會會就公園和其他康樂設施的設計、營運及管理，向康樂及文化事務署提出建議。待政府當局制訂管理公眾休憩空間的指引後，便會研究例如應在公眾休憩空間提供哪些設施等事宜。一般而言，地契訂明所提供的公眾休憩空間須令地政總署署長滿意。

30. 梁劉柔芬議員表示，相關各方在解決歷史問題時應向前看。政府當局應更聚焦地收集更多受影響業主的意見。鑒於有需要為公眾提供更多公眾休憩空間，城規會及相關政府部門應公平地審慎考慮如何釐訂地契條款。公眾休憩空間的設計亦重要。若沒有經過審慎規劃，公眾休憩空間日後難以管理，因為部分公眾人士會認為在公眾休憩空間可自由作出任何行為。她相信政府當局有決心處理有關事宜，而在相關各方參與的情況下，問題可逐步獲得解決。她促請相關各方以不同角度，重新思考設置公眾休憩空間一事。

#### 可行解決方法

31. 陳鑑林議員促請政府當局加強審批在私人發展項目內提供公眾休憩空間的建議，使私人空間不致與公眾休憩空間結合。當局亦應加強公眾休憩空間的管理。政府當局應考慮承擔在政府土地上的公眾休憩空間的管理和維修責任。相關業主亦須明白，地契條款訂明，私人發展項目內的公眾休憩空間可供公眾使用。現時產生問題，是因為在釐訂有關地契條款時，欠缺全面的管理及規管系統。該項政策在落實提

供許多需求甚殷的公眾設施方面有其優點。當局硬性禁止在私人發展項目內提供公眾休憩空間，會剝削公眾使用有關設施的權利。他促請所有相關各方，以更全面的角度考慮這問題，並且理性解決問題。他詢問，相關團體代表是否亦屬意一如當局就港灣豪庭所提出的建議，獲批給豁免。若各方意見清晰，有助政府當局作出較容易為所有人接受的決定。

32. 綠怡居業主立案法團委員劉舜強先生表示，綠怡居內的公眾休憩空間令居民不便，他們最擔心的是治安問題。他認為居民期望當局批給豁免，因為無論在心理上或實質而言，他們也希望有關空間供私人使用。

33. 李永達議員歡迎政府當局就未來路向徵詢議員的意見。他認為，若政府當局只按特殊情況處理港灣豪庭的個案，其他相關私人發展項目的業主不會接受。

34. 梁家傑議員認為，政府當局應考慮把涉及位於私人發展項目平台上的公眾休憩空間的個案詳情披露。就港灣豪庭個案而言，政府當局應要求相關發展商而非物業小業主支付批給豁免所需的費用。

35. 發展局局長在回應時表示，批給豁免只是其中一個可供考慮的解決方法。她提及帝堡城業主委員會提交的意見書(立法會CB(1)761/08-09(11)號文件)，從文件可見有關業主會繼續保留屋苑內的公眾休憩空間，直至政府當局的政策有所改變。在處理私人發展項目內現有公眾休憩空間的問題時，政府當局決定採用的方法須合法合理。

36. 梁美芬議員關注到，市區發展須與發展商、私人物業業主及公眾的需要配合。鑒於在尖沙咀及荔枝角等若干海旁用地已建有私人發展項目，對在九龍興建連貫不斷的海濱長廊構成阻礙，部分公民團體提議協助政府當局向相關發展商及業主游說和協調，並以宏觀的公眾利益把問題解決。當局給予賠償可能是一種解決方法。業主的利益應盡量受到保護。黃埔花園的個案說明，只要管理得宜，私人發展項目內的公眾休憩空間不會構成任何保安問題。商業及住宅用途可和諧並存。

37. 陳淑莊議員表示，團體代表就如何處理東涌的公眾休憩空間表達了不同意見。她詢問，離島區議會曾進行何種諮詢工作以收集有關各方的意見。

38. 離島區議會副主席周轉香女士表示，離島區議會曾與部分業主及業主委員會討論有關事宜，得悉他們傾向保持現狀，因為相關的公眾休憩空間位於政府土地上，沒理由不讓公眾前往。至於藍天海岸的個案，業主已要求相關發展商啟動自動電梯的運作，使位於低層的有蓋行人路可用作公眾通道，對使用者而言更加方便。另關公眾通道的建議，既合情又合理。

39. 藍天海岸第一期附屬業主委員會主席周德光先生卻表示，藍天海岸業主曾要求相關發展商停止自動電梯的運作，因為該處已設有升降機及樓梯，以供公眾使用。業主願意承擔管理私人休憩空間而非公眾休憩空間的費用。

40. 離島區議會議員容詠嫦女士表示，離島區議會未曾就此事進行討論，她不明白離島區議會副主席何以能代表離島區議會。離島區議會議員及藍天海岸第一期附屬業主委員會所提出的意見，有別於離島區議會副主席的意見。就私人發展項目內的公眾休憩空間而言，她認為愉景灣的情況最嚴重。

41. 離島區議會議員林有嫻女士表示，居民希望政府當局收回位於政府土地上的公眾休憩空間及承擔管理責任，藉以降低居民所須支付的管理費。

42. 獅子山學會研究部總監孫柏文先生表示，若經常使用公眾休憩空間的並非本區居民，政府當局便不應依賴有關區議會代表公眾意見。在這情況下，立法會更能反映公眾意見。在東涌，往來有關空間的人流不多，由區議會及相關業主委員會議定的解決方法應該可行。

#### *物業銷售資料及補價*

43. 李永達議員認為，若相關發展商就其發展項目提供失實資料，便應負上責任。這樣的事情可訴諸法庭，要求那些發展商支付因處理私人發展項目內公眾休憩空間的事宜所涉及的費用。政府當局處理此事太過猶豫不決。鑒於有關地契由地政總署擬備，政府

當局應負上部分責任。政府當局應與發展商討論他們應負的責任，而不是跟業主解決有關問題。

44. 陳偉業議員認為發展商利用規劃及土地用途政策的灰色地帶謀取利益。政府當局須花許多資源處理涉及私人發展項目內公眾休憩空間的事宜，但又不可對有關發展商施以任何懲罰。發展商引導業主，使他們相信有關公眾休憩空間是私人空間。由於設計關係，公眾不可容易使用有關空間。若公眾利益受損，相關發展商便應償還因提供公眾休憩空間獲扣減的地價。政府當局應糾正情況，並探討是否可要求相關發展商支付解決這事宜所涉及的部分費用。

45. 發展局局長澄清，發展商在私人發展項目內提供公眾休憩空間，未曾獲扣減任何地價。政府當局已引入改善措施，規定住宅物業的售樓說明書應列明業主就發展項目內公眾休憩空間須承擔的責任。地政總署署長補充，由2008年10月10日起，發展商須在售樓說明書，顯眼地列明有關公眾休憩空間的資料，並須提供有關公眾休憩空間或公眾設施的位置圖。

46. 甘乃威議員表示，相關業主及使用私人發展項目內公眾休憩空間的市民，均不滿意政府當局的政策。他詢問政府當局對這政策的立場。私人發展項目內的公眾設施包括公眾休憩空間，以及其他政府和社區設施。雖然政策利便提供有關設施，公眾亦歡迎提供設施，但相關業主須支付管理和維修費用。他擔心，清楚界定營運公眾設施其後須承擔的責任，是否可確保物業買家願意承擔責任。即使設有公眾休憩空間的私人發展項目一手買家清楚瞭解其責任，其後的買家未必也同樣瞭解。

47. 發展局局長在回應時澄清，政府當局提交的文件第20段所載述城規會的立場，只與公眾休憩空間有關。她表示，政府當局原則上支持城規會的立場，但會先徵詢議員的意見，再採納對此事的立場。政府當局及城規會均認為，有需要維持在私人發展項目內提供其他公眾設施的政策。有關設施建成後便移交相關政府部門或非政府機構管理，業主無須承擔涉及的費用。至於私人發展項目內的公眾通道，業主或需肩負管理和維修責任。設置這樣的公眾通道，有助加強不同發展項目的連繫。



48. 香港測量師學會產業測量組主席潘永祥博士歡迎政府當局不採用一刀切的做法，以停止在私人發展項目內提供各種公眾設施。基於土地資源有限，許多公眾設施須設於私人發展項目內。關於地價方面，他認為政府少收了設有公眾休憩空間的發展項目的地價，因為發展項目內如沒有公眾休憩空間，物業售價肯定有所不同。

49. 地政總署署長在回應時表示，潘永祥博士就地價所陳述的意見，只屬假設性質，政府當局不會猜測發展商在競投土地時考慮的因素。在釐訂底價時，政府當局不會考慮提供公眾休憩空間的因素。若未能達到底價，政府當局不會賣地。等同或高於底價的成交價，均屬合理價格。

#### *其他意見*

50. 李永達議員認為，由於地段面積龐大、開發綜合發展區，以及商場和附設平台的發展項目的數目激增，導致新區的公眾空間有限，街頭活動亦不多。政府當局應針對這些關注事項制訂政策，讓公眾能真正享用公眾休憩空間，利用有關空間自發舉行公眾活動。劉慧卿議員贊同政府當局應就本土行動及好戲量的關注事項作回應。

51. 發展局局長回應表示，政府當局會就構建可持續建築環境的事宜，考慮宏觀規劃及市容等因素。她注意到希望有更多街頭活動的訴求，並已察悉議員就此提出的意見。議員可在其他場合討論關乎管理街道和行人專區及街頭表演的事宜。

52. 劉慧卿議員歡迎政府當局在徵詢議員意見時所持的開放態度。她表示，當局應在規劃階段便考慮提供公眾休憩空間。為方便事務委員會得出結論，秘書應就是次會議所接獲的團體代表和區議會的意見，擬備一份摘要。此外，政府當局應向事務委員會匯報其結論。她認為須與所有持份者聚焦討論有關課題，並詢問政府當局如何協助事務委員會工作。

53. 發展局局長同意須聚焦討論有關課題。政府當局在其就事務委員會2008年12月8日特別會議提交的文件中，對該課題已有初步結論，並會在考慮近期所作的個案研究後更新有關資料。政府當局已分析港

灣豪庭的個案，並會提供其餘7宗個案的分析資料，利便事務委員會工作。此外，政府當局亦須考慮其他相關因素，例如若由政府部門管理私人發展項目內的公眾休憩空間，有關部門是否具備所需財政資源。

54. 陳偉業議員同意事務委員會可進一步討論有關課題，以便得出結論。另外，委員亦可考慮在事務委員會轄下成立一個小組委員會，跟進有關課題。

55. 劉慧卿議員表示，她對成立小組委員會以研究有關課題的建議並無任何意見，但若成立有關小組委員會，她和部分委員可能因另有要務而無法加入。

56. 主席表示，秘書會整理收集得來的意見，而他會與副主席探討未來路向。

## II 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

(立法會CB(1)570/08-09(06)號文件 —— 政府當局就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 —— 對服務提供者的規管提交的文件

立法會CB(1)570/08-09(07)號文件 —— 立法會秘書處就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃擬備的文件(背景資料簡介)

57. 發展局副秘書長(規劃及地政)2表示，政府當局已於事務委員會2008年6月24日的會議席上，就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下揀選目標樓宇、檢驗項目及運作程序，徵詢議員的意見。政府當局現徵詢議員對規管擬議兩個計劃的服務提供者的意見。政府當局有意加強規管及增加服務提供者數目，以回應各持份者的意見。

### 向業主提供支援

58. 陳偉業議員表示曾強烈反對強制驗樓計劃，但並非因為無須強制驗樓，而是由於部分業主立

案法團的運作難以令人滿意，有些業主立案法團甚至在進行樓宇檢驗和維修工作時利用無知的業主。他關注到，倘推行強制驗樓計劃，民政事務總署與業主立案法團有關的工作是否足夠。政府當局做好推行強制驗樓計劃的協調工作，實為重要。由於香港房屋協會(下稱"房協")向業主提供支援，近年情況已稍有改善。然而，房協並無任何法律責任提供這樣的支援。至於強制驗樓計劃推行後，房協有否所需資源應付大量求助個案，亦是另一關注事項。房協應以書面方式承諾會向強制驗樓計劃下求助的業主提供支援。就這方面，他詢問政府當局與房協之間有否簽訂任何正式協議。

59. 發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>2</sup>在回應時表示，政府當局明白推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃需要各方共同努力。政府當局正與房協進行所需的籌備工作。政府當局會統籌由市區重建局、屋宇署及房協提供的支援，確保所需配套設施投入運作及採取必要措施，以回應公眾關注的事項。政府當局會與房協簽訂協議，在推行該兩項計劃時，房協可提供支援。他察悉陳偉業議員關注房協所提供的支援，並表示政府當局會循其他途徑尋求支援，在推行該兩項計劃前公布細節內容。

60. 甘乃威議員擔心房協透過其物業管理諮詢中心提供的支援是否足夠。由於服務提供者質素參差，業主立案法團可能難以從中選擇。政府當局應提供協助，讓業主在知情下作出選擇。他詢問，政府當局要求業主強制驗樓時，會否先從外觀視察目標樓宇。他認為，政府當局應就其建議再徵詢事務委員會的意見。主席表示，如有需要可進一步討論有關課題。

61. 發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>2</sup>回應表示，房協現時設有10個物業管理諮詢中心，為業主提供支援，政府當局會調撥額外資源以推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。就這方面，政府當局預計屋宇署每年需要8,000萬元及370名人手。此外，政府當局會就房協向受影響業主提供額外支援一事，與房協進行討論。至於服務提供者方面，屋宇署副署長表示，目前合共約有500名認可人士，而有意從事強制驗樓計劃工程的並非佔多數。因此，政府當局會增加服務提供者的數目，令有機會成為註冊檢驗人員的人選約為

6 500名。有關人數增加，操縱投標的機會便會減少。在強制驗樓計劃下，註冊檢驗人員負責對目標樓宇進行外觀及其他所需檢查。

62. 梁家傑議員認為，政府當局並未充分回應委員關注強制驗樓計劃的事宜。舉例而言，鑒於樓齡達30年或以上的目標樓宇眾多，負責進行有關工程的專業人員的供應及培訓問題仍未解決。他詢問有關立法程序，並表示政府當局不應草率引入有關法例，否則委員無法對法例不會對公眾構成滋擾一事釋懷。政府當局推行強制驗樓計劃的意願良好，但許多居民，特別是舊區或條件較差的地區的居民，卻擔心修葺工程涉及的費用。他關注到，政府當局如何向業主(尤以單身長者業主為然)提供技術及財政支援；以及需要支援的業主數目和有關要求會否全獲受理。

63. 發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>2</sup>在回應時表示，政府當局有意在2009年年底引入有關法例，並將會提供更多詳情。政府當局已在2008年提交予事務委員會的文件中，提供了強制驗樓計劃及強制驗樓計劃主要運作安排的資料，而本文件則載述有關對服務提供者的規管，以及指引和制裁措施的資料。至於提供技術及財政支援方面，現時設有多項財政支援計劃，例如由房協營運的長者樓宇維修津貼計劃，以及由屋宇署管理的樓宇安全貸款計劃等。有關財務支援計劃適用於強制驗樓計劃，可顧及長者業主的需要。一直以來，房協也有向業主及業主立案法團提供技術支援。政府當局會與房協商討，就每年公布須按強制驗樓計劃進行強制檢驗而揀選的2 000幢目標樓宇，如何加強提供技術支援。

64. 劉秀成議員表示，業主可能不大熟悉各項資助計劃的申請程序。就這方面，他詢問政府當局會否為強制驗樓計劃提供一站式服務。由於業主可能不大確定其須承擔費用，他建議當局採用例如按樓宇內的單位數目釐訂收費的收費機制。他詢問，業主是否需要在任何法定時限內完成所需修葺工程。在推行強制驗樓計劃時，政府當局應盡量避免對公眾造成滋擾。

65. 發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>2</sup>在回應時贊同向業主提供強制驗樓計劃及強制驗樓計劃的相關資料，實為重要。政府當局會就此設計一個方便發布

資訊的系統，並提供關於檢驗和修葺項目、標準收費水平及服務提供者一覽表等資料。當局可以電子方式，或經房協物業管理諮詢中心發布有關資料。屋宇署副署長補充，香港測量師學會及房協會為各工程項目訂定標準收費水平，業主可評估服務提供者收取的費用是否合理。就已成立業主立案法團的樓宇而言，驗樓工作及修葺工程須分別在發出有關通知當日起計9個月及15個月內完成。

66. 李永達議員原則上支持強制驗樓計劃。雖然計劃涉及私人樓宇，但加強安全、美化市容合乎公眾利益。他察悉部分公眾人士基於金融海嘯的影響，反對推行強制驗樓計劃。他擔心，當局引入有關法例時會惹起更多公眾人士反對。鑒於情況有變，政府當局應重新考慮如何推展有關事宜。為了顯示決心，政府當局應考慮承擔首次驗樓費用，把多項財政資助計劃歸納為單一計劃，以方便業主，並向相關業主提供免息貸款。

67. 屋宇署副署長在回應時表示，由屋宇署管理的貸款須支付利息。發展局副秘書長(規劃及地政)2補充，倘相關業主確有財政困難，貸款是可以免息的。在強制驗樓計劃下，房協會為合資格的業主支付首次驗樓費用。若把有關安排的範圍擴大至涵蓋更多業主，須審慎考慮。

68. 葉國謙議員認為，公眾會認同旨在加強公眾安全的強制驗樓計劃。依他之見，政府當局可考慮支付首次驗樓費用。公眾或會覺得各項財政資助計劃的申請程序混亂，政府當局應保證會向相關業主提供清晰資料及全面的支援。倘政府當局回應這些關注事項，他便支持政府引入有關法例。否則，他擔心在立法過程可能出現許多抗衡和爭議的情況。

69. 發展局副秘書長(規劃及地政)2在回應時表示，政府當局已察悉葉國謙議員的意見，並會考慮有關意見。

#### 違例建築工程

70. 甘乃威議員察悉公眾對政府當局應否藉推行強制驗樓計劃的機會一併清拆僭建物的意見分歧。由於政府當局表明無意這樣做，業主立案法團難

以自行清拆僭建物。他詢問政府當局如何處理有關情況。

71. 發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>2</sup>在回應時表示，待有關計劃落實後，當局會繼續按現行政策清拆僭建物，清拆優先次序不受影響。然而，若業主及早處理會影響樓宇結構性安全的僭建物，政府當局會向業主提供技術支援。

#### 為工人提供培訓

72. 陳鑑林議員支持強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。鑒於強制驗窗計劃的工程較強制驗樓計劃的工程簡單，他詢問有否任何途徑讓有經驗但未接受過正規教育的工人獲取註冊資格，進行強制驗窗計劃的工程。由於這類有經驗的工人眾多，為他們闢設途徑可增加註冊服務提供者的數目，有助政府當局達致強制驗窗計劃的目標，業主須支付的費用亦因市場競爭加劇而減少。這樣可為有意從事有關工程者提供更多就業機會。

73. 屋宇署副署長在回應時表示，政府當局有意在2009年年底推行小型工程註冊制度。強制驗窗計劃的工程屬較為簡單的檢驗和維修窗戶工程，大部分可由該制度下第三級別的註冊小型工程承建商負責。由於現時約有5 000名承建商(公司)合資格註冊為可進行全部3個級別小型工程的註冊小型工程承建商，強制驗窗計劃的檢驗和維修工程的合資格人員供應充足，因此可為強制驗窗計劃提供足夠的註冊小型工程承建商，而小型工程所產生的職位亦會增加。在擬議制度下，除了擁有所需學歷的工人外，相關經驗充足但未接受過正規教育的工人亦可藉參加補充培訓課程，成為註冊小型工程承建商。政府當局會與建造業議會訓練學院及香港專業教育學院協調，提供課程予有意入行者參加。

#### 其他意見

74. 劉秀成議員詢問，近期曾進行修葺工程的樓宇是否也須符合強制驗樓計劃的規定。

75. 王國興議員表達類似的關注時詢問，強制驗樓計劃如何與自願樓宇評級計劃配合，以免工作重

疊。他關注將強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的工程分判所產生的法律責任，並建議政府當局不應容許若干工程項目分判。

76. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)<sup>3</sup>表示，房協將在推行強制驗樓計劃前約一年，推出自願樓宇評級計劃，涉及範圍較強制驗樓計劃廣，涵蓋樓宇管理、消防、升降機安全及環保等其他方面。屋宇署會與房協進行協調工作，而自願樓宇評級計劃所認可的樓宇可在有效豁免期內獲豁免符合強制驗樓計劃的規定。至於法律責任方面，屋宇署副署長表示，根據《建築物條例》，即使工程已外判，身為主承判商的註冊承建商最終也須負上法律責任。專業人員須進行實地視察，並在強制驗樓計劃下的修葺工程關鍵階段親自驗樓。政府當局會考慮王國興議員就分判工程提出的意見。分判是歷史問題，不可即時解決。

77. 何秀蘭議員詢問窗戶一般的使用年期為多久，並認為對於妥善安裝和保養的窗戶而言，強制驗窗計劃下所訂5年的檢驗年期，未免過短。她建議，政府當局應重新考慮須否在法例訂明強制驗窗計劃的檢驗年期，以免對市民造成滋擾。推行強制驗樓計劃可加強公眾安全，她支持這計劃的方向。然而，單靠服務提供者提交報告並不足夠，政府當局應參與認證的過程，則即使工程未如理想，業主也可要求負責的服務提供者跟進有關工程，而無須支付額外費用。政府當局應依據一套機制，進行定期檢驗，以確保服務提供者克盡其職責。

78. 屋宇署副署長在回應時表示，倘窗戶妥善安裝和保養，檢驗年期可超過5年。不過，許多用來替代鋼窗的鋁窗，安裝情況並不令人滿意，在有些個案中，兩至三年內窗戶已嚴重損壞。這樣會危及公眾安全，因此政府當局建議把強制驗窗計劃的檢驗年期定為5年。屋宇署會抽樣覆核，確保專業人士和檢驗人員妥善進行檢驗工作和修葺工程。有關部門亦會在推行該兩項計劃初期階段加強抽查。屋宇署助理署長補充，鋁窗的使用期限視乎住戶如何使用和保養窗戶而定。若使用不當，欠缺妥善保養，問題在5年內便呈現。因此，檢驗年期定為5年實為合理，可確保公眾安全。屋宇署會在強制驗窗計劃下服務提供者所提交的報告中，抽查其中30%，包括進行實地查核。

### **III 其他事項**

79. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2009年4月24日