

發展事務委員會2008年12月19日會議紀要的摘錄

* * * * *

V 推動優質及可持續建築環境的措施

(立法會CB(1)396/08-09(05)號文件 —— 政府當局就"構建優質和可持續建築環境的措施的社會參與過程"提交的文件

立法會CB(1)416/08-09(01)號文件 —— 立法會秘書處就"根據《建築物條例》豁免計算總樓面面積"擬備的資料摘要)

48. 發展局局長表示，有部分人認為豁免計算總樓面面積會導致樓宇高度和體積增加，政府當局已就此進行檢討及分析。鑒於事情之複雜，政府當局會與可持續發展委員會合作，在2009年年初進行為期3個月的廣泛公眾參與活動。政府當局希望藉有關活動，回應多個關注事項，例如社會可持續發展、檢討在樓宇提供環保設施的情況、滿足居民對環保設施的訴求、確保建築設計留有彈性，以及回應市民對樓宇體積龐大一事的關注。政府當局樂於與委員跟進有關事宜。

豁免計算總樓面面積

49. 李永達議員認為，發展商可從豁免計算總樓面面積獲得額外利益，在某些極端個案中，總樓面面積可因此增加40%至50%，但總樓面面積的增幅並無反映在地價內。對於政府當局並不認為有迫切需要推行改善措施，例如收緊建築事務監督批准豁免計算總樓面面積行使的酌情權，以免給人官商勾結的印象，他感到失望。雖然涉及的事情複雜，但政府當局應按照清晰的時間表，分階段堵塞漏洞。既然引入立法措施需時很長，政府當局可以先推行無須立法的措施。現正享有豁免計算總樓面面積的物業業主歡迎有關政策，但豁免計算總樓面面積令建築業和物業代理業界感到混淆，對物業買家亦可能不公平。他希望政府當局並非因為發展商有特別意見，處理這事情的進展才緩慢。否則，公眾便會有政府當局是站在發展商一方的印象。

50. 發展局局長回應表示，基於事情仍有待公眾討論，政府當局尚未就如何修訂對豁免計算總樓面面積的管制作任何決定。政府當局在現階段就如何管制豁免計算總樓面面積，提出具體措施

和目標，實在言之尚早。若政府當局這樣做，會令公眾感到混淆，亦可能會對公眾參與活動構成不良影響。至於豁免計算環保設施的面積方面，設有環保設施樓宇的居民普遍歡迎提供有關設施，但住在附近社區的居民則認為他們會因樓宇體積和高度而受到不良影響。再者，部分設施(例如廣闊的大堂和住客會所)可否視作真正的環保及美化設施，而值得獲豁免計算總樓面面積，實有商榷餘地。政府當局已處理關乎為提供公共運輸交匯處而獲豁免計算總樓面面積的問題。關於賣地方面，政府當局會列明可建的許可總樓面面積上限。當局根據規劃署、屋宇署及地政總署發出的一套《聯合作業備考》，並經過充分諮詢立法會及公眾後，才批准將環保設施豁免計入總樓面面積。有關豁免並非由個別官員全權決定批給的。她澄清，一般而言，獲豁免計算總樓面面積的大部分情況須支付土地補價，是否需要支付土地補價亦須視乎相關地契的條款而定。

51. 陳偉業議員認為，當局透過豁免計算總樓面面積的安排，推廣在樓宇加入環保設施的政策方向正確，因為居住環境可得到改善。現在的問題是，發展商利用這項政策，誇大單位的實用面積。獲豁免計算的總樓面面積不應計入實用面積內，以免發展商牟取暴利。當局不應過分收緊有關構建優質和可持續建築環境的政策，以致影響小業主的利益。政府當局應以令小業主而非發展商受惠的原則來作決定。要取得平衡，須靠政治智慧。由於推行政策涉及人為因素，在沒有足夠的監管，即透過一個公平、公開的機制杜絕貪污、濫權和向發展商輸送利益的情況下，任何良政也無法有效施行。當局應加強監管，負責的官員應嚴守把關者的角色。

52. 發展局局長回應時表示，在樓宇加入環保設施，受惠的是物業業主和居民，不是發展商。問題癥結在於，售樓說明書有否提供足夠資料。據她所知，當局已推行改善措施，要求發展商在售樓說明書提供實用面積和總樓面面積等所需資料。計算實用面積時不計入獲豁免計算的總樓面面積，是一個複雜的問題。屋宇署署長補充，只有在符合《聯合作業備考》或由屋宇署發給建築專業人士的作業備考相關準則的情況下，建築事務監督才會批准豁免計算總樓面面積。就若干設施而言，當局會為個別項目所獲豁免計算的總樓面面積設定上限。

53. 劉秀成議員認為《建築物條例》不合時宜，因為該條例只規管樓宇的安全及衛生事宜。政府當局應全面檢討城市規劃、地政及樓宇等範疇，以便進行發展。環保設施有助構建優質環境，推行可維持優質環境的措施對公眾有利，亦合乎行政長官施政綱領的規定。由於政府當局會以賣地條件控制發展密度，他認為豁免計算總樓面面積不會是問題。至於為獲豁免計算的總樓面面積

設定上限一事，應從較廣闊的角度考慮，而非為個別事項設定上限。香港的高密度發展，深受部分海外國家欣賞。香港不應放棄促使其成功的因素。

54. 發展局局長回應表示，檢討範圍越廣，意見紛紜，便越難以就如何改善現行政策得出實質的結論。政府當局日後會更着重城市規劃、地政及樓宇等範疇的事宜。她贊同有關高密度發展促使香港成功的說法，但市民的期望已隨時日轉變。政府當局須就此取得平衡。她歡迎劉秀成議員於會後再就有關的檢討範圍提出意見。

55. 陳鑑林議員認為需要進行全面的檢討。他擔心，即使政府當局充分地進行諮詢，亦會得出零碎的結果，因為並非所有人都清楚瞭解有關政策的意向。由於批准豁免計算總樓面面積惹來輸送利益、官商勾結的指控，政府當局會在檢討時遇到困難。不過，政府當局不應因為口號形式的反對意見卻步，反而應該廣徵市民的意見，堅決推展有關事宜。良好的樓宇設計可改善建築環境。若沒有豁免計算總樓面面積的安排，他擔心發展商不再提供環保設施，令樓宇變得單調。當局如過份收緊有關政策，重建舊區的誘因欠奉，市區重建步伐便會受到影響。他質疑保存所有建於五、六十年代的樓宇，是否理想的安排。政府當局應在發展與保育之間求取平衡。他希望有關檢討可取得持平的結果。發展局局長多謝陳鑑林議員提出意見。

城市規劃

56. 何秀蘭議員表示，她曾在中西區區議會提出一項動議，即城市規劃應包括能源、照明、通風、交通、行人環境及綠化等因素。城市規劃不應只聚焦在個別用地的規劃上，地區層面的規劃亦應顧及。她促請政府當局把這些項目納入檢討範圍。中西區許多地契少有或沒有訂明地積比率的限制。她關注政府當局會如何處理有關情況。關於節約能源方面，她詢問，有關為發展商在其發展項目內加入節能設施而提供誘因的建議，會否納入檢討範圍。

57. 發展局局長回應表示，鑒於自願參與的情況有欠理想，環境局有意在2009年向立法會呈交有關強制性執行《建築物能源效益守則》的立法建議。至於地積比率方面，發展局常任秘書長(規劃及地政)回應表示，有關地契如沒有就地積比率訂明任何限制，政府當局須尊重歷史。政府當局現正就分區計劃大綱圖進行檢討，研究施加高度和地積比率限制的做法是否合適。由於各方的意見紛紜，在降低地積比率或總樓面面積時，政府當局須謹慎考慮。政府當局承認有需要加快檢討的程序。在城市規劃程序展開期間，當局會盡量回應這些關注事項。

58. 陳淑莊議員表示，由於涉及複雜的事宜，城市規劃工作由多個部門處理，要找出哪個負責部門以進行監察，往往存在困難。舉例而言，一幅土地的實際用途可有別於在相關分區計劃大綱圖訂明的原定用途。她質疑政府當局何以不為履行規劃許可附帶條件及地契條款設定期限，若不設期限，相關條款有否獲得履行，公眾根本無從監察。她亦質疑，有否任何部門負責確保有關條款已獲履行。她認為有需要進行全面的檢討，即使有關工作困難且敏感亦然。雖然發展局局長已回應社會人士的訴求，但她促請政府當局以法例作為依據，制訂長遠政策，就算政府當局內部有人事變更也不受影響。政府當局應提升《香港規劃標準與準則》的地位。她相信，即使有需要進行發展，公眾亦希望龐大的建築物可以少一點。需要考慮的，是"興建與否"或"是否以那種方式興建"的問題。發展局局長回應表示，她察悉陳淑莊議員提出的意見。

59. 石禮謙議員不認為停止所有發展項目是最佳路向。土地業主有其權利，政府當局不應要求他們採用一種令其權利受影響的發展模式。為了促進優質的建築環境，政府當局應以身作則。由於香港的發展由市場主導，市場會怎樣做才重要。屋宇署、地政總署與規劃署之間缺乏協調，政府當局應統籌有關部門的工作，以便加快處理建築項目的進度，這樣可為發展提供誘因。當局應以持正不偏的態度，考慮由私人發展商、市區重建局及港鐵公司提交的發展建議。依他之見，分區計劃大綱圖旨在施加限制，並非制訂為發展提供指引的藍圖。與深圳和上海比較，在香港推行發展項目所受的限制實在太多。舉例而言，樓底較高的單位通風較佳，但這樣會令建築物高度增加。若限制過嚴，會對構建優質環境造成影響。雖然發展局局長決意解決有關問題，但他認為許多官員的思維太過僵化。由於香港經濟以土地發展主導，他促請政府當局取得平衡，聽取大多數人的意見，而不是屈服於少數人的意見。

60. 劉秀成議員支持可持續發展的方向。香港的發展受《建築物條例》施加的限制所規限。當局應放寬《建築物條例》的限制，而不是加強對發展的限制，因為過度監管會令建築物變得單調乏味。他認為政府當局應理順規劃署、屋宇署及地政總署的工作，並應以立體的角度按地區開展規劃工作。他感謝發展局局長對香港建築中心的支持。許多政策對建築師並不公平，政府當局在檢討時應多與專業團體和市民溝通。政策不公平，對建築師的工作構成阻礙。建築師支持可持續發展，他們希望有一個富有創意、靈活，但限制較少的城市。他們亦希望多與市民溝通，加深市民對建築學的認識。

61. 發展局局長回應表示，雖然涉及敏感事宜，但政府當局與可持續發展委員會將審慎而周全地推展工作。政府當局會在可持續發展委員會展開為期3個月的公眾參與活動期間，同時與相關專業團體進行公開討論。

公眾參與

62. 何秀蘭議員認為，有關事宜涉及眾多利益，進行為期3個月的公眾參與活動未必足夠。她促請政府當局延長公眾參與活動的期限，並詢問政府當局會否在公眾參與活動期間，向市民提供持正不偏的專業意見。市民在缺乏專業意見作參考的情況下提出的初步意見，可能對檢討沒有太大作用。她要求當局提供資料，述明分析收集所得意見的方法。

63. 發展局局長在回應時表示，政府當局會與可持續發展委員會討論是否需要延長公眾參與活動的期限。可持續發展委員會將聘請顧問進行有關活動，並已成立一個支援小組，其成員包括建築師、測量師及工程師等專業人士。可持續發展委員會將以公平、公開的方式進行公眾參與活動，並以公平、公正及持正不偏的態度分析收集所得的公眾意見。至於政府當局會否接納可持續發展委員會在分析公眾意見後提出的建議，則屬於政策事宜。她會向可持續發展委員會轉達何秀蘭議員的意見，以供考慮。

64. 關於政府當局在文件第23段所提意見，劉秀成議員質疑政府當局何以在公眾參與活動仍在進行的情況下，預期業界會普遍接受有關建議。他表示，業界不贊同政府當局的建議。石禮謙議員亦就此對政府當局提出質疑。發展局局長澄清，政府當局的文件第23段所載的建議，是指屋宇署透過既定的機制諮詢建築業界後將作出的輕微調整(載於該文件第22段)。

* * * * *

立法會秘書處
議會事務部1
2009年7月22日