

立法會

Legislative Council

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會 特別會議紀要的摘錄

日 期：2000年11月21日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議室A

出席委員：鄧兆棠議員, JP (主席)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP

出席的
非委員的議員：鄭家富議員
胡經昌議員, BBS

缺席委員：黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP
霍震霆議員, SBS, JP

出席公職人員：參與議程第I項的討論

檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管
余黎青萍女士

檢討樓宇安全及預防性維修專責小組成員
蔡傑銘先生

屋宇署署長
梁展文先生

規劃地政局首席助理局長(屋宇)
胡瀚德先生

民政事務局首席助理局長
盧志偉先生

民政事務總署副署長
呂孝端先生

參與議程第II項的討論

規劃地政局首席助理局長(屋宇)
胡瀚德先生

屋宇署署長
梁展文先生

屋宇署助理署長(拓展1)
毛劍明先生

屋宇署
屋宇創新小組主管
彭達才先生

參與議程第III項的討論

規劃地政局首席助理局長(地政)
楊耀聲先生

規劃地政局助理局長(地政)
王月華女士

地政總署助理署長(土地徵用)
柏鼎言先生

地政總署高級產業測量師(土地徵用特別事務)
陳雪貞女士

環境食物局助理局長(C)1
郭穎詩女士

列席秘書 : 總主任(1)1
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

X X X X X X X

II. 環保樓宇：一項提升本港生活質素的建議

(立法會CB(1)181/00-01(02)號文件)

25. 屋宇署署長利用電腦投影片，介紹有關推廣綠化及環保樓宇的建議。該等建議包括興建露台、擴闊公用走廊和升降機大堂、設置公用空中花園、在大廈前面增加綠化空間、預製非結構外牆，以及採用太陽能電板、循環用水設施、環保建築方法、自動垃圾收集系統、環保物料和高能源效益屋宇裝備系統。

(會後補註：介紹有關建議的資料其後隨立法會CB(1)267/00-01號文件送交委員參閱。)

26. 對於政府當局致力推廣綠化及環保樓宇，藉以提高市民的生活質素，何鍾泰議員表示欣賞。他同意該等建議能夠達到原擬目的，一方面有助進行可持續發展，另一方面又可減少維修費用和建築廢料。他亦歡迎政府當局建議採用氬質阻擋物料，作為環保建築方法之一，因為現時存在於建築材料的氬屬於致癌物質，而上述措施可減低此物質所造成的影響。至於使用粉煤灰，他指出在建築工程中使用的粉煤灰分量是有限制的。然而，他關注到興建露台引起的安全問題，並建議凡有需要興建露台，該等露台應設計得宜，日後亦應進行妥善的維修保養，以策安全。

27. 石禮謙議員讚許屋宇署署長有此創新建議，令香港在推廣環保樓宇方面成為一個為人公認的地區。他詢問環保樓宇概念是否適用於所有新舊土地契約。規劃地政局首席助理局長(屋宇)回應時證實，推廣環保樓宇的建議適用於所有樓宇，包括經改裝翻新的現有樓宇。至於涉及修改土地契約的情況，屋宇署成立了屋宇創新小組，負責推動建築界興建環保樓宇。石議員又詢問在舊土地契約下採取的環保措施會否令有關業主須繳付額外地價。規劃地政局首席助理局長(屋宇)就此表示，這要視乎個別情況而定。

28. 石議員指出，政府當局不應以環保措施作為增加收入的方法之一。他認為無論環保樓宇是按舊土地契約興建(例如進行重建)還是按新土地契約興建，均應以同一方式處理。規劃地政局首席助理局長(屋宇)向石議員保證，政府當局會在公平的基礎上處理有關事宜。屋宇署署長補充，環保措施將適用於所有尚未獲發入住許可證的樓宇，用意是盡量擴大該等措施的適用範圍。新土地

契約會加入有關環保措施的條文。至於舊土地契約，政府當局須研究當中各項規定，特別是與露台有關的規定。雖然興建露台是一項值得鼓勵的環保措施，但由於露台只供所屬住戶使用，而且會令樓宇升值，故此理應就該項設施徵收地價。在擴闊走廊和升降機大堂方面，屋宇署署長表示，由於此為可改善生活質素的環保措施，政府當局認為有關的土地契約不論新舊均應無須作出修改，而當局也不會就該等公用地方徵收地價。石議員始終認為無論樓宇是按新土地契約興建，還是根據舊土地契約重建，均應一視同仁。因此，他認為政府當局的論點沒有充分理據。

29. 胡經昌議員對政府當局提出創新構思表示讚賞，但他亦關注到興建環保設施對成本構成的影響。他表示，採用高科技設計可能需要進行更多維修工作，所需費用會由業主而非發展商承擔。關於此點，他詢問政府有否估計維修該等設施的費用，以及會否考慮推出一項試驗計劃，評估該等設施的效用及成本效益。他表示，他知道內地若干省份現正實行此類試驗計劃，其中一些的評估範圍更包括初級污水處理系統等設施。

30. 屋宇署署長表示，跨部門工作小組會研究推出一項計劃，鼓勵在樓宇裝置上述綠化設施。初級污水處理系統及自動垃圾收集系統，便是其中兩項可以考慮推廣的設施。樓宇的管理、維修及修葺工作應在樓宇整個使用周期內統籌進行。此外，應在大廈公契中更清楚界定發展商及業主在維修樓宇方面的責任，亦應考慮把部分管理費撥作設立維修儲備基金。建築界對於在樓宇內採用環保設施反應積極。事實上，有些發展商現正積極考慮在其發展項目中實行有關措施。由於該等措施會使初期成本增加，政府當局打算研究可否向發展商作出相應補償，容許有關樓宇的總樓面面積達到足以抵銷所需額外成本的水平。藉着該等鼓勵措施，當局希望香港會興建更多環保樓宇。

31. 胡議員又詢問有否任何海外國家實行過各項擬議措施。屋宇署署長就此表示，屋宇創新小組一直搜集資料，以了解其他國家推行樓宇環保措施的經驗，並會就該事宜徵詢外界專家及顧問的意見。與此同時，當局會與建造業組織和人士(包括專業學會、承建商、發展商及相關的學術界人士)就有關建議進行深入磋商。

32. 葉國謙議員對有關建議表示支持，但他亦關注到維修環保設施需支付額外費用及環保樓宇售價較高的問題。屋宇署署長回應時表示，維修費用雖有所增加，但會與節省的能源及用水量互相抵銷。當局希望在推廣

環保樓宇後，環保設施會成為新樓宇所須提供的標準設施。

33. 陳偉業議員歡迎當局提出有關建議。他希望豁免把環保設施計入總樓面面積的建議會獲財政司司長批准。他強調，在計算環保設施的豁免總樓面面積時應小心謹慎，以確保業主的權益獲得充分保障。該等環保設施(例如露台及擴闊的走廊和升降機大堂)的擁有權應在有關樓宇的大廈公契及售樓說明書中清楚訂明，以免日後引起任何爭拗。他指出，若在新樓宇內採用建議中的環保設施，會令該等樓宇升值；但有關措施卻會對現有樓宇造成不利影響，因為現有樓宇的價值相比之下會較低。在此方面，他建議只要建築界專業人士證實現有樓宇裝置環保設施在結構上是可行的，便應鼓勵該等樓宇的業主在樓宇內裝置環保設施，並讓其樓宇享有與適用於新樓宇者相同的總樓面面積豁免。

34. 屋宇署署長察悉陳議員的意見。他表示，政府當局有意對根據新土地契約進行的發展項目及根據舊土地契約進行的重建項目，採取環保設施獲豁免計入總樓面面積的做法。他向委員保證，業主的權益將可獲得保障，而發展商須列出所有環保設施，並且不得把獲豁免計入總樓面面積的範圍列為實用面積。他又告知委員，豁免把環保設施計入總樓面面積的建議得到財政司司長全力支持。

35. 涂謹申議員贊同陳偉業議員的見解，認為既然環保設施會令樓宇升值，豁免把環保設施計入總樓面面積此項鼓勵措施便不應只適用於新發展項目。只要現有樓宇符合荷重及結構規定，當局即應鼓勵該等樓宇在無須支付費用的情況下裝置此類環保設施。在現有樓宇加建露台等環保設施不但會令樓宇升值，更可鼓勵業主為其樓宇進行維修及改善工程。他認為政府當局應設法推廣在樓宇使用環保設施，而不應以此作為增加收入的方法。

36. 屋宇署署長雖然理解涂議員的建議，但他表示在現有樓宇加建露台在技術上不一定可行，而且需要高昂的建築費用。由於露台只供業主使用，因此政府當局須計算因興建露台而增添的地方所值的地價。

37. 主席詢問政府當局會否率先在政府樓宇內採用環保設施。屋宇署署長回應時表示會將此概念轉達建築署及房屋署，以供考慮。

38. 陳偉業議員表示，現時大廈公契內若干條文存在灰色地帶，必須詳加研究。他指出，有些發展項目的休憩範圍雖由業主負責維修及共同使用，但根據大廈公契，該等休憩範圍仍屬發展商所有。故此，發展商可利用有關條文的規定，進一步發展該等休憩範圍以謀取私利。他認為當局應採取行動堵塞此等漏洞。劉炳章議員表示，根據較早時公布以諮詢公眾的未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案的規定，總樓面面積相等於單位的實用面積加上所有公用地方按比例所佔的面積。然而，該法案並無條文指明獲豁免計入總樓面面積的地方應否及應有多少列為實用面積。因此，他促請政府當局就作出有關豁免某些地方計入總樓面面積的規定制訂清晰的指引。政府當局察悉委員關注的事項。

X X X X X X X

立法會秘書處
2001年1月31日