

立法會

Legislative Council

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2008年12月19日舉行的會議

關於根據《建築物條例》 豁免計算總樓面面積的資料摘要

目的

在2008年12月19日發展事務委員會會議席上，委員將會討論有關"推動優質及可持續建築環境的措施"的項目。根據政府當局就討論該項目向事務委員會提交的關於"構建優質和可持續建築環境的措施的社會參與過程"的文件，根據《建築物條例》(第123章)對豁免計算總樓面面積的管制，是政府當局改善建築環境的主要政策選項。本資料摘要就立法會過去對根據《建築物條例》豁免計算總樓面面積所作討論，為委員提供參考資料。

參考資料

2. 一如政府當局的文件所引述，西灣河內地段第8955號發展項目(亦稱為"嘉亨灣")的事件，令公眾關注到，發展商可享有各式的總樓面面積豁免，直接導致樓宇體積及高度增加。政府帳目委員會曾就西灣河發展項目進行審核，而委員會的結論及建議已納入於2006年2月15日立法會會議席上提交的政府帳目委員會第四十五號報告書內。政府帳目委員會報告內有關該宗個案的基本資料，以及政府帳目委員會的結論和建議的相關摘錄，均載於**附錄I**。同時，政府當局曾委任一個西灣河內地段第8955號發展項目獨立調查小組，對建築事務監督就有關發展項目行使酌情權一事進行調查。獨立調查小組報告於2006年5月9日公布，該報告所提的意見及建議的摘錄載於**附錄II**。

3. 發展事務委員會在2008年5月27日的會議席上，與政府當局討論推動樓宇環保設施的有關措施。委員在會議席上察悉，有12項環保設施可獲豁免計入總樓面面積及上蓋面積，但須符合若干的指定條款及設計要求，以及政府當局已成立跨部門工作小組，檢討有關安排的成效。政府當局亦表示，除環保設施可獲豁免計入總樓面面積外，其他可能根據《建築物條例》豁免計算的總樓面面積，亦是導致樓宇高度及體積增加的成因。因此，政府當局在進行檢討時，會全面考慮各項可能根據《建築物條例》獲豁免的總樓面面積所帶來的累積影響。有關會議紀要的相關摘錄載於**附錄III**。

4. 相關文件一覽表載於**附錄IV**。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年12月17日

政府帳目委員會
第四十五號報告書 —— 第7部第1章的摘錄

西灣河土地發展項目 —— 嘉亨灣

個案摘要

審計署署長第四十五號報告書發現 ——

- (a) 香港西灣河一幅面積約12 200平方米的土地(西灣河土地)，在2001年1月以招標方式售予一名發展商(西灣河土地發展商)作住宅發展，作價24億3,000萬元。西灣河土地的契約條件訂明，西灣河土地發展商必須以獲發還款項的方式提供政府房舍，其中包括一個淨運作樓面面積不少於1 500平方米的水警基地附屬地方，以及一個公共交通總站，包括一個公共交通交匯處和一個過境巴士站。
- (b) 在2000年11月底，在西灣河土地截標前，一名準投標者(並非中標者)要求地政總署澄清政府房舍是否不計入建築樓面面積內。在徵詢屋宇署意見後，地政總署通知該名準投標者，契約條件沒有指定建築樓面面積上限，而按照屋宇署署長的意見，根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，政府房舍"應計入"建築樓面面積內。雖然地政總署把準投標者的查詢和給予準投標者的回覆記錄在案，但審計署未能找到紀錄，顯示地政總署曾公布這些查詢和回覆。
- (c) 在1998年11月，城市規劃委員會的都會規劃小組委員會得知該幅土地可建大約1 000個住宅單位。根據規劃署的計算，許可住宅建築樓面面積上限為85 720平方米。然而，在1999年11月，規劃署回覆地政總署關於草擬契約條件的查詢時建議，就住宅用途而訂定的建築樓面面積下限為80 000平方米，提供約1 000個住宅單位，每個單位平均面積為80平方米。現時的情況卻是，西灣河土地結果發展為5幢61至64層高的大廈，共有2 020個住宅單位，總住宅建築樓面面積為135 451平方米。
- (d) 在1999年11月擬訂西灣河土地契約的特別條件擬稿期間，屋宇署曾告知地政總署，政府房舍(即公共交通總站和水警基地附屬地方)應計入建築樓面面積內。然而，此項資料卻未有納入契約條件內。在2001年8月1日為裁決代表發展商的認可人士就豁免政府房舍計入建築樓面面積所提出的申請而召開的

經擴大的建築事務監督會議上，與會委員對此問題意見分歧。經徵詢法律意見後，建築事務監督在2001年10月決定，公共交通總站不應計入建築樓面面積內，但水警基地附屬地方則應計算在內。

- (e) 在1998年11月，在規劃水警基地附屬地方期間，建築署評估水警基地附屬地方內的71個停車位的面積約為3 200平方米。有關部門均認為，建築署評估的面積過大。在1998年11月底，香港警務處(警務處)接納用地面積為1 500平方米的水警基地附屬地方的建議平面布置。建築署亦確定能夠達到預計的工程規定。然而，在西灣河土地售出後，認可人士聲稱，要符合工程規格附表就水警基地附屬地方所指明的規定，必須獲得額外空間，以及公共交通總站須擴展至"侵佔"在對比圖則上指定為"擬供通往上層的入口大堂和其他設施之用的預留空間"(預留地區)。
- (f) 鑒於公共交通總站須擴展至預留地區，認可人士在2001年7月要求獲得額外地方，以交換撥作公共用途的部分預留地區。在2001年8月1日，建築事務監督同意批出額外地方予西灣河土地發展商，以換取把部分預留地區撥作建設公共交通總站之用。雖然有關部門均認為，修訂平面布置和聲稱擴展至預留地區一事，源於認可人士本身的設計，但建築署表示，沒有理由拒絕認可人士的建議，其中一個原因是夾附於契約條件的對比圖則"僅供參閱"，而且"不依比例"。
- (g) 在1999年1月，屋宇署向地政總署指出，根據《建築物條例》，西灣河土地為乙類地盤。在1999年12月，地政總署在契約內加入特別條件，令西灣河土地符合丙類地盤的標準。該特別條件訂明，一處面積約為194平方米的地方(即III區)會劃定為非建築用地，以及在任何時間均開放予公眾通行。在此情況下，地政總署和準投標者或認為須把III區從地盤面積扣除，才可以計算地積比率和上蓋面積。事實上，地政總署在估計底價時，已經把該用地從地盤面積扣除。不過，在西灣河土地售出後，建築事務監督在2001年8月1日的建築事務監督會議上，同意西灣河土地為丙類地盤，而西灣河土地發展商亦無須把III區劃定為街道。

(政府帳目委員會第四十五號報告書第7部第1章第1、11、17、24、103、104及125段)

X X X X X X

政府帳目委員會的結論及建議

134. 結論及建議 委員會：

投標前有關計算建築樓面面積的查詢

——對以下情況深表不滿：

- (a) 地政總署在西灣河土地賣地截標前，未有公布投標前有關計算建築樓面面積的查詢和回覆；及
- (b) 一名準投標者在察悉批地條件並無明確說明政府房舍可獲豁免計入建築樓面面積內，而在若干其他個案中，公共交通總站多獲豁免計入建築樓面面積之後，要求當局確認有關的政府房舍(即公共交通總站和水警基地附屬地方)可獲豁免計入西灣河土地的建築樓面面積時，地政總署只告知該名準投標者，賣地章程並無規定建築樓面面積的上限，而按照屋宇署署長的意見，“根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，政府房舍應計入建築樓面面積內”。地政總署的回應當時可能被理解為公共交通總站會計入建築樓面面積內；

——知悉地政總署署長同意實行審計署署長報告書第2.9段所述審計署的建議；

西灣河土地發展密度

——對下述情況表示關注：規劃署在1999年11月建議將西灣河土地的住宅建築樓面面積下限定為8萬平方米之前，未有重新評估有關地區對公共設施的需求，以及區內的公共設施是否足夠，以確保提供足夠的設施和基礎建設；

——知悉：

- (a) 規劃署署長同意實行審計署署長報告書第3.26段所述審計署的建議；及
- (b) 地政總署署長同意實行審計署署長報告書第3.27段所述審計署的建議；

——建議房屋及規劃地政局局長改善屋宇署、地政總署與規劃署之間的溝通和協調，確保在發展土地時能落實規劃意向；

提供政府房舍

——對下述情況深表不滿：在最初時，建築署便已指出水警基地附屬地方1 500平方米的淨運作樓面面積不敷應用，但當時地政總署及建築署並無採取任何行動，以修改水警基地附屬地方的面積或減少停車位數目的方法來解決問題；

——對下述事宜深表失望：夾附於契約條件的對比圖則“僅供參閱”，而且“不依比例”。故此，儘管代表西灣河土地發展商的認可人士(認可人士)建議的水警基地附屬地方平面布置偏離對比圖則的原先設計，但建築署認為沒有理由拒絕接納該平面布置；

——知悉：

- (a) 建築署署長同意實行審計署署長報告書第4.31段所述審計署的建議；及
- (b) 地政總署署長同意實行審計署署長報告書第4.32段所述審計署的建議；

地盤分類

——對下述情況表示極度關注：在賣地前決定地盤分類方面，屋宇署未有與規劃署澄清II區的計劃用途，而建築事務監督其後卻以有關的計劃用途作為其中一個考慮因素，接納認可人士所呈交的圖則，指西灣河土地為丙類地盤，在計算地盤面積時無須扣除III區的面積；

——對下述情況表示不滿：建築事務監督後來接受西灣河土地為丙類地盤，令該幅土地的發展潛力在售出後有所增加，對競投西灣河土地的其他投標者或有欠公平；

——知悉屋宇署署長同意實行審計署署長報告書第5.19段所述審計署的建議；

批出豁免地方

——認為以下情況不可接受：

- (a) 儘管在擬訂西灣河土地契約的特別條件擬稿期間，屋宇署曾告知地政總署，政府房舍應計入建築樓面面積內，但此項資料卻未有納入該幅土地的契約條件內；

- (b) 西灣河土地的契約條件並無指明政府房舍應否計入建築樓面面積內，準投標者因而可能會對此存疑；
- (c) 就在契約條件中沒有訂定建築樓面面積上限條款的個案而言，地政總署認為不宜在契約條件中訂明會否把須興建的政府房舍計入建築樓面面積內；及
- (d) 屋宇署邀請兩名觀察員出席建築事務監督會議時，在沒有既定程序可依的情況下，並無訂立委任外界觀察員的準則，也未有規定該兩名觀察員必須申報是否有任何利益衝突；

——對於建築事務監督在以下情況下決定行使酌情權，不把公共交通總站計入建築樓面面積內，表示震驚和強烈不滿，並認為不可接受：

- (a) 對酌情作出批准的指引(即屋宇署在2000年9月發出的作業備考23)內所列出的各項考慮因素，包括契約限制、其他政府部門的意見、發展項目對毗鄰用地及地區的影響，以及公平性，並未給予適當的考慮比重；
- (b) 以非常狹隘的角度理解公眾利益，只着眼於興建公共交通總站是否符合公眾利益的問題，而沒有充分考慮其他可能相關的因素，例如：有關契約已經規定發展商須興建公共交通總站；地政總署在徵收額外地價方面可能會遇到困難；以及因樓宇體積／高度增加而會對景觀造成影響，並會令發展密度增加，阻礙空氣流通；
- (c) 認為建築事務監督所擔當的角色，有別於作為一名擔任屋宇署署長職位的公務員，因而未有充分考慮可能相關的公眾利益和政府政策；
- (d) 未有對其他政府部門就公共交通總站不計入建築樓面面積內一事提出的反對意見，給予適當的考慮比重，因為除規劃署外，其他有關政府部門(即地政總署、運輸署、路政署和消防處)均未獲邀派代表出席建築事務監督在2001年10月22日就有關事宜作出決定的建築事務監督會議；及
- (e) 未有與律政司澄清該部門所提供的法律意見，便憑藉這些法律意見，不理會一些可能相關的考慮因素，儘管有關的法律意見並無作出這方面的具體建議；

——對於建築事務監督決定不把公共交通總站計入西灣河土地的建築樓面面積內，表示極度遺憾，並認為不可接受，因為該項決定：

- (a) 在財政方面有負面影響，情況如下：
 - (i) 有關政府房舍的任何部分計入或不計入建築樓面面積內，會影響西灣河土地的價值。若一開始便不把公共交通總站計入建築樓面面積內，投標者出價可能會更高；
 - (ii) 地政總署在評估西灣河土地的投標底價時，是以政府房舍會計入建築樓面面積內為根據。若在賣地前決定不把面積達7 297平方米的公共交通總站計入建築樓面面積內，底價可定得較高；及
 - (iii) 該名曾獲書面確認政府房舍“應計入建築樓面面積內”的準投標者其後的出價是第二最高。若該投標者當初獲告知公共交通總站不會計入建築樓面面積內，其出價可能更具競爭力；及
- (b) 可能對競投西灣河土地的其他投標者並不公平，原因是在賣地截標前，有關當局曾告知部分投標者，政府房舍會計入建築樓面面積內，但事實卻非如此，而該項決定亦使西灣河土地的價值在該土地售出後有所提升；

——知悉：

- (a) 屋宇署署長同意實行審計署署長報告書第6.27段所述審計署的建議；
- (b) 地政總署署長同意實行審計署署長報告書第6.28段所述審計署的建議；及
- (c) 政府當局在2005年4月同意，根據規劃意向，公共交通總站應計入建築樓面面積內，除非有關的規劃圖則或就土地特別作出的任何規劃許可另有規定；以及建築事務監督在行使酌情權豁免把公共交通總站計入建築樓面面積時，應以規劃意向為依據；

——強烈促請：

- (a) 建築事務監督確保其在考慮某項申請時，如要行使酌情權，會考慮任何由屋宇署發出而適用的作業備考所列明的因素；及
- (b) 政府當局檢討以何準則決定應否指明土地的建築樓面面積上限，以期消除對有關土地的發展潛力存有的任何疑問；

批出額外地方

——對以下情況表示極度遺憾：

- (a) 儘管建築事務監督會議在2001年8月1日決定，西灣河土地發展商撥出預留地區以換取額外地方的建議，必須待所有有關政府部門均接納公共交通總站的平面布置後，才可獲得批准，但建築事務監督其後在2001年9月1日未徵得地政總署同意便批准批出額外地方，而且沒有作出任何解釋；及
- (b) 建築事務監督基於擬議提供的景觀美化地方和較大的公共交通總站會令市民受惠，批准向發展商批出額外地方，儘管建築署、運輸署和路政署認為，政府房舍可按照對比圖則和工程規格附表興建，而把公共交通總站擴展至預留地區，是由發展商的設計引致，並非源於水警基地附屬地方的有關規定；

——對下述情況深表遺憾：有關的政府部門在考慮認可人士因發展商修訂政府房舍的設計而提出的額外地積比率申請時，並無衡量有關建議在帶來好處的同時，對政府收入和發展密度所構成的影響；

——知悉：

- (a) 屋宇署署長同意實行審計署署長報告書第7.31段所述審計署的建議；及
- (b) 地政總署署長同意實行審計署署長報告書第7.32段所述審計署的建議；及

跟進行動

——希望當局繼續向其報告：

- (a) 房屋及規劃地政局局長採取了甚麼行動，改善屋宇署、地政總署與規劃署之間的溝通和協調，以確保在發展土地時能落實規劃意向；
- (b) 採取了甚麼行動，確保建築事務監督在考慮某項申請時，如要行使酌情權，會考慮任何由屋宇署發出而適用的作業備考所列明的因素；
- (c) 關於檢討以何準則決定應否指明土地的建築樓面面積上限，以期消除對有關土地的發展潛力存有的任何疑問所取得的進展；及
- (d) 實行審計署各項建議所取得的進展。

X X X X X X

西灣河內地段第8955號發展項目
獨立調查小組報告的摘錄

獨立調查小組的意見及建議

11.1 調查小組的建議關乎以下各項：

- (a) 確保契約條件清晰列明各項要求、投標者確切掌握競投項目的詳情，以及准許的發展方式必須明確，以協助建築事務監督執行其職務；
- (b) 確保貫徹對發展項目的管制，特別是高度、體積和密度。通過法例管制，恰當應用法例，如有需要便修例。通過規劃、分區計劃大綱圖和契約條件管制，3個主要部門要及早徹底協商；
- (c) 從速跟進現已展開的工作，包括為建築樓面面積設置上限和為各項豁免及額外建築樓面面積設置上限，作為管制方法；以及
- (d) 加強現有措施，促進部門與局方之間的協調合作。

11.2 我們接到有關政府部門和業內專業機構和協會所提出與調查工作有關的提議。這些提議可歸納為以下兩大類：

- (a) 加強管制高度、體積和密度的提議；以及
- (b) 改善規劃署、地政總署和屋宇署所依循的程序的提議。

11.3 這些提議和我們提出的建議，全部都會影響到建築事務監督行使酌情權的問題。

高度、體積和密度的管制

11.4 基於本報告各章節所概述的理由，假如規劃意向容許發展商在法例許可的範圍內地盡其用，現行做法未必足以有效地管制高度、體積和密度。當有關方面批准給予豁免，儘管出於良好動機，但也可能令建築樓面面積上限超出一般限制，引致不良後果。

法例施加的管制

11.5 當局透過法例管制發展項目。這是合理可行和容易理解的制度，香港一直從中受惠。可是，今次調查令我們感到這個制度正遭削弱及變得不肯定。當中的原因也許是《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條的應用對象錯誤，公共交通總站便是一例。此外，於一般的情況下引用《建築物條例》第42條豁免一些可取的設施也可能是原因，該條文的用意其實是在情況特殊時用來解決困難。

11.6 在香港，發展政府土地對公帑收入十分重要。我們建議審視有關權力的運用，目標是按需要修訂條文，以及一定要恰當應用條文。凡就法律表達意見，我們在本報告提出的保留均適用。

11.7 不應以制定其他管制方法，來迴避審視和應用法例。

其他管制方式

11.8 我們亦建議規劃署和城規會研究高度、體積和密度的管制措施。在實施管制方面，可在適當的情況下加設建築樓面面積上限，也可視乎情況所需加設高度限制。我們同意，加設建築樓面面積上限並不簡單。任何管制措施均須小心擬訂。我們知悉局方現正研究，有關在契約條件中加設建築樓面面積上限的可行性。

11.9 如果建築事務監督其後准予豁免，令建築樓面面積超出上限的話，為建築樓面面積加設上限便可能不奏效。當局須從擬定特別條件入手，以杜絕發展商從中取利。

11.10 規劃署署長向調查小組表示，當局現正考慮為各項豁免的建築樓面面積及額外建築樓面面積設上限。這是恢復管制的另一方法。屋宇署、地政總署和規劃署的聯合作業備考，規定豁免環保設施的上限是總建築樓面面積的8%，但空中花園及平台花園則不包括入上限之內。

特別條件

11.11 我們察悉，特別條件擬稿由地區地政會議通過後又再修訂，但有關部門卻未獲知會。這些修訂中，其中一項是關於"附加黑色斜線的粉紅部分"的條文略而不提，而該部分與建築事務監督關乎地盤分類的決定有關。調查小組認為有關部門應考慮是否要檢討這個做法。

11.12 凡與高度限制或建築樓面面積上限有關的規定，都應在賣地的特別條件內反映出來。

11.13 我們認為，為協助建築事務監督行使酌情權，凡有大型發展項目，規劃署、地政總署和屋宇署都應在局方的指導下，詳加審議各項對建築事務監督行使酌情權可能會有影響的特別條件。早在1973年6月之前，根據《建築物條例》第43條成立的上訴審裁小組便指出：

"鑑於土地的買入價反映土地的發展潛能，故有關方面大力主張，而本審裁小組也同意，應讓土地買家確切掌握土地的發展限度。"

11.14 當局在擬訂特別條件時，應繼續以上述意見為依歸。如果期望取得某一特定結果，便應擬訂特別條件以求達到目的，即使須增訂條文，以免生疑問，或即使要防止發展商向建築事務監督提出申請，以取得某些好處。不過，我們也明白，這樣做或會損及爭取最高售價的政策。以本個案為例，當局大可在特別條件內訂明，"附加黑色斜線的粉紅部分"須築建街道，並且不計入地盤面積內，以便該地盤成為"丙類"地盤。訂明"預留地區"的面積大小，則一些有關撥供"預留地區"的問題便可避免發生。此外，如當局的原意是要把公共交通總站計算在建築樓面面積內，則應為此在特別條件內加入條文。我們理解，在上述情況下，土地售價或會降低。若要進一步管制建築物的高度、體積和密度，結果可能就是這樣。

11.15 簡言之，目標是要確保契約條件清晰列明各項要求、投標者確切掌握競投項目的詳情，以及准許的發展方式必須明確。

公共交通總站

11.16 我們知悉，自2005年7月起，《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第13號第12段已有條文提述公共交通總站：

"建築事務監督通常接受在建築物內提供的公眾和私人停車場及公共交通總站，符合《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條所述停泊汽車或汽車上落客貨空間的含意。"

第12(ii)段就公共交通總站作出具體規定如下：

"公共交通總站

在評估不把公共交通總站計入建築樓面面積內，對基建、密度和建築物體積的影響時，建築事務監督會採納規劃署的意見。規劃署指出，根據城市規劃意向，除非有關規劃圖則另有規定，否則，公共交通總站應一律計入建築樓面面積內。因此，一般而言，除非有關規劃圖則或有關地盤的任何指定規劃許可另有指明，否則公共交通總站應一律計入建築樓面面積內。"

11.17 我們已就有關規例的適用情況提出意見。我們察悉公共交通總站仍然在《建築物(規劃)規例》下被視作特殊個案處理。

增加指引？

11.18 有部分意見認為，當局應就建築事務監督行使酌情權一事制訂更明確的指引，供所有專業人員備考。他們的論點是，當局必須在更公開的情況下行使酌情權，而有關過程也須具有透明度。這兩點正是梁先生在2001年8月1日舉行建築事務監督擴大會議的用意。

11.19 我們雖然贊同此舉的用意，但對於制訂更嚴謹周密的指引和《認可人士及註冊結構工程師作業備考》能否收預期之效，卻有所懷疑。此舉最終可能只為建築事務監督帶來更棘手的問題。梁先生在處理公共交通總站一事上所遇到的問題現可能已不復存在，但卻突顯了在該等情況下顧及"公眾利益"的難度。如何在以公眾利益為依歸的情況下行使酌情權，漫無標準，殊不容易。縱使如此，只要各方妥為理解《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條，並把條文的適用範圍嚴格限於為主建築物及其佔用人提供設施方面，這些難題便會迎刃而解。

建築事務監督應否有權力修訂契約？

11.20 最後，在行使酌情權方面，有建議認為，建築事務監督所行使的酌情權，效力應適用於其他部門。換言之，契約條件可因其裁定而更改。這項建議雖然既吸引又實際，但不可接受。任何雙方所簽訂的合約，第三者是不能更改的，況且，這亦不能配合有關管制土地發展的3層架構。這一點亦帶出我們須審議的下一個問題。

程序方面的建議

11.21 有建議認為，當局應加強部門之間的協調合作。

11.22 鑑於負責規劃、出售、發展政府土地的3個部門各有不同的責任和職能，要加強部門之間的協調合作，精簡有關程序，殊不容易。這方面的責任，大多由局方來承擔。局方會召集各部門舉行會議，為促進彼此之間的合作，尋求實際可行的方法。

11.23 實際成果之一，便是由屋宇署、地政總署與規劃署聯合發出的作業備考。聯合作業備考旨在鼓勵發展商在發展項目內加入切合所需的設施，以及協調契約條件和建築事務監督所行使的權力。

11.24 我們亦察悉，各部門在合作上如有困難，局方會設法解決。局方應視乎需要，隨時發揮協調斡旋的功能。

11.25 假如在規劃階段和擬訂特別條件期間實施更多管制，則3個部門便須緊密合作。要達到這個目的，顯然需要設立某些行政架構，但就這方面，我們無法給予有用的意見。一個專業團體有相同的看法，並建議建築事務監督會議的成員組織應包括規劃署和地政總署代表各1名。這項建議無疑值得考慮。

11.26 對於好像今次的大型發展項目，協調合作尤其重要。

最終目的

11.27 最終目的應是確保規劃意向和契約條件公開、明確和公平。對於任何發展項目，有關部門心目中應有一個發展概念，並應確保透過契約條件可實現這個概念。投標者應確切知道所競投的是什麼項目，而中標的發展商亦必須知道所投得的是什麼。對於行事不受契約條件規限的建築事務監督來說，這樣會有助他行使酌情權。申請數目也是會相應減少。

11.28 提高明確程度和減低發展商向建築事務監督提出申請以謀求利益的機會，結果可能是售價較低。但另一方面，當投標者知道確切的發展潛力，競爭或會更為激烈。這些是關乎政策的問題。我們根據職權範圍提出這些建議，以協助建築事務監督執行其職務。

發展事務委員會
2008年5月27日會議紀要的摘錄

X X X X X X

VI 檢討推動樓宇環保設施的有關措施

(立法會CB(1)1602/07-08(04)號文件 —— 政府當局提供的資料文件)

1. 發展局局長重點講述發展項目的樓宇高度及體積增加，可歸咎於3個因素：根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條，泊車處、上落客貨區及升降機大堂等設施不會計入總樓面面積；在私人發展項目設置公眾通道可獲給予額外總樓面面積；以及環保設施可獲豁免計入總樓面面積及上蓋面積。因此，單靠檢討推動樓宇環保設施的有關措施並不足夠。待跨部門工作小組完成其就此事進行的研究和檢討後，政府當局便會作出安排，讓各持份者及社會人士參與更積極而深入的討論。

(會後補註：發展局局長的發言講稿(立法會CB(1)1721/07-08(01)號文件)其後於2008年5月30日發給委員。)

2. 何俊仁議員支持政府當局採用全面的方式，一併檢討推動樓宇環保設施的措施和發展局局長所提及另外兩類會影響樓宇體積的措施，並詢問進行檢討的時間表為何。他認為政府當局應就豁免計算總樓面面積或給予額外總樓面面積，訂立清楚明確的準則。他認為豁免計算所有指定環保設施的總樓面面積的做法太過慷慨，因為該等設施會直接令有關物業升值。他又對豁免計算會所的總樓面面積表示關注，並詢問有關檢討會否包括這方面的事宜。

3. 發展局局長在回應時表示，跨部門工作小組進行的調查反映出樓宇是否設有大部分該等環保設施，是受訪者購買住宅單位的主要考慮因素。雖然當局現時已就設置環保設施可獲豁免計算的累計總樓面面積設定上限，但在上述3類措施下可豁免計算／給予額外總樓面面積所帶來的累積影響，才是關鍵所在。有關檢討亦會重新研究就設置各類環保設施可獲豁免計算的總樓面面積所設定的上限，以及重新審視會所可獲豁免計入總樓面面積的事宜。建築事務監督是根據《建築物條例》第42條給予有關豁免，作為一項一般政策，並非針對個別情況。政府當局會在2008年下半年諮詢公眾，並在社會達致共識的情況下盡快進行此事。屋宇署署長補充，豁免計算會所的總樓面面積是一項改善居民居住環境的措施，當局已就給予豁免訂立清楚明確的準

則。舉例而言，會所的總樓面面積不應超過發展項目總樓面面積的5%、會所應該供有關發展項目的居民使用，以及會所的設計要求已在有關的作業備考中清楚訂明。整個過程是具透明度的。

4. 郭家麒議員表示，雖然有關政策的原意是好的，但得益最大的一方卻是發展商，因為物業的實用面積會因設有環保設施而增加。政府當局應透過加強規管銷售未完成住宅單位的措施堵塞此漏洞，以及保障物業買家的權益。他又認為樓宇的體積因豁免計算總樓面面積而增加，會令發展密度提高，對於設置公共休憩用地可能造成影響，故實施有關政策須負上社會代價。他認同不宜豁免計算所有環保設施的總樓面面積。

5. 發展局局長在回應時表示，當局是根據有關的《聯合作業備考》所訂的清楚明確的準則和條件，推行有關政策。發展商須按照標準收費率，就若干環保設施支付額外地價，除非有關的土地契約屬不限制土地用途契約，又或是沒有對最大總樓面面積作出限制。有關過程具透明度，沒有任何漏洞。運輸及房屋局規定發展商在住宅物業的售樓說明書提供充分資料，保障物業買家的權益。她同意必須處理樓宇體積增加所帶來的影響。在此方面，推動樓宇環保設施的政策可能與其他旨在達致優質居住環境的政策背道而馳。因此，當局必須進行全面檢討。

6. 陳鑑林議員表示，有關政策改善了有關居民的居住環境。在有關發展項目中為居民設置會所和泳池等公用設施，可以與類似的公共設施互相補足。就這點而言，有關政策會令社會得益。雖然實用面積增加會令發展商獲取更多利潤，令他們受惠，但他們亦須為設有環保設施的建築物繳付較高的建築和設計費用。鑒於有關政策對發展密度造成的影響受到關注，他支持進行檢討。儘管如此，他希望發展環保設施的空間不會因進行檢討而被扼殺。他建議政府當局在進行檢討時應聽取地產界和公眾的意見，以及考慮可有助改善居住環境的其他建築設計。

7. 發展局局長在回應時感謝陳鑑林議員提出意見，並表示政府當局在處理此事時會求取平衡。關於新建築物的設計，屋宇署現正進行一項有關可持續建築設計的研究，該項研究的結果可為有關檢討提供有用資料。

8. 劉秀成議員認同政府當局應進行更多工作，推廣良好的建築設計。他表示，推動樓宇環保設施的政策是經過主管規劃、屋宇及政地事宜的當局詳細考慮後才制訂而成，市民大眾亦接受有關政策，政府當局不應將其終止。有關主管當局在就計算總樓面面積給予豁免及評估所須繳付的地價方面，一直非常審慎。他並無察覺到有關政策被濫用或偏袒發展商。他支持進行檢討，但檢討應盡量全面，範圍亦應涵蓋檢討《建築物條例》就上蓋面積所訂的不當限制。

9. 田北俊議員申報利益，表明他是一名發展商。他表示，單是地價已佔去一個發展項目三分之二的成本。他支持推廣可持續的新建築設計的措施，但發覺現有規管架構對於推廣新建築設計沒有幫助。他認為在進行檢討時適當地平衡各方的利益十分重要。至於就保障物業買家所表達的關注，他認為政府當局應把重點放在未完成住宅單位的銷售方面，因為準物業買家不能檢查未完成的單位，以了解單位的實用率，他們只能參考售樓說明書所載的資料。

10. 蔡素玉議員表示不應豁免計算部分環保設施的總樓面面積，因為該等設施只不過是一些令物業增值的設施。她認為應豁免計算作回收用途的設施的總樓面面積。她又要求當局澄清通往公共空中花園的通道是開放予公眾使用，抑或只限居民使用，以及當局會否豁免計算為減低噪音水平而建造的雙層玻璃窗及較厚的牆壁所佔的總樓面面積。

11. 發展局局長在回應時表示，相關的《聯合作業備考》所涵蓋的12項環保設施，是在經過廣泛的公眾諮詢後擬定的。在鼓勵物料回收的設施方面，根據《建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例》，垃圾房及物料回收室的總樓面面積會獲豁免計算。屋宇署署長澄清，《聯合作業備考》所提述的公共空中花園並非公共設施，因此只限有關樓宇的住戶使用。根據相關的《聯合作業備考》，非結構預製外牆的總樓面面積會獲豁免計算。由於雙層玻璃窗不大可能厚於牆壁，在大部分情況下該類窗戶所佔的總樓面面積會獲豁免計算。

12. 陳婉嫻議員表示，由於在樓宇發展項目加入環保設施是現今的趨勢，她質疑當局是否仍須豁免計算環保設施的總樓面面積，作為一項鼓勵措施。她詢問政府當局會否終止現行政策。在諮詢方面，她詢問當局會否為公眾及地產界舉辦諮詢論壇，並促請政府當局確保行事具透明度及與各持份者保持對話。

13. 發展局局長在回應時表示，為確保政策可持續推行，政府當局在檢討完成之前，不會於現階段終止或改變現行政策。政府當局會繼續諮詢各持份者。至於設有環保設施的樓宇發展項目深受歡迎，政府當局是否仍須就提供環保設施，向發展商提供經濟誘因此事，她表示她不能揣測發展商就是否提供某些設施作出的決定。舉例而言，設於每層樓面的物料回收室亦會獲豁免計入總樓面面積，但在名下發展項目中提供該等設施的發展商為數甚少。

X X X X X X

豁免總樓面面積

相關文件一覽表

會議／委員會	會議日期	文件
規劃地政及工程事務委員會	2001年2月22日	政府當局就"環保樓宇一項提升本港生活質素的建議"提交的文件(立法會CB(1)181/00-01(02)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a181c02.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)516/00-01號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl211100.pdf
—	2001年2月	屋宇署、地政總署及規劃署發出的聯合作業備考第1號環保及創新的樓宇 http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/joint/JPN01.pdf
—	2002年2月	屋宇署、地政總署及規劃署發出的聯合作業備考第2號推廣環保及創新的樓宇第二批鼓勵措施 http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/joint/JPN02.pdf
—	2007年4月	就"計算總樓面面積及不會計入的總樓面面積—— 建築物(規劃)規例第23(3)(a)及(b)條"發出的作業備考(PNAP 13) (只備英文本) http://www.bd.gov.hk/english/documents/pnap/Pnap013.pdf
—	2008年12月	聯合作業備考第4號發展管制參數 http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/joint/JPN04.pdf

會議／委員會	會議日期	文件
政府帳目委員會	2006年2月	政府帳目委員會第四十五號報告書 —— 第7部第1章西灣河土地發展項目 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/pac/reports/45/m_7a.pdf
—	2006年5月	內地段第8955號西灣河發展項目獨立調查報告 http://www.info.gov.hk/info/ici/chi/
財務委員會	2006年3月15日	李永達議員及楊森議員提出的補充問題(問題編號S-HPLB(PL)04) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/fc/fc/sup_w/s-hplb-pl-c.pdf 會議紀要 (審核2006至07年度開支預算的報告第XIV章：規劃及地政) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/fc/fc/minutes/sfc_rpt.pdf
立法會會議	2006年4月26日	關於"環保樓宇"的第16號質詢 議事錄 (第73至75頁) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0426ti-translate-c.pdf
立法會會議	2006年5月17日	關於"支持政府帳目委員會就西灣河土地發展項目所作的結論及建議"的議案辯論 議事錄 (第89至138頁) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0517ti-translate-c.pdf
立法會會議	2006年10月25日	關於"加設環保設施的住宅項目"的第8號質詢 議事錄 (第19至21頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm1025-translate-c.pdf
立法會會議	2006年11月1日	關於"環保及創新樓宇政策"的第6號質詢 議事錄 (第34至39頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm1101-translate-c.pdf

會議／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2007年5月23日	關於"可持續發展的城市發展及環保樓宇政策"的議案辯論" 議事錄 (第146至176頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/floor/cm0523-confirm-ec.pdf
立法會會議	2008年4月9日	關於"住宅發展項目的環保設施"書面質詢 議事錄 (第56至70頁) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0409-confirm-ec.pdf
發展事務委員會	2008年5月27日	政府當局就"推廣在建築項目中加入環保設施的措施的檢討"提交的文件 (立法會CB(1)1602/07-08(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0527cb1-1602-4-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)2309/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080527.pdf