

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)468/10-11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：2010年10月21日(星期四)
時 間：下午5時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉秀成議員, SBS, JP (主席)
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)
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
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, MH
李永達議員
張學明議員, GBS, JP
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員
李慧琼議員, JP
梁美芬議員
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員
陳淑莊議員
陳偉業議員

其他出席議員：葉偉明議員, MH
張國柱議員

缺席委員 : 黃宜弘議員, GBS
黃容根議員, SBS, JP
霍震霆議員, GBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC

出席公職人員 : **議程第I項**

發展局局長
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局常任秘書長(工務)
韋志成先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

發展局副秘書長(工務)2
林天星先生, JP

地政總署署長
譚贛蘭女士, JP

規劃署署長
梁焯輝先生, JP

署理屋宇署署長
林少棠先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
林秉文先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)1
張渭忠先生

經辦人／部門

I 發展局局長就行政長官2010-2011年度施政報告內的相關施政綱領作出簡報

(立法會CB(1)40/10-11(01)——政府當局就2010-2011年度《施政報告》及施政綱領——有關發展局的措施提交的文件)

發展局局長致開會詞

發展局局長表示，2010-2011年施政報告及施政綱領所載發展局的主要措施集中在以下4個範疇：

- (a) 增加土地供應以供發展房屋之用；
- (b) 《市區重建策略》檢討；
- (c) 加強樓宇安全；及
- (d) 推動優質及可持續建築環境，包括規管"發水樓"。

2. 發展局局長補充，政府當局會在2010年10月26日的事務委員會會議上，更詳盡地向委員介紹上文(b)及(d)項。至於(c)項，她建議事務委員會委任的樓宇安全及相關事宜小組委員會可跟進有關課題。她歡迎委員就發展局的措施提出問題。

總樓面面積寬免

3. 陳淑莊議員詢問，可持續發展委員會現任成員李澤鉅先生是否在當局公布針對"發水樓"的新措施前已呈交建築圖則，供當局審批。她察悉，已獲建築事務監督批准的合和中心二期項目的建築

圖則於10多年前擬備，而發展商透過不斷就該圖則提交輕微修訂，以避免違反《建築物條例》(第123章)第16(3)(d)條的規定，令建築事務監所作的批准仍然有效。雖然相關的作業備考(編號APP-055)載有修訂建築圖則的涵義，但她關注有關係文並無界定何謂"展開建築工程"。她詢問，政府當局會否就"展開建築工程"的定義發出作業備考。

4. 發展局局長回應時澄清，規管"發水樓"的檢討工作過程具透明度，而且眾所周知。可持續發展委員會曾研究所涉及的各项事宜、展開名為"優化建築設計——締造可持續建築環境"的社會參與過程，以及於本年6月發表有關此課題的報告書。政府當局在4個月內全面回應了報告書所提出的建議。可持續發展委員會只提出原則性的建議，沒有提供具體的數字(例如總樓面面積寬免上限)及實施的時間或方法，故不應擔心所謂"內幕消息"會被可持續發展委員會的成員利用。若發展商因預測政策會有任何變動而想預先採取行動，他們隨時也可以這樣做。

5. 發展局局長進一步表示，在此次會議之前一天，當局已公布會採取兩項措施，以規管"發水樓"，防止現行的總樓面面積寬免政策被濫用。其中一項是發展商就批准建築圖則遞交的申請，必須附上具有相關土地的擁有權或實際有機會控制相關土地的證明，另一項則是建築事務監督根據《建築物條例》第42條行使權力給予變通時，他可就其對某份顯示有環保及完善生活設施的建築圖則所批給的總樓面面積寬免施加條件，把有關寬免的有效期定為兩年。若在根據該條例第42條施加條件當日起計的兩年內沒有展開建築工程，所獲批給的任何總樓面面積寬免便會失效。

6. 署理屋宇署署長補充，"展開建築工程"指利用總樓面面積寬免展開的有關部分的建築工程，該部分通常是建築物的上蓋。一般而言，建築項目由不同的階段組成，包括拆卸現有構築物、鋪設地基及興建上蓋建築物。在新措施下，發展商必須在兩年內獲當局同意展開上蓋建築工程，否則已

批給的總樓面面積寬免便會失效。在批給總樓面面積寬免時，當局會在批准函件及指明表格中清楚列明有關的新規定。

7. 李永達議員支持政府當局採取措施，以控制建築物的高度和體積。他認為政府當局不應對私人發展商嚴厲，但對香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")及市區重建局(下稱"市建局")則寬鬆，因為港鐵公司及市建局在新措施公布前已提交了一些建築圖則。作為港鐵公司大股東及市建局主要成員，政府當局在制訂政策時應顧及合理性和公眾期望這兩項因素。政府當局應減少上述機構的發展項目中的"發水樓"的數目，並把所造成的屏風效應減至最低。港鐵公司在荃灣的一些發展項目的樓宇太高，在荃灣市中心形成屏風效應。既然位於南昌及元朗的發展項目的樓面面積已經減少，他質疑港鐵公司在荃灣的發展項目及市建局的發展項目為何不能仿效。

8. 發展局局長強調，在推出新措施時，政府當局對所有物業發展商(包括港鐵公司)一視同仁。然而，新措施並無追溯效力，已獲批准的建築圖則亦不應被隨便推翻。為符合公眾期望，政府當局在2007年主動就西鐵南昌站及元朗站上蓋發展項目的發展密度進行檢討。結果，政府當局針對該兩個項目調低地積比率、降低樓宇高度及減少樓宇座數，從而改善建築環境，當時的工作並不涉及"發水樓"問題。然而，現時市民對增加房屋單位供應的需求殷切，因此政府當局難以利用"發水樓"的議題，就荃灣、天水圍及朗屏的物業發展項目進行覆檢。單是南昌的發展項目便會提供約3 300個市民極為需要的住宅單位。

房屋土地供應

9. 李永達議員質疑，政府當局可否在未來5年，達致每年供應大概2萬個房屋單位的目標。他相信政府當局或可在較後的時間(例如2013年至2015年)而不是未來兩年房屋供應非常緊張之時，達致有關目標。他詢問未來兩年確實供應的住宅單位數目為何。

10. 發展局局長表示，在未來10年供應每年平均可提供2萬個私人住宅單位的土地，並非一項固定目標。該等土地的供應來源包括三方面：(a)在勾地表制度下提供的土地；(b)港鐵公司及市建局的土地招標項目；以及(c)可能涉及或不涉及修訂土地契約的私人新發展項目及重建項目。在過去10年，上述後兩個來源的土地每年平均可提供約8 500至9 000個私人住宅單位。要達到每年提供2萬個單位的水平，必須透過勾地表制度提供11 000至12 000個單位。根據本年度的勾地表，可提供的單位數目約為9 000個。政府當局有信心明年的勾地表可提供更多單位，但現時難以提供確實的數字。

11. 陳鑑林議員表示，他希望政府當局會履行承諾，每年供應2萬個房屋單位。他詢問當局會否公布載列將會提供房屋的土地的地點一覽表，以便市民監察當局推行此項措施的進展。

12. 發展局局長回應時表示，政府當局未必能夠列出將會供應的個別房屋用地的全部資料，尤其是在作出10年的預測的情況下。只有在擬訂勾地表制度下可供售賣土地的年度計劃後，政府當局才可向市民提供有關資料。舉例而言，市民已從行政長官的施政報告得悉將會列入明年的勾地表的土地，包括前北角邨用地及位於將軍澳和東涌的用地。政府當局可每年提供這方面的資料。另一方面，政府當局已不時公布房屋土地的供應來源，特別是中期至長期的供應來源。一般而言，長期的土地供應來自新發展區，例如新界東北、洪水橋及東涌的進一步發展計劃。

13. 何秀蘭議員指出，根據統計資料，年齡介乎25至35歲的人口約有95萬，這個組別的人口正值適婚年齡，每年需要約47 000個新住宅單位。然而，施政報告只提出每年興建35 000個單位的目標，當中包括15 000個公共房屋單位及2萬個私人住宅單位。若把為數約100萬年齡介乎15至25歲的人口亦計算在內，每年的房屋需求會是5萬個單位。雖然日後會有不少香港人在內地工作及生活，但香港亦有來自內地的流動人口。她詢問覓地興建公共房屋

為何如此困難，尤以在港島為然。她又表示，在中西區區議會於2006年舉行的一次會議上，當時的房屋署署長曾提及，加惠民道已婚警察宿舍用地是其中一幅可用作發展公共房屋的目標用地，但其他政府部門亦提出使用該幅用地的要求。她察悉，即使中西區區議會一直強烈要求當局供應土地，以增加區內的公共房屋單位，但當局並無把有關用地撥作興建公共房屋。她強調，當局不可忽略基層居民的住屋需要，並查詢用以釐定各政府部門使用土地的機制，例如若干用地是否只會撥作商業用途或興建豪宅。

14. 發展局局長回應時表示，她不能代表運輸及房屋局局長回應何秀蘭議員就房屋需要提出的問題。她表示，發展局負責供應土地，以盡量滿足各政策局的要求及政策目標。事實上，就把土地撥作興建公共房屋而言，政府內部甚少遇到阻力，因為當局已訂立明確目標，每年平均提供15 000個單位，而申請人的輪候時間約為3年。然而，有地區人士反對在多幅用地興建公共屋邨。政府當局現正設法說服若干地區的居民接受興建公共房屋。至於加惠民道已婚警察宿舍用地的用途，政府當局將在會後提供書面回覆。

(會後補註：秘書處於2010年10月28日接獲政府當局的回覆，該回覆載於立法會CB(1)276/10-11(01)號文件，並已送交委員參閱。)

15. 何秀蘭議員以當局指定把前北角邨用地撥作興建私人房屋為例，重申她關注公共房屋土地供應減少的情況。主席表示，公共房屋單位租戶每年交回房屋委員會的單位超過1萬個，該等單位會提供予公屋申請人。

樓宇安全

16. 甘乃威議員察悉，因應馬頭圍發生塌樓事件，政府當局已推出一系列新措施，加強樓宇安全。其中一項措施是把物業業主拒絕分擔其樓宇公用地方的修葺費用，列為刑事罪行。他認為這種方

式未免嚴苛，並詢問政府當局有否考慮採取其他行動。

17. 陳偉業議員亦對於把拒絕分擔修葺費用刑事化表示關注。他認為，部分舊樓業主不同意進行修葺工程有多種原因，例如業主立案法團(下稱"法團")的組織和運作未如理想，以及招標程序不當等。法團、顧問公司及建築承建商被指在籌備修葺工程時互相勾結，導致費用不合理地偏高，而服務亦有欠理想。他促請政府當局在提出此項立法措施時必須小心謹慎，因為此項措施會被不專業的顧問及承建商濫用。他認為，舊樓修葺工程可以只由香港房屋協會(下稱"房協")及市建局等法定機構進行，而每名業主應按其在相關地段擁有的不可分割份數的百分比，分擔部分費用。

18. 發展局局長表示，政府當局推出一套多管齊下的措施以加強樓宇安全，顯示政府當局有決心解決樓宇安全問題。在該套措施下提出的立法建議旨在修訂《建築物條例》，對拒絕分擔法定命令所規定進行的公用地方修葺工程的費用的個別不合作業主／人士，施以適當懲罰。在制訂此項建議時，政府當局已考慮多個備受不合作業主困擾的法團的意見。她補充，現行建議已參考擬議強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下針對不合作業主施加的類似罰則，而《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會現正就此進行研究。政府當局建議進一步修訂法例，把該兩項計劃下的安排的適用範圍，擴大至關乎破舊失修樓宇現時由法團進行的所有修葺工程。當局會以謹慎而合理的方式草擬相關法例，加入免責辯護條文，確保業主不會純粹因為沒有金錢支付費用而被檢控。發展局局長向委員保證，政府當局會聽取相關各方的意見，才提出新法例。除了建議訂立新法例外，現時亦有多項措施協助有需要的物業業主。發展局局長建議在樓宇安全及相關事宜小組委員會和《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會上，就此事再作討論。

19. 在樓宇管理方面，發展局局長表示，施政報告第47段載述政府當局會考慮修訂法例，以便在

必要時強制有關業主或法團聘用物業管理公司。此外，施政報告第48段載述，政府當局會透過立法為物業管理行業設立發牌制度，以確保該行業的服務質素。這些與樓宇管理事宜有關的建議，屬民政事務局的職權範圍，而民政事務局會在短期內諮詢公眾，並於2011年上半年內作出決定。

20. 王國興議員詢問政府當局有何措施，解決違例分間單位(即俗稱"劏房")及違例建築物(下稱"僭建物")的問題。他表示，多年來他一直促請政府當局設立僭建物資料庫，以便可更妥善定出採取執法行動的優先次序，而相關物業業主亦可獲得公平對待。鑒於針對僭建物採取嚴厲的執法行動是施政報告的主要措施之一，他詢問政府當局會否調撥資源，設立僭建物資料庫。

21. 李慧琼議員亦關注到"劏房"導致樓宇的負荷增加，即使政府當局曾表示所增加的重量不會構成安全問題。她認為包含"劏房"資料的僭建物資料庫，可令政府當局更瞭解有關問題的情況。她又詢問資料庫會否包括有關招牌的資料。

22. 發展局局長表示，針對"劏房"及相關問題的措施包括立法及採取執法行動。經過先前在事務委員會會議上與委員討論後，她明白委員支持當局把"劏房"工程納入規管範圍。因此，政府當局建議修訂《建築物(小型工程)規例》(第132章，附屬法例N)，規定把若干"劏房"工程列為小型工程，並只可由合資格人士及註冊承建商進行該等工程。此外，政府當局會展開大規模行動，處理僭建物及"劏房"的問題。由於要進入該等單位調查非常困難，當局建議賦權屋宇署申請法庭手令，進入私人處所進行調查、檢驗及修葺工程。

23. 發展局局長進一步表示，政府當局會透過下一份財政預算案申請增撥資源，以加強針對僭建物的執法行動。此外，當局會在短期內展開全面點算僭建物的工作，以便建立全港所有僭建物的紀錄。署理屋宇署署長補充，當局已委聘顧問公司全面調查本港所有樓宇的外牆僭建物。顧問公司會進行考察、拍攝照片及編製報告。該等紀錄會成為電

子資料庫的一部分，令現有紀錄更加全面，為當局日後採取執法行動提供支援。

24. 在違例招牌方面，發展局局長表示，政府當局計劃推行監管制度，並引入招牌檢核計劃，該計劃類似小型工程監管制度下針對冷氣機支架和晾衣架的計劃。若某招牌在指定期限內未獲合資格人士檢核，屋宇署便可把招牌移除。經檢核的招牌在過了一段時間後須重新檢核。

25. 至於委員就"劏房"導致樓宇負荷過重表達的關注，發展局局長表示，"劏房"可能會引致火警逃生通道阻塞。建築專業人士表示，一般而言，本港樓宇的負荷能力極高。

26. 李慧琼議員表示，滲水亦是令公眾感到困擾的問題。最近，她接獲多宗針對聯合辦事處(由食物環境衛生署及屋宇署成立，負責處理樓宇滲水的投訴的辦事處)的投訴，指該辦事處未能進入投訴人住所對上的單位，進行色水測試。她詢問政府當局將會採取甚麼措施解決滲水問題。

27. 發展局局長承認，滲水問題令人非常困擾，而且難以解決。然而，由於這類問題基本上屬於物業業主之間的爭議，若政府當局在這方面投放更多資源，或許並非是最具成本效益的做法，因為此舉代表可投放在其他更受公眾關注的範疇的資源會減少。她期望與委員討論如何更有效地處理物業業主之間就滲水問題引起的爭議。與此同時，政府當局已提出採取三方面的行動處理有關問題，即提升聯合辦事處的效率、實施調解機制以處理有關爭議，以及引入與新加坡的法例相若的法例，推定出現滲水的樓層對上的單位的業主有法律責任，從而令有關業主在當局調查期間予以合作。

《市區重建策略》檢討

28. 梁美芬議員歡迎政府當局採取政策措施，設立市區更新地區諮詢平台(下稱"諮詢平台")。她贊同在九龍城推行諮詢平台試驗計劃，因為該區樓宇破舊失修的問題嚴重。馬頭圍道45號J的樓宇倒塌

事件便是一例。雖然她基本上支持諮詢平台的擬議成員組合，但她關注由5億元的信託基金資助的諮詢平台的成本效益。她希望諮詢平台能夠蒐集區議會及其他相關地區代表的意見。

29. 發展局局長表示，在全港所有地區中，九龍城有最多破舊失修的樓宇，因此當局選擇在該區設立首個諮詢平台。諮詢平台的成員由發展局局長委任，其運作獨立於區議會及市建局。她相信諮詢平台會透過多種活動(包括進行研究、調查及公眾參與活動)發揮其職能，在地區層面加強市區更新的規劃工作。她強調，市區更新信託基金不僅會資助諮詢平台的運作和活動，亦會資助聘用社區服務隊的費用，以便向受市建局重建項目影響的人士提供協助。該基金亦會資助由市建局以外的機構提出的文物保育和地區活化措施。

30. 馮檢基議員認為，既然諮詢平台是一個地區諮詢平台，便應在區議會轄下運作。他認為不宜就個別政策範疇設立其他地區諮詢平台。

31. 發展局局長察悉馮議員的意見，並向委員保證會讓地區人士在諮詢平台表達意見。她曾與18個區議會的主席及副主席會面，他們對擬議安排並無強烈意見。

32. 馮議員認為，深水埗的重建成果較其他地區的重建成果更加令人接受。舊深水埗社區的大部分特色得以保留，而細小的老店亦能與新店鋪和諧共存。在重建過程中，沒有出現嚴重的衝突。他希望政府當局可考慮以深水埗的重建工作作為"模式"，以便同類項目仿效。

33. 發展局局長回應時建議，馮議員可考慮就作為"模式"的事宜提交文件，供政府當局考慮。她補充，房協及市建局花了很多工夫在深水埗進行重建工作。

34. 馮議員表示，在市區重建的過程中，租戶的需要不應被忽視。他詢問，市建局可否把其重建項目的住宅單位，租予受有關項目影響的租戶。此

外，他質疑當局為何揀選東九龍作為興建"樓換樓"安排下的住宅單位的地點。他認為，其他地區的居民不會願意遷往東九龍。

35. 發展局局長解釋，當局日後會以滾動方式在啟德以外的地點提供"樓換樓"安排下的住宅單位。舉例而言，當局可能會在土瓜灣某個重建項目為中九龍的居民提供第二批該類單位，而第三批單位的所在地可能會是西九龍，對象為附近地區的居民。本港各個社區在地理位置上甚為接近，因此受重建項目影響的居民在遷往另一區後，要維持原有的社區網絡並不困難。

36. 發展局局長進一步表示，根據法例，市建局須將重建後的物業放售。然而，政府當局會研究有關物業可否撥作其他用途。

37. 馮議員詢問，政府當局會否協助由公務員成立的建屋合作社於40多年前興建的物業的業主重建其樓宇，因為市建局及私人發展商對這些項目不感興趣。

38. 發展局局長指出，重建先前由公務員成立的建屋合作社興建的樓宇已有先例。一如新的《市區重建策略》所建議，市建局在日後擔當促進者的角色時，可向有關樓宇的業主提供協助，但條件是必須成功取得若干的業權份數。進行這類重建計劃的其中一個障礙，可能是需要就修訂土地契約取得批准。市建局可透過發展局要求相關政府部門澄清，這類樓宇藉與土地契約相關的安排進行重建的可行性。

為重新發展而強制售賣

39. 關於為重新發展而強制售賣物業，甘乃威議員詢問，當局會否採取措施，在樓宇收購狀況方面提高透明度，使受影響的業主能更清楚瞭解有關情況，例如規定有關發展商定期公布已就某樓宇取得的不可分割份數的資料。他認為，在收購狀況方面如具透明度(特別是提供相關數字)，可以減少爭議。

40. 發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，自《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》在本年4月生效以來，政府當局已聯同房協做了很多工作，並曾就地產代理參與為重新發展而收購舊樓單位的工作時的行為，與地產代理監管局進行討論。結果，地產代理監管局發出執業通告，就地產代理參與該等單位的收購工作時的行為及所須遵守的規則提供指引。地產代理須向物業業主提供與收購有關的準確資料，包括誰是準買家及已收購的業權所佔的百分比。

基建項目

41. 在敲定與港珠澳大橋相關的基建項目的詳細規劃後，當局便會就東涌的進一步發展建議展開可行性研究，就此，謝偉俊議員詢問，東涌的進一步發展計劃會否着重房屋建設。他關注到，若過分着重房屋發展，可能會破壞大嶼山發展為一個猶如新加坡聖淘沙那樣的旅遊度假島嶼的潛力。他表示，大嶼山是香港的後花園及旅遊市鎮，其擁有的珍貴旅遊資源應進一步開發。要在大嶼山達致顧及房屋和旅遊兩方面的平衡發展，實非易事。他希望知道發展局局長對此事的意見，以及有關的可行性研究的方向。

42. 發展局局長回應時表示，政府當局已採取平衡發展的模式規劃土地。就土地用途而言，沒有單一經濟目標應超越其他目標。政府當局會認真考慮開發東涌的旅遊資源。

43. 規劃署署長表示，如立法會批准撥款，政府當局會在2011年展開東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究，而發展重點會放在房屋方面。該項研究會包括進行環境影響評估，確保無論進行任何發展，均不會對環境造成負面影響。當局已研究開發旅遊資源一事，並在經修訂的大嶼山發展概念計劃納入有關建議，包括在東涌東部發展主題公園或大型康樂用途的長遠方案，以及善用大嶼山的天然、文化及文物資源，在大嶼山其他地方發展綠色／生態旅遊。

44. 在因應新界東北及洪水橋的發展而進行的兩項研究方面，張學明議員詢問該兩個新發展區內房屋土地所佔的比率為何，以及有關比率可否達到為市民提供更多中小型住宅單位的目的。他尤其想知道洪水橋新發展區的發展概念。在蓮塘／香園圍口岸計劃方面，他表示前期工作進展良好，而立法會亦已批出撥款進行收地工作。由於惠陽沿海公路及內地的蓮塘檢查站的建造工程已經完成，加上港珠澳大橋及廣深港高速鐵路香港段的工程已經展開，他擔心蓮塘／香園圍口岸計劃已被耽誤或擱置。他要求發展局局長提供關於進行此項計劃的時間表的資料。

45. 發展局局長確認，蓮塘／香園圍口岸計劃是一項重大的跨界基建工程，當局定必會推行該計劃。為受該計劃影響的竹園村居民興建重置區的工程亦已展開。

46. 規劃署署長表示，新界東北新發展區(古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺)規劃及工程研究的第二階段公眾諮詢工作已經結束。上述新發展區可容納約13萬人口。視乎進行進一步技術評估的結果，當局有空間增加發展密度和人口。有關研究預計於2011年完成。如撥款獲得批准，洪水橋新發展區的規劃及工程研究預定會在2011年8月展開，為期約30個月。除了房屋發展外，該項研究亦會探討興建辦公室及商業發展項目的可行性，以期在區內為該區居民提供就業機會。

47. 關於通往蓮塘的道路，發展局常任秘書長(工務)表示，當局現正就分階段建成有關道路進行可行性研究。有關的建造工程將於2013年展開，預定在2018年完成，以配合口岸的運作。

一般事宜

48. 李卓人議員詢問有關天水圍第112區及第115區土地用途的問題。當局在數年前於上述地點批出用地，藉以為區內居民提供經濟活動和就業機會。他表示居民感到失望的是，當局一直並無在該兩個地點提供任何經濟活動，令他們受惠。房協會

在其中一個地點興建長者住屋，以及為該等住屋的訪客而設的酒店。在第112區，房協則計劃興建健康中心、長者資源中心及職業訓練設施。該等設施均不會為區內居民帶來大量經濟活動和就業機會。他認為有關安排浪費了土地資源，並詢問政府當局可否收回有關土地，用以推行原來的計劃。不然的話，若房協可使用有關土地進行經濟活動而不是興建房屋，他可與房協商討可提供何種活動，例如經營"大笪地"或"大牌檔"。他希望知道房協可否安排進行與房屋發展無關的經濟活動。

49. 發展局局長澄清，李卓人議員提及的其中一個地點是供房協發展一個長者住屋項目，而當局已藉短期租約將另一個地點批予房協，在天水圍推廣經濟活動及創造就業機會。此項安排由政府當局與房協作出，並獲房協監事會通過。在藉短期租約批出的地點(第112區)，房協擬提供小商店零售鋪位和職業訓練設施，這些設施可為該地點帶來經濟活動和就業機會。在第112區的用途方面，政府當局曾邀請公眾提交意向書，並已就所接獲的建議書進行評審工作。然而，評審結果顯示有關建議並不可行。若要某幅土地適合進行經濟活動(例如經營"大牌檔")，便須在前期階段的建造工程投資大量金錢，興建排水和供水系統等設施。要提出一個在商業上可行的方案，實在並不容易。

50. 陳偉業議員申報利益，表明他是向政府當局提交業務建議書的5個團體之一的成員。他的建議是在第112區設立一個集飲食、美酒、寵物及娛樂元素於一身的中心，但政府當局最終決定不揀選任何建議書。他促請政府當局不要以單一招標方式委任在該地點從事經濟活動的經營者。他所屬的團體願意考慮與政府當局及房協所訂協議所載者相同的條件。

51. 陳鑑林議員提述"天匯"發展項目24個單位的交易事宜，以及就採用買賣協議第11(3)條及第16條所提出的不同意見，並詢問政府當局會否就在各種情況下(包括取消協議)須採用哪一條文表明立

場，以便買家、發展商及普羅市民對相關事宜有更深入的瞭解，避免因該等事宜引起的爭議重演。

52. 地政總署署長回應時表示，地政總署管理的預售樓花同意方案已運作多年，有關安排亦行之有效。房地產業界已大致採用預售樓花同意書所訂的標準買賣協議預售單位。地政總署已有相關的作業備考，而專業人士(特別是律師)亦熟悉標準文件和相關條文，因此要他們決定在不同情況下採用哪些條文，應該困難不大。

II 其他事項

53. 議事完畢，會議於下午6時43分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年11月22日