



民主黨立法會議員辦事處
Democratic Party Legislative Councillors' Office

CB(1)1018/11-12(01)

香港中區立法會道一號

立法會綜合大樓9樓910-919室

Room 910-919, 9/F, Legislative Council Complex,
1 Legislative Council Road, Central, Hong Kong

電話 Tel: 2537 2319

傳真 Fax: 2537 4874

香港中區立法會道一號立法會綜合大樓
香港特別行政區立法會
立法會發展事務委員會
委員會主席劉秀成議員

劉主席：

要求討論領匯違契擴建赤柱廣場事宜

早前有報導指領匯赤柱廣場翻新工程涉「未批先建」，見附件。

事件隨令政府部門關注外，亦令公眾質疑當屋宇署按《建築物條例》審批改建圖則後，申請人可根據獲同意的圖則改建，無視是否需要得到地政總署的審批，企圖以「先建後批」的方法，一方面可盡早出租物業賺錢，另一方面可製造既成事實，「迫使」地政總署同意批出多出的商業樓面面積。這做法是否慣常？

就此，本人要求 主席閣下考慮盡快安排會議討論有關事宜，邀請房屋署、屋宇署及地政總署官員，解答議員的疑問，包括以下的問題：

1. 赤柱廣場在分拆於領匯上市前及後，廣場的總樓面面積及其他分類面積，如商業總樓面面積、公用地方總面積、廣場內部總樓面面積、內部可供出租總面積及內部公用地方總面積。現時當局的跟進情況為何？
2. 屋宇署和房屋署的獨立審查組在接獲領匯的改建和加建申請後，有甚麼既定機制通知地政總署，以及有甚麼機制通知領匯，其申請是否需要獲地政總署的同意才可進行？
3. 在甚麼情況下領匯的改建申請會由屋宇署審批？以往有哪些例子是由屋宇署審批？
4. 領匯曾否有未獲地政總署同意修訂地契已展開改建工程的項目，若有，請列舉詳情及地政總署如何處理？
5. 過去，有否出現私人發展項目未獲地政總署同意修訂地契已展開改建工程的項目，若有，請列舉詳情及地政總署如何處理？
6. 面對私人發展項目出現違契改建時，地政總署有何方法解決，例如還原地契要求或迫於同意更改地契，過去的例子為何？
7. 當局有何方法預防這類「未批先建」的情況？

謝謝。順祝
工作愉快！

李永達

民主黨立法會議員李永達

2012年1月9日

附件：星島日報 2012年1月5日報導



地署促領匯解釋商場發水 赤柱廣場翻新工程「未批先建」

領匯赤柱廣場翻新工程涉「先建後批」，商業樓面「發水」逾萬呎。地政署昨日證實，領匯在未得到署方批准前已開展有關工程，署方昨日去信催促領匯盡快提交書面陳述及理據。有立法會議員認為，當局應要求領匯拆卸多建樓面，並研究按地契條款向領匯徵收罰款，以免開壞先例。記者：洪藹婷

本報去年底報道領匯斥資二億三千萬元翻新赤柱

廣場後，商業樓面神奇「發水」，將部分原本並非出租的樓面，轉化為可供出租的樓面，地政總署終就事件展開跟進。地政總署回覆時表示，去年九月從屋宇署有關圖則，已要求領匯提交文件及理據，確保該工程不超越地契條款中容許的商業樓面總面積上限，不過領匯在未得到署方批准前已開展有關工程。因此署方去信領匯要求於兩星期內會面，就該事件作出陳述，領匯會後承諾提交書面陳述及理據。署方昨再發信提醒領匯盡快提交有關文件，收到回覆後，署方會進一步考慮領匯的申請，包括諮詢法律意見。

領匯堅稱採房委會計法

領匯證實，已接獲地政總署通知，指關注赤柱廣場翻新後的商業總樓面面積計算，但堅稱採用房委會計算商業樓面面積的方法，會盡快以書面形式，向地政總署再作解釋。

領匯去年底回覆本報查詢時承認，優化工程提升內部樓面至約七千平方米，總樓面維持不變。但有消息指，地契規定赤柱廣場樓面上限約一萬零九百方米，翻新後商業樓面竟暴增兩成至約一萬三千方米，估計市值約六億元。

測量師：可收地作懲罰

測量師學會房屋政策小組主席潘永祥指事件

「特殊」，認為一旦證實領匯違地契增加樓面，地政總署有兩個解決方法，一可收回土地，要求領匯拆卸多出的兩成建築面積，還原地契中所規定的範圍，並由領匯支付有關建築費用；第二，領匯可補地價以更改地契，而以現行法例規定，署方有權向領匯收取高於市價雙倍的費用作處罰。

潘永祥坦言，不贊成領匯拆卸完工的建築，「拆了它不環保，且這樣東西(建築物)不是對公眾有害……況且拆了之後可以再起，對整件事無幫助」。他認為，補雙倍地價，一方面增加庫房收入，並起警惕作用。

不過，立法會議員黃國健則要求領匯拆卸多建樓面較適當，「用錢解決問題，會令其他地產商有樣學樣，先建後批，破壞規則，成為壞先例。」他建議政府研究是否可向領匯收取罰款，「如果補了地價或還原了就算數，沒甚麼成本，就沒有阻嚇作用」。