立法會
Legislative Council

立法會CB(1)1078/12-13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　　：　2013年2月26日(星期二)
時　間　　：　下午2時30分
地　點　　：　立法會綜合大樓會議室3

出席委員　：　劉皇發議員,大紫荊勳賢, GBS, JP (主席)
謝偉銓議員(副主席)
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
何秀蘭議員
陳克勤議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
梁美芬議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
毛孟靜議員
田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
范國威議員
陳志全議員

陳恒鑌議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
張超雄議員
蔣麗芸議員, JP

列席議員 ： 林大輝議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS
謝偉俊議員, JP
郭榮鏗議員

缺席委員 ： 梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP

出席公職人員 ：**議程第IV項**

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)2
李若愚先生

土木工程拓展署
港島及離島拓展處副處長
陳本標先生

土木工程拓展署
總工程師／離島
盧國中先生

議程第V項

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局副秘書長
(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

地政總署署長
甯漢豪女士, JP

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生, JP

地政總署
助理署長／法律事務／港島及荃灣
(法律諮詢及田土轉易處)
李筠慧女士

屋宇署署長
區載佳先生, JP

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

署理民政事務總署副署長(2)
郭偉勳先生, JP

民政事務總署總行政主任(4)
張美儀女士

稅務局副局長(執行事務)
黃權輝先生, JP

地產代理監管局執行總監
黃維豐先生

<u>議程第VI項</u>

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局
副秘書長(工務)1
雷潔玉女士, JP

發展局
文物保育專員
高慧君女士

康樂及文化事務署
執行秘書(古物古蹟)
明基全先生

列席秘書 ： 總議會秘書(1)6
鍾蕙玲女士

列席職員 ： 高級議會秘書(1)6
朱漢儒先生

議會秘書(1)6
彭惠健先生

議會事務助理(1)6
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)581/12-13號文件 —— 2013年1月7日會議的紀要)

2013年1月7日會議的紀要獲確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)477/12-13(01)號文件 —— 活在南丫於2013年1月22日就南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究提交的意見書)

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)580/12-13(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)580/12-13(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在編定於2013年3月26日(星期二)下午2時30分舉行的下次例會上討論政府當局建議的有關"東江水水質和水務署的水質監控"的議項。

(*會後補註*：委員在會議席上商定，由於時間所限，原定在是次會議上討論的議程第VI項(即"安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 —— 最終建議發展大綱圖")，將押後至2013年3月26日的下次例會上討論。另外，鑒於在2013年3月2日於北角英皇道480號發生的升降機急墜意外引致7人受傷，下次例會的議程已加入有關"升降機及自動梯安全的規管及相關事宜"的議項。秘書處已在2013年3月1及5日分別透過立法會CB(1)646/12-13及CB(1)666/12-13號文件告知委員有關上述安排。)

IV 工務計劃項目第7414RO號 —— 梅窩改善工程

(立法會CB(1)580/12-13(06)號文件 —— 政府當局就工務計劃項目第7414RO號 —— 梅窩改善工程提交的文件)

4. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2表示，在是次會議上提交的建議是關於提升工務計劃項目第414RO號的一部分為甲級，用以在梅窩建造一條分隔行人通道及單車徑、一條行人橋、一個市鎮廣場及附屬的改善工程。按付款當日價格計算，

估計該工程計劃所需費用為1億9,310萬元。土木工程拓展署總工程師／離島以電腦投影片向委員簡介有關建議的詳情。如獲事務委員會支持，政府當局會在2013年3月及5月分別提請工務小組委員會通過此項工程計劃及財務委員會批准有關的撥款。

(*會後補註*：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)641/12-13(01)號文件)已於2013年2月27日以電子郵件方式送交委員。)

5. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就課題發言前，應披露與現正討論的課題有關的直接或間接金錢利益的性質。根據立法會《議事規則》第84條，除根據第84條所訂的若干情況外，委員不得就其有直接金錢利益的任何議題表決。

梅窩的進一步發展

6. 郭家麒議員支持當局盡早落實有關的建議。他表示，自當局於2004年首次提出《大嶼山發展概念計劃》以來，梅窩居民對開展有關的改善工程已等待多時。他提到政府當局最近建議在梅窩興建居者有其屋計劃單位，並問及現時的建議是否已計及日後新遷入的人口，以及因而需額外增加的社區設施。他又詢問，梅窩渡輪碼頭是居民和遊客的主要交通交匯處，為何有關建議未有涵蓋任何改善及擴建該碼頭的計劃。

7. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2表示，現時的建議與可能會在梅窩進行的新公共房屋發展項目無關。他察悉郭議員關注的事項，並會要求有關部門就梅窩的社區設施作出跟進。至於梅窩渡輪碼頭，土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表示，工務計劃項目第414RO號的第二期工程會包括優化該碼頭毗鄰的廣場及在南面海旁興建海濱長廊。由於部分現有設施需重置，以便該碼頭進行改善工程，政府當局現正就第二期工程的建議徵詢當區居民及團體(包括離島區議會及梅窩鄉事委員會)的意見。郭議員問及第二期工程的時間表。

土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長回應時表示，視乎當地社區的意見而定，政府當局會致力提前開展有關工程的時間表。

8. 胡志偉議員詢問，第二期工程是否包括任何在梅窩渡輪碼頭上蓋進行的物業發展計劃，以產生非船費收益，用以補貼渡輪服務。土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表示，儘管工務計劃項目第414RO號沒有包括此類發展計劃，但政府當局現正考慮的一項建議是在中環碼頭加建1層半樓層，讓渡輪服務營運商轉租予零售商戶，以增加非船費收入。

9. 陳恒鑌議員建議政府當局可於梅窩發展民宿，以吸引更多訪客。發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2表示，梅窩及南大嶼山已有一些類似民宿的度假屋供訪客短期住宿。他答允向有關的政策局／部門轉達陳議員的建議。

單車徑

10. 鑒於梅窩熟食市場至銀河之間的擬建沿海單車徑路程偏短，郭家麒議員詢問當局可否把該單車徑延伸至銀鑛灣。土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長解釋，按目前的建議在梅窩熟食市場至銀河之間興建的單車徑，旨在盡快處理有關騎單車人士與駕車人士共用銀鑛灣路此項安排的安全關注事宜。工務計劃項目第414RO號的餘下工程包括在梅窩設置／改善單車徑網絡等多個項目。然而，設置單車徑網絡的工程會涉及收地。

11. 蔣麗芸議員察悉，擬建單車徑的闊度為3.5米，但雙程單車徑的標準闊度應為4米。她詢問當局可否擴闊擬建的單車徑，以方便騎單車人士。土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長回應時表示，3.5米是雙程單車徑的闊度下限。由於擬建單車徑會設於沿海的懸掛式平台上，當局考慮工地的限制及結構安全後，認為3.5米屬合適的闊度。他補充，當局已就該單車徑的闊度諮詢運輸署。

12. 胡志偉議員指出，部分騎單車人士會利用嶼南道來往貝澳及南大嶼山的其他地方。他詢問，在第二期工程下有否任何將單車徑由梅窩延伸至貝澳的計劃。他又問及政府當局長遠會否在大嶼山建設一個全面的單車徑網絡，以方便公眾欣賞大嶼山的景色，同時又可推廣綠色旅遊。

13. 陳恒鑌議員歡迎政府當局在工務計劃項目第414RO號下提出的建議。他認為，該建議反映當局積極回應離島區議會及梅窩鄉事委員會就發展梅窩為怡情歷史鄉鎮所提出的建議。鑒於有意見認為現行建議的涵蓋範圍頗為有限，他促請政府當局為梅窩日後的進一步發展投放更多資源。他表示，隨着道路網絡擴展，大嶼山與香港其他地區之間的聯繫改善，而前往梅窩又以乘渡輪的方式較為方便，梅窩的訪客數目持續下降。如發展一個全面的單車徑網絡連接梅窩與該島嶼的其他地方，便可吸引更多遊客到訪梅窩和在大嶼山推廣綠色旅遊。陳議員指出，單車架短缺是所有離島普遍存在的問題。他問及透過進行第一期工程設置的單車架數目會否足夠，以及是否有進一步擴充的空間。

14. 土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表示，當地社區曾要求政府當局加快進行不涉及收地及重置現有設施的改善工程。該等工程已納入第一期工程內。當局會在第一期工程中興建分隔行人通道／單車徑，以方便騎單車人士(包括當區居民)來往梅窩渡輪碼頭和新建的市鎮廣場，以及鄉村和部分景點。在第一期工程完成後，舊墟會活化，對遊客將更具吸引力。第二期工程的規劃會在諮詢當地社區的工作完成及相關問題解決後盡快展開。政府當局會考慮委員的建議，把單車徑網絡由梅窩擴展至大嶼山的其他地方。至於設置單車架，他表示，根據現時的建議，當局會設置若干數目的單車架。政府當局會密切監察有關的需求，以在有需要時採取跟進行動。

梅窩的旅遊業

15. 田北俊議員詢問，在梅窩進行的改善工程是否旨在吸引更多遊客；若然，梅窩的遊客數目增

加會否對當區居民造成不便，以及影響他們的日常生活。雖然香港旅遊發展局可在基礎設施改善後協助向遊客推廣梅窩，但當局必須在發展旅遊業與尊重當區居民的意見之間取得平衡。土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長回應時表示，此項工程計劃的目的是改善梅窩的基礎設施，以方便居民和本地及海外遊客。當局會在擬建的市鎮廣場展示有關梅窩歷史及本土特色的資訊，並以遊客為目標對象。發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2補充，根據2007年的經修訂《大嶼山發展概念計劃》，發展項目會集中在北大嶼山。大嶼山的其餘部分應保留作自然保育、綠色旅遊及康樂設施的用途。在把梅窩定位為旅遊景點方面，他會向商務及經濟發展局轉達田議員的意見。

向工務小組委員會提交建議

16. 主席總結此議項的討論時表示，委員支持政府當局請求工務小組委員會通過把工務計劃項目第414RO號的一部分提升為甲級的建議。

V 與近日一名發展商出售酒店房間的個案相關的政策

(立法會CB(1)580/12-13(03)號文件	——政府當局提交的文件
立法會CB(1)580/12-13(04)號文件	——田北辰議員於2013年2月19日發出的函件
立法會CB(1)580/12-13(05)號文件	——陳家洛議員於2013年2月19日發出的函件
立法會CB(1)596/12-13(01)號文件	——陳家洛議員於2013年2月20日發出的函件
立法會CB(1)596/12-13(02)號文件	——涂謹申議員於2013年2月21日發出的函件
立法會CB(1)596/12-13(03)號文件	——政府當局及消費者委員會在2013年2月19至

21日就近日一名發展商出售酒店房間的個案發出的新聞公報)

17. 發展局局長向委員簡介有關在香港發展及經營酒店的監管制度，以及有關當局就葵涌雍澄軒的發展商(下稱"酒店發展商")出售酒店房間單位一事所採取的跟進行動。有關的詳情載於政府當局的文件(立法會CB(1)580/12-13(03)號文件)。他特別提述下列各重點：

(a) 在政府當局得悉一名發展商在2013年2月18日宣布出售雍澄軒個別酒店房間單位後，政府當局一直收集有關該個案和相關規管關注事宜的資料。

(b) 政府當局在2013年2月19日告知市民，規限雍澄軒所在地段的契約於2003年7月前簽立，該契約並不禁止承批人出售個別單位。然而，該等單位若非作酒店用途，則會違反相關的契約條件。如違反契約的情況屬實，地政總署會採取適當行動執行契約條款，有關的行動包括但不限於收回該物業。

(c) 有關該銷售個案的相關文件和法律責任複雜。政府當局透過在2013年2月19日發出新聞公報，提醒市民考慮是否購買該等單位時務須小心謹慎，留意有關城市規劃、契約條件、核准建築圖則及旅館牌照等相關資料；並須瞭解相關的規定和法定要求，包括用途方面的限制及買家的權利和義務。行政長官和若干政策局局長曾在不同場合提醒市民，發展商出售的酒店房間只獲准作酒店用途，該等房間並非住宅單位。

(d) 本港的酒店發展項目受《城市規劃條例》(第131章)、《建築物條例》(第123章)及酒店所處用地的土地契約規管。此外，在本

港經營酒店受《旅館業條例》(第349章)所訂的發牌制度規管。

(e) 初步檢討顯示，在2003年7月以前批出的契約及契約修訂大部分並不包括禁止出售個別單位的限制。然而，自2003年7月起，地政總署已要求在准予發展酒店的契約修訂及批地條款中就酒店發展項目施加轉讓限制(除非有關酒店是以整個項目的方式轉讓)。

(f) 即使土地契約並不載有轉讓限制，卻可能訂有條文規定承批人須獲地政總署批准公共契約(下稱"公契")，才可出售該地段或當中任何部分。此規定適用於雍澄軒的發展商。儘管出售個別單位並非契約所不准予，有關問題在於發展商有否清楚告知單位買家有關使用該等單位的限制，以及該等單位出售後會否符合樓面總面積規定等契約條款及其他相關法定要求。

(g) 在雍澄軒的個案中，有關的土地契約規定，指定或擬作酒店用途的建築物的樓面總面積不得少於21 190平方米。在出售個別單位後，如不符合最低樓面總面積的規定，即會違反有關契約。地政總署會就執行契約條款採取的行動可包括但不限於收回有關物業。

(h) 根據《旅館業條例》，擬作旅館用途的處所如不符合有關的樓宇及防火安全規定，當局不會批給旅館牌照。有關旅館的經營、開設及管理須繼續符合牌照及法例所訂明的要求。若發現任何違規的情況，政府當局可採取執法行動。任何把旅館建築物由旅館改作其他用途的做法不但可能違反有關契約的條文，亦可能違反《建築物條例》。建築事務監督可採取執法行動，根據相關法例提出檢控。

18. 地政總署署長表示，就雍澄軒的土地契約條款而言，承批人無須就出售酒店房間單位取得地政總署的批准。根據近日的傳媒報道，有評論指買家可把發展商出售的酒店房間單位作私人住宅用途。政府當局關注該等評論，因此澄清該等單位按土地契約只應作酒店用途。她又表示，政府當局正研究該酒店發展商推出此銷售項目的意圖及銷售計劃，以確定該等單位是否確實作為酒店房間推售，以及會繼續作酒店用途。當局會在該酒店進行巡查和抽查。

19. 屋宇署署長表示，《建築物條例》下的《建築物(規劃)規例》第23A條訂明，旅館發展項目可被當作非住用項目而獲准有較高地積比率及上蓋面積。此外，配合旅館運作的若干必要面積及設施，亦可不計入樓面總面積內。對於已獲批予寬免的旅館，其建築物的全部或部分用途一旦改作任何非旅館用途，均會違反《建築物(規劃)規例》。當局採取執法行動時可提出檢控，或根據《建築物(規劃)規例》發出命令以終止其現行用途。如當局已就有關的旅館發出佔用許可證，但未有發出旅館牌照或為其牌照續期，根據《建築物(規劃)規例》，會被當作更改用途。

20. 署理民政事務總署副署長(2)表示，根據《旅館業條例》，關於在任何處所提供收費住宿，假如其租出期少於連續28天，必須領有牌照方可經營。如處所內所有住宿的提供基準均為每次最少出租連續28天，則不受《旅館業條例》規限。所有持牌旅館均須符合多項規定，包括《建築物條例》及《消防條例》(第95章)所訂的樓宇及防火安全規定。如持牌人被裁定干犯《旅館業條例》所訂罪行，或未有遵守牌照所訂的條件，旅館業監督可透過行使《旅館業條例》所賦權力，撤銷或暫時吊銷有關牌照，或拒絕為該等牌照續期。

21. 稅務局副局長(執行事務)表示，任何人在香港經營酒店業務，均須課繳利得稅。酒店擁有人出售酒店業務或酒店房間單位時，所得利潤如不屬售賣資本資產所得，須就該等利潤課繳利得稅。此外，買賣酒店房間單位亦須繳納印花稅。根據現行

《印花稅條例》(第117章)，就非住宅物業須予以徵收從價印花稅的文書為售賣轉易契，而住宅物業的相關文書則同時包括買賣協議及售賣轉易契。財政司司長最近於2013年2月22日宣布，待有關法例通過後，由2013年2月23日起，當局會提前徵收非住宅物業交易的印花稅，由在訂立售賣轉易契時徵收，改為在簽訂買賣協議時徵收。額外印花稅及買家印花稅仍會適用於住宅單位，但不適用於非住宅物業。

22. 地產代理監管局執行總監表示，繼雍澄軒的酒店房間單位發售後，地產代理監管局已向3萬多名持牌人發出電郵，以及巡查有關酒店項目的銷售處以瞭解相關地產代理的銷售手法。鑒於所涉及的銷售條款複雜，地產代理監管局已提醒持牌人，絕不可在銷售物業的過程中發出任何不準確或具誤導性的資訊。他們應提醒客戶注意相關風險，並建議客戶在購買前徵詢法律意見。該局亦提醒持牌人，無論有關物業是否以"摸售"的方式出售，他們均須採取同樣的做法。他又表示，地產代理監管局至今並無接獲任何有關出售雍澄軒酒店房間單位的投訴，但日後如接獲有關投訴，地產代理監管局會展開調查。他向委員保證，地產代理監管局會一直留意此個案的發展。如有需要，會向業界發出實務通告。

23. 發展局局長強調，政府當局現正就雍澄軒的個案進行調查。如有需要，當局會徵詢法律意見。政府當局會根據至今所收集的資料在會議席上回答委員提出的問題，日後會在適當時告知委員有關此個案的任何重要發展。

就酒店發展項目的轉讓作出管制

24. 田北俊議員察悉，關於雍澄軒的個案，地政總署曾於2011年批准把該酒店分拆成酒店房間單位的分契。他詢問，當局作出有關批准的理據為何。地政總署署長答稱，雖然地政總署已在2003年7月發出內部指示，要求對准予發展酒店的契約修訂及批出的土地施加酒店發展轉讓限制，大部分在2003年7月前簽立的契約並不載有此限制。在雍澄

軒的個案中，規限有關地段(葵涌市地段第467號)的契約於2002年簽立，當中並無就轉讓該地段的部分作出限制。因此，如契約沒有問題，地政總署須遵守契約及批准分契。地政總署在2006年批准葵涌市地段第467號餘段的公契。有關公契就葵涌市地段第467號餘段的發展項目分配不分割份數。該等發展項目包括附服務設施住宅、零售、酒店、停車場及公用地方。地政總署在2011年批准有關把酒店分拆成酒店房間單位的分契。有關公契就發展項目的管理事宜作出規定，並列明發展項目業主的權利和義務。地政總署署長強調，在批核有關分契時，地政總署已施加一項條件，規定承批人須在銷售文件中告知準買家有關的酒店房間單位必須作酒店用途。

25. 陳家洛議員詢問，當局沒有在2003年7月前批出的土地契約施加有關轉讓的限制，是基於甚麼政策考慮。地政總署署長回應時解釋，為了讓承批人可靈活發展其地段，政府當局通常不會就轉讓施加限制。至於陳議員質疑，直至2003年7月前當局仍未有施加此限制，是否反映規管機制上曾出現漏洞，地政總署署長不同意有關的指稱。她表示，由於旅遊業不斷發展，當局需不時更新相關規例。她指出，政府當局在2003年留意到，向城市規劃委員會提出把土地用途改作酒店用途的申請及酒店發展項目的房間採取類似住宅單位設計的個案增加。鑒於上述新趨勢，並為遏止可能濫用的情況，地政總署在2003年採取主動，就契約修訂及批地施加酒店發展轉讓限制。

26. 蔣麗芸議員及麥美娟議員詢問，酒店發展商在出售有關地段的不分割份數後，須否繳付額外的地價。地政總署署長答稱，地價是參考該等規限有關地段的契約條件評估，當中訂明的事項包括用途方面的限制及指定作酒店用途的最低樓面總面積。由於契約並無訂定轉讓限制，該酒店最終有否分拆為酒店房間單位出售，並非偏離契約條件的新因素。鑒於酒店發展商沒有把該地段發展為有別於契約所准許的用途，故不存在繳付額外地價的問題。

酒店用途及住宅用途的區分

27. 田北辰議員詢問，在何種情況下酒店房間的使用會被視作住宅用途。他詢問，酒店房間的業主可否把房間租予業主本人或其子女而不違反法律的相關規定及土地契約條件。地政總署署長回應時予以否定的答覆。她解釋，根據《旅館業條例》，如某酒店房間單位專供某人佔用，不能租予任何似是有能力並願意為所提供的服務及設施繳付合理款項的人士，該房間則不再是"旅館"。關於執行土地契約條件，地政總署須決定的一項重要事宜就是有關情況是否未有符合相關契約的條款(例如就酒店用途指定的最低樓面總面積)。

28. 田北辰議員問及政府當局會否就識別住宅和酒店用途制訂一套清晰的準則。地政總署署長回應時表示，從契約執行的角度而言，政府當局要就兩者作出區分並無實際困難。她補充，儘管土地契約並無明確界定何謂"酒店用途"，政府當局考慮一個酒店房間實質上是否作酒店用途時會計及所有環境證據，並會參考相關法例、普通法的先例和慣例，以及按常識所作的理解。她向委員保證，地政總署會就任何違反契約的情況採取嚴厲的執法行動。如有需要，不會排除把某些個案交由法院審理。如有足夠理據就違反契約條件的情況進行調查，有關的調查不會限於文件的查核，亦會包括實地巡查每個有關處所。

29. 關於雍澄軒的銷售說明書及平面圖，陳克勤議員表示，此發展項目的酒店房間設計與其他一般酒店房間的設計甚為不同，因為每個房間均包括一個廚房、兩個客廳及兩個睡房。陳議員質疑政府當局起初有何理據批准雍澄軒的建築圖則。

30. 屋宇署署長答稱，根據《建築物(規劃)規例》第23A條所訂，在決定會否接納一個擬議發展項目為酒店發展項目時，政府當局會考慮建築事務監督發出的作業備考所載的若干準則。該等準則包括：有關地盤是否適合作酒店發展用途；有否提供作酒店用途所需的基本設施；有否配備中央空氣調節系

統和中央熱水供應系統；以及該建築物會否根據《旅館業條例》以持牌旅館形式經營。如擬議發展項目符合有關的準則，可獲批予寬免。有關寬免的形式主要是容許發展商按非住用項目地積比率及上蓋面積建造該項目，以及根據《建築物條例》第42條豁免某些酒店面積計入樓面總面積內。陳恒鑌議員問及雍澄軒是否設有中央空氣調節系統。屋宇署署長回應時表示雍澄軒設有該系統，並表示屋宇署在發出該建築物的佔用許可證前所進行的巡查中，確定該建築物已裝設有關系統。

執行土地契約條件

31. 陳鑑林議員認為，當局有必要制訂清晰的指引，讓執法人員可決定一個處所是用作酒店還是住宅用途。他詢問，有關政府部門會否抽查雍澄軒及其他類似發展項目的酒店房間，以確保沒有違反契約或牌照條件的情況。

32. 地政總署署長表示，就執行土地契約條件而言，地政總署會進行實地巡查，並就似乎可能是違反契約的情況作出查究。署理民政事務總署副署長(2)表示，牌照事務處不時巡查酒店，以確保該等處所是遵照《旅館業條例》、牌照條件及有關結構和防火安全的規定經營。此外，《旅館業條例》訂明，任何獲旅館業監督書面授權的公職人員可無須令狀而在任何合理時間進入及視察任何旅館，並要求任何參與經營／管理旅館的人出示關於經營／管理旅館的簿冊、文件或其他物品。牌照事務處處理有關續牌的申請時，會實地視察旅館，並只會在旅館符合《旅館業條例》所訂的所有發牌規定時才會為旅館牌照續期。

33. 陳家洛議員詢問，如雍澄軒酒店房間單位其中一名業主被發現使用房間作非酒店用途，政府當局會採取甚麼行動。地政總署署長表示，如其中一個酒店房間並非作酒店用途，以致未有符合土地契約有關酒店最低樓面總面積的規定，當局可就違反契約的情況採取執法行動。葉國謙議員詢問，當局實際上會採取甚麼執法行動。地政總署署長答稱，有關的行動可包括將警告信於土地註冊處註冊，藉以把有關物業釘

契，以及收回該物業或甚至是整個地段，視乎涉嫌違規的事實和情況而定。在決定檢控哪方及採取甚麼行動時，政府當局會以合理的方式行事，並會徵詢法律意見。

34. 涂謹申議員認為，政府當局應嚴格地執行法例和土地契約條件，但有關行動不應超出法律所訂。他詢問，政府當局在下述情況會採取甚麼行動：(a)一個酒店房間的業主指示酒店營運人就其房間收取不合理地高昂的租金(例如每晚1萬元)；(b)業主透過酒店營運人預訂房間，透過支付高昂的租金佔用該房間，但其後會獲發還有關的租金；及(c)業主批准酒店營運人可不時授權的任何人進入有關的房間，並且沒有改動該房間任何內部設計和陳設。地政總署署長回應時表示，在判別一個酒店房間是否作酒店用途時，政府當局會按相關的事實和情況考慮每宗個案。關於涂謹申議員引述的情況，她表示，政府當局須考慮的部分因素包括有關的業主有否把該房間的租金訂於一個合理的水平，以及除業主外，任何其他人士會否獲准預訂該房間住宿。

35. 葉國謙議員強調，政府當局須嚴厲執法及保障消費者的權益。他提到近日參觀馬鞍山一個提供租住房間的發展項目，每個房間的月租為13,000元，但住客不得改動房間的任何內部設計和陳設。他詢問，以這種方式使用該等房間有否違反土地契約。地政總署署長答稱，在判別同一人長期佔用一個房間會否違反相關土地契約時，政府當局會考慮多項因素，例如該用地的核准土地用途是否只限於酒店用途。若只限於酒店用途，有關契約有否就指定作酒店用途的最低樓面總面積作出任何規定。當局亦會考慮同一人可佔用一個房間多久等其他因素。

36. 石禮謙議員認為，政府當局只應根據土地契約及法律採取任何執法行動。對於有意見指現行法例並無界定"旅館"一詞的定義，他不表贊同。他指出，除了《旅館業條例》下的定義外，《城市規劃條例》亦有界定"旅館"一詞。地政總署署長回應時澄清，當她表示"旅館"一詞在契約下並無明確定義時，她是從執行土地契約條件的角度作出有關評

論。她向委員保證，在執行土地契約時，政府當局會參考普通法的慣例及其他相關法例(例如《城市規劃條例》及《旅館業條例》)。

雍澄軒的旅館牌照

37. 郭榮鏗議員詢問，如現時的旅館牌照持牌人退出，不再經營有關酒店，亦不再持有上述牌照，雍澄軒的酒店房間單位可否繼續作酒店用途。如酒店營運人及個別房間的業主並不持有旅館牌照，把有關房間用作酒店或住宅用途會否違法。

38. 署理民政事務總署副署長(2)答稱，根據《旅館業條例》，酒店須按牌照或豁免證明書經營。否則，經營酒店即屬違法。然而，如有關處所內所有住宿的提供基準均為就每次出租而言，最短租出期間為連續28天，而如該次出租因任何理由縮短至少於連續28天，將不會免收、退還或減收費用，則不受《旅館業條例》規限，因而亦可獲豁免，無須申請旅館牌照。地政總署署長補充，關於沒有有效旅館牌照而使用旅館建築物會否違反規限相關地段的契約，政府當局在判別某處所是否作酒店用途時，會考慮是否有任何違反相關契約條件的情況(例如指定作酒店用途的最低樓面總面積)。她強調，即使有關的酒店獲批出旅館牌照，如任何酒店房間實際上是作非酒店用途，酒店所在地段的承批人會違反相關契約。

39. 事務委員會察悉，雍澄軒的旅館牌照將於2018年屆滿。陳克勤議員及田北辰議員詢問，如有關牌照屆滿時不獲續期，會對該等酒店房間單位的業主造成甚麼影響。屋宇署署長重申，如酒店並沒有按《旅館業條例》獲簽發或續發旅館牌照，根據《建築物(規劃)規例》第23A(5)條，會被當作更改用途。就已獲批予寬免的酒店而言，該建築物的全部或部分用途一旦被改作任何非旅館用途，即屬違反《建築物(規劃)規例》第23A(4)及(6)條。

40. 郭榮鏗議員指出，根據雍澄軒售樓說明書提述的酒店營運協議擬稿的第4(e)條，有關的酒店營運人對有關單位業主申請、取得、續領及持有旅

館牌照並不負上任何責任。他關注到，若不持有旅館牌照，單位業主如何能繼續把其單位作為酒店房間營運。地政總署署長答稱，雖然政府當局不宜詮釋上述協議的內容，當局察悉，有關酒店房間單位的業主可自行成立一個業主委員會以取得旅館牌照。郭議員認為，要求單位業主自行組成一個業主委員會以取得旅館牌照並不切實可行。

41. 陳恒鑌議員詢問，若該等酒店房間單位的業主不能自行成立一個業主委員會，有哪些可採取的補救方法。地政總署署長回應時表示，一般而言，單位業主應根據相關的公契和分契解決有關酒店管理的事宜。政府當局可應業主的要求，在詮釋該等文書的內容方面向業主提供協助。然而，酒店營運協議擬稿是單位業主與酒店營運人之間的私人合約，政府當局不宜就當中的條款和條件提供意見。

雍澄軒酒店房間單位業主的稅務責任

42. 葉劉淑儀議員要求當局澄清雍澄軒酒店房間單位業主就購買該等單位須承擔的稅務責任。稅務局副局長(執行事務)表示，當局首先有必要判別該等單位是否住宅物業。根據《印花稅條例》第29A(1)條，當局會按政府租契、佔用許可證、公契等若干文書判別一個物業的批准用途屬住宅用途抑或非住宅用途。根據有關的佔用許可證，雍澄軒的酒店房間單位並非住宅物業。因此，不論該等單位的買家是否非香港永久性居民，他們均無需繳付買家印花稅。此外，買賣該等單位亦須繳付從價印花稅，但無須繳付額外印花稅。然而，財政司司長於2013年2月22日宣布，政府當局會修訂《印花稅條例》，以調整從價印花稅的稅率，以及提前就非住宅物業交易徵收有關印花稅的時間，由現時在訂立售賣轉易契時徵收，改為在簽訂買賣協議時徵收。在相關法例獲制定後，業主須按新的稅率就任何在2013年2月23日或之後購買的非住宅物業繳付稅款。他又表示，業主出售其酒店房間單位時，如非售賣資本資產，他們須就銷售所得的利潤課繳利得稅。若物業是以"摸售"的方式出售，當局會就有關

的銷售收取利得稅。葉劉淑儀議員進一步問及轉銷該等酒店房間的限制。發展局局長回應時表示，有關的契約並無訂定此方面的限制。然而，有關的酒店房間單位轉售後仍只會獲准作酒店用途。

在二手市場出售酒店房間單位

43. 郭榮鏗議員表示，由於有關的業主須遵守酒店營運協議擬稿所訂明的一套要求，他們在二手市場出售雍澄軒酒店房間單位時受到頗大限制。他懷疑有關的業主購買該等單位時是否知悉該等規定。發展局局長重申，土地契約條件並沒有禁止業主出售或轉售雍澄軒的酒店房間單位。然而，擬購買或出售該等單位的市民應自行徵詢法律意見，以在作出決定前徹底瞭解相關銷售及購買條件及相關法定要求。

向準買家發出警告

44. 副主席認為，儘管政府當局已警告市民有關購買酒店房間單位的風險，鑒於在政府當局提醒市民前，已不乏購入該等單位的消費者，政府當局其實應在較早的時間向市民發出有關警告。

45. 梁家傑議員及毛孟靜議員認為，隨着過往事態的發展，包括地政總署於2003年7月發出內部指引以遏止酒店發展項目可能會被濫用，以及在2011年就有關把雍澄軒分拆為酒店房間單位批准分契後，政府當局理應感到有需要適時提醒市民在考慮購買酒店房間時須格外小心謹慎。毛孟靜議員指出，政府當局是到了2013年2月才發出有關警告。她質疑，有關的延誤是否反映政府當局失職。對於政府當局至今除提醒買家自行徵詢法律意見外，不能向市民澄清出售雍澄軒酒店房間的個案有否任何違反相關規定及要求的地方，梁家傑議員表示不滿。

46. 發展局局長回應時強調，政府當局有責任提醒市民留意有關購買酒店房間單位的風險，以及考慮是否購買該等單位時務必小心謹慎。因此，當局在酒店發展商公布出售酒店房間時已多次發出

警告。政府當局已提醒市民，發展商出售的酒店房間單位只獲准作酒店用途，該等房間非住宅單位，並受旅館牌照規管。他不同意指政府當局失職的說法。他又重申，就雍澄軒的個案而言，有關的契約沒有禁止出售該地段的不分割份數，但承批人須獲地政總署批准公契，才可出售該地段的不分割份數。就契約管制的制度而言，問題不在於出售酒店房間單位，而是承批人有否在銷售文件中告知準買家有關的單位必須作酒店用途，以及單位出售後實質上須作酒店用途。

47. 地政總署署長補充，根據近日的傳媒報道，有評論指買家可把發展商出售的酒店房間單位作私人住宅用途。政府當局認為有必要提醒市民，有關的單位只獲准作酒店用途，因而透過新聞公報發出有關的警告。她表示，根據就該酒店發展商所提供的資料進行的初步審視，部分文件述明該等單位只應作酒店用途。單位的業主應根據酒店營運協議擬稿委任酒店營運人把有關的單位作為酒店的一部分管理及營運。因此，準買家購買該等單位時應已清楚瞭解本身的用意。如他們已委任酒店營運人把其單位作為一般酒店房間管理及營運，他們不應擔心本身會違反土地契約訂明的相關規定。

48. 石禮謙議員認為不宜假設雍澄軒酒店房間單位的買家一定是被誤導及購買時一定是不知悉有關其單位業權和管理的相關風險。鑒於出售該等單位並不違反法例，而地政總署亦已批准把雍澄軒分拆為酒店房間單位的分契，他認為政府當局沒有必要向市民發出警告，否則可能會引起恐慌。石議員強調，當局須遵守土地契約條件及按照《基本法》第六條的規定保護私有財產權。

地產代理的銷售行為

49. 陳鑑林議員表示，在會議上提交的雍澄軒售樓說明書清楚述明，有關的酒店房間單位只應作酒店用途，而非作住宅用途。然而，他關注到，有關的地產代理有否就單位的用途限制向準買家提供準確和全面的資料。地產代理監管局執行總監回應時表示，根據《地產代理條例》(第511章)，地產

代理監管局負責規管地產代理行業的執業手法。該局一直十分重視地產代理的專業水準和操守。如地產代理監管局就出售雍澄軒酒店房間單位接獲任何有關地產代理操守的投訴，該局會小心評估收集所得的資料，以進行正式調查。如任何違反《地產代理條例》的規定或條文的情況屬實，地產代理監管局會對相關的地產代理作出紀律處分。

保障買家利益的行動

50. 副主席察悉，雍澄軒酒店房間單位的買家將須遵從若干複雜的規定，包括單位須只作酒店用途及須與酒店營運人簽訂酒店營運協議。他關注到，買家可能並不完全瞭解這些限制。為更有效保障消費者，亦為旅遊業着想，他建議政府當局應考慮就有關出售個別酒店房間的規管事宜進行檢討。蔣麗芸議員對謝議員關注的事宜亦有同感。她促請政府當局與該酒店發展商聯絡，以協助買家符合有關的規定或解決有關購入該等房間所產生的任何問題。

51. 發展局局長察悉委員的意見。他表示，據傳媒報道，有些買家購買酒店房間是作投資用途，亦知悉相關的風險。他相信，大部分買家評估他們期望的投資所得、可能取得的回報和他們可承受的風險後，才特意作出購買該等單位的決定。

52. 陳健波議員認為，政府當局應提醒有關單位的業主，倘若其中一個單位業主將其房間作非酒店用途可能帶來的後果。他亦問及政府當局是否有任何計劃收緊對出售酒店房間單位的現行規管，以加強對投資者的保障，同時避免類似雷曼兄弟迷你債券的事件再度發生。發展局局長表示，政府當局正研究所收集的資料，並會考慮就此個案尋求法律意見。他承諾，如日後就相關規管進行的檢討有任何重大發展，政府當局會告知委員有關最新的情況。

53. 馮檢基議員表示，一些資料顯示，有超過80間酒店的房間可於市場上個別出售而不會違反契約。他關注到，發展商於日後發售這些房間時，

準買家會否瞭解該等房間在用途方面的限制。他問及政府當局有何計劃規管這些酒店房間的銷售。發展局局長回應時表示，規限酒店所在每個地段的契約條件或會各有不同，因此表示當局就此等酒店施加的用途限制相同，此說法或許並不正確。政府當局曾在不同場合提醒市民，以確保他們在作出購買決定時完全瞭解有關的法定要求、銷售條件和相關風險。

54. 何秀蘭議員認為，在雍澄軒的個案中，買家的情況與雷曼兄弟迷你債券投資者的情況類似。他們購入單位，但並不完全瞭解他們對有關投資產品的權利和義務。她批評，買家倉促作出購買的決定是因為政府當局在過去數年未能處理房屋短缺問題所致。她促請政府當局與消費者委員會緊密聯繫，以處理買家因雍澄軒個案而可能作出的投訴，並在不大可能符合資格獲得法律援助的買家有需要時，向他們提供法律意見。

55. 林大輝議員認為，政府當局在法例及土地契約中製造了灰色地帶，使該酒店發展商可向未有清楚瞭解用途限制的市民出售個別單位。他贊同何秀蘭議員的意見，認為雍澄軒個案與雷曼兄弟迷你債券事件近似。他促請政府當局向一些認為自己因被誤導而購入單位的買家提供協助。

56. 發展局局長否認現行法例及土地契約存在任何有關出售酒店房間單位的灰色地帶。他表示，消費者委員會及地產代理監管局均會處理買家就是次銷售提出的投訴，包括與誤導性銷售行為有關的投訴。

57. 陳偉業議員指出，政府當局曾於1999年批准該酒店發展商提出的申請，准許發展商把藍澄灣(位於青衣)所在用地的用途由"商業"改為"附服務設施住宅"用途。該附服務設施住宅發展項目其後以個別單位的方式公開發售。不過，有關的佔用人曾受鄰近道路的交通噪音嚴重滋擾，此情況反映就酒店發展項目考慮的環境因素或許不適用於住宅發展項目。陳議員憶述，地政總署因應出售藍澄灣單位的情況，曾表示當局不會再批准就類似的發展項

目進行轉讓。他對當局准許轉讓雍澄軒一事表示失望。他表示，他近日已促請消費者委員會向雍澄軒酒店房間單位的買家收集資料，以確定他們當中是否有任何人曾在購買單位時受到誤導，並在有需要時考慮利用消費者訴訟基金對該酒店發展商採取法律行動。另一方面，他認為政府當局可撤銷雍澄軒的土地契約，使酒店房間單位的交易全部失效。

58. 發展局局長回應時重申，在雍澄軒的個案中，出售酒店房間單位符合契約的規定。他贊同涂謹申議員的意見，亦認為政府當局應嚴格執行地契條件，但不能超出法律所訂。陳偉業議員提醒當局，由於在雍澄軒的個案中，政府當局尚未研究所有相關資料，故應避免強調出售酒店房間單位並無違反地契條件。

59. 馮檢基議員及林大輝議員認為，政府當局並未向公眾清楚交代出售雍澄軒酒店房間單位有否及在哪方面違反法律規定。馮檢基議員批評，買家倉促作出購買的決定，皆因政府當局的房屋政策導致有揣測認為物業價格日後會持續上升所致。梁國雄議員表示，有關酒店發展商利用現行法例的漏洞。他促請政府當局盡早尋求法律意見，以堵塞這些漏洞。

60. 發展局局長回應時表示，政府當局現正研究就此個案收集的資料及該酒店發展商所作的解釋，並會在有需要時尋求法律意見。對於政府當局仍然處於審視相關資料的階段但未有採取補救行動，馮檢基議員表示遺憾。他認為，政府當局在該酒店發展商於2012年12月出售首個雍澄軒酒店房間時，未有主動採取行動提醒市民，實在難辭其咎。

61. 關於2012年12月的銷售，地政總署署長解釋，當地政總署於2013年1月得悉該酒店發展商在2012年12月以買賣協議方式售出一個酒店房間單位時，地政總署已克盡責任提醒該發展商，在市場出售的單位必須作酒店用途。為確定該單位是否出售作酒店用途、有關的銷售資料有否清楚說明出售的房間是作酒店用途，以及有否損及契約就酒店指明最低樓面總面積的規定，地政總署於2013年1月

25日致函該發展商，以查詢有關酒店最低樓面總面積的規定有否獲得履行及出售該酒店房間單位的安排。地政總署署長重申，有關契約並無禁止轉讓酒店房間單位。儘管該酒店發展商曾在2012年12月售出一個酒店房間單位，但在沒有合理疑點懷疑發展商違反任何契約條件的情況下提醒市民注意有關出售該等單位的事宜，並非當局執行契約條款的一貫做法。

62. 謝偉俊議員認為，該等酒店房間的買家是以完全不利他們的條款購入該等單位。他認為，政府當局應盡快作出補救行動，而不是採取被動的態度觀察事件如何發展。依他之見，此事件屬政治性質，政府當局應主動與該酒店發展商溝通，以解決買家面對的問題，避免此事件發展為社會上的重大爭議。

63. 陳恒鑌議員、陳克勤議員及葉國謙議員對該酒店發展商透過該銷售項目圖取最大經濟利益表示遺憾。陳恒鑌議員批評，該酒店發展商利用酒店發展項目的較高核准地積比率從銷售中圖利。他認為，政府當局與該酒店發展商坦誠溝通，對解決此項目產生的問題至關重要。

64. 郭家麒議員表示，該等酒店房間單位的多個買家被誤導而購入單位，他們誤以為可將單位作住宅用途。他認為，政府當局有必要把本港可推出市場個別發售的其他酒店房間的詳情告知市民，讓市民可保持警覺。陳克勤議員表示，一些資料顯示，由該酒店發展商發展的其他3間酒店約有4 500個酒店房間，包括海澄軒(800個單位)、海韻軒(1 980個單位)及海灣軒(1 662個單位)。他促請政府當局提供有關本港可供個別發售的酒店房間單位的統計數字，包括所涉及的樓面總面積。發展局局長承諾，政府當局會提供相關的資料。他補充，地政總署需要一些時間編製有關的資料。

政府當局

酒店房間的供應

65. 田北俊議員、梁家傑議員、郭家麒議員、毛孟靜議員及陳家洛議員察悉，在2003年前簽立的

大部分酒店發展項目地契通常沒有限制轉讓。他們關注到，若日後有更多酒店發展商出售其個別酒店房間單位，酒店房間的供應能否應付旅客的需求。陳家洛議員指出，就供應土地作酒店用途進行規劃時，政府當局應考慮此類銷售活動。

附服務設施住宅

66. 麥美娟議員指出，與出售雍澄軒酒店房間單位類似的事件曾在2002年發生。當時，政府當局批准藍澄灣(位於青衣)的分契。藍澄灣自1999年起為附服務設施住宅。其後，發展商(亦是雍澄軒的發展商)把藍澄灣的個別單位推出市場發售。她批評該酒店發展商多次利用法例的灰色地帶，並問及本港仍然存在的附服務設施住宅單位數目及當局對出售該等單位的規管為何。田北俊議員憶述，在1999年至2003年，政府當局曾出售若干地段，而部分酒店建於該等地段。他要求當局澄清該等酒店發展項目是否獲准轉讓。

67. 地政總署署長表示，田北俊議員提到的酒店發展項目實際上可能是"附服務設施住宅"，出售該等單位曾在1999年及其後引起公眾關注。她澄清，一般而言，酒店發展項目的轉讓限制在2003年後實施。自2000年起，為免令市民混淆，當局不再批准新的"附服務設施住宅"發展項目。從土地及規劃角度而言，視乎有關個案的事實而定，新的"附服務設施住宅"發展項目可被視為住宅發展項目或酒店發展項目。

邀請該酒店發展商的代表出席會議

68. 主席表示，他已收到陳家洛議員於2013年2月20日發出的函件，當中建議邀請該酒店發展商的代表出席事務委員會會議，以及提供相關的文件供委員參閱和討論。該函件的副本已在2013年2月22日隨立法會CB(1)596/12-13(01)號文件送交委員。主席請委員就陳議員的建議表達意見。

69. 陳家洛議員認為，事務委員會應舉行一次特別會議，讓委員討論各項有關此個案的未解決事

宜，亦應邀請該酒店發展商的代表出席該次特別會議，以提供相關資料及回答委員的提問。他補充，向發展商提問的目的不是要作出盤問，而是要取得市民可能希望知悉的資料。

70. 石禮謙議員申報利益，表示他代表地產及建造界功能界別。他不支持陳家洛議員的建議，並指出事務委員會的主要職能是監察政府當局的工作，而不是私營機構。如有需要，委員可透過書面將他們的提問送交發展商作覆。在研究有關的回覆後，委員可考慮是否需要舉行特別會議，與政府當局及該發展商會面。

71. 陳鑑林議員認為，委員只應在有需要提出新的問題時才舉行特別會議討論有關課題，亦只在有充分理據的情況下，才應要求該酒店發展商的代表出席特別會議。

72. 主席總結時建議，倘若日後有此需要，便會舉行特別會議，以進一步討論有關課題。若他決定舉行特別會議，他會指示秘書邀請該酒店發展商的代表出席會議。委員贊同主席的建議。

73. 由於時間所限，主席建議將議程第VII項(即"安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 —— 最終建議發展大綱圖")押後至2013年3月26日舉行的下次會議討論。委員對主席的建議並無異議。

VI 文物保育措施進度報告

(立法會CB(1)580/12-13(09)號文件	—— 政府當局就文物保育措施進度報告提交的文件
立法會CB(1)580/12-13(10)號文件	—— 立法會秘書處就文物保育擬備的文件(最新背景資料簡介))

相關文件

(立法會CB(4)293/12-13(02)號文件 —— 政府當局就職業訓練局興建國際廚藝學院提交的文件)

74. 委員察悉，政府山關注組有關保育前中區政府合署的意見書在會議席上提交。

(*會後補註：*上述意見書的電子複本(立法會CB(1)633/12-13(01)號文件)已於2013年2月27日以電子郵件方式送交委員。)

75. 發展局局長重點簡介政府當局就文物保育措施進度報告提交的文件(立法會CB(1)580/12-13(09)號文件)。他特別向事務委員會匯報活化歷史建築夥伴計劃(下稱"活化計劃")第三期的最新進展。一如當局在2013年2月21日公布，當局在第三期活化計劃下選出3個由非牟利機構建議的項目。虎豹別墅將會由胡文虎慈善基金活化為"虎豹樂圃"，以向市民提供中西音樂訓練課程及外展社會服務。新聞教育基金香港有限公司將會把必列啫士街街市活化為提供傳媒教育課程、體驗工作室、講座及工作坊的"香港新聞博覽館"。香港青年協會將會把前粉嶺裁判法院活化為"香港青年領袖發展中心"，以開辦領袖訓練課程，並以預早發掘香港的青年領袖為重點工作。儘管活化歷史建築諮詢委員會(下稱"諮詢委員會")沒有選出任何有關活化景賢里的建議，發展局局長表示，他已接納諮詢委員會的建議，將會把景賢里納入下一批申請內。

活化歷史建築夥伴計劃

76. 蔣麗芸議員對政府當局進行的文物保育工作表示讚賞，並表示支持當局進行該項在行政長官2013年施政報告提述的文物保育政策檢討。她提及活化計劃下的獲選項目，並要求當局提供詳細資料，說明政府當局為該等項目提供的財政支援。她

亦問及政府當局會否攤分該等項目的盈利。蔣議員又詢問，政府當局會如何監察個別項目的成效。

77. 發展局副秘書長(工務)1表示，根據活化計劃，當局邀請非牟利機構提交有關以社會企業形式活化政府擁有的選定歷史建築的建議。諮詢委員會會評估所接獲的建議是否可取，包括其財政可行性。若有充分理據支持，政府當局會提供各種財政支援，包括一次過撥款，以支付建築物大型翻新工程的費用，以及應付開辦社會企業的成本和最多在首兩年營運期間出現的赤字(如有的話)，上限為500萬元，但先決條件是建議的社會企業預計可在開業初期後自負盈虧。有關的租賃協議並無條文訂明獲選定的非牟利機構須與政府當局攤分該項目任何部分的盈利。政府當局會與獲選定的非牟利機構簽訂一般為期3年的租賃協議。政府當局會評核相關非牟利機構的表現，以及當時的其他因素，以決定會否續訂租賃協議。為監察有關項目的成效，政府當局會就該等社會企業的營運定期進行檢討和評估。有關的租賃協議會包含一般和特別條款，以列明獲選定非牟利機構須符合的參數。獲選定的非牟利機構須提交定期報告，以確保相關社會企業的經營狀況令諮詢委員會滿意。她補充，在營運階段，諮詢委員會的秘書處亦會在預先通知或沒有預先通知的情況下就項目進行探訪，以監察有關進度。

有關保存歷史建築的內部監察機制

78. 陳家洛議員表示，公民黨認為，隨着香港市民的本土意識日漸增強，當局早應全面檢討文物保育政策。他期待當局早日完成有關設立文物信託基金的顧問研究。他相信，該項研究所提出的建議可令日後的有關討論更為聚焦。他提到政府山關注組的意見書，並要求政府當局按羣組(而非以建築物為基礎)保存具歷史價值的地點／建築物，以達到保育文物的目的。

79. 陳家洛議員從政府當局的文件察悉，在古物諮詢委員會("古諮會")已透過檢討確定其評級的1 444幢歷史建築的名單中，有26幢建築物已被拆卸或大規模改建。他認為上述拆卸／改建對政府當局

的保育工作是一種挫折。他要求政府當局提供該26幢建築物的詳細資料。就此，他詢問政府當局，即將進行的檢討會否包括當局保存歷史建築的內部監察機制，以引入更多有效的措施保護已評級歷史建築免遭拆卸或改建。他提到近日一宗有關保育本港考古文物的事件，當中古諮會未有第一時間獲知會有關的情況。他詢問，政府當局就文物保育政策進行的檢討會否包括古諮會的角色。

80. 發展局局長表示，一如施政報告所公布，就文物保育政策進行檢討的擬議範圍將以保育私人擁有的歷史建築為重點。初步而言，有關的範圍包括就動用公共資源保育私人擁有的歷史建築的程度和方式制訂更具體的機制和準則，以及研究是否需要通過城市規劃加強保育該等建築。政府當局會邀請古諮會協助進行有關檢討。在接獲古諮會的意見後，當局會敲定檢討的範圍及時間表。他同意，古諮會的角色和職能可納入檢討範圍內，並強調當局在進行檢討期間會讓持份者參與。

81. 關於政府當局防止私人擁有的歷史建築被拆卸及大規模改建的內部監察機制，發展局副秘書長(工務)1表示，根據有關機制，如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請或查詢，或其部門人員執行日常職務時，知悉任何情況或會威脅私人擁有的具考古價值的遺址、古蹟／暫定古蹟及已獲評級／建議評級的歷史建築，便會通報文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處。然而，由於有關方面無須就某些拆卸或改建工程提出申請(例如小型建築工程及新界豁免管制屋宇的某些建築工程)，有關的監察機制或許無法監察部分個案。就另一些個案而言，建築物的業主或許是在未有事先向政府當局取得所需批准的情況下進行工程。她又表示，在陳家洛議員所提述的26幢建築物當中，有7幢建築物未獲古諮會評級、有11幢三級／擬議三級歷史建築已被拆卸、1幢擬議二級歷史建築及7幢擬議三級歷史建築被大規模改建。相關部門現正檢討該等個案，並會考慮就該等未獲建築事務監督事先批准進行的工程採取執法行動。古諮會知悉現行內部監察機制存在限制，並會把有關機制納入政策檢討的範圍內。

經辦人／部門

因應陳議員的要求，政府當局承諾會提供資料說明相關政府部門就該26幢建築物已採取／將會採取的跟進行動(如有的話)。

(*會後補註*：政府當局的補充資料已在2013年3月20日隨立法會CB(1)738/12-13(01)號文件送交委員。)

就文物信託基金進行的顧問研究

82. 陳克勤議員要求政府當局加快就文物保育政策進行檢討。他問及當局就文物信託基金進行的顧問研究結果，包括擬議規模及營運模式。發展局副秘書長(工務)1回應時表示，該項顧問研究大致上已完成。顧問現正擬備最終的報告，並會在2013年3月底向政府當局提交。根據顧問的中期報告，信託基金的運作會提供某些優勢(例如較大靈活性)，因為信託基金可與私人機構建立更緊密的關係，從而亦會有助其募集捐款及招募義工的工作。然而，亦不能期望透過成立信託基金解決所有文物保育問題。舉例而言，政府或許仍需為信託基金的運作提供撥款。由於香港的土地資源匱乏，保育私人擁有的歷史建築仍會是一項挑戰。政府當局會檢討及分析顧問研究的建議，然後訂定未來路向。發展局副秘書長(工務)1向委員保證，政府當局會向事務委員會簡介該項研究的結果，以及就文物保育政策檢討徵詢事務委員會的意見。

VII 其他事項

83. 議事完畢，會議於下午6時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年5月24日