

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

主席：

今天我們第二個聆訊的題目，是審計署署長第31號報告書第6章有關連接中區5座商業樓宇的行人天橋。請來的證人包括地政總署署長布培先生、屋宇署署長蔡宇畧博士、屋宇署總屋宇測量師林少棠先生、署理規劃環境地政局局長劉勵超先生及規劃署署長潘國城博士。我先請吳亮星議員展開是次聆訊。

吳亮星議員：

多謝主席。報告書載述，根據中區發展大綱圖，當局自80年代起便計劃興建五條行人天橋(即天橋A、B、C、D及E)，連接5座與中環鬧市繁忙道路毗連的主要商業樓宇(即樓宇I至V)，當中有兩個不同的安排，一是發展大綱圖，另一個是分區計劃大綱圖。天橋的發展大綱圖並無法定效力，我們先討論這五條天橋，稍後我們會針對性地討論樓宇I，因它對整體的影響比較大，其他的可簡略地討論。

報告書中文版第12頁表一載述其中樓宇I、II及III就提供擬建行人天橋而獲得的額外地方和在計算建築樓面面積時豁免的地方總數為5 198平方米，即5萬多平方呎。根據表二，按98年6月的市值計算，因提供行人天橋及公眾通道而批予的額外地方的市值是3.5億元，豁免地方的市值大約是3.59億元，總數達7億多元，但直至目前為止，儘管建築事務監督已就樓宇I及II批予額外地方和豁免地方，行人天橋A還是未動工興建。這主要是有關的法律文件不足以強令提供行人天橋A連接設施所致。

根據報告書第14頁第18段，1975年2月，當樓宇I地段計劃重建時，有關業主接納政府提出提供高架行人通道的建議，雖然建築事務監督批予樓宇I業主1 198平方米的額外地方，以及在樓宇I的地下和閣樓提供共1 023平方米的豁免地方。但在第19段卻載述撥地契據沒有包括閣樓公眾通道的範圍，及官契修訂書內，並無要求樓宇I地段的業主把閣樓的公眾通道連接到任何行人天橋。雖然樓宇II已建成，亦獲得額外地方及豁免地方以興建接駁樓宇的行人天橋，但因樓宇I地段的業主不允許把行人天橋A連接往其樓宇，故有關提供行人天橋A的磋商工作未能成功。報告書第21段第二小段載述「如果樓宇I的業主拒絕容許行人天橋與另一樓宇連接，政府似乎是“給了業主優惠而無所得”」。出現這情況是否有疏忽？是否有其他原因？何人需要負責？

主席：

多謝吳亮星議員。提到政府部門是否有疏忽的問題，似乎牽涉到很多部門的商討與批文，我很開心看到布培先生願意作答。請他代表政府作答。

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

Mr R D Pope, Director of Lands (D of L):

Mr Chairman, as far as the deed of variation was concerned, it would appear that there was an oversight in the legal document and that legal document did not provide for the owner of Building I to connect the pedestrian footbridge to his building. That oversight has been corrected in any future deeds of variation of a similar nature and has been corrected for the footbridges for Buildings III and IV. We will ensure it is in all future documents that are relevant.

As regards whether any individual was at fault, it is very difficult. The deed of variation obviously covered several people in an office and it was discussed at conferences where people should see this and nobody picked it up. Legal documents, as we all know, are very complicated subjects. We often think we understand them, but it is not until we get to court we find out that they don't say what they are supposed to say, or what we think they say. I don't think I can personally find anybody whom I can put the finger on and say "you are responsible for this".

主席：

吳亮星議員，你是否滿意此答案？

吳亮星議員：

很難滿意。問題是暫時沒有補救的方法，在報告書第57段載述「在1998年3月，為了爭取政務司司長委員會支持安排優先興建行人天橋系統，有關方面告知政務司司長委員會行人通道系統與私人樓宇連接存在的困難」，在第57段最後部分述及「有關條例(例如《建築物條例》)並無規定基於公眾安全理由必須興建此等行人通道。因此，若原來的批約條款並無規定興建通道，政府很難重提此事。」。這樣，接著的數條天橋有機會出現同樣的問題。政府方面會怎樣處理此難題？

主席：

吳亮星議員。我會記得你這個問題，我認為應先討論責任誰屬的問題。李華明議員。

李華明議員：

我絕對不滿意。發展大綱圖已載述計劃興建5條行人天橋，但發展大綱圖卻沒有法定效力，而具法定效力的撥地契據與官契修訂書竟然將發展大綱圖其中的內容錯誤地遺漏。我甚至懷疑會否有人受賄，令樓宇I的業主得益，除了免除把閣樓的公眾

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

通道連接到任何行人天橋，還可得到這麼大面積的豁免地方，以市值計算為港幣3.94億元，但二十多年來均可使用此等地方，有否計算二十多年來使用這些地方所累積的得益有多少呢？試想累積二十多年來可使用這萬多呎地方，又不用興建天橋，業主的得益是何等大。其中必定有人失職，令政府損失重大。另外，有人在該處因車禍而喪生，就是因為沒有天橋而要橫過馬路。主席，我認為一定要指出有那些人失職，然後作出紀律處分。

主席：

這是李議員的個人意見，我們委員會未作任何結論。誰願意對李華明議員在這階段的個人意見作出回應，布培先生。

D of L:

I think there are two distinct parts of this problem. One is the concessions given under the Buildings Ordinance, and my colleague, Dr Choi, will obviously answer that as far as his department is concerned. My department tried to put these concessions into a legal document as far as the lease is concerned and I will try and answer any questions in that respect.

As I said earlier there was obviously an omission. I personally haven't done a detailed investigation of this. Obviously, I know the file reasonably well, but I haven't done a detailed investigation. I can certainly do that if Members wish to identify if there is any criminal act or any responsibility to be laid. But from my understanding of the situation and having seen what I have seen of the files, there is no doubt that when the lease document was prepared, everybody thought that the lease variation had included everything that we wanted.

It was only subsequently when the problem had arisen that we found out that it didn't include the right to actually take a landing from the footbridge. All the dedication of the walkways to public passage, all that is taken care of. There is no argument over that. It is just that the lease does not provide any requirement for the owner of Building I to receive the bridge from Building II, and this is where the problem arises. And this obviously was an oversight.

As I said, these documents are prepared in the District Land Office. It is discussed at what we call District Land Conference. It is then checked by our legal advisors and they obviously prepared the legal document to give effect to what is required. Whether responsibility is the legal draftsman's or the person who actually finally accepted the document, but I think they all thought that it gave them exactly what they wanted. It wasn't until subsequently that they found that it didn't.

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

But I can carry out a detailed investigation if Members would like to find out whether there is any person that I can identify as having been at fault.

Chairman:

Can I just deal with this point very quickly? I think in the opening remarks of the PAC, I did say that the Committee is not trying to witch hunt for any criminal activity. But obviously if Members do cast doubt on certain aspects of the case, I would personally feel that it is very helpful for the department to supply adequate response. But I don't think we have reached a stage of making a conclusion yet. It will take perhaps a number of months to do this. Perhaps that is considered a little late by the department. In this respect, I think I will leave it very much to the Government to consider the merit of doing that investigation speedily; and if you are going to commence it, I would really appreciate a confirmation as to whether you would do it. I think we would take that into consideration when we do evaluate our recommendations and conclusion.

OK, about responsibility, I will allow Members to continue to follow up. Several Members indicated they wanted to follow it up. But Mr LI, you asked a question, you want to do a quick one?

李華明議員：

我想跟進官契修訂書的法律問題。當需要作出地段的官契修訂書時，是否有律政署官員參與草擬修訂書，他們是否要負一部分責任？

主席：

布培先生。

D of L:

If Mr LI is addressing his question to my department, we have our own legal team. We have what we call the Legal Advisory Conveyancing Office. They prepare all our legal documents. If the question is addressed to Buildings Department, then I have to ask my colleague because I suspect they have Department of Justice advising them.

Chairman:

Director of Buildings?

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

屋宇署署長蔡宇畧博士：

或者可否請李議員再重覆問題？

主席：

我想談談我們委員會的一般處理方法。若我們認為某部門或某人牽涉責任問題，為了公平起見，我們通常會給機會他們自辯。剛才布培先生提到數個部門，有些有官員代表出席，有些則沒有機會解釋他們是否有責任。在適當的機會，我們會以書面詢問有關部門，但既然蔡署長在座，我們便可即時詢問蔡署長，給他解釋的機會。剛才布培先生提到你們部門有份參與此事，李華明議員的問題是詢問參與的數位人士是否同意自己有部分責任？

李華明議員：

我想清楚知道各部門是否有自己的法律人士參與，抑或只有律政署的法律人士參與此事？

主席：

我們想知道該等人士是借調給你們，抑或是律政署本身的人員？蔡署長。

屋宇署署長：

多謝主席。審批樓宇I是十多二十年前的事，當時的地政署與屋宇署是同一個部門，所以我們的法律意見與地政署一樣。剛才李議員問我們有否參與，按照現時的架構，我們是有參與的。

主席：

你有參與是否表示有責任？

屋宇署署長：

我們當時有參與，因當時地政署與屋宇署是同一個部門，至於應負多少責任，相信要詳細分析。

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

主席：

我覺得可以接納你的證供。我們並非要計算誰人應負多少責任，我們希望了解有關部門有否吸納教訓，以及他們當時的看法是否全面。

屋宇署署長：

我們承認在這方面有需要改進。事實上，在過去一年，我們已將審批程序與審批內容作出適當的調整。現時在審批圖積時，我們已將批出額外地方的準則定出明確的指引，所以這些情況不會再出現。另外，在管制過程中，亦引入了很多新措施，確保不會給他們這些額外地方的優惠，而他們又不需要興建天橋。

主席：

剛才李華明議員的問題仍未得到清楚的答案，我想問布培先生關於律政署的參與，究竟是你們將問題交給律政署同事查閱，還是以甚麼形式處理？聽聞是你們內部的同事。

D of L:

We have our own in-house lawyers. They deal with all land conveyancing matters. We do not involve the Department of Justice in these sort of matters.

Chairman:

So, it is only fair to say that the former department, which covered that internal legal advice, the head of that department should be responsible for that supervision?

D of L:

Yes.

Chairman:

I don't think we should really finger-point in any way at the Attorney-General's office?

D of L:

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

No, certainly not. They are not involved at all. They may give advice subsequently on ordinances but they don't do legal documents on land, no.

主席：

好的，我已澄清了這點。劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

多謝主席。根據報告書內的資料，似乎有人嚴重失職。李華明議員剛才所提出的很正確，他們的得益不單是現時計算出來的金額，還有多年來累積的得益。審計署署長沒有將累積多年的得益金額計算出來，或者稍後審計署可以協助我們計算。在報告書第21段，屋宇署首席政府屋宇測量師表示「政府似乎是“給了業主優惠而無所得”」，優惠總額也不知多少億了。報告書提到的樓宇I是華人行。

主席，在報告書第18段，載述了在75年2月的會議中，「有關業主接納政府提出提供高架行人通道的建議。建築事務監督於是批予樓宇I地段的業主：1 198平方米的額外地方；以及在樓宇I的地下和閣樓提供共1 023平方米的豁免地方。當局在1976年3月與樓宇I地段的認可人士開會，雙方同意日後把樓宇I跟任何新建行人天橋連接起來，」，還說「在設計樓宇I時，會確保日後可以連接將來興建的行人天橋。」，後來他們提到的撥地契據和官契修訂書卻沒有清楚寫明。書信的來往和會議紀錄是否完全不足以令業主履行在1975年及1976年兩次所許下的承諾？你們可能會重申，在法律上樓宇I地段的業主並沒有責任，但道義上他們曾作出承諾，他們就因政府的錯漏而不斷得益，我想知道當時你們雙方商談的情況是怎樣的？

主席：

這與吳亮星議員之前的問題一致。他亦想知道如何跟進，以及有甚麼可以做。關於樓宇I業主的得益，審計署署長已計算了賣價，這已是一個很清楚的指標。他們亦嘗試收取“租金”，或收mesne profits(租值補償金)。若署方需要補充跟進的工作，這裏有數種不同方式計算豁免地方的價值，我會讓部門作出解釋。但我希望先澄清兩個問題，第一，可否將一直累積的得益收回？第二，將來怎樣可以盡量去興建天橋？

劉慧卿議員：

暫且不要說將來，我想知道報告書第18段，當局與業主討論的紀錄和情況是否已取得了法律意見？我想一定已取得了，不過，請再詳細解釋，既然有白紙黑字記載了雙方的協議，只是沒有寫在撥地契據和官契修訂書中，就因當局的疏忽，樓宇I業主就可以坐享其成，是否這樣？

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

主席：

這是3個問題，請他先回答第二個問題。布培先生。

D of L:

I mean, basically, Mr Chairman, there was an understanding originally in the mid-70's. That understanding would appear not to have been carried forward into the legal documents. And as I said before, that was an omission due to the Administration's fault and we accept that. We have told the Director of Audit we accept that that was an omission on our part.

As regards the understanding, that was not transferred into legal documents. As to the future ...

Chairman:

I think Miss Emily LAU wants you to go back to the past a little bit. First of all, whether you can recover the lost profits or rent? I think you did try?

D of L:

We did try.

Chairman:

Where do we stand now? I think in all the correspondence you probably have legal advice?

D of L:

Yes.

Chairman:

Are you stumped or are you basically saying that there is nothing further to be done?

D of L:

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

Basically there is nothing further to be done. We have taken legal advice and the advice is that we cannot claim mesne profits. There is no requirement to claim mesne profits.

Chairman:

Nor rent?

D of L:

Nor rent.

Miss Emily LAU:

Chairman, I asked about Paragraph 18, about this understanding, whether you have records of meetings, correspondence between the Government and the owner of China Building or whatever?

Chairman:

Miss Emily LAU, if I may explain something. I think we have a legal advice on identifying certain parties. To be fair to all parties concerned, I think the Committee, before commenting on certain parties' conduct or responsibility, have to consider the fairness aspect, and particularly for those parties who are not present.

劉慧卿議員：

主席，我完全明白。老實說，看了這個圖表，任何人都知道大廈是甚麼名稱。我不明白，為何要這樣敏感，連名稱也不能說。因這件事是頗嚴重的，我希望知道報告書第18段所記載的會議，是否有會議紀錄和書信來往？有否白紙黑字記錄下來，而不單是一個理解？這個理解是怎樣達到的呢？當然是一大羣政府官員和他們開了很多次會議，討論了很多次才達成這個理解他們亦接受了建議及表示日後會在設計圖積時可以連接將來興建的行人天橋，後來你們發現自己失誤，忘記寫在法律文件上。你們有否向業主提出，當時他們曾很清晰地作出承諾，因而得了二千多平方米的得益？他們的反應是怎樣？他們是否認為這事與人無尤，因為是你們的過失，他們便可以把所得利益袋袋平安，是否這樣？是否可以告知我們75年及76年與業主商談的內容？

主席：

布培先生。

D of L:

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

Mr Chairman, obviously I was not the Director at the time. I cannot obviously say any personal views of what took place at the time. I haven't seen the notes of meetings at that time or what took place at that time. But basically, as I understand the law, it should all be represented in the legal document that was then formulated to give rise to all this discussion and agreement. So, in law we must look at the legal document. Whether there were indications in '76, as I suspect there should have been, that this is what would happen, that should all have been put into the legal document, and the legal document did not contain the right for Building I to receive the footbridge.

劉慧卿議員：

主席，我們明白這點，但我們都想知當時的情況。在二十多年前，他未出任此職位，但我們是要取得當時的會議紀錄和書信來往等，這些一定有紀錄的，不要對我們說已失去所有紀錄文件。我們要知道你們怎樣與業主討論？盡了多少力？譬如有否提醒他們，政府雖然有錯失，但他們曾作出承諾，為何最後不肯去做呢？我們很想知道當時的情況是怎樣？

李華明議員：

主席。我們是否可以邀請樓宇I的業主出席聆訊？

主席：

我們甚麼人也可邀請。

李華明議員：

我建議邀請他來。

劉慧卿議員：

下一次吧。

主席：

李議員，請等一等。我們會在今次公開聆訊完畢後，檢討聆訊的證供是否足夠，是否需要進一步取得證供。我認為我們不應在公開會議作出討論，我們會在會後考慮這點。

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

我先跟進劉慧卿議員的問題。劉慧卿議員想向Director of Lands索取75年和76年的有關書信文件紀錄等，我相信這些很容易可以提供，尤其是一定有法律檔案，可能亦曾有內部的律師詳細研究，相信書信和檔案一定很充足。至於法律效力方面，我們委員會會考慮以甚麼方式去看這些法律意見，我亦會與我們的法律顧問馬先生討論雙方的法律觀點，我會積極跟進。文件提供方面，似乎剛才布培先生回答是沒有問題的。劉先生。

署理規劃環境地政局局長劉勵超先生：

主席。如各委員想知道政府近期與樓宇I業主的接觸，我樂意提供這些資料。但似乎沒有議員詢問，如有的話，我會提供。

主席：

剛才問了3個問題，現正處理的是第二個問題。因為你的問題是相關的，我們要很清楚知道答案是怎樣。如劉局長想跟進第三個問題，請你現在作供。

署理規劃環境地政局局長：

多謝主席。大家都知道意外發生後，引起相當大的關注，中西區臨時區議會就此事特別成立關注小組，曾召開多次會議，有關的政府部門亦有出席關注小組的會議。事實上，政府部門代表亦曾與樓宇I的業主接觸，表示雖然在法律上，他們可以拒絕接駁這條建議中的行人天橋，但我們希望他們可以撇開法律方面而去做。我們的說服功夫直至現在為止仍未有結果。除了政府外，我們知道起碼有一個政黨的議員曾與業主聯絡，強烈反映要求，希望可以撇開法律問題，可惜，直至今天，樓宇I的業主仍然拒絕在政府建議的位置，即在圖中看到的樓宇I中央位置，提供一個位置來接駁樓宇II的天橋。這便是最新的情況。

主席：

綜合整個答案，似乎政府與樓宇I業主商討的立場，是接受了在法律上沒有一個有效的追討條款，亦接受暫時不能追討任何租金或mesne profits(租值補償金)。

署理規劃環境地政局局長：

就這兩個問題，我們已諮詢過法律顧問的意見。

主席：

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

我明白，我只是想澄清你們是與他們商討在道義上的責任問題。請劉慧卿議員跟進。

劉慧卿議員：

我想問在業主與你們的書信來往中，是否承認他們曾作過承諾，只因政府方面有人失職，沒有在法律條文內列明，沒有法律約束，所以他們便沒有依照承諾去做，抑或他們不承認曾作過承諾？我想清楚這點。

主席：

劉局長。

署理規劃環境地政局局長：

主席。樓宇I的業主是否接受他曾作過這樣的承諾，我要翻閱當年的紀錄才能得知，剛才布培署長應允會協助大家找那份紀錄。

主席：

我們想參閱那份紀錄，我們亦會尋求獨立的法律意見，看那些承諾是否如你們所說沒有法律效力，這點我們一定會做。

劉慧卿議員：

主席。中西區臨時區議會主席阮品強先生昨天給了我們一封信，其中有一段要我們問政府，「政府當局為何對華人行表現軟弱，不以強硬態度或其他行政措施(如在華人行正門建天橋落腳點)逼使華人行興建行人天橋呢？政府又有否要求華人行提供二十四小時開放的行人通道呢？」。相信政府已知悉，中西區臨時區議會非常關注此事和感到氣憤，但直至今日為止，我們聽到的回應是沒有辦法，實在很過份，由70年代至現在仍未能解決，還說香港的效率很高，這真是給人笑柄。

主席：

劉局長。

署理規劃環境地政局局長：

主席。我只能說政府是要以法理來與有關人士商討，我們不可以硬著來，或

逼他們做甚麼，我們只可以法理作依據。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

主席。香港是一個開明的社會，尤其當事人不在這裏，而我們卻不斷作出許多指責。根據報告書第16段，我覺得政府在很多事上都未能作出監管，有關興建行人天橋A連接樓宇I和II，發展大綱圖內已有訂明，建築事務監督亦已批出額外地方和豁免地方給這些樓宇，就算是有關的文件有遺漏或出錯，但最終業主在考慮購買土地時，亦會知道政府已批出了額外地方及豁免地方的條款，為何政府不考慮這3項是有連接性的。正如剛才劉慧卿議員提到或會邀請有關業主、報告書第18段提到76年3月與樓宇I地段的認可人士、建築師或工程師等，政府明知有問題也沒有向他們提出，導致今天的事件，使所有人都將責任推在業主身上，我認為要從這角度去看整件事。既然發展大綱圖內已訂明興建5條行人天橋，政府在責任上是否需與當時批出的額外地方和豁免地方聯繫起來。據我所知，在外國是有的，譬如接近海邊與岸邊批出的土地一定會有這些條文，在批出土地時，就算文件上有漏洞，大家都心裏有數，政府就是失策在這裏，若情況再繼續，難以防止將來有同樣事情發生，其實最終是政府失策。

主席：

劉局長。

署理規劃環境地政局局長：

多謝主席。就這個個案而言，政府承認在溝通方面有疏忽的地方，並感到很遺憾，但這是差不多二十多年前發生的事。自從發覺了這個問題後，我們3個主要部門，即地政總署、屋宇署和規劃署，已採取適當措施防止同樣情況出現，至於實際採取了甚麼詳細措施，我相信在座的3位署長很樂意提供資料。

主席：

二十多年才學懂這個教訓，是否一個很快的速度呢？梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

主席。我認為不可能再依靠那幾個署長。我想知道在地政發展方面，是否已將發展大綱圖和額外批地與整體的發展聯繫起來，就算每塊獨立的批地沒有那條文，都應受發展大綱圖限制，即對批予額外及豁免地方的安排有涵蓋的效應。

主席：

劉局長，你是否需要作一些回應？然後讓其他部門同事補充，因為牽涉數個部門。

署理規劃環境地政局局長：

不需要了。布署長。

主席：

布培先生。

D of L:

Mr Chairman, I think it must be recognised that these leases were granted many, many years ago before we had any ideas of footbridges.

Chairman:

The record is clear.

D of L:

Where we have new areas, new reclamations, then it is very easy to put in lease conditions, requirements to provide footbridges. This is done on a regular basis. There is no problem in that. The problem arises where you have old leases and basically we have these footbridge areas on Outline Development Plans. They are not statutory plans, but as far as possible the Administration try and incorporate these footbridges into any development proposals that developers have. This is where the Buildings Department are prepared to grant concessions for people who will build these bridges and receive these bridges. And my department will then try and put these concessions into the lease that they are bound under the lease. In this case, there was an error and that wasn't reflected. We admit that. In the other cases this will be done and there will be no problem.

主席：

梁劉柔芬議員。

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

梁劉柔芬議員：

主席。剛才提到政府正與中西區臨時區議會商討。既然政府已承認是極大的錯誤，可否採取一種大家洽商的態度，以中區整體的安全為出發點，而不是以壓迫的態度與有關業主商討，我相信這樣效果會大得多，以及避免導致一些政黨到中區拉起橫額表示是他們的努力，我認為政府應考慮這個態度。

主席：

我認為這只是一個建議，剛才劉局長已清楚告知政府正和他們商討，但未有結果。請大家同事考慮，因時間十分緊迫，而問題相當複雜，在未看到剛才劉慧卿議員所提的文件和未清楚我們獨立的法律意見前，若然繼續跟進，不知需時多久？可否先詳細參閱文件後才再作跟進？希望今日能節省少許時間，好嗎？在會後再討論以別的形式再作跟進。但我會給機會予劉江華議員及李華明議員發問，但請考慮我剛才的提議。

劉江華議員：

我同意你的說法，不過我希望問新的情況。當你與樓宇I的業主商討時，我很奇怪你沒有任何資料便與他們商討。若單以法律文件，當然會無結果。但你有否討論關於萬多呎優惠的地方？有否重提這點？近期有否與其他樓宇的業主作同類的商討？

主席：

劉局長。

署理規劃環境地政局局長：

我只答劉議員第一部分問題，其他的留待其他同事回答。我不明白劉議員指稱我們與樓宇I的業主商討時，並無取用新資料，只根據法律文件與他們商討。

劉江華議員：

我不是指新資料，是指舊資料。你沒有以75年的紀錄文件等資料，只以有錯漏的法律文件與他們談判。

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

主席：

劉江華議員指稱，剛才布培先生表示很久未有翻閱有關文件。相信他是這樣的意思。劉局長與有關業主商討時，是否未參閱過有關文件便作商討？或已作充足準備才作商討？劉議員想清楚這點，現讓你澄清或解釋。

署理規劃環境地政局局長：

多謝主席。剛才署長說自己沒有詳細參閱75年的文件，不等於地政總署的法律顧問沒有研究該等文件。以我理解，地政總署的法律顧問已參閱所有有關文件，考慮在法律途徑上，是否可以要求樓宇I的業主完成該項工程。法律顧問的意見是，在批地及有關的法律文件方面，我們無權要求樓宇I的業主完成該項工程。

劉江華議員：

地政總署署長說他無親自翻閱過，但剛才你補充表示，其實有其他同事曾參閱過。但他所參閱的只是法律文件，我現時針對的是75年和76年的通信和紀錄文件等，劉局長本身有否參閱過呢？若有，你當時可以帶同此等文件參予談判，若無，你當時又有何可談呢？

主席：

劉議員希望知道你們有否帶同紀錄文件前往談判，以提醒他們當時所作的承諾，雖然後來政府有錯漏，沒有可使樓宇I業主執行承諾的法律文件。

署理規劃環境地政局局長：

主席。規劃環境地政局實際並無參與與樓宇I的業主、他們的法律顧問或法律代表的商談，而是由有關部門執行。所以他們實際提供甚麼文件予樓宇I的業主參閱，這點我不能回答。不過，可以強調一點，我們已用盡所有的論據，包括公眾的輿論壓力，政黨的要求等與他們多次商討，不過，樓宇I的業主代表一直不答允在該建議的位置興建行人天橋。

主席：

我們知道結果，但委員會很難全部接納。相信並非劉局長親自談判，可否請劉局長，以書面告知委員會是哪位同事負責？該負責的同事，事前作過甚麼準備工作？你表示談判的同事已非常盡力，實際情況是如何？可否提供較清楚資料，例如何時何日談判、談判的次數和談判的內容等？這些有助委員會將來考慮如何跟進，再次聆訊

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

或要求書面資料等？劉江華議員。

劉江華議員：

主席，我同意你所說的。劉局長剛才代表政府回答上述問題，但由誰負責談判、以及談判的內容，若你不知悉，我實感覺奇怪！我提出的其中兩個問題，你仍未作答。第一，你有否提及優惠的豁免地方？第二，你有否與其他樓宇的業主商討？是否你也是不清楚？

主席：

劉局長。

署理規劃環境地政局局長：

主席。我的確是不知道。但希望大家諒解，我們是一個政策局，只負責決策方面事宜。至於執行方面，我們要倚靠有關部門的同事。

主席：

相信委員會是理解的，不過，可否回去翻查是由哪位同事負責？並請負責的同事準備有關談判的實質資料，盡快提交一個總括報告予我們。最好列明談判於何時何日進行、商討的內容為何？委員會知道談判並無結果，但至少希望知道你們曾下過的功夫，委員會會考慮以何種方式繼續跟進，好嗎？李華明議員。

李華明議員：

主席。剛才部門主管同意回去翻查75年、76年的紀錄文件。幾位署長均應看過審計署報告書，在第18段有非常清楚的載述，75年、76年時是有對話和開會的，樓宇I的業主亦承諾興建行人天橋。現時你們卻對委員會表示並無參閱當時的會議紀錄，請3位署長告訴我們，你們有沒有看過報告書第18段，你們是否同意該段的描述？

主席：

3位署長，希望你們簡略地回答。布培先生請先答。

D of L:

If I can understand the question first. If the question is: was it the understanding

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

in '75/76 that a bridge would be built across to land on China Building? I think the answer is yes. That was our understanding.

Chairman:

The way I understand the question from three of our Members is that they want to ensure that you have looked at the original source documents and have not simply depended on legal advice that you should close the file. Particularly, they are saying that there are on-going negotiations with the owners, and you are reminding them of their obligation or undertaking although it has not been put into legal effect. You have to be very clear what undertaking they have undertaken; and it doesn't seem to transpire that any of the heads of department fully comprehend what went on in '75.

D of L:

No.

Chairman:

Well, I think that is the point.

D of L:

Mr Chairman, we fully understand. As the Secretary said just now, we have used all avenues at our disposal, legal, moral, even political pressure to try and persuade the owner to receive the footbridge but so far we have had no success. I can recall a few years ago, I spoke to the owner myself to try and persuade him and that wasn't of any success.

Chairman:

That is not the subject we are going to examine. I think the question is whether you are personally knowledgeable of what went on in '75/76?

D of L:

No, I am not personally knowledgeable.

主席：

多謝。蔡署長。

屋宇署署長：

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

關於這問題，本人當時並無牽涉在內，但可以說報告書第18段的understanding是正確的。

主席：

你是憑甚麼認為這是正確的呢？議員希望知道如何證實該點資料是正確的？是因為相信法律顧問的意見、還是自己瞭解該情況？

屋宇署署長：

屋宇署的同事曾翻查過當時的文件，參閱所有紀錄文件後，將其撮要呈交給我研究，以此來確認報告書第18段所描述的資料是可信的。

主席：

潘署長是否想補充？

規劃署署長潘國城博士：

主席。我無任何補充。因為當時本人並非出任此職位，並無參與該事項，而這亦非規劃上的問題。規劃是提出建議，而實踐則由另外的部門執行，該事項已經過了規劃的階段。

主席：

我希望提醒同事，相信幾位署長並不知道報告書第18段所描述的詳細資料，而議員對當時的紀錄文件相當關注，若委員會再跟進這問題，和將此事項作為跟進的基礎，今天的聆訊很難再繼續進行。我們首先當然是要求他們提供文件予委員會，可否在會後檢討今天的證供時，才再考慮以何種形式跟進，好嗎？吳亮星議員。

吳亮星議員：

多謝主席。在1993年，即由1975年起計算的18年後，樓宇II又再出現類似的灰色地帶。我想討論報告書第24頁第58段最後的小段，政務司司長委員會的結論提及「政府從未行使法定權力，命令樓宇業主提供行人天橋出口，因為此舉涉及賠償問題。政府可考慮挑選一宗合適的個案以試驗一下上述做法有何結果，賠償的問題不應是主要的妨礙因素。」。我想清楚，現時有否準備一些個案來試驗其可行性？

主席：

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

劉局長。

署理規劃環境地政局局長：

主席。我們正徵詢政府的法律意見和研究其中的細節，考慮是否可以引用《官地收回條例》或《道路工程(使用及補償)條例》內的條款，嘗試使樓宇I的業主履行接收行人天橋的承諾。

主席：

吳亮星議員。

吳亮星議員：

即表示有機會了。在報告書第57段提及「有關方面告知政務司司長委員會行人通道系統與私人樓宇連接存在以下困難.....有關條例(例如《建築物條例》)並無規定基於公眾安全理由必須興建此等行人通道。因此，若原來的批約條款並無規定興建通道，政府很難再重提此事。」。我想知道當時的「有關方面」是指政府哪個部門作出上述提議予政務司司長委員會考慮？當時已發生了嚴重交通事故，竟然無規定基於安全理由使其興建行人通道，甚至表示很難再提出此事項。當時有關方面的部門會否太草率和基於甚麼理據提出上述意見？

主席：

局長。我亦不知道哪部門向政務司司長委員會提出該意見？請問你是否知道？

署理規劃環境地政局局長：

「有關方面」就是運輸局。運輸局是預備了一份文件呈交予政務司司長委員會的。

主席：

他今天不在場。在我們繼續追問下，察覺所牽涉的層面越來越廣泛。吳議員，這點我們另外跟進，好嗎？我希望在現階段完結這個聆訊，不過，還有兩個問題，希望局長回去翻查資料或即時回答。

吳亮星議員：

我還有最後一個問題，就是政府會否實行報告書第113段審計署的建議，將載於發展大綱圖內的行人天橋納入法定的分區計劃大綱圖內？政府為何一直拖延，是否難以實行？理由何在？倘若可行，可有計劃時間表？

主席：

潘署長。

規劃署署長：

多謝主席。我先解釋問題所在。分區計劃大綱圖是有法律效力的，這點無可否認是事實。但若將天橋等載於分區計劃大綱圖，則要小心研究考慮，因為將建議載於分區計劃大綱圖之後，就等如法律，一定要依據執行。以天橋為例，若將天橋載於分區計劃大綱圖內，天橋的位置亦有法律效力。若設計的建築師發覺該地點不宜接收這天橋，因會影響大廈結構，要在該大廈另一地點接收該天橋，該大綱圖便要作出修改。改動圖則是要經過很冗長的法律程序的。我們並非不想將天橋等載於分區計劃大綱圖內，但恐防因而引起很多冗長的法律程序。

吳亮星議員：

經過了多年，仍未能確定該5條天橋的位置？

主席：

潘署長。

規劃署署長：

主席。有時是不能決定的，因為要待該大廈的建築圖決定後才會知道。譬如現有的大廈想重建，何時才有建築圖，我是無法控制的。

主席：

這點證供，委員會在稍後再考慮，好嗎？我們需要時間考慮和再作查詢，潘署長所說是很有理由的。我想查詢兩個關鍵問題，希望政府有關方面能提供書面答覆。根據報告書中文版第20頁第42段第二小段，當時大部分有關政府部門均認為應該擱置此事，但現在很多議員似乎對此很有興趣，看有何可以跟進之處。似乎有少部分意見

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋

認為仍有方法可追索，故希望能翻查當時所有的會議紀錄。政府有否充分考慮少部分的意見？跟進這少部分意見的理據何在？政府在擱置時是否已充分考慮所有的意見？劉局長，我要求書面答覆。若你認為能即時答覆和對我們有幫助，我會讓你先答。

第二條問題亦是要求書面答覆。第133(j)段，審計署署長建議，在濫用豁免地方的情況，研究可否在有關的法律文件中，加入徵收適當費用的條文。以收費形式可能有困難，他們沒有使用，又無得益，要收費是有困難的。若有濫用的情況存在，可否以罰款形式，是否完全不能考慮？這點希望局長回去考慮。在未開始前已把條款寫於約書內，是否完全不可考慮？我認為政府是未考慮過。劉局長。

規劃署署長：

我會以書面答覆。

主席：

好。劉慧卿議員。

劉慧卿議員：

主席。有關75、76年的文件，有關官員已承諾提供，但因該等事項並非在75、76年便完結，事後若仍有書信或會議紀錄等，委員會亦希望參考，研究你們曾如何跟進及提出甚麼理據？

主席：

我想在這階段完結聆訊。我們需要認真考慮委員會以甚麼方式跟進？這點不排除任何建議、任何形式和向何人查問等。多謝有關證人今天的出席，稍後我們會以書面通知各位，列明所需資料及將來跟進的事項。謝謝。

Footbridge connections between five commercial buildings in the Central District

連接中區五座商業樓宇的行人天橋
