

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1595/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日 期 : 2000年3月9日(星期四)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 何承天議員(主席)
鄧兆棠議員(副主席)
何世柱議員
何鍾泰議員
李永達議員
黃容根議員
霍震霆議員
譚耀宗議員

出席的
非委員的議員 : 劉慧卿議員

缺席委員 : 夏佳理議員
涂謹申議員
劉皇發議員

出席公職人員 : 參與議程第IV項的討論

署理規劃地政局局長
劉勵超先生

民政事務局副局長(2)
伍錫漢先生

規劃地政局首席助理局長(規劃)
馮永業先生

規劃地政局首席助理局長(特別職務)
蒲沛亮先生

民政事務局首席助理局長(文化)
林耀棠先生

規劃署
總城市規劃師(都會)
朱慶然女士

參與議程第V項的討論

署理規劃地政局局長
劉勵超先生

地政總署署長
布培先生

規劃地政局首席助理局長(地政)
楊耀聲先生

列席秘書 : 總主任(1)1
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

高級主任(1)9
文淑芬小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1065/99-00及CB(1)1113/99-00號文件)

事務委員會1999年11月18日會議的紀要，以及在1999年12月6日與房屋事務委員會舉行聯席會議的紀要，分別獲得確認通過。

II. 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)1103/99-00(01)及CB(1)1103/99-00(02)號文件)

2. 議員同意在2000年4月13日上午10時45分與房屋事務委員會舉行聯席會議，討論違例建築物工程的事宜。事務委員會將在聯席會議結束後隨即舉行定期會議，討論在政府土地上的臨時停車場非法售賣燃油的問題。

(會後補註：經兩個事務委員會的主席同意，上述聯席會議及事務委員會定期會議其後分別改在2000年4月18日上午10時45分與11時45分舉行。)

秘書注意

3. 劉慧卿議員得悉當局正在檢討城市規劃委員會的運作程序，她詢問事務委員會會否討論此事。鑒於《城市規劃條例草案》現正由一個法案委員會審議，主席建議把此事記錄在案，視乎有關法案委員會的審議工作有何進展，才決定是否就此事進行討論。議員對此表示同意。

4. 議員察悉在事務委員會會議上經討論後須採取的跟進行動一覽表。

III. 自上次會議後發出的參考文件

(立法會CB(1)1045/99-00及CB(1)1126/99-00號文件)

5. 議員察悉政府當局所提供有關“清理新界環境黑點工作”及“為公共工程項目進行公眾諮詢的現行機制”的兩份參考文件。

IV. 西九龍填海區發展公開設計比賽

(立法會CB(1)1103/99-00(03)號文件)

6. 署理規劃地政局局長應主席所請發言。他表示，當局曾在1999年11月18日的事務委員會會議上告知議員，在西九龍填海區(下稱“填海區”)會撥出40公頃土地，用來發展一個文娛藝術綜合區。政府當局現擬向議員匯報為發展該地區而舉辦公開設計比賽的最新進展。規劃地政局首席助理局長(規劃)繼而利用投影片介紹公開設計比賽的詳情。

(會後補註：有關的投影片資料已隨立法會CB(1)1187/99-00號文件送交議員參閱。)

7. 劉慧卿議員支持舉辦公開設計比賽，但她關注到該項比賽與填海區的發展權並無關連。她明白若把填海區的發展權批給某間公司，可能會引起公眾人士批評。另一方面，她指出若公開設計比賽與填海區的發展權沒有任何關連，建議中的500萬元獎金未必足以吸引著名的設計師及建築師參賽。依她之見，只要政府當局能就該項公開設計比賽制訂詳細的指引，便應把發展權給

予比賽的優勝者。至於應批出整個填海區還是部分填海區的發展權，則可再作討論。

8. 署理規劃地政局局長回應時解釋，政府當局會派發詳細比賽簡介，當中會列明比賽的所有規則、要求、評審準則及獎項。公眾人士亦可透過互聯網取得有關資料。參賽者會清楚知道在比賽中勝出是不會自動獲得填海區發展權的。政府當局認為此項為發展填海區而舉行的公開設計比賽不宜採納設計及建造模式，因為按得獎的設計進行工程可能會有技術困難。悉尼歌劇院的建造工程便是其中一例。再者，填海區的整體土地用途建議須經城市規劃委員會(下稱“城規會”)審批。當局不能保證就得獎的設計提出的土地用途建議會獲城規會接納。

9. 劉慧卿議員表示，由於是否採用得獎的設計完全由政府當局酌情決定，因此必然會受到公眾人士批評。她認為若政府當局一開始便能表明其有權修改得獎的設計，從而釋除對技術困難的疑慮，此項安排會理想得多。她詢問建造業人士對於公開設計比賽應否與填海區的發展權有關連一事有何意見。

10. 規劃地政局首席助理局長(規劃)表示，政府曾諮詢物業發展行業和有關專業人士，在此方面意見不一。小型發展商反對把填海區的發展權批給一個發展商。他們認為政府當局應保留彈性，以不同方式批出填海區的土地。另一方面，大型發展商對此事並無強烈意見，但他們卻表示有興趣參賽。關於參賽率，部分機構關注到政府當局是否有足夠資源處理大量參賽作品。

11. 劉慧卿議員又詢問得獎的設計會否用作招標的藍本，規劃地政局首席助理局長(規劃)就此表示，參賽者須提交建議土地用途總綱發展藍圖的技術可行性概括評估資料。政府當局會詳細研究得獎的設計對交通、環境、排水系統等造成的影響，並會按需要對有關設計作出修改。他強調，得獎的設計或有需要加以修改，而填海區的整體土地用途圖則須經城規會考慮和核准。

12. 主席指出，建議舉辦的比賽並非一項設計比賽。參賽者須提交業務計劃，說明擬議發展項目在財政上的可行程度。然而，由於優勝者不是必然獲批發展權，因此無論其建議在財政上是否穩妥，也不會對他有所影響。鑒於在發展填海區方面沒有任何基本概念，他不知道政府當局會如何評審參賽作品。他詢問海外國家有否舉辦類似比賽。

13. 規劃地政局首席助理局長(規劃)表示，建議中的公開設計比賽對香港而言是前所未有的。與其他國家不同，香港大部分文化藝術設施一向由政府當局管理和提供巨額資助。社會上有人關注並批評部分設施未能滿足文化藝術界的需要。政府當局建議舉辦有關比賽，目的是鼓勵私人機構在商業基礎上參與發展以至於在未來管理文化藝術設施，同時提供創新的意念，以應付市場需求。當局希望私人機構能參與提供文康服務，故要求參賽者提交業務計劃。至於會否採用得獎的設計，則視乎該設計在技術及財政兩方面的可行性而定。

14. 由於其他國家以往從未舉辦類似的比賽，劉慧卿議員對主席關注的問題亦表關注，並重申為參賽者訂明該項比賽所有規則的重要性。

15. 何鍾泰議員歡迎當局讓私人機構有機會參與發展文化藝術設施。他表示，若不給予足夠的商業獎勵(例如發展權)來吸引私人機構參加比賽，他實在懷疑該項比賽能否達到目標。規劃地政局首席助理局長(規劃)向議員保證，比賽的目標與實踐該等目標的指引會清楚列於比賽簡介內。在比賽正式展開後，政府當局將於一段指定期間解答有關各方提出的疑問。

16. 霍震霆議員歡迎當局邀請公眾人士參與文化藝術設施的策劃工作，這樣可避免重蹈覆轍，因為過去有些設施的使用率極低，而那些需求甚殷的設施卻延遲興建。他認為有一點很重要，就是參賽者建議的設施在財政上必須是可行的。

17. 鄧兆棠議員關注到在填海區進行的發展可能會變成物業發展，並要求當局說明物業發展在填海區整體規劃中所佔的比例。劉慧卿議員對此亦表關注。署理規劃地政局局長解釋，政府當局未有預先構想填海區物業發展的規模。在此方面，參賽者可有彈性地提出建議。規劃地政局首席助理局長(規劃)表示，填海區的發展主題是實踐文化藝術的政策目標。在此情況下，任何發展方案均會按此基本原則作出評審。參賽者須提出充分的理由，證明有需要發展若干設施，例如興建商業樓宇。

18. 鄧兆棠議員又詢問，衡量文化藝術設施在財政上的可行程度是否基於一項假設，就是該等設施由鄰近的商業發展項目補貼。規劃地政局首席助理局長(規劃)表示，參賽者應對擬議發展項目在財政上的可行程度作整體評估，而他們亦可靈活安排各項設施互相補貼。主席質疑可否如此靈活行事，因為填海區的發展權未必批給一個發展商。規劃地政局首席助理局長(規劃)回應時解

釋，當局會批出整個填海區還是部分填海區的發展權，視乎得獎設計而定。政府當局在現階段未能斷言會如何處置填海區的發展權。

19. 何鍾泰議員表示，參賽者必須對本地文化有一定的認識，才能定出切合本地需要的發展方案。他詢問政府當局會否規定參賽隊伍必須包括本地機構，以此作為參加比賽的必備條件。規劃地政局首席助理局長(規劃)表示，為維護公開及公平競爭的政策，政府當局不會制訂如此一項初步資格準則。該項比賽歡迎本港及海外人士和機構參加。儘管如此，由於填海區的發展須達到政府當局所訂各項文化藝術目標，因此海外參賽者極有可能會與本地機構攜手合作，共同定出適合的發展方案。規劃地政局首席助理局長(規劃)又表示，參賽者須對若干事宜有認識，例如西九龍的排水網絡、發展海旁設施以實踐為維多利亞港訂立的理想和目標，以及城規會的要求等。

20. 劉慧卿議員質疑是否需要興建一個有35 000至6萬個座位的綜合場館和一個可容納約6 000至8 000人的露天廣場。署理規劃地政局局長明白劉議員關注的事項，就是填海區日後各項設施應符合社會需要，避免變成華而不實。他解釋興建大型綜合場館是一個專業團體在公眾諮詢期內提出的建議，該場館屬於一項自選設施。他強調，文件所列的自選設施只是一些供參賽者參考的例子。

21. 民政事務局副局長表示，當局曾就興建大規模文化藝術設施的需要進行廣泛諮詢。業內人士表示香港欠缺一些可供長期舉行大型活動的表演場地。現時香港文化中心大劇院的使用率高達90%以上，足可證明此點。由於世界級表演場地獨立運作或有困難，政府當局遂提議發展一個文娛藝術綜合區。當局僅為填海區定出基本的發展綱領，讓參賽者有很大自由設計其發展方案，以及提出創新的意念。

22. 李永達議員關注核心設施可容納的人數，尤以綜合露天廣場為然。他表示，香港日後只有3個寬敞的場地可供舉行大型活動，分別是中環填海區、東南九龍填海區和西九龍填海區，相比之下，建議中的綜合露天廣場面積或嫌太小，只能容納6 000至8 000人左右。他又詢問西九龍填海區內的文娛藝術綜合區在設計上是否有意仿效美國的百老匯大街。

23. 規劃地政局首席助理局長(規劃)回應時表示，政府當局並無為填海區的發展訂定任何模式。只要參賽者

建議的方案能夠達到政府當局所訂的目標，而在技術和財政兩方面均屬可行，他們可提出任何創新的構思。他又澄清，核心設施可容納的人數會由參賽者建議。參賽者須評估其擬議方案所帶來的人流和交通流量，以及解釋在區內舉行的活動結束後可如何疏散大量人羣。他指出，區內有20多公頃土地已劃為露天場地，附近會有機場快線及西鐵提供服務。當局會鼓勵參賽者建議用其他環保交通工具接駁該區。

24. 劉慧卿議員表示，期望參賽者在數月內建議一些可迎合本港文化藝術需要的設施並同時提交個別設施的設計，未免不切實際。結果可能是，參賽者只能就填海區的土地用途提出建議，也只能就有關設施提供非常初步的設計。主席表示，參賽者可能寧願籌備時間較短，以盡量減少參賽成本。

25. 李永達議員表示，為該區樹立一個地界標誌相當重要。如擬用世界級表演場地作為該區的地界標誌，其他設施在設計上亦須作出配合。鑒於參賽者須在短時間內進行籌備工作，政府當局或可考慮把比賽範圍縮窄，集中在地界標誌的設計上。

26. 署理規劃地政局局長表示，建議的籌備時間對參賽者而言應已足夠。規劃地政局首席助理局長(規劃)補充，業內人士未有就籌備時間的長短提出任何關注事項。

政府當局

27. 規劃地政局首席助理局長(規劃)答允待比賽簡介的內容於2000年3月底確定後，隨即向議員提供該份簡介。議員同意在接獲有關資料後召開另一次會議，再度討論此事。

V. 2000／01年度至2004／05年度賣地和土地發展計劃 (立法會CB(1)1103/99-00(04)號文件)

28. 地政總署署長應主席所請，向議員簡介2000／01年度賣地計劃。他表示在該年度會舉行6次土地拍賣，每隔兩個月一次，並會為7幅土地進行招標。在上述出售的土地中，私人住宅用地大概佔16公頃，可興建約7 300個房屋單位；私人機構參建居屋計劃用地佔6公頃，亦可興建7 300個房屋單位；非住宅用途土地則佔0.5公頃。政府當局會繼續實施在1999年推出的賣地申請制度，讓發展商可提出申請，要求政府出售所公布的售賣土地表內指明的土地。根據申請制度，任何發展商如有意購買售賣土地表上的土地，可向政府提出申請，並列明願意支

付的最低價格；政府如認為該最低價格可以接受，便會以拍賣或招標方式出售有關土地。現有申請制度的售賣土地表上有28幅可作不同用途的土地，其中包括16公頃私人住宅用地，可供興建5 900個房屋單位。在2001／02年度至2004／05年度的4年土地發展計劃中，政府將會批出333公頃土地作興建私人住宅之用，該等土地每年足以用來建造約35 000個房屋單位。

29. 主席要求政府當局講述其對首次同時採用拍賣、招標及申請方式出售土地的經驗有何評價。地政總署署長表示，去年在出售土地方面以申請制度配合定期土地拍賣／招標計劃，已證實是一項有效的做法，既可令賣地計劃具有彈性，亦能達到保持土地供應穩定的政策目標。在申請制度下出售的土地，由面積較大的土地(例如位於西九龍填海區的用地)至為小型發展商而設面積細小的離島土地不等。政府當局對於把該等面積細小的土地納入申請制度的售賣土地表一直有所顧慮，但接獲了若干要求購買該等土地的申請。他又澄清政府當局並未為賣地申請計劃設定任何目標。去年有關售賣土地表所列可供興建4 300個房屋單位的22公頃土地，只是一個土地供應量的指標。

30. 關於1999／2000年度的賣地計劃，主席詢問在預留作興建私人住宅用途的52公頃土地中合共售出多少土地。地政總署署長表示，在去年的賣地計劃下售出19公頃土地，其中以拍賣和招標方式售出的土地佔10公頃，可興建5 400個房屋單位；透過申請制度售出的土地則佔9公頃，可興建1 300個房屋單位。在該19公頃土地上一共可興建6 700個房屋單位。政府當局去年並無藉私人協約方式批出私人住宅用地。他又表示，去年的土地儲備可供興建17 500個房屋單位，而2000／01年度的土地儲備則可供興建43 000個房屋單位。

31. 由於去年實際售出的土地數量遠較可批土地數量為少，主席詢問當局為何在2000／01年度賣地計劃中推出多達90公頃私人住宅用地。地政總署署長解釋，在該90公頃土地中，32.4公頃會在將軍澳第86區一個批地項目中批出。除卻該等土地，餘下的土地數量便相當於去年可批出的52公頃。至於可批土地會否全部售出，則視乎市場反應而定。

32. 關於參考文件附件A及C，鄧兆棠議員注意到，在2001／02年度至2004／05年度只有56公頃土地劃作私人住宅用途並以私人協約方式批出，但在2000／01一個年度內卻有58公頃。署理規劃地政局局長澄清，在該58公頃土地中，32公頃與將軍澳第86區的發展有關，而發

展該區會為期10年左右。因此，預計在所推出的90公頃土地上興建43 000個房屋單位的計劃，將在10年內分階段完成。

33. 儘管去年可批土地的數量足以用來興建17 000個房屋單位，但實際上售出的土地卻只夠興建6 700個房屋單位。有鑒於此，李永達議員擔心若今年的批地率持續偏低，私人住宅的供應在數年後可能會變得緊張。署理規劃地政局局長表示批地數量視乎市場情況而定。除競投土地外，發展商亦可能會申請把土地用途由農業改為住宅用途。至於發展商會否提出該等申請，而該等申請又會在何時提出，則非政府當局所能控制。一直以來，政府當局並無就私人住宅單位訂定每年的目標建屋量。

34. 李永達議員表示，政府當局必須留意私人住宅的供求情況。他關注到當局建議減少興建居者有其屋計劃單位，所造成的供應量差額並不能藉供應土地興建相同數目的私人住宅單位抵消，因為發展商未必會購買該等土地。署理規劃地政局局長澄清，政府當局的用意並非完全停建居屋單位，而是希望為市民提供另一選擇，讓他們可透過參加貸款計劃購買私人住宅單位。儘管如此，他察悉李議員關注的事項。

35. 李永達議員詢問在2001／02年度至2004／05年度透過土地發展計劃、申請更改土地用途及市區重建計劃興建私人住宅單位的建屋量預測。地政總署署長表示，4年土地發展計劃的目標是供應土地，以達到每年平均興建35 000個房屋單位的目標。然而，該35 000個單位並非全部建於劃作私人住宅用途的333公頃土地上，當中每年大概有10 000至15 000個單位是進行重建所得。在1999／2000年度透過修訂契約興建的房屋單位有18 000個，數目是過去5年來最高的。

36. 李永達議員得悉，在1999年透過批地計劃可興建6 700個房屋單位，而透過換地及市區重建計劃則可興建18 000個房屋單位。他詢問在未來數年每年可興建約24 000個私人住宅單位，是否一項切合實際情況的估計。地政總署署長表示，雖然本港去年出現經濟衰退，而物業市場亦頗為淡靜，但透過拍賣、招標、私人協約、契約修訂及換地方式進行土地交易後興建的單位共有26 000個。此外，每年無須經政府批准而從進行重建所得的單位約有5 000個。上述房屋單位每年的供應量合計為31 000個左右，與政府當局預期的數目相近。地政總署署長又表示，差餉物業估價署在其年報中曾就未來兩年的建屋量作出估計，當中考慮了批出入住許可證及給予入

經辦人／部門

住許可的情況。該署會把估計數字與地政總署及屋宇署的有關數據綜合起來，供房屋局編製統計紀錄。

37. 議事完畢，會議在下午12時18分結束。

立法會秘書處
2000年5月17日