

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1065/99-00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：1999年11月18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  
夏佳理議員  
黃容根議員  
劉皇發議員  
霍震霆議員  
譚耀宗議員

缺席委員：涂謹申議員

出席公職人員：參與議程第III項的討論

規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)  
余志穩先生

規劃環境地政局首席助理局長(屋宇)  
胡瀚德先生

土地註冊處經理  
李何玉卿女士

土地註冊處副首席律師  
李美意女士

律政司高級助理法律草擬專員  
霍思先生

## 參與議程第IV項的討論

規劃環境地政局副局長(地政及規劃)  
劉勵超先生

拓展署署長  
黃鴻堅先生

拓展署  
九龍拓展處處長  
余熾鏗先生

規劃環境地政局首席助理局長(規劃)  
馮永業先生

規劃環境地政局助理局長(規劃)  
鍾文傑先生

**列席秘書** : 總主任(1)1  
梁慶儀小姐

**列席職員** : 助理法律顧問1  
黃思敏女士

高級主任(1)4  
袁家寧女士

---

經辦人／部門

### I. 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)241/99-00(01)及CB(1)241/99-00(02)號文件)

議員同意在1999年12月9日上午10時與立法會環境事務委員會舉行聯席會議，聽取當局簡介21世紀可持續發展研究的最新情況。

2. 議員同意在1999年12月9日上午10時45分舉行的事務委員會下次定期會議上，討論下列事項：

(a) 香港2030年：遠瞻與發展策略；

(b) 清理新界環境黑點工作；及

- (c) 基本工程儲備基金整體撥款 —— 2000至2001年度的撥款。

(會後補註：在政府當局要求下，並經主席同意，(a)及(b)兩項議題其後分別由“將軍澳發展計劃第3期 —— 餘下工程”和“新界東北與新界西北規劃及發展研究”取代。)

3. 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。

## II. 自上次會議後發出的參考文件

4. 議員察悉秘書處自上次會議後並無發出參考文件。

## III. 《土地業權條例草案》

(立法會 CB(1)241/99-00(03)及 CB(1)340/99-00 號文件)

5. 規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)按參考文件所載，向議員講述《土地業權條例草案》擬稿的諮詢結果，以及當局對條例草案擬稿提出的修正建議。條例草案旨在把現行契約註冊制度改為土地業權註冊制度。

### 改制安排

6. 夏佳理議員要求當局說明在15年後所有未辦理改制手續的土地均會當作已轉為按業權註冊制度註冊的機制。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，當局會在若干情況下改行新制，包括物業首次轉易、業權擁有人自願申請改按新制度進行物業註冊，以及為所有新發展項目的業權文件註冊。政府當局預期在《土地業權條例》實施15年後，全港約有60%的物業將會改按新制度註冊。在該15年期過後的指定日期，在契約註冊制度下任何未辦理改制手續的土地，均會當作已轉為按業權註冊制度註冊。鑒於現存土地註冊記錄冊準確程度甚高，若在建議的過渡期內沒有任何人就物業業權提出質疑，可假定土地註冊記錄冊所示物業業權並無問題，即使在技術上可能會存在若干不明確之處，例如簽名前後不符。律政司高級助理法律草擬專員強調，土地在未辦理改制手續時的業權，在改按新制度註冊後會維持不

變，唯一的分別是改制後有關物業的首名買家將可獲得新制度所提供的全面保障。他又指出，一如原有建議，現時的建議亦提出實施午夜自動改制方案，但該方案會在《土地業權條例》制定15年後才全面推行，而非在該條例制定後即時實行。

7. 夏佳理議員認為，就午夜改制而論，原先的建議與現時的建議有所不同。根據原有建議，在自動改制方案生效後為某物業處理首宗交易的律師，須查核該物業的業權，而只有在首次交易完成後，新的土地註冊記錄冊才會為有關物業提供業權保證。然而，根據新的建議，假設最後按契約註冊制度註冊的業權在過去15年未有引起任何訴訟，即可假定該項業權沒有問題。土地註冊處副首席律師回應時澄清，在新舊建議下，自動改制方案均會藉法律的實施予以推行；由於土地註冊記錄冊將成為證明物業業權的不可推翻的證據，辦理物業轉易的律師要查明業權屬誰，亦無須翻查所有業權契據文件，而業權只會受土地註冊記錄冊上的註冊事項和凌駕性權益限制。

8. 李永達議員表示，政府當局一直強調原先建議的午夜改制是一種簡單、效率高和清晰明確的做法。他詢問現時建議在15年內逐步改行新制，會否在某程度上失去上述聲稱的好處。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，政府當局仍然認為午夜改制是最有效的方法，但公眾人士卻對該項安排欠缺信心，而法律界人士亦深表關注。經考慮不同的意見後，政府當局修改了有關建議，並希望修改後的建議即使得不到各有關方面一致同意，亦會為大部分有關的人士所接受。依政府當局之見，在15年內逐步改行新制是合理的安排。若在15年內沒有任何人對某物業的業權提出質疑，該物業的業權理應相當明確。

#### 不可推翻的買家業權

9. 根據契約註冊制度註冊的最後一名業權持有人，在《土地業權條例》實施15年後會自動當作業權註冊制度下的業權持有人。有鑒於此，夏佳理議員關注到，如有人作出欺詐行為，導致土地註冊記錄冊記項不確，因此而蒙受損失的人士可如何索償。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，條例草案擬稿訂明，在不知情的前業主提出申請時，法院如信納確曾有人作出欺詐行為，而不更正土地註冊記錄冊會造成不公平的情況，則有權下令作出更正。

政府當局

10. 夏佳理議員詢問何謂“不公平”，而其他司法管轄區又有否作出類似規定。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)答稱，條例草案擬稿的條文以英國的《土地註冊條例》(Land Registration Ordinance)為藍本，該項英國法例施行已久，應有案例可供參考。在議員要求下，他答應提供普通法適用國家與法院在這方面的權力有關的案例。

#### 彌償條文

11. 根據現時的建議，任何人如因土地註冊記錄冊所載記項或遺漏記項而蒙受損失，而有關情況是由影響擁有權的欺詐行為或土地註冊處人員出錯／遺漏導致的，就此提出的每宗申索的彌償上限應定為3,000萬元。劉皇發議員表示鄉議局認為這並不公平。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，條例草案建議設立一個自負盈虧的彌償基金，該基金的資金來自申請註冊的收費。若不為每宗申索設定彌償上限，便須徵收數額甚高的費用。設定申索的彌償上限，亦可防止基金因一次異常巨額的申索而用盡資金。由於建議的彌償上限會適用於99.7%的物業交易，因此物業業主將可獲得充分的保障。僅為顧及餘下0.3%的物業交易而把有關收費大幅提高，未免有欠公平。再者，過往的統計資料顯示，欺詐個案主要涉及價值不超過3,000萬元的物業。政府當局相信，在進行價值超過3,000萬元的物業交易時，買賣雙方彼此應能取得適當的法律意見，而且應會採取相當審慎的態度，以確保業權明確。

12. 劉皇發議員又詢問設定彌償上限會否違反《基本法》第二十五條所訂香港居民在法律面前一律平等的規定。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時指出，無論物業的價值為何，每名註冊業權持有人均須繳付等額費用，而所獲得的最高彌償款額同樣是3,000萬元，因此政府當局認為建議中的安排實屬公平。當局預期每宗申請的收費為百多元。

13. 鄧兆棠議員詢問申索彌償上限是逐個地段還是逐宗物業交易計算。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時澄清，彌償限額是逐個註冊業權計算。

14. 鄧兆棠議員關注到，建議的彌償上限可能會令價值超過3,000萬元的物業的買家難以取得銀行按揭。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)強調，銀行在考慮

是否批核按揭申請時，主要關注的通常是申請人的還款能力，以及有關物業的業權是否明確。

### 業權證明書

15. 李永達議員詢問，在現行及擬議制度下，業權擁有人可如何確定其物業業權。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)就此表示，現時業權擁有人只須繳付15元，便可取得物業的註冊文件副本，但該等資料並不能確定其業權。為確定業權，業權擁有人須委聘律師查核政府批地契約，以及載有在過去最少15年內影響該物業的一切買賣紀錄的業權文件。在改行新制後，土地註冊記錄冊將成為證明物業業權的不可推翻的證據。物業業主在提出申請並繳付指定費用後，便會獲發業權證明書，而該業權證明書便是業權文件。

### 律師的刑事法律責任

16. 關於條例草案擬稿所訂各項可進行訴訟的欺詐行為的性質，土地註冊處副首席律師回應夏佳理議員時證實，以欺詐手段核實註冊申請屬刑事罪行，若個案屬民事案件，則可提出彌償申索。

17. 夏佳理議員質疑是否需要在條例草案中提出以欺詐手段核實註冊申請須負上刑事法律責任，因為刑事法已規定，凡作出欺詐行為者，即須負上刑事法律責任。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)及土地註冊處副首席律師回應時指出，要使土地業權註冊制度有效地運作，在很大程度上有賴法律界人士行事守正，因此有必要在條例草案中明文規定以欺詐手段核實註冊申請須負上刑事法律責任。夏佳理議員對政府當局的解釋並不信服。

### 土地界線

18. 夏佳理議員表示，土地註冊記錄冊並無對土地界線作出保證，故此不是證明物業業權的不可推翻的證據。主席及鄧兆棠議員贊同其見解。鄧議員指出，就失圖據地段而言，土地註冊記錄冊未能發揮其應有的作用。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)承認，對新界地段界線作保證是一項存在已久的實際問題。由於新界在很久以前進行土地測量，因此實際上難以確定該等測量是否準確。然而，市區土地應不存在土地界線的問題。土地註冊處副首席律師表示，在現行契約註冊制度及擬議業權註冊制度下，土地界線均不獲保證。

政府當局

19. 主席表示，根據現行契約註冊制度，顯示物業土地界線的地圖會存放在土地註冊處，供市民查閱。他要求政府當局研究在新的業權註冊制度下可如何處理土地界線圖的事宜。

#### 其他事項

20. 在諮詢組織方面，土地註冊處副首席律師答覆主席時表示，當局共諮詢了13個組織，其中包括消費者委員會、香港律師會(下稱“律師會”)、香港地產建設商會、香港大律師公會、新界鄉議局、香港測量師學會、香港銀行公會、香港地產行政學會、香港會計師公會及香港專業地產顧問商會。

21. 主席又詢問律師會對條例草案擬稿有何意見，土地註冊處副首席律師回答時表示最快要到1999年11月底才會接獲律師會的意見。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)補充，當局已就條例草案擬稿進行第2輪諮詢。自1994年首次提出條例草案擬稿以來，政府當局一直與律師會定期進行討論，並對原有條例草案作出多項修正，以紓減律師會的疑慮。事實上，現時有待律師會提出意見的條例草案擬稿已是第14稿。

22. 鑒於條例草案擬稿甚具爭議性，何世柱議員質疑到底是否需要提出該條例草案。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時強調，業權註冊制度有助簡化物業轉易程序，迎合國際趨勢。此外，現行土地註冊制度已不能配合電子物業交易此一未來趨勢。他表示，政府當局會繼續綜合不同的意見，並盡可能在2000至2001年度立法會會期內把條例草案提交立法會審議。

#### **IV. 西九龍填海重新規劃**

(立法會CB(1)399/99-00(01)號文件)

23. 規劃環境地政局副局長(地政及規劃)請議員參閱立法會CB(1)399/99-00(01)號文件所載的K127號圖則，並向議員講述以下事宜的背景：政府決定從根本檢討西九龍填海區南部的土地用途，以期把該處發展為一個世界級藝術及文娛綜合區，以及為利便該項發展而撤銷現時西九龍填海區道路及基建工程合約所訂餘下各項尚未展開的工程。規劃環境地政局副局長(地政及規劃)表示，工程區的面積約為40公頃，原先劃作多項用途，包括區域公園(13.79公頃)、商業用途發展(5.02公頃)與住

宅用途發展(0.77公頃)、其他休憩用地(7.94公頃)和政府、機構及社區用途(1.45公頃)，並會興建D13路及3條支路(SR6、SR7及SR8)。根據原有土地用途規劃，露天道路將佔工程區面積的四分之一左右。行政長官在1998年施政報告中公布當局計劃在工程區內興建一個設備先進的新表演場地。香港旅遊協會委託顧問進行研究的初步結果，亦建議把該區發展為一個新的文化藝術及遊客區，以及興建其他藝術及文娛設施配合有關的表演場地，從而達致文娛藝術薈萃的效果。經審慎考慮後，政府當局的結論是，從整體土地用途規劃及商業可行性的角度而言，表演場地不宜單獨興建；而為了充分發揮這個海旁黃金地段的潛力，為維多利亞港締造全新面貌，實有必要重新規劃工程區。規劃環境地政局副局長(地政及規劃)強調，在檢討工程區的土地用途時，政府當局曾研究可否保留所有或至少其中一些已規劃而可配合新設計需要的道路及基建工程。然而，現有道路設計與未來的娛樂區並不協調。以D13路為例，由於該條道路會通往油麻地避風塘附近的公眾貨物裝卸區，因此日後會有很多來往的貨車及貨櫃車駛經娛樂區的中心地帶。

24. 何鍾泰議員支持重新規劃的決定。他要求當局說明該項決定所牽涉的合約數目、合約內有否任何終止合約條文，以及估計須付予有關承建商的補償額。規劃環境地政局副局長(地政及規劃)回應時表示，是次重新規劃只涉及一名承建商，政府當局會在一星期內與該承建商討論詳細安排。拓展署署長補充，由於政府當局並非提出撤銷整份合約，因此不會造成龐大的財務損失。在合約所訂的工程中，有三分之一將不受影響，部分已完成的工程亦會予以保留，例如某小型填海地段及地下鐵路公司的冷卻管道。再者，有關合約容許調整工程範圍，但當中未有指明可予調整的幅度。已完成而可能會白費工夫的工程，價值估計約為2,100萬元。

25. 李永達議員關注到，決定重新進行規劃所引致的財務損失或會遠多於2,100萬元，因為有關承建商可能會就撤銷工程一事索取巨額賠償；而據政府當局所述，被撤銷的工程包括若干行人天橋的上蓋工程、地面道路(路基及行人道)工程、水管及部分花卉樹木種植工程，總值約為1億6,300萬元。規劃環境地政局副局長(地政及規劃)回應時強調，雖然工程區內各項工程的合約價值約為2億1,000萬元，但已完成而白費工夫的工程，例如若干行人天橋的地基工程、地面道路(平整及敷設排水渠)工程及水管工程，價值僅為2,100萬元左右。至於已完成而將予保留的工程，則大概值2,600萬元。現在撤銷餘下各項尚



未展開而所需費用達1億6,300萬元的工程，實在勝過著手進行該等極可能會白費工夫的工程。何世柱議員支持政府當局的決定，並表示中止有關工程項目以待重新規劃是明智之舉，以免再造成任何金錢損失。

26. 譚耀宗議員詢問工程區的原有設計構思是否有欠理想，以致現在需要重新進行規劃，以達致西九龍填海區整體發展的目標。他促請政府當局確保重新設計西九龍填海區所帶來的好處，是值得當局撤銷工程而招致財務損失的，並確保會為該地區提供足夠的運輸接駁設施，尤以毗鄰的公眾貨物裝卸區為然。規劃環境地政局副局長(地政及規劃)回應時指出，現有分區計劃大綱圖是在90年代初編製，當時較少公眾人士關注填海工程的影響及露天道路網的設計。他向議員保證，政府當局會盡力在西九龍填海區內建立效率高的環保運輸網絡。區內會以鐵路為主要交通工具，因為機場快線及日後的西鐵均會途經該區。若情況許可，當局會興建深潛式道路或有蓋道路，供在區內行走的車輛使用。

27. 拓展署署長回覆李永達議員時證實，當局作出重新規劃的決定，只影響財務委員會在1998年10月16日會議上所通過總值達9億1,400萬元的有關工務計劃項目涉及的兩份合約之一。至於另一份在海事處舊船塢所在地進行填海工程的合約，則會繼續保留。

28. 李永達議員指出，行政長官公布興建表演場地的計劃與有關財務建議提交財務委員會審批，兩者差不多在同一時間進行。他認為有關工程合約應具有更大彈性，以顧及日後可能作出的修改。主席對此亦表關注。他表示，鑒於有關工程在1998年12月才展開，若各有關政策局／部門的協調工作做得更好，該等工程或可暫行擱置，以待當局決定未來的工作路向。這樣可避免工程白費工夫而造成損失。規劃環境地政局副局長(地政及規劃)回應時解釋，就表演場地本身而論，當局無需作出重新規劃的決定，因為該表演場地可設於西九龍填海區內，而不會對鄰近用地的已規劃土地用途構成重大影響。現時有需要重新規劃西九龍填海區及撤銷區內部分工程，是由於西九龍填海區的整體規劃意向有所改變。經考慮香港旅遊協會在1999年2月向政府提交的研究結果，以及其後向各有關方面進行諮詢的結果後，當局已修改並確定了填海區的規劃意向。

29. 何世柱議員詢問，地盤勘測及詳細設計工作是否已在有關的撥款建議提交財務委員會審批前完成，以便工程項目在撥款建議獲得批准後立即展開。規劃環境地政局副局長(地政及規劃)證實情況的確如此。他又強調，在決定中止有關工程項目以待新設計完成時，政府當局可避免使更多工程白費工夫和招致更龐大的開支。李永達議員對此說法不表信服，並要求當局詳細交代其作出重新規劃決定的經過。

30. 主席、夏佳理議員及李永達議員認為政府當局有責任向財務委員會匯報已獲得撥款的工程項目其後所作的任何重大改動。至於是否需要採取進一步行動，則須由財務委員會委員決定。規劃環境地政局副局長(地政及規劃)答應提供書面資料，詳細解釋政府的決定。他表示，如議員認為有需要，政府當局隨時樂意向工務小組委員會或財務委員會作出簡報。

(會後補註：政府當局已向財務委員會提供參考文件，該參考文件其後在1999年12月20日隨立法會FC39/99-00號文件送交議員參閱。)

## V. 其他事項

31. 議事完畢，會議在下午12時40分結束。

立法會秘書處  
2000年2月24日