

房屋及規劃地政局

香港花園道美利大廈



Housing, Planning and Lands
Bureau

Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HPLB(B) 30/30/112 Pt 5

來函檔號 Your Ref.

電話 : 2848 2608

傳真 : 2899 2916

[傳真 : 2121 0420]

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
規劃地政及工程事務委員會秘書
(經辦人：薛鳳鳴女士)

薛女士：

**規劃地政及工程事務委員會
有關《建築物(規劃)規例》的修訂建議—
改進為地盤分類而設的"街道"定義**

2004 年 3 月 5 日關於上述事項的來信收悉。我們就有關事宜
回應如下：

有關公職人員的責任

委員會詢問在小西灣的個案中，是否有任何公職人員犯錯；
如有的話，是否已經或將會向有關的公職人員採取紀律處分。

有關個案已詳載於 2001 年 10 月公布的《審計署署長第三十七號報告書》(下稱“審計報告書”)第 7 章“公開拍賣土地的管理工作”

中。審計報告書公布後，政府帳目委員會在 2001 年 12 月 10 日曾就這宗個案召開聆訊。

政府帳目委員會在聆訊席上詳細討論這宗個案，包括是否有任何公職人員在處理這宗個案時犯錯。政府在席上回應政府帳目委員會成員的詢問時首先澄清，1996 年 9 月召開的地區地政會議決定刪除賣地章程中地積比率上限為 6.5 倍的條文，這是經地政總署、規劃署及屋宇署等部門代表討論後所作的集體決定。地區地政會議認為基於種種限制，包括土地契約中規定必須提供緊急車輛通道，有關發展項目不能夠達到 6.5 倍的地積比率。而取消地積比率 6.5 倍的上限，並按《建築物(規劃)規例》釐定發展潛力，用意是讓發展項目有更大的設計彈性。

正如在聆訊中解釋，當時的有關都會計劃把地積比率上限定為 6.5 倍，純粹是一項指引，有別於法定分區計劃大綱圖內所訂明的地積比率上限，因為後者必須成為土地契約中的其中一個條件。政府在聆訊中亦已解釋，不設 6.5 倍的地積比率上限並非錯誤。再者，地區地政會議上各有關人員是經考慮所有相關因素後作出判斷，認為有關發展項目不能夠達到 6.5 倍的地積比率。小西灣地盤在 1997 年 3 月以公開拍賣方式出售，作價 118.2 億元，遠高於地政總署訂出 63 億元的底價。

委員會亦詢問在進行拍賣前，為何小西灣地盤被視為甲類地盤，以及為何沒有徵詢法律意見。政府在聆訊中解釋，鑑於當時的情況，即地盤緊連一條街道，故視該地盤為甲類地盤。至於小西灣地盤毗鄰的小西灣運動場的行人道，屋宇署認為該行人道不屬於《建築物(規劃)規例》為地盤分類所指的街道。這些考慮都是基於當時對《建築物(規劃)規例》的詮釋和過往的經驗，而有關各方並無對法例的詮釋產生疑問，引致有需要徵詢法律意見。

倘若發展商認為為提高地積比率，一方面從地盤內分割出內街，而另一方面從地盤面積扣除該街道面積是可取及可行，這是可以接受的做法。事實上，是否採取這種做法乃取決於發展商。屋宇署當時按照法例的詮釋及當時的情況，秉誠行事。問題主要產生在街道現時的定義有不同的詮釋。正如審計署署長所建議，我們該盡快修訂法例，消除不明確的地方。

《建築物(規劃)規例》對乙類與丙類地盤的定義

委員會查詢當局以甚麼理據釐定就乙類與丙類地盤而言，街道緊連地盤界線所需的最低比率。

按照地盤類別以地積比率及上蓋面積管制私人樓宇發展密度的做法，是在 1962 年首次納入當時的《建築物(規劃)規例》內。在此之前，樓宇發展密度是參考地盤緊連街道的數目來管制樓宇的許可面積，即地盤緊連街道的數目愈多，地盤可興建樓宇的許可面積愈大。根據 1962 年前的法例，緊連三條或以上街道的街角地盤或孤島式地盤的樓宇許可面積最大，緊連兩條街道的街角地盤的樓宇許可面積則較小，而緊連一條或兩條街道的地盤(但並非街角地盤)的樓宇許可面積最小。這項安排是要確保只有周圍有較大及較空曠的空間的地盤才享有較高的發展密度，以便有足夠的天然照明與通風，以及方便往來。

當局在六十年代制定地積比率及上蓋面積規管制度時，認為“街角地盤”一詞應加以闡釋，以確保地盤界線中有合理的部分緊連第二或第三條街道，才可被視為“街角地盤”。其後當局修訂有關規定，即任何街角地盤除非有最少百分之四十的地盤界線緊連兩條街道，否則不得視作緊連兩條街道(乙類地盤)。同樣地，任何街角地盤除非有最少百分之六十的地盤界線緊連三條街道，否則不得視作緊連三條街道(丙類地盤)。

處理有關問題的措施

委員會詢問當局已經或將會採取什麼措施處理拍賣小西灣地盤一事所顯露的問題。

審計署署長在第三十七號報告書第 7 章內提出多項建議。關於落實發展小西灣地盤的規劃目標方面，審計署署長在報告書第 3.14 段中建議規劃署署長及地政總署署長應：

- (a) 為了實現政府降低土地發展密度的規劃目標，應確保：
 - (i) 把最高地積比率／建築樓面面積納入有關的分區計劃大綱圖；及
／或

- (ii) 把土地發展項目的最高地積比率／建築樓面面積納入賣地章程內；以及
- (b) 假如認為某幅土地的最高地積比率／建築樓面面積不宜納入分區計劃大綱圖，或不宜在該幅土地的賣地章程內表明其發展項目的最高地積比率／建築樓面面積，便應仔細覆核有關理據並予以詳盡記錄。

另外，報告書第 4.36 段載述有關改變小西灣地盤的分類，審計署署長建議屋宇署署長應：

- (a) 在土地拍賣前，採取包括徵詢法律意見在內的行動，澄清和消除在地盤分類方面的不明確地方(例如在《建築物(規劃)規例》中與街道定義有關的問題)；
- (b) 迅速採取行動修訂《建築物(規劃)規例》，消除有關地盤分類的街道定義的不明確地方；**
- (c) 盡快就界定街道一詞的原則發出《認可人士作業備考》；
- (d) 在《認可人士作業備考》中，清楚說明建築事務監督在哪些情況下，會接納在地盤上鋪築內街，從而提高地盤類別；以及
- (e) 在完成土地發展項目後，查證買家／發展商實際有否在該地盤上建成為提高地盤類別而承諾鋪築的內街。

審計署署長亦建議地政總署署長在土地拍賣前，應就準備出售的土地的地盤分類，徵詢建築事務監督的意見。政府同意上述各項建議。

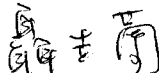
在管制發展密度方面，當局會透過以下其中一種方法加以管制：

- (a) 假如當局已制訂政策，為地盤的建築樓面面積加設低於《建築物(規劃)規例》所訂水平的上限，而有關上限已納入分區計劃大綱圖內，則賣地章程必須提及有關上限；
- (b) 假如當局已制訂政策，為地盤的建築樓面面積加設低於《建築物(規劃)規例》所訂水平的上限，但有關上限並無納入分區計劃大綱圖內，則賣地章程必須註明有關上限；以及

- (c) 在其他個案中，《建築物(規劃)規例》訂定的建築樓面面積或地積比率的批准上限適用。

此外，地政總署已實施多項措施，改善以公開拍賣形式賣地的程序。首先，地政總署已發出作業備考，讓準買家得悉賣地章程公布後，倘若有任何查詢，應與地政總署聯絡。該署會記錄所收到的各項查詢、所作的回覆和所採取的跟進行動。假如某項查詢是關於地盤的賣地章程有基本上不明確的地方，而其後賣地章程已予修訂，以消除不明確的地方，則地政總署會在拍賣前公布有關修訂。其次，地政總署會按需要在拍賣前向屋宇署署長澄清地盤的類別。地政總署現行的指引亦已作出修訂，說明賣地章程在何種情況下須提及建築樓面面積上限。

除修訂《建築物(規劃)規例》有關地盤分類的街道定義外，屋宇署亦已就其職權範圍落實審計署署長的各項建議。因此，為完成唯一尚未落實的審計署署長的建議，我們現時提出修訂《建築物(規劃)規例》，我們建議的有關地盤分類的街道定義，將可消除不明確的地方以及有助更有效地管制發展密度。

房屋及規劃地政局局長
(聶世蘭  代行)

二零零四年三月二十四日

副本送： 屋宇署署長(經辦人：區載佳先生) [傳真：2840 0451]