

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1567/04-05號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

## 規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日 期：2005年4月26日(星期二)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員, GBS, JP (主席)  
劉秀成議員, SBS, JP (副主席)  
何鍾泰議員, S.B.St.J., JP  
蔡素玉議員  
霍震霆議員, GBS, JP  
石禮謙議員, JP  
陳偉業議員  
李永達議員  
林偉強議員, BBS, JP  
梁家傑議員, SC  
張學明議員, SBS, JP

其他出席議員：陳婉嫻議員, JP  
郭家麒議員

缺席委員：涂謹申議員  
黃容根議員, JP  
李國英議員, MH

出席公職人員：議程第IV項

房屋及規劃地政局局長  
孫明揚先生

署理地政總署署長  
郭理高先生

房屋及規劃地政局  
首席助理秘書長(規劃及地政)1  
黃淑嫻女士

地政總署助理署長(總部)  
苗力思先生

### **議程第V項**

共建維港委員會轄下灣仔發展計劃  
第二期檢討小組委員會主席  
梁剛銳先生

土木工程拓展署  
港島及離島拓展處處長  
馬利德先生

共建維港委員會委員  
吳永順先生

共建維港委員會轄下灣仔發展計劃  
第二期檢討小組委員會委員  
蒲祿祺先生

運輸署副署長／策劃及技術服務  
劉家強先生

環境運輸及工務局  
首席助理秘書長(運輸)5  
王瑤琪女士

路政署  
主要工程管理處處長  
伍國基先生

房屋及規劃地政局  
首席助理秘書長(規劃及地政)2  
周錦玉女士

規劃署港島規劃專員  
謝建菁女士

### **應邀出席人士：議程第V項**

都市規劃顧問有限公司

董事總經理  
譚小瑩女士

茂盛(亞洲)工程顧問有限公司

董事  
馬紹祥先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
梁慶儀小姐

**列席職員** : 高級議會秘書(1)6  
袁家寧女士

議會事務助理  
蕭靜娟女士

---

經辦人／部門

**I. 通過會議紀要**

(立法會CB(1)1329/04-05號文件 —— 2005年1月31日  
特別會議的紀要  
立法會CB(1)1320/04-05號文件 —— 2005年3月22日  
會議的紀要)

分別於2005年1月31日及3月22日舉行的兩次會議的紀要獲得確認通過。

**II. 自上次會議後發出的資料文件**

(立法會CB(1)1146/04-05(01)號文件 —— 申訴部於2005年  
3月17日把觀塘區  
會議議員在2005年  
2月24日與立法會  
議員舉行的會議  
上建議政府當局  
應定期就個別地  
區的康樂及休憩  
用地提交報告一  
事轉介事務委員  
會跟進的便箋  
立法會CB(1)1262/04-05(01)號文件 —— 大嶼山發展專責  
小組秘書就資深  
大律師白理桃先  
生於2005年2月  
28日發出的有關  
《大嶼山發展概  
念計劃》的函件  
所作的回覆

- 立法會CB(1)1285/04-05(01)號文件 —— 關於“工務計劃項目第741TH號——將軍澳第86區北面通道”的資料文件
- 立法會CB(1)1286/04-05(01)號文件 —— 關於“工務計劃項目第177CL號——沙田新市鎮——餘下工程”的資料文件
- 立法會CB(1)1321/04-05(01)號文件 —— 有關更換地政總署電腦化土地信息系統的資料文件
- 立法會CB(1)1340/04-05(01)至(06)號文件 —— 各組織就《大嶼山發展概念計劃》提交的意見書
- 立法會CB(1)1376/04-05(01)號文件 —— 《銅鑼灣行人環境規劃圖則公眾諮詢報告》
- 立法會CB(1)1377/04-05(01)號文件 —— 政府當局對觀塘區會議議員在2005年2月24日與立法會議員舉行的會議席上所提有關政府當局應定期就個別地區的康樂及休憩用地提交報告的建議作出的回應)

2. 委員察悉秘書處自2005年3月22日的事務委員會上月例會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)1319/04-05(01)號文件 —— 待議事項一覽表  
立法會CB(1)1319/04-05(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意安排於2005年5月24日下午2時30分至3時30分與財經事務委員會舉行一次聯席會議，就批地政策及其對政府收入的影響進行討論。事務委員會下次例會將緊接上述聯席會議結束後舉行。委員同意在該次例會上討論“九龍東南發展計劃”。就此，劉秀成議員建議，發展郵輪碼頭一事可在討論“九龍東南發展計劃”時一併討論，委員對此表示贊同。他並表示，待議事項“有關保

護樹木的議員條例草案”或可與關於“推行綠化總綱圖”的議項一併討論。

#### IV. 申請售賣土地表

(立法會CB(1)1319/04-05(03)號文件——政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)1319/04-05(04)號文件——立法會秘書處擬備的有關“申請售賣土地表制度”的背景資料簡介)

4. 房屋及規劃地政局局長向委員簡介政府當局提供的關於2005至06年度申請售賣土地表的資料文件。

#### 土地供應的一般情況

5. 何鍾泰議員詢問政府當局在決定土地供應量時，會否考慮需求以外的其他因素。房屋及規劃地政局局長在回應時表示，政府當局會密切監察房屋單位的供應情況，並適時地提供足夠土地作房屋發展之用。此外，政府當局亦會參考市場的情況。

6. 梁家傑議員詢問評核土地供求情況的準則為何，房屋及規劃地政局局長在回答時闡釋，在監察土地供應方面，政府當局會考慮已建成但尚未出售的單位數目、在建造中但尚未推出發售的單位數目，以及已批予發展商而建造工程可能會隨時展開的土地所興建的單位數目。至於需求方面，政府當局會參考政府統計處有關預計人口增幅的統計資料、住戶的家庭成員人數等。梁議員詢問市民會否及可如何取得該等統計資料，房屋及規劃地政局局長表示，土地供應量的統計資料會定期上載至房屋署的網址。至於需求量方面的數字，他承諾會提供書面回應。

政府當局

7. 劉秀成議員要求政府詳細說明如何評估不同來源的單位供應量，尤其是來自改變土地用途以及由兩間鐵路公司和市區重建局(下稱“市建局”)現時所持有的土地資源所供應的單位。房屋及規劃地政局局長在回答時解釋，由於當局須與發展商就改變土地用途的補繳地價金額進行磋商，政府可根據相關的地價磋商進度估計此源頭的單位供應量。政府亦已就鐵路沿線物業發展與兩間鐵路公司取得共識，並會與兩者保持聯繫，協調其物業發展的發售時間表。由於兩間鐵路公司與市建局會定期匯報其房屋發展計劃，政府當局因而可估計此源頭的單位供應量。

申請售賣土地表

8. 何鍾泰議員表示支持恢復申請售賣土地表(下稱“勾地表”)制度。然而，他亦強調，重要的是當局須確保所供應的土地在面積、位置和用途方面有更多選擇，以便更多發展商能參與競投。他又表示，政府當局若無意推行高地價政策，便應向市場發放明確的信息，表明會在有需要時增加勾地表內的用地數量。

9. 房屋及規劃地政局局長在回應時匯報，2005至06年度的新勾地表已加入多幅用地及提供更多選擇。該勾地表共提供35幅土地，包括29幅住宅用地及6幅商業用地。該等住宅用地平均分布於港九新界及離島，面積共約22.1公頃，約可建成11 000個單位。此外，除卻位處例如淺水灣、南灣及山頂等黃金地段供作豪宅發展的用地外，其餘大部分(24幅)用地的面積均相對較小(小於1公頃)，以便小型發展商亦可參與競投。因此，政府當局已確保在土地供應方面取得適當的平衡。

10. 房屋及規劃地政局局長在回應何鍾泰議員有關土地價格的論點時，否認政府當局是推行高地價政策。他指出，雖然曾有發展商認為地價過高，但亦有其他人士指稱政府賤價賣地。政府必須審慎行事，確保政府收入得到適當的保障、公共資源運用得宜，以及賣地程序符合公平原則和具有透明度。然而，雖然政府當局會致力在賣地方面取得十足公開市價，但土地價格主要是由市場力量決定，這點從勾地表內用地的售價遠高於其相關底價可見一斑。市場會決定所需額外用地的數量、時間及種類。

11. 梁家傑議員詢問政府當局用以決定把哪些用地納入勾地表的準則(尤其是面積及用途方面的準則)為何，以及會否顧及改變土地用途的申請或以私人協約方式批地對房屋單位供應的影響。房屋及規劃地政局局長在回應時表示，政府當局於制訂新的勾地表時，主要考慮的是當時的市場情況及其他相關因素，例如用地的面積、位置、受歡迎程度，以及可供選擇的用地種類，以滿足社會需要和迎合發展商的期望。政府當局的目標是維持一個穩定的整體供應量，使物業市場得以平穩及健康地發展。

12. 林偉強議員支持當局如上文所述在土地供應方面採用市場主導模式，並詢問為何勾地表內沒有加入更多位於離島的用地，以配合當地的急速發展。房屋及規劃地政局局長在回答時解釋，政府當局於決定納入勾地表內的離島用地數目時，須考慮例如地積比率、運輸基建、以及市民對遷往離島居住的期望等因素。林議員籲請政府當局改善大嶼山(尤其是梅窩)的基礎建設，以支援當地的進一

步發展，房屋及規劃地政局局長在回應時表示，公眾對發展大嶼山的意見分歧。待事務委員會於稍後討論《大嶼山發展概念計劃》時詳細研究此事，會較為恰當。

#### 申請改變土地用途

13. 張學明議員特別指出，有發展商投訴政府當局須用很長時間決定就改變土地用途補繳地價的款額，以及須補繳的地價偏高。他詢問處理改變土地用途申請的時間表是否有任何檢討空間。房屋及規劃地政局局長及署理地政總署署長在回應時解釋，部分個案所需的時間較長，原因是業權人經常因應市場走勢而修改其申請，導致當局要重新估價及就地價重新進行磋商。即使是簡單直接的個案，洽談補繳地價亦需要相當時間，因為相關程序實際上等同私人機構商談合約條款，要達成協議必定相當困難。在土地價格下跌時，發展商會希望以較長的時間達成協議，以期能就契約修訂繳付較低的補價。政府當局已靈活行事，加快有關程序以改善營商環境。此外，政府當局亦正研究制訂一個解決分歧意見的商定方案的可行性，並研究可如何在談判過程中更緊貼市場的動向。

14. 陳偉業議員關注到，有三分之二私人房屋發展用地是透過換地及改變土地用途取得，但當中所涉及的程序卻缺乏透明度和充分的監管，無法防止政府當局與發展商勾結並向他們輸送利益。尤其重要的是，現時並無方法監察相關的釐定地價程序。政府當局經常低估改變土地用途所需補繳的地價，導致公帑蒙受損失，並造成不公平的情況，使透過公開競投程序以高價買地的發展商感到不平。因此，他認為政府當局有需要讓公眾就其正進行磋商的地價金額提出意見，然後才作出最後定案。政府當局並須制訂若干客觀準則，以改善釐定地價的機制。

15. 房屋及規劃地政局局長在回應時指出，鑒於市場及社會的需求不斷改變，實有需要容許發展商申請改變土地用途。他繼而澄清，該等申請須遵守城市規劃委員會及市民亦有參與的城市規劃程序。在釐定改變土地用途須補繳的地價時，地政總署會參考公開市場的資料，並會考慮相關土地的發展潛力和其他有關因素。在定出須補繳的地價之後，地政總署亦會公布有關的金額，以確保其透明度及向公眾負責。他認為現行機制實屬適當。規定相關部門就處理修訂地契條款所採取的各個步驟向公眾匯報的做法並不理想。他進一步強調，釐定補繳地價涉及合約條款方面的商討，因此不應公開進行或讓普羅大眾參與其中，否則香港各項發展活動的暢順運作便會遭受不良影響。此外，現時已有人投訴公布規劃申請讓公眾提出申述和意見的法定程序已不合理地延長了土地發展的過程。他進一步

表示，雖然地政總署在釐定補繳地價金額時會參考個別交易，其着眼點仍以市場一般走勢為主。

16. 石禮謙議員不同意補繳地價的釐定程序屬黑箱作業。但他亦認為有需要就釐定地價設立一個獨立的上訴或仲裁機制。設立該機制可加快修訂地契條款的過程，從而促進發展和改善建造業的就業情況，進而改善本港的經濟。房屋及規劃地政局局長承諾研究其意見。

#### V. **灣仔發展計劃第二期檢討 —— 優化灣仔及鄰近地區海濱的研究：公眾參與活動**

(立法會CB(1)1319/04-05(05)號文件 —— 政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)921/04-05(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備的有關“中環及灣仔填海工程”的背景資料簡介

立法會CB(1)1117/04-05號文件 —— 2005年2月22日會議的紀要)

17. 共建維港委員會轄下灣仔發展計劃第二期檢討小組委員會(下稱“小組委員會”)主席梁剛銳先生、共建維港委員會委員吳永順先生及都市規劃顧問有限公司董事總經理譚小瑩女士借助電腦投影片資料，向委員簡介由共建維港委員會推展的“優化灣仔及鄰近地區海濱的研究”(下稱“優化海濱研究”)公眾參與活動。

18. 張學明議員雖然對解決交通擠塞問題的需要並無異議，但卻關注到，舊的優化海濱研究公眾參與小錦囊(下稱“舊錦囊”)清楚列明當中所述3個方案分別涉及的填海範圍，新的優化海濱研究公眾參與小錦囊(下稱“新錦囊”)卻沒有提述為連接港島北岸東西兩邊的策略性道路網絡而尚待建造的主幹道的5個方案涉及的填海範圍。他認為該等資料是讓市民明白及討論該5個方案所必須的。

19. 梁剛銳先生在回應時解釋，新錦囊載述就公眾參與過程及有關優化海濱和海濱的接達與活力等問題的事宜所作的進一步解釋。當局察悉多個社會階層對舊錦囊所提出的批評，因而在新錦囊內載述更多關於興建主幹道的意念(部分由政府當局的顧問提供，部分由公眾人士向小組委員會提出)，而沒有詳述填海範圍及建造費用等事宜，以免給公眾一個印象，以為當局是提供數個方案讓他們選擇。他及土木工程拓展署港島及離島拓展處處長(下稱“港島及離島拓展處處長”)並指出，小組委員會決定把舊錦囊取代，是因為當中所載述的3個主幹道可能發展方案的概念會給人一個印象，以為該等方案就是最



後定案，結果導致社會人士未能充分了解發出舊錦囊以供公眾參與的原本目的。小組委員會希望能透過新錦囊讓公眾理解到，有別於以往公眾參與一般是在政府擬備概念圖之後的規劃過程，是次規劃會讓市民能夠在構想階段就能參與共同探討問題，並在早期階段提出理想，作為概念規劃圖的依據。政府當局會根據收集所得的資料，制訂概念規劃圖以供社會人士作進一步考慮和尋求共識。小組委員會持開放態度，亦不想令市民對日後工作的構想有任何先入為主的影響。為鼓勵公眾人士提出其意念，新錦囊因此未有提及有關可能的填海範圍的細節。

20. 張學明議員不信服上述解釋。他及郭家麒議員強調在新錦囊內特別提述填海範圍以便市民可據之作出選擇的重要性。港島及離島拓展處處長在回應時解釋，市民對維港的構想可能不涉及填海。舉例而言，部分市民可能建議採用其他交通管理措施來解決在干諾道中／夏慤道／告士打道走廊一帶的交通擠塞問題，以取代建造主幹道。而可能同意有需要建造主幹道的市民對主幹道應如何建造及連接本港其他現有道路網亦會持不同的意見，因而影響所須填海的範圍。為促進這方面的討論，新錦囊內並無提供關於填海範圍的數據。儘管如此，政府當局已就優化海濱的限制和機遇提供資料，藉以鼓勵市民提出更多意見和構思。

21. 張學明議員關注到，倘政府當局其後認為需要填海，市民可如何表達對填海範圍的意見。梁剛銳先生和港島及離島拓展處處長在回應時闡釋，優化海濱研究分3個階段進行，而公眾將會參與每一個階段。現時的“構想”階段的目的是讓公眾從開始便參與其中，讓他們表達其對海濱發展的理想和期望，並同時認識到灣仔及鄰近地區海濱的發展機會和限制。可持續發展原則及指標初稿亦會在這階段議定，作為其後的工作指引。當局會根據“構想”階段的結果，於“建立共識”階段擬訂發展概念規劃圖以供評估，而公眾則按議定的可持續發展原則及指標進行評審，以期就初步發展建議達到共識。而載有主幹道的概念規劃圖則會向公眾述明填海的範圍及建造主幹道的費用。在詳細規劃階段，當局會根據在建立共識階段所取得的共識，按照《城市規劃條例》(第131章)的法定規定及程序擬備有關的分區計劃大綱草圖，並會按既定的安排再次諮詢公眾。

22. 張學明議員覺得上述保證不足，仍認為政府當局應盡早提供一些基本資料(尤其是政府當局所提各個方案的影響的詳細資料)，以便可進行有意義的諮詢工作。主席及郭家麒議員贊同他的意見。梁剛銳先生在回應時向委員保證，在灣仔發展計劃第二期檢討過程中，

政府當局會透過多項計劃進行的活動取得有效的公眾參與。他又表示，根據啟德檢討的公眾參與經驗，如果讓公眾自由發揮，他們可能提出很好的建議。市民就舊錦囊所提交的建議書便足以證明這點。港島及離島拓展處處長補充，為確保過程公開和全面，政府當局已邀請多間機構以合作伙伴的形式去協助促進公眾參與優化海濱研究。這些合作伙伴包括有關的區議會、社區組織、商界組織、環保組織，學術及專業機構。為擴展公眾參與，政府當局會在2005年5月／6月舉辦5個公眾論壇及兩個社區設計坊，並會進行民意調查。他進一步向委員保證，政府當局樂意在整個過程中適時向市民提供補充資料。

23. 郭家麒議員不滿意共建維港委員會的回應，並指出共建維港委員會在保護維港方面似乎着力不多。他質疑優化海濱研究只是一項表面工夫，而設立共建維港委員會只是為在維港一帶填海提供支持理據而不是對其施加保護。他繼而提述其於較早前曾促請政府當局認真探討其他無須填海的主幹道建造方案，並詢問政府當局有否在該方面作出努力。港島及離島拓展處處長在回答時表示，政府當局從檢討中察悉，主幹道若要根據有效舒緩有關幹路的交通擠塞問題所需的路線、水平及設計而興建，便有需要進行填海。雖然有若干建議提出可以無須填海而建造主幹道，但政府當局尚未接獲任何具體細節或支持理據。共建維港委員會希望能透過“構想階段”進一步徵詢市民的意見。有關各個概念規劃圖發展方案的詳細研究將會在“建立共識階段”進行。

24. 蔡素玉議員認為，不應以上述主幹道作為研究海濱的日後工作路向的底線，因為港島人口持續下降，有否需要建造主幹道仍屬疑問。依她之見，鑒於公眾對填海事宜深表關注，政府當局有需要探討除卻必需進行填海以建造道路之外的其他方案，例如電子道路收費、在維多利亞公園地底之下建造公共交通轉車站等，藉以紓緩交通擠塞問題。為此，她促請共建維港委員會就是否有需要建造主幹道進行獨立的研究，而不是只遵從政府的指示。

25. 由於時間所限，郭家麒議員建議舉行一次特別會議進一步研究此議項。他又認為應邀請房屋及規劃地政局局長出席該會議。陳婉嫻議員支持他的建議，因為她認為是否需要興建主幹道的問題必須作進一步的討論。

(會後補註：應政府當局提出的要求，並經委員同意，事務委員會商定在2005年6月進一步討論此議項。)

26. 委員察悉，港島及離島拓展處處長表示政府當局將會按上文第22段所述，諮詢各區議會及展開計劃的公眾論壇及社區設計坊。

## **VI 其他事項**

27. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2005年5月20日