

政府帳目委員會
就
審計署署長
2004至05年度
香港特別行政區
政府帳目審計結果及
第四十五號
衡工量值式
審計結果報告書
提交的報告書

2006年2月

政府帳目委員會第四十五號報告書

目錄

		<u>段落</u>	<u>頁數</u>
第1部	引言		
	政府帳目委員會的成立	1	1
	委員會的成員	2	1
第2部	程序		
	委員會的程序	1	2
	委員會的報告書	2 - 3	2 - 3
	政府的回應	4	3
第3部	政府帳目委員會就審計署署長第四十二號衡工量值式審計結果報告書提交的報告書，以及就審計署署長第四十一號衡工量值式審計結果報告書提交的補充報告書 [政府帳目委員會第四十二號報告書]		
	提交報告書	1	4
	政府覆文	2 - 11	4 - 15
第4部	政府帳目委員會就審計署署長2003至04年度香港特別行政區政府帳目審計結果及第四十三號衡工量值式審計結果報告書提交的報告書 [政府帳目委員會第四十三號報告書]		
	提交報告書	1	16
	政府覆文	2 - 54	16 - 38

目錄

		<u>段落</u>	<u>頁數</u>
第5部	委員會的研究工作		
	研究審計署署長報告書	1	39
	會議	2	39
	報告書的編排	3 - 4	39
	鳴謝	5	39
第6部	政府帳目委員會對審計署署長2004至 05年度香港特別行政區政府帳目審計 結果報告書的觀察所得	1	40
第7部	章節		
	1. 西灣河土地發展項目		
	A. 引言	1 - 4	41
	B. 傳召前屋宇署署長梁展文先生 到委員會席前作證	5 - 10	41 - 42
	C. 投標前有關計算建築樓面面 積的查詢	11 - 16	42 - 44
	D. 西灣河土地發展密度	17 - 23	44 - 46
	E. 批出豁免地方	24 - 102	46 - 78
	F. 提供政府房舍及批出額外地方	103 - 124	78 - 84
	G. 地盤分類	125 - 133	85 - 87
	2. 民眾安全服務隊的運作和訓練	1 - 4	94
	3. 法律援助署收回法律費用的事宜	1 - 25	95 - 105

目錄

	<u>段落</u>	<u>頁數</u>
4. 政府發展可持續制度以保持香港清潔的工作	1 - 4	106
委員會主席、副主席及各委員署名		107
審計署署長第四十五號報告書內經政府帳目委員會在報告書研議的章節		108
附錄1 《香港特別行政區立法會議事規則》		109 - 110
附錄2 1998年2月11日臨時立法會會議上政府帳目委員會主席提交臨時立法會的文件：《香港特別行政區政府帳目審計工作的範圍——“衡工量值式審計”》		111 - 112
有關第3部：“政府帳目委員會就審計署署長第四十二號衡工量值式審計結果報告書提交的報告書，以及就審計署署長第四十一號衡工量值式審計結果報告書提交的補充報告書[政府帳目委員會第四十二號報告書]”的附錄		
附錄3 公務員事務局局長2006年1月20日的函件		113
有關第4部：“政府帳目委員會就審計署署長2003至04年度香港特別行政區政府帳目審計結果及第四十三號衡工量值式審計結果報告書提交的報告書[政府帳目委員會第四十三號報告書]”的附錄		
附錄4 大學教育資助委員會秘書長2006年1月20日的函件		114 - 116

目錄

	<u>段落</u>	<u>頁數</u>
附錄5 海關關長2006年1月20日的函件	117 - 118	
附錄6 房屋及規劃地政局局長2006年1月20日的函件	119 - 120	
附錄7 政府產業署署長2006年1月20日的函件	121 - 126	
附錄8 屋宇署署長2006年1月24日的函件	127 - 129	
附錄9 地政總署署長2006年1月23日的函件	130	
附錄10 英基學校協會行政總監2006年1月20日的函件	131 - 144	
 <u>有關第5部：“委員會的研究工作”的附錄</u>		
附錄11 出席委員會聆訊的證人	145	
附錄12 政府帳目委員會主席黃宜弘議員，GBS在2005年11月28日(星期一)委員會首次公開聆訊中的序辭全文	146	
 <u>有關第7部第1章：“西灣河土地發展項目”的附錄</u>		
附錄13 前屋宇署署長梁展文先生2005年12月8日的書面陳詞	147 - 160	
附錄14 前屋宇署署長梁展文先生2005年12月31日的書面陳詞	161	
附錄15 房屋及規劃地政局局長2005年12月12日的函件	162 - 170	

目錄

	<u>段落</u>	<u>頁數</u>
附錄16 房屋及規劃地政局局長2005年12月7日的函件		171 - 181
附錄17 2001年8月1日建築事務監督會議的會議紀要		182 - 196
附錄18 2001年10月22日建築事務監督會議的會議紀要		197 - 202
附錄19 屋宇署署長2005年12月8日的函件 — 關於“酌情批准 —— 考慮因素”的作業備考23		203 - 205
附錄20 一名發展商於2000年11月28日致地政總署署長的函件		206
附錄21 地政總署署長於2000年11月30日致一名發展商的函件		207
附錄22 審計署署長2005年12月12日的函件		208 - 209
附錄23 地政總署署長2005年12月31日的函件		210 - 214
附錄24 助理署長(拓展一)於2001年7月30日致屋宇署署長的檔案錄事		215
附錄25 雷震寰先生2005年12月28日的函件		216
附錄26 屋宇署署長2005年12月16日的函件		217 - 218
附錄27 屋宇署署長2005年12月31日的函件		219 - 222
附錄28 地政總署署長2005年12月15日的函件		223 - 227
附錄29 2002年4月23日建築事務監督會議的會議紀要		228 - 233

目錄

段落 頁數

有關第7部第2章：“民眾安全服務隊的運作和訓練”的附錄

附錄30 民眾安全服務處總參事2005年12月12日的函件 234 - 236

有關第7部第3章：“法律援助署收回法律費用的事宜”的附錄

附錄31 法律援助署署長2005年12月1日的函件 237 - 247

附錄32 庫務署署長2005年12月1日的函件 248

有關第7部第4章：“政府發展可持續制度以保持香港清潔的工作”的附錄

附錄33 食物環境衛生署署長2005年12月12日的函件 249 - 250

引言

政府帳目委員會的成立 政府帳目委員會根據《香港特別行政區立法會議事規則》第72條的規定成立，這些規定載於本報告書**附錄1**。

2. **委員會的成員** 立法會主席根據《立法會議事規則》第72(3)條任命下列議員為委員會成員：

主席 : 黃宜弘議員, GBS

副主席 : 譚香文議員

委員 : 劉江華議員, JP
鄭家富議員
石禮謙議員, JP
林健鋒議員, SBS, JP
鄭經翰議員

秘書 : 韓律科女士

法律顧問 : 馬耀添先生, JP

程序

委員會的程序 委員會根據《立法會議事規則》第72條決定的行事方式及程序如下：

- (a) 根據《立法會議事規則》第72條被傳召出席委員會會議的官員，通常應為審計署署長在其報告書裏提及的收支總目的管制人員；如果所研究的事宜影響超過一個收支總目，或涉及政策或原則問題，則應傳召政府的有關政策局局長或其他適當人員。到委員會席前應訊，應是被傳召官員的個人責任。雖然他可以由屬員陪同出席，協助解釋細節，但委員會要求提出的資料、紀錄或文件，均應由他單獨負責；
- (b) 如果審計署署長的政府帳目審計結果報告書所提及的任何事項與政府補助機構的事務有關，則到委員會席前應訊的人士通常應為管制補助費撥款的人員。如委員會認為傳召有關補助機構的代表有助審議，則委員會亦可傳召該代表出席；
- (c) 管制人員或其他人士向委員會提供資料或解釋時，委員會會要求審計署署長和財經事務及庫務局局長協助；
- (d) 委員會在報告書內提及不屬於政府及補助機構的任何人士或機構前，須先行聽取這些人士或機構的陳詞；
- (e) 委員會通常不應單憑審計署署長報告書所述而就某一事項提出建議；
- (f) 委員會不應容許管制人員以書面作證，但作為親身到委員會席前應訊的附加資料，則屬例外；及
- (g) 委員會應不時與審計署署長進行非正式磋商，向署長建議甚麼地方可進行有收穫的衡工量值研究。

2. **委員會的報告書** 本政府帳目委員會報告書對應於2005年11月16日提交立法會的下述兩份審計署署長報告書：

—— 2004至05年度香港特別行政區政府帳目審計結果報告書；及

—— 第四十五號衡工量值式審計結果報告書。

審計署署長是根據1998年2月11日提交臨時立法會的《香港特別行政區政府帳目審計工作的範圍 —— “衡工量值式審計”》文件所列的準則及程序進行衡工量值式審計。該份文件載於**附錄2**。

程序

3. 此外，本報告書檢討政府當局就委員會第四十二及四十三號報告書各項建議採取行動的最新進展，並就這些已採取的行動提出意見，詳情分別載於本報告書第3及4部。

4. **政府的回應** 政府對委員會報告書的回應，載於政府覆文內。在該覆文內，政府在適當時會就委員會的結論及建議提出意見，並就委員會或審計署署長指出的不合規則事宜提出糾正方法；如有需要，更解釋政府不擬採取行動的理由。政府已表示會在委員會報告書提交立法會後3個月內，向立法會呈交有關的政府覆文。

提交報告書 審計署署長第四十二號衡工量值式審計結果報告書已於2004年4月21日提交立法會。委員會隨後撰寫的報告書(第四十二號報告書)，亦已於2004年6月23日提交立法會，因此符合《立法會議事規則》第72條的規定，在審計署署長提交報告書後3個月內，將其報告書提交立法會。

2. **政府覆文** 回應委員會第四十二號報告書的政府覆文在2004年10月20日提交立法會。當局隨後在2005年10月13日就政府覆文中有待處理的事項提交進展報告。這些事項的最新發展及委員會所作的進一步評論載於下文第3至11段。

淨化海港計劃第一期

(政府帳目委員會第四十二號報告書第IV部第3章)

3. 委員會獲悉：

——政府當局已把淨化海港計劃英文名稱的 Stage I 改稱 Stage 1，以配合採用 Stage 2A 和 Stage 2B 兩詞來指述該計劃的其後階段；

淨化海港計劃第一期竣工後的檢討

——政府當局已於2004年6月29日向立法會規劃地政及工程事務委員會滙報檢討的結果和建議。大部分建議的改善措施已經付諸實行，而餘下的措施於2005年內落實。參照竣工後的檢討的建議，渠務署已於2004年10月發出渠務署第8/2004號技術通告，取代第9/2000號技術通告及更新其載列的指引，以期改善類似有迫切時限工程的施工管理及預算控制；

合約文書的呈交及按進度支費

——渠務署技術通告第8/2004號已加入規定，訂明有關人員須定出切合實際的時限，讓海外公司呈交母公司擔保和履約保證書等所需合約文書，並須嚴格執行有關提交所需合約文書時限的合約條款。該通告中亦已加入指引，確保款項的繳付盡可能配合工程的實際進度，以避免承建商在合約作出“前重”的收費；

在完工合約使用沒收機械

—— 環境運輸及工務局已於2004年5月及9月頒布新的技術通告，分別就處理機械的擁有權及在完工合約中使用沒收機械的安排作出指引；

對政府合約的預算管制

—— 渠務署會定期再行傳閱有關的內部指令，提醒轄下人員加強對政府合約的預算管制；

—— 為方便立法會監察工程項目的用款情況，政府當局已於2005年2月開始向立法會提交有關批出合約的季度報告，當中列明合約中標價與核准工程預算內的原來估計款項有差額達/逾1,500萬元或後者的10%(以較大者為準)；

—— 為了加強問責性和透明度，環境運輸及工務局已於2003年10月頒布技術通告，載列政府可在何種情況下，向委員會披露與糾紛解決方案相關的資料；

工程計劃的工地勘測

—— 土木工程拓展署轄下土力工程處參考了淨化海港計劃第一期所得的經驗，於2005年1月發出土力工程處第24號技術指引。該技術指引為改善進行隧道工程工地勘測的方法提供指引。渠務署會遵從該份技術指引，並定期諮詢土力工程處的意見，以便為淨化海港計劃第二期進行全面的工地勘測；

監察淨化海港計劃第一期對維多利亞港水質的影響

—— 環境保護署(環保署)2004年的監察結果顯示，於2001年年底完成的淨化海港計劃第一期為維多利亞港中部和東面水域所帶來的水質改善得以持續。同時，2004年海港西面和荃灣泳灘的大腸桿菌含量與2003年的數字相若。環保署會繼續監察淨化海港計劃的排放對維港水質的影響；

勸告市民勿在已關閉的刊憲泳灘游泳

—— 康樂及文化事務署繼續在已關閉的刊憲泳灘作出廣播和張貼告示；

在淨化海港計劃第二期設置消毒設施

- 就淨化海港計劃第二期的未來路向所進行的公眾諮詢已於2004年11月完成。當局已將有關公眾諮詢的結果和未來路向告知立法會環境事務委員會。落實第二期計劃工程的先決條件，在於市民能否接受藉徵收排污費方式收回此計劃的全部營運開支；及
- 渠務署已於2005年7月為前期消毒設施展開環境影響評估研究，研究工作預計在2006年6月完成。

4. 委員會希望政府當局繼續向其報告所採取各項行動的進展。

維港巨星匯

(政府帳目委員會第四十二號報告書第IV部第4章)

5. 委員會獲悉：

與香港美國商會(美商會)聯絡使政府取得有關巨星匯的所有紀錄，以便政府及審計署採取任何必要的跟進行動

—— 廉政公署(廉署)就巨星匯進行調查後，決定不再跟進有關事件。考慮到廉署的決定後，審計署署長認為並不值得再次審閱美商會及紅紙有限公司關於巨星匯的紀錄；

審計署署長考慮就投資推廣署贊助的其他節目及活動進行衡工量值式審計工作

—— 審計署署長會留意事態發展，考慮是否需要就投資推廣署贊助的其他節目及活動進行衡工量值式審計工作；

考慮有否需要對公務員採取紀律處分

—— 當局已對一名人員進行紀律研訊程序。在有關程序完結後，當局會盡快向立法會及公眾交代紀律研訊的結果；

尚未完成的巨星匯相關工作

巨星匯電視特輯的播放

—— 自2004年2月以來，巨星匯電視特輯已先後在MTV和MTV2頻道、衛星電視國際和印度頻道，以及香港無線電視明珠

台播放。2005年農曆新年期間(2月9日、10日及13日)再在鳳凰衛視中文台播放。以地區而言，鳳凰衛視的播放範圍遍及中國內地(包括澳門)、新加坡、馬來西亞、印尼、汶萊和菲律賓。鳳凰衛視表示，星期日早上(2月13日的播放時段)的收視率約為30萬人次，其餘兩天的分項數字則沒有記錄；

- 至今，巨星匯電視特輯已先後在美國、歐洲、中東的不同市場，以及亞洲30多個國家和地區(包括中國內地和香港)播放。由於並非所有電視頻道均有記錄該特輯的收視率，因此沒有相關的總體數字；
- 巨星匯電視特輯的播放受演出藝人授予的電視播映權所規限。維港巨星匯獨立調查小組指出，電視特輯的播放期限由12個月至24個月不等。基於上述背景，加上自2003年秋季舉行巨星匯後已有一段時間，因此目前並無計劃安排電視特輯在其他電視頻道播放。事實上，如要安排在電視播放該套片長45分鐘的特輯，可能需要大幅刪剪節目，此舉並不合乎成本效益；

盡量借助表演藝人的形象來推廣香港

- 投資推廣署曾探討利用巨星匯錄像片段作重建經濟活力計劃以外的宣傳用途是否可行；
- 巨星匯為期4周，其間籌辦者以錄像新聞片段的形式，向全球電視網絡分發巨星匯片段，供各電視網絡免費播放，以收宣傳之效。正如上文所述，該電視特輯已在海外多個主要市場及本地廣泛播放。此外，香港旅遊發展局(旅發局)亦在一套宣傳片中輯錄了巨星匯部分片段，展示表演場內座無虛席，氣氛熱鬧(片中沒有出現任何個別藝人)。上述情況應足以宣揚香港是巨星匯的主辦城市。目前，政府和旅發局均無進一步計劃，利用任何巨星匯錄像片段作宣傳香港之用；
- 美商會於2004年11月證實，其與表演藝人簽訂的合約並沒賦予當局使用錄像片段作其他宣傳用途的權利。經研究其他法律方案後，政府的看法是並無充分理由繼續跟進此事，而此舉作用也極有限；及

把巨星匯的知識產權移交予政府

- 根據贊助協議第8條，美商會擔任託管人，託管政府授予、轉讓或移交予美商會有關巨星匯的所有權利及特權，直至2008年12月31日為止。在2004年3月，美商會表示有意在

2008年之前把這些權利及特權交回政府。自此，投資推廣署已完成所有關於把巨星匯的商標和域名(以紅紙有限公司的名義註冊)移交予政府的法律手續。政府並不知悉有其他任何權利。投資推廣署在徵詢律政司及知識產權署的意見後，擬備了一份轉讓契據，並經由美商會簽署，以完成贊助協議第8條所訂的託管權事宜的法律手續。

紀律研訊程序的最新情況

6. 鑑於當局用了頗長時間完成有關巨星匯的紀律研訊程序，委員會致函政府當局，請其注意當局曾於2005年5月向委員會表示，有關的研訊程序可望於2005年年中或之前完成，然後當局會向立法會交代研訊結果。可是，立法會迄今仍未獲當局告知有關結果。委員會詢問研訊程序有所延遲的原因及現時的最新情況。**公務員事務局局長(局長)**在2006年1月20日的函件(**附錄3**)中表示：

- 局長早前根據《公務人員(管理)命令》(《命令》)第10條着令就巨星匯一事進行的紀律研訊，業已完成。有關人員在2005年10月獲悉局長就研訊結果(包括紀律懲處)所作出的裁決後，已根據《命令》第20條就局長的裁決向行政長官提出申述；
- 在有關申述尚未有定案的情況下，公開披露紀律研訊的結果並不恰當。有鑑於此，政府當局決定暫緩向立法會匯報有關的研訊結果；及
- 有關人員向行政長官提出的申述目前正在處理當中。待申述定案後，政府當局會向立法會匯報紀律研訊的結果。

7. 委員會希望政府當局繼續向其報告對有關人員進行紀律研訊的結果。

提供水上康樂及體育設施

(政府帳目委員會第四十二號報告書第IV部第5章)

8. 委員會獲悉：

改善荃灣區刊憲泳灘的水質

- 就淨化海港計劃第二期的未來路向所進行的公眾諮詢已於2004年11月完成，當局已將諮詢結果和未來路向告知立法

會環境事務委員會。落實第二期計劃工程的先決條件，在於市民能否接受藉徵收排污費方式收回此計劃的全部營運開支。渠務署已於2005年7月為前期消毒設施展開了環境影響評估研究，該項研究工作預計在2006年6月完成。政府當局會留意研究結果及研究淨化海港計劃第二期的未來路向，務求改善受影響水域的水質，以期可以重開荃灣區的泳灘；

在憲報公布停止使用石澳後灘泳灘

——康樂及文化事務署(康文署)已採取行動解決土地的問題，將石澳後灘泳灘歸還地政總署，以期在憲報公布停止使用該泳灘；

把青山灣泳灘修復至適宜游泳

——康文署已於2005年6月1日重開青山灣泳灘；

在每年3月及11月關閉較少人使用的市區泳灘

——康文署已於每年3月及11月關閉較少人使用的市區泳灘，包括石澳泳灘、聖士提反灣泳灘、南灣泳灘、舂坎角泳灘及龜背灣泳灘，並由2004年11月1日開始全年不在夏萍灣泳灘提供救生服務；

在大嶼山所有刊憲泳灘提供足夠的泳灘設施

——康文署完成在塘福泳灘興建廁所及淋浴設施後，已為大嶼山所有刊憲泳灘提供了主要的泳灘設施；

在憲報公布停止使用橋咀洲橋咀泳灘

——曾有私人發展商表示有意把橋咀洲發展為渡假勝地。康文署會繼續留意有關發展，並因應橋咀洲日後的發展計劃，考慮在憲報公布停止使用橋咀泳灘；

在蘆鬚城泳灘及觀音灣泳灘全面提供救生服務

——康文署現時在蘆鬚城泳灘及觀音灣泳灘提供基本的救生服務。康文署會繼續監察該兩個泳灘的使用情況，如使用率仍然偏低，康文署將再次徵詢離島區議會有關在游泳淡季削減救生服務建議的意見；

監察刊憲泳灘的使用情況

—— 康文署一直以來均有監察刊憲泳灘的每月使用情況，並採取所需的跟進行動；

劃一所有游泳池場館的收費

—— 康文署正就各類收費進行全面檢討，以及就多項公眾泳池劃一收費方案的財政影響進行評估；

冬泳

—— 康文署已由2005年7月1日起推出新安排，把較少泳客使用的泳池泳線分配予游泳團體，以提高這些泳池的使用率；

—— 康文署發現，在現有的戶外暖水泳池加建輕型可開合式上蓋以改為室內暖水泳池的做法，在技術上並不可行。日後在計劃興建泳館時，康文署會集中提供室內暖水泳池，以提高泳池在冬季的使用率；

—— 康文署會繼續記錄所有泳館的每小時入場人次，並定期檢討公眾游泳池的開放時間，以確保這些設施的運作符合成本效益；

11月關閉5個市區戶外非暖水泳館

—— 中西區區議會對在11月關閉堅尼地城泳池的建議有所保留，但同意只開放早上時段。此外，康文署將分別於2005年9月1日和11月1日開始，在九龍仔公園游泳池和維多利亞公園游泳池為漏水問題進行維修工程，故此上述兩個泳池將在2005年11月關閉。康文署會就每年11月關閉上述兩個泳池的建議，再次徵詢東區區議會和九龍城區議會的意見；

游泳訓練班

—— 康文署已於2004年10月完成游泳進階計劃的檢討。為提高上述計劃的成本效益並在兼顧水上安全的情況下，自2005年4月，游泳班的學員人數已增加了三分之一。至於游泳班收費一事，將會納入康文署各項收費的全面檢討中考慮；

採用更公平的基準評估水上活動中心的使用率，以提供更有用的管理資料

—— 康文署會繼續採用“入場人次”和“已使用的船艇時數”作為指標，用以評估水上活動中心的受歡迎程度；

繼續舉辦新活動，鼓勵市民參加水上體育活動

—— 康文署將繼續舉辦各類專題活動以推廣水上體育活動，包括生態之旅、地質之旅、輕舟任縱橫海上旅程和精心設計的海上探索，這些活動均深受參加者歡迎。康文署亦於2005年5月整合了有關由水上活動中心提供服務的網頁，並正製作介紹水上活動(包括新推出的雙體帆船)的光碟；

改善創興水上活動中心的交通接駁安排

—— 根據申請表格所示的資料，大部分參加者均屬意使用免費穿梭巴士服務，來往西貢墟和創興水上活動中心。去年，只有部分參加者乘坐的士前往中心，並沒有參加者乘搭街渡。康文署會繼續提供穿梭巴士服務，供前往創興水上活動中心的參加者乘搭，並會繼續改善創興水上活動中心的交通接駁安排；

進一步推廣創興水上活動中心的陸上康樂設施，使之成為郊遊和露營地點

—— 康文署會繼續舉辦各類專題活動，以推廣創興水上活動中心的陸上康樂設施。新設的專題活動包括歷奇訓練營、水陸嘉年華、營火舞會之夜及野外求生技能訓練營，這些活動均深受市民歡迎。淡季期間的入場人數由2003年的9 863人次增至2004年的15 396人次；

在黃石水上活動中心舉辦更多水上活動

—— 康文署會繼續與香港地質學會合作，以期提升黃石水上活動中心舉辦的生態及地質之旅的水準。黃石水上活動中心以團體活動形式，每月舉辦超過14個生態及地質之旅，深受市民歡迎；

與香港青年協會商討赤柱戶外活動中心的事宜

—— 新的赤柱正灘泳灘水上活動中心已安排在2005年10月開放予公眾人士使用。屆時聖士提反灣水上活動中心的擠迫問

題將可獲得解決。由於沒有適當的地點作交換安排，康文署已擱置與香港青年協會商討把赤柱戶外活動中心納入康文署管理範圍，以期擴展聖士提反灣水上活動中心的事宜；

應付大尾督康樂活動區日益增加的水上活動需求

——在本年6月康文署與鄰近機構成功合辦了2005年度大尾篤風帆賽。將來康文署會繼續邀請鄰近機構合辦大型水上活動；

定期監察水上活動中心船艇的使用情況

——除了舉辦輕舟任縱橫海上旅程和生態之旅等特別活動外，康文署自2005年7月起推出了新式的雙體帆船，以推廣水上活動中心的帆船活動，並鼓勵參加者成為定期租用者。新式雙體帆船深受市民歡迎。監察及推廣水上活動中心船艇的使用情況為康文署的恆常工作；

定期進行調查，搜集使用者對4個水上活動中心各類船艇的使用情況和租賃費的意見

——康文署會繼續使用簡單的問卷，收集使用者對每個活動的意見，亦會在2006年進行使用者意見調查，以期提升康文署水上活動中心的服務水平；

救生員的人手需求

——康文署會定期檢討核心與非核心救生員的最低比例，並適當地調配人手以符合成本效益和兼顧水上安全；

——康文署已在梅窩泳池提供基本的救生服務，並會繼續監察此泳池的使用情況。若使用率持續偏低，康文署會徵詢離島區議會有關縮短泳池開放時間的意見；

任用義務救生員

——康文署曾在2005年聯同香港拯溺總會(拯總)為一些指定水上活動場地提供穩定的義務救生員人手。康文署會監察義務救生員的出席率，並會聯同拯總檢討上述制度；及

冬季過剩人手的調配

——康文署在2004至05年度的冬季工程計劃下，把水上活動場地工作的過剩人手調配往參加拯溺訓練課程、拯溺演練及

在體育中心及運動場擔任急救工作，並請他們於2004至05年度的冬季期間放取積存的假期。所有人事調配和編配工作紀錄均已妥善備存。康文署已檢討2004至05年度的冬季工程計劃，並會參照所得的運作經驗，向職工會徵詢推行2005至06年度冬季工程計劃的意見。

9. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

為殘疾人士提供的訓練、就業和住宿服務

(政府帳目委員會第四十二號報告書第IV部第6章)

10. 委員會獲悉：

外判康復服務單位

——社會福利署(社署)外判轄下康復服務單位的工作已接近完成。現時仍有兩個康復服務單位尚未外判，其中一個因須履行《保護兒童及少年條例》所訂為殘疾人士提供收容所的法定職能，故將繼續由社署營辦。社署正在檢討另一個康復服務單位的外判計劃，該項檢討須顧及人手方面的影響及部門在未來兩年的架構轉變；

縮短康復服務的輪候時間

——社署一直致力增加康復服務，以應付供不應求的情況。在2005至06年度，社署將為殘疾人士增設420個日間及住宿照顧服務名額；

——為了更準確評估申請住宿照顧服務的殘疾人士的需要，社署在2005年1月實施統一評估機制。在2005年1月至7月期間接受評估的687宗個案當中，575宗個案(84%)被評定為真正需要住宿照顧，並已獲編配合適類別的院舍；至於其餘112宗個案(16%)則被確定為較適合接受日間照顧或社區支援服務。初步評估結果顯示，有關機制對確定殘疾人士所需的服務類別和護理程度大有幫助。提供康復服務時，應該因應殘疾人士對日間和住宿照顧服務的需求作出適當的調整；

——社署一直致力加強為殘疾人士提供社區支援服務，以減少他們對住宿服務的需求。為了檢視7項社區支援計劃的成效，社署在2004年進行了一項全面的服務檢討。該項檢討

包括了一個大型的問卷調查及由非政府機構的服務營辦者、家長團體及服務使用者提供的自我評估報告。該項檢討顯示社區支援服務能有效協助殘疾人士於社區生活及減少對住宿服務的需求。除了每年3,000萬元的撥款外，社署在2005至06年度獲得額外每年1,000萬元撥款，用作加強為殘疾人士提供社區支援服務；

在各服務單位推行私家醫生醫療計劃

——社署正設法於康復服務單位推行私家醫生醫療計劃，以及為服務使用者提供更多一般門診服務的診症名額；

康復服務市場顧問辦事處的檢討

——社署於2004年12月完成有關康復服務市場顧問辦事處(辦事處)的成本效益檢討。檢討報告除了確定辦事處已達到增加殘疾人士就業機會的目標外，並肯定了辦事處服務的整體表現符合成本效益。在2003至04及2004至05年度，辦事處不但取得總值分別約950萬元及1,460萬元的工作訂單、投標合約及展銷收益，更協助非政府機構成立了24項小型業務及12間社會企業，為殘疾人士創造就業機會。這些工作每年可為政府節省約850萬元的支出。檢討報告亦建議辦事處應優先提供以下服務，包括協助非政府機構成立社會企業、推廣“創業軒”品牌(“創業軒”是殘疾人士所製造商品及提供服務的註冊商標)、繼續協調各非政府機構以爭取工作訂單、提供商業諮詢服務、舉辦市場推廣及宣傳活動，以及制訂服務表現指標以衡量服務成效等。檢討報告提出的各項建議已獲促進殘疾人士就業諮詢委員會接納，並得到社署署長批准。社署將會跟進有關建議；

修訂周年自我評估報告

——社署將會規定營辦服務的非政府機構，由2006年4月開始的新監管周期起採用經修訂的周年自我評估報告表，以便自行評估轄下服務單位的表現。社署除了要求非政府機構報告達標程度(即“達到標準”和“未達標準”)外，還會邀請非政府機構在新報告表內，就其選取的服務質素標準匯報所採取的優良措施，有關措施可包括服務單位的創新和增值服務。社署進行服務質素標準的基準研究時，會參考新填報的優良措施資料；

在社署網頁刊載服務單位的表現報告

——社署每年均會出版綜合評估結果的報告，說明其主要觀察所得，並列舉優良措施的例子及可予改善的地方。有關報告將由2006年4月起上載社署網頁，以供市民查閱和受資助服務單位參考；及

安排外界人士參與，向康復服務單位提供意見

——社署自2005年1月起，在元朗區、中西區和離島區推行為期兩年的“殘疾人士住宿服務質素小組”試驗計劃。根據這項計劃，社署會邀請區議員及區內賢達探訪該區的康復宿舍，請他們對宿舍的運作提供意見，藉以提高其服務質素。直至2005年7月底為止，有關人士共探訪了14間康復院舍，整體意見十分良好。這些探訪既加深了探訪者對康復院舍服務的認識，又提高了社區人士對殘疾人士的接受程度。社署會在2005至06年度內把這項計劃擴展到另外兩個地區。

11. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

提交報告書 審計署署長2003至04年度香港特別行政區政府帳目審計結果報告書及第四十三號衡工量值式審計結果報告書，已於2004年11月24日提交立法會。委員會隨後撰寫的報告書(第四十三號報告書)，亦已於2005年2月23日提交立法會，因此符合《立法會議事規則》第72條的規定，在審計署署長提交報告書後3個月內，將其報告書提交立法會。

2. **政府覆文** 回應委員會第四十三號報告書的政府覆文，已於2005年5月18日提交立法會。當局隨後在2005年10月13日就政府覆文中有待處理的事項提交進展報告。這些事項的最新發展及委員會所作的進一步評論載於下文第3至54段。

大學教育資助委員會資助院校 —— 管治方式、策略規劃、財務匯報及表現匯報

(政府帳目委員會第四十三號報告書第IV部第3及4段)

3. 審計署在2005年10月告知委員會：

院校管治

修訂《香港大學條例》有關香港大學校務委員會和校董會法定角色的部分

——有關的法例修訂建議會於2005年年底或之前提交香港大學(港大)校董會考慮。委員會曾查詢此事的進展，**大學教育資助委員會秘書長**在2006年1月20日的函件(**附錄4**)中答稱，港大校董會於2005年12月的會議上，同意修訂《香港大學條例》，使當中有關校董會及校務委員會的職責的條文部分，與相應的大學規程條文所載的權限一致。港大計劃於2006年開展有關的法例修訂程序；

有關其他7所院校的管治架構是否“切合需要”的檢討

——至於香港浸會大學(浸大)、香港中文大學(中大)、香港教育學院(教院)及香港理工大學(理大)，這些院校的檢討工作現正處於下述各個不同階段：

(a) 浸大。首批檢討建議會於2005年10月呈交大學校董會審議。**大學教育資助委員會秘書長**在同一函件中告知委員會，浸大管治架構檢討委員會已完成首批有關管治架構是否“切合需要”的檢討建議，而浸大校董會亦

已於2005年10月通過有關報告。浸大會加強校董會在策略規劃方面的角色；

- (b) 中大。大學管治專責小組已完成檢討，而中大亦已接納專責小組所提有關減少大學校董會人數以提高管治效率的建議。為了讓現任校董完成餘下任期，此建議會在未來兩至3年內分階段實施；
- (c) 教院。有關教院校董會及教務委員會成員組合的法例修訂建議，將於2005年年底或之前呈交教院校董會審議。**大學教育資助委員會秘書長**在函件中表示，鑑於有其他更為迫切的議題需要商討，教院校董會在2005年11月的會議上決定延遲討論有關的法例修訂建議。教院校董會計劃於2006年年中前再考慮有關建議；及
- (d) 理大。理大管治及管理檢討委員會已完成檢討，所得結論是理大的管治架構切合需要，而理大亦設有有效的管理架構。儘管如此，為進一步完善理大的管治及管理架構，檢討委員會合共提出了34項建議，當中大部分均獲理大校董會接納。這些建議包括增加校董會的學生代表人數、減少學院院長的席位數目、把校董會作出的主要決定(機密事項除外)上載至大學的內聯網，以及檢討大學的委員會架構和其上訴及申訴程序。理大將於2005至06年度學年內落實這些建議；

校董會成員、成員出席率及出席會議的紀錄

——浸大校董會會於2005年10月考慮校董會成員、成員出席率及出席會議的紀錄的事宜。**大學教育資助委員會秘書長**在函件中表示，浸大校董會決定在有關團體提出要求並有合理理據支持的情況下，向這些團體提供校董會成員出席會議的紀錄；

成立審核委員會的建議

——浸大校董會會於2005年10月審議其管治架構檢討委員會就成立審核委員會的建議作出的建議。**大學教育資助委員會秘書長**在同一函件中表示，浸大校董會已接納檢討委員會的建議，並決定成立審核委員會及危機管理架構。在浸大校董會於2005年12月通過審核委員會成員的委任，以及其職權範圍和成員組合後，審核委員會已正式成立；及

定期檢討管治組織工作成效的建議

—— 浸大及理大的檢討工作的最新情況如下：

- (a) 浸大。 浸大校董會會於2005年10月審議由管治架構檢討委員會就定期檢討浸大管治組織工作成效的建議提交的建議。**大學教育資助委員會秘書長**在函件中表示，浸大進行的第二部分檢討預期於2006年內完成，檢討範圍涵蓋其他範疇，包括定期檢討管治組織工作成效、浸大諮詢會的功能及成員組合、諮詢會與校董會的關係，以及教務諮詢會的工作成效等；及
- (b) 理大。 理大校董會同意每兩年進行一次自我評核。

4. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

大學教育資助委員會資助院校 —— 一般行政事務

(政府帳目委員會第四十三號報告書第IV部第5及6段)

5. 委員會獲悉：

提供高級教職員宿舍

各院校就處理向入住高級教職員宿舍但同時領取自行租屋津貼或居所資助津貼的教職員收取租金所採取的行動

—— 香港中文大學承諾會待領取居所資助津貼但其津貼額低於市值租金的員工現時的租約於未來20個月陸續屆滿後，盡量逐步不與這些員工續訂租約。將來入住高級教職員宿舍的新住客須繳交全數市值租金；及

學生宿舍

現行學生助學金和貸款政策的檢討

—— 當局會在完成現時多項學生資助計劃檢討(包括另一項為制訂一個較簡單、更可行及可持續的機制來釐定及修訂學生資助額而計劃進行的研究)之後，考慮由有關的政府諮詢委員會就本地專上學生資助計劃的運作所提出的建議(包括提供住宿支出貸款的建議)。

6. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

大學教育資助委員會資助院校 —— 職員薪酬福利條件及獎助學金
(政府帳目委員會第四十三號報告書第IV部第7及8段)

7. 審計署在2005年10月告知委員會：

薪酬結構

院校就薪酬結構作出的檢討

——香港科技大學已完成其員工的薪酬及獎賞架構檢討。另外兩所院校進行檢討的情況如下：

- (a) 香港教育學院(教院)。有關職銜及薪酬架構的檢討已經完成。新的教學職位職銜及薪酬架構和經修訂的教學職位職銜及薪酬架構，已於2005年6月獲教院校董會通過，以便適用於2005年9月1日起新聘的教學人員。至於非教學職位的職銜及薪酬架構，教院會在收集職員的反應後於2005年11月向校董會報告。此外，教院現正檢討教學及非教學職位的員工福利及津貼，並預期於2005年年底前把檢討建議呈交教院校董會審議。委員會曾查詢此事的進展，**大學教育資助委員會秘書長**在2006年1月20日的函件(**附錄4**)中答稱，教院校董會曾於2005年11月的會議上，研究非教學人員的職銜及薪酬架構，以及有關修訂教學及非教學人員福利項目的建議。經商討後，教院方面已決定再進行檢討，而教院校董會計劃於2006年年中前考慮修訂建議；及
- (b) 香港大學(港大)。港大預計顧問公司進行薪酬架構檢討的報告會於2005年年底呈交港大審議。**大學教育資助委員會秘書長**在同一函件中告知委員會，港大已委聘校外顧問檢討非教學人員的薪酬架構，現正擬備有關建議，預計檢討工作可於2006年年中前完成；

香港理工大學(理大)檢討《香港理工大學條例》第9(3)(c)條的效力及其正當的應用

——理大的管治及管理檢討委員會已檢討理大校董會的角色，並建議對《香港理工大學條例》第9(3)(c)條及其他相關條文作適當修訂，以便更清楚界定校董會在審批大學規管員工服務條款及條件的政策方面所擔當的角色。理大校董會

已接納委員會的建議。理大計劃於2005至06學年內提交有關的法例修訂建議予政府當局考慮；及

假期的管理

各院校處理職員享有過多假期及把假期兌現所帶來的問題

——教院及港大進行檢討工作的情況如下：

- (a) 教院。教院現正檢討有關員工可享假期的事宜，作為員工福利檢討的一部分。有關檢討建議預計於2005年年底前呈交教院校董會考慮。**大學教育資助委員會秘書長**在函件中表示，教院校董會曾於2005年11月的會議上，研究有關修訂教學及非教學人員福利項目的建議，當中包括檢討員工的可享假期。經商討後，教院方面其後決定再檢討修訂員工福利項目的建議的若干部分，並將於2006年年中前向教院校董會提交修訂建議；及
- (b) 港大。港大預計於2005年年底前完成有關非教學人員享有過多假期及把假期兌現所帶來的問題的檢討。**大學教育資助委員會秘書長**在同一函件中表示，港大校務委員會曾於2005年12月研究職員享有過多假期的事宜。考慮到可享假期為合約條款的一部分，港大認為實行長假兌現計劃及其所附帶的強制性年假(已大幅減少)條款，是解決此問題最可行及最有效的方法。港大校務委員會已通過推行第三輪長假兌現計劃，以鼓勵合資格職員由長假計劃轉為年假計劃。

8. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

郵政署的財政表現

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第3及4段)

9. 委員會獲悉，郵政署與經濟發展及勞工局和財經事務及庫務局繼續就委員會指出署方所面對的營運挑戰進行認真的研究。研究範圍不但包括郵政署的財政表現和營運基金的運作模式，同時亦涵蓋與郵務市場有關的項目，包括世界性的趨勢及外地改革郵政服務的經驗。郵政署現正檢討各分局的運作。由於所涉及的相關事宜甚為複雜，郵政署現正就此繼續進行更多詳細研究。郵政署亦正在研究萬國郵政聯盟自2006年1月1日起採用新的終端收費率所帶來的影響。

10. 委員會希望政府當局繼續向其報告全面檢討郵務政策及服務的結果。

提供用作鮮肉供應的屠房設施

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第5及6段)

11. 委員會獲悉：

- 建築署已完成檢討上水屠房牲口欄的存放量、肉類發貨台的處理能力和洗車設施是否足夠。該署擬委聘顧問，研究可否在上水屠房進行改裝工程，以應付有所增加的豬隻屠宰量。為此，該署曾諮詢食物環境衛生署(食環署)，並由2005年8月起着手擬訂顧問研究的技術規定範圍。該署現正收集資料，藉以瞭解上水屠房的運作情況和隨之而來對交通和環境造成影響的事宜(例如噪音、氣味和廢物處置等)，從而擬訂標書的要求；及
- 建築署計劃在2005年10月招標進行顧問研究，以期於2005年12月批出合約。研究工作會於2006年年初完成。食環署在考慮研究結果和其他相關因素後，便會就可否由上水屠房集中處理牲口屠宰工作和未來路向作出建議。

12. 委員會希望政府當局繼續向其報告有關研究可否由上水屠房集中處理牲口屠宰工作的進展，以及食環署就未來路向作出的建議。

破產管理署提供的服務

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第7及8段)

13. 委員會獲悉：

破產管理署的顧問研究及費用

- 《2005年破產(修訂)條例》於2005年7月6日獲立法會通過，並於2005年7月15日刊登憲報，預計該條例將於相關的附屬法例和行政支援安排於2006年準備就緒後開始實施。實施修訂條例將有助破產管理署把債務人呈請的簡易程序處理破產案，外判給私營清盤從業員處理。至於費用及收回多少成本的問題，則會在外判制度實施之後進行檢討；及

——關於顧問研究提出的其他建議，擬設的“順序”制度及為私營清盤從業員設立的某類認可制度，將會在日後評估外判安排的實施情況時考慮。

14. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

追回聯合國難民事務高級專員署尚欠的暫支款項問題

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第9及10段)

15. 委員會獲悉：

——政府當局已繼續敦促聯合國難民事務高級專員署(專員署)再次向其他國家募捐，以便償還尚欠的11億6,200萬元暫支款項。為此，保安局曾於2005年5月去信專員署香港辦事處處長，並在2005年6月及7月與專員署代表舉行的會議上，再次清楚表明政府當局的立場；及

——專員署重申，由於該署財政緊絀，加上其首要任務是應付其他更迫切的難民和人道問題，故對於能否再次取得捐助以償還尚欠的暫支款項不表樂觀。儘管如此，政府當局會繼續要求專員署償還尚欠的暫支款項。

16. 委員會希望政府當局繼續向其報告為敦促專員署盡快向香港特別行政區政府償還欠款而採取的行動。

連接中區5座商業樓宇的行人天橋

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第11及12段)

17. 委員會獲悉：

——由於連接樓宇I(即怡安華人行)與樓宇II(即娛樂行)的擬議行人天橋的支柱會影響九廣鐵路公司(九鐵公司)建議興建的沙田至中環線(沙中線)車站的出入口，當局就興建行人天橋的建議諮詢九鐵公司時，九鐵公司曾提出反對；及

——政府當局現正研究九鐵公司的沙中線最終方案擬稿，以及九鐵和地鐵有限公司在兩鐵合併研究中共同發展的沙中線方案。政府當局在考慮沙中線方案時，亦會一併考慮有關興建行人天橋的建議的未來路向。

18. 委員會希望政府當局繼續向其報告沙中線方案及有關興建行人天橋的建議的未來路向。

購自廣東省的食水

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第17及18段)

19. 委員會獲悉：

進一步爭取在日後簽訂的供水協議中納入更有利的條款，包括更具彈性的供水安排

——政府當局現正與廣東省當局進行磋商，檢討2005年及以後的供水量和水價。為確保2006年輸港供水維持穩定，當局已訂定過渡安排；及

——政府當局會繼續盡力與廣東省當局磋商，爭取在新供水安排中納入更有利的條款，包括更具彈性的供水量，以切合本港的需要。

20. 委員會希望政府當局繼續向其報告有關在日後供水協議中納入更有利條款的進一步工作，包括爭取採用更具彈性的供水安排。

提供法律援助服務的事宜

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第21及22段)

21. 委員會獲悉，關於控制法律援助費用的措施，由行政署、法律援助署(法援署)、司法機構和民政事務局的代表組成的督導委員會，一直監察為獲法律援助的婚姻訴訟個案提供調解服務的試驗計劃(試驗計劃)的進展。由於參加試驗計劃的個案的訴訟程序需時完成，法援署的目標是在2007至08年度完成評估試驗計劃的結果的工作。

22. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

長者住宿服務

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第23及24段)

23. 委員會獲悉，在2004年11月及12月，政府當局就有關在非醫院環境下為病情穩定的長者提供療養服務推行試驗計劃的建議，分別諮

詢了安老事務委員會和立法會福利事務委員會。因應福利事務委員會委員及業界的意見，政府當局現正研究如何以最有效的方式落實有關建議，並希望於2005年10月之後的數個月內，決定此事的未來路向。

24. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

香港海關為保障政府的應課稅品稅收而進行的工作
(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第25及26段)

25. 委員會獲悉：

海關對油公司的審計

——香港海關(海關)已完成與一間油公司進行的試驗計劃，為該油公司制訂了一套以制度為本的審計模式。試驗計劃的結果顯示，以該審計模式為油公司進行審計工作是可行及有效的。海關計劃於2006年4月前在所有油公司採用該審計模式；及

“紅綠通道”試驗計劃

——在各管制站和機場為實施“紅綠通道”系統而設的各項設施，會於2005年10月準備妥當。海關在2005年11月推行該試驗計劃之前，會進行一系列的宣傳活動。委員會曾查詢該項試驗計劃的最新進展，**海關關長**在2006年1月20日的函件(**附錄5**)中告知委員會：

- (a) 紅綠通道。自2005年11月1日開始，海關已在所有入境管制站實施一項新的旅客清關模式，即“紅綠通道系統”(該系統)。在這個新模式下，抵港旅客應選擇在各入境管制站的“紅通道”或“綠通道”作海關申報。攜有需申報物品的旅客應選“紅通道”，而其他旅客應選擇“綠通道”；
- (b) 宣傳計劃。海關自2005年10月起已展開宣傳活動，以電視宣傳片、電台宣傳聲帶、海報、單張，以及在到港航班上播放宣傳片，推廣該系統。海關亦在2005年10月20日舉行新聞發布會，公布實施該系統。公眾亦可從海關的網頁和電話熱線取得有關資料；及

(c) 實施進度。 海關在就實施該系統進行的檢討中，發現絕大部分旅客均可迅速適應這項新的清關模式。此外，在該系統實施後，每天收到的稅款和在有代價地不予以檢控計劃下收到的罰款、被遺棄的應課稅品及檢控個案，均較以前為多。這反映該系統已達致利便旅客清關和加強保障應課稅品稅收的目標。

26. 委員會希望政府當局繼續向其報告有關採用以制度為本的審計方法對油公司進行審計，以及推行“紅綠通道”試驗計劃以防止及偵查入境旅客濫用免稅優惠的最新進展。

中小型企業特別信貸計劃

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第27及28段)

27. 委員會獲悉，庫務署一直處理賠償申索個案，律政司及香港金融管理局在有需要時會提供協助。迄今已有1 392宗申索個案獲得解決，涉及的款項共3億2,900萬元。另有33宗共涉及1,200萬元的個案，由於借貸的中小型企業仍在積極地償還欠債，庫務署已應參與貸款機構的要求而暫停處理。庫務署現正處理餘下的85宗個案，涉及的款項共2,500萬元。

28. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

新界小型屋宇批建事宜

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第29及30段)

29. 審計署在2005年10月告知委員會：

小型屋宇政策的實施

——房屋及規劃地政局與地政總署一直進行編纂數據及研究的工作，以期制訂與小型屋宇政策有關的建議，並會就未來路向諮詢有關各方；

核實原居村民身份

——地政總署曾就修訂程序諮詢鄉議局，並就有關程序與鄉議局達成協議。作為一項一般要求，原居民代表須作出法定聲明，以證實申請人的原居村民身份。至於有懷疑的個案，

地政總署會在申請人提交更多資料及證據以證明本身符合批建小型屋宇的資格之後，作出詳細調查；及

處理批建小型屋宇的申請

——地政總署已簡化有關的處理程序。按照與鄉議局商定的安排，有關申請將會分為兩類：簡單和非簡單的申請。就簡單的申請個案而言，地政總署會在會晤申請人的日期起計24周內備妥小型屋宇批約文件，供申請人簽立。至於非簡單的申請個案，申請人會有12個月的時間，解決在申請過程中遇到的一切技術問題／由當地人士提出的反對。由於證實小型屋宇申請人原居村民身份的修訂程序經已訂定，加上考慮到在討論解決其他相關事宜方面所取得的進展，當局會在短期內落實一套經簡化的小型屋宇申請處理程序。

處理批建小型屋宇申請的最新情況

30. 就處理批建小型屋宇申請方面所取得的進展，委員會曾致函房屋及規劃地政局局長，請其注意他曾在2002年12月承諾會在任期內就小型屋宇政策和相關事宜進行全面檢討，並希望在任期內一次過解決與這項政策有關的問題。委員會進一步指出，在2005年6月，委員會曾促請政府當局加快就實施小型屋宇政策及處理批建小型屋宇申請的事宜須採取的行動，以期盡快完成有關事宜。政府當局在2005年7月回應時告知委員會：

——當局已繼續就與該政策有關的各項事宜進行工作，包括整理數據以作分析，以及研究如何處理各方面的問題。政府當局會諮詢有關各方，以期就有關政策制訂初步建議，以作更深入的討論；及

——由於當局已制定證實小型屋宇申請人原居村民身份的修訂程序，並已解決一些其他相關事宜，因此可在短期內落實一套經簡化的程序以處理小型屋宇申請。

31. 鑑於上述事宜在2005年10月的情況與在2005年7月的情況仍然大致相同，委員會詢問，就該套經簡化的程序而言，當局的工作進展為何。**房屋及規劃地政局局長**在2006年1月20日的函件(**附錄6**)中回應時表示：

——為進行小型屋宇政策檢討，房屋及規劃地政局已成立跨部門督導委員會，研究與小型屋宇政策有關的各項事宜。這

是一項非常複雜的議題，房屋及規劃地政局須考慮該政策自1972年實施以來，新界及整個香港的社會、經濟及環境發展。房屋及規劃地政局目前尚在研究各項相關事宜，以期制訂初步建議，並會繼續進行有關工作及在適當時候匯報有關進展；及

——鄉議局的合作對於順利實施經簡化的小型屋宇申請處理程序十分重要。房屋及規劃地政局一直與鄉議局積極對話，商討擬議簡化程序的一些事項，包括小型屋宇申請人須作出法定聲明的規定，以及處理小型屋宇申請的反對意見的修訂程序。當局與鄉議局的討論仍在進行中。上述事項一經解決，房屋及規劃地政局便會落實該套經簡化的小型屋宇申請處理程序。

32. 委員會希望政府當局繼續向其報告所採取各項行動的進展。

食物環境衛生署管理的公眾街市

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第37及38段)

33. 委員會獲悉：

全面檢討公眾街市的空置街市檔位比率

——食物環境衛生署(食環署)繼續採取多項措施推廣公眾街市。該署已主動與可能有意承租的人士接觸，以期在3個選定的街市，即西灣河街市、仁愛街市和聯和墟街市，推廣新類型的業務。該署所接觸的對象包括商業機構和非政府機構；

——為繼續推廣公眾街市和吸引更多顧客，食環署曾在選定的街市舉辦比賽、工作坊、講座、嘉年華和展覽等多項推廣活動，並在一些公眾街市加設裝飾和指示牌，以改善街市環境。該署又出版季度通訊，向租戶、街市顧客和公眾發放街市和其他相關課題的消息，藉此加強溝通；

——關於那些在技術上可合併為較大檔位的長期空置小型檔位，建築署至今已合併76個檔位。食環署一直透過公開競投方式招租這些檔位，至今合共租出3個這些檔位；

——關於為研究市民的購物習慣是否有所改變而進行的調查，有關方面現正擬備該項調查的最後報告。食環署會參考調

查結果，決定可否為個別街市訂定檔位的目標空置率。無論如何，食環署會繼續探討有何方法，減低公眾街市空置檔位的比率；

檢討公眾街市設施的需求

——衛生福利及食物局(衛福局)與食環署仍在全面檢討濕貨街市政策，檢討範圍包括《香港規劃標準與準則》內有關街市設施的現行規劃標準。檢討工作將於2006年年初完成；

研究哪些街市應予關閉及衛福局擬制訂的重整計劃詳情

——衛福局與食環署現正檢討濕貨街市政策，包括研究哪些街市因面對嚴重且無法解決的經營能力問題而應予關閉。有關檢討會在2006年年初完成。食環署會根據研究街市經營能力問題和政策檢討的結果，徵詢有關人士的意見，包括受影響的檔位租戶和有關的區議會，然後制訂重整計劃；

——此外，因應油尖旺區議會轄下食物及環境衛生委員會和檔戶的要求，食環署現正制訂建議，關閉沒有能力經營的旺角街市，並會在稍後徵詢上述委員會和租戶的意見；

重新評估是否需要在公眾街市(包括漁灣街市、新墟街市及花園街街市)加裝空氣調節系統

——立法會食物安全及環境衛生事務委員會認為，只要獲得有關區議會支持，並符合政府的準則(亦即獲八成半或以上的街市檔位租戶支持)，政府便應繼續為上述3個街市進行加裝空氣調節(空調)系統的工程。漁灣街市加裝空調系統的工程已於2005年3月竣工，而新墟街市的工程則已於2005年9月展開。視乎進一步諮詢有關檔位租戶及油尖旺區議會的結果，食環署計劃在花園街街市及熟食中心進行一般改善工程時，加裝空調系統；

確定花園街街市及土瓜灣街市空置地方的實益永久用途

——油尖旺區議會不反對食環署把花園街街市的空置樓層改為政府辦公室的建議。預計改建工程將於2006年第三季動工，改建而成的辦公室將會分配予食環署使用；及

——政府產業署表示，雖然該署多次發出邀請，但始終沒有政府部門表示有興趣使用土瓜灣街市的空置地庫。食環署會

繼續使用該地庫貯存清潔用具，直至有其他部門需要使用該地庫為止。

確定土瓜灣街市空置地方的實益永久用途的最新情況

34. 因應政府產業署提供的資料，委員會詢問政府當局：
- 自委員會報告書在2004年2月發表以來，哪個政府部門曾申請辦公地方，以及有關地方的位置和面積為何；及
 - 申請辦公地方的部門有否考慮使用土瓜灣街市的空置樓層，作為辦公地方。
35. **政府產業署署長**在2006年1月20日的函件(附錄7)中告知委員會：
- 在2004年1月8日，食環署、財經事務及庫務局、建築署及政府產業署曾舉行會議，所討論的事項之一，是如何善用土瓜灣街市的空置地庫。與會者同意該空置地庫未必適宜作辦公室用途，並同意由政府產業署聯絡其他部門，例如香港海關(海關)和康樂及文化事務署(康文署)，查詢這些部門是否有意使用該空置樓層作貯物用途；
 - 政府產業署在該次會議後已把該地方列入每季供各政策局／部門傳閱的可分配地方一覽表，但未有接獲部門提出使用該地方的申請。與此同時，政府產業署亦於2004年1月邀請3個部門，包括海關、康文署及郵政署，考慮使用土瓜灣街市的地庫作貯物用途。然而，這3個部門經實地視察後，均拒絕了政府產業署的提議。(有關部門及建築署提出的意見摘要載於上述函件附錄A。)從有關部門的意見(特別是建築署的意見)可見，該地庫不適宜用作辦公室或貯存可被污水破壞的物品。該地庫位於公眾街市樓下，並設有大量排水渠，而且該地庫的用途也因樓底高度有限、衛生環境未如理想和沒有升降機而受到限制；及
 - 自委員會報告書在2004年2月發表以來，政府產業署共編配127項政府部門所申請的地方。(有關申請的摘要及分配地方詳情載於上述函件附錄B。)該地庫已列入政府產業署定期傳閱的可分配地方一覽表，但該署未有接獲任何部門提出使用該地庫的申請。在處理有關部門的申請時，政府產業署亦已參考上述觀察所得，以評估和考慮該地庫能否符合部門所需。

36. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

屋宇署為解決違例建築物問題而進行的工作

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第41及42段)

37. 委員會獲悉：

第24條清拆令的履行程度及投訴個案

——屋宇署已調配額外資源及訂定服務表現目標，以便加快處理長期未獲履行的僭建物清拆令，並在處理未獲履行僭建物清拆令的工作上取得滿意的進展。關於在2005年3月或之前執行所有於1991年之前發出而尚未履行的清拆令這個工作目標，屋宇署已達到99.3%。屋宇署現正積極處理餘下5宗未獲履行清拆令的個案。屋宇署已訂定新的工作目標，在2006年3月或之前執行分別於2000至2001年、2002年、2003年及2004年所發出的清拆令的100%、85%、80%及70%。屋宇署自2005年5月起在屋宇署的網頁發放這些新的工作目標及實際工作表現的資料，並會定期更新部門實際工作表現的資料，以提高對市民的問責性；

屋宇維修統籌計劃(計劃)

——屋宇署於2005年以新模式推行計劃，挑選了150幢目標樓宇，改善其安全程度及外觀。屋宇署會在2005年10月檢討以新模式推行計劃的成效。委員會問及有關檢討的進展情況，**屋宇署署長**在2006年1月24日的函件(**附錄8**)中答稱：

- (a) 檢討。 當局曾於2005年11月進行中期檢討，以便評估以新模式推行計劃的成效。不過，由於所得的資料有限，加上2005年的計劃仍屬推行初期，已完成的工作並不多，因而限制了中期檢討的範圍；
- (b) 檢討結果。 與過往的行動相比，2005年的計劃已大幅節省屋宇署的資源。在新模式下，屋宇署所投入的人手較2000年的計劃的人手減少了約50%。香港房屋協會(房協)已接手部分工作。此外，房協向合資格的業主提供免息貸款及購買第三者保險的資助，作為鼓勵他們進行改善工程的措施。成立業主立案法團(法團)對改善樓宇管理及維修至為重要，而房協在此方面確實貢獻良多。在2005年的計劃的首6個月運作期間，已有10幢目標樓宇的業主同意籌組法團，而其中3幢樓宇已獲發

註冊證書。反觀2000年的計劃卻只能在首6個月內籌組一個法團。另外共有36幢樓宇的業主亦對籌組法團一事表示極有興趣。至於餘下的部分樓宇的業主，亦積極參與由房協及他們的物業管理人聯合進行的改善工程。相對於過往的行動，在首6個月內成功透過與業主召開第一次會議以展開行動的目標樓宇數目，已由首兩個計劃的30幢樓宇(目標樓宇數目為200幢)，增加至2005年的計劃的56幢樓宇(目標樓宇數目為150幢)；及

- (c) 未來路向。中期檢討的結果顯示，新模式能有效節省屋宇署向業主提供技術支援的資源。此外，新模式亦能有效加強對業主提供的支援，以及安排進行改善工程的統籌工作。當局預期，新模式將有助達致計劃所訂的目標，就是要教育和鼓勵大廈業主妥為保養樓宇，以及在為期18個月的2005年計劃下順利完成所有改善工程。當局會密切監察2005年的計劃的進度及新模式的成效。當局會視乎隨後數月所達致的成果，在有需要時適當調校這項計劃的工作程序；及

對招牌的管制

——政府當局擬在2005至06年度立法會期提交《建築物(修訂)條例草案》，引進建議中的小型工程監管制度。屋宇署署長亦會在該制度落實後進行檢討，以確定其成效。

38. 委員會希望政府當局繼續向其報告屋宇署以新模式推行屋宇維修統籌計劃及管制招牌工作的最新發展。

公營中學學位的規劃及提供

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第43及44段)

39. 委員會獲悉，關於向按額津貼學校購買學位的需要，教育統籌局(教統局)會繼續一直採取跟進行動。至於直接資助計劃(直資)學校提供的學位，教統局會繼續監察直資學校的發展情況，並特別注意這些學校的收生趨勢及模式。

40. 委員會希望政府當局繼續向其報告直資學校的發展情況，並特別注意這些學校的收生趨勢及模式。

徵用和清理船廠用地

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第45及46段)

41. 委員會獲悉：

收回及清理青衣北部船廠用地

- 審計署署長第四十一號報告書第2.14段所載的建議，主要是規定短期租約租戶在租約終止時，必須按照合約訂明的責任清理構築物。審計署署長建議，如當局認為有需要豁免此項責任，必須事先取得財經事務及庫務局局長批准。此外，地政總署署長須在地政處指示中清楚說明，在短期租約終止時，租客可獲豁免清理用地的具體理由為何；
- 鑑於青衣北部船廠用地的部分短期租約租戶在安排自行拆卸其構築物方面，可能確有財政困難，當局或須基於恩恤理由，豁免若干受清拆影響的人士遵從有關自行拆卸構築物的規定。有關的政策局及部門現正研究此事。與此同時，地政總署亦正在探討有何措施，可以更有效執行自行拆卸構築物的規定。當局會視乎上述研究的結果，按照審計署署長的建議修訂地政處指示。委員會問及有關事宜的進展情況，**地政總署署長**在2006年1月23日的函件(**附錄9**)中表示：
- (a) 地政總署仍然認為，若要求各類短期租約租戶在租約終止時自行清拆其構築物，會有實際困難。因此，當局或有需要豁免某些租戶遵從自行拆卸構築物的規定；及
 - (b) 地政總署現正就此事與有關政策局及部門研究詳情，一俟準備妥當，便會提交進度報告；
- 至於追討青衣北部船廠用地的除污費用一事，經考慮海外和本港律師進一步提供的詳細法律意見，以及環境顧問提交的報告之後，政府所得的結論是，根據這些特別個案的實際情況和相關事實，包括有關租約和租契條件，可以追究保護令的機會不大，不足以支持向前租戶／承租人採取法律行動，以追討除污費用，而且當局亦必須考慮進行法律訴訟程序可能涉及的費用。有鑑於此，政府已決定不再採取進一步行動，追討除污費用；及

竹篙灣船廠用地的污染評估

——關於向竹篙灣船廠用地前承租人或船廠經營者追討除污費用一事，有關的領訟大律師表示，按照土地交還契據對“現況”所訂的條件，當局並沒有追討除污費用的訴訟因由，但若獲得專家證據支持，當局可要求法院在裁定前承租人根據《前濱及海床(填海工程)條例》提出的申索時，必須顧及有關的除污費用。政府現正根據這項意見行事。委員會問及有關事宜的進展情況，**地政總署署長**在同一函件中表示：

- (a) 竹篙灣船廠用地的前承租人已向土地審裁處申請頒令進行聆訊，以便將若干法律論點定為先決問題，其中包括在裁定前承租人根據《前濱及海床(填海工程)條例》提出的補償申索時，應否顧及有關用地的除污費用；及
- (b) 土地審裁處庭長已於2006年1月16日就有關申請進行聆訊，並保留判決。

42. 委員會希望政府當局繼續向其報告所採取各項行動的進展。

高等教育撥款

(政府帳目委員會第四十三號報告書第V部第47及48段)

43. 委員會獲悉：

大學教育資助委員會(教資會)在比較高等教育成本方面的工作

——教資會現正草擬詳細的計劃內容，以委聘顧問就教資會資助的界別的成本及撥款計算方法進行研究，從而推行一套健全及全面的作業為本成本計算機制；及

自資活動的財務安排

——教資會已更新教資會《程序便覽》中有關自資活動的部分，以支持公帑不可用作資助自資活動的政策。教資會現正分析有關學生宿舍運作的間接費用的結構及所涉金額，並會因應研究結果考慮應如何處理有關學生宿舍運作的間接費用。

44. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

區議會開支和相關活動的管制和監察工作

(政府帳目委員會第四十三號報告書第VIII部第1章)

45. 委員會獲悉：

落實有關撤銷稅項減免的行政措施的進展情況

—— 政府當局已決定撤銷容許在不作查證的情況下，區議會議員(區議員)酬金的50%可獲稅項減免的行政措施。為免對區議員造成不必要的不便和混淆，該措施的撤銷日期會由2005至06年度押後至2006至07年度生效。政府當局已通知所有區議員有關的實施日期；

—— 民政事務總署與稅務局磋商後已制訂工作計劃，確保有關建議能夠順利落實。民政事務總署在着手撤銷該項行政措施之前，會向所有區議員詳細講解各項詳細安排；

關於委員會建議把區議員酬金的50%改為營運開支津貼一事的決定和進展

—— 委員會早前建議政府當局考慮把區議員酬金的50%改為營運開支津貼，使區議員的酬金與行政會議成員和立法會議員的酬金一樣，均須全數課稅。這項建議會為區議員的薪津條件帶來根本的改變。民政事務總署計劃在2005年10月就此徵詢區議會議員薪津獨立委員會(獨立委員會)的意見。此外，民政事務總署擬請獨立委員會一併檢討可發還和不可發還款項的項目清單，以處理提出營運開支津貼申請的事宜。這些清單在稅項減免的事宜上，可為區議員和稅務局提供明確的依據；

—— 民政事務總署已就委員會的建議諮詢區議員，現正因應區議員的意見，審慎研究這項建議所產生的一切影響；

關於民政事務總署發還營運開支津貼和資訊科技及其他支援撥款指引的檢討工作的進展情況

—— 民政事務總署在2005年1月為區議員舉行簡報會以蒐集他們的意見後，就有關指引擬備了一系列改善建議，當中已

考慮審計署署長第四十三號報告書所載的建議，以及區議員提出的建議；

- 民政事務總署已檢討有關發放營運開支津貼和資訊科技及其他支援撥款的範疇，並就相關的可發還和不可發還款項的項目，擬備了兩份修訂清單。該兩份清單已納入有關指引的建議修訂本，並已送交有關的政策局／部門置評。與此同時，廉政公署亦檢討了有關規管發放營運開支津貼和資訊科技及其他支援撥款的原則、程序和指引，並就指引提出了初步的改善建議；及
- 在2005年7月25日及8月2日，民政事務總署與廉政公署合辦了兩個研討會，向區議員簡介有關指引的修訂建議，並徵詢他們的意見。民政事務總署和廉政公署已因應區議員的意見和建議，覆檢有關建議，稍後會徵詢獨立委員會的意見。

46. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

政府向英基學校協會提供的資助

(政府帳目委員會第四十三號報告書第VIII部第2章)

47. 委員會獲悉：

- 教育統籌局會與英基學校協會(英基)緊密合作，完成資助檢討。由於英基就成本結構及發展策略等事宜提出的意見，對進行有關檢討極為重要，故只有在英基落實管治改革，並建立有效的管治架構後，才可展開實質的討論。為此，英基已按計劃如期檢討其管治方式；及
- 在與英基就長遠資助安排達成協議之前，政府當局會繼續要求英基提高效率以節省資源，並實施雙方已同意的削減資助安排。

48. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

英基學校協會的機構管治及總部行政

(政府帳目委員會第四十三號報告書第VIII部第3章)

49. 委員會獲悉：

機構管治

- 英基學校協會(英基)已於2005年6月29日通過新的管治架構，並委聘律師擬備議員私人條例草案，以便提交立法會審議，從而對《英基學校協會條例》作出所需的修訂。同時，英基亦計劃向立法會提交根據上述條例訂立的規例的修訂建議，供立法會審議。根據英基目前的建議，該條例草案可處理委員會所關注的主要事項，包括限制協會成員數目、把管理職能從管治機構中抽離、增加協會中獨立成員所佔的比例、改善協會會議的出席率、檢討員工參與協會會議時就薪酬及福利事項的表決權，以及成立內部審計委員會的需要等。英基擬在適當時候請協會成員通過條例草案初稿，以期在2005至06年度立法會期向立法會提交條例草案；
- 政府當局一直奉行避免對受資助機構進行微觀管理的做法，以及避免加入辦學團體的管治組織。因應現行做法，政府當局已知會英基，政府將不會再委派代表，參與新管治委員會或其他在新管治架構下成立的英基管理委員會；
- 關於協會總辦事處的角色問題，英基已委託獨立管理顧問進行檢討。在聽取英基理事會成員、校長、校董會主席、家長及員工的意見後，顧問建議保留中央辦事處，以確保英基學校管理工作的質素及連貫性，以及發揮規模經濟效益；至於協會總辦事處的工作方式，顧問則建議進行徹底改革。英基已公布檢討的結果，並計劃在2005年初秋推行各項改革建議。委員會問及有關檢討的詳情和推行改革的時間表，**英基行政總監**在2006年1月20日的函件(**附錄10**)中表示，英基正在推行有關協會總辦事處工作方式的改革，而新的管理層將於2006年1月就任。就協會總辦事處進行檢討的詳情，載於其覆函夾附的進度報告內；

其他

- 英基現正繼續其薪酬檢討，並已就校長和教職員的薪酬和福利與員方展開諮詢。英基亦會按委員會的建議檢討員工的各項福利和責任津貼，包括房屋福利。委員會問及有關檢討的進展情況，**英基行政總監**在同一函件中告知委員會：

- (a) 英基的理事會於2005年10月25日通過經修訂的薪酬福利方案，該方案可節省6,890萬的開支，約為教師薪酬福利的9.2%；及
- (b) 英基於2005年11月30日向335名其合約將於2006年8月31日屆滿的教師發出新合約，這些新合約載有經修訂的薪酬福利條件。直至2006年1月20日為止，已有292名教師接受新合約，另有88名教師已辭職。離職率為10.86%，只是略高於去年同期錄得的10.18%。有關就教學人員的薪酬福利進行檢討的詳情，載於其覆函夾附的進度報告內；及
- 至於委員會的其他建議，英基已更新其最新的行動計劃，有關資料載於行政總監2006年1月20日函件的附件一。此外，英基現正考慮有關處置過剩員工宿舍的計劃，以及有關發還酬酢開支的新制度。

50. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

英基學校協會的學校行政

(政府帳目委員會第四十三號報告書第VIII部第4章)

51. 委員會獲悉，英基學校協會(英基)原則上同意在分配財政預算用途時採用撥款申請制度，並訂立正式的政策和管制程序的建議。在此方面，英基亦會就學校發展規劃擬備指引。此外，英基原則上亦同意有關增薪的建議，並會按照行動計劃作出跟進。英基已採取進一步行動履行其承諾。應委員會的要求，**英基行政總監**在2006年1月20日函件(**附錄10**)的附件二，提供有關各項尚未處理事項的最新行動計劃。

52. 委員會希望政府當局繼續向其報告此事的最新發展。

愉景灣和二浪灣的批地事宜

(政府帳目委員會第四十三號報告書第VIII部第5章)

53. 委員會獲悉：

愉景灣和二浪灣發展項目的土地界線

—— 目前約有300個地段的地段業權人未有在進行發展前要求劃定地段界線。地政總署已為尚未發展的地段進行劃定界

線工作，並檢查已發展地段的建築界線。這些工作均已在2005年9月如期完成；

—— 地政總署署長現正研究切實可行的措施，遏止侵佔政府土地的情況，並監察和找出有侵佔政府土地情況的地段，以便採取糾正行動；

—— 地政總署署長已在2005年5月完成所需的測量工作。至於二浪灣發展項目侵佔政府土地的問題，由於此事相當複雜，地政總署仍在考慮各個解決問題的方案；及

—— 暫緩發出完工證是一項實際而有效的管制措施，可遏止和處理在發展項目完成之前出現的侵佔政府土地問題。當局現正繼續就暫緩發出完工證的新程序進行諮詢，並會在切實可行的情況下盡快實施有關程序。

54. 委員會希望政府當局繼續向其報告所採取各項行動的進展。

研究在2005年11月16日提交立法會的審計署署長報告書 一如往年，委員會認為不必深入調查審計署署長報告書所提出的每個事項。因此，委員會只選出審計署署長第四十五號報告書中其認為涉及較嚴重的違反常規情形或弊端的一個章節進行調查。委員會就該章節所進行的調查，構成本報告書的主要內容。委員會亦要求政府當局就審計署署長第四十五號報告書內另外3個章節所提出的若干事項作出澄清。政府當局的回覆已納入本報告書內。

2. **會議** 委員會先後就本報告書所涵蓋的各個議題召開了19次會議和6次公開聆訊。在公開聆訊中，委員會聆聽了17名證人，包括一名政策局局長及5名部門首長的證供。證人名單載於本報告書**附錄11**。主席在2005年11月28日首次公開聆訊中的序辭全文則載於**附錄12**。

3. **報告書的編排** 出席委員會聆訊的證人所作的證供，以及委員會根據這些證供及研究審計署署長報告書有關章節後所作出的具體結論和建議，載於下文第7部第1至4章。

4. 委員會公開聆訊過程的錄音紀錄已存放於立法會圖書館，供市民取聽。

5. **鳴謝** 委員會衷心感謝所有應邀出席作證的人士，他們都採取合作的態度；同時，亦很多謝財經事務及庫務局局長、委員會法律顧問和秘書，他們一直從旁給予協助，提供有建設性的意見。此外，審計署署長在編寫其報告書時，採用了客觀而專業的手法，委員會深表謝意；署長及其屬下人員更在整個研議期間為委員會提供不少協助，委員會在此一併致謝。

委員會察悉審計署署長2004至05年度香港特別行政區政府帳目審計結果報告書的內容。

西灣河土地發展項目

A. 引言

香港西灣河一幅面積約12 200平方米的土地(西灣河土地)，在2001年1月以招標方式售予一名發展商(西灣河土地發展商)作住宅發展，作價24億3,000萬元。西灣河土地的契約條件訂明，西灣河土地發展商必須以獲發還款項的方式提供政府房舍，其中包括一個淨運作樓面面積不少於1 500平方米的水警基地附屬地方，以及一個公共交通總站，包括一個公共交通交匯處和一個過境巴士站。

2. 審計署就上述住宅發展項目進行帳目審查，審查工作集中在以下幾方面：

- 投標前有關計算建築樓面面積的查詢；
- 西灣河土地發展密度；
- 提供政府房舍；
- 地盤分類；
- 批出豁免地方；及
- 批出額外地方。

3. 委員會分別在2005年11月28日及12月1、8、9、13及19日舉行6次公開聆訊，就審計署署長報告書的審查結果及意見聽取有關證供。

4. 在2005年11月28日舉行的委員會首次公開聆訊開始時，委員會委員石禮謙議員作出申報，表明因他是地產及建造界的代表，他不會在公開聆訊中提問。

B. 傳召前屋宇署署長梁展文先生到委員會席前作證

5. 由於梁展文先生在審計署署長報告書所涵蓋的部分期間擔任建築事務監督，委員會一開始就決定邀請他到委員會席前提供資料及作出解釋。梁先生因此獲邀出席2005年11月28日下午2時30分舉行的公開聆訊。然而，梁先生在2005年11月28日早上通知委員會，由於他正就審計署署長報告書向高等法院入稟申請批予許可以申請司法覆核，他因此不能出席當天下午舉行的公開聆訊。

西灣河土地發展項目

6. 在當日早上召開的特別會議上，委員會考慮過梁先生拒絕出席聆訊的理由後決定，他不可獲免出席聆訊。委員會重申其一貫做法，就是委員會會邀請相關的前任人員親自到其席前，協助委員會研究有關的報告書。委員會通過，如梁先生不出席聆訊，委員會會考慮根據《立法會(權力及特權)條例》發出傳票，命令他在委員會席前作證。當日早上較後時間，委員會得悉房屋及規劃地政局局長已訓令梁先生須出席該次聆訊。

7. 梁先生隨後如期出席了該次聆訊。然而，他以其已就審計署署長報告書向高等法院入稟申請批予許可以申請司法覆核為理由，拒絕回答委員會向他提出的問題。他表示，在徵詢法律意見後，他認為不適宜在聆訊中回答問題。

8. 由於梁先生在2005年11月28日的聆訊中拒絕回答問題，委員會行使《立法會(權力及特權)條例》所賦予的權力，以傳票傳召梁先生到委員會席前作證，並在他宣誓後對其進行訊問。該傳票在2005年11月29日送達梁先生。

9. 在2005年12月1日，梁先生應委員會的傳召，出席了第二次公開聆訊，並在宣誓後回答委員的問題。其後，他亦在2005年12月8、9、13及19日舉行的聆訊中作證。

10. 梁先生在2005年12月8及31日向委員會提交了書面陳詞，有關陳詞分別載於附錄13及14。應委員會的要求，政府當局在2005年12月12日就梁先生的首份書面陳詞提交了書面回應(附錄15)。

C. 投標前有關計算建築樓面面積的查詢

11. 委員會從審計署署長報告書第2.4及2.5段得悉，在2000年11月底，在西灣河土地截標前，一名準投標者(並非中標者)要求地政總署澄清政府房舍是否不計入建築樓面面積內。在徵詢屋宇署意見後，地政總署通知該名準投標者，契約條件沒有指定建築樓面面積上限，而按照屋宇署署長的意見，根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，政府房舍“應計入”建築樓面面積內。雖然地政總署把準投標者的查詢和給予準投標者的回覆記錄在案，但審計署未能找到紀錄，顯示地政總署曾公布這些查詢和回覆。

西灣河土地發展項目

12. 委員會詢問，為何地政總署在回覆該準投標者前徵詢屋宇署的意見，以及地政總署是否同意屋宇署的回覆。**地政總署署長劉勵超先生解釋：**

- 雖然地政總署負責草擬契約條件，但仍須就一些技術事宜如政府房舍應否計入建築樓面面積內，徵詢屋宇署的專業意見；及
- 由於作為此方面專業部門的屋宇署認為政府房舍應計入建築樓面面積內，地政總署接納其意見，並按此回覆該準投標者。

13. 委員會察悉，地政總署在1999年3月22日發出的《地政處指引》(該指引在西灣河土地招標期間已經生效)訂明，地政總署應在賣地截標前，公布該署就涉及契約條件重大歧義的查詢給予準投標者的回覆／澄清。由於政府房舍會否計入建築樓面面積內，是影響投標者評估西灣河土地價值的重要資料，委員會質疑地政總署為何沒有公布此方面的查詢和回覆，以及此舉是否公平。

14. **地政總署署長答稱：**

- 是否公布某項資料，視乎有關資料是否涉及契約條件的重大歧義而定。由於契約條件沒有指明西灣河土地的建築樓面面積上限，或政府房舍會否計入建築樓面面積內，因此，就政府房舍會否計入或不計入建築樓面面積內的查詢，並不涉及契約條件的重大歧義。此外，業界普遍知悉政府的慣常做法是把政府房舍計入建築樓面面積內。因此，有關的地政總署人員認為無須將其就此方面所作的回覆告知其他準投標者；及
- 在此次的個案中，有9份交回的標書。除兩份投標價最低的標書外，其他投標者的投標出價相差不大。這反映了投標者明白政府房舍會否計入建築樓面面積內，並不存在對投標者不公平的情況。

15. 委員會進一步詢問，地政總署可否更清楚地界定“重大歧義”一詞的涵義。

西灣河土地發展項目

16. 地政總署署長表示，地政總署接納審計署就此方面作出的建議。雖然不可能就“重大歧義”訂出羅列所有情況的一覽表，但地政總署會盡可能釐清該詞的涵義，以便給予職員更清晰的指引。最新的《地政處指引》內現已訂明“重大歧義”涵蓋有關建築樓面面積、上蓋面積、建築物高度、停車場要求和提供政府／團體／社區設施的要求等發展規範的任何不明確之處。

D. 西灣河土地發展密度

17. 據審計署報告書第3.8至3.12段所載，在1998年11月，城市規劃委員會的都會規劃小組委員會得知該幅土地可建大約1 000個住宅單位。根據規劃署的計算，許可住宅建築樓面面積上限為85 720平方米。然而，在1999年11月，規劃署回覆地政總署關於草擬契約條件的查詢時建議，就住宅用途而訂定的建築樓面面積下限為80 000平方米，提供約1 000個住宅單位，每個單位平均面積為80平方米。現時的情況卻是，西灣河土地結果發展為5幢61至64層高的大廈，共有2 020個住宅單位，總住宅建築樓面面積為135 451平方米。

18. 基於上述背景，委員會詢問為何規劃署把西灣河土地的許可住宅建築樓面面積上限改為住宅建築樓面面積下限，因而讓該幅土地的住宅建築樓面面積可大幅增加。

19. 規劃署署長馮志強先生回應時表示，規劃署在1998年根據多項規劃假設，為西灣河土地擬備了一個住宅／商業／政府、機構或社區混合發展的假定計劃。當時，住宅建築樓面面積及非住宅建築樓面面積分別估計約為85 720平方米及39 116平方米，但並不表示這些就是建築樓面面積上限。其後，在賣地前，地政總署徵詢規劃署可否把住宅建築樓面面積下限包括在契約條件內。考慮到當時政府增加房屋供應的政策，規劃署建議把西灣河土地的住宅建築樓面面積下限定為80 000平方米，可建約1 000個住宅單位。

20. 關於在1998年7月估計西灣河土地的計劃人口密度與目前人口密度的差異，房屋及規劃地政局局長在2005年12月7日的函件(附錄16)中表示：

——在1998年，根據假定計劃的估計住宅建築樓面面積(85 720平方米)及參照毗鄰當時正在興建中的住宅發展(即逸濤灣)而假設的平均單位面積(85平方米)，假定計劃的估計單位數

西灣河土地發展項目

目為1 008個。按當時的每個佔用單位的估計平均人數為3.5人來估計，西灣河土地的計劃人口為3 528人；

- 假定計劃只是根據一組規劃假設而作出一些粗略的估計。發展商可視乎市場的需求，彈性地決定住宅和商業用途建築樓面面積的適當組合和不同單位面積的組合。在西灣河發展中，發展商選擇不在該土地上提供商業樓面空間，而平均的單位面積亦較小(67平方米)。當住宅建築樓面總面積增加後，在西灣河土地上提供的單位數目亦相應增至2 020個；及
- 由於近年的住戶人數有持續下降的趨勢，每個佔用單位的估計平均人數亦相應降低。根據最新的規劃估計，有關發展項目每個佔用單位的人數為2.58人，而按此計算的人口則約為5 212人。這數字較1998年原先估計的3 528人多出1 684人。若發展商決定把相同的住宅建築樓面面積建為數量較少但面積較大的單位，發展項目的人口會減少。

21. 委員會詢問，西灣河土地發展密度有所增加，有否影響區內其他地方的發展，以及有否引致區內其他地方的許可建築樓面面積減少。**規劃署署長**回應時表示：

- 西灣河土地建築樓面面積有所增加，並無引致區內其他地方的建築樓面面積減少。規劃署的現行做法，是定期更新就個別地區提供公共設施所作出的評估，以便配合地區設計圖的擬備和修訂工作。如某幅土地的實際發展項目獲批額外建築樓面面積或出現新的規劃考慮因素，規劃署會在修訂地區設計圖時作出處理。如發現有不足之處，政府當局可透過其他發展，例如該區的政府土地發展，來加以解決；及
- 西灣河土地密度有所增加，整體上對區內設施的提供影響不大。

22. 委員會進一步詢問，西灣河土地人口密度有所增加，對該區的社區和教育設施的提供有何影響。**房屋及規劃地政局局長**在2005年12月7日的函件中表示：

- 西灣河土地的人口較假定計劃的原先估計人口為高，但與此同時，鰂魚涌地區的整體人口則逐漸下降。該區在2001年的人口為133 522人，而根據最新的估計，該區在2016年的

西灣河土地發展項目

計劃人口為125 200人。人口減少的主要原因是住戶人口有下降趨勢；

——根據《香港規劃標準與準則》，計劃提供的社區和教育設施，除了中學和一些青年及老人設施外，應可達到足以符合《香港規劃標準與準則》規定的數量；及

——在提供中學方面，不足之數可由毗鄰地區(如北角)的中學彌補，而這做法亦符合《香港規劃標準與準則》。至於青年及老人設施，西灣河土地附近一幅約2 000平方米的政府、機構或社區用地已預留作提供社區設施之用，以應付該區的需求。此外，由於這些設施的規模細小，而且設於樓宇之內，它們可設於私人的商業或商住建築物內。

23. **規劃署署長**回應委員會的問題時澄清，雖然西灣河土地的密度有所增加，整體上對鰂魚涌區內設施的提供影響不大，但對西灣河土地的密度、毗鄰環境及建築物高度確造成影響。鑑於該幅土地位於海濱，也會影響臨海的景觀。規劃署的代表在2001年10月22日舉行的建築事務監督會議上已指出這些問題。

E. 批出豁免地方

E.1 屋宇署署長的意見和建築事務監督的決定不一致

在2005年12月1日公開聆訊上所取得的證供

24. 據審計署署長報告書第6.2至6.21段所載，在1999年11月擬訂西灣河土地契約的特別條件擬稿期間，屋宇署曾告知地政總署，政府房舍(即公共交通總站和水警基地附屬地方)應計入建築樓面面積內。然而，此項資料卻未有納入契約條件內。在2001年8月1日為裁決代表發展商的認可人士就豁免政府房舍計入建築樓面面積所提出的申請而召開的經擴大的建築事務監督會議上，與會委員對此問題意見分歧。經徵詢法律意見後，建築事務監督在2001年10月決定，公共交通總站不應計入建築樓面面積內，但水警基地附屬地方則應計算在內。

25. 鑑於身兼屋宇署署長的建築事務監督在2001年10月決定不把公共交通總站計入建築樓面面積內，而屋宇署在1999年11月卻表示，公共交通總站和水警基地附屬地方兩者均應計入建築樓面面積內，委員會詢問為何屋宇署在有關土地出售前提供的意見，與建築事務監督在賣地完成後作出的決定不一致。

西灣河土地發展項目

26. 梁展文先生解釋：

- 政府土地的賣地契約是政府與發展商之間簽訂的合約。建築事務監督不應偏幫簽訂契約的任何一方；
- 建築事務監督在行使《建築物條例》賦予他的酌情權時，應考慮各項相關因素，例如有關個案的情況、公眾利益、有關個案的特殊情況、個案先例、現行的內部或外間指引等。建築事務監督應盡量多聽意見，然後才作出決定，但最終決定不應在諮詢意見後，以大多數表決通過的方式作出。有關決定應由建築事務監督單獨作出；否則，建築事務監督便屬失職；
- 作為屋宇署署長，他身兼兩職。他是屋宇署這個行政部門的首長，而當根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條行使酌情權時，他則是建築事務監督。在有關土地出售前，《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條下的機制未被啓動。有關的屋宇署人員是以屋宇署署長的身份，就契約的草擬向地政總署提供意見。有關意見是以屋宇署當時掌握的資料為依據。根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，政府房舍應計入建築樓面面積內；及
- 在有關土地出售後，發展商申請不把政府房舍計入建築樓面面積內。《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條下的機制被啓動，而在他在考慮有關申請時，他是以建築事務監督的身份行事。在審核連同具體細節提交的正式申請時，建築事務監督須重新考慮有關個案的情況。經詳細查證後若認為屋宇署較早前提供的意見並不完全適用，便不應硬性遵照該意見，反而應根據《建築物條例》所訂的規則來考慮有關申請。事實上，由於屋宇署是一個行政部門，而該部門向地政總署提供意見時，並非在審理豁免的申請，因此建築事務監督的決定與屋宇署的意見可能一致，也可能不一致。

27. 鑑於梁先生的上述答覆，委員會詢問：

- 他在處理發展商的申請時，曾考慮哪些公眾利益；及
- 他作為公務員，曾否考慮其決定或會有違公眾利益，因為該項決定可能會減少庫房可得到的收入，影響招標的公平性，並引致政府政策的執行出現不一致的情況。

西灣河土地發展項目

28. 梁展文先生回應時表示：

- 當他的身份是建築事務監督時，他是一個執法者。他要放下其擔任屋宇署署長一職的公務員身份。他不應從公務員的角度來考慮有關問題。儘管涉及公帑，建築事務監督亦不應偏幫屬締約一方的政府；
- 在處理發展商的申請時，他考慮到一點，就是該發展商有責任須根據契約興建公共交通總站。不把公共交通總站計入建築樓面面積內，不會為公眾帶來任何額外利益。不過，根據律政司的法律意見，根據《建築物條例》實施發展管制一事，與契約條件無關。這就是說，建築事務監督在行使酌情權時，不應考慮契約條件。他亦參考過以往有關不把公共交通總站計入建築樓面面積內的20多宗個案。在這些個案中，全部契約均規定興建公共交通總站，但建築事務監督的決定卻不一致。在一些個案中，公共交通總站被計入建築樓面面積內，但在另一些個案中卻非如此。這表示有關契約有否規定興建公共交通總站，與建築事務監督批准豁免並無任何關係。因此，他決定契約條件應撇開不理，而且不應該考慮；
- 經研究以往的個案後，亦證明了一些屋宇署人員的看法，即根據以往個案，應把公共交通總站計入建築樓面面積內，這看法並沒有充分的理據支持。事實上，在以往個案中所作的決定並不一致；及
- 《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條並無規定建築事務監督須確定會帶來額外的公眾利益，才可不把樓面面積計入建築樓面面積內。在決定是否行使酌情權時，真正的驗證準則應是興建公共交通總站是否符合公眾利益，而答案則是絕對“符合”。否則，政府理應不會在有關契約內規定須在西灣河土地上興建公共交通總站。

29. 應委員會的要求，政府當局提供律政司在2001年10月22日致屋宇署署長的便箋，當中載述梁先生所提及的法律意見。

30. 關於公眾利益的問題，委員會提及2001年8月1日建築事務監督會議的紀要(**附錄17**)和2001年10月22日建築事務監督會議的紀要(**附錄18**)。委員會察悉，港島東區地政處曾表示，地政總署在評估投標底價時，是以政府房舍會計入建築樓面面積內為根據。港島規劃處曾表示，公共交通總站若不計入建築樓面面積內，建議的樓宇體

西灣河土地發展項目

積／高度將會增加，更會影響其臨海的景觀。由於地價和發展密度是涉及公眾利益的事情，委員會質疑梁先在考慮此事時有否顧及這些因素。

31. **梁展文先生**回應時表示：

- 建築事務監督是依法裁決應否行使酌情權。在作出裁決時，建築事務監督不應考慮其裁決對政府政策、賣地程序或制度，以及地價有何影響；否則，建築事務監督便是越權行事；
- 儘管港島規劃處對發展密度提出關注，但當時對於西灣河土地發展項目的建築樓面面積及樓宇體積，卻沒有法定的城市規劃管制。假如有任何限制建築樓面面積或樓宇體積的規劃意向，在出售有關土地前，理應在契約條件內列明此點。此外，在相關的分區計劃大綱圖內亦沒有訂明建築樓面面積的限制。因此，由建築事務監督在賣地後才處理規劃署的關注事項並不恰當；及
- 作為當時的建築事務監督，他在作出裁決時沒有考慮上述事宜，因為它們是不相干的。他亦沒有考慮其裁決會否予人偏幫契約任何一方的印象。他作為一個執法者，至關重要的是在執法時公正無私。

在2005年12月8日及以後的公開聆訊上所取得的證供

32. 依委員會看來，按梁先生的說法，他作為建築事務監督所擁有的酌情權是沒有邊際的。雖然他是公務員，但他卻可以不顧政府的利益。儘管地政總署和規劃署在建築事務監督會議上提出反對，但梁先生不理會它們的意見。他亦把發展密度、公帑收入、景觀問題、招標的公平性等這些一般被認為涉及公眾利益的事情，置諸不理。委員會質疑，梁先生在決定批准公共交通總站(面積為7 297平方米)獲豁免計入西灣河土地的建築樓面面積時，是否以非常狹隘的角度理解公眾利益，因而不當地未有理會其他相關的因素。

33. **梁展文先生**回應時表示：

- 當他考慮發展商根據《建築物條例》提出不把政府房舍計入建築樓面面積內的申請時，他是以建築事務監督而非公務員的身份行事。公眾利益的考慮是應該有邊際的；

西灣河土地發展項目

- 建築事務監督是執法者，他的權力源自《建築物條例》。建築事務監督在行使法定的酌情權時務必公正，並須根據《建築物條例》訂明的規限行事。即使政府是締約的一方，建築事務監督也不能偏幫締約的任何一方。如締約的另一方只是一名普通市民，而建築事務監督純粹以涉及公帑為理由而偏幫政府，對後者便極不公平。凡涉及公帑，便說這是公眾利益，採用這一刀切的說法並不正確；
- 在行使法定的酌情權時，建築事務監督不能超越這個法定權限的範圍，處理其權限以外的事情，例如賣地權益。事實上，賣地權益由另一個行政部門即地政總署來處理。建築事務監督的職能是執法，而地政總署的職能是為政府創造收入，兩者有不同的職務崗位；
- 規劃署關注的景觀問題，也不屬於建築事務監督權力管轄的範圍，所以他亦不應加以考慮。正如在2001年10月22日的建築事務監督會議上指出，規劃署關注的問題應由該署根據契約條件來處理，或在分區大綱圖內作出規定。該次會議的意見是，根據《建築物條例》來解決理應由規劃署處理的事情並不恰當；及
- 採光和空氣流通屬涉及公眾利益的事宜，應由屋宇署在審批圖則的過程中根據《建築物條例》來處理。

34. 在回應委員會問及建築事務監督和屋宇署署長兩者擔當的角色有何分別時，**梁展文先生**表明：

- 建築事務監督和屋宇署署長的角色涉及不同的職責和權力，因此應對兩者嚴加區分；
- 如建築事務監督以屋宇署署長的身份審批某個案，他便是以公務員身份行事。公務員有責任保障政府在土地契約內作為賣方的權益(因為這涉及公帑)，而不是中立地依法處理。公務員須服從上司的命令。但假若建築事務監督完全根據上司的指示作出裁決，這便等同他放棄其法定的酌情權，而把該項權力交給他(即屋宇署署長)的上司。這樣做便不是由建築事務監督作出裁決；及
- 不過，建築事務監督應聆聽並考慮屋宇署和其他政府部門同事的意見，但那些意見只能作為建築事務監督的參考，他最終仍須在《建築物條例》的法定權限範圍內行事，並按此作出裁決。

西灣河土地發展項目

E.2 透過《建築物條例》實施的發展管制與契約條件是獨立的

在2005年12月1日的公開聆訊上所取得的證供

35. 對於梁先生指根據律政司的法律意見，他在行使酌情權時不應考慮契約條件，**律政司高級助理民事法律專員陳錦賢先生**澄清：

- 在2001年10月22日向屋宇署提供的法律意見指出，對樓宇發展項目可進行兩方面的管制，即根據《建築物條例》的管制和根據契約條件的管制。這兩方面的管制獨立和分開運作，兩者不會互相排斥。建築事務監督行使酌情權時不應受到契約條件約束。然而，法律意見沒有提及不應考慮契約條件；及
- 根據法律意見，契約條件是其中一個應該考慮的相關因素。不過，建築事務監督根據《建築物條例》行使酌情權時，不應受契約條件約束。

在2005年12月8日及以後的公開聆訊上所取得的證供

36. 依委員會看來，梁先生和律政司對有關法律意見的詮釋存在分歧。依梁先生之見，有關法律意見是建議建築事務監督在決定發展商的豁免申請時，不應考慮契約條件，而其後他以此為基礎作出有關決定。委員會詢問：

- 梁先生最初徵詢法律意見的原因；及
- 他曾否要求澄清所取得的法律意見，抑或只是自行詮釋有關意見。

37. **梁展文先生**回應時表示：

- 不論他批准豁免申請與否，發展商事實上須根據契約興建公共巴士總站。然而，在2001年8月1日的建築事務監督會議上，對於在決定有關申請時，此點是否應該考慮的相關因素，與會者意見分歧。因此，他要求律政司就此具體問題提供意見。律政司的回覆是，藉《建築物條例》施加的管制，與契約條件無關。因此，他認為建築事務監督在行使法定的酌情權時，不應考慮契約條件內已訂明須興建公共巴士總站的規定；

西灣河土地發展項目

- 他在發言中提及建築事務監督不應“考慮”契約條件，意思是建築事務監督不應視契約條件本身為相干的因素，因為契約條件只界定締約雙方之間合約權益的關係，而不是陳錦賢先生所說的關鍵因素。這是他與陳先生的意見真正分歧之處；
- 事實上，在整個過程中，他曾有參詳過契約條件，目的是確定有否任何可作為相干因素的事實。但這些事實是否屬於相干因素，視乎事實本身而定，而非取決於其源自契約條件；及
- 他未有請提供法律意見的政府律師解釋有關意見，因為有關的法律意見已回答了他的問題，即在根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條行使酌情權時，應否考慮契約條件。他清楚理解“*independent of the lease conditions*”的意思。事實上，法律意見只為審批有關個案提供一個起始點和基礎。建築事務監督仍須因應有關個案的情況和各項相干因素作出決定。

38. **梁展文先生**在回應委員會的問題時確認，“*independent of the lease conditions*”絕對不是無須理會契約條件的意思。

39. 在回覆委員會就法律意見提出的詢問時，曾出席有關建築事務監督會議的**屋宇署署長張孝威先生¹**和**屋宇署助理署長(拓展一)毛劍明先生**表示：

- 在徵詢律政司法律意見時，屋宇署已向律政司提供有關個案的詳細背景資料，包括屋宇署曾向地政總署提供意見，表示政府房舍應計入西灣河土地的建築樓面面積內，以及地政總署在回覆準投標者的查詢時，曾以相同的意見答覆若干準投標者。在屋宇署以書面徵詢律政司法律意見後，該署在2001年8月20日、10月18日和10月19日曾與律政司舉行3次會議，目的是向律政司簡介有關個案的背景，並向律政司澄清擬徵詢意見的問題；
- 在2001年10月22日舉行建築事務監督會議之前，有關法律意見的全文已送交全體委員及該次會議的列席人士參閱；及

¹ 張孝威先生於2005年12月9日接替鄧滿海先生出任屋宇署署長一職。

西灣河土地發展項目

——依他們之見，法律意見已載述有關《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條的適用情況和詮釋的法律原則，以及建築事務監督在行使酌情權時應考慮的因素。他們是根據有關的法律原則行事。

40. 因應梁先生就他表示建築事務監督不應“考慮”契約條件此說法的意思所作的解釋，委員會詢問，依律政司之見，梁先生與律政司兩者對有關法律意見的詮釋是否存有差異。**高級助理民事法律專員**表示：

——根據梁先生在2005年12月1日公開聆訊上所作的證供，他所得的印象是，梁先生認為建築事務監督在行使《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條所賦予的酌情權時，不應把契約條件視為其中一項相關因素。律政司不同意此觀點。一如律政司在2001年10月22日的法律意見中指出，契約條件為應考慮的一項相關因素。然而，建築事務監督行使酌情權時，不應受這些契約條件約束；及

——梁先生其後確認，他並非認為無須理會契約條件。此外，據2001年8月1日舉行的建築事務監督會議的紀要所載，地政總署代表曾向與會者闡明有關的契約條件，而他們亦已就此點進行詳細討論。因此，他現時所得的印象是，梁先生在研究有關事宜時有考慮過契約條件。

41. 委員會進一步詢問，梁先生認為契約條件並非相干的因素，這看法是否一個在參考法律意見後得出的合理結論。

42. **律政司高級政府律師陳麗旭女士**回應時表示：

——屋宇署指示她特別就若干事宜提供意見，當中包括在行使《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條所賦予的酌情權時，應否考慮契約條件。在她提供法律意見前，她接獲屋宇署提交的大批文件，包括2001年8月1日建築事務監督會議的紀要。她閱覽那些文件後認為，建築事務監督事實上有把契約條件視為其中一項考慮因素，而實際上亦正在考慮契約條件。因此，她提供意見時並非着眼於契約條件是相關或不相關的考慮因素，而是建築事務監督在考慮契約條件後應否受這些條件約束；

——一如她在2001年10月22日的便箋中所說，她贊同屋宇署對發展商認可人士作出的回應，就是根據《建築物條例》作

西灣河土地發展項目

出的發展管制，在所有情況下均是與契約條件獨立的。強制規定屋宇署在一般情況下須遵從契約條件並不可取。但她並沒有說過建築事務監督不應考慮發展商興建公共交通總站的責任，而建築事務監督亦不應如此理解她的意見；及

—— 在她提供法律意見後，她不曾接獲屋宇署或其他人就其意見作出任何查詢，而她當時對建築事務監督如何理解她的意見或建築事務監督所作的決定也不知情。她不知道建築事務監督有否誤解她的意見。

43. 關於他有否考慮過契約條件的問題，**梁展文先生**表示：

—— 據他瞭解，政府土地契約與其他私人賣地合約一樣，締約雙方的責任和權益由契約條件界定。建築事務監督在行使其法定酌情權時，不得偏幫締約的任何一方。因此，他不應為了維護政府作為締約一方的權益，而把這些契約條件視為相干甚或關鍵的因素。然而，以上說法並不等同表示，建築事務監督無須參考契約條件。事實上，除契約以外，建築事務監督應考慮在他眼前的所有證據、資料及文件，以助他根據《建築物條例》行使酌情權。若建築事務監督在契約條件中發現一些資料或事實，他應考慮及決定這些事實是否相干的因素。然而，這些事實是否相干與其來源(就這個案而言是指契約條件)並無關連；

—— 事實上，他曾參考有關規定興建公共交通總站的契約條件(即根據契約，不論他批准豁免申請與否，發展商仍須興建該公共交通總站)。他亦曾考慮到，地政總署在契約沒有訂明總建築樓面面積上限的情況下，可能面對徵收額外補價方面的困難。然而，由於建築事務監督對政府作為締約一方的權益不能有所傾斜，他得出的結論是這因素並不相干；及

—— 建築事務監督在行使酌情權時應獨立考慮有關事宜，無須受契約條件約束，亦即無須考慮締約雙方在合約關係下的責任和權益。然而，建築事務監督在行使酌情權時，應考慮契約條件或任何其他文件所顯示的事實是否相干因素。

44. 鑑於根據契約條件，不論該公共交通總站是否獲豁免計入建築樓面面積內，發展商也有責任興建該公共交通總站，委員會質疑**梁先**

西灣河土地發展項目

生為何認為有充分理由給予豁免，而此舉實際上是批予該發展商額外的建築樓面面積，以致令人關注他對該發展商的權益有所傾斜。

45. **梁展文先生**回應時表示：

- 根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條，如樓面空間是純粹為提供私家車停車位、垃圾房或電訊服務的接達設施等而建，或擬純粹用於這些用途，建築事務監督有酌情權不把這些樓面空間計入建築樓面面積內。即使契約規定須興建這些設施，就這類個案而言，建築事務監督以往均一律給予豁免。這證明了給予這些設施豁免，並不是因為它們可帶來額外的公眾利益，而是因為這些設施被視為有利於公眾利益而獲得豁免；
- 建築事務監督以往處理某些公共交通總站的豁免申請個案時，可能用了此項“額外公眾利益”的驗證準則，以致屋宇署內部有一個理解(但對外卻沒有陳明)，以為公共交通總站不應獲豁免計入建築樓面面積內。然而，在審批此個案時，經屋宇署人員反覆辯證並按照律政司的法律意見，建築事務監督會議得出的結論是“額外公眾利益”的驗證準則並不恰當。因此，在這個案中沒有採用此標準。只要建築事務監督信納興建該公共交通總站符合公眾利益，已屬足夠；
- 另有意見認為，公眾利益的驗證準則可以是：若有關設施是《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條範圍所訂的設施，只要該設施不會損害公眾利益，便可視為符合公眾利益的驗證準則。但他認為採取此做法並不恰當。舉例而言，某些發展商有時會申請興建額外的停車位作商業或出租用途。這些額外的停車位純屬商業設施。儘管這些設施無損公眾利益，但也只是為滿足商業利益而設，所涉的亦只限於商業利益，並不符合上述正面有利於公眾利益的準則，因此不應給予豁免；及
- 基於上述原因，建築事務監督在行使酌情權時，不應運用“額外公眾利益”或“沒有損害公眾利益”的驗證準則，而是應決定《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條下的指定設施是否有利於公眾利益。在這個案中，該公共交通總站顯然為該物業的住戶及鄰近一帶的居民提供了公共交通設施，為他們帶來方便。此設施有利於公眾利益，因此應獲給予豁免。

西灣河土地發展項目

46. 委員會提及屋宇署在2000年9月就“酌情批准 —— 考慮因素”發出的作業備考23(**附錄19**)，當中列出建築事務監督在行使酌情權批准或拒絕有關人士呈交的圖則時，須考慮的9項因素。那些因素包括：契約的限制、其他政府部門的意見、發展項目對毗鄰用地及地區的影響，以及公平性。依委員會看來，建築事務監督在行使酌情權不把公共交通總站計入建築樓面面積之時，並沒有考慮這些因素。委員會詢問情況是否如此。

47. **梁展文先生**表示：

- 作業備考23所載的指引屬一般性質。建築事務監督行使酌情權時，須考慮每宗個案的情況作出裁決；及
- 他對其他部門的意見是有適當尊重的。正因如此，各部門關注的事宜(包括有關契約限制、地價及發展密度的事宜)均在建築事務監督會議上詳細討論。然而，他經考慮後得出的結論是，由於各部門關注的事宜超出建築事務監督的職權範圍，因而並非相關的因素，故此不應由建築事務監督來處理。建築事務監督作出決定的依據，已詳載於2001年10月22日建築事務監督會議紀要的第5段內。

48. 委員會指出，根據作業備考23，建築事務監督在行使酌情權時須應一併考慮該9項因素。委員會質疑，梁先生為何認為那些因素並不相關，尤其是當作業備考23是在他本人擔任建築事務監督時發出。

49. **高級助理民事法律專員**回應委員會的詢問時表示，由於該9項因素被納入作業備考23內，這些因素是建築事務監督應考慮的相關因素。至於每項相關因素有多重要，以及須給予每項因素多少考慮比重，應由身為建築事務監督的梁先生決定。

50. **梁展文先生**表示：

- 在行使酌情權時，建築事務監督須考慮(意即參考)他手頭上所有事實和資料。隨後，他須自行決定相干及不相干的因素為何；及
- 他曾參考作業備考23載列的所有因素。儘管這些因素均為關乎公眾利益的事宜，但建築事務監督只能處理那些屬於其職權範圍的事宜。基於他在上文解釋的理由，他在考慮

西灣河土地發展項目

地價、發展商興建該公共交通總站的責任及景觀問題等因素後，沒有給予這些因素任何考慮比重。影響他所作決定的首要因素，是有關公眾利益的正面驗證準則。經過這項驗證，他確定了興建該公共交通總站符合公眾利益，因此應給予豁免。

E.3 對投標者是否公平

51. 委員會指出，建築事務監督決定不把公共交通總站計入西灣河土地的建築樓面面積內，與地政總署在賣地截標前轉告部分投標者的屋宇署意見相反。由於建築事務監督的決定使西灣河土地的價值在該土地出售後有所提升，委員會問及，屋宇署的意見及建築事務監督的決定有否對競投西灣河土地的其他投標者造成不公。

52. **梁展文先生**回應時表示：

——屋宇署在1999年及2000年11月致地政總署的覆函中清楚表示，根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，公共交通總站會計入建築樓面面積內，但沒有說過建築事務監督在根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條行使酌情權時，會把公共交通總站計入建築樓面面積內。有些屋宇署人員認為，屋宇署一貫的做法是不豁免公共交通總站計入建築樓面面積內。然而，在以往的一些個案中，公共交通總站事實上曾獲豁免計入建築樓面面積內。因此，發展商確實知道建築事務監督可根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條行使酌情權，豁免公共交通總站計入建築樓面面積內；

——在西灣河土地競投前，某發展商曾在2000年11月28日致函(**附錄20**)地政總署署長，查詢該公共交通總站是否豁免計入西灣河土地的建築樓面面積內。該函件清楚提到，“在若干的其他個案中，公共交通交匯處及巴士總站多獲豁免計入建築樓面面積之內”。這清楚顯示發展商確實明白，建築事務監督可根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條行使酌情權，批准豁免公共交通總站；

——事實上，地政總署在2000年11月30日致該發展商的覆函(**附錄21**)中只提及，根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，公共交通總站應計入建築樓面面積內。該函件並無提及建築事務監督會否根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條給予豁免。該函件亦指出，賣地章程並無訂明建築樓面面積的上限。這意味成功投得西灣河土地的發展商其後可

西灣河土地發展項目

向建築事務監督提出申請，(根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條)要求建築事務監督行使酌情權批准豁免。事實上，任何中標者均可根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條申請豁免。據他瞭解，地政總署向其他作出類似查詢的發展商亦是提供相同的口頭答覆；及

——基於上述情況，屋宇署並沒有誤導其他發展商或西灣河土地的準競投者，以致對他們造成不公。

53. 委員會察悉，有關的準投標者在察悉批地條件並無明確說明政府房舍可否獲豁免計入建築樓面面積內，而在若干其他個案中，公共交通總站往往獲豁免計入建築樓面面積之後，曾要求當局確認政府房舍可獲豁免計入西灣河土地的建築樓面面積內。地政總署回應時只告知該名準投標者，賣地章程並無規定建築樓面面積的上限，而按照屋宇署署長的意見，“根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，政府房舍應計入建築樓面面積內”。該回覆並無提及根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條就建築樓面面積作出豁免的機制。委員會詢問：

- 為何屋宇署向地政總署提供意見時有所遺漏，未有提及《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條下的有關機制；
- 地政總署的回覆是否帶有誤導成分，因為該回覆可被理解為公共交通總站會被計入建築樓面面積內；及
- 屋宇署及地政總署對該名曾要求當局作出有關確認的投標者是否不公平，因為該投標者可能基於該項回覆而未有提出最具競爭力的標價。

54. **梁展文先生**表示：

- 屋宇署向地政總署提供意見時未有提及《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條下的有關機制，並非是有所遺漏。在《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條下的機制啟動前，屋宇署不適宜，亦不可能揣測建築事務監督日後會批准還是拒絕某項豁免申請。據他理解，屋宇署從沒有作出此方面的揣測，因為建築事務監督只會在審核附上具體細節的正式申請後，才會作出決定；及
- 他相信該投標者清楚知道《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條下的有關機制，因為他在其致地政總署署長的函件中已

西灣河土地發展項目

表明，以往曾有一些個案先例，公共交通總站獲豁免計入建築樓面面積內。

55. 地政總署署長表示：

- 地政總署在回覆該名投標者時，只是複述屋宇署所作的回應。由於根據《建築物(規劃)規例》行使酌情權為建築事務監督的法定職能，因此不能由地政總署告知投標者，他可根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條提出豁免計入建築樓面面積的申請。但他同意，該名投標者是本港經驗豐富的發展商，對《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條應已相當熟悉；
- 地政總署的回覆理應沒有對該名投標者的權益構成損害。儘管當局告知該名投標者，該公共交通總站會計入建築樓面面積內，其出價仍然為第二最高。由此可推斷，像中標者一樣，有關的出價已考慮到公共交通總站不計入建築樓面面積的因素。該名投標者並沒有受到不公平的對待；
- 事實上，地政總署一直反對批准西灣河土地發展商就公共交通總站提出的豁免申請。地政總署的代表在2001年8月1日曾提醒建築事務監督會議，地政總署已告知部分準投標者，政府房舍應根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條計入建築樓面面積內。結果，建築事務監督最終批准有關豁免，地政總署只能接受有關決定；及
- 豁免公共交通總站計入建築樓面面積內，是一項根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條處理的事宜，而建築事務監督有法定權力就有關事宜作出決定。地政總署不可能透過其他行政渠道(例如向房屋及規劃地政局作出申訴)挑戰有關的決定。

56. 委員會問及政府當局對西灣河個案的處理手法有何意見，而有關法例又是否須作出修訂，以便對建築事務監督行使酌情權可作規管。**房屋及規劃地政局局長孫明揚先生**回應時表示：

- 政府當局已從以往的個案(包括現時討論的個案)汲取經驗，以改善當局處理土地及物業發展的機制。在有關西灣河個案的事宜發生時，當局並不清楚應如何處理有關的事

西灣河土地發展項目

宜。自西灣河個案發生後，政府當局已詳細研究有關問題，以求釐清各項事宜；

- 關於公共交通總站應否計入建築樓面面積一事，在2005年4月的一次會議上，房屋及規劃地政局、屋宇署、地政總署及規劃署已同意，根據規劃圖則的規劃意向，公共交通總站應計入建築樓面面積內，除非有關的規劃圖則或就土地特別作出的任何規劃許可另有規定。當規劃意向清晰明確時，契約條件應訂明有關的規定。建築事務監督在行使酌情權豁免把公共交通總站計入建築樓面面積時，須遵照分區計劃大綱圖所載的規劃意向；
- 根據《建築物條例》的規定，建築事務監督在審批建築圖則申請時，可因應相關的考慮因素(包括社會的利益)行使酌情權。就建築事務監督根據《建築物條例》履行的法定職責及行使的權力而言，《建築物條例》並無賦權房屋及規劃地政局局長監察及／或監督這些職責的履行及權力的行使。任何人因建築事務監督行使酌情權而感到受屈，可根據《建築物條例》向上訴審裁小組提出上訴；及
- 在這個案中，問題的癥結在於建築事務監督有否恰當地行使其酌情權。為進一步瞭解有關事宜，以及紓解公眾在此方面的任何疑慮，政府當局已成立獨立調查小組，以研究建築事務監督如何及在何種情況下就此發展項目行使酌情權，以及有關酌情權是否行使得當。獨立調查小組亦會就有關部門日後如何能更妥善地執行此方面的職能提供意見。

E.4 財政影響

57. 據審計署署長報告書第6.25段所述，不把公共交通總站計入西灣河土地建築樓面面積內，財政影響可達1億2,500萬元。委員會詢問梁先生在行使酌情權時，為何未有考慮到豁免所帶來的財政影響。

58. **梁展文先生**回應時表示：

- 政府在賣地時，是通過土地契約這個管制機制，以達到爭取最高地價，增加庫房收入的目標；
- 如契約上的條款有清晰的限制，例如規定應把公共交通總站計入建築樓面面積內，又或中標者其後可能根據《建築

西灣河土地發展項目

物條例》向建築事務監督申請而獲批的增加樓面面積或額外樓面面積，應根據契約計入建築樓面面積內，又或註明有關土地的建築樓面面積上限，則有關土地的競投出價便會較低。若契約上沒有清楚訂明這些項目的限制，這樣的“開放式”契約可讓中標者日後有機會根據《建築物條例》向建築事務監督申請批出額外樓面面積或豁免樓面面積，故此會令投標者在投地時出價較高；

- 地政總署會考慮每幅用地的不同情況，訂出最適當的策略，以期爭取最高的地價收入。在現時討論的個案中，所採用的是“開放式”地契策略。一如審計署長報告書第6.24段所述，地政總署在擬訂有關地契的條款時，已預計到建築事務監督可能批准豁免將公共交通總站計入建築樓面面積內。因此，並不存在建築事務監督的決定導致地價損失的問題。反之，假如在契約上清楚指明有關的限制，投標者的出價會較低；及
- 有鑑於此，審計署長報告書指不把公共交通總站計入建築樓面面積內，所造成的財務影響可達1億2,500萬元，只是假設性的說法。

59. 因應委員會的詢問，**審計署署長鄧國斌先生**在公開聆訊及2005年12月12日的函件(**附錄22**)中表示，一如審計署長報告書第6.25段註28所述，1億2,500萬元這個數字是根據地政總署在投標前評估的底價，引伸出所涉及的建築樓面面積的估算金額。

60. **地政總署署長澄清：**

- 賣地條件或俗稱地契的主要目的和作用，是確保承批人會根據該幅土地的指定用途進行發展和提供某些設施，並約束承批人不得在該幅土地上進行或建設一些地契不容許的活動和設施。地契本身並不是用來作為在賣地時謀取最高地價的一種機制或工具；及
- 梁先生指地政總署會考慮每幅土地的不同情況，訂出最適當的策略，以期爭取最高的賣地收入，但實情並非如此，政府擬定賣地條件的過程並不涉及一種策略，而是考慮到如何透過這些賣地條件落實當時該幅土地所在的分區計劃大綱圖的規劃意向。在這既定的框架內，地政總署會盡量爭取為該幅土地取得最高的賣地收入。至於地契應否採用“開放式”，不是地政總署主動決定，而是取決於規劃意向。

西灣河土地發展項目

61. 據審計署署長報告書第6.23段所述，西灣河土地的契約條件未有訂明政府房舍應否計入建築樓面面積內，準投標者可能因而對此存疑。委員會亦注意到，契約條件沒有訂明地盤分類及西灣河土地發展的准許建築樓面面積上限。委員會詢問：

- 既然在契約條件載列上述資料，便沒有需要由建築事務監督在賣地後行使酌情權，為何不在一開始時便訂明這些資料；及
- 假如契約條件清楚訂明西灣河土地為丙類地盤，以及公共交通總站不會計入建築樓面面積內，投標者就西灣河土地的出價會否更高。

62. **地政總署署長及地政總署副署長(一般事務)郭理高先生**回應時表示：

- 地政總署並無在契約條件內訂定建築樓面面積上限條款，是因為有關的分區計劃大綱圖並無對建築樓面面積設定任何限制；
- 如契約未有訂明建築樓面面積的上限，這意味業主(即政府)認為建築樓面面積上限並非土地事務主管當局負責的事宜。這應是建築事務監督根據《建築物條例》處理的事宜，而有關土地應按《建築物條例》所容許的發展密度進行發展。此外，建築事務監督擁有酌情權，可根據《建築物條例》決定政府房舍會否計算在內，或改變有關的決定。在這些情況下，地政總署不宜在契約條件內訂明甚麼應該或不應計入建築樓面面積內；及
- 本港的發展商經驗豐富，全都清楚知道《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)及23(3)(b)條的規定。他們理應評估過建築事務監督會否根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條批出豁免，而按其評估結果遞交標書。地政總署評估西灣河土地的底價僅為18億5,000萬元，而其售價卻達24億3,000萬元。5億8,000萬元的差價反映發展商估計其根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條可能取得多少額外建築樓面面積。

63. 關於契約條件未有訂定建築樓面面積上限對賣地取得的地價有否任何影響的問題，**地政總署署長及地政總署副署長(一般事務)**分別在2005年12月31日的函件(**附錄23**)及公開聆訊中表示：

西灣河土地發展項目

——收入損失之說，純屬揣測。若契約條件規定建築樓面面積限於根據《建築物(規劃)規例》附表1可取得的建築樓面面積，而公共交通總站面積不獲豁免及不獲批額外建築樓面面積的話，該地段可得的售價會有所折減而較實際所得的24億3,000萬元為少。在這些情況下，要能取得更多收入，只能視乎可曾發生下列情況而定：

- (a) 發展商申請豁免公共交通總站及要求獲批額外建築樓面面積。若建築事務監督同意批准有關申請，發展商也須完成契約修訂，方可享有任何豁免或額外的建築樓面面積(請參閱下文第(b)段)。不過，進行契約修訂所需的時間和須支付補價的要求會對發展商造成頗大的障礙，導致他有可能決定不提出有關申請；
 - (b) 假若他決定進行此事，向建築事務監督申請豁免及要求獲批額外樓面面積，由於契約的情況有所不同，有關申請並非一定會獲建築事務監督批准。建築事務監督可能會拒絕有關申請；及
 - (c) 假若發展商提出了申請並獲得建築事務監督批准，亦不能肯定他其後提出的契約修訂申請會順利完成。發展商或會認為地政總署釐定的補價不能接受；
- 若賣地條件載有對建築樓面面積的限制條款，則只有在上述3個關卡全部順利通過的情況下，方能取得高於經折減售價的額外收入。若未能通過任何一個關卡，均會使所得收入比實際上已收取到的售價為少；
- 地政總署認為，如規劃意向是發展項目不應低於《建築物條例》所容許的規模，則最好在原本的賣地中盡量取得其最高的價值，即是說在賣地條件中不提及有關的建築樓面面積，而並非限定有關的建築樓面面積，接受當時的一個較低價格，希望該發展項目若有任何潛質加大發展以達致較高的建築樓面面積和因此有較大的價值時，發展商日後會提出申請，並於契約修訂成功完成時支付補價；及
- 事實上，審計署署長報告書就本事件貫徹始終地使用“視乎情況”這個詞句，就清楚表明在某些情況下不適宜訂定建築樓面面積上限。這些情況正如西灣河有關土地一樣，有關規劃意向是應讓該地段按《建築物條例》所准許達到的發展密度進行發展。

西灣河土地發展項目

64. 鑾於地政總署的回覆，委員會詢問：

- 政府當局是否鼓勵了發展商在購買某地段後設法取得更多建築樓面面積；及
- 為何地政總署、規劃署及屋宇署只是各自為政，以致政府當局無法充分保障公眾利益。

65. **房屋及規劃地政局局長**回應時表示：

- 《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條規管須計入建築樓面面積內的地方，而《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條則規定作某幾類用途的地方或可不計入建築樓面面積內。建築物高度、上蓋面積和地積比率等，亦受《建築物(規劃)規例》管制。這些因素設定土地發展密度的限制，而在一般情況下是不可超越這些限制的。但在某些情況下，發展商獲給予若干彈性，以便可盡量提高土地的發展潛力。這並不表示建築樓面面積的上限不受任何管制；
- 3個負責土地和物業發展的部門各有不同職能。屋宇署主要關注建築物安全，而規劃事宜則屬規劃署的職權範圍。地政總署制訂的賣地條件，旨在確保規劃意向得到落實；及
- 政府當局現正檢討應否指明土地的建築樓面面積上限。這實在難以取捨，贊成和反對這項安排的論點同樣有力。如清楚訂明土地的建築樓面面積上限，便不會容許有額外的建築樓面面積。這可能會窒礙發展商提出突破政府官員的經驗，但實際上可令市民受惠的創新土地發展方式。政府當局須在顧及所有相關考慮因素的情況下，求取公正平衡。

66. 關於改善屋宇署、地政總署及規劃署之間溝通和協調的機制，**房屋及規劃地政局局長**在2005年12月7日的函件中表示：

- 房屋及規劃地政局明白，對於參與土地及樓宇發展項目批核程序的各個部門，彼此之間的協調與合作十分重要。為此，現時已在不同層面設立該局有不同參與程度的機制；
- 當局在2002年1月成立了重組發展程序專責小組，主席由屋宇署署長擔任，成員包括屋宇署、地政總署與規劃署的高層人員。專責小組的目標是訂出一套實施計劃，以精簡申請規劃、批地及建築許可的程序；及

西灣河土地發展項目

——房屋及規劃地政局在2004年10月成立了物業發展批核程序檢討工作小組，其主要職能是考慮一切與整體簡化和理順物業發展批核程序有關的事宜，特別是需要局方督導和協調的事宜。

E.5 委任外界觀察員

67. 據審計署署長報告書第6.26段所述，建築事務監督會議的與會者通常都是政府人員。屋宇署邀請兩名大學教授以觀察員的身份，於2001年8月1日出席經擴大的建築事務監督會議，是前所未有的做法。屋宇署並沒有任何有關如何選出該兩名觀察員的檔案紀錄，亦沒有書面紀錄顯示該兩名觀察員必須在建築事務監督會議上申報任何利益衝突。在此情況下，委員會詢問梁先生：

- 揀選該兩名觀察員的理由和準則；
- 他曾否考慮規定該兩名教授須申報他們與發展商或認可人士的關係；
- 他是否知道，其中一名觀察員雷震寰先生在加入大學之前，曾在一家建築師事務所工作，而該事務所可能曾向西灣河土地發展商提供服務；及
- 他有否向該兩名觀察員解釋他們在建築事務監督會議的角色。

68. **梁展文先生解釋：**

——由於在西灣河土地個案中要處理的問題相當複雜，他認為應在作出決定之前，聆聽更多人的意見。因此，除該兩名觀察員之外，屋宇署所有其他負責審批建築圖則的人員及有關政府部門的代表，亦獲邀請出席2001年8月1日的建築事務監督會議，就這些問題表達意見。邀請外界觀察員出席建築事務監督會議的目的，是增加屋宇署決策過程的透明度，並提高屋宇署的公信力。該兩名教授獲告知其作為外界觀察員的角色，是向建築事務監督提供公正及獨立的意見；

——關於委任觀察員的程序，指屋宇署並沒有任何有關如何選出該兩名觀察員的檔案紀錄的說法並不正確。事實上，他曾與助理署長(拓展一)毛劍明先生討論這事，而且屋宇署亦

西灣河土地發展項目

備有相關紀錄(助理署長(拓展一)向屋宇署署長提交日期為2001年7月30日的有關檔案錄事載於(**附錄24**)。提出委任外界觀察員出席建築事務監督會議的想法和建議邀請劉秀成議員的，正是他本人。雷震寰先生是毛先生建議邀請的。他們被視為適當人選，是因為他們熟悉有關建築事宜的法例，以及有關法例的適用範圍和施行情況。此外，他們並非全職建築師，因此曾為發展商工作及有利益衝突的機會應該較少。不過，這只是他所理解的情況，而他並無調查該兩名教授的背景，亦沒有諮詢其他政府部門。他並不清楚雷先生在加入大學之前的工作履歷；及

——他的確沒有在建築事務監督會議上要求該兩名教授申報利益，這樣實做得不足，儘管劉議員已主動聲明他是香港建築師學會會長。

69. **審計署署長**澄清，屋宇署回應審計署的查詢時以書面告知審計署，並沒有任何有關如何選出該兩名觀察員的紀錄。

70. **助理署長(拓展一)**證實，在審計署作出上述查詢時，屋宇署未能找出有關委任觀察員的任何檔案紀錄。不過，屋宇署最近找到記錄此事的日期為2001年7月30日的檔案錄事。

71. 應委員會的要求，**房屋及規劃地政局局長**在2005年12月7日的函件中提供雷震寰先生的工作履歷。

72. 為了更清楚瞭解外界觀察員在建築事務監督會議所擔當的角色，委員會邀請劉秀成議員及雷震寰先生出席2005年12月19日的公開聆訊。委員會詢問劉議員和雷先生，他們在出席建築事務監督會議之前，曾否獲屋宇署簡介其在該會議的角色及有關個案的背景。委員會亦詢問他們有否在建築事務監督會議上申報任何利益衝突。

73. **劉秀成議員**表示，

——他在2001年8月1日的建築事務監督會議上曾作出申報，表明他是香港建築師學會會長。他與發展商或認可人士沒有任何關係，故並無申報其他利益；

西灣河土地發展項目

- 在出席建築事務監督會議之前，他獲告知其角色是觀察建築事務監督會議的進行，並在需要時就特別的事宜提供專業的意見，但他並無獲屋宇署簡介有關個案的背景。他瞭解其在建築事務監督會議上沒有投票權；
- 梁展文先生在2001年8月1日舉行的建築事務監督會議上，一開始便向各參與者清楚說明，兩名觀察員的角色是向建築事務監督提供公正及獨立的意見。兩名觀察員出席會議可增加屋宇署決策過程的透明度，以及提高該署的公信力；及
- 召開2001年8月1日的建築事務監督會議，是考慮西灣河土地分類的釐定、不把公共交通總站計入建築樓面面積內的建議及以撥地換取額外地方的要求。他的主要角色是確定認可人士的建議是否符合《建築物條例》，以及其他與城市規劃及土地事宜有關的規定。認可人士所作的陳述令人留下深刻印象。認可人士亦向與會人士派發“公共交通總站研究報告”，而這份報告顯示過往提出不把公共交通總站計入建築樓面面積內的申請得到不同的待遇。因此，認可人士提出的不把公共交通總站計入建築樓面面積內的建議須再作研究。經考慮認可人士就地盤分類提出的論點後，他贊同建築事務監督會議與會者的大多數意見，認為西灣河土地屬丙類地盤。他後來在會議中途離席。

74. **雷震寰先生**在聆訊及2005年12月28日的函件(**附錄25**)中表示：

- 他在1998至2002年間擔任全職的大學建築系教授。在此之前，他曾於1988至1998年在關善明建築師事務所有限公司工作，在這期間內恆基兆業地產有限公司曾聘用該公司為3項工程提供專業服務，但他本人則沒有在該3項工程參與工作。他與發展商或認可人士並無任何關係或個人利益，因此並無在建築事務監督會議上作出任何申報。事後看來，他雖然沒有利益要申報，亦應作出聲明；
- 在出席2001年8月1日的建築事務監督會議之前，他獲屋宇署告知他是以外界觀察員的身份出席，根據他從事專業建築師的知識和經驗，觀察建築事務監督會議的進行。他並非建築事務監督會議的委員，故並無投票權。他所發表的意見只會作為參考之用，獲得接納與否，全由政府決定；
- 在出席建築事務監督會議之前，他並無收過任何有關這個案的背景的文件，亦無收到屋宇署的任何內部指引，說明

西灣河土地發展項目

建築事務監督應如何處理公共交通總站不計入建築樓面面積內一事。鑑於有此限制，他在建築事務監督會議上所能做的，是小心聆聽認可人士和政府陳述的論點和事實，然後根據他的專業知識和在會議上收到的資料，自行作出客觀的分析和判斷。承租人(不論其為市民還是發展商)的身份並非考慮有關建議的關鍵因素。他的主要考慮因素為：

- (a) 有關建議是否符合《建築物條例》及西灣河土地契約所訂的規定；及
- (b) 政府在批准或不批准有關建議時，是否公平而合理地按照《建築物條例》及契約條件行使權力；及

——他瞭解到因應某些投標者的查詢，地政總署曾告知他們政府房舍應計入建築樓面面積內，但該署未有向所有準投標者公布這些查詢和回覆。地政總署在2001年8月1日的建築事務監督會議上證實，發展商並無作出此項查詢，故未有獲得提供此項資料。依他之見，地政總署理應向所有準投標者提供相同的資料，尤其是可能會影響投標者評估西灣河土地價值的資料，讓他們享有公平的競爭環境。由於地政總署未有這樣做，部分準投標者便可能不清楚公共交通總站應否計入建築樓面面積內，造成投標程序有不公平的情況。在此情況下，他認為疑點利益應歸於發展商，而公共交通總站不計入建築樓面面積內的建議，亦應獲得接納。

75. 委員會察悉，該名曾獲地政總署書面確認，政府房舍會計入建築樓面面積內的準投標者，其後的出價是第二最高。依委員會看來，若該準投標者獲告知公共交通總站不會計入建築樓面面積內，其出價可能更具競爭力。換言之，地政總署的確認可能對該投標者中標的機會構成不利影響。按此邏輯，委員會不能明白為何應把疑點利益歸於未受地政總署的確認所影響的西灣河土地發展商。委員會並質疑把疑點利益歸於中標者，會否對可能受地政總署的確認影響而未能中標的其他投標者造成不公。

76. **雷震寰先生解釋：**

——西灣河土地的契約未有訂明公共交通總站應否計入建築樓面面積內，亦沒有就建築樓面面積上限訂定任何限制。雖然可以辯稱西灣河土地發展商理應採取步驟，澄清公共交通總站應否計入建築樓面面積內，因為其早已知悉，過往不同的工程計劃處理方式也不一樣，但也可以提出這樣的

西灣河土地發展項目

論點：政府理應在招標前採取步驟，澄清有關情況。由於建築事務監督在過往批出豁免地方的個案中所作的裁決顯然並不一致，準投標者或會對公共交通總站應否計入或不計入建築樓面面積內存疑；

- 他明白地政總署曾就豁免公共交通總站一事提出反對。如果地政總署堅決認為應把公共交通總站計入建築樓面面積內，他對為何未有把此規定納入契約條件感到費解。他亦質疑地政總署既曾向部分準投標者確認政府房舍應計入建築樓面面積內，為何卻未有向其他投標者公布這項資料。依他看來，地政總署可能有疏忽之處。如地政總署曾在投標過程中做了上述兩項事宜的其中一項，問題便不會發生；及
- 他認為政府有責任制訂清晰而明確的契約條件，讓準投標者有全面的瞭解，才對西灣河土地的價值作出評估及出價。由於政府當局未能制訂清晰而明確的契約條件，以致對投資者造成含糊不清及不公平的情況，因此，把疑點利益歸於中標者實屬合理。

77. **雷震寰先生**回應委員會的詢問時表示，根據他作為建築師的經驗，在投標過程中公平是至為重要的。在建築工程項目的投標過程中，所有準投標者會獲得提供一套相同的資料，以確保公平。然而，由於他沒有競投土地方面的經驗，他不能肯定地說地政總署是否確有任何遺漏之處。地政總署可能有好的理由，不向西灣河發展項目中所有準投標者公布有關資料。

78. **地政總署署長**表示：

- 並不存在地政總署有疏忽或遺漏的情況。至於不在西灣河土地契約中訂明建築樓面面積上限的理據，已向委員會作出解釋；及
- 鑑於地政總署曾在投標階段回覆查詢時，向部分投標者證實政府房舍應計入建築樓面面積內，如在賣地後，公共交通總站其後可免計入建築樓面面積內，便會對那些投標者不公平。他看不到有何理據應把疑點利益歸於西灣河土地發展商，而非有關的落選投標者。

西灣河土地發展項目

79. 委員會詢問雷先生，除了地政總署反對把公共交通總站不計入建築樓面面積內，他有否在建築事務監督會議上聽到其他部門在此事上有反對意見。**雷震寰先生**回應時表示：

- 屋宇署一名代表曾告知建築事務監督會議與會者，關於如何處理公共交通總站不計入建築樓面面積內的問題，屋宇署並無向內部及業界發出清晰的指引。他認為政府應有責任制訂清晰的指引，供業界參考。由於缺乏清晰的指引會令準投標者處於不利的情況，因此，把疑點利益歸於有關發展商是公平的做法；及
- 他認為規劃署一名代表就西灣河土地發展密度有所增加提出關注，純屬表達意見。依他之見，若有任何進一步限制建築樓面面積或樓宇體積／高度的規劃意向，理應在契約條件內清楚說明。因此，是否批出豁免應由建築事務監督決定。

80. 在建築事務監督會議上，雖有不少反對公共交通總站不計入建築樓面面積內的意見，依委員會看來，雷先生在建築事務監督會議上的角色很特殊，而建築事務監督的決定過分受其意見影響。

81. **梁展文先生**在2005年12月31日提交的書面陳詞(**附錄14**)中作出澄清，若委員會認為建築事務監督的決定是受了雷先生的意見極大影響，這種說法是沒有事實根據的。雷先生的看法只供建築事務監督參考，並沒有對他就西灣河土地個案所作的裁決產生決定性的作用。

E.6 政府官員出席建築事務監督會議

82. 委員會從2001年8月1日的建築事務監督會議的會議紀要第14段及審計署署長報告書第6.10至6.13段得悉，規劃署及地政總署的代表均反對不把公共交通總站計入建築樓面面積內。屋宇署總屋宇測量師／港島東亦表示，該署的慣例是要求把公共交通總站計入建築樓面面積內。只有雷震寰先生認為各個發展商可能對公共交通總站應否計入建築樓面面積內感到困惑，而應把疑點利益歸於西灣河土地發展商。委員會詢問梁先生為何只聽取一方的論據，而不理會其他政府部門的意見。

83. **梁展文先生**回應時表示：

- 他並非只聽取雷先生的意見而不理會其他意見。正如建築事務監督會議的紀要所載，他得悉委員對這問題的意見紛

西灣河土地發展項目

紜，指示應就有關《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條在這宗個案的應用徵詢法律意見，然後再就此事作出決定。因此，該問題其後在2001年10月22日另一次建築事務監督會議上討論；

- 在2001年8月1日的建築事務監督會議上，認可人士就西灣河土地發展商的個案作出陳述，並強調就處理公共交通總站的建築樓面面積計算而言，過往有不同類別的先例。屋宇署亦曾就過往個案進行研究，並得出相若的結果；及
- 建築事務監督在聆聽各方的意見後，有責任就此事作出決定。他不應單單根據大多數委員的意見而作出決定，即使是有大多數的意見。正如2001年10月22日的建築事務監督會議的紀要所載，“考慮過所有有關的因素後，委員建議以及主席同意這個案的公共交通總站不計算入建築樓面面積內”。

84. 委員會問及在2001年10月22日建議建築事務監督不把公共交通總站計入建築樓面面積內的建築事務監督會議委員的身份。委員會並詢問與會委員的意見與建築事務監督的意見是否有任何分歧。**屋宇署署長**表示，在2001年10月22日的建築事務監督會議上，所有與會者均曾在會議上發表意見。經考慮所有提出的論據及法律意見後，所有與會者(包括他本人在內)均認為公共交通總站不應計入建築樓面面積內。

85. **房屋及規劃地政局局長**在2005年12月7日的函件中補充表示：

- 建築事務監督會議的運作如下：有關的總屋宇測量師闡述個案；主席、委員及列席者就事件給予意見；主席作為建築事務監督，就問題作出決定。因此，就西灣河個案而言，各委員(包括張孝威先生)均就問題發表個人意見，而主席作為建築事務監督，在考慮委員及列席者的意見後作出決定。沒有委員會就建築事務監督應作出何種決定向他提供任何提議或建議；
- 張先生基於當時就本個案所徵詢的法律意見，以及2001年10月22日的建築事務監督會議的會議紀要第2及5段分別所載的考慮因素，提出如本個案其他委員一樣的意見，就是公共交通總站可以不計入建築樓面面積內。此外，在考慮到雖然最近5年的發展項目的公共交通總站均計入建築樓面面積內，但自1980年以來的其他個案的情況卻並非一

西灣河土地發展項目

致，所以主席在2001年8月1日的建築事務監督會議中指示須徵詢法律意見，以便澄清事件；及

——委員與主席在開會時所發表的意見並無分歧。主席在聽取委員連同列席者的意見後，決定不把公共交通總站計入建築樓面面積內。

86. 委員會察悉規劃署、地政總署、運輸署、路政署及消防處的代表均為2001年8月1日建築事務監督會議的委員。然而，在2001年10月22日的建築事務監督會議上，除了規劃署的代表成為列席者外，其他政府部門的代表均未有出席。委員會詢問梁先生為何沒有邀請那些反對豁免公共交通總站的政府官員出席2001年10月22日的建築事務監督會議，而他在該次會議上就此事作出了決定。

87. **梁展文先生**表示：

——建築事務監督會議由屋宇署署長擔任主席，委員包括屋宇署副署長、助理署長／支援、負責有關個案的助理署長及另一名以輪流方式出席的助理署長。政府其他有關部門的代表及負責有關個案的總屋宇測量師亦會以列席者身份出席該會議。在2001年8月1日召開的建築事務監督會議擴大了成員層面，以便向建築事務監督提供意見；

——在2001年8月1日的建築事務監督會議上，與會者就公共交通總站應否計入建築樓面面積內一事的分歧意見已是十分清晰，因此，在2001年10月22日的建築事務監督會議上，法律意見才是關鍵。故此，2001年10月22日的建築事務監督會議只屬一次常規會議，由常規委員出席，所以規劃署的代表只以列席者身份出席該次會議。事實上，不論政府官員以委員或列席者身份出席會議，他仍會聽取他們的意見。當時他並未覺得這安排會引起關注；及

——在2001年10月22日的建築事務監督會議上，他以為地政總署的代表一如規劃署的代表已獲建築事務監督會議的秘書邀請出席會議，但其表示未能出席而已。由於該建築事務監督會議是一次常規會議，他沒有特別要求地政總署的代表出席會議。

88. 委員會特別問及為何沒有地政總署的代表出席2001年10月22日的建築事務監督會議，以及若地政總署的代表出席該會議，他的身份

西灣河土地發展項目

會是委員還是列席者。**房屋及規劃地政局局長**在2005年12月7日的函件中表示：

- 建築事務監督會議的秘書曾翻查檔案，但未能發現任何邀請地政總署出席2001年10月22日的建築事務監督會議的書面紀錄。當時的秘書亦記不起究竟地政總署的代表有否獲邀出席，抑或地政總署代表表示未能出席該次會議。在此方面，邀請其他部門代表出席建築事務監督會議通常均是以電話方式進行，並於其後用便箋或電郵確認會議的日期及地點；
- 假如地政總署的代表獲邀出席2001年10月22日的建築事務監督會議，情況會如規劃署的代表一樣，他會以列席者而非委員的身份出席會議；及
- 地政總署已查核其檔案紀錄，但未有發現任何紀錄顯示地政總署曾獲邀出席2001年10月22日召開的建築事務監督會議。房屋及規劃地政局已聯絡當時在地政總署負責處理本個案的所有有關人員，他們均表示記不起曾接獲屋宇署任何形式的邀請出席上述會議。

89. 鑑於把公共交通總站不計入建築樓面面積內的決定，是由建築事務監督在2001年10月22日的建築事務監督會議上作出，而在2001年8月1日的建築事務監督會議上曾表示反對的政府官員並無出席該次會議，委員會質疑在10月的會議，梁先生有否試圖排除反對意見。

90. **梁展文先生**回應時表示，作為建築事務監督，他須在考慮所有不同意見後作出決定。由於有關事宜已在2001年8月1日的建築事務監督會議上詳細討論，他應在2001年10月22日經聽取法律意見後作出決定。建築事務監督並非基於大多數意見而作出決定，因此，沒有需要把一些意見與他本人不同的人排斥在外。

91. 委員會察悉，在2001年8月1日的建築事務監督會議上，鄧鴻基先生是總屋宇測量師／港島東。在該次會議上，鄧先生提出意見，表示屋宇署的慣例，是要求把公共交通總站計入建築樓面面積內。然而，在2001年10月22日的建築事務監督會議上，鄧先生並無出席，而當時的總屋宇測量師／港島東是周劍平先生。委員會詢問是否因鄧先生持不同意見而不容於第二次的會議。

西灣河土地發展項目

92. **助理署長(拓展一)**解釋，上述人事更換是由於屋宇署內部的人手重新調配。鄧先生從1998年5月至2001年9月擔任總屋宇測量師／港島東。在2001年9月，周先生在房屋及規劃地政局工作一段時間後，已到期調回屋宇署。由於鄧先生已出任總屋宇測量師／港島東一職超過3年，是適當時機承擔另一範疇的工作。此外，當時屋宇署亦有另一名職員已屆調職的適當時機，因此，鄧先生被調至民政事務總署牌照事務處工作，而周先生則接替鄧先生出任總屋宇測量師／港島東。

93. 委員會詢問，政府當局會否考慮就政府官員出席建築事務監督會議作出規定，以期確保會議成員保持一致，並會配合會議的職能及職權範圍。

94. **房屋及規劃地政局局長**回應時表示，2001年8月1日建築事務監督會議的安排比較特別。至目前為止，沒有收到任何意見，要求更改建築事務監督會議的運作模式。然而，由於事件暴露了一些問題，政府當局會檢討此事。

E.7 有關公共交通總站獲豁免計入建築樓面面積的先例個案

95. 鑾於梁先生表示他曾參考過往一些不把公共交通總站計入建築樓面面積內的個案，並發現以往所作的決定並不一致，委員會詢問有關那些情況與現時個案相若、獲得或不獲建築事務監督批准的先例個案詳情、建築事務監督作出決定的依據，以及作出有關決定的官員為誰。

96. **屋宇署署長**在2005年12月16日(**附錄26**)及2005年12月31日(**附錄27**)的函件中，提供4宗先例個案的詳情，這些個案的詳情綜述於下文列表。他亦告知委員會，屋宇署認為這些個案與西灣河土地個案有如下相若的情況：

- 契約條件規定須在發展項目建造一個公共交通總站；
- 契約條件並無指明，有關的公共交通總站應否計入建築樓面面積內；及
- 有關的分區計劃大綱圖並無指明公共交通總站應否計入建築樓面面積內。

西灣河土地發展項目

與西灣河土地情況相若的4宗先例個案

A. 建築事務監督批准公共交通總站不計入建築樓面面積內的個案			
	公共交通總站地點	佔用許可證的簽發年份及批地方式	不計入建築樓面面積的理由及決策過程的詳情 ^{註(1)}
1.	金鐘統一中心 ^{註(2)}	1981年、透過拍賣	<p><u>不把公共交通總站計入建築樓面面積內的理由</u></p> <p>在1978年召開的工務局會議認為該公共交通總站類似地鐵站的出入口，一般可獲給予額外的地積比率。工務局會議同意給予額外的地積比率，以換取發展商交回其後在該地段建成的公共交通總站，令有關的賣地更為吸引，從而增加取得該公共交通總站的機會。</p> <p><u>作出有關決定的官員</u></p> <p>不把公共交通總站計入建築樓面面積內的決定，是由當時兼任建築事務監督的工務局局長作出。</p>
2.	尖沙咀中港城	1988年、透過投標	<p><u>不把公共交通總站計入建築樓面面積內的理由</u></p> <p>總屋宇測量師認為，根據當時的《建築物(規劃)規例》第23(3)條(即現時的第23(3)(b)條)的規定，公共交通總站可不計入建築樓面面積內，因為該條訂明，純粹為停泊汽車或汽車上落客貨的用途而建或擬純粹用於這些用途的樓面空間，可不計算入建築樓面面積內。</p> <p><u>作出有關決定的官員</u></p> <p>不把公共交通總站計入建築樓面面積內的決定，是由九龍組主管的總屋宇測量師作出。</p>
3.	尖沙咀柯士甸道 香港童軍總會	1993年、透過私人協約方式	<p><u>不把公共交通總站計入建築樓面面積內的理由</u></p> <p>該公共交通總站被視為屬政府規定提供的設施。</p> <p><u>作出有關決定的官員</u></p> <p>不把公共交通總站計入建築樓面面積內的決定，是由當時擔任首席政府屋宇測量師的屋宇小組委員會主席作出。</p>

西灣河土地發展項目

B. 建築事務監督不批准公共交通總站不計入建築樓面面積內的個案			
	發展項目	佔用許可證的簽發年份及批地方式	計入建築樓面面積的理由及決策過程的詳情⁽¹⁾
4.	長沙灣廣場	1989年、透過投標	<p><u>不批准公共交通總站不計入建築樓面面積內的理由</u></p> <p>屋宇小組委員會認為該公共交通總站的用途，並非附屬於該發展项目的主要辦公室／店鋪用途。</p> <p><u>作出有關決定的官員</u></p> <p>不批准公共交通總站不計入建築樓面面積內的決定，是由當時擔任首席政府屋宇測量師的屋宇小組委員會主席作出。</p>

註

- (1) 總屋宇測量師及首席政府屋宇測量師獲建築事務監督授權，根據《建築物條例》的規定執行有關職務及行使該條例所賦予的權力，包括審批建築圖則，以及根據《建築物(規劃)規例》第23(3)條的規定，將公共交通總站計入／不計入建築樓面面積內。如有疑問或遇上性質複雜或上訴的個案，有關的總屋宇測量師會將個案轉介屋宇小組委員會、建築事務監督會議或建築事務監督本人，以求作出決定。
- (2) 此個案有別於其他3宗個案及西灣河的個案，不同之處在於此個案的契約條件已指明最高地積比率不得超逾18，而且獲批的額外建築樓面面積不得超逾公共交通總站面積的5倍。

97. 委員會進一步詢問，在上述3宗建築事務監督批准不把公共交通總站計入建築樓面面積內的個案中：

- 有否任何個案的建築物體積及／或建築物高度因公共交通總站不計入建築樓面面積內而有所增加，以及有關的發展商是否因此而要向政府繳付補價；及
- 有否任何個案的準投標者在有關土地的招標過程中獲告知公共交通總站會計入建築樓面面積內，情況一如西灣河土地的個案；若有，有關的詳情為何，以及有否公布向準投標者作出的回覆。

西灣河土地發展項目

98. 地政總署署長在2005年12月31日的函件中表示：

- 若公共交通總站獲豁免計入建築樓面面積內，有關建築物的體積及／或高度定會較公共交通總站不獲豁免計入建築樓面面積者有所增加，但前提是發展商必須如這宗個案的情況般，可享有該項豁免。基於以下原因，有關發展商／承批人無須向政府繳付補價：
- (a) 就統一中心的公共巴士總站而言，有關的契約容許該公共交通總站可獲豁免計入建築樓面面積內，因為有關的契約指明“就建於或將建於有關地段上的任何建築物而言，其最高地積比率(《建築物(規劃)規例》第21(3)條所界定者)不得超逾18”；
 - (b) 就中港城的公共巴士總站而言，有關的契約並無條文訂明建築樓面面積上限，因此公共交通總站可獲豁免計入建築樓面面積的做法，根據有關契約的規定是可以接受的；及
 - (c) 就香港童軍總會的公共巴士總站而言，有關的契約並無條文訂明建築樓面面積上限，因此公共交通總站可獲豁免計入建築樓面面積的做法，根據有關契約的規定是可以接受的。無論如何，承批人屬非牟利機構，而有關地段是按象徵式地價，以私人協約批地方式批予承批人的；及
- 關於(a)及(b)項，當年並無準投標者查詢公共交通總站會否計入建築樓面面積內。至於(c)項，由於有關地段以私人協約方式批出，故不存在上述問題。

E.8 認可人士提交建築圖則

99. 據審計署署長報告書第6.15段所載，在2001年8月1日，屋宇署接獲日期為2001年8月1日由代表西灣河土地發展商的認可人士發出的函件，撤回他在2001年7月3日提交的建築圖則。在2001年8月2日，他再次提交相同的建築圖則，但已把政府房舍計入建築樓面面積內。依委員會看來，認可人士已接納把政府房舍計入建築樓面面積內。委員會不明白建築事務督為何仍在2001年10月22日召開建築事務監督會議，考慮可否不把公共交通總站計入建築樓面面積內。

西灣河土地發展項目

100. **梁展文先生**表示，認可人士在2001年9月22日提交了修訂圖則，當中的公共交通總站並無計入建築樓面面積內。**助理署長(拓展一)**補充，這是正常的程序。根據《建築物條例》，在申請人提交建築圖則予屋宇署考慮後，屋宇署須在法定到期日或該日前，決定批准還是不批准那些圖則。認可人士撤回他在2001年7月3日提交的建築圖則，繼而在2001年8月2日提交相同的建築圖則，把政府房舍計入建築樓面面積內，是為了延展法定到期日。

101. 委員會詢問，認可人士為何在一段短時間內，先後提交在計算建築樓面面積方面按不同方式處理政府房舍的建築圖則。

102. **房屋及規劃地政局局長**回應時在其2005年12月7日的函件附件E中提供資料，綜述與認可人士在2001年7月4日至2001年10月23日期間提交建築圖則有關的事件始末。他在函件中表示及**助理署長(拓展一)**在2005年12月8日的公開聆訊中補充：

——認可人士有權在任何他認為適當的時間提交不同的建築建議方案，供屋宇署考慮。由於2001年8月1日的建築事務監督會議押後就如何處理公共交通總站一事作出決定，認可人士所提交不把公共交通總站計入建築樓面面積內的圖則A，在法定到期日或該日前應已不獲批准。然而，在2001年8月3日，屋宇署接獲日期為2001年8月1日由認可人士發出的函件，撤回圖則A，並再次提交與圖則A相同的圖則B，此舉令到期日實際上得以延長。認可人士其後修訂圖則B，把公共交通總站計入建築樓面面積內。修改圖則屬正常做法，並無影響圖則B的地位；及

——認可人士知悉，2001年8月1日的建築事務監督會議並無就公共交通總站不計入建築樓面面積的問題作出決定。屋宇署其後分別於2001年9月24日及2001年9月26日收到由認可人士自發提交的圖則C及補充資料，以跟進在2001年8月1日的建築事務監督會議上所提出與公共交通總站有關的尚待解決事宜。

F. 提供政府房舍及批出額外地方

103. 據審計署報告書第4.4至4.24段所載，在1998年11月，在規劃水警基地附屬地方期間，建築署評估水警基地附屬地方內的71個停車位的面積約為3 200平方米。有關部門均認為，建築署評估的面積過大。在1998年11月底，香港警務處(警務處)接納用地面積為1 500平方

西灣河土地發展項目

米的水警基地附屬地方的建議平面布置。建築署亦確定能夠達到預計的工程規定。然而，在西灣河土地售出後，認可人士聲稱，要符合工程規格附表就水警基地附屬地方所指明的規定，必須獲得額外空間，以及公共交通總站須擴展至“侵佔”在對比圖則上指定為“擬供通往上層的入口大堂和其他設施之用的預留空間”(預留地區)。

104. 鑑於公共交通總站須擴展至預留地區，認可人士在2001年7月要求獲得額外地方，以交換撥作公共用途的部分預留地區。在2001年8月1日，建築事務監督同意批出額外地方予西灣河土地發展商，以換取把部分預留地區撥作建設公共交通總站之用。雖然有關部門均認為，修訂平面布置和聲稱擴展至預留地區一事，源於認可人士本身的設計，但建築署表示，沒有理由拒絕認可人士的建議，其中一個原因是夾附於契約條件的對比圖則“僅供參閱”，而且“不依比例”。

105. 基於上述背景，委員會詢問，建築署是否錯誤提供意見，指1 500平方米用地足以興建水警基地附屬地方，而且能達到預計的工程規定。

106. **建築署署長余熾鏗先生**回應時表示，建築署原本評估需要3 200平方米面積，以容納警務處所需的71個停車位。然而，考慮到其他有關部門的意見，建築署指出，1 500平方米的面積將會足夠，但條件是這屬於淨運作樓面面積，以及在達到警務處的房舍要求方面，工程規格附表容許作出靈活處理，在警務處同意下以層疊方式停放車輛和只提供部分停車位。基於這些考慮因素，建築署告知地政總署在水警基地附屬地方的工程規格附表內訂明1 500平方米的面積。

107. 委員會進一步詢問，為何夾附於契約條件的對比圖則“僅供參閱”，而且“不依比例”。**建築署署長**表示，根據建築署的評估，1 500平方米的面積可容納71個停車位。然而，當時的意見是認為應容許發展商靈活設計如何容納那些停車位。在對比圖則上的線條不應當作水警基地附屬地方的確實界線。建築署同意地政總署的意見，即對比圖則並非依比例繪畫會是更適當的做法。

108. **地政總署署長及地政總署港島東區地政處地政專員張耀敬先生**補充：

——契約條件並無限制水警基地附屬地方的淨運作樓面面積須為1 500平方米。事實上，契約條件只指明最小淨運作樓面面積為1 500平方米，換言之，發展商可興建較大的水警基

西灣河土地發展項目

地附屬地方。對比圖則旨在讓發展商作參考之用。若發展商認為從技術角度而言，需要較1 500平方米更大的面積，地政總署會考慮其建議；及

——在2003年1月，建築署和運輸署均向地政總署證實，對比圖則的新平面布置可以接納，建築署亦承認不可能嚴格遵守按對比圖則訂定的方案。因此，地政總署認為沒有理由拒絕發展商的建議。此外，發展商願意修訂對比圖則及繳付補價。因此，地政總署同意修訂對比圖則，並容許發展商以600萬元補價興建較大的水警基地附屬地方及公共交通總站。

109. 鑑於地政總署的回覆，委員會詢問：

——根據甚麼準則來批准對比圖則的修訂平面布置；
——如何得出600萬元的數額，以及有否任何先例以同一方法計算補價；及
——為何補價並非根據西灣河土地的售價，按發展商獲批的10 700平方米額外地方的價值計算。

110. 地政總署署長在公開聆訊及2005年12月15日的函件(**附錄28**)中解釋：

——經徵詢有關政府部門，即建築署、路政署、運輸署及警務處的意見後，地政總署認為，對比圖則的修訂平面布置可以接納並予以批准；
——600萬元的補價，是按有關地段在具有同意修訂對比圖則以反映公共交通總站擴展至預留地區的利益(“修訂後”價值)和沒有該利益(“修訂前”價值)的情況下，評估該土地的現值而計算得出的。“修訂後”價值為27億840萬元，而“修訂前”價值為27億243萬元。因此，須繳補價額為597萬元。發展商提出600萬元的補價，因而被接納；
——地政總署並不知悉有任何涉及同意修訂夾附於賣地條件的對比圖則而徵收費用的先例。評估的準則(即有關地段具有與沒有因同意修訂帶來的利益而在土地現值方面出現的差額)與計算契約修訂的補地價的準則一致；及

西灣河土地發展項目

——補價並非根據西灣河土地的售價，按所涉樓面面積的價值計算，因為計算契約修訂的補地價的既定原則，是評估現有價值的增值情況。

111. 委員會進一步詢問，地政總署在評估有關地段的“修訂後”價值時，假設土地價值較2001年售出西灣河土地時有所增加抑或減少，以及差額的百分比。

112. **地政總署署長**在2005年12月31日的函件中表示：

——在評估該地段的“修訂後”價值(以計算出597萬元的補價款額)時，該地段在2001年售出以後的土地價值是增加抑或減少，並非相關的考慮因素。唯一的考慮事項是基於同意修訂對比圖則而導致當年(即2003年)的土地價值有所增加。由於當局在2003年明確訂定豁免計算公共交通總站的面積及可獲額外建築樓面面積，該幅土地的價值才有所增加；及

——事實上，從2001年1月售出該地段至2003年1月同意修訂對比圖則而評估補價期間，土地的價值普遍下降。但該地段價值由24億3,000萬元增加至27億840萬元，按百分比計算，增幅為11%。

113. 應委員會的要求，**地政總署署長**在2005年12月31日的函件中，提供據以計出597萬元補價款額的土地估值綱要。

114. 委員會詢問為何地政總署未有跟進以層疊方式停放車輛或減少停車位數目的方案，**地政總署副署長(一般事務)**及**港島東區地政處地政專員**回應時解釋：

——地政總署未有跟進該兩個方案，因為正如審計署署長報告書第4.19段所述，建築署告知地政總署沒有充分理由拒絕認可人士的建議，因此並不存在向認可人士提出其他方案的問題；及

——在此情況下，地政總署與發展商商議修訂對比圖則的平面布置，而該署可就此徵收補價。

西灣河土地發展項目

115. 委員會質疑地政總署在批准發展商所建議為水警基地附屬地方提供2 028平方米淨運作樓面面積時，有否考慮對財政的影響，因為發展商最終因擴大水警基地附屬地方而獲批額外地方。

116. **地政總署副署長(一般事務)**回應時表示：

- 地政總署接受如擴大水警基地附屬地方，公共交通總站便須移至預留地區，但撥地問題並非由地政總署負責。契約條件沒有指明建築樓面面積上限。規劃意向是有關地段按《建築物條例》發展。額外地方是建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》批出的，並非由地政總署負責；及
- 就地政總署而言，發展商的建議造成財政影響，因為地政總署在同意發展商修訂對比圖則時，可就此徵收費用，而該署亦有這樣做。

117. 鑑於地政總署的回覆，委員會詢問屋宇署有否考慮：

- 發展商建議為水警基地附屬地方提供528平方米(2 028平方米減1 500平方米)額外空間的必要性，以及有否徵詢警務處的意見；及
- 要求發展商按原本對比圖則所訂提供1 500平方米的面積，以保障政府收入。

118. **屋宇署署長**表示，在2001年8月1日召開了建築事務監督會議，以考慮發展商要求獲批額外地方的申請。當時的建築事務監督認為，重新設計的公共交通總站面積較大，比原本的設計為佳，而且設置景觀美化地方的安排應獲鼓勵，儘管位於公共交通總站內的公共行人徑因而須遷移。當時亦有意見認為，擴大的水警基地附屬地方會發揮更大效用。因此，建築事務監督會議批准向發展商批出5倍額外地積比率。

119. **房屋及規劃地政局局長及地政總署署長**補充：

- 水警基地附屬地方擴大528平方米，與公共交通總站擴展至預留地區並無直接關係。雖然有意見認為公共交通總站較大會更好，但其面積沒有必要龐大至要侵佔預留地區；

西灣河土地發展項目

- 關於是否需要擴展公共交通總站，建築署、運輸署和路政署認為，政府房舍可按照對比圖則和工程規格附表興建。這些部門亦表示，修訂平面布置和聲稱擴展至預留地區一事，源於認可人士本身的設計，並非契約上的規定；及
- 有關政府部門曾獲徵詢對擴大水警基地附屬地方的意見。建築署和運輸署均確定，對比圖則的新平面布置可以接納，而警務處曾表示，在技術事項方面會以建築署的意見為依歸。

120. 梁展文先生表示：

- 在2001年8月1日的建築事務監督會議上，他曾就提供較大的公共交通總站是否可取一事，徵詢有關政府部門的意見。運輸署的代表表示，擬議的公共交通總站面積較大，在運作成效方面會比原本設計為佳。規劃署的代表亦認為，擬議的公共交通總站就運作及環保設計兩方面而言，較原本的設計為佳。該兩個部門的意見與他主張公共設施應盡可能採用環保設計一致；
- 鑑於上述情況，他批准批出額外地方，條件是發展商承諾不再向政府要求補償，以及公共交通總站的平面布置為所有有關政府部門接納。在2001年8月11日，屋宇署把建築事務監督會議的紀要送交有關部門，他們並無就同意或反對公共交通總站的平面布置作出回應。屋宇署隨後致函發展商，告知其建築事務監督已批准批出額外地方。其後於2002年2月，地政總署告知屋宇署，擬議的預留地區撥地既無必要，也無需要，地政總署反對向發展商批出額外地方；
- 在2002年4月23日召開了另一次建築事務監督會議(會議紀要的副本載於(**附錄29**)),以討論此事。會上同意，雖然發展商是否有權根據契約獲得補償是由地政總署決定，但建築事務監督決定是否根據《建築物條例》的規定批出任何額外地積比率的優惠，則是另一回事。此外，會上亦確定擬議的公共交通總站平面布置在技術上為所有有關部門接納，而且擬議提供的景觀美化地方和較大的公共交通總站範圍，會令公眾受惠；及
- 雖然有關政府部門已確定公共交通總站可按照對比圖則及工程規格附表興建，但這並非建築事務監督處理的事項。最重要的問題在於從運作及環境的角度而言，發展商建議提供較大的公共交通總站是否值得支持。鑑於發展商的建

西灣河土地發展項目

議有可取之處，並得到有關部門同意，他維持在2001年8月1日作出的決定。

121. **地政總署署長**回應委員會的詢問時表示，地政總署認為，擬議的預留地區撥地既無必要，也無需要。然而，地政總署只負責批地，並非決定公共交通總站合適面積的專業部門，該署只向建築事務監督轉達建築署、運輸署和路政署的意見，即公共交通總站可按照對比圖則及工程規格附表興建。儘管如此，有關部門亦認為，較大的公共交通總站屬理想設計，並無理由否決該設計。

122. 委員會進一步詢問地政總署，有關政府部門在考慮發展商提出獲批額外地方的要求時，有否評估財政方面的影響。**地政總署署長**回覆時表示，地政總署並無紀錄顯示有關部門曾考慮地價的問題。

123. 委員會從審計署署長報告書第3.10及3.12段得悉，西灣河土地上住宅單位的數目由約1 000個最終增至2 020個。委員會詢問因單位數目增加而提供的額外停車位數目，以及增加的停車位數目有否導致發展商獲批額外地方。

124. **屋宇署署長**在2005年12月31日的函件中答稱：

—— 約1 000個住宅單位的數字，是規劃署在1998年擬訂的假定計劃中估計的單位數目。假定計劃根據一套規劃假設擬備，僅屬粗略估計。由於在本個案中從未有提交建議興建1 000個住宅單位的建築圖則，因此並無根據該數目的住宅單位而提出的停車位建議；及

—— 發展商於2001年及2005年提交予當局審批的首份及最新建築圖則所建議的住宅單位數目，分別為1 912及2 020個。上述兩份建築圖則所建議的汽車停車位數目分別為478及505個，即增加了27個停車位。這些停車位位於有關發展項目的1樓、2樓及3樓，即地下的公共交通總站之上。由於運輸署接納各份提交的建築圖則所提供的停車位，因此當局根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條不把這些停車位計入建築樓面面積內。增加的停車位數目並沒有導致發展商獲批任何額外地方。

G. 地盤分類

125. 據審計署署長報告書第5.2段註21所載，乙類地盤指緊連兩條不少於4.5米闊的街道的街角地盤。該街角地盤除非有最少40%的地盤界線緊連兩條街道，否則不能視作緊連兩條街道。就乙類地盤而言，住用建築物的最高准許地積比率為9倍，非住用建築物則為15倍。丙類地盤指緊連3條不少於4.5米闊的街道的街角地盤。該街角地盤除非有最少60%的地盤界線緊連3條街道，否則不能視作緊連3條街道。就丙類地盤而言，住用建築物的最高准許地積比率為10倍，非住用建築物則為15倍。

126. 委員會從審計署署長報告書第5.2至5.14段得悉，在1999年1月，屋宇署向地政總署指出，根據《建築物條例》，西灣河土地為乙類地盤。在1999年12月，地政總署在契約內加入特別條件，令西灣河土地符合丙類地盤的標準。該特別條件訂明，一處面積約為194平方米的地方(即III區)會劃定為非建築用地，以及在任何時間均開放予公眾通行。在此情況下，地政總署和準投標者或認為須把III區從地盤面積扣除，才可以計算地積比率和上蓋面積。事實上，地政總署在估計底價時，已經把該用地從地盤面積扣除。不過，在西灣河土地售出後，建築事務監督在2001年8月1日的建築事務監督會議上，同意西灣河土地為丙類地盤，而西灣河土地發展商亦無須把III區劃定為街道。

127. 基於上述背景，委員會詢問：

- 既然屋宇署在賣地前已指出西灣河土地為乙類地盤，建築事務監督在西灣河土地售出後為何同意該幅土地為丙類地盤；及
- 其後為何沒有要求西灣河土地發展商在計算地盤面積時扣除III區的面積。

128. **屋宇署署長**回應時表示：

- 在出售該幅土地前，屋宇署認為II區並非《建築物條例》所訂明的街道。要令西灣河土地符合丙類地盤的標準，必須把III區劃定為街道，而根據《建築物條例》，在計算地積比率和上蓋面積時，亦須把該處從地盤面積扣除；

西灣河土地發展項目

- 在2001年4月，認可人士提交的建築圖則，是以II區為街道及西灣河土地為丙類地盤作根據。鑑於該名認可人士的聲稱，屋宇署要求港島東區地政處確定II區的土地情況和用途；及
- 建築事務監督會議在2001年8月1日審議西灣河土地的地盤分類時，基於在該次會議的紀要內所記錄的理由，建築事務監督同意II區為《建築物條例》所訂的街道，並同意西灣河土地為丙類地盤。因此，西灣河土地發展商無須把III區劃定為街道，而根據《建築物條例》，亦無須在計算地積比率和上蓋面積時把該區的面積扣除。

129. 委員會進一步詢問，地政總署為何沒有以該幅土地為丙類地盤為基礎而出售有關土地，藉以爭取較高地價。

130. **地政總署署長及地政總署副署長(一般事務)**表示：

- 地政總署沒有公開或在契約條件中指明地盤分類，但地政總署需要知道地盤分類，才可評估地價。應地政總署的查詢，屋宇署告知地政總署，西灣河土地為乙類地盤。這項意見與地政總署本身的意見融合，地政總署於是在這個基礎上展開工作。基於此原因，地政總署把面積約為194平方米的III區劃定為非建築用地，使該幅土地可符合丙類地盤的情況，從而達至建築樓面面積上限及取得最高價值；及
- 發展商應該清楚知道劃定III區的目的，是為了令西灣河土地符合丙類地盤的標準。

131. 委員會提述審計署署長報告書第5.15段，當中載述據屋宇署所說，建築事務監督在2001年8月裁定西灣河土地為丙類地盤，並推翻總屋宇測量師在1999年1月所作的決定。鑑於影響該用地的地盤分類的實際情況在賣地前後大致相同，委員會詢問建築事務監督為何在2001年8月同意西灣河土地為丙類地盤，令該幅土地的發展潛力和價值在售出後有所增加。

132. **梁展文先生解釋：**

- 契約條件沒有提及西灣河土地是乙類地盤還是丙類地盤，但有說明III區會被劃定為非建築用地，以及在任何時間均

西灣河土地發展項目

開放予公眾通行。鑑於契約內亦沒有提及建築樓面面積的上限，所有發展商均有機會提出其理據，論證II區為街道，並理應在競投西灣河土地時計入這項因素。因此，政府在地價方面並不存在任何損失；

- 按審計署長報告書第5.15(c)段所述，總屋宇測量師在1999年1月所作的“決定”，為建築事務監督會議在2001年8月1日的決定所“推翻”。但事實並非如此。總屋宇測量師對地盤分類的見解只是一項意見而不是決定，因為那是在賣地之前作出。在接獲認可人士於賣地後提交的申請，建築事務監督會研究在他面前的所有相關事實和資料，然後作出裁決。在此個案中，建築事務監督是在2001年8月1日的建築事務監督會議上作出有關決定；
- 總屋宇測量師在1999年1月提出其意見時着眼於一項事實，就是審計署長報告書圖二內的I區和II區在分區計劃大綱草圖第S/H21/10號內已被劃作“休憩用地”。《屋宇署手冊》註明，根據《建築物(規劃)規例》第2條，就地盤分類而言，休憩用地不獲接納為街道。在2001年8月1日的建築事務監督會議上，經考慮所有相關事實和資料，以及此個案的實際情況後，與會委員同意：
 - (a) II區為通往船舶加油站的現有緊急車輛通道，亦是通往公眾登岸地點的通道，具備街道的特徵，並將繼續用作通往船舶加油站和公眾登岸地點的通道；
 - (b) 按規劃署所述，規劃意向是把II區發展為海濱散步長廊。碼頭會闢作康樂地區範圍，而II區會是通往碼頭的緊急車輛通道；及
 - (c) 除具備街道的特徵外，鑑於上述(a)和(b)項，II區亦可確定為符合《建築物條例》所規定的永久性質；及
- 基於上述各點，他接納認可人士所呈交的圖則，指西灣河土地為丙類地盤，在計算地積比率和上蓋面積時，無須把III區從地盤面積扣除。

133. **審計署署長**回應梁先生的意見時表示，載於審計署長報告書第5.15(c)段的資料是轉載自屋宇署的回覆。

134. 結論及建議 委員會：

投標前有關計算建築樓面面積的查詢

—— 對以下情況深表不滿：

- (a) 地政總署在西灣河土地賣地截標前，未有公布投標前有關計算建築樓面面積的查詢和回覆；及
- (b) 一名準投標者在察悉批地條件並無明確說明政府房舍可獲豁免計入建築樓面面積內，而在若干其他個案中，公共交通總站多獲豁免計入建築樓面面積之後，要求當局確認有關的政府房舍(即公共交通總站和水警基地附屬地方)可獲豁免計入西灣河土地的建築樓面面積時，地政總署只告知該名準投標者，賣地章程並無規定建築樓面面積的上限，而按照屋宇署署長的意見，“根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，政府房舍應計入建築樓面面積內”。地政總署的回應當時可能被理解為公共交通總站會計入建築樓面面積內；

—— 知悉地政總署署長同意實行審計署署長報告書第2.9段所述審計署的建議；

西灣河土地發展密度

—— 對下述情況表示關注：規劃署在1999年11月建議將西灣河土地的住宅建築樓面面積下限定為8萬平方米之前，未有重新評估有關地區對公共設施的需求，以及區內的公共設施是否足夠，以確保提供足夠的設施和基礎建設；

—— 知悉：

- (a) 規劃署署長同意實行審計署署長報告書第3.26段所述審計署的建議；及
- (b) 地政總署署長同意實行審計署署長報告書第3.27段所述審計署的建議；

—— 建議房屋及規劃地政局局長改善屋宇署、地政總署與規劃署之間的溝通和協調，確保在發展土地時能落實規劃意向；

提供政府房舍

- 對下述情況深表不滿：在最初時，建築署便已指出水警基地附屬地方1 500平方米的淨運作樓面面積不敷應用，但當時地政總署及建築署並無採取任何行動，以修改水警基地附屬地方的面積或減少停車位數目的方法來解決問題；
- 對下述事宜深表失望：夾附於契約條件的對比圖則“僅供參閱”，而且“不依比例”。故此，儘管代表西灣河土地發展商的認可人士(認可人士)建議的水警基地附屬地方平面布置偏離對比圖則的原先設計，但建築署認為沒有理由拒絕接納該平面布置；
- 知悉：

- (a) 建築署署長同意實行審計署署長報告書第4.31段所述審計署的建議；及
- (b) 地政總署署長同意實行審計署署長報告書第4.32段所述審計署的建議；

地盤分類

- 對下述情況表示極度關注：在賣地前決定地盤分類方面，屋宇署未有與規劃署澄清II區的計劃用途，而建築事務監督其後卻以有關的計劃用途作為其中一個考慮因素，接納認可人士所呈交的圖則，指西灣河土地為丙類地盤，在計算地盤面積時無須扣除III區的面積；
- 對下述情況表示不滿：建築事務監督後來接受西灣河土地為丙類地盤，令該幅土地的發展潛力在售出後有所增加，對競投西灣河土地的其他投標者或有不公平；
- 知悉屋宇署署長同意實行審計署署長報告書第5.19段所述審計署的建議；

批出豁免地方

- 認為以下情況不可接受：

- (a) 儘管在擬訂西灣河土地契約的特別條件擬稿期間，屋宇署曾告知地政總署，政府房舍應計入建築樓面面積內，但此項資料卻未有納入該幅土地的契約條件內；

西灣河土地發展項目

- (b) 西灣河土地的契約條件並無指明政府房舍應否計入建築樓面面積內，準投標者因而可能會對此存疑；
 - (c) 就在契約條件中沒有訂定建築樓面面積上限條款的個案而言，地政總署認為不宜在契約條件中訂明會否把須興建的政府房舍計入建築樓面面積內；及
 - (d) 屋宇署邀請兩名觀察員出席建築事務監督會議時，在沒有既定程序可依的情況下，並無訂立委任外界觀察員的準則，也未有規定該兩名觀察員必須申報是否有任何利益衝突；
- 對於建築事務監督在以下情況下決定行使酌情權，不把公共交通總站計入建築樓面面積內，表示震驚和強烈不滿，並認為不可接受：
- (a) 對酌情作出批准的指引(即屋宇署在2000年9月發出的作業備考23)內所列出的各項考慮因素，包括契約限制、其他政府部門的意見、發展項目對毗鄰用地及地區的影響，以及公平性，並未給予適當的考慮比重；
 - (b) 以非常狹隘的角度理解公眾利益，只着眼於興建公共交通總站是否符合公眾利益的問題，而沒有充分考慮其他可能相關的因素，例如：有關契約已經規定發展商須興建公共交通總站；地政總署在徵收額外地價方面可能會遇到困難；以及因樓宇體積／高度增加而會對景觀造成影響，並會令發展密度增加，阻礙空氣流通；
 - (c) 認為建築事務監督所擔當的角色，有別於作為一名擔任屋宇署署長職位的公務員，因而未有充分考慮可能相關的公眾利益和政府政策；
 - (d) 未有對其他政府部門就公共交通總站不計入建築樓面面積內一事提出的反對意見，給予適當的考慮比重，因為除規劃署外，其他有關政府部門(即地政總署、運輸署、路政署和消防處)均未獲邀派代表出席建築事務監督在2001年10月22日就有關事宜作出決定的建築事務監督會議；及
 - (e) 未有與律政司澄清該部門所提供的法律意見，便憑藉這些法律意見，不理會一些可能相關的考慮因素，儘管有關的法律意見並無作出這方面的具體建議；

西灣河土地發展項目

——對於建築事務監督決定不把公共交通總站計入西灣河土地的建築樓面面積內，表示極度遺憾，並認為不可接受，因為該項決定：

- (a) 在財政方面有負面影響，情況如下：
- (i) 有關政府房舍的任何部分計入或不計入建築樓面面積內，會影響西灣河土地的價值。若一開始便不把公共交通總站計入建築樓面面積內，投標者出價可能會更高；
 - (ii) 地政總署在評估西灣河土地的投標底價時，是以政府房舍會計入建築樓面面積內為根據。若在賣地前決定不把面積達7 297平方米的公共交通總站計入建築樓面面積內，底價可定得較高；及
 - (iii) 該名曾獲書面確認政府房舍“應計入建築樓面面積內”的準投標者其後的出價是第二最高。若該投標者當初獲告知公共交通總站不會計入建築樓面面積內，其出價可能更具競爭力；及
- (b) 可能對競投西灣河土地的其他投標者並不公平，原因是在賣地截標前，有關當局曾告知部分投標者，政府房舍會計入建築樓面面積內，但事實卻非如此，而該項決定亦使西灣河土地的價值在該土地售出後有所提升；

——知悉：

- (a) 屋宇署署長同意實行審計署署長報告書第6.27段所述審計署的建議；
- (b) 地政總署署長同意實行審計署署長報告書第6.28段所述審計署的建議；及
- (c) 政府當局在2005年4月同意，根據規劃意向，公共交通總站應計入建築樓面面積內，除非有關的規劃圖則或就土地特別作出的任何規劃許可另有規定；以及建築事務監督在行使酌情權豁免把公共交通總站計入建築樓面面積時，應以規劃意向為依據；

西灣河土地發展項目

—— 強烈促請：

- (a) 建築事務監督確保其在考慮某項申請時，如要行使酌情權，會考慮任何由屋宇署發出而適用的作業備考所列明的因素；及
- (b) 政府當局檢討以何準則決定應否指明土地的建築樓面面積上限，以期消除對有關土地的發展潛力存有的任何疑問；

批出額外地方

—— 對以下情況表示極度遺憾：

- (a) 儘管建築事務監督會議在2001年8月1日決定，西灣河土地發展商撥出預留地區以換取額外地方的建議，必須待所有有關政府部門均接納公共交通總站的平面布置後，才可獲得批准，但建築事務監督其後在2001年9月1日未徵得地政總署同意便批准批出額外地方，而且沒有作出任何解釋；及
- (b) 建築事務監督基於擬議提供的景觀美化地方和較大的公共交通總站會令市民受惠，批准向發展商批出額外地方，儘管建築署、運輸署和路政署認為，政府房舍可按照對比圖則和工程規格附表興建，而把公共交通總站擴展至預留地區，是由發展商的設計引致，並非源於水警基地附屬地方的有關規定；

—— 對下述情況深表遺憾：有關的政府部門在考慮認可人士因發展商修訂政府房舍的設計而提出的額外地積比率申請時，並無衡量有關建議在帶來好處的同時，對政府收入和發展密度所構成的影響；

—— 知悉：

- (a) 屋宇署署長同意實行審計署署長報告書第7.31段所述審計署的建議；及
- (b) 地政總署署長同意實行審計署署長報告書第7.32段所述審計署的建議；及

跟進行動

——希望當局繼續向其報告：

- (a) 房屋及規劃地政局局長採取了甚麼行動，改善屋宇署、地政總署與規劃署之間的溝通和協調，以確保在發展土地時能落實規劃意向；
- (b) 採取了甚麼行動，確保建築事務監督在考慮某項申請時，如要行使酌情權，會考慮任何由屋宇署發出而適用的作業備考所列明的因素；
- (c) 關於檢討以何準則決定應否指明土地的建築樓面面積上限，以期消除對有關土地的發展潛力存有的任何疑問所取得的進展；及
- (d) 實行審計署各項建議所取得的進展。

民眾安全服務隊的運作和訓練

委員會察悉，審計署曾就民眾安全服務隊(民安隊)的運作和訓練進行檢討。

2. 委員會並無就這課題舉行任何公開聆訊，而是要求政府當局就委員會的查詢作書面回應。

3. 委員會從審計署長報告書第5.5段得悉及關注到，民安隊的4個訓練中心(即銅鑼灣民眾安全服務處(民安處)總部、銅鑼灣民安處港島訓練中心、九龍城民安處九龍訓練中心及紅磡民安處少年團訓練中心)的平均使用率只有23%。委員會並從5.7(a)段得悉，當民安處總部於2006年年中遷往西九龍填海區後，民安處便會將民安處九龍訓練中心和民安處少年團訓練中心交還政府產業署(產業署)。鑑於銅鑼灣民安處港島訓練中心上午時段的使用率只有4%，委員會詢問：

- 民安處將會採取甚麼措施，以增加民安處港島訓練中心的使用率；及
- 由於民安處港島訓練中心的使用率偏低，民安處會否考慮把該訓練中心交還產業署；若不會，保留該訓練中心的原因是甚麼。

4. **民眾安全服務處總參事**在其2005年12月12日的函件(**附錄30**)回應委員會的查詢。委員會察悉該函件內提供的資料。

法律援助署收回法律費用的事宜

委員會察悉，審計署審查了法律援助署(法援署)收回法律費用的事宜。審查工作集中於以下範疇：

- 收回法律援助計劃的法律費用的情況；
- 收回法律費用的計劃及監察工作；
- 對判定債務人採取強制執行程序；
- 拖欠和無法收回的法律費用的管理；及
- 審計署查閱法律援助個案(法援個案)的檔案。

2. 由於鄭家富議員申報他是法律援助律師名冊上的律師，委員會同意讓他無需參與這一章的研究工作。

3. 委員會沒有就這項課題舉行任何公開聆訊，而是要求政府當局就其詢問作書面回應。

4. **法律援助署署長及庫務署署長**分別於其2005年12月1日的函件(**附錄31及32**)回應委員會的詢問。他們的回應載於下文各段。

A. 收回法律援助計劃的法律費用的情況

5. 委員會從審計署報告書第2.6至2.8，2.12及2.18段中得悉，法律援助輔助計劃(法援輔助計劃)的財務報表按應計制會計原則編製。另一方面，普通法律援助計劃(普通法援計劃)的收支，需記入政府一般收入帳目，而政府一般收入帳目按現金收付制會計原則編製。審計署認為，相對於普通法援計劃在預算及法援署年報刊登的財務資料，法援輔助計劃的財務報表能較清楚地反映計劃本身的財務表現，包括法援案件所招致的法律費用已收回多少的資料。

6. 委員會亦察悉審計署的另一意見，即法援署向公眾披露有關法庭判令受助人獲得訟費及損害賠償的普通法援計劃民事案件中已收回多少法律費用，以提高透明度和加強問責，這種做法有其優點。委員會詢問法援署會否：

法律援助署收回法律費用的事宜

- 鑑於審計署的意見，重新考慮按應計制會計原則編製普通法援計劃的財務報表；及
- 就上述的普通法援計劃案件，以類似法援輔助計劃的收支表的形式，製備及向公眾披露有關的財務資料。

7. **法律援助署署長**在其2005年12月1日的函件中告知委員會：

- 這問題關乎現金收付制會計及應計制會計兩者之間的分別，這不只涉及法援計劃，亦與政府的整體會計安排相關。政府一般收入帳目採用現金收付制編製；
- 普通法援計劃及法援輔助計劃兩者在性質及運作模式上有基本的分別。法援輔助計劃以按判決金額收費基金模式運作，是一項財政上自給自足的計劃。獲判勝訴的受助人會根據討回的賠償，支付一個百分比的款項予法援輔助計劃基金，作為有關的行政費用，以及為其他在這計劃下的訟案提供經費，使計劃在財政上可以自給自足；
- 正如許多其他的政府服務，普通法援計劃是一項以公帑資助的公共服務。儘管該計劃有收入，但其目標並非為賺取收益或盈餘。事實上，該計劃根本不可能賺取收益。根據普通法援計劃，法援署最多只能收回為進行訴訟而支付的費用。處理法援申請及其後的監察工作涉及的一切費用由法援署承擔。基於這個原因，普通法援計劃下的開支原則上不應用作衡量計劃成效的基準，因為普通法援計劃的政策目標是為確保有合理理據提出訴訟或抗辯的人，不會因為欠缺經濟能力而無法採取法律行動；
- 在周年預算中，現時普通法援計劃採用現金收付制編製財務資料，這做法與其他部門就公眾服務製備預算時採用的方式一致。按照現金收付制的會計制度，普通法援計劃所引致的法援費用以滾存形式記帳，而其在某個時間或某段期間的情況則在周年預算中顯示，這主要是為了監察法援費用方面的開支，以確保有關開支不會超出核准預算。同樣，每個財政年度從法援個案收回的訟費，亦按滾存形式記帳，而其在某個時間或某段期間的情況亦在周年收入預算中顯示。不過，由於普通法援計劃並非在財政上自給自足，不會賺取利潤，故此無需對比實際收入與開支，以確定是否有盈餘或虧損；

法律援助署收回法律費用的事宜

- 由於法援輔助計劃是一項在財政上自給自足的計劃，故此，確保有關經費時刻保持財政健全至為重要。為此，法援輔助計劃的財務報表以應計制方式編製，有別於其他政府服務(包括普通法援計劃)所採用的一般報表形式。收支表會採用應計制詳列每個財政年度的收入與開支，以反映該年是否有盈餘或虧損。某些收入或開支項目與完結的案件有直接關係(例如受助人從討回的賠償中向法援署支付的款項、完結的案件引致的訟費和墊付費用)；但某些收入或開支項目則與完結的案件無關(例如處理申請及其後作出監察所支付的費用、銀行利息及收費)。結算表只會顯示財政年度完結時經費的累計損益。其他以財政自給自足方式運作的政府基金，例如以營運基金方式運作的部門，亦採用類似的會計安排；
- 基於上述原因，如普通法援計劃的案件仿照法援輔助計劃的會計安排，同樣採用應計制會計原則製備財務報表，並不符合成本效益，也不適當，原因如下：
- (a) 鑑於普通法援計劃的性質不是在財政上自給自足，在這計劃下的案件所引致的開支定必超過收入。法援署為法援輔助計劃製備財務報表的主要目的，是顯示計劃的盈餘或虧損情況，從而讓法援署監察輔助計劃基金能否持續運作。如法援署為普通法援計劃製備財務報告時，採用與法援輔助計劃相若的做法，對於法援署及計劃使用者來說，不會提供更多有意義或有用的資料；
 - (b) 法援署現時為普通法援計劃採用的現金收付制會計原則，與政府部門的一般做法一致。法援署已徵詢庫務署署長的意見。該署署長亦表示普通法援計劃和法援輔助計劃現有不同的財務報表形式，是符合政府用以監察該兩個法援計劃的財政狀況的會計政策；
 - (c) 如使用應計制會計制，便要全面改革法援署現行的制度。例如，要攤分負責處理及監察數以千宗個案的員工開支，而有關員工(律師職級及文書人員)亦需要計算他們工作的時間，並把所需時間輸入系統中，即使這方面的成本是不能收回的。而現時採用的個案管理及個案會計系統亦要全面更新。提升系統將涉及龐大的額外資源；若不提供額外人手，員工要花時間為每件工作計時及把時間輸入系統，這將無可避免地影響法援署為公眾提供服務的效率及效益；及

法律援助署收回法律費用的事宜

(d) 由於政府一般收入帳目仍按現金收付制會計制編製，這表示法援署將須同時採用兩種制度。目前的會計支援人手(一名庫務會計師及一名一級會計主任)須大幅增加以兼顧激增的工作量；及

——鑑於上述原因，審計署決定在其建議內加入原先就採用該等會計安排所作的建議。

8. 委員會從審計署長報告書第2.13段得悉，在1995至96年度的管制人員報告中，法援署匯報了“收回的損害賠償、贍養費及訟費金額佔署方及受助人應收總金額的百分比”。1993、1994及1995年的百分比分別是31.4%、53.9%及40%。此後，法援署再沒有在該署的管制人員報告中提供類似的統計數字。委員會詢問：

——為何法援署在其後的管制人員報告中沒有提供有關的統計數字；及

——法援署日後會否向公眾披露有關的統計數字。

9. **法律援助署署長**在其回應函件中表示：

——法援署自1995至96年度開始停止製備“收回的損害賠償、贍養費及訟費金額佔署方及受助人應收總金額的百分比”的統計數字。有關各方均同意，收回損害賠償／訟費的比率與法援署的服務表現並無直接關係。這個比率在某一年度的高低，並不能作為法援署在該年表現的適當或可靠指標。事實上，收回訟費的比率受多項非法援署所能控制的外在因素影響，而其中最重要的因素包括有關個案的性質、對訟人的財政狀況及香港的整體經濟狀況，有關詳情如下：

(a) **個案性質**：根據經驗，能全數追討損害賠償和訟費的案件，大部分都是人身傷害賠償，原因是大多數(即使不是全部)對訟人已購買保險。此外，在若干個案中，有關款項是由僱員補償援助基金管理局或汽車保險局支付；

(b) **對訟人的財政狀況**：就以2004至05年度撇帳的訟費來說，約92%訟費的撇帳額屬於兩類個案的欠款，即向破產僱主追討欠薪的個案(金額為3,800萬元或佔個案總數的61%)和婚姻訴訟個案(金額為1,940萬元或佔個

法律援助署收回法律費用的事宜

案總數的31%)。就破產訴訟個案而言，由於法庭對破產的僱主(即判定債務人)已頒下破產令或清盤令，因此能夠成功討回訟費的機會十分渺茫。至於婚姻訴訟個案，由於很多判定債務人與受助人一樣同樣面對經濟困難，都是失業或入息不多，經濟狀況特別容易因香港經濟情況轉變而受影響；及

- (c) 香港的經濟情況：2005至06年度首6個月撇帳額大幅減少，金額為1,830萬元，比2004至05年度同期的金額減少45%，正好顯示香港經濟情況對收回訟費率所產生的影響。由此可見，法援個案中的判定債務人特別容易受過去數年經濟下滑影響，也解釋他們未能向受助人支付訟費的原因；

——在審計署進行審查工作期間，法援署已向審計署作出上述解釋，並認為審計署已經接納法援署的解釋，因為審計署在報告書的建議中，沒有包括原先要求法援署重新編製收回訟費比率的統計數字的建議，而改為提出另一建議，表示法援署應探討新的指標，以評估法援服務的效率及效益。法援署已同意有關建議；及

——鑑於委員會對此事的關注，法援署會向公眾提供有關資料。

10. 根據審計署長報告書第2.15段所載，在2003至04及2004至05年度，法援署就對訟人勝訴的案件支付給對訟人的訟費，分別是1,690萬元及2,220萬元。委員會詢問，法援署日後會否在其年報及網址中披露這些資料，以提高該署工作的透明度及對公眾的問責性。

11. **法律援助署署長表示：**

——向對訟人支付訟費的多寡與法援署的表現並無直接關係，這些資料亦不足以反映法援署的表現。根據法例，只要案件有合理理由進行訴訟，法援署便應給予法律援助。法援署的政策目標，並非要有絕對把握勝訴的案件才給予法律援助。如以案件的結果或向對訟人支付訟費的數額作為衡量法援署表現的指標，實屬不當；

——法援署認為，審計署在現時的建議中，並未包括原先要求法援署編製有關支付訟費予對訟人的統計數字的建議，顯示審計署已經接納法援署的解釋；及

法律援助署收回法律費用的事宜

——鑑於委員會對此事的關注，法援署會向公眾提供有關資料。其實，法援署現正參考外地法援機構的經驗，積極探討其他可供使用的指標。法援署會向委員報告此事的進展。

12. 委員會問及法援署採用的電腦化工時收費系統，**法律援助署署長**回應時告知委員會：

- 專業機構一般採用的電腦化工時收費系統，是用作記錄在每宗個案中職員所花的時間及成本，以供成本管理及發出帳單之用；及
- 法援署已採用類似的電腦化系統，即工時成本計算系統，以計算署內律師處理的訴訟個案可以徵收費用的範疇。採用這個系統的目的，是支援評定訟費的工作及發出帳單，做法與私人專業機構相若。

B. 對判定債務人採取強制執行程序

13. 委員會察悉，根據審計署署長報告書第4.12段，審計署認為在搜尋判定債務人的地址時，法援署應採用集合查詢的做法，定期以電腦可讀的格式向可能備存這些資料的有關政府部門及醫院管理局發出查詢。委員會曾詢問法援署會否採用這安排，**法律援助署署長**回應時表示：

- 在採取強制執行程序時，法援署的角色，是在民事訴訟中擔任受助人的代表律師。因此，不論是對受助人或是法庭，法援署都有責任專業地行事。法援署如欲向對訟人討回在強制執行程序所引致的費用及代支費用，就必須向法庭顯示這些費用是適當和有需要支出的，而所涉及的費用金額亦必須公平合理。因此，是否需要查詢地址，以及作出查詢的次數，必須按有關案件的事實來決定。由於每宗案件均不相同，只有在個別案件的情況證明有此需要時，才應採取行動。還有一點值得注意的是，那些無法向對訟人討回的訟費，會從為受助人收回的財產中扣除，如無財產收回，則由公帑承擔。因此，法援署在採取強制執行程序時，有需要審慎行事；
- 事實上，法援署一直有向有關部門及醫院管理局發出查詢。如果根據有關個案的事實資料，署方有理由相信有關部門／機構可能有所需的資料，便會進行有關查詢。法援

法律援助署收回法律費用的事宜

署向政府帳目委員會保證，署方會繼續審慎地運用專業判斷，盡力搜尋所需的資料；

——有關發出查詢的形式，法援署已盡可能採用電子表格及範本進行查詢，並會繼續採用這個做法；及

——法援署在進行有關查詢時，必須審慎地決定哪一個機構才是可能擁有某個特定個案所需資料的“有關”機構，因為：

(a) 進行查詢所引致的費用可能需從為受助人收回的財產中扣除或由公帑承擔。因此，法援署應盡量減少不必要的查詢，從而減少這方面的開支。如法援署要向在審計署署長報告書第4.9段所列的有關部門／機構逐一查詢，每宗個案所需的查詢費用約為3,500元；及

(b) 如任意進行這些查詢或把其視作指定須進行的工作，所涉及的工作量不單對法援署，而且對接受查詢的部門來說亦相當沉重，因為在某一時間會有大量查詢同時進行。舉例來說，目前法援署每月需進行的查找地址工作約有370宗。鑑於接受查詢的部門／機構的工作量會因此而不斷增加，法援署必須審慎行事，在要求有關部門／機構運用資源協助署方進行查詢前，應確保所作的查詢是相關的，並且很可能對署方有用。舉例來說，如受助人提供的指示和法援署所得的資料已顯示某部門／機構沒有或無法提供所需資料，署方便不應堅持進行某項查詢。

14. 委員會亦察悉，根據審計署署長報告書第4.17(b)段，審計署認為就那些無充分及明顯理由撇帳的個案，法援署應考慮向下述部門查詢判定債務人的資產及收入資料：土地註冊處、公司註冊處、商業登記署及運輸署。委員會詢問，法援署會否採納審計署的建議，並進行這類查詢。

15. **法律援助署署長**指出，法援署只會在理由充分的情況下，才把拖欠的訟費撇帳。查詢資料的費用最終可能需由受助人或公帑承擔。因此，對於不理會個案的實際情況而任意作出全面查詢的做法，法援署不敢苟同。不過，法援署向委員會保證，署方會仔細考慮每宗個案的情況，盡力向認定的部門進行相關及適當的查詢。

法律援助署收回法律費用的事宜

16. 根據審計署署長報告書第4.19段，有關對判定債務人採取強制執行行動方面，法援署已訂明7類法律程序。委員會從第4.22段得悉，審計署認為法援署應製備一份強制執行行動核對表，以便該署人員記錄曾經採取的行動及其結果，以及不採取某些行動的原因。就此，委員會詢問法援署會否採納擬議的核對表安排。

17. **法律援助署署長**在其函件中答稱：

- 就某個案決定採取哪種追討行動時，專業人員須根據該個案的情況評估所採取行動的成效及哪種行動最具成本效益。實際上，審計署的建議並無包括其原先建議，即要求法援署作出上述的核對表安排；及
- 鑑於委員會對此事的關注，法援署會研究擬議核對表的格式，並探討在把拖欠的訟費撇帳前，如何能有效應用核對表。

C. 拖欠和無法收回的法律費用的管理

18. 委員會從審計署署長報告書第5.10段察悉，庫務署署長同意審計署的意見，認為判給而未支付予受助人的訟費實質上屬於政府收入，因此應納入《常務會計指令》第1020條所訂明的逾期未收欠款周年報表內。不過，正如第5.16(a)段所述，法援署認為，由於對訟人在法援訴訟中根據訟費令而須支付的訟費，屬於受助人而不是政府的應收債項，不屬於《常務會計指令》第1020條範圍，因此不應納入逾期未收欠款周年報表內。鑑於庫務署署長是獲授權對《常務會計指令》加以詮譯的官員，委員會詢問署長是否仍然認為法援署應把判給而未支付予受助人的訟費納入逾期未收欠款周年報表內。

19. **庫務署署長**在2005年12月1日的函件中重申，為方便監察工作，法律援助署署長應向她提供有關判給而未支付予受助人的訟費的周年報表。她補充，考慮到法援署的特別情況，庫務署會與法律援助署署長合力設計一份特定的表格，以供法援署日後向庫務署匯報有關判給而未支付予受助人的訟費金額。

20. 委員會曾詢問法援署會否把判給而未支付予受助人的訟費納入逾期未收欠款周年報表內，**法律援助署署長**在其回應函件中表示：

法律援助署收回法律費用的事宜

- 為加強對公眾的問責及方便監察工作，法援署同意庫務署署長的意見，認為法援署有需要編製一份關於判給而未支付予受助人的訟費的周年報表；
- 在法律上而言，對訟人應支付的訟費是對訟人應向受助人而非政府支付的訟費，這一點已獲律政司的法律意見證實，因此，法援署認為不宜將這些款項納入根據《常務會計指令》第1020條編製應向政府支付的逾期未收欠款周年報表內；
- 另一個可行而務實的做法是，法援署可設計一份合適的報表提交庫務署署長，以達致審計署所強調的相同目的。就這方面，法援署已注意到，財經事務及庫務局局長在審計署署長報告書第5.17段所提出的意見，即法援署或可考慮把這些款項納入其他合適的格式化報表內，因此，法援署建議擬備另一份報表提交庫務署署長；及
- 法援署會跟庫務署署長緊密合作，設計一份特定的表格以供法援署在特別情況下使用。法援署有信心可以制訂一種雙方均同意的格式，以便法援署日後呈報受助人被拖欠的訟費。法援署會繼續向委員會報告此事的進展。

21. 委員會從審計署署長報告書第5.11段察悉，繼審計署於2005年5月要求法援署提供法律費用有待追討的法援個案清單後，法援署只提供了一份拖欠分期付款給法援署的個案清單。委員會要求法援署提供截至2005年3月31日為止的有待討回訟費的法援個案清單，**法律援助署署長**在其回應函件中表示：

- 法援署與審計署已就受助人應得的訟費在哪個特定的截算日期或階段才算是有待討回的訟費一事，作出詳細討論，因為當中有很多外在但很複雜的問題，會影響案件的進展及結果。例如對訟人或會就訟費令或整個法庭命令提出上訴、訟費金額須經法庭評定，或即使訟費已經由法庭評定，對訟人或會尋求覆核等；及
- 鑑於以上情況，法援署已向審計署解釋，只有在對訟人簽署同意支付訟費承諾書，或法庭向對訟人頒令以分期付款方式支付訟費時，法援署才會將有關款項視為有待討回的訟費。法援署是基於這一點來編製審計署署長報告書第5.11段表六，以載列截至2005年3月31為止有待討回的訟費金額。

D. 審計署查閱法援個案的檔案

22. 委員會從審計署署長報告書第6.9及6.10段察悉，關於那些不同意讓審計署查閱其個案檔案的受助人，法援署在2005年2月與審計署商討，研究可否向審計署提供審計署選定個案的檔案影印本，但事前先把檔案內的個人資料刪去。2005年5月，法援署告知審計署，這樣做涉及大量影印檔案的工作和法援署的人力，包括專業人員需審閱檔案，以確保沒有不慎地披露個人資料。因此，審計署只可審查173宗個案的檔案，佔審計署所選661宗個案的檔案的26%。

23. 委員會詢問法援署日後會否同樣基於2005年5月提出的理由，拒絕提供審計署選定個案的檔案影印本，**法律援助署署長**在其回應函件中澄清：

- 法援署承諾會繼續協助審計署查閱個案檔案，即使是法援受助人不同意披露的個案檔案，署方亦會備妥那些檔案的影印本，並刪去檔案上的所有個人資料，以供審計署取閱。這樣便可平衡兩方面的需要，既能讓審計署查閱個案檔案以進行衡工量值式審查，又能尊重受助人保護私隱的基本權利；
- 至於上文所指的事件，法援署從未拒絕影印個案檔案。法援署於2005年2月與審計署商討影印個案檔案的可能性，審計署隨後於2005年4月26日提出查閱513宗法援個案的檔案，並要求法援署在1個月內提交所需的檔案。法援署立即開始聯絡500多名受助人，徵求他們是否同意將其個案資料披露予審計署。由於審計署可能需要取得受助人拒絕披露的個案的檔案影印本，法援署要求審計署在作出決定前，應考慮法援署在資源方面的限制，因為要提供大量以人手刪去所有個人資料的檔案影印本，將需大量資源。法援署亦懇請審計署注意，如該署決定索取個案檔案的影印本，應把檔案的數目保持在署方可應付的水平；及
- 法援署雖然面對資源有限的問題，但仍樂於與審計署合作，以便該署進行衡工量值式審計工作。無論如何，法援署在合理可行的範圍內，定會盡力提供協助。

24. 審計署署長報告書第6.12段透露，法援署會考慮設立一個獨立小組，由該署人員審查經審計署選定但受助人不同意讓審計署審查的個案檔案。委員會曾詢問此事的進展，**法律援助署署長**在其回應函件中表示，法援署已指派內部審核組審研有關個案的檔案，以找出個案中

法律援助署收回法律費用的事宜

沒有遵從法援署有關指引行事之處及可予改進的地方。法援署會在適當時候向委員會報告此事的進展。

E. 跟進行動

25. 委員會察悉法律援助署署長及庫務署署長的回覆，並希望當局繼續向委員會報告法援署採取各種行動的進展。

政府發展可持續制度以保持香港清潔的工作

委員會察悉，審計署曾就政府發展可持續制度以保持香港清潔的工作所取得的成績進行檢討。

2. 委員會並無就這課題舉行任何公開聆訊，而是要求政府當局就委員會的查詢作書面回應。

3. 委員會從審計署長報告書第4.2段、4.5段、4.6段及4.9段得悉，在爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後，食肆的整體清潔問題備受關注。食物業經營者一般均符合最低的法定衛生要求，但不少經營者卻可能基於財政理由，不大願意提高其食肆的衛生水平。在加強巡查和執法行動的同時，全城清潔策劃小組建議推行一項貸款計劃，名為改善食物業處所衛生情況獎勵計劃(獎勵計劃)，以協助改善食肆的衛生情況。然而獎勵計劃所得的反應欠佳。委員會察悉食物環境衛生署(食環署)已承諾會檢討獎勵計劃的實施情況。委員會查詢有關檢討的進度，以及詢問食環署將會採取甚麼措施以改善獎勵計劃，使更多食物業經營者受惠。

4. **食物環境衛生署署長**在其2005年12月12日的函件(**附錄33**)回應委員會的查詢。委員會察悉該函件內提供的資料。

委員會主席、副主席及各委員署名

黃宜弘

黃宜弘(主席)

譚香文.

劉江華

譚香文(副主席)

劉江華

鄭家富

石禮謙

鄭家富

石禮謙

林健峰

鄭經翰

林健峰

鄭經翰

2006年1月26日

**審計署署長第四十五號報告書內
經政府帳目委員會在報告書研議的章節**

**審計署署長
第四十五號報告書**

**政府帳目委員會
第四十五號報告書**

章節	項目	章節
3	西灣河土地發展項目	1
5	民眾安全服務隊的運作和訓練	2
7	法律援助署收回法律費用的事宜	3
8	政府發展可持續制度以保持香港清潔的工作	4

《香港特別行政區立法會議事規則》

72. 政府帳目委員會

(1) 立法會設有一個名為政府帳目委員會的常設委員會，負責研究審計署署長就以下各事宜提交的報告——

- (a) 政府的帳目；
- (b) 委員會認為須提交立法會省覽的其他帳目；及
- (c) 委員會認為與審計署署長履行職責或行使職權有關的事宜。

(2) 委員會亦須研究由審計署署長就其審計(衡工量值審計)工作而提交立法會省覽的報告。在該報告中，審計署署長就政府部門、憑藉任何條例審計署署長職權範圍所及的公共團體或組織或接受公帑補助的組織是否符合經濟原則及是否講求效率與效用，進行審計。

(3) 委員會由一名主席、副主席及5名委員組成，全部均須為立法會主席按內務委員會決定的選舉程序任命的議員。如主席及副主席暫時缺席，委員會可在其缺席期間另選一委員代行主席之職。委員會的會議法定人數為主席加上兩名委員。

(4) 第(1)及(2)款所述的報告，一經提交立法會省覽，即當作已由立法會交付委員會研究。

(5) 除主席另有命令外，委員會根據第(8)款邀請任何人士列席的會議，新聞界及公眾人士得准進入會場旁聽。

(6) 委員會須在主席決定的日期、時間及地點舉行會議。會議的書面預告須在會議日期最少5整天前發給各委員及任何獲邀列席的人士；但主席可視個別情況指示給予較短時間的預告。

(7) 所有在委員會內討論的事宜，須以參與表決的委員贊成者及反對者的過半數決定。主席或主持會議的任何其他委員不得參與表決，但如其他委員贊成者及反對者的數目相等，則在此情況下他有權作決定性表決。

(8) 主席或委員會可邀請任何官員，或報告所指帳目所屬或與之有關的非政府團體或組織的成員或僱員，提供委員會在履行其職責時可能需要的資料，或作出解釋，或出示紀錄或文件；委員會亦可就該等資料、解釋、紀錄或文件邀請其他人士提供協助。

(9) 委員會須於審計署署長將政府帳目的審計報告提交立法會省覽之日起3個月內(或根據《核數條例》(第122章)第12條決定的較長時間內)就該審計署署長的報告提交報告。

(10) 委員會須於審計署署長將第(2)款所述的報告提交立法會省覽之日起3個月內(或立法會決定的較長時間內)，就審計署署長的報告提交報告。

(11) 除本議事規則另有規定外，委員會的行事方式及程序，由委員會自行決定。

**1998年2月11日臨時立法會會議上
政府帳目委員會主席提交臨時立法會的文件：
《香港特別行政區政府帳目審計工作的範圍 —— “衡工量值式審計”》**

工作範圍

1. 審計署署長可就任何決策局、部門、機構、其他公眾團體、公共機構或受審核機構在履行其職務時所遵守的經濟原則、取得的效率和效益進行調查。
2. “受審核機構”一詞包括——
 - (i) 審計署署長可根據任何有關條例所賦權力對其帳目加以審核的任何人士、法人團體或其他團體；
 - (ii) 過半數收入來自公帑的機構(但署長亦可根據補助條件中的一項協議對少過半數收入來自公帑的機構進行類似審核)；及
 - (iii) 行政長官為公眾利益計而根據《核數條例》(第122章)第15條的規定以書面授權署長對其帳目及紀錄進行審核的機構。
3. 上述工作範圍的定義，不應闡釋為給予審計署署長權利，使其可對審核中的任何決策局、部門、機構、其他公眾團體、公共機構或受審核機構的政策目標的優劣加以質詢，而依照下列準則，亦不得質詢求得此等政策目標的方法，但署長可對達到此等目標所用方法的經濟原則、效率和效益提出質詢。

準則

4. 審計署署長向立法會提交報告時，應享有很大自由。他可以促請立法會注意他在核數過程中所發現的任何情況，並指出所牽涉的財政問題。按照準則訂定的範圍，審計署署長不會評論行政會議及立法會的決策，但可指出此等決策對公帑的影響。
5. 審計署署長在審查政策目標如何執行的過程中，如有理由相信有關人員在制訂政策目標和作出決定時，可能缺乏足夠、有關和可靠的財政及其他資料作為制訂政策目標或作出決定的根據，而一些重要的基本假設亦可能不夠明確，他都可以進行調查，證實他的想法是否正確。調查結果如顯示他的想法正確，他便應把有關事項提交立法會，由政府帳目委員會提出進一步質詢。由於進行此類調查的程序，可能涉及審查政策目標的制訂方法，審計署署長向立法會作出報告時，不應對有關事項下任何判斷，而只應條陳事實，由政府帳目委員會根據此等事實提出質詢。

6. 審計署署長亦可——

- (i) 查核有關方面在釐定政策目標及作出決策時，是否有適當的權力；
- (ii) 查核有關方面有否作出令人滿意的安排，以期探討、揀選和評估其他推行政策的辦法；
- (iii) 查核既定的政策目標是否已明確界定；其後就推行政策所作的決定，是否符合核准的目標並由適當階層的人員運用適當權力作出；向執行人員發出的指示，又是否符合核准的政策目標和決定，並為有關人員清楚了解；
- (iv) 查核各項不同的政策目標，以及所選用的推行辦法，是否有衝突或可能有衝突；
- (v) 查核有關方面在將政策目標演繹為行動目標和成效標準方面，進展和效用如何；查核有關方面有否考慮其他服務水平成本及其他有關的因素，以及在成本變動時加以檢討；及
- (vi) 有權行使《核數條例》(第122章)第9條所授予的權力。

程序

7. 審計署署長須將其“衡工量值式審計”研究的結果，每年向立法會報告兩次。第一份報告書須於每個財政年度完結後7個月內，或行政長官另行規定的較長期間內，呈交立法會主席。報告書須在一個月內，或立法會主席另行規定的較長期間內，提交立法會。第二份報告書最遲須於每年4月7日或行政長官另行規定的日期之前，提交立法會主席，並且最遲須於4月30日或立法會主席另行規定的日期之前，提交立法會。

8. 審計署署長的報告書提交立法會後，須交付政府帳目委員會研究。政府帳目委員會研究審計署署長的報告書時，須依循立法會的《議事規則》。

9. 政府就本委員會報告書所提事項擬採取的行動，將在政府覆文內加以評論，政府覆文須在本委員會報告書提交立法會後3個月內，提交該會。

10. 本文所提及的立法會，在臨時立法會存在期間指臨時立法會。

政府總部
公務員事務局
香港中環雪廠街 11 號
中區政府合署西座



CIVIL SERVICE BUREAU
GOVERNMENT SECRETARIAT
WEST WING
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES
11 ICE HOUSE STREET
HONG KONG

本函檔號 Our Ref.: (49) in SF(1) to CSBCR/DC/18/04

來函檔號 Your Ref.:

電話號碼 Tel. No.: 2810 3153

傳真號碼 Fax No.: 2804 6422

電郵地址 E-mail Address: csbts@csb.gov.hk

網 址 Homepage Address: <http://www.csb.gov.hk>

香港中區
昃臣道8號
立法會大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
(經辦人：徐偉誠先生)

徐先生：

政府帳目委員會第42號報告書跟進事項
維港巨星匯

一月九日來信收悉。

就維港巨星匯一事，公務員事務局局長（“局長”）早前根據《公務人員（管理）命令》（“《命令》”）第10條着令進行的紀律研訊，業已完成。二零零五年十月，有關人員在知悉局長就研訊結果和紀律懲處所作出的裁決後，根據《命令》第20條就局長的裁決向行政長官提出申述。

在有關申述尚未有定案的情況下，公開披露紀律研訊的結果並不恰當。有鑑於此，我們決定暫緩向立法會匯報有關的研訊結果。

有關人員向行政長官提出的申述目前正在處理當中。待申述定案後，我們會向立法會匯報紀律研訊結果。

公務員事務局局長
(代行)


副本送：審計署署長
二零零六年一月二十日



本署檔號 OUR REF.: UGC/GEN/CON/103/1/4/2002(13)

來函檔號 YOUR REF.: CB(3)/PAC/CS(42&43)

電 話 TELEPHONE: 2524 1795

中國香港灣仔港灣道 6 至 8 號瑞安中心 7 樓
7/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road
Wan Chai, Hong Kong, China
電話 Tel: (852) 2524 3987
傳真 Fax: (852) 2845 1596
電子郵件 E-Mail: ugc@ugc.edu.hk
網址 Homepage: www.ugc.edu.hk

香港中環
昃臣道8樓
立法會大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
徐偉誠先生

徐先生：

政府帳目委員會第四十A號報告書的跟進工作

大學教育資助委員會資助院校 – 管治方式、策略規劃、財務匯報及表現匯報、 職員薪酬福利條件及獎助學金

你在二〇〇六年一月十一日的信件內，要求我們提供自二〇〇五年十月在回應政府帳目委員會後，有關香港浸會大學、香港教育學院及香港大學在院校管治、薪酬結構及假期管理方面尙待完成的九項個別事項的進度。我樂於把有關最新情況詳列於附件。

大學教育資助委員會秘書長
史端仁

連附件

副本分送：教育統籌局局長(經辦人：張美兒女士)
財經事務及庫務局局長(經辦人：區毓麟先生)

二〇〇六年一月二十日

於二〇〇五年十月回應政府帳目委員會報告第 40A 號周年報告內
有關香港浸會大學、香港教育學院及香港大學院校管治、
薪酬結構及假期管理方面尚待完成的個別事項進度

院校管治

香港大學(港大)

港大校董會於二〇〇五年十二月的會議上，同意應修訂香港大學條例，使當中有關校董會及校務委員會職責的條文部分，跟相應的大學規程條文當中所列之權限一致。港大計劃於二〇〇六年開展有關立法修訂程序。

香港浸會大學(浸大)

浸大管治架構檢討委員會已完成首批有關院校架構「切合需要」的檢討建議，而大學校董會亦已於二〇〇五年十月通過有關報告，並接納其建議，包括成立審核委員會，以及危機管理架構。就前者，浸大指出校董會在其二〇〇五年十二月的會議上通過審核委員會的職權範圍及成員名單，審核委員會亦已正式成立。此外，浸大校董會亦決定在有合理理據支持的情況下，將校董會成員的出席會議記錄提供予有關團體。大學亦會加強校董會在策略規劃方面的角色。此外，第二部分的檢討報告預期於二〇〇六年內完成，檢討範圍包括定期檢討管治組織工作成效、浸大諮詢會功能及成員、諮詢會與校董會的關係、以及教務議會工作成效等。

香港教育學院（教院）

由於二〇〇五年十一月的教院校董會會議有多項迫切議題需要商討，校董會決定延遲討論有關修改校董會成員組合及學院教務委員會職能的建議。教院校董會計劃於二〇〇六年年中前再考慮有關建議。

薪酬結構

教院

教院校董會於二〇〇五年十一月的會議上，討論非教學人員的新職銜及薪酬架構，以及有關修訂教學及非教學人員福利項目的建議。經商討後，教院方面已決定再進行檢討，教院校董會計劃於二〇〇六年年中前考慮修訂建議。

港大

港大已聘請校外顧問檢討其非教學人員的薪酬架構，並正擬備有關建議；校方預期是次檢討可於二〇〇六年年中前完成。

假期管理

教院

教院校董會於二〇〇五年十一月的會議就有關修訂教學及非教學人員福利項目的建議進行討論，當中包括教職員可享有之有薪年假。經商討後，教院方面已決定再進行檢討，並將於二〇〇六年年中前向教院校董會提交修訂建議。

港大

港大校務委員會於二〇〇五年十二月就部分高級職員享有過多假期的事宜作出討論。考慮到假期條款為有關合約條文的一部分，港大認為實行假期兌現計劃及其所附帶的強制性（減少）年假條款為最可行及有效解決此問題的方法。大學校務委員會故此通過推行第三輪的假期兌現計劃，以鼓勵合資格職員由長假計劃轉為年假計劃的安排。

香港海關
香港中環統一碼頭道 38 號
海港政府大樓 9 樓



HONG KONG
CUSTOMS AND EXCISE DEPARTMENT
9/F, Harbour Building
38 Pier Road, Central
Hong Kong

本署檔案 Our Ref. : C&E ODA GR/4-35/2
來函檔號 Your Ref. : CB(3)/PAC/CS(42&43)
本署電話 Our Tel. : 2852 3386
圖文傳真 Our Fax. : 2854 1959

香港中區昃臣道 8 號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：徐偉誠先生)

徐先生：

政府帳目委員會第三十九號報告書的跟進
香港海關為保障政府的應課稅品稅收而進行的工作

就你於本年一月十一日來信，現於以下段落，提交「紅綠通道系統」試驗計劃的進度，供政府帳目委員會查閱。

紅綠通道系統

自去年十一月一日開始，香港海關已在所有入境管制站實施一項新的清關模式，即「紅綠通道系統」(該系統)。在這項新的模式下，入境旅客應選擇在各入境管制站的「紅通道」或「綠通道」作海關申報。攜有需申報物品的旅客應選擇「紅通道」；而其餘旅客應選擇「綠通道」。

宣傳計劃

香港海關自去年十月已展開了宣傳活動，以電視宣傳片、電台宣傳聲帶、海報、單張、和在到港航班上播放宣傳片，推廣該系統。亦在去年十月二十日舉行了新聞發佈會，公佈該系統的實施。公眾亦可經香港海關網頁和熱線取得有關資料。

實施進度

香港海關在該系統實施後的檢討中，發現絕大部份旅客都能迅速適應這項新的清關模式。在該系統實施後，每天收得的稅款和根據有代價地不予檢控計劃下的罰款、被棄的應課稅品、和遭檢控案件，都有增長。這都反映到該系統已成功達致利便旅客清關和加強保障稅收的預期目標。

香港海關關長

(歐陽可樂)



代行)

二零零六年一月二十日

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局

香港花園道美利大廈

電話： 2848 2266

傳真： 2845 3489



Housing, Planning and Lands
Bureau
Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref.

來函檔號 Your Ref. () in HPLB(L) 35/05/206
CB(3)/PAC/CS(42&43)

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
(經辦人：徐偉誠先生)

(傳真：2537 1204)
(總頁數：2 頁)

徐先生：

跟進政府帳目委員會第三十九號報告書
新界小型屋宇批建事宜

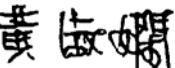
2006 年 1 月 11 日來信收悉。

新界小型屋宇政策檢討

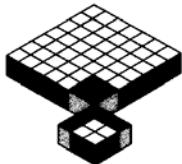
我們已成立跨部門的督導委員會，推展新界小型屋宇政策的檢討工作；此議題十分複雜，我們需要考慮到政策自 1972 年實施以來，新界及香港整體的社會、經濟及環境發展。我們尚在研究各項相關事宜，以期制定初步建議。我們會繼續有關工作，並會在適當時候匯報進展。

處理新界小型屋宇申請的精簡程序

鄉議局的合作對於暢順實施處理小型屋宇申請的精簡程序十分重要。我們一直與鄉議局積極對話，商討擬議精簡程序下的一些事項，包括小型屋宇申請人須作出法定聲明的規定，以及處理小型屋宇申請的反對意見的修訂辦法，有關討論尚在進行中。這些事項一經解決，我們便會落實處理小型屋宇申請的精簡程序。

房屋及規劃地政局局長
(黃淑嫻  代行)

2006 年 1 月 20 日



**Government
Property Agency**
政府產業署

31/F., Revenue Tower, 5 Gloucester Road, Hong Kong.
香港灣仔告士打道五號稅務大樓三十一樓

網址 Web Site: <http://www.info.gov.hk/gpa>

Fax: 2877 9423/2827 1891/2596 0859/2877 7607

Tel: 2594 7698

本署檔號 Our Ref.: AD/OD/113(7)

來函檔號 Your Ref.: CB(3)/PAC/CS(42&43)

香港中區
昃臣道8號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：徐偉誠先生)

徐先生：

政府帳目委員會第四十一號報告書的跟進工作
土瓜灣街市地庫

2006年1月11日來信收悉。

2004年1月8日，食物環境衛生署、財經事務及庫務局、建築署及政府產業署(本署)舉行會議，討論事項之一，是如何善用土瓜灣街市的空置地庫。會上贊成該空置的地庫或不適宜作辦公室用途，並同意由本署聯絡其他部門(例如香港海關(海關)、康樂及文化事務署(康文署))，查詢是否有意使用該空置的樓層作貯物用途。

會後，本署已把該地方列入每季供各局／部門傳閱的可分配地方一覽表，但未有接獲部門提出使用該地方的申請。與此同時，本署於2004年1月邀請三個部門，包括海關、康文署及郵政署，考慮使用土瓜灣街市的地庫作貯物用途。然而，該三個部門經實地觀察後，均拒絕了本署的提議。有關部門及建築署提出的意見載於附錄A。從有關部門的意見看到，特別是建築署的意見，該地庫不適宜用作辦公室或貯存可被污水破壞的物品。

此外，該地庫位於公眾街市樓下，並設有大量排水渠，而且該地庫的用途也因樓底高度有限、衛生環境未如理想和沒有升降機而受到限制。

自政府帳目委員會的報告書於2004年2月公布後，本署共編配127項政府部門所申請的地方。有關申請的摘要及分配地方詳情載於附錄B。該地庫已列入定期傳閱的可分配地方一覽表，但本署未有接獲任何部門提出使用該地庫的申請。在處理有關部門的申請時，本署已參考以上第3段所述的理由，以評估該地庫能否符合部門所需。

政府產業署署長
(林健夏 代行)


2006年 1 月 20 日

副本送：審計署署長
財經事務及庫務局局長
建築署署長
食物環境衛生署署長

土瓜灣街市地庫
用戶部門對有關用途的意見摘要

日期	部門	意見
3.2.2004	香港海關	沒有接獲使用該空置地方的申請。
3.3.2004	康樂及文化事務署	不會考慮使用該空置地方，原因是： a) 不能完全杜絕鼠患；而且倘影片貯藏庫設於街市大廈內，鼠患會嚴重危害電影資料館的珍貴藏品；以及 b) 影片貯藏庫對空氣質素及相對濕度的要求極高。
9.3.2004	郵政署	該處所不適用的原因是： a) 有多處沙井及排水渠； b) 樓底高度只得2.1米，就郵件派遞而言並不足夠； c) 沒有指定停車位和貨物裝卸台； d) 沒有空調裝置；以及 e) 載貨升降機不接達該處所。
12.3.2004	建築署	把現時的地庫改為附連辦公室的貯存區，在技術上是可行的。 然而，由於街市的狀況，地庫範圍內難免設有多條排水管道，因此可能會有污水滲漏的危險。 即使妥善保養排水系統，也可能有外在原因(例如街市廢物堵塞排水渠，導致地下的濕貨街市範圍水浸)令排水系統不勝負荷，並引致滲漏。 清理淤塞管道的工作，很多時會在該地庫範圍內的排水管道通管孔進行。

Summary of Government departments whose accommodation requests had been met between February 2004 and 17 January 2006
 2004年2月至2006年1月17日 政府部門獲撥配物業摘要

Office / Community Accommodation 辦公室 / 社區地方

Department 部門	Building Name 大廈名稱	District 地區	Area (m ²) 面積(平方米)
CENSUS AND STATISTICS DEPARTMENT 政府統計署	CANTON ROAD GOVERNMENT OFFICES BUILDING 廣東道政府合署	TSIM SHA TSUI 尖沙咀	189.8
			625.4
CIVIL AVIATION DEPARTMENT 民航處	PASSENGER TERMINAL BLDG (HKIA) 香港國際機場客運大樓	CHEK LAP KOK, LANTAU 大嶼山赤鱲角	40.0
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT 土木工程拓展署	WAN CHAI TOWER 灣仔政府大樓	WANCHAI 灣仔	497.0
CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT 懲教署	WAN CHAI TOWER 灣仔政府大樓	WANCHAI 灣仔	40.0
			28.0
CUSTOMS AND EXCISE DEPARTMENT 香港海關	DHL CENTRAL ASIA HUB DHL 中亞區樞紐中心	CHEK LAP KOK, LANTAU 大嶼山赤鱲角	406.5
	ENTRY GATE HOUSE OF CONTAINER TERMINAL 9 九號貨櫃碼頭	TSING YI 青衣	16.4
	HARBOUR BUILDING 海港政府大樓	CENTRAL 中環	24.4
	LO WU TERMINAL BUILDING 羅湖管制站	SHEUNG SHUI 上水	81.6
	MIDDLE ROAD MULTI-STORY CARPARK 中間道多層停車場	TSIM SHA TSUI 尖沙咀	70.0
	NORTH DISTRICT GOVERNMENT OFFICES BUILDING 北區政府合署	FANLING 粉嶺	51.0
	WESTERN MAGISTRACY BUILDING 西區裁判法院	WESTERN 西區	72.5
			975.3
			11.3
			665.3
			30.0
ENVIRONMENTAL PROTECTION DEPARTMENT 環境保護署	TSUEN WAN GOVERNMENT OFFICES 荃灣政府合署	TSUEN WAN 荃灣	163.0
FOOD AND ENVIRONMENTAL HYGIENE DEPARTMENT 食物環境衛生署	HARBOUR BUILDING 海港政府大樓	CENTRAL 中環	58.0
	TAI PO GOVERNMENT OFFICES BUILDING 大埔政府合署	TAI PO 大埔	4.9
	TUEN MUN GOVERNMENT OFFICES 屯門政府合署	TUEN MUN 屯門	114.8
	YUEN LONG JOCKEY CLUB HEALTH CENTRE 元朗賽馬會健康中心	YUEN LONG 元朗	111.5
	LIPPO CENTRE 力寶中心	QUEENSWAY 金鐘	170.0
GS-ADMINISTRATION WING 行政署	TSUEN WAN MULTI-STORY CARPARK BUILDING 荃灣多層停車場大廈	TSUEN WAN 荃灣	615.8
GS-EDUCATION AND MANPOWER BUREAU 教育統籌局	KOWLOON GOVERNMENT OFFICES 九龍政府合署	YAU MA TEI 油麻地	100.0
GS-EFFICIENCY UNIT 效率促進組	WU CHUNG HOUSE 胡忠大廈	WANCHAI 灣仔	722.7
HEALTH, DEPARTMENT OF 衛生署			197.2
HIGHWAYS DEPARTMENT 路政署	WANG CHEONG BUILDING 宏昌大廈	CHEUNG SHA WAN 長沙灣	914.5
HOME AFFAIRS DEPARTMENT 民政事務總署	MUI WO GOVERNMENT OFFICES 屯鶴政府合署	MUI WO, LANTAU 大嶼山梅窩	74.0
	REVENUE TOWER 稅務大樓	WANCHAI 灣仔	263.0
	TSUEN WAN MULTI-STORY CARPARK BUILDING 荃灣多層停車場大廈	TSUEN WAN 荃灣	90.0
	KIN MING ESTATE 健明邨	SAI KUNG/CLEAR WATER BAY 西貢/清水灣	1,040.2
	LEE ON ESTATE 利安邨	SHAT TIN 沙田	1,277.3
	LEI MUK SHUE ESTATE 梨木樹村	KWAI CHUNG/TSUEN WAN 葵涌/荃灣	866.0
	OI TUNG ESTATE 愛東邨	SHAU KEI WAN 筲箕灣	805.0
	TSZ LOK ESTATE 慈樂邨	KOWLOON CITY/WONG TAI SIN 九龍城/黃大仙	1,121.0
	WAH YUEN BUILDING 華源大廈	SHEUNG WAN 上環	124.0
HONG KONG POLICE FORCE 香港警務處	CANTON ROAD GOVERNMENT OFFICES BUILDING 廣東道政府合署	TSIM SHA TSUI 尖沙咀	182.5
	IMMIGRATION TOWER 入境事務大樓	WANCHAI 灣仔	168.0
			744.0
INVEST HONG KONG 投資推廣署	ONE PACIFIC PLACE 太古廣場第一期	QUEENSWAY 金鐘	62.6
JUSTICE, DEPARTMENT OF 律政司	WESTERN MAGISTRACY BUILDING 西區裁判法院	WESTERN 西區	24.7

Department 部門	Building Name 大廈名稱	District 地區	Area (m ²) 面積(平方米)
LABOUR DEPARTMENT 勞工處	EASTERN LAW COURTS AND GOVERNMENT OFFICE 東區法院大樓	SHAU KEI WAN 筲箕灣	165.0
	HARBOUR BUILDING 海港政府大樓	CENTRAL 中環	270.0
	NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES 北角政府合署	NORTH POINT 北角	210.0
	QUEENSWAY GOVERNMENT OFFICES (LOW BLOCK) 金鐘道政府合署(低座)	QUEENSWAY 金鐘	310.0
	TAI PO GOVERNMENT OFFICES BUILDING 大埔政府合署	TAI PO 大埔	51.0
	TSUEN WAN GOVERNMENT OFFICES 荃灣政府合署	TSUEN WAN 荃灣	124.0
	TUEN MUN PARKLANE SQUARE 屯門的靈廣場	TUEN MUN 屯門	53.0
	ADMIRALTY CENTRE 海富中心	QUEENSWAY 金鐘	25.0
	NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES 北角政府合署	NORTH POINT 北角	47.7
	YUEN LONG GOVERNMENT OFFICES 元朗政府合署	YUEN LONG 元朗	270.8
LAND REGISTRY 土地註冊處	TAI PO GOVERNMENT OFFICES BUILDING 大埔政府合署	TAI PO 大埔	94.5
	TSUEN WAN GOVERNMENT OFFICES 荃灣政府合署	TSUEN WAN 荃灣	238.5
	YUEN LONG GOVERNMENT OFFICES 元朗政府合署	YUEN LONG 元朗	91.0
	TSUEN WAN GOVERNMENT OFFICES 荃灣政府合署	TSUEN WAN 荃灣	9.0
	CORNWALL HOUSE 康和大廈	QUARRY BAY 鯉魚涌	311.0
	SAU MAU PING ESTATE, SAU MING HOUSE 秀茂坪一村	LEI YUE MUN 鯉魚門	508.0
	TAI PO COMPLEX 大埔綜合大樓	TAI PO 大埔	1,046.7
	QUEENSWAY GOVERNMENT OFFICES (LOW BLOCK) 金鐘道政府合署(低座)	QUEENSWAY 金鐘	34.0
	BUTTERFLY ESTATE 蝴蝶邨	TUEN MUN 屯門	141.0
	CHOI MING COURT, CHOI MING SHOPPING CENTRE 彩明苑彩明商場	SAI KUNG/CLEAR WATER BAY 西貢/清水灣	50.0
LEISURE AND CULTURAL SERVICES DEPARTMENT 康樂及文化事務處	Olympia Plaza 國際廣場	NORTH POINT 北角	89.0
	SHEK KIP MEI ESTATE 石硤尾村	SHEK KIP MEI 石硤尾	162.6
	TAI PO GOVERNMENT OFFICES BUILDING 大埔政府合署	TAI PO 大埔	22.0
	West Rail Mei Foo Station 西鐵美孚站	CHEUNG SHA WAN 長沙灣	181.0
	TSUEN WAN MULTI-STORIED CARPARK BUILDING 荃灣多層停車場大廈	TSUEN WAN 荃灣	119.0
	CHEUNG SHA WAN GOVERNMENT OFFICE 長沙灣政府合署	CHEUNG SHA WAN 長沙灣	87.6
	HARBOUR BUILDING 海港政府大樓	CENTRAL 中環	587.0
	HAU TAK ESTATE 厚德村	SAI KUNG/CLEAR WATER BAY 西貢/清水灣	596.0
	KWAI HING GOVERNMENT OFFICES 葵興政府合署	KWAI CHUNG/TSUEN WAN 葵涌/荃灣	407.0
	MONG KOK GOVERNMENT OFFICES 旺角政府合署	MONGKOK 旺角	540.0
OFFICIAL RECEIVER'S OFFICE 破產管理署	NEW JADE GARDEN 新翠花園	CHAI WAN 柴灣	195.6
	NORTH DISTRICT GOVERNMENT OFFICES BUILDING 北區政府合署	FANLING 粉嶺	137.0
	NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES 北角政府合署	NORTH POINT 北角	255.2
	SAI KUNG GOVERNMENT OFFICES 西貢政府合署	SAI KUNG 西貢	145.0
	SAU MAU PING ESTATE, SAU MING HOUSE 秀茂坪一村	LEI YUE MUN 鯉魚門	71.0
	SOUTHORN CENTRE 修頓中心	WANCHAI 灣仔	74.0
	TAI HING GOVERNMENT OFFICES 大興政府合署	TUEN MUN 屯門	83.8
	TIN WAH ESTATE 天華村	YUEN LONG 元朗	198.0
			220.0
			219.5

Department 部門	Building Name 大廈名稱	District 地區	Area (m ²) 面積(平方米)
	TIN YIU (2) ESTATE, YIU FUNG HOUSE 天耀二村福豐樓	YUEN LONG 元朗	346.0
	TIN YIU (II) ESTATE 天耀(二村)	YUEN LONG 元朗	346.0
	TSUEN WAN MULTI-STORY CARPARK BUILDING 荃灣多層停車場大廈	TSUEN WAN 荃灣	385.0
			490.0
	TUEN MUN GOVERNMENT OFFICES 屯門政府合署	TUEN MUN 屯門	182.0
	WESTERN MAGISTRACY BUILDING 西區裁判法院	WESTERN 西區	31.2
			44.0
	WO CHE ESTATE 禾輋村	SHA TIN 沙田	398.6
	YAU MA TEI CARPARK BUILDING 油麻地停車場大廈	YAU MA TEI 油麻地	207.5
	LEE ON ESTATE 利安村	SHA TIN 沙田	1,250.0
			443.0
	OI TUNG ESTATE 愛東村	SHAU KEI WAN 筲箕灣	3,487.0
	SHUN LEE ESTATE 順利村	NGAU TAU KOK/KWUN TONG 牛頭角/觀塘	2,882.0
STUDENT FINANCIAL ASSISTANCE AGENCY 學生資助辦事處	CHEUNG SHA WAN GOVERNMENT OFFICE 長沙灘政府合署	CHEUNG SHA WAN 長沙灘	462.0
TRADE AND INDUSTRY DEPARTMENT 工業貿易署	HARCOURT HOUSE 夏慤大廈	WANCHAI 灣仔	993.2
	TRADE AND INDUSTRY DEPARTMENT TOWER 工業貿易署大樓	MONGKOK 旺角	75.0
			43.4
TRANSPORT DEPARTMENT 運輸署	YUEN LONG DISTRICT OFFICES BUILDING 元朗民政事務處大廈	YUEN LONG 元朗	45.0
	YUEN LONG GOVERNMENT OFFICES 元朗政府合署	YUEN LONG 元朗	30.0

Storage 貯物地方

Department 部門	Building Name 大廈名稱	District 地區	Area (m ²) 面積
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	SAI KUNG GOVERNMENT OFFICES 西貢政府合署	SAI KUNG 西貢	49.2
	WANG CHEONG BUILDING 宏昌大廈	CHEUNG SHA WAN 長沙灘	608.3
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT 土木工程拓展署	WANG CHEONG BUILDING 宏昌大廈	CHEUNG SHA WAN 長沙灘	64.2
ENVIRONMENTAL PROTECTION DEPARTMENT 環境保護署	WANG CHEONG BUILDING 宏昌大廈	CHEUNG SHA WAN 長沙灘	19.1
HIGHWAYS DEPARTMENT 路政署	WANG CHEONG BUILDING 宏昌大廈	CHEUNG SHA WAN 長沙灘	240.0
			100.0
			146.3
			105.4
IMMIGRATION DEPARTMENT 入境事務處	CANTON ROAD GOVERNMENT OFFICES BUILDING 廣東道政府合署	TSIM SHA TSUI 尖沙咀	62.3
			596.6
			326.5
	TUEN MUN GOVERNMENT OFFICES 屯門政府合署	TUEN MUN 屯門	26.8
JUDICIARY 司法機構	NORTH DISTRICT GOVERNMENT OFFICES BUILDING 北區政府合署	FANLING 粉嶺	495.0
LANDS DEPARTMENT 地政處	CANTON ROAD GOVERNMENT OFFICES BUILDING 廣東道政府合署	TSIM SHA TSUI 尖沙咀	36.3
LEISURE AND CULTURAL SERVICES DEPARTMENT 康樂及文化事務署	CHEUNG SHA WAN POST OFFICE BUILDING & QUARTERS 長沙灘郵政署大樓宿舍：長沙灘居房職員宿舍	CHEUNG SHA WAN 長沙灘	678.4
			502.0
	YU CHUI COURT 愉翠苑	SHA TIN 沙田	3,474.4
WATER SUPPLIES DEPARTMENT 水務署	IMMIGRATION TOWER 入境事務大樓	WANCHAI 灣仔	20.0



YOUR REF 來函檔號：CB(3)/PAC/CS(42&43)
OUR REF 本署檔號：LM(4) to BD(CR) FIN/12 Pt. 3
FAX 圖文傳真：2840 0451
TEL 電話：2626 1132

香港中區
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會
政府帳目委員會秘書
(經辦人：徐偉誠先生)

徐先生：

**有關審計署第四十一號報告書
“屋宇署為解決違例建築物問題而進行的工作”的跟進事宜**

二零零六年一月十一日的來函收悉。

因應貴委員會的要求，本人現夾付二零零五年樓宇維修統籌計劃的檢討文件(英文版)，以供細閱。該檢討文件的中文版亦將於今天稍後時間另行送交給你。對於未能即時作出回覆，謹此致歉。

如需更多資料，歡迎與本人或彭達材先生（電話：2626 1288）聯絡。

屋宇署署長

（助理署長/樓宇(1) 林少棠 代行）



副本送：審計署署長

二零零六年一月二十四日

檢討根據新模式實施的二零零五年樓宇維修統籌計劃

引言

1. 本文件旨在報告根據新模式實施的二零零五年樓宇維修統籌計劃（舊稱為“屋宇維修統籌計劃”）的效能檢討及總結有關的結果。

背景

2. 樓宇維修統籌計劃（計劃）於二零零零年推出，其主要目的是推動業主自我負責樓宇維修的意識。二零零五年計劃根據一個新的模式實施，透過香港房屋協會（房協）的協助，向樓宇業主提供技術和經濟方面的援助。在這個新模式下，屋宇署仍維持領導部門的角色，負責協調及向有關業主提供七個參與部門在改善工程方面的要求，以及專注於樓宇安全的執法工作。房協則負責七個參與部門與進行樓宇改善工程的樓宇業主之間的統籌工作。

3. 在二零零五年計劃下，屋宇署共挑選了 150 幢私人樓宇，以分兩期進行。首批 30 幢樓宇的改善工程於二零零五年二月展開，餘下的第二批樓宇則於二零零五年四月展開。在計劃展開前，沒有成立業主立案法團的樓宇共有 71 幢，所佔的百分比是各次樓宇維修統籌計劃行動中最高的。

檢討

4. 我們曾於二零零五年十一月進行中期檢討，以評估新模式的樓宇維修統籌計劃的成效。不過，由於所得資料有限，以及二零零五年計劃仍屬推行初期，已完成的工作不多，因而限制了檢討的範圍。

結果

5. 相對於過往行動，二零零五年計劃已大幅地節省了屋

宇署的資源。根據新的模式，屋宇署投入的人手較二零零零年屋宇維修統籌計劃的人手減少了約 50%。房協已接手部分工作，包括為樓宇業主提供技術支援，以便他們進行改善工程，並協助他們解決遇到的困難。此外，房協亦為合資格的業主提供免息貸款及購買第三者保險的資助，作為鼓勵他們進行改善工程的措施。

6. 成立業主立案法團對改善樓宇管理及維修至為重要，而房協在這方面確實貢獻良多。在二零零五年計劃的首六個月運作期間，已有 10 幢目標樓宇的業主同意籌組業主立案法團，而其中三幢樓宇已獲發註冊證明書。反觀二零零零年計劃則只能在首六個月內籌組了一個業主立案法團。另外共有 36 幢樓宇的業主亦對籌組業主立案法團的工作表示很大興趣。至於部分餘下的樓宇業主亦積極參與房協及其物業經理所聯合進行的改善工程。

7. 相對於過往行動，在首六個月內成功透過與業主召開第一次會議以展開行動的目標樓宇數目，已由首兩個統籌計劃的 30 幢樓宇（目標樓宇數目為 200 幢），增加至二零零五年計劃的 56 幢樓宇（目標樓宇數目為 150 幢）。

未來路向

8. 中期檢討的結果顯示，新模式能有效地節省屋宇署向業主提供技術支援的資源。此外，新模式亦能有效地加強對業主所提供的支援及安排進行改善工程的統籌工作。我們預期，此舉將有助達致計劃所訂定教育和鼓勵樓宇業主妥為保養其樓宇，以及在這個二零零五年為期十八個月的計劃內順利完成所有改善工程的目標。我們會密切監察二零零五年計劃的進度和新模式的成效。視乎隨後數月所達致的成果，我們會在有需要的情況下適當調校這項計劃的工作程序。

屋宇署
二零零六年一月



地政總署總部
LANDS DEPARTMENT
HEADQUARTERS

電 話 Tel: 2231 3133
圖文傳真 Fax: 2868 4707
電郵地址 Email: adnt@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref: (111) in LD 1/2010/03 VI
來函檔號 Your Ref:

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署二十樓
20/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址 Web Site: www.info.gov.hk/landsd

香港
中區昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書

(經辦人：徐偉誠先生)

徐先生：

政府帳目委員會第 42 號報告書的跟進回應
徵用和清理船廠用地

二〇〇六年一月十一日致地政總署署長劉勵超先生的來信收悉，署長囑咐本人代為回覆。現謹告知標題事宜的最新情況如下：

- (a) 地政總署仍然認為，如果要求各類型短期租約的承租人在租約終止時自行清拆其構築物，是會有實際上的困難。因此，當局可能有需要對某些承租人作出豁免，免除有關的清拆規定。本署正就此與有關政策局及部門進行詳細研究，一俟準備妥當，便會提交進度報告。
- (b) 竹篙灣船廠用地的前承租人向土地審裁處申請頒令進行聆訊，以便將若干法律論點定為先決問題，其中包括在批核前承租人根據《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)提出的賠補申請時，應否計及淨化該用地所需的費用。土地審裁處庭長已於二〇〇六年一月十六日就有關申請進行聆訊，並保留判決。

地政總署署長

(吳恒廣)

代行)

副本分送：房屋及規劃地政局局長
律政司司長 (經辦人：吳旭峰先生)

二〇〇六年一月二十三日



英基學校協會
ENGLISH SCHOOLS FOUNDATION

43B • Stubbs Road • Hong Kong
Tel: (852) 2574 2351 Fax: (852) 2838 0957

香港中區昃臣道 8 號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：徐偉誠先生)

徐先生台鑒：

事由：跟進政府帳目委員會 43 號報告
英基學校協會機構管治、總部及學校行政

閣下於二零零六年一月十一日之來函業已收妥。

本人現隨函附上本協會回應政府帳目委員會 43 號報告書所作行動的進度報告書。就閣下特別提及的幾個範疇，已於本會同時附上的摘要報告中列明，敬希垂注。

二零零六年一月二十日

英基學校協會行政總監

杜恩妮
謹啓

附件： 進度報告書
摘要報告
副本送：審計署署長
教育統籌局首席助理秘書長

進度報告

英基學校協會回應政府帳目委員會 43 號報告

甲 檢討英基學校協會(英基)總辦事處的角色

1. 背景

- 1.1 二零零五年四月委任獨立顧問公司，寶鼎管理顧問公司 Boyden Management Consulting 檢討協會總辦事處的職能。
- 1.2 顧問公司的工作包括：
 - 查閱重要文件如組織架構圖、財政預算案、會議議程及會議紀錄；
 - 會見 39 位人士，包括校長、教師、學校議會及理事會成員、英基總辦事處職員等。
 - 舉行校長研討會

2. 結論

- 2.1 寶鼎管理顧問的結論指出：
 - 英基總辦事處確有必要存在，但需重整它的職能以提高效率
 - 如由各成員學校個別處理總辦事處的相關職能，成本將增加
 - 要使英基總辦事處的服務更具效益，應該維持，或最終減少它的編制及開支
- 2.2 支持的論據包括：
 - 英基是一個大型的學校團體，需要策略方向及對未來發展的願景
 - 在總辦事處的教育發展小組領導下，各成員學校可有一致及明確的教育理念至為重要
 - 有利於維持統一的教職員薪酬福利條件，以及提供多種專業發展計劃
 - 集中的服務可提高成本效益，各校的校長及領導層亦得以優先處理教育事務
- 2.3 顧問公司建議兩種可行的管理架構，一種是長遠的架構，另一為可即時實行的架構。顧問公司強調，為改善策略規劃及管理能力須開設一些新的職位，但同時建議削減基本文職及行政職位。建議即時實行的管理架構所需費用為四千二百一十萬港元，比目前的架構所需輕微（1.4%）增加。英基總辦事處開支實佔英基整體財政預算 4%，雖然學生人數增加 376 名，總辦事處開支比例與 2004/2005

年度相若。

3. 採納的行動方案

3.1 管理架構

高級管理層已經重組，加入一位傳訊主管(取代外聘顧問公司)，一位負責家長及學生服務經理，其職務包括處理收生及校友事務。

3.2 委任新的財務總監及人力資源總監。兩位均為經驗豐富的經理，在私營機構備服務的資歷備受尊重。

3.3 新總監上任後開始重整其管理的部門，精簡人手、引入現代管理方法及資訊科技系統。這些工作已大致完成，並於未來三個月內總結。

3.4 職員宿舍管理

現正進行招標，外判職員宿舍管理工作予私營機構。不少私人公司已表示有興趣參予。

3.5 酬酢津貼

理事會就酬酢津貼已同意推行明確政策，禁止把員工的酬酢開支列為學校開支。所有津貼申領均經嚴格審核，凡不符合既定政策的申請會被拒絕。

3.6 預算授權

現已決定提高學校可自行運用的經費上調至該校預算開支百分之十五。未來一年有關工作將陸續展開。

3.7 收生

各校區已開始統一收生的工作，此舉使校區收生更有彈性。各校區劃分現已輕微調整，確保所有以英語為第一語言及非以廣東話為母語但以英語為第二語言的兒童可入讀第1班，同時提供相當學位予能說廣東話，但主要說英語的學生。第7班的輪候入學名單則由中心監察。

乙、教職人員薪酬

1. 背景

1.1 英基理事會於2004年成立薪酬研究小組以檢討英基學校協會教職員的薪酬福利。另外委託獨立薪酬及福利顧問收集相關數據及就檢討方法作出建議。

1.2 最後決定就英基學校協會教職員的薪酬福利與其他主要機構：香港的國際學校、亞洲其他地區的學校、英國的公立學校以及澳洲的公立學校等教學人員的薪酬福利作出比較。

1.3 薪酬研究小組已於2005年7月發表檢討報告，理事會已指示新委任的人力資源總監及行政總監草擬新的薪酬及福利制度，建議案已於2005年9月提出並進行諮詢。

1.4 經諮詢後，理事會同意修改部份條款以回應教師提出的主要問題。

2. 採納的行動方案

2.1 理事會於 2005 年 10 月通過經修訂的薪酬福利方案，可節省六千八百九十九萬開支，約為教職員薪酬福利 9.8%。

2.2 主要的改動如下：

- 由 2006 年 9 月開始減少基本薪酬 5%；
- 2007 年起，減少約滿酬金 5%；
- 每月港幣 7000 元現金津貼，取代房屋津貼（由 2000 起已停止為教師提供宿舍）；
- 獎勵津貼預算減少 33%，新管理架構由 2007 年起實行以取消獎勵津貼；
- 由 2006 年 1 月起試行表現管理計劃，並於 2006 年 9 月起全面實施；
- 實行 5 天強制持續專業發展日；
- 代課教師預算削減 45%；
- 海外津貼如來回機票、行李津貼等在一個合約之後取消（但因法例要求，只影響少數一般合約的教職員）；
- 調整部份福利如房屋及醫療津貼，使待遇更公平。

3. 跟進工作

3.1 2005 年 11 月 30 日向 335 位於 2006 年 8 月 31 日合約屆滿的教師提出新合約。新合約提出新的薪酬福利條件。

3.2 直至 2006 年 1 月 20 日為止，292 名教師已接受新合約。合共 88 名教師已辭職，部份教師為自願辭職，部份則因本人（或其配偶）已屆退休年齡。離職率為 10.86%，略高於去年同期（10.18%）。

3.3 在整個檢討過程中，教師繼續履行在校內的全面職責，包括參予持續專業發展；策劃在中學部推行國際學分學士學位文憑課程（IB）以及課外活動。

丙、機構管治

1. 背景

1.1 理事會於 2005 年初成立工作小組，檢討英基學校協會的管治工作。

1.2 工作小組提出一系列基本原則，以改革英基學校協會的管治工作，這些原則於 2005 年 6 月 29 日獲協會大會通過。

1.3 委託一位法案起草專家草擬修訂草案，修訂案將以私人條例草案形式提交立法會，法案起草專家亦已開展草案相關規例的工作。

1.4 目前，本會正就有關規例的詳情諮詢協會成員及相關團體，如家長等意見。

預計可於今年春季取得協會最後批准。

2. 英基學校協會機構管治的特點

2.1 機構層面

- 取消由 133 名成員組成的協會大會，並以一個由 25 名成員組成的管治委員會取代；
- 由於造成管治及管理職責方面的混淆，理事會將會廢除；
- 管治委員會成員主要為獨立人士，其中只有 3 位成員為員方代表，聯同行政總監，均為非執行及無表決權之成員；
- 6 名成員將由家長組織以不記名方式投票選出；
- 管治委員會其中兩名成員為立法會議員；
- 管治委員會之下設有審計委員會、薪酬委員會及財務委員會；
- 顧問委員會將確保注意所有持份者團體(學校議會主席、校長、教師及助理人員) 的意見。

2.2. 學校

- 保留學校議會，並擴大其權限；
- 清楚界定學校議會與管治委員會兩者的權限之關係；
- 學校校長角色、責任及問責亦會清楚界定。

2.3 一般

訂定處理以下問題之方法：

- 制定操守指引，確保管治委員會，其屬下的委員會以及學校議會申報所有利益；
- 替換經常缺席的成員；
- 定期公布學術水平報告及財政帳目以確保運作的透明度。

第 3 章 - 英基學校協會的機構管治及總部行政

附件 1

	政府帳目委員會的建議	英基學校協會就政府帳目委員會建議的回應	在 2005 年 5 月定下的行動方案	負責人	預期完成日期/意見(2005 年 9 月的情況)	完成
1.	機構管治 <ul style="list-style-type: none"> a. 檢討英基學校協會(英基)總辦事處的角色，包括其是否需要繼續存在； b. 採取措施，確保校外成員在每一次協會會議及理事會會議均佔大多數； 	<p>英基同意。行政總監會檢討協會總辦事處的管理工作。</p> <p>同意。這是管治改革工作小組的基本工作理念。</p>	<p>檢討：2005 年 4 至 6 月 理事會檢討： 2005 年 6 月 執行：2005 年 9 月</p> <p>於 2004 年 12 月 9 日的協會大會上獲原則上同意</p>	<p>理事會</p>	<p>管治檢討：規定獨立成員須佔管治委員會會議出席者的大多數，理事會將被廢除。</p>	<p>檢討工作於 2005 年 7 月 5 日已完成。報告於 2005 年 9 月公佈。 現正執行各項建議。 新管理層於 2006 年 1 月起開始運作。</p> <p>現正草擬英基規例的修訂草案。</p> <p>加入獨立成員</p>

	c. 如有關機構的代表在協會會議的出席率偏低，去信提醒有關機構；	同意，協會將於開會前致函有關機構。	2005年6月或之前		管治檢討:缺席成員將當辭職論。	2006年1月，條文加入新規例之內。
	d. 修改《英基學校協會規例》，使理事會的英基員工成員，不得在理事會會議上參與有關英基員工福利事項的表決；	管治改革工作小組將會考慮。	管治改革工作小組於2005年4月或之前考慮(b)、(d)和(e)項建議，並於2005年5月發表諮詢文件。 協會於2005年6月考慮改革建議。	理事會	管治檢討:要求成員作利益申報並不能在其有直接利益的事項上投票。 新薪酬服務條件委員會成員將不包括職員在內。	2006年1月操守守則加入條例之內。 2006年加入規例之內。

	政府帳目委員會的建議	英基學校協會就政府帳目委員會建議的回應	在 2005 年 5 月定下的行動方案	負責人	預期完成日期/ 意見(2005 年 9 月 的情況)	完成
	<p>e. 考慮廢除《英基學校協會條例》第 10(2)條，使根據該條例以規例形式制定的附屬法例，必須藉憲報公布及呈交立法會會議席上省覽；</p> <p>f. 確保內部審計辦事處聘用具恰當資歷和豐富經驗的人員，並直接向審計委員會負責；以及</p> <p>g. 規定內部審計辦事處須擬備每年的審計程序，交由審計委員會批核，以便就英基(包括英基教育服務有限公司)的主要工作和高審計風險工作進行審查。</p>	<p>管治改革工作小組將會考慮。</p> <p>協會理事會同意英基須檢討管治情況，以確保英基的管治能達到最佳的管治水平。</p>	<p>已採取行動—理事會於 2004 年 11 月 23 日的會議上通過審計委員會成員名單。審計委員會於 2004 年 12 月 7 日召開首次會議，之後會晤了外界核數師畢馬威，並於 2004 年 12 月 17 日和 2005 年 1 月 7 日與管理層進行了實質討論。</p>	理事會	<p>修訂規例將與修訂條例的建議同時提交立法會。</p> <p>預定時間： 透過私人條例草案於 2005-06 立法年度提交立法會。</p> <p>審計計劃草擬書(內部及外界)已於 2005 年 9 月提交審計委員會。</p>	<p>新規例刪去 10(2)</p> <p>(f)完成</p> <p>(g)完成</p>

	政府帳目委員會的建議	英基學校協會就政府帳目委員會建議的回應	在 2005 年 5 月定下的行動方案	負責人	預期完成日期/意見(2005 年 9 月的情況)	完成
2.	財政管理 <p>a. 採取行動，減低其流動負債淨額；以及</p> <p>b. 採用較審慎的方法制定預算，避免倚賴銀行透支。</p>	英基 曾表示： (a) 協會理事會將繼續： (i) 小心監察英基的財政預算和流動負債； (ii) 審慎釐定借貸限額；以及 (b) 沒有商業機構會放棄有助股東爭取最大投資回報的信貸。	理事會已於 2005 年 3 月 22 日召開的會議上檢討 2005-06 年度第一階段財務預算，屆時將考慮是項建議。	理事會	工作完成。每份財政預算文件均包含有關事宜。 持續進行中	完成。

	政府帳目委員會的建議	英基學校協會就政府帳目委員會建議的回應	在 2005 年 5 月定下的行動方案	負責人	預期完成日期/意見(2005 年 9 月的情況)	完成
3.	<p>員工薪酬及招聘</p> <p>a. 英基應考慮審計署就 7 間最大規模私立國際學校教學人員的薪酬福利條件所作調查的結果，立即檢討其高級人員的薪酬福利條件，以確保其與本地其他教育機構相類職位的薪酬福利條件大體一致；</p> <p>b. 薪酬研究小組的成員不應來自英基本身的教學及非教學人員；</p>	<p>英基已成立薪酬研究小組，以檢討本地國際學校和英基所招聘外籍教職員在他們本居地的薪酬福利；</p> <p>英基曾表示高級人員的薪酬福利：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已經由本身的薪金檢討小組覆核；以及 2. 將納入薪酬研究小組的檢討範圍內。 <p>英基曾表示，薪酬研究小組成員的名單已獲理事會通過，並反映了各界人士對透明度的要求。理事會將釐訂薪酬水平。</p>	<p>(a) 已採取行動 (就成立薪酬研究小組而言)</p> <p>薪酬研究小組於 2005 年 7 月作出報告。</p>	<p>薪酬研究小組/理事會</p> <p>理事會</p>	<p>第一階段檢討工作已於 2005 年 7 月完成。將於 2005 年秋季初向理事會提交進一步報告。</p> <p>2005 年 9/10 月作員工諮詢。第一階段的改變將納入 2005 年 11 月起簽發的合約。</p> <p>將成立新的獨立薪酬委員會。</p> <p>薪酬研究小組將只會被邀請為參考小組。</p>	<p>薪酬檢討於 2005 年 11 月實施。</p> <p>2006 年 1 月新規例中列明獨立薪酬委員會職能。</p>

政府帳目委員會的建議	英基學校協會就政府帳目委員會建議的回應	在 2005 年 5 月定下的行動方案	負責人	預期完成日期/意見(2005 年 9 月的情況)	完成
<p>c. 英基應盡快向新聘的教學人員實施新的薪酬福利條件，並在一段時間內安排現職教學人員轉用新的條件，但須顧及員工因新的條件而在財政承擔方面受到的影響；以及</p> <p>d. 要求英基向委員會提交薪酬研究小組的報告。然後委員會將邀請審計署署長審閱該報告，以及將其意見知會委員會。</p>	<p>薪酬研究小組將予考慮。</p> <p>同意。</p>	<p>(c) 已採取行動 (就成立薪酬研究小組而言)</p> <p>薪酬研究小組於 2005 年 6 月向政府帳目委員會提交報告。</p>	<p>薪酬研究小組/理事會</p> <p>薪酬研究小組/理事會</p>	<p>由 2005 年 11 月起的兩年內推行。</p>	<p>2005 年 11 月已採取行動，包括新入職及現職員工。</p> <p>顧問及人力資源總監報告保密。有關薪酬之決議詳列於 2006 年 1 月 20 日向政府帳目委員會提交之進度報告內。</p>

政府帳目委員會的建議	英基學校協會就政府帳目委員會建議的回應	在 2005 年 5 月定下的行動方案	負責人	預期完成日期/ 意見(2005 年 9 月 的情況)	完成
<p><u>促請英基：</u></p> <p>a. 在其會議紀錄內載述就英基高級人員離職時向他們發放的額外款項所獲得的理事會批准(倘已獲得有關批准)；</p> <p>b. 將所有理事會會議的紀錄存放在其會議紀錄檔案內；</p> <p>c. 不要授權任何人在無須獲得理事會批准的情況下，與高級人員協商終止聘用的條件；以及</p> <p>d. 在高級人員離職時，確保在向他們發放額外款項前，先得到理事會批准。</p>	<p>英基同意審計署第 4.32 段的建議。英基曾表示：</p> <p>(a) 過往凡有高級人員因合約或保密原因離職，在發放額外款項之前必先得到行政總監和英基主席/副主席同意；以及</p> <p>(b) 將於會議記錄中記載協會理事會批准向高級人員發放額外離職款項（如此舉並沒有違反合約）。</p>	<p><u>已採取行動 –</u> 2004 年 12 月 17 日</p>	理事會		<p>2004 年 12 月 完成</p> <p>2004 年 12 月 完成</p> <p>2004 年 12 月 完成</p> <p>2004 年 12 月 完成</p>

	政府帳目委員會的建議	英基學校協會就政府帳目委員會建議的回應	在 2005 年 5 月定下的行動方案	負責人	預期完成日期/意見(2005 年 9 月的情況)	完成
4.	員工的房屋及醫療福利 <ul style="list-style-type: none"> a. 考慮向員工發放房屋津貼，而非為他們提供員工宿舍單位； b. 嚴格依循為員工所訂每月可享有的租金津貼額上限；以及 c. 建議英基應制訂處理過剩員工宿舍的政策和計劃。 	<p>英基同意審計署在 5.14 段的建議，並曾表示：已就審計署在 5.14 (a)、(b) 及(c)段的建議採取行動。於 2004/05 英基財政年度，三位新任校長獲得分配英基自置的宿舍。他們上一任的校長均入住英基租用的宿舍。</p> <p>英基曾表示：協會理事會將仔細檢討審計署在 5.31(a)段的建議，考慮英基的長遠需要，以及自置物業享有的財政穩健性。</p>	<p>審計署建議第 5.14(a)至(c) 段 已採取行動(就新聘員工而言)。</p> <p>2005 年 6 月或之前就審計署建議第 5.31(a) 及 (b) 段向理事會提交文件。</p>	<p>理事會</p> <p>理事會</p>	<p>已採用於新聘員工。 將於薪酬檢討期間研究現職員工的安排。</p> <p>經修訂的資料可於 2005 年 12 月準備就緒。</p>	<p>完成</p> <p>完成</p> <p>2005 年 11 月完成薪酬檢討後展開</p>
5.	酬酢開支 建議英基設立新制度，規定只有指定員工才可按實際需要申領酬酢開支。	英基 已表示： 協會理事會將在進一步檢討酬酢開支時，一併考慮審計署在第 7.13(a)、(b)和(d)段的建議。目前，英基每年制訂個人酬酢預算的安排，只適用於 22 位指定員工，而英基員工總數達 1 218 名。		人力資源總監	文件將於 2005 年 10 月完成	政策已獲理事會同意並於 2005 年 12 月公布。

	政府帳目委員會的建議	英基學校協會就政府帳目委員會建議的回應	在 2005 年 5 月定下的行動方案	負責人	預期完成日期/ 意見(2005 年 9 月 的情況)	完成
1.	策略規劃、財政預算及現金管理 <u>促請英基規定屬下學校：</u> <ul style="list-style-type: none"> a. 倘仍未採用撥款申請制度來評估各部門的經費需求，便須採用此制度作分配財政預算用途；以及 b. 正式訂定有關在各個財政預算之間調撥款項的政策及管制程序。 	有關工作小組將制訂學校發展規劃指引，以助學校計劃未來。	教育發展總監於 2005 年 6 月 30 日成立提供指引的專責小組。	教育發展總監		2005 年 6 月完成。 已於 2005 年 6 月 17 日提交發展計劃的書面指引予學術委員會。
2.	人力資源管理、其他收入和支援 <u>促請</u> 英基制訂員工增薪機制。	英基原則上同意審計署的建議，並已表示英基有 74% 的員工獲享最高增薪點。	是項建議須待日後採納員工表現發展計劃後方會執行。	人力資源總監	建議將納入薪酬計劃以作考慮。	取消獎勵津貼，引入現代管理架構， 2006 年 1 月推行新政策

**出席委員會聆訊的證人
(按作證次序排列)**

孫明揚先生, GBS, JP	房屋及規劃地政局局長
聶世蘭女士, JP	房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2
陳錦賢先生	律政司高級助理民事法律專員
梁展文先生, JP	前屋宇署署長
鄺滿海先生, JP	屋宇署署長(直至2005年12月8日為止)
張孝威先生, JP	屋宇署副署長(直至2005年12月8日為止) 屋宇署署長(由2005年12月9日開始)
毛劍明先生	屋宇署助理署長(拓展一)
劉勵超先生, JP	地政總署署長
郭理高先生, JP	地政總署副署長(一般事務)
張耀敬先生	地政總署港島東區地政處地政專員
馮志強先生, JP	規劃署署長
謝建菁女士	規劃署港島規劃專員
余熾鏗先生, JP	建築署署長
高嘉禮先生	建築署總技術顧問／資助工程
陳麗旭女士	律政司高級政府律師
劉秀成議員, SBS, JP	
雷震寰先生	

**政府帳目委員會主席黃宜弘議員, GBS
在2005年11月28日(星期一)
委員會首次公開聆訊中的序辭全文**

各位先生、女士，午安。歡迎各位列席政府帳目委員會就審計署署長第四十五號衡工量值式審計結果報告書進行的公開聆訊。該報告書已在2005年11月16日提交立法會。

政府帳目委員會是立法會轄下一個常設委員會。審計署署長對政府帳目進行審計及對政府和接受政府資助的組織進行衡工量值審計工作，並將報告書提交立法會後，政府帳目委員會便會研究這些報告書，藉以監察公共開支。委員會對審計署署長報告書進行的研究工作，涉及收集與報告書所載事實有關的證供，讓委員會可抱着建設性的精神和進取的態度作出結論及建議。我同時強調一點，整項研究工作的目的是希望從過往經驗中汲取的教訓，以及委員會對有關官員的表現所提出的意見，能有助政府當局在顧及經濟原則和講求效率及效用的前提下，改善對公帑開支的控制。

委員會按照既定程序研究審計署署長的報告書，在有需要的情況下會舉行公開聆訊，並會進行內部商議及發表委員會的報告書。委員會已訂定程序，確保有關的各方都有合理的陳詞機會。當委員會確信本身已確立有關的事實真相後，便會根據這些事實作出判斷，然後擬訂報告書的結論及建議。根據《立法會議事規則》第72條，委員會須在審計署署長報告書提交立法會省覽當日起計的3個月內，就該份報告書提交報告。在此之前，我們不會以委員會或個人名義，公開發表任何結論。

委員會經過初步研究審計署署長第四十五號報告書後，決定就報告書中有關“西灣河土地發展項目”的第3章邀請有關的官員和人士到委員會席前應訊，回答我們提出的問題。

我現在宣布聆訊開始。

前屋宇署署長梁展文先生
2005 年 12 月 8 日的書面陳詞

- A. 建築事務監督在審批時的身份如何有別於屋宇署長的身份？
- B. 建築事務監督的決定是否造成地價損失？
- C. 有關公眾利益的邊際問題
- D. 有關 Independent of lease conditions 之理解
- E. 有關是否對其他發展商不公平之說法
- F. 有關言論不一致的說法

A. 建築事務監督在審批時的身份如何有別於屋宇署長的身份？

- (1) 如果建築事務監督以屋宇署署長的身份審批，我便是公務員身份，公務員很明顯便要維護政府作為賣家在地契合約上的權益(因為是公帑)，而並不是中立地依法處理，若果合約的另一方即買家是一個小市民，建築事務監督向政府的利益傾斜來行使酌情權，大家又認為是否合理呢？
- (2) 作為公務員，是要服從上司的命令的，但假若只聽從上司的命令來審批個案，這便等如把建築事務監督的法定酌情權交給上司，這樣做便不是由建築事務監督履行法定的權力。而且實際上建築物條例並沒有說建築事務監督在行使酌情權時要聽從當時的「規劃環境地政司」的命令！
- (3) 不過，要補充的是，其他同事和部門的意見，建築事務監督當然要聆聽，但只能作為參考，他始終仍要以建築物條例規限的邊際來辦事並且做出決定。
- (4) 從以上可以看到，屋宇署長和建築事務監督兩個角色不能混為一談。又或者說，這涉及兩個不同的職能和權力，應該嚴格分開。

B. 建築事務監督的決定是否造成地價損失？

- (1) 基本上，政府在賣地時，是通過地契合約這個管制的機制，以達到取得最高地價，增加庫房收入的目標。
- (2) 如果地契上的條款有清晰的限制，例如：指明地盤是一個甲類或乙類地盤，並指明那條土地才可作街道，巴士總站要計入樓面面積，又或任何發展商根據建築物條例向建築事務監督申請而獲得的額外樓面或豁免的樓面也要在地契上計入樓面，又或註明樓面面積上限。有了這些特定限制，當然會使到投地的出價較低。
- (3) 但相反來說，假若地契上沒有清楚列明上述那些項目的限制，即沒有寫明樓面上限，沒有寫明巴士總站計不計樓面又或建築事務監督將來可能批准豁免的額外樓面會不會另收地價。採取這樣的「開放式」地契便會給成功投標者日後可依例向建築事務監督申請額外樓面或豁免樓面的機會，故此會使投標者在投地時，開出較高的地價。
- (4) 照我的理解，地政署會考慮每個地盤的不同情況，訂出最適當的策略，目的是獲得最好的地價收入。
- (5) 現在這個個案的地契策略，就是採取後者（“開放式”）的策略。故此建築事務監督在這個案所作出的豁免的樓面等決定，是在制訂地契時所預計到的可能性（參看審計署長報告書 6.24 段），並不存在因建

築事務監督裁決而做成了地價上的損失。反過來說，如果在地契上
清楚註明有關的限制的話，投標者的出價又會較低。

- (6) 故此，審計署在報告書 6.25 段的說法即不把公共交通總站計入西灣河土地建築樓面面積內，財務影響可達 1.25 億，只是假設性的說法。

C. 有關公眾利益的邊際問題

- (1) 各位議員提到，涉及了公帑難道就不是公益，為什麼你作為建築事務監督或甚麼也好，也應該考慮。
- (2) 首先，我想指出，建築事務監督是一個執法者，在執法之時，不可能亦不應該遇到政府的工作而涉及公帑，便立刻偏幫政府，那麼假若政府的對手是小市民，以涉及公帑為理由偏幫政府，這樣豈不是對小市民非常不公平！
- (3) 建築事務監督是執法者，他的權力來源是建築物條例，在行使他的酌情權時，就只能在建築物條例規範的邊際之內來審批個案，並不能超越這個範圍，處理其他非建築事務監督管轄範圍內的事情(例如賣地權益)，而事實上，維護政府在賣地的權益是政府另一個部門即地政署負責。這是建築事務監督考慮公眾利益時的邊際規限。
- (4) 所以我認為公眾利益的考慮是應該有邊際的。在建築事務監督行使酌情權時，他一定要依照建築物條例內的規範公正地運用他的權力，不能偏袒地契買賣合約的任何一方，縱使其中一方是政府，是涉及公帑的，這是另一個不在建築條例邊際規限內的問題(所以不能說，一見到公帑，就說公益，那是一刀切說法並不正確)。建築監督有執法功能，而地政署具有為政府創收功能，兩者有不同崗位。

- (5) 我想在這裏明確回應鄭家富和林健鋒兩位議員所提到，規劃署同事在 10 月 22 日會議上所提出有關的樓宇可能因豁免決定而做成的體積和高度上增加，會引致一個景觀的問題，但這也不是法律上賦予建築事務監督管轄的範圍內，所以建築事務監督也不應該考慮，正如我們在 10 月 22 日的會議上指出(5(f))，這個問題應該由規劃署以地契條款方式加以規範或者在分區大綱圖內規定，當時的看法是在建築物條例之範圍下處理應該由規劃署關注的事情是不妥當的。所以這是另一個邊際規限的問題，即建築事務監督不可以超越建築物條例所賦予他的權力範圍之外。
- (6) 另外我要補充一點，採光，空氣流通是從建築物條例範圍內要處理的公眾利益問題，但這些問題在屋宇署批圖時已經處理，如果不符規定，根本就不會交給建築事務監督審批。

D. Independent of lease conditions 的理解的簡單說法

- (1) 當我說不應考慮 lease conditions 這個意思其實很清晰，即不應把地契合約條款(它只是界定簽約雙方的合約、權益的關係)本身視為一個相干的因素，惶論如律政司的陳先生所說的是一個關鍵的因素，這是我和陳先生的真正分歧。
- (2) 實際上，在過程中，我是有參考、參詳地契合約條款的，目的是從中找出一些事實，看看這些事實是不是相干的因素，但這些事實是否相干因素是它們本身的問題，而不是因為它們的來源是地契合約條款。
- (3) 我有一份有關這問題的文稿提交給委員會，以作紀錄。

D. 有關 Independent of lease conditions 之理解

- (1) 政府賣地地契，和社會上其他私人賣地合約，完全一樣。合約條款界定合約雙方的責任和權益，建築事務監督在行使酌情權時，不能向任何一方的合約權益，有所傾斜，故此不應考慮這些合約條款，視之為相干的因素甚或關鍵性的因素，以維護政府作為合約一方的權益。
- (2) 但是，以上說法並不等如說：建築事務監不去參考地契的條款。事實上，除此之外，他應該看看所有在他眼前的証據、資料以及文件，幫助他行使酌情權。倘若在地契中，建築事務監督找到了一些資訊，一些事實，他當然要考慮及決定這些事實是不是相干的因素。但是，我們要記着，這些事實是相干或是不相干，和它們的來源（在這個案即是指地契）是無關的。
- (3) 事實上，我在 12 月 1 日的會上作供時，已解釋過我怎樣詳細參考地契內有關規定興建巴士總站的條款，根據地契條款，發展商是須要興建巴士總站，這是一個事實，即無論我是否豁免，發展商也是要起這個巴士總站，這個事實是否一個我考慮豁免時的相干因素呢？在建築事務監督會議上眾說紛紜，我於是尋求律政司針對此具體問題的意見，律政司給我的書面答覆是。“透過《建築物條例》實施發

展管制一事，與契約條例無關“(見 Audit 6.18(d) Report)”，故此在行使酌情時，不應考慮地契上已列明須興建巴士總站這規定，建築事務監督無需考慮地契條款，便是這個意思。

- (4) 我亦有仔細考慮到，地政署在地契沒有樓面面積的上限規定下，所可能面對收取補地價的困難這個情況，但由於建築事務監督不能對政府作為合約一方的權益有所傾斜，我的結論是，這也是一個不相干的因素。
- (5) 簡而言之，建築事務監督行使酌情權時，應獨立於地契條款本身即無需考慮買賣雙方合約權益上關係。但地契和其他文件所揭示出來的事實，建築事務監督當然要考慮它們是不是相干的因素，從而行使他的酌情權。

E. 有關是否對其他發展商不公平之說法

- (1) 首先，屋宇署在 1999 年及 2000 年 11 月給地政署的回覆中，很清楚說明根據建築物(規劃)規例 23(3)(a)，公共交通總站應計算在樓面面積之內，而不是說根據 23(3)(b)，建築事務監督行使酌情權時，會決定把公共交通總站計算在樓面面積之內。
- (2) 雖然當時屋宇署的一些同事認為一般的做法都是對公共交通總站不給予豁免計算在樓面面積之內。但究竟有意投標的發展商又是不是都「心中有數」這樣理解呢？其實，在以往的一些個案，公共交通總站有曾經被豁免計算樓面面積之內，因此地產商都知道建築事務監督可以運用 23(3)(b)的酌情權豁免公共交通總站計入樓面面積之內，我這樣的說法是有証據的。我這裡有一封由某大發展商在當時（2000 年 11 月）即投標前給地政署署長的一封查詢這個問題的信，信中清楚提到：「在一些其他的個案中，公共交通總站和巴士總站時常會被豁免計算樓面面積之內。」這正正顯示出發展商都理解建築事務監督可以運用 23(3)(b)的酌情權而作出豁免。
- (3) 事實上，屋宇署同事的回覆給該大發展商的信中，只提及公共交通總站應根據建築物(規劃)規例 23(3)(a)，計算入樓面面積之內，並無說到在 23(3)(b)下建築事務監督會不會給予豁免，而信中更指出地契

條款並無樓面面積之上限。這亦即意涵，成功投地的發展商在賣地之後，是可以向建築事務監督提出申請，看看可否能獲得建築事務監督在 23(3)(b)啟動後，使用酌情權予以豁免。以我所得的資料，屋宇署給其他查詢發展商的答覆也是依照上述說法。

- (4) 因此在投標前，屋宇署是沒有誤導其他發展商或准投標者，而造成不公平的現象，或因而引起訴訟。

F. 有關言論不一致的說法

- (1) 我仍要指出屋宇署在賣地前提供給地政署之意見，是根據當時給屋宇署的資料而作的，但在賣地後，建築事務監督處理正式申請的具體個案時，便要從新就該個案的優劣來考慮，在經過詳細查証後，假若即使發覺之前屋宇署給予的意見並不適當，也不應硬性依從，反之應依照建築物條例的準則而審批。
- (2) 豁免公共交通總站時，我是如何應用建築物(規劃)規例 23(3)(b)“公眾利益”的原則而行使酌情權
- (a) 大家都會問，既然按照地契，有關的巴士總站一定會興建，亦即已經照顧到公眾利益的要求，如果要把它豁免在樓面計算之外，是不是應該問：給它豁免會否帶來“額外”的公眾利益才能符合公眾利益的原則呢？但我們看看在建築物(規劃)規例 23(3)(b)所包涵建築事務監督可以行使酌情權豁免樓面的設施，例如大廈內提供的私家車位、垃圾房、電訊設施等，即使這些設施在地契內規定要興建，但建築事務監督以往的做法全都是給予豁免，這證明給予這些設施豁免並不是因為它們可帶來額外的公眾利益，而只是這些設施被視為有利於公眾利益因而獲得豁免。但是在建築事務監督處理以往公共

交通總站的豁免申請時，有些個案卻可能用了這“額外公共利益”的準則，以至屋宇署內部有一個理解(但對外卻沒有說出此理解)，以為公共交通總站是不應豁免，但在審批此個案時，經過屋宇署同事反覆辯証及按照上述律政司的法律意見(即無須考慮地契須興建公共交通總站的規定)，得出的結論是“額外公共利益”的準則並不恰當的。因此在這個案，沒有再用此標準。

- (b) 此外又有一種意見認為，公眾利益要求可以是:如果有關設施是 23(3)(b)列明的設施，只要該設施是不會損害公眾利益便應理解為符合公眾利益的原則?但我認為這意見並不恰當，例如一些發展商有時候會要求興建額外的商業或出租車位，這些額外車位只是商業設施(當然需要運輸署接受)，並沒損害公益，但是我認為這只是滿足了及局限於商業用途的利益，而不符合上面所提的正面有利於公眾利益的要求。故此我們是不應給予豁免樓面的。
- (c) 相比之下得出的結論是，即不應應用“額外公共利益”，也不是“沒有損害公共利益”的準則，而只是該些 23(3)(b)指定的設施是否有利公眾利益，很明顯，這個個案中，公共交通總站

給予大廈本身及區內的居民提供了一個公共交通的設施，帶給他們方便，是有利公眾利益，所以便獲得豁免。

(3) 故此，實際的情況其實就如前面所說，並不能簡單說為屋宇署在賣地前提供的意見和賣地後建築事務監督在審批個案時所作的決定不一致，這個「言論前後不一」的說法，並不正確。

前屋宇署署長梁展文先生
2005 年 12 月 31 日的書面陳詞

- (1) 在二零零五年十二月十九日賬目委員會的聆訊中，一些議員向雷教授發問有關他在兩次建築事務監督會議上提供的意見(例如疑點利益屬誰和不公平的問題)，更有議員向雷教授提問是否覺得他的身份很特殊或有很大權力以及提出雷教授的疑點利息意見佔有很大的比重。我想澄清，如果這些說法是指當時的建築事務監督的決定是受了雷教授的意見的極大影響，那麼，這種說法是沒有事實根據的。請委員會參考兩次建築事務監督會議有關決定的理由，便可以看到其中並沒有包括雷教授的論據(即疑點利益應屬申請人)。
- (2) 雷教授的看法，只供建築事務監督參考，並沒有對他的裁決產生決定性的作用。

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

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(CR)(PL) 1-150/34 (2005) Pt. 7

來函檔號 Your Ref.

電話 : 2848 6288

傳真 : 2899 2916

[傳真: 2537 1204]

香港中環昃臣道 8 號
 立法會大樓
 立法會政府帳目委員會秘書
 韓律科女士

韓女士：

**衡工量值式的審計結果
 審計署署長報告書(第四十五號報告書)
 第 3 章：西灣河土地發展項目**

二零零五年十二月九日的來信收悉。

對於梁展文先生的發言文稿，有關部門就文稿在資料上分別作出了一些事實澄清和更正。部門的回應載列於附表一至五。由於梁先生的文稿是載錄他向委員會表達的意見，部門不適宜作出評論。

房屋及規劃地政局局長

(伍靜文



代行)

二零零五年十二月十二日

副本送：

屋宇署署長	(經辦人：張孝威先生)	[傳真：2868 0793]
地政總署署長	(經辦人：劉勵超先生)	[傳真：2525 4960]
規劃署署長	(經辦人：馮志強先生)	[傳真：2877 0389]
建築署署長	(經辦人：余熾鍾先生)	[傳真：2810 7341]
審計署署長	(經辦人：鄧國斌先生)	[傳真：2583 9063]
財經事務及庫務局局長	(經辦人：郭立誠先生)	[傳真：2523 5722]
律政司	(經辦人：陳錦賢先生 陳麗旭女士)	[傳真：2136 8277]
梁展文先生		[傳真：2870 1737]

附件一

屋宇署對梁展文先生的發言文稿（參考編號：
PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

1. 有關文稿第 E(1)段，確認屋宇署在 1999 年 11 月 18 日曾以書面回覆地政總署有關政府房舍應按建築物(規劃)規例第 23(3)(a)條計算建築樓面面積內。屋宇署未有發現任何有關 2000 年 11 月給地政總署回覆的書面記錄。根據港島東地政署同事提供資料，在 2000 年 11 月 27 日，港島東地政署曾以電話方式向當時的總屋宇測量師/港島東查詢有關問題。
2. 有關文稿第 E(3)段，我們相信梁展文先生在引述屋宇署同事回覆該大發展商的信，事實上他是指“地政總署”。

地政總署對梁展文先生的發言文稿(參考編號：
PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

1. 關於文稿(B)部份第(1)點，本署想澄清賣地條款或俗稱的地契，主要目的和作用是確保承批人根據該幅土地的指定用途進行發展和提供某些設施，和約束承批人不得在該幅土地上進行或建設一些地契不容許的活動、用途和設施。地契本身並不是用來作為在賣地時謀取最高地價的一種機制或工具。
2. 文稿(B)部份的第(4)點指地政總署會考慮每幅土地的不同情況，訂出最適當的策略，目的是獲得最好的賣地收入。本署想澄清政府擬定賣地條款的過程並不涉及一種策略，而是考慮到如何透過該等條款落實當時該幅土地所在的分區計劃大綱圖的規劃意向。在這個已設的框架內，我們會盡量爭取為該幅土地取得最高的賣地收入。故此，地契「開放式」與否，並不是地政總署採取主動，而是取決於規劃意向。
3. 文稿(E)部份指屋宇署給某發展商覆信，其實是地政總署回信，該發展商的來信和本署的回信的副本已於 2005 年 12 月 9 日分送予政府帳目委員會主席及衆委員。

附件三

規劃署對梁展文先生的發言文稿（參考編號：
PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

規劃署對梁先生的發言文稿並無意見。

附件四

建築署對梁展文先生的發言文稿（參考編號：
PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

建築署對梁先生的發言文稿並無意見。

附件五

律政司對梁展文先生的發言文稿（參考編號：PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

1. 關於文稿 D 段第一點，梁先生的意見是“不應把地契合約條款本身視為一個相干的因素”，或關鍵性的因素。我們對梁先生提出“相干的因素”的含義不太清楚，如果這解作梁先生認為地契條款是一個“irrelevant factor”（無關因素）而不應作為考慮因素之一，我們對此意見並不認同。我們認為地契條款是有關因素之一(a relevant factor)。建築事務監督在行使他根據 B(P)R23(3)(b)的酌情權時需將此有關因素加以考慮。
2. 根據文稿 D 段第二點，梁先生事實上有參考及參詳地契條款。這與我們理解相同。從屋宇署文件(BAC 二〇〇一年十月二十二日會議記錄)及屋宇署和我們政府律師的會議，我們充分理解建築事務監督在當時有將地契條款作為有關因素之一(a relevant factor)及加以考慮。至於梁先生行使酌情權之時，認為這一有關因素有多重要及應該給予這因素多少的比重，是他作為建築事務監督應作的決定。
3. 就有關 independent of lease conditions，我們的回應是如下：
 - (a) 一如在二〇〇一年十月二十二日的便箋第三段(d)所載錄，我們認同屋宇署對發展商認可人士的回應，即是
“The exercise of development control via the B.O. is independent of the lease conditions in every case. It is undesirable that the Buildings Department should be compelled to follow the lease conditions in general.”
我們認同：

- (i) 物業發展是受到《建築物條例》及地契條款的管制；
 - (ii) 這兩個管制是獨立運作的；
 - (iii) 這兩個管制是不會互相排斥的；
 - (iv) 地契條款對建築事務監督如何行使酌情權是沒有約束力。
- (b) 我們認為地契條款是建築事務監督應考慮的其中的一個有關因素。至於這個有關因素的重要性及其應佔的比重，須由建築事務監督作決定。當建築事務監督行使法定酌情權時必須以公眾利益為依歸。
- (c) 根據梁先生文稿，梁先生是有詳細參考及考慮地契條款包括根據地契條款發展商興建巴士總站的責任。我們認為地契條款及發展商興建巴士總站的責任是一個有關因素。因此在行使酌情權時建築事務監督應該考慮這些有關因素。我們二〇〇一年十月二十二日的法律意見並沒有說（亦不可被理解為）“不應考慮地契上已列明須興建巴士總站這規定”。
- (d) 對梁先生文稿D段第(4)點，梁先生認為“收取補地價的困難這個情況”不是一個相干因素。如“相干因素”解作“有關因素”，我們對梁先生這個結論有所保留。我們從未有收過指示要就此給予法律意見。但梁先生的文稿顯示梁先生事實上有考慮過這一有關因素。

- (e) 我們認為地契條款是應被考慮的有關因素之一，但地契條款不能約束建築事務監督行使在《建築物條例》中的酌情權。
4. 就梁先生文稿 F 段第 2(a)點，我們必須澄清在二〇〇一年十月二十二日的便箋並沒有說“無須考慮地契須興建公共交通總站的規定”。當時我們知悉屋宇署已將地契須興建公共交通總站的規定視為其一須要考慮的有關因素。

**香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region**

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(CR)(PL) 1-150/34 (2005) Pt. 7

來函檔號 Your Ref.

電話 : 28486297

傳真 : 2899 2916

[傳真: 2537 1204]

香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士 :

**衡工量值式的審計結果
審計署署長報告書(第四十五號報告書)
第 3 章：西灣河土地發展項目**

本年 12 月 2 日來信收悉。

現提供所需資料如下：

(a) 房屋及規劃地政局負責制訂有關規劃、地政及建築物方面的政策，規劃署、地政總署與屋宇署則會按照該等政策及相關法例履行職務。局方不會參與部門的日常運作，亦不會影響部門首長根據法例行使權力。不過，有關部門若遇到牽涉政策的問題時，會徵詢局方的意見。

局方明白，對於參與土地及樓宇發展項目批核程序的各個部門，其互相之間的協調與合作是十分重要。為此，局方已在不同層面設立不同參與機制，包括：

- 除了藉通信來解決問題外，局方亦會召開內部會議、四個部門(屋宇署、地政總署、規劃署及土木工程拓展署)首長會議

等來加以處理這些問題；以及

- 部門之間亦有指定的討論渠道來改善協調，例如「重組發展程序專責小組」(Task Force on Re-engineering the Development Process)，以及「物業發展批核程序檢討工作小組」(Working Group on Reviewing the Property Development Approval Process)。

「重組發展程序專責小組」在 2002 年 1 月成立，主席由屋宇署署長擔任，成員包括屋宇署、地政總署與規劃署的高層人員。專責小組的目標是訂出一套實施計劃，以精簡申請規劃、批地及建築許可的程序。局方又在 2004 年 10 月成立「物業發展批核程序檢討工作小組」。工作小組的主要職能是考慮一切與整體簡化和理順物業發展批核程序有關的事宜，特別是需要局方督導和協調的事宜。

我們會繼續透過上述機制和渠道協調各部門之間的工作，以增強溝通和合作，並會不時檢討這些安排和作出改善。

- (b) 規劃署在一九九八年根據多項規劃假設，為西灣河土地擬備了一個「住宅／商業／政府、機構或社區」混合發展的假定計劃。根據假定計劃的估計住用總樓面面積(85 720 平方米)及參照毗鄰當時正在興建中的住宅發展(即逸濤灣)而假設的平均單位面積(85 平方米)，假定計劃的估計單位數目為 1 008 個。按當時的每個佔用單位的估計平均人數為 3.5 人來估計，西灣河土地的計劃人口為 3 528 人。

假定計劃只是根據一組規劃假設而作出一些粗略的估計。發展商可以視乎市場的需求，彈性地決定住宅和商業用途總樓面面積的適當組合和不同單位面積的組合。在西灣河發展中，發展商選擇不在該土地上提供商業樓面空間，而平均的單位面積亦較小(67 平方米)。當整體住用總樓面面積加大後，在西灣河土地上提供的單位數目亦隨之增加至 2 020 個。

由於近年的住戶人數有持續下降的趨勢，每個佔用單位的估計平均人數亦相應降低。根據最新的規劃估計，有關發展每個佔用單位的人數為 2.58 人，而按此計算的人口則約為 5 212 人。這數字較一九九八年的原先估計數字 3 528 人多出 1 684 人。

在此須指出，若發展商決定把相同的住用總樓面面積建為數量較少但面積較大的單位，該發展的人口便會減少。

(c) 社區及教育設施的提供

西灣河土地的人口較假定計劃的原先估計人口為高，但與此同時，鰂魚涌地區的整體人口則逐漸下降。該區在二零零一年的人口為 133 522 人，而根據最新的估計，該區在二零一六年的計劃人口為 125 200 人。人口減少的主要原因是住戶人口有下降趨勢。

根據《香港規劃標準與準則》，計劃提供的社區和教育設施，除了中學和一些青年及老人設施外，應達到足以符合《香港規劃標準與準則》規定的數量。

在提供中學方面，不足之數可由毗鄰地區(如北角)的中學彌補，而這做法亦符合《香港規劃標準與準則》。至於青年及老人設施，西灣河土地附近一塊約 2 000 平方米的政府、機構或社區用地已預留作提供社區設施之用，以應付該區的需求。此外，由於這些設施的規模細小而且設於樓宇之內，它們可設在私人的商業或商住建築物內。

附件 A 的附表顯示《香港規劃標準與準則》的規定及鰂魚涌地區現有和計劃提供的社區及教育設施。

(d) 我們會盡快另外提供這部份的回應。

(e) 政府房舍是在政府租契中使用的一個術語。該術語是指承租人將會提供的設施或房舍，並當政府提出要求時根據租契的規定將有關設施或房舍撥還給政府。政府房舍可作多種用途－住宅單位連停車場、學校、幼稚園、安老院、社會服務中心、休憩用地及公共交通總站等。

《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條規管須計算在建築樓面面積內的地方，而《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條則規定作某幾類用途的地方可以不計算在建築樓面面積內。這兩條規例均無提及政府房舍或私人房舍。但是，假如有關房舍是用作《建築

物（規劃）規例》第 23(3)(b) 條所列的用途，例如擬純粹用於停泊汽車、汽車上落客貨、垃圾房、為電訊及廣播服務而設的接達設施等，則有關房舍可以不計算在建築樓面面積內。

有關公共交通總站不計算在建築樓面面積內的問題亦曾在西灣河的個案中進行討論。詳情載列於二零零一年八月一日及二零零一年十月二十二日舉行的建築事務監督會議的會議記錄內。

由於時間所限，我們的回應集中於公共交通總站。自二零零一年十月起，屋宇署根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條的規定批准了五宗個案，將公共交通總站不計算在建築樓面面積內。在所有這些個案中，有關的租契已列明公共交通總站不計算在建築樓面面積內。此外，租契亦已指明建築樓面面積的上限。這些個案的一覽表載列附件 B。

- (f) (i) 建築事務監督會議由屋宇署署長擔任主席，委員包括屋宇署副署長、助理署長／支援、負責有關個案的助理署長以及另一名以輪流方式出席的助理署長，而屋宇署技術支援組的一名人員則出任建築事務監督會議的秘書。政府其他有關部門的代表及負責有關個案的總屋宇測量師亦會以列席者身分出席該會議。

二零零一年八月一日召開的建築事務監督會議，如會議記錄的第 2 段解釋，是一次擴大了成員層面的會議。

由於二零零一年十月二十二日的建築事務監督會議只屬一次常規會議，所以規劃署的代表並非以委員身份出席該次會議。

- (ii) 建築事務監督會議的秘書已完成查索，但未有發現任何邀請地政總署出席二零零一年十月二十二日的建築事務監督會議的書面記錄。當時的秘書亦記憶不及究竟地政總署的代表有無獲邀出席，抑或地政總署代表曾表示未能出席該次會議。在這方面，邀請其他部門代表出席會議通常均是以電話方式進行，並於其後用便箋或電郵確認建築事務監督會議的日期及地點。

假如地政總署的代表獲邀出席二零零一年十月二十二日的建築事務監督會議，情況會如規劃署的代表一樣，他會以列席者而非委員的身份出席會議。

因應政府帳目委員會委員在上次會議的要求，地政總署已查核其檔案記錄，但未有發現任何記錄顯示地政總署曾獲邀出席於二零零一年十月二十二日召開的建築事務監督會議。我們已聯絡當時負責處理本個案的所有有關人員，他們均表示記憶不及接獲屋宇署任何形式的邀請出席上述會議。

- (g) 按屋宇署的要求，以外界觀察員身份出席二零零一年八月一日及二零零一年十月二十二日建築事務監督會議的雷震寰教授所提供的履歷表載於附件 C。
- (h) 我們會盡快另外提供這部份的回應。
- (i) (i) 為幫助了解西灣河個案，我們現先解釋建築事務監督會議的運作程序：

- 有關的總屋宇測量師闡述個案；
- 主席、委員及列席者就事件給予意見；及
- 主席作為建築事務監督，就問題作出決定。

因此，委員（包括張孝威先生）均就問題發表個人意見，而主席作為建築事務監督，在聽取委員及列席者的意見後作出決定。沒有委員就建築事務監督應作出何種決定會向他提供任何提議或建議。

委員及列席者所發表的意見會記錄於會議記錄。就本個案而言，有關意見記錄於建築事務監督會議二零零一年十月二十二日會議記錄的第 4、5 及 6 段。

張孝威先生經考慮當時就本個案所徵詢的法律意見（二零零一年十月二十二日舉行的建築事務監督會議的會議記錄第 2 段）及有關的考慮因素（會議記錄第 5 段）後，所提出的意見是

(正如本個案其他委員的意見一樣)：公共交通總站可以不計算在建築樓面面積內。該會議記錄摘錄現載於附件 D，以便委員參閱。此外，在考慮到雖然最近五年的發展項目的公共交通總站均計算在建築樓面面積內，但自一九八零年以來的其他個案的情況卻並非一致，所以主席已在二零零一年八月一日的建築事務監督會議中指示須徵詢法律意見，以便澄清事件。

- (ii) 根據上文第(i)(i)段的理據，張孝威先生及另外三名委員在會上的意見是：公共交通總站可不計算在建築樓面面積內。
 - (iii) 委員與主席在開會時所發表的意見並無分歧。主席在聽取委員連同列席者的意見後，決定不把公共交通總站計算在建築樓面面積內。
- (j) 有關認可人士於二零零一年七月四日至十月二十三日期間提交建築圖則的經過現摘錄於附件 E。

就認可人士為何就因應政府房舍在計算建築樓面面積方面會在短時間內提供不同處理方法的建築圖則的問題，我們希望指出，認可人士有權在任何他認為適當的時間提交不同的建築建議計劃，以供屋宇署審批。由於在二零零一年八月一日舉行的建築事務監督會議就如何處理公共交通總站一事延遲作出決定，認可人士所提交不把公共交通總站計入建築樓面面積內的圖則 A 在法定到期日應已不獲批准。但是，認可人士在二零零一年八月三日撤回圖則 A 及再次提交與圖則 A 相同的圖則 B，令到期日期得以實際上延長。認可人士其後修訂圖則 B 把公共交通總站計算在建築樓面面積內。

屋宇署分別於二零零一年九月二十四日及九月二十六日收到由認可人士自發提交的圖則 C 及補充資料。認可人士此舉目的是跟進二零零一年八月一日的建築事務監督會議所提出有關公共交通總站尙待解決的事宜。

在二零零一年八月二日至九月二十二日期間導致變化的主要事件如下：

- (a) 認可人士於二零零一年八月三日撤回圖則 A，並提交圖則 B；
- (b) 圖則 B 稍後被修改，將公共交通總站計算在建築樓面面積內；以及
- (c) 圖則 B 在二零零一年九月一日獲得批准。

至於屋宇署職員與認可人士／發展商有否在二零零一年八月二日至九月二十二日期間就本個案進行任何接觸，除附件 E 所記錄的事件外，該名認可人士及有關的總屋宇測量師亦曾於二零零一年八月二日會面，期間該名認可人士表示希望撤回已提交的圖則 A，而他亦於二零零一年八月三日撤回該份圖則。

房屋及規劃地政局局長
(陳天柱代行)

 (代署)

二零零五年十二月七日

副本送：

屋宇署署長	(經辦人：張孝威先生)	[傳真：2868 0793]
地政總署署長	(經辦人：劉勵超先生)	[傳真：2525 4960]
規劃署署長	(經辦人：馮志強先生)	[傳真：2877 0389]
建築署署長	(經辦人：余熾鏗先生)	[傳真：2810 7341]
審計署署長	(經辦人：鄧國斌先生)	[傳真：2583 9063]
財經事務及庫務局局長	(經辦人：郭立誠先生)	[傳真：2523 5722]
梁展文先生		[傳真：2870 1737]

*委員會秘書附註： 附件 A、B 及 D 並無在此隨附。

附件 D 的內容載於附錄 18。

附件 C

雷震寰先生的工作履歷

期間	任職機構/職位
1968年至1969年	香港房屋委員會
1969年至1970年	利安顧問有限公司
1971年至1973年	海外工作
1973年至1976年	香港政府房屋署 — 建築師
1977年至1987年	海外工作
1988年至1998年	關善明建築師事務所有限公司 — 董事
1998年至2002年	香港中文大學建築學系 — 建築系教授
2002年至現在	希慎興業有限公司 — 高級顧問

在各評議會及委員會的服務

團體名稱	擔任職位	由	至
城市規劃委員會	委員	1.4.2000	31.3.2006
上訴審裁處（建築物）	委員	1.12.2003 16.1.1995	30.11.2006 30.11.2000
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	委員	1.4.2000	31.3.2006
認可人士註冊事務委員團	委員	1.1998	12.2001
認可人士註冊事務委員團 B	委員	1.1998	12.2001
稅務上訴委員會	委員	1.11.1998	30.6.2004
建造業諮詢委員會轄下資源委員會	委員	30.9.1999	31.3.2002
Special Selection Board, Tamar Development Board	委員	2002	2004
土地及建設諮詢委員會轄下 規劃小組委員會	委員	12.1992 3.5.1999	11.1994 31.3.2003
香港房屋協會轄下 審核委員會	委員	2005 年中	現在

附件 E

有關西灣河個案的審計報告 二零零一年七月至十月期間提交建築圖則始末

日期	事件
4.7.2001	屋宇署收到建築圖則（圖則 A）要求審批，其中公共交通總站不計算在建築樓面面積內。有關審批圖則 A 的法定到期日期為二零零一年八月二日。
1.8.2001	第一次建築事務監督會議 。待徵詢法律意見，延緩作出公共交通總站不計算在建築樓面面積內的決定。
2.8.2001	屋宇署收到認可人士的來信，表示有意修訂圖則 A。
3.8.2001	屋宇署收到認可人士日期為二零零一年八月一日的來信，確認撤回圖則 A 及再提交同樣的圖則為圖則 B。有關審批圖則 B 的法定到期日期為二零零一年九月一日。其後，認可人士就圖則 B 作出多項修訂，其中包括將公共交通總站計算在建築樓面面積內。修訂圖則為慣常做法，並不影響圖則 B 的地位。
1.9.2001	屋宇署批准圖則 B，公共交通總站計算在建築樓面面積內。

日期	事件
24.9.2001	屋宇署收到認可人士日期為二零零一年九月二十二日的來信，連同公共交通總站不計算在建築樓面面積內的修訂圖則（圖則 C）。有關審批圖則 C 的法定到期日期為二零零一年十月二十三日。
26.9.2001	認可人士把一份文件、公共交通總站研究報告、法律意見及其他資料提交屋宇署，作為支持其在圖則 C 所作的申請，即公共交通總站不計算在建築樓面面積內。
22.10.2001	第二次建築事務監督會議 。會上決定公共交通總站可以不計算在建築樓面面積內。
23.10.2001	屋宇署批出圖則 C，公共交通總站不計算在建築樓面面積內。

建築事務監督會議
第 5/01 號會議記錄

日期 : 二零零一年八月一日(星期三)
時間 : 上午十時三十分
地點 : 1816 室
出席者 : 主席
梁展文先生 建築事務監督

委員

張孝威先生	屋宇署副署長
毛劍明先生	助理署長/拓展(1)
張國明先生	助理署長/拓展(2)
劉耀華先生	助理署長/樓宇(1)
區載佳先生	助理署長/支援
凌嘉勤先生	規劃署港島規劃專員
黃德華先生	地政總署產業測量師/筲箕灣
梁德輝先生	運輸署高級工程師/東區及一般事務
蔡智鵬先生	路政署工程師(北角區)
盧樹楠先生	消防處高級消防區長
鄧鴻基先生	總屋宇測量師/港島東
葉蘇先生	署理總屋宇測量師/港島西
陶秉先生	總屋宇測量師/九龍
鄧學賢先生	署理總屋宇測量師/新界西
李仲玉先生	署理總屋宇測量師/新界東

秘書

屈毅廣先生 屋宇測量師/技術事務 1

外界觀察員 : 雷震寰教授

劉秀成教授

列席者 : 認可人士及其從員隊伍

韋柏利先生

郭文祥先生

蕭陸揚先生

譚德民先生

李淑芳女士

業主代表

劉智強先生

鍾詠琪女士

李克正先生

業主顧問代表

梁志偉先生

內容

<u>個案編號</u>	<u>地盤</u>	<u>頁數</u>
BAC 6/01	香港西灣河西灣河碼頭廣場	1 - 15

會議編號：5/01(二零零一年八月一日)

個案編號：BAC 6/01

地址：香港西灣河西灣河碼頭廣場

檔號：BD 2/3002/01

議題：釐定地盤分類、不把公共交通總站計入建築樓面面積內，以及建議撥出地方作為公共通道，以換取額外地積比率。

1. 背景

- a) 當局拒絕批准一項綜合發展計劃的建築圖則，當中包括在六層高的平台之上興建五幢住宅高層大廈，以及在地面層興建水警基地附屬地方和一個公共交通總站，拒絕的理由(除了其他事項)如下：
 - (i) 該地盤並非丙類地盤；
 - (ii) 建議的水警基地附屬地方及公共交通總站應計入建築樓面面積內；以及
 - (iii) 撥出地方用作公共通道的建議不能接受。
- b) 有關的認可人士已重新提交圖則，而此個案亦已提交建築事務監督會議，以釐定(i)該地盤是否屬丙類地盤；(ii)公共交通總站及水警基地附屬地方是否不應計入建築樓面面積內；以及(iii)以撥地換取額外地積比率的建議是否可以接受。
- c) 建議撥出的地方包括(i)在契約的對比圖則中位於地面層而指定為“供上層的入口大堂及其他設施使用的預留地區”(下稱“預留地區”)的大部分地區將成為公共交通總站一部分；(ii)沿東南界線伸延的一幅組成水警總部及水警基地附屬地方的車輛通道的狹長地帶；以及(iii)在主水平基準以上11米的行人道。

2. 主席歡迎各政府部門代表及兩位教授出席會議。他告知各與會者，兩位教授是擔任觀察員，旨在向建築事務監督提供公正及獨立的意見。他們出席會議可加強決策過程的透明度，亦提高屋宇署的公信力。鑑於本個案的性質複雜，個案已直接提交經擴大的建築事務監督會議，成員包括拓展(1)部各總屋宇測量師(他們亦是建築小組委員會 I 的成員)及有關政府部門的代表。
3. 認可人士及其從員隊伍、業主代表及顧問公司代表(統稱為認可人士組)其後獲邀就其個案作出陳述。主席亦向他們解釋建築事務監督會議的特別成員及兩位外界觀察員的角色。
4. 劉秀成教授申報他是香港建築師學會會長。
5. 認可人士闡述其個案，並提出下列事宜：

不把公共交通總站計入建築樓面面積內

 - (a) 地盤東南面有一條逾 4.5 米闊的“通路”，是兩個船舶加油站的緊急車輛通道，並為通往公眾登岸地點及水警港口分區總部的通道。該道路屬《建築物條例》定義下的街道。
 - (b) 分區計劃大綱圖把該條“通路”劃作“休憩用地”，並確定其永久性。
 - (c) 該地盤的契約並無指明公共交通總站應否計入建築樓面面積內，只指明建築樓面面積下限，但沒有規定建築樓面面積上限。發展商應有權善用《建築物(規劃)規例》附表 1 許可的發展潛力。
 - (d) 發展商在遞交地盤的標書時確實認為，根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b) 條，公共交通總站無須計入建築樓面面積內。
 - (e) 儘管根據賣地條件，提供公共交通總站是已知的責任，但這未必指為履行責任，便要失去根據《建築物

條例》充分善用發展潛力的權利。

- (f) 就處理公共交通總站的建築樓面面積計算而言，過往有不同類別的先例如下：
- i) 契約並無指明公共交通總站應否計入建築樓面面積內，但根據《建築物條例》不把公共交通總站計入建築樓面面積內(例如統一中心、中港城、麗港城、德福商場、黃埔花園及南豐中心)。
 - ii) 契約並無指明公共交通總站應否計入建築樓面面積內，但根據《建築物條例》把公共交通總站計入建築樓面面積內(例如長沙灣廣場)。就此個案而言，地盤的發展潛力受機場高度限制所限。
 - iii) 契約指明公共交通總站不應計入建築樓面面積內，並根據《建築物條例》不把公共交通總站計入建築樓面面積內(例如栢景臺、交易廣場、新港城及海濱花園)。
 - iv) 契約指明公共交通總站不應計入建築樓面面積內，但根據《建築物條例》把公共交通總站計入建築樓面面積內(例如海怡半島、香港站、漾日居、星河明居、海逸豪園及東薈城)。就這些個案而言，契約設定了建築樓面面積的上限。
 - v) 契約指明公共交通總站應計入建築樓面面積內，並根據《建築物條例》把公共交通總站計入建築樓面面積內(例如藍灣半島)。
- (g) 水警基地附屬地方內的泊車處是水警港口分區總部職能上的附屬設施。契約未有指明水警基地附屬地方是否應計入建築樓面面積內。根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條規定，這些用作停車場及供車輛上落客貨的地方，應豁免計入建築樓面面積內。

撥地用作公共通道

- (h) 以下建議撥出的地方應享有額外地積比率：
- (i) 須為水警基地附屬地方提供額外空間，以符合契約的工程規格附表訂明的規定。有鑑於此，公共交通總站須擴展至包括位於地面層的大部分的

“預留地區”。就此情況而言，撥出“預留地區”作公共用途以換取額外地積比率的做法實屬合理。

- ii) 至於沿東南界線伸延的狹長地帶，發展商建議撥作公共通道，以便通往公共交通總站。雖然賣地條件已指定該幅土地屬可行使通行權的地區，但發展商應有權把土地撥作公共通道，以換取額外地積比率。
- iii) 擬建於在主水平基準以上 11 米的行人道可提供一條連續的海濱長廊，以及連接毗鄰的發展項目及地鐵車站。政府接受撥出行人道以換取額外地積比率，是符合公眾利益的做法。

6. 業主代表向委員分發“公共交通總站研究報告”，並請委員注意該等在契約未有指明應否計入建築樓面面積但根據《建築物條例》不計入建築樓面面積的公共交通總站（例如統一中心、中港城、麗港城、德福商場、黃埔花園及南豐中心）。他亦指出，在這六個個案中，中港城的契約包含條文指明建築樓面面積下限，而其他五個個案的契約則規定了建築樓面面積上限。
7. 業主代表回應委員的提問時表示，他在提交標書前已知悉他在陳述中引用的部分先例，以及公眾停車位會計入建築樓面面積內。
8. 認可人士組隨後離席。
9. 總屋宇測量師/港島東於會議席上提交一份區劃圖及建議的建築圖則，並向委員簡介有關背景。

10. 地盤分類

- a) 總屋宇測量師/港島東於會議席上提交一份區劃圖，

展示了地盤的情況。他表示現時位於東南面一幅部分已鋪路面的地方屬於沒有任何可行使通行權的車輛通道。

- b) 港島規劃專員告知委員，在分區計劃大綱圖中，除兩個船舶加油站外，該條“通路”被劃作“休憩用地”。規劃意向是把“通路”發展為一條連續的散步長廊，連接計劃在愛秩序灣興建的長廊及鰂魚涌公園。他表示現由水警佔用的碼頭擬在水警撤離後用作康樂地區，而該條“通路”亦很可能須作為碼頭的緊急車輛通道。
- c) 地政總署產業測量師/筲箕灣表示位於地盤東南面的狹長地帶部分位於撥給水警的土地，而部分則位於未批租及未撥用的政府土地。在擬備標書條件期間，港島東區地政處曾向屋宇署作出書面查詢，以澄清該幅已劃定為休憩用地的狹長政府土地是否可根據《建築物(規劃)規例》分類為街道。屋宇署的回覆稱，根據《建築物條例》第2條規定，該幅政府土地並不視作街道。為了闢設一個丙類地盤以符合屋宇署的建議，位於該地盤東南角落闊4.5米的狹長地帶遂被指定為用作非建築用地及公共通道。他補充說，部分委員在會上提及的“加油站”實際上是“船舶加油站”。批准作為船舶加油站的期限是從一九九一年起的21年。契約規定不得興建車輛通道通往船舶加油站。
- d) 消防處高級消防區長表示，雖然船舶加油站的核准建築圖則中沒有指明，但該條“通路”為船舶加油站的現有緊急車輛通道。
- e) 委員就此事交換意見，並得出以下見解：
 - i) 該“通路”為通往船舶加油站的現有緊急車輛通道，亦是通往公眾登岸地點的通道。雖然當局對車輛通道有所限制，但船舶加油站的僱員仍須通過“通路”前往加油站。在這方面，委員獲知船舶加油站的核准建築圖則載有一個門口通往“通路”。委員因此認為該“通路”具備街道的特徵，並將繼續用作通往船舶加油站和公眾登岸地點的通道。

- iii) 規劃意向是把“通路”發展為海濱長廊供市民通行，而“通路”亦打算闢為日後用作康樂地區的碼頭的緊急車輛通道。
 - iii) 除具備街道的特徵外，鑑於第(i) 及(ii) 項，該“通路”亦具備作為街道所須的永久性質，符合《建築物條例》的規定。
- f) 經考慮所有相關事宜後，大部分委員建議該條“通路”屬《建築物條例》所載的街道，而地盤為丙類地盤。主席同意委員的建議。

11. 劉秀成教授離開會議。

12. 撥出地面層大部分“預留地區”以供組成公共交通總站的一部分作公共用途

- a) 運輸署高級工程師/東區及一般事務說，在已提交的建築圖則所展示的擬議公共交通總站平面布置是基於 (i) 水警基地附屬地方的面積須予擴大以配合工程規格附表的規定；(ii) 改建在地段邊界外的行人徑為園景美化地方，以致公共交通總站內的行人徑須重新安置；及 (iii) 提供的公共交通總站面積較原來規定的為大。他認為，如果在重新設計公共交通總站時，沒有加入第 (ii) 及 (iii) 點提到的建議的話，則在契約條件所訂的對比圖則內的“預留地區”或可足以達到契約原先的設計意圖。然而，他同意擬議的公共交通總站因面積擴大而在運作上較原先的為佳。
- b) 港島規劃專員認為擬議的公共交通總站設計較原先的有所改進。他支持在“預留地區”撥地，並以額外地積比率作交換。
- c) 地政總署產業測量師/筲箕灣告知各人，該工程規格附表是由各有關部門提供的。他又補充說，根據賣地條件，公

共交通總站的對比圖則屬於工程規格附表的一部分。買家在對工程規格附表作出任何修訂或改動前須向地政總署署長取得事先批准，而地政總署署長會就此事徵詢政府各有關部門的意見。

- d) 委員在交換對問題的意見後，得出以下見解：
 - i) 在契約的對比圖則中劃作水警基地附屬地方的面積並不符合工程規格附表的要求，因此，有關的公共交通總站須移向南面。
 - ii) 重新設計的公共交通總站因為面積擴大了而較原先的有改進。
 - iii) 為提供園景美化地方以致要重新規劃在公共交通總站內的公共通道須予鼓勵。
 - iv) 地面層的地方是可用作其他用途，發展商應可以因撥出該地方而換得補償。
 - e) 經考慮過各相關事項及委員的意見後，主席接納把“預留地區”撥作公共交通總站的建議。主席並同意批出額外地積比率，條件是業權人承諾除該額外面積外不會向政府提出任何進一步補償，而有關公共交通總站的平面布置獲政府所有相關部門的接納。
13. 撥出東南界線一幅狹長土地作為公共通道及水警基地附屬地方的車輛出入口通道，以及撥出在主水平基準以上 11 米的行人道為公共通道
- a) 地政總署產業測量師/筲箕灣告知各人，根據有關賣地條件，在地段東南界線以粉紅色影線顯示的黑色範圍已劃為非建築用地，而有關地段業權人須按賣地條件的規定，在任何時間開放粉紅色影線顯示的黑色範圍予公眾通行。據此，有關認可人士建議撥出該粉紅色影線黑色範圍並不可行，並應予以拒絕。此外，賣地條件亦規定地段業權人須全日在沿粉紅色影線顯示的黑色範圍及粉紅色交叉影線顯示的範圍提供無任何限制的車路予警務處處長及其人員、地政總署署長及獲得署長批准的其他租客，以及佔用

人或持牌人使用。

- b) 港島規劃專員表示，只有一併把“通路”發展為散步長廊，以及在散步長廊和行人道之間提供足夠的行人通道作為連接，才會顯出在主水平基準以上11米的地方撥作行人道的意義。否則，有關行人道的建議並沒有作用。他建議，如果發展商同意把“通路”發展為散步長廊，並在長廊和行人道之間提供足夠的行人連接路，才會接納撥作行人道的建議。
- c) 地政總署產業測量師/筲箕灣向大會建議說，假如有關的散步長廊最終依分區計劃大綱圖所示在水警遷移後便會連接起來，有關接連愛秩序灣填海區與鯉景灣散步長廊的建議便只能達到臨時作用，長遠而言，該項設置便會變得多餘。此外，還有其他替代路線可以連接這兩個地區。
- d) 委員在交換對問題的意見後，得出以下見解：
 - i) 在東南界線的狹長土地為水警緊急車輛的出入口，因此，不宜闢為公共通道。
 - ii) 倘若“通路”獲發展成為散步長廊，市民可取道散步長廊往公共交通總站。在這情況下，只有在東南界線面向擬議的公共交通總站通道的粉紅色交叉影線黑色範圍的一小部分地方才需用作公共通道。
 - iii) 只有在“通路”也一併獲發展為散步長廊，並與在主水平基準以上11米的行人道提供連接行人道時，撥作行人道才對市民有意義和有益處。
- e) 經考慮過各相關事項和委員的意見後，主席同意(i)准予因在主水平基準以上11米的地方撥地作行人道而批給額外地積比率，條件是發展商須把“通路”發展為散步長廊，以及其所提出的相關建議（包括擬議的樓梯及升降機）獲得政府有關部門的接納；(ii)就(i)所提到的額外地積比率總數應視乎商議結果，有關發展散步長廊的成本亦在考慮之列；及(iii)批給額外地積比率以換取撥出部分在粉紅色交叉影線顯示的黑色範圍，該處面向公共交通

通總站出入口，提供通道給市民進出。

- f) 主席指示總屋宇測量師/港島東就有關建議（包括樓梯及供殘疾人士使用的升降機事宜）諮詢康樂及文化事務署。

14. 公共交通總站不計入建築樓面面積

- a) 總屋宇測量師/港島東表示，該署的慣例是要求把公共交通總站計算在建築樓面面積內，以下的情況則除外（a）契約中特別批准不作如此計算；或（b）契約已訂明建築樓面面積上限；或（c）在賣地前因應特殊情況而根據《建築物條例》准予豁免建築樓面面積。
- b) 港島規劃專員認為，由於契約已訂明必須提供公共交通總站，因此在建築樓面面積中不計入公共交通總站對市民不會產生任何好處。他略為關注到，如果公共交通總站准予不計入建築樓面面積內發展密度會有所增加。
- c) 地政總署產業測量師/筲箕灣表示，賣地條件只列明了發展項目的住宅建築樓面面積下限。按照《建築物條例》的規定，屋宇署將負責管制有關發展項目的地積比率。他補充說，在擬備賣地條件階段，屋宇署會以書面證實，根據《建築物（規劃）規例》的規定，政府房舍應計入建築樓面面積內。地政總署於是根據屋宇署的意見，以政府房舍應計入建築樓面面積為基礎評審標金底價。在這情況下，作為政府房舍的公共交通總站應當作為建築樓面面積。他續稱，地政總署曾就一些投標者的查詢，告知他們說，根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a) 條，政府房舍應當作為建築樓面面積計算。他再就主席的查詢澄清說，這幅土地的買家在投標階段沒有就這個問題作出查詢。
- d) 委員交換對問題的意見，並得出以下的見解：
- i) 就四個所引述位於麗港城、德福廣場、黃埔花園和南豐中心的例子而言，有關契約已就建築樓面面積上限作出限制。由於根據《建築物條例》無論公共交通總站是否計入建築樓面面積內都不會超越在《建築物條例》下的許可建築樓面面積，因此屋宇

署並沒有直接介入處理這些個案的問題。

- ii) 在得到前稱工務局會議的批註後，位於統一中心的地盤獲得最高地積比率為 18 和額外建築樓面面積等同契約批作公共交通總站面積的 5 倍。
- iii) 在認可人士小組報告中所提到的多宗個案，中港城的公共交通總站最可與標的公共交通總站作一比較。因為兩宗個案的契約均沒有提到公共交通總站是否可計入建築樓面面積內，而只就發展項目的建築樓面面積訂出下限。根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b) 條，中港城的公共交通總站獲准不計入建築樓面面積內，理由是該公共交通總站附屬於土地範圍內的大堂建築物，供用作為渡輪碼頭。就考慮中的個案而言，部分委員認為，該公共交通總站用作為附屬於發展項目的主要用途值得商榷。
- iv) 部分委員認為，標的公共交通總站與中港城並無分別，建築事務監督沒有理由不根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b) 條作相同的豁免。
- v) 部分委員的觀點是，標的公共交通總站內的過境巴士站在性質上與中港城大堂建築物的渡輪碼頭相同。據此，部分委員認為，該過境巴士站應計入建築樓面面積內，情形尤如中港城的大堂建築物一般。至於該公共交通總站的餘下部分則可當作為附屬於過境巴士站的功能，並因此而可根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b) 條得到豁免，不用計入建築樓面面積內。
- vi) 運輸署高級工程師/東區及一般事務表示，區內的公共交通總站並不用作為附屬於過境巴士站的功能。
- vii) 在評估應否計算建築樓面面積時，處理政府房舍的方式不應與私人房舍不同。
- viii) 發展商在遞交標書前已知悉若干先例。

- ix) 在契約下，公共交通總站是否計入建築樓面面積內，每宗個案都不盡相同。
- e) 雷震寰教授注意到，一個值得商榷的地方是，發展商應採取步驟以澄清公共交通總站是否計入建築樓面面積內，因為據他所知，不同的工程計劃處理方式也不一樣；另一個值得商榷的是，當局應在招標前採取步驟澄清這個狀況。從屋宇署對過往個案所作的裁決反映，公共交通總站是否計入建築樓面面積內明顯並不一致。雷教授認為，發展商很可能對公共交通總站是否計入建築樓面面積內也感到困惑，因為契約及《建築物條例》對公共交通總站的處理方式並不一致。在這個基礎下，他認為疑點的利益應歸於發展商。同時，他建議各部門之間應就這不一致的情況作出澄清，並向業界發出指引。
- f) 主席得悉委員對這個問題的意見紛紜。他指示應就有關《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b) 條在這宗個案的應用徵詢法律意見，然後再作決定。

15. 意見提供

- a) 認可人士小組獲邀出席會議，主席告知他們由建築事務監督所作的決定如下：
 - (i) 有關土地可當作丙類地盤處理。
 - (ii) 有關撥出部分“預留地區”為公共交通總站，以換取額外地方獲得接納。惟須視政府各有關部門是否接納公共交通總站的平面布置，以及業權人承諾除給予額外地方外，不會再向政府索取任何進一步補償。
 - (iii) 如果“通路”（包括樓梯及升降機構築物）獲發展商一併發展為散步長廊，以及計劃為政府各有關部門接納的話，便原則上不反對把擬議在主水平基準以上 11 米的地方撥作行人路。至於批出多少額外地方將稍後才予以考慮，並須視乎政府與發展商之間的商議。

- (iv) 只有直接用作爲公共交通總站通道的粉紅色交叉影線顯示的黑色範圍部分才可換取額外面積。
- (v) 有關公共交通總站及水警基地附屬地方應否計算入建築樓面面積內，稍後才作決定。

建築事務監督會議
第8/01號會議記錄

日期 : 二零零一年十月二十二日星期一
時間 : 下午三時四十五分
地點 : 屋宇署署長辦公室
出席者 : 主席

梁展文先生 建築事務監督

委員

張孝威先生	屋宇署副署長
毛劍明先生	助理署長/拓展(1)
區載佳先生	助理署長/支援
張國明先生	助理署長/拓展(2)

秘書

屈毅廣先生 屋宇測量師/技術事務1

外界觀察員 雷震寰教授

列席者 : 凌嘉勤先生 港島規劃專員
周劍平先生 總屋宇測量師/港島東
葉蘇先生 署理總屋宇測量師/法律

內容

<u>個案編號</u>	<u>地盤</u>	<u>頁數</u>
BAC 9/01	西灣河渡輪碼頭廣場	1 - 6

會議編號 : 8/01 (22.10.2001)
個案編號 : BAC 9/01
地址 : 西灣河渡輪碼頭廣場
檔號 : BD 2/3002/01
議題 : 不把建議的公共交通總站和水警基地計入建築樓面面積內

公共交通總站一背景

1. 最近一次於二零零一年八月一日舉行的建築事務監督會議(5/01)上議決，在引用《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條決定是否可在計算建築樓面面積時不計算公共交通總站，須諮詢法律意見。
2. 總屋宇測量師/港島東向委員簡述所得到的法律意見，其重點如下：
 - (a) 公共交通總站符合《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條“停泊汽車或供汽車上落客貨”一詞的定義。
 - (b) 建築事務監督須首先信納任何樓面空間是純粹為下述用途而建或擬純粹用於下述用途的，即停泊汽車或供汽車上落客貨。此乃事實問題，可透過遞交圖則或設計文件加以證實和支持。
 - (c) 建築事務監督然後須考慮是否在計算建築樓面面積時不計算有關的樓面空間。在行使這方面的酌情權時，必須按每宗個案的個別情況予以考慮，並根據當時的公眾利益作出決定。
 - (d) 根據《建築物條例》拒絕核准圖則時，無須考慮契約的限制。

- (e) 在任何情況下，根據《建築物條例》而行使的發展管制都不受契約條件所約束。
 - (f) 建築事務監督須根據他所定下的指引和政策考慮個案的情況以及行使其酌情權。但不應因為跟從一貫做法而忽略個別個案的情況。
3. 總屋宇測量師/港島東向委員簡述過去幾宗個案，顯示建築事務監督會容許某些公共交通總站不計算在建築樓面面積內，但另一些則需計算在內。
4. 港島規劃專員認為契約內要求提供公共交通總站，將公共交通總站不計算在建築樓面面積內對公眾並無額外的利益。有關土地的規劃意向乃由《建築物（規劃）規例》管制其樓宇體積，他擔心若容許公共交通總站不計算在建築樓面面積內，建議的樓宇體積／高度將會增加，影響其臨海的景觀。此舉亦可能會成為先例，影響其他政府要求的公共設施在計算建築樓面面積的規定。
5. 委員得悉總屋宇測量師/港島東的額外資料後有以下見解：
- (a) 根據法律意見，公共交通總站屬於停泊汽車或供汽車上落客貨的樓面空間。
 - (b) 委員信納在遞交圖則上顯示的擬議公共交通總站是純粹為下述用途而建或擬純粹用於下述用途，即停泊汽車或供汽車上落客貨。

- (c) 《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條明確賦予建築事務監督無須將該類樓面空間計算在建築樓面面積內的酌情權。因應情況，當行使酌情權時，建築事務監督須審慎考慮若在計算建築樓面面積時豁除公共交通總站是否會違反公眾利益。
- (d) 就這個案而言，提供一個公共交通總站絕對符合公眾利益。在計算建築樓面面積時不計算該公共交通總站亦不會損害公眾利益。否則，運輸署和規劃署當初就不會建議在有關土地提供一個公共交通總站。
- (e) 根據律政司的意見，行使《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條的酌情權不受契約條件的約束。因此，當考慮到公眾利益的問題時，單單因為契約規定發展商須提供一個公共交通總站而認為在計算建築樓面面積時不計算該公共交通總站即不符合公眾利益，未免不合情理。
- (f) 目前對有關土地發展項目的建築樓面面積和樓宇體積並沒有法定的城市規劃管制。在建築樓面面積方面，有《建築物（規劃）規例》的條文規管。在此情況下，准許的建築樓面面積須遵從《建築物（規劃）規例》附表1的規定，而可能包括在內的面積須遵從《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條的規定。若有任何進一步限制建築樓面面積或樓宇體積的規劃意向則須在批地予發展商時在契約條件中清楚說明。因此現時不宜按《建築物條例》的規定處理規劃署的關注。
- (g) 雖然現時已有不把泊車空間計算入建築樓面面積的內部指引，但對於建築事務監督如何處理豁免計算公共交通總站方面則沒有向內部或業界發出清晰的指引。

- (h) 以往處理豁免計算公共交通總站建築樓面面積的個案的做法並不一致，因此並沒有制定或未能確立已制定相關的指引或政策。
6. 雷震寰教授認為，由於以往根據契約或根據《建築物條例》處理公共交通總站的方法不一致，發展商可能不清楚在計算建築樓面面積時是否可豁除公共交通總站。他表示他會傾向於將利益疑點給予發展商。
7. 考慮過所有有關的因素後，委員建議以及主席同意這個案的公共交通總站不計算入建築樓面面積內。
8. 主席指示，根據法律意見以及在這個案中，根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條的規定，在考慮計算建築樓面面積時不計算車位和汽車上落客貨而達致的原則下，須盡快檢討和重新發出現時有關這課題的內部指引和作業備考。
- 水警基地附屬地方**
9. 委員得悉該水警基地附屬地方並不附屬於該擬發展項目的主要用途。
10. 現時已具備為樓宇住戶以外而提供的泊車空間須計算在建築樓面面積內的清晰指引。因此，委員建議以及主席同意該水警基地附屬地

方須計算在建築樓面面積內，以符合目前業界所熟識的和一直沿用的指引。



YOUR REF 來函檔號：CB(3)/PAC/R45
OUR REF 本署檔號：L/M (9) to BD (CR) FIN /12
FAX 圖文傳真：2868 3248
TEL 電話：2626 1133
www.info.gov.hk/bd

香港中區
昃臣道8號
立法會大樓
立法會
政府帳目委員會秘書
韓律科女士
(傳真：2537 1204)

韓女士：

**審計署署長報告書有關
衡工量值審計結果（第45號報告書）**

第3章：西灣河土地發展項目

二零零五年十二月七日的來信收悉。

本人隨函夾附在二零零二年九月發出的作業備考 23 《酌情批准 - 考慮因素》及其二零零零年九月的版本，以供參閱。

屋宇署署長
(毛劍明代行)

副本送：
房屋及規劃地政局局長 (經辦人：聶世蘭女士) [傳真：2899 2916]
地政總署署長 (經辦人：劉勵超先生) [傳真：2525 4960]
規劃署署長 (經辦人：馮志強先生) [傳真：2877 0389]
建築署署長 (經辦人：余熾鏗先生) [傳真：2810 7341]
審計署署長 (經辦人：鄧國威先生) [傳真：2583 9063]
財經事務及庫務局局長 (經辦人：郭立誠先生) [傳真：2523 5722]
梁展文先生 [傳真：2870 1737]

二零零五年十二月八日

酌情批准 - 考慮因素

建築事務監督在批准或拒絕有關人士所呈交的圖則時，不時有需要行使酌情權。在行使其酌情權時，建築事務監督應將所有與該宗申請個案相關的因素一併考慮在內。雖然大家公認相關因素須視乎每宗申請及其個別情況而定，我們認為在制訂建議時應考慮下列各項：

1. 政府政策、公眾利益及政策目的。
2. 有關的香港規劃標準及準則或發展計劃中所訂定的城市規劃限制、建議標準或指引。
3. 租契的限制。
4. 法定條文及法律原則，特別是律政司司長曾提供意見或可從司法覆核／法庭／上訴先例引申的法定條文及法律原則。
5. 個案的特殊情況，包括個案的歷史、發展商／認可人士的合理期望、個案或類似個案過往任何不獲批准或批准的事宜。
6. 影響擬議發展項目的規劃、建築、工程或建造方面的用地特殊情況。
7. 其他政府部門的意見。
8. 發展項目對毗鄰用地及地區的影響。
9. 公平性。

檔號 : BD GP/OA/28
此版本 : 2000 年 9 月
編入索引 : 酌情批准
 批准 - 酌情

酌情批准 - 考慮因素

建築事務監督在批准或拒絕有關人士所呈交的圖則時，不時有需要行使酌情權。概括來說，法定權力必須在合理及真誠的情況下行使。在行使其酌情權時，建築事務監督應將所有與該宗申請個案相關的因素一併考慮在內。雖然大家公認相關因素須視乎每宗申請及其個別情況而定，如合適的話，制訂建議時可考慮以下的因素：

1. 政府政策、公眾利益及政策目的。
2. 城市規劃限制，香港規劃標準及準則或發展計劃中所建議的標準或指引。
3. 租契條件（註：雖然《建築物條例》下的發展管制應獨立於租契條件內所列的規定，但租契條件可提供一些實際情況，以協助我們行使酌情權。）
4. 法定條文及法律原則，特別是律政司司長曾提供意見或可從司法覆核／法庭／上訴先例引申的法定條文及法律原則。
5. 個案的特殊情況，包括個案的歷史、發展商／認可人士的合理期望、個案或類似個案過往任何不獲批准或批准的事宜。
6. 影響擬議發展項目的規劃、建築、工程或建造方面的用地特殊情況。
7. 其他政府部門的意見。
8. 發展項目對毗鄰用地及地區的影響。
9. 公平性。

檔號 : BD GP/OA/28
初版 : 2000 年 9 月
本修訂版 : 2002 年 9 月
編入索引 : 酌情批准
 批准 - 酌情

傳真(2525 4960)及專遞急件

香港北角
渣華道 333 號
北角政府合署 20 樓
地政總署署長
經辦人：布培先生

敬啓者：

關於：政府招標事宜
內地段第 8955 號西灣河渡輪碼頭廣場

關於當局就內地段第 8955 號發出的招標公告，我們注意到有關的批地條件並無明確說明政府房舍(即公共交通交匯處、過境巴士總站及水警基地附屬地方)可獲豁免計入樓面總面積內。

在若干的其他個案中，公共交通交匯處及巴士總站多獲豁免計入樓面總面積內，因此請署長批准確認根據內地段第 8955 號的賣地條件，這些設施可獲豁免計入樓面總面積內。謝謝。

二〇〇〇年十一月二十八日



地政總署
LANDS DEPARTMENT

電 話 Tel: 2231 3003
圖文傳真 Fax: 2868 4707
本署檔號 Our Ref: (53) in LD 2/HKE/LS/98
來函檔號 Your Ref: GW-569/00-L

(發展商身分已被省略)

敬啓者：

政府招標
內地段第 8955 號
西灣河渡輪碼頭廣場

二〇〇〇年十一月二十八日的來信收悉。

賣地章程並無規定樓面總面積的上限。不過，根據特別條件第 9(a)條，已豎設或將豎設於該地段上的任何建築物（包括政府房舍），須在各方面均符合《建築物條例》，以及根據該條例制訂的任何規例及任何修訂條例的規定。屋宇署署長告知我，根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條，政府房舍應計入樓面總面積之內。

相信以上答覆可解答你的疑問。

地政總署署長
(鍾永佳代行)

特別副本送（正本並無註錄）：港島東區地政專員

二〇〇〇年十一月三十日

附錄22



審計署
香港灣仔
告士打道七號
入境事務大樓
二十六樓

Audit Commission
26th Floor
Immigration Tower
7 Gloucester Road
Wanchai, Hong Kong

圖文傳真 Facsimile : 2583 9063
電 話 Telephone : 2829 4219

本署檔號 Our Ref. : UB/PAC/ENG/45-2

來函檔號 Your Ref. : CB(3)/PAC/R45

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
(經辦人:韓律科女士)

韓女士 :

審計署署長報告書 衡工量值式審計結果(第四十五號報告書)

第 3 章：西灣河土地發展項目

二零零五年十二月九日的來信收悉。貴委員會要求本署回應梁展文先生的發言文稿（檔號：PAC/R45/CH3/GEN13），包括他對建築事務監督的決定是否造成地價損失的看法（見發言文稿第 B 項）。現把本署的意見列述如下：

對發言文稿第 B(6)段的意見(見第 3 頁)

梁展文先生在其發言文稿第 3 頁第 B(6)段指，審計報告書第 6.25 段的說法，“只是假設性的說法”。審計署須指出，審計報告書第 6.25 段所提及的，是“財政影響可達 1.25 億元”。這個數字是根據地政總署在投標前評估的底價（見審計報告書第 35 頁註 28），引申出所涉及的建築樓面面積的估算金額。

對發言文稿第 D(3)段的意見(見第 7 頁)

另外，梁展文先生在其發言文稿第 7 頁第 D(3)段提及“‘透過《建築物條例》實施發展管制一事，與契約條例無關’（見 Audit 6.18(d) Report ）”。審計署必須澄清，審計署在第 6.18(d) 段只是載述在建築事務監督會議上其他與會者引述律政司的意見（見審計報告書第 33 及 34 頁建築事務監督會議其他與會者的意見）。由於梁展文先生的發言文稿沒有提及這點，乍看起來，會令人以為他所引述的是審計署本身的意見，因此，審計署必須澄清。

審計署署長

(王球安)



代行)

副本送：房屋及規劃地政局局長 (傳真:2899 2916)
屋宇署署長 (傳真:2868 0793)
地政總署署長 (傳真:2525 4960)
規劃署署長 (傳真:2877 0389)
建築署署長 (傳真:2810 7341)
財經事務及庫務局局長 (傳真:2523 5722)
梁展文先生 (傳真:2870 1737)

二零零五年十二月十二日

地政總署總部
LANDS DEPARTMENT
HEADQUARTERS



電話 Tel: 2231 3000
圖文傳真 Fax: 2868 4707
電郵地址 Email: dofl@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref: (18) in LD 1/2/HKE/LS/98 IV (TC)
來函檔號 Your Ref: CB (3)/PAC/R45

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署二十樓
20/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址 Web Site: www.info.gov.hk/landsd

香港
中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
韓律科女士
[傳真號碼：2537 1204]

傳真急件

韓女士：

審計署署長衡工量值式審計結果報告書
(第四十五號報告書)

第 3 章：西灣河土地發展項目

謝謝你二〇〇五年十二月二十一日的來信。現將你要求提供的資料列述如下：

(a) 要是公共交通總站獲豁免計入樓面總面積，有關的樓宇體積及／或高度無可避免會較大／較高於公共交通總站不獲豁免者，但前提是發展商須如有關個案的情況般，可享用該項豁免。以下個案的發展商／承批人在公共交通總站獲得豁免計入樓面總面積內均無須向政府繳付補地價，原因如下：

項目編號 公共交通總站的位置 不徵收額外地價的原因

- | | | |
|-----|-------------------------|---|
| (1) | 金鐘統一中心
(以拍賣方式出售有關地段) | 契約容許公共交通總站有可
能獲豁免計入樓面總面積
內，因其訂明「就建於或將建
於有關地段上的任何建築物
而言，其地積比率(《建築物(規
劃)規例第 21(3)條所界定者》) |
|-----|-------------------------|---|

不得超逾 18」。

(2) 尖沙咀中港城
(以招標方式出售有關地段) 契約並無載列樓面總面積上限條款，因此公共交通總站可獲豁免計入樓面總面積的做法，根據契約規定是可以接受的。

(3) 尖沙咀柯士甸道童軍總會
(以私人協約批地方式批出有關地段) 契約並無載列樓面總面積上限條款，因此公共交通總站可獲豁免計入樓面總面積的做法，根據契約規定是可以接受的。

無論如何，承批人屬非牟利機構，而有關地段亦是按象徵式地價以私人協約批地方式批予承批人。

(b) 有關以上第(1)及第(2)項目，當年並無準投標者查詢公共交通總站會否計入樓面總面積內。

至於以上第(3)項目，有關的問題並不適用於此個案，因為有關地段是以私人協約方式批出。

(c) 請參閱夾附的土地估值綱要。本人指其為「綱要」而非公式，是因為公式包含精確的數學計算，而估值則包括基於若干變數而作出的評估。

(d) 在評估該地段在「修訂後」的價值以計算出 597 萬元的補地價款額時，該地段在二〇〇一年售出以後的土地價值是增加抑或減少並非相關的考慮因素。唯一的考慮事項是基於同意修訂對比圖則而導至當年(即二〇〇三年)的土地價值有所增加。由於當局在二〇〇三年明確訂定豁免計算公共交通總站的面積及可獲額外樓面總面積，該幅土地的價值才有所增加。事實上，從二〇〇一年一月售出該地段至二〇〇三年一月同意修訂對比圖則而評估補地價期間，土地的價值普遍下降。但該地段價值由 243,000 萬元增加至 270,840 萬元，按百分比計算，增幅為 11%。

重要的是，我們必須了解到，倘若契約條件規定樓面總面積限於根據《建築物(規劃)規例》附表 1 可取得的樓面總面積，而公共交通總站面積不獲豁免及不獲額外樓面總面積的話，該地段可得的售價會受到折減及比實際所得的 243,000 萬元為少。在該等情況下，要能取得更多收入，只能視乎可曾發生下列情況而定：

- (i) 業主申請豁免公共交通總站及要求額外樓面總面積。倘若建築事務監督同意批出有關申請，業主也須完成契約修訂，方可享有任何豁免或額外的樓面總面積(請參閱下文第(ii)段)，但進行契約修訂所需的時間和須應付補價的要求會對業主造成頗大的障礙，導致他有可能決定不提出有關申請；
- (ii) 設若他決定進行此事，向建築事務監督申請豁免及要求額外樓面總面積，由於契約在樓面面積方面的假設條件與實際契約條件有所不同，所以有關申請並非一定會獲建築事務監督批准。建築事務監督可能會拒絕有關申請；
- (iii) 假若發展商提出了申請並獲得建築事務監督批准，亦不能肯定他其後提出的契約修訂申請會順利完成。發展商或會認為地政總署釐定的補價不能接受。

倘若賣地條件載列對樓面總面積的限制，則只有在上述三關全部順利通過的情況下，方能取得高於經折減售價的額外收入。倘若未能通過任何一關，均會使所得收入比實際上已收取到的售價為少。

地政總署過去和現在都認為，如規劃意向是發展項目不應低於《建築物條例》所容許的規模，則最好在原本的賣地中盡量取得其最高的價值，即是說在賣地條款中不提及有關的樓面總面積，而並非限定有關的樓面總面積，接受當時的一個較低價格，及希望該發展項目若有任何潛質加大發展以達至較高的樓面總面積和因此有較大的價值時，發展商日後會提出申請，及於契約修訂成功完成時支付補價。然而，正如房屋及規劃地政局局長在政府帳目委員會聆訊中指出，房屋及規劃地政局目前正檢討有關事宜。

事實上，審計報告就本事件在報告中貫徹始終地使用「視乎情況」這個詞句，就清楚表明在某些情況下不適宜訂定最高樓面總面積，這些情況正如標題西灣河土地發展項目一樣，有關規劃意向是應讓該地段按《建築物條例》所准許達到的發展密度進行發展。

地政總署署長劉勵超

副本分送：

房屋及規劃地政局局長

屋宇署署長

規劃署署長

建築署署長

財經事務及庫務局局長(經辦人：郭立誠先生)

審計署署長

梁展文太平坤士

二〇〇五年十二月三十一日

土地估值綱要

(a) 已完成之發展項目價值

樓面總面積×實用率⁽¹⁾×\$／平方米⁽²⁾

以 $i\%$ ⁽⁴⁾ 延期 χ ⁽³⁾ 年

(b) 成本

樓面總面積×\$／平方米⁽⁵⁾×1.06⁽⁶⁾×1. n ⁽⁷⁾

以 $i\%$ ⁽⁴⁾ 延期 $\chi/2$ ⁽⁸⁾ 年

(c) 地價 = (a) — (b)

1. n ⁽⁷⁾

註釋

1. 實用率或實用面積比率，即實用面積以樓面總面積的百分率顯示。實用面積不包括公用地方。
2. 以實用面積為基礎的已完成發展項目單位價格，是以相類成交的分析結果計算出來。
3. 由估值日期起計至收妥售樓收益期間，即發展期。
4. 反映借貸成本的利率。
5. 以建築合約的分析結果計算出來的單位建築成本價格。
6. 連同建築師費用計算在內。
7. 連同發展商利潤計算在內，發展商利潤是以土地成交的分析結果計算出來的。
8. 由估值日期起計至發展期中段期間。

地政總署

二〇〇五年十二月

(譯文)

屋宇署署長

我們曾就西灣河個案邀請獨立專業人士出席建築事務監督會議一事談及有關建議。

除劉秀成先生外，我建議邀請中文大學的雷震寰教授加入建築事務監督會議。

雷震寰教授目前是認可人士註冊事務委員會的其中一名成員。從夾附記錄可見，雷教授亦似對從事認可人士的工作具備實際經驗。我亦注意到，雷教授最近亦曾參與“山脊線爭議”的研討會。

如你希望將李頌熹先生加入邀請名單內，我全無異議。

由於有關會議訂於二零零一年八月一日舉行，我們需趕快行動。如你同意，我會盡快聯絡雷教授。

助理署長/拓展(1)毛劍明
2001.7.30

電話 : 2830 5731
圖文傳真 : 2907 4668

本函檔號 : AL/L/004-05
來函檔號 : CB(3)/PAC/R45

政府帳目委員會
立法會秘書處
香港中環昃臣道 8 號立法會大樓

韓律科女士，

**審計署長報告第四十五號報告書
西灣河土地發展項目（第三章）**

謝謝你二零零五年十二月二十一日〔來函檔號：CB(3)/PAC/R45〕來信。有關信中所提問題，請看以下答覆：

「我曾經於一九八八年至一九九八年在關善明建築師事務所有限公司工作，在此期間內恆基兆業地產有限公司曾聘用該公司為三項工程提供專業服務，但我本人則沒有在這三項工程參與工作。」

關善明建築師事務所的關善明先生已獲取你以上函件的一份副本，他明白所要求資料的用途亦同意發放此等資料給予政府帳目委員會。特此函覆，祝

安好！

雷震寰上
二零零五年十二月二十八日

抄送： 關善明建築師事務所有限公司
— 關善明先生



YOUR REF 來函檔號： CB(3)/PAC/R45
 OUR REF 本署檔號： LM9 to BD(CR) FIN/12
 FAX 圖文傳真： 2868 3248
 TEL 電話： 2626 1133
www.info.gov.hk/bd

香港中區
 晏臣道8號
 立法會大樓
 立法會
 政府帳目委員會秘書
 韓律科女士

(傳真：2537 1204)

韓女士：

**審計署署長報告書有關
 衡工量值審計結果（第45號報告書）**

第3章：西灣河土地發展項目

二零零五年十二月十三日的來信收悉。信中要求我們提供在本個案之前情況可與西灣河個案互相比較的過往個案詳情。

我們現將情況可與西灣河個案互相比較的過往個案載列如下：

- (i) 契約條件規定須在發展項目建造一個公共交通總站；
- (ii) 契約並無指明根據契約條件有關公共交通總站是否應計入建築樓面面積內；及
- (iii) 有關的分區計劃大綱圖並無指明公共交通總站是否應計入建築樓面面積內。

現根據上文所述基礎，將有關過往個案的詳情載列於附件。

屋宇署署長
 (毛劍明 代行)

副本送：	房屋及規劃地政局局長	(經辦人：聶世蘭女士)	[2899 2916]
	地政總署署長	(經辦人：劉勵超先生)	[2525 4960]
	規劃署署長	(經辦人：馮志強先生)	[2877 0389]
	建築署署長	(經辦人：余熾鏗先生)	[2810 7341]
	審計署署長	(經辦人：鄧國斌先生)	[2583 9063]
	財經事務及庫務局局長	(經辦人：郭立誠先生)	[2523 5722]
	律政司	(經辦人：陳錦賢先生)	[2136 8277]
	梁展文先生		[2870 1737]

二零零五年十二月十六日

情況與西灣河個案相近的公共交通總站個案

(A) 建築事務監督批准公共交通總站不計入建築樓面面積內的個案

	公共交通總站地點	佔用許可證的簽發年份	不計入建築樓面面積的理由
1.	金鐘統一中心	1981	於一九七八年召開的工務局會議認為該公共交通總站與地鐵站出入口等相似，通常可獲給予額外地積比率。工務局會議同意給予額外地積比率，以令賣地更為吸引，從而增加取得公共交通總站的機會。
2.	尖沙咀中港城	1988	根據當時《建築物（規劃）規例》第 23(3)條（即現行《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條）的規定，有關公共交通總站獲接納不計入建築樓面面積內。
3.	尖沙咀柯士甸道香港童軍總會	1993	由於政府規定須提供公共交通總站，因此公共交通總站獲接納不計入建築樓面面積內。

(B) 建築事務監督不批准公共交通總站不計入建築樓面面積內的個案

	公共交通總站地點	佔用許可證的簽發年份	計入建築樓面面積的理由
1.	長沙灣廣場	1989	由於該公共交通總站的用途並非附屬於該發展項目的主要辦公室／店舖用途，因此該公共交通總站不獲接納不計入建築樓面面積內。



YOUR REF 來函檔號：

OUR REF 本署檔號：

FAX 圖文傳真：

TEL 電話：

L/M(9) to BD(CR)FIN/12 Pt 4

2868 4174

2626 1390

香港中區
昃臣道8號
立法會大樓
立法會
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

**審計署署長報告書有關
衡工量值審計結果（第45號報告書）**

第3章：西灣河土地發展項目

二零零五年十二月二十一日的來信收悉。

本人現按要求提供以下資料。

- (a) 在房屋及規劃地政局局長於二零零五年十二月七日發給政府帳目委員會的信件第2(b)段中解釋，約1 000個住宅單位的數字是規劃署在一九九八年擬訂的假定計劃中估計的單位數目。假定計劃根據一套規劃假設擬備，僅屬粗略估計。由於在西灣河個案中從未有提交建議興建1 000個住宅單位的建築圖則，因此並無根據該數目的住宅單位而提出的停車位建議。

西灣河個案中的發展商於二零零一年及二零零五年提交予當局審批的首份及最新建築圖則所建議的住宅單位數目，分別為1 912及2 020個。上述兩份建築圖則所建議的汽車停車位數目分別為478及505個，即增加了27個停車位。這些停車位位於有關發展項目的1樓、2樓及3樓，即地下的公共交通交匯處之上。由於運輸署接納各份提交的建築圖則所提供的停車位，因此當局根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條不把該等停車位計入建築樓面面積內。增加的停車位數目並沒有導致發展商獲批任何額外面積。

香港九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓至18樓 12/F-18/F Pioneer Centre, 750 Nathan Road, Mongkok, Kowloon, Hong Kong.

- (b) 本人二零零五年十二月十六日的信件附件中所述的四個個案的

詳細背景資料如下：

- (i) 關於有關土地批予業主的方式，地政總署提供了下列資料：

發展項目	批地方式
金鐘統一中心	拍賣
尖沙咀中港城	投標
尖沙咀柯士甸道童軍總會	私人協約方式 批地
長沙灣廣場	投標

- (ii) 就作出有關決定的整個過程；誰人作出有關決定；為作出有關決定而舉行的會議，以及作出有關決定所持的理據詳細資料等現載於附錄。
- (iii) 除了之前就上述四宗個案及西灣河個案所提供的資料外，統一中心個案的情況是有別於其他個案的情況。在這宗個案中，契約條件已經列明最高地積比率不得超過18，以及獲批的額外總建築樓面面積不得超過公共交通總站面積的五倍。

政府希望清楚指明，因應政府帳目委員會的要求而向該委員會提供的會議記錄，純粹只是為了協助該委員會就此事進行有關的聆訊。此舉並不表示政府在其他情況下亦會同意披露相同的資料。此外，有鑑於梁展文先生提出的司法覆核已經獲得許可，政府亦希望清楚指明，因應政府帳目委員會的要求而向該委員會披露的會議記錄，完全無損於審計署署長在上述法律程序中所處的法律地位，亦不表示對梁展文先生在上述法律程序中所作的任何陳述表示任何認可。

屋宇署署長

(許少偉



代行)

副本送

房屋及規劃地政局局長
地政總署署長
規劃署署長
建築署署長
財經事務及庫務局局長
(經辦人：郭立誠先生)
審計署署長
律政司
梁展文先生

二零零五年十二月卅一日

**四宗個案的決策過程 –
有關屋宇署於二零零五年十二月十六日的函件附件中
所述的建築事務監督批准/不批准不把公共交通總站
計入建築樓面面積內的理據**

引言

總屋宇測量師及首席政府屋宇測量師以及其他有關人員獲建築事務監督授權根據《建築物條例》的規定執行有關職務及行使該條例所賦予的權力，包括審批建築圖則以及根據《建築物（規劃）規例》第23(3)條的規定將公共交通總站計入/不計入建築樓面面積內。如有疑問或遇上性質複雜或上訴的個案，總屋宇測量師會將個案轉介屋宇小組委員會、建築事務監督會議或建築事務監督本人，以便他們作出決定。

1. 金鐘統一中心

- 不把公共交通總站計入建築樓面面積內的決定是由當時身兼建築事務監督的工務局局長所作出。有關細節載於在一九七八年四月二十日召開的工務局會議的文件和會議記錄內。有關該工務局會議的文件及會議記錄副本夾付於附件1。
- 工務局會議同意應給予額外的地積比率，作為發展商交回其後在該地段建成的巴士總站，以令賣地更為吸引，從而增加取得公共交通總站的機會。

2. 尖沙咀中港城

- 不把公共交通總站計入建築樓面面積內的決定是由日期為一九八六年三月十八日的錄事記錄中作為九龍組主管的總屋宇測量師所作出。該錄事的副本夾付於附件2。
- 不把公共交通總站計入建築樓面面積內的理由是總屋宇測量師認為根據當時的《建築物（規劃）規例》第23(3)條規例（即現行規例第23(3)(b)條）的規定，公共交通總站可以不計入建築樓面面積

的計算內。因該條例訂明，為停泊汽車或汽車上落客貨的用途而建造或擬純粹用於這些用途的樓面空間可獲不計入建築樓面面積內。

3. 尖沙咀柯士甸道香港童軍總會

- 不把公共交通總站計入建築樓面面積的決定是由日期為一九八八年四月十九日的會議記錄中當時作為首席政府屋宇測量師的屋宇小組委員會主席所作出。屋宇小組委員會的會議記錄副本夾付於附件3。
- 不把公共交通總站計入建築樓面面積內的理由是因為該公共交通總站是被認為屬政府規定提供的設施。

4. 長沙灣廣場

- 不把公共交通總站計入建築樓面面積的決定是由日期為一九八七年三月十七日及一九八七年五月五日的會議記錄中當時作為首席政府屋宇測量師的屋宇小組委員會主席所作出。有關的屋宇小組委員會會議記錄副本夾付於附件4。
- 把公共交通總站計入建築樓面面積內的理由是因為屋宇小組委員會認為該巴士總站的用途並非附屬於該發展項目的主要辦公室／店舖用途。

*委員會秘書附註：附件1至4並無在此隨附。



電郵地址 Email: dofl@landsd.gov.hk

電話 Tel: 2231 3000

圖文傳真 Fax: 2868 4707

本署檔號 Our Ref: LD 1/2/HKE/LS/98 III (TC)

來函檔號 Your Ref: CB(3)/PAC/R45

香港
香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
韓律科女士
[傳真號碼：2537 1204]

圖文傳真急件

韓女士：

**審計署署長衡工量值式審計結果報告書
(第四十五號報告書)**

第 3 章：西灣河土地發展項目

二〇〇五年十二月十三日來信收悉，現謹按來信要求在下述各附件中提供所需的資料：

附件 A 住宅樓面總面積 107,950 平方米的計算方法

附件 B 有關對比圖則的新平面布置

地政總署與有關政府部門的信件往來

附件 C 計算 600 萬元補地價的方法和根據

地政總署署長劉勵超

連附件

副本分送： 房屋及規劃地政局局長
屋宇署署長
規劃署署長
建築署署長
財經事務及庫務局局長(經辦人：郭立誠先生, JP)
審計署署長
律政司(經辦人：陳錦賢先生)
梁展文先生, JP

二〇〇五年十二月十五日

*委員會秘書附註： 附件 B 並無在此隨附。

附件 A

地政總署計算出住宅樓面總面積為 107,950 平方米的方法

	<u>面積</u>	<u>備註</u>
地盤面積	12,200 平方米	[a]
審計結果報告書圖二(第 23 頁) 內的 III 區	194 平方米	[b]
地盤所屬類別	丙類	
用於計算地積比率的地盤面積	12,006 平方米	[c = a-b]
《建築物(規劃)規例》下的最高 住宅地積比率	10	[d]
《建築物(規劃)規例》下的最高 非住宅地積比率	15	[e]
建議的非住宅樓面總面積	18,166 平方米	[f]
建議的非住宅地積比率	1.5131	[g = f/c]
最高剩餘住宅地積比率	8.9913	[h = (e-g)/e x d]
最高住宅樓面總面積	107,950 平方米	[i = h x c]

資料來源：地政總署

計算 600 萬元補價的方法和根據

- (i) 600 萬元的補價，是按有關地段於具有同意修訂對比圖則以反映公共交通總站擴展至預留地區的利益(修訂後價值)和沒有該利益(修訂前價值)的情況下，評估該土地的現值而計算得出的。

「修訂後」價值

這是根據發展項目的住宅樓面總面積 123 036.16 平方米作出評估，價值為 270,840 萬元。

123 036.16 平方米的樓面總面積是根據下列數據計算而得的：

擬議非住宅用地的地積比率為 0.2058(即 2 511 平方米)

剩餘住宅用地的地積比率上限為 $9.8628(15 - 0.2058 / 15 \times 10)$

須計算補價的額外樓面總面積 2 710 平方米(5×542 平方米)

[預留地區內公共交通總站佔地 1 419 平方米 - 水警基地附屬地方擴展面積($2 127 - 1 250 = 542$)]

住宅樓面總面積上限 $120 326.16 (12 200 \times 9.8628)$

住宅樓面總面積總計 $123 036.16 (120 326.16 + 2 710)$

「修訂前」價值

這是根據發展項目的住宅樓面總面積 119 657.6 平方米及非住宅(商鋪)樓面總面積 1 387 平方米作出評估，價值為 270,243 萬元。

住宅樓面總面積是根據下列數據計算而得的：

擬議非住宅用地的地積比率為 0.288

剩餘住宅用地的地積比率上限為 $9.808(15 - 0.288 / 15 \times 10)$

住宅樓面總面積 $119\,657.6 (12\,200 \text{ 平方米} \times 9.808)$

因此，須繳補價 「修訂後」價值 270,840 萬元

「修訂前」價值 270,243 萬元

補價 597 萬元

發展商提出 600 萬元的補價故而被接納。

審計署署長報告第 4.24 段及第 7.24(c)段首兩句已載述徵收補地價的根據。

- (ii) 本署並不知悉有任何涉及同意修訂夾附於賣地條件的對比圖則而徵收費用的先例。評估的準則(即有關地段具有與沒有因同意修訂帶來的利益而在土地現值方面出現的差額)與計算契約修訂的補地價的準則一致。
- (iii) 補價並非根據賣地時的地價所包含的樓面面積的價值計算，因為計算契約修訂的補地價的既定原則是須評估現有價值的增值情況。

建築事務監督會議
第6/02號會議記錄

日期 : 二零零二年四月二十三日星期三
時間 : 下午三時十五分
地點 : 屋宇署署長辦公室
出席者 : 主席

梁展文先生 建築事務監督

委員

張孝威先生 屋宇署副署長
毛劍明先生 助理署長/拓展(1)
區載佳先生 助理署長/支援
曾祥全先生 助理署長/樓宇(2)

秘書

彭美端女士 屋宇測量師/技術事務3

列席者 : 凌嘉勤先生 規劃署港島規劃專員
麥明倫先生 地政總署高級產業測量師/2
黃德華先生 地政總署產業測量師/筲箕灣
吳比輝先生 運輸署工程師/東區3及一般事務
歐陽偉強先生 路政署工程師(北角區)
周劍平先生 總屋宇測量師/港島東

內容

<u>個案編號</u>	<u>地盤</u>	<u>頁數</u>
BAC 6/02	香港西灣河西灣河渡輪碼頭廣場 內地段第8955號	1 - 6

會議編號 : 06/02 (23.4.2002)
個案編號 : BAC 6/02
地址 : 香港西灣河西灣河渡輪碼頭廣場
內地段第8955號
檔號 : BD 2/3002/01
議題 : 根據《建築物（規劃）規例》第22(1)條撥出地下面積作
公共交通總站

1. 總屋宇測量師／香港東在會上提交發展項目的地下圖則及對比圖
則，並向委員簡述以下背景資料：

- (a) 建議中的發展項目包括位於6層平台上的5幢高層住宅樓座以
及地面層一個水警基地附屬地方和一個公共交通總站(包括一
個公共交通交匯處及一個過境巴士站)。水警基地附屬地方及
公共交通總站的平面布置和設計受契約條件下的工程規格附表
和對比圖則限制。根據對比圖則的規定，地下若干面積將預留
作入口大堂和為上層而設的其他設施（“預留地區”）。
- (b) 有關水警基地附屬地方及公共交通總站的修訂平面布置，在二
零零一年八月一日舉行的建築事務監督會議（BAC 5/01）上
委員表示，如所有有關政府部門接納該公共交通總站的修訂平
面布置以及業主不再向政府索償，各委員會接納建議撥出的
“預留地區”作為公共交通總站的部分地方，以換取額外的地
積比率。建築圖則其後於二零零一年九月一日獲批，並按照
《建築物（規劃）規例》第22(1)條批出額外地積比率。

- (c) 港島東區地政處在二零零二年二月七日的信件中表示，從該處的觀點，他們認為該建議撥出的“預留地區”並無需要，因為有關部門，包括運輸署、路政署及建築署均已確認有關的對比圖則能夠符合工程規格附表內有關政府房舍的規定。此外，根據他們的法律意見，政府可修訂工程規格附表及對比圖則，而無須給予任何補償。因此，他要求屋宇署考慮撤消此項額外批出的地積比率。
- (d) 地盤的基礎工程已於二零零二年二月完工，而樁帽工程正在進行中。
2. 地政總署高級產業測量師/2向委員簡略講解他們對屋宇署批出額外地積比率的關注。他表示發展商以對比圖則未能符合工程規格附表訂明的規定為理由，向地政總署申請修改工程規格附表。
3. 地政總署高級產業測量師/2亦對他們遲遲未能給予第1(c)段所述的意見表示歉意，他解釋這是由於有關技術部門延遲覆核有關的擬議修訂公共交通總站的平面布置所致。建築署表示水警基地附屬地方可按照工程規格附表的規定建造，而地段業主建議偏離對比圖則的設計是為配合建造發展項目的其餘部分而不容納政府房舍所致。建築署認為發展商無權就引致或將引致偏離原來的工程規格附表及對比圖則而提出索償。

4. 地政總署高級產業測量師/2指出，對比圖則上標明了“只供參考”和“不按比例”。對比圖則並不是用以規範該未來發展項目的平面布置和界定承批人有權使用的指定地方。由於對比圖則並不按照比例，地政總署高級產業測量師/2未能確定如何釐定作為額外地積比率的面積。
5. 運輸署工程師/東區3及一般事務認為公共交通交匯處和過境巴士站可按照工程規格附表建造。他在會上提交了一份由認可人士建議的顯示公共交通總站內用作種植和通道的盈餘空間的草圖。他補充，只要減少上述的盈餘空間，建議的公共交通總站的剩餘空間將與工程規格附表所訂明的相若。
6. 路政署工程師(北角區)認同運輸署工程師/東區3及一般事務的觀點。認為公共交通交匯處和過境巴士站可按照工程規格附表和對比圖則建造。從保養角度看，只要清楚劃分公共交通交匯處／過境巴士站和發展商項目的具體界限，以達致路政署滿意的程度，他不反對上述項目擬偏離於對比圖則。
7. 規劃署港島規劃專員確認之前在建築事務監督會議(BAC 5/01)所給予的建議，表示從規劃的角度而言，擬議的公共交通總站從運作到環保設計方面都較對比圖則所顯示的有所改良。他對撥出“預留地區”以換取額外地積比率表示支持。

8. 委員就此事交換意見，並得出以下見解：

- (a) 對比圖則只屬初步草圖，顯示地面層不同設施的編配。連同工程規格附表，二者訂明了政府房舍的最低要求。
- (b) 對比圖則和工程規格附表二者均構成契約的一部分，是業主和政府間具備法律約束力的合約協議。地政總署高級產業測量師/2同意雖然發展商是否有權根據契約獲得任何補償乃由地政總署決定，但是建築事務監督決定是否根據《建築物條例》的規定批授任何額外地積比率的措施則是另一回事。
- (c) 運輸署工程師/東區3及一般事務在第5段所指的擬議公共交通總站的盈餘面積事實上是指作為園景區或通道的面積，分別用作改善環境以及車輛和行人的流通。
- (d) 規劃署港島規劃專員確認，從規劃的角度而言，第7段所述的擬議平面布置實較對比圖則所示的更為完善。
- (e) 就技術上而言，擬議公共交通總站的平面布置均為所有有關部門所接納。
- (f) 委員同意公眾將受惠於平面布置上所建議的園林區和一個較大面積的公共交通總站，並接納由認可人士建議撥出地面層的“預留地區”將符合公眾利益。此外，根據《建築物（規劃）

規例》第22(1)條的規定，發展商應有權獲得額外的地積比率以換取該等(在其他情況下可用作其他用途)撥出的地方。

9. 在委員考慮過所有有關事項後，建築事務監督會議建議以及主席同意維持先前建築事務監督會議（BAC 5/01）的決定，即業主如承諾不再向政府索償，則委員接納建議撥出的“預留地區”作為公共交通總站以及批出額外的地積比率。

民眾安全服務處
香港加路連山道一百號



CIVIL AID SERVICE
100 CAROLINE HILL ROAD,
HONG KONG.

本處檔號 Our Ref.: (30)in CAS1/25/05
來函檔號 Your Ref.: CB(3)/PAC/R45
圖文傳真 Fax No.: 2895 3284
電話 Tel.: 2805 6056

傳真及電郵函件

香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長衡工量值式審計報告
(第四十五號報告書)
第 5 章 民眾安全服務隊的運作和訓練

多謝你於二零零五年十二月三日來信，傳達政府帳目委員會就上述報告查詢資料的事宜。

隨信付上民眾安全服務處的回應，中英文本各一，以供政府帳目委員會考慮。上述回應已獲保安局局長認可。

民眾安全服務處總參事

陳明鉅

副本送：保安局局長(經辦人：黃思平先生)

民眾安全服務隊處長

二零零五年十二月十二日

**審計署署長衡工量值式審計的結果
(第四十五號報告書)**
第 5 章：民眾安全服務隊的運作和訓練
政府帳目委員會(委員會)查詢的資料

1. 四個訓練中心的使用率

委員會的關注所在

- 根據報告的第 5.5 段，民安處四個訓練中心的平均使用率為 23%，這些訓練中心為：
 - 位於銅鑼灣的民安處總部；
 - 位於銅鑼灣的民安處港島訓練中心；
 - 位於九龍城的民安處九龍訓練中心；
 - 位於紅磡的民安處少年團訓練中心。
- 委員會關注到這些中心的低使用率問題。

民安處的回應

- 正如委員會已留意到的報告第 5.7(a)段，當民安處總部於二零零六年年中遷往西九龍填海區後，民安處便會將民安處九龍訓練中心和民安處少年團訓練中心交還政府產業署(產業署)。
- 民安隊並非全職的隊伍。大部分隊員都有全職工作，他們主要在一般辦公時間以外為部隊服務。計算部隊訓練場地的成本效益時，如僅套用一般的衡工量值方程式，很容易會得出“使用率偏低”的結果。
- 民安處向來都有借出訓練場地與其他政府部門，教育團體及青少年制服團體共用，以後亦會繼續，以致能地盡其用。

2. 使用民安隊港島訓練中心

委員會的疑問

- 鑑於銅鑼灣的民安處港島訓練中心在上午時段的使用率只有 4%，委員會希望得知
 - 民安處就增加該訓練中心的使用率而將會採取的措施；
 - 民安處會否因該訓練中心的使用率偏低而考慮把該中心交還產業署；如不考慮交還，保留該中心的理由何在。

民安處的回應

- 正如上面已有解釋，民安隊的隊員主要在一般辦公時間以外為部隊服務，所以民安處港島訓練中心在上午時段的使用率偏低。
- 民安處已採取下列措施以增加港島訓練中心的使用率及減少訓練場地的數目。
 - 自二零零五年十二月一日開始，港島訓練中心已成為港島區域全部四個中隊的訓練場地。其中兩個中隊騰空的柴灣和香港仔訓練場地，民安處正安排交還產業署。
 - 港島訓練中心設有特建設施，可進行山嶺救援、垂直救援和高空工作安全訓練。民安處會邀請其他政府部門，例如消防處、香港警務處及香港海關在上午時段到港島訓練中心進行訓練。
 - 民安處為應付行動所需，須保留港島訓練中心，因為該中心是民安隊在港島區域所有行動的行動基地。那些行動包括應付天災和其他緊急行動。



法律援助署
Legal Aid Department

本署檔號 Our ref: LA/ADM/55/29(C)IV

來函檔號 Your ref: CB(3)/PAC/R45

電話 Tel: 2867 3010

圖文傳真 Fax: 2877 5122

香港昃臣道8號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
(經辦人：衛碧瑤女士)

衛女士：

**《審計署署長第四十五號報告書－衡工量值式審計結果》
第7章：法律援助署收回法律費用的事宜**

本年十一月二十四日的來信已經收悉。

----- 隨函付上本人對政府帳目委員會提問的答覆。

法律援助署署長張景文

副本送：行政署長(經辦人：張趙凱渝女士)
庫務署署長
財經事務及庫務局局長(經辦人：竺志強先生)
審計署署長

連附件

二〇〇五年十二月一日

法律援助署署長對政府帳目委員會提問的答覆

收回法律援助計劃訟費的情況

(a) 有關法援署應以類似法援輔助計劃的收支表的形式，編製與普通法援計劃案件相關的收支表的建議，與(f)項下有關應計制會計的建議有密切關連，本署在(f)項一併回覆。

(b) 停止提供收回訟費百分比的資料的原因

- 正如審計署報告書中指出，法援署自一九九五至九六年度開始停止製備有關“收回的損害賠償、贍養費及訟費金額佔署方及受助人應收總金額的百分比”的統計數字。我們認為收回損害賠償／訟費的比率與本署的服務表現並無直接關係。這個比率在某一年度的高低，並不能作為法援署該年表現的適當和可靠指標。事實上，收回訟費的比率受多項非法援署所能控制的外在因素影響，而其中最重要的因素包括有關個案的性質、對訟人的財政狀況及香港的整體經濟狀況，有關詳情如下：
 - (i) 個案性質：根據經驗，能全數追討損害賠償和訟費的案件，大部分都是人身傷害賠償，原因是大多數(即使不是全部)對訟人已購買保險。此外，在若干個案中，有關款項是由僱員補償援助基金管理局或汽車保險局支付。
 - (ii) 對訟人的財政狀況：就以二〇〇四至〇五年度撇帳的訟費來說，92% 訟費的撇帳額屬於兩類個案的欠款，即向破產僱主追討欠薪的個案(金額為 3,800 萬元或佔個案總數的 61%)和婚姻訴訟個案(金額為 1,940 萬元或佔個案總數的 31%)。就破產訴訟個案而言，由於法庭對破產的僱主(判定債務人)已頒下破產令或清盤令，因此能夠成功討回訟費的機會十分渺茫。至於婚姻訴訟個案，由於很多判定債務人與受助人一樣同樣面對經濟困難，都是失業或入息不多，經濟狀況特別容易因香港

經濟情況轉變而受影響。

- (iii) 二〇〇五至〇六年度首 6 個月撇帳額大幅減少，金額為 1,830 萬元，比二〇〇四至〇五年度同期的金額減少 45%，正好顯示香港經濟情況對收回訟費率所產生的影響。由此可見，法援個案中的判定債務人特別容易受過去數年經濟下滑影響，也解釋他們未能向受助人支付訟費的原因。

日後向公眾披露有關統計資料

- 在審計署進行審查工作期間，我們已向其作出上述解釋，並認為審計署已經接納我們的解釋，因為我們注意到，審計署在報告書第 2.21 段的建議中，已經剔除原先要求法援署重新編製收回訟費比率的統計數字的建議，改為提出現時載列於第 2.21(a)段的建議，即法援署應探討新的指標，以評估法援服務的效率及效益，法援署已同意有關建議。
- 儘管如此，由於政府帳目委員會對此事的關注，法援署會向公眾提供有關資料。

(c) 有關向對訟人支付訟費的統計資料

- 一如上文第(b)項有關向對訟人收回訟費的問題，向對訟人支付訟費的多寡與法援署的表現並無直接關係，該等資料亦不足以反映法援署的表現。根據法例，只要案件有合理理由進行訴訟，法援署便應給予法律援助。我們的政策目標並非要有絕對把握勝訴的案件，才給予法律援助。如以案件的結果或向對訟人支付訟費的數額作為衡量法援署表現的指標，實屬不當。
- 我們認為，審計署在現時載於第 2.21 段的建議中，刪除原先要求法援署編製有關支付訟費予對訟人的統計數字的建議，顯示審計署已經接納我們的解釋。另一方面，第 2.21(a)段只包括一項新建議，即法援署應探討新的指標，以評估法援服務的效率及效益。對於這項建議，本署已表示同意，詳見審計署長報告書第 2.22(a)段。

- 儘管如此，由於政府帳目委員會對此事的關注，法援署會向公眾提供有關資料。

(d) 採用新指標以評估法援服務的效率和效益

- 我們已同意審計署的建議，探討新指標，我們現正參考外地法援機構的經驗，積極探討其他可供使用的指標。我們會向政府帳目委員報告此事的進展。

(e) 電腦化工時收費系統

- 專業機構一般採用的電腦化工時收費系統，是用以記錄每宗個案職員所花的時間及成本，以作成本管理及發出帳單。
- 法援署已採用類似的電腦化系統，即工時成本計算系統，以計算署內律師處理的訴訟個案可以徵收費用的範疇。採用這個系統的目的，是支援評定訟費的工作及發出帳單，做法與私人專業機構相若。

(f) 以類似法援輔助計劃的報表形式，為普通法援計劃的個案編製財務報表

- 這問題關乎現金收付制會計及應計制會計兩者之間的分別，這不只涉及法援計劃，更與政府的整體會計安排相關。相信政府帳目委員會已知悉，政府一般收入帳目是採用現金收付制編製的。
- 本署現提供有關的背景資料，以解釋普通法援計劃及法援輔助計劃兩者的性質及運作模式基本上的分別。法援輔助計劃以按判決金額收費基金模式運作，是一項財政上自給自足的計劃。獲判勝訴的受助人會根據討回的賠償，支付一個百分比的款項予法援輔助計劃基金，作為有關的行政費用，以及為其他訟案提供經費，使這計劃在財政上可以自給自足。
- 另一方面，正如許多其他的政府服務，普通法援計劃

是一項以公帑資助的公共服務(儘管有收入)，但該計劃的目標並非為賺取收益或盈餘。該計劃根本不可能賺取收益。根據普通法援計劃，法援署最多只能收回為進行訴訟而支付的費用。處理法援申請及其後的監察工作涉及的一切費用由法援署承擔。基於這個原因，普通法援計劃下的開支原則上不應用作衡量計劃成效的基準，因為普通法援計劃的政策目標是為確保有合理理據提出訴訟／抗辯的人，不會因為欠缺經濟能力而無法採取法律行動。

- 在周年預算中，現時普通法援計劃採用現金收付制編製財務資料。這與其他部門就公眾服務製備預算時採用的方式一致。按照現金收付制的會計制度，普通法援計劃所引致的法援費用以滾存形式記帳，而其在某個時間／某段期間的情況則在周年預算中顯示，這主要是為了監察法援費用方面的開支，確保有關開支不會超出核准預算。同樣，每個財政年度從法援個案收回的訟費，亦按滾存形式記帳，而其在某個時間／某段期間的情況亦在周年收入預算中顯示。不過，由於普通法援計劃並非在財政上自給自足，不會賺取利潤，故此毋須對比實際收入與開支，以確定是否有盈餘或虧損。
- 由於法援輔助計劃是一項財政上自給自足的計劃，故此，確保有關經費時刻保持財政健全至為重要。為此，法援輔助計劃的財務報表是以應計制方式編製，有別於其他政府服務(包括普通法援計劃)所採用的一般報表形式。收支表會採用應計制詳列每個財政年度的收入與開支，以反映該年是否有盈餘或虧損。某些收入／開支項目與完結的案件有直接關係(例如受助人從討回的賠償中向法援署支付的款項、完結的案件引致的訟費和墊付費用)；但某些收入／開支項目則與完結的案件無關(例如處理申請及其後作出監察所支付的費用、銀行利息及收費)。結算表只會顯示財政年度完結時經費的累計損益。其他以財政自給自足方式運作的政府基金，例如以營運基金方式運作的部門，亦採用類似的會計安排。

- 基於上述原因，如普通法援計劃的案件仿照法援輔助計劃的會計安排，同樣採用應計制會計原則，製備財務報表，並不符合成本效益，也不適當，原因如下：
 - 一如上文指出，普通法援計劃在財政上不是自給自足。鑑於普通法援計劃的性質，在這計劃下的案件所引致的開支定必超過收入。法援署為法援輔助計劃製備財務報表的主要目的，是顯示計劃的盈餘／虧損情況，從而讓法援署監察輔助計劃基金能否持續運作，如法援署對普通法援計劃採用同一會計制度，對於法援署及計劃使用者來說，不會提供更多有意義或有用的資料。
 - 法援署按照政府部門的一般做法，為普通法援計劃採用現金收付制會計原則。法援署已徵詢庫務署署長的意見。該署署長亦表示普通法援計劃和法援輔助計劃現有不同的財務報表形式，是符合政府用以監察該兩個計劃的財政狀況的會計政策。
 - 如使用應計制會計制，便要全面改革法援署現行的制度。例如，要攤分負責處理及監察數以千宗個案的員工的開支(這方面的成本是不能收回的)，有關員工(律師級及文書人員)需要計算他們工作的時間，並把所需時間輸入系統中。現時採用的個案管理及個案會計系統便要全面更新。提升系統將涉及龐大的額外資源；若不提供額外人手，員工要花時間為每件工作計時及把時間輸入系統，這將無可避免地影響法援署為公眾提供服務的效率及效益。
 - 由於政府一般收入帳目仍按現金收付制會計制編製，這表示法援署將須同時採用兩種制度。目前的會計支援人手(一名庫務會計師及一名一級會計主任)須大幅增加以兼顧激增的工作量。
- 我們知悉，在法援署作出上述解釋後，審計署決定不在報告第 2.21 段的建議內加入原先就採用該等會計安排所作的建議。

對判定債務人採取強制執行程序

- 首先，我們要解釋一點：在採取強制執行程序時，法援署的角色，是在民事訴訟中擔任受助人的代表律師。因此，不論是對受助人或是法庭，法援署都有責任專業地行事。法援署如欲向對訟人討回在強制執行程序所引致的費用及代支費用，就必須向法庭顯示該等費用是適當和必須花費的，而所涉及的費用金額亦必須公平合理。因此，是否需要作出以下(g)及(h)項的查詢，以及作出查詢的次數，必須按有關案件的事實來決定。由於每宗案件的情況不同，我們必須按每宗案件的個別情況，視乎需要採取行動。還有一點值得注意的是，那些無法向對訟人討回的訟費，會從為受助人收回的財產中扣除，如無財產收回，則由公帑承擔。因此，法援署在採取強制執行程序時，必須審慎行事。

(g) 定期以電腦可讀的格式向可能有判定債務人地址資料的有關政府部門及醫院管理局發出查詢以搜尋有關資料

- 事實上，我們一直有向有關部門及醫院管理局發出查詢。如果根據有關個案的事實資料，我們有理由相信有關部門／機構可能有本署所需的資料，便會進行有關查詢。我們可向政府帳目委員會保證，我們會繼續審慎地運用專業判斷，盡力搜尋所需的資料。
- 有關發出查詢的形式，法援署已盡可能採用電子表格及範本進行查詢。我們會繼續採用這個做法。
- 正如我們在審計署長報告書第 4.13 段所解釋，我們欲重申，在進行有關查詢時，我們必須審慎地決定哪一個機構才是擁有某個特定個案所需資料的“有關”機構，原因如下：
 - 進行查找工作所引致的費用可能需從為受助人收回的財產中扣除或由公帑承擔。因此，我們應盡量減少不必要的查詢，從而減少這方面的開支。如法援署要向在審計署長報告書中第 4.9 段所

列的有關政府部門／機構逐一查詢，每宗個案所需的費用約為 3,500 元。

- 如任意進行這些查找工作或把其視作指定須進行的工作，所涉及的工作量不單對法援署，而且對接受查詢的部門來說是沉重的，因為在某一時間會有大量查詢同時進行。舉例來說，目前法援署每月需進行的查找地址工作約有 370 宗。鑑於接受查詢的部門／機構的工作量會因此而不斷增加，我們必須審慎行事，在要求有關部門／機構運用資源協助提供本署查詢的資料前，確保所作的查詢是適當並且很可能對本署有用。舉例來說，如受助人提供的指示和本署所得的資料已顯示某政府部門／機構沒有所需資料，我們便不應堅持進行某項查詢。

(h) 就沒有充分及明確理由撇帳的個案向土地註冊處、公司註冊處、商業登記署、運輸署查詢判定債務人的資產及收入

- 我們要澄清，法援署在有充分理由的情況下才會把拖欠訟費撇帳。查詢資料的費用最終可能須由受助人或公帑承擔。因此，對於不理會個案的實際情況而任意作出全面查詢的做法，我們不敢苟同。不過，法援署可向政府帳目委員會保證，法援署會仔細考慮每宗個案的情況，盡力向該等部門進行適當的查詢。

(i) 製備強制執行程序核對表以協助員工記錄已採取的行動（包括結果）及沒有繼續採取某些行動的原因

- 就某個案決定採取哪種追討行動時，專業人員須根據該個案的情況評估所採取行動的成效及哪種行動最具成本效益，正如上文所解釋，我們不單對受助人有專業的責任，對法庭也有同樣的責任。實際上，本署知悉審計署在其報告書第 4.24 段的建議中，並無包括其原先建議，要求本署製備上述的強制執行程序核對表。
- 儘管如此，我們注意到政府帳目委員會對此事的關注，研究在把拖欠訟費撇帳前，應採用甚麼形式的強制執行程序核對表，並如何有效地加以應用。

拖欠和無法收回的法律費用的管理

(j) 將判給受助人的拖欠訟費納入(根據《常務會計指令》第 1020 條編製的)逾期未收欠款周年報表內

- 為了加強對公眾的問責及政府的監察工作，我們同意庫務局局長的意見，法援署有需要編製一個關於受助人獲判給而被拖欠訟費的周年報表。
- 在法律上而言，對訟人應支付的訟費是對訟人應向受助人而非政府支付的訟費，而這一點已獲律政司的法律意見證實，因此，法援署認為不宜將這些款項納入根據《常務會計指令》第 1020 條編製應向政府支付的逾期未收欠款周年報表內。
- 另一個可行而務實的做法是，正如審計署署長報告書第 5.16 段所載述，法援署可以設計一份合適的報表提交庫務局局長，以達致審計署所強調的上述目的。就這方面，我們亦已注意到，財經事務及庫務局局長在審計署署長報告書第 5.17 段所提出的意見，即法援署或可考慮可把這些款項納入其他合適的格式化報表內，因此，法援署建議擬備另一份報表提交庫務局局長。
- 對於庫務署署長在二〇〇五年十二月一日向政府帳目委員會作出回應時，表示願意與法援署合作設計一份特定的表格以供法援署在特別情況下使用，我們深表謝意。我們會跟庫務署署長緊密合作。我們有信心可以設計出一份雙方均同意的表格，以便日後法援署呈報受助人被拖欠的訟費。
- 我們將會向政府帳目委員會報告有關進展。

(k) 提供有待討回訟費的法援個案的清單(截至二〇〇五年三月三十一日為止)

- 為使政府帳目委員會得以知悉，本署與審計署已就受助人應得的訟費在哪個特定的截算日期或階段才算是

拖欠的欠款一事，作出詳細討論。因為當中有很多外在但很複雜的問題，會影響案件的進展及結果，例如對訟人或會就訟費令或整個法庭命令提出上訴、訟費金額須經法庭評定，或即使訟費已經由法庭評定，對訟人或會尋求覆核訟費評定等。

- 鑑於以上情況，我們已向審計署解釋，只有在對訟人簽署同意支付訟費承諾書或法庭向對訟人頒令，以分期付款方式支付訟費時，我們才會將有關款項視為有待討回的訟費金額。法援署是基於這一點來編製審計署長報告書內的表六，以載列截至特定的時間(即二〇〇五年三月三十一日)為止有待討回的訟費金額。

審計署查閱法律援助個案的檔案

(1) 個案檔案的影印本

- 首先，本署向政府帳目委員會保證，誠如在審計署署長報告書第 6.13 段所作的承諾，我們會繼續協助審計署查閱個案檔案。即使是法援受助人不同意披露的個案檔案，本署會備妥該等檔案的影印本，刪去檔案上的所有個人資料，以供審計署取閱。這樣既方便審計署查閱個案檔案以進行衡工量值式審查，又能尊重受助人私隱的基本權利。
- 至於審計署署長報告書第 6.9 段所指的事件，本署希望在此澄清，我們從未拒絕影印個案檔案。本署認為提供引致有關事件的進一步背景資料，有助釋除對此事可能產生的誤解。
- 本署於二〇〇五年二月與審計署商討影印個案檔案的可能性，審計署隨後於四月二十六日提出查閱 513 宗法援個案的檔案，並要求在一個月內，即五月二十六日前提交所需的檔案。本署立即徵求 500 多名受助人的同意，將其個案資料披露予審計署。鑑於審計署可能需要取得受助人拒絕披露的個案檔案的影印本，我們要求該署在作出決定之前，考慮本署在資源方面的限制，如需本署提供大量以人手刪去所有個人資料的

檔案的影印本。本署亦懇請審計署，如他們決定索取檔案的影印本，把檔案的數目保持在本署可應付的水平。

- 本署希望政府帳務委員明白，本署樂於與審計署合作，隨時提供協助，讓其進行衡工量值式審計工作。然而，本署亦面對資源短缺的問題。儘管如此，本署在合理可行的範圍內，定會盡力襄助。

(m) 成立一支獨立隊伍以審查經審計署選定但未獲受助人授權查閱有關資料的個案

- 法援署已指派內部審核組審研有關個案的檔案，以找出個案中沒有遵從法援署有關指引行事之處，以便加以改進。我們會在適當時候向政府帳目委員會報告此事的進展。
-



庫務署 The Treasury

香港灣仔告士打道七號入境事務大樓 Immigration Tower, 7 Gloucester Road, Wan Chai, Hong Kong.
電訊號碼 Telex No.: HX 60770
傳真號碼 Fax No.: (852) 2598 9273

電話 Telephone: 2829 5128
來函檔號 Your Ref.: CB(3)/PAC/R45
本署檔號 Our Ref.: (40) in C/AU/3 Pt. 11

香港中環
昃臣道 8 號
立法會
政府帳目委員會秘書
(經辦人：衛碧瑤女士)

衛女士：

《審計署署長第四十五號衡工量值式審計結果報告書》
第 7 章：法律援助署收回法律費用的事宜

十一月二十四日來信收悉。

我謹此重申，為方便監察工作，法律援助署署長應向我提供有關判給而未支付予受助人的訟費的周年報表。考慮到法律援助署的特別情況，我們會與該署署長合力設計一份特定的表格，以供他們日後向庫務署匯報判給而未支付予受助人的訟費。

庫務署署長李李嘉麗

副本分送：
行政署長(經辦人：張趙凱渝女士)
財經事務及庫務局局長(經辦人：竺志強先生)
審計署署長
法律援助署署長

二零零五年十二月一日



食物環境衛生署署長
Director of
Food and Environmental Hygiene

香港金鐘道六十六號金鐘道政府合署四十五樓
45/F Queensway Government Offices, 66 Queensway, Hong Kong

電話 Tel: 2867 5333 傳真 Fax: 2877 9507 電郵 Email: gleung@fehd.gov.hk

(譯本)

本署檔號：(18) in FEHD(CR) 2/3/96 Pt. 2

來函檔號：CB(3)/PAC/R45

(傳真函件: 2537 1204)

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：衛碧瑤女士)

衛女士：

**審計署署長第四十五號報告書——衡工量值式審計結果
第 8 章：政府發展可持續制度以保持香港清潔的工作**

本年十二月五日來信收悉。

本署會在短期內檢討改善食物業處所衛生情況獎勵計劃，研究計劃反應欠佳的原因。檢討工作包括會晤業界代表，聽取他們的意見，以改善計劃鼓勵更多經營者參與，務求改善食物業處所的環境衛生。或會推行的改善措施包括調整計劃的貸款上限及 / 或資助翻新工程費用總額的百分比、延長還款期，以及擴大計劃所涵蓋的工程範圍。

此外，為鼓勵食物業處所的經營者盡早參與計劃，政府原先建議除提供貸款外，還向在首輪貸款中申請獲得批准的經營者發放現金津貼。但建議在二零零四年一月諮詢立法會食物安全及環境衛生事務委員會後放棄推行。

我們打算在二零零六年首季完成檢討，然後把檢討結果向立法會有關委員會／事務委員會匯報。

食物環境衛生署署長梁永立



副本送：衛生福利及食物局局長

(經辦人：陳育德先生)

審計署署長

二零零五年十二月十二日