



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。