

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2203/05-06號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期：2006年7月3日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
李永達議員(副主席)
何俊仁議員
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
王國興議員, MH
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：涂謹申議員
馮檢基議員, SBS, JP
張學明議員, SBS, JP
鄭經翰議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)
譚榮邦先生, JP

房屋及規劃地政局首席助理秘書長(私營房屋)
高國耀先生

地政總署助理署長／法律事務(港島及新界西)
紀禮能先生

參與議程第V項的討論

署理房屋署助理署長(工務)1
張建強先生

房屋署總建築師3
伍灼宜先生

土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)
楊國權先生

康樂及文化事務署助理署長(康樂事務)1
張國基先生

應邀出席人士： 消費者委員會

總幹事
陳黃穗女士, BBS, JP

地產代理監管局

行政總裁
陳佩珊女士

規管及法律總監
鄭啟華先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

I 通過會議紀要及續議事項

- (立法會 CB(1)1858/05-06 號 —— 2006年5月9日會議的紀要
文件
立法會 CB(1)1857/05-06(01)號 —— 待議事項一覽表
文件
立法會 CB(1)1857/05-06(02)號 —— 跟進行動一覽表)
文件

2006年5月9日會議的紀要獲得確認通過。

II 通過事務委員會向立法會提交的報告

- (立法會 CB(1)1859/05-06 號 —— 事務委員會向立法會提交的報告的擬稿)
文件

2. 委員察悉事務委員會的報告擬稿。該報告將會根據《議事規則》第77(14)條的規定，在2006年7月12日立法會會議席上提交議員省覽。委員並授權主席因應是次會議上討論的事項，對該報告作出所需的修改。

III 上次會議後發出的資料文件

3. 委員察悉自上次會議後並無發出任何資料文件。

IV 銷售一手住宅單位的安排

- (立法會 CB(1)1857/05-06(03) —— 政府當局提交的資料文件
號文件
立法會 CB(1)1857/05-06(04) —— 立法會秘書處所擬備有關“銷售一手住宅單位的安排”的背景資料簡介
號文件
立法會 CB(1)1409/05-06(01) —— 李永達議員2006年4月27日致主席有關收集及發放物業交易資料的函件)
號文件

政府當局、消費者委員會和地產代理監管局所作簡介

4. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)向委員簡介有關監管銷售一手私人住宅物業的安排的最新發展，並闡釋各項要點如下：

- (a) 在2006年6月7日立法會會議席上就“監管一手私人住宅物業交易”進行議案辯論時，房屋及規劃地政局局長已就有關此事的問題作出回應；
- (b) 政府當局的政策是在保障消費者權益和維持自由營商環境之間取得平衡。自2001年起，香港地產建設商會(下稱“地產建設商會”)實施了一套自我規管制度。根據該制度，地產建設商會發出有關銷售未建成住宅單位的指引，供其會員遵守。地產建設商會會在有需要時更新其指引。此外，消費者委員會(下稱“消委會”)一直有進行推廣消費者教育的工作，而地產代理監管局(下稱“監管局”)亦有加強執法，以及採取措施提升地產代理的質素。上述三管齊下的做法，比起透過立法進行規管更具彈性，而且更能切合香港住宅物業市場不斷轉變的需求；
- (c) 作為一項阻嚇措施，如有發展商違反預售樓花同意方案的規定，地政總署會對其採取適當的行動。房屋及規劃地政局會聯同消委會和監管局，與地產建設商會定期舉行會議，研究是否有進一步改善現行機制的空間；及
- (d) 因應社會人士近期的關注，地產建設商會已把“賣出單位”的定義統一，以簽訂臨時買賣合約作為界定標準，以期提供更清晰的銷售數字。地產建設商會並要求其會員將一手住宅單位的“保養期”資料，納入售樓說明書內，以及確保所公布的銷售數字準確無誤。監管局最近已發出執業通告，提醒地產代理公司加強管理所聘用的地產代理。消委會亦聯同監管局印製了一份須知一覽，列出一手住宅物業買家為了保障本身的權益而必須特別留意的事項。

5. 消委會總幹事表示，上述有關購買一手住宅物業的須知(載於政府當局所提交資料文件的附件四)特別列出買家需要注意的事項，例如確保發展商把其職員或其他人士曾作解釋或保證的重要事項，以書面列入臨時及正式買賣合約或另一份合約內；買家有權免費查閱地契及大廈公契；以及是否委聘並非同時代表發展商的獨立律師，以保障買家的權益。

6. 監管局行政總裁表示，監管局已於2006年6月發出執業通告，提醒持牌地產代理公司有責任有效管理其業務，而地產代理公司的管理層必須確保其僱員不會作出任何不當行為，以及遵守《地產代理條例》(第511條)的規定。地產代理公司必須備存派往新樓盤銷售點工作的員工紀錄，以及確保只有持牌地產代理和營業員才可進行地產代理工作，以便當局就違規個案進行執法。地產代理公司亦須確保所發放的物業資料和廣告的內容準確無誤。

討論

提供銷售單位價目表

7. 李永達議員認為，價目表是協助準買家在進行物業交易時作出周詳決定的重要資料。李議員察悉地產建設商會的指引已要求其會員就所推出發售的首批單位提供價目表，但卻關注到發展商可推出極少量單位作首批發售單位，在其後加推發售單位時才推出大量單位，藉以規避遵守有關規定。在此方面，他詢問有否規定發展商須就加推銷售的單位提供價目表。

8. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時解釋，根據地產建設商會的指引，發展商需在內部認購開始之前最少24小時，提供所推出首批單位的價目表。至於其後加推發售的單位，地產建設商會同意發展商應盡早提供價目表。在此方面，李永達議員認為上述安排殊不理想，且不能保障買家的權益。李議員促請政府當局就加推發售單位提供價目表的時間訂立清晰的規定。鑒於未建成單位的銷售事宜受到同意方案所規管，李議員進一步建議如發展商拒絕就加推單位提供價目表，政府當局應考慮收回預售同意。

9. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時指出，由於單位售價可能會基於市場情況有變而須作出調整，因此，要求發展商盡早提供加推發售單位的價目表，是一項合理的安排。期望發展商在首批單位售罄後暫停銷售工作一段時間，以便發出新的價目表，未必是切實可行之舉。他補充，同意方案已訂有嚴格條文，規管未建成住宅單位的銷售事宜。有關方案一直行之有效，鮮有出現發展商違規的個案。地政總署助理署長／法律事務(港島及新界西)補充，雖然同意方案並無任何規定，就內部認購單位提供價目表一事作出規管，但發展商若違反同意方案的規定，地政總署可暫時中止銷售或收回預售同意。

10. 何俊仁議員贊同委員的關注，並指出發展商可先提供價目表，並於其後在有需要時作出調整。李永達議員認為，各方對“盡早”一詞可能會作出不同的詮釋。他建議政府當局訂定合理的時限，供發展商遵守。梁國雄議員認為只要調整運作模式，發展商不難遵守有關規定。

11. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時重申，當局期望發展商盡早就其後加推發售的單位提供價目表。儘管難以在此方面訂定時限，但預期發展商可在合理時間內提供加推單位的價目表。房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)表示，過往曾討論發展商在開始發售加推單位前提供價目表的可行性。鑒於發展商可因應首批單位的銷售情況理想而即時決定加推單位發售，而且可按照個別買家的要求推售特定的單位，委員的建議或會導致須暫時中止銷售活動，以待發展商擬備新的價目表。在此方面不僅就提供價目表訂明時限存在困難，亦會阻礙物業市場的自由運作。儘管如此，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)察悉委員的關注事項，並答允提請地產建設商會研究為發展商就加推發售單位提供價目表一事訂定合理時限的可行性，以顧及向準買家適時提供資料以便作出周詳決定的需要，以及必須容許發展商在銷售一手單位的安排方面繼續享有所需的彈性。

12. 主席表示，如發展商可在開始發售加推單位前提供價目表，對買家和發展商來說皆是一項公平的安排。

13. 在此方面，石禮謙議員對發展商需要暫停進行銷售活動表示關注，並表示買家未必願意等候新的價目表，且有可能失去購買有關物業的意欲。他並認為在簽署樓宇的臨時買賣合約及正式買賣合約之間相距的時間，可為買家提供一段冷靜期。他亦表示地產建設商會歡迎委員和社會各界人士提出建議，以期進一步改善住宅物業的銷售安排。

計算單位的樓面面積

14. 李永達議員和何俊仁議員表示，儘管經過多年討論，仍有不少與銷售一手住宅單位有關的問題未獲解決，民主黨對此感到失望，並認為政府當局未有採取足夠措施保障物業買家的權益。他們感到失望的是，儘管當局於2000年發表《未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案》，以進行公眾諮詢，但卻一直未有向立法會提交該條例草案。該條例草案旨在就售樓說明書及廣告內所提供有關公開發售未建成住宅物業的資料作出規定，使其更準確、更統一和更具透明度。在此方面，李議員和

何議員表示，未獲解決的主要問題之一，是欠缺劃一的計算單位樓面面積的方法。

15. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，同意方案訂有條文，規定發展商在售樓說明書提供單位樓面面積的資料。在計算單位樓面面積方面，房屋及規劃地政局首席助理秘書長(私營房屋)表示，一如過往進行討論時所指出，劃一內部樓面面積的計算方法可能會有實際困難。舉例而言，在單位落成時量度所得的實際內部樓面面積，可能會與單位發售時的估計內部樓面面積有所不同，因為牆壁在經過加工後的實際厚度可能會由於造工不同而有差異。單位的實際內部樓面面積亦可視乎樓層不同而出現差異，因為一般而言，牆壁厚度會隨着樓層的增加而減低。此外，對於應否使用不同詞語如“內部實用面積”、“實用面積”或“建築樓面面積”表達樓面面積的意思，現時意見不一。鑒於存在上述困難，地產建設商會在其指引中採用了“實用面積”和“建築樓面面積”的用詞。住宅物業的“實用面積”是根據同意方案所訂準則計算，至於“建築樓面面積”，則按照地產業採取的方法計算。地產業和社會各界普遍已習慣了現時參照建築樓面面積和實用面積計算物業面積的方法。發展商在售樓說明書提供實用面積資料時，已分項列明個別單位各項設施(例如露台和窗台)的面積，讓買家在計算該單位的“實用率”時可自由減去或保留該等設施的面積。他察悉香港測量師學會現正研究劃一計算建築樓面面積的方法的可行性。若能議定劃一的計算公式，將可要求地產建設商會考慮在其指引內採用新的計算方法。

16. 梁國雄議員表示，隨着科技的進步，發展商在計算物業個別單位的內部樓面面積方面應不會有任何困難，而他認為在計算上述面積時應豁除牆壁的厚度。梁議員認為，政府當局在此方面欺騙公眾。在此方面，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)就梁議員有關政府當局的言論是否恰當，徵詢主席的意見。主席表示，梁議員是就有關事宜表達他的意見。他補充，委員最好以實證支持其看法。在此方面，梁議員堅持其言論恰當。

17. 劉秀成議員表示，在擬備建築圖則期間，建築師會計算單位的樓面面積，包括單位的“實用面積”，例如露台、洗手間、貯物室、客廳和房間的面積，而不會把窗台和大堂門廊等設施的面積包括在內。公用設施的面積亦會提供予買家參考。他同意地產業有需要制訂劃一的“實用面積”計算方法。

18. 房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)同意有需要劃一單位樓面面積的計算方法，而該套方法須同時為地

產業和社會各界所接納。他重申香港測量師學會正就此進行相關研究，政府當局會視乎研究結果，在適當時向地產建設商會作出跟進。地產代理亦有責任向買家解釋不同種類的面積。

19. 消委會總幹事重申，除了建築樓面面積和實用面積外，售樓說明書亦有提供其他設施(例如露台和窗台)所佔用的面積。儘管建築樓面面積一詞業經統一，但在單位內部樓面面積計算方法方面卻未有共識。消委會希望可盡快得出劃一的計算方法，以保障消費者的權益。

20. 石禮謙議員贊同牆壁厚度的差異，會令單位實用面積的計算方法變得複雜。由於售樓說明書已有提供建築樓面面積和實用面積的資料，他認為買家對於單位的實用率應可有一定的概念。

立法規管一手住宅物業銷售的需要

21. 陳偉業議員對一手住宅物業的銷售缺乏監管表示關注。他表示，與物業交易有關的問題叢生，現行監管機制亦漏洞百出。這些問題包括：由與發展商有聯繫的公司或人士購得物業；物業資料內容不全及失實，導致買家蒙受損失；與發展商聘用的律師未有保障買家權益有關的不公平銷售手法等。他認為這些問題是利益輸送及政府與發展商勾結的明證。買家往往缺乏在物業交易中保障本身權益的財力，而且不符合申請法律援助的資格以便對發展商採取法律行動。陳議員強調有需要立法保障物業買家的權益，而非倚賴地產建設商會的自我規管制度，該制度在規管發展商方面已證實無效。在此方面，他詢問消委會對於立法規管一手住宅物業的銷售有何意見。

22. 由於陳偉業議員提出的事宜多與政府當局有關，主席邀請房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)作出回應。陳偉業議員表示，他是向消委會提出查詢。主席表示，如有需要，他會邀請消委會總幹事作出回應。陳議員表示他反對主席處理此事的方法。他繼而離席表達其對此事的不滿。

23. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，他不會就陳議員的個人意見作出評論。消委會總幹事表示，儘管消委會支持法律改革委員會立法規管未建成住宅物業的銷售的建議，但該會認為立法和自我規管制度均屬保障消費者權益的可行方法。消委會明白自我規管制度是第一步，而政府當局並沒有排除日後因應情況所需進行立法的可能性。

24. 何俊仁議員促請政府當局考慮在同意方案中加入條文，以保障物業買家的權益。他指出，儘管可就地產代理的違規行為採取紀律處分行動，但在現行的自我規管制度下，卻未有就發展商作出的違規行為訂定任何制裁措施。他重申有需要立法制裁發展商的不當行為。建議買家自行對發展商採取法律行動，是政府當局未有盡力保障買家權益的表現。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)重申，政府當局並沒有排除立法規管未建成住宅單位的銷售的方案，並答允在情況有此需要時重新研究有關問題。

25. 梁國雄議員認為較諸倚賴地產建設商會的自我規管制度，立法將可更有效保障消費者的權益。他對於2006年6月7日立法會會議席上動議的有關議案遭到否決感到遺憾，並認為物業市場對香港的影響力與證券市場無異。政府當局應監察和規管物業市場，懲罰和阻嚇發展商的不當行為。關於立法問題，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，房屋及規劃地政局局長在上述立法會會議席上就該項議案作出回應時，已清楚解釋政府當局的立場。

26. 梁家傑議員詢問，政府當局以何準則決定以物業市場的情況而言是否有需要進行立法。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，鑒於自地產建設商會於2005年6月公布一套更詳盡的指引後，房屋及規劃地政局只曾接獲7宗投訴，目前似乎並無絕對充分的理據支持進行立法。儘管如此，他強調政府當局會繼續密切監察市場情況，如有需要，當局會諮詢包括消委會在內的利益相關各方，以重新研究有關事宜。

加強保障消費者在物業交易中的權益的措施

27. 關於李永達議員就消委會和監管局所接獲有關銷售一手住宅單位的投訴而提出的查詢，消委會總幹事回應時表示，消委會在2006年1月至2006年5月期間曾接獲約40宗投訴。監管局行政總裁表示，監管局在2005年共接獲43宗有關的投訴，並因應和新樓盤銷售有關的投訴和巡查工作，暫時吊銷了15個牌照。監管局已透過不同渠道(包括憲報公告和專業事務通訊)，發放和所採取的紀律行動有關的資料。

28. 王國興議員詢問消委會會否考慮以個案說明的方式提供資料，說明在物業交易方面普遍遇到的問題，藉以令消費者提高警覺。舉例而言，王議員認為應讓物業買家知悉委聘同時代表發展商的律師處理物業交易事宜，可能存在何種風險。

29. 消委會總幹事回覆時表示，消委會一直有透過不同方式不時向準買家提供資訊，例如在《選擇》月刊及《置業安居》小冊子等刊物中發放資料，指出在進行物業交易時的重要事項並以個案作出說明。她補充，在物業交易中，律師在保障買家權益方面擔當了重要的角色。若買家委聘同時代表發展商的律師，他可能需要承受一定風險，因為一旦出現利益衝突時，有關的律師未必能夠保障買家的權益。有關的律師有責任向買家解釋存在該項風險。消委會一直透過其刊物提醒消費者注意此方面的潛在風險，並會就此進一步加強進行宣傳。消委會和監管局共同印發的須知一覽，亦有提醒買家留意此問題。

30. 王國興議員提述政府當局自2005年6月以來所接獲的7宗有關銷售一手住宅單位的投訴，並詢問政府當局採取了何種跟進行動，特別是當局有否對該等投訴進行調查和施加制裁，例如向被發現曾作出不當行為的發展商發出警告信。王議員察悉在其中3宗個案中，政府當局只曾提請投訴人考慮採取法律行動以追討權益，並認為政府當局並未向投訴人提供具體協助。

31. 關於就發展商的不當行為施加制裁，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，當中可涉及刑事及民事法律責任。舉例而言，在物業交易過程中作出欺詐行為屬刑事罪行，違法者可根據《盜竊罪條例》(第210章)被檢控。在民事法律責任方面，按照普通法，如失實陳述構成詐騙，可能需要因欺詐而對受害人作出賠償。根據《失實陳述條例》(第284章)，如任何人作出失實陳述誘使另一人訂立合約，亦可能須作出賠償。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)強調，在此等情況下，有關的買家可向發展商提起法律行動及提供有關證據。在此方面，梁國雄議員表示支持設立一個獨立機構，並賦予該機構足夠的調查權力以規管物業市場。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，房屋及規劃地政局局長已詳細解釋政府當局就此事的立場。只有在感到受屈的買家就發展商的不當行為提起法律行動時，才可引用上述的現行法例。

32. 關於政府當局就有關投訴採取的跟進行動，房屋及規劃地政局首席助理秘書長(私營房屋)表示，對於與售樓說明書提供不完整資料(例如並非按比例繪畫的位置圖)有關的個案，房屋及規劃地政局會聯絡地產建設商會以核實所涉個案。若投訴個案查明屬實，地產建設商會會向有關的發展商採取跟進行動以糾正有關情況。至於與單位落成前未能核實的資料有關的投訴，例如單位能否如期落成或是否使用某種類別的裝飾，將須由買家

在工程項目竣工時向發展商作出跟進。在樓盤銷售時核對售樓說明書的資料，並不能防止出現該等問題。若有關的投訴是由投訴人和發展商之間的誤會所引致，地產建設商會會要求有關的發展商作出澄清。至於與提供含有誤導成分的資料或發展商的欺詐行為有關的投訴，如有關的發展商回覆謂本身並無犯錯，政府當局會建議投訴人考慮採取法律行動。在此情況下，法庭會考慮有關各方提供的證據就案件作出判決。

33. 梁耀忠議員提述房屋及規劃地政局局長在2006年6月7日立法會會議席上有關所動議議案的發言時表示，政府當局似乎認為，鑒於商譽是發展商賴以成功的要素，傳媒會藉着報道發展商的不當行為而擔當有效的監察角色，因此並無需要制定此方面的法例。然而，梁議員認為上述論點毫無根據，並質疑單靠傳媒監察發展商是否足以保障買家的權益。

34. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)相信，傳媒的報道對發展商的不當行為具有阻嚇作用，而傳媒在報道公眾關注的事宜方面擔當了重要的角色。他補充，除了傳媒的監察之外，現行機制亦包含用以保障市民權益的其他元素。此等元素包括同意方案、《盜竊罪條例》、《失實陳述條例》等。房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)補充，除了地產建設商會的自我規管制度之外，消委會亦一直透過不同途徑教育市民認識他們的權益，而監管局亦已制訂指引規管地產代理的操守和地產公司的管理。政府當局一直與地產建設商會、消委會和監管局定期會面，監察有關制度的運作及找出須作進一步改善的地方。他重申，發展商十分關注本身的商譽，並願意遵守地產建設商會的指引。

35. 石禮謙議員指出，除了由傳媒作出監察外，現時亦有其他渠道(例如透過立法會議員)讓買家提出針對發展商的投訴。他強調，由於發展商非常重視本身的商譽，地產建設商會會就所接獲的投訴採取適當的跟進行動。他強調，發展商的目標並不是賺取眼前的利益，而是維持地產行業的持續發展。

36. 梁家傑議員察悉，根據地產建設商會於2005年6月頒布的指引，地產建設商會秘書處會就發展商有否遵守指引進行抽查。他就進行循規抽查的詳情提出查詢，並問及該等抽查對於找出發展商的違規行為是否有效。

37. 房屋及規劃地政局首席助理秘書長(私營房屋)回覆時解釋，在現行監察機制下，發展商在發售未建成住宅物業前，必須向地產建設商會、房屋及規劃地政局、

消委會和監管局提供售樓說明書印本。有關方面會檢查該售樓說明書有否包括所需資料及是否符合規定。若發現有任何遺漏或不妥當之處，地產建設商會會要求有關的發展商糾正有關情況。

38. 劉秀成議員認為，公布有關發展商的名字是阻嚇發展商作出不當行為和保障買家權益的有效措施。消委會總幹事回應時表示，對於涉及嚴重違規行為的投訴，消委會不排除公布有關發展商名字的可能性。她補充，消委會過往曾動用其消費者訴訟基金的款項，協助投訴人對有關的發展商採取法律行動。然而，對於涉及主觀判斷的個案，例如關於單位裝置及裝飾的質素未能符合買家期望的投訴，卻未必具有需要披露有關發展商名字的充分理由。

39. 梁國雄議員贊同有關建議，且認為應考慮為消委會提供豁免權，使其無需在此方面承擔發展商向其追究的法律責任。

跟進行動

40. 為方便委員瞭解與物業交易有關的欺詐行為的情況，梁國雄議員要求政府當局提供警方在2003至2005年間作出的116宗物業詐騙起訴個案的詳細分項數字(立法會CB(1)1857/05-06(04)號文件附錄IV所述政府當局在2006年4月26日立法會會議席上就一項口頭質詢所作的回覆)。有關的分項數字應涵蓋詐騙行為的類別，包括發放虛假的物業交易資料、使用虛假文件等。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)答允與警方聯絡，瞭解是否備有此方面的資料。他補充，有關數字涵蓋所有違法者的欺詐行為，不論他們是物業買家還是發展商。

(會後補註：政府當局的回覆文件載於2006年7月25日送交委員的立法會CB(1)2057/05-06(01)號文件。)

V 毗鄰秀茂坪公共房屋發展項目的地區休憩用地

(立法會CB(1)1857/05-06(05) —— 政府當局提交的
號文件 資料文件)

政府當局所作簡介

41. 署理房屋署助理署長(工務)1向委員簡述政府當局的建議。根據該項計劃，407RO號有關“毗鄰葵涌邨、秀茂坪和彩雲道一帶公共房屋發展項目的地區休憩用

地”工務計劃的其中一部分，將會提升為甲級工程，以便進行毗鄰秀茂坪公共房屋發展項目的地區休憩用地(下稱“秀茂坪地區休憩用地”)擬議建造工程。他闡述有關的要點如下：

- (a) 407RO號工務計劃包括分別位於葵涌、秀茂坪及彩雲道的地區和鄰舍休憩用地工程計劃。為了加快推行該等地區休憩用地工程計劃，政府當局同意委託房屋署(下稱“房署”)進行有關用地的設計和建造工作。工程完成後，房署會把有關設施移交康樂及文化事務署(下稱“康文署”)，由該署進行管理及維修保養。2006年6月，毗鄰葵涌邨的地區休憩用地的有關工程已提升為甲級工程，工程編號為413RO；
- (b) 按付款當日價格計算，秀茂坪地區休憩用地工程計劃的建設費用估計為6,180萬元，而每年的經常開支則估計約為200萬元。政府當局已分別於2005年11月3日及11月22日，諮詢觀塘區議會轄下的房屋事務委員會和文化、康樂及體育事務委員會。該兩個委員會均支持推行此項工程計劃，並促請當局早日施工；及
- (c) 倘獲得委員同意，政府當局將分別於2006年10月及11月向立法會工務小組委員會和財務委員會提出撥款申請，把407RO號工務計劃中有關秀茂坪地區休憩用地的部分提升為甲級工程，以便在2007年3月展開秀茂坪地區休憩用地的建造工程，並最遲於2008年12月竣工。

討論

委託房屋署進行是項工程計劃

42. 劉秀成議員詢問，當局為何委託房署進行407RO號工務計劃中3項地區休憩用地的工程計劃。署理房署助理署長(工務)1表示，有關安排有別於由康文署負責推行地區休憩用地工程計劃的一般安排。土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)表示，委託房署進行該等工程計劃有其好處。鑒於該等地區休憩用地工程計劃的施工地點毗鄰公共屋邨，此項安排可更有效確保該等工程計劃所提供的設施能符合租戶的需要，以及在設計上能配合四周的環境。此外，由於施工地點十分接近

房署的建築地盤，有關安排亦會加快推行該等工程計劃的進度。

43. 劉秀成議員認為，在推行毗鄰公共屋邨的地區休憩用地工程計劃時，應該採取一致的做法。康文署助理署長(康樂事務)1解釋，康文署工程計劃一般由建築署負責設計及建造。就秀茂坪地區休憩用地的情況而言，由於施工地點原屬秀茂坪重建計劃中秀茂坪邨用地的一部分，委託房署進行秀茂坪地區休憩用地工程計劃將可更妥善照顧居民的需要，並確保工程計劃得以順利推行。此外，由於秀茂坪地區休憩用地工程計劃並非兩個前市政局遺留下來的工程計劃，不會進行優先發展，若把該工程計劃以康文署其他工程計劃的形式處理，便須按照一般程序而需要較長時間推行。因此，現行安排有助加快實施該工程計劃。

44. 主席雖同意現時的安排可有助加快推行秀茂坪地區休憩用地工程計劃，但由於有關設施將由康文署負責管理，他認為康文署在統籌工程計劃的設計及建造工作，以至確保獲得所需撥款方面均應擔當關鍵的角色。他認為康文署應在所有康娛設施工程計劃中擔當領導的工作，並促請政府當局日後遵守適當的程序行事。劉秀成議員贊同他的意見，並建議政府當局制訂各項安排，使到在屬於房屋委員會(下稱“房委會”)的用地推行康文署的工程計劃更方便。署理房署助理署長(工務)1察悉委員的意見，並答允在日後推行性質相若的地區休憩用地工程計劃時，與有關部門考慮該等意見。

政府當局

秀茂坪地區休憩用地的落成日期

45. 陳婉嫻議員特別指出，區內居民要求當局早日興建秀茂坪地區休憩用地，有關的討論已進行了多年。她詢問政府當局為何不及早提出該項工程計劃以諮詢事務委員會，以便可在本年度立法會會期內向工務小組委員會及財務委員會提出撥款申請，從而早日展開該項工程計劃。署理房署助理署長(工務)1回應時表示，鑒於該項工程計劃規模龐大，涉及6,180萬元的估計成本，因此當中涉及大量籌備工作，包括擬訂設計方案及預備招標文件。根據房署的估計，該工程計劃將於2006年11月招標。即使如此，房署職員也必須非常努力地工作，才可趕及此一限期。

46. 陳婉嫻議員不信納政府當局的解釋，並重申立法會議員及區內居民均曾要求當局及早推行秀茂坪地區休憩用地工程計劃。她進一步質疑，該項工程計劃為何

不能與已於2006年6月提升為甲級工程的葵涌地區休憩用地工程計劃同步進行。她關注到工程計劃的延誤，是否由有關部門之間欠缺協調所導致。主席對此同感關注，並詢問諮詢觀塘區議會的工作既已於2005年11月完成，政府當局為何用了7個月的時間，才向事務委員會提交有關建議。

47. 署理房署助理署長(工務)1回答時指出，當局在2005年8月才決定委託房署進行該項工程計劃。政府當局於2005年11月諮詢觀塘區議會，實際上是把初步設計和諮詢區議會等不同階段的工作合併進行，從而盡力大大縮短進行基本工程計劃所需的時間。此外，房署亦有需要透過內部調配，安排人手資源推行407RO號工務計劃中的3項工程計劃。即使房署人手緊絀，有關人員仍能在沒有耽誤工程計劃任何一個階段的工作的情況下，完成所有額外的職務。

48. 周梁淑怡議員強調居民要求及早推行秀茂坪地區休憩用地工程計劃，並對房署計劃在2007年3月才展開該項工程提出疑問。署理房署助理署長(工務)1回應時指出，根據工務工程計劃的慣常程序，秀茂坪地區休憩用地工程計劃會在2006年11月招標。遞交標書的程序需要若干時間完成，而審批標書則需時約2至3個月。因此，該項工程計劃最遲可於2007年3月展開。然而，他答允研究是否有任何程序可同步進行，藉以進一步加快推行該項工程計劃。

政府當局

49. 周梁淑怡議員重申，區內居民期望當局早日展開秀茂坪地區休憩用地工程計劃，她並促請政府當局努力加快推行該工程計劃。她明白在實施該項工程計劃方面必須獲得工務小組委員會及財務委員會的批准，但卻認為政府當局應在立法會暑假休會期間展開該項工程計劃的籌備工作，以便在2006至07年度立法會會期內，盡早把工程計劃建議提交工務小組委員會及財務委員會審批。周梁淑怡議員指出，私營機構完成類似工程計劃所需的時間短得多，並認為政府當局有必要提高實施基本工程計劃的效率。在此方面，主席同意當局可在暑假休會期間着手擬備有關的招標文件。署理房署助理署長(工務)1回答時強調，遵守內部程序行事，以及就該項工程計劃徵求房委會有關委員會的批准，實屬相當重要。儘管如此，他答允盡可能加快推行該項工程計劃。

政府當局

50. 主席結束有關討論時表示，事務委員會支持推行秀茂坪地區休憩用地工程計劃，並促請政府當局加快進行有關工程。

VI 其他事項

51. 由於是次會議是事務委員會在2005至06年度立法會會期內最後一次會議，主席代表事務委員會感謝政府當局在過去一年的合作，並希望與政府當局進行更緊密的溝通，務求日後為公眾提供更佳服務。

52. 議事完畢，會議於下午4時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年9月13日