

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)475/05-06號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會 特別會議紀要

日 期：2005年10月21日(星期五)
時 間：上午10時40分
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
田北俊議員，GBS, JP
何俊仁議員
何鍾泰議員，S.B.St.J., JP
涂謹申議員
黃容根議員，JP
蔡素玉議員，JP
霍震霆議員，GBS, JP
石禮謙議員，JP
陳偉業議員
李永達議員
李國英議員，MH
林偉強議員，BBS, JP
梁家傑議員，SC
郭家麒議員
張學明議員，SBS, JP

其他出席議員：周梁淑怡議員，GBS, JP
張文光議員
陳婉嫻議員，JP
劉江華議員，JP
王國興議員，MH

出席公職人員：議程第I項

環境運輸及工務局局長
廖秀冬博士

環境運輸及工務局常任秘書長(工務)
盧耀楨先生

環境運輸及工務局副秘書長(工務)1
張雲正先生

環境運輸及工務局副秘書長(工務)2
韋志成先生

行政署長
張琮瑤女士

副行政署長
麥駱雪玲女士

議程第II項

房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1
葉文輝先生

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2
聶世蘭女士

屋宇署署長
鄔滿海先生

行政署長
張琮瑤女士

副行政署長
麥駱雪玲女士

列席秘書：總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員：助理秘書長1
吳文華女士

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)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 環境運輸及工務局局長就行政長官2005至2006年度施政報告作出簡報

(立法會CB(1)27/05-06(01)號文件 —— 環境運輸及工務局的施政綱領

立法會CB(1)27/05-06(02)號文件 —— 政務司司長辦公室行政署的施政綱領)

應主席邀請，環境運輸及工務局局長向議員簡介環境運輸及工務局在2005至06年施政綱領中提出與工務有關的各項新措施，以及2005年施政綱領中持續推行的措施所取得的進展。

(會後補註：環境運輸及工務局局長的講辭全文已於2005年10月26日隨立法會CB(1)144/05-06(01)號文件送交委員參閱。)

環保方面的關注事項

2. 蔡素玉議員詢問政府當局在進行工務工程時曾作過甚麼努力以保護環境，環境運輸及工務局局長和環境運輸及工務局常任秘書長(工務)解釋，政府當局除按法例規定於開展工程項目前進行環境影響評估外，在進行工務工程項目時亦須遵守多項有關綠化及環保的指引。因此，政府當局在建造公路設施、排水設施及水務工程時須適當地顧及多項環保考慮因素，盡量減少對環境造成的影響。舉例而言，排水道的設計須有利於保育生境，而負責工務工程的專業人士亦須在切實可行的情況下盡量推行綠化的工作。事實上，保護及改善環境是所有工務相關部門的責任。它們不但須致力綠化環境，而且須致力節約能源。

3. 黃容根議員建議就不同地區制訂不同的綠化計劃，以展現各區本身的特色，環境運輸及工務局局長和環境運輸及工務局常任秘書長(工務)置評時向委員匯

報，政府當局已按照上述原則，分階段為市區制訂可持續推行的綠化計劃。舉例而言，政府當局已分別就尖沙咀及中環的綠化總綱圖採用不同的主題。至於新界方面，綠化工作則會與指定郊野公園的工作配合進行。

4. 林偉強議員詢問，旺角及灣仔的綠化計劃會否將該兩個地區的綠化地帶擴大。環境運輸及工務局局長回答時證實，為免需要重新栽種花草及省卻重新種植的時間，政府當局會根據各個選定市區地點現有的布局設計制訂綠化計劃，盡量把現有的行人天橋及行人路綠化，而非建立新的綠化區。

排水系統

5. 黃容根議員提述政府當局計劃在未來10年把在市區的16段明渠覆蓋，並詢問政府當局會否為新界的明渠制訂類似計劃。環境運輸及工務局常任秘書長(工務)表示，上述16段明渠已涵蓋新界多個地區，例如荃灣、青衣、葵涌及西貢等。他進一步解釋，排水能力是決定覆蓋明渠先後次序的主要因素。

6. 黃容根議員詢問防洪計劃的時間表，環境運輸及工務局常任秘書長(工務)回應時表示，大規模防洪工程已經完成，支幹渠道的工程現時正在進行中。因此，水浸風險已經大為降低。現時正在施工的工程包括元朗排洪繞道、治理深圳河第三期工程，以及打鼓嶺平原河的排水系統修復計劃。該等工程將於2006年完成，屆時可將區內的水浸風險減至最低。

7. 張學明議員強調不妥當處理及棄置污水會危害健康(例如散播登革熱及日本腦炎)，並對延遲進行鄉村污水工程表示關注。環境運輸及工務局局長回答他就上述工程的推行次序所提出的問題時解釋，政府當局現正積極推行淨化海港計劃第二期，當中涉及大型工程，並須在顧及“污染者自付”的原則下對污水處理服務收費計劃進行檢討。若干小型的鄉村污水工程已編排於今年進行，而部分大型工程亦已被提升為乙級工程。她答應在會後以書面提供有關詳情。

政府當局

其他意見及關注事項

8. 王國興議員表示，政府當局應在切實可行的情況下盡早制訂監察工人支薪情況及規管多層分判的措施。他不滿意政府當局仍要以3份為期18個月的合約來測試該等措施。環境運輸及工務局局長回應時強調，對私營運作引入規管時，政府當局需要謹慎行事。環境運輸

及工務局常任秘書長(工務)亦澄清，政府當局會密切監察該等測試措施的成效。如果認為某些措施可行，便會即時實施，不會留待至該3份合約屆滿之後才予以實施。

9. 陳偉業議員詢問，政府當局是否應制訂整體計劃，取代就同類型公共建築物(例如沙田、屯門及荃灣的大會堂)採用相同設計以節省成本的做法，並為不同地區採用不同設計，以改善公共設施的設計，從而令建築物的設計更加多樣化及為不同地區建立地標。他表示，不應因為成本的考慮而窒礙創意。環境運輸及工務局局長回應時強調，在設計公共建築物時，美觀固然是重要考慮因素，但美觀與否卻屬主觀判斷。此外，在設計過程中亦必須諮詢政府各級部門；但她向委員保證，在進行相關程序時，政府當局會致力在現有資源下確保有關建築物切合實際及符合安全，並盡量符合環保原則及保持靈活性。至於就不同地區採用不同的設計主題，環境運輸及工務局局長解釋，全港性的規劃屬於房屋及規劃地政局的職權範圍。

10. 陳婉嫻議員關注到政府當局計劃採用“公營部門與私營機構合作”(下稱“公私營合作”)模式原地重建沙田濾水廠一事對相關的公務員及食水質素的影響。環境運輸及工務局局長回應時確認，政府當局承諾確保食水質素，並強調外國有很多經驗顯示公私營合作模式有助提高成本效益及促進新技術的應用。她進一步向委員保證，政府當局會與水務署的職員繼續保持密切聯繫，務求釋除他們對採用公私營合作模式重建沙田濾水廠可能存在的任何疑慮。

II. 房屋及規劃地政局局長就行政長官2005至2006年度施政報告作出簡報

- (立法會CB(1)27/05-06(03)號文件 —— 房屋及規劃地政局的施政綱領)
- 立法會CB(1)27/05-06(02)號文件 —— 政務司司長辦公室行政署的施政綱領)

11. 有關強制驗樓計劃的宣傳單張及公眾諮詢文件在席上提交予委員參閱。

(會後補註：上述宣傳單張及文件已於2005年10月24日隨立法會CB(1)124/05-06號文件送交委員參閱。)

12. 應主席邀請，房屋及規劃地政局局長向委員簡介2005至06年施政綱領中涉及房屋及規劃地政局的政策措施，以及2005年施政綱領中所列各項措施的目前情況。

(會後補註：房屋及規劃地政局局長的講辭全文已於2005年10月26日隨立法會CB(1)144/05-06(02)號文件送交委員參閱。)

土地供應

13. 田北俊議員表示，申請售賣土地表(下稱“勾地表”)內大面積的土地應予拆細，以便更多發展商可以參與。房屋及規劃地政局局長回應時表示，政府當局已盡量在勾地表內同時提供小面積和大面積的土地，從而向發展商提供選擇。地政總署在制訂2006至07年度的勾地表時，會參考地產業界的意見，務求使勾地表內提供的土地符合市場的實際需要。

14. 就田北俊議員要求進一步放寬勾地價，以便較易從勾地表中勾出土地發售，房屋及規劃地政局局長解釋，現時的“八折勾地”機制是政府當局經詳細考慮所有相關因素之後設立的。鑒於在提供折扣後，勾地表一直運作暢順，政府當局認為繼續監察有關情況一段較長時間，然後才決定是否需要對機制作出調整，是較為審慎的做法。

15. 田北俊議員表示，在2005年9月27日售出的兩幅西九龍填海區土地應可分拆為4幅土地。他詢問是否可以把現時在勾地表內的32幅土地拆細。房屋及規劃地政局局長回應時表示，雖然有關的土地可以拆細，但此舉對西九龍填海區的整體規劃並無幫助。

16. 何俊仁議員關注到，雖然政府當局透過勾地表制度規管土地供應，但私人房屋發展用地大部分是透過換地及改變土地用途的方式取得。因此，農地、工業用地、電話機樓用地、巴士廠、甚至加油站均可作房地產發展。不過，當中所涉及的程序有欠透明，加上監管不足，未必可防止政府當局與發展商勾結及向他們輸送利益，尤其是現時並無途徑監管釐定相關地價的程序，以致政府當局被指低估了改變土地用途所須補繳的地價，令公帑蒙受損受。他因此建議，為使上述制度更加公平及透明，申請改變用途的土地應在評估須繳付的地價後進行公開競投，藉以反映有關土地所增加的價值。相關土地按此方式成功售出後，原土地業權人將獲發還相關土地的原有價值。郭家麒議員贊同他的意見，並關注到近日物業價格飆升，以及該情況對貨品價格以至港人日常生活的影響。

17. 房屋及規劃地政局局長回應時澄清，若干用作電話機樓、巴士廠及汽油站的土地雖然是因應某些政策目標而以私人協約方式批出，但發展商持有的土地主要屬於私人財產。因此，發展商有權申請改變其土地的用途。他強調，申請改變土地用途須遵守城市規劃程序，而城市規劃委員會(下稱“城規會”)及市民大眾亦會參與有關的程序。此外，《2004年城市規劃(修訂)條例》獲通過後，進一步提高了規劃審批程序的透明度和公眾的參與程度，令受改變土地用途建議影響的任何人士均可提出反對。不過，何俊仁議員表示，由於城規會的成員組合有欠理想，城規會機制未必是可靠的保障。

18. 就何俊仁議員對地價釐定機制是否公平所提出的關注意見，房屋及規劃地政局局長指出，不少地產商亦曾投訴因改變土地用途而須繳付的地價往往過高。他表示，在釐定須繳付的地價時，地政總署會參考公開市場的資料。在定出須繳付的地價後，地政總署亦會披露相關款額，以確保透明度及問責承擔。就此，石禮謙議員指出，發展商認為現行的地價釐定機制相當透明及公平。

西九龍文娛藝術區

19. 按照政府當局最近就西九龍文娛藝術區發展計劃公布的未來工作路向，中選倡議者最低限度須將西九龍文娛藝術區內用作住宅／商業發展的建築樓面面積的50%發展權分拆作公開競投。就此，李永達議員詢問由誰人決定將哪部分分拆，以及進行公開競投的時間表及方式。他尤其希望可確保由政府當局而非中選倡議者作出相關決定。房屋及規劃地政局局長回應時澄清，上述規定仍處於建議階段，政府當局須等待各入圍倡議者作出回應後才可就相關詳情作出決定。他進一步解釋，雖然最終如何分拆是由政府決定，但顧及西九龍文娛藝術區將發展成為一個綜合地區，各份入圍建議書的設計布局及入圍倡議者的分拆建議均須予以考慮。無論如何，中選倡議者須把西九龍文娛藝術區內作住宅發展的樓面總面積上限定為不超過該幅用地整體樓面總面積的20%。

20. 李永達議員擔心，按此安排，中選倡議者可自行決定把西九龍文娛藝術區哪個部分分拆作公開競投，以及決定有關的時間表，因而能間接操控黃金地段的供應。房屋及規劃地政局局長回應時向委員保證，政府當局會確保該情況不會發生。他強調，是否接納中選倡議者建議的分拆組合是由政府當局決定，而政府當局會審慎行事，確保相關建議公平合理，不會只令中選倡議者

受惠。他進一步強調，公開競投的時間表及模式亦會由政府經充分考慮實際可行性及所有相關因素之後決定。

樓宇保養及規管

21. 王國興議員對廣告牌、空調冷卻水塔及私家後巷內的未經許可的構築物所引起的建築物安全問題表示關注。房屋及規劃地政局局長和屋宇署署長回應時指出，該等構築物已被納入《建築物條例》(第123章)的規管範圍。此外，擬議的強制驗樓計劃亦會涵蓋後巷的廣告招牌和未經許可的構築物，該兩類構築物將分別被納入“外牆附建構件”和“僭建物”類別。

22. 王國興議員關注到，業主必須成立業主立案法團(下稱“業主法團”)，才可符合資格，在各項為協助業主妥善照顧樓宇而設的計劃下申請資助。他表示，由於很難與已移居外地的業主取得聯絡，業主法團在某些情況下無法成立。政府當局察悉他的關注意見。

23. 涂謹申議員詢問預計驗樓需要多少費用，屋宇署署長回答時表示，每幢樓宇的驗樓費由20,000元至35,000元不等，而每個單位約須支付400元至2,400元，又或每户平均約須負擔800元。

24. 涂謹申議員指出，驗樓期間如果發現樓宇有問題，業主或須承擔修葺費用，並詢問政府當局會否改為考慮為業主驗樓，從而鼓勵業主維修樓宇。房屋及規劃地政局局長認為很難由政府當局負責驗樓，因為此舉對人手及財政均有影響。然而，涂議員強調，市民對驗樓計劃甚為關注，並促請政府當局認真考慮他的建議。

對房屋及規劃地政局的政策措施的其他意見及關注事項

25. 李國英議員詢問有何措施協助小型屋宇申請人解決在申請小型屋宇時須提供緊急車輛通道的問題。房屋及規劃地政局局長回應時表示，政府當局已安排於11月初與鄉議局舉行會議，討論加快處理小型屋宇申請的建議措施。

26. 陳婉嫻議員特別提述衙前圍村的個案，並質疑公眾是否真可參與規劃土地用途，因為儘管該村的村民、附近的居民及學者多年來不斷要求將該村保留，但該村仍會被拆卸作房地產發展。房屋及規劃地政局局長回應時強調市民在城市規劃程序中可以擔當的角色，尤其是在《城市規劃(修訂)條例》獲通過之後。他解釋，根據有關的分區計劃大綱圖，該村所在地點已被指定作發

展用途。雖然政府當局可考慮與有關發展商交換發展權以保留該村，但亦須按照文物保護及環境保育的整體政策審慎研究此舉所引起的影響。就此，石禮謙議員指出，土地發展公司及市區重建局均曾認真考慮保留該村，並曾嘗試在保留該村與房地產發展兩者之間取得平衡。

27. 劉秀成議員表示，為方便文物保護，有關的諮詢組織必須具備法定權力。他因此詢問政府當局會否像處理西九龍文娛藝術區一樣，設立一個法定機構來保護維多利亞港。房屋及規劃地政局局長回答時解釋，西九龍文娛藝術區已有具體的發展計劃，但維多利亞港的情況則不同，政府當局的目標是將維港提升為朝氣蓬勃及容易到達的景點，因而無須為該目的設立法定機構。對於政府當局作出的回應，郭家麒議員質疑政府當局有否真正致力優化維多利亞港沿岸一帶土地，以供市民享用。

添馬艦發展工程

28. 李永達議員詢問，在規劃添馬艦舊址的用途時，政府當局會否考慮限制建築物的高度，並把該處很大面積的地方指定作公園、休憩及公眾集會等用途。行政署長回答時解釋，由於新的立法會大樓是發展工程其中一個核心項目，故需要就重新開展添馬艦發展工程(下稱“發展工程”)諮詢立法會行政管理委員會的意見，因此，在2005年11月底前，政府當局仍不能與議員就該幅用地的規劃進行正式討論。她表示，在有關的分區計劃大綱圖中，約有兩公頃土地(即大約半幅用地)會被指定作休憩用途，以便市民可享用該幅土地及鄰近的設施。至於建築物的高度，現時的一般共識是，該處的建築物不得過高以致阻擋山脊線，而該項規定將被納入為相關招標文件的其中一項條件。

29. 鑒於上述情況，李永達議員強調政府當局在規劃添馬艦用地時須遵守兩項原則。第一，只有真正需要在中區辦公的政府官員，才應被安排在添馬艦用地的政府總部大樓內辦公，而各政策局在該處佔用的樓面面積亦應盡量減至最少。第二，應將更多地方劃作公眾用途，讓市民大眾可享用海港。上述兩公頃土地並不足夠，如果不擴大供公眾使用的範圍，發展工程未必會獲得支持。行政署長察悉他的意見。

30. 何俊仁議員強調市民對發展密度相當關注，並詢問發展工程的時間表。行政署長重申她在上文第28段作出的答覆，並表示在與立法會行政管理委員會就發展工程所涵蓋的範圍及一般安排達成協議前就該事進行討論並無意義。她表示，政府當局察悉委員關注的問題，

當政府就發展工程諮詢事務委員會、工務小組委員會及財務委員會時，會就用途分配表提供全面的支持理據。

31. 何俊仁議員詢問在規劃發展工程時，公眾有何途徑作出參與。行政署長回答時解釋，添馬艦用地已被劃作“政府、機構或社區”用途。政府當局會按照法定城市規劃程序處理任何有關分區計劃大綱圖的修訂建議。

32. 何俊仁議員詢問會否為發展工程舉辦建築設計比賽，而劉秀成議員則強調優秀的建築物對城市的重要性，並表示希望政府當局對舉辦設計比賽加以考慮。行政署長回答時表示，政府當局在2005年11月底向事務委員會介紹上述發展工程時，委員可就關於舉辦設計比賽的各項建議進行討論。

III. 其他事項

33. 議事完畢，會議於下午12時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年12月6日