

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)414/06-07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：2006年9月20日(星期三)
時 間：上午9時30分
地 點：立法會大樓會議室A

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)
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
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, JP
梁家傑議員，SC
郭家麒議員
張學明議員，SBS, JP

列席議員：梁國雄議員
譚香文議員

缺席委員：田北俊議員，GBS, JP
黃容根議員，JP
林偉強議員，SBS, JP

出席公職人員：議程第I項

地政總署署長
劉勵超先生

地政總署助理署長／產業管理
茹建文先生

地政總署署理沙田地政專員
孔翠雲女士

議程第II項

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1
葉文輝先生, JP

環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1
容偉雄先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)5
何皓璇女士

民政事務局首席助理秘書長(文化)2
郭仲佳先生

運輸署副署長／策劃及技術服務
劉家強先生, JP

土木工程拓展署
副港島及離島拓展處長
莫亦凡先生, JP

土木工程拓展署總工程師／港島1
馮傑榮先生

規劃署總城市規劃師／特別職務(1)
李志苗女士

康樂及文化事務署
署理助理署長(文博)
吳志華博士

應邀出席人士：議程第II項

香港建築師學會

副會長
吳永順先生

規劃及地政委員會副主席
解端泰先生

思網絡

總監
鄭敏華女士

中西區區議會

中西區區議會主席
陳特楚先生, MH, JP

中西區區議會議員
阮品強先生

保護維港行動

代表
鄭麗琼女士

長春社

理事
熊永達博士

環境事務主任
溫國偉先生

共創我們的海港區

召集人
司馬文先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
薛鳳鳴女士

列席職員 : 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

主席表示，議程第I項下的個案與涉及香灼璣先生的一宗個案有關，而香先生是鄉議局的當然執行委員。主席申報利益，表明由於他是鄉議局主席，因此他不會主持議程第I項的討論，以免令人質疑會議的公正性。此外，由於他必須在中午12時前離開以處理一些緊急事務，故他亦不會主持議程第II項的討論。主席表示，若委員同意，他會邀請副主席主持會議。委員對此並無異議。

2. 副主席申報利益，表明他認識香灼璣先生，並曾在擔任古物諮詢委員會委員及城市規劃委員會前副主席期間與香先生共事。他表示若委員同意有關安排，他便會主持會議。委員同意有關安排，副主席繼而接手主持會議。

I 涉及沙田觀音山一幅以短期租約租出的用地的個案所引起的土地行政事宜

(立法會CB(1)2129/05-06(01)號文件 —— 李永達議員於
2006年8月10日
的來函

立法會CB(1)2208/05-06(01)號文件 —— 政府當局提供的資料文件)

3. 地政總署署長表示，政府檔案紀錄載有與所討論的個案的發展過程有關的各項事實，該等資料載於政府當局的文件(立法會CB(1)2208/05-06(01)號文件)。此個案的最新情況是，政府當局現正考慮可否追討使用有關處所作貯存非危險品用途，以及使用有關處所作住宅用途兩者的租金差額，並且現正就此方面徵詢法律意見。由於在這宗個案中，非法更改土地用途屬合約而非刑事事宜，故政府的角色與一般地主的角色沒有分別。在追討租金差額方面，政府需要有充分理由。根據法律意見，政府就違反合約向香灼璣先生申索損害賠償的表面證據成立。至於可否成功採取法律行動，則視乎有否證據證明有關的違規行為屬實而定。地政總署現正與律政司研究各項事宜，例如當局相當可能會申索的損害賠償款額，因此他不宜公開更多詳細資料，以免影響政府日後處理此事的立場。因應觀音山的租約情況及其他有關短期租約的問題，地政總署會提出改善措施，以提升在管理短期租約制度方面的效能。

租約條件的執行

4. 郭家麒議員質疑，儘管有關的承租人屢次作出違規行為，但為何地政總署依然沒有在指定時限內採取果斷的執法行動，並詢問當局在採取執法行動方面是否有任何既定程序。他又對於當局在視察時就決定是否有任何違規事項所採用的準則存疑，並認為地政總署只在有關處所外進行視察不夠警覺。他詢問違反短期租約條件的個案數目，並關注到短期租約是否以公平及公開的方式批出。他要求政府當局按訂立方式(亦即公開招標、直接批地、規範非法佔用政府土地情況及由政府土地租用牌照／許可證轉換過來)劃分，提供4 542份短期租約的分項數字。

5. 地政總署署長在回應時表示，地政總署在執行租約條件方面有既定程序。地政總署助理署長／產業管理補充，視乎違規情況有多嚴重，地政總署可向承租人發出口頭警告，要求承租人在一段合理時間內糾正違規情況。若在再次視察後仍未糾正違規情況，地政總署會向承租人發出警告信，要求承租人糾正違規情況。若承租人不理會有關警告，地政總署會發出擬收回土地通知書。若承租人依然沒有糾正違規情況，地政總署會向其發出遷出通知書，以及採取行動終止租約和收回土地。違規情況很多時會在口頭或書面警告發出後獲得糾正。地政總署會加強採取跟進視察行動，並會考慮加強執行租約條件。

6. 關於進行視察的方法，地政總署署長強調，雖然地政總署需要盡量尊重承租人私人享有租約的權利，但亦會在有需要的情況下於處所內進行視察。地政總署助理署長／產業管理補充，根據租約條件，地政總署會檢查不同的項目是否符合規定，例如承租人所佔用的範圍、構築物的大小、處所的用途、圍欄的狀況、就車輛出入口和閉路電視所訂的要求，以及處所的衛生情況。視乎承租人是否到場，地政總署會在視察期間進入處所，或與承租人聯絡，以便安排在稍後進行視察。

7. 至於違規個案的數目，地政總署助理署長／產業管理表示，在2005年有349宗違規個案，當中30多宗涉及非法更改土地用途。沙田的短期租約有170份左右，而現時並沒有其他個案所涉及的違規情況與所討論的個案相若。

8. 對於地政總署斷定所有傢俬及物品被覆蓋便足以證明有關用地已還原作貯物用途，涂謹申議員不表信

服。他擔心若地政總署如此輕易便信納違規情況已予糾正，便難以有效管理該4 542份短期租約。

9. 地政總署署長在回應時解釋，根據政府就短期租約訂立的既定政策，若承租人在一段合理時間內採取行動糾正違規情況，當局會容忍輕微的違反租約條件行為。從土地管理的角度來看，遵守規定的短期租約承租人可減輕政府和管理空置政府土地方面的負擔。

10. 關於所討論的用地，署理沙田地政專員表示，地政總署曾發出口頭和書面警告，而承租人已因應所發出的警告糾正違規情況。在其後進行的視察中，地政總署根據從實際環境的觀察所得，判斷是否有任何違規情況，並認為有關用地用作核准用途。若有關用地在先前的違規情況糾正後再次作其他用途，便是另一回事。作為改善措施的一部分，地政總署會縮短警告期限，務求加快處理個案，並會向屢次作出違規行為的承租人收取更高的按金。地政總署助理署長／產業管理補充，就懷疑可能涉及違反租約條件的個案而言，地政總署會增加視察的次數。

11. 譚香文議員認為，即使承租人屢次作出違規行為，但地政總署依然沒有採取果斷的執法行動，例如收回該用地。她詢問地政總署會否檢討執行租約規定的程序。她不滿當局沒有就屢次作出違規行為訂立罰則，並建議可把屢次作出違規行為的承租人列入黑名單，以及禁止他們申請短期租約。鑒於注意到地政總署可能會把部分巡查及執行租約規定的工作外判，她詢問實施外判安排的時間，以及在把有關工作外判之後進行視察的次數。

12. 地政總署署長在回應時重申政府處理違反租約條件個案的政策，並解釋鑒於短期租約屬私人合約，作為地主的政府不可對短期租約的承租人施加任何刑罰，不過政府可根據租賃協議的條款及條件，行使沒收承租人所繳付的按金的權力。地政總署會檢討執行租約規定的程序；若違規情況持續，地政總署會考慮不再發出警告，即時終止短期租約。至於外判部分巡查及執行租約規定工作的實施時間，地政總署署長表示這視乎相關界別的回應而定。地政總署希望每年最少可就每份短期租約進行一次視察。

13. 蔡素玉議員要求政府當局提供資料以說明持有多於1份短期租約的承租人數目，以及該等承租人分別持有的短期租約的數目。她又要求政府當局提供資料以說明批予香先生的任何其他短期租約的詳情。關於視察方

面，她詢問如何進行視察，以及地政總署到底會預先通知有關承租人，還是會進行突擊視察。她又質疑發出口頭警告是否恰當，並詢問根據甚麼基礎作出這項決定。

14. 地政總署署長在回應時答允提供持有多於1份短期租約的承租人的數字。他表示，作為其中一項改善措施，政府會修改標準租約條件，賦權政府將承租人的欠租從承租人的其他短期租約繳存的按金扣除。他指出，發出口頭警告亦是其他政府執法部門(例如香港警務處)採取的做法。關於進行視察的方法，署理沙田地政專員表示，視乎需要及實際情況，地政總署可就在處所內進行視察預先作出通知，或在處所內進行突擊視察。

15. 何俊仁議員質疑地政總署為何接納興盛五金行提交的授權書，授權香先生處理租約各方面的事宜。他對於當局純粹基於承租人聲稱他現正與地政總署商討租約事宜，便暫緩就於1994年發現的違規情況採取行動感到費解。他不明白地政總署為何如此輕易便信納違規情況已予糾正，以及有關用地已還原作貯物用途。他指出，透過觀察處所的裝置，任何人均可容易區分處所究竟是作貯物抑或是住宅用途，而水電用量亦可就處所的實際用途提供線索。他又質疑是否需要由看更看守貨倉。他認為地政總署日後應進行更全面的視察，而負責人員應接受過足夠訓練及具備所需知識。

16. 地政總署署長接納何議員的意見，並表示現今處理此事的手法會有不同。關於暫緩就於1994年發現的違規情況採取行動，他指出該個案已轉介房屋署轄下的寮屋管制組處理。房屋署的檔案紀錄顯示，承租人曾致函房屋署，表示他正與當時的沙田地政專員商討租約事宜，結果房屋署決定暫緩採取行動。

17. 陳偉業議員指出，違反新界短期租約條件的情況相當普遍。他對於地政總署有否足夠人手進行視察表示關注，並擔心部分專業人士會利用現行制度的漏洞謀取最大的利益。為確保公平起見，他促請政府當局在採取執法行動方面，對各方採用同一標準。他指出，即使採用過往的標準，所討論的個案亦存在不少違規事項，故他認為該個案應轉交廉政公署調查。他要求政府當局研究有關改革整個土地管理制度的建議(包括相關的政策、各類批地方式的程序及執行情況)，藉以確保公平、透明及保障公眾利益。他又懷疑若不全面檢討土地管理制度，為提升地政總署在管理短期租約制度方面的效能而採取的改善措施會否發揮效用。他認為違反租約條件的土地契約承租人應受到懲罰，以收阻嚇之效。

18. 地政總署署長表示，有關的政策局和部門現正檢討土地管理政策。他承認與進行執法工作的其他部門相比，地政總署並無足夠人手處理土地管理工作。地政總署設有既定機制，訂定處理關於違反租約條件的投訴的優先次序。至於施加刑罰的建議，他重申違反短期租約條件屬租約事宜，就此施加刑罰並不適用。政府當局會採取步驟，例如向屢次違反租約條件的承租人收取更高的按金。關於有否需要把有關個案轉介廉政公署處理，政府當局需要進一步研究有關個案的情況。

19. 李國英議員申報利益，表明他是鄉議局議員。他詢問當局是否以不尋常的方法處理所討論的個案；若然，當局為何這樣做。若政府當局以一般的方法處理該個案，便須探討該個案為何引起公眾人士莫大關注，從而看看是否人手不足及／或管理短期租約制度的程序沒有效用。他要求政府當局提供資料以說明當局如何處理該30餘宗涉及非法更改土地用途的短期租約個案。

20. 關於處理所討論的個案的方法，地政總署署長表示，從檔案紀錄所得的資料已納入政府當局的文件，他再沒有其他資料補充。他表示，地政總署會尋求更多資源，處理與短期租約有關的事宜，並會考慮把部分巡查及執行租約規定的工作外判。

21. 梁國雄議員對於政府當局決定接納興盛五金行給予香均璣先生的授權書表示質疑，並詢問這類事件有否先例可援。他又批評地政總署沒有對所有短期租約的承租人一視同仁，以及沒有就處理涉及違反租約條件的個案確立適當的優先次序。他認為政府當局優待社會地位崇高的人士。

22. 地政總署署長在回應時表示，這類事件沒有先例可援。關於處理違規情況，他表示從申訴專員公署現正處理的個案可見，地政總署對所有短期租約承租人向來一視同仁，並會根據個案的迫切程度及違規情況的嚴重程度等考慮因素，按照適當的優先次序處理違規情況。

23. 郭家麒議員對於在處理所討論的個案時所揭露的違規事項表示關注，他要求政府當局證實當局會否把所討論的個案轉交廉政公署處理。就該349宗違反租約條件的短期租約個案，他要求政府當局提供資料以說明違反租約條件的情況及處理該等個案的方法。

24. 涂謹申議員表示可邀請香先生提供進一步資料，以便委員可就該個案獲得更加平衡各方觀點的意見。他關注到短期租約第315號的承租人在哪段期間存

在，並質疑若承租人在短期租約第315號的租期內已經不存在，有關的授權書是否有效。他又關注到政府當局會否把此事轉交有關當局調查。

25. 鑒於注意到政府當局會尊重承租人私人享有租約的權利，譚香文議員質疑若不進入可能出現違規情況的處所，當局可如何有效地進行視察。她認為政府當局不應答允香先生的要求，為了把狗房和管理員宿舍納入租約所涵蓋的範圍而更改租約條件，並對當中涉及的費用表示關注。

26. 李永達議員表示，以他所理解，視察通常由地政主任進行，當時的沙田地政專員於2002年12月4日親自視察有關處所，情況並不尋常。他詢問當局有否備存任何紀錄，可以解釋當時的沙田地政專員為何於上述時間視察有關處所，以及該名沙田地政專員有否擬備視察報告。

27. 陳偉業議員認為，政府當局接納有關授權書，並在沒有進行公開招標的情況下於1993年把短期租約第958號批予香先生，實在荒謬。他又認為同樣荒謬的是，當時的沙田地政專員於2002年親自視察有關處所，但竟然沒有發覺任何違規情況。他認為廉政公署應跟進此事。

28. 蔡素玉議員要求政府當局提供相關的文件，以說明所討論個案現已發現的違反租約條件情況(例如往來書函)及當局所採取的行動(例如視察報告)。她認同一點，就是必須改革短期租約制度。她質疑為何一幅位於綠化地帶的用地可作貯物用途。她又質疑政府當局在向不同申請人批出短期租約時是否公正持平，並以一位申請人就安置流浪牛提出的土地申請為例，說明部分申請人所遇到的困難。

29. 地政總署署長在回應時澄清，砍伐樹木及建造狗房是由香先生安排進行，有關費用由香先生承擔，而同樣安排亦適用於在租約終止後清拆構築物及修復處所的情況。政府當局從來沒有繳付該等開支。他表示，政府當局會認真地跟進委員所提出有關把個案轉交廉政公署處理的建議。就該349宗違反租約條件的短期租約個案，他答允提供資料以說明違反租約條件的情況及處理該等個案的方法。關於在2002年12月4日進行的視察，他表示並無備有該次由當時的沙田地政專員進行的視察的報告。署理沙田地政專員補充，當局亦沒有備存任何紀錄，說明當時的沙田地政專員為何會在上述時間視察有關處所。至於授權書方面，地政總署署長解釋，由於與短期租約第315號有關的授權書沒有期限，有關租約可藉

繳付所需租金而得以保留。關於有關用地的指定用途，他澄清有關用地自1976年開始一直作貯物用途，遠較該用地在1990年獲指定為"綠化地帶"的時間為早。地政總署已花了不少工夫，為該短期租約申請人物色一幅適合的空置政府土地，以安置流浪牛。他向委員保證，政府當局會檢討與土地管理有關的政策。

30. 副主席詢問，政府當局會否進行政府當局的文件所述的改善措施。地政總署署長在回應時表示，部分該等改善措施已經實行，其他則在考慮當中。副主席促請政府當局考慮陳偉業議員的建議，改革整個土地管理制度。

批出短期租約

31. 涂謹申議員詢問，就所討論的用地批出的不同短期租約是否訂有相同的核准用途。他指出，關於當局向香先生批出短期租約第958號一事，雖然當局在批出有關租約前的10年內並無接獲公眾人士的投訴，但卻發現有數次違規情況。他質疑地政總署在此情況下批出短期租約第958號，做法是否過分寬鬆，以及在考慮是否批出短期租約時，公眾有否作出投訴是否較違反租約條件重要。他又對於當局在1993年後就所討論的用地批出新的短期租約的做法表示懷疑，因為他看不到在當時有需要保留該用地，以供進行電力及公共設施網絡工程。

32. 地政總署署長在回應時表示，政府當局文件的附件載有所討論的用地各份短期租約的核准用途。由於政府的政策是不會批出短期租約作住宅用途，因此拒絕了承租人的要求，把短期租約第958號的使用條件修訂為"工場、康樂及住宅用途"。

33. 張學明議員申報利益，表明他是鄉議局議員。他詢問所討論的用地是否位於任何郊野公園的界線內，並要求政府當局如有涉及位於郊野公園內用地的短期租約，提供資料以說明該等租約的數目。鑒於注意到有關用地在1993年以後無須用來進行工程，他詢問政府當局有否考慮收回有關用地供公眾人士使用，並詢問向承租人批出短期租約第958號及短期租約第1150號的理據何在。

34. 地政總署署長在回應時表示，所討論的用地並非位於任何郊野公園的界線內。雖然他手邊並無資料，說明現時有否涉及位於郊野公園內用地的短期租約，但據他所了解，政府的政策是不會就郊野公園內的用地批出短期租約。所討論的用地在當局於1990年在中期發展

審批地區圖(分區計劃大綱圖的前身)上劃作"綠化地帶"前，早已作貯物用途。在此之前，該用地並作無任何指定用途。由於當時的政策是維持該用地的現有用途，故政府當局沒有收回該用地。在短期租約第1150號終止後，該用地會保留為"綠化地帶"。

35. 李永達議員質疑，當局為何沒有透過公開招標程序向香先生批出短期租約，因為這並不符合廉政公署所訂的防止貪污指引。他質疑當局為何認為香先生是唯一一個需要該用地的人，並質疑香先生作為城市規劃委員會成員，這個身份對於當局作出決定是否有任何重要性。他認為把該用地的用途擴闊至包括狗房，以及容許承租人的管理員在該用地留宿，無疑是把一些本屬違法的事情合法化，並令有關處所得以作住宅用途。他認為政府當局的文件不能就上述疑問作出圓滿解釋，而所討論的個案顯然涉及嚴重的瀆職行為。

36. 地政總署署長在回應時表示，他曾親自檢查有關的檔案紀錄，而與批出短期租約第958號及短期租約第1150號有關的現有資料，已納入政府當局的文件第8及11段。他相信有關避免讓用地空置的政策，可能是當時所考慮的因素之一。把現今的標準應用於過往的事件，所得出的看法可能會截然不同。由於不少曾處理該個案的官員已離開政府，故除了從檔案紀錄所得的資料外，政府當局無法提供任何補充資料。他相信若廉政公署認為有必要跟進此個案，便會作出跟進。

37. 梁家傑議員就續訂短期租約的程序提出詢問。署理沙田地政專員解釋，當局通常會批出固定租期的短期租約，最先會批出租期為1至3年的短期租約，然後每季續期一次，直至立約的任何一方就終止有關租約送達3個月的通知為止。當局批出的短期租約第958號，租期一年，由1994年1月1日至1994年12月31日，並自1995年1月1日開始每季續訂一次，因此該份短期租約的租期合共為6年2個月。地政總署署長補充，每季續訂短期租約是一個自動進行的程序，無須立約的任何一方採取任何行動。

38. 梁家傑議員要求政府當局提供批予香灼璣先生的觀音山用地短期租約每項租約條文的文本。地政總署署長表示，政府當局一般不會向第三者公開短期租約的內容。然而，作為一宗例外個案，他答允向事務委員會提供所需資料。他表示，所討論的兩份短期租約的條款，只屬標準租約條款。

追討租金差額

39. 郭家麒議員詢問，在所討論的個案中，因土地用途改變而引致的估計租金差額為何。地政總署署長在回應時表示，這視乎法律顧問就申索損害賠償所提出的理由而定。當局可根據不同理由申索不同數額的損害賠償，而傳媒所報道的數額純屬揣測。

40. 譚香文議員要求，在與律政司研究所討論的個案後，政府應匯報其就會否採取法律行動向香先生申索損害賠償所作出的決定，以及作出有關決定的理由。她詢問政府當局會如何計算因土地用途改變而引致的租金差額，以及會否按市值計算租金差額。

41. 地政總署署長在回應時解釋，由於根據現行政策，政府不會批出短期租約作住宅用途，故現時並無既定基礎評估短期租約土地的住宅租金，供計算因土地用途改變而引致的租金差額。地政總署需要進一步研究此事，而待確立收回租金差額的理由後，將會有更多資料提供。

42. 李國英議員關注到，此事可能會帶來深遠影響，因為若運用同一原則，政府便可能需要以租金差額為基礎，就政府土地上所有違例建築工程申索損害賠償。

43. 地政總署署長察悉李議員關注到在釐定短期租約土地的住宅租金方面欠缺政策基礎。至於對政府土地上的違例建築工程可能造成的影響，他表示這是一項地政總署需要向其法律顧問反映的基本事宜。

所討論的個案牽涉的各方

44. 梁國雄議員要求政府當局提供資料以說明負責處理此個案的官員的姓名。由於政府當局手邊並無完整的資料，副主席要求政府當局提供資料以說明自1983年起，每一任沙田地政專員的姓名和任期。

45. 梁國雄議員又詢問曾蔭權先生是否牽涉其中。地政總署署長在回應時表示，曾蔭權先生在1982至1984年期間出任沙田政務專員。在1982年以前，新界區的土地管理工作由新界區各理民府處理，但自1982年開始，有關工作便由地政總署接管。

46. 李永達議員詢問，此個案的檔案曾否送交曾蔭權先生，以及他當時有否留意到此事。地政總署署長在回應時表示，他曾研究有關的檔案紀錄，發覺沒有證據

顯示曾蔭權先生牽涉此個案；又或是有關檔案曾送交曾先生審閱；又或是曾先生曾就此個案作出任何指示，因此沒有理由相信曾先生曾涉及處理所討論的租約。

47. 李永達議員表示應邀請牽涉此個案的每一任沙田地政專員出席事務委員會會議。若他們拒絕出席，可考慮傳召他們出席。

48. 陳偉業議員表示應邀請興盛五金行、香均璣先生及牽涉此事的每一任沙田地政專員出席事務委員會會議，提供進一步資料。若所提供的資料仍不足夠，可繼而考慮安排進行聆訊。

49. 郭家麒議員認同應再度討論此事。

50. 副主席表示，事務委員會會在接獲政府當局提供的所需資料後，決定如何安排會議。

(會後補註：政府當局為提供所需資料而提交的資料文件(立法會CB(1)2245/05-06(01)號文件)已在2006年10月11日發給委員。)

II 與搬遷中環天星碼頭有關的規劃事宜(包括就保留天星碼頭現有的建築結構及鐘樓所提出的建議)

(立法會CB(1)2129/05-06(02)號文件——郭家麒議員於2006年8月10日的來函)

立法會CB(1)2199/05-06(01)號文件——天星小輪有限公司於2006年9月4日提交的意見書

立法會CB(1)2208/05-06(02)號文件——政府當局提供的資料文件)

政府當局作出簡介

51. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1表示，現有天星碼頭將需要拆卸，以便騰出地方興建中環填海計劃第三期範圍內已規劃的P2路網絡，以及進行一些地底工程，包括機場鐵路香港站延展掉車隧道的擴建工程和民耀街現有箱形排水暗渠擴建工程。在渡輪服務遷往新天星碼頭後，政府當局會拆卸現有天星碼頭。當局採用了富歷史文物特色的設計方案，為新天星碼頭進行設計，並以1912年碼頭建築物落成時的建築外貌作為藍本。新鐘樓已安裝全新的銅鐘，鐘聲與原有的相似，

而原有的銅鐘則會拆下，陳列於新鐘樓內。透過這些安排，新天星碼頭將會成為區內的新地標。

52. 民政事務局首席助理秘書長(文化)2表示，政府當局曾在2001年就中環填海計劃第三期進行建築文物影響評估，並在2002年3月向古物諮詢委員會簡報該項評估的結果及建議。古物諮詢委員會察悉天星碼頭的搬遷安排。該碼頭於1957年興建，本身並非具有高度文物價值以致需要原址保留的法定古蹟或經評級的歷史建築物。古物諮詢委員會亦察悉新天星碼頭的整體布局及設計採用了富歷史文物特色的設計方案，並以1912年的碼頭建築物為藍本，而鐘樓亦會重建，作為新天星碼頭的地標。古物諮詢委員會對於天星碼頭及其鐘樓的搬遷安排並無異議。

53. 環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1表示，P2路會紓緩國際金融中心第一及二期、機場鐵路香港站和中環渡輪碼頭一帶的交通擠塞問題。在P2路落成啟用後，亦可大大紓緩民耀街／港景街與康樂廣場／干諾道中交匯處嚴重擠塞的問題。運輸署已作出配套交通安排，為天星碼頭搬遷作好準備。當局已在2006年6月及2006年8月向中西區區議會簡介各項相關安排，例如搬遷巴士站及道路和方向指示標誌的安排。政府當局會繼續與中西區區議會溝通，確保在天星碼頭搬遷後各項交通安排可以順利實行。

團體陳述意見

香港建築師學會

(在會議後接獲並於2006年9月21日發給委員的立法會CB(1)2236/05-06(04)號文件)

54. 香港建築師學會副會長吳永順先生陳述其意見，詳情載於有關意見書內。

思網絡

(立法會CB(1)2227/05-06(01)號文件)

55. 思網絡總監鄭敏華女士陳述其意見，詳情載於有關意見書內。

中西區區議會

56. 中西區區議會主席陳特楚先生表示，中西區區議會反對拆卸現有天星碼頭。搬遷天星碼頭的做法並非以民為本，因為新碼頭的位置並不方便，尤其對於長者

及傷殘人士而言。雖然建議興建的橫向型樓宇會設有自動行人道，方便市民前往新碼頭，但該橫向型樓宇沒有得到中西區區議會及立法會支持。當局提出的配套交通安排欠佳，而且就渡輪乘客特性所進行的評估不足。政府當局亦須處理民耀街和干諾道的交通擠塞問題。除非政府當局可提供更多資料予中西區區議會考慮，否則中西區區議會不會改變立場。

保護維港行動

57. 保護維港行動代表鄭麗琼女士表示，愛丁堡廣場是舉辦活動的一個理想地點，她擔心日後沒有類似的供舉辦活動之用。皇后碼頭是以往的香港總督登岸的碼頭，該處附近亦有一些具歷史價值的相關構築物。若不保留具歷史價值的構築物，我們的子孫後代便無法領略該等構築物存在時的面貌。至於新碼頭的設計，她認為以1912年的碼頭建築物為藍本進行設計，不會令現今一代產生認同感，因為他們對1912年的碼頭建築物根本沒有絲毫記憶。她強調重要的一點是如何保留現在的集體回憶。

長春社

(在會議席上提交並於2006年9月21日發給委員的立法會CB(1)2236/05-06(03)號文件)

58. 長春社理事熊永達博士陳述其意見，詳情載於有關意見書內。

共創我們的海港區

(在會議後接獲並於2006年9月21日發給委員的立法會CB(1)2236/05-06(01)號文件，以及在會議席上提交並於2006年9月21日發給委員的立法會CB(1)2236/05-06(02)號文件)

59. 共創我們的海港區召集人司馬文先生陳述其意見，詳情載於有關意見書內。

討論

60. 郭家麒議員認為，團體代表的意見是一致的，就是政府當局沒有採取以民為本的方法處理此事。他認為中環填海計劃第三期對中西區是一場災難，並指出在中環填海計劃第三期土地上進行商業發展會帶來更多交通。這與政府當局先前的說法，亦即需要進行中環填海計劃第三期以興建道路基礎設施紓緩交通擠塞，以及闢設休憩用地供公眾享用的說法背道而馳。他促請政府當

局承諾不要拆卸現有天星碼頭的鐘樓，因為此舉令公眾不能接受。根據部分團體代表的意見，保留天星碼頭及其鐘樓不會對興建P2路構成影響。他批評古物古蹟辦事處及古物諮詢委員會沒有履行其在保護歷史建築物方面所擔當的角色。歷史建築物一旦拆卸，便會永遠失去。

61. 蔡素玉議員指出，現有中環天星碼頭是香港的驕傲。雖然天星碼頭的樓齡未能令其獲列為法定古蹟或經評級的歷史建築物而予以保留，但保留天星碼頭是公眾的共同願望。根據部分團體代表的意見，政府當局可略為修改現有規劃，以保留天星碼頭。她要求政府當局押後拆卸天星碼頭，以便各方有更多時間就如何能最妥善地處理此事作理性討論。若政府當局堅持拆卸天星碼頭，她會質疑為了在海港填海而拆卸歷史遺跡是否背後的原因。她認同一點，就是歷史建築物一旦拆卸，便會永遠失去。若稍後發覺拆卸天星碼頭的決定不當，要後悔已經太遲。

62. 陳偉業議員表示，透過教育，本港的中產階層已逐漸意識到保護文物的重要性。他認為天星碼頭的鐘樓具歷史價值，是香港市民集體回憶的一部分。他不同意搬遷鐘樓，更遑論拆卸鐘樓。他對於不可保留鐘樓的說法不表信服，並促請政府當局修改有關的規劃，以保留鐘樓。他認為無論需要多少代價，亦應保留珍貴的文物資產。他讚揚澳門就保留歷史建築物所作的努力，並批評政府當局沒有這樣做。

63. 梁家傑議員表示，其他委員表達的意見與他的意見相若，他再陳述其他意見亦只是徒勞無功，因為政府當局只會把任何關注保護環境及保存文化和歷史的人視為反對發展。他促請政府當局改變這種思想，因為香港人日後可能會懷疑政府當局為何作出這樣的決定，屆時政府當局便須承擔其決定所帶來的後果。

議案

64. 梁家傑議員動議下列議案，該議案獲郭家麒議員附議 ——

"本委員會促請政府暫緩清拆現有中環天星碼頭及鐘樓計劃，在進行廣泛公眾諮詢後，把現有鐘樓與相關建築融入將來中環新發展規劃藍圖，在「以民為本」的基礎上，保留具集體回憶的歷史痕跡。"

65. 委員同意處理該議案。副主席繼而把該議案附諸表決。除了副主席沒有行使其表決權外，與會的另外4名委員均投票支持該議案。副主席宣布該議案獲得通過。

66. 郭家麒議員認為應在事務委員會日後的會議上，最好是在2006年10月待接獲政府當局就該議案作出的回覆後，再度討論此事。他表示亦可考慮邀請房屋及規劃地政局局長和團體代表出席有關會議。

67. 副主席促請政府當局盡快就該議案作出回覆，並進一步研究押後拆卸天星碼頭的可行性。

(會後補註：上述議案的措辭(立法會CB(1)2240/05-06(01)號文件的附件)及政府當局就該項議案所作出的書面回應(立法會CB(1)46/06-07(01)號文件)已分別於2006年9月21日及2006年10月12日送交委員參閱。)

68. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1重申有需要拆卸天星碼頭，以便進行中環填海計劃第三期的工程，而根據現行計劃，天星小輪有限公司的渡輪服務暫定於2006年11月12日遷往新天星碼頭。在此以後，政府當局便會拆卸現有天星碼頭。

69. 蔡素玉議員認為政府當局應承諾盡量押後拆卸天星碼頭。若政府當局沒有這樣做，她會考慮在內務委員會或日後的立法會會議上繼續跟進此事。

III 其他事項

70. 議事完畢，會議於下午12時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年12月1日