

2005年12月20日規劃地政及工程事務委員會會議紀要的摘錄

\* \* \* \* \*

**IV 私人審批建築申請**

- (立法會CB(1)304/05-06(01)號文件 —— 政府當局就“私人審批建築申請”提供的資料文件
- 立法會CB(1)525/05-06(03)號文件 —— 李永達議員於2005年11月25日發出的函件
- 立法會CB(1)1996/04-05(07)號文件 —— 政府當局就“由私人專業人士核准建築圖則”提供的資料文件
- 立法會CB(1)1981/04-05(01)號文件 —— 政府當局於2005年6月30日就其計劃由私人專業人士核准建築圖則一事的來函
- 立法會CB(1)525/05-06(04)號文件 —— 事務委員會主席於2005年7月18日就“由私人專業人士核准建築圖則”致財政司司長的函件
- 立法會CB(1)110/05-06(01)號文件 —— 財政司司長於2005年8月24日就“由私人專業人士核准建築圖則”致事務委員會主席的覆函
- 立法會CB(1)87/05-06(01)號文件 —— 檢討發展過程施工階段專責小組於2005年10月17日就“由私人專業人士核准建築圖則”所發出的函件
- 立法會CB(1)2362/04-05號文件 —— 2005年7月13日會議的紀要)

## 臨時建造業統籌委員會所作的簡介

4. 環境運輸及工務局副秘書長(工務)2(下稱“環境運輸及工務局副秘書長2”)向委員解釋，規管物業發展程序屬於房屋及規劃地政局的職權範圍，而事務委員會於2005年7月13日會議上就私人審批建築申請一事進行首次討論時，房屋及規劃地政局亦有派遣代表出席會議。由於政府當局尚未就該事宜進入政策制訂階段，政府當局認為房屋及規劃地政局的代表無須出席今次的事務委員會會議。他向委員保證，政府當局不會在全面研究該事前制訂任何相關政策。

5. 環境運輸及工務局副秘書長2繼而向委員簡介政府當局擬就私人審批建築申請進行的顧問研究的背景。他提出了下列各點 ——

- (a) 由財政司司長擔任主席的經濟及就業委員會在2004年1月成立，而設立經濟及就業委員會方便營商小組(下稱“方便營商小組”)的目標是找出並刪除過時、過份、重複或不必要的規管，從而促進商業發展和創造就業機會。
- (b) 方便營商小組已就整個物業發展程序展開全面檢討。該項檢討分為兩個部分，第一部分涵蓋與建築階段有關的土地及規劃事宜，而第二部分則涵蓋建築階段。方便營商小組已要求臨時建造業統籌委員會(下稱“臨時建統會”)負責第二部分的檢討。
- (c) 環境運輸及工務局官員是以臨時建統會秘書處職員的身分出席事務委員會是次會議，而屋宇署的代表則會在有需要時就相關規管事宜提供資料。

6. 臨時建統會檢討發展過程施工階段專責小組(下稱“專責小組”)主席(下稱“專責小組主席”)提出下列各點 ——

- (a) 專責小組負責檢討物業發展在建造方面的規管制度，並就如何縮短施工周期及降低遵行現有的法規的成本向方便營商小組提出建議。私人審批建築申請是專責小組正予研究的其中一項可行改善措施。批核建築圖則的法定權力隸屬建築事務監督。批核程序涉及很多在技術方面的審核工作，而

該等工作現時是由屋宇署負責執行。專責小組現正探討是否可以委聘私營界別專業人士分擔有關工作，令審核程序更具彈性。

- (b) 專責小組同意事務委員會的觀點，認為不應把核准建築圖則的法定權力輕率外判予私營界別。私人審批的主要目的並非要把法定權力外判，而是透過由私營界別專業人士進行適當的建築設計核查工作，以簡化批核程序，但同時保留現有的制衡機制，以及盡量減少對法定架構的更改。
- (c) 鑒於私人審批在英國、澳洲及新加坡等國家已經推行了若干時間，建造業內若干利益相關者認為值得探討私人審批對香港是否適用。他們期望私人審批可加快批核程序，縮短物業發展周期及降低發展成本，從而鼓勵在房地產方面的投資，令社會整體受惠。至於海外的經驗會否對香港適用，以及私人審批預期可帶來甚麼好處，則有待進一步核證。
- (d) 專責小組並非建議推行私人審批，只是建議進行顧問研究，以確定私人審批是否可行、評估相關的利弊和風險，以及找出在推行方面的問題，以便臨時建統會就應否推行私人審批向方便營商小組提出建議。顧問研究不會令私人審批變成既定事實。
- (e) 相關研究需要3至4個月時間完成，而涉及的費用約為130萬元。由於私人審批會帶來潛在利益，因此，進行顧問研究是符合成本效益的。世界銀行早前發表的2006年營商報告備受關注，正好提醒我們必須不斷改進規管架構，才能維持本地經濟的競爭力。

7. 林和起先生指出，在建築工程進行期間，很多建築圖則需要由屋宇署批核。就簡單的建築工程而言，所需步驟可能為250個左右。至於複雜的建築工程，相關步驟可能達700多個。須予批核的建築圖則大致可分兩類。第一類與基本原則有關，例如一般建築圖則。該等圖則包括例如發展密度等資料，需要由多個政府部門批核。在探討私人審批是否可行時，第一類圖則不在考慮之列，政府當局的著眼點是與技術事宜(例如污水渠、玻璃幕牆及消防系統)有關的第二類圖則。透過進行上述顧問研究，政府當局希望可確定私人審批是否可行，而專責小組對該問題持開放態度。

## 討論

### 私人審批的利弊

8. 張學明議員詢問，專責小組對私人審批的利弊有何意見。專責小組主席回答時指出，私人審批對處理技術事宜(尤其在與修訂建築圖則有關的事宜)方面會甚為有用，因為屋宇署須在一段介乎28至60日的法定時限內進行審批工作。由於許多修訂互有關係，完成整個審批程序可能需要一段很長的時間。私人審批可縮短有關程序。至於私人審批的壞處，備受關注的問題包括第三者認證人的獨立性和工作質素，以及公眾對私人審批的信任程度等。雖然私人審批在海外某些地方已經落實推行，但進行一項獨立而又全面的顧問研究會有助專責小組作出結論。

9. 張學明議員認同私人審批有利有弊，並詢問政府當局如何在兩者之間取得平衡，從而作出結論。屋宇署助理署長／拓展(1)答稱，在現階段，屋宇署對私人審批持開放態度。任何建議機制倘能對社會有利而又不致導致建築物的安全受影響，屋宇署均會予以研究。私人審批在商業上是否可行、能否為私營界別認證人購買保險，以及需否作出法例修訂等問題，均須在顧問研究中予以探討。屋宇署已準備在顧問研究完成後，進一步研究上述議題。

10. 專責小組主席表示，就公眾對私人審批的信任程度及私營界別認證人的獨立程度等關注問題，政府當局會研究制訂專業實務守則、指引及獨立的技術審計。

11. 石禮謙議員支持就私人審批建築圖則進行探討，因為此舉對本港經濟有潛在利益。他表示，政府的組織架構龐大，某些規管已經過時及出現問題。透過私人審批及刪除不完善的規例，施工周期可予縮短。私營界別擁有私人審批所需要的專業知識和經驗。他同意政府當局應負起批核建築圖則的最終責任，而相關程序亦必須具有透明度。他指出，如果顧問研究最終發覺私人審批不可行，現行情況可予保留。如果不進行顧問研究，便無法再向前邁進一步，找出可以作出改善的地方。他希望其他委員會支持進行上述顧問研究。

12. 黃容根議員詢問政府當局會如何處理有關私人審批的各項關注問題。他認為政府的龐大組織架構及既定程序，可能是現時需要冗長時間審核建築圖則的主要原因。他詢問政府當局會否考慮在顧問研究中加入對政府組織架構的檢討。他要求政府當局澄清，如果私人審

批得以落實，政府當局會在何程度上負起責任。他詢問政府當局對私人審批是否有任何立場。

13. 專責小組主席表示，建議進行的顧問研究會找出在現行建築圖則審核程序中所存在的問題，並會就該等問題建議解決方案。屋宇署助理署長／拓展(1)補充，屋宇署一直致力加快及簡化審核建築圖則的程序。由2002年開始，屋宇署已就提交建築圖則提供諮詢服務，以及採用電子工具查核建築物面積的計算方法，並簡化了若干與修訂建築圖則有關的程序。此外，由2003年開始，屋宇署、地政總署及規劃署已發出通用作業備考，以簡化批核程序。屋宇署會視情況是否適當，繼續簡化審批程序。

14. 黃容根議員詢問，既然屋宇署已盡力簡化審批程序，是否有需要進行上述顧問研究。屋宇署助理署長／拓展(1)回應時解釋，私人審批是建造業提出的新構思，用以縮短施工周期。顧問研究會探討私人審批的可行性及優點，以及如果予以落實推行，私人審批對香港適用的程度。顧問研究與政府當局的改善措施可並排進行。

15. 梁家傑議員詢問，提出私人審批的建議，是否因為屋宇署不擬保留大量常額人員，而屋宇署是否仍然肩負批核建築圖則的最終責任。他又詢問，建議進行的顧問研究會否把由私營界別專業人士負責建築圖則最後審批的可行性納入研究範圍之內。林和起先生答稱，顧問研究會找出落實私人審批的適當方法。其中一個可行方法是由屋宇署委聘私營界別專業人士代表屋宇署審批若干建築圖則。另一個可行方法是由私營界別專業人士負責查核建築圖則，然後將建築圖則連同查核報告提交屋宇署審批。建議中的顧問研究會找出安全有效，並可保障公眾利益的方法。

16. 劉秀成議員對建議進行的顧問研究表示支持。他希望該顧問研究可全面涵蓋在設計及施工方面的事宜。他表示，現時的批核程序已變得非常複雜，在推行私人審批後，審批程序可予縮短，而此舉會對本港的發展有利。

#### *將法定權力外判*

17. 何俊仁議員指出，多項關於私有化的政策已引起不少爭論。他認為審批建築圖則是一項法定權力，不應輕率外判予私營界別。在研究私人審批的可行性時，必須先解決是否適宜把法定權力外判此基本問題。他關心私人審批建築圖則如果落實推行，會為其他法定權力開創先例，並詢問政府當局在這方面是否有任何政策。

18. 專責小組主席回應何議員的關注意見時強調，私人審批建築圖則的目的並非要把法定權力外判，而是要委聘私營界別專業人士協助建築設計審批程序，藉分擔相關工作而縮短批核過程。政府當局應繼續擔當監察角色，而現有的各項制衡應予保留。林和起先生補充，私人審批應集中於屋宇署缺乏適當專業知識處理的技術及專業事務，例如複雜的消防工程、玻璃幕牆及複雜的結構等。他指出，私營界別專業人士在若干政府工程項目(例如青馬大橋)中已經參與查核建築圖則的工作。

19. 基於上述解釋，何俊仁議員表示，委聘私營界別專業人士查核建築圖則不是一個主要問題，而主要問題在於由誰負責最終批核及由誰就相關批核負責。他的主要關注是政府當局會否負起最終責任。專責小組主席回應時表示，進行建議中的顧問研究的目的是釋除委員的疑慮、找出建築圖則哪些範疇適合交予私人審批及評估相關風險。

20. 何俊仁議員詢問有否其他政府部門曾讓私營界別專業人士參與審批涉及公眾安全及公眾利益的事宜。他擔心私人審批建築圖則會樹立不良先例，令公眾利益受損。他詢問政府當局在這方面有何政策方針，因為如果日後需要立法會批准該等事宜，此點便須加以研究。

21. 環境運輸及工務局副秘書長2回應時表示，他手頭上並無資料可回答何議員的第一條問題，並表示私人審批建築圖則一事尚未到達制訂政策的階段。如有需要，政府當局定然會提供進一步的資料。林和起先生補充，據他所知，在電影院發牌方面，現時已存在一個由私營界別工程師審批空調系統，以供簽發臨時牌照的機制。政府當局可以在其他範疇研究／推行類似的安排。

\* \* \* \* \*